

---

# Проблеми на младите фермери в България с достъпа до земеделска земя и инвестиционна активност в поземлените ресурси

Доц. д-р Минка Анастасова - Чопева

*Институт по аграрна икономика – София*

E-mail: chopevam@yahoo.com

## Резюме

Проблемите относно възможностите за достатъчен достъп на младите фермери до земеделска земя и инвестициите в поземлените ресурси са особено актуални. Инвестирането в земеделска земя през последните години все повече се осъзнава като обективна необходимост от страна на земеделските производители. Това на свой ред поражда редица проблеми, свързани с достъпа до нея, породени не само от естеството на този основен капиталов фонд като незаменим и ограничен природен ресурс. Допълнително апетитите към земеделската земя се увеличават с действащата система на европейските субсидии, която осигурява на големите фирми и инвеститори значителни приходи, поради огромните земеделски масиви, с които те разполагат.

Младите фермери, в сравнение с останалите производители, срещат по-големи трудности с достъпа до земеделска земя, обусловени предимно от по-слабите им разполагаеми финансови ресурси и от липсата на преференциални условия за ползване на инвестиционни кредити, предназначени за млади стопани.

През годините на втория програмен период 2014–2020 г. се наблюдават определени промени в инвестиционните приоритети на земеделските производители. Въпреки че приоритетното значение на инвестициите в машини, съоръжения и оборудване се запазва, то има все повече отслабваща сила за сметка на увеличаващия се инвестиционен интерес в земя и трайни насаждения. Според потенциалните нагласи на земеделските производители, инвестициите в земеделска земя ще имат водеща роля пред останалите видове земеделски инвестиции.

Целта на статията е да се разкрият основните проблеми на младите фермери, свързани с достъпа до земеделска земя и равнището на инвестиционната активност в поземлените ресурси.

**Ключови думи:** земеделска земя; ограничен достъп; млади фермери; инвестиции

## Problems of Young Farmers with Access to Agricultural Land in Bulgaria and Investment Problems Activity in Land Resources

Assoc. Prof. Minka Anastasova-Chopeva

*Institute of Agricultural Economics – Sofia*

E-mail: chopevam@yahoo.com

**Citation:** Anastasova-Chopeva, M. (2020). Problems of Young Farmers with Access to Agricultural Land in Bulgaria and Investment Problems Activity in Land Resources. *Ikonomika i upravlenie na selskoto stopanstvo*, 65(3), 14-26 (Bg).

## Abstract

The problems associated with the opportunities for young farmers to have sufficient access to agricultural land and investment in land resources are particularly relevant. Farming investment in recent years has been

increasingly recognized as an objective need by farmers. This in turn raises a number of problems related to access to it. On the one hand, they are generated by the nature of this fixed capital fund as an irreplaceable and limited natural resource. On the other hand, the appetite for agricultural land is further enhanced by the current system of European subsidies, which provides large companies and investors with significant revenues because of the huge agricultural holdings they have.

Young farmers, in comparison with other producers, have greater difficulties in accessing agricultural land, mainly due to their lower available financial resources and the lack of preferential conditions for the use of investment loans intended for young farmers. During the years of the second programming period 2014–2020, certain changes in the investment priorities of farmers are observed. Although the priority of investment is in machinery, plant and equipment remains, it is increasingly weakening at the expense of increasing investment interest in land and permanent crops. According to the potential attitudes of farmers, investment in agricultural land will play a leading role in other types of agricultural investment.

The purpose of the article is to reveal the main problems of young farmers related to access to agricultural land and the level of investment activity in land resources.

**Key words:** agricultural land; restricted access; young farmers; investment

## Увод

Осигуреността със земеделска земя е една от основните предпоставки за постигане целите на аграрната политика, свързани с развитието на екологосъобразно, адаптивно към климатичните промени, устойчиво селско стопанство. Инвестирането в земеделска земя през последните години все повече се осъзнава като обективна необходимост от страна на земеделските производители. Това на свой ред поражда редица проблеми, свързани с достъпа до нея, породени не само от естеството на този основен капиталов фонд като незаменим и ограничен природен ресурс. Допълнително апетитите към земеделската земя се увеличават с действащата система на европейските субсидии, която осигурява на големите фирми и инвеститори значителни приходи, поради огромните земеделски масиви, с които те разполагат. Приетата през 2013 г. реформа на Общата селскостопанска политика на ЕС въведе ограничение на максималните субсидии, изплащани на хектар. С това трябваше да се осигури по-справедливо разпределение на субсидиите и да се стимулира устойчивото земеделие чрез стопанства от семеен тип с разнообразна продукция, вместо агроиндустрии, залагащи на монокултури.

Целта на статията е да се разкрият основните проблеми на младите фермери, свързани с достъпа до земеделска земя и равнище-

то на инвестиционната активност в поземлените ресурси.

## 1. Методи и използвани данни

За постигане на така формулираната цел са използвани получените емпирични данни от две анкетни проучвания. Първото е със съдействието на компания „Агрион”, асоцииран член на Асоциацията на собствениците на земеделски земи през 2019 г., относно проблемите с достъпа до поземлените ресурси. Анкетирани са експерти от 19 областни офиса на тази компания. Второто проучване е осъществено със съдействието на Националната служба за съвети в земеделието (НССЗ) при разработването на научен проект „Влияние на инвестиционната подкрепа върху икономическата жизнеспособност на земеделските стопанства” (2015–2016), осъществен от колектив на Института по аграрна икономика (ИАИ) – София, с ръководител проф. д-р Д. Николов.

Приложени са методите на статистическите групировки и сводки, дескриптивен анализ, корелационен и регресионен анализ, индексен анализ, графичен метод, сравнителен анализ, интегрален коефициент на структурните изменения и др.

Освен емпиричната информация, са използвани допълнително данни в официално

публикувани доклади, отчети и други материали от НСИ, МЗХГ, ИАИ и други източници.

## 2. Резултати

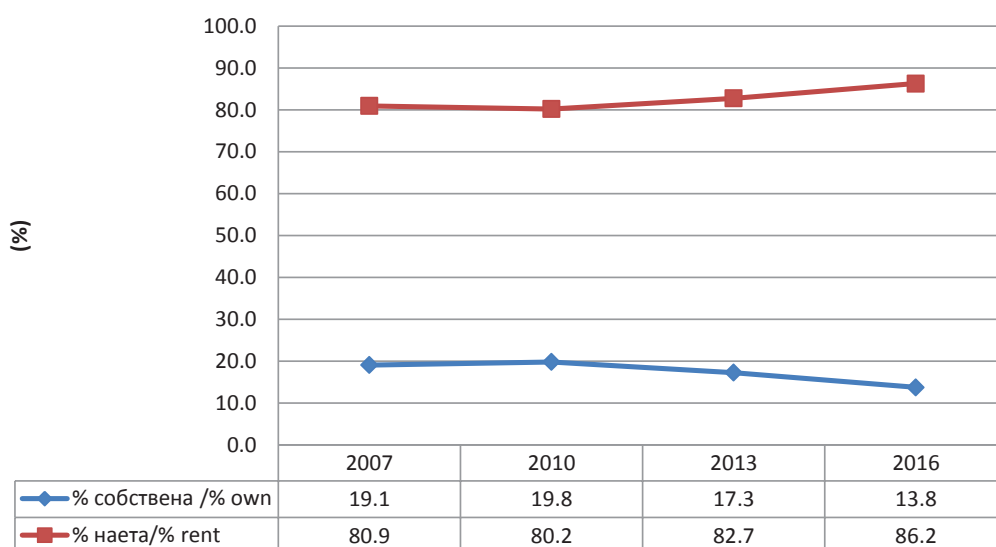
### 2.1. Анализ на проблемите, свързани с ограничения достъп до земеделска земя

Ограничените поземлени ресурси определят необходимостта да се разгледат основните проблеми, свързани с достъпа до земя. Във фокуса на вниманието основно са младите земеделски стопани (до 40 г. възраст), които, в сравнение с останалите фермери, срещат по-големи трудности, свързани с обезпечеността със земеделска земя. Измененията в размера на стопанисваната от млади фермери земеделска земя през периода 2007–2016 г. по форми на стопанисване може да се проследи на фиг. 1.

Анализът на горната информация показва, че през годините плавно намалява делът на собствената земя и съответно се увеличава този на наетата земя. От близо 1/5 собствена земя през 2007 г. младите производители са собственици на едва 13,8% от земята, която

стопанисват през 2016 г. В абсолютни цифри общият размер на собствената земя на младите фермери също бележи спад с почти 12% – от 138546 ха през 2007 г. на 121928 ха през 2016 г. Релевантно на това, увеличението на наетата земя е с 30% (от 587708 ха на 764673 ха). Собствената земя на младите стопани в повечето случаи е наследствена. Ако искат да започнат агробизнес на собствена земя или да разширят вече съществуващо стопанство чрез допълнително закупуване на земя, на тях им е необходим финансов ресурс, с който те на младежка възраст почти не разполагат.

Поради специфичния характер на земеделското производство и на системния риск, на който са изложени земеделските производители, банките отпускат кредити само при доказана устойчивост и гарантирана рентабилност на стопанството. Младите стопани в повечето случаи нямат натрупан опит, липсва им кредитна история, нямат достатъчно капитал за обезпечение (собственият им капитал по данни на „Агростатистика”, МЗХ, съставлява 23% от този на останалите фермери) и гаранция на необходимия банков кредит. Банковият пазар не предлага земеделски кре-



Фиг. 1. Разпределение на земята по форми на стопанисване от младите фермери през 2007–2016 г. (%)

Fig. 1. Distribution of land by type of farming by young farmers in 2007–2016 (%)

Източник: Авторска графика с данни от МЗХ.  
Source: Author's graphic with data from MZF.

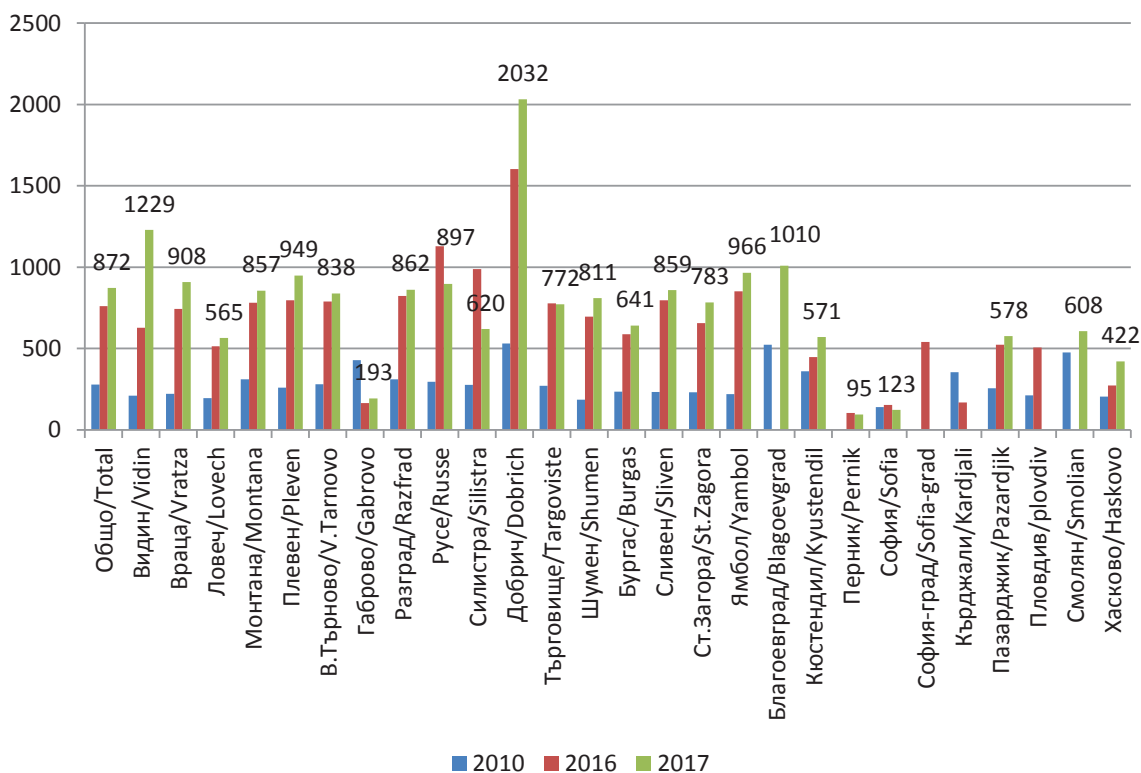
дитни продукти, предназначени само за млади фермери, по подобие например на младежките жилищни кредити, на студентските заеми и др.

Достъпът до земеделска земя се усложнява от общата картина на нейното разпределение между различните стопанства по юридически статут, независимо от възрастта на техните управители. Налице е концентрация на земята в ръцете на едрите стопанства (ЕООД, ЕТ, ШД, ЗК), чиито относителен дял по данни на МЗХГ през 2016 г. възлиза на 5%. Същите владеят приблизително 70% от цялата земеделска площ. За протичането на този процес, който се развива не само в България, но и в страните на Европа, допринася системата на директните субсидии за площ стопанисвана земя – <https://www.dw.com/bg/в-чии-ръце-е-земята-на-българия/a-38921428>. Това яв-

ление някои наричат „заграбване на земя”. Европейските фондове осигуряват на големите фирми значителни субсидии поради огромните земеделски масиви.

По-трудният достъп до субсидии за земеделските стопани, в т.ч. младите фермери, допълнително е обусловен от нарастващата пазарна цена и рентата, заради повишеното търсене на поземления ресурс (фиг. 2 и фиг. 3).

Още от влизането на България в ЕС средната цена на земеделската земя се е увеличила почти четири пъти, като скокът в някои региони, според официалната статистика (НСИ), е по-висок. За 2017 г. средната цена за страната е достигнала 872 лв. за декар, което е ръст от 14,6% спрямо предходната година. В най-атрактивната област – Добрич, цената на декар е преминала границата от 2 хил. лв., достигайки 2032 лв. Най-ниски са цените на земе-



Фиг. 2. Средна цена на сделките за покупка на земеделска земя по области и отделни години, лв./дка

Fig. 2. Average price of transactions for purchase of agricultural land by districts and years – BGN/dka

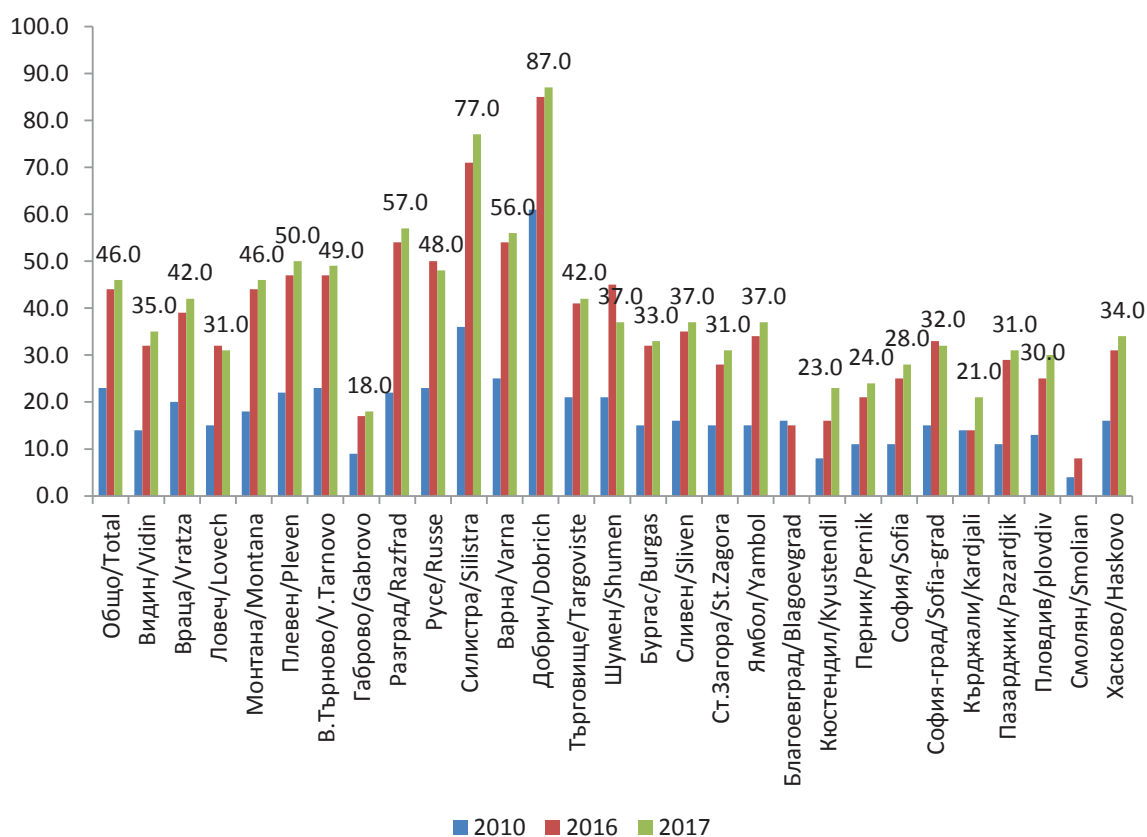
Източник: Авторска графика с данни от НСИ.  
Source: Author's graphic with data from NSI.

делската земя в Габрово, Перник и Кърджали. Според Асоциацията на собствениците на земеделски земи (АСЗЗБ) основното търсене е на качествена земеделска земя, а сред факторите, които влияят, са качеството на почвите, размер на парцела, възможността за напояване, наличието или не на рентни отношения и дългосрочни договори, възможности за получаване на субсидии и участие в европейски програми. Подобно е положението с динамиката на рентните плащания (фиг. 3).

Средната рента за страната през 2017 г. се е увеличила точно два пъти, в сравнение с 2010 г., и достига 46 лв./дка. И при рентните плащания най-високи стойности се наблюдават в традиционните райони на Северна България: Добричко – 87 лв./дка; Силистра – 77 лв./дка; Разград, Варна и Русе, а най-ниски в Габрово, Кърджали и София.

По-трудният достъп до земя за младите земеделски стопанства, в сравнение с останалите стопанства, допълнително може да се обоснове със сравнителен анализ на измененията в общия размер на използваната земеделска площ (ИЗП) и съответно на ИЗП в едно стопанство (фиг. 4).

Резултатите на горната фигура показват, че общият размер на ИЗП от млади стопанства расте по-бързо от темпа на нарастване на ИЗП за всички стопанства (1,22 пъти срещу 1,09 пъти). Това се дължи но по-бавното намаление на броя на младите стопанства, в сравнение с намалението на общия брой на всички стопанства. През 2016 г. младите стопанства съставляват 74% от тези през 2007 г., докато останалите стопанства са 41%. Едновременно с това темпът на нарастване на ИЗП в едно младо стопанство е по-нисък от темпа



Фиг. 3. Средни цени на договорите за наем/аренда на земеделска земя по области и отделни години (лв./дка)

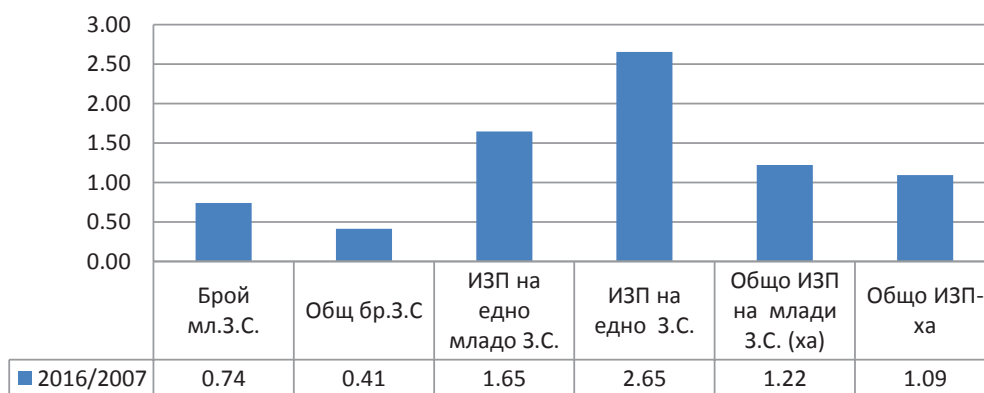
Fig. 3. Average prices of agricultural land leases by districts and years (BGN/dka)

Източник: Авторска графика с данни от НСИ.  
Source: Author's graphic with data from NSI.

на нарастване на ИЗП в останалите стопанства (1,65 срещу 2,65). По-бързото повишаване на общия размер на ИЗП в младите стопанства има за проекция увеличаване на дела на тяхната земя в общата структура на ИЗП, който през 2016 г. достига 20% (фиг. 5).

За получаване на допълнителна информация относно достъпа на земеделските стопа-

ни до земя е извършено изследване по метода на експертната оценка. За целта е проведено специално анкетно проучване със съдействието на компания „Агрион”, асоцииран член на Асоциацията на собствениците на земеделски земи, в периода 02.04–10.04. 2019 г. Това е водеща компания в управлението и мобилността на земеделските земи (покупко-про-

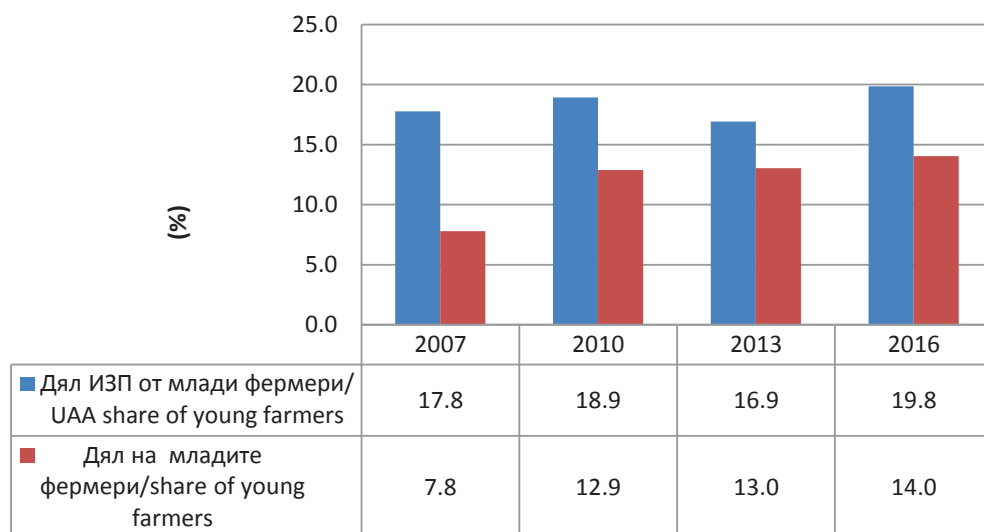


Фиг. 4. Индекс на изменение на броя на фермерите и на ИЗП, в т.ч. на младите фермери, през 2016 г. спрямо 2007 г. (пъти)

Fig. 4. Index of change in the number of farmers and UAA, including young farmers in 2016 compared to 2007 (times)

Източник: Авторска графика с данни от Евростат.

Source: Author's graphic with data from Eurostat.



Фиг. 5. Изменение в дела на земята, стопанисвана от млади фермери, през 2007–2016 г. (%)

Fig. 5. Changes in the share of land managed by young farmers in 2007–2016 (%)

Източник: Авторска графика с данни от Евростат.

Source: Author's graphic with data from Eurostat.

дажба; договори (споразумения) за наем/аренда; заменки на земи и др.) с 19 областни офиси в страната. В допитването са взели участие представители на тези офиси. Зададени са три ключови въпроси относно възможностите за достъп до земеделска земя. Получените обобщени резултати показват, че за половината от анкетираните експерти съществуват сериозни пречки за достъп до земята в най-плодородните земи; а приблизително за 1/5 от тях не съществуват пречки само за достъп до земята в планинските и гранични райони; според 1/3 съществуват пречки за достъп до земята навсякъде в България.

Пречките за достъп до земеделска земя са подредени по степен на важност по петобалната система, както следва. На първо място с оценка 4,2 е липсата на достатъчно финансови ресурси, особено при младите фермери, за да инвестират в земя. На второ място с оценка 3,8 се нарежда високата цена на най-плодородните земи. Следват причини, свързани с голямата разпокъсаност на земята – 3,3; с липсата на достатъчно свободна земя в най-плодородните райони – 2,9, и факта, че свободните парцели са малки по размер – 2,6. Получените резултати разкриват основните причини за ограничения достъп до земеделска земя.

На възможностите за достъп до земя, посредством т.н. „бели петна“, съгласно чл. 37 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, анкетираните експерти дават скромната оценка от 1,8 по тристепенната система. Това може да се обясни донякъде с факта, че в Североизточна България, по информация от асоциацията на зърнопроизводителите, няма резерви за генериране на „бели петна“. Такива са очертани предимно в планинските и по-слабо продуктивните земеделски земи. С най-висока оценка от 2,8 са възможностите за вземане и ползване на земя под наем. Основен и най-сигурен начин за осигуряване на младите стопани със земя, освен чрез унаследяване, е сключването на договори за нейното наемане или арендуване.

Временният достъп до земеделска земя от фонда на т.н. „бели петна“ има положителна

роля преди всичко за осигуряването с по-ниско продуктивни земи.

Най-плодородните и най-търсените земеделски земи в по-слаба степен могат да бъдат включени в т.н. „бели петна“, което не допринася съществено за увеличаването на достъпа до тези земи.

## **2.2. Анализ на инвестиционната активност на земеделските стопани в поземлените ресурси**

От началото на 2007 г. насам инвестиционната активност на земеделските производители бележи тенденция на постоянен ръст (табл. 1).

Анализът на данните показва, че стойността на направените общи инвестиции средно от едно земеделско стопанство нараства през 2016 г. повече от четири пъти (4,45) спрямо 2007 г. Трябва да се отбележи, че въпреки констатираната положителна тенденция в развитието на инвестиционната дейност, голяма част от земеделските производители не са извършили инвестиционна дейност. Тези от тях, които са реализирали инвестиционните си намерения, са предимно големите земеделски стопанства, с икономически размер над 15000 евро стандартна продукция. През 2016 г. близо една пета от тях (24,8%) са инвестирали в машини и съоръжения, 14% от тях са инвестирали в земя; 6,4% в трайни насаждения.

Значението на различните видове инвестиции за земеделските стопани може да се проследи на фиг. 6.

Анализът на данните сочи, че с приоритетно значение сред земеделските стопанства са инвестициите в машини, съоръжения и оборудване. Те заемат най-висок относителен дял през всяка една година от изследвания период. Въпреки това, доминантата на този вид инвестиции, в сравнение с останалите видове инвестиции, е с отслабваща сила. От 61% през 2007 г., техният обхват през 2016 г. спада на 40%. Осъзнаването на необходимостта от този тип инвестиции, от страна на земеделските производители, и свързаните с

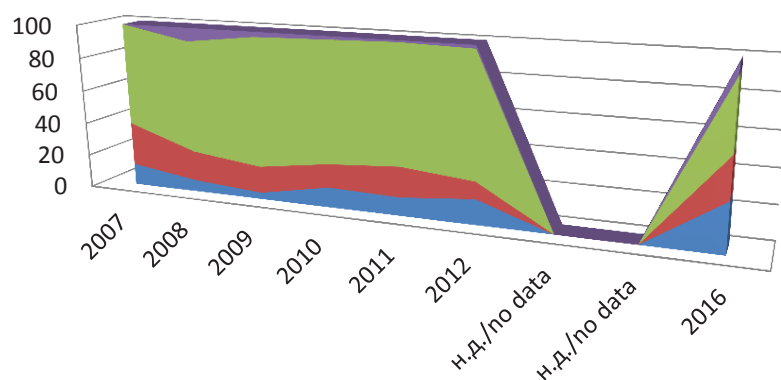
**Таблица 1.** Стойност на направените инвестиции по видове, средно от едно ЗС, през отделни години на периода 2007–2016 г. (лв.)

**Table 1.** Value of investments by type on average per one farm 2007–2016 (levs)

Година Year	Инвестиции в: / Investments in:				Общо / Total
	Зем. земи / Agr. land	Стоп. сгради / Farm buildings	Машини, съоръжения, оборудване / Machinery and equipment	Трайни насаждения / Perennials	
2007	12767	26638	62219	495	102119
2008	10330	27674	104298	12476	154777
2009	4094	18595	88452	3697	114838
2010	16132	19014	97595	2897	135637
2011	18718	29239	114804	2168	164930
2012	22641	15154	109318	2550	149663
н.д./ no data					
2016	130824	110489	181016	32603	454932

Източник: Собствени изчисления с данни от СЗСИ.

Source: Author's calculations with data from FADN.



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	н.д./no data	н.д./no data	2016
■ трайни насаждения/ perennials	0	8	3	2	1	2			7
■ машини, съоръжения, оборудване/ machinery and equipment	61	67	77	72	70	73			40
■ стопански сгради/ farm buildings	26	18	16	14	18	10			24
■ зем. земя/ agr. land	13	7	4	12	11	15			29

Фиг. 6. Структура на инвестициите, средно в едно стопанство, по видове, за отделни години на периода 2007–2016 г. (%)

Fig. 6. Structure on investment on average in one farm types in some years from the period 2007–2016 (%)

Източник: Собствена графика с данни от СЗСИ.

Source: Author's graphic with data from FADN.



това преки положителни резултати от тяхното внедряване е по-силно изразено в началото на разглеждания период. Постепенно след това инвестиционните намерения започват да „набират скорост” по отношение и на останалите видове земеделски инвестиции.

Прави впечатление нарастващото значение на основния природен и незаменяем ресурс в земеделието, а именно поземленият ресурс. Въпреки че през отделните години се наблюдават известни колебания относно инвестициите в земеделски земи, като цяло е налице тенденция на тяхното увеличаване, която бележи ускорен темп през 2016 г. В абсолютно изражение техният ръст през 2016 г. е повече от 10 пъти (10,2), в сравнение с 2007 г. Относителният дял на инвестиционните разходи в земеделска земя също нараства: от 13% през 2007 г. на 29% през 2016 г. – това е втората по значимост вид инвестиция на земеделските производители.

Много драстично абсолютно увеличение бележат инвестиционните разходи в трайни насаждения – от близо 500 лв. на стопанство през 2007 г. на близо 33 хил. лв. през 2016 г. Като относително присъствие в общата структура на земеделските инвестиции тяхното значение все още е доста скромно. През 2016 г. едва 7% от всички направени инвес-

тиционни разходи, средно в едно земеделско стопанство, са предназначени за трайни насаждения. Независимо от това, положителното развитие на инвестиционната дейност, свързана с увеличаване площите на трайните насаждения, е безспорен факт.

Очевидно е, че между инвестиционната активност в земеделска земя и в трайните насаждения съществува определена зависимост. По-точно тази зависимост е измерена с помощта на корелационния и регресионен анализ. Получените резултати от тяхното приложение могат да се видят в табл. 2.

Стойността на корелационния коефициент показва умерена статистически устойчива зависимост между зависимата променлива и избрания фактор. Смесовата интерпретация на регресионния коефициент показва, че на всеки един земеделски производител, който инвестира в трайни насаждения, съответства вероятност в размер на 50% той да инвестира и в земеделска земя. Това означава, че половината от стопаните с намерения да инвестират в трайни насаждения не разполагат с достатъчно земеделска земя. На тях им се налага, заедно със закупуването на овощките и съответното техническо оборудване, да закупят или наемат необходимите площи, което увеличава търсенето на земеделска земя.

**Таблица 2.** Регресионен модел при зависима променлива инвестиционна активност в земеделска земя  
**Table 2.** Regression model with dependent variable investment activity in agricultural land

Коефициенти / Coefficients	F - емпир. стойност / F- empirical value	t -стойност / t - value	Коефициент на Дърбин –Уотсън / Durbin-Watson	Стандартна грешка / Std. error	Ниво на значимост / Sig. (α)
Коефициент на корелация R / Correlation coefficient <b>0,436</b>	39,155	x	1,759	0,483	0,000
Константа / Constant <b>0,31</b>	x	6,922	x	0,245	0,000
Инвестиционна активност в трайни насаждения / Investment activity in perennials <b>0,501</b>	x	6,257	x	0,436	0,000

Източник: Директно изведени резултати с програмата SPSS.  
Source: Results derived directly with SPSS.

Това твърдение е вярно с 95% гаранционна вероятност, което означава, че от 100 подобни случаи изказаното твърдение е вярно в 95, а за останалите 5 случаи то не е валидно. Адекватността на регресионния модел се доказва от емпиричната стойност на коефициента на Фишер (39,15), която е по-висока от теоретичната F-стойност (5,15).

Определен интерес представлява сравнителният анализ между реалната инвестиционна активност през периода 2007–2013 г. и потенциалните нагласи на земеделските стопани да инвестират в различни дълготрайни физически активи през следващите години. За целта са използвани получените резултати от научен проект „Влияние на инвестиционната подкрепа върху икономическата жизнеспособност на земеделските стопанства”, (2015–2016 г.). Емпиричните данни дават възможност анализът да се проведе по райони на планиране. Измененията в структурата на потенциалната инвестиционна активност на земеделските производители, в сравнение с реалната през 2007–2013 г. в районите на планиране, могат да се проследят на фигури 7 и 8.

Сравнителният анализ на данните в двете графики показва засилен интерес към земеделските инвестиции през втория програмен период, в сравнение с 2007–2013 г.

В структурно отношение, от гледна точка на вида на земеделските инвестиции, са настъпили съществени промени. През 2007–2013 г. доминиращата роля на инвестиционната дейност в машини, съоръжения и оборудване заема приблизително половината от всички направени инвестиции (47,2%), докато според нагласите за 2014–2020 г. техният дял спада на 32,8%. Тази тенденция е характерна за почти всички райони, с изключение на Североизточен район, в който, поради специализацията в производството основно на зърнени култури, инвестиционната активност в селскостопански машини нараства на 51,5%.

Наблюдава се засилена ориентация към инвестиции в земеделска земя (повече от два пъти – от 17,5% на 39,8%). Нарастващото значение на инвестициите в земеделска земя през настоящия период резултира в по-го-

лемия относителен дял на този вид инвестиции и измества потенциалните инвестиционни нагласи в машини, съоръжения и оборудване.

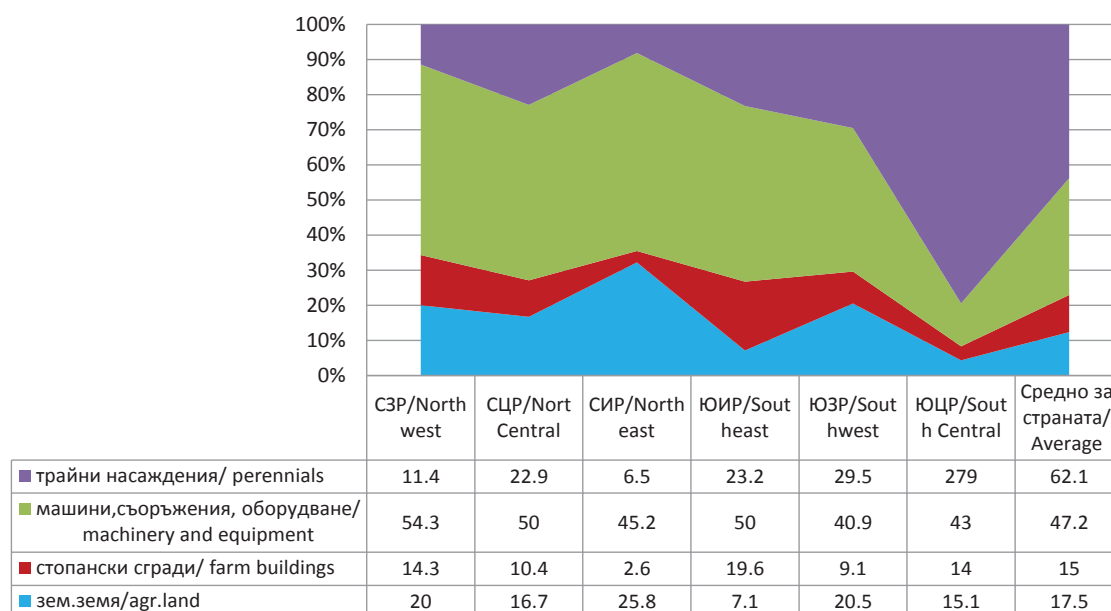
Необходимостта от използването на повече земеделска земя и съответно повишен интерес за инвестиции в нея е налице при всички райони на планиране. Това се дължи на получаваните директни субсидии за единица площ, които стимулират земеделските производители да развиват своята дейност върху по-големи по размер парцели. Под средното за страната нарастване на инвестиционния интерес към земя са: СЗР, ЮЦР и ЮЗР. Въпреки това, може да се отбележи, че в най-проблемния район (СЗР) има повишен инвестиционен интерес към земеделската земя.

Засиленият интерес към инвестиции в земеделска земя е положителен знак за разширяване обхвата на използваната земеделска площ, за увеличаване на икономическия потенциал на земеделските стопанства и постигане на по-добри производствени и финансови резултати. От друга страна, повишеният интерес към земеделската земя поставя редица проблеми, свързани с развитието на пазара на поземлените ресурси, с правилното управление и използване на земеделската земя, с осигуряването на необходимия достъп до нея и т.н. По-нататъшното повишаване на инвестиционния интерес към земеделската земя, особено в най-плодородните райони, ще доведе неминуемо до съответно увеличаване на пазарната цена на земята (най-вече в Добруджа и Горнотракийската равнина).

Най-добре наблюдаваните различия в инвестиционното поведение на фермерските стопанства между двата периода могат да се разкрият синтезирано с помощта на т.н. интегрален коефициент ( $I_r$ ) на структурните изменения. На национално равнище неговата стойност възлиза на 56%, което е показателно за наличието на съществени различия между двете структури на инвестиционна активност. Стойностите за отделните райони се движат в диапазона от 0,10 в СИР до 0,46 в ЮИР. Теоретично максимално възможната стойност може да достигне 1, в случай

на пълно разминаване на двете сравнявани структури, и минимална стойност 0, когато

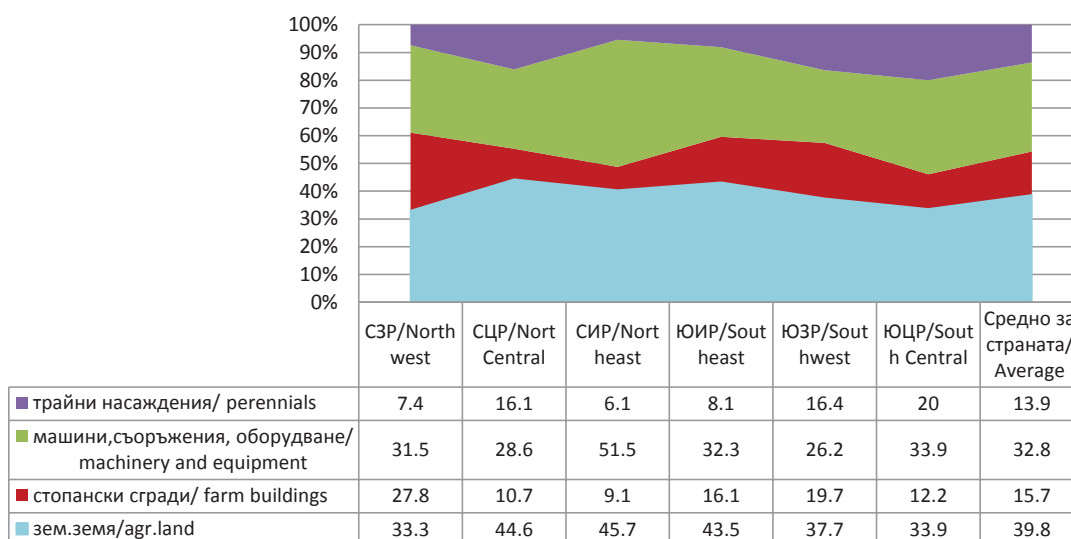
между двете структури липсват каквито и да е различия, т.е. те са напълно идентични.



Фиг. 7. Динамика в структурата на инвестиционното поведение на ЗС по райони на планиране за периода 2007–2013 г. (%)

Fig. 7. Dynamics in the structure of the investment behavior by planning regions for the period 2007–2013 (%)

Източник: Авторска графика с емпирични данни.  
Source: Author Graphics with empirical data.



Фиг. 8. Динамика в структурата на инвестиционните нагласи по райони на планиране за периода 2014–2020 г. (%)

Fig. 8. Dynamics in the structure of the investment attitudes by planning regions for the period 2014–2020 (%)

Източник: Авторска графика с емпирични данни.  
Source: Author Graphics with empirical data.

## Изводи

Ръстът на средния размер на земята в земеделските стопанства на младите фермери е по-нисък, в сравнение с този в останалите стопанства. Банковите институции не отпускат кредити при облекчени условия за инвестиране в земеделска земя, предназначени специално за млади фермери, което затруднява достъпа им до земя. Липсват преференциални условия за ползване на инвестиционни кредити, специално предназначени за младите фермери.

Сравнително по-евтино е наемането на земеделска земя, което също е свързано с ползването на кредити, но задълженията се покриват по-лесно с получените субсидии по СЕПП. Младите стопани предпочитат наемането на земя като основна форма на стопанисване и достъп до земеделска земя.

Концентрацията на земеделска земя в ръцете на малко на брой, но едри стопанства, затруднява достъпа до земя, в т.ч. и за младите фермери. Постоянното повишаване на пазарната цена и рентата на земеделската земя води до труден достъп на младите стопани, които не са платежоспособни и конкурентни на пазара на земя. Ограниченият достъп до земята е неоспорим факт почти за цялата страна, но с особена сила това важи за най-плодородните земи. Възможностите за достъп до земеделските земи в планинските и погранични райони определено са по-големи. С първостепенно значение за ограничения достъп до плодородна земя са слабите финансови ресурси, особено на младите стопани, и липсата на достатъчно земеделска земя в най-плодородните райони.

С по-слаба степен на въздействие, но също така с негативно влияние върху достъпа до поземлените ресурси, е съществуващата разпокъсаност на земеделската земя на много на брой дребни парцели. Временният достъп до земеделска земя от фонда на т.н. „бели петна“ има положителна роля преди всичко за осигуряването с по-ниско продуктивни земи. Най-плодородните и най-търсените земеделски земи в по-слаба степен могат да бъдат включени в т.н. „бели петна“, което не допри-

нася съществено за увеличаването на достъпа до тези земи. Сравнително най-сигурният и основен начин за осигуряване на младите стопани със земя, освен чрез унаследяване, е сключването на договори за нейното наемане или арендуване.

Установена е положителна тенденция на нарастване на абсолютната стойност на инвестиционните разходи средно на едно земеделско стопанство. В голяма степен това се отнася до инвестиционните предпочитания в земеделска земя и в трайни насаждения.

Въпреки че приоритетното значение на инвестициите в машини, съоръжения и оборудване се запазва, то има все повече отслабваща притегателна сила за сметка на увеличаващия се инвестиционен интерес в земя и трайни насаждения. Промените в инвестиционните приоритети на земеделските производители са довели до съответно реструктуриране на инвестиционните разходи. На втори план по значимост през 2016 г. се нареждат инвестициите в земеделска земя пред инвестициите в стопански сгради. Според потенциалните нагласи на земеделските производители до 2020 г. инвестициите в земеделска земя ще имат водеща роля пред останалите видове земеделски инвестиции.

Налице е умерена зависимост между инвестициите в трайните насаждения и инвестиционната активност в земеделска земя. Установената връзка между двата вида инвестиции обуславя нарастването на търсене на земеделска земя, при съответна инвестиционна насоченост към трайните насаждения. Мерките за инвестиционна подкрепа през периода 2014–2020 г. са дали определен тласък в инвестиционната активност на земеделските стопанства във всички региони на планиране.

## Литература

**Бъчварова, С.** (2013). Състояние и тенденции в развитието на пазара на земята в България – 2012. САПИ, с. 200.

**Ганев, А.** (2007). Състояние и проблеми на обработваемите земи в България. Икономика и управление на селското стопанство, № 5, с. 3-7.

**Йовчевска, П.** (2016). Поземлените отношения: икономически ракурси. Авангарда Прима, ISBN 978-954-8612-10-4, с. 208.

**Йовчевска, П., Кришкова, И., Стоева, Т., Дириманова, В., Георгиев, М., Димитрова, Д., Михайлова, М., Венев, В.** (2019). Поземлените отношения: теория, практика, перспективи. ИАИ, ISBN 978-954-8612-18-0, с. 139.

**Копева, Д.** (2012). Поземлените отношения в началото на 21- век. СД Ракурс. с. 157.

**Николов, Д. и др.** (2017). Влияние на инвестиционната подкрепа върху икономическата жизнеспособност на земеделските стопанства. Научен проект, ИАИ, СА, с. 299.

**Николова, М.** (2019). Състояние на пазара на земеделски земи в Република България. Сборник доклади от международна научно-практическа конференция: „Състояние и проблеми при управлението и развитието на селското стопанство”, ISBN 978-954-23-1762-3, СА „Д. Ценов” – Свищов, с. 261-272.

**Янакиева, И.** (2007). Проблеми със земята и отражението им върху прилагането на ОСП. Икономика и управление на селското стопанство, № 3, с. 81-95.

**BorISOV, P., Radev, T., & Nikolov, D.** (2019). Young farmers and new entrants in Bulgarian agriculture-profile their challenges and needs. *Ikonomika i upravlenie na selskoto stopanstvo/Bulgarian Journal of Agricultural Economics and Management*, 64(2), 60-71.

**Nikolov, D., Khadzhieva, V., & Yanakieva, I.** (2009). Farm Investment Behavior in Less-Favorite Areas. *Agricultural Economics and Management (Bulgaria)*.

Аграрни доклади, МЗХГ (2007–2017).

Аренда/наем на земеделска земя (2010–2017), НСИ.

Пазар на земеделската земя (2010–2017), НСИ.

СЗСИ, Дирекция „Агростатстика”, МЗХГ.

<https://www.dw.com/bg/в-чии-ръце-е-земята-на-българия/a-38921428>.

<https://www.dw.com/bg//кой-владее-земята-ни/a-16765200>.