

## Пазарът на земеделска земя в контекста на аграрните промени в Полша

Проф. д-р АЛИНА ШИКОРСКА

*Институт по икономика на земеделието и хранителната промишленост – Национален изследователски институт – Варшава, Полша*  
E-mail: sikorska@ierigz.waw.pl

**Резюме:** Подобрването на конкурентоспособността на полските земеделски стопанства на вътрешния и международния пазар изисква ускоряване на темповете за уедряване на използваната земеделска площ. Исторически оформеното раздробяване на земеделската земя е причина за сравнително големия брой стопанства, слабо оборудвани със земеделска техника, без инвестиционни възможности и със сравнително нисък доход. Значителна част от тези земеделски стопанства разполагат само с дворни места и служат за самозадоволяване на семействата с основни хранителни продукти. Съществуващите условия ограничават развитието на земеделския сектор, водят до цивилизационно изоставане на селските райони и до по-нисък стандарт на живот в селата.

**Ключови думи:** земеделско стопанство, пазар на земеделска земя, Агенция за земеделски имоти

Подобрването на конкурентоспособността на полските земеделски стопанства на вътрешния и международния пазар изисква ускоряване на темповете за уедряване на използваната земеделска площ. Исторически оформеното раздробяване на земеделската земя е причина за сравнително големия брой стопанства, слабо оборудвани със земеделска техника, без инвестиционни възможности и със сравнително нисък доход. Значителна част от тези земеделски стопанства разполагат само с дворни места и служат за самозадоволяване на семействата с основните хранителни продукти. Съществуващите условия ограничават развитието на земеделския сектор, водят до цивилизационно изоставане на селските райони и общо по-нисък стандарт на живот в селата.

Данните от представителното изследване „Структура на земеделските стопанства”, проведено от Централната статистическа служба на

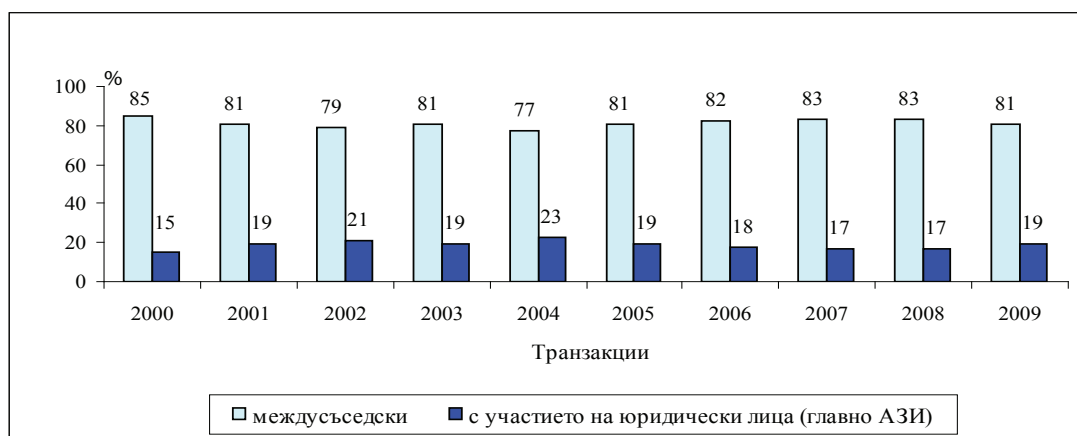
Полша през 2007 година показват, че земеделието е основен поминък само на 25% от домакинствата със селскостопанска дейност (а през 2005 година – само на 27% от тези домакинства). От групата на домакинствата, които имат над 1 ha използвана земеделска площ, с основна заетост в земеделските стопанства са 34% през 2007 г. и 36% през 2005 г. Подобна тенденция е отчетена и в анализа на резултатите от теренните изследвания, провеждани периодично от Института по икономика на земеделието и хранителната промишленост – Национален изследователски институт – Варшава, Полша (IERiGŻ-PIB).

В селскостопанската и социалната политика на държавата както преди, така и след присъединяването към Европейския съюз са включени редица мерки, имащи за цел подпомагане на процесите за уедряване в земеделието. Такъв е ресорът на дейността на Агенцията за земеделски имоти (АЗИ) – институция, създадена преди всичко с цел да управлява стопанисването на земите от държавния фонд.

През 2007 година АЗИ преминава на подчинение на Министъра на земеделието и развитието на селските райони (преди това е на подчинение на Министъра на финансите). Тази промяна цели активиране на работата на Агенцията, стимулиране развитието на селските райони, ускоряване на промяната на аграрната структура.

Нормативната уредба, касаеща пазара на земеделска земя, е допълнена с определени правила за промяна на предназначението на земеделските земи. Така процедурните правила силно затрудняват и ограничават изваждането на земеделските имоти с качествени почви от земеделския фонд. Това са изключително важни промени, като се има предвид, че в периода 2000-2004 г. обработваемата земеделска земя намалява средногодишно с около 2%, а в периода 2004-2007 г. – с около 2,7% годишно. Данните на Централната статистическа служба на Полша от преброяването в земеделските стопанства, проведено през 2010 г. показват, че за периода на последните осем години използваната земеделска площ (ИЗП) в стопанствата с размер над 1 ha е намаляла с около 1,5 милиона ha (или с около 9%), (фиг. 1).

Подобрването на структурата на земеделските стопанства и уедряването на земеделските имоти на конкурентоспособните земеделски стопани е съпроводено с ликвидация на част от стопанствата. Според експертите, броят на земеделските стопанства трябва да бъде намален почти наполовина, за да стане средният размер

Фиг. 1  
Fig. 1

Разпределение на субектите на пазара на земеделска земя по брой на транзакциите  
Participation of entities in the market trade of agricultural land by the number of transactions

Източник: Изчисленията са въз основа на данни от Статистическия отдел на Министерството на правосъдието/Source: Own calculations based on the data of the Ministry of Justice Department of Statistics

на използваната земеделска площ в групата на стопанствата с ИЗП над 1 ha - 13 ha. Делът на конкурентоспособните стопанства на локалните и регионалните земеделски пазари трябва да достигне 25% от всички земеделски стопанства със средна ИЗП около 50 ha. Стимулиращ фактор за такива промени е ускоряването процесите на диверсификация на икономическата активност на заетото в земеделието население, в резултат на което се очаква почти всеки трети от заетите в собствените стопанства да прекрати земеделската си заетост. Следователно промените в земеделието зависят предимно от макроикономическите условия, и по-конкретно - от устойчивостта на неземеделската заетост, от развитието на частното предприемачество и инвестициите в останалите сектори на икономиката. Доминиращото въздействие на макроикономическите условия се потвърждава от мониторинга на пазара на земеделска земя след присъединяването на Полша към Европейския съюз, в период на добра конюнктура - 2006-2007 г., както и в условия на заплахата от криза.

От проведените изследвания се установява, че около 2 230 000 ha от земеделската земя (или около 12% от земеделската земя) не е ефективно стопанисвана - поради ниска продуктивност, и се намира във владение на семейства, използващи я главно за самозадоволяване и за капиталова рента. Ускоряването на процеса на преминаване на тази част от земеделската земя към професионалните земеделски стопанства изисква активизиране на пазарния оборот на земята, защото досегашната

слаба интензивност е основна бариера за структурна промяна в земеделието.

Мащабът на пазара при търговията със земеделска земя в Полша е зависим преди всичко от размера на предлагането ѝ от частните земеделски стопанства, защото голяма част от земите на държавния земеделски фонд вече се стопанисват устойчиво (фиг. 1).

Дисбалансът в търсенето и предлагането е причина за динамичното нарастване на цената на земеделската земя. Този процес се засилва след присъединяването на Полша към Европейския съюз. Присъединяването стимулира предлагането на пазара на земеделска земя чрез възможностите за реализация на неизползвана земеделска площ с печалба, позволяваща стабилизирането или разширяването на неземеделски бизнес. Необходимо е да се отчете и фактът, че продажбата на земеделска земя винаги е трудно решение за собственика, свързано не само с прекратяване или ограничаване на земеделското производство, но преди всичко с отказване от сигурни и печеливши капиталови вложения. Затова решения за продажби на земеделска земя вземат най-често семейства, които поради различни причини имат нужда от приток на финансови средства.

Периодът 2006-2007 г. се характеризира с ускоряване на темповете на развитие на икономиката, разрастват се частните фирми и семейният бизнес, намалява безработицата. Присъединяването към ЕС подпомага промяната в разпределянето на капиталовите вложения на земеделските сто-

панства, произвеждащи за самозадоволяване, и допринася за оживяване на търговията със земеделска земя.

Периодът 2006-2007 г. се отличава също с благоприятни условия за земеделието. Приливът на финансови средства по линия на Общата селско-стопанска политика (ОСП) активизира търсенето на земеделска земя преди всичко от страна на земеделските стопанства с устойчива позиция на земеделските пазари, които желаят да разширят пазарните си дялове, като увеличат обема на продукцията. Резултат от тези процеси са отчетените от Централната статистическа служба на Полша промени в структурата на земеделски стопанства за периода 2002-2010 г.

През анализирания период броят на земеделските стопанства с ИЗП над 1 ha е намалял с 373 000, т.е. с 19% (табл. 1). Трябва да подчертаем, че за първи път в еволюцията на аграрната структура намалява броят и относителният дял на най-малките земеделски стопанства – с ИЗП от 1 до 5 ha. В предишни периоди промените в структурата на земеделските стопанства са водели до поляризация, т.е. до нарастване на броя на най-малките и на най-големите по размер на ИЗП стопанства.

Както беше отбелязано, описаните положителни тенденции в областта на комасацията на земеделските земи са следствие от раздвижването на пазара на земеделска земя в периода 2006-2007 г. От 2008 г. засилването на световната криза и забавянето в икономическото развитие отчетливо

лимитират пазара на земята. През 2009 г. броят на подписаните договори за покупко-продажба на земеделска земя намалява почти до средногодишния брой за периода 2004-2005 г., характеризиращ се със застой в селските райони и несигурност по отношение на икономическата ситуация след присъединяването към Европейския съюз (фиг. 2).

От 2009 година ограничаващ фактор за пазара на земеделска земя, от гледна точка на търсенето, е най-вече намалената рентабилност на земеделското производство, в резултат на влошаващата се макроикономическа обстановка. Намалява интересът към закупуване на земеделска земя във връзка с понижаването на инвестиционните възможности. Продължава да се повишава относително високата цена на земята, намалява сравнително малкия брой на развиващите се земеделски стопанства, т.е. на стопанствата, имащи възможност за инвестиране. Провежданите изследвания в отдела за регионална и социална политика на Институт по икономика на земеделието и хранителната промишленост – Национален изследователски институт – Варшава, Полша, установяват, че тази категория стопанства са около 12% от общата съвкупност на земеделските стопанства в Полша и повечето от тях са участвали в сделки за закупуване на земя в по-ранния период. Изненадващият икономически спад не създава условия за следващо увеличаване на производствените активи.

Съществени бариери в търговията със земе-

Таблица 1  
Table 1

Промяна на структурата на земеделските стопанства по размер на използваната земеделска площ за периода 2002-2010 г.

Changes in the land structure of farms in 2002-2010

Година Year	Общ брой на земеделските стопанства в хиляди Total number of farms in thousands	По групи според размера на използваната земеделска площ (ha) Of which by land groups of agricultural land (in ha)					
		01-May	05-Oct	Oct-15	15-20	20-50	50 и повече 50 and over
2002	1 956	1147	427	183	84	96	20
2010	1 563	863	352	152	72	97	27
2002=100	79,9	75,2	82,4	83,1	85,7	101,0	135,0
% от общия брой на стопанствата in percentage of the total number of farms							
2002	100,0	58,6	21,8	9,4	4,3	4,9	1,0
2010	100,0	55,3	22,5	9,7	4,6	6,2	1,7

Източник: Данни от преброяването на земеделските стопанства, 2002 и 2010 г.

Source: Results of the Census 2002 and 2010 carried out by GUS [Central Statistical Office]

делска земя се появяват също и по отношение на предлагането ѝ. В условия на икономически спад и усещане за обща дестабилизация в икономическата ситуация нараства значението на притежаваната земеделска земя като безрисково капиталово вложение.

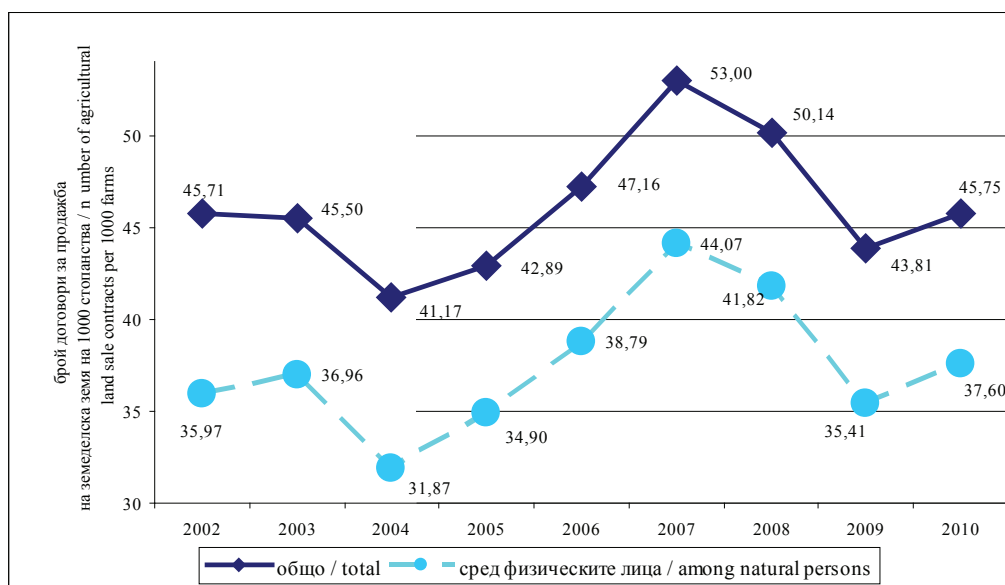
Описаната ситуация допринася за забавяне нарастването на цената на земеделската земя. Нейната пазарна стойност нараства особено динамично в периода 2006-2008 г., когато земеделската земя поскъпва средно с 29% годишно. През 2009 г. земята поскъпва с 11%, а през 2010 - само с 6%. Въпреки това, дялът на стойността на 1 ha земеделска земя в средните годишни доходи на земеделско стопанство е по-малък през 2009 и 2010 г., в сравнение с 2007 година. През 2007 г. за закупуване на 1 ha земеделска земя са необходими 40% от средния годишен доход на земеделско стопанство. През следващите години дялът на стойността на един хектар земеделска земя в средния годишен доход на едно земеделско стопанство динамично нараства и през 2009 г. покупката на 1 ha изисква 74% от земеделския доход. През 2010 г. съотношението на цените на земята към земеделските доходи слабо се подобрява и покупката на 1 ha изисква 70% от средния годишен доход на стопанството.

Освен сделките за покупко-продажба на земеделска земя, върху подобряването на структурата

на земеделските стопанства все по-силно влияе арендата, т.е. наемането на земя за определен период срещу определено заплащане. В Полша тази форма на земеползване има дълга традиция, но не играе толкова съществена роля, както в много други европейски страни. В някои от тях (например в Англия) около 40% от обработваната земя е стопанисвана под аренда. В Полша арендата е значително по-рядко явление и засяга главно земеползването на приватизирана от държавния фонд земеделска земя. В последните години заедно с това се наблюдава нарастване на интереса към отдаването под аренда на междусъседски земеделски парцели.

Върху постепенното нарастване на интереса към арендата, от страна на потенциалните купувачи на земеделска земя, допринасят сравнително малкото предлагане на земя за продажба и динамичното нарастване на цената, съчетани със стремеж на част от земеделските стопанства да увеличат максимално доходите си чрез увеличаване на обема на продукцията. За популяризиране на арендата, в определен период от време, е спомагала и дейността на Агенцията за земеделски имоти, която има много важна роля в пропагандирането на ползата от тази форма на земеползване, както и в препоръчването и насърчването на подходящи процедури при сключването на договори за аренда. Тази задача може да се оцени като много съ-

Фиг. 2  
Fig. 2



Пазар на земеделска земя в Полша в периода 2001-2010 г., брой договори за покупко-продажби  
Agricultural land trade in 2001-2010

Източник: Собствени изчисления по данни на Министерството на правосъдието  
Source: Own calculations based on the data of the Ministry of Justice



ществена, ако се вземе под внимание фактът, че по отношение на междусъседската аренда повечето договори са неформални, без правно обвързване и за сравнително къси периоди от време.

Независимо от непрекъснато възникващите, в повечето случаи традиционни ограничения пред арендата, затрудняващи нейното разрастване и засилването на ролята ѝ за подобряване на структурата на земеделските стопанства, броят на арендните договори през последното десетилетие постепенно нараства. Като се има предвид, че през 2000 г. всяко осмо земеделско стопанство взема под аренда земеделска земя, а през 2007 г. тази практика вече засяга всяко пето стопанство, и се приеме, че тази тенденция се е запазила, може да се предположи, че през следващите години броят на арендните договори е нараснал. По експертна оценка, при стопанствата, функциониращи със собствена работна сила (семейна), земеделската земя под аренда е около 20% от използваната земеделска площ, при голямо предимство на междусъседската аренда (75%). При повечето земеделските стопанства арендата в основната си част допълва собствената земеделска земя, по-рядко явление са земеделските стопанства, които използват предимно земеделска земя под аренда (те са по-малко от 1%).

При потенциалните продавачи на земеделска земя увеличаването на арендата трябва да се свързва с нежеланието за окончателно лишаване от притежаваната земя. В много случаи стопанството се основава на земеделска земя, предавана се от поколение на поколение, третирана като застраховка на семейството при икономически затруднения (при загуба на извънземеделските източници на доходи). Даже силно изявената тенденция към поскъпване на земеделската земя и нарастващата ѝ капиталова стойност не водят до решения за продажби, дори в случаите, когато семейството се издържа главно от източници извън земеделието. Както вече се отбеляза, направените изследвания показват, че решението за продажба на земеделска земя се взема при изключителни семейни ситуации и такива в бизнеса, които изискват големи финансови инвестиции. Наблюдаваното през последните години забавяне на икономическото развитие значително е ограничило подобни лични и бизнес планове.

При тези условия предоставянето на земята под аренда на друг ползвател е по-лесното решение, отколкото продажбата, още повече, че обикновено неформалните условия за аренда дават достатъчна сигурност на собственика на

земеделската земя. От гледна точка на арендатора, слабото звено на тази форма на стопанисване на земята е сравнително краткият срок на междусъседските договори, които според данните от анкетата на Институт по икономика на земеделието и хранителната промишленост – Национален изследователски институт – Варшава, Полша, са със срок около 5-10 години (при около 60% от договорите).

Въпреки че предмет на междусъседските договори за аренда най-често са сравнително малки имоти, най-много от по няколко хектара земеделска земя, то все по-силно се откроява обединяването на няколко имота под аренда от различни собственици. Вследствие на това, стопанствата, които увеличават собствената си земя чрез аренда, разполагат средно с двойно по-голям ареал от този на средностатистическото земеделско стопанство.

По експертна оценка, от всички земеделски стопанства около 235 хил. (т.е. 15%) са такива, при които брутният продукт е поне 8 икономически единици (ESU). Лицата, заети в тези стопанства, получават доход равен или по-висок от средната работна заплата в икономическите сектори извън земеделието. Средната използвана земеделска площ на тези стопанства е около 30 ha. Около половината от тези земеделски стопанства обработват своя собствена земя и земя под аренда.

Промените, настъпващи в структурата на земеделските стопанства, са следствие не само от разширяването на пазара на земеделска земя, но също така зависят и от получените семейни наследства. Като се има предвид, че 90% от семейните земеделски стопанства са създадени на базата на семейното наследство и стопанисват главно земя, придобита от няколко поколения, може да се изчисли, че извънпазарната ниша на оборота на земеделска земя обхваща средно около 4% от стопанствата годишно и в малка степен въздейства на процесите за комасация. Същевременно е трудно еднозначно да се оцени ролята на този фактор за стимулирането на прогресивните промени в земеделския сектор.

В заключение трябва да се подчертае значението на макроикономическите фактори и особено на интензивното икономическо развитие на страната за структурните промени в земеделието. Досегашният опит показва, че чувството за стабилна икономическа ситуация и възможността за по-нататъшно подобряване на условията на живот, въз основа на получаваното възнаграждение, благоприятства вземането на решения за продажба на

притежаван земеделски имот. Затова неизбежно условие за стимулирането на ефективни промени в земеделието е подобряването на ситуацията на трудовия пазар и задействането на процеса на диверсификация на селската икономика.

Действията за подобряване на аграрната структура и за ускоряване на концентрацията на дълготрайните материални активи в настроените пропазарно професионални земеделски стопанства трябва да бъдат подпомагани и от настоящата земеделска политика. В момента, в различни аспекти, тя подсилва традиционния подход към земеделската собственост, в рамките на който последната се възприема като наследствен имот, създаващ семейното богатство.

В съществуващото законодателство при дефиниране на понятието „земеделец“ не се вземат под внимание характера на работата и източниците на доходи, а основен критерий е размерът на използваната земеделска площ. Този критерий определя и достъпа до програмите за подпомагане в рамките на ОСП. От гледна точка на аграрните промени от съществено значение са правилата за получаване на директни плащания на площ, които са общодостъпни и не изискват специална активност, освен изпълнение на сравнително лесни условия за поддържането на земеделската земя в добро земеделско и екологично състояние. При тези обстоятелства продажбата на земя означава отказване от сравнително „лесни“ пари. Дори в случаите, при които в бюджета на собствениците на малки по размер на използваната земеделска площ стопанства сумата на дофинансирането по линия на директните плащания е сравнително малка, гаранцията за тяхното постоянно получаване отлага решението за продажба на земята. В досега съществуващите критерии за дефиниране на земеделските стопанства не е включено изискване за земеделска икономическа активност, чиято цел е получаване на доход, представляващ основен източник за издържане на семейството. Съществено задържащо значение по отношение на структурните промени в земеделието има също така действащото законодателство, очертаващо редица данъчни привилегии, произлизащи от използването на земеделската земя.

Необходимо е да се направи изводът, че сегашните правни, икономически и социални условия до голяма степен затвърждават настоящата аграрна структура и ограничават процеса на концентрация на производствените ресурси, особено на земеделската земя. Много от действащите разпоредби доказват ефективността си

в случаите, когато комасацията на земеделските земи е напреднала и заплашва устойчивото развитие на земеделието, преди всичко при запазване на равновесието между производствените функции и функциите за опазване на околната среда при земеделската дейност. Тези проблеми засягат главно развитието на селските райони в най-силно развитите промишлени части на света, т. е. по-голямата част от така наречените „стари“ страни в Европейския съюз. Въпреки това и те се отказват от някои по-рано определени форми за подпомагане на земеделските стопани. Например под въздействието на демографски фактори и произлизащия от тях глобален спад на трудовактивната част от населението част от държавите, които са подкрепяли пенсионирането на земеделците в по-ранна възраст с надежда да противодействат на безработицата сред младите хора, сега се оттеглят от такива възгледи. Трябва да се вземе под внимание, че модернизацията на земеделския сектор в тези държави продължава вече много години, и за разлика от централноевропейските и източноевропейските страни, процесът на комасация на земята там се извършва на пазарен принцип, в ситуация на интензивен стопански растеж, подпомаган от мерките за увеличаване на работните места в промишлеността.

По данни на Евростат за 2007 г. броят на полските земеделски стопанства възлиза на 17,5% от общия им брой в ЕС-27. Дори, ако се вземе под внимание, че реалният брой на земеделските стопанства (по данни от последното преброяване на земеделските стопанства, реализирано от Централната статистическа служба) е по-малък от цитираните по-горе данни, Полша със своите близо 1 600 000 земеделски стопанства, с използвана земеделска площ равна на 1 или повече ha, при 570 000 земеделски стопанства средно на държава от ЕС-27, сериозно надвишава средния брой на земеделските стопанства, падащи се на една държава - членка.

## **The agricultural land market versus the conditions for Agrarian changes in Poland**

A. SIKORSKA

*Institute of Agricultural and Food Economics – National Research Institute – Warsaw, Poland*

(Summary)

The improvement in the competitiveness of Polish agricultural farms on domestic and foreign markets is connected with the need to speed up the concentration

of land in agricultural use. Historically-shaped scattered land structure has resulted in a situation where a relatively large number of farms are poorly equipped with production factors, they have no opportunities for investment, and they generate a relatively poor income. A large part of these units serve only residential functions and are used for providing the family with basic food products. As a

consequence, the existing conditions restrict the economic development of the agricultural sector, which results in delay to the advancement of rural areas and generally lower standards of living in the country.

**Key words:** agricultural farm, agricultural land market, Agricultural Property Agency, State Treasury Resources

*Статията е постъпила в редакцията на 1.X.2011 г.*