

ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В ОБЛАСТ БУРГАС ПРЕЗ 2016 ГОДИНА

Цена на сделките със земеделска земя в област Бургас през 2016 година

През 2016 г. средната цена на един декар земеделска земя в област Бургас достига **588 лв.**, което е с 10.9% повече в сравнение с 2015 година (табл. 1). Спрямо средната стойност за страната (761 лв./дка) през 2016 г. средната цена на един декар земеделска земя в област Бургас е по-ниска с 22.7%. Спрямо предходната година през 2016 г. увеличение се отчита на цената на постоянно затревените площи - със 146.0%, на лозята - с 50.2%, на овощните насаждения - с 43.9% и на нивите - с 9.4%.

1. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Бургас по категории за използване на земята през периода 2010 – 2016 година

Категории на земята	Лв./дка						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Земеделска земя - общо	236	270	356	383	464	530	588
в това число:							
Ниви	238	272	362	385	410	543	594
Овощни насаждения	215	213	143	464	317	471	678
Лозя	126	141	158	314	709	279	419
Постоянно затревени площи	91	180	181	191	240	139	342

През 2016 г. най-висока е цената на земеделска земя в община Бургас - 776 лв. на декар, а най-ниска в община Приморско - 172 лв. на декар (табл. 2).

2. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Бургас по общини през периода 2010 – 2016 година

Области Общини	Лв./дка						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Общо за област Бургас	236	270	356	383	464	530	588
Айтос	265	282	338	437	603	572	658
Бургас	281	308	354	497	433	533	776
Камено	268	182	324	500	520	607	701
Карнобат	238	291	462	412	530	642	665
Малко Търново	-	-	-	-	207	..	-
Несебър	-	..	421	328	515	763	666
Поморие	267	353	316	416	475	642	641
Приморско	-	288	320	361	497	231	172
Руен	183	278	222	221	378	632	628
Созопол	194	297	244	250	213	268	316
Средец	218	213	311	289	440	393	468
Сунгурларе	203	304	282	260	341	375	467



Цена на рентата на земеделската земя в област Бургас през 2016 година

През 2016 г. в област Бургас средната цена на рентата на един декар наета/арендувана земеделска земя достига **32 лв.**, което е с 6.7% повече спрямо 2015 година (табл. 3). В сравнение със средната цена за страната (44 лв./дка), през 2016 г. цената на рентата на един декар наета/арендувана земеделска земя в област Бургас е по-ниска с 27.3%.

3. Средни цени на рентата на земеделска земя в област Бургас по категории за използване на земята през периода 2010 – 2016 година

Категории на земята	Лв./дка						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Земеделска земя - общо	15	21	24	27	32	30	32
в това число:							
Ниви	15	21	24	27	32	30	32
Овощни насаждения	14	17	22	25	31	33	32
Лозя	16	20	26	27	25	27	30
Постоянно затревени площи	13	16	25	12	14	14	17

През 2016 г. най-висока е цената за един декар наета/арендувана земеделска земя в община Камено - 41 лв., а най-ниска в община Руен - 21 лв. на дка (табл. 4).

4. Средни цени на рентата на земеделска земя в област Бургас по общини през периода 2010 – 2016 година

Области Общини	Лв./дка						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Общо за област Бургас	15	21	24	27	32	30	32
Айтос	15	22	29	31	30	32	35
Бургас	15	21	24	33	33	30	32
Камено	14	25	30	35	37	34	41
Карнобат	18	21	25	26	36	33	33
Малко Търново	-	-	-	-	..	-	-
Несебър	11	12	12	20	22	28	29
Поморие	16	18	21	26	28	31	33
Приморско	-	-	-	15	26	35	33
Руен	12	14	15	17	18	22	21
Созопол	-	..	22	15	15	17	30
Средец	10	13	15	18	20	19	24
Сунгурларе	13	26	20	18	20	24	23

Методологични бележки

Наблюдението за цената на земеделската земя и рентата в селското стопанство се провежда в съответствие с изискванията на целевата методология¹ на Евростат, отчитайки и националните особености в развитието на пазара на земеделската земя и рентните отношения в България.

Респонденти. Наблюдението за 2016 г. обхваща 1 979 респонденти (земеделски стопанства, специализирани дружества за инвестиции в земеделска земя и агенции за недвижими имоти). Източниците за подбор на респондентите са три: 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 селскостопанските предприятия. Критерий за подбор 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.

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 пет категории земеделска земя, дефинирани по начина на трайното ѝ използване: ниви, овощни градини, лозя, естествени ливади и мери и пасища. Това са основните категории земя в България, които се посочват в документите при сключване на сделки за продажба или на договори за наем/аренда на земеделска земя. 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).

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



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 др.).

Изчисляване на средна цена. На национално ниво и ниво NUTS1 (статистически зони) цената на единица площ се изчислява като среднопретеглена с размера на използваната земеделска площ/арендуваната земеделска площ от Наблюдението за структурата на земеделските стопанства, проведено от Министерството на земеделието и храните през 2013 година.

Конфиденциалност на информацията. Конфиденциалността на информацията е гарантирана съгласно чл. 25 до чл. 27 от Закона за статистиката (*обн., ДВ, бр. 57 от 25.06.1999 г., посл. изм. и доп., ДВ, бр. 15 от 15.02.2013 г., в сила от 1.01.2014 г.*).

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>.