

ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В ОБЛАСТ СТАРА ЗАГОРА ПРЕЗ 2021 ГОДИНА

Цени на сделките със земеделска земя в област Стара Загора през 2021 година

През 2021 г. средната цена на сделките с ниви в област Стара Загора е 898 лв. за един декар, което е с 1.4% по-малко в сравнение с 2020 година (табл. 1). Спрямо средната стойност за страната (1 192 лв./дка) през 2021 г., средната цена на един декар земеделска земя в област Стара Загора е по-ниска с 24.7%.

1. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Стара Загора по категории за използване на земята през периода 2016 - 2021 година

Категории на земята	Лв./дка					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ниви	672	784	795	874	911	898
Овощни насаждения	253	#	#	#	#	#
Лозя	240	#	#	#	#	#
Постоянно затревени площи	122	..	160	-	-	604

„#“ - прекъснат ред

„..“ - данните са конфиденциални

„-“ - няма случай

През 2021 г. най-висока е цената на сделките с ниви в община Павел баня – 1 085 лв. на декар, а най-ниска в община Братя Даскалови - 570 лв. на декар (табл. 2).

2. Средни цени на сделките с ниви в област Стара Загора по общини през периода 2016 - 2021 година

Област Общини	Лв./дка					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Общо за област Стара Загора	672	784	795	874	911	898
Братя Даскалови	642	899	842	811	890	570
Гурково	-	-	591	-	-	-
Гълъбово	718	576	756	743	652	830
Казанлък	550	338	521	-	-	-
Мъглиж	138	400	713	-	-	700
Николаево	-	-	593	-	-	600
Опан	649	816	950	1157	1061	1059
Павел баня	356	453	432	209	-	1085
Раднево	654	767	759	896	938	914
Стара Загора	700	865	846	935	930	979
Чирпан	831	763	766	812	871	910

„-“ - няма случай

Цена на рентата на земеделска земя в област Стара Загора през 2021 година

През 2021 г. средната цена за наем/аренда на един декар ниви достига **40 лв.**, което е с 8.1% повече спрямо 2020 година. В сравнение със средната цена за страната (55 лв./дка), средната цена за наем/аренда на един декар ниви в област Стара Загора е по-ниска с 27.3%. Средната цена за наем/аренда на един декар постоянно затревени площи е 24 лв., и е с 60.0% повисока спрямо предходната година (табл. 3).

3. Средни цени на рентата на земеделска земя в област Стара Загора по категории за използване на земята през периода 2016 - 2021 година

Категории на земята	Лв./дка					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ниви	28	31	32	35	37	40
Овощни насаждения	24	#	#	#	#	#
Лозя	32	#	#	#	#	#
Постоянно затревени площи	7	14	7	17	15	24

„#“ - прекъснат ред

През 2021 г. най-висока е средната цена за наем/аренда на един декар ниви в община Раднево - 48 лв., а най-ниска в община Павел баня - 23 лева (табл.4).

4. Средни цени на рентата на ниви в област Стара Загора по общини през периода 2016 - 2021 година

Област Общини	Лв./дка					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Общо за област Стара Загора	28	31	32	35	37	40
Братя Даскалови	24	27	28	31	32	36
Гурково	20	22	21	22	19	24
Гълъбово	28	28	28	30	35	37
Казанлък	19	21	24	24	25	25
Мъглиж	32	28	28	29	30	34
Николаево	19	21	17	11	15	31
Опан	29	34	34	38	40	44
Павел баня	23	27	25	20	-	23
Раднево	30	33	36	41	41	48
Стара Загора	28	31	33	40	40	44
Чирпан	31	33	33	39	39	44

„-“ - 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.

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



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, 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.