

ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И РЕНТАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В ОБЛАСТ ШУМЕН ПРЕЗ 2019 ГОДИНА

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

През 2019 г. средната цена на сделките с ниви достига 944 лв. за един декар, което е с 14.3% по-малко в сравнение с 2018 година (табл. 1).

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

(Лв./дка)

Категории на земята	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ниви	664	712	704	820	1101	944
Овощни насаждения	294	196	334	#	#	#
Лозя	206	590	150	#	#	#
Постоянно затревени площи	..	669	150	205	-	678

„#“ - прекъснат ред.

„..“ - конфиденциални данни.

„-“ - няма случай.

През 2019 г. средната цена на един декар ниви в страната е 1 053 лв., със 109 лв. по-висока от тази в област Шумен.

През 2019 г. най-висока е цената на сделките с ниви в община Никола Козлево - 1 427 лв. на декар. В още една община - Каспичан, средната цена на нивите надвишава средното за страната равнище.

Увеличение на цената на един декар ниви спрямо предходната година е отчетено в седем от десетте общини на областта (табл. 2).

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

(Лв./дка)

Област Общини	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Шумен	664	712	704	820	1101	944
Велики Преслав	690	764	1020	1066	1167	909
Венец	414	550	894	614	914	964
Върбица	787	843	851	444	600	724
Каолиново	307	296	237	768	600	675
Каспичан	572	877	901	1001	1243	1084
Никола Козлево	927	362	395	982	1415	1427
Нови пазар	648	467	774	643	933	964
Смядово	692	664	731	873	1044	687
Хитрино	701	909	766	736	750	850
Шумен	628	857	760	751	799	978

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

През 2019 г. средната цена на наем/аренда на един декар ниви в област Шумен достига 55 лв. (49 лв. за страната), което е с 10.0% повече спрямо 2018 година. Средната цена за наем/аренда на един декар постоянно затревени площи е 9 лв., която е с 28.6% по-висока спрямо предходната година (табл. 3).

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

(Лв./дка)

Категории на земята	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ниви	45	46	45	49	50	55
Овощни насаждения	13	25	25	#	#	#
Лозя	13	11	16	#	#	#
Постоянно затревени площи	19	23	11	16	7	9

„#“ - прекъснат ред.

В областта най-висока е средната цена за наем/аренда на един декар ниви в община Каолиново (67 лв./дка), а най-ниска - в община Върбица (36 лв./дка). През 2019 г. е отчетено увеличение на средната цена на рентата спрямо 2018 г. във всичките десет общини на областта (табл. 4).

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

Област Общини	(Лв./дка)					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Шумен	45	46	45	49	50	55
Велики Преслав	36	36	37	37	36	40
Венец	40	38	40	39	45	53
Върбица	26	33	34	31	34	36
Каолиново	51	53	47	58	58	67
Каспичан	45	48	49	51	52	55
Никола Козлево	60	54	53	57	60	66
Нови пазар	38	43	45	47	48	51
Смядово	29	33	28	29	31	40
Хитрино	51	50	56	55	57	60
Шумен	44	48	47	52	55	58

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 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.