

LRF Konsult presenterar åkermarkspriser för helåret 2009

Billigare åkermark i Norrland

Under 2009 bröts den stabila prisuppgången på åkermark i Norrland. Priset per hektar minskade från 15055 per hektar till 13988 kronor, vilket innebär en nedgång på 7 procent. Utbudet varierar kraftigt med åren och för 2009 kom det att påverka prisbilden. Trots årets nedgång har åkermarkspriserna i Norrland under de senaste fem åren stigit med 39 procent. I ett längre tidsperspektiv följer därmed Norrland den allmänna prisökningen på åkermark.

- Det är mycket sällan det görs affärer med rena åkermarksskiften i Norrland utan skogen dominerar. När däremot bra åkermark säljs drivs priset uppåt rejält. Under 2009 hade vi inga sådana försäljningar och det är den främsta förklaringen till det lägre prisläget, säger Johan Nordin, mäklare LRF Konsult.

Under 2009 steg det genomsnittliga åkermarkspriset i Sverige med 13 procent jämfört med 2008. Medelpriset ökade från 72 111 kronor per hektar 2008 till 81 427 kronor 2009. Årets toppnotering finns i Skåne där åkermark för 305 000 kronor per hektar såldes.

- Generellt finns en fortsatt stark efterfrågan på åkermark samtidigt som utbudet är förhållandevis litet och räntan är låg. Priserna drivs också upp av en fortsatt strukturrationalisering inom lantbruksektorn, som innebär att antalet lantbruk hela tiden blir färre, större och mer professionellt drivna för att hålla uppe lönsamheten. Dagens bonde liknar alltmer en företagsledare, säger Carl Johan Jürss chefsmäklare på LRF Konsult.

Svensk åkermark försiktigt värderad

Trots att åkermarkspriserna under de senaste fem åren mer än fördubblats är svensk åkermark fortfarande förhållandevis lågt värderad. Priserna på den europeiska marknaden är många gånger betydligt högre. Andra prispåverkande faktorer på åkermark var den svaga kronkursen, vilket gjorde att EU:s gårdsstöd blev större än normalt. Det i sin tur kan ha medfört att köpare varit villiga att betala lite mer för åkermark.

Den svenska åkermarken är indelad i fem regioner (se karta) beroende på vilken avkastning jordarna ger. Priserna styrs bland annat av markens avkastning, geografiska placering samt tillgång och efterfrågan av spannmål på världsmarknaden. Bäst avkastning ger åkermarken i Skåne, Mälardalen, Västra Götaland och Östergötland vilka omfattar region 1 och 2.

Klimatförändringar talar för stigande åkermarkspriser

Trots den redan kraftiga uppgången på åkermark är trenden fortsatt stigande under de kommande åren.

- De allra flesta investeringar i åkermark görs på lång sikt och även om prisstegringen blir mindre brant under kommande år kommer åkermarkspriset att fortsätta stiga. En viktig faktor är att åkermark kan användas till energiproduktion antingen genom plantering av energiskog eller att åkern ger plats åt vindkraftverk. Klimatförändringen kommer också att medföra att Medelhavsländerna får allt större problem med torka och att odlingen av exempelvis spannmål i högre grad får koncentreras till norra Europa, säger Carl-Johan Jürss.

För mer information kontakta:

Johan Nordin, mäklare LRF Konsult, mäklare 063-15 71 61, 070-297 34 75

Carl-Johan Jürss, chefsmäklare, LRF Konsult, 08-700 20 14, 070-565 47 78,
carl-johan.jurss@konsult.lrf.se

Birgitta Norberg, informationsansvarig LRF Konsult, 08-700 20 33, birgitta.norberg@konsult.lrf.se

LRF Konsult är Sveriges största rådgivnings- och redovisningsföretag med fler än 1 400 medarbetare. Våra specialister och rådgivare inom ekonomi, juridik, skatter, skog och fastighetsförmedling finns på över 135 orter över hela landet.

På www.konsult.lrf.se hittar du uppgifter om närmaste kontor. Vill du hellre ringa är numret 0771-27 27 27.

Åkermarkspriser för olika regioner

Åkermark delas in i fem olika kategorier som kallas regioner utifrån den avkastningen marken ger per hektar. Region 1 ger den bästa avkastningen och region 5 ger den lägsta avkastningen. Norra Sverige består genomgående av region 5, medan samtliga regioner finns representerade nedanför Dalälven.

Om materialet

Siffrorna bygger på de förmedlingsuppdrag som LRF Konsults mäklare haft under det senaste halvåret. Endast objekt som godkänts för statistik finns med (runt 5 % av uppdragen gallras bort).

För åkermarkspriserna används Jordbruksverkets indelning i fem regioner. För att få ett tillförlitligare och rättvisande underlag för 2009 har vi valt att samredovisa region 1 och 2. Anledningen är att urvalet för region 1 var för litet. Region 5 är uppdelad i två kategorier, en utanför Norrland och en som enbart omfattar Norrland. Indelningen bygger på avkastning per hektar, där region 1 ger högst avkastning.

Statistiken omfattar marknadsmässiga fastighetsaffärer, vilket innebär att de har varit utbudna på den öppna marknaden.

Prisutveckling per region helåret 2008

Region 1 och 2: 160 695kr/Ha, + 14 %

Prisstatistiken omfattar åkermark i Skåne, Västra Götaland, Östergötland, Södermanland, Västmanland, Stockholm och Uppsala

Region 3: 84 678kr/Ha, + 14 %

Prisstatistiken omfattar åkermark i Skåne, Blekinge, Halland, Kalmar, Gotland, Västra Götaland, Östergötland, Örebro, Södermanland, Stockholm, Västmanland och Uppsala.

Region 4: 51 690/Ha, + 11 %

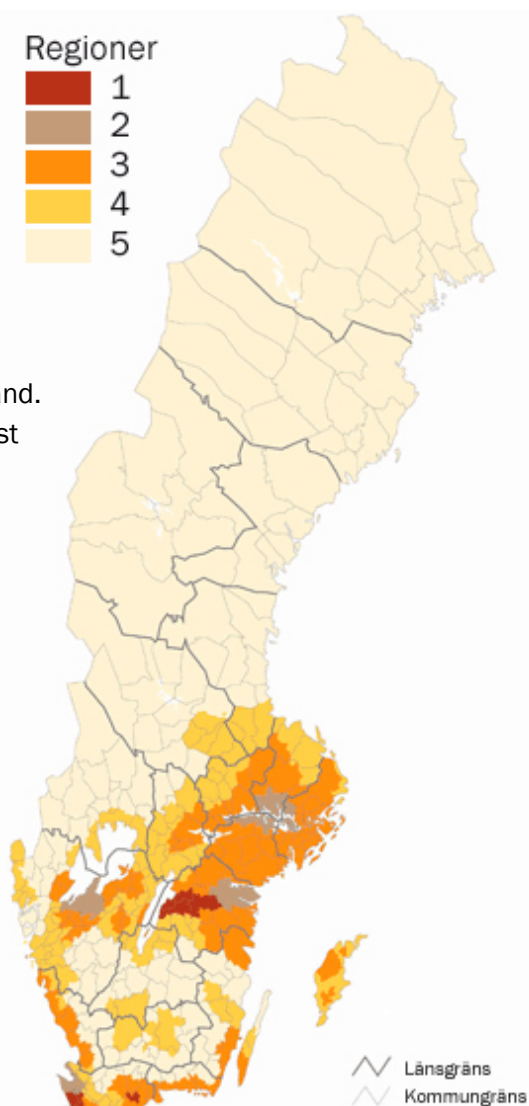
Prisstatistiken omfattar åkermark i Skåne, Halland, Kronoberg, Kalmar, Gotland, Västra Götaland, Jönköping, Östergötland, Värmland, Örebro, Västmanland, Uppsala, Stockholm, Dalarna och Gävleborg.

Region 5 utom Norrland: 39 400 kr/Ha, + 19 %

Prisstatistiken omfattar åkermark i Skåne, Blekinge, Halland, Kronoberg, Kalmar, Västra Götaland, Jönköping, Östergötland, Värmland, Örebro och Dalarna

Region 5, Norrland: 13 988 kr/Ha, - 7 %

Prisstatistiken omfattar åkermark i Gävleborg, Jämtland, Västernorrland, Västerbotten och Norrbotten.



Prisutveckling på 5 år

Åkermark, Kr/ha	2009	% 1 år	% 5 år
Region 1 & 2	160695	+14	+174
Region 3	84678	+14	+71
Region 4	51690	+11	+107
Region 5, utom Norrland	39400	+19	+70
Region 5, Norrland	13988	-7	+39
Riket, genomsnitt	81427	+13	+106

Reala åkermarkspriser

