



Териториално статистическо бюро - Югоизток

Отдел „Статистически изследвания - Бургас“

**ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В
ОБЛАСТ БУРГАС ПРЕЗ 2023 ГОДИНА**

През 2023 г. средната цена на сделките с ниви в област Бургас достига 1 031 лв. за един декар, което е спад от 1.3% спрямо 2022 година.

През 2023 г. средната цена за наем/аренда на един декар ниви достига 46 лв., като спрямо 2022 г. остава непроменена.

Цени на сделките със земеделска земя в област Бургас през 2023 година

През 2023 г. средната цена на сделките с ниви в област Бургас достига 1 031 лв. за един декар, което е с 1.3% по-малко в сравнение с 2022 година (виж табл. 1). Спрямо средната стойност за страната (1 607 лв./дка) през 2023 г. средната цена на нивите в област Бургас е по-ниска с 35.8%.

Таблица 1. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Бургас по категории за използване на земята през периода 2018 - 2023 година

(Лв./дка)

Категории на земята	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ниви	726	797	802	887	1045	1031
постоянно затревени площи	338	340	261	280	399	..

„..“ – конфиденциални данни

През 2023 г. най-ниска е цената на сделките с ниви в община Камено - 853 лв. на декар, което е с 20.0% по-малко спрямо предходната година. Намаление в цената на сделките с ниви през 2023 г. спрямо предходната година е отбелязано и в общините Бургас и Средец (виж табл. 2).

Таблица 2. Средни цени на сделките с ниви в област Бургас по общини през периода 2018 - 2023 година

(Лв./дка)

Регионално ниво	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Общо за област Бургас	726	797	802	887	1045	1031
Айтос	707	740	718	1011	906	-
Бургас	930	1121	1172	1258	1659	1427
Камено	845	786	928	839	1066	853
Карнобат	975	991	1010	1059	1240	1364
Малко Търново	-	-	-	-	..	-
Несебър	-	-	814	865	..	935
Поморие	595	479	-	995	..	-

Цени на земеделската земя и арендата в селското стопанство в област Бургас през 2023 година

(Продължение и край)

Регионално ниво	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Приморско	-	-	426	530	..	-
Руен	561	702	565	316	..	-
Созопол	400	473	272	358	802	-
Средец	443	648	606	767	883	870
Сунгурларе	383	472	506	700	733	-

„..“ - конфиденциални данни.

„-“ - няма случай.

Цена за наем/аренда на земеделската земя в област Бургас през 2023 година

През 2023 г. в област Бургас средната цена за наем/аренда на един декар ниви достига 46 лв., като спрямо 2022 г. остава непроменена (виж табл. 3). В сравнение със средната цена за страната (62 лв./дка), през 2023 г. цената за наем/аренда на един декар ниви в област Бургас е по-ниска с 25.8%.

Таблица 3. Средни цени за наем/аренда на земеделска земя в област Бургас по категории за използване на земята през периода 2018 - 2023 година

(Лв./дка)

Категории на земята	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ниви	35	36	31	37	46	46
постоянно затревени площи	17	21	17	20	23	26

През 2023 г. най-висока е средната цена за наем/аренда на един декар ниви в община Камено - 66 лв., като спрямо 2022 г. тя отбелязва ръст с 1.5% (виж табл. 4). Увеличение в цената на сделките с ниви през 2023 г. спрямо предходната година е отбелязано и в общините Несебър, Поморие, Руен и Созопол.

Таблица 4. Средни цени на рентата на ниви в област Бургас по общини през периода 2018 - 2023 година

(Лв./дка)

Регионално ниво	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Общо за област Бургас	35	36	31	37	46	46
Айтос	33	37	29	41	52	50
Бургас	37	40	35	39	45	40
Камено	44	45	40	50	65	66
Карнобат	39	41	37	44	54	54
Малко Търново	30	-	-	-	-	-
Несебър	29	30	22	23	38	39
Поморие	35	37	31	36	45	51
Приморско	-	-	25	25	-	40
Руен	24	26	26	27	34	39
Созопол	33	40	28	28	32	34
Средец	30	29	27	32	35	35
Сунгурларе	23	26	27	30	38	37

„-“ - 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.

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 Бургас през 2023 година

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).

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 България² бъдат публикувани.

Конфиденциалност на информацията. Конфиденциалността на информацията е гарантирана съгласно чл. 25 - чл. 27 от Закона за статистиката.

² 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.

Цени на земеделската земя и арендата в селското стопанство в област Бургас през 2023 година

Повече информация и данни за Наблюдението за цената на земеделската земя и арендата в селското стопанство, могат да бъдат намерени на сайта на НСИ, раздел „Селско стопанство“ (<http://www.nsi.bg/bg/node/11263>), както и в ИС „ИНФОСТАТ“ (https://infostat.nsi.bg/infostat/pages/module.jsf?x_2=106).