



## ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ПРЕЗ 2016 ГОДИНА

### Цени на сделките със земеделска земя в Република България през 2016 година

През 2016 г. средната цена на един декар земеделска земя достига 761 лв., което е с 4.0% повече в сравнение с 2015 година. Спрямо предходната година през 2016 г. увеличение е отчетено в цената на всички категории земя по начин на използване. Цената на постоянно затревените площи се увеличава с 19.4%, на овощните насаждения - с 11.3%, на лозята - с 9.1%, и на нивите - с 1.2% (табл. 1).

#### 1. Средни цени на сделките със земеделска земя по категории за използване на земята през периода 2010 - 2016 година

Категории на земята	Лв./дка						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Земеделска земя - общо</b>	<b>279</b>	<b>398</b>	<b>547</b>	<b>594</b>	<b>684</b>	<b>732</b>	<b>761</b>
в това число:							
Ниви	279	413	556	621	708	761	770
Овощни насаждения	242	284	412	433	440	480	534
Лозя	206	248	262	319	451	339	370
Постоянно затревени площи	189	207	217	198	246	227	271

През 2016 г. най-висока е цената на земеделската земя в Североизточния район - 1 157 лв. на декар, където е отчетено и най-голямо увеличение на цената на един декар земеделска земя спрямо предходната година - с 11.3% (табл. 2).

#### 2. Средни цени на сделките със земеделска земя по статистически райони през периода 2010 - 2016 година

Статистически райони	Лв./дка						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Общо за страната</b>	<b>279</b>	<b>398</b>	<b>547</b>	<b>594</b>	<b>684</b>	<b>732</b>	<b>761</b>
Северозападен	249	420	493	598	682	708	735
Северен централен	295	447	623	708	807	820	895
Североизточен	365	555	860	827	957	1040	1157
Югоизточен	230	271	346	480	509	636	707
Югозападен	302	237	463	301	403	415	221
Южен централен	230	292	364	357	474	442	412



### Цена на рентата на земеделска земя в Република България през 2016 година

През 2016 г. средната цена на рентата на един декар наета/арендувана земеделска земя достига **44 лв.**, което е с 4.8% повече спрямо 2015 година. Спрямо предходната година най-голямо е увеличението на рентата за овощните насаждения - с 28.1%. От наблюдаваните категории земя понижение на цената се наблюдава при постоянно затревените площи - с 16.7%, и при лозята - с 13.9% (табл. 3).

#### 3. Средни цени на рентата на земеделска земя по категории за използване на земята през периода 2010 - 2016 година

Категории на земята	Лв./дка						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Земеделска земя - общо</b>	<b>23</b>	<b>30</b>	<b>34</b>	<b>38</b>	<b>41</b>	<b>42</b>	<b>44</b>
в това число:							
Ниви	24	30	36	39	43	44	44
Овощни насаждения	16	20	29	30	35	32	41
Лозя	13	26	21	34	24	36	31
Постоянно затревени площи	12	13	18	16	17	18	15

През 2016 г. най-висока е цената за един декар наета/арендувана земеделска земя в Североизточния район - 64 лева. Увеличение на цената на рентата спрямо предходната година се наблюдава във всички статистически райони, с изключение на Южния централен район, където е отчетено намаление с 3.7% (табл. 4).

#### 4. Средни цени на рентата на земеделска земя по статистически райони през периода 2010 - 2016 година

Статистически райони	Лв./дка						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Общо за страната</b>	<b>23</b>	<b>30</b>	<b>34</b>	<b>38</b>	<b>41</b>	<b>42</b>	<b>44</b>
Северозападен	19	22	29	34	38	40	42
Северен централен	25	33	41	46	50	52	53
Североизточен	40	50	53	58	61	63	64
Югоизточен	15	22	28	29	31	31	32
Югозападен	13	15	15	16	18	20	22
Южен централен	13	20	22	24	26	27	26



## Методологични бележки

Наблюдението за цената на земеделската земя и рентата в селското стопанство се провежда в съответствие с изискванията на целевата методология<sup>1</sup> на Евростат, отчитайки и националните особености в развитието на пазара на земеделската земя и рентните отношения в България.

**Респонденти.** Наблюдението за 2016 г. обхваща 1 979 респонденти (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.

**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 пет категории земеделска земя, дефинирани по начина на трайното ѝ използване: ниви, овощни градини, лозя, естествени ливади и мери и пасища. Това са основните категории земя в България, които се посочват в документите при сключване на сделки за продажба или на договори за наем/аренда на земеделска земя. 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 др.).

**Изчисляване на средна цена.** На ниво община, област и статистически район средната цена се изчислява като среднопретеглена с размера на съответстващите им площи, установени по време на наблюдението. На национално ниво и ниво NUTS1 (статистически зони) цената на единица площ се изчислява като среднопретеглена с размера на използваната земеделска площ/арендуваната земеделска площ от Наблюдението за структурата на земеделските стопанства, проведено от Министерството на земеделието и храните през 2013 година.

**Конфиденциалност на информацията.** Конфиденциалността на информацията е гарантирана съгласно чл. 25 до чл. 27 от Закона за статистиката (*обн., ДВ, бр. 57 от 25.06.1999 г., посл. изм. и доп., ДВ, бр. 15 от 15.02.2013 г., в сила от 1.01.2014 г.*).

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>.