



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

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

През 2022 г. средната цена на сделките с ниви в област Силистра достига 2 007 лв. за един декар, което е с 31.7% над нивото на 2021 година (табл. 1). Област Силистра е на второ място в страната по цена на сделки с ниви през 2022 година. Преди нея е област Добрич - с 2 832лв. Регистрираната средна цена на нивите в област Силистра през 2022 г. е над средната цена за тази категория земи за страната (1 428 лв.) с 40.5%.

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

(Лв./дка)								
Категория на земята	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ниви	990	985	619	1379	1400	1452	1524	2007
Овощни насаждения	1554	1474	#	#	#	#	#	#
Лозя	#	280	#	#	#	#	#	#
Постоянно затревени площи	-	-	-	-	-	-	-	-

„#“ - прекъснат ред.

„-“ - няма случай.

ТЕРИТОРИАЛНО СТАТИСТИЧЕСКО БЮРО - СЕВЕР
ОТДЕЛ „СТАТИСТИЧЕСКИ ИЗСЛЕДВАНИЯ - СИЛИСТРА“

През 2022 г. най-висока е цената на реализираните сделки с ниви в общините Главиница - 2 110 лв. Силистра - 2 086 лв. и Тутракан - 2 050 лв. на декар. Най-голямо увеличение на цената на декар ниви спрямо предходната година е регистрирано в община Кайнарджа - с 39.9 %, в община Главиница - с 35.2% и община Тутракан - с 32.1%.

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

(Лв./дка)

Общини	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Област Силистра общо	990	985	619	1379	1400	1452	1524	2007
Алфатар	1450	1357	1157	1373	1500	-	1732	..
Главиница	1163	1216	562	1512	1441	1513	1561	2110
Дулово	411	474	800	1212	1358	1487	1567	1966
Кайнарджа	620	733	635	1514	1336	1599	1360	1903
Силистра	1292	1373	652	1321	1499	1605	1599	2086
Ситово	1114	1210	757	1338	1337	1088	1290	1634
Тутракан	1005	1091	313	1338	1333	1305	1552	2050

„ - “ - няма случай.

„ .. “ - конфиденциални данни.

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

През 2022 г. средната цена на рентата на един декар наети/арендувани ниви достига 101 лв., което е с 17.4 % над ценовото равнище от 2021 г. и с 60.3 % над средното за страната (63 лв.). При постоянно затревените площи има увеличение на цената спрямо 2021 година с 47.1% и достига 25лв. Област Силистра е на второ място в страната по цена за наем/аренда на един декар ниви през 2022 година. Преди нея е област Добрич - 125 лв.

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

(Лв./дка)

Категории на земята	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ниви	70	71	77	78	79	69	86	101
Овощни насаждения	111	109	#	#	#	#	#	#
Лозя	82,2	61	#	#	#	#	#	#
Постоянно затревени площи	8	9	11	40	53	20	17	25

„#“ - прекъснат ред

През 2022 г. най-висока е цената за декар наети/арендувани ниви в община Главиница - 105 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 Силистра общо	70	71	77	78	79	69	86	101
Алфатар	65	63	70	71	74	60	82	93
Главиница	76	76	82	84	84	77	88	105
Дулово	74	78	83	83	84	68	87	104
Кайнарджа	61	62	65	71	75	65	82	99
Силистра	70	70	76	79	75	67	88	102
Ситово	75	74	78	76	79	77	86	98
Тутракан	68	66	77	74	79	70	83	100

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).

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>.