



ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО - 2025 ГОДИНА

През 2025 година средната цена на сделките с ниви в България възлиза на 1 648 лв. за един декар, като бележи спад от 3.3% спрямо 2024 година. Спрямо предходната година е налице понижение в цените на сделките с ниви в четири статистически района на страната: Северен централен, Североизточен, Югоизточен и Югозападен район. Увеличение е регистрирано в Северозападен и Южен централен район.

През 2025 година средната цена за наем/аренда на един декар ниви възлиза на 51 лв., което е с 12.1% по-малко спрямо 2024 година. Спрямо предходната година е налице понижение в средната цена във всички райони, като най-голям спад е отчетен в Североизточен район - с 15.2%.

Цени на сделките със земеделска земя в Република България през 2025 година

През 2025 година средната цена на сделките с ниви в България възлиза на 1 648 лв. за един декар, като бележи спад от 3.3% спрямо 2024 година. Средната цена на сделките с постоянно затревени площи (естествени и изкуствени ливади, мери и пасища) е 284 лв. за един декар и отбелязва намаление спрямо предходната година - с 4.0% (виж табл. 1).

Таблица 1. Средни цени на сделките със земеделска земя по категории за използване на земята през периода 2017 - 2025 година

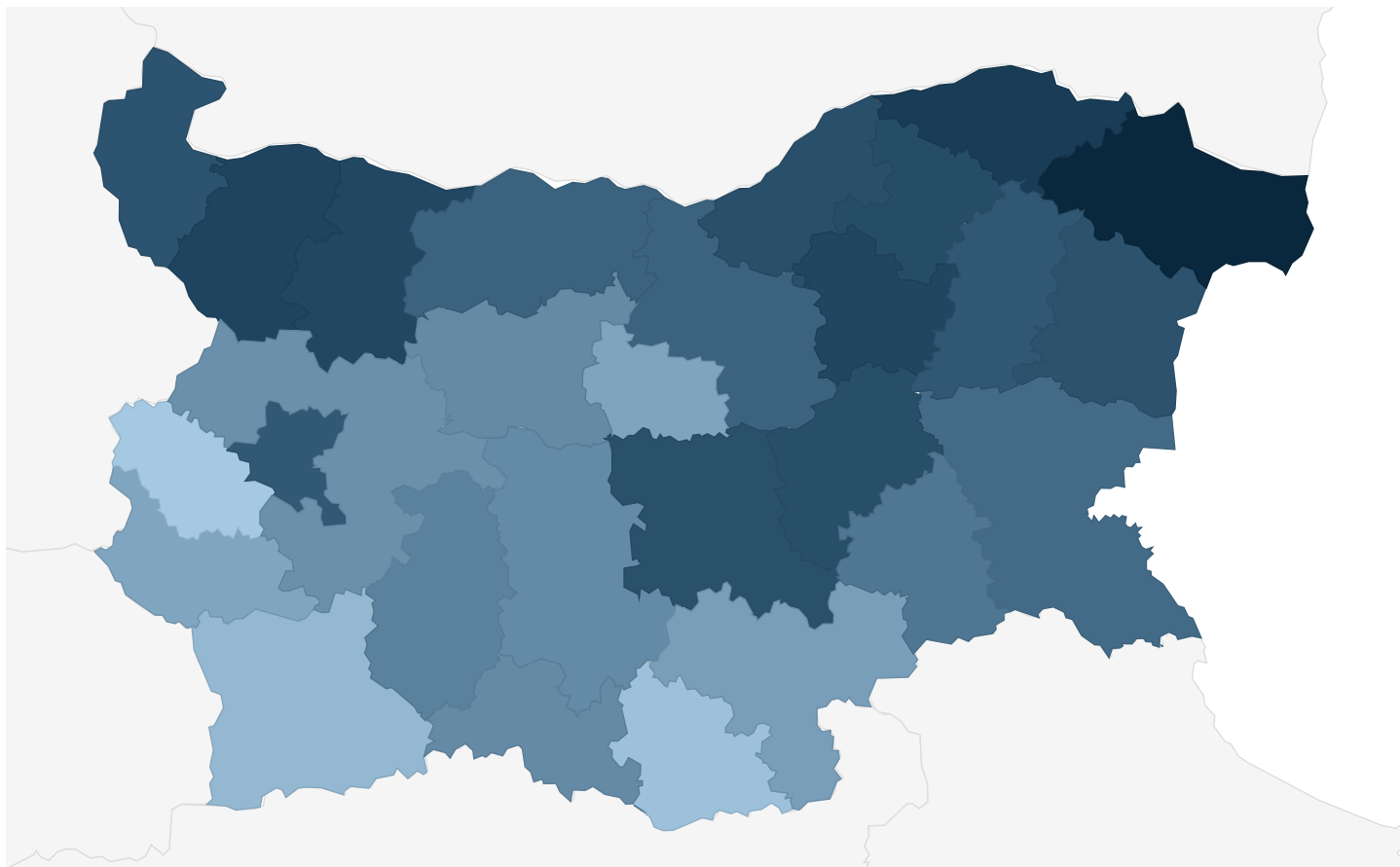
Категории на земята	(Лв./дка)								
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*	2025
Ниви	870	980	1053	1033	1174	1428	1602	1705	1648
Постоянно затревени площи	262	218	300	264	321	369	386	296	284

През 2025 година се наблюдава понижение в цената на сделките с ниви спрямо предходната година в четири статистически района на страната: Северен централен, Североизточен, Югоизточен и Югозападен район. Въпреки намалението от 9.5% спрямо 2024 г. най-висока остава средната цена в Североизточния район - 2 092 лв. на декар. В Северен централен район цената на сделките с ниви намалява до 1 726 лв. на декар (спад с 2.4%), в Югоизточен район - 1 506 лв. на декар (спад със 7.6%), в Югозападен район - 1 099 лв. на декар (спад с 2.3%). Ръст на цените е регистриран в Северозападния и Южния централен район - съответно с 4.1 и 6.8% (виж табл. 2).

Таблица 2. Средни цени на сделките с ниви по статистически райони през периода 2017 - 2025 година

Статистически райони	(Лв./дка)								
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*	2025
Общо за страната	870	980	1053	1033	1174	1428	1602	1705	1648
Северозападен	920	884	967	987	1284	1525	1639	1595	1661
Северен централен	789	1098	1138	1146	1275	1575	1764	1769	1726
Североизточен	1401	1357	1462	1467	1546	2043	2487	2311	2092
Югоизточен	804	809	861	887	937	1096	1189	1629	1506
Югозападен	303	199	818	352	624	643	686	1125	1099
Южен централен	539	681	706	637	700	705	676	1064	1136

Фиг. 1. Средни цени на сделките с ниви по области през 2025 година



Цени за наем/аренда на земеделска земя в Република България през 2025 година

През 2025 година средната цена за наем/аренда на един декар ниви достига 51 лв., което е с 12.1% по-малко спрямо 2024 година. Средната цена за наем/аренда на един декар постоянно затревени площи е 20 лв. и отбелязва спад от 13.0% спрямо предходната година (виж табл. 3).

Таблица 3. Средни цени за наем/аренда на земеделска земя по категории за използване на земята през периода 2017 - 2025 година

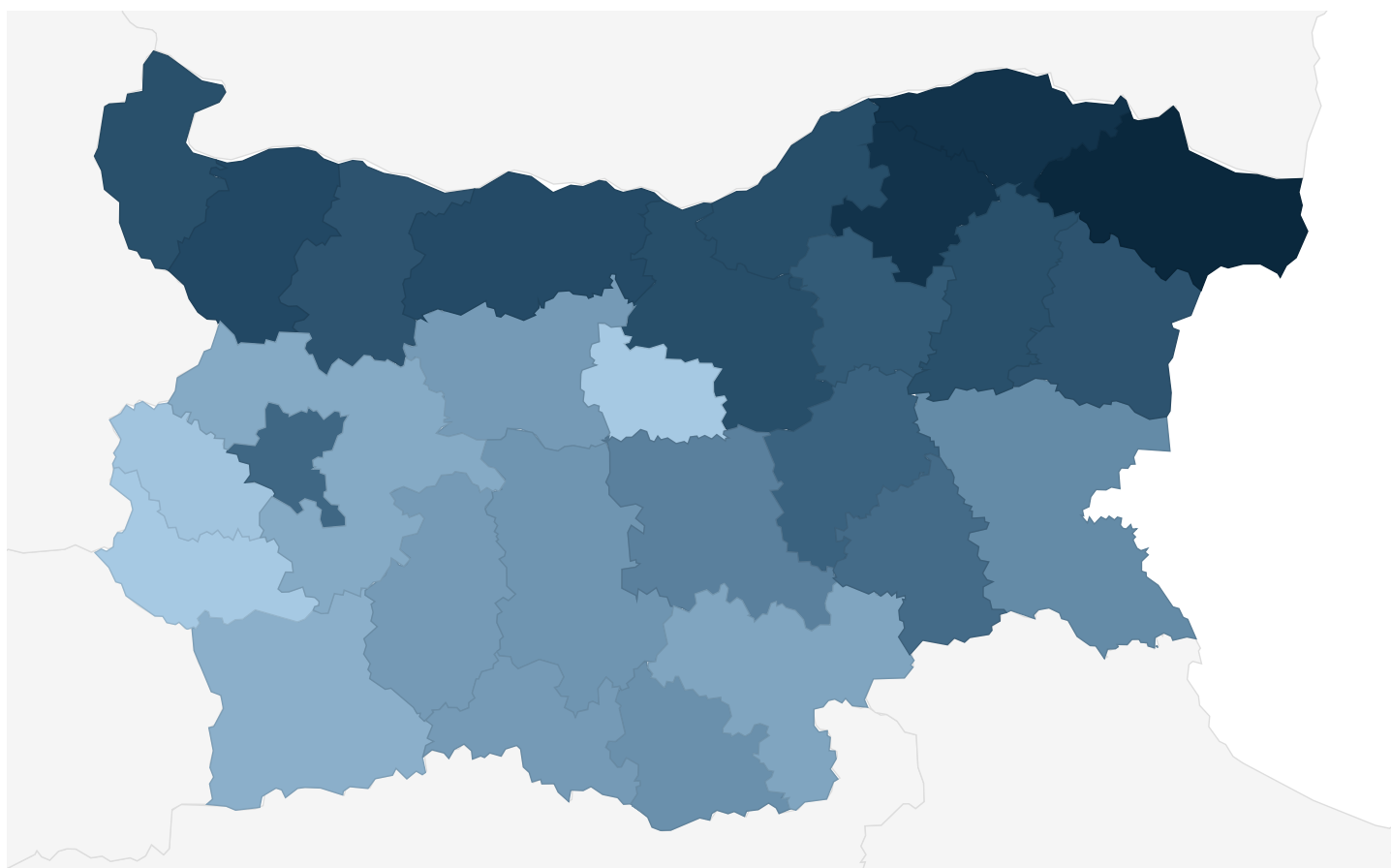
									(Лв./дка)
Категории на земята	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*	2025
Ниви	47	50	49	44	52	63	62	58	51
Постоянно затревени площи	16	16	23	21	26	26	24	23	20

Цената, платена за наем/аренда на един декар ниви, бележи спад спрямо предходната година във всички райони. Най-голямо намаление е регистрирано в Североизточен район - с 15.2% спрямо 2024 година. Въпреки регистрирания значителен спад най-висока средна цена за наем/аренда на един декар ниви остава в Североизточния район - 67 лева на декар. Средната цена в Югозападния регион бележи най-слабо понижение - с 6.1% (виж табл. 4).

Таблица 4. Средни цени за наем/аренда на ниви по статистически райони през периода 2017 - 2025 година

									(Лв./дка)
Статистически райони	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*	2025
Общо за страната	47	50	49	44	52	63	62	58	51
Северозападен	45	48	50	49	54	63	66	63	57
Северен централен	57	59	60	58	64	75	76	71	63
Североизточен	68	70	69	53	80	93	84	79	67
Югоизточен	34	35	37	35	40	52	51	48	42
Югозападен	28	30	30	30	30	35	36	33	31
Южен централен	31	32	32	31	33	44	43	40	35

Фиг. 2. Средни цени за наем/аренда на ниви по области през 2025 година



Методологични бележки

Данните се разработват в съответствие с Регламент (ЕС) 2022/2379 на Европейския парламент и на Съвета за статистиката за вложенията и продукцията в селското стопанство, Регламент (ЕС) 2023/1579 за определяне на правила за прилагането на Регламент (ЕС) 2022/2379 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на статистическите данни за селскостопанските цени и Наръчник за цените на земеделската земя и арендата.

Източници на данни

От 2010 до 2024 година данните за цената и арендата/наема на земеделската земя се събират чрез изследване със следните основни групи респонденти:

- Земеделски стопанства, наемащи земеделска земя за разширяване на тяхната икономическа дейност (код по КИД - 2008 - 01);
- Земеделски стопанства, купувачи земеделска земя за разширяване на тяхната икономическа дейност (код по КИД - 2008 - 01);
- Дружества със специализирана инвестиционна цел, създадени според националното законодателство специално да извършват операции (покупка, продажба и аренда) на земеделска земя (кодове по КИД - 2008 - 6810 и 6820); В

обхвата на наблюдението се включват само тези договори за аренда/наем на земеделска земя, при които нейното предназначение за селскостопанско производство не се променя;

- Агенции за недвижими имоти (ограничен брой), които купуват и продават земеделска земя (код по КИД - 2008 - 6831). В обхвата на изследването се включват само тези сделки, при които предназначението на земеделската земя за селскостопанско производство не се променя.

От 2025 година изследването с респонденти се преустановява като данните за площта и цената за единица площ за наета/арендувана земя се получават от административен източник - Регистър на договорите за аренда към Министерството на земеделието и храните. Данните за площта и цената на единица площ за продадена/купена земеделска земя се получават от Агенцията по вписванията и Агенцията по геодезия, картография и кадастър. За осигуряване на съпоставимост на данните във времето стойностите за 2024 г. са преизчислени въз основа на същите административни източници.

Географски обхват

Географският обхват на изследването включва цялата територия на Република България. Данните се базират на всички вписани сделки със земеделска земя в информационната система на Агенцията по вписванията, независимо от местонахождението на имота, както и на всички действащи договори за арендуване на земеделска земя.

Наблюдаван период

Съгласно изискванията на методологията на Евростат наблюдаваният период е календарна година.

Категории на земята по начин на трайно ползване

Наблюдавани са цените на три основни групи 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 група - 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 са в лева за декар.

Цена на земеделската земя

Съгласно методологията на Евростат информацията 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 среднопретеглена стойност със съответните площи. 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 с тегла площите от наблюдението за интегрираната статистика за земеделските стопанства. 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 България ^[1] 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.

* Прекъснат динамичен ред. Средните цени за 2024 и 2025 година са изчислени въз основа на данни от административен източник.