



# Prispåverkande faktorer på åkermark

En fallstudie på Götalands södra slättbygder

---

Lovisa Brante och Andrea Kollberg

Examensarbete/Självständigt arbete • 15 hp

Sveriges lantbruksuniversitet, SLU

Fakulteten för naturresurser och jordbruksvetenskap/Institutionen för ekonomi

Agrar ekonomi

Examensarbete/SLU, Institutionen för Ekonomi, 1590 • ISSN 1401-4084

Uppsala 2024





# Prispåverkande faktorer på åkermark. En fallstudie på Götalands södra slättbygder

Lovisa Brante och Andrea Kollberg

**Handledare:** Richard Ferguson, Sveriges Lantbruksuniversitet ,  
Institutionen för ekonomi

**Examinator:** Karin Hakelius Sveriges Lantbruksuniversitet, Institutionen för  
ekonomi

**Omfattning:** 15 hp

**Nivå och fördjupning:** Grundnivå, G2E

**Kurstitel:** Självständigt arbete i Företagsekonomi

**Kurskod:** EX0902

**Program/utbildning:** Agrarekonomi

**Kursansvarig inst.:** Institutionen för Ekonomi

**Utgivningsort:** Uppsala

**Utgivningsår:** 2024

**Omslagsbild:** Lovisa Brante

**Upphovsrätt:** Alla bilder används med upphovspersonens tillstånd.

**Serietitel:** Examensarbete/SLU, Institutionen för Ekonomi

**Delnummer i serien:** 1590

**ISSN:** 1401-4084

**Nyckelord:** Åkermarkspris, Götalands södra slättbygder, styrränta, lönsamhet,  
värdeteori, investeringsteori

## **Sveriges lantbruksuniversitet**

Fakulteten för naturresurser och jordbruksvetenskap  
Institutionen för ekonomi

## Förord

Vi vill rikta ett stort tack till de som vi intervjuat på HIR Skåne, Landshypotek Bank & Skånegårdar AB, som varit intresserade av vårt ämne och gett oss en inblick i hur marknaden för åkermark ser ut. Utan er hade det inte varit möjligt att genomföra denna studie.

Tack för er tid och engagemang!

Stort tack även till vår handledare Richard Ferguson, för din tid och tankeinspiration under uppsatsens gång.

## Abstract

The past few years have brought significant changes regarding the economic situation in Sweden. During periods of significant economic fluctuations, there are greater risks associated with investments, leading to increased planning and caution. Over the past 30 years, arable land prices have risen sharply, but in the past two years, a decline has been observed in the southern plains of Götaland.

The purpose of this study is to investigate the factors that influence arable land prices and to analyze how farmers approach purchasing arable land. After interviews with experts in the agricultural sector from HIR Skåne, Landshypotek Bank, and Skånegårdar, it was found that there are several factors affecting arable land prices. These include the central bank's policy rate, profitability, market supply and demand, and specific characteristics of the land.

Economic factors play a significant role in pricing. The rising central bank's policy rate has a negative impact on investments because higher interest costs make it more expensive for farmers to borrow money to buy land. Profitability in the agricultural sector also plays a crucial role in the willingness to invest. During periods of high profitability, farmers are more inclined to invest in arable land despite higher interest rates. Furthermore, market dynamics are an important factor. Supply and demand affect the pricing of arable land. When the supply of land exceeds demand, prices tend to fall, and when demand is higher than supply, prices rise. The characteristics of the land are also an important influencing factor. Good land consolidation and access to irrigation have become increasingly important and increase the land's value.

Despite the strained economic situation some farmers find themselves in, there is still an interest in investing in land, especially among well-capitalized farmers. However, farmers are increasingly considering leasing instead of buying land, depending on cost advantages and the individual farmer's purchasing power.

In summary, the thesis concludes that arable land prices are influenced by a complex combination of economic conditions, market dynamics, and specific characteristics of the land. To understand and predict market development, it is important to analyze these factors collectively. The thesis contributes to filling a research gap on how recent economic fluctuations affect arable land prices and provides a basis for future studies in the field.

*Keywords: Arable land prices, southern plains of Götaland, policy rate, profitability, value theory, investment theory.*

## Sammanfattning

De senaste åren har inneburit stora förändringar avseende den ekonomiska situationen i Sverige. Vid kraftiga ekonomiska svängningar innebär det större risker kring investeringar vilket leder till större planering och återhållsamhet. De senaste 30 åren har åkermarkspriserna kraftigt ökat, men under de senaste två åren har en minskning i Götalands södra slättbygder observerats.

Syftet med studien är att undersöka de faktorer som påverkar åkermarkspriser samt analysera hur lantbrukare resonerar kring åkermarksköp. Efter intervjuer med sakkunniga inom lantbrukssektorn från HIR Skåne, Landshypotek bank och Skånegårdar konstaterades det att det finns flera faktorer som påverkar åkermarkspriserna. Dessa inkluderar styrränta, lönsamhet, marknadens utbud och efterfrågan samt specifika egenskaper hos marken.

De ekonomiska faktorerna spelar en stor roll i prissättningen. Den stigande styrräntan har en negativ inverkan på investeringar eftersom högre räntekostnader gör det dyrare för lantbrukare att låna pengar för att köpa mark. Lönsamheten i lantbrukssektorn har också en avgörande roll för investeringsviljan. Under perioder med hög lönsamhet är lantbrukare mer benägna att investera i åkermark trots högre räntor. Vidare är marknadens dynamik en viktig faktor. Utbud och efterfrågan påverkar prissättningen av åkermark. När utbudet av mark överstiger efterfrågan tenderar priserna att sjunka och när efterfrågan är högre än utbudet stiger priserna. Markens egenskaper är också en viktig påverkande faktor. God arrondering och tillgången till bevattning har blivit allt viktigare och höjer markens värde.

Trots det pressade ekonomiska läget vissa lantbrukare befinner sig i finns ett fortsatt intresse för att investera i mark, framförallt bland välkapitaliserade lantbrukare. Däremot överväger lantbrukare i allt större utsträckning att arrendera i stället för att köpa mark, beroende på kostnadsfördelar och den enskilda lantbrukarens investeringsförmåga.

Sammanfattningsvis konstaterar uppsatsen att åkermarkspriserna påverkas av en komplex kombination av ekonomiska förhållanden, marknadens dynamik och specifika egenskaper hos marken. För att förstå och förutsäga marknadsutvecklingen är det viktigt att analysera dessa faktorer sammantaget. Uppsatsen bidrar till att fylla en forskningslucka om hur den senaste tidens ekonomiska svängningarna påverkar åkermarkspriserna och ger en grund för framtida studier inom området.

*Nyckelord: Åkermarkspris, Götalands södra slättbygder, styrränta, lönsamhet, värdeteori, investeringsteori.*

# Innehållsförteckning

<b>Figurförteckning .....</b>	<b>8</b>
<b>1. Inledning .....</b>	<b>9</b>
1.1 Bakgrund .....	9
1.2 Problemformulering.....	10
1.3 Syfte.....	11
1.4 Avgränsning.....	11
1.5 Disposition.....	11
<b>2. Teori.....</b>	<b>12</b>
2.1 Värdeteori.....	12
2.2 Investerings teori .....	12
2.3 Teoretisk syntes.....	14
2.4 Prispåverkande faktorer.....	15
<b>3. Metod .....</b>	<b>17</b>
3.1 Litteraturgenomgång .....	17
3.2 Forskningsstrategi.....	17
3.3 Forskningsdesign.....	18
3.3 Kvalitetskriterier.....	20
3.4 Kritisk reflektion .....	20
<b>4. Empiri .....</b>	<b>22</b>
4.1 Litteratur.....	22
4.2 Presentation av respondenter .....	25
<b>5. Analys och diskussion .....</b>	<b>34</b>
5.1 Värdeteori och investeringsteori – med avseende på åkermarkspris .....	34
<b>6. Slutsats .....</b>	<b>37</b>
6.1 Studiens slutsatser .....	37
6.2 Reflektioner .....	38
<b>Referenser.....</b>	<b>40</b>
<b>Bilaga 1 .....</b>	<b>44</b>

## Figurförteckning

Figur 1 Genomsnittspris för åkermark uppdelat i jordklass (Skånegårdar, 2023).

Figur 2 Styrräntan i Sverige 1995–2023, egen bearbetning, baserad på Riksbanken (2024)

Figur 3 Inflationen i Sverige 1995–2023, egen bearbetning, baserad på SCB (2024)



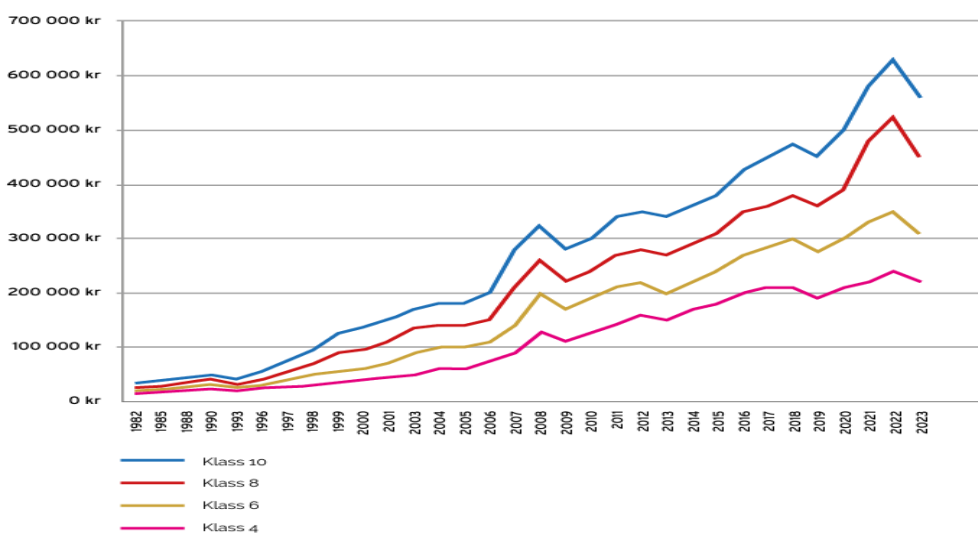
# 1. Inledning

Under följande kapitel kommer bakgrund, problemformulering, syfte, avgränsning och disposition att presenteras.

## 1.1 Bakgrund

Åkermarken i Sverige är en central och begränsad resurs för lantbrukare och livsmedelsförsörjningen. I Skånegårdars (2023) marknadsbrev presenterar de statistik på åkermarkspriser sedan 1982 och en kraftig ökning observeras. För jordklass 10, som är den allra bördigaste jorden och är i Götalands södra slättbygder (se bilaga 1), har genomsnittspriserna stigit från 35 000 kr/ha år 1982 upp till 630 000 kr/ha år 2022. Det motsvarar en ökning på omkring 1 700%.

År 2023 observerades ett intressant skifte där priserna på åkermark i stället sjönk (Skånegårdar, 2023). För jordklass 10 minskade priserna med drygt 11%. En liknande prisminskning uppmärksammades 2008 till 2009, en period där inflationen kraftigt steg och Riksbanken som följd av detta höjde styrräntan (Riksbanken, 2024).



Figur 1. Genomsnittspris för åkermark uppdelat i jordklass (Skånegårdar, 2023).

## 1.2 Problemformulering

I följande delkapitel presenteras det empiriska och teoretiska problemet.

### 1.2.1 Empiriskt problem

Att åkermarkspriser ökar över tid är ett verkligt problem många lantbrukare handskas med. I jämförelse med priserna för tio år sedan har priserna på åkermark i genomsnitt ökat med 98% (Jordbruksverket, 2021). Högberg (2010) menar att lantbrukare kan avstå från att investera i åkermark på grund av oförutsägbara ekonomiska händelser som bland annat ökade räntekostnader.

En högre styrränta påverkar samhället i stort avseende att det blir dyrare att konsumera (Riksbanken, 2023a). Principiellt minskar priset på åkermark när räntan stiger, detta eftersom investeringar där lån krävs blir desto dyrare. Höga kostnader för lantbrukaren leder i sin tur till högre livsmedelspriser. Följden blir då att det blir dyrare för privatpersoner att konsumera. Vidare menar Kriegl (2023) att även lönsamheten i företag har en stor betydelse gällande investeringsmöjlighet för företag. Högre kostnader ger lägre resultat, som resulterar i mindre kapital att investera med.

Det finns många faktorer som styr hur åkermarkspriserna sätts. Höga priser medför svårigheter för lantbrukare att expandera sina gårdar och gör inträdesbarriären hög för eventuella nya aktörer på marknaden. Att köpa åkermark är idag en stor investering och det är därför viktigt att förstå vilka faktorer som är betydande i hur marknaden för åkermark ser ut. Det finns därför behov av en studie där dessa faktorer belyses för att investerare i åkermark ska förstå hur marknaden ser ut och kunna fatta välgrundade beslut.

### 1.2.2 Teoretiskt problem

Under 2022 började Sveriges inflation att öka kraftigt (Ekonomifakta, 2024a). I teorin så förväntas priserna öka när inflationen stiger, däremot har det skett det motsatta på åkermarkspriser i Götalands södra slättbygder.

Vidare har studier tidigare analyserat faktorer som påverkar markpriserna, där bland annat styrräntan har nämnts men i ytterst marginell omfattning (Lundell & Östlund, 2010). Det finns alltså ett 'research gap'. Uppsatsen ämnar ge ett bidrag till forskningen på denna punkt och ge en större förståelse för vilka faktorer som kan påverka åkermarkspriset. Detta är särskilt aktuellt då ekonomin befinner sig i lågkonjunktur med en hög styrränta i dagsläget (Riksbanken, 2023a).

### 1.3 Syfte

Studien har i syfte att identifiera några av de största faktorerna som påverkar åkermarkspriserna och analysera hur lantbrukare kan resonera vid åkermarksköp. Följande fråga kommer att användas för att uppnå syftet:

- Vilka är de största faktorerna som påverkar åkermarkspriset?

### 1.4 Avgränsning

Studien avgränsas till att endast undersöka markpriser i Götalands södra slättbygder som är område 1 där all jord är mellan klass 7–10 (se bilaga 1). Samtlig empirisk insamling har skett med intervjuer av specialiserade bankrådgivare, mäklare samt rådgivare inom lantbrukssektorn, således inte med enskilda lantbrukare.

Vidare kommer studien att avgränsas genom två teoretiska ramverk, *investeringsteori* samt *värdeteori*. Teorierna syftar till att analysera och förstå de underliggande faktorerna som påverkar investeringsbeslut och värderingen av åkermark.

Ytterligare kommer studien utgå från att en åkermarkinvestering innebär att företagen helt eller delvis finansierar detta med banklån.

### 1.5 Disposition

Uppsatsen är uppdelad i sex kapitel. De delas in i kapitel 1. *Introduktion* där läsaren får förståelse för ämnet och vad som ligger i grund för undersökningen. Vidare presenteras studiens syfte och avgränsningar.

I kapitel 2. *Teori* introduceras läsaren för de teorier som ligger i grund för studien samt prispåverkande faktorer. I kapitel 3. *Metod* presenteras författarnas val av metod för studien. Kapitlet ger läsaren en uppfattning om val av forskningsstrategi, hur samtliga data samlats in samt de kvalitetskriterier som krävs för studien. Avslutningsvis presenteras författarnas kritiska reflektion.

Den insamlade empiriska data redovisas i kapitel 4. *Empiri*. Empirin kommer från litteratur samt från tre intervjuer. I kapitel 5. *Analys och diskussion*, analyseras och diskuteras empirin med avseende på de valda teorierna. I kapitel 6. *Slutsats*, presenteras forskningens slutsatser, forskningsfrågan besvaras och slutligen ges författarnas reflektioner.

## 2. Teori

I följande kapitel presenteras valda teorier för studien, därefter presenteras prispåverkande faktorer.

### 2.1 Värdeteori

Värdeteorin ämnar ge förståelse vad som påverkar värdet och således prissättning av åkermark. Enligt Persson (2011) grundar sig värde i människors behov och förmåga att tillfredsställa dessa behov, vilket gör att värde kan betraktas som en funktion av framtida potentiella nyttor. Upplevelsen av vad som är värdefullt är dock ytterst individuell och kan variera avsevärt mellan olika individer. Både människor och organisationer kan ha olika nyttofunktioner, vilket innebär att de kan använda samma resurs på olika sätt och därmed tillskriva den olika värden. Detta innebär att värde inte är en objektiv egenskap hos en resurs, utan snarare något som uppstår genom interaktionen mellan människan och resursen. När det saknas marknadsvärden, blir värderingen av en resurs subjektiv, vilket kan leda till olika bedömningar av dess verkliga värde. Denna variation i värdering kan delvis förklaras av de olika nyttoperspektiv som parterna har.

Värdeteori inom den ekonomiska filosofin undersöker varför värde uppstår (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2010). Inom ekonomin baseras den på tillgång och efterfrågan. Värde kan beskrivas med funktionen  $Värde = f(a+b+c+\dots+n)$  där flertalet faktorer har en roll för värdet, vissa mindre och andra mer. Utöver det krävs vissa premisser för att värde ska uppstå. Dessa innefattar bland annat *behov*, *nytta* samt att resursen endast finns i *begränsad omfattning*.

### 2.2 Investeringsteori

Investeringsteorin används i studien för att kartlägga lantbrukarens beslut kring investering i åkermark. Investering innebär förvärv eller placering av kapital som har syfte att ge framtida avkastning (Bergknut et al. 1981). En investering är sällan riskfri och det kräver således gediget arbete för att minimera risk och maximera avkastning. Ofta har investeraren ett avkastningskrav på investeringen, vilket

innebär en bestämd procentuell vinst på det insatta kapitalet. Syftet med en investering är att generera mer vinst än tidigare och minska kostnader.

Inköp av åkermark är en stor investering. Investeringssteori kan därför bidra till ökad förståelse kring de påverkande faktorer på markpriset och som leder till eventuell investering (Bergknut et al, 1981). Investeraren bör sätta för- och nackdelar mot varandra för att kunna ta beslut huruvida investeringen är lönsam.

Beslutsprocessen består av flera steg som leder till eventuell investering (Bergknut et al, 1983). Dessa är följande:

1. *Problembeskrivning*,
2. *Alternativgenerering*
3. *Kartläggande av alternativens konsekvenser*
4. *Konsekvensmätning*
5. *Rangordning*

Inledningsvis bör en problembeskrivning formuleras, där individen ser ett problem som ämnas till att åtgärdas (Bergknut et al, 1981). Det gör lättast genom att sätta upp mål för att identifiera vad som bör göras. Andra steget är alternativgenerering, vars syfte är att faktiskt åtgärda problemet och identifiera det eller de alternativ som är lämpligast. Vidare ska en kartläggning av alternativens konsekvenser upprättas.

Konsekvensmätningen är en process för att bedöma effekterna eller resultaten av åtgärderna, vilket senare leder till rangordningen av dessa (Bergknut et al, 1981). Vid rangordningen ska individen värdera alternativen, som till sist leder till ett investeringsbeslut.

### *Nettonuvärde*

Nettonuvärde är en metod som ingår i investeringssteorin för att analysera och bedöma lönsamheten i investering (Ax et al, 2021). Nuvärdesmetoden ger möjlighet till att jämföra olika investeringsalternativ på ett objektiva sätt. Metoden diskonterar framtida kassaflöden till dess nuvärde och tar hänsyn till tidsvärdet av pengar. Genom detta beräknar man den totala nuvärdessumman av alla förväntade kassaflöden, vilket ger möjlighet till att direkt jämföra detta värde med andra investeringsalternativ. Nedan presenteras formeln att räkna ut nettonuvärdet.

$$NNV = \sum \left( \frac{CF_t}{(1+r)^t} \right) + \frac{RV}{(1+r)^n} - I_0$$

NNV = Nettonuvärde

$CF_t$  = De förväntade kassaflödena under period  $t$

$r$  = Diskonteringsräntan

$t$  = Tidsperiod

RV = Restvärde vid slutet av period  $n$

$n$  = Totalt antal perioder (år).

$I_0$  = Grundinvestering

Ett positivt nettonuvärde indikerar att investeringen förväntas ge en avkastning som överstiger kostnaden, vilket enligt investeringsteorin gör det till en lönsam investering (Ax et al, 2021). Ett negativt nettonuvärde indikerar att investeringen inte är lönsam. Metoden tar hänsyn till att investeringar kan gå upp i värde genom att inkludera förväntade framtida intäkter av investeringen i form av restvärde. Prognoser för värdeökning kan däremot vara osäkra och svåra att exakt förutspå, det är därför viktigt att räkna dessa pessimistiskt och realistiskt för att säkerställa att dessa värdeökningar blir korrekt reflekterade i beräkningen.

Nettonuvärdesmetoden har både fördelar och nackdelar (Ax et al, 2021). En av de största nackdelarna är att metoden är starkt beroende av exakta prognoser av framtida kassaflöden och en vald framtida diskonteringsränta. En för hög diskonteringsränta kan leda till att värdefulla investeringar inte genomförs och en för låg diskonteringsränta kan resultera i olönsamma investeringar.

## 2.3 Teoretisk syntes

Värdeteori och investeringsteori ger en grund till att förstå och diskutera faktorer som påverkar åkermarkpriserna och hur det påverkar lantbrukare. Dessa teorier ligger till grund för att i kapitel 5 analysera de faktorer som påverkar åkermarkspriser. Investering i åkermark kräver ofta en stor uppoffring i form av kapital, vilket leder till att investeraren ofta måste ta lån. Därför är det också viktigt att se vilka risker som kan uppkomma, inte endast när investeringen genomförs, utan även framgent. Värdeteori fokuserar på de principer som bestämmer värdet av en tillgång. Vidare används teorin för att analysera de framtida intäkter som åkermarken ger, där kapitalkostnaden inte bör överstiga intäkterna. Investeringsteorin är ett verktyg för lantbrukare för att kunna ta välgrundade beslut vid åkermarksköp. För- och nackdelar vägs mot varandra, där styrräntan kan vara en faktor i dessa överväganden. Låg styrränta gör det billigare att låna pengar vilket kan öka benägenheten att investera i åkermark. Ökat intresse för en tillgång, enligt utbud- och efterfrågan-principen, ökar i sin tur priset på åkermark.

## 2.4 Prispåverkande faktorer

### 2.4.1 Marknad

Utbud och efterfrågan är en grundläggande ekonomisk teori som beskriver hur priser för varor och tjänster bestäms på en marknad (Ekonomifakta, 2023). Principen används för att förstå hur marknaden fungerar. Utbud avser mängden av en vara eller tjänst som producenter är villiga att sälja för en specifik kostnad under en given tidsperiod. Efterfrågan avser mängden av en produkt eller tjänst som konsumenterna är villiga köpa för ett visst pris givet en viss tidsperiod.

Prissättningen på åkermark är huvudsakligen ett resultat av utbud och efterfrågan, det finns för närvarande inte någon omfattande lagstiftning som styr utbudet eller efterfrågan (Carlsson et.al, 2015). Åkermark, som är en begränsad resurs, genererar en naturlig konkurrens mellan olika potentiella köpare. Det förekommer också konkurrens mellan köpare och andra grupper som har för avsikt att använda marken för andra ändamål än jordbruksändamål.

### 2.4.2 Styrränta

I den moderna ekonomiska miljön fungerar centralbankens penningpolitik som ett av de mest kraftfulla verktygen för att reglera ekonomisk aktivitet och finansiell stabilitet (Riksbanken, 2023b). Ett av de centrala instrumenten inom denna politik är fastställandet av styrräntan – den räntesats som centralbanken tar ut för lån till banker och finansieringsinstitut, och därigenom påverkar de övergripande räntenivåerna i ekonomin.

Riksbanken är den centralbank som styr penningpolitiken i Sverige (Riksbanken, 2023c). För att skapa så goda ekonomiska förutsättningar som möjligt för samhället krävs det en pålitlig inflationstakt. Goda ekonomiska förutsättningar innebär att företag kan planera för framtida ekonomiska händelser och mål som i sin tur bidrar till god tillväxt. Riksbanken har som målsättning att genom penningpolitiken upprätthålla inflationsnivån på omkring 2 procent per år. När inflationsnivån förändras drastiskt kan den bli problematiskt då framtiden inte stämmer överens med planeringen. Trots att företag planerar för oförutsägbara händelser har både 2022 och 2023 inneburit extraordinära omständigheter.

### 2.4.3 Lönsamhet

Lönsamheten i ett företag är av yttersta vikt för att bedriva driften inom en verksamhet. Enligt Kriegl (2023) finns det ett samband mellan lönsamhet och investering inom det privata näringslivet. Investeringar kräver kapital vilket genereras från lönsamma verksamheter.



## 3. Metod

I följande kapitel görs en litteraturgenomgång samt en presentation av vald av forskningsstrategi och tillvägagångssätt. Vidare kommer studiens kriterier att presenteras samt en kritisk reflektion göras, detta för att säkerställa studiens transparens och tillförlitlighet.

### 3.1 Litteraturgenomgång

Litteraturgenomgången bidrar till att finna redan befintliga studier för att besvara forskningsfrågan. Studien utgår från bland annat tidigare examensarbeten, vetenskapliga artiklar samt publikationer från myndigheter. Dessa myndigheter omfattas av bland annat Riksbanken, Jordbruksverket och Statistiska centralbyrån. Litteratursökningen sker bland annat i databaser så som Primo, Google Scholar och Retriever Business.

Relevanta sökord såsom *påverkande faktorer vid investering, investeringsbeslut, investering åkermark, styrränta och lönsamhet i lantbruket* har tillhandahållit relevant data och information. Däremot har resultaten varit begränsat och inte alltid relaterat till lantbruket. I artiklar rörande styrränta har effekterna diskuterat ett större perspektiv och inte endast påverkan på lantbruket. För att hitta information gällande lantbruket har sökorden behövt vara mer precisa än så.

### 3.2 Forskningsstrategi

Inom företagsekonomi förekommer två forskningsmetoder; kvalitativ och kvantitativ (Alvesson & Sköldberg, 2008). Dessa är två grundläggande metoder inom forskning som tillämpar olika tekniker för att samla in och analysera data. Kvalitativ forskning fokuserar på att förstå människors beteende, upplevelser, attityder och de processer som ligger bakom dessa. Genom metoden samlas det in icke-numerisk data och syftar till att analysera djupare förklaringar. Kvantitativ forskning syftar till att kvantifiera problemet genom att generera numeriska data som kan omvandlas till användbar statistik. Metoden fokuserar på att mäta omfattningen eller effekterna av händelser.

I studien kommer kvalitativ forskningsstrategi att tillämpas med en induktiv ansats. Metoden avses att användas då analysen kommer genomföras i en social kontext och rikta sig till människors beteende i beslutsfattande beträffande investering av åkermark.

### *Ontologi*

Ontologi innebär läran om varande eller existens (Bryman & Bell, 2017). Inom forskning hänvisar ontologi till de antaganden forskare gör om naturen utifrån verkligheten eller vad som faktiskt existerar. Studiens ontologiska ståndpunkt grundas i konstruktionismen, där inriktningen fokuserar på olika sociala fenomen, normer och värderingar som skapas och ändras genom social interaktion och kulturella kontexter. Enligt konstruktionismen är kunskap om världen inte en direkt spegling av en objektiv verklighet, utan snarare en produkt av mänskliga aktiviteter och samhällsnormer. Denna syn på kunskap innebär att forskare måste förstå de underliggande sociala processerna och betydelseskapande handlingarna som ger upphov till det vi kallar fakta eller data.

### *Epistemologi*

Epistemologi är läran om kunskap (Bryman & Bell, 2017). Den utforskar ursprung, natur, metoder och gränser för mänsklig kunskap. Inom forskning hänvisar epistemologi till hur kunskap skapas och valideras, samt vilka metoder som är lämpliga för att förstå verkligheten. Studiens epistemologiska ståndpunkt utgår från tolkningsperspektivet som betonar betydelsen av att förstå och tolka mänskliga upplevelser snarare än att enbart mäta dem. Perspektivet är inriktat på att förstå meningen snarare än att kvantifiera händelser.

## 3.3 Forskningsdesign

Denna uppsats använder fallstudie som forskningsdesign. En fallstudie är en detaljerad och intensiv analys av ett enda fall, där fallet kan vara individer, grupper, organisationer, händelser eller situationer (Bryman & Bell, 2017). Genom användandet av fallstudie ges en djupgående undersökning av det valda fallet, vilket ger en förståelse för komplexa faktorer, som uppsatsen vill påvisa.

### 3.3.1 Datainsamling

Studien innefattar tre semistrukturerade intervjuer. För att få en bredare förståelse för ämnet har ett urval av företag som arbetar med lantbrukare i Skåne gjorts.

Följande företag har intervjuats:

- HIR Skåne
- Landshypotek Bank
- Skånegårdar AB

Intervjuarna har skett via telefonsamtal eller teamsmöte. Ovanstående företag har olika inriktningar och expertis men samtliga har kontakt med lantbrukare på något vis. HIR Skåne är ett konsultföretag som ger rådgivning för att hjälpa företag att utvecklas och öka sin lönsamhet. Landshypotek är en bank som ger rådgivning och lån till lantbrukare. Skånegårdar är en mäklarfirma som förmedlar gårdar, jord och skog. Samtliga företag har kunnat ge olika synvinklar på hur åkermarkspriset har påverkat lantbrukare. Inledningsvis fick alla företag frågor som följer de etiska aspekterna och därefter mer generella frågor. I och med att respondenterna har olika områden och professioner får frågorna anpassas till viss del därefter.

Samtliga intervjuer har genomgåts för att få förståelse och en inblick i hur rådgivare, banker och mäklare upplever hur lantbrukaren blir påverkad av åkermarkspriserna och vilka faktorer som bidragit till de fluktuerande priserna. För att upprätthålla en övergripande överblick intervjuas inte privatpersoner som äger åkermark, då den personliga effekten i denna studie inte är lika relevant som helheten, således intervjuas företag.

### 3.3.2 Analys av datainsamling

För att analysera empirin som samlats in har tematisk analys använts. Detta är en metod för att analysera och identifiera meningsfulla mönster eller teman i den insamlade empirin (Bryman & Bell, 2017). Syftet med metoden är att ge en detaljerad och rik beskrivning av data och att belysa de viktigaste aspekterna i forskningsfrågan. Följande steg följs i ordning för att genomföra en tematisk analys:

1. Forskaren börjar med att noggrant läsa igenom och bekanta sig med insamlade data. Detta involverar att transkribera intervjuer och läsa dessa flera gånger.
2. Identifiera intressanta dataelement och koda dem systematiskt.
3. Koderna grupperas i potentiella teman, vilket innebär att koder organiseras på ett sätt som reflekterar större mönster i datan.
4. Teman granskas och finjusteras, vissa teman kan slås samman, delas eller elimineras.
5. Ge teman tydliga namn och definitioner.
6. Den slutgiltiga rapporten skrivs, där identifierade teman presenteras och illustreras med hjälp av datautdrag. Den slutgiltiga rapporten presenteras i empirikapitlet.

### 3.3 Kvalitetskriterier

För att säkerställa kvaliteten i studien läggs stor vikt i *trovärdighet* och *äkthet* (Bryman & Bell, 2017). Dessa kriterier visar vikten av uppsatsens oberoende ställning. Äktheten i uppsatsen ger en rättvis bild av åsikter från intervjuer där inte endast en individs uppfattning presenteras. Forskningsresultatet ska reflektera ärlighet och bidra till en bättre förståelse om ämnet. Trovärdighet innefattar fyra kriterier; tillförlitlighet, överförbarhet, pålitlighet och konfirmering. Tillförlitlighet innebär att studien ska ge troliga resultat. Dessutom är viktigt att de råder en hög grad av kongruens mellan författarnas empiriska observationer och de teoretiska koncept som författarna framställer. Vidare ska resultaten kunna tillämpas i andra sammanhang, vilket avser studiens överförbarhet. Pålitligheten i studien visar på att undersökningen ska kunna upprepas och få liknande resultat. Sist ska studien uppfylla kriteriet konfirmering, vilket innebär att författarna inte ska lägga in egna åsikter och värderingar då det i sådana fall kan påverka resultatet.

Den kvalitativa forskningsmetoden har kritiserats (Bryman & Bell, 2017). Vissa kritiker pekar på att metoden är allt för subjektiv vilket kan leda till bias och därmed ifrågasätta forskningens objektivitet och trovärdighet. Metoden kan dessutom ge svårigheter att generalisera då urvalet ofta är starkt begränsat. Det begränsar möjligheten till att dra bredare slutsatser från studien. Ytterligare kritik mot kvalitativ forskningsmetod är metodens utmaning att replikeras. Replikation är ett kriterie för kvalitetskontroll som finns inom båda forskningsmetoderna. Det sägs dock vara svårt att applicera på den kvalitativa metoden. Varje kvalitativ studie är unik med hänsyn till dess situationsspecifika faktorer, vilket gör det utmanande att genomföra en identisk studie för att validera resultatet. Sist menar kritiker att kvalitativ forskningsmetod kan ha otillräcklig transparens. Det innebär att metoden kan vara förhållandevis tvetydlig gällande hur resultat och slutsats framkommit.

### 3.4 Kritisk reflektion

Studiens empiriska insamling sker via intervjuer, samtliga data är således subjektiv till respondentens egen uppfattning. Respondentens svar baseras på hur frågan är ställd av intervjuarna. Intervjuarna kan vinkla frågan omedvetet som i sin tur ger vinklade svar. För att minimera den personliga åsikten intervjuas personer från företag som talar om företagets uppfattning om lantbrukare som kunder och inte den enskilda lantbrukaren. Däremot är den subjektiva åsikten grunden för kvalitativa studier. Data är baserad på respondentens uppfattning, men författarna bär ansvar att inte vinkla frågorna eller vända svaren till sin egen fördel. Vid analys av insamlade data ska författarna vara medvetna om egna förutfattade meningar och

subjektiva värderingar och låta analysen spegla respondentens perspektiv så troget som möjligt.

## 4. Empiri

I detta kapitel presenteras de insamlade empirin. Inledningsvis presenteras litteraturinsamling och därefter presenteras intervjuerna med en kort presentation om företaget och respondenten och senare deras uppfattning om marknaden och åkermarkspriserna.

### 4.1 Litteratur

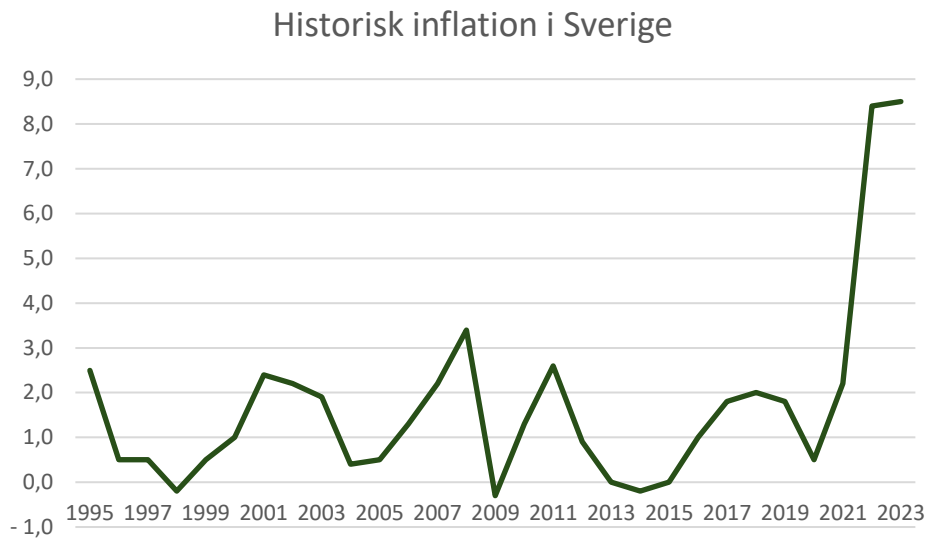
#### 4.1.1 Styrräntan

2022 har medfört dramatisk ökning i styrräntan. Sedan 2015 har styrräntan balanserat mellan negativ- och nollränta vilket bidrar till förmånlig ränta till de som lånar kapital av banker (Ekonomifakta, 2024b). Den ökade räntan medför höga kostnader för de som lånat pengar, inte minst för lantbrukare som ofta är högt belånade (Ludvig & Co, 2022). Trots att ökad styrränta är problematiskt för näringslivet och privatpersoner krävs det en ökad styrränta för att minska inflationen som var och fortfarande är över målet på 2%.

Historiskt sett har styrräntan varit betydligt högre än vad den är nu (Arbetet, 2023). Bara under 1992 var styrräntan 500%, vilket däremot endast varade i några dagar. De senaste 30 åren har styrräntan varit som högst år 1995 där styrräntan hade en topp på 8,91%. Sedan dess har styrräntan varit betydligt lägre. I figur 2 presenteras styrräntan i Sverige under åren 1995–2023, figur 3 visar på Sveriges inflation.



Figur 2. Styrräntan i Sverige 1995–2023, egen bearbetning, baserad på Riksbanken (2024)



Figur 3. Inflationen i Sverige 1995–2023, egen bearbetning, baserad på SCB (2024)

Som figur 3 och 4 visar är styrräntan funktionell. Man ser en korrelation mellan styrränta och inflation. Styrräntan är således ett väldigt effektivt verktyg för att höja eller sänka inflationen (Riksbanken, 2023b).

#### 4.1.2 Lönsamhet

Lantbruket är en sektor där lönsamheten skiftar mycket från år till år. Lönsamheten beror på flera olika faktorer där de största är väderförhållande, marknad, politiska beslut, både på Eu- och nationell nivå samt tillgänglig teknik. (SLU Future Food, 2019)

De senaste åren har det svajat på många av dessa faktorer. Klimatet har de senare åren varit väldigt instabilt. Sommaren 2018 hade Sverige extremt torrväder som påverkade spannmålsböndernas lönsamhet genom en betydande minskning i avkastningen per hektar (SLU:s kunskapsbank, 2023). Vidare hade sommaren 2022 ett väldigt gynnsamt väder för spannmålsodling, för att året efter igen drabbas av dåliga väderförhållanden som många lantbrukares ekonomier drabbades hårt av (Lars-Erik Lundkvist, 2023).

En annan faktor som har haft en betydande roll avseende marknaden för spannmål är kriget i Ukraina (Jordbruket i siffror, 2022). Ukraina är, förutom Ryssland, det land i Europa som producerar mest spannmål. Efter den ryska invasionen i februari 2022 drabbades exporten av spannmål från Ukraina drastiskt när de ryska militära fartygen blockerade Ukrainas hamnar i Svarta havet under cirka 4 månaders tid

(Europeiska Rådet 2024). FN, Turkiet och Ryssland hade ett avtal från sommaren 2022 till sommaren 2023 att tillåta transport via en särskild säker korridor igenom Svarta havet. Den 17 juli 2023 beslutade Ryssland att avsluta sin blockad i Svarta havet.

Detta har i sin tur lett till att spannmålspriset på den globala marknaden kraftigt stigit från början av 2022 (International Grains Council, 2024). Sedan dess har priset stegvis gått ner igen och är idag tillbaka på samma nivå som det var i slutet på 2020.

Exempel på en annan faktor som avsevärt påverkar lantbrukets lönsamhet är priset på insatsvaror (Lorentzson, 2023). Mineralgödsel och diesel är två insatsvaror som drivs på den internationella marknaden. Från 2021 har priserna på insatsvaror ökat kraftigt till följd av flertalet faktorer. Till stor del har det handlat om återhämtning av ekonomin i flera länder efter pandemin. Kriget mellan Ukraina och Ryssland har även här varit en betydande faktor. Stora mängder av mineralgödseln på den globala marknaden kommer ifrån Ryssland. Vidare är växelkursen mellan kronan, euron och dollarn en betydande faktor där svenska kronan succesivt försvagats de senaste 10 åren, vilket gör det ännu dyrare för lantbrukare att köpa insatsvaror.

Ludvig & Co (2022) kommer varje år ut med en rapport om den samlade lönsamheten för Sveriges lantbrukare. Under 2022 var lantbrukarnas samlade lönsamhet god, trots ökade priser på insatsvaror, vilket gjorde verksamheter mer riskartade. Däremot fanns en stor skillnad i lönsamhet beroende på tidpunkt som insatsvaror köpts in och huruvida lantbrukaren bundit spannmålspriset. Klimatet var gynnsamt och skörden avkastade bra med hög kvalitet.

Priset på insatsvaror var högt under 2023 (Ludvig & Co, 2023). Tillsammans med det rådande ränteläget och en betydligt sämre skörd blev 2023 ett krisartat år för många lantbrukare. Räntan ökade förvisso under 2022, men effekten kom med viss fördröjning. En del lantbrukare har haft bunden ränta vilket gjort att effekten inte varit omedelbar, men för de som haft rörlig ränta har det blivit det.

Det svajande och extrema klimatet under vår- och sommarperioden ledde till lägre skörd av sämre kvalitet (Ludvig & Co, 2023). Under 2022 ökade intäkterna med 24% jämfört med året innan men minskade sedan med 20% från 2022 under 2023. Trots att de direkta intäkterna för skörden minskat mer än så har andra produktionsgrenar och intäkter reducerat den dramatiska sänkningen.



## 4.2 Presentation av respondenter

Under studiens gång har tre semistrukturerade intervjuer genomförts. Samtliga respondenter är företag som på olika sätt har inblick i hur åkermarksmarknaden ser ut. De har alla en nära kontakt med investeringsintresserade i olika stadier av investeringsbeslutet. Eftersom de jobbar inom olika områden har intervjufrågorna till viss del anpassats till vem det är som intervjuas.

### 4.2.1 HIR Skåne

HIR Skåne är ett privat aktiebolag som erbjuder professionell och oberoende rådgivning till lantbrukare och företag inom den gröna näringen i södra Sverige. De är specialiserade på områden inom växtodling, djurhållning, ekonomi, energi och miljö. HIR Skåne hjälper lantbrukare att bli mer lönsamma, konkurrenskraftiga och hållbara i sin verksamhet.

Under studiens gång har Oscar Friberg, från HIR Skåne intervjuats. Oscar jobbar som ekonomi- och EU-rådgivare. Han jobbar huvudsakligen med rådgivning direkt mot kund, vilket involverar allt från att räkna på investeringar till att ansöka om investeringsstöd. Han hjälper även unga lantbrukare att söka startstöd och göra driftsplaner så att de kan komma i gång med sin egen produktion.

#### *Rådgivning och investeringsstrategier*

När lantbrukare tar hjälp av HIR Skåne för att göra en nyinvestering inleds processen vanligtvis med en omfattande genomgång av deras nuvarande verksamhet och ekonomiska förutsättningar. Första steget är att ta fram en driftsplan som reflekterar alla verksamhetsgrenar på gården. Det inkluderar en detaljerad genomgång av växtföljd, djurhållning och andra relevanta intäktskällor. Då undersöks bland annat vad för avtal kunden har samt det spannmålspris som lantbrukaren antas få på sikt. Därefter går rådgivaren igenom varje intäkt- och kostnadspost för att kontrollera att det stämmer med hur resultaträkningen har sett ut det senaste året. På så vis kan en resultaträkning göras kopplat till alla verksamhetsgrenar och dess kalkyler. Rådgivaren undersöker vilka delar det är som påverkar posterna i resultaträkningen. Tillsammans utger det en tydlig bild av hur mycket kapital som kan avsättas årligen för att täcka nya investeringar inklusive räntekostnader och amorteringar. Denna analys är avgörande för att säkerställa att investeringen är välgrundad och hållbar över tid. Resultatet av analysen används ofta som ett underlag till banken för att kunna ansöka om att låna pengar. Oscar menar att han många gånger fungerar som ett bollplank i låneprocessen.

Beräkningarna skiljer sig åt beroende på om investeringen gäller köp av åkermark jämfört med kortsiktiga investeringar. Det viktiga, menar Oscar, handlar om

avskrivningstiden. Vid byggnad av stall kommer värdet att minska varje år, åkermark har däremot historiskt sett inte minskat i värde. Investeringar i åkermark ses därför som långsiktiga med ett stabilt värde över tid, vilket ofta innebär att bankerna är villiga att erbjuda lån med mycket långa amorteringstider och lägre risk eftersom åkermarken sällan minskar i värde. Oscar tror att detta till viss del har lett till de upptrissade priserna för åkermark de senaste 30 åren, eftersom det varit väldigt billigt att låna pengar. Det har länge funnits en uppfattning om att det alltid finns pengar i marken och att det är en mycket säker investering. Om framtiden kommer att präglas av samma tankesätt återstår att se. Gällande kortsiktiga investeringar, som till exempel ett nytt stall, krävs ett annorlunda tänkesätt. Kalkylen måste då både täcka räntekostnaderna och avskrivning. Stall beräknas ofta med en livslängd på 20 år, vilket innebär att avskrivningen är 5 % av investeringskostnaden varje år. Oscar betonar även vikten av att räkna in lönekostnaden. Om verksamheten inte går ihop på grund av lönekostnader, anser Oscar att den inte är lönsam.

Vidare betonar Oscar att det finns risk och på sikt en kostnad i att inte investera. Att inte investera kan resultera i ökat underhåll och minskad intäkt som lantbrukaren går miste om. Trots den ökade räntan är det viktigt att ha i åtanke att lantbruksföretaget framgent kan lida av att inte göra en investering.

#### *Prispåverkande faktorer och marknadstrender*

Den faktor som har störst påverkan på åkermarkspris är styrräntan, menar Oscar. Under en 30-årsperiod har Sverige genomgått två betydande räntehöjningar. Den mellan 2007–2009 och även en nu 2022–2024. Mellan dessa perioder har räntorna varit generellt låga, vilket bidragit till att åkermarkspriserna har kunnat stiga markant. Nu förutspår Oscar en stabilisering, det vill säga en nivå där priserna stannar av en aning. Det beror på att vi förmodligen kommer att ha en något högre ränta än vad vi haft tidigare, men lägre än vad den varit under 2022–2024.

Oscar nämner det förändrade ränteläget som en faktor som påverkat lantbrukare avseende deras investeringsmöjligheter. Han menar också att de ökade spannmålspriserna har givit bättre lönsamhet och därigenom kan driva upp åkermarkspriser. Högre spannmålspriser ger bättre avkastning per hektar. Liksom räntan tror Oscar att spannmålspriset kommer att hamna på en något högre nivå än under 2020, men lägre än vad det var under 2022. Som exempel var vetepriset under 2022 3,20 kr/kg. Två år tidigare var priserna 1,60 kr/kg. Femårssnittet för höstvetete 2016–2021 var 1,56 kr/kg. Mellan 2018–2023 var femårssnittet 2,27 kr/kg. Det är en mycket hög uppgång. Oscar tror att priserna framgent kommer lägga sig runt 2 kr/kg. Även om räntenivån ligger på en något högre nivå så gör spannmålspriset också det, vilket kan resultera i att åkermarkspriserna inte fortsätter sjunka trots

höga räntor. Oscar tror att åkermarkspriserna kommer att öka försiktigt, möjligtvis i takt med inflationen, men inte i samma takt som har redovisats tidigare.

Vidare tror Oscar inte att effekterna av räntehöjningen helt har slagit igenom på lönsamheten än så länge. 2022 var det mest lönsamma året någonsin för lantbrukare, trots det höga räntorna. På så vis har lönsamheten jämnats ut till viss del. Oscar tror att lönsamheten framgent kan variera beroende på vilken verksamhet lantbrukaren bedriver. Spannmålspriserna är historiskt sett fortsatt höga, men i jämförelse med de senaste två åren har det blivit en liten nedgång. Samtidigt har produktionskostnaderna ökat. Den vinst som lantbrukaren gjorde under 2022 fick de sedan betala för 2023, menar Oscar. Större gårdar med god omsättning och lönsamhet har oftare en större investeringsvilja, trots höga räntor. De gårdar som ”har fler ben att stå på”, alltså fler än en produktionsgren, har inte sällan bättre kassaflöde och därmed större investeringsmöjligheter. Inte minst inom grisproduktion där priserna är bättre än någonsin tidigare.

En ytterligare spaning Oscar nämner är att utbud och efterfrågan kan vara en faktor. För några år sedan avled en lantbrukare i Skåne och all mark skulle säljas då ingen kunde ta över gården. Gården hade mycket åkermark, vilket gjorde att utbudet i området blev betydligt mycket högre än efterfrågan. Det resulterade i fallande priser på åkermark i området. I sin tur led det till att lantbrukare köpte åkermark för 250 000 kr/ha det året, och en återgång till ett ”normalpris” motsvarande 400 000 kr/ha i området var svårt. Oscar påpekar att detta sker regionalt och att det med tiden jämnar ut sig, men att det är en påverkande faktor. Vidare menar han att det inte sker så mycket markförsäljning per år så varje köp syns därför på marknaden och statistiken. Som kontrast nämner han att när mindre mark är till salu i ett område där utbudet är lågt och efterfrågan hög är betalningsviljan högre.

Fortsättningsvis menar Oscar att bankerna till viss del påverkar priserna på åkermark. Bankerna bestämmer vilken säkerhet de önskar på lån och vilken ränta som investeraren ska klara av. Åkermark, förutom vid väldigt sällsynta tillfällen, minskar inte i pris. Det är en väldigt säker investering och då kontrollerar banken i stället investerarens kassaflöde för att se att de kontinuerligt har möjlighet att betala ränta. Intresset och möjligheten för att köpa mark finns alltså fortfarande.

Allt fler lantbrukare har sett över alternativ istället för att köpa mark, och det är att arrendera. De allra högsta arrendepriserna har legat omkring 8 000–9 000 kr/ha. Arrendepriset anpassas till vad marken avkastar då bättre lönsamhet på marken ger högre arrendepriser. Alternativet till arrende är att betala räntekostnader på den köpta marken. Som exempel, vid lån av mark för 600 000 kr/ha och en effektiv ränta på 5% blir räntekostnaderna 30 000 kr/ha.

### *Framtidstro kring åkermarkspris och styrränta*

Vad som kommer ske framåt gällande åkermarkspriserna råder det lite delade meningar om, menar Oscar. Totalt sett säljs det inte några större mängder hektar per år. Företag som går ut med prisstatistik, ofta mäklarfirmor, utgår ofta efter vad de själva har sålt. Det kan göra att statistiken skiljer sig åt i hur mycket priset sjunkit de senare åren. Det handlar om hur företag väljer att värdera marken men också vilken typ av mark som är inräknat i statistiken. Det gör att det råder delade meningar om framtiden. Oscar tror på att styrräntan kommer lägga sig på en högre långsiktig nivå och samma gäller spannmålspriserna. Han menar att lantbrukare vänjer sig vid en högre lönsamhet. Detta skulle kunna ge som effekt att åkermarkspriserna inte kommer sjunka mycket mer än vad de hitintills gjort. Vidare tror Oscar att åkermarkspriserna kommer fortsätta öka något, möjligtvis i takt med inflationen, men kommer inte öka i samma takt som de senaste 30 åren.

Styrräntan är, som tidigare sagt, en av de största faktorerna som påverkar åkermarkspriserna, enligt Oscar. I det ekonomiska läge vi befinner oss i nu, tror han att styrräntan långsiktigt kommer lägga sig på en högre nivå än tidigare, omkring 2 – 2,25%. Han anser det inte troligt att räntan går ned på noll- eller minusränta igen. Det är däremot omöjligt att veta framtidens styrränta då oförutsägbara händelser kan påverka detta. Ett exempel på det var i februari 2022, då bankerna och Riksbanken sa att styrräntan möjligtvis skulle höjas i slutet på 2024. Nio dagar senare gick Ryssland in i Ukraina och sedan höjdes styrräntan vid nästa möte. Det finns mycket som kan hända snabbt och oväntat. Det kan hända något imorgon som gör att framtidsutsikterna ser helt annorlunda ut, vissa saker går inte att förutsäga. Långsiktigt kan man ge lite prognoser, de flesta tror inte på att vi skulle gå tillbaka till läget som var mellan 2015–2020 med väldigt låg styrränta. Styrräntan påverkas i sin tur också av inflationen. Håller sig inflationen på en låg nivå är Riksbanken mer benägen att sänka styrräntan.

### **4.2.2 Landshypotek Bank**

Landshypotek Bank är en av de tio största bankerna i Sverige. Banken grundades av Sveriges lantbrukare 1836 och ägs av omkring 34 000 kunder som lånar till jord, skog och gårdar och är medlemmar i *Landshypotek Ekonomisk Förening*. Landshypotek är specialiserade på bottenlån till gårdar och ägande av jord och skog.

I samband med denna studie har Christina Hansson intervjuats. Christina är kundansvarig på Landshypotek bank Skåne, vilket innebär att hon arbetar som kontaktperson för bankens kunder. Det innebär att svara på frågor kring lån och investeringar, ta reda på om det är möjligt att ta lån och om vilka villkor kunden

kan få. Intervjufrågorna har handlat om vilken roll, strategi och syn Landshypotek bank har på att stödja lantbrukare i ett föränderligt ekonomiskt läge.

#### *Räntelägets påverkan på investeringar och marknaden*

Christinas generella uppfattning om åkermarkmarkanden idag är att många är återhållsamma och avvaktande kring investering på grund av det högre ränteläget. Det är färre som är villiga att köpa mark och det tar längre tid innan försäljningen har avslutats. Försäljningar tar längre tid jämfört med när räntorna var lägre. Däremot ska det inte glömmas bort att åkermark fortsatt är en begränsad resurs vilket gör att det finns ett fortsatt intresse från lantbrukare med stark ekonomi. Dessa kunder är köpstarka och fortsatt intresserade av att investera.

Bankens utlåning har under senare års högre ränteläge minskat eftersom investeringsviljan generellt har gått ned. Utöver mark har även lån till andra ändamål minskat eftersom många lantbrukare är försiktiga med att utöka sina lån.

Vidare är det en tydlig skillnad i räntestrategi beroende på olika räntelägen. I dagsläget är det en större andel lantbrukare som tagit nya lån som valt rörlig ränta. Det beror på förväntningar på räntesänkningar i framtiden. Lantbrukaren vill därför inte binda upp sig till en ränta som står stilla i flera år. Under den senaste tiden har det däremot svängt mycket vilket i typ av lån som låntagare föredrar. Det beror på vad för framtidstro det finns avseende ränteläget. Därtill finns det kunder som alltid har valt rörlig ränta och även de som alltid föredragit bunden ränta. Bunden ränta är fördelaktig för de som vill veta hur mycket räntekostnader de kommer att ha framgent. Det finns även kunder som väljer både rörlig och bunden ränta. På det sättet kan låntagaren sprida riskerna lite mer.

Det finns ett samband mellan centralbankens räntepolitik och lantbrukares kreditvillkor. Centralbankens penningpolitik styr hur bankerna sätter räntan. Även Europas och USA:s rapporter kan påverka ränteläget i Sverige. I sin tur påverkar det även våra lantbrukares kreditvillkor. Som bank följer Landshypotek ränteindikationer varje dag.

#### *Rådgivning och kreditvillkor*

Banken spelar en stor roll i att hjälpa företagare att fatta välgrundade investeringsbeslut. De har kunskap att förstå att budget är välgrundad och att likviditeten räcker till investeringen. Det är inte banken som i första hand ansvarar för att upprätta dessa utan det är önskvärt att företagaren själv har med sig dessa till banken. De kontrollerar däremot att de är realistiska och gör även en egen analys. Många lantbrukare tar hjälp av en rådgivare att göra dessa analyser, men det finns en del som själva har tillräcklig kunskap för att upprätta dessa själva. Christina

menar att många lantbrukare har bra uppfattning om verksamhetens ekonomi och påbörjar aldrig en låneansökan om likviditeten inte räcker till en investering. Analyser är ett viktigt verktyg för låntagaren att använda innan kontakt tas med banken. Analyserna ställs som krav för att ta lån och säkerställer att det blir en långsiktig och hållbar investering.

Med dagens ränteläge ställer banken utökade krav. Vid beräkning måste hänsyn tas till en högre ränta, eftersom kalkylräntan har höjts till följd av den högre styrräntan de senaste åren. Till skillnad från när ränteläget ansågs ligga stabilt behöver man nu, utöver den verkliga räntan, även ta höjd för ytterligare påslag. Det kan vara tufft för många lantbrukare att få ihop en investering.

En annan faktor som banken alltid måste ta hänsyn till oavsett hur ränteläget ser ut, är lönsamheten. Lönsamheten i lantbruksföretag kan vara väldigt svajande från år till år. För att som bank hantera detta kontrollerar de på flera års lönsamhet tillbaka i tiden. Det finns mycket som styr lönsamheten i lantbruksföretag och det beror ofta på tajming. Lantbrukaren ska skörda samt sälja i rätt tid och köpa gödning i rätt tid och så vidare. Vissa år tajmar lantbrukaren perfekt och ibland inte. Det svänger mycket mellan åren och det har banken förståelse för. Är det dock många år som går sämre ekonomiskt är detta något banken får följa upp med kunden. Det är många analyser och siffror som ska stämma överens med bankens villkor för att låntagaren ska få låna pengar. Gällande nystartade företag är vikten av en välgrundad budget extra viktigt. Finns det möjlighet kontrolleras även hur det har sett ut för tidigare ägare. Även i nystartade företag kontrolleras kalkylränta och amorteringskrav och banken ser till att företaget har möjlighet att betala dessa.

På frågan om Landshypotek vidtar åtgärder för redan högt belånade fastigheter innan räntan steg, svarar Christina att Landshypotek är en lågriskbank som ska vara trygg och säker. Det innebär att de inte har kunder med topplånade fastigheter. Det är sällan deras kunder är högt belånade och de som är det har en tätare uppföljning för att säkerställa att de kan betala amortering och ränta. Skulle kunden befinna sig i en situation där de får betalningsanmärkningar och har svårt med likviditeten blir de flyttade till en annan riskklass vilket ställer högre krav på uppföljning. En fastighet med belåning på ca 75 % anses enligt Christina vara högt belånad. De har sällan kunder som ligger så högt. Däremot finns det ett fåtal företag som kan vara högre belånade än så. Detta är företag som går extremt bra och gjort det under en lägre tid.

Gällande investering i åkermark tänker Landshypotek på att det är en långsiktig investering. Det är som alltid viktigt att det finns återbetalningsförmåga och likviditet i företaget. Bankens villkor är att hjälpa en kund som vill köpa

mark eller fastighet, det är i många fall en chans som inte kommer så ofta. Det är däremot viktigt att vara kritisk så att kunden inte senare hamnar i ett läge där de måste sälja allt för att det inte går ihop ekonomiskt. Den ena kunden är inte den andra lik, alla uppdrag måste anpassas.

#### *Framtidsspaning styrräntan*

Christina tror och hoppas på att Riksbankens styrränta kommer få sin första sänkning nu i maj 2024.\* Hon gissar att den kommer sänkas tre gånger under året. Sedan sänkas ytterligare för att ligga på en nivå runt 2,5–3 % långsiktigt inom de närmsta två åren. Däremot tror hon inte på att räntan kommer gå ner på noll eller minus igen som det varit tidigare. Christina tror på en sänkning på 0,25 per gång, men hur mycket och hur snabbt har med inflationen att göra. Om räntan sänks och det till följd av det blir en ökad inflation kanske Riksbanken avvaktar en aning för ytterligare räntesänkningar. Första räntesänkningen kommer vara avgörande för att se hur inflationen påverkas. Hur inflationen påverkas ser olika ut på olika typer av varor. Varor som det syns snabbt på är till exempel matvaror, resor och andra konsumtionsvaror. Däremot tar det längre tid att se påverkan på fastighetspriser, då detta är mera långsiktigt.

*\*När intervjun genomfördes hade inte en räntesänkning skett än. I efterhand har styrräntan sjunkit med 0,25% och tas inte i beaktning i ovan intervju.*

#### 4.2.3 Skånegårdar

Skånegårdar etablerades 1966 med det primära målet att förbättra kvaliteten på fastighetsöverlåtelser. Initiativet till att grunda Skånegårdar togs av flera organisationer inom den kooperativa rörelsen, bland annat Föreningsbanken, Landshypotek, Centralföreningarna samt Södra Skogsägarna. Idag ägs Skånegårdar av familjen Magnusson och Ann Knutsson. Skånegårdar har etablerat sig som den ledande aktören i södra Sverige gällande förmedling av gårdar samt jord- och skogsfastigheter.

Från Skånegårdar har Ann Knutsson intervjuats. Ann arbetar som VD och även operativt som fastighetsmäklare.

#### *Prispåverkande faktorer på åkermark*

Det finns många faktorer som kan påverka åkermarkspriser, enligt Ann är arrondering en mycket viktig faktor. Vikten av god arrondering har på senare tid blivit allt viktigare. Arrondering är en faktor som är konstant, den går alltså inte att påverka. Enligt Ann är det större efterfrågan på ett regelbundet fält med fyra hörn än ett oregelbundet fält med 15 hörn. I och med den tekniska utvecklingen blir maskiner allt större och ett fält med god arrondering har blivit allt viktigare.

Vidare menar Ann att bevattning har blivit en allt viktigare faktor vid köp av åkermark, framför allt efter torkan 2018. Tidigare har det talats mycket mer om god dränering och dikning. Det är fortfarande viktigt, men på senare tid har hon märkt att många köpare pratar mer om möjlighet till bevattning. Tidigare har bevattning varit en viktig faktor för specialodlingar så som grönsaker, men det har blivit alltmer aktuellt även för andra lantbrukare. Ann fortsätter och påpekar att lantbrukare generellt tror på alltmer extrem torka och efterfrågar således god tillgång på vatten.

Faktorer som påverkar åkermarkspriser som nämnts tidigare är styrräntan och lönsamheten. Ann menar att nedgången på priset på åkermark kom senare än inom bostadsmarknaden, då lantbruket hade ett år med god lönsamhet trots ökad styrränta. Fortsättningsvis menar Ann att köpviljan på åkermark nödvändigtvis inte sjunker när endast en av ovan faktorer försämras. Om lönsamheten är god men styrräntan hög, alternativt att styrräntan är låg men lönsamheten sämre, så kan den ena väga upp för den andra. Däremot, så som det varit under 2023, där både lönsamheten är låg eller negativ och styrräntan hög, har lantbrukarna sämre likviditet och då sjunker även köpviljan.

Vidare menar Ann att grannar och det lokala läget är en viktig faktor. I Skåne finns det områden med många aktiva aktörer, vilket sänder ett större intresse än områden med färre aktiva aktörer. På Österlen, som har fler djurproducenter än på Söderslätt, finns det plats till flera aktörer. Det eftersom att djurproducent inte behöver lika mycket mark. Här har toppnoteringar mätts upp till 700 000 kr/ha. Ann menar att det beror på att det är flera aktörer som kan vara intresserade av samma åkermark, det är alltså högre efterfrågan. Österlenområdet har därav inte drabbats lika hårt av den höga räntan och värdet på åkermarken har inte fallit i lika hög utsträckning som på en del andra områden i Skåne. Närmare Söderslätt har priserna och intresset sjunkit än mer, vilket Ann tror beror på vilka grannar man har. På Söderslätt är det allt större men färre gårdar, vilket gör att det inte är lika många aktörer som är intresserade av samma mark. Ju färre aktörer i ett område, desto färre intressenter är det av åkermarken i det området.

#### *Marknadstrender och kundbeteenden*

Trender på marknaden kommer och går enligt Ann. De senaste 1,5 åren då räntan har stigit har marknaden blivit mer återhållsam på åkermark. Det är en betydande minskning av intresse att köpa och sälja mark. Vid köp av mark för 400 000 kr/ha med en ränta på 5% får lantbrukaren en kapitalkostnad på 20 000 kr/ha. I samma område på samma mark kan en lantbrukare arrendera för 7 000 kr/ha, säger Ann. För bara några år sedan var kapitalkostnaden vid köp endast 3 000 kr/ha. Tidigare



var det alltså mer lönsamt att köpa mark själv, men idag är det billigare att arrendera mark. Däremot poängterar Ann att trots den höga kapitalkostnaden, så köps och säljs mark ändå. Antal intressenter har sjunkit, men de som har kapital köper fortfarande mark. Det är sällsynt att granngården säljs, därför köper en lantbrukare marken ändå för att expandera. Chansen till att köpa mer mark kanske endast kommer en gång per generation.

Vidare menar Ann att inte lika mycket mark säljs. En del av marken som kommer ut på marknaden blir inte såld. Statistik visar att priserna i Götalands södra slättbygder har minskat, men viktigt att tänka på att statistiken inte speglar de affärer som aldrig genomförts. När köpare och säljare inte kommer överens blir marken inte såld. Sannolikt hade statistiken visat på lägre siffror om alla köp gick igenom. Trots att priserna sjunkit i området väljer lantbrukare att sälja ändå. I många fall har en lantbrukare som vill sälja redan bestämt sig. Ofta på grund av ett generationsskifte eller att man väljer att gå i pension. Många gånger gör säljaren en bra affär ändå, trots att priserna under de senaste åren har sjunkit. Ofta har lantbrukaren ägt marken i många år och prishöjningen historiskt gör det ändå till en mycket god affär vid försäljning.

Historiskt sett har styrräntan alltid påverkat investeringsbeslut, säger Ann. Under finanskrisen 2008 steg räntan kraftigt till 5% och då sjönk priserna på åkermark. Räntan minskade under 1,5–2 år och succesivt ökade priserna på åkermark. Ann menar att trots att räntan varit hög historiskt sett har det alltid funnit en köpvilja.

Det är svårt att veta framtida prognoser, men i och med att man tror på räntesänkning\* kommer priserna förmodligen inte att stiga. Först behöver marknaden stabiliseras, menar Ann. Innan priserna går upp igen behöver räntan gå ned. På ungefär tre års sikt tror Ann att priserna kommer öka igen om inget annat inträffar. Däremot tror inte Ann att styrräntan kommer sjunka till sådana extremt låga nivåer som det varit tidigare. Till sist tror Ann att priserna inte kommer fortsätta sjunka, utan att botten är nådd.

*\*När intervjun genomfördes hade inte en räntesänkning skett än. I efterhand har styrräntan sjunkit med 0,25% och tas inte i beaktning i ovan intervju.*

## 5. Analys och diskussion

I följande kapitel analyseras den insamlade empirin med avseende på de teoretiska ramverk som redovisades tidigare i studien.

### 5.1 Värde teori och investeringsteori – med avseende på åkermarkspris

#### *Värde teori*

Värde teorin utgår från utbud och efterfrågan och hur värde uppstår (Lantmäteriet och Mäklarsamfundet, 2010). Det är mycket relevant och aktuellt gällande marknaden på åkermark.

Värde teorin kopplas till prispåverkande faktorer för åkermark genom att analysera och förstå hur olika variabler påverkar värde på marken. Enligt värde teorin kommer priset att minska när efterfrågan sjunker (Lantmäteriet och Mäklarsamfundet, 2010). Enligt Ann Knutsson från Skånegårdar är arrondering en viktig faktor som påverkar åkermarkspriser. En regelbunden arrondering med färre hörn anses vara mer attraktiv för köpare med avseende för effektivitet och användarvänlighet och ökar således värdet. Tillgång till bevattning har också på senare tid ökat värdet på åkermark. Oscar Friberg från HIR identifierar utbud och efterfrågan som viktiga faktorer som påverkar åkermarkspriserna regionalt. Ett överskott av tillgänglig åkermark kan leda till lägre priser, medan en brist på tillgänglig mark kan öka betalningsviljan och därmed priserna.

Enligt teorin uppstår värde när en eller flera ser nytta i att investera i åkermarken. Därför finns det givetvis värde i marken när intresse fortfarande förekommer, men värdet sjunker något. Vidare kan det lokala läget och närheten till aktiva aktörer sänka eller höja priset på åkermark. Områden med många potentiella köpare och säljare kan ha högre priser på grund av konkurrensen om marken, medan områden med färre aktörer kan ha lägre priser. Detta visar hur faktorer som utbud och efterfrågan påverkar värdet på marken enligt värde teorin.

Genom att förstå och analysera dessa faktorer inom ramen för värdeteori kan man förstå prisförändringar på åkermark samt förstå hur olika variabler påverkar marknadens dynamik och köpbeslut.

När styrräntan ökar, minskar efterfrågan och investeringsviljan då det blir dyrare att konsumera. Det stämmer också överens med vad Oscar, Christina samt Ann säger i intervjuerna. I och med den ökade styrräntan har intressenter blivit mer återhållsamma, men viss efterfrågan finns förstås kvar. De lantbrukare som har god ekonomi är fortfarande intresserade av att köpa åkermark. Priset på marken är kopplat till dess användbarhet och förväntningar om framtida avkastning enligt värdeteorin. Om lantbrukare förväntar sig fortsatt höga räntor, kan det minska deras benägenhet att investera i mark, vilket kan leda till en minskning av markpriserna.

### *Investeringsteori*

Investeringsteori handlar om att bedöma framtida avkastningar mot nuvarande och framtida kostnader samt att väga risker i investeringen (Bergknut et al. 1981). För en lantbrukare är det viktigt att en investering ger god avkastning. En investering innebär ofta stor risk. Ränteläge när styrräntan är mycket hög innebär ytterligare risk. Lantbrukaren måste även överväga andra faktorer såsom den egna verksamhetens lönsamhet och externa marknadskrafter.

Christina och Oscar belyser hur det ökade ränteläget har lett till en mer återhållsam investeringsvilja bland lantbrukare. De högre räntorna ger ökade kostnaden och påverkar därmed investeringens totala kostnad, vilket enligt investeringsteorin minskar nettonuvärdet. Det kan avskräcka investerare om framtida avkastningar inte överstiger de ökade kostnaderna.

Både Christina och Ann har observerat en försiktighet bland lantbrukarna. Det pekar på en skärpt riskbedömning. Inom investeringsteorin poängteras vikten av att analysera risk. Den osäkra lönsamhetsutsikten för lantbrukare leder till mer försiktighet. Förhållanden som väderpåverkan och globala handelsfrågor, till exempel effekterna av konflikter som påverkar priset på insatsvaror, kan snabbt förändra det ekonomiska utfallet för lantbrukare (Lorentzson, 2023).

Att vissa lantbrukare med stark ekonomi fortfarande är villiga att investera är något som både Oscar, Christina och Ann har noterat. Det kan förklaras genom att lantbrukare med starkare finansiella buffertar kan hantera högre räntekostnader och därför har möjlighet till en annan strategisk bedömning jämfört med lantbrukare som är mindre kapitalstarka. Enligt investeringsteorin, skulle dessa lantbrukare kunna se köp av mark som en långsiktig placering med potential för värdeökning, trots nuvarande ekonomiska motvindar.

Den förväntade framtida räntesänkningen som Christina spekulerar om kan ändra hur lantbrukarna ser på investeringar framöver. Om räntan sjunker, skulle det potentiellt kunna öka marknadens nuvärde och göra framtida investeringar mer lockande. Det illustrerar att lantbrukarens investeringsstrategi behöver vara flexibel och snabbt kunna anpassa sig för förändringar i ekonomin och penningpolitiken, vilket är en viktig del av investeringsteorin.

Vid beräkning av nettonuvärde inkluderas bland annat det förväntade framtida restvärdet. Historiskt sett har åkermarken dramatiskt gått upp i värde, men som Oscar nämner, är framtiden för åkermarkspriset mera ovist än tidigare. Eftersom det är en begränsad resurs kommer det alltid finnas en hög efterfrågan och priset kommer sannolikt aldrig långsiktigt gå ner. Däremot är det osäkert om prisökningen kommer att fortsätta i samma takt som tidigare, vilket gör det än svårare att i förhand sätta ett restvärde i nettonuvärdesberäkningen.

## 6. Slutsats

I detta kapitel presenteras uppsatsens slutsatser. Forskningsfrågorna besvaras och slutligen presenteras förslag till framtida forskning.

### 6.1 Studiens slutsatser

Under studiens gång har flera faktorer som påverkar åkermarkspriset identifierats. Det finns faktorer som har större inverkan på priset och de som inte ger lika stora utslag på priset. Faktorerna påverkas i sin tur av andra faktorer, så svaret är komplext. Nedan presenteras de faktorer som författarna har identifierat som de huvudsakliga prispåverkande faktorerna på åkermark.

#### *Styrräntan*

Styrräntan spelar en central roll på åkermarkspriser, eftersom den direkt påverkar lånekostnaden. När styrräntan är hög ökar kapitalkostnaden för investeringar som kräver finansiering. Detta påverkar lantbrukarens möjligheter och villighet att investera i åkermark, eftersom den ökade lånekostnaden kan överstiga den potentiella avkastningen. Bankerna ställer högre krav när styrräntan är hög gällande företagets lönsamhet och likviditet, vilket gör att många inte har möjlighet till att låna pengar till investeringen.

Under de senaste åren har det skett en betydande ökning av styrräntan vilket har gjort det betydligt mer kostsamt att låna pengar till att finansiera köp av åkermark. Detta har i sin tur dämpat efterfrågan och troligtvis lett till en avmattning eller till och med minskning i åkermarkspriserna i vissa regioner, så som det har i Götalands södra slättbygder.

#### *Lönsamheten*

Lönsamheten har i studien lyfts upp som en väsentlig faktor som påverkar åkermarkspriser. När företagets lönsamhet är hög finns ett större ekonomiskt utrymme att genomföra investeringar, bland annat köp av åkermark. I intervjuerna har det uppmärksammas att lantbrukare med god lönsamhet har fortsatt god investeringsvilja, trots det höga ränteläget.

I sin tur finns det flertalet underfaktorer som styr lönsamheten. Det är bland annat det rådande spannmålspriset samt verksamhetens diversifiering. Spannmålspriset har stor inverkan på lönsamheten, då det är den inkomst som växtodlingen ger, och kan för vissa lantbrukare vara den enda inkomsten. För andra lantbruksföretag som är mer diversifierade finns ytterligare inkomstkälla. Företag som har fler ben att stå på ger en mer stabil inkomst när växtodlingen inte varit lika lönsam. När lantbruksföretag inte är lönsamma har de inte kapital att göra dyrare investeringar så som åkermark.

### *Utbud & efterfrågan*

Utbud och efterfrågan har också en avgörande roll i åkermarkspriserna. Enligt utbud och efterfrågan- principen minskar priset när efterfrågan är låg men utbudet fortfarande är högt. På liknande vis ökar priset när utbudet är lågt och efterfrågan hög. När kostnaderna för lantbrukare stiger sjunker deras investeringsvilja som resulterar i minskad efterfrågan. Åkermark är dock en begränsad resurs, vilket innebär att det trots de ekonomiska svängningarna funnits intresse för mark.

Vidare finns det faktorer som påverkar utbud och efterfrågan. I intervjuerna har faktorer som arrondering, bevattning och område diskuterats. Efterfrågan på god arrondering och tillgången till bevattning har på senare tid blivit allt viktigare för lantbrukaren. Dessa faktorer är värdehöjande och kan på så vis öka priset på marken. Områden med många och aktiva aktörer konkurrerar om samma mark vilket också driver upp priset. Ett område med färre och mindre aktiva aktörer har inte samma efterfrågan på marken, och priset sjunker. Åkermarkspriset kan således variera regionalt.

## 6.2 Reflektioner

Studien har undersökt vilka de största faktorerna är som påverkar åkermarkspriset i Götalands södra slättbygder. Genom att använda kvalitativa metoder så som intervjuer och observationer kunde vi identifiera flera nyckelfaktorer som bidrar till att antingen öka eller minska åkermarkspriset i området.

Under studiens gång har det uppmärksammat att statistiken på åkermark ofta är byggd på olika grunder beroende på vem det är som utger den. Jordbruksverkets statistik bygger på all åkermark som byter ägare och har då även med icke marknadsmässiga transaktioner så som mark har blivit såld till underpris (Jordbruksverket, 2023). I denna studie har därför Jordbruksverkets statistik inte ansetts lämplig eftersom studien avser undersöka hur åkermarkspriset skiftar på den fria och öppna marknaden, det vill säga, genom utbud och efterfrågan. Utöver

Jordbruksverkets statistik finns det flera mäklarfirmor som också ger ut statistik, denna statistik grundar sig på deras försäljningsstatistik, alltså när åkermark legat ute till försäljning på den fria och öppna marknaden. Det har därför i studien ansetts vara mer relevant att kolla på denna statistik, trots att det inte är lika många försäljningar medräknade i denna statistik. Viktigt att notera är att studien har utgått från att undersöka prisskiftet, således inte åkermarkens pris. En statistisk undersökning bör däremot behandla åkermarkspriset i sig, vilket är en idé till framtida studier.

Framtida studier kan bland annat analysera den individuella lantbrukarens investeringsbeslut kring åkermark. Ytterligare faktorer som påverkar åkermarkspriser kan möjligen uppkomma när lantbrukare själva får resonera.

# Referenser

## Böcker, studier och rapporter

Alvesson, M & Sköldberg, K. (2008). *Tolkning och reflektion: vetenskapsfilosofi och kvalitativ metod*. 2 uppl. Lund: Studentlitteratur AB

Ax, C, Kullvén, H, Johansson, C (2021). *Den nya ekonomistyrningen*. 6 Upplagan, Uppsala: Liber.

Bergknut, P, Elmgren-Warberg, J, Hentzel, M. (1993). *Investering i teori och praktik*. Studentlitteratur, 4 uppl. Studentlitteratur AB

Bryman, A, Bell, E. (2017). *Företagsekonomiska forskningsmetoder*. 3 uppl. Uppsala: Liber.

Högberg, G. (2010). *Lantbrukarens inställning till skuldsättning och val av kreditinstitut : en fallstudie av expansiva lantbruksföretag*. (Examensarbete 2010: 616) Uppsala: Sveriges lantbruksuniversitet. Institutionen för ekonomi/Agronomprogrammet, ekonomisk inriktning.  
[https://stud.epsilon.slu.se/1863/1/hogberg\\_g\\_100927.pdf](https://stud.epsilon.slu.se/1863/1/hogberg_g_100927.pdf)

Kriegel, Joakim (2023). *Investeringar och lönsamhet i privata näringslivet*. (Examensarbete 202402:52) Göteborg: Handelshögskolan. Institutionen för nationalekonomi med statistik.  
<https://gupea.ub.gu.se/bitstream/handle/2077/79739/Investeringar%20och%20%3%b6nsamhet%20i%20privata%20n%3%a4ringslivet.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Lantmäteriet och Mäklarsamfundet. (2010). *Fastighetsvärdering*, Instant Book (ISBN 978-977774-077-3)

Ludvig & Co. (2022). *Lantbrukets lönsamhet 2022*.  
<https://kunskap.ludvig.se/lantbrukets-lonsamhet-2022>

Ludvig & Co. (2023). *Lantbrukets lönsamhet 2023*.  
<https://kunskap.ludvig.se/lantbrukets-lonsamhet-2023?hsCtaTracking=41f2f17f-c899-4389-82ea-b9ba660fc486%7C1cd23f65-9a37-44e6-a571-64417d023acc>



Lundell, A & Östlund, J. (2010). *Priset på åkermark - påverkande faktorer*. (Examensarbete 2010: 622) Uppsala: Sveriges lantbruksuniversitet. Institutionen för ekonomi/Ekonomiprogrammet med naturresursinriktning.  
[https://stud.epsilon.slu.se/1809/1/lundell\\_a\\_etal\\_100914.pdf](https://stud.epsilon.slu.se/1809/1/lundell_a_etal_100914.pdf) [2024-04-11]

Jordbruksverket. (2020). *Områdesindelningar i lantbruksstatistiken*.

Persson, E. (2011). *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt: fastighetsnomenklatur*. 11:e uppl. Stockholm: Fastighetsnytt förlag AB

### **Digitala källor**

Arbetet. (2023). *Styrränta – vad är styrränta och hur påverkar det inflationen?*  
<https://arbetet.se/2023/04/26/styrranta-vad-ar-styrranta-och-hur-paverkar-det-inflationen/> [2024-04-15]

Ekonomifakta. (2023). *Utbud och efterfrågan*.  
[https://www.ekonomifakta.se/sakomraden/nationalekonomisk-teori/mikroekonomi/utbud-och-efterfragan\\_1211286.html](https://www.ekonomifakta.se/sakomraden/nationalekonomisk-teori/mikroekonomi/utbud-och-efterfragan_1211286.html) [2024-04-20]

Ekonomifakta. (2024a). *Inflation*.  
[https://www.ekonomifakta.se/sakomraden/finansuell-ekonomi/inflation-och-styrrantor/inflation\\_1208879.html](https://www.ekonomifakta.se/sakomraden/finansuell-ekonomi/inflation-och-styrrantor/inflation_1208879.html)

Ekonomifakta. (2024b). *Styrräntan*.  
<https://www.ekonomifakta.se/Fakta/makroekonomi/inflation-och-styrrantor/Styrrantan/?graph=/27150/1,2/all/> [2024-04-15]

Europeiska Rådet. (2024). *Ukrainas spannmålsexport*.  
<https://www.consilium.europa.eu/sv/infographics/ukrainian-grain-exports-explained/> [2024-04-20]

International Grains Council. (2024). *IGC Grains and Oilseeds Index*.  
<https://www.igc.int/en/markets/marketinfo-go.aspx> [2024-04-16]

Jordbruket i Siffror. (2022). *Hälften av världens spannmål produceras i Asien*.  
<https://jordbruketisiffror.wordpress.com/2022/02/24/halfien-av-varldens-spannmal-produceras-i-asien/>

Jordbruksverket. (2021). *Priser jordbruksmark 2021*.  
<https://jordbruksverket.se/om-jordbruksverket/jordbruksverkets-officiella-statistik/jordbruksverkets-statistikrapporter/statistik/2022-08-26-priser-pa-jordbruksmark-2021> [2024-04-04]

- Jordbruksverket. (2023). *Priser på jordbruksmark 2022*.  
<https://jordbruksverket.se/om-jordbruksverket/jordbruksverkets-officiella-statistik/jordbruksverkets-statistikrapporter/statistik/2023-08-24-priser-pa-jordbruksmark-2022> [2024-03-30]
- Lorentzson, J. (2023). *Priserna på insatsvaror avgörande för jordbrukets lönsamhet*. LRF, 30 juni. <https://blogg.lrf.se/alla-inlagg/priserna-pa-insatsvaror-avgorande-for-jordbrukets-lonsamhet/> [2024-04-22]
- Lundkvist, Lars-Erik. (2023). *Så påverkar sommarens väder det svenska lantbruket*. LRF, 8 oktober. <https://www.lrf.se/nyheter/sa-paverkar-sommarens-vader-det-svenska-lantbruket/> [2024-04-04]
- Riksbanken. (2023a). *Vad är styrränta?*  
<https://www.riksbank.se/sv/penningpolitik/vad-ar-penningpolitik/vad-ar-styrrantan/> [2024-04-04]
- Riksbanken. (2023b). *Vad är penningpolitik?*,  
<https://www.riksbank.se/sv/penningpolitik/vad-ar-penningpolitik/> [2024-03-26]
- Riksbanken. (2023c). *Inflationsmålet*.  
<https://www.riksbank.se/sv/penningpolitik/inflationsmalet/> [2024-04-03]
- Riksbanken. (2024). *Sök räntor och valutakurser*.  
<https://www.riksbank.se/sv/statistik/rantor-och-valutakurser/sok-rantor-och-valutakurser/?s=g2-SECBREPOEFF&fs=2#riksbank-seriesform> [2024-04-05]
- Skånegårdar. (2023). *Marknadsbrev 2023*. <https://www.skanegardar.se/wp-content/uploads/2023/05/Marknadsbrev-2023-Mail-LR.pdf> [2024-05-05]
- SLU Future Food. (2019). *Jordbrukets klimatanpassning*. (Reports 9).  
<https://www.slu.se/globalassets/ew/org/centrb/fu-food/publikationer/future-food-reports/ff-report-9-jordbrukets-klimatanpassning.pdf> [2024-04-07]
- SLU:s kunskapsbank. (2023). *Så påverkar torkan svenskt lantbruk*.  
<https://www.slu.se/forskning/kunskapsbank/mark-miljo/sa-paverkar-torkan-svenskt-lantbruk/> [2024-04-04]
- Statistikmyndigheten. (2024). *Inflation i Sverige 1830-2023*.  
<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/konsumentprisindex/konsumentprisindex-kpi/pong/tabell-och-diagram/konsumentprisindex-kpi/inflation-i-sverige/> [2024-05-16]

### **Personlig kommunikation**

Ann Knutsson, Skånegårdar. VD och fastighetsmäklare.

Christina Hansson, Landshypotek bank. Kundansvarig.

Oscar Friberg, Hushållningssällskapet Individuella Rådgivning (HIR).  
Rådgivare.

# Bilaga 1

Indelning av produktionsområden (Jordbruksverket, 2020)



## Publicering och arkivering

Godkända självständiga arbeten (examensarbeten) vid SLU publiceras elektroniskt. Som student äger du upphovsrätten till ditt arbete och behöver godkänna publiceringen. Om du kryssar i **JA**, så kommer fulltexten (pdf-filen) och metadata bli synliga och sökbara på internet. Om du kryssar i **NEJ**, kommer endast metadata och sammanfattning bli synliga och sökbara. Även om du inte publicerar fulltexten kommer den arkiveras digitalt. Om fler än en person har skrivit arbetet gäller krysset för samtliga författare. Du hittar en länk till SLU:s publiceringsavtal på den här sidan:

- <https://libanswers.slu.se/sv/faq/228316>.

JA, jag/vi ger härmed min/vår tillåtelse till att föreliggande arbete publiceras enligt SLU:s avtal om överlåtelse av rätt att publicera verk.

NEJ, jag/vi ger inte min/vår tillåtelse att publicera fulltexten av föreliggande arbete. Arbetet laddas dock upp för arkivering och metadata och sammanfattning blir synliga och sökbara.