



ТЕРИТОРИАЛНО СТАТИСТИЧЕСКО БЮРО - СЕВЕР

Отдел „Статистически изследвания - Силистра“

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

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

През 2023 г. средната цена на сделките с ниви в област Силистра достига 2 395 лв. за един декар, което е с 19.3% над нивото на 2022 година (виж табл. 1). Област Силистра е на второ място в страната по цена на сделки с ниви през 2023 година. Преди нея е област Добрич - с 3 623 лв. Регистрираната средна цена на нивите в област Силистра през 2023 г. е над средната цена за тази категория земи за страната (1 607 лв.) с 49%.

Таблица 1. Средни цени на сделките със земеделска земя по категории за използване на земята в област Силистра през периода 2016 – 2023 година

(Лв./дка)

Категории на земята	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ниви	985	619	1379	1400	1452	1524	2007	2395
овощни насаждения	1474	#	#	#	#	#	#	#
лозя	280	#	#	#	#	#	#	#
постоянно затревени площи	-	-	-	-	-	-	-	-

„#“ - прекъснат динамичен ред.

„ - “ - няма случай.

През 2023 г. най-висока е цената на реализираните сделки с ниви в общините Силистра - 2 823 лв., Главиница - 2 575 лв. и Тутракан – 2 503 лв. на декар. Най-голямо увеличение на цената на декар ниви спрямо предходната година е регистрирано в община Силистра - с 35.3 %, в община Тутракан - с 22.1% и община Главиница - с 22% (виж табл. 2).

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

**Таблица 2. Средни цени на сделките с ниви в област Силистра по общини
през периода 2016 - 2023 година**

(Лв./дка)

Област	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Общини								
Силистра	985	619	1379	1400	1452	1524	2007	2395
Алфатар	1357	1157	1373	1500	-	1732
Главиница	1216	562	1512	1441	1513	1561	2110	2575
Дулово	474	800	1212	1358	1487	1567	1966	2268
Кайнарджа	733	635	1514	1336	1599	1360	1903	-
Силистра	1373	652	1321	1499	1605	1599	2086	2823
Ситово	1210	757	1338	1337	1088	1290	1634	-
Тутракан	1091	313	1338	1333	1305	1552	2050	2503

„ - “ - няма случай

„ .. “ - конфиденциални данни

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

През 2023 г. средната цена за наем/аренда на един декар наети/арендувани ниви достига 95 лв., което е с 5.9 % под ценовото равнище от 2022 г. и с 53.2 % над средното за страната (62 лв.). Област Силистра е на второ място в страната по цена за наем/аренда на един декар ниви през 2023 година. Преди нея е област Добрич - 105 лв (виж табл. 3).

**Таблица 3. Средни цени за наем/аренда на земеделска земя по категории за
използване на земята в област Силистра през периода 2016 - 2023 година**

(Лв./дка)

Категории на земята	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ниви	71	77	78	79	70	86	101	95
овощни насаждения	109	#	#	#	#	#	#	#
лозя	61	#	#	#	#	#	#	#
постоянно затревени площи	9	11	40	53	20	17	25	-

„#“ - прекъснат динамичен ред.

„ - “ - няма случай.

През 2023 г. най-висока е цената за декар наети/арендувани ниви в община Дулово - 112 лева, която единствена бележи ръст спрямо 2022 година. Във всички други общини цената намалява спрямо 2022 година. (виж табл. 4).

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

**Таблица 4. Средни цени за наем/аренда на нивите по общини през периода
2016 - 2023 година**

(Лв./дка)

Област	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Общини								
Силистра	71	77	78	79	69	86	101	95
Алфатар	63	70	71	74	60	82	93	84
Главиница	76	82	84	84	77	88	105	95
Дулово	78	83	83	84	68	87	104	112
Кайнарджа	62	65	71	75	65	82	99	89
Силистра	70	76	79	75	67	88	102	89
Ситово	74	78	76	79	77	86	98	90
Тутракан	66	77	74	79	70	83	100	93

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

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 СИЛИСТРА 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.

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

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

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

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).

наблюдения (преброявания), а в годините, завършващи на 3 и 6 (между преброяванията) - извадкови изследвания.