

ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В ОБЛАСТ СЛИВЕН ПРЕЗ 2019 ГОДИНА

През 2019 г. средната цена на сделките с ниви в област Сливен достига 955 лв. за един декар, което е с 2.5% по-малко в сравнение с 2018 година.

През 2019 г. цената на сделките с ниви в община Нова Загора е 947 лв. на декар, като спрямо 2018 г. тя отбелязва спад от 3.3%. Намаление в цената на сделките с ниви през 2019 г. спрямо предходната година има и в община Сливен – 1.2% (табл. 1).

1. Средни цени на сделките с ниви в област Сливен по общини през периода 2010 - 2019 година

Общини	Години									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Сливен	232	248	412	573	544	749	813	860	979	955
Котел	183	246	178	344	368	397	..	-	-	-
Нова Загора	222	230	557	624	567	781	852	874	979	947
Сливен	248	277	327	458	537	720	771	839	979	967
Твърдица	180	220	216	299	319	483	345	-	-	-

„..“ - данните са конфиденциални

„-“ - няма случай

През 2019 г. в област Сливен средната цена за наем/аренда на един декар ниви достига 39 лв., което е без промяна спрямо 2018 година. През 2019 г. най-висока е средната цена за наем/аренда на един декар ниви в община Нова Загора - 42 лв., като спрямо 2018 г. тя отбелязва ръст с 5.0%. Цената, платена за наем/аренда на един декар ниви в община Котел и Сливен остава без промяна спрямо предходната година, съответно 27 лв. и 38 лв. Спрямо 2018 година цената на рентата на ниви в община Твърдица отбелязва спад с 3.8% (табл. 2).

**2. Средни цени на рентата на нивите в област Сливен
през периода 2010 - 2019 година**

(Лв./дка)

Общини	Години									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Сливен	16	26	30	33	33	35	35	37	39	39
Котел	-	-	-	25	-	27	30	27	27	27
Нова Загора	17	30	35	35	34	37	37	39	40	42
Сливен	20	20	25	28	32	33	33	35	38	38
Твърдица	5	9	-	15	16	22	22	25	26	25

„ - “ - няма случай

Методологични бележки

Наблюдението за цената на земеделската земя и рентата в селското стопанство се провежда в съответствие с изискванията на Общата методология¹ 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 наемаването 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 придобиването на земята, стойността на сградите, построени върху земята, плащанията при наследяване и субсидиите (ако има такива).

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

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 България¹ (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 стопанства¹ (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>.

¹ 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.