

KVALITETSDEKLARATION

Priser på jordbruksmark 2019

Ämnesområde

Jord- och skogsbruk, fiske.

Statistikområde

Prisutvecklingen i Jordbruket

Produktkod

JO1002

Referenstid

2019

Statistikens kvalitet	3
1 Relevans	3
1.1 Ändamål och informationsbehov	3
1.1.1 Statistikens ändamål	3
1.1.2 Statistikanvändares informationsbehov	3
1.2 Statistikens innehåll	3
1.2.1 Objekt och population	3
1.2.2 Variabler	4
1.2.3 Statistiska mått	4
1.2.4 Redovisningsgrupper	4
1.2.5 Referenstider	4
2 Tillförlitlighet	4
2.1 Tillförlitlighet totalt	4
2.2 Osäkerhetskällor	5
2.2.1 Urval	6
2.2.2 Ramtäckning	6
2.2.3 Mätning	6
2.2.4 Bortfall	6
2.2.5 Bearbetning	6
2.2.6 Modellantaganden	6
2.3 Preliminär statistik jämförd med slutlig	7
3 Aktualitet och punktlighet	7
3.1 Framställningstid	7
3.2 Frekvens	7
3.3 Punktlighet	8
4 Tillgänglighet och tydlighet	8
4.1 Tillgång till statistiken	8
4.2 Möjlighet till ytterligare statistik	8
4.3 Presentation	8
4.4 Dokumentation	8
5 Jämförbarhet och sammanvändbarhet	8
5.1 Jämförbarhet över tid	8
5.2 Jämförbarhet mellan grupper	8
5.3 Sammanvändbarhet i övrigt	8
5.4 Numerisk överensstämmelse	8
Allmänna uppgifter	9
A Klassificeringen Sveriges officiella statistik	9
B Sekretess och personuppgiftsbehandling	9
C Bevarande och gallring	9
D Uppgiftsskyldighet	9
E EU-reglering och internationell rapportering	9
F Historik	9
G Kontaktuppgifter	10

Statistikens kvalitet

1 Relevans

1.1 Ändamål och informationsbehov

1.1.1 Statistikens ändamål

I samband med EU-medlemskapet, 1995, förväntade sig Eurostat statistik avseende bland annat pris på jordbruksmark. Sådan statistik togs tidigare inte fram i Sverige på regelbunden basis. Statistiken visar hur pris på åker- och betesmark förändras över tid.

1.1.2 Statistikanvändares informationsbehov

Denna statistik översänds årligen till EU:s statistikkontor Eurostat och används av EU-kommissionens direktorat för jordbruk, DG Agri, för att belysa prisutvecklingen i de olika medlemsländerna och även för andra ekonomiska analyser till exempel för att se hur förändringar i stödutformningen påverkar priserna på mark.

Statistiken används som ingående parametrar i vissa ekonomiska kalkyler, lönsamhetsberäkningar och beslutsunderlag som tas fram både internt och externt på Jordbruksverket och även på Näringsdepartementet. Statistiken används av kreditinstitut för värdering av marken vid belåning. Även forskare och studenter använder materialet som underlag i sin forskning. Potentiella köpare och säljare av mark använder också siffrorna som vägledning.

1.2 Statistikens innehåll

De parametrar som beräknas är genomsnittligt pris per hektar för åker- respektive betesmark. Indelningar görs efter två olika regionindelningar, produktionsområde och NUTS2. För produktionsområde sker även indelning baserat på hur många hektar åkermark den sålda fastigheten innehöll. Antal sålda fastigheter och antal sålda hektar förekommer också.

1.2.1 Objekt och population

Populationen utgörs av all jordbruksmark i Sverige men målpopulationen är all såld jordbruksmark under referensåret som finns på två olika sorters fastigheter; obebyggd (typkod 110) och bebyggd lantbruksenhet (typkod 120). Dock ingår ej de försäljningar:

- som resulterat i en fastighetsreglering
- som består av en total areal med mindre än två hektar mark, det vill säga skog och/eller jordbruksmark
- där försäljningssumman överstiger 10 miljoner
- där föräldrar säljer till sina barn
- som sker mellan make/maka

Eftersom statistiken ska avse markpriser vid representativa köp, ingår inte heller så kallade extrema köp, där köpeskillingskoefficienten (dvs. kvoten mellan köpeskilling och taxeringsvärde) är mindre än 0,5 eller större än 6. Eventuella köp där lösöre ingår i köpeskillingen exkluderas också.

1.2.2 Variabler

Följande variabler redovisas:

- Årets markpris på åker- respektive betesmark.
- Årets markpris på jordbruksmark.
- Antal sålda fastigheter som ligger till grund för priset på åker-, betes och jordbruksmark.
- Antal såld areal (åker- och betesmark) som ligger till grund för priset på åker-, betes och jordbruksmark.
- Indexantal per år för åker- och betesmark (1995=100)

1.2.3 Statistiska mått

- Vägd aritmetiska medelvärden på riksnivå
- Aritmetiska medelvärden för de regionala områdena som redovisas
- Totalt antal köp och antal hektar jordbruksmark totalt, samt åker- och betesmark var för sig, enligt fastighetstaxeringsregistret som ligger till grund för beräkningarna
- Indexantal (1995=100) för prisutvecklingen av åker- respektive betesmark.

1.2.4 Redovisningsgrupper

Uppgifter redovisas för:

- Riket totalt
- Produktionsområden (po8) – för åkermark även indelat i två grupper efter den sålda åkermarkens arealstorlek
- NUTS2

1.2.5 Referenstider

Kalenderår

2 Tillförlitlighet

2.1 Tillförlitlighet totalt

Statistiken i denna undersökning baseras på administrativa uppgifter från Lantmäteriets Fastighetsprisregister. Informationen i registret används av många aktörer och efter rimlighetskontroller och granskning bedöms fel i detta register vara av ringa karaktär. Informationen i registret används ofta som underlag för fastighetsvärdering och statistik. De bearbetningar som görs sker till största del maskinellt och är kontrollerade för fel. Enligt lag ska överlåtelse av fastigheter registreras vid Lantmäteriet. Registreringen som görs via lagfartsansökan ska sökas inom tre månader efter det att förvärvet ägt rum.

Tillförlitligheten bedöms i stort vara god för de köp som slutar med ansökan om lagfart. Men en mängd olika osäkerhetskällor finns som påverkar olika mycket. En del påverkar inte alls vissa år men mer andra år, såsom effekterna av nytaxeringarna till exempel. Den enskilt största osäkerhetskällan för om vi skattar det genomsnittliga hektarpriserna korrekt kommer av att vi inte har med de köp som resulterar i en fastighetsreglering.

Effekter av att beräkningsunderlaget inte innehåller de köp som slutar som en fastighetsreglering

Denna statistik omfattar, som tidigare nämnts, enbart köp där ansökan om lagfart genomförs. Köp där förvärvad fastighet läggs ihop med en annan fastighet som köparen redan äger, en så kallad fastighetsreglering, ingår inte i denna statistik. Under 2015/2016 genomförde Jordbruksverket en kvalitetsstudie på vilka effekter detta får på priset. Studien omfattar de regleringar som gjorts under åren 2002, 2004–2005, 2007–2008 samt 2010–2011.

Studien visar att ca 10 % av alla köp som äger rum per år slutar i en fastighetsreglering med vissa regionala skillnader, där det var mer vanligt i NUTS2-regionerna Småland med öarna samt Östra Mellansverige medan det var mindre vanligt i norra Sverige. För dessa köp kunde det också påvisas att försäljningspriset i genomsnitt blir högre per hektar i nästan alla regioner än för de köp där ansökan om lagfart genomförs. Prisskillnaderna syns mest i alla Götalands- och Svealandsregionerna medan skillnaderna i Norrland är väldigt små både vad gäller åker- och betesmark. Effekten blir att det genomsnittliga priset som Jordbruksverket publicerar, där enbart köpen som slutar med en lagfartsansökan finns med, underskattar den genomsnittliga prisnivån både på riksnivå och för de olika regionerna. För de studerade åren hade priset på åkermark varit 6–25 % högre på riksnivå om fastighetsregleringarna ingått i beräkningarna. För betesmark hade det genomsnittliga priset på riksnivå varit 1–15 % högre dessa år.

Det kunde däremot inte påvisas några skillnader i prisutvecklingen mellan de lagfarna köpen och de köp som slutar som en fastighetsreglering. Vissa år var prisutvecklingen bättre för de lagfarna köpen jämfört med fastighetsregleringarna och tvärtom. Den variationen beror troligen mer på den slumpmässighet som finns vad gäller hur exklusiva och åtråvärda fastigheter som säljs ett år jämfört med ett annat, vilket påverkar värdet per hektar.

Läs mer nedan om de olika felkällorna vad gäller köpen som slutar med en ansökan om lagfart.

2.2 Osäkerhetskällor

En viktig osäkerhetskälla är att urvalet av objekt inte är ett statistiskt urval utan utgörs av alla de sålda fastigheter under referensåret där ansökan om lagfart gjorts. Det innebär att fastighetsregleringar inte ingår. Osäkerheten i det ligger i att det finns en slumpmässighet i hur exklusiva de fastigheterna som sålts ett år är jämfört med ett annat år. Över tiden tar dessa variationer ut varandra, men för vissa enskilda år skulle kanske prisnivån och prisutvecklingen jämfört med året innan sett annorlunda ut om det istället varit ett statistiskt urval.

En annan osäkerhet kommer av att de försäljningar som resulterar i en fastighetsreglering inte finns med i beräkningsunderlaget som nämns ovan i punkt 2.1, tillförlitlighet totalt.

Modellantagandet som görs för de sålda fastigheter där inte endast jordbruksmark utan även byggnader och/eller andra ägoslag ingår utgör också en osäkerhetskälla. Eventuella effekter av nytaxering utgör en annan. Vidare förekommer en viss variation i de redovisade skattningarna som följer av att de baseras på relativt få försäljningar

I underlaget till statistiken används inte försäljningar över 10 miljoner kronor. För åren 2008–2015 var det 30–50 försäljningar mellan 10 och 20 miljoner kronor per år, 2017–2018 var det ungefär 90 försäljningar och 2019 över 110 försäljningar. Om dessa försäljningar hade varit med i underlaget hade de motsvarat 1,5 % av försäljningarna för 10 år sedan och 4 % för 2019. Alla försäljningar mellan 10 och 20

miljoner kronor kanske inte uppfyller de andra kriterierna som finns för att ingå i statistiken, till exempel gräns för köpeskillning eller att det inte ska vara köp mellan make/maka. Under kommande år ska gränsen på 10 miljoner kronor ses över.

Vid försäljning av en fastighet vet man inte vad marken kommer att användas till efter försäljningen. Jordbruksmarken kan även i fortsättningen brukas, men även bebyggas eller användas för nya/utbyggnad av vägar. Det finns ingen tillgänglig statistik om hur den kommande användningen påverkar priset på marken.

2.2.1 Urval

Statistiken baseras inte på ett urval. Till grund för beräkningarna ligger köpeskillingsuppgifter från samtliga av årets genomförda så kallad representativa försäljningar av hela eller delar av lantbruksenheter där man ansökt om lagfart. De köp som resulterar i en fastighetsreglering kommer inte med då man i dessa fall inte ansöker om någon lagfart då den köpta fastigheten läggs ihop med en redan befintlig fastighet som redan har en befintlig lagfart. Då alla köp där man söker lagfart inte är ett statistiskt urval från målpopulationen kan systematiska fel förekomma om den sålda jordbruksmarken i vissa avseenden inte är representativ för all jordbruksmark. Att siffrorna på regionnivå ”hoppa” lite mellan åren är sannolikt en effekt av den slumpmässighet som finns i vilka fastigheter som säljs just det året och hur exklusiva dessa fastigheter är.

2.2.2 Ramtäckning

De register som SCB sammanställer som ligger till grund för fastighetsprisstatistiken håller väldigt hög kvalitet. De eventuella osäkerhetskällor som finns där är i form av täckningsfel. Exempelvis att vissa lagfarter eller inventeringsblanketter inte rapporteras, rapporteras in så sent att de inte hinner komma med i beräkningarna eller eventuella felaktigheter vid inskrivningen. Dessa fel bedöms inte påverka resultatet nämnvärt.

2.2.3 Mätning

Mätfel uppstår då felaktiga uppgifter lämnas som inte kunnat upptäckas och rättas i granskningsprocessen. Effekten av denna feltyp bedöms vara liten.

2.2.4 Bortfall

Ej tillämpligt.

2.2.5 Bearbetning

SCB bearbetar Lantmäteriets Fastighetsregister gällande fastigheter taxerade som lantbruksenhet. Bearbetningarna som görs sker till största del automatiskt och är kontrollerade för fel.

2.2.6 Modellantaganden

I en stor andel köp av hela eller delar av lantbruksenheter ingår inte endast jordbruksmark utan även byggnader och/eller andra ägoslag. Någon särskild redovisning görs inte i köpeskillingsuppgifterna av försäljningspriset på enbart jordbruksmark. Därför görs det antagandet att priset för såld jordbruksmark i förhållande till totalt försäljningspris är detsamma som taxeringsvärdet av såld jordbruksmark i förhållande till totalt taxeringsvärde för den sålda egendomen.

Effekten på markprisstatistiken som kommer av uppdaterade taxeringsvärden på lantbruksfastigheter

Uppdatering av taxeringsvärden sker efter ett rullande schema och genomförs vart sjätte år. Från och med år 2003 har ett system införts med förenklade fastighets-taxeringar 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. Till exempel 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. Det har visat sig att jordbruksmarkens värde i förhållande till andra ägoslag har ökat sin andel vid taxeringarna 2005, 2011, 2014 och 2017 men inte 2008.

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 %. Under åren 1999–2004 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 märkas i 2011, 2014 och 2017 års nytaxering, främst på regional nivå. På riksnivå har värdet på åker- och betesmark dessa år ungefär samma andel av fastighetens totala taxeringsvärde som år 2005 och år 2008. Totalt i Sverige var värdet på åker- och betesmark 16 % av det totala taxeringsvärdet 2017.

Bryts taxeringsvärdena ner på län så kan vi se att denna andel minskat för några län men ökat för vissa av de regioner där priset på åker- och betesmark är relativt högt och där majoriteten av Sveriges jordbruksmark finns. I till exempel Skåne län var värdet på åker- och betesmark 52 % av taxeringsvärdet 2017, det är en ökning jämfört med 2014 då andelen var 48 %. I Norrbottens län var värdet på åker- och betesmarken mindre än 0,5 % av taxeringsvärdet. Jämförelsen gäller för de fastigheter som ingår i beståndet. I beräkningsmodellen leder detta till att priserna på åker- och betesmark under åren 2009–2010, 2012–2013 respektive 2015–2016 till viss del underskattats, på samma sätt som under åren 1999 till 2004, och hela den ackumulerade ökningen från åren 2009–2010, 2012–2013, 2015–2016 kom inte med i beräkningarna förrän år 2011, 2014 respektive 2017.

2.3 Preliminär statistik jämförd med slutlig

Endast slutlig statistik tas fram.

3 Aktualitet och punktlighet

3.1 Framställningstid

Cirka 8 månader.

3.2 Frekvens

Publicering sker årligen.

3.3 Punktlighet

Redovisning enligt plan i augusti 2020.

4 Tillgänglighet och tydlighet

4.1 Tillgång till statistiken

Statistiken finns också tillgänglig i [Jordbruksverkets statistikdatabas](#) under ”Priser och prisindex” => ”Priser” => ”Mark- och arrendepriser”. Statistiken presenteras i statistikrapport på Jordbruksverkets webbplats www.jordbruksverket.se/statistik. I samband med publiceringen ges även ett pressmeddelande ut med de viktigaste resultaten.

Eurostat publicerar statistik för medlemsländerna i sin databas.

4.2 Möjlighet till ytterligare statistik

Ingen ytterligare statistik finns att tillgå.

SCB publicerar årligen fastighetsprisstatistik för samtliga typer av fastigheter.

4.3 Presentation

Beskrivning av undersökningsmetod samt redovisning av resultat i text, tabeller och diagram.

4.4 Dokumentation

En del dokumentation sker i statistikrapport samt denna kvalitetsdeklaration. En *Statistikens framställning (StaF)* av hur markpriserna tas fram finns också tillgänglig på Jordbruksverkets webbplats. I den kan man mer detaljerat ta del av produktens process och beräkningssätt.

5 Jämförbarhet och sammanvändbarhet

5.1 Jämförbarhet över tid

Bortsett från de eventuella effekter som kommer vid nytaxering anses jämförbarheten över tiden god. Metoden att beräkna dessa priser har varit densamma hela tiden.

5.2 Jämförbarhet mellan grupper

Denna statistik är inte helt jämförbar med motsvarande statistik för andra EU-länder avseende år 2009 och bakåt eftersom olika definitioner och metoder används i de olika länderna. Det förekommer inga bindande EU-regler för statistikframtagningen som gör att statistiken blir helt jämförbar mellan länderna. Eurostat har dock under de senaste åren i samarbete med medlemsländerna arbetat fram ett metoddokument för att harmonisera medlemsstaternas definitioner vid statistikframtagning för mark- och arrendepriser för ökad jämförbarhet. Denna gemensamma metodologin gäller från och med referensåret 2010.

5.3 Samanvändbarhet i övrigt

-

5.4 Numerisk överensstämmelse

-

Allmänna uppgifter

A Klassificeringen Sveriges officiella statistik

Tillhör Sveriges officiella statistik (SOS)



För statistik som ingår i Sveriges officiella statistik (SOS) gäller särskilda regler för kvalitet och tillgänglighet, se lagen ([SFS 2001:99](#)) och förordningen ([SFS 2001:100](#)) om den officiella statistiken samt Statistiska centralbyråns föreskrift ([SCB-FS 2016:17](#)) om kvalitet för den officiella statistiken.

B Sekretess och personuppgiftsbehandling

I myndigheternas särskilda verksamhet för framställning av statistik gäller sekretess enligt 24 kap. 8 § offentlighets- och sekretesslagen ([SFS 2009:400](#)).

För att skydda enskilda personers eller företags sekretessreglerade uppgifter säkerställs att de inte kan röjas direkt eller indirekt i den statistisk som offentliggörs.

Vid behandling av personuppgifter dvs. information som direkt eller indirekt kan hänföras till en person som är i livet, gäller lagen ([SFS 2001:99](#)) och förordningen ([SFS 2001:100](#)) om den officiella statistiken samt EU:s dataskyddsförordning ([2016/679](#)).

C Bevarande och gallring

Jordbruksverket är statistikansvarig myndighet och ansvarar för gallring och arkivering av material som används för produktion av statistik. Enligt 19 § Lagen om den officiella statistiken ([SFS 2001:99](#)) ska statistikansvarig myndighet gallra uppgifter som inte längre behövs för sitt ändamål.

Jordbruksverket bedömer att de uppgifter som samlats in under den period som Jordbruksverket varit statistikansvarig myndighet ännu behövs för publicering av tidsserier och kvalitetskontroller i nuvarande publiceringar. Inga beslut om gallring har därför fattats.

D Uppgiftsskyldighet

Uppgiftsskyldighet till denna statistik föreligger inte.

E EU-reglering och internationell rapportering

Denna statistik faller inte under någon EU-reglering. Medlemsländerna beräknar och översänder siffror inom området "Agricultural Land Prices and Rents" till Eurostat enligt informella överenskommelser så kallade "gentlemen's agreements". Eurostat har påbörjat en process för att försöka få till någon form av reglering på mark- och arrendepriiser.

Det finns numera en gemensamt framtagna metodologi för hur priserna på jordbruksmark och arrenderad jordbruksmark ska tas fram. Från och med priserna avseende år 2010 översänder medlemsländerna siffror enligt denna metodologi.

F Historik

I samband med Sveriges inträde i EU år 1995 önskade Eurostat statistik avseende bland annat priser på jordbruksmark. Sådan statistik togs tidigare inte fram i Sverige på regelbunden basis.

G Kontaktuppgifter

Statistikansvarig myndighet	Jordbruksverket
Kontaktinformation	Statistikproducent: Ylva Olsson
E-post	statistik@jordbruksverket.se
Telefon	036 – 15 64 10