

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

### Цена на сделките със земеделската земя в област Добрич през 2022 година

През 2022 г. средната цена на сделките с ниви в област Добрич достига 2 832 лв. за един декар, което е с 37.0% 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 Добрич е по-висока със 98.3%. Спрямо предходната година през 2022 г. увеличение се отчита и на средната цена на земеделската земя - с 37.3% и продължава да бъде най-висока в цялата страна.

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

Категории на земята	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ниви	1409	1603	2032	1697	2041	1998	2067	2832
Овощни насаждения	#	#	#	#	#	#	#	#
Лозя	1237	-	#	#	#	#	#	#
Постоянно затревени площи	-	-	-	-	-	-	-	-

(Лв./дка)

„#“ - прекъснат ред  
„-“ - няма случай

През 2022 г. най-висока е цената на сделките с ниви в община Добрич-селска - 3 366 лв. на декар, което е с 47.9% повече спрямо предходната година. Повишение в цената на сделките с ниви през 2022 г. спрямо предходната година има в общините Генерал Тошево и Крушари, съответно 44,0 и 5.6% (табл. 2).

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

Регионално ниво	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Общо област Добрич	1 409	1 603	2 032	1 697	2 041	1 998	2 067	2 832
Балчик	1 739	2 190	2 126	2 635	2 038	2 035	1 934	..
Генерал Тошево	1 718	1 550	1 922	1 656	2 136	2 254	2 100	3 025
Добрич-град	-	-	-	-	-	-	1 280	..
Добрич-села	1 139	1 373	2 347	1 971	2 352	2182	2 276	3 366
Каварна	1 564	1 776	1 936	2 369	-	-	2 231	..
Крушари	990	-	1 551	1 780	1 590	1 000	1 900	2 007
Тервел	963	1242	825	1 121	1 569	1 607	1 344	..
Шабла	1 381	1 721	1 977	2 312	1 645	2 000	2 623	..

(Лв./дка)

„-“ - няма случай  
„..“ - конфиденциални данни

### Цена на рентата на земеделска земя в област Добрич през 2022 година

През 2022 г. в област Добрич средната цена за наем/аренда на един декар ниви достига 125 лв., което е с 16.8% повече спрямо 2021 година. В сравнение със средната цена за страната (63 лв./дка), през 2022 г. цената за наем/аренда на един декар ниви в област Добрич е по-висока с 98.4%. Средната цена за наем/аренда на един декар постоянно затревени площи е 39 лева (табл. 3).

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

Категории на земята	(Лв./дка)							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ниви	82	85	87	91	87	60	107	125
Овощни насаждения	#	#	#	#	#	#	#	#
Лозя	#	#	#	#	#	#	#	#
Постоянно затревени площи	-	-	27	17	8	7	79	39

„#“ - прекъснат ред

„..“ - конфиденциални данни

„-“ - няма случай

През 2022 г. най-висока е средната цена за наем/аренда на един декар ниви в община Балчик - 157 лв., като спрямо 2021 г. тя отбелязва ръст от 22.7% (табл. 4). Увеличение в цената, платена за наем/аренда на един декар ниви през 2022 г. спрямо предходната година е отбелязано във всички общини от областта.

### 4. Средни цени на рентата на земеделската земя по в област Добрич през периода 2015 - 2022 година

Регионално ниво	(Лв./дка)							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Общо област Добрич	82	85	87	91	87	60	107	125
Балчик	90	96	97	102	95	56	128	157
Генерал Тошево	81	79	82	88	84	58	109	128
Добрич-град	81	82	83	92	-	-	111	129
Добрич-села	84	89	93	93	90	61	107	124
Каварна	79	81	83	91	83	59	104	122
Крушари	83	77	77	81	81	52	100	108
Тервел	76	74	77	84	83	72	93	105
Шабла	80	82	85	92	83	59	104	121

„-“ - няма случай

## Методологични бележки

Наблюдението за цената на земеделската земя и рентата в селското стопанство се провежда в съответствие с изискванията на Общата методология<sup>1</sup> 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

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



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 България<sup>2</sup> 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> .

<sup>2</sup> 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.