



## ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ПРЕЗ 2021 ГОДИНА

### Цени на сделките със земеделска земя в Република България през 2021 година

През 2021 г. средната цена на сделките с ниви в България достига **1 192 лв. за един декар**, което е с 14.4% повече в сравнение с 2020 година. Средната цена на сделките между физически и юридически лица достига 1 184 лв. за декар, а на сделките между юридически лица - 1 133 лева. Средната цена на сделките с постоянно затревени площи (естествени и изкуствени ливади, мери и пасища) през 2021 г. достига 278 лв. за един декар и също отбелязва увеличение спрямо предходната година - с 3.9% (табл. 1).

#### 1. Средни цени на сделките със земеделска земя по категории за използване на земята през периода 2014 - 2021 година

Категории на земята	(Лв./дка)							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ниви	708	761	770	870	980	1053	1042	1192
Овощни насаждения	440	480	534	#	#	#	#	#
Лозя	451	339	370	#	#	#	#	#
Постоянно затревени площи	246	227	271	262	218	300	268	278

„#“ - прекъснат динамичен ред.

През 2021 г. повишение в цената на сделките с ниви спрямо предходната година е отчетено във всичките шест статистически района. В Северозападния район увеличението е с 32.8%, в Северния централен район - с 11.9%, в Североизточния район - с 6.8%, в Югоизточния район - с 5.0%, в Югозападния район - с 69.2%, и в Южния централен район - с 5.8%. Най-висока е средната цена на сделките с ниви в Североизточния район - 1 569 лв. на декар, а най-ниска в Югозападния - 678 лв. на декар (табл. 2).

## 2. Средни цени на сделките с ниви по статистически райони през периода 2014 - 2021 година

(Лв./дка)

Статистически райони	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Общо за страната</b>	<b>708</b>	<b>761</b>	<b>770</b>	<b>870</b>	<b>980</b>	<b>1053</b>	<b>1042</b>	<b>1192</b>
Северозападен	701	718	753	920	884	967	986	1309
Северен централен	822	832	908	789	1098	1138	1155	1293
Североизточен	971	1057	1175	1401	1357	1462	1470	1569
Югоизточен	501	653	721	804	809	861	899	944
Югозападен	331	357	228	303	199	818	401	678
Южен централен	477	445	426	539	681	706	643	680

### Цена на рентата на земеделска земя в Република България през 2021 година

През 2021 г. средната цена за наем/аренда на един декар ниви достига 55 лв., което е с 20.5% повече спрямо 2020 година. Средната цена за наем/аренда на един декар постоянно затревени площи е 25 лв. и е с 19.4% повече спрямо предходната година (табл. 3).

## 3. Средни цени на рентата на земеделска земя по категории за използване на земята през периода 2014 - 2021 година

(Лв./дка)

Категории на земята	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ниви	43	44	44	47	50	49	46	55
Овощни насаждения	35	32	41	#	#	#	#	#
Лозя	24	36	31	#	#	#	#	#
Постоянно затревени площи	17	18	15	16	16	23	21	25

„#“ - прекъснат динамичен ред.

Цената, платена за наем/аренда на един декар ниви, отбелязва повишение спрямо предходната година и в шестте статистически района. В Северозападния и Северния централен район повишението е с 10.1%, в Североизточния район - с 51.3%, в Югоизточния район - с 16.4%, в Югозападния район - с 6.1%, и в Южния централен район - с 8.4%. През 2021 г. най-висока е средната цена за наем/аренда на един декар ниви в Североизточния район - 82 лв., а най-ниска - в Югозападния район - 32 лв. (табл. 4).



4. Средни цени на рентата на ниви по статистически райони през периода 2014 - 2021 година

(Лв./дка)

Статистически райони	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Общо за страната</b>	<b>43</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>47</b>	<b>50</b>	<b>49</b>	<b>46</b>	<b>55</b>
Северозападен	39	41	42	45	48	50	51	56
Северен централен	50	53	54	57	59	60	59	65
Североизточен	62	64	65	68	70	69	54	82
Югоизточен	31	31	32	34	35	37	35	41
Югозападен	19	21	23	28	30	30	30	32
Южен централен	27	28	27	31	32	32	32	35



## Методологични бележки

Наблюдението за цената на земеделската земя и рентата в селското стопанство се провежда в съответствие с изискванията на Общата методология<sup>1</sup> 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

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



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 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 средно претеглена 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 България<sup>1</sup> 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>.

<sup>1</sup> Наблюденията за структурата на земеделските стопанства в България се провеждат от Министерството на земеделието, храните и горите. В годините, завършващи на 0, се провеждат изчерпателни наблюдения (преброявания), а в годините, завършващи на 3 и 6 (между преброяванията) - извадкови изследвания.