

## ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В ОБЛАСТ СЛИВЕН ПРЕЗ 2021 ГОДИНА

През 2021 г. средната цена на сделките с ниви в област Сливен достига 1061 лв. за един декар, което е с 5.0% повече в сравнение с 2020 година.

През 2021 г. цената на сделките с ниви в община Нова Загора е 1089 лв. на декар, като спрямо 2020 г. тя отбелязва ръст от 11.1%. Спад в цената на сделките с ниви през 2021 г. спрямо предходната година има в община Сливен - 3.5% (табл. 1).

### 1. Средни цени на сделките с ниви в област Сливен по общини през периода 2010 - 2021 година

(Лв./дка)

| Общини      | Години |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|-------------|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|             | 2010   | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| Сливен      | 232    | 248  | 412  | 573  | 544  | 749  | 813  | 860  | 979  | 955  | 1011 | 1061 |
| Котел       | 183    | 246  | 178  | 344  | 368  | 397  | ..   | -    | -    | -    | -    | -    |
| Нова Загора | 222    | 230  | 557  | 624  | 567  | 781  | 852  | 874  | 979  | 947  | 980  | 1089 |
| Сливен      | 248    | 277  | 327  | 458  | 537  | 720  | 771  | 839  | 979  | 967  | 1057 | 1020 |
| Твърдица    | 180    | 220  | 216  | 299  | 319  | 483  | 345  | -    | -    | -    | -    | -    |

През 2021 г. в област Сливен средната цена за наем/аренда на един декар ниви достига 43 лв., което е 16.2% повече спрямо 2020 година. През 2021 г. най-висока е средната цена за наем/аренда на един декар ниви в община Нова Загора - 49 лв., като спрямо 2020 г. тя отбелязва ръст с 14.0%. Увеличение има и в цената за наем на един декар ниви в община Сливен и от 33 лв. през 2020 г. тя става 40 лв. през 2021 г., като бележи ръст от 21.2%. Цената, платена за наем/аренда на един декар ниви в община Котел бележи спад спрямо предходната година с 25.0%, като достига 15 лева. Спрямо 2020 година цената на рентата на ниви в община Твърдица остава непроменена - 27 лева. (табл. 2).

### 2. Средни цени на рентата на нивите в област Сливен през периода 2010 - 2021 година

(Лв./дка)

| Общини      | Години |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|-------------|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|             | 2010   | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| Сливен      | 16     | 26   | 30   | 33   | 33   | 35   | 35   | 37   | 39   | 39   | 37   | 43   |
| Котел       | -      | -    | -    | 25   |      | 27   | 30   | 27   | 27   | 27   | 20   | 15   |
| Нова Загора | 17     | 30   | 35   | 35   | 34   | 37   | 37   | 39   | 40   | 42   | 43   | 49   |
| Сливен      | 20     | 20   | 25   | 28   | 32   | 33   | 33   | 35   | 38   | 38   | 33   | 40   |
| Твърдица    | 5      | 9    | -    | 15   | 16   | 22   | 22   | 25   | 26   | 25   | 27   | 27   |

## Методологични бележки

Наблюдението за цената на земеделската земя и рентата в селското стопанство се провежда в съответствие с изискванията на Общата методология<sup>1</sup> 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).

<sup>1</sup> 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“ (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 България<sup>2</sup> 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>.

<sup>2</sup> 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.