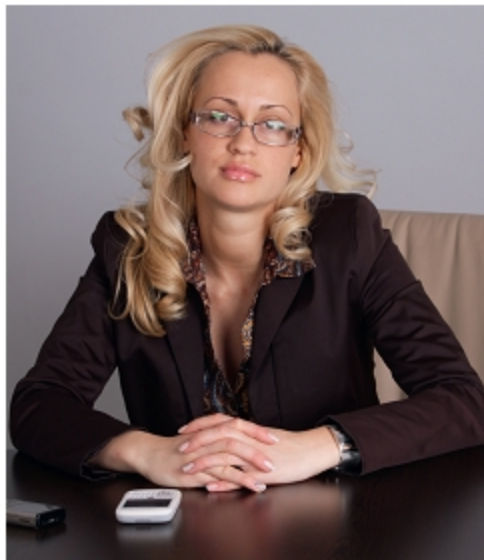


ИЗГОДНО ЛИ Е ДА СЕ ИНВЕСТИРА В ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

Автор Елица Стоименова
Arva Consulting Ltd.



Елица Стоименова е собственик и генерален мениджър на фирма ARVA CONSULTING LTD., компания, специализирана в сферата на бизнес имотите в България, управляваща проекти с обща търговска площ от над 300 000 кв. м. Ключови клиенти на „Арва“ са инвестиционни компании като „Булепд“, изграждаща търговски център „Парадайс“ в столицата с обща площ от над 90 000 кв. м, както и клиенти като Carrefour, Mc Donald's, Lagardère. Елица Стоименова е завършила връзки с обществеността и Бизнес управление и администрация в НБУ в София. Практикува консултантска дейност в сферата на недвижимите имоти в страната и чужбина от 8 години.

Покупко-продажбата на земеделска земя е единственият сегмент от недвижимите имоти, който не е повлиян от икономическата криза в посока намаляване на цените. Затова тази инвестиция остава предпочитана. Факт е, че докато във всички направления на имотния сектор се отчита спад на цените от минимум 30 на сто и значително понижаване на търсенето, то при земеделската земя пазарът е стабилен и търсенето се покачва в последните години за сметка на ниското предлагане. Причината за това е фактът, че пазарът в даден сектор се определя от възможните сценарии за реализация и доходност на бизнес имотите в краткосрочен или дългосрочен план. В тази посока при земеделската земя наблюдаваме ръст на цените и пазара от 2007 година насам във връзка с обявяване на Програмата за развитие на селските райони на Европейски земеделски фонд.

Финансирането по еврофондовете ни накара да погледнем с нови очи на земеделите като доходносец, макар и трудоемък бизнес, обект на привличане на безвъзмездно отпуснати чуждестранни капитални. Именно затова, привидно аловично, земеделските земи поддържат стабилен пазар и са добра инвестиция унас към днешна дата, задръжайки пазарните цени на земеделските имоти и дори отчитайки ръст от около 10% процента спрямо нивата от 2010 а.

Естествено, кризата рефлектира по някакъв начин и върху този пазарен сектор. Ако през 2007/8 година се прогнозираше ръст от над 40% в пазарните цени на земеделска земя, то днес презво отчитаме максимум 20% покачване на цените в някои райони и среден процент около 10 на сто. Прогнозите се отрезвиха именно поради

факта, че земеделската земя все пак е вид имот и при спад на цените в тази сфера няма как това да не повлияе и при земеделските земи. В зорините на прехода и възходящия имотен пазар разпространен модел за бързи пари беше бизнестът по закупуване на земеделски земи, вкарването им в резултат и продажбата им като парцел за строителство с маркиве, достигаша до 1000%. Днес обаче цените на урезулираните имоти и търсенето им паднаха пропорционално със спада в строителната дейност и всички нови инициативи в имотния сектор.

Така един от бизнес сценариите за реализация на земеделска земя и генериране на краткосрочна доходност от този тип бизнес имоти стана практически незапазен и трудно осъществим поради силно заниженото търсене на парцели в последните години и резкия спад на цените. Тези земеделска земя като имот се обезцени, но паралелно с покриване себестойността ѝ като основен актив за стартиране на земеделски бизнес и привличане на еврофинансиране. В резултат на двата успоредни процеса с различни знаци, пазарът остана сравнително стабилен, дори отчитайки лек ръст в ценовите нива.

Според Социалната мрежа на българските фермери, минималните цени на земеделска земя в страната започват от 270 лв. за декар в Перник и достигат стартови нива от 630 лв. за декар в Добрич. При формирането на цената основна роля играят културите, които могат да бъдат засети на нея, плодородието, обработваемостта на земята, както и размерът ѝ според броя комасирани имоти, разбира се, като се имат предвид разходите по комасация на имотите.

При избора на земеделска земя за изводна инвестиция е сигурно, че тя следва да е плодородна, обработваема и да се развива като основен актив за развитие на земеделски бизнес и участие в програмите за финансиране, а не като имот, обект на спекула, преустройство и бърза продажба. Добре би било бъдещият инвеститор в земеделска земя да се запознае и с изискванията и направленията на Програмата за развитие на селските райони (ПРСР) 2007-2013 г., подготвяйки се предварително както за набора от необходими документи, които следва да набави за кандидатстване, така и за изискванията на програмата към земеделската земя и културите. От 2012 г., съвместно със специалисти в сектор земеделие, Alfa Consulting Ltd. предлага нова услуга под формата на консултации за кандидатстване за финансиране по Програмата за развитие на селските райони за периода 2007-2013 г. на Европейски земеделски фонд.

Общият бюджет на Програмата възлиза на 3 242 млрд. евро, от които 2 609 млрд. евро от ЕС и 0,632 млрд. евро от държавния бюджет. Размерът на безвъзмездна помощ за един кандидат варира между 40% и 100% от общата стойност на неводия проект в зависимост от това дали кандидатът е частно лице, или община. За част от мерките безвъзмездната помощ се предоставя на площ (обработваема земя или зори) или на земеделско стопанство (например при подпомагане на млади фермери и полупазарни стопанства).

Добрата новина е, че Програмата не подпомага само и единствено сектор земеделие, а също и различни бизнес дейности, развиели по направления, свързани с облагородяване на селските райони – селски хотели и развитие на селския туризъм, занаятчийство, фабрики, производства. Именно затова купуването на земеделски земи се превърна в актуален и модерен инвестиционен ход, който може да донесе много дивиденди, проврсивен успешен бизнес и безвъзмездно финансиране на добре подготвените инвеститори. **жж**

