

- Г-н Минев, през последните години земеделската земя беше сред най-търсените имоти. Как се променя пазарът в момента?

- Пазарът преминава през период на промяна след няколко години на силен ръст и висока активност. Днес виждаме по-внимателен подход от купувачите и по-голямо значение на реалните характеристики на всеки конкретен имот.

Данните за 2025 г. показват, че средната цена на сделките със земеделска земя в България намалява спрямо предходната година. Това е знак, че периодът на постоянно поскъпване вече не трябва да се приема като даденост. Дори в силен земеделски регион като Пловдивския бъдещата посока на цените остава непредвидима. Именно затова не бива да се приема, че земята автоматично ще продължи да поскъпва.

Пазарът в момента изисква индивидуална преценка на всеки конкретен случай.

а не обща увереност в постоянен ръст. Тази динамика поставя под въпрос едно широко разпространено убеждение. В продължение на години много хора възприемаха земята като сигурна инвестиция, чиято стойност естествено расте с времето.

Всеки имот обаче има своя реална стойност и тя зависи от множество фактори. За хората, които притежават земеделска земя, най-важното е да имат актуална информация. Само така могат да преценят какви възможности имат и кое решение е най-подходящо за тях.

- Може ли да се каже, че периодът, в който земеделската земя автоматично увеличаваше стойността си, приключва?

- Земеделската земя остава ценен ресурс, но вече не може да говорим за автоматично увеличение на цената на всеки имот. Пазарът става по-взискателен и оценява много по-внимателно качеството на конкретната земя. От значение са местоположението, категорията, размерът, начинът на ползване и интересът към съответния район. Вече не е достатъчно да се гледа само общата тенденция. Всеки имот трябва да бъде оценен самостоятелно. Виждаме и

сериозни различия между отделните области

В някои региони корекциите са по-осезаеми. Например в Ямболска област през 2025 г. цените по сделки със земеделска земя намаляват с над 28%, докато в други части на страната промяната е по-умерена. Това показва, че



Николай Минев е изпълнителен директор на „Агрион“, водещата българска компания за професионално управление на земеделски земи. Магистър е по финанси и бакалавър по приложна математика и информационни технологии. От 2025 г. ръководи развитието на компанията с фокус върху дигитализацията, прозрачността на пазара и повишаването на информираността на собствениците на земеделска земя.

пазарът се движи според реалните характеристики на земята, а не само според общите очаквания.

- Какви са причините за тази промяна на пазара?

- Причините са свързани с общата ситуация в земеделския сектор и в икономическата среда. Производителите работят при по-високи разходи, климатични предизвикателства и по-голяма несигурност. Когато условията за земеделско производство се променят, това влияе и върху интереса към земята. Купувачите анализират по-внимателно всяка възможност и търсят имоти с ясна перспектива. След период на силен ръст пазарът става по-рационален. Това означава, че решенията трябва да се основават на реални данни, а не само на очакването, че цените винаги ще вървят нагоре.

- Много българи притежават наследствена земя, но не следят активно пазара. Какви са най-честите ситуации, с които се сблъскват?

- Често разговаряме с хора, които притежават земеделски имоти, но нямат до-

статъчно яснота за тяхната реална стойност и възможностите пред тях. Част от тези земи са наследени преди години. Понякога става дума за имоти с няколко наследници, понякога за парцели, които се намират далеч от мястото, където живее собственикът. В други случаи хората просто не знаят какво се случва с тяхната земя.

Основният проблем често не е самото притежание, а липсата на яснота. Когато човек

не знае каква е актуалната цена

на неговия имот, той трудно може да вземе най-доброто решение. Именно затова получаването на информация е първата стъпка. След нея идва изборът дали да се запази имотът, да се управлява по друг начин или да се реализира неговата стойност.

- Виждате ли случаи, в които хората пропускат подходящ момент на пазара на земя?

- Да, това се случва. Много хора отлагат решенията, защото очакват, че стойността на земята ще продължи да се увеличава, без значение от развитието на пазара. Но

Николай Минев:

„Агрион“ помага на собствениците да реализират стойността на своята земя

Информираното решение е първата стъпка към изгодната продажба

пазарите се променят. Условията, интересът към различните райони и ценовите нива не остават постоянни. Когато човек има яснота и актуална информация, той може да вземе решение навреме. Когато няма такава осведоменост, рискува да пропусне възможности или да остави нерешени въпроси за бъдещето.

- Какво се случва, когато един имот остане без внимание за дълъг период?

- Земята е

ресурс, който изисква ясно управление

Когато човек няма възможност да следи пазара, да разбира процесите и да реагира при промени, това може да затрудни вземането на решения.

Особено при наследствени имоти често има допълнителни предизвикателства – повече наследници, неизясненост около документите или липса на контакт между всички заинтересовани страни.

Затова професионалната оценка е важна. Тя дава реална представа за ситуацията и позволява човек да избере най-подходящия вариант според своите цели.

- Какъв съвет бихте дали на хората, които се колебят дали да продадат своята земя?

- Най-важното е решението да бъде информирано. Всеки човек има различна ситуация и различни цели. Ако някой има възможност и желание да запази земята си, това е негов избор. Но ако имотът не се управлява, ако човек няма възможност да следи пазара или не вижда бъдеща перспектива за него, е разумно

да проучи какви възможности има

В момента пазарът изисква повече информираност. Не е достатъчно просто да притежаваш земя. Важно е да

знаеш каква е нейната реална стойност и как можеш да я реализираш.

- Как „Агрион“ помага на хората, които искат да разберат стойността на своята земя?

- Нашата цел е да направим процеса максимално ясен и лесен. Всеки човек, който иска да получи съвет за своя имот, може да се свърже с „Агрион“ и да получи професионална оценка. Всеки имот има различни характеристики, затова нашите експерти анализират местоположение, размер, категория, начин на ползване и други фактори, които имат значение за цената.

Ако човек реши да продаде, „Агрион“ поема целия процес – от проверката на документите до финализирането на сделката. Това е особено важно при наследствени имоти, където често има повече административни въпроси за решаване. Нашата задача е

да спестим време и усилия и да дадем сигурност

на хората през целия процес.

- Какво е основното послание, което бихте отпразнили към хората, които притежават земеделска земя?

- Земята е ценност, но за да бъде реализирана тази стойност, човек трябва да познава реалната ситуация. В динамичен пазар най-доброто решение започва с информираност. Всеки собственик трябва да знае какво притежава, каква е актуалната стойност на неговия имот и какви възможности има пред себе си.

Съветът е прост - не чакайте пазарът да реши вместо вас. В „Агрион“ вярваме, че нашата роля е да помогнем на хората да получат тази яснота и да направят избор, който отговаря на техните интереси.



agrion

агрион



Земя в добри ръце

СВЪРЖЕТЕ СЕ С НАС НА:



0800 111 66



www.agrion.bg

- ПОКУПКА НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ
- ЗАМЕНИ НА ИМОТИ
- ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ И АРЕНДА
- МРЕЖА ОТ БРОКЕРИ В ЦЯЛАТА СТРАНА
- БЕЗПЛАТНИ ЮРИДИЧЕСКИ КОНСУЛТАЦИИ