

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

Цени на сделките със земеделската земя в област Русе през 2019 година

През 2019 г. средната цена на сделките с ниви в област Русе достига **1 148 лв.** за един декар, което е с 5.0% над нивото на 2018 година (табл. 1). Средната цена на сделките с постоянно затревени площи (естествени и изкуствени ливади, мери и пасища) през 2019 г. достига 751 лв. за един декар и отбелязва увеличение със 125.5 % спрямо предходната година.

Регистрираната средна цена на нивите в област Русе през 2019 г. е над средната цена на тази категория земи за страната (1 053 лв.) с 9.0%.

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

(Лв./дка)

| Категории на земята | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---------------------------|------|------|------|------|------|------|
| Ниви | 843 | 841 | 1134 | 898 | 1093 | 1148 |
| Овощни насаждения | 430 | 598 | .. | # | # | # |
| Лозя | 440 | 349 | 250 | # | # | # |
| Постоянно затревени площи | 200 | 221 | .. | 721 | 333 | 751 |

„ # “ – прекъснат ред.

„ .. “ – конфиденциални данни.

През 2019 г. най-висока е цената на реализираните сделки с ниви в общините Сливо поле – 1 294 лв, Ветово – 1 253 лв. и Русе – 1 230 лв. на декар. Увеличение на цената на декар земеделска земя спрямо предходната година е регистрирано в община Иваново - със 16.3 %, 8.1% в община Бяла и 4.2% в община Борово. В останалите общини се наблюдава лек спад на цената спрямо 2018 г. (табл. 2).

2. Средни цени на сделките с ниви в област Русе по общини през периода 2014 - 2019 година

(Лв./дка)

| Общини | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---------------------------|------------|------------|-------------|------------|-------------|-------------|
| Област Русе - общо | 843 | 841 | 1134 | 898 | 1093 | 1148 |
| Борово | 831 | 843 | .. | 926 | 929 | 968 |
| Бяла | 626 | 865 | 1000 | 928 | 978 | 1057 |
| Ветово | 869 | 1014 | 1228 | 953 | 1295 | 1253 |
| Две могили | 952 | 894 | 1097 | 978 | 1148 | 1072 |
| Иваново | 924 | 789 | 1042 | 912 | 1018 | 1184 |
| Русе | 836 | 570 | 1313 | 869 | 1264 | 1230 |
| Сливо поле | 815 | 681 | .. | 631 | 1302 | 1294 |
| Ценово | 729 | 944 | 956 | 840 | 947 | 913 |

„ .. “ – конфиденциални данни.

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

През 2019 г. средната цена на рентата на един декар наети/арендувани ниви достига **58 лв.**, което е с 5.5% над ценовото равнище от 2018 г. и 18.4 % над средното за страната (49 лв.). При постоянно затревените площи има ръст на цената с 84.6% спрямо 2018 г.

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

(Лв./дка)

| Категории на земята | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---------------------------|------|------|------|------|------|------|
| Ниви | 47 | 49 | 51 | 53 | 55 | 58 |
| Овощни насаждения | 37 | 31 | .. | # | # | # |
| Лозя | 41 | 32 | .. | # | # | # |
| Постоянно затревени площи | 37 | 34 | .. | 16 | 13 | 24 |

„ # “ – прекъснат ред.

„ .. “ – конфиденциални данни.

През 2019 г. най-висока е цената за декар наети/арендувани ниви в община Сливо поле - 68 лв. Известно увеличение в цената на рентата спрямо предходната година се наблюдава във всички общини. Най-съществено е увеличението в община Две могили - с 12.0 % спрямо 2018 г. (табл. 4).

4. Средни цени на рентата на ниви по общини през периода 2014 - 2019 година

(Лв./дка)

| Общини | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Област Русе - общо | 47 | 49 | 51 | 53 | 55 | 58 |
| Борово | 42 | 45 | 50 | 49 | 50 | 53 |
| Бяла | 41 | 42 | 40 | 47 | 49 | 54 |
| Ветово | 46 | 52 | 50 | 52 | 55 | 58 |
| Две могили | 43 | 46 | 46 | 49 | 50 | 56 |
| Иваново | 46 | 46 | 52 | 51 | 52 | 55 |
| Русе | 52 | 56 | 52 | 60 | 62 | 64 |
| Сливо поле | 55 | 58 | 55 | 63 | 65 | 68 |
| Ценово | 44 | 46 | .. | 51 | 52 | 54 |

„ .. “ – конфиденциални данни.

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 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

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

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 България² (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>.

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.