

ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В ОБЛАСТ РУСЕ ПРЕЗ 2022 ГОДИНА

Цени на сделките със земеделската земя в област Русе през 2022 година

През 2022 г. **средната цена на сделките с ниви в област Русе достига 1 632 лв. за един декар**, което е с 25.7% над нивото на 2021 година (табл. 1).

Регистрираната средна цена на нивите в област Русе през 2022 г. е с 14.3% над средната цена за тази категория земи за страната (1 428 лв.).

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

(Лв./дка)

Категории на земята	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ниви	841	1134	898	1093	1148	1151	1298	1632
Овощни насаждения	598	..	#	#	#	#	#	#
Лозя	349	250	#	#	#	#	#	#
Постоянно затревени площи	221	..	721	333	751	100	-	554

„ # “ - прекъснат ред.

„ .. “ - конфиденциални данни.

„ - “ - няма случай

През 2022 г. най-висока е цената на реализираните сделки с ниви в общините Сливо поле - 2 179 лв., Русе - 1 767 лв. и Ветово - 1 740 лв. на декар. Най-голямо увеличение на цената на декар ниви спрямо предходната година е регистрирано в община Ценово - с 45.7%, в община Русе - с 44.4% и Сливо поле - с 39.0%. Само в община Борово се е отчетен лек спад в цената спрямо предходната година с 2.0% (табл. 2).

2. Средни цени на сделките с ниви в област Русе по общини през периода 2015 - 2022 година

(Лв./дка)

Общини	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Област Русе - общо	841	1134	898	1093	1148	1151	1298	1632
Борово	843	..	926	929	968	963	1429	1400
Бяла	865	1000	928	978	1057	1016	1155	1160
Ветово	1014	1228	953	1295	1253	1128	1327	1740
Две могили	894	1097	978	1148	1072	1219	1307	1614
Иваново	789	1042	912	1018	1184	1096	1362	1596
Русе	570	1313	869	1264	1230	1253	1224	1767
Сливо поле	681	..	631	1302	1294	1381	1568	2179
Ценово	944	956	840	947	913	992	1068	1556

„ .. “ – конфиденциални данни.

Цена на рентата на земеделска земя в област Русе през 2022 година

През 2022 г. средната цена на рентата на един декар наети/арендувани ниви достига 72 лв., което е с 14.3% над ценовото равнище от 2021 г. и също с 14.3% над средното за страната (63 лв.). При постоянно затревените площи увеличението на цената спрямо 2021 година е с 52.2%.

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

(Лв./дка)

Категории на земята	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ниви	49	51	53	55	58	58	63	72
Овощни насаждения	31	..	#	#	#	#	#	#
Лозя	32	..	#	#	#	#	#	#
Постоянно затревени площи	34	..	16	13	24	13	23	35

„ # “ – прекъснат ред.

„ .. “ – конфиденциални данни.

През 2022 г. най-висока е цената за декар наети/арендувани ниви в община Сливо поле - 84 лева. Във всички общини цената се увеличава спрямо 2021 година. (табл. 4).

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

(Лв./дка)

Общини	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Област Русе - общо	49	51	53	55	58	58	63	72
Борово	45	50	49	50	53	53	57	65
Бяла	42	40	47	49	54	52	58	67
Ветово	52	50	52	55	58	59	62	72
Две могили	46	46	49	50	56	56	59	66
Иваново	46	52	51	52	55	55	60	68
Русе	56	52	60	62	64	65	69	81
Сливо поле	58	55	63	65	68	67	76	84
Ценово	46	..	51	52	54	55	60	65

„ .. “ – конфиденциални данни.

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.

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

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

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“ (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 пазара на земята и рентата в селското стопанство в Република България са публикувани 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, храните и горите. В годините, завършващи на 0 се провеждат изчерпателни наблюдения (преброявания), а в годините, завършващи на 3 и 6 (между преброяванията) - извадкови изследвания.



