



ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И РЕНТАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ПРЕЗ 2013 ГОДИНА

Цена на сделките със земеделската земя в Република България през 2013 година

През 2013 г. **средната цена на един декар земеделска земя достига 594 лв.**, което е с 8.6% по-високо от 2012 година. Спрямо предходната година през 2013 г. най-голямо е увеличението на цената на лозята - с 21.8%. Увеличението на цената на нивите е с 11.7%, а на овощните насаждения - с 5.1%. Единствено при постоянно затревените площи е установено намаление на цената - с 8.8% (табл. 1).

1. Средни цени на сделките със земеделска земя по категории за използване на земята през периода 2010 - 2013 година

Лв./дка

Категории на земята	2010	2011	2012	2013
Земеделска земя - общо	279	398	547	594
в това число:				
Ниви	279	413	556	621
Овощни насаждения	242	284	412	433
Лозя	206	248	262	319
Постоянно затревени площи	189	207	217	198

През 2013 г., въпреки известен спад в сравнение с предходната година, най-висока продължава да бъде цената на земеделската земя в Североизточния район - 827 лв. на декар. Най-голямо увеличение на цената на един декар земеделска земя спрямо предходната година е установено в Югоизточния район - с 38.7%, докато в Южния централен и в Югозападния район се наблюдава намаление - съответно с 1.9 и 35.0% (табл. 2).



2. Средни цени на сделките със земеделска земя по райони през периода 2010 - 2013 година

Лв./дка

Статистически райони	2010	2011	2012	2013
Общо за страната	279	398	547	594
Северозападен	249	420	493	598
Северен централен	295	447	623	708
Североизточен	365	555	860	827
Югоизточен	230	271	346	480
Югозападен	302	237	463	301
Южен централен	230	292	364	357

Цена на рентата на земеделска земя в Република България през 2013 година

През 2013 г. **средната цена на рентата на един декар наета/арендувана земеделска земя достига 38 лв.**, което е с 11.8% по-високо спрямо 2012 година. Спрямо предходната година през 2013 г. най-голямо е увеличението на рентата за лозята - с 61.9%. По този начин през 2013 г. тя изпреварва цената на овощните насаждения и се доближава до цената на нивите. От наблюдаваните категории земя единствено при постоянно затревените площи се наблюдава понижение на цената с 11.1% (табл. 3).



3. Средни цени на рентата на земеделска земя по категории за използване на земята през периода 2010 - 2013 година

Лв./дка

Категории на земята	2010	2011	2012	2013
Земеделска земя - общо	23	30	34	38
в това число:				
Ниви	24	30	36	39
Овощни насаждения	16	20	29	30
Лозя	13	26	21	34
Постоянно затревени площи	12	13	18	16

През 2013 г. най-висока е цената за един декар наета/арендувана земеделска земя в Североизточния район - 58 лв., което е повече от три пъти по-високо от стойността в Югозападния и два пъти по-високо от стойността в Югоизточния район. Увеличение на цената на рентата спрямо предходната година се наблюдава във всички статистически райони (табл.4).

4. Средни цени на рентата на земеделска земя по статистически райони през периода 2010 - 2013 година

Лв./дка

Статистически райони	2010	2011	2012	2013
Общо за страната	23	30	34	38
Северозападен	19	22	29	34
Северен централен	25	33	41	46
Североизточен	40	50	53	58
Югоизточен	15	22	28	29
Югозападен	13	15	15	16
Южен централен	13	20	22	24



Методологични бележки

Наблюдението за цената на земеделската земя и рентата в селското стопанство се провежда в съответствие с изискванията на методологията на Евростат¹, отчитайки в същото време и националните особености в развитието на пазара на земеделската земя и рентните отношения в България.

Респонденти. Наблюдението обхваща 2 107 респондента, от които 1 812 - земеделски стопанства, 40 - дружества за операции със земеделска земя, и 255 - агенции за недвижими имоти. 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. Критерий за подбор на респондентите е стойността на направените разходи за придобиване на земеделска 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 нови договори, сключени в календарната година, без значение за коя стопанска година са сключени и кога ще бъдат извършени рентните плащания. Като нови договори се отчитат и тези, които са сключени през предишни години, но през отчетния период цената е променена с анекс към основния договор. 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.

Категории за почвено плодородие. Категориите за качество на земята в България са 10. За целите на изследването те бяха групирани в две групи - от първа до пета и от шеста до десета категория.

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 Target Methodology on Land Prices and Rents, приета от Комитета по селскостопанска статистика, 17 - 18 май 2010 г., Евростат, Люксембург (док. ESTAT/CPSA/583).



Цена на земеделската земя. 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 единица площ, 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 и област средната цена се изчислява като среднопретеглена с размера на съответстващите им площи, установени по време на наблюдението. На национално ниво и нивата NUTS1 (статистически зони) и NUTS2 (статистически райони) цената на единица площ се изчислява като среднопретеглена с площта на съответната категория земя по начин на трайно използване от анкетата за структурата на земеделските стопанства (преброяване на земеделските стопанства в България през 2010 г.), проведена от Министерството на земеделието и храните.

Информация за методологията и данните от наблюдението за пазара на земята и рентата в селското стопанство в Република България са публикувани на интернет страницата на НСИ: <http://www.nsi.bg/bg/node/11263>.