

ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В ОБЛАСТ БУРГАС ПРЕЗ 2021 ГОДИНА

Цени на сделките със земеделска земя в област Бургас през 2021 година

През 2021 г. средната цена на сделките с ниви в област Бургас достига 912 лв. за един декар, което е с 9.4% повече в сравнение с 2020 година (табл. 1). Спрямо средната стойност за страната (1 192 лв./дка) през 2021 г. средната цена на нивите в област Бургас е по-ниска с 23.5%. Спрямо предходната година през 2021 г. се отчита намаление на постоянно затревените площи - с 0.8%.

1. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Бургас по категории за използване на земята през периода 2016 - 2021 година

Категории на земята	Лв./дка					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ниви	594	643	726	797	834	912
Овощни насаждения	678	#	#	#	#	#
Лозя	419	#	#	#	#	#
Постоянно затревени площи	342	261	338	340	261	259

„#“ - прекъснат ред

През 2021 г. най-висока е цената на сделките с ниви в община Бургас - 1 258 лв. на декар, което е със 7.3% повече спрямо предходната година. Повишение в цената на сделките с ниви през 2021 г. спрямо предходната година е отбелязано и в общините Айтос, Карнобат, Несебър, Приморско, Созопол, Средец и Сунгурларе (табл. 2).

2. Средни цени на сделките с ниви в област Бургас по общини през периода 2016 - 2021 година

Регионално ниво	Лв./дка					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Общо за област Бургас	594	643	726	797	834	912
Айтос	661	614	707	740	718	1011
Бургас	752	669	930	1121	1172	1258
Камено	702	679	845	786	928	839
Карнобат	669	857	975	991	1010	1059
Малко Търново	-	-	-	-	-	-
Несебър	666	80	-	-	814	865
Поморие	646	489	595	479	-	995
Приморско	172	-	-	-	426	530
Руен	628	314	561	702	565	316
Созопол	316	309	400	473	272	358
Средец	471	376	443	648	606	767
Сунгурларе	514	743	383	472	506	700

„-“ - няма случай

Цена на рентата на земеделската земя в област Бургас през 2021 година

През 2021 г. в област Бургас средната цена за наем/аренда на един декар ниви достига **38 лв.**, което е с 18.8% повече спрямо 2020 година (табл. 3). В сравнение със средната цена за страната (55 лв./дка), през 2021 г. цената за наем/аренда на един декар ниви в област Бургас е по-ниска с 30.9%.

3. Средни цени на рентата на земеделска земя в област Бургас по категории за използване на земята през периода 2016 - 2021 година

Категории на земята	Лв./дка					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ниви	32	33	35	36	32	38
Овощни насаждения	32	#	#	#	#	#
Лозя	30	#	#	#	#	#
Постоянно затревени площи	17	12	17	21	16	20

„#“ - прекъснат ред

През 2021 г. най-висока е средната цена за наем/аренда на един декар ниви в община Камено - 50 лв., като спрямо 2020 г. тя отбелязва ръст с 25.0% (табл. 4). Увеличение в цената на сделките с ниви през 2021 г. спрямо предходната година е отбелязано и в общините Айтос, Бургас, Карнобат, Несебър, Поморие, Руен, Средец и Сунгурларе.

4. Средни цени на рентата на ниви в област Бургас по общини през периода 2016 - 2021 година

Регионално ниво	Лв./дка					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Общо за област Бургас	32	33	35	36	32	38
Айтос	35	34	33	37	29	41
Бургас	33	35	37	40	35	39
Камено	41	42	44	45	40	50
Карнобат	33	36	39	41	37	44
Малко Търново	-	30	30	-	-	-
Несебър	29	29	29	30	22	23
Поморие	33	34	35	37	31	36
Приморско	27	20	-	-	25	25
Руен	21	21	24	26	26	27
Созопол	30	27	33	40	28	28
Средец	25	29	30	29	27	32
Сунгурларе	22	22	23	26	27	30

„-“ - 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.

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“ (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 - чл. 27 от Закона за статистиката.

Повече информация и данни за Наблюдението за цената на земеделската земя 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).

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.