

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

Цени на сделките със земеделска земя в област Бургас през 2019 година

През 2019 г. средната цена на сделките с ниви в област Бургас достига **797 лв.** за един **декар**, което е с 9.8% повече в сравнение с 2018 година (табл. 1). Спрямо средната стойност за страната (1 053 лв./дка) през 2019 г. средната цена на нивите в област Бургас е по-ниска с 24.3 %. Спрямо предходната година през 2019 г. увеличение се отчита и на постоянно затревените площи - с 0.6%.

1. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Бургас по категории за използване на земята през периода 2014 - 2019 година

Категории на земята	Лв./дка					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ниви	409	543	594	643	726	797
Овощни насаждения	317	471	678	#	#	#
Лозя	709	279	419	#	#	#
Постоянно затревени площи	240	139	342	261	338	340

„#“ - прекъснат ред

През 2019 г. най-висока е цената на сделките с ниви в община Бургас - 1 121 лв. на декар, което е с 20.5% повече спрямо предходната година. Повишение в цената на сделките с ниви през 2019 г. спрямо предходната година е отбелязано и в общините Айтос, Карнобат, Руен, Созопол, Средец и Сунгурларе (табл. 2).

2. Средни цени на сделките с ниви в област Бургас по общини през периода 2014 - 2019 година

Регионално ниво	Лв./дка					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Общо за област Бургас	409	543	594	643	726	797
Айтос	604	588	661	614	707	740
Бургас	439	533	752	669	930	1121
Камено	521	609	702	679	845	786
Карнобат	416	655	669	857	975	991
Малко Търново	-	..	-	-	-	-
Несебър	515	763	666	80	-	-
Поморие	467	642	646	489	595	479
Приморско	497	231	172	-	-	-
Руен	378	632	628	314	561	702
Созопол	213	268	316	309	400	473
Средец	441	393	471	376	443	648
Сунгурларе	374	467	514	743	383	472

„ - “ - няма случай

„ .. “ - конфиденциални данни

Цена на рентата на земеделската земя в област Бургас през 2019 година

През 2019 г. в област Бургас средната цена за наем/аренда на един декар ниви достига **36 лв.**, което е с 2.9% повече спрямо 2018 година (табл. 3). В сравнение със средната цена за страната (49 лв./дка), през 2019 г. цената за наем/аренда на един декар ниви в област Бургас е по-ниска с 26.5%.

3. Средни цени на рентата на земеделска земя в област Бургас по категории за използване на земята през периода 2014 - 2019 година

Категории на земята	Лв./дка					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ниви	32	30	32	33	35	36
Овощни насаждения	31	33	32	#	#	#
Лозя	25	27	30	#	#	#
Постоянно затревени площи	14	14	17	12	17	21

„ # “ - прекъснат ред

През 2019 г. най-висока е средната цена за наем/аренда на един декар ниви в община Камено - 45 лв., като спрямо 2018 г. тя отбелязва ръст с 2.3% (табл. 4). Повишение в цената на сделките с ниви през 2019 г. спрямо предходната година е отбелязано и в общините Айтос, Бургас, Карнобат, Несебър, Поморие, Руен, Созопол и Сунгурларе.

4. Средни цени на рентата на ниви в област Бургас по общини през периода 2014 - 2019 година

Регионално ниво	Лв./дка					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Общо за област Бургас	32	30	32	33	35	36
Айтос	30	32	35	34	33	37
Бургас	33	30	33	35	37	40
Камено	37	35	41	42	44	45
Карнобат	36	34	33	36	39	41
Малко Търново	-	-	-	30	30	-
Несебър	22	29	29	29	29	30
Поморие	28	31	33	34	35	37
Приморско	30	35	27	20	-	-
Руен	18	22	21	21	24	26
Созопол	15	17	30	27	33	40
Средец	20	20	25	29	30	29
Сунгурларе	20	23	22	22	23	26

„ - “ - няма случай

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 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“ 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 - чл. 27 от Закона за статистиката.

Повече информация и данни за наблюдение за пазара на земята и рентата в селското стопанство, могат да бъдат намерени на сайта на НСИ, раздел „Селско стопанство“ (<http://www.nsi.bg/bg/node/11263>), както и в Информационна система „Инфостат“ (https://infostat.nsi.bg/infostat/pages/module.jsf?x_2=106).

¹ Преброяването на земеделските стопанства и извадковите изследвания за структурата на земеделските стопанства в България се провеждат от отдел „Агростатистика“ в Министерството на земеделието, храните и горите.