



Териториално статистическо бюро - Североизток
Отдел „Статистически изследвания - Варна“

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

Цени на сделките със земеделска земя в област Варна през 2025 година

През 2025 г. средната цена на сделките с ниви в област Варна възлиза 1 723 лв. за един декар, като бележи спад от 15.0% спрямо 2024 година. Средната цена на сделките с постоянно затревени площи (естествени и изкуствени ливади, мери и пасища) е 430 лв. за един декар и отбелязва намаление спрямо предходната година - с 53.2% (виж табл. 1).

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

Категории на земята	(Лв./дка)								
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ¹	2025
Ниви	1010	1015	1152	1040	1254	1590	1834	2026	1723
Постоянно затревени площи	-	-	-	-	-	-	-	918	430

Област Варна е на десето място в страната по цена на сделки с ниви през 2025 година. Преди нея са областите Добрич - 2 482 лв., Силистра - 2 086 лв., Монтана - 1 963 лв., Търговище - 1 921 лв., Враца - 1 905 лв., Разград - 1 818 лв., Сливен - 1 784 лв., Русе - 1 772 лв. и Стара Загора - 1 749 лв. на декар.

През 2025 г. най-висока е цената на сделки с ниви в община Аврен - 2 259 лв. на декар. След нея са общините Варна - 2 126 лв. и Долни чифлик - 2 056 лв. на декар. Най-ниска е цената на сделки с ниви в общините Дългопол и Белослав, съответно 947 лв. и 1 221 лв. на декар.

Цена за наем/аренда на земеделска земя в област Варна през 2025 година

През 2025 г. средната цена за наем/аренда на един декар ниви в област Варна достига 56 лв., което е с 13.8% по-малко спрямо 2024 година. Средната цена за наем/аренда на един декар постоянно затревени площи е 13 лв. и отбелязва спад от 18.8% спрямо предходната година (виж табл. 2).

¹ Прекъснат динамичен ред. Средните цени за 2024 и 2025 година са изчислени въз основа на данни от административен източник.

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

**Таблица 2. Средни цени за наем/аренда на земеделска земя в област Варна
по категории за използване на земята през периода 2017 - 2025 година**

Категории на земята	(Лв./дка)								
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ¹	2025
Ниви	56	58	59	48	66	79	71	65	56
Постоянно затревени площи	22	8	11	12	21	16	17	16	13

Област Варна е на десето място в страната по цена за наем/аренда на един декар ниви през 2025 година. Преди нея са областите Добрич - 82 лв., Разград и Силистра - по 75 лв., Монтана - 62 лв., Плевен - 61 лв., Велико Търново и Русе - по 59 лв., Видин и Шумен - по 58 лв. на декар.

През 2025 г. най-висока е средната цена за наем/аренда на един декар ниви в община Аксаково - 65 лева. След нея са общините Вълчи дол - 62 лв., Суворово - 61 лв. и Девня - 59 лв. на декар. Най-ниска е цената на рентата на ниви в общините Варна - 42 лв., Белослав - 46 лв. и Дългопол - 47 лв. на декар.

¹ Прекъснат динамичен ред. Средните цени за 2024 и 2025 година са изчислени въз основа на данни от административен източник.

ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В ОБЛАСТ ВАРНА - 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

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

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

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

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 България¹ 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.