



Териториално статистическо бюро - Североизток
Отдел „Статистически изследвания - Шумен“

**ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В
ОБЛАСТ ШУМЕН ПРЕЗ 2024 ГОДИНА**

Цени на сделките със земеделска земя в област Шумен през 2024 година

През 2024 г. средната цена на сделките с ниви достига 1 311 лв. за един декар, което е ръст от 2.8% спрямо 2023 година (виж табл. 1).

Таблица 1. Средни цени на сделките със земеделска земя по категории за използване на земята в област Шумен през периода 2017 - 2024 година

(Лв./дка)

Категории на земята	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ниви	820	1 101	944	1 053	1 018	1 185	1 275	1 311
постоянно затревени площи	205	-	678	-	-	550	..	-

„..“ - конфиденциални данни

„-“ - няма случай

През 2024 г. средната цена на един декар ниви в област Шумен е с 22.7% по-ниска от средната цена на един декар ниви в страната - 1 697 лева.

През 2024 г. най-висока е цената на сделките с ниви в общините Шумен - 1 850 лв. на декар, Каспичан - 1 600 лв. на декар и Венец - 1 503 лв. на декар.

Цена за наем/аренда на земеделска земя в област Шумен през 2024 година

През 2024 г. средната цена на наем/аренда на един декар ниви в област Шумен достига 70 лева. (60 лв. за страната). Средната цена за наем/аренда на един декар постоянно затревени площи е 17 лева. (виж табл. 2).

Таблица 2. Средни цени за наем/аренда на земеделска земя в област Шумен по категории за използване на земята през периода 2017 - 2024 година

(Лв./дка)

Категории на земята	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ниви	49	50	55	53	59	69	69	70
постоянно затревени площи	15	7	9	9	9	18	18	17

ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В ОБЛАСТ ШУМЕН ПРЕЗ 2024 ГОДИНА

В областта най-висока е средната цена за наем/аренда на един декар ниви в община Каолиново (87 лв./дка), а най-ниска - в община Върбица (43 лв./дка). През 2024 г. е отчетено увеличение на средната цена на рентата спрямо 2023 г. в шест от десетте общини на областта (виж табл. 3).

Таблица 3. Средни цени за наем/аренда на ниви в област Шумен по общини през периода 2017 - 2024 година

(Лв./дка)

Област	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Общини								
Шумен	49	50	55	53	59	69	69	70
Велики Преслав	37	36	40	36	41	50	50	52
Венец	39	45	53	53	57	70	72	72
Върбица	31	34	36	37	40	44	42	43
Каолиново	58	58	67	57	67	83	85	87
Каспичан	51	52	55	55	59	73	71	73
Никола Козлево	57	60	66	61	71	83	76	73
Нови пазар	47	48	51	52	59	68	67	68
Смядово	29	31	40	34	47	56	56	54
Хитрино	55	57	60	59	64	69	72	72
Шумен	52	55	58	55	60	68	70	72

Методологични бележки

Наблюдението за цените на земеделската земя и арендата в селското стопанство се провежда в съответствие с изискванията на Общата методология¹ на Евростат и Регламент (ЕС) 2022/2379 за SAIO приет на 23.11.2022 г., отчитайки 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

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

ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В ОБЛАСТ ШУМЕН ПРЕЗ 2024 ГОДИНА

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 трайно ползване: 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 арендата 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).

ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В ОБЛАСТ ШУМЕН ПРЕЗ 2024 ГОДИНА

Цена за 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 за наем/аренда - площта на наетата/арендуваната земеделска земя. Размерът на площите (теглата) се актуализира редовно, след като данните от последното проведено наблюдение за интегрираната статистика на земеделските стопанства в България¹ 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 цените на земеделската земя и арендата в селското стопанство в Република България са публикувани на уебсайта на НСИ.

¹ Наблюденията за интегрираната статистика на земеделските стопанства в България се провеждат от Министерството на земеделието и храните. В годините, завършващи на 0, се провеждат изчерпателни наблюдения (преброявания), а в годините, завършващи на 3 и 6 (между преброяванията) - извадкови изследвания.