

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

Цени на сделките със земеделска земя в област Ямбол през 2019 година

През 2019 г. **средната цена на сделките с ниви** в област Ямбол достига 864 лв., което е с 6.5% повече в сравнение с 2018 година. Цената на постоянно затревените площи се увеличава над 3 пъти (табл. 1).

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

Категории на земята	(Лв./дка)					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ниви	633	785	858	969	811	864
Овощни насаждения	572	694	770	#	#	#
Лозя	272	441	349	#	#	#
Постоянно затревени площи	481	328	218	213	270	1000

„#“ - прекъснат ред

Област Ямбол е на 16-то място в страната, по цена на сделките с ниви през 2019 година. Най-висока цена на сделките с ниви е регистрирана в област Добрич, а най-ниска в област Перник.

През 2019 г. най-висока е цената на сделките с ниви в община Ямбол - 998 лв. на декар. След нея са общините Тунджа - 944 лв. и Стралджа - 911 лв. на декар. Най-ниска е цената на сделките с ниви в общините Болярovo - 677 лв. и Елхово - 635 лв. на декар.

Цена на рентата на земеделска земя в област Ямбол през 2019 година

През 2019 г. **средната цена за наем/аренда на един декар ниви в област Ямбол достига 39 лв.**, което е с 5.4% повече спрямо 2018 година. Средната цена за наем/аренда на един декар постоянно затревени площи е 23 лв., и е със 109.1% по-висока спрямо предходната година (табл. 2).

**2. Средни цени на рентата на земеделска земя в област Ямбол
по категории за използване на земята през периода 2014 - 2019 година**

(Лв./дка)

Категории на земята	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ниви	32	33	34	37	37	39
Овощни насаждения	41	13	41	#	#	#
Лозя	..	19	44	#	#	#
Постоянно затревени площи	18	24	23	17	11	23

„..“ - конфиденциални данни.

„#“ - прекъснат ред

Област Ямбол е на 14-то място в страната по цена за наем/аренда на един декар ниви.

През 2019 г. най-висока е средната цена за наем/аренда на един декар ниви в община Ямбол - 47 лева. След нея са общините Тунджа - 45 лв. и Стралджа - 41 лева. Най-ниска е цената за наем/аренда на един декар ниви в общините Елхово - 33 лв. и Болярво - 23 лева.

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. В обхвата на наблюдението са включени 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 дълготрайни 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. 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.

¹ Common Methodology on Land Prices and Rents, приета от Работната група по селскостопански сметки и цени, 15 февруари 2019 г., Евростат, Люксембург.

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).

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 стопанства² (извадково изследване, провеждано на всеки три години между преброяванията в селското стопанство).

Конфиденциалност на информацията. Конфиденциалността на информацията е гарантирана съгласно чл. 25 - чл. 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>.

² 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.