



ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ПРЕЗ 2023 ГОДИНА

През 2023 година средната цена на сделките с ниви в България достига 1 607 лв. за един декар, което е ръст от 12.5% спрямо 2022 година.

За 2023 година спрямо предходната 2022 година е налице повишение в цената на сделките с ниви в пет статистически района на страната: Северозападен, Северен централен, Североизточен, Югоизточен и Югозападен район. Намаление на цената е регистрирано в Южен централен район.

През 2023 година средната цена за наем/аренда на един декар ниви достига 62 лв., което е с 1.6% по - малко спрямо 2022 година.

За 2023 година спрямо предходната 2022 година е налице повишение в средната цена за наем/аренда на един декар ниви в Северозападен и Югозападен район. Намаление е регистрирано в Североизточен, Югоизточен и Южен централен район. Средната цена за наем/аренда за един декар ниви в Северен централен район не се променя през 2023 година.

Цени на сделките със земеделска земя в Република България през 2023 година

През 2023 година средната цена на сделките с ниви в България достига 1 607 лв. за един декар, което е с 12.5% повече в сравнение с 2022 година. Средната цена на сделките с постоянно затревени площи (естествени и изкуствени ливади, мери и пасища) през 2023 година достига 388 лв. за един декар и също отбелязва увеличение спрямо предходната година – с 5.1% (виж табл. 1).

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

(Лв./дка)

Категории на земята	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ниви	770	870	980	1053	1033	1174	1428	1607
овощни насаждения	534	#	#	#	#	#	#	#
лозя	370	#	#	#	#	#	#	#
постоянно затревени площи	271	262	218	300	264	321	369	388

„#“ - прекъснат динамичен ред

**ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В
СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ПРЕЗ 2023 ГОДИНА**

През 2023 година е налице повишение спрямо предходната година в цената на сделките с ниви във всички статистически райони, с изключение на Южен централен район, където е регистрирано намаление с 4.1%. Най - висока е цената в Североизточния район - 2 500 лв. на декар, с 22.4% повече спрямо предходната година. В Северозападния район цената на сделките с ниви отбелязва повишение и достига 1 638 лв. на декар (със 7.4%), в Северния централен район – 1 761 лв. на декар (с 11.8%), в Югоизточния район – 1 185 лв. на декар (с 8.1%), в Югозападния район – 689 лв. на декар (със 7.2%) (виж табл. 2).

Таблица 2. Средни цени на сделките с ниви по статистически райони през периода 2016 - 2023 година

(Лв./дка)

Статистически райони	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Общо за страната	770	870	980	1053	1033	1174	1428	1607
Северозападен	753	920	884	967	987	1284	1525	1638
Северен централен	908	789	1098	1138	1146	1275	1575	1761
Североизточен	1175	1401	1357	1462	1467	1546	2043	2500
Югоизточен	721	804	809	861	887	937	1096	1185
Югозападен	228	303	199	818	352	624	643	689
Южен централен	426	539	681	706	637	700	705	676

Цена за наем/аренда на земеделска земя в Република България през 2023 година

През 2023 година средната цена за наем/аренда на един декар ниви достига 62 лв., което е с 1.6% по - малко спрямо 2022 година. Средната цена за наем/аренда на един декар постоянно затревени площи е 25 лв., което е с 3.8% по - малко спрямо предходната година (виж табл. 3).

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

(Лв./дка)

Категории на земята	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ниви	44	47	50	49	44	52	63	62
овощни насаждения	41	#	#	#	#	#	#	#
лозя	31	#	#	#	#	#	#	#
постоянно затревени площи	15	16	16	23	21	26	26	25

„#“ - прекъснат динамичен ред.

**ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В
СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ПРЕЗ 2023 ГОДИНА**

Цената, платена за наем/аренда на един декар ниви, бележи повишение спрямо предходната година в Северозападен и Югозападен район, съответно с 4.8% и с 2.9%. Намаление е регистрирано в Североизточен, Югоизточен и Южен централен район, съответно със 7.5%, с 1.9% и с 4.5%. Цената, платена за наем/аренда за един декар ниви в Северен централен район, не се променя. И през 2023 г. най - висока средна цена за наем/аренда на един декар ниви остава в Североизточния район - 86 лева на декар (виж табл. 4).

**Таблица 4. Средни цени за наем/аренда на ниви по статистически райони
през периода 2016 - 2023 година**

(Лв./дка)

Статистически райони	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Общо за страната	44	47	50	49	44	52	63	62
Северозападен	42	45	48	50	49	54	63	66
Северен централен	54	57	59	60	58	64	75	75
Североизточен	65	68	70	69	53	80	93	86
Югоизточен	32	34	35	37	35	40	52	51
Югозападен	23	28	30	30	30	30	35	36
Южен централен	27	31	32	32	31	33	44	42

ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ПРЕЗ 2023 ГОДИНА

Методологични бележки

Наблюдението за цените на земеделската земя и арендата 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 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 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 РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ 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 наблюдения (преброявания), а в годините, завършващи на 3 и 6 (между преброяванията) - извадкови изследвания.

**ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В
СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ПРЕЗ 2023 ГОДИНА**

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 уеб сайта на НСИ: <http://www.nsi.bg/bg/node/11263>.