SVERIGES OFFICIELLA STATISTIK **STATISTISKA MEDDELANDEN**
JO 38 SM 1501

Priser på jordbruksmark 2014

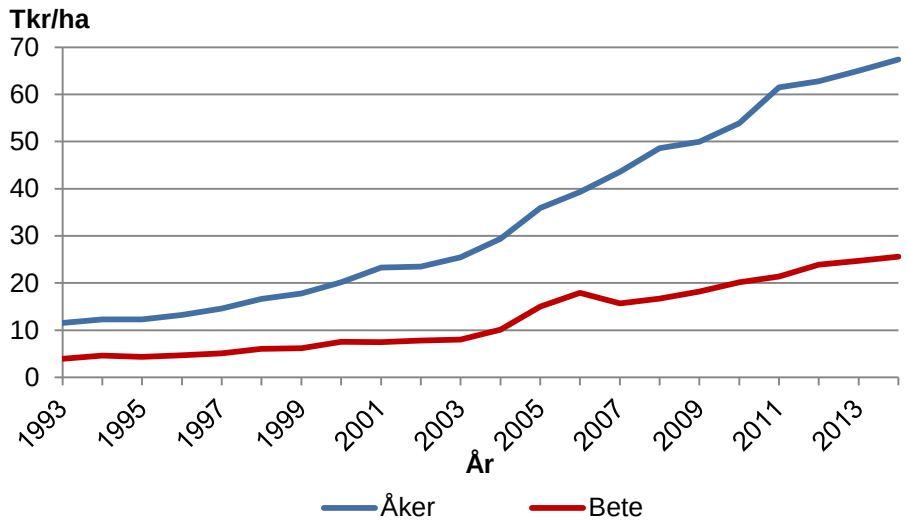
Agricultural land prices 2014

I korta drag

Priserna på jordbruksmark har stigit sedan 2011

Det genomsnittliga priset för åkermark i Sverige som helhet beräknades år 2014 till 67 400 kr per hektar vilket är en ökning med 10 % sedan 2011. Motsvarande siffror för betesmark är 25 600 kr per hektar med en ökning på 20 % sedan 2011. Priserna för åker- och betesmark var högre 2014 jämfört med 2011 för nästan alla regioner. Den högsta ökningen för både för åker- och betesmark står Götalands norra slättbygder för, (+16 %) respektive (+47 %). De högsta genomsnittliga priserna återfinns i Götalands södra slättbygder med 154 400 kr per hektar för åkermark respektive 79 400 kr för betesmark. I Övre Norrland är prisnivån mindre än en tiondel av dessa priser, 14 400 kr per hektar för åkermark respektive 4 800 kr för betesmark år 2014.

Figur A. Prisutvecklingen för åker- respektive betesmark i Sverige, tkr/ha[1]



1) Uppgifterna i diagrammet är justerade för den effekt som de ändrade taxeringsvärdena 2005, 2011 och 2014 givit upphov till i beräkningsmetoden. För ytterligare information läs avsnittet ”Justeringar i figurer och tabeller utifrån effekterna av taxeringarna” s.4.

Jordbruks verket

Jimmie Enhäll, 036 – 15 63 42
statistik@jordbruksverket.se

Statistiken har producerats av Statens Jordbruksverk, som ansvarar för officiell statistik inom området.

ISSN 1654-4072 Serie JO – Jordbruk, skogsbruk och fiske. Utkom den 27 augusti 2015.
Tidigare publicering: Se avsnittet Fakta om statistiken.
Utgivare av Statistiska meddelanden är Stefan Lundgren, SCB.

Innehåll

Statistiken med kommentarer **3**

Tabeller **8**

Teckenförklaring 8
1. Genomsnittliga priser på åkermark 1995–2014, tkr/ha[1] 8
2. Antal försäljningar och försåld areal som ligger till grund för uppskattningarna av markpriser 1995, 2013 och 2014 (Åkermark) 9
3. Genomsnittliga priser på betesmark 1995–2014, tkr/ha[1] 10
4. Antal försäljningar och försåld areal som ligger till grund för uppskattningarna av markpriser 1995, 2013 och 2014 (Betesmark) 11
5. Totalt antal försäljningar och försåld areal som ligger till grund för uppskattningarna av markpriser 1995, 2013 och 2014 12
6. Indexutvecklingen för priser på åkermark 2000–2014[1] (1995=100) 13
7. Indexutvecklingen för priser på betesmark 2000–2014[1] (1995=100) 14
8. Försåld areal, antal försäljningar samt genomsnittliga priser på åkermark indelat efter hur stor areal åkermark den försålda fastigheten innehöll, 2013 och 2014[1,2] 15

Kartor **16**

1. Produktionsområden (PO8) 16
1. NUTS II 17

Fakta om statistiken **18**

Detta omfattar statistiken 18
Definitioner och förklaringar 18
Så görs statistiken **18**
Statistikens tillförlitlighet **18**
Bra att veta **19**
Annan statistik **20**
Elektronisk publicering 20

In English **21**

Summary **21**
Agricultural land prices 2014 21
List of tables **21**
List of terms **22**

Statistiken med kommentarer

Priser på åker- och betesmark har årligen tagits fram av Jordbruksverket sedan år 1995. Dessa priser är en specialbearbetning av den prisstatistik Statistiska centralbyrån (SCB) årligen tar fram på fastigheter. Metoden att beräkna dessa priser är framtagen av Jordbruksverket men beräknas av SCB på uppdrag av Jordbruksverket.

Beräkningarna för år 2014 baseras på alla försålda lantbruksfastigheter år 2014 där ansökan om lagfart genomförts. Detta medför att överlåtelser som t.ex. resulterat i att den köpta fastigheten läggs samman med köparens gamla fastighet (fastighetsreglering) inte ingår i beräkningarna. Om fastigheten omfattar mer än bara mark så används relationen mellan åker- respektive betesmarkens taxeringsvärde och det totala taxeringsvärdet för hela fastigheten för att bestämma åker- och betesmarkens andel av försäljningspriset. Om taxeringsvärdenas relation gentemot varandra förändras, vilket kan ske i samband med nytaxeringen som sker vart tredje år, kan det medföra att beräkningsmetoden under-/överskattar mellanliggande års prisutveckling.

Statistiken används bland annat av köpare och säljare av jordbruksmark som vill få ett riktmärke på prisnivån i sin region. Statistiken används också i olika beräkningsunderlag för att beräkna t.ex. kostnadsstrukturer och lönsamhet, värdera marken vid belåning etc.

Denna prisstatistik översänds årligen till EU och EU:s motsvarighet till Jordbruksverket, DG Agri, använder denna statistik för att bland annat se på hur förändringar i stöden påverkar markpriserna i medlemsstaterna.

Effekten på markprisstatistiken av uppdaterade taxeringsvärden på lantbruksfastigheter

För att uppskatta hur stor del av priset som kan hänföras till åker- respektive betesmarken på fastigheten används relationen mellan taxeringsvärdet på åker- respektive betesmarken och det totala taxeringsvärdet på fastigheten. Till år 2005 gjordes en ny taxering av lantbruksfastigheter vilket medförde att jordbruksmarkens (åker- plus betesmarkens) andel av det totala taxeringsvärdet i genomsnitt ökade från ca 10 % vid föregående taxering (1998) till ca 14 %. Mellan åren 1999 och 2004 beräknades markpriserna med hjälp av 1998 års taxering. Det har medfört att markpriserna under dessa år till viss del underskattats då den relativa ökningen av värdet på jordbruksmarken i förhållande till andra ägoslag, som ackumulerats under åren, inte tagits med i beräkningarna förrän år 2005.

År 2008 uppdaterades taxeringsvärden för lantbruksfastigheter igen men denna gång kunde man inte urskilja någon förändring i jordbruksmarkens andel av det totala taxeringsvärdet.

Ett liknande scenario som skedde i och med 2005 års taxering kan även skönjas i både 2011 och 2014 års nytaxering. På riksnivå har värdet av åker- och betesmark dessa år ungefär samma andel av fastighetens totala taxeringsvärde som år 2005 och år 2008. Bryts taxeringsvärdena ner på län så kan vi se att denna andel minskat för ett antal län men ökat för många av de regioner där priset på åker- och betesmark är relativt högt och där majoriteten av Sveriges jordbruksmark finns. I beräkningsmodellen leder detta till att priserna på åker- och betesmark under åren 2009–2010 respektive 2012–2013 till viss del underskattats och hela den ackumulerade ökningen från åren 2009–2010 och 2012–2013 kom inte med i beräkningarna förrän år 2011 respektive 2014.

Justeringar i figurer och tabeller utifrån effekterna av taxeringarna

Figur A och C har justerats för effekten av taxeringsförändringen år 2005, 2011 och år 2014 genom att den ackumulerade underskattningen fördelats jämnt över åren 1999–2004, 2009–2010 samt 2012–2013.

I flera av tabellerna har dubbelberäkningar gjorts för år 2014. Priserna för 2014 är beräknade både enligt 2014 års taxeringsnivå och 2011 års taxeringsnivå. Vill man med hjälp av siffrorna i tabellerna i denna rapport se på prisutvecklingen mellan år 2013 och 2014 rekommenderas att använda priserna enligt 2011 års taxeringsvärden för båda åren. Däremot visar priserna enligt 2014 års taxering prisnivån för 2014 bäst.

Markpriser i Sverige

Sedan EU-inträdet har det genomsnittliga priset för åker- och betesmark per hektar stigit kontinuerligt (se figur A). År 2014 var det genomsnittliga priset på en hektar åkermark i Sverige över 5 gånger så högt som det var år 1995. En faktor som kan ha påverkat markpriserna, särskilt i skogsbygder, är 2005 års jordbruksreform. Reformen innebar i korthet att stödet till jordbruket förändrades från att vara kopplat till odlad areal av vissa grödor och viss djurhållning till att ges i förhållande till arealen, oavsett vilken gröda som odlas. Även den relativt låga räntenivå sedan år 2008 och goda spannmålspriser torde generellt sett varit gynnsamt för prisutvecklingen under ett par år.

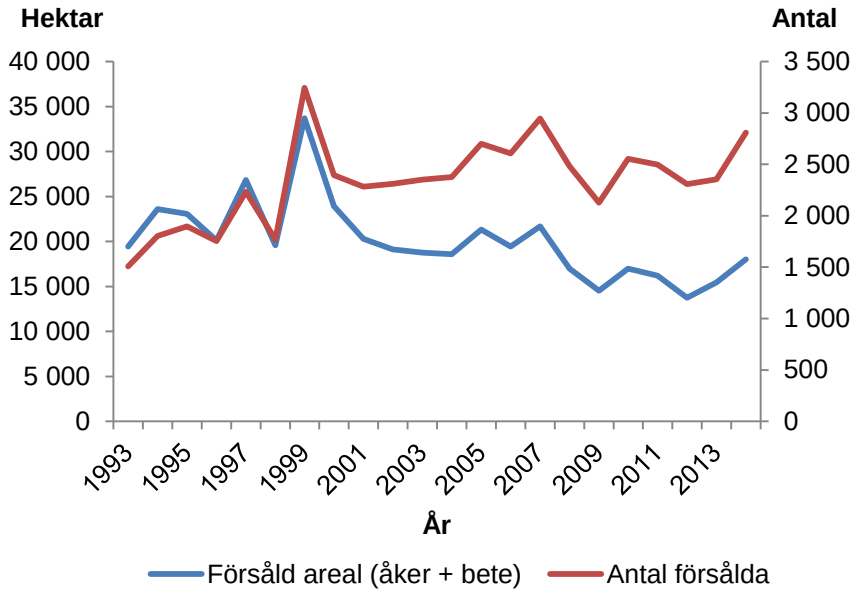
Jämför man 2014 års priser på åker- och betesmark med år 2011, när senaste nytaxeringen skedde, har priserna på åker- och betesmark enligt beräkningsmodellen stigit. Läs mer om denna prisutveckling för åker- respektive betesmark under respektive rubrik nedan.

Alla priser avseende olika regioner som presenteras i texten avser regionindelningen *produktionsområden* (se Kartor).

Antal försäljningar och hektar som ligger till grund för beräkningarna

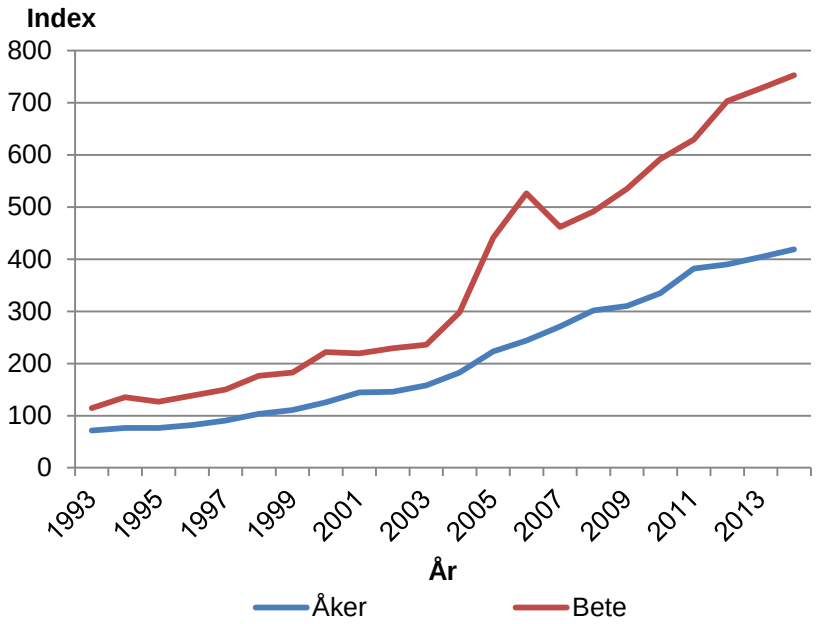
Under år 2014 försåldes 2 800 fastigheter innehållande åker- och/eller betesmark där man ansökte om lagfart. Omkring 2 200 av dessa innehöll åkermark och omkring 1 500 innehöll betesmark. Totalt förmedlades ca 18 000 hektar varav ca 13 300 var åkermark och ca 4 800 var betesmark.

Figur B. Antalet försålda fastigheter med åker- och/eller betesmark samt totalt försåld areal (åker- plus betesmark)



Vi kan utifrån figur B se att under den tiden vi gjort denna undersökning var det en topp under året 1999 med över 3 000 försålda fastigheter innehållande åker- och/eller bete som tillsammans representerade över 35 000 hektar. Vi kan också se att det genomsnittliga antalet hektar per försåld fastighet minskat över tiden. År 1993–1994 låg genomsnittet på 13 hektar per fastighet medan det ligger runt 6–7 hektar idag.

Figur C. Prisutvecklingen över tiden för åker- respektive betesmark presenterat i form av index, 1990=100[1]



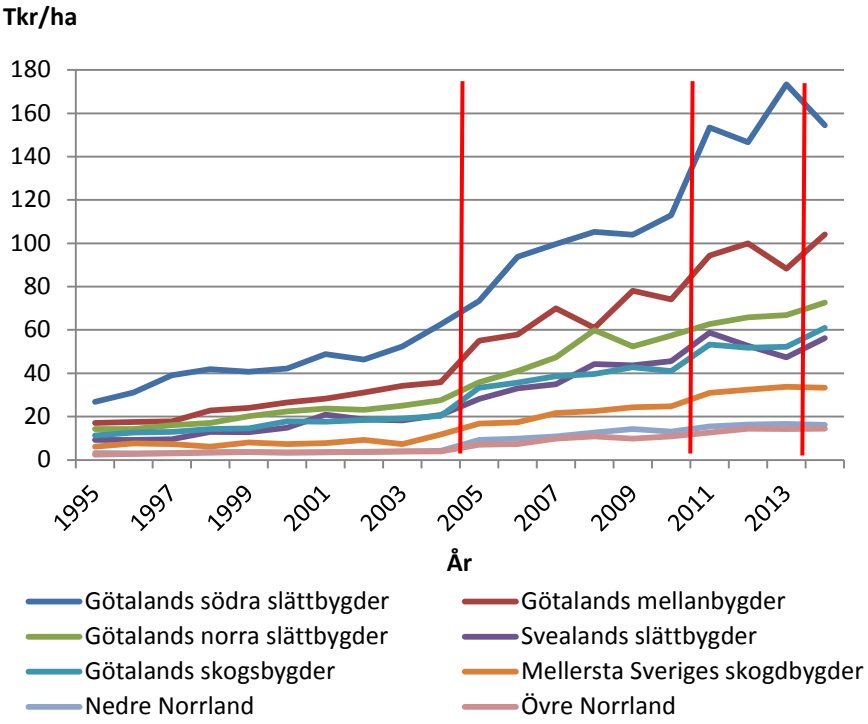
1) Uppgifterna i diagrammet är justerade för den effekt som de ändrade taxeringsvärdena 2005, 2011 och 2014 givit upphov till i beräkningsmetoden. För ytterligare information läs avsnittet ”Justeringar i figurer och tabeller utifrån effekterna av taxeringarna” s.4.

Priserna på åker- och betesmark har som tidigare nämnts stigit över tiden. Fördjupar vi oss lite mer och ser på hur prisutvecklingen sett ut över tiden för åkermark jämfört med betesmark kan vi i figur C konstatera att priserna för betesmark över tiden ökat mer än åkermark.

Priset på Åkermark

Priset på en hektar åkermark har i genomsnitt ökat med 10 % i Sverige sedan år 2011 och kostade år 2014 i genomsnitt 67 400 kr jämfört med 61 500 kr år 2011. Priserna har under perioden ökat i alla regioner utom Svealands slättbygder.

Figur D. Prisutvecklingen för åkermark i de olika regionerna, tkr/ha[1]



1) Uppgifterna i diagrammet är inte justerade för den effekt som de ändrade taxeringsvärdena 2005, 2011 och 2014 givit upphov till i beräkningsmetoden. Ett brott i tidsserien finns därför mellan åren 2004 och 2005, 2010 och 2011 samt mellan 2013 och 2014. För ytterligare information läs avsnittet ”Justeringar i figurer och tabeller utifrån effekterna av taxeringarna” s.4.

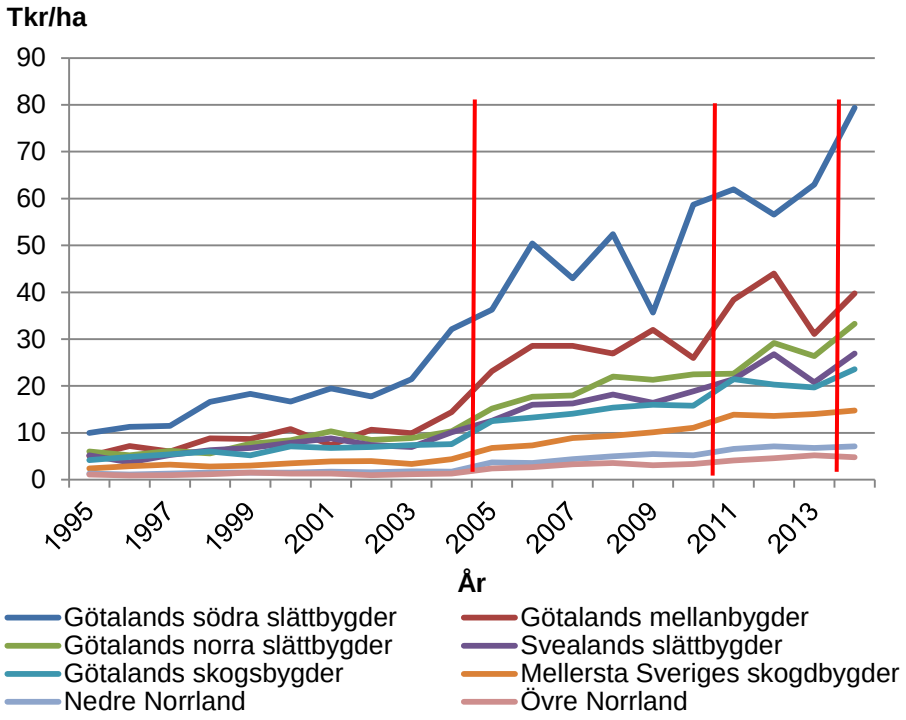
Priset på åkermark steg mest mellan år 2011 och 2014 i Götalands norra slättbygder (+16 %) följt av Götalands skogsbygder (+14 %). Priserna i Svealands slättbygder var i genomsnitt 4% lägre år 2014 jämfört med 2011. Det högsta genomsnittpriset står som vanligt Götalands södra slättbygder för med 154 400 kr per hektar år 2014. Det lägsta genomsnittspriset har Övre Norrland med 14 400 kr per hektar.

I och med att de genomsnittliga markpriserna bygger på försålda fastigheter för varje enskilt år, där antal hektar och sålda objekt samt hur exklusiva markerna är varierar mellan åren, kan det bli en del svängningar mellan åren i de olika regionerna. Däremot kan man utläsa att priserna på åkermark har stigit över tiden i alla regioner.

Priset på Betesmark

Det genomsnittliga priset på betesmark i Sverige var 25 600 kr per hektar år 2014, vilket motsvarar en prisökning på 20 % jämfört med 2011. Alla regioner har högre priser år 2014 jämfört med 2011.

Figur E. Prisutvecklingen för betesmark i de olika regionerna, tkr/ha[1]



1) Uppgifterna i diagrammet är inte justerade för den effekt som de ändrade taxeringsvärdena 2005, 2011 och 2014 givit upphov till i beräkningsmetoden. Ett brott i tidsserien finns därför mellan åren 2004 och 2005, 2010 och 2011 samt mellan 2013 och 2014. För ytterligare information läs avsnittet ”Justeringar i figurer och tabeller utifrån effekterna av taxeringarna” s.4.

För betesmark har de genomsnittliga priserna också stigit mest i Götalands norra slättbygder (+47 %) följt av Götalands södra slättbygder (+28 %) mellan 2011 och 2014. Dyrast var betesmarken i Götalands södra slättbygder där genomsnittspriset låg på 79 400 kr per hektar år 2014 och lägst ligger genomsnittpriset i Övre Norrland med 4 800 kr per hektar.

Även här ska man ha med sig att eftersom de genomsnittliga markpriserna bygger på försålda fastigheter för varje enskilt år, där antal hektar och sålda objekt samt hur exklusiva markerna är varierar mellan åren, kan det bli en del svängningar mellan åren i de olika regionerna. Däremot kan man även för betesmark utläsa att priserna stigit över tiden i alla regioner.

Tabeller

Teckenförklaring

Explanation of symbols

–	Noll	Zero
0 0,0	Mindre än 0,5 Mindre än 0,05	Less than 0.5 Less than 0.05
..	Uppgift inte tillgänglig eller för osäker för att anges	Data not available
.	Uppgift kan inte förekomma	Not applicable
*	Preliminär uppgift	Provisional figure

1. Genomsnittliga priser på åkermark 1995–2014, tkr/ha

1. Average price on arable land 1995–2014, 1 000 SEK/ha

Område	1995	2000	2005	2011	2012	2013	2014[2]	2014[3]
Hela riket[1]	**12,3**	**19,3**	**35,9**	**61,5**	**61,3**	**58,8**	**60,6**	**67,4**
NUTSII[1]								
Stockholm	12,2	22,0	39,0	68,7	58,6	48,2	60,4	65,0
Östra Mellansverige	10,5	18,5	31,9	60,8	58,9	53,6	57,3	61,6
Småland med öarna	10,0	13,4	24,0	45,0	46,4	43,0	47,1	51,3
Sydsverige	23,9	37,4	70,6	123,3	118,4	117,4	119,3	138,3
Västsverige	13,9	20,3	33,9	57,3	62,3	60,8	59,1	66,0
Norra Mellansverige	5,4	5,6	15,0	25,9	26,8	28,3	25,4	26,4
Mellersta Norrland	2,9	2,9	7,9	14,2	15,0	16,1	14,7	14,9
Övre Norrland	2,5	3,6	7,3	12,8	14,6	14,5	15,3	14,8
Produktionsområde[1]								
Götalands södra slättbygder	26,9	42,2	73,3	153,5	146,7	173,3	133,9	154,4
Götalands mellanbygder	17,1	26,6	55,1	94,4	99,9	88,3	93,4	104,1
Götalands norra slättbygder	14,3	22,4	35,9	62,7	65,8	66,8	67,7	72,6
Svealands slättbygder	9,2	14,9	28,2	58,8	52,7	47,4	52,0	56,2
Götalands skogsbygder	11,3	17,8	33,3	53,2	51,8	52,2	53,4	60,9
Mellersta Sveriges skogsbygder	6,2	7,3	16,8	30,9	32,5	33,7	31,2	33,3
Nedre Norrland	3,2	3,4	9,2	15,4	16,3	16,6	15,8	16,2
Övre Norrland	2,5	3,5	7,1	12,6	14,4	14,2	14,7	14,4

[1]) De redovisade priserna för regionerna NUTSII samt produktionsområdena är vanliga (aritmetiska) medelvärden, medan det genomsnittliga priset för hela riket är ett vägt medelvärde där arealerna fördelade enligt NUTSII använts som vägningstal. *The price for each region is an arithmetic mean, while the national price is a weighted mean using the NUTSII areas as weights.*

[2]) Dessa priser, liksom år 2012–2013, baseras på 2011 års taxeringsnivåer. Av de två kolumnerna med redovisade priser för 2014 återspeglar detta pris bäst prisförändringen jämfört med 2013. *These price for 2014 is based on the assessed values of 2011. These prices best measures the price development between 2013 and 2014.*

[3]) Dessa priser baseras på 2014 års taxeringsnivå och återspeglar bäst den genomsnittliga prisnivån för 2014. *These prices is based on the assessed values of 2014 and best show the level of the average price 2014.*

2. Antal försäljningar och försåld areal som ligger till grund för uppskattningarna av markpriser 1995, 2013 och 2014 (Åkermark)

2. Number of sales and area sold used for estimates of land prices 1995, 2013 and 2014 (Arable land)

Område	Antal försäljningar			Försåld areal, ha		
	1995	2013	2014	1995	2013	2014
Hela riket	**1 661**	**1 901**	**2 232**	**18 660**	**11 513**	**13 274**
NUTSII						
Stockholm	34	37	49	354	349	361
Östra Mellansverige	211	256	302	3 147	2 151	2 357
Småland med öarna	219	243	302	2 098	1 311	1 663
Sydsverige	247	244	284	4 443	1 709	1 973
Västsverige	430	424	481	5 146	2 719	3 334
Norra Mellansverige	197	279	344	1 569	1 444	1 629
Mellersta Norrland	174	217	271	997	888	997
Övre Norrland	149	201	199	906	942	960
Produktionsområde						
Götalands södra slättbygder	126	90	136	2 848	623	980
Götalands mellanbygder	118	135	171	2 495	1 082	1 355
Götalands norra slättbygder	190	164	182	3 318	1 357	1 452
Svealands slättbygder	186	232	267	2 992	2 259	2 310
Götalands skogsbygder	488	536	607	3 745	2 883	3 421
Mellersta Sveriges skogsbygder	160	220	266	1 062	1 117	1 412
Nedre Norrland	224	297	374	1 213	1 158	1 297
Övre Norrland	169	227	229	987	1 034	1 047

3. Genomsnittliga priser på betesmark 1995–2014, tkr/ha

3. Average price on permanent grassland 1995–2014, 1 000 SEK/ha

Område	1995	2000	2005	2011	2012	2013	2014[2]	2014[3]
Hela riket[1]	**4,3**	**7,3**	**15,0**	**21,4**	**23,2**	**20,6**	**23,1**	**25,6**
NUTSII[1]								
Stockholm	6,7	10,2	19,0	22,9	34,5	22,8	26,3	28,8
Östra Mellansverige	5,1	7,6	12,4	22,4	26,3	22,5	26,1	28,6
Småland med öarna	3,6	5,6	9,5	17,9	20,6	16,5	19,8	22,4
Sydsverige	8,1	12,3	26,5	41,8	39,2	37,5	42,7	47,0
Västsverige	4,8	8,1	13,0	21,7	22,8	22,0	22,1	25,5
Norra Mellansverige	2,2	2,6	5,9	11,1	11,3	10,9	10,2	10,7
Mellersta Norrland	1,2	1,4	2,9	5,8	6,3	6,6	5,9	5,8
Övre Norrland	1,1	1,4	2,9	4,3	5,1	5,3	5,2	5,1
Produktionsområde[1]								
Götalands södra slättbygder	10,0	16,7	36,3	62,0	56,6	63,0	63,6	79,4
Götalands mellanbygder	5,1	10,8	23,2	38,4	44,0	31,1	40,3	39,8
Götalands norra slättbygder	6,0	8,4	15,2	22,6	29,2	26,4	31,0	33,3
Svealands slättbygder	5,2	7,9	12,6	21,5	26,8	20,8	24,5	26,9
Götalands skogsbygder	4,2	7,1	12,5	21,5	20,3	19,7	21,1	23,6
Mellersta Sveriges skogsbygder	2,4	3,5	6,8	13,9	13,6	14,0	14,1	14,8
Nedre Norrland	1,3	1,5	3,7	6,6	7,1	6,8	6,8	7,1
Övre Norrland	1,1	1,3	2,4	4,1	4,6	5,2	4,9	4,8

[1]) De redovisade priserna för regionerna NUTSII samt produktionsområdena är vanliga (aritmetiska) medelvärden, medan det genomsnittliga priset för hela riket är ett vägt medelvärde där arealerna fördelade enligt NUTSII använts som vägningstal. *The price for each region is an arithmetic mean, while the national price is a weighted mean using the NUTSII areas as weights.*

[2]) Dessa priser, liksom år 2012–2013, baseras på 2011 års taxeringsnivåer. Av de två kolumnerna med redovisade priser för 2014 återspeglar detta pris bäst prisförändringen jämfört med 2013. *These price for 2014 is based on the assessed values of 2011. These prices best measures the price development between 2013 and 2014.*

[3]) Dessa priser baseras på 2014 års taxeringsnivå och återspeglar bäst den genomsnittliga prisnivån för 2014. *These prices is based on the assessed values of 2014 and best show the level of the average price 2014.*

4. Antal försäljningar och försåld areal som ligger till grund för uppskattningarna av markpriser 1995, 2013 och 2014 (Betesmark)

4. Number of sales and area sold used for estimates of land prices 1995, 2013 and 2014 (Permanent grassland)

Område	Antal försäljningar			Försåld areal, ha		
	1995	2013	2014	1995	2013	2014
Hela riket	**970**	**1 283**	**1 549**	**4 313**	**3 950**	**4 751**
NUTSII						
Stockholm	18	34	36	78	148	148
Östra Mellansverige	111	175	191	640	653	630
Småland med öarna	230	256	299	1 355	910	1 090
Sydsverige	148	193	231	680	650	843
Västsverige	287	287	347	983	762	931
Norra Mellansverige	81	150	192	256	378	507
Mellersta Norrland	64	120	158	209	286	371
Övre Norrland	31	68	95	112	163	231
Produktionsområde						
Götalands södra slättbygder	44	49	66	207	131	176
Götalands mellanbygder	79	92	140	944	442	606
Götalands norra slättbygder	94	91	108	462	256	331
Svealands slättbygder	86	148	139	376	547	478
Götalands skogsbygder	469	524	601	1 681	1 630	1 920
Mellersta Sveriges skogsbygder	86	144	153	284	408	433
Nedre Norrland	71	149	225	213	328	531
Övre Norrland	41	86	117	146	208	276

5. Totalt antal försäljningar och försåld areal som ligger till grund för uppskattningarna av markpriser 1995, 2013 och 2014

5. Total number of sales and area sold used for estimates of land prices 1995, 2013 and 2014

Område	Antal försäljningar			Försåld areal, ha		
	1995	2013	2014	1995	2013	2014
Hela riket	**1 898**	**2 353**	**2 808**	**23 064**	**15 463**	**18 025**
NUTSII						
Stockholm	39	50	64	432	497	509
Östra Mellansverige	222	315	362	3 789	2 804	2 987
Småland med öarna	279	322	409	3 453	2 221	2 753
Sydsverige	281	321	402	5 123	2 359	2 816
Västsverige	476	510	584	6 129	3 481	4 265
Norra Mellansverige	232	346	427	1 843	1 822	2 136
Mellersta Norrland	199	253	320	1 245	1 174	1 368
Övre Norrland	170	236	240	1 050	1 105	1 191
Produktionsområde						
Götalands södra slättbygder	130	111	168	3 055	754	1 156
Götalands mellanbygder	133	167	238	3 439	1 524	1 961
Götalands norra slättbygder	199	189	213	3 780	1 613	1 783
Svealands slättbygder	196	280	316	3 369	2 806	2 788
Götalands skogsbygder	598	703	818	5 426	4 513	5 341
Mellersta Sveriges skogsbygder	187	289	320	1 349	1 525	1 845
Nedre Norrland	253	347	456	1 464	1 486	1 828
Övre Norrland	202	267	279	1 182	1 242	1 323

6. Indexutvecklingen för priser på åkermark 2000–2014 (1995=100)

6. Price index on arable land 2000–2014 (1995=100)

Område	2000	2005	2010	2011	2012	2013	2014
Hela riket[1]	**157**	**292**	**403**	**500**	**498**	**478**	**548**
NUTSII[1]							
Stockholm	180	320	463	563	480	395	533
Östra Mellansverige	176	304	437	579	561	510	587
Småland med öarna	134	240	332	450	464	430	513
Sydsverige	156	295	418	516	495	491	579
Västsverige	146	244	360	412	448	437	475
Norra Mellansverige	104	278	413	480	496	524	489
Mellersta Norrland	100	272	400	490	517	555	514
Övre Norrland	144	292	444	512	584	580	592
Produktionsområde[1]							
Götalands södra slättbygder	157	272	420	571	545	644	574
Götalands mellanbygder	156	322	433	552	584	516	609
Götalands norra slättbygder	157	251	401	438	460	467	508
Svealands slättbygder	162	307	496	639	573	515	611
Götalands skogsbygder	158	295	363	471	458	462	539
Mellersta Sveriges skogsbygder	118	271	398	498	524	544	537
Nedre Norrland	106	288	409	481	509	519	506
Övre Norrland	140	284	436	504	576	568	576

1) Uppgifterna i tabellen är inte justerade för den effekt som de ändrade taxeringsvärdena 2005, 2011 och 2014 givit upphov till i beräkningsmetoden. Ett brott i tidsserien finns därför mellan åren 2004 och 2005, 2010 och 2011 samt mellan 2013 och 2014. För ytterligare information läs avsnittet ”Justeringar i figurer och tabeller utifrån effekterna av taxeringarna” s.4. *The figures in this table are not adjusted for the effects of the update of assessed values that took place 2005, 2011 and 2014. Therefore are there a break in the time series between 2004–2005, 2009–2010 and 2013–2014.*

7. Indexutvecklingen för priser på betesmark 2000–2014 (1995=100)

7. Price index on permanent grassland 2000–2014 (1995=100)

Område	2000	2005	2010	2011	2012	2013	2014
Hela riket[1]	**170**	**349**	**419**	**498**	**540**	**479**	**595**
NUTSII[1]							
Stockholm	152	284	336	342	515	340	430
Östra Mellansverige	149	243	369	439	516	441	561
Småland med öarna	156	264	381	497	572	458	622
Sydsverige	152	327	449	516	484	463	580
Västsverige	169	271	408	452	475	458	531
Norra Mellansverige	118	268	373	505	514	495	486
Mellersta Norrland	117	242	375	483	525	550	483
Övre Norrland	127	264	291	391	464	482	464
Produktionsområde[1]							
Götalands södra slättbygder	167	363	587	620	566	630	794
Götalands mellanbygder	212	455	510	753	863	610	780
Götalands norra slättbygder	140	253	375	377	487	440	555
Svealands slättbygder	152	242	363	413	515	400	517
Götalands skogsbygder	169	298	376	512	483	469	562
Mellersta Sveriges skogsbygder	146	283	462	579	567	583	617
Nedre Norrland	115	285	400	508	546	523	546
Övre Norrland	118	218	309	373	418	473	436

1) Uppgifterna i tabellen är inte justerade för den effekt som de ändrade taxeringsvärdena 2005, 2011 och 2014 givit upphov till i beräkningsmetoden. Ett brott i tidsserien finns därför mellan åren 2004 och 2005, 2010 och 2011 samt mellan 2013 och 2014. För ytterligare information läs avsnittet ”Justeringar i figurer och tabeller utifrån effekterna av taxeringarna” s.4. *The figures in this table are not adjusted for the effects of the update of assessed values that took place 2005, 2011 and 2014. Therefore are there a break in the time series between 2004–2005, 2009–2010 and 2013–2014.*

8. Försåld areal, antal försäljningar samt genomsnittliga priser på åkermark indelat efter hur stor areal åkermark den försålda fastigheten innehöll, 2013 och 2014

8. Area sold, number of sales and average prices for arable land divided by area of arable land, 2013 and 2014

Område	Antal försäljningar		Försåld areal, ha		Pris per hektar, tkr	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Produktionsområden [1,2]						
Götalands södra slättbygder	90	136	623	980	173,3	154,4
1–10 ha	70	111	269	463	191,4	168,4
>10 ha	20	25	354	517	159,6	142,0
Götalands mellanbygder	135	171	1 082	1 355	88,3	104,1
1–10 ha	106	134	394	544	86,1	115,5
>10 ha	29	37	688	811	89,6	96,5
Götalands norra slättbygder	164	182	1 357	1 452	66,8	72,6
1–10 ha	125	148	540	677	64,0	70,8
>10 ha	39	34	817	775	68,6	74,2
Svealands slättbygder	232	267	2 259	2 310	47,4	56,2
1–10 ha	162	197	711	888	53,7	63,6
>10 ha	70	70	1 548	1 422	44,4	51,6
Götalands skogsbygder	536	607	2 883	3 421	52,2	60,9
1–10 ha	477	533	1 853	2 150	49,7	59,6
>10 ha	59	74	1 030	1 271	56,5	63,0
Mellersta Sveriges skogsbygder	220	266	1 117	1 412	33,7	33,3
1–10 ha	197	239	695	797	32,1	33,8
>10 ha	23	27	422	615	36,5	32,7
Nedre Norrland	297	374	1 158	1 297	16,6	16,2
1–10 ha	285	362	910	1 149	17,4	16,4
>10 ha	12	12	248	148	13,3	14,2
Övre Norrland	227	229	1 034	1 047	14,2	14,4
1–10 ha	213	215	819	801	14,7	14,3
>10 ha	14	14	215	246	12,5	14,7
Hela riket [1,2,3]	1 901	2 232	11 513	13	58,8	67,4
1–10 ha	1 635	1 939	6 191	7 469	48,5	57,7
11–50 ha	259	286	4 889	5 318	61,9	69,5
>51 ha	7	7	433	487	45,9	39,1

1) Inga justeringar har gjorts i denna tabell avseende nytaxeringens effekter på prisförändringen mellan 2013 och 2014. Siffrorna avseende 2013 är alltså enligt 2011 års taxeringsnivå och siffrorna avseende 2014 enligt 2014 års taxeringsnivå. *The price development between 2013 and 2014 in this table are not adjusted for the effects of the update of assessed values that took place 2014. The figures for2013 are according to the assessed values from 2011 and the figures for 2014 are according to the assessed values of 2014.*

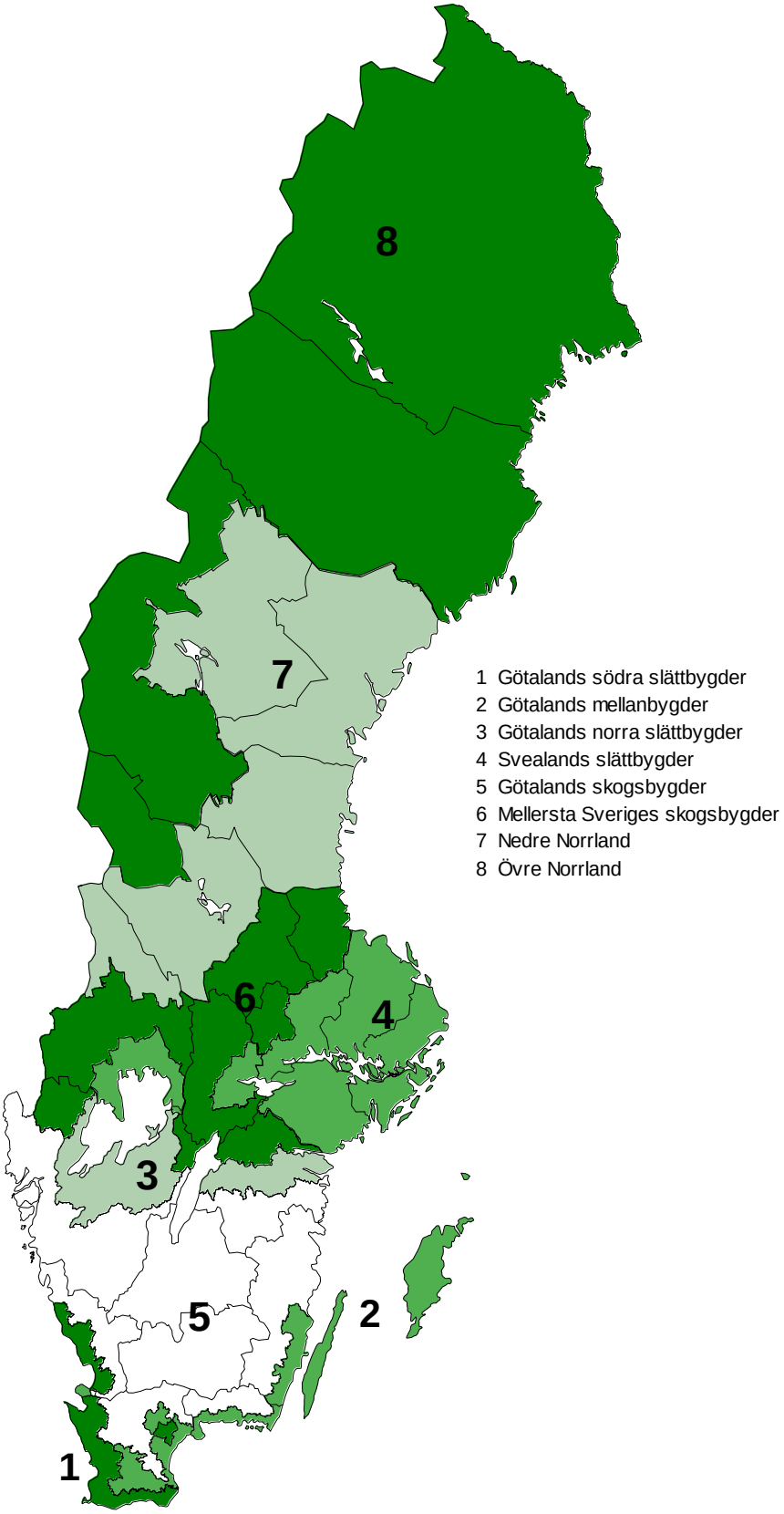
2) Eftersom antalet försålda fastigheter i den största arealgruppen ”>51 ha” är så få per produktionsområde redovisas den endast på riksnivå. Inom varje produktionsområde har gruppen” > 51 ha” lagts till ”11-50 ha” och döpts om till ”>10 ha”. *The price category ”>51 ha” is only presented at national level because there are so few sales per region.*

3) Det totala genomsnittspriset för hela riket är ett vägt medelvärde, där arealbeståndet fördelat enligt NUTSII används som vikter, medan priserna på riksnivå i arealgrupperna ”1-10 ha”, ”11-50 ha” samt ”>51 ha” är vanliga (aritmetiska) medelvärden. *The prices for each size category are an arithmetic mean, while the national price is a weighted mean using the NUTSII areas as weights.*

Kartor

1. Produktionsområden (PO8)

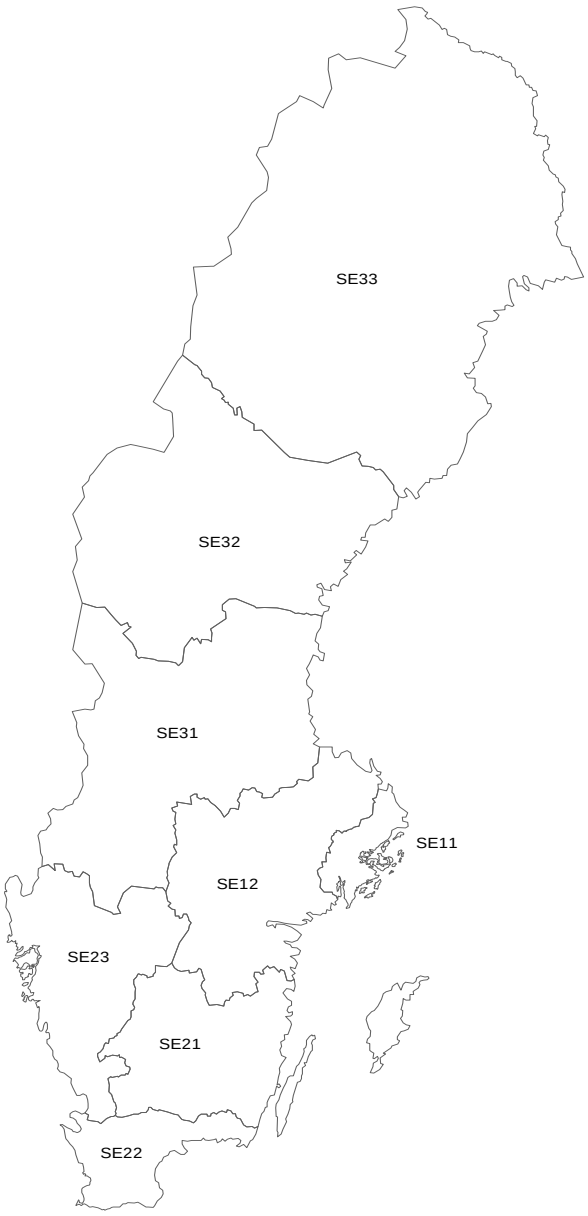
1. Production areas (PO8)



1. NUTS II

1. NUTS II

SE 11	Stockholm
SE 12	Östra Mellansverige
SE 21	Småland med öarna
SE 22	Sydsverige
SE 23	Västsverige
SE 31	Norra Mellansverige
SE 32	Mellersta Norrland
SE 33	Övre Norrland



Källa: SCB

Fakta om statistiken

Detta omfattar statistiken

Statistik över arrendepriser och marknadspriser på åker- och betesmark i Sverige har regelbundet redovisats sedan år 1995. Denna redovisning är en följd av Sveriges inträde i EU detta år och önskemål från EU:s statistikmyndighet Eurostat att samtliga medlemsländer årligen ska ta fram denna statistik. Arrende- och markprisstatistiken faller inte under någon EU-reglering utan medlemsländerna översänder statistiken till Eurostat enligt ”gentleman’s agreement”.

Definitioner och förklaringar

Markprisstatistiken avser att belysa genomsnittligt marknadspris per hektar för all åker- och betesmark i landet.

Så görs statistiken

Uppskattningarna av genomsnittliga marknadspriser på åker- och betesmark baseras på de försäljningar/köp av lantbruksenheter eller delar av lantbruksenheter som genomförts under året och där lagfart sökts. Fastighetsregleringar, dvs. när en fastighet ombildas, t.ex. mark förs över till en annan fastighet, inkluderas ej.

Endast köp med en total areal av minst två hektar mark och en försäljningssumma under 10 miljoner ingår i bearbetningen. Eftersom statistiken ska avse markpriser vid representativa köp, ingår inte s.k. extrema köp, där köpeskillingskoefficienten (dvs. kvoten mellan köpeskilling och taxeringsvärde) är mindre än 0,5 eller större än 6. Inte heller ingår köp där föräldrar säljer till sina barn samt inte heller köp mellan make/maka. Eventuella köp där lösöre ingår i köpeskillingen exkluderas också.

Vid försäljning av lantbruksenheter eller delar av lantbruksenheter kan utöver åker- och betesmark även andra ägoslag eller byggnader ingå. Vid sådana köp så används relationen mellan åker- respektive betesmarkens taxeringsvärde och det totala taxeringsvärdet för hela fastigheten för att bestämma åker- och betesmarkens andel av försäljningspriset.

De genomsnittliga priserna på åkermark respektive betesmark för NUTSII-områdena och produktionsområdena beräknas genom att dividera total försäljningssumma för mark i regionen med total försåld areal. Det genomsnittliga priset på riksnivå beräknas däremot som ett vägt medelvärde där de totala arealerna åker- respektive betesmark från samtliga fastigheter i fastighetstaxeringsregistret 2014 fördelade enligt NUTSII-områdena används som vägningstal.

Denna statistik är en specialbearbetning av den prisstatistik Statistiska centralbyrån (SCB) årligen tar fram på fastigheter. Beräkningsmetoden är framtagen av Jordbruksverket men utförs av Statistiska centralbyrån på uppdrag av Jordbruksverket.

Statistikens tillförlitlighet

En viktig osäkerhetskälla följer av att urvalet av undersökningsobjekt inte utgörs av ett statistiskt urval utan utgörs av den åker- och betesmark som har försålts under året där ansökan om lagfart genomförts. Dvs. fastighetsregleringar ingår inte. Systematiska fel kan därför finnas i den mån lagfarna försäljningar av åker- och betesmark inte är representativa för all åker- och betesmark. En annan viktig osäkerhetskälla är det antagande som görs för de fall då inte endast jordbruksmark utan även byggnader och/eller andra ägoslag ingår i försäljningen. Någon särskild redovisning görs inte i köpeskillingsuppgifterna av försäljningspriset på enbart åker- respektive betesmark. I sådana fall antas att priset på den försålda åker- respektive betesmarken utgör samma andel av totalpriset som

taxeringsvärdet på åker- respektive betesmarken utgör av det totala taxeringsvärdet på den försålda egendomen. Vidare förekommer en viss variation i de redovisade skattningarna som följer av att de baseras på relativt få försäljningar.

För information kan också sägas att den genomsnittliga arealstorleken på jordbruksmark (åker- plus betesmark) per försäljning/köp har sjunkit över tiden. År 1993–1994 var den genomsnittliga arealstorleken per försäljning/köp som ingår i vår statistik ca 13 hektar medan den idag ligger runt 6–7 hektar.

Effekten på markprisstatistiken av uppdaterade taxeringsvärden på lantbruksfastigheter

Uppdateringen av taxeringen sker efter ett rullande schema och genomförs vart sjätte år. Från och med år 2003 har ett system införts med förenklade fastighetstaxeringar som varvas med den ordinarie. Så numera uppdateras taxeringsvärdena vart tredje år. Men eftersom taxeringsvärdena inte ändras årligen kan beräkningsmetoden resultera i en viss under- eller överskattning om förhållandet mellan de olika ägoslagen inom fastigheten förändras. T.ex. om åker- och betesmarkens värde ökar mer än övriga ägoslag underskattas priset och tvärtom. Denna effekt gäller dock enbart för de år som ingen taxering görs och försvinner i samband med att en ny taxering införs.

Till år 2005 gjordes en ny taxering av lantbruksfastigheter vilket medförde att jordbruksmarkens andel av det totala taxeringsvärdet i genomsnitt ökade från 10 % vid föregående taxering (1998) till 14 %. Mellan åren 1999 och 2004 beräknades markpriserna med hjälp av 1998 års taxering. Det har medfört att markpriserna under dessa år till viss del underskattats då den relativa ökningen av värdet på åker- och betesmark i förhållande till andra ägoslag, som ackumulerats under åren, inte tagits med i beräkningarna förrän år 2005. År 2008 uppdaterades taxeringsvärdena på nytt genom en förenklad fastighetstaxering. Men här har man inte kunnat konstatera någon nämnvärd skillnad från 2005 års taxering vad gäller jordbruksmarkens andel av det totala taxeringsvärdet.

Ett liknande scenario som skedde i och med 2005 års taxering kan även skönjas i både 2011 och 2014 års nytaxering. På riksnivå har värdet på åker- och betesmark dessa år ungefär samma andel av fastighetens totala taxeringsvärde som år 2005 och år 2008. Bryts taxeringsvärdena ner på län så kan vi se att denna andel minskat för ett antal län men ökat för många av de regioner där priset på åker- och betesmark är relativt högt och där majoriteten av Sveriges jordbruksmark finns. Vilket då i beräkningsmodellen leder till att priserna på åker- och betesmark under åren 2009–2010 respektive 2012–2013 till viss del underskattats, på samma sätt som under åren 1999 till 2004, och hela den ackumulerade ökningen från åren 2009–2010 och 2012–2013 kom inte med i beräkningarna förrän år 2011 respektive 2014.

Bra att veta

I vår databas redovisas även genomsnittliga priser för variabeln jordbruksmark. Det vill säga det genomsnittliga priset för alla försålda fastigheter under året som innehållit åker- och/eller betesmark. Det händer vissa år att prisutvecklingen för åker- och betesmark var för sig har en högre prisutveckling mellan två år än variabeln jordbruksmark.
Att detta scenario förekommer ibland beror på den beräkningsmetod som används. För jordbruksmark räknas först ett genomsnittligt pris ut för varje region genom att summan av den totala köpeskillingen för försåld åker- och betesmark divideras med summan av försåld areal åker- och betesmark. Här påverkas detta genomsnittspris bland annat av förhållandet mellan hur stora arealer betesmark som sålts i förhållande till åkermark. Detta eftersom hektarpriset för betesmark är betydligt lägre. Vissa år är det så att försåld areal betesmark i förhållande till försåld areal åkermark ökat jämfört med föregående år i några av de regioner där det finns mycket areal jordbruksmark. När sedan priset på riksnivå för jordbruksmark beräknas genom att genomsnittspriset för varje region (NUTSII)

vägs upp med den totala arealen jordbruksmark som finns i regionen, enligt fastighetstaxeringsregistret, så kan det få den effekten.

EU:s statistikmyndighet Eurostat redovisar markprisstatistik för olika medlemsländer. Eftersom olika definitioner och metoder används i medlemsländerna vid framtagning av denna statistik över tiden är inte de uppskattade nivåerna på markpriserna helt jämförbara mellan länderna. Dock har nu Eurostat, i samarbete med medlemsländerna, tagit fram en gemensam metodologi för att ta fram mark- och arrendepriser för att harmonisera definitionerna som ökar jämförbarheten och därmed användningen. Denna gemensamma metodologi började gälla för mark- och arrendepriserna avseende år 2010. Dock har inte alla medlemsländer lyckats hålla den tidsplanen och Eurostat har inte publicerat några siffror enligt denna nya metodologi än. Därav finns markpriser endast tillgängliga i Eurostats databas för åren fram till och med 2009.

Statistiska centralbyrån publicerar årligen i sin fastighetsprisstatistik uppgifter avseende köpeskillingar och köpeskillingskoefficienter vid försäljningar av lantbruksenheter. I den statistiken ingår således utöver jordbruksmark också byggnader och andra ägoslag.

Annan statistik

I början av år 2015 publicerades genomsnittliga arrendepriser avseende år 2013 och 2014 i det Statistiska meddelandet JO39SM1501.

Elektronisk publicering

Detta Statistiska meddelande finns kostnadsfritt åtkomligt på Jordbruksverkets webbplats http://www.jordbruksverket.se under Statistik samt på SCB:s webbplats http://www.scb.se under Jord- och skogsbruk, fiske. Siffrorna som presenteras i detta Statistiska meddelande samt siffror för fler år finns också att ta del av i Jordbruksverkets statistikdatabas som går att nå från Jordbruksverkets webbplats. Mer information om statistiken och dess kvalitet ges i en särskild Beskrivning av statistiken.

In English

Summary

Agricultural land prices 2014

If you would like to download the publication in PDF format, then please click on the link "Första sidan - I korta drag" above, then click on the link "Hela publikationen (PDF)".

Before the accession to the EU, Swedish statistics on agricultural land prices and rents were not calculated or published on a regular basis. In EU this kind of statistics has been provided by most Member States to Eurostat each year since 1973. Since the accession to the EU in 1995, Sweden too is providing Eurostat with annual statistics on agricultural land prices and rents.

Estimations of agricultural land prices are based on information, collected by Statistics Sweden, from sales of whole or parts of agricultural estates and information from the register of assessed values for real estates. However, it should be mentioned that in Sweden rather few sales of exclusively agricultural land are performed each year. Most sales of whole or parts of agricultural estates also include buildings and other kinds of land. The method used takes into account these circumstances in order to eliminate the value of buildings and other kinds of land by using the assessed values to determine the proportion of the agricultural land value of the total selling price.

Between 2011 and 2014 the price of arable land has increased on average by 10 %. The price of agricultural land is over five times higher 2014 compared with 1995 and the average price was estimated to 67,400 SEK per hectare. During 2014 the average price has increased in all regions besides one. The average price has increased most in the northern plain districts and the forest districts in Götaland (14–16 %) from 2011 to 2014. The average price has decreased in the plain districts in Svealand (- 4 %).

The price per hectare of arable land was still highest in the south with an average price of 154,400 SEK per hectare.

The average price of permanent grassland in Sweden was 25,600 SEK per hectare in 2014 which is 20 % higher than it was in 2011. The average prices have increased in all regions over this period. Between 2011 and 2014, the average price has increased most in the northern plain and southern districts in Götaland, 47 % and 28 % respectively.

The price per hectare permanent grassland was still highest in the south with an average price of 79,400 SEK per hectare.

There are big variations in prices between different parts of Sweden. In the plain districts of southern Götaland prices were on average more than 10 times higher than the prices in the north of Sweden both for arable land and permanent grassland.

List of tables

Explanation of symbols 8

1. Average price on arable land 1995–2014, 1 000 SEK/ha[1] 8

2. Number of sales and area sold used for estimates of land prices 1995, 2013 and 2014 (Arable land) 9

3. Average price on permanent grassland 1995–2014, 1 000 SEK/ha[1] 10

4. Number of sales and area sold used for estimates of land prices 1995, 2013 and 2014 (Permanent grassland) 11

5. Total number of sales and area sold used for estimates of land prices 1995, 2013 and 2014 12

6. Price index on arable land 2000–2014 (1995=100)[1] 13
7. Price index on permanent grassland 2000–2014 (1995=100)[1] 14
8. Area sold, number of sales and average prices for arable land divided by area of arable land, 2013 and 2014[1,2] 15

List of terms

Betesmark	Permanent grassland
Genomsnittlig	Average
Götalands mellanbygder	Central districts in Götaland
Götalands norra slättbygder	Plain districts in northern Götaland
Götalands skogbygder	Forest districts in Götaland
Götalands södra slättbygder	Plain districts in southern Götaland
Jordbruksmark	Agricultural land
Markpris	Land price
Mellersta Sveriges skogsbygder	Forest districts in central Sweden
Nedre Norrland	Lower parts of Norrland
Pris	Price
Prisutveckling	Price development
Produktionsområde	Production area
Svealands slättbygder	Plain districts in Svealand
Taxeringsvärde	Assessed value
Uppskattning	Estimate
Åkermark	Arable land
Övre Norrland	Upper parts of Norrland