



ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ПРЕЗ 2018 ГОДИНА

Цени на сделките със земеделска земя в Република България през 2018 година

През 2018 г. средната цена на един декар земеделска земя достига **941 лв.**, което е със 7.9% повече в сравнение с 2017 година. Спрямо предходната година през 2018 г. увеличение е отчетено в цената на нивите - с 12.6%. Цената на постоянно затревените площи намалява с 16.8% (табл. 1).

1. Средни цени на сделките със земеделска земя по категории за използване на земята през периода 2010 - 2018 година

Категории на земята	(Лв./дка)								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Земеделска земя - общо	279	398	547	594	684	732	761	872	941
в това число:									
Ниви	279	413	556	621	708	761	770	870	980
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	262	218

„#“ - прекъснат ред.

През 2018 г. най-висока е цената на земеделската земя в Североизточния район - 1 345 лв. на декар. Увеличение на цената на един декар земеделска земя спрямо предходната година е отчетено в Северния централен район - с 39.5%, и в Южния централен район - с 22.7%. Цената на земята в Югоизточния район остава почти на същото равнище спрямо 2017 г. - отбелязано е слабо повишение с 0.8%. През 2018 г. се наблюдава намаление в цената на един декар земеделска земя в Югозападния район - с 53.4%, в Северозападния - с 4,5%, и в Североизточния район - с 4.0% (табл. 2).



2. Средни цени на сделките със земеделска земя по статистически райони през периода 2010 - 2018 година

Статистически райони	(Лв./дка)								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Общо за страната	279	398	547	594	684	732	761	872	941
Северозападен	249	420	493	598	682	708	735	910	869
Северен централен	295	447	623	708	807	820	895	779	1087
Североизточен	365	555	860	827	957	1040	1157	1401	1345
Югоизточен	230	271	346	480	509	636	707	796	802
Югозападен	302	237	463	301	403	415	221	406	189
Южен централен	230	292	364	357	474	442	412	538	660

Цена на рентата на земеделска земя в Република България през 2018 година

През 2018 г. средната цена на рентата на един декар наета/арендувана земеделска земя достига **48 лв.**, което е с 4.3% повече спрямо 2017 година. Спрямо предходната година увеличението на рентата за нивите е с 6.4%. Цената на постоянно затревените площи остава без промяна (табл. 3).

3. Средни цени на рентата на земеделска земя по категории за използване на земята през периода 2010 - 2018 година

Категории на земята	(Лв./дка)								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Земеделска земя - общо	23	30	34	38	41	42	44	46	48
в това число:									
Ниви	24	30	36	39	43	44	44	47	50
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	16	16

„#“ - прекъснат ред.

През 2018 г. най-висока е цената за един декар наета/арендувана земеделска земя в Североизточния район - 69 лева. Увеличение на цената на рентата спрямо предходната година се наблюдава във всички статистически райони с изключение на Южния централен район (табл. 4).



4. Средни цени на рентата на земеделска земя по статистически райони през периода 2010 - 2018 година

Статистически райони	(Лв./дка)								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Общо за страната	23	30	34	38	41	42	44	46	48
Северозападен	19	22	29	34	38	40	42	44	47
Северен централен	25	33	41	46	50	52	53	57	58
Североизточен	40	50	53	58	61	63	64	67	69
Югоизточен	15	22	28	29	31	31	32	34	35
Югозападен	13	15	15	16	18	20	22	27	29
Южен централен	13	20	22	24	26	27	26	31	31

Методологични бележки

Наблюдението за цената на земеделската земя и рентата в селското стопанство се провежда в съответствие с изискванията на целевата методология¹ на Евростат, отчитайки и националните особености в развитието на пазара на земеделската земя и рентните отношения в България.

Респонденти. В обхвата на наблюдението са включени 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 три категории земеделска земя, дефинирани по начина на трайното ѝ използване: ниви, естествени

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



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).

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 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 NUTS 1 (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 2016 година.

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>.