



InteliAgro

„ИНТЕЛИАГРО“
Автори:
Николай Вълканов,
Стилиян Гребеничарски

София
май, 2017 година

ПАЗАРЪТ НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ В БЪЛГАРИЯ И РОЛЯТА НА ДИРЕКТНИТЕ ПЛАЩАНИЯ

С ПОДКРЕПАТА НА:



Всички мнения и твърдения, изразени в това или във всяко друго издание на ИнтелиАгро, са такива на техния автор и/или издател и не отразяват непременно възгледите на Фондация „Америка за България“ или на нейните директори, служители или представители.

Резюме

Настоящият анализ има за цел да изследва влиянието на Общата селскостопанска политика на ЕС, в частта ѝ директни плащания към фермерите, върху пазара на земеделска земя в България. Резултатите от изследването показват статистически значима положителна връзка между размера на субсидиите, изплащани на площ и размера на рентните плащания в селското стопанство. Нещо повече, връзката между двете е много по-силна, отколкото връзката между арендата и доходността на единица площ от селскостопанска дейност. Оттук следва и заключението, че размерът на директното подпомагане има основна роля за стимулиране на пазара на земеделска земя в годините около и след присъединяването на България в ЕС, както по брой сделки, така и по обща площ на изтъргуваната земя, съответно влияе и върху средна покупна цена на земята. Налага се и изводът, че при сегашната структура на собствеността на земеделските земи в България, начинът на подпомагане не отговаря на основната си цел – подкрепя доходите на земеделските производители, а в голяма степен „изтича“ към арендодателите.

Използвани съкращения:

ЕС – Европейски съюз

СЕПП – Схема за единно плащане на площ

ОСП – Обща селскостопанска политика

ПРСР – Програма за развитие на селските райони

НСИ – Национален статистически институт

ДФЗ – Държавен фонд „Земеделие“

САПИ – Система за агропазарна информация

ДП – директни плащания

Съдържание

Въведение	5
Преглед на литературата	5
Данни и методология	6
Пазарът на земеделска земя и ОСП.....	8
Резултати.....	11
Заключение	13
Използвана литература	15

Въведение

Земеделската земя в България е силно раздробена – около 5,4 млн. ха земи със селскостопанско предназначение са разделени на близо 2,5 млн. парцела, притежание на 3,5 млн. собственици.

С влизането си в ЕС през 2007 г. България въведе така наречената „схема за единно плащане на площ“ (СЕПП) като механизъм за подкрепа на доходите на земеделските производители в рамките на Първи стълб на ОСП. Тази схема определя размера на субсидиите единствено на база размера на обработваната от стопанствата площ. Първоначално се предполагаше, 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., а впоследствие до 2020 година. Дори след реформата на ОСП от 2013 г. и въвеждането на многопластова форма на субсидиране – базово плащане, зелени плащания, преразпределително плащане, плащане за млади земеделски производители, обвързано подпомагане за плодове, зеленчуци и протеинови култури, логиката на директното подпомагане се запази – на единица площ. В допълнение, една значителна част от подпомагането по линия на Програмата за развитие на селските райони (ПРСР), а именно плащанията за райони с природни или други ограничения, биологично производство, агроекология, НАТУРА 2000 следват същия принцип.

За първите десет години от прилагане на ОСП в България осредненият размер на плащанията на площ се увеличи с близо 170%. Същевременно средното рентно плащане за страната се увеличи със 120%, а цената на земята – с близо 230% за същия период. Увеличиха се земеползването, обемът арендовани площи и сделките със земеделски земи.

Преглед на литературата

Съществуват редица изследвания, които си поставят задача да измерят икономическите ефекти от директните плащания на площ в присъединилите се към ЕС от 2004 г. нататък държави. В повечето от тях се засяга и въпросът с влиянието на директните плащания върху рентата от земеделие и цената на земята. Впоследствие няколко проучвания са посветени изцяло на този въпрос.

Първият опит за преглед на наличната литература, посветена на директните плащания в новите страни членки е направен от van Berkum през 2010. В него един от основните ефекти на „преливане“ (“spillover effects”), който се изтъква е към собствениците на земеделска земя чрез чувствително увеличаване цената на рентата и на земята. Това от своя страна има негативен ефект върху конкурентоспособността на стопанствата и върху свръх-инвестирането в капитал, който не се използва пълноценно (van Berkum, 2010: 9).

В Унгария, където 60% от земята е наета, значителна част от субсидиите „изтичат“ през рентите (Vasary et al.).

Изследване на влиянието на директните плащания в шест от новите страни членки доказва, че директните плащания имат положително и чувствително влияние върху рентите. Това

влияние е не само статистически, но и икономически значимо. Увеличението на директните плащания с 1 евро води до увеличение на рентите с между 13 и 25 евроцента (van Herck, Jo Swinnen, Vranken, 2013).

Пространен анализ на възможните ефекти върху пазара на земя в ЕС на новите схеми за директни плащания на ОСП (2014-2020 г.) посочва както концептуални, така и емпирични доказателства ролята на ДП върху рентите и цената на земята (Swinnen et all, 2013). Посочени са примерите на Словакия и Полша, където връзката между размера на плащанията и размера на рентата и цената на земята е значителна и положителна. Едно от основните заключения на доклада е, че ако бюджета за СЕПП за новите страни членки бъде увеличен, това ще доведе до увеличаване на цената на земята (и обработното).

Данни и методология

За да изследваме влиянието на плащанията на площ върху пазара на земеделска земя първо следва да обособим обема на плащанията през отделните години. За тази цел използваме данните на Държавен фонд „Земеделие“ за оторизираните плащания за кампаниите както следва:

За периода 2007-2013 г.

- Схемата за единно плащане на площ;
- Националните доплащания на площ;
- Плащанията за райони с природни и други ограничения;
- Агроекологичните плащания;
- НАТУРА 2000.

За периода 2014 – 2016 г.

- Базовото плащане;
- Зелено плащане;
- Преразпределително плащане;
- Плащане за млади земеделски производители;
- Обвързано подпомагане за плодове и зеленчуци;
- Обвързано плащане за протеинови култури;
- Плащане за памук
- Плащане за дребни производители;
- Плащанията за райони с природни и други ограничения;
- Агроекологичните плащания;
- Плащания за биологична продукция;
- НАТУРА 2000.

Общият размер на тези плащания се разделя на размера на заявените за подпомагане площи за съответната кампания като по този начин получаваме едно осреднено плащане на единица площ за всяка от годините.

Използваните данни за рентата и цената на земята са от Евростат – за периода 2000-2009 г. и от НСИ за периода 2010-2016 година.

Средният пазарен доход от единица площ изчисляваме на база данните от НСИ за нетната добавена стойност от селското стопанство като я разделяме на заявените за подпомагане площи през годините.

Използван е линеен регресионен модел с две независими променливи – средно плащане на декар (включващо всички механизми за подкрепа на единица площ) и среден пазарен доход на декар, както и dummy променливи, улавящи някои еднократни ефекти. При изчислението на модела е прилагана HAC стандартна грешка. Продиктувано от наличието на данни за независимата променлива, свързана със субсидиите, изчисленията са направени за периода 2008-2016 г. – 9 наблюдения. Резултатите от модела следва да се приемат с особено внимание, имайки предвид изключително малкия брой наблюдения. Въпреки това считаме, че установената статистическа зависимост има своя принос към разглеждания въпрос с оглед многобройните практически наблюдения, направени от екипа, работил върху изследването.

(1) Модел на рентите:

$$\text{RENT}_t = c + \beta_1 \text{MARKET}_t + \beta_2 \text{SUB}_t + \beta_3 \text{D(NSI)}_t + \beta_4 \text{D(White)}_t$$

(2) Модел на цените:

$$\text{PRICE}_t = c + \beta_1 \text{MARKET}_t + \beta_2 \text{SUB}_t + \beta_3 \text{D(NSI)}_t$$

където:

RENT – Зависима променлива за средната за страната рента за обработваеми земи (ниви);

PRICE – Зависима променлива за средната за страната цена на обработваемата земя (ниви);

MARKET – Независима променлива за пазарната доходност на декар;

SUB – Независима променлива за средния размер на декар на всички субсидии, изплащани на единица площ;

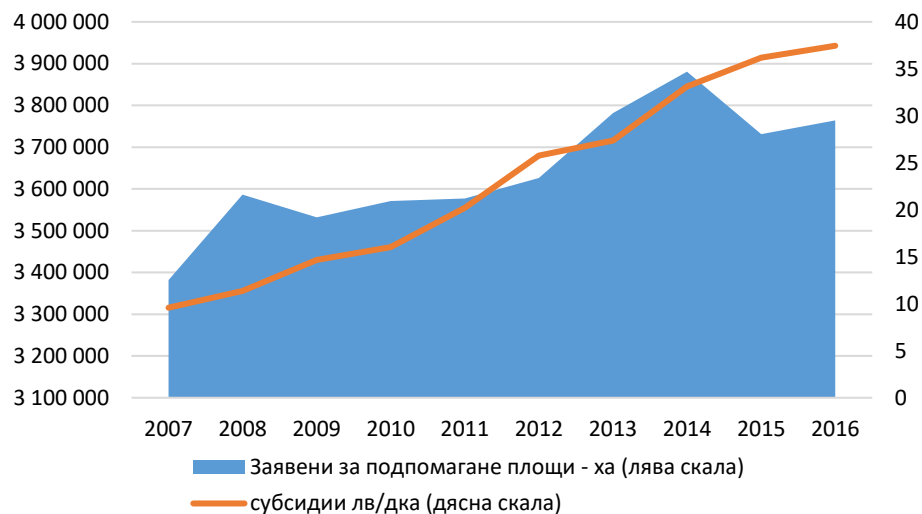
D(NSI) – Dummy независима променлива за ефекта от използването на два източника на данни за средните ренти и цени на земеделската земя. Тя има стойност 1 за 2010 г., когато започват да се използват данни от НСИ;

D(White) – Dummy независима променлива за ефекта от въвеждането на рентно плащане за т.н. „бели петна“. Има стойност 1 след 2015 г.

Пазарът на земеделска земя и ОСП

Може би най-очевидният и неоспорим ефект от въвеждането на директни плащания на площ в България е увеличаването на обработваната земя за сметка на изоставени и запуснати площи. ДП стимулират този процес, тъй като единственото необходимо условие за получаването на субсидията е поддържането на земята в добро агро-екологично състояние. Заявената за подпомагане площ нараства с над 11% за периода 2007-2016 г.

Графика 1 – Субсидии (лв/дка дясна скала) и заявени за подпомагане площи (ха – лява скала), 2007 – 2016 г.

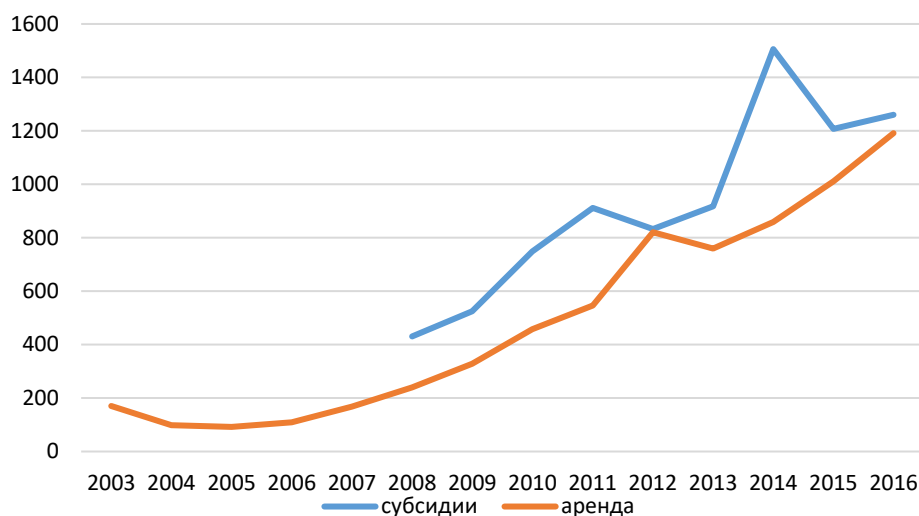


Източник: ДФЗ, собствени изчисления

Нарасналото търсене на земя, в съчетание с голямата раздробеност върху собствеността, логично водят до увеличаване конкуренцията при наемането ѝ. Към 2016 г. около три четвърти от заявените за подпомагане площи са под аренда, по оценки на ИнтелиАгро. Общите рентни плащания в селското стопанство нарастват от 168 млн. лева до близо 1,2 млрд. лева за периода 2007-2016 година, а средната рента на декар – от 19 лева непосредствено преди приемането на страната в ЕС до над 44 лева към 2016 г. по данни на Евростат и НСИ.

Нужно е да се направи едно уточнение относно спада на заявените за подпомагане площи през 2015 г. От тази година влиза в сила изискването за очертаните площи да се докаже правно основание. До този момент фермерите масово очертаваха т.нар. „бели петна“ (земеделските земи, за които няма сключени договори и не са подадени декларации от собствениците им по чл.37б от ЗСПЗЗ, или иначе казано, земи за които собствениците не са потърсили своите права), които обработваха и за които получаваха субсидии без да плащат рента. От 2015 г. те подлежат на доброволно или при невъзможност за това - на служебно разпределение, и за тях се дължи рента, равна на средната пазарна рента, която се изплаща на съответната община.

Графика 2 – Плащания на площ и аренда в земеделието (млн. лв.), 2003 – 2016 г.



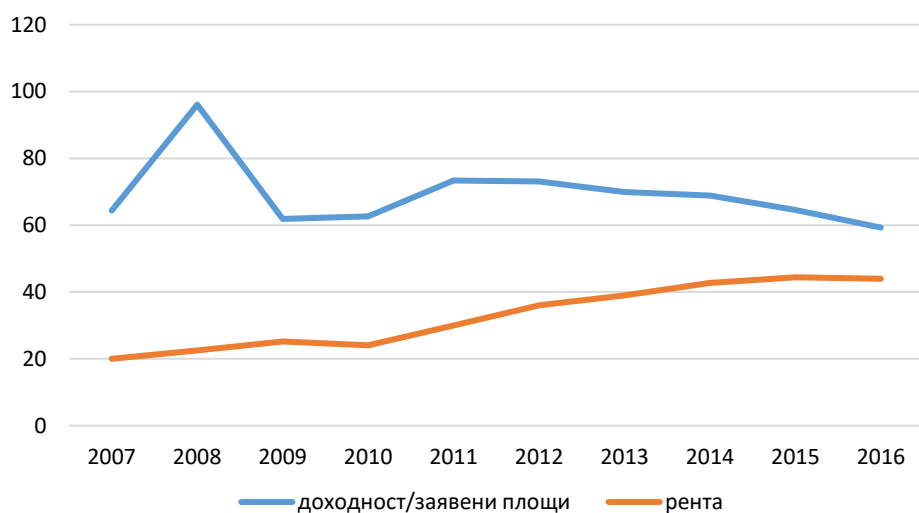
Източник: Евростат, ДФЗ

При разглеждането на графика 2 трябва да се има предвид една особеност. През 2014 г. бяха извършени големи плащания по мярка 214 от ПРСР „Агроекология и климат“ във връзка с възможността за кандидатстване за сеитбооборот, от която се възползваха мнозина от едрите арендатори (общо 1170). Тази възможност бе дадена най-вече, за да не се изгубят средства по ПРСР.

Според общоприетото схващане в икономиката основен двигател на рентата (при равни други условия) е доходността, която може да се генерира от единица площ.

На графика 3 може да се проследи динамиката на доходността (Нетната добавена стойност) от единица заявена за подпомагане площ и средната за страната рента.

Графика 3 – Доходност от единица площ и средна рента за страната (лева/дка), 2007 – 2016 г.

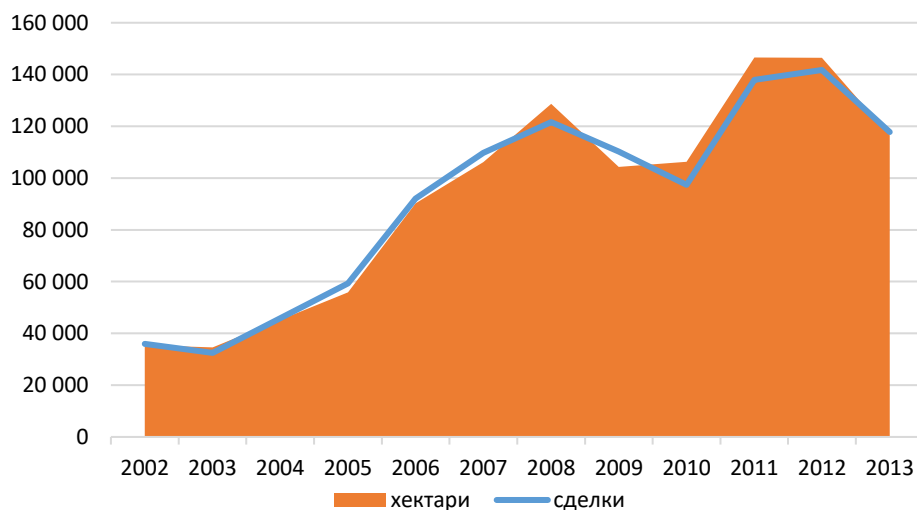


Източник: НСИ, Евростат, собствени изчисления

От нея е видно, че в началото на периода доходността изпреварва значително рентата (приблизително 2:1), но постепенно разликата между двете намалява. Оттук идва и заблудата на много от едрите арендатори в страната, че към 2016 г. печалбата им се формира от субсидията на декар. В действителност субсидията на декар изяжда печалбата на фермерите чрез повишените ренти.

Постоянно покачващите се ренти и имплицитните обещания за по-високи субсидии (като новоприсъединила се държава-членка България е подложена на т.нар. phasing-in, или постепенно въвеждане на субсидиите, а именно 25% от тавана на плащанията за първата година с постепенно увеличение до 100% през 2016 г.) неизменно движат пазара на земя през разглеждания период.

Графика 4 - Покупко-продажба на земеделски земи (бр. сделки и хектари), 2002 - 2013 г.



Източник: САПИ

Това е особено видно когато се сравни средната цена на земеделската земя от 2000 г. до 2005-2006 г. (периода на започването на активно изкупуване от АДСИЦ). Дотогава броят на сделките е 3-4 пъти по-нисък спрямо периода след влизането на страната в ЕС, а цената на изтъргуваната земя е стабилна през годините и на нива от около 150 лева/дка.

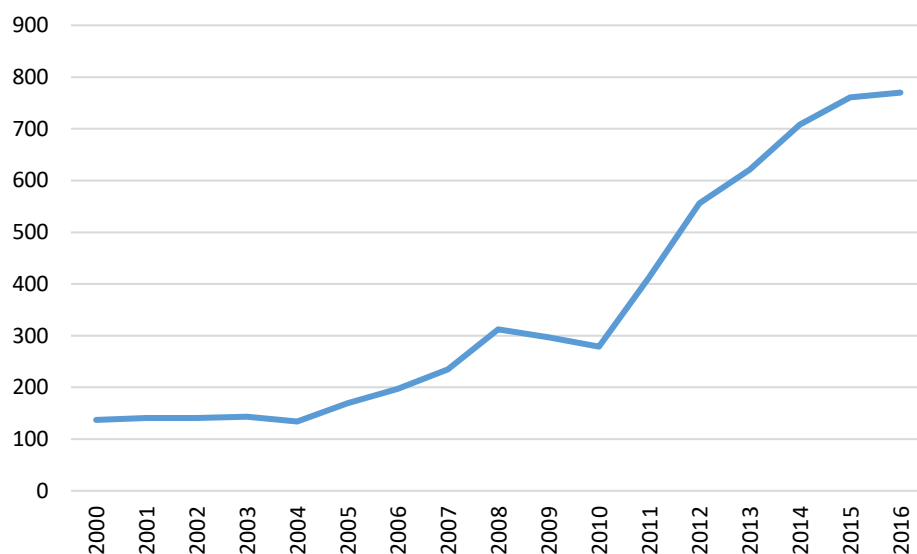
С нарастване на интереса към този пазар след 2006 г. и рязкото покачване на рентите, земеделските производители предпочитат да си обезпечат владението на по-голяма част от обработваните от тях земи, вместо да плащат все по-високи ренти в дългосрочен план. В разглеждания период следва да се отбележат поне две важни събития от институционална гледна точка, които влияят на пазара на земя и са свързани пряко или косвено с очакванията за растящо подпомагане. Първият е приемането на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел¹ (АДСИЦ), първите от които се конституират и започват да действат през 2004 - 2005 г. Вторият е едно изненадващо решение на Министерски съвет за продажба

¹ Обн. ДВ. бр.46 от 20 Май 2003 г.

на големи части от Държавния поземлен фонд с Поименни компенсаторни бонове² от 2012 г., при което бяха изтъргувани 8000 ха. земеделска земя.

Нарасналото търсене на земя естествено води до рязък ръст в цената ѝ, който е особено забележим от 2010 г. нататък (виж Графика 4). Поскъпването е близо четири пъти за периода 2006 – 2016 г. На някои места в Североизточна България се сключват сделки на стойност над 2000 лв/дка към края на периода. В общини близки до Черноморските пристанища Варна и Бургас търсенето достигна цена от 1500 лв/дка. Въпреки по-високата доходност на тези парцели и ниските транспортни разходи на продукцията до базите за износ, възвръщаемостта на инвестицията често надхвърля десет години.

Графика 5 – Цена на земята (лв/дка), 2000 – 2016 г.



Източник: Евростат, НСИ

Резултати

Резултатите от регресионния модел за рентите (1) показват наличието на статистически значима (при ниво на значимост от 5%) положителна връзка между изплащаните субсидии на единица площ и средния размер на рентните плащания. При равни други условия, ръст в субсидиите на декар с 1 лев е възможно да доведе до покачване на рентите средно с 0,72 лв. В същото време моделът не открива статистически значима връзка между пазарния доход, реализиран от фермерите и рентните плащания на единица площ.

Резултатите от регресионния модел за цените на земеделската земя (2) са сходни. Има статистически значима положителна връзка между субсидиите и цената на земята (при 5% ниво на значимост). При равни други условия, ръст в субсидиите на единица площ с 1 лев е възможно да доведе до поскъпване на обработваемата земя със средно 18 лв/дка. Отново

² Заповед No РД46-667 от 17.08.2012 г. на Министъра на земеделието и храните

резултатите отхвърлят хипотезата за статистически значима връзка между пазарната доходност и цената.

Необходимо е да се отбележи, че резултатите са на база данни за периода 2008-2016 г. Напълно е възможно с промяна на условията през следващите години (например продължаващо влошаване на цените на селскостопанските суровини, друг механизъм на директни плащания и т.н.), степента на влияние на тези два фактора да се измени или да се открият други фактори (например лихвени проценти, икономически ръст и др.), които да имат отношение към динамиката на пазара на земеделска земя.

Модел - рента				
променлива	коэффициент	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	24,73	14,17	1,75	0,156
MARKET	-0,12	0,12	-0,99	0,380
SUB	0,72	0,19	3,83	0,019
D_NSI	-8,55	2,91	-2,94	0,042
D_WHITE	4,94	1,25	3,96	0,017
R-squared	0,90	Mean dependent var		34,20
Adjusted R-squared	0,79	S.D. dependent var		8,93
S.E. of regression	4,07	Akaike info criterion		5,94
Sum squared resid	66,16	Schwarz criterion		6,05
Log likelihood	-21,75	Hannan-Quinn criter.		5,71
F-statistic	8,64	Durbin-Watson stat		2,29
Prob(F-statistic)	0,03			
Модел - цена				
променлива	коэффициент	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	219,04	418,79	0,52	0,623
MARKET	-1,65	4,01	-0,41	0,698
SUB	17,57	5,06	3,47	0,018
D_NSI	-209,17	75,14	-2,78	0,039
R-squared	0,83	Mean dependent var		524,11
Adjusted R-squared	0,73	S.D. dependent var		203,04
S.E. of regression	104,88	Akaike info criterion		12,44
Sum squared resid	55000,62	Schwarz criterion		12,53
Log likelihood	-52,00	Hannan-Quinn criter.		12,26
F-statistic	8,33	Durbin-Watson stat		2,52
Prob(F-statistic)	0,02			

Заклучение

Въпреки че разглежданият период е твърде кратък (десет години) от гледна точка иконометричния анализ, структурата на поземлените отношения в България и емпиричните доказателства показват недвусмислено връзката между субсидии и ренти/цена на земята.

През 2016 г. България достигна 100% от тавана си за директни плащания (периодът на phasing-in приключи). За всяка от годините между 2017 и 2020 г. финансовият пакет за ДП ще бъде еднакъв, което означава, че размерът на директните плащания (ставката) на площ по различните схеми ще се запази постоянен. По-вероятно е дори тази ставка да започне да спада, ако размерът на заявените площи по различните схеми продължи да расте, както досега.

Ето защо смятаме, че ефектът от подпомагането на декар върху рентите и пазара на земята вече се е изчерпал. В следващите години рентните плащания, а съответно и цената на земята ще зависят от фактори като качество на земята, окрупненост на парцелите, възможност за напояване, близост до операциите на големи стопанства и, разбира се, доходност. Теоретично, на места в страната, където конкуренцията за земята е повишила рентата и цената на земята над пределната норма на възвръщаемост може да се очаква поевтиняване.

От съществено значение за пазара на земята в страната след 2020 г. ще бъде очакваната нова реформа в ОСП на ЕС за следващия рамков период (било той седемгодишен до 2027 г. или 5+5 до 2030 г.). Основните направления, в които се дебатира към момента на изготвяне на настоящия анализ са постепенното намаляване и изравняване на директните плащания в ЕС, както и частичното им заместване с инструменти за управление на риска. От днешна гледна точка може да се предполага, че вземането на такова решение на ниво Брюксел може да има обратния на досега наблюдавания ефект върху пазара на земята и рентите, а именно – успокоение на броя на сделките около и под нивото от 2006-2010 г., съответно и на обема на изтъргуваните площи. При равни други условия, все по-трудни за реализация ще бъдат дребните, разпокъсани парцели с голям брой собственици.

Налага се по естествен път и заключението, че досега ДП в голяма степен са „изтичали“ към собствениците на земеделска земя.

Тук следва да се направи уточнението, че използваният макроподход (разглеждане на връзката субсидии – рента и субсидии – цена на земята на секторно ниво) има своите слабости. Очевидно е, че за едно стопанство, обработващо основно или изцяло собствена земя ДП имат ефект на подпомагане на доходите. Делът на тези стопанства обаче, въпреки липсата на меродавна статистика, е относително малък.

Трябва да се отбележи и друго. А именно въпросът с изкуственото надуване на рентата и цената на земята е имало своето влияние върху конкурентоспособността на сектора. Въпреки че то е трудно измеримо, по-долу ще приведем няколко логични и емпирични аргумента защо ДП са имали потенциално негативен ефект върху конкурентоспособността на стопанствата:

- Рязкото повишаване цената на земеделската земя и натискът на растящите ренти караха фермерите да свръх-инвестират в основния фактор на производство;
- ДП дадоха възможност на иначе по-слабо ефективни стопанства да продължат надпреварата за земя и да удължават присъствието си на пазара;
- Нарасналото подпомагане за по-малките производители от 2014 г. (въвеждането на т.нар. преразпределително плащане за първите 300 дка) стимулира много от тях 1) да се разроят изкуствено (регистрираните ЗП само във въпросната година се увеличиха с безпрецедентните 20 000 – 27% ръст), което повиши административните им разходи, 2) да увеличат предлаганите ренти, вместо да акцентират върху ефикасността си;
- Надпреварата за земя стимулира много арендатори да навлязат в „чужда територия“ („наддаване“ за арендована земя в землища, които иначе са отдалечени от основната дейност на стопанството). В резултат държането под наем на площи, чието обработване е относително по-скъпо и евентуално носи по-ниска, нулева доходност или загуба, но чието задържане е важно и може да послужи за „разменна монета“ се превърна в практика;
- Поскъпването на основния производствен ресурс увеличи преградите пред навлизането на нови и по-млади стопани, които биха могли да допринесат с нови идеи и практики в производството;
- Не на последно място ДП създадоха стимули за опортюнистично навлизане на пазара на земя (участие на пазара на играчи, чийто основен мотив е капитализирането на европейски плащания, а не толкова развитие на земеделие), което ограничава оптималното използване на ресурсите и трайността на инвестиционните намерения;

При така изложените обстоятелства е редно да си зададем въпроса дали плащанията на площ са най-добрият начин за гарантиране доходите на земеделските производители в България при сегашната характеристика на собствеността на земята?

Използвана литература

1. Baranyai, Z. Vasary, M. Olah, E. 2013. “Hungarian Consequences of the CAP Direct Payment Systems”
2. Swinnen, J. Ciaian, P. Kancs, d. van Herck, K. Vranken, L. 2013. “Possible Effects on EU Land Markets of New CAP Direct Payments”
3. van Berkum. 2010. “Review of the Available Literature on Direct Payments in NMS CC and PCC Synthesis”
4. van Herck, K. Swinnen, J. Vranken, L. 2013. “Direct Payments and Land Rents Evidence from New Member States”

За ИнтелиАгро

ИнтелиАгро е юридическо лице с нестопанска цел в обществена полза. Създадено е с подкрепата на Фондация „Америка за България“ в края на 2014 г.

Нашата мисия е да подпомагаме развитието на устойчиво и конкурентоспособно селско стопанство. Вярваме, че пълният потенциал на отрасъла може да се отключи чрез съчетаването на по-ефективно и ефикасно управление на ресурсите, подобряване на условията за правене на агробизнес, намаляване на бюрократичното бреме и поставянето на българските фермери на равни начала с европейските им колеги.

Ако намирате настоящото изследване за полезно и желаете да създаваме по-често подобни материали в бъдеще, ако споделяте нашата мисия и визия, можете да подкрепите работата ни с идеи, информация или чрез [дарение](#).