



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

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

**Цена на сделките със земеделската земя в област Добрич през  
2023 година**

През 2023 г. средната цена на сделките с ниви в област Добрич достига 3 623 лв. за един декар, което е с 27.9% повече в сравнение с 2022 година (виж табл. 1). Спрямо средната стойност за страната (1 607 лв./дка) през 2023 г. средната цена на нивите в област Добрич е по-висока със 125.4%. През 2023 г. се отчита увеличение и на средната цена на земеделската земя - с 27.8% спрямо предходната година, като продължава да бъде най-висока в цялата страна.

**Таблица 1. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Добрич  
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	1 603	2 032	1 697	2 041	1 998	2 067	2 832	3 623
постоянно затревени площи	-	-	-	-	-	-	-	-

„ - ” - няма случай

През 2023 г. най-висока е цената на сделките с ниви в община Добрич-селска – 4 404 лв. на декар, което е с 30.8% повече спрямо предходната година. Повишение в цената на сделките с ниви през 2023 г. спрямо предходната година има в община Генерал Тошево - 19.3% (виж табл. 2).

**Таблица 2. Средни цени на сделките с ниви в област Добрич по общини през  
периода 2016 - 2023 година**

(Лв./дка)

Регионално ниво	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Общо област Добрич</b>	<b>1 603</b>	<b>2 032</b>	<b>1 697</b>	<b>2 041</b>	<b>1 998</b>	<b>2 067</b>	<b>2 832</b>	<b>3 620</b>
Балчик	2 190	2 126	2 635	2 038	2 035	1 934	..	2 637
Генерал Тошево	1 550	1 922	1 656	2 136	2 254	2 100	3 025	3 610
Добрич-град	-	-	-	-	-	1 280	..	..
Добрич-села	1 373	2 347	1 971	2 352	2 182	2 276	3 366	4 404
Каварна	1 776	1 936	2 369	-	-	2 231	..	..
Крушари	-	1 551	1 780	1 590	1 000	1 900	2 007	..
Тервел	1 242	825	1 121	1 569	1 607	1 344	..	3 426
Шабла	1 721	1 977	2 312	1 645	2 000	2 623	..	..

„ - ” - няма случай

„ .. ” - конфиденциални данни

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

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

През 2023 г. в област Добрич средната цена за наем/аренда на един декар ниви достига **105 лв.**, което е с 16.0% по-малко спрямо 2022 година. В сравнение със средната цена за страната (62 лв./дка), през 2023 г. цената за наем/аренда на един декар ниви в област Добрич е по-висока със 69,3% (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	85	87	91	87	60	107	125	105
постоянно затревени площи	-	27	17		7	79	39	-

„ .. ” - конфиденциални данни  
„ - ” - няма случай

През 2023 г. най-висока е средната цена за наем/аренда на един декар ниви в община Балчик - 121 лв., като спрямо 2022 г. тя отбелязва спад от 22.9% (виж табл. 4). Намаление в цената, платена за наем/аренда на един декар ниви през 2023 г. спрямо предходната година е отбелязано във всички общини от областта.

**Таблица 4. Средни цени за наем/аренда на земеделската земя в област Добрич по общини през периода 2016 - 2023 година**

(Лв./дка)

Регионално ниво	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Общо област Добрич</b>	<b>85</b>	<b>87</b>	<b>91</b>	<b>87</b>	<b>60</b>	<b>107</b>	<b>125</b>	<b>105</b>
Балчик	96	97	102	95	56	128	157	121
Генерал Тошево	79	82	88	84	58	109	128	106
Добрич-град	82	83	92	-	-	111	129	106
Добрич-села	89	93	93	90	61	107	124	107
Каварна	81	83	91	83	59	104	122	102
Крушари	77	77	81	81	52	100	108	94
Тервел	74	77	84	83	72	93	105	93
Шабла	82	85	92	83	59	104	121	103

„ - ” - няма случай

# ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В ОБЛАСТ ДОБРИЧ 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.

---

<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 ДОБРИЧ ПРЕЗ 2023 ГОДИНА**

---

**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 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

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

---

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 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 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>.

---

<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.