

Доц. д-р ПЛАМЕНА ЙОВЧЕВСКА

ИНСТИТУТ ПО АГРАРНА ИКОНОМИКА – ГР. СОФИЯ

**ВЛИЯНИЕ НА ОБЩАТА СЕЛСКОСТОПАНСКА ПОЛИТИКА
ВЪРХУ ЦЕНАТА НА ЗЕМЯТА И АРЕНДАТА В БЪЛГАРИЯ**

**THE IMPACT OF THE COMMON AGRICULTURAL POLICY ON THE PRICE OF THE
LAND AND ON THE LEASE OF THE LAND IN BULGARIA**

Assoc. Prof. PLAMENA YOVCHEVSKA

INSTITUTE OF AGRICULTURAL ECONOMICS – SOFIA

*„Земята е основно национално богатство,
което се ползва от особената закрила
на държавата и обществото.“*

Конституция на Република България, чл. 21, ал. 1

Abstract: The aim of the article is to make a quantitative assessment of the impact of the Common Agricultural Policy on the price of the land resource and on the price for lease of land. Data from the national statistic survey done during the period 2010-2012 under the European Commission's methodology as well as data of SFA-PA are used in this study. The results indicate substantial rise of the price of land. During the three years period of observation the price of the land has doubled in the regions with biggest proportion of areas declared for support and biggest direct payments for areas (North and Central-North Region). Those results reveal possibilities for achieving of synergic effects between European and National policies, which is on the one hand helpful for resolving of the problems of the land use and the land tenure in Bulgaria and on the other hand – for increasing of the well-being of the population.

Key words: Price of the land, lease of land, valuation, CAP

Селското стопанство, често определяно като първичен отрасъл, има традиционно силни позиции в националното стопанство на България и структуроопределящо място в системата на материалното производство. В тази връзка, значението на поземления ресурс, като незаменим производствен фактор в отрасъла, е неотменимо. Проведената през деветдесетте години на миналия век поземлена реформа има белези на политически мотивирана натурална реституция. Това породило сериозни проблеми в земеползването и земевладеенето у нас. Поземлените отношения са отражение на строга икономическа логика (Рисина, М., М.

Младенова, (2006); М. Рисина, Пл. Йовчевска (2008); (2009)¹. Всяка политическа промяна оказва влияние върху стопанската конюнктура и се отразява върху този сложен тип производствени отношения, свързани с използването на земята като основен производствен фактор в селското стопанство. Това е възлов проблем, с усложнения, допълнително привнесени, от икономически неаргументираната и

¹ В: Проблеми на собствеността и ползването на земеделската земя в България. С.2006, Издателство „ПъблъшСайСет-Еко“. 132 с. ISBN-13: 978-945-749-066-6; Поземлени отношения в България. Национална политика и ОСП на ЕС. С. 2008, ССА, ИАИ, 59 с.; Поземлени отношения и поземлен пазар в България. Национална политика и ОСП на ЕС. С. 2009, ССА, ИАИ, 54 с.;

недалновидно проведена реституция на земята в България. Поземлената реформа предизвика сътресения в икономическата среда и доведе до сериозни структурни промени в основни подотрасли и въдства, снижи ефективността и конкурентността на селскостопанското производство у нас.

Цел на настоящата статия е, посредством количествена оценка, да се открие влиянието на общностната земеделска политика върху цената на поземления ресурс и цената на наема на земеделска земя в качеството ѝ на незаменимо средство за производство в селското стопанство.

Количествената оценка се прави въз основа на статистическа информация, събрана в рамките на проект между ЕК/Евростат и Националния статистически институт на тема: „Система за събиране на данни за цената на земеделската земя и рентата в селското стопанство съгласно обща методология”² предоставена от НСИ. Данните от проучването открояват синергийни връзки и зависимости, които биха допринесли за по-рационално използване на природните ресурси и балансирано териториално развитие в страната. Това, от своя страна, ще способства за повишаване благосъстоянието както на производителите, така и на потребителите на селскостопанска продукция.

За стабилизиране на поземлените отношения, независимо от консервативния им характер, в последните години положителна роля има прилагането на общностната земеделска политика. Индикатори за това са промените в пазара на земеделска земя. Статистическото

наблюдение на НСИ, проведено през периода 2010-2013 г., отчита динамичен ръст в цената на земята и рентата.

Присъединяването на България към ЕС-27 промени съществено стопанската конюнктура в страната. Развитието на поземлените отношения навлезе в нов, активен период. Правилата за стопанска дейност, валидни за общото европейско икономическо стопанство, активно се враждат и в българското селско стопанство. Възможностите за финансова подкрепа за българското земеделие са съществени (фиг. 1; 2; 3).

Общата селскостопанска политика се прилага посредством предприсъединителната програма САПАРД, а след 2007 г. и чрез Програмата за развитие на селските райони (ПРСР). Финансовото подпомагане на земеделските производители, като елемент на ОСП, е съществен мотив за активизиране на стопанската дейност и е израз на променената икономическа среда за функциониране на първичния отрасъл.

Прилагането на системата за единно плащане на площ (СЕПП) спомага за съществено намаляване дела на пустеещите земи и съответно за преодоляване на част от проблемите при земевладеенето и земеползването в страната. На фиг. 1 е отразено разпределението на декларираните площи по основни типове земеползване. Данните от Държавен фонд Земеделие – Разплащателна агенция (ДФЗ-РА) открояват най-голям дял декларираните площи в Североизточна България и в Северен централен район. Аналогична е регистрираната тенденция и при общия размер и при разпределението на оторизираните субсидии по схемите и мерките за директни плащания (фиг. 2) и за директни плащания за площ (фиг. 3). Най-високият дял оторизирани субсидии е регистриран в Добричка и в Плевенска област, които са част от Североизточния

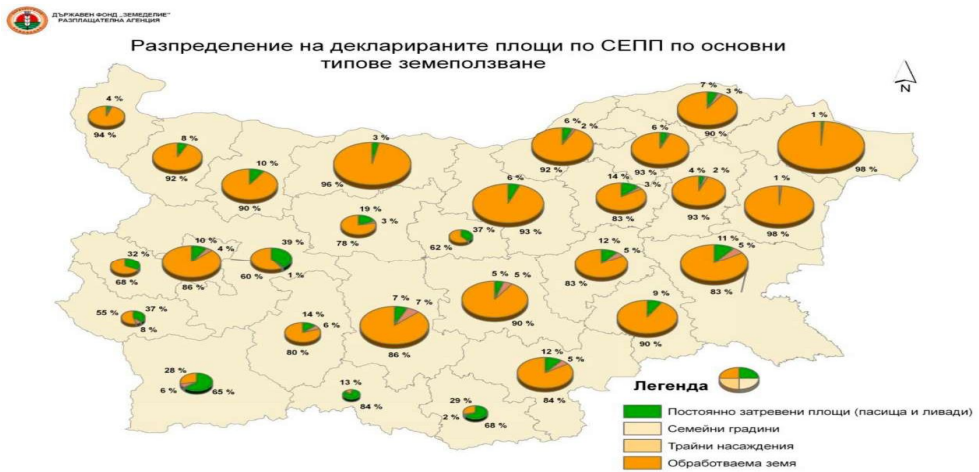
²Данните са от проведено национално статистическо изследване, с участие на 1640 респонденти – земеделски стопанства, фондове за търговия със земеделска земя, агенции за недвижими имоти и брокери.

и от Северния централен район - СИР и СЦР.

Въз основа на анализ на данни от националното статистическото изследване на НСИ се проследява влиянието на субсидирането на производството

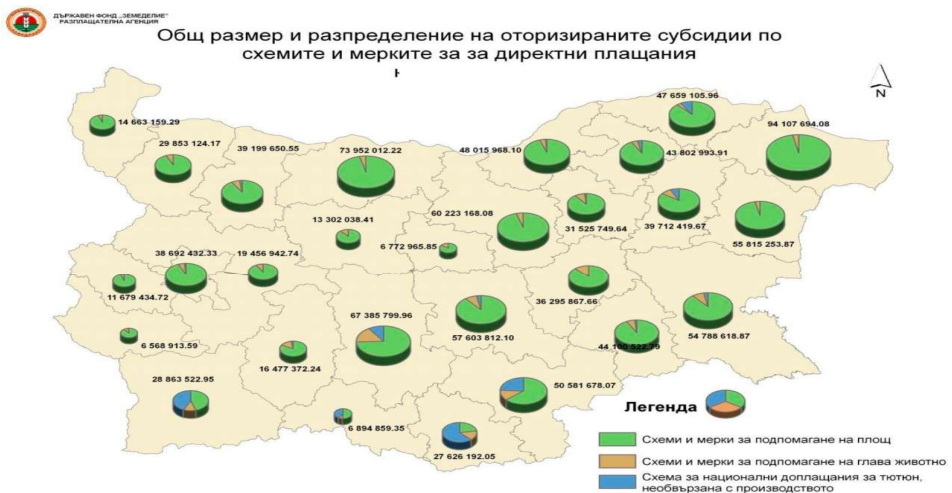
върху цените на нивите, цените на земеделската земя и съответно, върху цената за наем на ниви и на земеделска земя. Анализът обхваща три годишен период на наблюдение - 2010-2012 г.

Фигура 1



Източник: Държавен фонд „Земеделие“ Разплащателна агенция. Кампания Директни плащания, 2011 г.

Фигура 2



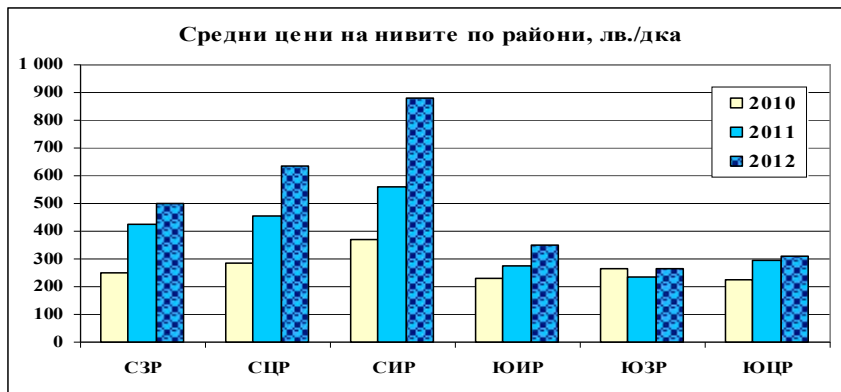
Източник: Държавен фонд „Земеделие“ Разплащателна агенция. Кампания Директни плащания, 2011 г.

Фигура 3



Източник: Държавен фонд „Земеделие“ Разплащателна агенция. Кампания Директни плащания, 2011 г.

Фигура 4



Източник: НСИ, собствени изчисления

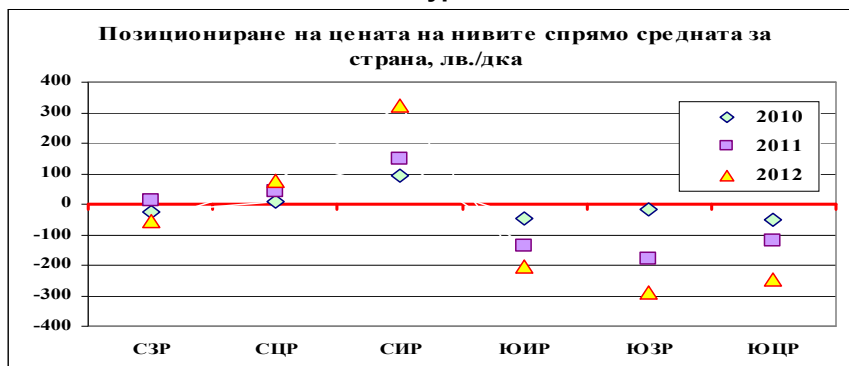
На фиг. 4 са отразени промените в нивата на цените на нивите. Североизточният район (СИР) е с най-високи цени. Тук е отчетен и най-висок ръст. Повишението на цените през 2012 г. е почти двойно в сравнение с първата година от периода на наблюдение. Това увеличение в рамките на две години се

обяснява със стоковия характер на продукцията от пшеница и царевича, които са основни култури за този район. Производството на зърно е напълно механизирано, има белези на висококонкурентни европейски и световни образци. За това, освен подходящите в региона природно-климатични фактори,

допринася и променената икономическа среда, което се дължи на финансирането по линия на ОСП. В тези райони има висока степен на усвояемост на средства за директни плащания от европейските фондове и на национални доплащания. Технологиата за производство на зърнено-житните култури се усъвършенства и е почти индустриализирана. Стопанската дейност при отглеждане на зърнени култури в СИР и СЦР има белези на бизнес. За това благоприятства стокския характер на продукцията, зърното е тър-

сена борсова стока с висока ликвидност. Както вече споменахме, отглеждането на зърнените култури в тези райони е почти напълно автоматизирано. За производство на зърнено-житни култури в СИР и в СЦР са налице и уникални природно-климатични условия. Именни комбинацията от тези обстоятелства е повод за проявление на синергийни ефекти. Повишаване на цената на нивите съществено превишава средното за страната повишение (фиг. 5). За периода 2010-2012 е регистриран трикратен ръст.

Фигура 5

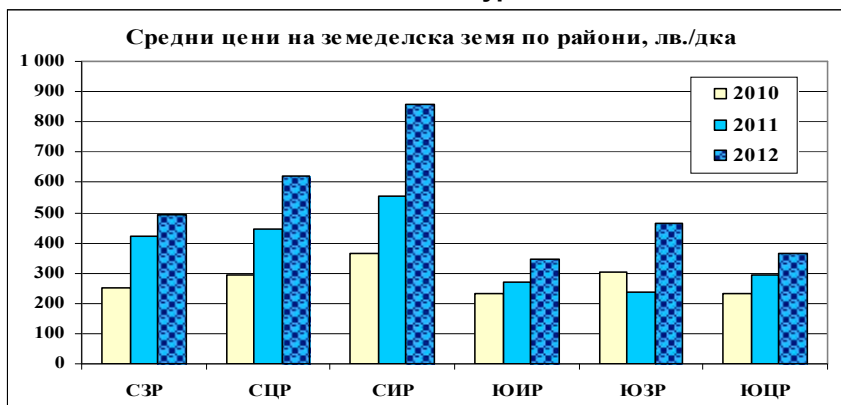


Източник: НСИ, собствени изчисления

Субсидирането на производството оказва влияние и върху средните цени на земеделската земя (фиг. 6). За тригодишния период на наблюдение е регистриран ръст във всички райони на

страната. В Североизточния район този ръст е отново най-силно изразен. Поскъпването на земята през 2012 г. превишава над два пъти стойността ѝ през 2010 г.

Фигура 6

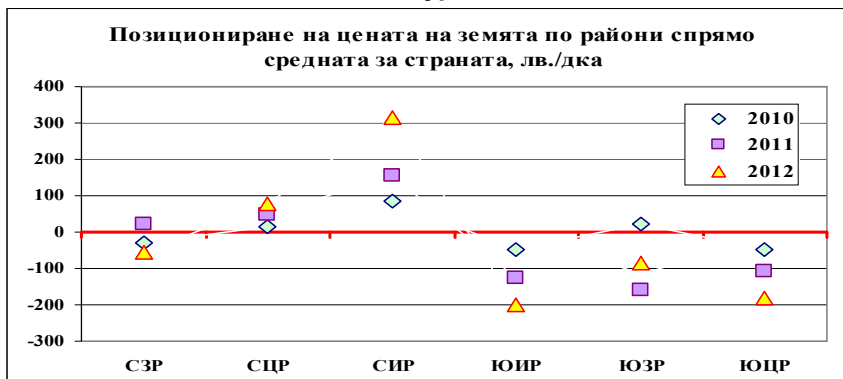


Източник: НСИ, собствени изчисления

Тази тенденция е още по-силно изразена когато ръстът се съпостави със средните стойности за страната. По този показател увеличението на цената на земята в СИР е трикратно (фиг. 7). Другият район с повишение на цената на земята над средната за страната е

Северният централен район (СЦР). Това също може да бъде обяснено с доброто усвояване както на евросубсидиите, така и на националните доплащания. Информация за това се съдържа във фиг. 1; 2 и 3 и вече бе коментирана.

Фигура 7

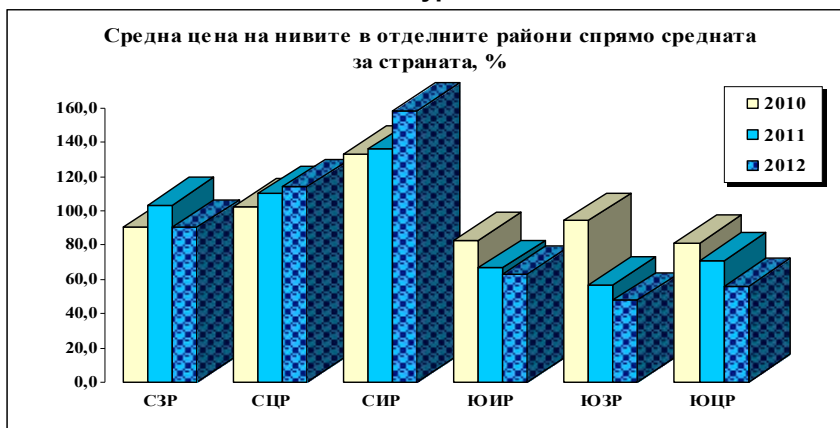


Източник: НСИ, собствени изчисления

На фиг. 8 е отразена средната цена на нивите в отделните райони спрямо средната за страната. Графично представените данни показват, че единствено в районите, в които има най-

добро усвояване на финансов ресурс, от европейски и от български източници, средната цена на нивите се покачва спрямо средните нива за страната. Това отново са СИР и СЦР на България.

Фигура 8



Източник: НСИ, собствени изчисления

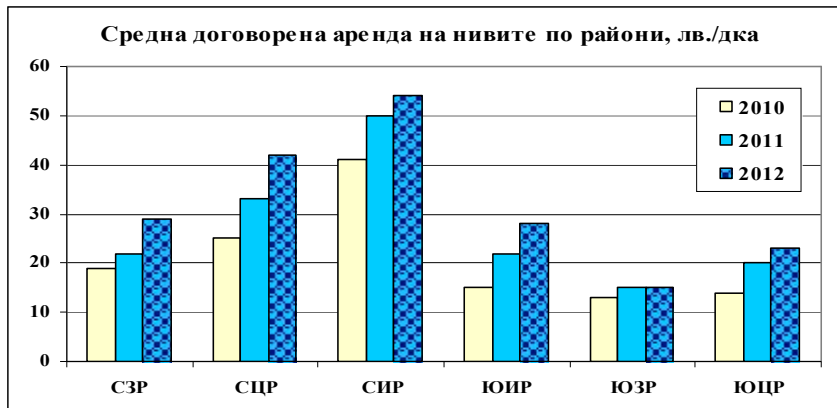
На фиг. 9 е отразена средната договорена аренда на нивите за отдел-

ните райони на страната. И при този показател, както и при цената на земята,

е отчетен ръст във всички райони през три годишния период на наблюдение. Както и при цената на нивите, и при средната договорена аренда на нивите

по райони, ръстът в лв./дка е най-силно изявен в двата основни зърнопроизводителни райони.

Фигура 9

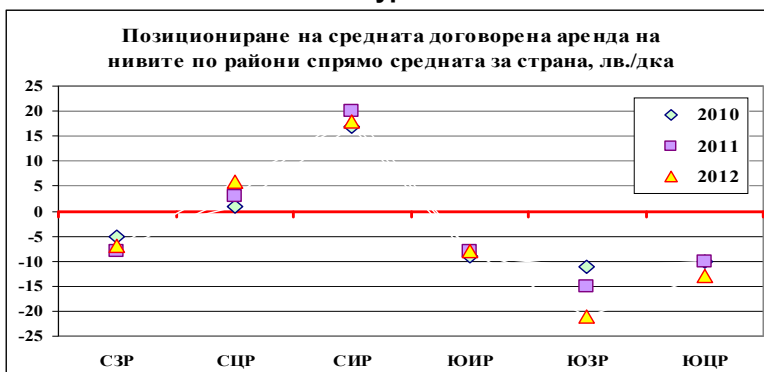


Източник: НСИ, собствени изчисления

Средната договорена цена за наем на ниви по райони бележи повишение в сравнение със средната за страната единствено в района на Североизточна и в района на Северна

Централна България (фиг. 10). Най-силно изразен ръст е регистриран в СИР. Арендата в този район превишава средните нива за страната с 15-20 лв./дка.

Фигура 10

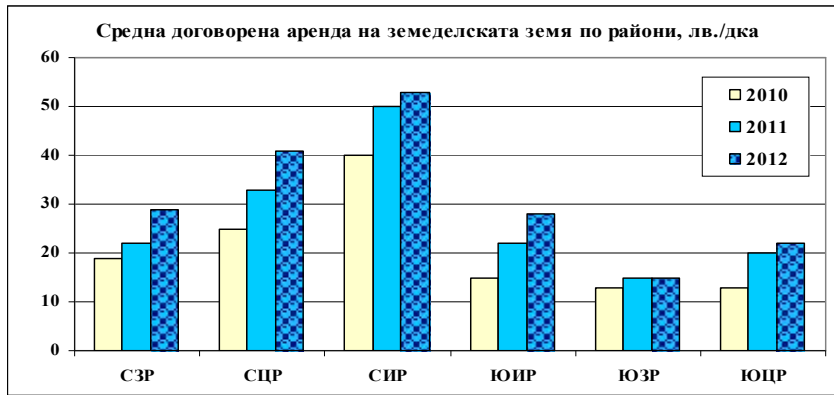


Източник: НСИ, собствени изчисления

Данните от фигура 10 показват установяване на устойчива тенденция при цената за наем на ниви. На този етап това може да се тълкува като намиране на равновесна точка между икономич-

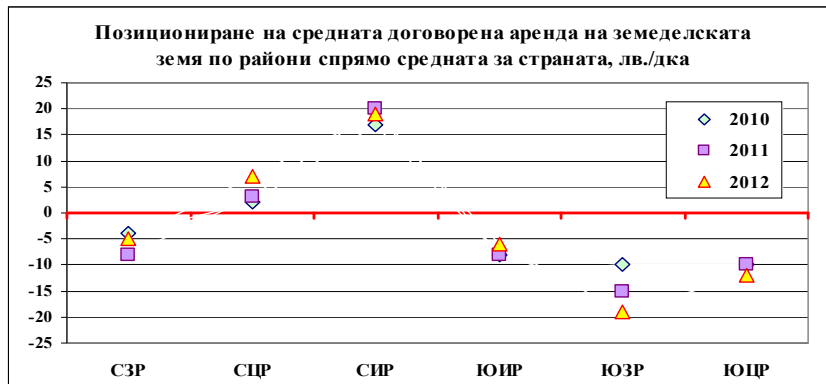
ческите и производствените фактори, влияещи върху стопанската активност на земеделските производители от тези два, типични за зърнопроизводството райони на страната.

Фигура 11



Източник: НСИ, собствени изчисления

Фигура 12



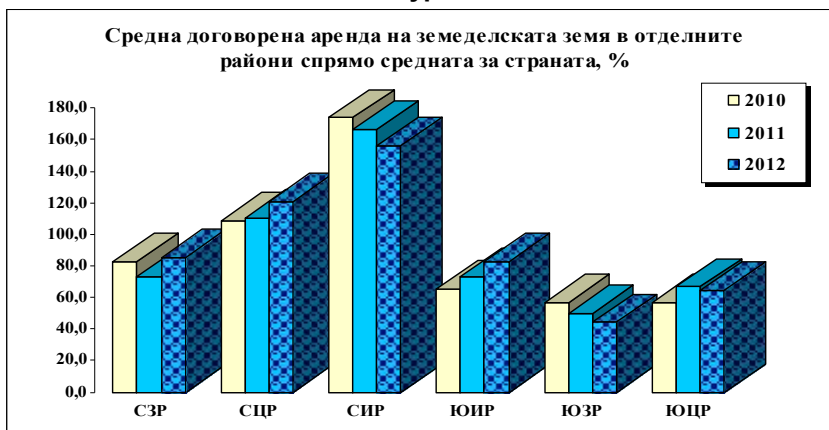
Източник: НСИ, собствени изчисления

Тенденцията, регистрирана при арендата земеделска земя (фиг. 11 и фиг. 12) е огледална на тази при наем на ниви. И при арендуването на земя е постигната устойчивост при цената за наем на единица площ. Влияние за това равновесно състояние има изплащането на субсидии за единица площ и нивото на националните доплащания в СИР и в СЦР, както и високото ниво на усвояване на тези средства.

На фиг. 13 и фиг. 14 са показани тенденции при договорните цени за наем на земеделската земя и на ниви по райони, спрямо средната аренда за

страната. В Североизточна България през периода на наблюдение се регистрира относително намаляване в нивата както при наем на земеделска земя, така и при наем на ниви. Средната договорна цена в СИР е съществено по-висока от средното ниво за страната. Регистрираната тенденция за намаляване, в сравнение с първата година от наблюдавания период, може да се тълкува като постигане на относителен баланс между търсене и предлагане и успокояване на пазара към последната година на проучването.

Фигура 13

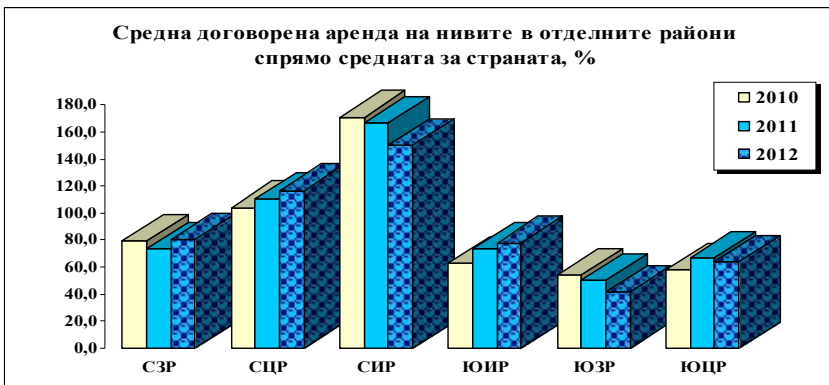


Източник: НСИ, собствени изчисления

Нивата на наем на земеделска земя и на ниви в СЦР са близки до средните за страната, но тук има регистрирана тенденция за повишение и

в двете категории. Това показва, че пазарът за наемане на земя се разширява и не е достигнал своя максимум.

Фигура 14



Източник: НСИ, собствени изчисления

В **заключение**, си позволяваме да отбележим, че направеният анализ откроява взаимозависимост между цената на поземления ресурс и цената за наем на земя. Количествената оценка откроява влиянието, което приложението на ОСП оказва върху поземлените отношения, земеползването и земевладението в българското селско стопанство. След присъединяването на страна-

та към ЕС-27, част от проблемите, породени от проведената икономически необоснована поземлена реформа, намират решение. Тази тенденция се регистрира и утвърждава в райони с преобладаващо производство на зърнени култури. При правилно подбрани мерки, прилагането на ОСП 14+ би могло да спомогне да се разрешат и някои структурни дисбаланси в отрасъла.