

ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В ОБЛАСТ СТАРА ЗАГОРА ПРЕЗ 2019 ГОДИНА

Цени на сделките със земеделска земя в област Стара Загора през 2019 година

През 2019 г. средната цена на сделките с ниви в област Стара Загора достига 874 лв. за един декар, което е с 9.9% повече в сравнение с 2018 година (табл. 1). Спрямо средната стойност за страната (1 053 лв./дка) през 2019 г., средната цена на един декар земеделска земя в област Стара Загора е по-ниска с 16.9%.

1. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Стара Загора по категории за използване на земята през периода 2015 - 2019 година

Категории на земята	Лв./дка				
	2015	2016	2017	2018	2019
Ниви	589	672	784	795	874
Овощни насаждения	284	253	#	#	#
Лозя	268	240	#	#	#
Постоянно затревени площи	242	122	..	160	-

„#“ - прекъснат ред

„..“ - данните са конфиденциални

„-“ - няма случай

През 2019 г. най-висока е цената на сделките с ниви в община Опан – 1 157 лв. на декар, а най-ниска в община Павел баня - 209 лв. на декар (табл. 2).

2. Средни цени на сделките с ниви в област Стара Загора по общини през периода 2015 - 2019 година

Област Общини	Лв./дка				
	2015	2016	2017	2018	2019
Общо за област Стара Загора	589	672	784	795	874
Братя Даскалови	593	642	899	842	811
Гурково	-	-	-	591	-
Гълъбово	448	718	576	756	743
Казанлък	-	550	338	521	-
Мъглиж	297	138	400	713	-
Николаево	-	-	-	593	-
Опан	673	649	816	950	1157
Павел баня	314	356	453	432	209
Раднево	472	654	767	759	896
Стара Загора	725	700	865	846	935
Чирпан	638	831	763	766	812

„-“ - няма случай

Цена на рентата на земеделска земя в област Стара Загора през 2019 година

През 2019 г. средната цена за наем/аренда на един декар ниви достига 35 лв., което е с 9.4% повече спрямо 2018 година. В сравнение със средната цена за страната (49 лв./дка), през 2019 г. средната цена за наем/аренда на един декар ниви в област Стара Загора е по-ниска с 28.6%. Средната цена за наем/аренда на един декар постоянно затревени площи е 17 лв., и е със 142.9% по-висока спрямо предходната година (табл. 3).

3. Средни цени на рентата на земеделска земя в област Стара Загора по категории за използване на земята през периода 2015 - 2019 година

Категории на земята	Лв./дка				
	2015	2016	2017	2018	2019
Ниви	29	28	31	32	35
Овощни насаждения	26	24	#	#	#
Лозя	29	32	#	#	#
Постоянно затревени площи	7	7	14	7	17

„#“ - прекъснат ред

През 2019 г. най-висока е средната цена за наем/аренда на един декар ниви в община Раднево - 41 лв., а най-ниска в община Николаево - 11 лева (табл.4).

4. Средни цени на рентата на ниви в област Стара Загора по общини през периода 2015 - 2019 година

Област Общини	Лв./дка				
	2015	2016	2017	2018	2019
Общо за област Стара Загора	29	28	31	32	35
Братя Даскалови	25	24	27	28	31
Гурково	22	20	22	21	22
Гълъбово	30	28	28	28	30
Казанлък	21	19	21	24	24
Мъглиж	26	32	28	28	29
Николаево	21	19	21	17	11
Опан	32	29	34	34	38
Павел баня	26	23	27	25	20
Раднево	32	30	33	36	41
Стара Загора	29	28	31	33	40
Чирпан	32	31	33	33	39

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 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.

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.

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

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“ 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) и „статистически район“(NUTS2) средната цена за съответната категория земеделска земя се изчислява като среднопретеглена стойност, като при цените на сделките със земеделска земя за тегла се използват площите на нивите и на постоянно затревените площи, а за цените на рентата - площта на наетата/арендуваната земеделска земя от последното преброяване на земеделските стопанства в България¹(изчерпателно изследване на всеки десет години). На териториално ниво „статистическа зона“(NUTS1)и на национално ниво (NUTS0) средната цена на сделките се изчислява като среднопретеглена стойност, като за тегла се използва размерът на площта на нивите и на постоянно затревените площи, а за рентата - площта на наетата/арендуваната земеделска земя, установени в рамките на последното изследване за структурата на земеделските стопанства¹(извадково изследване, провеждано на всеки три години между преброяванията в селското стопанство).

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

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>.