

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

Цена на сделките със земеделската земя в област Добрич през 2019 година

През 2019 г. средната цена на сделките с ниви в област Добрич достига **2 041 лв. за един декар**, което е с 20.3% повече в сравнение с 2018 година (табл. 1). Спрямо средната стойност за страната (1 053 лв./дка) през 2019 г. средната цена на нивите в област Добрич е по-висока с 93.8 %. Спрямо предходната година през 2019 г. увеличение се отчита и на средната цена на земеделската земя - с 15.7% и продължава да бъде най-висока в цялата страна.

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

Категории на земята	Лв./дка					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ниви	1256	1409	1603	2032	1697	2041
Овощни насаждения	#	#	#	#	#	#
Лозя	#	1237	#	#	#	#
Постоянно затревени площи	#	#	#	#	#	#

„#“ - прекъснат ред

През 2019 г. най-висока е цената на сделките с ниви в община Добрич-села - 2 352 лв. на декар, което е с 19.3% повече спрямо предходната година. Повишение в цената на сделките с ниви през 2019 г. спрямо предходната година няма в останалите общини на областта (табл. 2).

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

Регионално ниво	Лв./дка					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Общо област Добрич	1 256	1 409	1 603	2 032	1 697	2 041
Балчик	1 246	1 739	2 190	2 126	2 635	2 038
Генерал Тошево	1 561	1 718	1 550	1 922	1 656	2 136
Добрич-град	-	-	-	-	-	-
Добрич-села	1 105	1 139	1 373	2 347	1 971	2 352
Каварна	1 566	1 564	1 776	1 936	2 369	-
Крушари	1 229	990	-	1 551	1 780	1 590
Тервел	966	963	1242	825	1 121	1 569
Шабла	1 507	1 381	1 721	1 977	2 312	1 645

„-“ - няма случай

„..“ - конфиденциални данни

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

През 2019 г. в област Добрич средната цена за наем/аренда на един декар ниви достига **87 лв.**, което е с 4.4% по-малко спрямо 2018 година. В сравнение със средната цена за страната (49 лв./дка), през 2019 г. цената за наем/аренда на един декар ниви в област Добрич е по-висока със 77.6%. Средната цената за наем/аренда на един декар постоянно затревени площи е 8 лв., и е с 52.9% по-ниска 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	80	82	85	87	91	87
Овощни насаждения	#	#	#	#	#	#
Лозя	..	#	#	#	#	#
Постоянно затревени площи	#	#	#	27	17	8

„ # “ - прекъснат ред

„ .. “ - конфиденциални данни

През 2019 г. най-висока е средната цена за наем/аренда на един декар ниви в община Балчик - 95 лв., като спрямо 2018 г. тя отбелязва спад с 6.93% (табл. 4). Намаление в цената, платена за наем/аренда на един декар ниви през 2019 г. спрямо предходната година е отбелязано във всички общини от областта.

4. Средни цени на рентата на земеделската земя по в област Добрич през периода 2014 - 2019 година

Регионално ниво	Лв./дка					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Общо област Добрич	80	82	85	87	91	87
Балчик	93	90	96	97	102	95
Генерал Тошево	78	81	79	82	88	84
Добрич-град	81	81	82	83	92	-
Добрич-села	82	84	89	93	93	90
Каварна	71	79	81	83	91	83
Крушари	74	83	77	77	81	81
Тервел	76	76	74	77	84	83
Шабла	73	80	82	85	92	83

„ - “ - 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 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 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 стопанства² (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.