

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

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

През 2019 г. средната цена на сделките с ниви в област Варна достига 1 152 лв. за един декар, което е с 13.6% повече в сравнение с 2018 година. (табл. 1).

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

Категории на земята	Лв./дка					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ниви	744	805	881	1010	1015	1152
Овощни насаждения	..	172	801	#	#	#
Лозя	339	225	478	#	#	#
Постоянно затревени площи	437	-	..	-	-	-

„..“ - конфиденциални данни.

„-“ - няма случай.

„#“ - прекъснат ред.

Област Варна е на трето място в страната по цена на сделки с ниви през 2019 година. Преди нея са областите Добрич - с 2 041 лв. и Силистра - с 1 400 лв. на декар.

През 2019 г. най-висока е цената на сделки с ниви в община Вълчи дол - 1 602 лв. на декар. След нея са общините Суворово - 1 222 лв. и Ветрино - 1 133 лв. на декар. Най-ниска е цената на сделки с ниви в общините Бяла и Дългопол, съответно 567 лв. и 652 лв. на декар.

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

През 2019 г. средната цена на наем/арена на един декар ниви в област Варна достига 59 лв., което е с 1.7% повече спрямо 2018 година. Средната цената за наем/арена на един декар постоянно затревени площи е 11 лв., и е с 37.5% по-висока спрямо предходната година (табл. 2).

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

Категории на земята	Лв./дка					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ниви	51	53	55	56	58	59
Овощни насаждения	18	13	19	#	#	#
Лозя	25	24	26	#	#	#
Постоянно затревени площи	8	8	9	22	8	11

„#“ - прекъснат ред.

Област Варна е на четвърто място в страната по цена за наем/аренда на един декар ниви през 2019 година. Преди нея са областите Добрич, Силистра и Разград със съответно 87 лв., 79 лв. и 63 лв. на декар.

През 2019 г. най-висока е средната цена за наем/аренда на един декар ниви в община Вълчи дол - 76 лева. След нея са общините Суворово - 67 лв., Ветрино - 60 лв. и Девня - 58 лв. на декар. Най-ниска е цената на рентата на ниви в общините Бяла и Белослав, съответно 25 лв. и 40 лв. на декар.

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. 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).

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,

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

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 България (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 стопанства (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>.