

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

През 2022 г. средната цена на сделките с ниви в област Бургас достига 1 045 лв. за един декар, което е ръст от 17.8% спрямо 2021 година.

През 2022 г. средната цена за наем/аренда на един декар ниви достига 46 лв., което е с 24.3% повече спрямо 2021 година.

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

През 2022 г. средната цена на сделките с ниви в област Бургас достига 1 045 лв. за един декар, което е с 17.8% повече в сравнение с 2021 година (табл. 1). Спрямо средната стойност за страната (1 428 лв./дка) през 2022 г. средната цена на нивите в област Бургас е по-ниска с 26.8%. Спрямо предходната година през 2022 г. се отчита увеличение на постоянно затревените площи - с 42.5%.

**1. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Бургас по категории
за използване на земята през периода 2017 - 2022 година**

(Лв./дка)

Категории на земята	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ниви	643	726	797	802	887	1045
Овощни насаждения	#	#	#	#	#	#
Лозя	#	#	#	#	#	#
Постоянно затревени площи	261	338	340	261	280	399

„#“ - прекъснат ред

През 2022 г. най-висока е цената на сделките с ниви в община Бургас - 1 659 лв. на декар, което е с 31.9% повече спрямо предходната година. Повишение в цената на сделките с ниви през 2022 г. спрямо предходната година е отбелязано и в общините Камено, Карнобат, Созопол, Средец и Сунгурларе (табл. 2).

2. Средни цени на сделките с ниви в област Бургас по общини през периода 2017 - 2022 година

(Лв./дка)

Регионално ниво	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Общо за област Бургас	643	726	797	802	887	1045
Айтос	614	707	740	718	1011	906
Бургас	669	930	1121	1172	1258	1659
Камено	679	845	786	928	839	1066
Карнобат	857	975	991	1010	1059	1240
Малко Търново	-	-	-	-	-	..
Несебър	80	-	-	814	865	..
Поморие	489	595	479	-	995	..
Приморско	-	-	-	426	530	..
Руен	314	561	702	565	316	..
Созопол	309	400	473	272	358	802
Средец	376	443	648	606	767	883
Сунгурларе	743	383	472	506	700	733

„ - “ - няма случай

„ .. “ - конфиденциални данни

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

През 2022 г. в област Бургас средната цена за наем/аренда на един декар ниви достига **46 лв.**, което е с 24.3% повече спрямо 2021 година (табл. 3). В сравнение със средната цена за страната (63 лв./дка), през 2022 г. цената за наем/аренда на един декар ниви в област Бургас е по-ниска с 27.0%.

3. Средни цени на рентата на земеделска земя в област Бургас по категории за използване на земята през периода 2017 - 2022 година

(Лв./дка)

Категории на земята	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ниви	33	35	36	31	37	46
Овощни насаждения	#	#	#	#	#	#
Лозя	#	#	#	#	#	#
Постоянно затревени площи	12	17	21	17	20	23

„ # “ - прекъснат ред

През 2022 г. най-висока е средната цена за наем/аренда на един декар ниви в община Камено - 65 лв., като спрямо 2021 г. тя отбелязва ръст с 30.0% (табл. 4). Увеличение в цената на сделките с ниви през 2022 г. спрямо предходната година е отбелязано и в общините Айтос, Бургас, Карнобат, Несебър, Поморие, Руен, Созопол, Средец и Сунгурларе.

**4. Средни цени на рентата на ниви в област Бургас по общини
през периода 2017 - 2022 година**

Регионално ниво	(Лв./дка)					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Общо за област Бургас	33	35	36	31	37	46
Айтос	34	33	37	29	41	52
Бургас	35	37	40	35	39	45
Камено	42	44	45	40	50	65
Карнобат	36	39	41	37	44	54
Малко Търново	30	30	-	-	-	-
Несебър	29	29	30	22	23	38
Поморие	34	35	37	31	36	45
Приморско	20	-	-	25	25	-
Руен	21	24	26	26	27	34
Созопол	27	33	40	28	28	32
Средец	29	30	29	27	32	35
Сунгурларе	22	23	26	27	30	38

„ - “ - 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.