

ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ПРЕЗ 2022 ГОДИНА

През 2022 г. средната цена на сделките с ниви в България достига 1 428 лв. за един декар, което е ръст от 21.6% спрямо 2021 г.

През 2022 г. средната цена за наем/аренда на един декар ниви достига 63 лв., което е с 21.2% повече спрямо 2021 г.

Спрямо предходната година е налице повишение в цената на сделките с ниви и на средната цена за наем/аренда на един декар ниви във всичките шест статистически района на страната.

Цени на сделките със земеделска земя в Република България през 2022 година

През 2022 г. средната цена на сделките с ниви в България достига 1 428 лв. за един декар, което е с 21.6% повече в сравнение с 2021 година. Средната цена на сделките с постоянно затревени площи (естествени и изкуствени ливади, мери и пасища) през 2022 г. достига 369 лв. за един декар и също отбелязва увеличение спрямо предходната година - 15.0% (табл. 1).

1. Средни цени на сделките със земеделска земя по категории за използване на земята през периода 2015 - 2022 година

Категории на земята	(Лв./дка)							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ниви	761	770	870	980	1053	1033	1174	1428
Овощни насаждения	480	534	#	#	#	#	#	#
Лозя	339	370	#	#	#	#	#	#
Постоянно затревени площи	227	271	262	218	300	264	321	369

„#“ - прекъснат динамичен ред.

През 2022 г. най-висока е цената на сделките с ниви в Североизточния район - 2 043 лв. на декар, което е с 32.1% повече спрямо предходната година. През 2022 г. е налице повишение спрямо предходната година в цената на сделките с ниви във всичките шест статистически района (табл. 2). В Северозападния район цената на сделките с ниви достига 1 525 лв. на декар (с 18.8%), в Северния централен район - 1 575 лв. на декар (с 23.5%), в Югоизточния район - 1 096 лв. на декар (със 17.0%), в Южния централен район - 643 лв. на декар (с 3.0%), и в Югозападния район - 705 лв. на декар (с 0.7%).

2. Средни цени на сделките с ниви по статистически райони през периода 2015 - 2022 година

Статистически райони	(Лв./дка)							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Общо за страната	761	770	870	980	1053	1033	1174	1428
Северозападен	718	753	920	884	967	987	1284	1525
Северен централен	832	908	789	1098	1138	1146	1275	1575
Североизточен	1057	1175	1401	1357	1462	1467	1546	2043
Югоизточен	653	721	804	809	861	887	937	1096
Югозападен	357	228	303	199	818	352	624	643
Южен централен	445	426	539	681	706	637	700	705

Цена на рентата на земеделска земя в Република България през 2022 година

През 2022 г. средната цена за наем/аренда на един декар ниви достига **63 лв.**, което е с 21.2% повече спрямо 2021 година. Средната цена за наем/аренда на един декар постоянно затревени площи е 26 лв. и запазва цената си спрямо предходната година (табл. 3).

3. Средни цени на рентата на земеделска земя по категории за използване на земята през периода 2015 - 2022 година

Категории на земята	(Лв./дка)							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ниви	44	44	47	50	49	44	52	63
Овощни насаждения	32	41	#	#	#	#	#	#
Лозя	36	31	#	#	#	#	#	#
Постоянно затревени площи	18	15	16	16	23	21	26	26

„#“ - прекъснат динамичен ред.

През 2022 г. най-висока е средната цена за наем/аренда на един декар ниви в Североизточния район - 93 лв., като спрямо 2021 г. увеличението е с 16.3%. Цената, платена за наем/аренда на един декар ниви, бележи повишение спрямо предходната година във всичките шест статистически района, съответно в Югоизточния район - с 30.0%, в Северозападния район и в Югозападния район - с 16.7%, в Северния централен район - със 17.2%, и в Южния централен район - с 33.3%, (табл. 4).



4. Средни цени на рентата на ниви по статистически райони през периода 2015 - 2022 година

Статистически райони	(Лв./дка)							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Общо за страната	44	44	47	50	49	44	52	63
Северозападен	41	42	45	48	50	49	54	63
Северен централен	53	54	57	59	60	58	64	75
Североизточен	64	65	68	70	69	53	80	93
Югоизточен	31	32	34	35	37	35	40	52
Югозападен	21	23	28	30	30	30	30	35
Южен централен	28	27	31	32	32	31	33	44



Методологични бележки

Наблюдението за цената на земеделската земя и рентата в селското стопанство се провежда в съответствие с изискванията на Общата методология¹ 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 наемаването 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).

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 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 България² 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 цената на земеделската земя и рентата в селското стопанство в Република България са публикуван на сайта на НСИ: <http://www.nsi.bg/bg/node/11263>.

² Наблюденията за структурата на земеделските стопанства в България се провеждат от Министерството на земеделието и храните. В годините, завършващи на 0, се провеждат изчерпателни наблюдения (преброявания), а в годините, завършващи на 3 и 6 (между преброяванията) - извадкови изследвания.