

# STATISTIKENS FRAMSTÄLLNING

## Priser på jordbruksmark 2018

### Ämnesområde

Jord- och skogsbruk, fiske

### Statistikområde

Prisutvecklingen i jordbruket

### Produktkod

JO1002

### Referenstid

2018

### Kontaktuppgifter

<b>Statistikansvarig myndighet</b>	Jordbruksverket
<b>Kontaktinformation</b>	Ylva Olsson
<b>E-post</b>	fornamn.efternamn@jordbruksverket.se
<b>Telefon</b>	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 .....	5
2.7	Skattningsförfarande .....	6
2.7.1	Principer och antaganden .....	6
2.7.2	Skattningsförfarande för målstorheter.....	6
2.7.3	Skattningsförfarande för tillförlitlighet.....	7
2.7.4	Röjandekontroll .....	7
3	Genomförande .....	8
3.1	Kvantitativ information.....	8
3.2	Avvikelser från undersökningsdesignen .....	8

## 1 Statistikens sammanhang

I det Statistiska meddelandet (SM) Priser på jordbruksmark 2018 redovisas pris på åker- och betesmark samt antal försäljningar av åker- och betesmark.

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 framtagning av Statistiskt meddelande (SM) för Priser på jordbruksmark. I Kvalitetsdeklarationen som finns till varje SM beskrivs kvaliteten.

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

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 kring hur medlemsländerna ska ta fram priser på mark och arrenden.

## 2 Undersökningsdesign

### 2.1 Målstorheter

I statistiken redovisas genomsnittligt pris på åker- och betesmark samt antal försäljningar där jordbruksmark ingår. Dessutom redovisas indexutvecklingen för åker- och betesmark.

### 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 där lagfartsansökan gjorts. I avsnitt 2.3.2 Uteslutning från insamling (cut-off) redovisas vilka typer av försäljningar som inte uppskattningarna baseras på.

## 2.3 Förfaranden för urval och uteslutning

### 2.3.1 Urvalsförfarande

Det sker ej 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 10 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.

Vid försäljning av lantbruksenheter kan utöver jordbruksmark även andra ägoslag eller byggnader ingå. Vid sådana köp uppskattas priset på jordbruksmarken utifrån det totala priset och relationen mellan taxeringsvärdet på jordbruksmarken och totalt taxeringsvärde på den köpta egendomen.

## 2.4 Insamlingsförfarande

### 2.4.1 Datainsamlingsmetoder

Ett bearbetat material ur fastighetstaxeringsregistret och Lantmäteriets fastighetsprisregister ligger 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 som sådant möjliggöra en beskrivning av landets fastighetsbestånd. Information om Fastighetstaxeringsregistret finns på SCB:s webbsida.

### **2.4.3 Bortfallsuppföljning**

Inget bortfall förekommer i denna undersökning.

## **2.5 Bearbetningar**

Bearbetning sker av SCB baserat på de begränsningar som beskrivs i avsnitt 2.3.2. Inga partiella bortfall eller objektbortfall förekommer.

## **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 stödssystemen 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, tabblåer 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 lantbruksenheter och fastighetsbeståndet. Skattningen bygger på en modell utarbetad av Jordbruksverkets statistikenhet.

Skattningen görs i tre steg. Först uppskattas för varje såld lantbruksenhet en *köpeskilling 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 produktionsområden och NUTS2. Totalt finns det 8 NUTS2-områden i Sverige och de är sammanslagningar av län.

Skattad *köpeskilling* för lantbruksenhet  $i$  och *ägoslavag*  $j$

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

där  $K_i$  är köpeskilling för taxeringsenhet  $i$   
 $t_{ij}$  taxeringsvärdet för taxeringsenhet  $i$  och ägoslavag  $j$   
 $t_i$  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 2017, 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  $r$ .

### 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 det Statistiska meddelandet (SM) och i databasen. Inga data presenteras i de fall då antalet försålda fastigheter i en redovisningsgrupp är färre än ett tröskelvärde. I de fall data måste censureras, 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 2 397 försäljningar och 14 852 sålda hektar jordbruksmark som ligger till grund för 2018 års statistik om pris på jordbruksmark.

#### **3.2 Avvikelser från undersökningsdesignen**

Undersökningen har genomförts som planerat. Inga avvikelser har gjorts.