



ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ПРЕЗ 2024 ГОДИНА

През 2024 година средната цена на сделките с ниви в България достига 1 697 лв. за един декар, което е ръст от 5.9% спрямо 2023 година. Спрямо предходната 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 2024 година средната цена за наем/аренда на един декар ниви достига 60 лв., което е с 3.2% по-малко спрямо 2023 година. Спрямо предходната година е налице понижение в средната цена за наем/аренда на един декар ниви в Северен централен, Североизточен, Югоизточен и Южен централен район. В Северозападен и Югозападен район средната цена не се променя.

Цени на сделките със земеделска земя в Република България през 2024 година

През 2024 година средната цена на сделките с ниви в България достига 1 697 лв. за един декар, което е с 5.9% повече в сравнение с 2023 година. Средната цена на сделките с постоянно затревени площи (естествени и изкуствени ливади, мери и пасища) достига 367 лв. за един декар и отбелязва намаление спрямо предходната година - с 4.9% (виж табл. 1).

Таблица 1. Средни цени на сделките със земеделска земя по категории за използване на земята през периода 2017 - 2024 година

(Лв./дка)

Категории на земята	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ниви	870	980	1053	1033	1174	1428	1602	1697
постоянно затревени площи	262	218	300	264	321	369	386	367

През 2024 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 отчетено намаление от 0.6%. Най-висока остава цената в Североизточния район - 2 511 лв. на декар, като се наблюдава увеличение от 1.0% спрямо предходната година. В Северозападния район цената на сделките с ниви нараства до 1 664 лв. на декар (увеличение с 1.5%), в Северен централен район - 1 998 лв. на декар (с 13.3%), в Югоизточен район - 1 341 лв. на декар (с 12.8%), а в Югозападен район - 876 лв. на декар (увеличение с 27.7%) (вж. табл. 2).

ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ПРЕЗ 2024 ГОДИНА

Таблица 3. Средни цени за наем/аренда на земеделска земя по категории за използване на земята през периода 2017 - 2024 година

(Лв./дка)

Категории на земята	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ниви	47	50	49	44	52	63	62	60
постоянно затревени площи	16	16	23	21	26	26	24	24

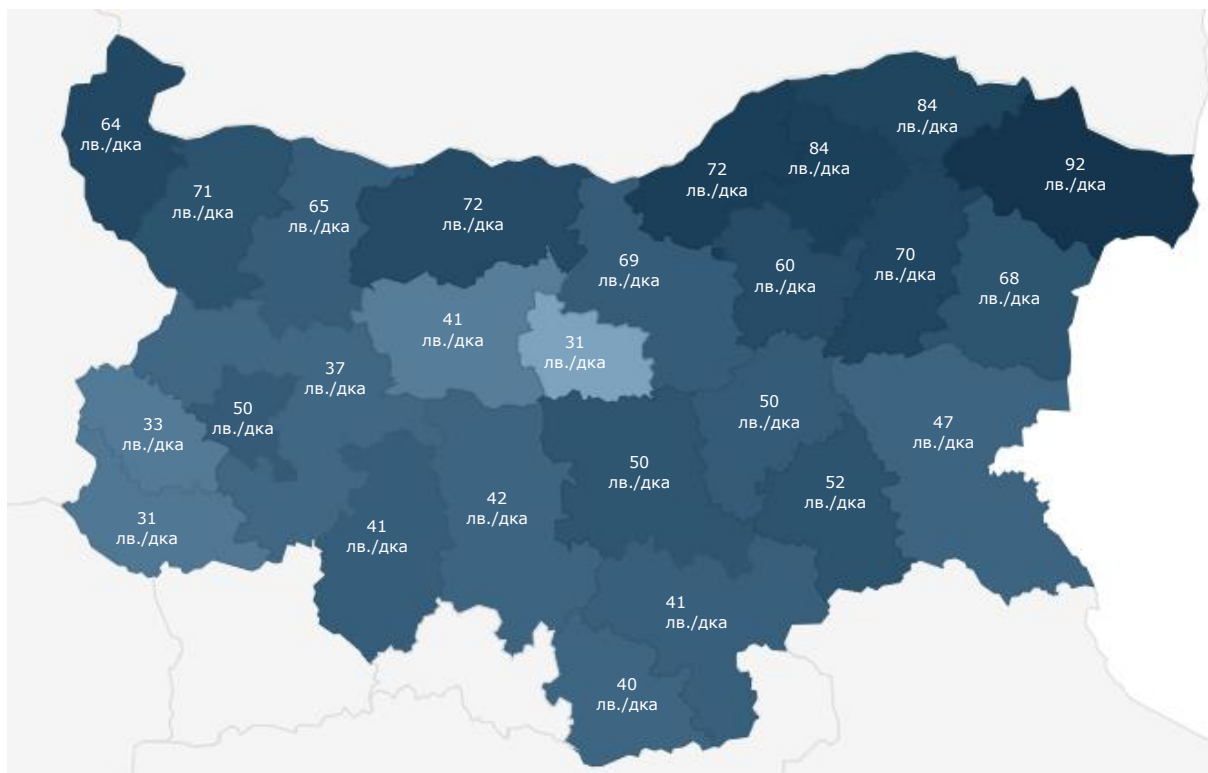
Цената, платена за наем/аренда на един декар ниви, бележи понижение спрямо предходната година в Северен централен, Североизточен, Югоизточен и Южен централен район. Най-голямо намаление е регистрирано в Североизточен район - с 9.3% спрямо 2023 година. Независимо от намалението и през 2024 г. най-висока средна цена за наем/аренда на един декар ниви остава в Североизточния район - 78 лева на декар. Цената, платена за наем/аренда за един декар ниви в Северозападен и Югозападен район, не се променя (виж табл. 4).

Таблица 4. Средни цени за наем/аренда на ниви по статистически райони през периода 2017 - 2024 година

(Лв./дка)

Статистически райони	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Общо за страната	47	50	49	44	52	63	62	60
Северозападен	45	48	50	49	54	63	66	66
Северен централен	57	59	60	58	64	75	76	73
Североизточен	68	70	69	53	80	93	84	78
Югоизточен	34	35	37	35	40	52	51	50
Югозападен	28	30	30	30	30	35	36	36
Южен централен	31	32	32	31	33	44	43	41

Фиг. 2. Средни цени за наем/аренда на ниви по области през 2024 година



Наблюдението за цените на земеделската земя и арендата в селското стопанство се провежда в съответствие с изискванията на Общата методология¹ на Евростат и Регламент (ЕС) 2022/2379 за SAIO приет на 23.11.2022 г., отчитайки 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.

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 2024 ГОДИНА

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.

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

ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ПРЕЗ 2024 ГОДИНА

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.

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.

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.