

ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В ОБЛАСТ СЛИВЕН ПРЕЗ 2020 ГОДИНА

През 2020 г. средната цена на сделките с ниви в област Сливен достига 1011 лв. за един декар, което е с 5.9% повече в сравнение с 2019 година.

През 2020 г. цената на сделките с ниви в община Нова Загора е 980 лв. на декар, като спрямо 2019 г. тя отбелязва ръст от 3.5%. Увеличение в цената на сделките с ниви през 2020 г. спрямо предходната година има и в община Сливен – 9.3% (табл. 1).

1. Средни цени на сделките с ниви в област Сливен по общини през периода 2010 - 2020 година

(Лв./дка)

Общини	Години										
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Сливен	232	248	412	573	544	749	813	860	979	955	1011
Котел	183	246	178	344	368	397	..	-	-	-	-
Нова Загора	222	230	557	624	567	781	852	874	979	947	980
Сливен	248	277	327	458	537	720	771	839	979	967	1057
Твърдица	180	220	216	299	319	483	345	-	-	-	-

През 2020 г. в област Сливен средната цена за наем/аренда на един декар ниви достига 37 лв., което е 5.1% по-малко спрямо 2019 година. През 2020 г. най-висока е средната цена за наем/аренда на един декар ниви в община Нова Загора - 43 лв., като спрямо 2019 г. тя отбелязва ръст с 2.4%. Цената, платена за наем/аренда на един декар ниви в община Котел и Сливен бележи спад спрямо предходната година, съответно с 25.9 и 13.2%, като достига 20 лв. и 33 лв. Спрямо 2019 година цената на рентата на ниви в община Твърдица отбелязва ръст с 8.0% (табл. 2).

2. Средни цени на рентата на нивите в област Сливен през периода 2010 - 2020 година

(Лв./дка)

Общини	Години										
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Сливен	16	26	30	33	33	35	35	37	39	39	37
Котел	-	-	-	25		27	30	27	27	27	20
Нова Загора	17	30	35	35	34	37	37	39	40	42	43
Сливен	20	20	25	28	32	33	33	35	38	38	33
Твърдица	5	9	-	15	16	22	22	25	26	25	27

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 наем/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

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

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“ (LAU2) 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), „статистически район“ (NUTS2), „статистическа зона“ (NUTS1) и на национално ниво (NUTS0) средната цена за съответната категория земеделска земя се изчислява като среднопретеглена стойност. При цените на сделките със земеделска земя за тегла се използват площите на нивите и на постоянно затревените площи, а при цените на рентата - площта на наетата/арендуваната земеделска земя. Размерът на площите (теглата) се актуализира редовно, след като данните от последното проведено Наблюдение за структурата на земеделските стопанства в България² бъдат публикувани.

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 Наблюденията за структурата на земеделските стопанства в България се провеждат от Министерството на земеделието, храните и горите. В годините, завършващи на 0 се провеждат изчерпателни наблюдения (преброявания), а в годините, завършващи на 3 и 6 (между преброяванията) - извадкови изследвания.