

## ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ПРЕЗ 2019 ГОДИНА

### Цени на сделките със земеделска земя в Република България през 2019 година

През 2019 г. средната цена на сделките с ниви в България достига 1 053 лв. за един декар, което е със 7.4% повече в сравнение с 2018 година. Средната цена на сделките между физически и юридически лица достига 1 027 лв. за декар, а на сделките между юридически лица - 1 122 лева. Средната цена на сделките с постоянно затревени площи (естествени и изкуствени ливади, мери и пасища) през 2019 г. достига 300 лв. за един декар и също отбелязва увеличение спрямо предходната година - с 37.6% (табл. 1).

#### 1. Средни цени на сделките със земеделска земя по категории за използване на земята през периода 2014 - 2019 година

Категории на земята	Лв./дка					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ниви	708	761	770	870	980	1053
Овощни насаждения	440	480	534	#	#	#
Лозя	451	339	370	#	#	#
Постоянно затревени площи	246	227	271	262	218	300

„#“ - прекъснат ред.

През 2019 г. най-висока е цената на сделките с ниви в Североизточния район - 1 462 лв. на декар, което е със 7.7% повече спрямо предходната година. В Северния централен район цената на сделките с ниви достига 1 138 лв. на декар, а в Северозападния район - 967 лв. на декар. Спрямо предходната година увеличението в цената в двата района е съответно с 3.6 и 9.4%. Повишение в цената на сделките с ниви през 2019 г. спрямо предходната година е отбелязано във всичките шест статистически района (табл. 2).

## 2. Средни цени на сделките с ниви по статистически райони през периода 2014 - 2019 година

Статистически райони	Лв./дка					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Общо за страната</b>	<b>708</b>	<b>761</b>	<b>770</b>	<b>870</b>	<b>980</b>	<b>1053</b>
Северозападен	701	718	753	920	884	967
Северен централен	822	832	908	789	1098	1138
Североизточен	971	1057	1157	1401	1357	1462
Югоизточен	501	653	721	804	809	861
Югозападен	331	357	228	303	199	818
Южен централен	477	445	426	539	681	706

## Цена на рентата на земеделска земя в Република България през 2019 година

През 2019 г. средната цена за наем/аренда на един декар ниви достига **49 лв.**, което е с 2.0% по-малко спрямо 2018 година. Средната цената за наем/аренда на един декар постоянно затревени площи е 23 лв., и е с 43.8% по-висока спрямо предходната година (табл. 3).

## 3. Средни цени на рентата на земеделска земя по категории за използване на земята през периода 2014 - 2019 година

Категории на земята	Лв./дка					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ниви	43	44	44	47	50	49
Овощни насаждения	35	32	41	#	#	#
Лозя	24	36	31	#	#	#
Постоянно затревени площи	17	18	15	16	16	23

„#“ - прекъснат ред.

През 2019 г. най-висока е средната цена за наем/аренда на един декар ниви в Североизточния район - 69 лв., като спрямо 2018 г. тя отбелява незначителен спад с 1.4%. Цената, платена за наем/аренда на един декар ниви в Северния централен район, достига през 2019 г. 60 лв., а в Северозападния - 50 лева. И в двата района е отчетено увеличение на цената на рентното плащане спрямо предходната година - съответно с 1.7 и 4.2%. Спрямо предходната година цената на рентата на ниви в Югозападния и Южния централен район остава без промяна (табл. 4).

#### 4. Средни цени на рентата на ниви по статистически райони през периода 2014 - 2019 година

Статистически райони	Лв./дка					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Общо за страната</b>	<b>43</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>47</b>	<b>50</b>	<b>49</b>
Северозападен	39	41	42	45	48	50
Северен централен	50	53	54	57	59	60
Североизточен	62	64	65	68	70	69
Югоизточен	31	31	32	34	35	37
Югозападен	19	21	23	28	30	30
Южен централен	27	28	27	31	32	32

## Методологични бележки

Наблюдението за цената на земеделската земя и рентата в селското стопанство се провежда в съответствие с изискванията на Общата методология<sup>1</sup> на Евростат, отчитайки и националните особености в развитието на пазара на земеделската земя и рентните отношения в България.

**Респонденти.** Респондентите са подбрани от три групи икономически единици: земеделски стопанства, специализирани дружества за инвестиции в земеделска земя и агенции за недвижими имоти. За подбор на респондентите са използвани три източника: 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 дълготрайни материални активи, и Годишен отчет на земеделските стопанства. Критерий за подбора 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. Поради прилагането на праг е възможно извън неговия обхват да останат административни области, в които респондентите не отговарят на изискванията на дефинирания праг. Обикновено това са области, в които броят на сделките и наемането на земеделска земя са ограничени. Поради това данните често са определени като конфиденциални и съгласно Закона за статистиката не подлежат на разпространение.

**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 три категории земеделска земя, дефинирани по начина на трайното ѝ използване: ниви, естествени ливади и мери и пасища. 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.

**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.

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

<sup>1</sup> Common Methodology on Land Prices and Rents, приета от Работната група по селскостопански сметки и цени, 15 февруари 2017 г., Евростат, Люксембург.

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 други).

**Изчисляване на средна цена.** На териториално ниво „община“ средната цена на сделките/договорите за наем и аренда за съответната категория земеделска земя се изчислява като средна аритметична стойност от докладваните от респондентите цени. На териториалните нива „област“ (NUTS3) и „статистически район“ (NUTS2) средната цена за съответната категория земеделска земя се изчислява като среднопретеглена стойност, като при цените на сделките със земеделска земя за тегла се използват площите на нивите и на постоянно затревените площи, а за цените на рентата - площта на наетата/арендуваната земеделска земя от последното преброяване на земеделските стопанства в България<sup>1</sup> (изчерпателно изследване на всеки десет години). На териториално ниво „статистическа зона“ (NUTS1) и на национално ниво (NUTS0) средната цена на сделките се изчислява като среднопретеглена стойност, като за тегла се използва размерът на площта на нивите и на постоянно затревените площи, а за рентата - площта на наетата/арендуваната земеделска земя, установени в рамките на последното изследване за структурата на земеделските стопанства<sup>1</sup> (извадково изследване, провеждано на всеки три години между преброяванията в селското стопанство).

**Конфиденциалност на информацията.** Конфиденциалността на информацията е гарантирана съгласно чл. 25 - 27 от Закона за статистиката.

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>.

---

<sup>1</sup> Преброяването на земеделските стопанства и извадковите изследвания за структурата на земеделските стопанства в България се провеждат от отдел „Агростатистика“ в Министерството на земеделието, храните и горите.