



ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И РЕНТАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В ОБЛАСТ ШУМЕН ПРЕЗ 2022 ГОДИНА

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

През 2022 г. средната цена на сделките с ниви достига 1 185 лв. за един декар, което е ръст от 16.4% спрямо 2021 година (табл. 1).

1. Средни цени на сделките със земеделска земя по категории за използване на земята в област Шумен през периода 2014 - 2022 година

Категории на земята	(Лв./дка)								
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ниви	664	712	704	820	1 101	944	1 053	1 018	1 185
Овощни насаждения	294	196	334	#	#	#	#	#	#
Лозя	206	590	150	#	#	#	#	#	#
Постоянно затревени площи	..	669	150	205	-	678	-	-	550

„#“ - прекъснат динамичен ред.

„..“ - конфиденциални данни.

„-“ - няма случай.

През 2022 г. средната цена на един декар ниви в област Шумен е със 17.0% по-ниска от средната цена на един декар ниви в страната - 1 428 лв.

През 2022 г. най-висока е цената на сделките с ниви в общините Каспичан - 1 633 лв. на декар и Шумен - 1 629 лв. на декар. В останалите общини средната цена на нивите не надвишава средното за областта равнище.

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

През 2022 г. средната цена на наем/аренда на един декар ниви в област Шумен достига 69 лв. (63 лв. за страната), което е с 16.9% повече спрямо 2021 година. Средната цена за наем/аренда на един декар постоянно затревени площи е 18 лв. (табл. 2).

**2. Средни цени на рентата на земеделска земя в област Шумен
по категории за използване на земята през периода 2014 - 2022 година**

(Лв./дка)

Категории на земята	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ниви	45	46	45	49	50	55	53	59	69
Овощни насаждения	13	25	25	#	#	#	#	#	#
Лозя	13	11	16	#	#	#	#	#	#
Постоянно затревени площи	19	23	11	16	7	9	9	9	18

„#“ - прекъснат динамичен ред.

В областта най-висока е средната цена за наем/аренда на един декар ниви в общините Никола Козлево и Каолиново (83 лв./дка), а най-ниска - в община Върбица (44 лв./дка). През 2022 г. е отчетено увеличение на средната цена на рентата спрямо 2021 г. и в десетте общини на областта (табл. 3).

**3. Средни цени на рентата на ниви в област Шумен
по общини през периода 2014 - 2022 година**

(Лв./дка)

Област Общини	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Шумен	45	46	45	49	50	55	53	59	69
Велики Преслав	36	36	37	37	36	40	36	41	50
Венец	40	38	40	39	45	53	53	57	70
Върбица	26	33	34	31	34	36	37	40	44
Каолиново	51	53	47	58	58	67	57	67	83
Каспичан	45	48	49	51	52	55	55	59	73
Никола Козлево	60	54	53	57	60	66	61	71	83
Нови пазар	38	43	45	47	48	51	52	59	68
Смядово	29	33	28	29	31	40	34	47	56
Хитрино	51	50	56	55	57	60	59	64	69
Шумен	44	48	47	52	55	58	55	60	68



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).

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

ТЕРИТОРИАЛНО СТАТИСТИЧЕСКО БЮРО - СЕВЕРОИЗТОК
ОТДЕЛ „СТАТИСТИЧЕСКИ ИЗСЛЕДВАНИЯ - ШУМЕН“

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 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 цената на земеделската земя и рентата в селското стопанство в Република България са публикувани на сайта на НСИ: <http://www.nsi.bg/bg/node/11263>.

¹ Наблюденията за структурата 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.