

Priser på jordbruksmark 2015

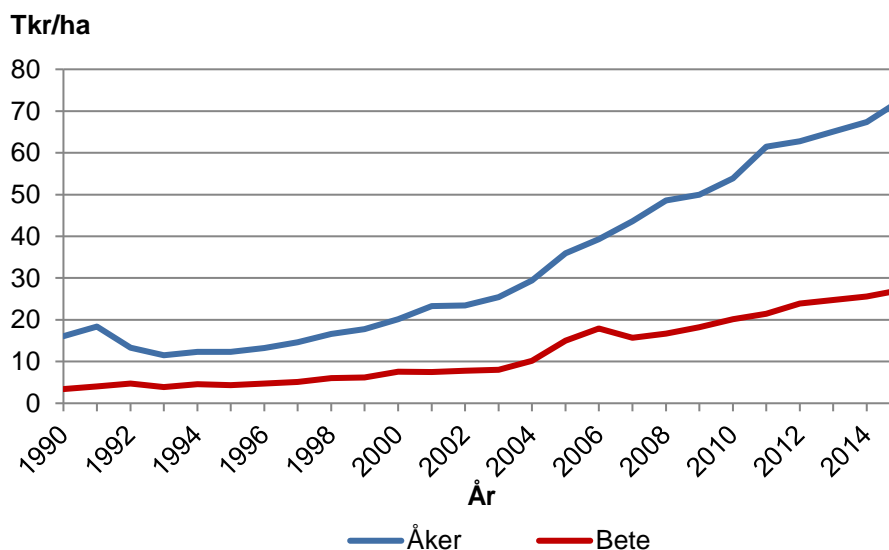
Agricultural land prices 2015

I korta drag

Priserna på jordbruksmark steg under 2015

Det genomsnittliga priset för åkermark i Sverige 2015 ökade med 8 % jämfört med 2014. En hektar kostade 72 500 kr i genomsnitt 2015. Motsvarande siffror för betesmark var 27 100 kr per hektar med en ökning på 6 % jämfört med 2014. Götalands södra slättbygder stod för den största ökningen av priset på åkermark (+31 % jämfört med 2014) medan Götalands mellanbygder stod för den största ökningen av priset på betesmark (+21 %). De högsta genomsnittliga priserna återfinns i Götalands södra slättbygder med 202 700 kr per hektar för åkermark respektive 86 800 kr för betesmark. I Övre Norrland är prisnivån mindre än en tiondel av dessa priser, 15 500 kr per hektar för åkermark respektive 4 400 kr för betesmark år 2015.

Figur A. Prisutvecklingen för åker- respektive betesmark i Sverige, tkr/ha¹



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.



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. Utgivet den 31 augusti 2016.
 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 1995–2015, tkr/ha	8
2. Antal försäljningar och försåld areal som ligger till grund för uppskattningarna av priserna på åkermark 1995, 2014 och 2015	9
3. Genomsnittliga priser på betesmark 1995–2015, tkr/ha	10
4. Antal försäljningar och försåld areal som ligger till grund för uppskattningarna av priserna på betesmark 1995, 2014 och 2015	11
5. Totalt antal försäljningar och försåld areal som ligger till grund för uppskattningarna av priserna på åker- och betesmark 1995, 2014 och 2015	12
6. Indexutvecklingen för priser på åkermark 2000–2015 (1995=100)	13
7. Indexutvecklingen för priser på betesmark 2000–2015 (1995=100)	14
8. Försåld areal, antal försäljningar samt genomsnittliga priser på åkermark indelat efter hur stor areal åkermark den försålda fastigheten innehöll, 2014 och 2015	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	20
Annan statistik	20
Elektronisk publicering	21
In English	22
Summary	22
Agricultural land prices 2015	22
List of tables	22
List of terms	23

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 2015 baseras på alla försålda lantbruksfastigheter år 2015 där ansökan om lagfart genomförts. Detta medför att överlåtelse som t.ex. resulterat i att den köpta fastigheten läggs samman med en annan fastighet som köparen äger (s.k. fastighetsreglering) inte ingår i beräkningarna. I en kvalitetsstudie som genomförts av Jordbruksverket under 2015/2016 har man kunnat konstatera att köp som slutar som en fastighetsreglering har ett genomsnittligt högre hektarpris på både åker- och betesmark. Läs mer om detta under avsnittet ”Fakta om statistiken”.

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 och/eller prisutvecklingen 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:s statistikkontor Eurostat och EU-kommissionens direktorat för jordbruk, DG Agri, som använder statistiken 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 taxeringsvärdena 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 2015 var det genomsnittliga priset på en hektar åkermark i Sverige nästan 6 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 de goda spannmålspriserna torde generellt sett varit gynnsamt för prisutvecklingen under ett par år.

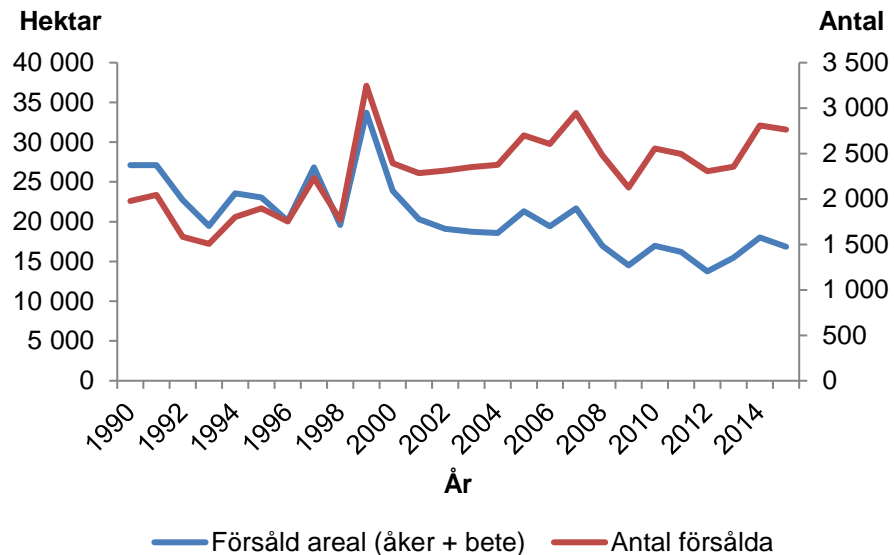
Jämför man 2015 års priser på åker- och betesmark med år 2014 har priserna på åker- och betesmark enligt beräkningsmodellen stigit. Läs mer om denna prisutveckling för åker- respektive betesmark under respektive rubrik nedan.

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

Antal försäljningar och hektar som ligger till grund för beräkningarna

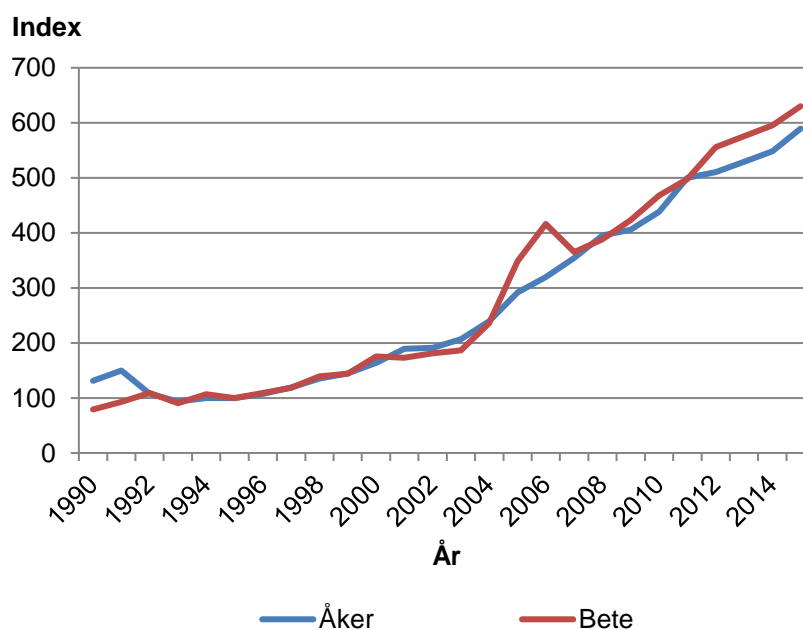
Under år 2015 försåldes ca 2 800 fastigheter innehållande åker- och/eller betesmark där man ansökte om lagfart. Omkring 2 200 av dessa innehöll åkermark och omkring 1 500 innehöll betesmark. Totalt förmedlades ca 16 900 hektar varav ca 12 500 var åkermark och ca 4 400 var betesmark.

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 1990–1994 låg genomsnittet på 13–14 hektar per fastighet medan det ligger runt 6–7 hektar idag.

Figur C. Prisutvecklingen för åker- respektive betesmark, index 1995=100¹



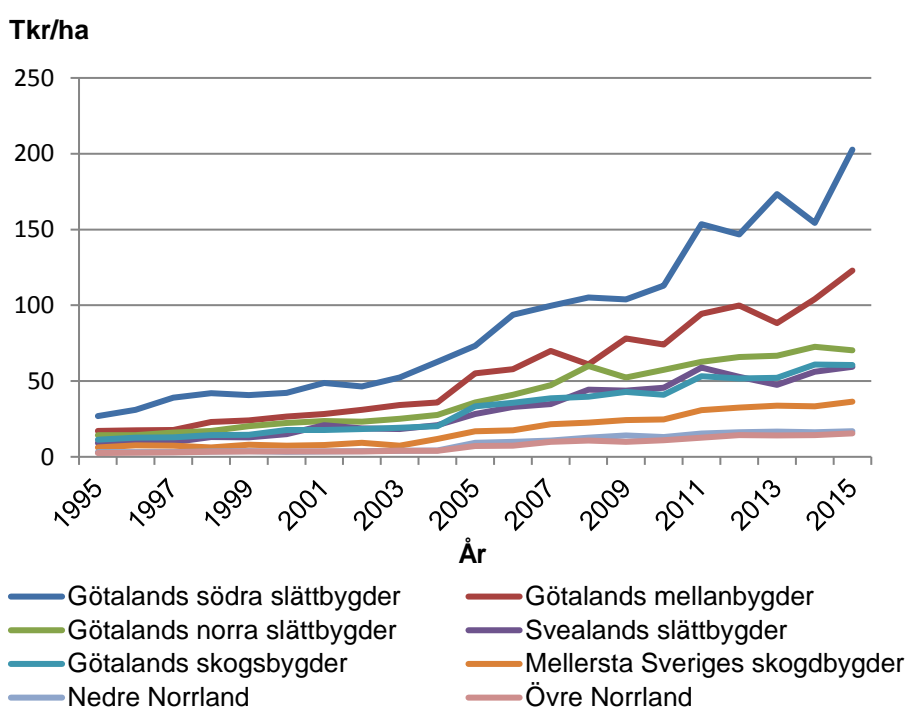
1) Uppgifterna i diagrammet är justerade för den effekt som de ändrade taxeringsvärdena 2005, 2011 och 2014 givit upphov till i beräkningsmetoden. För ytterligare information läs avsnittet "Justeringar i figurer och tabeller utifrån effekterna av taxeringarna" s.4.

Priserna på åker- och betesmark har som tidigare nämnts stigit över tiden. För djupare vi oss lite mer och tittar på prisutvecklingen över tiden kan vi i figur C se att den varit ungefär densamma för åker- och betesmarken under majoriteten av perioden. Dock har betesmarken haft en bättre prisutveckling än åkermarken i början och i slutet av perioden vilket sammantaget innebär att betesmarken ökat mer än åkermarken sedan 1990. En möjlig förklaring till att betesmarkspriset gick ner under 2007 kan vara den slumpmässighet som finns i hur exklusiva markerna är som säljs under året.

Priset på Åkermark

Priset på en hektar åkermark ökade i genomsnitt med ca 8 % år 2015 jämfört med 2014 och kostade år 2015 i genomsnitt 72 500 kr. Sett över en längre tid har priset på åkermark fördubblats på 10 år. Under 2015 har priserna ökat i alla regioner utom Götalands norra slättbygder och Götalands skogsbygder.

Figur D. Prisutvecklingen för åkermark per produktionsområde, tkr/ha¹



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.

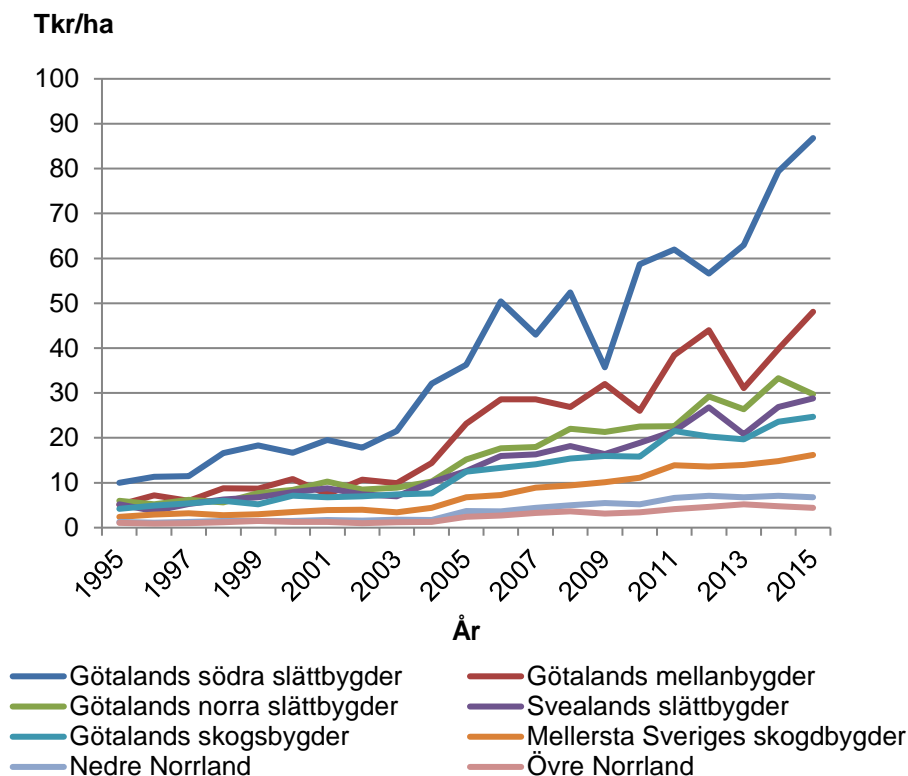
Mellan åren 2014 och 2015 steg priset på åkermark mest i Götalands södra slättbygder (+31 %) följt av Götalands mellanbygder (+18 %). Priserna i Götalands norra slättbygder var däremot i genomsnitt 3 % lägre år 2015 jämfört med 2014. Det högsta genomsnittspriset står som vanligt Götalands södra slättbygder för med 202 700 kr per hektar år 2015. Det lägsta genomsnittspriset har Övre Norrland med 15 500 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 27 100 kr per hektar år 2015, vilket motsvarar en prisökning på 6 % jämfört med 2014. Ser man över en längre tid så är priset på betesmark år 2015 över 6 gånger högre än 1995. Alla regioner utom Götalands norra slättbygder, Övre och Nedre Norrland har högre priser år 2015 jämfört med 2014.

Figur E. Prisutvecklingen för betesmark per produktionsområde, tkr/ha¹



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 stigit mest i Götalands mellanbygder (+21 %) följt av Mellersta Sveriges skogsbygder (+9 %) mellan 2014 och 2015. Dyrast var betesmarken i Götalands södra slättbygder där genomsnittspriset låg på 86 800 kr per hektar år 2015 och lägst låg genomsnittspriset i Övre Norrland med 4 400 kr per hektar.

Även för betesmark gäller 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. Detta gör att det kan 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	Mindre än 0,5	Less than 0.5
0,0	Mindre än 0,05	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 1995–2015, tkr/ha

1. Average price on arable land 1995–2015, 1 000 SEK/ha

Område	1995	2000	2005	2012	2013	2014 ²	2014 ³	2015
Hela riket¹	12,3	19,3	35,9	61,3	58,8	60,6	67,4	72,5
<i>NUTSII'</i>								
Stockholm	12,2	22,0	39,0	58,6	48,2	60,4	65,0	74,8
Östra Mellansverige	10,5	18,5	31,9	58,9	53,6	57,3	61,6	65,6
Småland med öarna	10,0	13,4	24,0	46,4	43,0	47,1	51,3	51,5
Sydsverige	23,9	37,4	70,6	118,4	117,4	119,3	138,3	155,1
Västsverige	13,9	20,3	33,9	62,3	60,8	59,1	66,0	68,3
Norra Mellansverige	5,4	5,6	15,0	26,8	28,3	25,4	26,4	29,2
Mellersta Norrland	2,9	2,9	7,9	15,0	16,1	14,7	14,9	15,6
Övre Norrland	2,5	3,6	7,3	14,6	14,5	15,3	14,8	15,8
<i>Produktionsområde¹</i>								
Götalands södra slättbygder	26,9	42,2	73,3	146,7	173,3	133,9	154,4	202,7
Götalands mellanbygder	17,1	26,6	55,1	99,9	88,3	93,4	104,1	122,9
Götalands norra slättbygder	14,3	22,4	35,9	65,8	66,8	67,7	72,6	70,2
Svealands slättbygder	9,2	14,9	28,2	52,7	47,4	52,0	56,2	59,4
Götalands skogsbygder	11,3	17,8	33,3	51,8	52,2	53,4	60,9	60,5
Mellersta Sveriges skogsbygder	6,2	7,3	16,8	32,5	33,7	31,2	33,3	36,4
Nedre Norrland	3,2	3,4	9,2	16,3	16,6	15,8	16,2	16,9
Övre Norrland	2,5	3,5	7,1	14,4	14,2	14,7	14,4	15,5

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 measure 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 are 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 priserna på åkermark 1995, 2014 och 2015

2. Number of sales and area sold used for estimates of land prices 1995, 2014 and 2015 (Arable land)

Område	Antal försäljningar			Försåld areal, ha		
	1995	2014	2015	1995	2014	2015
Hela riket	1 661	2 232	2 179	18 660	13 274	12 460
<i>NUTSII</i>						
Stockholm	34	49	44	354	361	257
Östra Mellansverige	211	302	279	3 147	2 357	2 184
Småland med öarna	219	302	293	2 098	1 663	1 332
Sydsverige	247	284	280	4 443	1 973	1 828
Västsverige	430	481	459	5 146	3 334	3 090
Norra Mellansverige	197	344	361	1 569	1 629	1 823
Mellersta Norrland	174	271	236	997	997	969
Övre Norrland	149	199	227	906	960	977
<i>Produktionsområde</i>						
Götalands södra slättbygder	126	136	124	2 848	980	900
Götalands mellanbygder	118	171	143	2 495	1 355	917
Götalands norra slättbygder	190	182	183	3 318	1 452	1 348
Svealands slättbygder	186	267	270	2 992	2 310	2 230
Götalands skogsbygder	488	607	611	3 745	3 421	3 285
Mellersta Sveriges skogsbygder	160	266	251	1 062	1 412	1 336
Nedre Norrland	224	374	348	1 213	1 297	1 406
Övre Norrland	169	229	249	987	1 047	1 038

3. Genomsnittliga priser på betesmark 1995–2015, tkr/ha**3. Average price on permanent grassland 1995–2015, 1 000 SEK/ha**

Område	1995	2000	2005	2012	2013	2014 ²	2014 ³	2015
Hela riket¹	4,3	7,3	15,0	23,2	20,6	23,1	25,6	27,1
NUTSII¹								
Stockholm	6,7	10,2	19,0	34,5	22,8	26,3	28,8	33,1
Östra Mellansverige	5,1	7,6	12,4	26,3	22,5	26,1	28,6	30,8
Småland med öarna	3,6	5,6	9,5	20,6	16,5	19,8	22,4	22,7
Sydsverige	8,1	12,3	26,5	39,2	37,5	42,7	47,0	51,7
Västsverige	4,8	8,1	13,0	22,8	22,0	22,1	25,5	25,8
Norra Mellansverige	2,2	2,6	5,9	11,3	10,9	10,2	10,7	11,6
Mellersta Norrland	1,2	1,4	2,9	6,3	6,6	5,9	5,8	5,9
Övre Norrland	1,1	1,4	2,9	5,1	5,3	5,2	5,1	4,5
Produktionsområde¹								
Götalands södra slättbygder	10,0	16,7	36,3	56,6	63,0	63,6	79,4	86,8
Götalands mellanbygder	5,1	10,8	23,2	44,0	31,1	40,3	39,8	48,1
Götalands norra slättbygder	6,0	8,4	15,2	29,2	26,4	31,0	33,3	29,7
Svealands slättbygder	5,2	7,9	12,6	26,8	20,8	24,5	26,9	28,8
Götalands skogsbygder	4,2	7,1	12,5	20,3	19,7	21,1	23,6	24,7
Mellersta Sveriges skogsbygder	2,4	3,5	6,8	13,6	14,0	14,1	14,8	16,2
Nedre Norrland	1,3	1,5	3,7	7,1	6,8	6,8	7,1	6,8
Övre Norrland	1,1	1,3	2,4	4,6	5,2	4,9	4,8	4,4

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 measure 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 are 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 priserna på betesmark 1995, 2014 och 2015

4. Number of sales and area sold used for estimates of land prices 1995, 2014 and 2015 (Permanent grassland)

Område	Antal försäljningar			Försåld areal, ha		
	1995	2014	2015	1995	2014	2015
Hela riket	970	1 549	1 485	4 313	4 751	4 398
<i>NUTSII</i>						
Stockholm	18	36	33	78	148	89
Östra Mellansverige	111	191	188	640	630	536
Småland med öarna	230	299	279	1 355	1 090	953
Sydsverige	148	231	224	680	843	755
Västsverige	287	347	351	983	931	1 063
Norra Mellansverige	81	192	185	256	507	450
Mellersta Norrland	64	158	144	209	371	322
Övre Norrland	31	95	81	112	231	230
<i>Produktionsområde</i>						
Götalands södra slättbygder	44	66	52	207	176	151
Götalands mellanbygder	79	140	114	944	606	458
Götalands norra slättbygder	94	108	111	462	331	362
Svealands slättbygder	86	139	161	376	478	435
Götalands skogsbygder	469	601	610	1 681	1 920	1 893
Mellersta Sveriges skogsbygder	86	153	146	284	433	394
Nedre Norrland	71	225	191	213	531	435
Övre Norrland	41	117	100	146	276	270

5. Totalt antal försäljningar och försåld areal som ligger till grund för uppskattningarna av priserna på åker- och betesmark 1995, 2014 och 2015

5. Total number of sales and area sold used for estimates of land prices 1995, 2014 and 2015

Område	Antal försäljningar			Försåld areal, ha		
	1995	2014	2015	1995	2014	2015
Hela riket	1 898	2 808	2 762	23 064	18 025	16 858
<i>NUTSII</i>						
Stockholm	39	64	60	432	509	346
Östra Mellansverige	222	362	348	3 789	2 987	2 720
Småland med öarna	279	409	377	3 453	2 753	2 285
Sydsverige	281	402	392	5 123	2 816	2 583
Västsverige	476	584	582	6 129	4 265	4 153
Norra Mellansverige	232	427	447	1 843	2 136	2 273
Mellersta Norrland	199	320	292	1 245	1 368	1 291
Övre Norrland	170	240	264	1 050	1 191	1 207
<i>Produktionsområde</i>						
Götalands södra slättbygder	130	168	155	3 055	1 156	1 051
Götalands mellanbygder	133	238	199	3 439	1 961	1 375
Götalands norra slättbygder	199	213	219	3 780	1 783	1 710
Svealands slättbygder	196	316	325	3 369	2 788	2 665
Götalands skogsbygder	598	818	817	5 426	5 341	5 178
Mellersta Sveriges skogsbygder	187	320	325	1 349	1 845	1 730
Nedre Norrland	253	456	423	1 464	1 828	1 841
Övre Norrland	202	279	299	1 182	1 323	1 308

6. Indexutvecklingen för priser på åkermark 2000–2015 (1995=100)

6. Price index on arable land 2000–2015 (1995=100)

Område	2000	2005	2010	2012	2013	2014	2015
Hela riket¹	157	292	403	498	478	548	589
<i>NUTSII'</i>							
Stockholm	180	320	463	480	395	533	613
Östra Mellansverige	176	304	437	561	510	587	625
Småland med öarna	134	240	332	464	430	513	515
Sydsverige	156	295	418	495	491	579	649
Västsverige	146	244	360	448	437	475	491
Norra Mellansverige	104	278	413	496	524	489	541
Mellersta Norrland	100	272	400	517	555	514	538
Övre Norrland	144	292	444	584	580	592	632
<i>Produktionsområde¹</i>							
Götalands södra slättbygder	157	272	420	545	644	574	754
Götalands mellanbygder	156	322	433	584	516	609	719
Götalands norra slättbygder	157	251	401	460	467	508	491
Svealands slättbygder	162	307	496	573	515	611	646
Götalands skogsbygder	158	295	363	458	462	539	535
Mellersta Sveriges skogsbygder	118	271	398	524	544	537	587
Nedre Norrland	106	288	409	509	519	506	528
Övre Norrland	140	284	436	576	568	576	620

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 we see a break in the time series between 2004–2005, 2009–2010 and 2013–2014.*

7. Indexutvecklingen för priser på betesmark 2000–2015 (1995=100)

7. Price index on permanent grassland 2000–2015 (1995=100)

Område	2000	2005	2010	2012	2013	2014	2015
Hela riket¹	170	349	419	540	479	595	630
<i>NUTSII'</i>							
Stockholm	152	284	336	515	340	430	494
Östra Mellansverige	149	243	369	516	441	561	604
Småland med öarna	156	264	381	572	458	622	631
Sydsverige	152	327	449	484	463	580	638
Västsverige	169	271	408	475	458	531	537
Norra Mellansverige	118	268	373	514	495	486	527
Mellersta Norrland	117	242	375	525	550	483	492
Övre Norrland	127	264	291	464	482	464	409
<i>Produktionsområde¹</i>							
Götalands södra slättbygder	167	363	587	566	630	794	868
Götalands mellanbygder	212	455	510	863	610	780	943
Götalands norra slättbygder	140	253	375	487	440	555	495
Svealands slättbygder	152	242	363	515	400	517	554
Götalands skogsbygder	169	298	376	483	469	562	588
Mellersta Sveriges skogsbygder	146	283	462	567	583	617	675
Nedre Norrland	115	285	400	546	523	546	523
Övre Norrland	118	218	309	418	473	436	400

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 we see 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, 2014 och 2015

8. Area sold, number of sales and average prices for arable land divided by area of arable land, 2014 and 2015

Område	Antal försäljningar		Försåld areal, ha		Pris per hektar, tkr	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Produktionsområden¹						
Götalands södra slättbygder	136	124	980	900	154,4	202,7
1–10 ha	111	101	463	408	168,4	223,5
>10 ha	25	23	517	492	142,0	185,5
Götalands mellanbygder	171	143	1 355	917	104,1	122,9
1–10 ha	134	119	544	492	115,5	123,0
>10 ha	37	24	811	425	96,5	122,8
Götalands norra slättbygder	182	183	1 452	1 348	72,6	70,2
1–10 ha	148	140	677	631	70,8	67,3
>10 ha	34	43	775	717	74,2	72,7
Svealands slättbygder	267	270	2 310	2 230	56,2	59,4
1–10 ha	197	202	888	819	63,6	71,0
>10 ha	70	68	1 422	1 411	51,6	52,7
Götalands skogsbygder	607	611	3 421	3 285	60,9	60,5
1–10 ha	533	544	2 150	2 070	59,6	58,6
>10 ha	74	67	1 271	1 215	63,0	63,8
Mellersta Sveriges skogsbygder	266	251	1 412	1 336	33,3	36,4
1–10 ha	239	226	797	764	33,8	37,8
>10 ha	27	25	615	572	32,7	34,5
Nedre Norrland	374	348	1 297	1 406	16,2	16,9
1–10 ha	362	335	1 149	1 110	16,4	18,0
>10 ha	12	13	148	296	14,2	12,8
Övre Norrland	229	249	1 047	1 038	14,4	15,5
1–10 ha	215	233	801	808	14,3	15,0
>10 ha	14	16	246	230	14,7	17,0
Hela riket^{1,2}	2 232	2 179	13 274	12 460	67,4	72,5
1–10 ha	1 939	1 900	7 469	7 102	57,7	61,2
11–50 ha	286	270	5 318	4 816	69,5	73,0
>51 ha	7	9	487	542	39,1	43,4

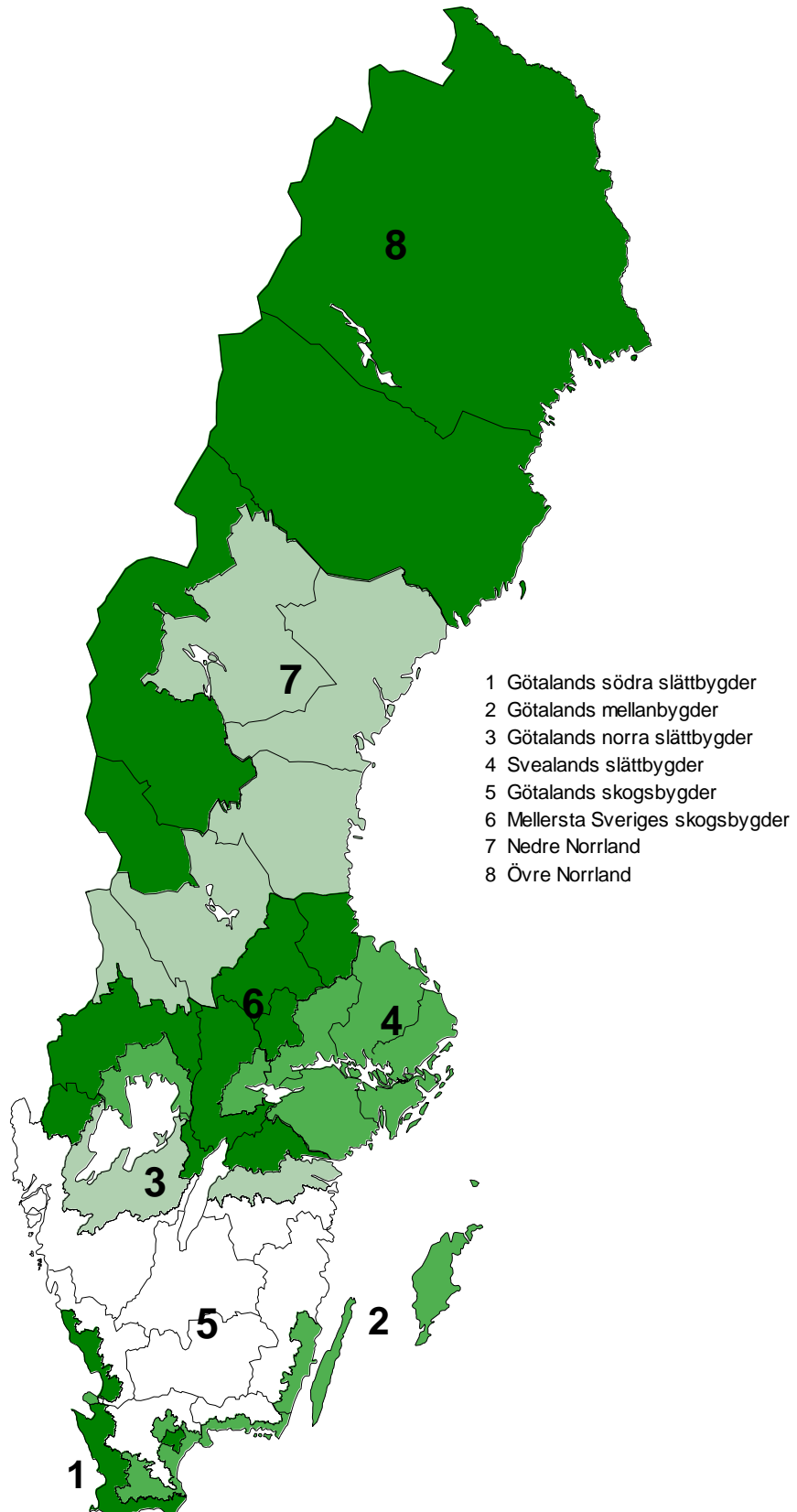
1) Eftersom antalet försålda fastigheter i den största arealgruppen ">51 ha" är så få per produktionsområde redovisas den endast på riksnivå. Inom varje produktionsområde har gruppen "> 51 ha" lagts till "11-50 ha" och döpts om till ">10 ha". The price category ">51 ha" is only presented at national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

2) 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)

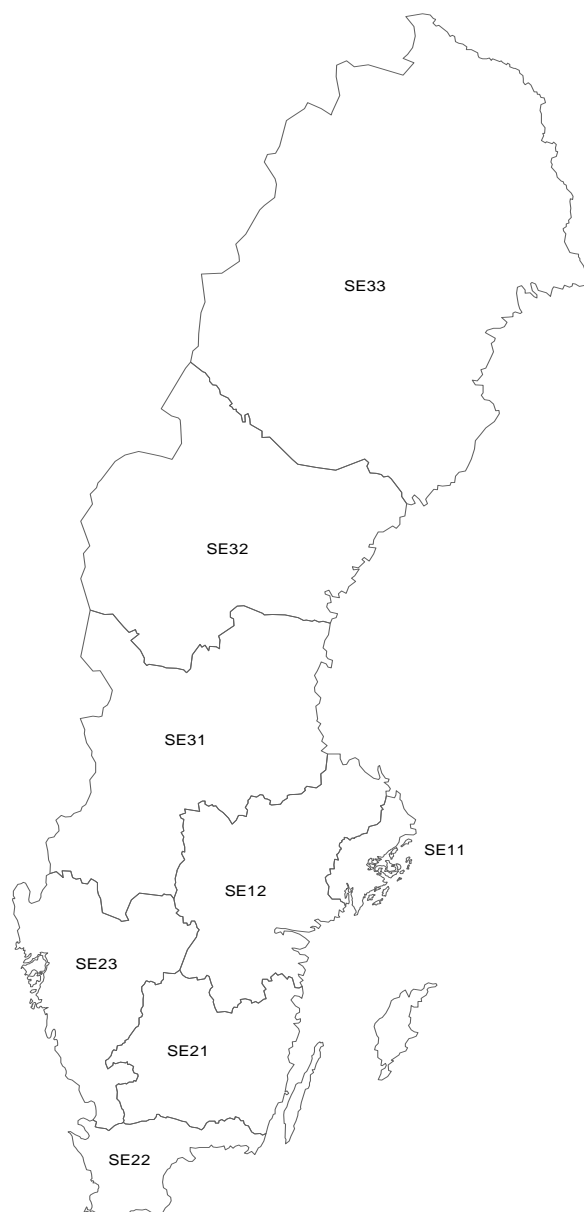
1. Production areas (PO8)



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



Fakta om statistiken

Detta omfattar statistiken

Statistik över arrendepriiser och försäljningspriser på åker- och betesmark i Sverige har regelbundet redovisats sedan år 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 fram för åren 1990–1994. Att statistik över mark- och arrendepriiser på jordbruksmark började tas fram år 1995 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 köpeskillning 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 köpeskillningen 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 beräkningarna 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.

Effekten på markprisstatistiken som kommer 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 %. 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 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. I beräkningsmodellen leder detta 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.

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 NUT2-regionerna Småland med öarna samt Östra Mellansverige medan det var mindre vanligt i norra Sverige. För dessa köp kunde det också påvisas att också försäljningspriset i genomsnitt blir högre per hektar 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 därav 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.

Jordbruksverket kommer, om resurser finns, att under det kommande året undersöka möjligheterna till att publicera genomsnittliga priser där dessa fastighetsregleringar ingår. Dessa priser kommer, om möjligheten finns, då att ingå i detta Statistiska meddelande framöver.

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 ibland förekommer 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. Eurostat, i samarbete med medlemsländerna, har nu tagit fram en gemensam metodologi för att ta fram mark- och arrendepreiser för att harmonisera definitionerna som ökar jämförbarheten och därmed användningen. Denna gemensamma metodologi började gälla för mark- och arrendepreiser avseende år 2010. Dock har inte alla medlemsländer lyckats hålla den tidsplanen och Eurostat har ännu inte publicerat några siffror enligt denna nya metodologi. 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 även byggnader och andra ägoslag.

Annan statistik

I början av år 2015 publicerades genomsnittliga arrendepreiser 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

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)".

Agricultural land prices 2015

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 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.

Arable land

Between 2014 and 2015 the price of arable land has increased on average by 8 %. The price of agricultural land is almost six times higher 2015 compared with 1995 and the average price was estimated to 72 500 SEK per hectare. During 2015 the average price has increased in almost all regions. The average price has increased most in the southern plain districts and the central districts of Götaland, 31 and 18 % respectively between 2014 and 2015. The average price has decreased in the northern plain districts and in the forest districts of Götaland.

The price per hectare of arable land was still highest in the south with an average price of 202 700 SEK per hectare.

Pasture and meadow land

The average price of pasture and meadow land in Sweden was 27 100 SEK per hectare in 2015 which is 6 % higher than it was in 2014. The average prices have increased in almost all regions. Between 2014 and 2015, the average price has increased most in the central districts of Götaland and forest districts of central Sweden, 21 % and 9 % respectively.

The price per hectare pasture and meadow land was still highest in the south with an average price of 86 800 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 13 times higher than the prices in the north of Sweden for arable land and around 20 times higher for pasture and meadow land.

List of tables

Explanation of symbols	8
1. Average price on arable land 1995–2015, 1 000 SEK/ha	8
2. Number of sales and area sold used for estimates of land prices 1995, 2014 and 2015 (Arable land)	9
3. Average price on permanent grassland 1995–2015, 1 000 SEK/ha	10

4. Number of sales and area sold used for estimates of land prices 1995, 2014 and 2015 (Permanent grassland)	11
5. Total number of sales and area sold used for estimates of land prices 1995, 2014 and 2015	12
6. Price index on arable land 2000–2015 (1995=100)	13
7. Price index on permanent grassland 2000–2015 (1995=100)	14
8. Area sold, number of sales and average prices for arable land divided by area of arable land, 2014 and 2015	15

List of terms

Betesmark	Permanent grassland
Genomsnittlig	Average
Götalands mellanbygder	Central districts in Götaland
Götalands norra slättbygder	Plain districts in northern Götaland
Götalands skogsbygder	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