

Priser på jordbruksmark 2015

JO1002

I denna beskrivning redovisas först allmänna och legala uppgifter om undersökningen samt dess syfte och historik. Därefter redovisas undersökningens innehåll och tillförlitlighet samt hur den genomförs och hur man kan ta del av resultaten. Genom att klicka på en rubrik i innehållsförteckningen kommer man direkt till aktuellt avsnitt.

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
A Administrativa och legala uppgifter	2
A.1 Ämnesområde.....	2
A.2 Statistikområde.....	2
A.3 SOS-klassificering.....	2
A.4 Statistikansvarig.....	2
A.5 Statistikproducent.....	2
A.6 Uppgiftsskyldighet.....	3
A.7 Sekretess och regler för behandling av personuppgifter	3
A.8 Gallringsföreskrifter	3
A.9 EU-reglering	3
A.10 Syfte och historik.....	3
A.11 Statistik användning.....	3
A.12 Uppläggning och genomförande.....	4
A.13 Internationell rapportering.....	4
A.14 Planerade förändringar i kommande undersökningar	4
B Kvalitetsdeklaration	5
B.0 Inledning	5
B.1 Innehåll	5
1.1 Statistiska målstorheter	5
1.1.1 Objekt och population	5
1.1.2 Variabler	5
1.1.3 Statistiska mått	6
1.1.4 Redovisningsgrupper	6
1.1.5 Referenstider	6
1.2. Fullständighet	6
B.2 Tillförlitlighet.....	6
2.1 Tillförlitlighet totalt	6
2.2 Osäkerhetskällor	7
2.2.1 Urval	7
2.2.2 Ramtäckning	7
2.2.3 Mätning	8
2.2.4 Svartsbortfall	8
2.2.5 Bearbetning	8

2.2.6	Modellantaganden	8
2.3	Redovisning av osäkerhetsmått	9
B.3	<i>Aktualitet</i>	9
3.1	Frekvens	9
3.2	Framställningstid	9
3.3	Punktlighet	9
B.4	<i>Jämförbarhet och sam användbarhet</i>	9
4.1	Jämförbarhet över tiden	9
4.2	Jämförbarhet mellan grupper	9
4.3	Sam användbarhet med annan statistik	9
B.5	<i>Tillgänglighet och förståelighet</i>	9
5.1	Spridningsformer	9
5.2	Presentation	10
5.3	Dokumentation	10
5.4	Tillgång till primärmaterial	10
5.5	Upplysningstjänster	10

A Administrativa och legala uppgifter

A.1 Ämnesområde

Ämnesområde: Jord- och skogsbruk, fiske

A.2 Statistikområde

Statistikområde: Jordbrukets ekonomi

A.3 SOS-klassificering

Tillhör Sveriges officiella statistik (SOS)

För undersökningar som ingår i Sveriges officiella statistik gäller särskilda regler när det gäller kvalitet och tillgänglighet, se Förordningen om den officiella statistiken (2001:100)



A.4 Statistikansvarig

Myndighet/organisation: Jordbruksverket
Postadress: 551 82 JÖNKÖPING
Besöksadress: Vallgatan 8
Kontaktperson: Ann-Marie Karlsson
Telefon: 036-15 59 33
Telefax: 036-34 01 96
E-post: fornamn.
efternamn@jordbruksverket.se

A.5 Statistikproducent

Myndighet/organisation: Statens Jordbruksverk

Postadress: 551 82 JÖNKÖPING
Besöksadress: Vallgatan 8
Kontaktperson: Jimmie Enhäll
Telefon: 036-15 63 42
Telefax: 036-34 01 96
E-post: fornamn.
efternamn@jordbruksverket.se

A.6 Uppgiftsskyldighet

Ej tillämpligt.

A.7 Sekretess och regler för behandling av personuppgifter

I myndigheternas särskilda verksamhet för framställning av statistik gäller sekretess enligt 24 kap. 8 § offentlighets- och sekretesslagen (SFS 2009:400). Vid automatiserad behandling av personuppgifter gäller reglerna i personuppgiftslagen (1998:204). På statistikområdet finns dessutom särskilda regler för personuppgiftsbehandling i lagen (2001:99) och förordningen (2001:100) om den officiella statistiken.

A.8 Gallringsföreskrifter

-

A.9 EU-reglering

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 s.k. ”gentlemen’s agreements”. För information kan sägas att det är igångsatt en process från Eurostats sida för att försöka få till någon form av reglering på mark- och arrendepriiser.

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

A.10 Syfte och historik

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

A.11 Statistikanvändning

Denna statistik används av EU-kommissionens direktorat för jordbruk, DG Agri, för att belysa prisutvecklingen i de olika medlemsländerna och även för andra ekonomiska analyser t.ex. för att se hur förändringar i stödutformningen påverkar priserna på mark.

Andra användningsområden är som ingående parametrar i vissa ekonomiska kalkyler, lönsamhetsberäkningar och beslutsunderlag som tas fram både internt

och externt på Jordbruksverket och även på departementet. 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.

A.12 Uppläggning och genomförande

Priser på jordbruksmark 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.

Statistik baseras på bearbetningar av de uppgifter avseende försäljning av hela eller delar av lantbruksenheter som sker varje. Endast köp där ansökan om lagfart gjorts finns med i underlaget. Fastighetsregleringar, där försåld fastighet slås ihop med annan fastighet, ingår därmed ej. Lagfart söks på Lantmäteriets inskrivningskontor. Lagfarterna registreras i Fastighetsregistrets inskrivningsdel. Materialet kompletteras hos Lantmäteriet. I Lantmäteriets fastighetsprissystem kombineras uppgifter om förvärvet med taxeringsuppgifter från fastighetstaxeringsregistret. Uttag görs därefter löpande från detta fastighetsprissystem och skickas till SCB. Hos SCB görs sedan på uppdrag av Jordbruksverket bearbetningar av dessa registeruppgifter för att sedan skicka färdigberäknade genomsnittliga priser.

För att bestämma åker- respektive betesmarkens värde av den totala köpeskillingen används taxeringsvärdena. Det vill säga att samma andel som t.ex. åkermarkens taxeringsvärde utgör av fastighetens totala taxeringsvärde utgör även åkermarkens värde av den totala köpeskillingen.

Utifrån detta beräknas ett aritmetiskt medelvärde för priset per hektar för åker- resp. betesmark för varje region både enligt regionindelningen NUTS II (grupper av län) och produktionsområden. Detta beräknas genom att summera försäljningspriset på all åker- respektive betesmark som sålts i regionen som sedan divideras med total hektar åker- respektive betesmark som de försålda fastigheterna i regionen innehöll.

Priset på riksnivå viktas med arealbeståndet enligt fastighetstaxeringsregistret för de olika regionerna (NUTS II).

I och med att taxeringsvärdena uppdaterades 2014 har vi beräknat 2014 års priser på jordbruksmark både enligt taxeringsvärdena för 2011 och 2014. Detta för att man ska kunna se prisutvecklingen mellan 2013 och 2014 utan påverkan av uppdateringen av taxeringsvärden. Prisnivån för 2014 synliggörs bäst där priset är beräknat baserat på taxeringsvärdena för 2014.

Arealbeståndet enligt 2014 års fastighetstaxeringsregister har använts vid viktningen.

A.13 Internationell rapportering

Markpriser rapporteras årligen till Eurostat.

A.14 Planerade förändringar i kommande undersökningar

Under 2015/2016 genomförde Jordbruksverket en kvalitetsstudie där man studerade vilka effekter det får på priserna att inte de så kallade fastighetsregleringarna ingår i beräkningsunderlaget. En fastighetsreglering innebär förenklat förklarat att den köpta fastigheten går in i en befintlig fastighet som köparen redan äger, det vill säga två fastigheter blir en. Ca 10 % av alla köp per år slutar i en fastighetsreglering. Då vi i den studien kunde påvisa att vi underskattar det genomsnittliga hektarpriset när dessa köp inte ingår har vi beslutat att om resurser finns ska vi under det kommande året undersöka möjligheterna till att i kommande publiceringar inkludera dessa regleringar i beräkningarna. Läs mer om denna kvalitetsstudie under avsnitt 2.1.

B Kvalitetsdeklaration

B.0 Inledning

Statistiken avseende genomsnittliga marknadspriser på jordbruksmark 2015 baseras på bearbetningar av de uppgifter avseende försäljning av hela eller delar av lantbruksenheter som varje år insamlas av SCB. Taxerad lantbruksenhet, typkod 110 och 120, med total areal på minst 2 hektar och totalt taxeringsvärde på minst 1 000 kronor ingår. Eftersom statistiken ska avse markpriser vid representativa köp, ingår inte:

- s.k. extrema köp, där köpeskillingskoefficienten (dvs. kvoten mellan köpeskillning och taxeringsvärde) är mindre än 0,5 eller större än 6.
- köp där köpeskillingen överstiger 10 miljoner.
- köp där föräldrar säljer till sina barn.
- köp mellan make/maka.
- köp där lösöre ingår i köpeskillingen.

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

B.1 Innehåll

1.1 Statistiska målstorheter

De parametrar som beräknas är genomsnittligt pris per hektar för jordbruksmark, åker- resp. betesmark. Indelningar görs efter två olika regionsindelningar och för en regionsindelning även en indelning utifrån hur många hektar åkermark den försålda fastigheten innehöll.

1.1.1 Objekt och population

Populationen utgörs av all jordbruksmark i Sverige men målpopulationen är all försåld jordbruksmark under referensåret. Dock ingår ej de försäljningar som resulterat i en fastighetsreglering.

1.1.2 Variabler

- Årets markpris på åker- respektive betesmark. Årets markpris på Jordbruks-

mark (endast i databasen).

1.1.3 Statistiska mått

- Vägda aritmetiska medelvärden på riksnivå.
- Aritmetiska medelvärden för de regionala områdena som redovisas
- Totalt antal köp och antal hektar jordbruksmark som ligger till grund för beräkningarna
- Indextal (1995=100) för prisutvecklingen av åker- respektive betesmark

1.1.4 Redovisningsgrupper

Uppgifter redovisas för

- Riket totalt
- Produktionsområden – även indelat i två grupper efter åkermarkens arealstorlek
- NUTS II

1.1.5 Referenstider

Kalenderår

1.2. Fullständighet

-

B.2 Tillförlitlighet

2.1 Tillförlitlighet totalt

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 alla 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.

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 NUT2-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 i denna publikation, 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.

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

2.2 Osäkerhetskällor

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

Modellantagandet som görs för de försålda fastigheter där inte endast jordbruksmark utan även byggnader och/eller andra ägoslag ingår utgör också en osäkerhetskälla. Eventuella effekter av nytaxering utgör en annan.

2.2.1 Urval

Statistiken baseras inte på ett urval. Till grund för beräkningarna ligger köpeskillingsuppgifter från samtliga av årets genomförda s.k. 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 går in i en redan befintlig fastighet som redan har en befintlig lagfart. Då alla köp där man söker lagfart inte är något statistiskt urval från målpopulationen kan systematiska fel förekomma om den försålda jordbruksmarken i vissa avseenden inte är representativ för all jordbruksmark. Att siffrorna på regionnivå ”hoppar” 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 fastighetsprissta-

tistiken håller väldigt hög kvalitet. De eventuella osäkerhetskällor som finns där är i form av täckningsfel. T ex 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 Svartsbortfall

-

2.2.5 Bearbetning

Bearbetning sker av det prisregister vid SCB som avser bebyggda fastigheter taxerade som lantbruksenhet. Posterna granskas maskinellt och felaktiga uppgifter åtgärdas efter kontakt med uppgiftslämnarna.

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 försåld jordbruksmark i förhållande till totalt försäljningspris är detsamma som taxeringsvärdet av försåld jordbruksmark i förhållande till totalt taxeringsvärde för den försålda egendomen. Åren då nytaxering sker (vart tredje år) kan det vara så att förhållandet mellan de olika ägoslagen inom en fastighet förändras. Om så är fallet kan det medföra att markpriserna mellanliggande år till viss del underskattats då den relativa ökningen av värdet på jordbruksmark i förhållande till andra ägoslag, som ackumulerats under åren, inte tas med förrän vid nästa nytaxering. Detta har visat sig vara fallet vid taxeringarna 2005, 2011 och 2014 men inte 2008.

Vid 2005 års nytaxering av lantbruksfastigheter ökade jordbruksmarkens andel av det totala taxeringsvärdet i genomsnitt 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 jordbruksmark i förhållande till andra ägoslag, som ackumulerats under åren, inte tagits med i beräkningarna förrän år 2005.

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

Liknande scenario som skedde i och med 2005 års taxering kan även skönjas i både 2011 och 2014 års nytaxering. På riksnivå har jordbruksmarksvärdet 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 jordbruksmarkpriset är relativt högt och där majoriteten av Sveriges jordbruksmark finns. I beräk-

ningsmodellen leder detta till att priserna på jordbruksmark 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.

2.3 Redovisning av osäkerhetsmått

-

B.3 Aktualitet

3.1 Frekvens

Publicering sker årligen.

3.2 Framställningstid

Ca 8 månader.

3.3 Punktlighet

-

B.4 Jämförbarhet och sammanvändbarhet

4.1 Jämförbarhet över tiden

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

4.2 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 arrendepreiser för ökad jämförbarhet. Denna gemensamma metodologi ska börja gälla i och med referensåret 2010. Alla medlemsländer har dock ej kommit igång med detta och Eurostat har ännu inte publicerat några siffror för medlemsländerna enligt den nya metodologin.

4.3 Sammanvändbarhet med annan statistik

-

B.5 Tillgänglighet och förståelighet

5.1 Spridningsformer

- Den svenska statistiken publiceras på Jordbruksverkets webbplats www.jordbruksverket.se under rubriken ”Ta del av statistiken”. Den finns också

tillgänglig i Jordbruksverkets statistikdatabas som nås via Jordbruksverkets webbplats.

- I samband med publiceringen går även ett pressmeddelande ut med de viktigaste resultaten.
- Eurostat publicerar statistik för medlemsländerna i sin databas.

5.2 Presentation

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

5.3 Dokumentation

En *Fördjupad dokumentation* av hur markpriserna tas fram finns tillgänglig på Jordbruksverkets webbplats. I den kan man mer detaljerat ta del av produktens process och beräkningsätt.

5.4 Tillgång till primärmaterial

Då Jordbruksverket inte äger grundmaterialet hänvisas alla dessa frågor till SCB.

5.5 Upplysningstjänster

Upplysningar kan erhållas från producenten vid Jordbruksverket (se punkt A.5 ovan)