



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

**ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО  
В ОБЛАСТ ВАРНА ПРЕЗ 2023 ГОДИНА**

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

През 2023 г. средната цена на сделките с ниви в област Варна достига 1 866 лв. за един декар, което е със 17.4% повече в сравнение с 2022 година (виж табл. 1).

**Таблица 1. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Варна 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	881	1010	1015	1152	1040	1254	1590	1866
овощни насаждения	801	#	#	#	#	#	#	#
лозя	478	#	#	#	#	#	#	#
постоянно затревени площи	..	-	-	-	-	-	-	-

„..“ - конфиденциални данни.

„-“ - няма случай.

„#“ - прекъснат динамичен ред.

Област Варна е на четвърто място в страната по цена на сделки с ниви през 2023 година. Преди нея са областите Добрич - с 3 623 лв., Силистра - с 2 395 лв. и Монтана - с 1 950 лв. на декар.

През 2023 г. най-висока е цената на сделки с ниви в община Вълчи дол – 2 862 лв. на декар. След нея са общините Аксаково - 2 035 лв. и Ветрино - 1 799 лв. на декар. Най-ниска е цената на сделки с ниви в общините Дългопол и Провадия, съответно 988 лв. и 1 139 лв. на декар.

**Цени на земеделската земя и арендата в селското стопанство  
в област Варна през 2023 година**

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

През 2023 г. средната цена за наем/аренда на един декар ниви в област Варна достига 72 лв., което е с 8.9% по-малко спрямо 2022 година. Средната цената за наем/аренда на един декар постоянно затревени площи е 17 лв., което е с 6.3% по-високо спрямо предходната година (виж табл. 2).

**Таблица 2. Средни цени за наем/аренда на земеделска земя в област Варна по категории за използване на земята през периода 2016 - 2023 година**

Категории на земята	(Лв./дка)							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ниви	55	56	58	59	48	66	79	72
овощни насаждения	19	#	#	#	#	#	#	#
лозя	26	#	#	#	#	#	#	#
постоянно затревени площи	9	22	8	11	12	21	16	17

„#“ - прекъснат динамичен ред.

Област Варна е на шесто място в страната по цена за наем/аренда на един декар ниви през 2023 година. Преди нея са областите Добрич - 105 лв., Силистра - 95 лв., Разград - 83 лв., Монтана - 75 лв. и Русе - 73 лв. на декар.

През 2023 г. най-висока е средната цена за наем/аренда на един декар ниви в община Вълчи дол - 91 лева. След нея са общините Суворово - 84 лв., Аксаково и Провадия - по 67 лв. на декар. Най-ниска е цената на рентата на ниви в общините Бяла и Варна, съответно 37 лв. и 56 лв. на декар.

## Цени на земеделската земя и арендата в селското стопанство в област Варна през 2023 година

---

### Методологични бележки

Наблюдението за цените на земеделската земя и арендата 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 трайно ползване:

---

<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 арендата в селското стопанство в област Варна през 2023 година**

---

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 на 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

## Цени на земеделската земя и арендата в селското стопанство в област Варна 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 арендата в селското стопанство в Република България са публикуван 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.