



**О ПРОФИЛ**

**Николай Минеv** е завършил магистратура по финанси, а преди това има бакалавърска степен по приложна математика и информационни технологии. След дипломирането си остава в България въпреки привлекателните предложения за успешна реализация в Лондон. В следващите осем години развива успешна кариера в международна консултантска компания. След дългогодишен опит като главен оперативен директор през тази година Николай Минеv поема поста изпълнителен директор на „Агрион“.

# Защо хидромелиорациите и комасацията са критични за конкурентоспособността на българската земя

**Николай Минеv,**  
изпълнителен директор на „Агрион“

## Структурни предизвикателства: вода и пазарна стойност

Г-н Минеv, като изпълнителен директор на една от водещите български компании за управление на земеделски земи кои според вас са най-съществени структурни предизвикателства пред българското земеделие днес?

Предизвикателствата пред земеделския отрасъл са много и често са взаимосвързани. На първо място бих поставил незадоволителното управление на природните ресурси, особено състоянието на хидромелиорациите. В контекста на все по-осезаеми негативни последици от климатичните

промени (като дълготрайни засушавания, редувани от интензивни валежи, водещи до наводнения) лошото управление на водите води до драматично намаляване на добивите на и без това свината ни продукция.

На второ място бих посочил разпокъсаната собственост - наличието на многобройни, но малки по размер земеделски парцели с много съсобственици. Това е проблем, който се задълбочава, най-малкото поради естествените демографски причини. В този смисъл липсата на комасация на земеделските земи по собственост е и сред

основните пречки за ускореното развитие на напоителната инфраструктура.

Селското стопанство през последните десетилетия е силно концентрирано в производството на суровини за сметка на продукция с по-висока добавена стойност. Това води до ниски доходи на площ за земеделците и силна зависимост от външни пазарни фактори.

Земеделието е сред най-засегнатите сектори и от неблагоприятните демографски тенденции. Този феномен стартира още с индустриализацията след Втората световна



## Честите и несистемни законодателни промени създават несигурност и напрежение в сектора.

война и миграцията на населението към градовете.

На фона на тези основни проблеми въпросите, свързани с нивата на субсидиране, недостатъците в нормативната уредба и прекомерната административна тежест, смятам за второстепенни.

### След години на растеж констатираме ли вече стагнация или дори спад в цената на земеделската земя?

Пазарът на земеделска земя наистина премина през период на неколкостепенен ръст през последните 15-20 години. Структурата на селското ни стопанство, базирана основно на зърнопроизводството, настръчи оцеляването само на най-големите стопанства. В комбинация с площно базираното субсидиране от ЕС се създаде засилено търсене на земя от страна на земеделските производители, тъй като повече земя означаваше повече субсидии. Ключово беше и навлизането на инвеститори - физически лица, които търсеха сигурност, ниски разходи за поддръжка и гарантирана доходност от наем/рента, стимулирани и от освобождаването на доходите от аренда на земеделска земя от подоходен данък.

Макар тези предпоставки да доведоха до ръст, през последните 2-3 години се наблюдава отчетлива стагнация на пазара на земеделска земя с намалено търсене, което се отразява върху цените надолу. Намаляването на добивите поради засушавания и другите климатични проблеми директно сви приходите от реализираната продукция. Международните борсови цени на зърнените и маслодайните култури след кратките извънредни пикове трайно се върнаха към нормалните си нива. Тъй като зърнопроизводството е силно зависимо от тях, рентабилността рязко се влоши. Според мен тенденцията на потенциално намаляване на цената на земеделската земя вероятно ще се запази през следващите години.

## Консолидация и дългосрочни фактори

### Какво е вашето експертно мнение за бъдещата посока на пазара на земеделска земя след влизането ни в еврозоната?

Пазарът на земеделска земя вече е във фаза на преоценка, която не е пряко свързана с въвеждането на еврото. Основните движещи сили, които ще определят бъдещата посока, са търсенето и предлагането, способността ни да се справяме с климатичните промени, да управляваме напояването, както и дигиталната трансформация.

За съжаление, липсват оптимистични сигнали за бързо подобряване на средата. Промяната на структурата на селското ни стопанство към производствата с по-висока добавена стойност е изключително дълъг и труден процес. Същото важи и за инвестициите в хидромелиоративна

инфраструктура - въпреки положителните сигнали от правителството ще е нужно много време за постигане на резултати. Проблем е и изместването на бюджетния фокус на ЕС от земеделието към нови приоритети, свързани със сигурността. При тази липса на перспектива наблюдаваме спад в ценовите равнища, оттегляне на инвеститори и значителна предаливост от страна на земеделските производители при инвестиционните решения. Основен критерий за оценка стават потенциалът за устойчив растеж и реалната производителност. В тази среда консолидацията в сектора очаквано ще се засили. По-малките или неефективни стопанства вероятно ще бъдат закупвани или ще преминат под управление на по-големи, финансово стабилни производители.

## Регулации и пазарна предвидимост

### Как оценявате ефекта от регулаторните интервенции и кои мерки биха подобрили прозрачността и предвидимостта на поземлените отношения?

Честите и несистемни законодателни промени създават несигурност и напрежение в сектора, тъй като в повечето случаи се правят без реален анализ на въздействието. Опитът ни показва, че промени трябва да се инициират рядко и само след задълбочена предварителна оценка.

Относно прозрачността - пазарът може да бъде подобрен чрез създаване на централизирана база с данни за цените и сделките. От ключово значение е и засилването на ефективния контрол върху манипулациите и измамните със земеделска земя. В тази връзка „Агрион“ е доказан партньор. Ние дигитализирахме услугите си почти изцяло, осигурявайки максимална прозрачност и улеснявайки своите клиенти, като гарантираме честост и сигурност при всяка сделка.

## Рентни нива и механизми за баланс

### Каква е ситуацията по отношение на рентните и как „Агрион“ успява да балансира интересите на собствениците и ползвателите на земеделска земя?

Цените на рентите следват тези на земята, като се усеща спад спрямо нивата отпреди две години. Рентите в Южна България остават около 48 - 50 лв./декар, докато в Северна България варират в рамките на 70 - 80 лв./дка, достигайки и дори надвърляйки 90 лв./дка в определени части на Силистра и Добрич.

Балансът в отношенията между соб-

ственици и ползватели се постига чрез свободно договаряне между равнопоставени страни. „Агрион“ акцентира върху договори за аренда с гъвкави условия. Постигаме баланс чрез професионална оценка, прозрачност и индивидуален подход към всяка сделка. Целта ни е да осигурим пазарна предвидимост и стабилност, като подпомагаме консолидацията и насочваме земята към активните земеделски производители, които имат капацитета и визията за дългосрочно и устойчиво инвестиране в бъдещето на сектора.