



ПАЗАР НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ПРЕЗ ПЕРИОДА 2010 - 2012 ГОДИНА

Пазар на земеделската земя в Република България през периода 2010 - 2012 година

През периода 2010 - 2012 г. данните от проведеното статистическо изследване показват постоянно нарастваща активност на пазара на земеделската земя в Република България.

В сравнение с 2010 г. **броят на сделките със земеделска земя** се увеличава през 2011 и 2012 г. съответно с 3.8 и 5.3%. **Размерът на продадените площи** през 2011 г. спрямо предходната година отбелязва спад със 7.4%, докато през 2012 г. е регистрирано увеличение с 23.2% спрямо 2010 година.

През периода 2010 - 2012 г. **средният размер земеделска земя за една сключена сделка** е 9 декара. По начин на трайно използване на земеделската земя средният размер на една сделка е, както следва: ниви - 9 дка, постоянно затревени площи - 4 дка, овощни насаждения и лозя - по 3 декара.

Цената на един декар земеделска земя в сравнение с 2010 г. се увеличава с 42.7% през 2011 г. и с 37.4% през 2012 г. спрямо 2011 година. Най-значително е нарастването на цената на овощните градини - със 17.4% през 2011 г. и с 45.1% през 2012 г. спрямо предходната година.

1. Сключени сделки за покупка на земеделска земя

Категории на земята	2010			2011			2012		
	брой	площ - дка	средна цена - лв./дка	брой	площ - дка	средна цена - лв./дка	брой	площ - дка	средна цена - лв./дка
Земеделска земя - общо за страната	33898	291545	279	35186	270076	398	37063	332673	547
в това число:									
Ниви	31628	285112	279	31971	260035	413	32832	320102	556
Овощни насаждения	427	1276	242	835	2670	284	986	2948	412
Лозя	1216	2749	206	1586	4445	248	2222	5265	262
Постоянно затревени площи	626	2407	189	794	2926	207	1023	4358	217

През 2010 г. най-активен е пазарът на земеделска земя в Югоизточния район, в който са реализирани 29.4% от всички сделки и 26.7% от продадената земя. През 2011 и 2012 г. водеща роля има Северозападният район, където са сключени съответно 23.1 и 26.3% от сделките и е продадена 26.1 и 34.5% от земеделската земя.



2. Сключени сделки за покупка на земеделска земя по статистически райони

Статистически райони	2010			2011			2012		
	брой	площ - дка	средна цена - лв./дка	брой	площ - дка	средна цена - лв./дка	брой	площ - дка	средна цена - лв./дка
Общо за страната	33898	291545	279	35186	270076	398	37063	332673	547
Северозападен	6723	62061	249	8130	70458	420	9740	114857	493
Северен централен	8029	65881	295	6487	53157	447	8248	74084	623
Североизточен	6125	66473	365	6829	58387	555	6954	58597	860
Югоизточен	9970	77930	230	7343	52968	271	7507	58650	346
Югозападен	43	217	302	57	484	237	760	4268	463
Южен централен	3008	18984	230	6340	34621	292	3854	22220	364

И през трите години на периода най-висока е цената на земеделската земя в Североизточния район - 365 лв. на декар през 2010 г., 555 лв. на декар през 2011 г. и 860 лв. на декар през 2012 година.

Аренда/наем на земеделска земя в Република България през периода 2010 - 2012 година

Развитието на арендните отношения в селското стопанство през периода 2010 - 2012 г. е динамично. Спрямо предходната година **сключените договори за аренда/наем на земеделска земя** през 2011 г. са повече с 4.9%, а през 2012 г. - с 9.4%. По отношение на размера на арендуваната/наеманата земеделска земя данните от изследването показват известно намаление на площите през 2011 г. - с 3.1%, докато през 2012 г. е регистриран ръст от 23.4%. **Средният размер на площта на един договор за аренда/наем на земеделска земя** през наблюдавания период е между 16 и 18 декара.

Средната стойност на рентното плащане на един декар арендувана/наета земеделска земя е 23 лв. през 2010 г., 30 лв. през 2011 г. и 34 лв. през 2012 година.

3. Сключени договори за наем/аренда на земеделска земя

Категории на земята	2010			2011			2012		
	брой	площ - дка	средна цена - лв./дка	брой	площ - дка	средна цена - лв./дка	брой	площ - дка	средна цена - лв./дка
Земеделска земя - общо за страната	333361	5814663	23	349666	5634649	30	382487	6952151	34
в това число:									
Ниви	316436	5736783	24	335517	5557980	30	368080	6878897	36
Овощни насаждения	5959	23019	16	3605	19932	20	3038	16613	29
Лозя	9751	39849	13	8368	37233	26	8849	37355	21
Постоянно затревени площи	1215	15013	12	2176	19505	13	2520	19286	18

Най-голям е броят на сключените договори за аренда/наем на земеделска земя през



2010 г. в Североизточния район - 27.3% от общия брой за страната, през 2011 г. - в Югоизточния район - с 27.5%, а през 2012 г. - в Северния централен - с 27.9%. Близко една трета от арендуваната земеделска земя в България е в Северния централен район - 30.0% от общата площ през 2010 г., 29.0% през 2011 г. и 27.8% през 2012 година.

4. Сключени договори за наем/аренда на земеделска земя по статистически райони

Статистически райони	2010			2011			2012		
	брой	площ - дка	средна цена - лв./дка	брой	площ - дка	средна цена - лв./дка	брой	площ - дка	средна цена - лв./дка
Общо за страната	333361	5814663	23	349666	5634649	30	382487	6952151	34
Северозападен	18401	864779	19	17237	397649	22	28568	1347798	29
Северен централен	71927	1745931	25	96091	1635711	33	106692	1930858	41
Североизточен	90918	1433052	40	95246	1557491	50	99933	1593178	53
Югоизточен	90704	1151198	15	96256	1364421	22	105112	1484654	28
Югозападен	4375	109403	13	6231	149235	15	4030	127767	15
Южен централен	57036	510302	13	38605	530142	20	38152	467895	22

На регионално ниво през 2010 и 2012 г. най-голям е размерът на арендуваните площи в рамките на един договор в Северозападния район - 47 дка, а през 2011 г. - в Югозападния - 24 декара.

И през трите години на периода най-висока е цената на един декар арендувана земя в Североизточния район - 40 лв. през 2010 г., 50 лв. през 2011 г. и 53 лв. през 2012 година.



Методологични бележки

Информацията е събрана в рамките на статистическо изследване на тема „Система за събиране на информация за цените на земеделската земя и рентата в селското стопанство съгласно целевата методология”, което е част от дейностите по договор за субсидия с Европейската комисия/Евростат.

Основната цел на изследването е разработването на статистически инструментариум и производството на статистическа информация за пазара на земеделската земя и рентата в селското стопанство в България в съответствие с основните принципи на Общата методология на ЕС, приета от Евростат през 2010 година.

Изследването се проведе с 1 640 респонденти на територията на България, от които: 1 419 земеделски стопанства, 50 фонда за операции със земеделска земя, 14 брокери, опериращи с недвижими имоти, 123 агенции за недвижими имоти и 36 други.

Обхванати са 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. Осигурено е съответствие между използваната в рамките на изследването номенклатура на земята и тази в методологията на Евростат чрез групиране на две от категориите земя. Естествените ливади и мерите и пасищата са обединени в обща категория - постоянно затревени площи, за която е изчислена обща средна цена.

Освен по начин на трайно ползване, сделките със земеделска земя и договорите за наем/аренда са групирани според категорията за почвено плодородие (от първа до десета). Формирани са две групи с цел проследяване на значението на категорията за почвено плодородие като ценообразуващ фактор.

Съгласно целевата методология на Евростат се наблюдава цената на единица площ (хектар) закупена или наета/арендувана земеделска земя. В България при сделките и арендуването използваната мерна единица за площ е декар. По тази причина цените на сделките и договорите за аренда се отнасят за 1 декар земеделска земя, след което данните са преизчислени в хектари. Средната цена на единица площ за всяка категория земеделска земя на ниво населено място, община и област е изчислена като съотношение между стойността на сделките/договорите за наем/аренда и общата площ, за която се отнасят. На национално ниво и нивата NUTS1 (статистически зони) и NUTS2 (статистически райони) цената на единица площ е изчислена като среднопретеглена с площта на съответната категория земя по начин на трайно ползване. Данните за площите, които са използвани като тегла за съответните географски нива, са от Преброяването на земеделските стопанства в България, проведено през 2010 г. от Министерството на земеделието и храните.

Периодът, за който се събират данни за цените на сделките със земеделска земя и на рентните плащания в селското стопанство, е календарна година. При наемите/договорите за земеделска земя се наблюдават цените на сключените през отчетния период договори за наем/аренда, независимо че селскостопанската продукция ще бъде прибрана, или рентата ще бъде платена извън наблюдавания период. Когато цените на рентните плащания по договори, сключени в предишни периоди, са променени с анекс към основния договор или по друг начин през наблюдавания период, то тези договори също се считат за нови и договорените между страните по



тях цени също са взети предвид. Договорите за наем на земеделска земя са с продължителност 1 година, а за арендата - минимум 4 години.

В цената на сделките със земеделска земя се включват платените данъци и такси. В цената не са включени: ДДС, платените суми за право на ползване, получените от собствениците парични компенсации при продажбата или придобиването на земята, стойността на сградите, построени върху земята, и плащанията при наследяване.

В цената на рентата се включва и стойността на всички плащания в натура, оценени по цени на текущата година, и платените данъци и такси. В цената не се включват: 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.).

Допълнителна информация относно методологията и данните от наблюдението за пазара на земята и арендата в селското стопанство в Република България през периода 2010 - 2012 г. е публикувана на интернет страницата на НСИ - <http://www.nsi.bg/otrasal.php?otr=1>.