

STATISTIKENS FRAMSTÄLLNING

Priser på jordbruksmark 2022

Ämnesområde

Jord- och skogsbruk, fiske

Statistikområde

Prisutvecklingen i jordbruket

Produktkod

JO1002

Referenstid

2022

Kontaktuppgifter

Typ	Uppgift
Statistikansvarig myndighet	Statens Jordbruksverk
Kontaktinformation	Ylva Olsson
E-post	statisti@jordbruksverket.se
Telefon	036 - 15 64 10

Innehåll

1	Statistikens sammanhang.....	3
2	Undersökningsdesign	3
2.1	Målstorheter	3
2.2	Ramförfarande	3
2.3	Förfaranden för urval och uteslutning	4
2.3.1	Urvalsförfarande.....	4
2.3.2	Uteslutning från insamling (cut-off)	4
2.4	Insamlingsförfarande.....	4
2.4.1	Datainsamlingsmetoder	4
2.4.2	Mätning.....	4
2.4.3	Bortfallsuppföljning	5
2.5	Bearbetningar.....	5
2.6	Granskning.....	5
2.6.1	Granskning under insamlingen	5
2.6.2	Granskning av mikrodata	5
2.6.3	Granskning av makrodata.....	5
2.6.4	Granskning av redovisning	6
2.7	Skattningsförfarande	6
2.7.1	Principer och antaganden	6
2.7.2	Skattningsförfarande för målstorheter.....	6
2.7.3	Skattningsförfarande för tillförlitlighet.....	8
2.7.4	Röjandekontroll	8
3	Genomförande	8
3.1	Kvantitativ information.....	8
3.2	Avvikelser från undersökningsdesignen	8
	Bilaga 1 Exempel på beräkning av pris på åker- och betesmark för en lantbruksenhet.....	9

1 Statistikens sammanhang

I statistiken om Priser på jordbruksmark 2022 redovisas pris på åker- och betesmark samt jordbruksmark totalt. Antal försäljningar av åker-, betes- och jordbruksmark samt hur stora arealer som ingått i försäljningarna redovisas också.

Statistiken utgör en del av den officiella statistik som beskriver prisutvecklingen i jordbruket. Där ingår även statistik om arrendepriiser samt prisindex och priser på livsmedelsområdet.

I detta dokument beskrivs framtagandet av statistiken som utgör underlag till resultaten i statistikrapporten "Priser på jordbruksmark". I Kvalitetsdeklarationen som finns till varje statistikrapport beskrivs kvaliteten.

Innan Sveriges inträde i EU 1995 togs det inte fram någon statistik gällande pris på jordbruksmark. År 1995 var det första referensåret man tog fram statistik gällande priser på jordbruksmark, men då registeruppgifter även fanns för tidigare år har priser för åren 1990–1994 också beräknats.

Sverige är inte ålagda att genomföra undersökningen men har gått med på att göra den genom "gentlemens agreement". Motsvarande undersökning görs i de flesta medlemsländerna och sedan 2010 används en gemensamt framtagen metodik för hur medlemsländerna ska ta fram priser på mark och arrenden.

2 Undersökningsdesign

2.1 Målstorheter

I statistiken redovisas genomsnittligt pris på åker-, betes- och jordbruksmark samt antal försäljningar där jordbruksmark ingår och hur stora arealer som ingått i försäljningarna. Dessutom redovisas indexutvecklingen för åker-, betes- och jordbruksmark.

2.2 Ramförfarande

Uppskattningarna av genomsnittliga marknadspriser på jordbruksmark baseras på alla försäljningar/köp av hela lantbruksenheter, obebyggd (typkod 110) eller bebyggd (typkod 120), som genomförts under året i de fall där lagfartsansökan gjorts. I avsnitt "2.3.2 Uteslutning från insamling (cut-off)" redovisas vilka typer av försäljningar som inte ingår i underlaget till uppskattningarna.

2.3 Förfaranden för urval och uteslutning

2.3.1 Urvalsförfarande

Det sker inte något urval eftersom det är en totalundersökning av årets alla sålda fastigheter där jordbruksmark ingår och där man gjort en ansökan om lagfart. Se även avsnitt "2.3.2 Uteslutning från insamling (cut-off)".

2.3.2 Uteslutning från insamling (cut-off)

Följande typer av försäljningar/köp ingår inte:

- försäljningar/köp eller andra typer av överlåtelser som resulterat i en fastighetsreglering
- fastigheter som omfattar mindre än 2 hektar mark, skog och/eller jordbruksmark, och där totalt taxeringsvärde är under 1 000 kronor
- så kallade extrema köp:
 - där köpeskillingskoefficienten (dvs. kvoten mellan köpeskillning och taxeringsvärde) är mindre än 0,5 eller större än sex
 - där köpeskillingen överstiger 30 miljoner.
Till och med 2019 användes gränsen 10 miljoner, från och med 2020 används gränsen 30 miljoner.
- köp där föräldrar säljer till sina barn
- köp mellan maka/make
- köp där lösöre ingår i köpeskillingen
- sammanföringar av lantbruksenheter som går över församlingsgränser har också uteslutits.

Hur ändringen av beloppsgränsen påverkar priserna för 2020 beskrivs i avsnitt "5.1 Jämförbarhet över tid" i Kvalitetsdeklarationen för 2020.

2.4 Insamlingsförfarande

2.4.1 Datainsamlingsmetoder

Enligt lag ska överlåtelser av fastigheter registreras hos Lantmäteriet. Ett bearbetat material ur fastighetstaxeringsregistret och Lantmäteriets fastighetsprisregister ligger sedan till grund för statistiken. Materialet bearbetas av Statistiska centralbyrån (SCB) enligt de avgränsningar som beskrivits tidigare.

2.4.2 Mätning

Fastighetstaxeringsregistret är ett basregister för statistikproduktion och skall möjliggöra en beskrivning av landets fastighetsbestånd. Information om Fastighetstaxeringsregistret finns på SCB:s webbsida.

2.4.3 Bortfallsuppföljning

I undersökningen görs ingen bortfallsuppföljning. I och med att undersökningen är registerbaserad och tillförlitligheten i dessa register anses hög bör det endast förekommer ringa objektsbortfall.

De brister som finns i register som används i undersökningen kan leda till partiellt bortfall. I undersökningen görs inga imputeringar av det partiella bortfallet.

2.5 Bearbetningar

Den övervägande delen av kodning för uppgifter inom undersökningen görs av Lantmäteriet och Skatteverket. Den taxeringsbundna kodningens ursprung kommer från Skatteverket och den fastighets- och ägarbundna informationen från Lantmäteriet.

Överlåtelseerna i fastighetsprisregistret kompletteras i huvudsak med taxeringsbunden information.

Bearbetning sker av SCB baserat på de begränsningar som beskrivs i avsnitt "2.3.2 Uteslutning från insamling (cut-off)". Enstaka bortfall kan förekomma då lagfarter eller inventeringsblanketter inte rapporterats eller rapporterats in så sent att de inte hinner komma med i beräkningarna. Felaktigheter vid inskrivning kan också medföra bortfall. Imputering görs inte vid bortfall.

2.6 Granskning

Granskning görs av vissa data i fastighetstaxeringsregistret och fastighetsprisregistret. Dock sker ingen utomstående kontroll av att marken på fastigheten fortfarande är jordbruksmark enligt de definitioner som brukar användas i övrig arealstatistik eller i stödsystemen på Jordbruksverket.

2.6.1 Granskning under insamlingen

Viss granskning utförs av de som är ansvariga för fastighetstaxeringsregistret och fastighetsprisregistret.

2.6.2 Granskning av mikrodata

Viss granskning av fastighetstaxeringsregistret utförs på mikronivå av Skatteverket. Fastighetsprisregistret granskas av Lantmäteriet. SCB kontrollerar om det finns dubletter i ingående register och samgranskar uppgifter som kan finnas i flera register.

2.6.3 Granskning av makrodata

En granskning av makrodata genomförs med hjälp av jämförelse av tidsserier totalt för riket och på regional nivå av Jordbruksverket.

2.6.4 Granskning av redovisning

Jordbruksverket följer en produktionsprocess för framställning av officiell statistik. I denna process ingår två typer av granskning inför publicering.

Dels genomförs en omfattande korrekturläsning som granskar om data och beräkningar som presenteras i text, tablåer och figurer stämmer överens med det data som presenteras i tabellerna. I korrekturläsningen kontrolleras även att publikationen följer den fastlagda mallen för våra publikationer och att språket är lättläsligt och korrekt.

Utöver korrekturläsningen går en granskningsgrupp (bestående av ett antal medarbetare vid Jordbruksverkets statistikenhet) igenom publikationen och dess medföljande material med avseende på resultatens rimlighet, publikationens struktur, vad som lyfts fram i text och rubriker samt om presentationen är lättillgänglig för användarna.

2.7 Skattningsförfarande

2.7.1 Principer och antaganden

Fastighetstaxeringsstatistiken bygger på uppgifter från administrativa register. Utgångspunkten för skattningsförfarandet är att datamaterialen är näst intill heltäckande vilket ska möjliggöra totalräkning av statistiken.

2.7.2 Skattningsförfarande för målstorheter

Beräkningarna utförs av SCB på uppdrag av Jordbruksverket. Uppdraget består i att skatta marknadspriset på jordbruksmark med hjälp av uppgifter från de sålda lantbruksenheterna och fastighetsbeståndet. Skattningen bygger på en modell utarbetad av Jordbruksverkets statistikenhet.

Skattningen görs i tre steg. Först uppskattas för varje såld lantbruksenhet en *köpeskillning för jordbruksmark* med hjälp av de sålda lantbruksenheterna. Därefter uppskattas ett *pris per hektar i olika redovisningsgrupper* som ett vägt medelvärde. Slutligen uppskattas ett *marknadspris per hektar jordbruksmark i hela landet* med hjälp av resultatet från det andra steget och uppgifter om arealer i beståndet (en skattning uppvägd till beståndet). Aggregering görs över NUTS2. Totalt finns det 8 NUTS2-områden i Sverige. NUTS2 är enskilda län eller sammanslagningar av län.

Skattad köpeskilling för lantbruksenhet i och ägoslag j

$$\hat{K}_{ij} = \frac{K_i \cdot t_{ij}}{t_i} \quad (1)$$

där K_i är köpeskilling för taxeringsenhet i
 t_{ij} taxeringsvärdet för taxeringsenhet i och ägoslag j
 t_i taxeringsvärdet för taxeringsenhet i
j är åker, bete eller åker och bete

Skattat pris per hektar för ägoslag j i redovisningsgrupp r

$$\hat{H}_r = \frac{\sum_{i \in r} \hat{K}_{ij}}{\sum_{i \in r} a_{ij}} \quad (2)$$

där a_i är arealen för såld taxeringsenhet i och ägoslag j
r är redovisningsgrupp

Skattat pris per hektar för ägoslag j i hela landet

$$\hat{H}_j = \frac{\sum_r \hat{H}_{rj} \cdot A_{rj}}{\sum_r A_{rj}} \quad (3)$$

där A_{rj} är den totala arealen i beståndet för ägoslag j och redovisningsgrupp r

Detta skattade pris per hektar i steg (3) är alltså ett viktat medelvärde med arealuppgifter i beståndet enligt fastighetstaxeringsregistret, som senast uppdaterades 2020, som vägningstal.

Detta pris är det som redovisas på riksnivå. På NUTS2-nivå finns bara uppgifter om de sålda lantbruksenheterna som grund så där redovisas däremot ett pris som är ett vägt medelvärde uträknat på alla sålda lantbruksenheter det aktuella året. Detta innebär att på

NUTS2-nivå så används A_{rj} i steg (3) i modellen som står för den totala sålda arealen aktuellt år för ägoslag j och redovisningsgrupp r .

I bilaga 1 redovisas ett exempel på hur pris på åker- respektive betesmark beräknas för en lantbruksenhet vid försäljning.

2.7.3 Skattningsförfarande för tillförlitlighet

Ingen skattning av tillförlitligheten genomförs i fastighetstaxeringsstatistiken.

2.7.4 Röjandekontroll

Röjandekontroll sker vid produktion av tabellerna som ingår i statistikdatabasen och statistikrapporten. Inga data presenteras i de fall då antalet försålda fastigheter i en redovisningsgrupp är färre än ett tröskelvärde. I de fall data måste undertryckas, görs detta alltid i flera redovisningsgrupper för att undanröja möjligheten att ta fram enskilda värden genom subtraktion av andra redovisningsgrupper från totaler.

3 Genomförande

3.1 Kvantitativ information

Totalt är det 2 672 försäljningar och 18 815 sålda hektar jordbruksmark som ligger till grund för 2022 års statistik om pris på jordbruksmark.

3.2 Avvikelser från undersökningsdesignen

Undersökningen har genomförts som planerat. Inga avvikelser har gjorts.

Bilaga 1 Exempel på beräkning av pris på åker- och betesmark för en lantbruksenhet

I tablå A redovisas ett exempel på hur pris på åker- respektive betesmark beräknas för en lantbruksenhet som består av bostadsbyggnad, ekonomibygnad, åkermark, betesmark och skogsmark. I exemplet har lantbruksenheten sålts för 1 miljon kronor. Åkermarkens värde är 30 % av taxeringsvärdet och beräknas till 300 000 kronor. Eftersom det var 15 hektar åkermark blir det i genomsnitt 20 000 kronor per hektar åkermark för lantbruksenheten i det här i exemplet.

Tablå A

Lantbruks- enhetens delar	Andel av fastighetens värde, senaste taxeringen	Pris enligt beräkning	Pris per hektar
Bostads- byggnad	20 %	$1\,000\,000 \cdot 0,2 =$ 200 000	-
Ekonomi- byggnad	10 %	$1\,000\,000 \cdot 0,1 =$ 100 000	-
Åkermark (15 hektar)	30 %	$1\,000\,000 \cdot 0,3 =$ 300 000	$300\,000 / 15 =$ 20 000
Betesmark (25 hektar)	25 %	$1\,000\,000 \cdot 0,25 =$ 250 000	$250\,000 / 25 =$ 10 000
Skogsmark	15 %	$1\,000\,000 \cdot 0,15 =$ 150 000	-