

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

Цени на сделките със земеделска земя в област Ловеч през 2022 година

През 2022 г. средната цена на сделките с ниви в област Ловеч достига 845 лв. за един декар, което е с 15.6% повече в сравнение с 2021 година. Спрямо средната стойност за страната (1 428 лв./дка) през 2022 г. средната цена на нивите в област Ловеч е по-ниска с 40.8%. Средната цена на сделките с постоянно затревени площи (естествени и изкуствени ливади, мери и пасища) през 2022 г. достига 315 лв. на един декар и също отбелязва увеличение спрямо предходната година - с 3.6% (табл. 1).

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

Категории на земята	(Лв./дка)							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ниви	556	524	569	630	647	694	731	845
Овощни насаждения	237	241	#	#	#	#	#	#
Лозя	289	749	#	#	#	#	#	#
Постоянно затревени площи	150	155	234	148	385	254	304	315

„#“ - прекъснат ред

През 2022 г. цената на сделките с ниви в община Луковит е 1 295 лв. на декар, в община Ловеч - 794 лв., а в община Угърчин - 676 лв. на декар.

Цена на рентата на земеделската земя в област Ловеч през 2022 година

През 2022 г. в област Ловеч средната цена за наем/аренда на един декар ниви достига 41 лв., което е с 20.6% повече спрямо 2021 година. В сравнение със средната цена за страната (63 лв./дка), през 2022 г. цената на наем/аренда на един декар ниви в област Ловеч е по-ниска с 34.9%. Средната цена за наем/аренда на един декар постоянно затревени площи е 11 лв., и е на същото ниво като предходната година (табл. 2).

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

Категории на земята	(Лв./дка)							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ниви	31	33	32	32	33	30	34	41
Овощни насаждения	25	24	#	#	#	#	#	#
Лозя	18	23	#	#	#	#	#	#
Постоянно затревени площи	14	17	12	10	16	16	11	11

„#“ - прекъснат ред

През 2022 г. най-висока е средната цена на наем/аренда на един декар ниви в община Летница - 53 лева. След нея е община Луковит - 45 лв. на декар. Най-ниска е средната цена на наем/аренда на един декар ниви в община Тетевен - 33 лв. и община Ябланица - 36 лв. на декар.

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 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. 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 наблюдавания период е календарна година. Обикновено договорите за наем/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 сескостопанско производство, т.е. бъдещето 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

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

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 др.)

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 райони“ (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 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 (преброявания) а в годините, завършващи на 3 и 6 (между преброяванията) - извадкови изследвания.