ПАЗАРЪТ НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ В БЪЛГАРИЯ - ФАКТОРИ И ПЕРСПЕКТИВИ

Доц. д-р Мария Станимирова
Икономически университет – Варна

THE AGRICULTURAL LAND MARKET IN BULGARIA - FACTORS AND PROSPECTS

Assoc. Prof. Mariya Stanimirova, PhD
University of Economics - Varna

DOI: <https://doi.org/10.36997/SLM2019.10>

Резюме

В доклада се анализира въздействието на основни фактори влияещи върху пазарната цена на земята в България за периода 2000-2018 г. На основата на ретроспективен анализ за развитието на поземления пазар и на факторите, които влияят върху цената на земята, се извеждат перспективи за развитие на пазара на земеделска земя. В резултат на анализа се обобщава, че изменението на цената на земята се свързва основно с промяната в изплащаната в страната поземлена рента. Цената на земеделската земя в страната е значително по-ниска от редица европейски държави, но това не се отнася за изплащаната поземлена рента, която е близка до средните стойности за Европа.

Ключови думи: пазар на земеделска земя; цена на земеделската земя; пазарна стойност на земята; поземлена рента

JEL Класификация: Q15

Abstract

The report analyses the impact of the main factors influencing the market price of land in Bulgaria for the period 2000-2018. As a result of the analysis, it is summarized that the change in the price of land is mainly associated with the change in the land rent paid in the country. The price of agricultural land in the country is significantly lower than in a number of European countries, but this is not the case for the land rent paid, which is close to the European average.

Keywords: agricultural land market; agricultural land price; land market value; land rent

JEL Classification: Q15

Пазарът на земеделска земя в България продължава да бъде един от най-динамично развиващите се. Като причини за това най-често се посочва субсидирането в отрасъла и прилагането на Общата селскостопанска политика на ЕС. Подпомагането на земеделските производители води до нарастване на изплащаната поземлена рента, повишава търсенето на земеделска земя, както от страна на земеделските производители, така и от други инвеститори (търсещи нарастваща възвръщаемост). Безспорен е фактът,

че информационната обезпеченост и анализът на общите и специфичните данни за земята са от съществено значение в процеса на нейното оценяване. Акумулирането на необходимата информация за фактори, въздействащи върху цената на земеделската земя, тенденциите и перспективите за развитието на поземления пазар е предпоставка за адекватна оценка на т. нар. „най-ефективно използване на земята“ и определяне на справедливата стойност на поземлените имоти.

Целта на този доклад е да се представят основни тенденции и перспективи за развитие на пазара на земеделска земя, в т.ч. да се изследва въздействието на основни фактори върху пазарната цена на земята в България. Анализирани са периодът от 2000 г. до 2018 г., което предоставя възможност за ретроспективен анализ на развитието на поземления пазар и в частност на факторите, които влияят върху цената на земя за достатъчно продължителен период от време.

В специализираната литература, касаеща оценяването на недвижимите имоти се разграничават понятията „цена“ и „стойност“ на земеделската земя. Цената на земята бива пазарна и наемна. Наемната цена се формира при предоставяне на земята за временно ползване на трети лица и касае правото на ползване върху чужда вещ, т.е. формира се при наем или аренда. „Пазарната цена на земята“ се свързва с преотстъпването на правата върху поземлената собственост от един икономически субект на друг. Тази цена се определя от търсенето и предлагането, най-често при отчитане на възможните бъдещи рентни доходи, които земята може да генерира, дисконтирани към сегашния момент.

В съвременните условия, стойността се разглежда най-вече като „паричен еквивалент на ценността на даден недвижим имот в даден момент във времето в условията на конкурентен пазар“ (Илиев, 2011). Съгласно българските стандарти за оценяване (БСО) пазарната стойност „отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/ актив“ (Камара за независими оценители в България, 2018). Представените дефиниции аргументират значението, което има информационната обезпеченост на анализа на цената на земята при определянето на справедливата пазарна стойност на имотите в процеса на тяхното оценяване.

Динамиката в развитието на пазарната цена на земеделската земя в България по данни на САПИ и НСИ за периода 2000 – 2018 г. е представено на фиг. 1.

Фиг. 1. Цена на земеделската земя, обект на покупко-продажба за периода 2000 – 2018 г. (лв./дка)¹

През анализирания период се наблюдава възходяща тенденция в цената на земеделската земя в България (определена е като средно претеглената цена, спрямо категорията на земята). За периода 2000 г. - 2004 г. тя е относително постоянна и е в размер на около 140 лв./дка. Следва да се отчита, че през този период все още не е приключил напълно процесът на възстановяване на собствеността върху земеделската земя, разделянето ѝ между наследниците на починали собственици. Предлагането на земеделска земя на пазара превишава търсенето ѝ.

През периода 2004 г. – 2008 г. цената на земята плавно се повишава и достига 312 лв./дка през 2008 г. (ръст спрямо 2004 г. в размер на 92%). Периодът се характеризира с активно търсене и ограничено предлагане на земеделска земя. През 2009 г. се наблюдава спад в покупко-продажбата на земеделска земя спрямо 2008 г. Понижението е съответно с 14% и 21,7% по отношение на броя на осъществените сделки и общата търгувана площ в страната. Вероятните причини са от различен характер, но в най-висока степен това би могло да се обясни с финансовата и икономическа криза, която ограничава много инфраструктурни проекти и води до повишено предлагане на земя за продажба от собственици, с цел разрешаване на лични финансови проблеми.

¹ (САПИ) Източник на данните за 2000 – 2013 г.: Система за агропазарна информация (САПИ) към МЗХ (<http://www.mzh.government.bg/>, Източник на данните за 2014-2018 г.: НСИ (<http://www.nsi.bg/>,

От 2010 г. средната цена на земеделската земя в България активно се повишава, като изключение прави единствено 2013 г. Това може да се обвърже с края на програмния период по ПРСР и известната неяснота по отношение на бъдещето на програмата през следващия програмен период. През 2014 г. цената на земеделската земя се повишава с близо 60% спрямо предходната 2013 г., а тенденцията за ръст се запазва и цената достига средна стойност 941 лв./дка за страната през 2018 г.

Средната цена варира по региони като за 2018 г. това е от 190 лв./дка за Югозападен регион до 1345 лв./дка за Североизточна България. Прави впечатление достигането на устойчиви нива на цената на земята в този регион и дори известен спад през 2018 г. спрямо 2017 г. Спад в средната цена за този период се наблюдава и в региона, където цената на земята е най-ниска – Югозападен регион. Същевременно цената на земята нараства съществено в Северен централен регион, което се отразява и на общата положителна статистика за страната като цяло.

Таблица 1

Цена на земеделската земя в България

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Цена на земята (общо)	314,0	361,0	435,0	429,0	684,1	732,0	761,0	872,0	941,0
Поземлена рента/наем (общо)	23,0	30,0	34,0	38,0	41,0	42,0	44,0	46,0	48,0
Цена (Северозападен регион)	249,0	420,0	493,0	598,0	681,6	707,7	735,2	910,1	868,9
Рента/наем (Северозападен регион)	19,0	22,0	29,0	34,0	38,0	40,0	42,0	44,0	47,0
Цена (Северен централен регион)	295,0	447,0	623,0	708,0	807,4	820,0	895,2	778,6	1087,2
Рента/наем (Северен централен регион)	25,0	33,0	41,0	46,0	50,0	52,0	53,0	57,0	58,0
Цена (Североизточен регион)	365,0	555,0	860,0	827,0	957,0	1040,0	1156,6	1400,8	1345,4
Рента/наем (Североизточен регион)	40,0	50,0	53,0	58,0	61,0	63,0	64,0	67,0	69,0
Цена (Югоизточен регион)	230,0	271,0	346,0	480,0	508,5	636,0	707,1	795,8	801,7
Рента/наем (Югоизточен регион)	15,0	22,0	28,0	29,0	31,0	31,0	32,0	34,0	35,0
Цена (Югозападен регион)	302,0	237,0	463,0	301,0	403,2	415,0	221,2	405,7	189,3
Рента/наем (Югозападен регион)	13,0	15,0	15,0	16,0	18,0	20,0	22,0	27,0	29,0
Цена (Южен централен регион)	230,0	292,0	364,0	357,0	473,6	442,0	412,1	538,1	660,1
Рента/наем (Южен централен регион)	13	20	22	24	26	27	26	31	31

В специализираната литература (Alston J.M., 1986), (Shalit & Schmitz, 1982), (Scott, 1983) основен фактор, с който се свързва изменението на цената на земята е поземлената рента. На основа на посоченото, подходът по приходите намира широко приложение в процеса на оценяване на земеделската земя, като цената се определя предимно на база на капитализационния метод (чрез капитализиране на изплащаната поземлена рента). От своя страна изплащаната рента от земята се определя основно от количеството и изкупните цени на отглежданите селскостопански култури.

Съотношението между цената на земята и поземлената рента за периода 2010 – 2018 г. нараства и достига 19,6% за 2018 г. (представено на фиг. 2).

Фиг. 2 Съотношение между цената на земеделската земя и поземлената рента за периода 2010 – 2018 г.

След присъединяването на страната ни към ЕС селскостопанските субсидии в България рязко нарастват. Въвежда се т.нар. „схема за единно плащане на площ” (СЕПП) като преходен и по-лесен за администриране вариант преди евентуално бъдещо въвеждане на „схема за единно плащане” (СЕП), ползвана от старите държави-членки и основана на исторически подход. Основната разлика между СЕПП и СЕП е, че първата система определя размера на субсидиите единствено на база размера на обработваната от стопанствата площ, докато при втората подпомагането се определя на базата на количеството произведени селскостопански стоки от фермерите към даден минал период от време. Първоначално се предполага, че СЕПП ще се прилага само три години до 2009 г., но по-късно ЕК даде възможност обхватът на прилагането да бъде удължен до 2013 г.

С въвеждането на СЕПП директните плащания на площ и националните доплащания на площ са в размер на 434 млн. лв. за 2007 г. и достигат 923,6 млн. лв. за 2012 г., като заедно с останалите видове подпомагане за бранша надминават 1 млрд. лв. още през 2010 г. Изплатените субсидии за 2018 г. надхвърлят 2,5 млрд. лв. по данни на

Подпомагането на земеделските производители води до нарастване на изплащаната поземлена рента, повишава търсенето на земеделска земя, както от страна на земеделските производители, така и от други инвеститори (търсещи нарастваща възвръщаемост). Това води до значително поскъпване на земята и повишаване на броя на осъществените сделки и общия размер на търгуваната земя в страната. Според специалисти (Вълканов, 2013) коефициентът на корелация между равнището на субсидиите на площ и цената на земеделската земя е 0,80. Приключването на първия седемгодишен период от прилагането на системата на директни плащания в България през 2013 г. и недостатъчната информираност по отношение на параметрите на новата рамка на подпомагане 2014 - 2020 г. обясняват спада в търсенето и цената на земята през 2013 г. С края на настоящия програмен период от ПРСР може да се обясни и спадът на цената на земята в някои региони у нас през 2018 г.

Цената на земеделската земя е основен индикатор при анализ на поземления пазар, а развитието ѝ не може да бъде тълкувано изолирано от изменението на броя на осъществените сделки и общия размер на закупената (продадена) земя. Данни за пазара на земеделска земя (в т.ч. за покупко – продажбата и за арендуването на земя) в България се публикуват от 1998 г. от Системата за агро - пазарна информация (САПИ) към МЗХ, а от 2000 г. и от Националния статистически институт (НСИ). Следва да се отбележи, че предоставяната информация в редица случаи е противоречива и липсва задълбочена обосновка по отношение на факторите, които въздействат върху пазара на земеделска земя и формират цената на земята. Това възпрепятства прогнозирането на посочените показатели и създава трудности при определяне на справедливата пазарна стойност на имотите в процеса на тяхното оценяване.

Актуален остава въпросът в каква степен цената на земеделската земя в България се доближава до средните цени в останалите европейски държави и световните цени (фиг. 3).

Фиг. 3 Цена на земеделската земя и поземлената рента за 2017 г. в Европа²

Цената на земеделската земя в България е близка до тази в Унгария, Естония и Швеция и по-висока от цената в Литва, Латвия, Словакия и Чехия. Средната цена на земята в Европа е най-висока в Холандия и Малта. Същевременно изплащаната поземлена рента у нас е сред най-високите в Европа, с изключение на Дания, Ирландия и Холандия. Това още веднъж потвърждава връзката между изплащаните субсидии на площ и поземлената рента у нас след 2007 г. като поставя под въпрос доколко е възможно да се поддържат подобни равнища на изплащаното рентно плащане (наем) при промяна на политиката на подпомагане след края на настоящия програмен период през 2020 г.

В резултат на проведените анализ на развитието на пазара на земеделска земя в България може да се обобщава:

Първо: През периода 2000 – 2018 г. цената на земеделската земя в България се повишава средно с над 30% годишно, като през 2018 г. достига до 941 лв./дка.

Второ: Изменението на цената на земята се свързва основно с промяната в изплащаната в страната поземлена рента. Съществено въздействие върху обема на аграрното производство в страната и изплащаната поземлена рента след 2007 г. оказват субсидиите на ЕС, изразени чрез схемите за единно плащане и единно плащане на площ (СЕПП).

Трето: Цената на земеделската земя в страната е значително по-ниска от редица

² Източник: <https://twitter.com/hashtag/voxukraine?lang=fa>

европейски държави, но това не се отнася за изплащаната поземлена рента, която е близка до средните стойности за Европа.

Използвана литература:

1. Вълканов, Н. (2013). *Анализ на ефектите от прилагането на директните плащания на площ в България*. Институт за пазарна икономика (ИПИ).
2. Илиев, П. (2011). *Оценяване на недвижими имоти*. Варна: Наука и икономика.
3. Камера за независими оценители в България. (2018). *Български стандарти за оценяване*. Камера за независими оценители в България.
4. Shalit, H., & Schmitz, A. (1982, November). Farmland accumulation and prices. *American Journal of Agricultural Economics*.
5. Scott, J. (1983, November). Factors Affecting Land Price Decline. *American Journal of Agricultural Economics*.
6. Alston J.M., . F. (1986, February). An analysis of Growth of U.S. Farmland prices, 1963-82. *American Journal of Agricultural Economics*.

Благодарност

Проектът "Поземлени отношения и европейска политика: синергия и перспективи за българското земеделие" се изпълнява от Института по аграрна икономика, Селскостопанска академия - София, в партньорство с Икономически университет - Варна и Аграрен университет - Пловдив, 2019-2022 г. Авторът изказва благодарност на Фонд „Научни изследвания“ за оказаната подкрепа при осъществяване на работата по проект ПОЗЕСИН, договор № КП-06-Н35/2-18.12.2019 г.

Информация за контакт с автора:

Доц. д-р Мария Станимирова
Икономически университет – Варна
Катедра „Аграрна икономика“
e-mail: maria_stanimirova@ue-varna.bg