

ET

ET

ET



EUROOPA KOMISJON

Brüssel 14.12.2010
KOM(2010) 734 lõplik

KOMISJONI ARUANNE NÕUKOGULE

**2005. aasta ühinemislepingus sätestatud põllumajandusliku kinnisvara omandamisega
seotud üleminekumeetmete läbivaatamise kohta**

KOMISJONI ARUANNE NÕUKOGULE

2005. aasta ühinemislepingus sätestatud põllumajandusliku kinnisvara omandamisega seotud üleminekumeetmete läbivaatamise kohta

KOKKUVÕTE

2005. aastal Bulgaaria ja Rumeeniaga sõlmitud ühinemislepingus¹ on kehtestatud seitsmeaastane üleminekuperiood (aastad 2007–2014), mille jooksul lubati neil liikmesriikidel jätkuvalt kohaldada teiste ELi/EMP riikide füüsiliste või juriidiliste isikute suhtes põllumajandus- ja metsamaa omandamise suhtes kehtivaid piiranguid. Ühtlasi on lepingus sätestatud, et kolmandal ühinemisejärgsel aastal vaatab komisjon need üleminekumeetmed läbi².

Käesoleva aruande eesmärk on vaadata läbi kõnealused ajutised piirangud ja nende mõju, et anda ülevaade võimalusest üleminekuperioodi lühendada või see enne ühinemislepinguga ette nähtud tähtaega lõpetada. Seda eesmärki silmas pidades telliti 2009. aastal vastav uuring. Kõnealuse uuringu ja käesoleva aruande järeldused on järgmised.

- Bulgaarias ja Rumeenias ei rakendata põllumajandusmaa omandamise täielikku keeldu. Seepärast on sinna ajutistest piirangutest hoolimata tekkinud hulgaliselt välisinvestoreid (uute äriühingute asutamise või kohapeal asuvates äriühingutes osalemise, ELi kodanike füüsilisest isikust põllumajandusettevõtjana tegutsemise ja põllumajandusmaa rentimise teel), ilma et see oleks süsteemi märgatavalt häirinud. Arvestades kapitali piiratud kättesaadavust ja maa killustatust kahes asjaomases liikmesriigis, võib välisinvesteeringutest teatavate institutsiooniliste piirangute kõrvaldamisel isegi abi olla. Välisinvestorite tegevus võib Bulgaaria ja Rumeenia põllumajandusreformi positiivselt mõjutada uute tehnoloogiate kasutuselevõtmise, tootmiseks hädavajaliku kapitali pakkumise, maakasutuse ratsionaliseerimise ning maa väärtuse suurendamise kaudu.
- Bulgaaria ja Rumeenia ning teiste ELi liikmesriikide sissetulekute ja maa müügihindade vahe väheneb aja jooksul, kuid on siiski märkimisväärne ja kaugel täielikust lähenemisest. Ent selle vahe vähenemine ei olnud ka ootuspärane ning seda ei käsitatud erandite lõpetamise eeltingimusena.
- Põllumajandustootmise sotsiaalmajanduslikud näitajad on paranenud ning prognooside kohaselt peaks see positiivne suundumus jätkuma. Säilinud on aga suur vahe kahe uue liikmesriigi ja teiste ELi liikmesriikide tööjõudluses ning põllumajandustöötajate osakaalus kõikide töötajate arvus.

Kuigi käesoleva aruande koostamisel käsitletud ajavahemik on paratamatult lühike, **leiab komisjon** Bulgaaria ja Rumeenia olukorra vahehindamisele tuginedes, **et põllumajandusmaa omandamist piiravate üleminekumeetmete kohaldamise ajalisi piiranguid ei tule lühendada.**

Samas rõhutab komisjon, et kahel uuel liikmesriigil on väga oluline kasutada ülejäänud üleminekuaega põllumajandussektori arengu soodustamiseks. Komisjoni arvates oleks

¹ ELT L 157, 21.6.2005, lk 11.

² Ühinemislepingu protokolli VI ja VII lisa 3. punkti alapunktis 2 on sätestatud: „Selleks esitab komisjon nõukogule aruande. Nõukogu võib ühehäälselt ja komisjoni ettepaneku põhjal otsustada lühendada [...] üleminekuperioodi või selle lõpetada.”

Bulgaaria ja Rumeenia põllumajandussektori konkurentsivõime edendamise seisukohast ilmselt kasulik kaaluda võimalust avada mõõdukate meetmete abil veelgi enam põllumajandusturge välisinvesteeringutele juba enne üleminekuaja lõppu. Siinkohal võib soovitada teatavaid vabatahtlikke meetmeid:

- lubada ELi kodanikest välismaalastel, kes ei ole registreeritud EL 2s, osta riigis vabalt teatavas ulatuses põllumajandusmaad;
- lubada ELi kodanikest välismaalastel, kes ei ole registreeritud EL 2s, kindlaksmääratud maksimaalse tehingusumma piires vabalt osta teatavas ulatuses põllumajandusmaad; iga tehinguga võib kaasneda nõue teha teatav investeering tehnoloogiauuendustesse;
- lubada ELi kodanikest välismaalastel, kes ei ole registreeritud EL 2s, kuid kes rendivad seal põllumajanduslikku kinnisvara, osta vabalt põllumajandushooneid ja nende all olevat maad.

KOMISJONI ARUANNE NÕUKOGULE

2005. aasta ühinemislepingus sätestatud põllumajandusliku kinnisvara omandamisega seotud üleminekumeetmete läbivaatamise kohta

Komisjon esitab käesoleva aruande nõukogule kooskõlas Bulgaaria Vabariigi ja Rumeenia Euroopa Liitu vastuvõtmise tingimusi ja korda käsitleva protokolliga. Nimetatud protokoll ning selle VI ja VII lisa sisaldavad üleminekumeetmete kohaldamiseks ettenähtud tingimusi, sealhulgas üleminekuperioodi, mille jooksul on lubatud säilitada teiste ELi/EMP riikide füüsiliste või juriidiliste isikute suhtes kehtivad piirangud seoses põllumajandusmaa, metsade ja metsamaa omandamisega. Kummaski lisas on sätestatud, et kolmandal ühinemisjärgsel aastal korraldatakse kõnealuste üleminekumeetmete üldläbivaatus, milleks komisjon esitab nõukogule aruande.

Seda kohustust silmas pidades korraldas konsultant³ uuringu,⁴ analüüsides üleminekumeetmete mõju Bulgaaria ja Rumeenia (edaspidi „EL 2”) põllumajandussektorile.

1. Komisjoni aruande õiguslik alus

Euroopa Liidu toimimise lepingu artiklis 63 on põhivabadusena sätestatud kapitali vaba liikumine,⁵ mis muu hulgas hõlmab vaba investeerimiskorda kinnisvara omandamiseks⁶.

Bulgaaria ja Rumeeniaga 2005. aastal sõlmitud ühinemislepinguga on ette nähtud, et erandina aluslepingus sätestatud kapitali vabast liikumisest **võimaldatakse** mõlemale uuele liikmesriigile seitsmeaastane **üleminekuperiood** alates 2007. aastast (ühinemise aeg) kuni 2014. aastani, mille jooksul neil lubatakse **jätkata** ühinemislepingu sõlmimise ajal kehtivates õigusaktides sisalduvate **põllumajandusmaa, metsade ja metsamaa omastamise piirangute kohaldamist**.

Bulgaaria Vabariigi ja Rumeenia Euroopa Liitu vastuvõtmise tingimusi ja korda käsitleva protokolli artiklis 20 on sätestatud, et eespool nimetatud üleminekumeetmeid kohaldatakse VI (Bulgaaria) ja VII (Rumeenia) lisaga ette nähtud tingimustel.

Lisades on sätestatud, et „kolmandal ühinemisjärgsel aastal korraldatakse kõnealuste üleminekumeetmete **üldläbivaatus**. Selleks **esitab komisjon nõukogule aruande**. Nõukogu võib ühehäälselt ja komisjoni ettepaneku põhjal otsustada lühendada [...] üleminekuperioodi või selle lõpetada.”

2. Üleminekumeetmed

Tulenevalt sarnasest murest, mida väljendasid seitse kümnest 2004. aastal ELiga liitunud riigist, taotlesid Bulgaaria ja Rumeenia ühinemisläbirääkimistel üleminekuperioodi seoses põllumajandusmaa omandamisega teiste liikmesriikide kodanike ja teiste liikmesriikide õiguse alusel asutatud juriidiliste isikute poolt, kelle tegevuskoht ei ole Bulgaarias ega

³ Euroopa Poliitikauuringute Keskus.

⁴ „Bulgaarias ja Rumeenias põllumajandusliku kinnisvara omandamise valdkonnas üleminekuperioodil säilitatud piirangute läbivaatus”, edaspidi „Euroopa Poliitikauuringute Keskuse 2010. aasta uuring”, http://ec.europa.eu/internal_market/capital/reports.

⁵ Vt nõukogu 24. juuni 1988. aasta direktiivi 88/361/EMÜ (asutamislepingu artikli 67 rakendamise kohta; EÜT L 178, 8.7.1988, lk 5) I lisas sätestatud kapitali liikumise nomenklatuur. Ehkki direktiiv tunnistati Maastrichti lepinguga kehtetuks, on Euroopa Kohus omistanud nomenklatuurile soovitusliku tähenduse.

⁶ Käesolevas aruandes ei käsitleta Bulgaariale ja Rumeeniale võimaldatud viieaastast üleminekuperioodi seoses kinnisvara omandamisega lisaeluaseme soetamiseks.

Rumeenias ning kes ei ole seal registreeritud⁷ (edaspidi „ELi kodanikest välismaalased”). Selle taotluse peamine põhjus näib olevat **vajadus kindlustada ühisturule ja ühisele põllumajanduspoliitikale ülemineku kontekstis põllumajandusliku tegevuse sotsiaalmajanduslikud tingimused**. Üleminekumeetmete eesmärk on leevendada mõju, mis avatud turul EL 2 põllumajanduslikule kinnisvarale on ja mis tuleneb nende riikide suhteliselt madalast maa ostuhindade ja põllumajandusettevõtjate sissetulekute tasemest, võrreldes ülejäänud Euroopa Liiduga (edaspidi „EL 25”). Ent kuna välisinvesteeringute piirangud võivad põllumajandussektori arengut ning eeskätt selle tootlikkust, tehnoloogilisi uuendusi ja konkurentsivõimet kahjulikult mõjutada, on Bulgaarial ja Rumeenial lubatud oma piiravaid sätteid kohaldada üksnes seitsmeaastase üleminekuperioodi jooksul (2007–2014).

3. Aruande eesmärgid

Komisjoni eesmärk on vaadata läbi ühinemise ja ajutiste piirangute mõju EL 2 põllumajandussektorile. Kaalutakse ka seda, kas Bulgaaria ja Rumeenia mure, mis ajendas neid põllumajandusmaa vaba omandamise suhtes üleminekuperioodi taotlema, on endiselt aktuaalne. See võimaldab komisjonil hinnata vajadust säilitada üleminekumeetmed kuni üleminekuperioodi lõpuni ning esitada **aruanne selle kohta, kas on mõistlik seda perioodi lühendada või see enne ühinemislepingu sätestatud tähtaega ehk 2014. aastat lõpetada**. Komisjoni hinnangu koostamisele eelnes Euroopa Poliitikauuringute Keskuse 2010. aasta uuring, mis sisaldas ülevaadet ja analüüsi EL 2 riikides alates nende ühinemisest toimunud arengust ja nendes valitseva olukorra võrdlust EL 25 riikide olukorraga.

4. Metoodika

Selleks, et mõista maaomandiga seotud piirangute mõju praegu ja tulevikus, keskenduti uuringus kahele küsimusele: i) mil määral on välismaalastele vara omandamisel seatud piirangud mõjutanud maatehingute, maakasutuse ning tootlikkuse kasvu tõhusust ja ii) mil määral on jätkuvalt aktuaalsed Bulgaaria ja Rumeenia mure (et piirangute puudumise korral võivad välismaalased asuda massiliselt maad ostma) tinginud tegurid.

Uuringus keskenduti järgmistele põhiteemadele: EL 2 üleminekupiirangute võrdlev analüüs; muud põllumajandusmaa ja maatehingute turgu mõjutavad tegurid; põllumajandusmaa turgude areng viimastel aastatel, eriti maa- ja rendihindade ning põllumajandustulude valdkonnas, ja selle lähenemine EL 25 olukorrale; EL 2 põllumajanduse tulemuslikkuse põhinäitajate analüüs võrdluses EL 25 vastavate näitajatega.

5. Ülevaade olukorrast kolm aastat pärast ELiga ühinemist

Välismaalaste suhtes maa omandamisel kehtivad piirangud ja maaturgude toimimine

Bulgaarias ja Rumeenias on välismaalaste suhtes kehtestatud piirangud seoses põllumajandusmaa omandamisega (kuid mitte rentimisega). Kuna EL 2 riikides põllumajandusmaa omandamisel välismaalaste suhtes seatud piirangud on oma olemuselt piiratud, tuleb rõhutada, et põllumajandusmaaga tehtavate tehingute tõhusust näivad takistavat ka mitmesugused muud tegurid, näiteks: i) kapitaliturgude piirangud ja puudused, millest tulenevalt tuleb põllumajandusettevõtjatel paratamatult rahastada maa ostmist oma säästudest; ii) maa killustatus, mis piirab põllumajandusmaa müüki, sest ostjad on rohkem huvitatud tervikliku maa-ala ostmisest; iii) kõrged halduskulud maaga tehtavate tehingute ja omandiõiguse kaitse puhul.

⁷ Ühinemislepingu täpse sõnastuse kohaselt on kõik eespool nimetatud eeskirjad pärast ühinemist vahetult kohaldatavad ka EMP kodanike ja juriidiliste isikute suhtes.

EL 2 riikides välismaalaste suhtes põllumajandusmaa omandamisel kehtivad õiguslikud piirangud

Bulgaaria ja Rumeenia ühinemislepingus on sätestatud võimalus jätta ühinemisele järgneva seitsmeaastase üleminekuperioodi jooksul jõusse riiklikud eeskirjad, mille kohaselt ei saa ELi kodanikest välismaalased üldiselt põllumajandusmaad omandada. Teatavatel tingimustel on ELi kodanikest välismaalastel aga võimalus omandada EL 2 riikides põllumajandusmaad juba üleminekuperioodil. Peale selle võivad ELi kodanikest välismaalased mõlemas riigis põllumajandusmaad vabalt rentida.

Bulgaarias ja Rumeenias on **põllumajandusmaa omandamine ELi kodanikest välismaalaste poolt reguleeritud ühtemoodi:**

i) nende **ELi kodanike** suhtes, kes soovivad tegutseda füüsilisest isikust põllumajandusettevõtjana ning Bulgaarias ja Rumeenias põllumajandusmaad omandada, ei kohaldata mingeid muid piiranguid ega menetlusi kui oma kodanike suhtes; ii) ka **äriühingud, kelle tegevuskoht on Bulgaarias või Rumeenias**, võivad mõlemas riigis vabalt maad omandada, olenemata välismaise osaluse tasemest äriühingu kapitalis.

ELi kodanikest välismaalaste kõnealused investeerimisvõimalused näitavad, et EL 2 riikides kohaldatavad piirangud ei ole nii ranged kui need, mis kehtivad mõnes ELiga 2004. aastal liitunud riigis, kes taotlesid põllumajandusmaa omandamise suhtes üleminekuperioodi (edaspidi EL 7 riigid)⁸. Peamine erinevus seisneb selles, et Bulgaarias ja Rumeenias ei kehti maa omandamise piirangud selliste äriühingute suhtes, kelle tegevuskoht on nende territooriumil, olenemata välismaisest osalusest nende äriühingute kapitalis. Samuti tuleb rõhutada, et Bulgaaria ja Rumeenia on kehtestanud pehmemad tingimused, mida ELi kodanikud peavad täitma, enne kui nad saavad end registreerida asjaomastes riikides füüsilisest isikust põllumajandusettevõtjana ja kasutada oma õigust omandada põllumajandusmaad. Ametlikud andmed Bulgaarias ja Rumeenias välismaalaste omanduses põllumajandusmaa kohta aga puuduvad, seega ei ole piirangute mõju lihtne hinnata. Sellest hoolimata viitab uuringus osalenud riiklike maaekspertide mitmesugustest allikatest kogutud teave⁹ sellele, et mõlemas riigis omavad välismaalased märkimisväärsel hulgal põllumajandusmaad. Maa omandamine välisinvestorite poolt kasvas ilmselgelt maa eraomanikele tagastamise tulemusel.

ELi kodanike poolset põllumajandusmaa omandamist reguleerivad õiguslikud piirangud näitavad, et välismaalaste suhtes ei rakendata maa omandamise ranget ja täielikku keeldu, ning seega ei saa neid pidada üleminekuperioodi kehtestamise eesmärkide saavutamisel väga oluliseks.

Välismaised otseinvesteeringud

Põllumajandusse tehtavate välismaiste otseinvesteeringute suurenemisel oleks oluline pikaajaline mõju vajaliku kapitali, tehnoloogia ja oskusteabe tagamisele asjaomases sektoris. Välismaiste otseinvesteeringute kogumahust, mis Bulgaarias moodustas 2008. aastal umbes 32 miljardit eurot ja Rumeenias 2007. aastal umbes 43 miljardit eurot, on Bulgaarias põllumajandusse suunatud 166 miljonit eurot ja Rumeenias 280 miljonit eurot. Kuigi tegemist on suhteliselt väikeste summadega, aitavad need investeeringud koos seotud valdkondadesse (nt toiduainetööstusesse) tehtud välismaiste otseinvesteeringute stimuleeriva (vertikaalse) kõrvalmõjuga tõsta põllumajanduse tootlikkust ja maa väärtust.

⁸ Need riigid on Tšehhi Vabariik, Eesti, Läti, Leedu, Ungari, Poola ja Slovakkia.

⁹ Vt Euroopa Poliitikauuringute Keskuse 2010. aasta uuringu 4. ja 6. jaos esitatud selgitused ja näited.

ELiga ühinemise mõju EL 2 riikide maaturgudele

Hoolimata põllumajandussektoris tehtavate välisinvesteeringute suhtes kehtivatest (osalistest) piirangutest, on ELiga ühinemine asjaomase valdkonna arengut juba positiivselt mõjutanud. Stimuleerides välisinvesteeringuid EL 2 riikide majandusse tervikuna ning hõlbustades finantssektori kasvu, on ELiga ühinemine parandanud põllumajandusettevõtjate krediidi- ja kindlustusvõimalusi, mille tulemusel on kasvanud põllumajanduse tootlikkus, nõudlus maa järele ja maa väärtus.

Peale selle moodustavad ühise põllumajanduspoliitika raames EL 2 põllumajandusettevõtjatele antavad toetused, mis on küll teiste ELi liikmesriikide põllumajandusettevõtjate toetustest väiksemad, märkimisväärse osa EL 2 põllumajandusettevõtjate sissetulekutest. Kuna enamik toetusi on seotud kas maa või toodanguga, suurendavad need nõudlust maa järele ning stimuleerivad tootlikkuse kasvu.

EL 2 riikide maaturgude muutumine

Bulgaaria ja Rumeenia **maa müügituru** kogumaht on väike. Bulgaarias oli 2008. aastaks müügitehinguid tehtud ligikaudu 140 000 hektari põllumajandusmaaga. Rumeenias oli 2009. aastaks müüdud ligikaudu 220 000 hektarit põllumajandusmaad. Ent ajavahemikul 1999–2008 kasvas müüdud maa pindala mõlemas riigis seitse korda. Ühinemise ajal (aastatel 2006–2008) suurenes maa müümine Bulgaarias 45 % ja enam kui kolmekordistus Rumeenias (aastatel 2005–2009).

Kuigi EL 2 riikide maa müügiturud paistavad arenevat sarnaselt, siis **maa renditurud** on väga erinevad. Rumeenias on maa rentimine palju ebaolulisem kui Bulgaarias. EL 27 riikidest on rentimise osakaal Rumeenias väiksem,¹⁰ kuigi see on viimastel aastatel suurenenud. Nagu teisteski riikides, on maa rentimine Rumeenias tähtsam suurte juriidiliste isikute puhul, kes rendivad kasutatavast maast rohkem kui ühe kolmandiku (2007. aastal 36 %). 2007. aastal kasutasid juriidilisest isikust põllumajandusettevõtjad kogu Rumeenia põllumajandusmaast aga vaid 35 %, samas kui Bulgaarias kuulus juriidilistele isikutele 53 % kogu põllumajandusmaast.

Maa müügi- ja rendihindade statistika saamiseks kasutati uuringus riiklikke allikaid. Pärast ühinemist kasvasid rendihinnad üldiselt vaid tagasihoidlikult¹¹. Sellele vastupidiselt oli müügihindade tõus ühinemise ajal ja sellele järgnevatel aastatel märkimisväärne.

Ühinemiseelsel ajal (2004–2006) tõusid maa müügihinnad Bulgaarias 24 % (tasemele 895 eurot/hektar). Pärast ühinemist kasvasid maa müügihinnad Bulgaarias ühinemiseelse ajaga võrreldes 34 % ning jõudsid aastatel 2007–2008 tasemele 1 202 eurot/hektar. Rumeenias tõusid maa müügihinnad ühinemiseelsel ajal (2004–2005) üle 200 % ehk tasemele 900 eurot/hektar, kusjuures eriti suur kasv toimus 2005. aastal, s.o ühinemislepingu sõlmimise aastal. Pärast ühinemist tõusid põllumajandusmaa hinnad ühinemiseelse ajaga võrreldes veel üle 50 % ning olid 2008. aastal 1 400 eurot/hektar.

Eespool kirjeldatud maa müügihindade tõusu tõttu Bulgaarias ja Rumeenias on vahe nende kahe riigi ja EL 25 maahindade vahel vähenemas. Sellele vaatamata on EL 2 ja EL 15 (ELi liikmesriigid enne 1. maid 2004) maahindade vahel endiselt märkimisväärne erinevus. Vastupidiselt sellele on EL 2 maa müügihinnad nüüd võrreldavad EL 7 riikidega¹².

¹⁰ Vt Euroopa Poliitikauuringute Keskuse 2010. aasta uuringu tabel 4, lk 20.

¹¹ Bulgaarias, kus maa rentimine on palju suurema tähtsusega kui Rumeenias, olid ühinemisjärgsed rendihinnad vaid 17 % kõrgemad kui ühinemiseelsed rendihinnad 2006. aastal.

¹² Vt Euroopa Poliitikauuringute Keskuse 2010. aasta uuringu joonis 11 ja tabel 17, lk 43–44.

Arvestades mõlema EL 2 riigi rendituru avatust välismaalastele, tuleb aga märkida, et ühinemistähtaegne lähenemine ei ole rendihindade puhul olnud suurem kui maa müügihindade puhul. Seda ilmingut võib käsitada näitajana selle kohta, et välisinvestoritel on vaid vähene huvi põllumajandusmaa rentimise vastu, kui puudub võimalus ühendada see põllumajandustegevuseks vajaliku maa omandamisega.

Põllumajandussektori sotsiaalmajanduslik struktuur

EL 2 riikide põllumajandussektori käimasolev ümberkujundamine on juba andnud positiivseid tulemusi. Kasutatavate andmete põhjal oli nisu saagikus 2008. aastal Bulgaarias 70 % EL 25 tasemest ja Rumeenias ligikaudu 60 % EL 25 tasemest. Ka EL 2 ja EL 25 riikide tööviljakuse vahe on vähenemas, kuigi see on endiselt väga suur. 2008. aastal moodustas lisandväärtus põllumajanduse tööstööstuse kohta Rumeenias ligikaudu 45 % EL 25 tasemest ja Bulgaarias 60 % EL 25 tasemest. Tuleb aga märkida, et põllumajanduse tööstööstus on Bulgaarias ja Rumeenias märkimisväärselt vähenenud (aastatel 2000–2009 üle 40 %) ¹³.

Peale selle, kui 2007. aastal oli Bulgaarias põllumajandussektori osa tööhõives 18 % ja Rumeenias 28 %, siis EL 25 riikides oli see vaid 5 %. Aastatel 2000–2008 kasvas tööstööstust ületav tegelik põllumajandustulu Bulgaarias 51 % ja Rumeenias 68 % ¹⁴. Kuigi EL 2 ja EL 25 riikide põllumajandustulu erinevused aja jooksul vähenevad, on need sellest hoolimata märkimisväärsed. Bulgaarias oli põllumajandustulu 2008. aastal pool EL 15 tasemest, ¹⁵ kuid lähemal EL 7 riikide keskmisele põllumajandustulule. Rumeenia 2008. aasta põllumajandustulu moodustas neljandiku EL 15 tasemest ning kuigi see oli võrreldav Läti, Leedu ja Poola põllumajandustuluga, jäi see jätkuvalt alla EL 7 keskmisele ¹⁶.

6. Järeldused

Bulgaaria ja Rumeenia põllumajandussektori areng, eelkõige kasvanud põllumajandustoodang ning suurenenud tootlikkus, põllumajandustulu ja maa müügihinnad näitavad, et kuigi EL 2 ja EL 25 riikide vahel esineb veel erinevusi, on need aja jooksul selgelt vähenemas. Seepärast tundub, et ühinemisläbirääkimistel väljendatud mure, nimelt et EL 2 riikide suhteliselt madal sissetulekute ja maahindade tase, võrreldes EL 25 riikidega, toob kaasa olukorra, kus ilma põllumajandussektori välisinvesteeringutele ajutisi piiranguid kehtestamata omandavad välismaalased hulgaliselt maad, on ka praegu aktuaalne, kuigi vaid teataval määral.

Bulgaaria ja Rumeenia põllumajandussektori praeguse olukorra analüüs näitab, et asjaomaste piirangutega ei ole kaasnud põllumajandusmaasse tehtavate välisinvesteeringute ranget ega täielikku keeldu. Samal ajal esineb institutsioonilisi tegureid, mis mõnevõrra aeglustavad põllumajanduse struktuurilise reformimise edenemist EL 2 riikides. Kõnealused tegurid hõlmavad kapitaliturgude puudusi, maa killustatust ja kõrgeid tehinguhindu. Seega tundub, et ajutiste piirangute eesmärgi, s.o leevendada avatud turu mõju EL 2 põllumajanduslikule kinnisvarale, oleks lihtsam saavutada juhul, kui üleminekuperioodil oleks kohalikel põllumajandusettevõtjatel ka takistamatu juurdepääs kapitalile. See võimaldaks neil liita oma maa tervikuks, investeerida tehnoloogiasse ja tõsta tootlikkust ning selle tulemusel tõuseksid põllumajandustulu ja maa hinnad. Olukorras, kus kapitaliturud on – osaliselt finantskriisi tõttu – puudulikud, on uus kapital EL 2 põllumajandussektori arengu edasiseks soodustamiseks ja stimuleerimiseks aga hädavajalik. Seepärast tasub tõsiselt mõelda võimalusele avada

¹³ Allikas: Eurostat (põllumajanduse raamatupidamisarvestus, põllumajanduse tööstööstust käsitlev statistika).

¹⁴ Vastavalt põllumajandustegevusest saadava tulu näitajale A (allikas: Eurostat, põllumajanduse raamatupidamisarvestus).

¹⁵ Ostujõu standardina.

¹⁶ Vt Euroopa Poliitikauuringute Keskuse 2010. aasta uuringu joonis 18, lk 54.

kõnealused turud mõõdukate meetmete abil välisinvesteeringutele juba enne üleminekuperioodi lõppu, et tagada EL 2 põllumajandussektori konkurentsivõime.

Eespool esitatud ettepanekuga seoses võiks kaaluda järgmiste mõõdukate reformide elluviimist:

- lubada ELi kodanikest välismaalastel, kes ei ole registreeritud EL 2s, osta riigis vabalt teatavas ulatuses põllumajandusmaad;
- lubada ELi kodanikest välismaalastel, kes ei ole registreeritud EL 2s, osta kindlaksmääratud maksimaalse tehingusumma piires vabalt teatavas ulatuses põllumajandusmaad; iga tehinguga võib kaasneda nõue teha teatav investeering tehnoloogiauuendustesse;
- lubada ELi kodanikest välismaalastel, kes ei ole registreeritud EL 2s, kuid kes rendivad seal põllumajanduslikku kinnisvara, osta vabalt põllumajandushooneid ja nende all olevat maad.

Tuleb meeles pidada, et Bulgaaria ja Rumeenia põllumajandusturul on juba märkimisväärne arv välisinvestoreid, kes tegutsevad EL 2 riikides asutatud juriidiliste isikute kaudu ja kasutavad väliskapitali, põllumajandusmaad ilma piiranguteta rentivaid välismaalasi ning EL 2 riikides elavaid füüsilisest isikust ELi põllumajandusettevõtjaid. Maa omandamine nende ELi investorite poolt ei ole süsteemi märgatavalt häirinud. Nende majandustegevus võib isegi aidata lahendada süsteemseid puudujääke seoses kestvate institutsiooniliste probleemidega, mis seisavad põllumajandusmaa tõhusama kasutamise ja seega ka põllumajanduse tootlikkuse teel. Samuti tundub ebatõenäoline, et ilmneks maa massilisest kokkuostmisest tulenevaid tagasilööke üleminekuperioodi lõppedes, sest tulevased investorid on ilmselt EL 2 põllumajandusturust põhimõtteliselt huvitatud, ent mitte sel määral, et neil olnuks vaja end üleminekuperioodi jooksul nendes riikides registreerida ja juba praegu veelgi odavama hinna eest põllumajandusmaad omandada. Peale selle tundub hindade kujunemine juba piiranguteta renditurul osutavat sellele, et maa müügihindade järkjärguline lähenemine EL 25 tasemele võib jätkuda ka pärast üleminekuperioodi lõppu. Ootuste kohaselt ühendavad välisinvestorid põllumajandusmaa ostmise ja rentimise.

Võttes arvesse 2005. aasta ühinemislepinguga käesoleva aruande koostamiseks ette nähtud tähtaega, on vaadeldud ajavahemik¹⁷ liiga lühike, et oleks võimalik koguda rohkem empiirilist tõendusmaterjali ühinemise ja ajutiste piirangute mõju kohta EL 2 põllumajandusturu arengule. Sellest hoolimata näitas komisjoni uuring, et EL 2 ja EL 25 sissetulekute ja maahindade vahe, mis oli ühinemise ajal kahes asjaomases riigis üks peamisi muresid, on viimastel aastatel vähenenud, kuid täielik lähenemine on veel kaugel. Seega ei ole täielik lähenemine erandi lõpetamiseks ei ootuspärane ega vajalik tingimus. Lisaks näitas Euroopa Poliitikauuringute Keskuse 2010. aasta uuring, et EL 2 riigid peaksid hästi läbi mõtlema, kuidas ülejäänud üleminekuperioodi põllumajandussektori arengu soodustamiseks edukalt ära kasutada ning ajutiste piirangute vältimatuks lõppemiseks ette valmistuda. Kuna välisinvesteeringud ilmselt soodustavad põllumajandusmaade kasutamise ratsionaliseerimist, suurendavad tootlikkust, tõstavad tehnoloogilise uuendamise taset ja parandavad põllumajandusturgude konkurentsivõimet, tundub asjakohane soovitada EL 2 riikidel kaaluda vabatahtlikke meetmeid oma põllumajandussektori edasiseks avamiseks.

Tuginedes põllumajandusmaa omandamisega seotud üleminekumeetmete vahehinnangus kirjeldatud olukorrale EL 2 riikides, ei pea komisjon vajalikuks Bulgaarias ja Rumeenias kohaldatavate ajutiste piiravate meetmete ajalisi piiranguid lühendada.

¹⁷ Enamik käesoleva aruande vastuvõtmise ajal kättesaadavast statistikast kajastab 2008. aastaga piirduvaid andmeid.