**ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ПРЕЗ 2023 ГОДИНА**

*През 2023 година средната цена на сделките с ниви в България достига 1 607 лв. за един декар, което е ръст от 12.5% спрямо 2022 година.*

*За 2023 година спрямо предходната 2022 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 2023 година средната цена за наем/аренда на един декар ниви достига 62 лв., което е с 1.6% по - малко спрямо 2022 година.*

*За 2023 година спрямо предходната 2022 година е налице повишение в средната цена за наем/аренда на един декар ниви в Северозападен и Югозападен район. Намаление е регистрирано в Североизточен, Югоизточен и Южен централен район. Средната цена за наем/аренда за един декар ниви в Северен централен район не се променя през 2023 година.*

**Цени на сделките със земеделска земя в Република България през 2023 година**

През 2023 година средната цена на сделките с ниви в България достига 1 607 лв. за един декар, което е с 12.5% повече в сравнение с 2022 година. Средната цена на сделките с постоянно затревени площи (естествени и изкуствени ливади, мери и пасища) през 2023 година достига 388 лв. за един декар и също отбелязва увеличение спрямо предходната година – с 5.1% (виж табл. 1).

**Таблица 1. Средни цени на сделките със 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 | 770 | 870 | 980 | 1053 | 1033 | 1174 | 1428 | 1607 |
| овощни насаждения | 534 | # | # | # | # | # | # | # |
| лозя | 370 | # | # | # | # | # | # | # |
| постоянно затревени площи | 271 | 262 | 218 | 300 | 264 | 321 | 369 | 388 |

„#“ - прекъснат динамичен ред

През 2023 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 регистрирано намаление с 4.1%. Най - висока е цената в Североизточния район - 2 500 лв. на декар, с 22.4% повече спрямо предходната година. В Северозападния район цената на сделките с ниви отбелязва повишение и достига 1 638 лв. на декар (със 7.4%), в Северния централен район – 1 761 лв. на декар (с 11.8%), в Югоизточния район – 1 185 лв. на декар (с 8.1%), в Югозападния район – 689 лв. на декар (със 7.2%) (виж табл. 2).

**Таблица 2. Средни цени на сделките с ниви по статистически райони през периода 2016 - 2023 година**

(Лв./дка)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Статистически райони** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** |
| **Общо за страната** | **770** | **870** | **980** | **1053** | **1033** | **1174** | **1428** | **1607** |
| Северозападен | 753 | 920 | 884 | 967 | 987 | 1284 | 1525 | 1638 |
| Северен централен | 908 | 789 | 1098 | 1138 | 1146 | 1275 | 1575 | 1761 |
| Североизточен | 1175 | 1401 | 1357 | 1462 | 1467 | 1546 | 2043 | 2500 |
| Югоизточен | 721 | 804 | 809 | 861 | 887 | 937 | 1096 | 1185 |
| Югозападен | 228 | 303 | 199 | 818 | 352 | 624 | 643 | 689 |
| Южен централен | 426 | 539 | 681 | 706 | 637 | 700 | 705 | 676 |

**Цена за наем/аренда на земеделска земя в Република България през 2023 година**

През 2023 година средната цена за наем/аренда на един декар ниви достига 62 лв., което е с 1.6% по - малко спрямо 2022 година. Средната цена за наем/аренда на един декар постоянно затревени площи е 25 лв., което е с 3.8% по - малко спрямо предходната година (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 | 44 | 47 | 50 | 49 | 44 | 52 | 63 | 62 |
| овощни насаждения | 41 | # | # | # | # | # | # | # |
| лозя | 31 | # | # | # | # | # | # | # |
| постоянно затревени площи | 15 | 16 | 16 | 23 | 21 | 26 | 26 | 25 |

„#“ - прекъснат динамичен ред.

Цената, платена за наем/аренда на един декар ниви, бележи повишение спрямо предходната година в Северозападен и Югозападен район, съответно с 4.8% и с 2.9%. Намаление е регистрирано в Североизточен, Югоизточен и Южен централен район, съответно със 7.5%, с 1.9% и с 4.5%. Цената, платена за наем/аренда за един декар ниви в Северен централен район, не се променя. И през 2023 г. най - висока средна цена за наем/аренда на един декар ниви остава в Североизточния район - 86 лева на декар (виж табл. 4).

**Таблица 4. Средни цени за наем/аренда на ниви по статистически райони през периода 2016 - 2023 година**

(Лв./дка)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Статистически райони**  | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** |
| **Общо за страната** | **44** | **47** | **50** | **49** | **44** | **52** | **63** | **62** |
| Северозападен  | 42 | 45 | 48 | 50 | 49 | 54 | 63 | 66 |
| Северен централен  | 54 | 57 | 59 | 60 | 58 | 64 | 75 | 75 |
| Североизточен | 65 | 68 | 70 | 69 | 53 | 80 | 93 | 86 |
| Югоизточен  | 32 | 34 | 35 | 37 | 35 | 40 | 52 | 51 |
| Югозападен | 23 | 28 | 30 | 30 | 30 | 30 | 35 | 36 |
| Южен централен | 27 | 31 | 32 | 32 | 31 | 33 | 44 | 42 |

**Методологични бележки**

Наблюдението за цените на земеделската земя и арендата в селското стопанство се провежда в съответствие с изискванията на Общата методология[[1]](#footnote-1) 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 покривацялата 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 нарентата 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 интегрираната статистика на земеделските стопанства в България[[2]](#footnote-2) 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>.

1. Common Methodology on Land Prices and Rents, приета от Работната група по селскостопански сметки и цени, 15 февруари 2017 г., Евростат, Люксембург. [↑](#footnote-ref-1)
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. [↑](#footnote-ref-2)