



ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ПРЕЗ 2015 ГОДИНА

Цени на сделките със земеделска земя в Република България през 2015 година

През 2015 г. средната цена на един декар земеделска земя достига 732 лв., което е със 7.0% повече в сравнение с 2014 година. Спрямо предходната година през 2015 г. увеличение е отчетено в цената на овощните насаждения - с 9.1%, и на нивите - със 7.5%. Намаление се наблюдава в цената на лозята - с 24.8%, и на постоянно затревените площи (естествени и изкуствени ливади, мери и пасища) - със 7.7% (табл. 1).

1. Средни цени на сделките със земеделска земя по категории за използване на земята през периода 2010 - 2015 година

Категории на земята	Лв./дка					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Земеделска земя - общо	279	398	547	594	684	732
в това число:						
Ниви	279	413	556	621	708	761
Овощни насаждения	242	284	412	433	440	480
Лозя	206	248	262	319	451	339
Постоянно затревени площи	189	207	217	198	246	227

През 2015 г. най-висока е цената на земеделската земя в Североизточния район - 1 040 лв. на декар. Най-голямо увеличение на цената на един декар земеделска земя спрямо предходната година е отчетено в Югоизточния район - с 25.0% (табл. 2).

2. Средни цени на сделките със земеделска земя по статистически райони през периода 2010 - 2015 година

Статистически райони	Лв./дка					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Общо за страната	279	398	547	594	684	732
Северозападен	249	420	493	598	682	708
Северен централен	295	447	623	708	807	820
Североизточен	365	555	860	827	957	1040
Югоизточен	230	271	346	480	509	636
Югозападен	302	237	463	301	403	415
Южен централен	230	292	364	357	474	442



Цена на рентата на земеделска земя в Република България през 2015 година

През 2015 г. средната цена на рентата на един декар наета/арендувана земеделска земя достига 42 лв., което е с 2.4% повече спрямо 2014 година. Спрямо предходната година най-голямо е увеличението на рентата за лозята - с 50.0%. От наблюдаваните категории земя единствено при овощните насаждения се наблюдава понижение на цената с 8.6% (табл. 3).

3. Средни цени на рентата на земеделска земя по категории за използване на земята през периода 2010 - 2015 година

Категории на земята	Лв./дка					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Земеделска земя - общо	23	30	34	38	41	42
в това число:						
Ниви	24	30	36	39	43	44
Овощни насаждения	16	20	29	30	35	32
Лозя	13	26	21	34	24	36
Постоянно затревени площи	12	13	18	16	17	18

През 2015 г. най-висока е цената за един декар наета/арендувана земеделска земя в Североизточния район - 63 лв., което е близо два пъти по-високо от стойността в Югоизточния район. Увеличение на цената на рентата спрямо предходната година се наблюдава във всички статистически райони, като най-голямо е в Югозападния район - с 11.1% (табл. 4).

4. Средни цени на рентата на земеделска земя по статистически райони през периода 2010 - 2014 година

Статистически райони	Лв./дка					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Общо за страната	23	30	34	38	41	42
Северозападен	19	22	29	34	38	40
Северен централен	25	33	41	46	50	52
Североизточен	40	50	53	58	61	63
Югоизточен	15	22	28	29	31	31
Югозападен	13	15	15	16	18	20
Южен централен	13	20	22	24	26	27



Методологични бележки

Наблюдението за цената на земеделската земя и рентата в селското стопанство се провежда в съответствие с изискванията на целевата методология¹ на Евростат, отчитайки и националните особености в развитието на пазара на земеделската земя и рентните отношения в България.

Респонденти. Наблюдението за 2015 г. обхваща 1 875 респонденти (земеделски стопанства, специализирани дружества за инвестиции в земеделска земя и агенции за недвижими имоти). Източниците за подбор на респондентите са три: Годишен отчет на нефинансовите предприятия (със стабилна икономическа дейност „селско стопанство”), Годишен отчет на специализираните инвестиционни предприятия (инвестиции в земя) - Справка за разходите за придобиване на дълготрани материални активи, и Годишен отчет на селскостопанските предприятия. Критерий за подбор на респондентите е стойността на направените разходи за придобиване на земя и за плащане на ренти. Приложен е праг, над който всички единици се наблюдават изчерпателно.

Географски обхват. Изследването покрива цялата територия на страната.

Наблюдаван период. Съгласно изискванията на методологията на Евростат наблюдаваният период е календарна година. Обикновено договорите за наеми/аренда на земеделска земя се сключват за стопанска година. В съответствие с методологията в обхвата на изследването попадат всички действащи през календарната година договори, без значение за коя стопанска година се отнасят и кога ще бъдат извършени рентните плащания. Договорите за наем на земеделска земя са с продължителност една година, а за аренда - минимум четири години.

Категории на земята по начин на трайно използване. Наблюдавани са цените на пет категории земеделска земя, дефинирани по начина на трайното ѝ използване: ниви, овощни градини, лозя, естествени ливади и мери и пасища. Това са основните категории земя в България, които се посочват в документите при сключване на сделки за продажба или на договори за наем/аренда на земеделска земя. За осигуряване на съответствие с методологията на Евростат естествените ливади и мерите и пасищата са обединени в обща категория - постоянно затревени площи, за която е изчислена обща средна цена.

Категории за почвено плодородие. Категориите за качество на земята в България са 10. За целите на изследването те са групирани в две групи - от първа до пета и от шеста до десета категория.

Мерна единица. В съответствие с практиката за сключване на сделки за продажба и арендуване на земеделска земя в България данните за цените се събират в левове за един декар земя.

Цена на земеделската земя. Съгласно методологията на Евростат събраната информация се отнася за цените на сделките и рентата на земеделска земя, която се използва единствено за селскостопанско производство, т.е. бъдещото ѝ предназначение няма да бъде променено.

¹ Target Methodology on Land Prices and Rents, приета от Постоянния комитет по селскостопанска статистика, 17 - 18 май 2010 г., Евростат, Люксембург (док. ESTAT/CPISA/583).



Цената на земеделската земя е платената от собственика на свободния пазар цена, включително платените данъци (без ДДС) и такси за един декар. В цената не са включени платените суми за право на ползване, получените от собственика парични компенсации при продажбата или придобиването на земята, стойността на сградите, построени върху земята, плащанията при наследяване и субсидиите (ако има такива).

Цена на рентата (наем/аренда) на земеделска земя. Цената на рентата на земеделската земя е изплатената в полза на собственика на земята стойност на един декар в замяна на това, че е предоставил активите си на ползвателя на земята. Цената включва и стойността на всички плащания в натура, оценени по цени на текущата година, и платените данъци и такси. Цената не включва платените суми за право на ползване, стойността на сградите или жилищата, разположени върху арендуваната земя, както и всички други разходи, свързани с други активи (текущи разходи за поддръжката на сгради, застраховки и амортизации на сгради и др.).

Изчисляване на средна цена. На ниво община и област средната цена се изчислява като среднопретеглена с размера на съответстващите им площи, установени по време на наблюдението. На национално ниво и нивата NUTS1 (статистически зони) и NUTS2 (статистически райони) цената на единица площ се изчислява като среднопретеглена с площта на съответната категория земя по начин на трайно използване от анкетата за структурата на земеделските стопанства, проведена от Министерството на земеделието и храните през 2013 година.

Конфиденциалност на информацията. Конфиденциалността на информацията е гарантирана съгласно чл. 25 до чл. 27 от Закона за статистиката (*обн., ДВ, бр. 57 от 25.06.1999 г., посл. изм. и доп. ДВ, бр. 15 от 15.02.2013 г., в сила от 1.01.2014 г.*).

Информация за методологията и данните от наблюдението за пазара на земята и рентата в селското стопанство в Република България са публикувани на сайта на НСИ: <http://www.nsi.bg/bg/node/11263>.