

SV

SV

SV



EUROPEISKA KOMMISSIONEN

Bryssel den 14.12.2010
KOM(2010) 734 slutlig

RAPPORT FRÅN KOMMISSIONEN TILL RÅDET

**Översyn av övergångsbestämmelser om förvärv av jordbruksfastigheter i enlighet med
anslutningsfördraget från 2005**

RAPPORT FRÅN KOMMISSIONEN TILL RÅDET

Översyn av övergångsbestämmelser om förvärv av jordbruksfastigheter i enlighet med anslutningsfördraget från 2005

SAMMANFATTNING

I anslutningsfördraget som undertecknades 2005 med Bulgarien och Rumänien¹ anges en övergångsperiod på sju år (från 2007 till 2014) då de här medlemsstaterna får behålla befintliga restriktioner vid förvärv av jordbruks- och skogsbruksmark av fysiska och juridiska personer från andra länder inom EU/EES. I anslutningsfördraget anges också att kommissionen ska se över övergångsåtgärderna under tredje året efter anslutningen.²

Syftet med den här rapporten är att se över de temporära restriktionerna och deras effekter, och rapportera om möjligheten att förkorta övergångsperioden och avsluta den tidigare än vad som anges i anslutningsfördraget. Med anledning av detta genomfördes en undersökning under 2009. Slutsatsen av undersökningen och den här rapporten är följande:

- Det finns inget totalt förbud mot förvärv av jordbruksmark i Bulgarien och Rumänien. Trots tillfälliga restriktioner har därför en betydande utländsk närvaro (i form av införlivande av nya företag eller genom andelar i nationella företag, EU-medborgares etablering som lantbrukare med eget företag och arrendering av jordbruksmark) kunnat tas emot utan någon synbar chock för systemet. Med tanke på den begränsade tillgången på kapital och fragmenteringen av mark i de båda medlemsstaterna kan de här utländska investeringarna till och med anses bidra till att lösa vissa institutionella hinder. Utländska investerares verksamhet kan inverka positivt på jordbruksreformen i Bulgarien och Rumänien genom introduktion av ny teknik, välbehövligt kapital för produktion, rationalisering av markanvändningen och ökat markvärde.
- Klyftan i termer av inkomst och försäljningspris på mark i Bulgarien och Rumänien jämfört med andra medlemsstater i EU minskar på sikt, men är fortfarande betydande och det råder ingen fullständig konvergens. Att den här klyftan skulle minska var dock inte väntat och heller inte något som var nödvändigt för att avsluta undantagen.
- Samhällsekonomiska indikatorer för jordbruksproduktionen är på väg att förbättras och den här positiva utvecklingen förväntas fortsätta. Dock finns fortfarande stora skillnader mellan de båda nya medlemsstaterna och övriga medlemsstater i EU i termer av produktivitet och andelen sysselsatta inom jordbruket av den totala sysselsättningen.

Även om den tidsperiod som rapporten baserar sig på med nödvändighet är kort, kan kommissionen med hänsyn till situationen i Bulgarien och Rumänien, enligt vad som framgår av halvtidsöversynen, slå fast **att tidsgränserna för tillämpningen av övergångsrestriktionerna för förvärv av jordbruksmark inte bör förkortas.**

Kommissionen betonar samtidigt hur viktigt det är att de båda medlemsstaterna använder resten av övergångsperioden till att främja utvecklingen av jordbrukssektorn. Kommissionen anser att det skulle främja konkurrenskraften för Bulgariens och Rumániens jordbrukssektorer om de övervägde att ytterligare öppna upp jordbruksmarknaderna för utländska investeringar

¹ EUT L 157, 21.6.2005, s. 11.

² I artikel 3.2 i bilagorna VI och VII till anslutningsprotokollet anges följande: "Kommissionen skall i detta syfte lägga fram en rapport för rådet. Rådet kan enhälligt på förslag av kommissionen besluta att förkorta eller upphäva den övergångsperiod som avses ...".

genom måttfulla åtgärder, redan före utgången av övergångsperioden. I det här avseendet kan vissa frivilliga åtgärder rekommenderas:

- Möjlighet för andra EU-medborgare, som inte är etablerade i någon av de båda nya EU-medlemsstaterna (nedan kallade EU2), att fritt förvärva en viss mängd av landets jordbruksareal.
- Möjlighet för andra EU-medborgare, som inte är etablerade i EU2, att fritt förvärva en viss mängd jordbruksmark upp till en viss storlek per transaktion, eventuellt i kombination med krav på vissa investeringar i teknisk innovation.
- Möjlighet för andra EU-medborgare, som inte är etablerade i EU2 men som arrenderar jordbruksfastigheter där, att fritt förvärva jordbruksfastigheter och den mark byggnaderna står på.

RAPPORT FRÅN KOMMISSIONEN TILL RÅDET

Översyn av övergångsbestämmelser om förvärv av jordbruksfastigheter i enlighet med anslutningsfördraget från 2005

Kommissionen lägger fram den här rapporten till rådet i enlighet med protokollet om villkoren och bestämmelserna för Republiken Bulgariens och Rumäniens anslutning till Europeiska unionen. Protokollet och bilagorna VI och VII innehåller villkoren för tillämpning av övergångsåtgärderna, inklusive vilka övergångsperioder som gäller för de befintliga begränsningarna för köp av jordbruksmark, skog och skogsbruksmark av fysiska och juridiska personer från andra EU/EES-länder. I båda bilagorna fastställs att en allmän översyn av övergångsåtgärderna, i form av en rapport från kommissionen till rådet, ska göras under tredje året efter anslutningen.

Med anledning av detta har en konsult³ genomfört en undersökning⁴ och analyserat övergångsåtgärdernas effekt på jordbrukssektorn i Bulgarien och Rumänien (fortsättningsvis kallade EU2).

1. Rättslig grund för kommissionens rapport

Artikel 63 i Fördraget om Europeiska unionens funktionssätt innefattar den grundläggande friheten för kapitalrörelser⁵ som bland annat innebär fri investering när det gäller fastighetsförvärv⁶.

I anslutningsfördraget som undertecknades 2005 med Bulgarien och Rumänien anges att de båda nya medlemsstaterna, som ett undantag från fördraget om fri rörlighet för kapital, **beviljas en sjuårig övergångsperiod** från 2007 (anslutningsdatumet) till 2014. Under den här perioden får de **ha kvar de begränsningar** som fanns i deras lagstiftning den dag då de undertecknade anslutningsfördraget, när det gäller **förvärv av jordbruksmark, skog och skogsbruksmark**.

I artikel 20 i protokollet om villkoren och bestämmelserna för Republiken Bulgariens och Rumäniens anslutning till Europeiska unionen fastslås att ovannämnda övergångsåtgärder ska tillämpas enligt de villkor som anges i bilaga VI (Bulgarien) och bilaga VII (Rumänien).

I bilagorna anges att ”*en allmän översyn av dessa övergångsbestämmelser skall genomföras under det tredje året efter dagen för anslutningen. Kommissionen skall i detta syfte lägga fram en rapport för rådet. Rådet kan enhälligt på förslag av kommissionen besluta att förkorta eller upphäva den övergångsperiod som avses ...*”.

2. Övergångsbestämmelser

Vid anslutningsförhandlingarna hade Bulgarien och Rumänien liknande farhågor som sju av de tio medlemsstater som gick med i EU 2004, vilket gjorde att de begärde en övergångsperiod avseende reglerna för förvärv av jordbruksmark av medborgare från andra EU-medlemsstater och juridiska personer bildade enligt andra medlemsstaters lagstiftning,

³ Centre for European Policy Studies (CEPS).

⁴ ”Review of the Transitional Restrictions Maintained by Bulgaria and Romania with regard to the Acquisitions of Agricultural Real Estate”, nedan kallad CEPS-studien 2010 http://ec.europa.eu/internal_market/capital/reports.

⁵ Se nomenklaturen för kapitalrörelser i bilaga I till rådets direktiv 88/361/EEG av den 24 juni 1988 för genomförandet av artikel 67 i fördraget (EGT nr L 178, 1988, s. 5). Trots att direktivet upphävdes genom Maastrichtfördraget har nomenklaturen erkänts av Europeiska unionens domstol som anser att den har indikativt värde.

⁶ Den här rapporten tar inte upp den femåriga övergångsperiod som Bulgarien och Rumänien fick för förvärv av fritidsbostäder.

som varken är etablerade eller registrerade i Rumänien eller Bulgarien⁷ (fortsättningsvis kallade EU-utlänningar). Den främsta orsaken till den här begäran tycks vara ett **behov av att säkra samhällsekonomiska villkor för jordbruksverksamhet inför anslutningen till den inre marknaden och övergången till den gemensamma jordbrukspolitik**. Syftet med övergångsåtgärderna är att **dämpa effekten av en öppen marknad för jordbruksfastigheter i EU2** till följd av att deras markpriser och lantbrukarnas inkomster är relativt låga jämfört med övriga EU (nedan kallade EU25). Eftersom begränsningar för utländska investeringar kan inverka negativt på jordbrukssektorns utveckling, och framför allt på produktivitet, teknisk innovation och konkurrenskraft, får Bulgarien och Rumänien endast tillämpa sina respektive bestämmelser under en övergångsperiod som är begränsad till sju år (2007–2014).

3. Rapportens syfte

Kommissionens syfte är att se över effekten av anslutningen och tillfälliga begränsningar på jordbrukssektorn inom EU2. Kommissionen ska också titta på hur väl oron som gjorde att Bulgarien och Rumänien begärde övergångsperioder för fritt förvärv av jordbruksmark är befogad. Med den här informationen kommer kommissionen att kunna bedöma behovet av att behålla övergångsåtgärderna och **rapportera om huruvida det är möjligt att avsluta övergångsperioden före 2014, det vill säga det datum som anges i anslutningsfördraget**. Kommissionens utvärdering föregicks av en CEPS-studie 2010 som bestod av en undersökning och analys av utvecklingen inom EU2 efter anslutningsförhandlingarna och en jämförelse mellan EU2 och situationen i EU25.

4. Metod

För att ge förståelse för nuvarande och framtida effekter av begränsningarna av markägandet, fokuserade studien på två frågor: i) i vilken utsträckning påverkar begränsningar av utländskt ägande ändrade markägarförhållanden, markallokering och produktivitet, och ii) i vilken utsträckning är faktorerna bakom Bulgariens och Rumäniens farhågor (att avsaknaden av begränsningar skulle leda till ett massivt markövertag från utlänningarnas sida) fortfarande aktuella.

Undersökningen inriktade sig på följande huvudfrågor: en jämförande analys av övergångsbegränsningar i EU2, andra faktorer som påverkar marknaderna för jordbruksmark och marktransaktioner, hur marknaderna för jordbruksmark har utvecklats under de senaste åren, framför allt i termer av mark- och arrendepriiser, jordbruksinkomsternas utveckling och dess konvergens med EU25 samt en analys av vissa nyckelindikatorer för utfallet inom jordbruket i EU2 jämfört med EU25.

5. Översikt över situationen tre år efter EU-medlemskapet

Begränsningar för utländskt ägande och beskrivning av hur markmarknaderna fungerar

Bulgariens och Rumäniens begränsningar gäller *utländskt* (dvs. lantbrukare och juridiska personer som inte är hemmahörande i de här länderna) *ägande* (men inte arrendering) av jordbruksmark. Eftersom restriktionerna för utlänningars förvärv av jordbruksmark i EU2 har en begränsad karaktär, bör det betonas att effektiva jordbruksmarktransaktioner även tycks hindras av ett antal andra faktorer, däribland: i) begränsningar och brister på *kapitalmarknaderna* som oundvikligen leder till att lantbrukare måste finansiera markköp med egna besparingar, ii) *fragmenterad mark*, vilket begränsar försäljningen av jordbruksmark eftersom köpare är mer intresserade av att köpa sammanslagna områden, (iii) *höga administrativa kostnader* vid marktransaktioner och skydd av egendomsrätt.

⁷ Enligt den uttryckliga ordalydelsen i anslutningsfördraget är alla ovannämnda bestämmelser även direkt tillämpliga på medborgare och juridiska personer från EES-länderna omedelbart efter anslutningen.

Juridiska begränsningar i EU2 för utländska medborgares förvärv av jordbruksmark

I anslutningsfördraget för Bulgarien och Rumänien fastställs möjligheten att under en sjuårig övergångsperiod behålla nationella bestämmelser om att EU-utlänningar i allmänhet inte får förvärva jordbruksmark. Under vissa förutsättningar har dock EU-utlänningar kunnat förvärva jordbruksmark i EU2 redan under övergångsperioden. I båda länderna får emellertid EU-utlänningar fritt arrendera jordbruksmark.

I Bulgarien och Rumänien **tillämpas liknande regler för EU-utlänningars förvärv av jordbruksmark:**

i) **EU-medborgare** som vill etablera sig som egenföretagande jordbrukare och förvärva jordbruksmark i Bulgarien och Rumänien omfattas inte av några begränsningar eller andra förfaranden än dem som gäller för landets egna medborgare. ii) **Juridiska personer som är etablerade i Bulgarien eller Rumänien** kan också fritt förvärva jordbruksmark i någon av dessa stater, oavsett nivån på utländsk andel av deras egna kapital.

De här investeringsmöjligheterna för EU-utlänningar visar att de begränsningar som gäller i EU2 är mindre restriktiva än de som finns i vissa av de medlemsstater som gick med i EU 2004 och som bad att få en övergångsperiod för förvärv av jordbruksmark (nedan kallade EU7-länderna⁸). Den stora skillnaden är att Bulgarien och Rumänien inte har några begränsningar för markförvärv som görs av juridiska personer etablerade på deras territorium, oavsett nivån på utländsk andel av deras egna kapital. Det bör också betonas att Bulgarien och Rumänien har fastställt mindre restriktiva villkor som EU-medborgarna måste uppfylla innan de kan etablera sig som lantbrukare med eget företag och utnyttja rätten att förvärva jordbruksmark i de här länderna. Det finns inga officiella uppgifter över utländskt ägande av jordbruksmark i Bulgarien och Rumänien, så därför är det relativt svårt att uppskatta begränsningarnas effekter. Information som har samlats in från olika källor av de nationella experter som har deltagit i studien⁹ visar dock att det utländska ägandet av jordbruksfastigheter är betydande i båda länderna. Utländska investerares markförvärv ökade tydligt till följd av återlämningen av mark till privata ägare.

Undersökningen visar att de juridiska begränsningarna för EU-utlänningars förvärv av jordbruksmark i Bulgarien och Rumänien inte innebär något strikt och totalt förbud mot utländskt förvärv. De kan därför inte anses vara avgörande för att uppnå de eftersträlvade målen med införandet av en övergångsperiod.

Utländska direktinvesteringar

En ökning av utländska direktinvesteringar i jordbruket skulle få en stor inverkan på den välbehövda tillgången på kapital, teknik och kunnande i den här sektorn. Av de totala utländska direktinvesteringarna i Bulgarien på omkring 32 miljarder euro 2008 och omkring 43 miljarder euro 2007 i Rumänien, uppgår de utländska direktinvesteringarna i jordbrukssektorn till 166 miljoner euro i Bulgarien och 280 miljoner euro i Rumänien. Även om dessa investeringar är relativt små, har de tillsammans med stimulerande (vertikala) överspillningseffekter från utländska direktinvesteringar i närliggande sektorer (t.ex. livsmedelsbranschen) haft en positiv effekt genom ökad produktivitet i jordbruket och markvärdet.

⁸ Dessa är Tjeckien, Estland, Lettland, Litauen, Ungern, Polen och Slovakien.

⁹ Se förklaringar och exempel i avsnitt 4 och 6 i CEPS-studien från 2010.

EU-medlemskapets inverkan på marknaden för mark i EU2

Trots de (partiella) begränsningarna för utländska investeringar i jordbrukssektorn har EU-medlemskapet redan fått en positiv effekt på sektorns utveckling. Genom att stimulera utländska investeringar i den allmänna ekonomin i EU2 och underlätta tillväxten inom den finansiella sektorn, har EU-medlemskapet gett lantbrukarna ökad tillgång till krediter och försäkringar, vilket har lett till ökad produktivitet i jordbruket, ökad efterfrågan på mark och högre markvärden.

Bidragen till lantbruk i EU2 som är anslutna till den gemensamma jordbrukspolitiken står dessutom för en betydande del av lantbrukarnas inkomster i EU2, även om de fortfarande ligger på en lägre nivå jämfört med bidrag till lantbruk i andra EU-medlemsstater. Eftersom merparten av bidragen antingen är kopplade till mark eller till avkastning, uppmuntrar de efterfrågan på mark och stimulerar ökad produktivitet.

Marknader för mark under utveckling i EU2

Den totala **marknaden för markförsäljning** i Bulgarien och Rumänien är liten. I Bulgarien hade cirka 140 000 hektar jordbruksmark sålts fram till 2008. I Rumänien hade cirka 220 000 hektar jordbruksmark sålts 2009. I båda länderna ökade dock den mark som bytt ägare genom försäljning sjufaldigt under perioden 1999–2008. Runt perioden för EU-medlemskapet ökade markförsäljningen i Bulgarien med 45 procent (under perioden 2006–2008) och i Rumänien mer än tredubblades den (under perioden 2005–2009).

Även om marknaderna för markförsäljning tycks utvecklas på samma sätt i EU2-länderna, skiljer sig **marknaderna för markarrendering** betydligt. I Rumänien är det inte alls lika vanligt att arrendera mark som i Bulgarien. Av länderna i EU27 har Rumänien den lägsta andelen arrenderad mark¹⁰, även om den har ökat under de senaste åren. I Rumänien, precis som i andra länder, har markarrenderingen större betydelse för stora juridiska personer, som arrenderar mer än en tredjedel av marken de använder (36 procent 2007). Under 2007 användes dock endast cirka 35 procent av Rumäniens totala jordbruksareal av jordbruksföretag, medan juridiska personer i Bulgarien innehade cirka 53 procent av den totala jordbruksmarken.

I studien användes nationella källor för att få fram statistik över **markförsäljnings- och arrendepriser**. Efter EU-medlemskapet ökade de generella arrendepriserna endast måttligt.¹¹ Som jämförelse kan nämnas att försäljningspriserna på mark ökade betydligt runt och efter EU-medlemskapet.

Under föranslutningsperioden (2004–2006) ökade markpriserna i Bulgarien med 24 procent (till en nivå på 895 euro/ha). Efter medlemskapet ökade markpriserna i Bulgarien med 34 procent jämfört med perioden före medlemskapet och nådde under 2007–2008 en nivå på 1 202 euro/ha. I Rumänien ökade markpriserna under föranslutningsperioden (2004–2005) med över 200 procent till cirka 900 euro/ha, med en särskilt kraftig ökning under 2005, det vill säga det år då anslutningsfördraget undertecknades. Efter anslutningen ökade priserna på jordbruksmark ytterligare med mer än 50 procent jämfört med föranslutningsperioden, till 1 400 euro/ha 2008.

¹⁰ Se tabell 4 på sidan 20 i CEPS-studien från 2010.

¹¹ I Bulgarien, där det är betydligt vanligare att arrendera mark än i Rumänien, låg arrendepriserna 2008, efter EU-medlemskapet, endast 17 procent över priserna 2006, före medlemskapet.

Till följd av ovannämnda ökning av markpriserna i Bulgarien och Rumänien, minskar skillnaden i markpriser mellan dessa två länder och EU25. Skillnaden mellan markpriserna i EU2 och EU15 (EU:s medlemsstater före 1 maj 2004) är dock fortfarande påfallande. Som jämförelse kan nämnas att markpriserna i EU2 nu kan jämföras med priserna i EU7¹².

Med tanke på att arrendemarknaderna är öppna för utlänningar i båda EU2-länderna bör dock nämnas att konvergensen i fråga om arrendepriiserna efter anslutningen inte var mer uttalad än för markpriserna. Det här fenomenet kan vara ett tecken på att arrendering av jordbruksmark utan möjlighet att kombinera det med förvärv av den mark som behövs för jordbruksverksamhet endast lockar utländska investerare i begränsad utsträckning.

Jordbrukssektorns samhällsekonomiska struktur

Den pågående förändringen av jordbrukssektorn inom EU2 visar redan positiva resultat. Tillgängliga uppgifter visar att 2008 motsvarade veteskörden i Bulgarien 70 procent av nivån i EU25 och i Rumänien låg den på cirka 60 procent av nivån i EU25. Skillnaden mellan arbetskraftens produktivitet i EU2 och EU25 minskar också, även om det fortfarande finns stora skillnader. Under 2008 var andelen mervärde per arbetsinsats i jordbruket i Rumänien cirka 45 procent av nivån i EU25 och i Bulgarien 60 procent av nivån i EU25. Det bör dock nämnas att arbetsinsatsen i jordbruket har minskat betydligt i Bulgarien och Rumänien (över 40 procent från 2000 till 2009)¹³.

Under 2007 var dessutom 18 procent av arbetskraften i Bulgarien och 28 procent i Rumänien anställd inom jordbrukssektorn, medan samma siffra endast var 5 procent i EU25. Från 2000 till 2008 ökade den reala jordbruksinkomsten per sysselsatt i Bulgarien med cirka 51 procent och med 68 procent i Rumänien.¹⁴ Även om skillnaderna mellan jordbruksinkomsterna i EU2 och EU25 minskar över tiden, är de fortfarande betydande. Under 2008 var jordbruksinkomsten i Bulgarien hälften av nivån i EU15¹⁵ men närmade sig den genomsnittliga jordbruksinkomsten i EU7. I Rumänien var dock jordbruksinkomsten 2008 endast en fjärdedel av nivån i EU15 och den låg fortfarande under den genomsnittliga jordbruksinkomsten i EU7, men på en jämförbar nivå med Lettland, Litauen och Polen.¹⁶

6. Slutsatser

Jordbrukssektorns utveckling i Bulgarien och Rumänien, och framför allt ökad jordbruksproduktion, högre produktivitet, högre jordbruksinkomst och markpriser, visar att även om det fortfarande finns skillnader mellan EU2 och EU25 minskar de tydligt över tiden. Den oro som uttrycktes i samband med anslutningsförhandlingarna, framför allt att de relativt lägre inkomsterna och markpriserna i EU2 jämfört med EU25 skulle leda till att utlänningar i stor utsträckning förvärvade mark om inga tillfälliga begränsningar för utländska investeringar inom jordbrukssektorn infördes, tycks i dagsläget, tre år efter medlemskapet, fortfarande finnas kvar, men endast i begränsad utsträckning.

Analysen av den rådande situationen inom jordbrukssektorn i Bulgarien och Rumänien visar att begränsningarna inte innebär något totalt och strikt förbud för utländska investeringar i jordbruksmark. Samtidigt finns det institutionella faktorer som i viss mån dämpar takten på strukturreformen av jordbruket i EU2. Bland dessa faktorer kan nämnas brister på kapitalmarknaderna, fragmenterad mark och höga transaktionskostnader. Det tycks alltså som

¹² Se diagram 11 och tabell 17 på sidorna 43–44 i CEPS-studien från 2010.

¹³ Källa: Eurostat (räkenskaper för jordbruket, statistik över arbetsinsats i jordbruket).

¹⁴ Enligt indikator A i inkomst från jordbruksverksamhet (källa: Eurostat, räkenskaper för jordbruket).

¹⁵ I köpkraftsstandard.

¹⁶ Se diagram 18 på sidan 54 i CEPS-studien från 2010.

om det tänkta syftet med de tillfälliga begränsningarna, dvs. en mjukare effekt av en öppen marknad för jordbruksfastigheter i EU2, bättre skulle kunna uppnås om lokala lantbrukare också utan svårigheter fick tillgång till kapital under övergångsperioden. Det skulle ge dem möjlighet att konsolidera sin mark, investera i teknik och öka produktiviteten vilket följaktligen skulle leda till högre jordbruksinkomster och markpriser. Med rådande brister på kapitalmarknaden, vilka till viss del beror på finanskrisen, råder det akut behov av nytt kapital för att underlätta och stimulera utvecklingen av jordbrukssektorn i EU2. Därför är det värt att verkligen överväga möjligheten att öppna de här marknaderna för utländska investeringar genom rimliga åtgärder, redan innan övergångsperioderna löper ut, för att säkerställa konkurrenskraften hos EU2-ländernas jordbrukssektor.

Inom ramen för ovanstående förslag kan följande måttfulla reformer övervägas:

- Möjlighet för andra EU-medborgare, som inte är etablerade i någon av båda nya EU-medlemsstaterna (EU2), att fritt förvärva en viss del av landets jordbruksareal.
- Möjlighet för andra EU-medborgare, som inte är etablerade i EU2, att fritt förvärva en viss del jordbruksmark upp till en viss storlek per transaktion, eventuellt i kombination med krav på vissa investeringar i teknisk innovation.
- Möjlighet för andra EU-medborgare, som inte är etablerade i EU2, men som arrenderar jordbruksfastigheter där att fritt förvärva jordbruksfastigheter och den mark de står på.

Det bör noteras att det redan finns en betydande utländsk närvaro på den bulgariska och rumänska jordbruksmarknaden genom juridiska personer som är etablerade i EU2 och som verkar med utländskt kapital, utlänningar som arrenderar jordbruksmark utan restriktioner och lantbrukare från EU med eget företag som bor i EU2. Markförvärv som gjorts av de här EU-investerarna har inte orsakat någon märkbar chock i systemet. Deras ekonomiska verksamhet kan också bidra till att lösa systembrister kopplade till långvariga institutionella problem som motverkar en mer effektiv användning av jordbruksmark och produktivitet inom jordbruket. Det är inte heller sannolikt att vi kommer att se ett massiv övertag av mark efter övergångsperioden, eftersom framtida investerare troligen är de som i princip är intresserade av jordbruksmark i EU2, men som inte är så intresserade att de redan har etablerat sig under övergångsperioden och redan nu köpt jordbruksmark till lägre pris. Prisutvecklingen på den redan oinskränkta arrendemarknaden tycks dessutom indikera att den successiva utvecklingen av markpriser till nivån i EU25 kan fortsätta, även efter övergångsperioden. Utländska investerare förväntas kombinera inköp och arrendering av jordbruksmark.

Med hänsyn till de tidsfrister för den här rapporten som fastställs i anslutningsfördraget från 2005, är den undersökta perioden¹⁷ för kort för att mer omfattande empiriska bevis ska kunna läggas fram för vilken effekt anslutningen och de tillfälliga begränsningarna har haft på utvecklingen av jordbruksmarknaden i EU2. Kommissionens studie visar dock att skillnaden i inkomster och markpriser mellan EU2 och EU25, vilka var de områden där farhågorna var störst i de två länderna när de gick med i EU, har minskat under de senaste åren, men har fortfarande långt ifrån konvergerat. Fullständig konvergens kan varken förväntas eller vara en nödvändig förutsättning för att sätta stopp för undantagen. CEPS-studien från 2010 visar vidare att det vore klokt av EU2 att använda den tid som är kvar av övergångsperioden till att främja en god utveckling av jordbrukssektorn och förbereda sig för det oundvikliga slutet på de tillfälliga begränsningarna. Eftersom utländska investeringar tycks bidra till att rationalisera användningen av jordbruksmark, öka produktiviteten, höja den tekniska innovationsnivån och förbättra jordbruksmarknadernas konkurrenskraft, är det lämpligt att rekommendera EU2 att överväga åtgärder som ytterligare öppnar upp deras jordbrukssektorer på frivillig grund.

På grundval av situationen i EU2 och halvtidsöversynen av övergångsåtgärderna för förvärv av jordbruksmark, slår kommissionen fast att tidsgränserna för tillämpningen av de tillfälliga begränsningarna i Bulgarien och Rumänien inte bör förkortas.

¹⁷ Det mesta av den statistik som fanns när rapporten antogs avser endast uppgifter för 2008.