



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

**ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И РЕНТАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В  
ОБЛАСТ ШУМЕН ПРЕЗ 2023 ГОДИНА**

**Цени на сделките със земеделска земя в област Шумен през 2023 година**

През 2023 г. средната цена на сделките с ниви достига 1 271 лв. за един декар, което е ръст от 7.3% спрямо 2022 година (виж табл. 1).

**Таблица 1. Средни цени на сделките със земеделска земя по категории за използване на земята в област Шумен през периода 2015 - 2023 година**

(Лв./дка)

Категории на земята	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ниви	712	704	820	1 101	944	1 053	1 018	1 185	1 271
овощни насаждения	196	334	#	#	#	#	#	#	#
лозя	590	150	#	#	#	#	#	#	#
постоянно затревени площи	669	150	205	-	678	-	-	550	..

„#“ - прекъснат динамичен ред.

„..“ - конфиденциални данни.

„-“ - няма случай.

През 2023 г. средната цена на един декар ниви в област Шумен е с 20.9% по-ниска от средната цена на един декар ниви в страната - 1 607 лева.

През 2023 г. най-висока е цената на сделките с ниви в общините Шумен – 1 706 лв. на декар, Каспичан – 1 613 лв. на декар и Нови пазар – 1 291 лв. на декар. В останалите общини средната цена на нивите не надвишава средното за областта равнище.

**Цена за наем/аренда на земеделска земя в област Шумен през 2023 година**

През 2023 г. средната цена на наем/аренда на един декар ниви в област Шумен достига 69 лева. (62 лв. за страната). Средната цена за наем/аренда на един декар постоянно затревени площи е 19 лева. (виж табл. 2).

**Цени на земеделската земя и рентата в селското стопанство  
в област Шумен през 2023 година**

**Таблица 2. Средни цени за наем/аренда на земеделска земя в област Шумен  
по категории за използване на земята през периода 2015 - 2023 година**

(Лв./дка)

Категории на земята	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ниви	46	45	49	50	55	53	59	69	69
овощни насаждения	25	25	#	#	#	#	#	#	#
лозя	11	16	#	#	#	#	#	#	#
постоянно затревени площи	23	11	16	7	9	9	9	18	19

„#“ - прекъснат динамичен ред.

В областта най-висока е средната цена за наем/аренда на един декар ниви в община Каолиново (85 лв./дка), а най-ниска - в община Върбица (42 лв./дка). През 2023 г. е отчетено увеличение на средната цена на рентата спрямо 2022 г. в четири от десетте общини на областта (виж табл. 3).

**Таблица 3. Средни цени за наем/аренда на ниви в област Шумен по общини  
през периода 2015 - 2023 година**

(Лв./дка)

Област	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Общини									
<b>Шумен</b>	<b>46</b>	<b>45</b>	<b>49</b>	<b>50</b>	<b>55</b>	<b>53</b>	<b>59</b>	<b>69</b>	<b>69</b>
Велики Преслав	36	37	37	36	40	36	41	50	50
Венец	38	40	39	45	53	53	57	70	72
Върбица	33	34	31	34	36	37	40	44	42
Каолиново	53	47	58	58	67	57	67	83	85
Каспичан	48	49	51	52	55	55	59	73	71
Никола Козлево	54	53	57	60	66	61	71	83	76
Нови пазар	43	45	47	48	51	52	59	68	67
Смядово	33	28	29	31	40	34	47	56	56
Хитрино	50	56	55	57	60	59	64	69	72
Шумен	48	47	52	55	58	55	60	68	70

## **Цени на земеделската земя и рентата в селското стопанство в област Шумен през 2023 година**

---

### **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

---

<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.

## **Цени на земеделската земя и рентата в селското стопанство в област Шумен през 2023 година**

---

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 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 на рентата - площта на наетата/арендуваната земеделска земя. Размерът на площите (теглата) се актуализира редовно, след като данните от последното проведено наблюдение за

## Цени на земеделската земя и рентата в селското стопанство в област Шумен през 2023 година

---

интегрираната статистика на земеделските стопанства в България<sup>2</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>2</sup> 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.