

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

Цени на сделките със земеделска земя в област Ямбол през 2021 година

През 2021 г. средната цена на сделките с ниви в област Ямбол достига 959 лв., което е със 7.5% повече в сравнение с 2020 година (табл. 1). Спрямо средната стойност за страната (1 192 лв./дка) през 2021 г. средната цена на сделките с ниви в област Ямбол е по-ниска с 19.7%.

1. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Ямбол по категории за използване на земята през периода 2017 - 2021 година

Категории на земята	(Лв./дка)				
	2017	2018	2019	2020	2021
Ниви	969	811	864	892	959
Овощни насаждения	#	#	#	#	#
Лозя	#	#	#	#	#
Постоянно затревени площи	213	270	1000	157	-

„#“ - прекъснат ред

„-“ - няма случай

Област Ямбол е на 16-то място в страната, по цена на сделките с ниви през 2021 година. Най-висока цена на сделките с ниви е регистрирана в област Добрич, а най-ниска в област Перник.

През 2021 г. най-висока е цената на сделките с ниви в община Ямбол - 1 100 лв. на декар. След нея са общините Тунджа - 1 015 лв. и Стралджа - 979 лв. на декар. Най-ниска е цената на сделките с ниви в общините Болярovo - 606 лв. и Елхово - 971 лв. на декар.

Цена на рентата на земеделска земя в област Ямбол през 2021 година

През 2021 г. средната цена за наем/аренда на един декар ниви в област Ямбол достига 44 лв., което е с 15.8% повече спрямо 2020 година. Средната цена за наем/аренда на един декар постоянно затревени площи е 12 лв., като спрямо предходната година намалява с 47.8% (табл. 2). В сравнение със средната цена за страната (55лв./дка), през 2021 г. цената за наем/аренда на един декар ниви в област Ямбол е по-ниска с 20.0%.

2. Средни цени на рентата на земеделска земя в област Ямбол по категории за използване на земята през периода 2017 - 2021 година

Категории на земята	(Лв./дка)				
	2017	2018	2019	2020	2021
Ниви	37	37	39	38	44
Овощни насаждения	#	#	#	#	#
Лозя	#	#	#	#	#
Постоянно затревени площи	17	11	23	23	12

„#“ - прекъснат ред

Област Ямбол е на 17-то място в страната по цена за наем/аренда на един декар ниви.

През 2021 г. най-висока е средната цена за наем/аренда на един декар ниви в община Тунджа - 50 лева. След нея са общините Ямбол - 48 лв. и Стралджа - 46 лева. Най-ниска е цената за наем/аренда на един декар ниви в общините Болярово - 27 лв. и Елхово - 38 лева. Във всички общини в областта е отбелязан ръст на средната цена за наем/аренда на един декар ниви, като най-голямо е увеличението в община Болярово - 25.4%.



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. В обхвата на наблюдението са включени земеделски стопанства, специализирани дружества за инвестиции в земеделска земя и агенции за недвижими имоти. Източниците за подбор на респондентите са три: 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 селскостопанските предприятия. Критерий за подбор 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.

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

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, 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 България¹ бъдат публикувани.

Конфиденциалност на информацията. Конфиденциалността на информацията е гарантирана съгласно чл. 25 - чл. 27 от Закона за статистиката.

Повече информация и данни за Наблюдението за цената на земеделската земя и рентата в селското стопанство, могат да бъдат намерени на сайта на НСИ, раздел „Селско стопанство“ (<http://www.nsi.bg/bg/node/11263>), както и в Информационна система „ИНФОСТАТ“ (https://infostat.nsi.bg/infostat/pages/module.jsf?x_2=106).

¹ 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.