

# Пазар на земеделската земя в България

## и перспективи за инвестиции в земеделска земя

### 1. Кратка история до 2005 и правна рамка

През 1991 г. започва процес на възстановяване на частната собствеността върху земеделските земи в България. Процесът трае няколко години и завършва в общи линии през 1997г. Върната е земята на собствениците или техните наследници в размери и с граници, както тя е била притижавана преди колективизацията след Втората световна война. В резултат на това се появяват няколко милиона дребни собственици на земеделска земя, повечето от които не се занимават със земеделско производство и дори не живеят в селата, където се намират притежаваните от тях имоти. Собствеността е изключително разпокъсана, като средния размер на един земеделски имот е около 5 дка. Земеделските производители обработват главно чужда, арендована земя.

В края на 90-те години стартира и пазарът на земеделска земя в България, който до 2004 г. е сравнително слабо развит, а цените на земеделските имоти са екстремно ниски.

Правната рамка и правната инфраструктура на пазара на земеделски имоти е модерна и стабилна и отговаря на всички изисквания на ЕС. Добре функциониращите имотен регистър, кадастър и нотариални кантори гарантират сигурността на сделките с недвижими имоти, в това число на сделките с земеделски земи. По отношение на българските физически и юридически лица несъществуват никакви ограничения относно собствеността и разпореждането с имоти – земеделска земя. Чужди граждани и компании нямат право да притежават земеделска земя, като това ограничение по отношение на граждани и компании от страни – членки на Европейския съюз ще отпадне след 1 януари 2014г. Юридически лица, регистрирани в България, могат да притежават земеделска земя, дори ако на 100% са собственост на чуждестранни лица.

### 2. Развитие на пазара от 2005 до 2012

От 2005 година започва много бързо развитие на този пазар като: брой сделки, количество продадена земя, обем на пазара в лева и ръст на цените.

**Развитие на пазара на земеделска земя 2004-2012**

година	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
брой сделки	45885	67000	92000	125062	121568	110000	107000	126000	
продадена земя в дка	452630	600000	900000	1152937	1286806	1000000	1080000	1185000	
средна цена лв/дка	148	169	197	235	312	297	320	440	550
обем на пазара в млн. левове	66,99	101,40	177,30	270,94	401,48	297,00	345,60	521,40	
промяна на цената на земята спрямо предходната година	-	14,2%	16,6%	19,3%	32,8%	-4,8%	7,7%	37,5%	25,0%
промяна на цената на земята спрямо 2004	-	14,2%	33,1%	58,8%	110,8%	100,7%	116,2%	197,3%	271,6%

Източник : за периода 2004-2009 агенция САПИ, собственост на Министерство на земеделието, за периода 2010-2012 Българска асоциация на собствениците на земеделски земи, данните за цената за 2012 г. са прогнозни

**Средногодишният ръст на цената на земеделските земи за периода 2005-2012 е 18,5%.**

Спадът на цената, на броя сделки и на количеството продадена земя през 2009г. е минимален и пазарът бързо се възстановява от началото на 2010г. Земеделските земи са единственият сектор от пазара на недвижими имоти в България, който с лекото преодолява последствията от финансовата криза от 2008г. и показва значителни ръстове през последните две години.

**Основните фактори**, които движат развитието на пазара и повишаването на цените на земеделски земи в България са:

- След 2005 г. земеделската земя в България се превръща в **инвестиционен актив**. През 2005 год. са учредени три публични инвестиционни фонда ( „Елана фонд за земеделска земя“, „Аванс Терафонд“ и „Булленд Инвестмънтс“), а през следващите няколко години са създадени още няколко, които привличат значителни средства от български и чуждестранни инвеститори и ги инвестират в земеделска земя. Появяват се и непублични инвестиционни фондове, компании и физически лица, които не се занимават със земеделско производство, но купуват земеделска земя в качеството ѝ на инвестиционен актив.
- **Членството на България в Европейския съюз** от 1.1. 2007 и свързаното с това **значително увеличение на субсидиите**, които земеделските производители получават на декар обработваема площ

**Субсидии на декар 2007-2011 в лева**

2007	2008	2009	2010	2011
14,53	22,09	23,78	28,80	25,50

- **Значителното нарастване на средната рента**, която арендаторите заплащат на собствениците на земеделска земя. Това нарастване се дължи: на увеличаващите се субсидии, ръстът на цените на земеделските продукти (особено след 2009) и конкуренцията между земеделските производители за арендоване на все повече земя

**Средна рента 2005-2013г.**

стопанска година	2005-06	2006-07	2007-08	2008-09	2009-10	2010-11	2011-12	2012-13
ср.рента лева /дка	10	12,5	14	16	18	22	27	33
рента/пазарна цена	5,9%	6,3%	6,0%	5,1%	6,1%	6,9%	6,1%	6,0%
ръст на рентата		25,0%	12,0%	14,3%	12,5%	22,2%	22,7%	22,2%

- от 2010 г. важен фактор за развитието на пазара и повишаване на цената на земеделските земи е **излизането на пазара на много земеделски производители**

като купувачи, които наред с арендованата от тях земя се стремят непрекъснато да увеличават и притежаваната земя. Повечето от инвестиционните фондове, инвестиращи в земеделска земя, се превръщат през последните три години от нетни купувачи в нетни продавачи на земя, като продават пакети от вече концентрирана в някаква степен земя на значително по-високи цени от цените, на които се търгуват отделни малки имоти.

### 3. Перспективи за развитие през следващите 5-7 години

През следващите 5-7 години върху пазара на земеделски земи в България ще влияят следните външни и вътрешни фактори.

#### Външни :

- Бързото нарастване на населението на земята и повишаването на доходите в някои огромни развиващи се държави като Китай и Индия води до значително нарастване на нуждата от производство на храни, което ще движи нагоре дългосрочно и в глобален мащаб както цените на селскостопанските продукти, така и на основния ресурс за тяхното производство земята.

- В Европа и особено в Европейския съюз възможностите за увеличаване на обработваемите площи са ограничени, което ще води до увеличаване на цените на съществуващите.

- Въпреки значителния ръст на цената на земеделската земя в България през последните 7-8 години, тя остава значително по-ниска от цената в повечето страни – членки на ЕС, което е важен фактор за нейното повишаване в средносрочен план. Много западноевропейски земеделски производители проявяват интерес за закупуване на земеделска земя в България с цел стартиране земеделско производство и ще бъдат активни купувачи през следващите 3-5 години.

- От 1.1.2014 год. за гражданите и компаниите от страните-членки на ЕС отпада забраната, да придобиват собственост върху земеделска земя в България. В момента това е възможно само индиректно, чрез български юридически лица, притежавани от чужденци.

- Общата селскостопанска политика на ЕС за следващия програмен период 2014-2020 предвижда увеличаване на субсидиите за земеделските производители от новоприсъединилите се държави, каквата е България, а така също поставя акцент върху биоземеделieto, за което България притежава значителни предимства.

#### Вътрешни :

- Интересът към земеделската земя като инвестиционен актив ще се запази в средносрочен план за различни групи инвеститори поради изключителното бавното възстановяване на останалите сектори от пазара на недвижими имоти и малкия и неликвиден фондов пазар в България

- **Много от големите и средни фермери ще продължат да закупуват земя** с цел да подобрят съотношението собствена земя/ арендована земя и така да гарантират позициите си в определени землища, а така също да реализират дългосрочни проекти като трайни насаждения или поливни системи, което е възможно само върху собствена земя.
- Повишаването на цените на земеделската продукция и на субсидиите от ЕС ще **води до по-високи ренти**, изплащани от земеделските производители.

**На базата на изредените фактори може да се направи консервативна прогноза за средногодишен ръст на цените на земеделските земи в България през следващите 5 години от 12-14% годишно и средна годишна доходност от отдадените под аренда земи от около 6-7%.**

#### **4. Поземлено банкиране**

Специфична особеност на структурата на собственост върху земеделските земи в България е високата степен на разпокъсаност на земята, много малките размери на отделните имоти, огромния брой собственици на земеделска земя, големият брой съсобственици на всеки отделен имот. Тази особеност характеризира пазара през последните 10 години. Основно продавачи на земеделска земя са дребните собственици ( „оригинални“ собственици или техните наследници ), а купувачи са публични и частни фондове за инвестиции и едри земеделски производители. Тази особеност на българския пазар на земеделска земя прави закупуването на голямо количество земя и нейното концентриране сложна, изискваща много време и финансови ресурси задача и води до значителна разлика в цената на имоти „на дребно“ и „на едро“ ( концентрирана земя в отделни землища или портфейли от земеделски имоти, макар и в много землища). След 2010г. като продавачи на пазара излизат и част от инвестиционните фондове, които предлагат придобитите от тях през предходните 4-5 години и концентрирани в определена степен земи. Стартира тъй нареченият „вторичен пазар на земеделска земя“, като купувачи са главно земеделски производители и финансови инвеститори ( български и чуждестранни), които нямат възможност или време да организират покупки „на дребно „. Така тези фондове, които купуват на дребно и продават концентрирана земя, осъществяват така нареченото „поземлено банкиране“ . В България липсва държавна институция, която да реализира тази дейност и поне засега не се планира създаването на такава. **Ето защо „поземлено банкиране“ ще се реализира и в бъдеще от частни структури и ще носи значителни доходност.** Информация от отчетите на някои публични фондове показва **уникалната възможност по едно и също време да се купува земя на по-ниска цена и да се продава на по-висока.** За първите девет месеца на 2012 год. , например, Булленд Инвестмънтс купува земя на средна цена 390 лв/дка, а продава на средна цена от 763 лв/дка, при Адванс Терафонд тези цени са съответно 578 лв/ и 863 лв/ дка.

## 5. Възможности за инвестиции чрез фондове за инвестиции в земеделска земя

Анализът на пазара на земеделски земи в България и на вътрешните и външни фактори, които ще влияят на този пазар, сочи, че инвестирането в земеделска земя ще носи стабилна доходност при сравнително малък риск в средносрочен и дългосрочен план. Препоръчителният начин за инвестиране в земеделска земя от страна на заинтересованите финансови инвеститори е чрез специализирани фондове за земеделска земя. Предимствата на този начин на инвестиране са следните :

- Организацията по покупката, продажбата и управлението на земеделските земи, които в случая на България са сложни и трудоемки, се осъществява от екипа на фонда
- По-големият обем акумулирани капитали във фонда позволяват придобиването и управлението на по-голям обем земеделска земя, което е условие за постигане на по-висок доход, включително чрез осъществяване на „поземлено банкиране“
- Индиректните инвестиции чрез фонд са значително по ликвидни и гарантират по-лесен изход, отколкото инвестицията в конкретни земеделски имоти

Българското законодателство дава възможност фондът да бъде организиран по различен начин :

**А.** като акционерно дружество със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, лицензирано и под надзора на КФН, публично дружество, чиито акции задължително се търгуват на фондовата борса, в момента тези дружества са освободени от корпоративен данък ( 10%) и задължително разпределят 90% от годишната печалба като дивидент

**В.** като публично акционерно дружество по Търговския закон и Закона за публично предлагане на ценни книжа, чиито акции се търгуват на фондовата борса, не подлежи на лицензиране, но се контролира от КФН в определена степен

**С.** като непублично ( частно) дружество - акционерно дружество по Търговския закон, което не подлежи на специална регламентация и контрол и чиито акции не се търгуват на регулиран пазар

Публичната форма гарантира по-висока ликвидност на вложенията и по-строг контрол върху управлението, но изисква по-високи административни разходи и ограничава гъвкавостта при управлението (особено в случая на АДСИЦ). Подходяща е за институционални инвеститори, които задължително могат да инвестират само в ценни книжа, които се търгуват на регулиран пазар, а така също е подходяща в случай на привличане на голям брой дребни инвеститори.

Непубличната форма дава възможност за по-гъвкаво управление и се нуждае от по-малко административни разходи. Подходяща е при по-малък брой ( до 50) едри инвеститори, за които няма законово изискване да инвестират в публично търгуеми ценни книжа.