ЮБИЛЕЙНА МЕЖДУНАРОДНА НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКА КОНФЕРЕНЦИЯ

ТУРИЗМЪТ В ЕПОХА НА ПРЕХОДИ: ЗНАНИЯ, ПОЛИТИКИ И УСТОЙЧИВИ БИЗНЕС МОДЕЛИ

Сборник с доклади

АКАДЕМИЧНО ИЗДАТЕЛСТВО „ЦЕНОВ" СВИЩОВ

ПРОГРАМЕН КОМИТЕТ

Почетен председател:
Доц. д-р Марин Маринов – Ректор на СА „Д. А. Ценов“ – Свищов

Съ-Председатели:

Доц. д-р Любка Илиева – Ръководител на катедра
„Икономика и управление на туризма“
Проф. д-р Марияна Божинова

ОРГАНИЗАЦИОНЕН КОМИТЕТ

Доц. д-р Любка Илиева – председател
Доц. д-р Петя Иванова
Доц. д-р Тихомир Личев
Доц. д-р Любомира Тодорова
Гл. ас. д-р Павлин Павлов
Гл. ас. д-р Кристина Шопова
Ас. д-р Йоана Константинова

РЕДАКЦИОНЕН СЪВЕТ

Доц. д-р Любка Илиева – председател
Доц. д-р Петя Иванова
Доц. д-р Тихомир Личев
Доц. д-р Любомира Тодорова
Гл. ас. д-р Павлин Павлов
Гл. ас. д-р Кристина Шопова

СЕКРЕТАРИАТ

Доц. д-р Любомира Тодорова
Гл. ас. д-р Павлин Павлов
Гл. ас. д-р Кристина Шопова
Ас. д-р Йоана Константинова

ISBN 978-954-23-2652-6

СТОПАНСКА АКАДЕМИЯ „Д. А. ЦЕНОВ” – СВИЩОВ
ФАКУЛТЕТ „ПРОИЗВОДСТВЕН И ТЪРГОВСКИ БИЗНЕС”
КАТЕДРА „ИКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НА ТУРИЗМА”

ЮБИЛЕЙНА МЕЖДУНАРОДНА НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКА КОНФЕРЕНЦИЯ

ТУРИЗМЪТ В ЕПОХА НА ПРЕХОДИ: ЗНАНИЯ, ПОЛИТИКИ И УСТОЙЧИВИ БИЗНЕС МОДЕЛИ

19 – 20 юни 2026 г.

10 ГОДИНИ

Катедра „Икономика и управление на туризма”

Академично издателство „Ценов” – Свищов
2026

Кръглата маса се посвещава на 90-годишнината на Стопанска академия „Д. А. Ценов“ – Свищов и 10-годишнината на катедра „Икономика и управление на туризма”.

Докладите в сборника са анонимно рецензирани от Редакционен съвет.

Авторите носят отговорност за съдържанието на материалите, изразените мнения, използваните данни, цитираните източници и езиковото оформление на текстовете.

© АИ „Ценов“, Свищов, 2026
ISBN 978-954-23-2652-6

СЪДЪРЖАНИЕ

КАТЕДРА „ИКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НА ТУРИЗМА“
Десетилетие на академично развитие, научни постижения и професионална реализация
Доц. д-р Любка Илиева 11

ПОЛИТИКИ, РЕГУЛАТОРНИ РАМКИ, ИКОНОМИКА И СТРАТЕГИЧЕСКО УПРАВЛЕНИЕ НА ТУРИЗМА В УСЛОВИЯТА НА ТРАНСФОРМАЦИИ

Предизвикателства пред туризма на България
Проф. д-р Стоян Петков Маринов 21

Публични политики за устойчиво управление на обекти на културното наследство
Проф. д-р Маргарита Богданова 31

Политики за развитие на устойчив културен туризъм
Проф. д.н. Таня Парушева 41

Предизвикателства пред туристически сезон 2026
Доц. д-р Красимира Янчева, ас. д-р Христина Сантана 48

Туризъм и геополитически въздействия – географски аспекти
Доц. д-р Тихомир Личев 63

Обществените поръчки в туризма – взаимодействие между знания, политики и устойчиви бизнес решения
Доц. д-р Галина Чиприянова, Красимир Парашкевов 75

Релацията „културен туризъм – културно наследство“
Доц. д-р Пенка Горанова 86

Професионалната счетоводна преценка в туристическите предприятия: между нормативното съответствие и управленската полезност на информацията
Доц. д-р Радосвета Кръстева-Христова, студ. Василена Тодорова, студ. Димитър Димитров, студ. Евелина Радева, студ. Кристиан Иванов 94

Application of Lean Manufacturing Tools in Boxed Solutions for the Tourism Industry
Candidate of Pedagogical Sciences Protsenko Yulia Procenko
Lilya Idrisova, Assoc. Prof. Lyubka Ilieva, PhD 107

Политики за устойчив туризъм чрез проектно финансиране: Финансова ефективност на общинските инвестиции в инфраструктура
Ас. д-р Димчо Шопов 116

Кризата в Близкия изток – предизвикателства и възможности пред българския туризъм
Ас. д-р Тихомир Драганов.....128

Ролята на европейските програми за развитие на туристическия бизнес в България
Докторант Мария Павлова-Кондрова.....136

Териториална концентрация и регионални различия в развитието на балнео, СПА и уелнес туризма в България
Докторант Антоанета Христова.....144

Местното самоуправление като фактор за развитието на туризма
Докторант Ива Панайотова 156

Институционални и икономически ограничения при трансформацията на земеделски земи за нуждите на туристическата инфраструктура
Докторант Атанас Атанасов.....165

Потенциал за развитие на голф туризма в деветте туристически района на България
Докторант Незифе Бозова.....174

УСТОЙЧИВО РАЗВИТИЕ, ЗЕЛЕНА И КРЪГОВА ИКОНОМИКА, ГЕОПРОСТРАНСТВЕНИ АНАЛИЗИ И РЕСУРСЕН ПОТЕНЦИАЛ НА ТУРИСТИЧЕСКИТЕ ДЕСТИНАЦИИ

From sustainable to regenerative tourism in the context of the blue economy
Доц. д-р Стефан Райчев 183

Синята икономика и устойчивият туризъм: възможности и предизвикателства
Доц. д-р Добринка Стоянова.....190

Съвременни измерения на социалноикономическата устойчивост в туризма
Доц. д-р Ваня Василева.....199

Развитие на районите през призмата на туризма
Доц. д-р Елена Йорданова, гл. ас. д-р Георги Ангелов, гл. ас. д-р Цветан Марков 207

Концептуализиране на геополитически сензитивни дестинации чрез спортен туризъм: по примера на Голанските възвишения
Доц. д-р Теодора Кирякова-Динева, докторант Уаел Муграби.....216

Изследване на нагласите към екологосъобразните решения в туризма
Гл. ас. д-р Павлин Павлов.....225

Храната като важен компонент на туристическото преживяване
Гл. ас. д-р Илияна Кръстева 236

Връзка между туристическите пътувания и динамиката на потребителските цени в България
Докторант Никола Николов 244

Климатолечението в структурата на здравния туризъм: историческо развитие, научни школи и концептуално моделиране
Докторант Ваня Андонова..... 256

Кандидатурата за Европейска столица на културата като фактор за развитие на целогодишен туризъм в Бургас
Докторант Иван Гаврилов 268

Място на кръговата икономика в туристическия сектор
Докторант Виктория Джамбазка..... 277

ИНОВАЦИИ, ДИГИТАЛНА ТРАНСФОРМАЦИЯ И ИНТЕЛИГЕНТНИ РЕШЕНИЯ В ТУРИЗМА И УСЛУГИТЕ

Концептуална рамка за адаптация на туристическата система в условията на дигитална трансформация
Проф. д-р Велина Казанджиева, доц. д-р Георгина Луканова..... 287

Ролята на изкуствения интелект в развитието на смарт туризъм
Доц. д-р Елена Илиева, Павел Нончев 300

Бъдещето на туризма в епохата на преходи: между дигиталното и автентичното
Доц. д-р Любка Илиева..... 310

Приносът на цифровите иновационни мрежи към регионалното развитие
Доц. д-р Евелина Парашкевова..... 322

Детерминанти на онлайн пазаруването на туристически продукти в България
Доц. д-р Симеонка Петрова..... 333

Влияние на дигиталната трансформация на туристическия пазар върху потребителското поведение
Доц. д-р Ваня Григорова..... 343

Иновационни възможности за развитие на туристическия бизнес – мрежови контекст
Доц. д-р Искра Пантелеева..... 353

Иновациите в контекста на туроператорската дейност
Доц. д-р Любомира Тодорова 363

Бариери пред дигиталната трансформация в хотелиерството: организационни, технологични и поведенчески аспекти
Гл. ас. д-р Галина Илиева 371

Ролята на дигитализацията в транспортното обслужване на туристите: нови технологии и приложения
Гл. ас. д-р Никола Гайдаров 381

Иновативни бизнес модели в хотелиерството: комбинация между лайфстайл, устойчивост и дигитално присъствие
Гл. ас. д-р Мира Джендова 390

Бизнес планиране в туризма в условията на изкуствен интелект – нови модели и предизвикателства
Гл. ас. д-р Маргарита Мишева 400

Иновационен модел за развитие на културния туризъм
Ас. д-р Йоана Константинова 412

От дигитална автоматизация към екосистемно управление: трансформация на бизнес моделите в хотелиерството
Докторант Агнес Бачева 420

Ролята на социалните мрежи при избора на туристическа дестинация сред младите хора
Студ. Павел Антонов Павлов 430

БИЗНЕС МОДЕЛИ, ПРЕДПРИЕМАЧЕСТВО, ПАЗАРИ И БРАНДИНГ В ТУРИЗМА И СВЪРЗАНИТЕ ИНДУСТРИИ

Развитие на туристическата индустрия в контекста на съвременните предизвикателства
Проф. д-р Цанко Стефанов 439

Българската индустрия и технологичните предизвикателства
Доц. д-р Сергей Найденов, доц. д-р Добрин Ганчев 448

Креативно управление на туристическите преживявания като фактор за конкурентоспособност на туристическите предприятия
Гл. ас. д-р Кристина Шопова 456

Методът на критичната точка в туристическия сектор – възможност за ефективни решения
Гл. ас. д-р Росен Колев 464

За идеята на туризма в луксозната индустрия
Гл. ас. д-р Иво Велинов 474

Културният туризъм: между наследството, преживяването и мотивацията
Гл. ас. д-р Пламен Петров 482

Търговски аспекти на селския туризъм в България
Гл. ас. д-р Цветелина Кабакчиева 490

The Authenticity Paradox in the Age of Generative AI: Exploring the Impact of Synthetic Visual Content on Tourism Destination Branding
Ас. д-р Стелиана Василева 494

Бранд мениджмънт и корпоративна култура в многонационални компании в сектора на бизнес услугите
Докторант Петьо Божинов 503

Въздействие на дигиталните технологии върху трансформацията на туристическите предприятия
Докторант Теодора Попова 512

ХОТЕЛИЕРСТВО, РЕСТОРАНТЬОРСТВО И ТУРИСТИЧЕСКА АГЕНТСКА ДЕЙНОСТ: МОДЕЛИ НА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗВИТИЕ

Спортната анимация като фактор в туристическия бизнес
Доц. д-р Стела Касабова, ст. преп. д-р Радослав Николов 523

Счетоводната информация – важен фактор за успешно управление на предприятията в ресторантьорството
Доц. д-р Галя Стоянова Иванова-Кузманова 530

Управление и развитие на туроператорския бизнес – практически аспекти на облагането по ЗДДС и отражението върху рентабилността
Гл. ас. д-р Лиляна Бърдукова 538

Inventory Accounting in Tourism-Related SMES in Cameroon: Challenges for Cost Control and Sustainable Business Models
PhD student Tognang Kouaya Pretta Noella Rosevale 549

Предизвикателства и възможности пред развитието на голф туризма в България
Докторант Ангел Ангелов 557

Устойчивите практики на туристическите агенции в община Варна
Докторант Христина Петрова 566

Кетъринг обслужването като фактор за конкурентоспособността на туристическите събития
Докторант Цветелина Петрова 575

Директните плащания по Общата селскостопанска политика като инструмент за устойчиво развитие на хотелиерството и ресторантьорството
Докторант Снежана Парушева-Ламбева 584

ОБРАЗОВАНИЕ, ЧОВЕШКИ КАПИТАЛ, ОРГАНИЗАЦИОННА КУЛТУРА, КРИЗИ И АДАПТИВНИ СТРАТЕГИИ ЗА УСТОЙЧИВОСТ НА ТУРИСТИЧЕСКИТЕ СИСТЕМИ

Знанието и неговото управление в контекста на туризма
Проф. д-р Любчо Варамезов, докторант Стела Маринова 599

В преход към приобщаване: туризмът като арена на промяна в условия на различие
Доц. д-р Теодора Кирякова-Динева 609

Музеите като неформална учебна среда
Доц. д-р Петя Иванова, докторант Цветелина Телбис 618

Влиянието на организационната култура върху иновационното представяне на туристическите предприятия
Гл. ас. д-р Надежда Стефанова 627

Practices for developing employer branding in Black Sea coastal tourism
Гл. ас. д-р Христина Филипова, хон. ас. Яна Донева 634

Свищов във впечатленията на посетителите на града (1878–1912)
Преп. д-р Емилия Вачева 643

Финансовата грамотност като фактор за устойчивост на туристическия сектор: структурни ограничения, рискови канали и инструменти за въздействие
Докторант Шенай Шемсиева Раимова 651

Re-thinking sport tourism through stronger physical education and local community engagement
PhD student Wael Mugrabi 665

ИНСТИТУЦИОНАЛНИ И ИКОНОМИЧЕСКИ ОГРАНИЧЕНИЯ ПРИ ТРАНСФОРМАЦИЯТА НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ ЗА НУЖДИТЕ НА ТУРИСТИЧЕСКАТА ИНФРАСТРУКТУРА

Атанас Атанасов[1]
Стопанска академия „Д. А. Ценов“ – Свищов

Резюме: Настоящият доклад анализира институционалните и икономическите ограничения при трансформацията на земеделските земи за нуждите на туристическата инфраструктура в България, включително за изграждане на хотели, СПА центрове, голф игрища, еко-селища и агротуристически стопанства. В контекста на съвременните поземлени отношения, земята се разглежда не само като ресурс за производство, но и фактор с инвестиционен потенциалз за развитие на туризма в селските райони.

Въз основа на научен анализ се изследват структурните дисбаланси по отношение на разпокъсаността на поземлената собственост (голям брой малки имоти с множество наследници). Тази предпоставка затруднява окрупняването на терени за туристически цели и генерира високи разходи при придобиването им. Специално внимание е отделено на регулаторната рамка, по-конкретно на Закона за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ) и Закона за устройство на територията (ЗУТ), чиито административни процедури често възпрепятстват инвестиционната активност.

Анализът разкрива, че институционалните и законодателните проблеми при придобиването и окрупняването на земеделски земи са основна пречка пред развитието на туризма в селските райони. В заключение се извеждат конкретни насоки за развитието на земеделските територии като туристическа дестинация, а именно – облекчаване на административните процедури по промяна на предназначението на земята и окрупняване на собствеността.

Ключови думи: поземлени отношения, туристическа инфраструктура, транзакционни разходи, поземлена фрагментация.

Въведение

Туризмът е един от ключовите двигатели на икономическото развитие на селските райони в България, а земеделската земя е основен фактор за неговото развитие. Изграждането на устойчив туристически продукт (от агротуристически стопанства и еко-селища до планински хотели и голф игрища) е пряко обвързано с наличието на достъпни, консолидирани и правно сигурни терени. Въпреки този потенциал, трансформацията на земеделските територии в туристическа инфраструктура е съпътствана от сериозни структурни и институционални бариери, чието преодоляване изисква комплексен анализ.

[1] e-mail: aianasko@abv.bg

Настоящият доклад изследва тези бариери в четири взаимосвързани аспекта.

Първо, разглежда земята като ограничен ресурс в теоретичен и институционален контекст, включително нормативната рамка на ЗОЗЗ и Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Второ, анализира институционалните предизвикателства при трансформацията – юридическата атомизация на собствеността и проблема с неоткриваемите съсобственици.

Трето, изследва икономическите ограничения и пазарните дефекти, генериращи непосилни транзакционни разходи пред туристическите инвестиции.

Четвърто, оценява деформиращото влияние на европейските директни плащания като антистимул за туристическото развитие на земеделските територии.

Установява се, че правната раздробеност на поземлената собственост и трудното окрупняване на земята са основните бариери пред пълноценното туристическо развитие на земеделските територии в България.

1. Земята като производствен фактор - теоретични и институционални аспекти

Земеделската земя като производствен фактор се отличава със специфични характеристики, които я разграничават от труда и капитала - тя е невъзпроизводима, стационарна и с абсолютно ограничено предлагане (Barlowe, 1986). Същевременно нейната икономическа стойност е в пряка зависимост от качеството на регулаторната и институционалната среда (North, 1990). Именно тези характеристики превръщат трансформацията на земеделски земи за нуждите на туристическото развитие в процес, изискващ преодоляването на едновременно физически, правни и икономически бариери.

В теоретичен аспект поземлените отношения следва да се разглеждат не като статична правна категория, а като динамична институционална система, при която ефективността на земеползването се обуславя от системния баланс между три взаимообусловени стълба: сигурността на правата на собственост, минимизирането на транзакционните разходи и ефективността на управлението (North, 1990; Williamson, 2000). Нарушаването на този баланс (какъвто е случаят в България) директно възпрепятства привличането на дългосрочни туристически инвестиции в земеделските територии. Установява се, че стойността на земеделската земя зависи повече от качеството на институционалната среда и сигурността на правата, отколкото от преките бонитетни характеристики на почвата - извод, пряко приложим към оценката на терените за туристическо развитие.

Стационарността на земята създава специфичен пространствен монопол - всеки терен е географски уникален и незаменим за туристическия инвеститор, търсещ подходящо местоположение, природни дадености и инфраструктурна свързаност (Barlowe, 1986). Когато върху него тежи фрагментирана собственост или административна тежест по промяна на предназначението, туристическата инвестиция се проваля не поради липса на пазарен интерес, а поради институционална непреодолимост.

Нормативната рамка, регулираща трансформацията на земеделски земи в България, се изгражда върху два основни законодателни акта. Законът за опазване на земеделските земи установява принципа за запазване на земеделския фонд и регламентира процедурата по промяна на предназначението. Тя включва решение на Комисията за земеделските земи към Министерството на земеделието и храните, становища от множество институции и заплащане на такси, пропорционални на площта и категорията на имота. Законът за устройство на територията урежда последващото устройствено планиране и строителното разрешаване, добавяйки допълнителен административен слой към и без това сложната процедура. Съчетанието от двата закона генерира административен процес, при който дори добре финансиран туристически проект може да бъде блокиран с години (ЗОЗЗ, 1996; ЗУТ, 2001).

Промяната на предназначението на земеделска земя от първа до трета категория изисква решение на Министерски съвет - процедура, чиято продължителност и непредвидимост представляват самостоятелен инвестиционен риск. За земи от четвърта до десета категория решението се взема от регионална комисия, но и тук процесът е съпроводен от множество съгласувателни процедури, техническа документация и нормативно определени такси. Установява се, че административните разходи по промяна на предназначението нерядко достигат между 15% и 25% от общата инвестиционна стойност на малките и средните туристически проекти - дял, правещ ги икономически нецелесъобразни и обезкуражаващ частната инициатива в сектора на селския и агротуризма.

Институционалната тежест се задълбочава допълнително от наследството на реституцията след 1991 г., инициирана чрез Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ, 1991). Избраният модел на възстановяване на собствеността в реални граници фрагментира поземления фонд на над 20 милиона отделни имота с нефункционална форма и среден размер под 6 дка. За туристическия инвеститор, търсещ консолидиран терен от 50, 100 или повече декара за изграждане на хотелски комплекс, еко-селище или голф игрище, тази структура е практически непреодолима без активна институционална подкрепа. Земята съществува физически, но е правно раздробена до степен, при която нейното пазарно окрупняване изисква координацията на десетки или стотици индивидуални собственици – задача с непосилни транзакционни разходи при сегашната институционална среда.

2. Институционални предизвикателства при трансформацията на земеделски земи

Трансформацията на земеделски земи за нуждите на туристическата инфраструктура в България се осъществява в условията на сложна институционална среда, чиито дефекти генерират сериозни предизвикателства не само за аграрния сектор, но и за развитието на туристическата индустрия в селските райони.

Допълнителен институционален проблем представлява демографската атомизация на правото на собственост. Времевият лаг от близо половин век между колективизацията и реституцията трансформира поземлената реформа от акт на индивидуално възмездие в мащабен процес на колективно наследяване. Към 2022 г. средният брой съсобственици на един поземлен имот в България варира между 5 и 15 лица, като в редица случаи достига до няколко десетки наследници от трето и четвърто поколение - обстоятелство, което превръща окрупняването на терени за туристически цели в непредвидим и административно обременен процес.

Правният механизъм на чл. 33 от Закона за собствеността (ЗС, 1951) задълбочава допълнително описаната институционална тежест. Изискването за задължително първоначално предлагане на дела на останалите съсобственици преди всяка продажба на трето лице генерира непосилни транзакционни разходи при масова съсобственост. При наличието на 15 или повече наследници процедурата по изпращане на нотариални покани се превръща в икономически абсурд при масовата миграция след 1990 г., в резултат на което туристически проекти с висок инвестиционен потенциал системно се провалят не поради липса на пазарен интерес, а поради непреодолими правни бариери при окрупняването на терена.

Проблемът с неоткриваемите съсобственици представлява специфично българско предизвикателство с пряко отражение върху туристическите инвестиции. Оценките сочат, че над 1 милион български граждани са емигрирали в периода 1990-2020 г., според данни на Националния статистически институт (НСИ, 2022), като значителна част от тях са наследници на поземлени имоти без какъвто и да е интерес към тяхното управление. При липсата на единен дигитален регистър на собствениците хиляди имоти с туристически потенциал остават практически извадени от пазарния оборот, което прави правната сигурност на придобиването изключително ниска и системно обезкуражава туристическите инвестиции.

Описаните институционални предизвикателства генерират специфичен парадокс. Страната разполага с изключителен природен потенциал – планини, морско крайбрежие, термални извори и богато биологично разнообразие, но земята е правно блокирана до степен, при която нейното пазарно усвояване за туристически цели изисква преодоляването на институционални бариери, несъразмерни с очакваната инвестиционна възвращаемост.

3. Икономически ограничения и пазарни дефекти пред туристическите инвестиции

Институционалните предизвикателства, анализирани в предходната точка, намират своя конкретен икономически израз в система от взаимообусловени пазарни дефекти, възпрепятстващи ефективното използване на земеделските земи за туристически цели. Идентифицират се три основни икономически ограничения, действащи синхронно и взаимно усилващи своето въздействие върху инвестиционната активност в сектора: физическата фрагментация на терените, юридическата атомизация на собствеността и непосилните транзакционни разходи. Тяхното съвкупно въздействие върху туристическите инвестиции е систематизирано в Таблица 1.

Таблица 1
Икономически ограничения при трансформацията на земеделски земи за туристически цели

Вид ограничение	Проявление	Въздействие върху туристическите инвестиции
Физическа фрагментация	Среден размер на имота под 6 дка; над 20 млн. имота	Невъзможност за изграждане на мащабни туристически обекти без предварително окрупняване
Юридическа атомизация	5-15 съсобственици на имот; наследници от 3-то и 4-то поколение	Блокирани преговори; висок правен риск; невъзможност за бърза пазарна сделка
Транзакционни разходи	Нотариални такси, правни услуги, административни процедури	Оскъпяване на инвестицията с 15-25%; удължаване на сроковете за реализация
Административна тежест	Процедури по ЗОЗЗ и ЗУТ; многоинституционални съгласувания	Инвестиционна несигурност; риск от блокиране на проекта в административната фаза
Информационна асиметрия	Липса на синхронизация между кадастър и имотен регистър	Невъзможност за точна правна проверка; допълнителни разходи за верификация

Източник: Авторова таблица, разработена въз основа на данни от Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК), Министерство на земеделието и храните (МЗХ) и действащата нормативна уредба

Физическата фрагментация на поземления фонд представлява най-видимото икономическо ограничение пред туристическите инвестиции. Изграждането на съвременен туристически обект - бутиков хотел, голф игрище или еко-селище - изисква консолидиран терен от 100 или повече декара, чието окрупняване при вече описаната екстремна фрагментация се трансформира в продължителна и институционално обременена процедура.

Регионалният анализ разкрива дълбока пространствена поляризация - в Югозападна и Южна централна България средният размер на имота е едва 3,2 и 4,1 дка съответно, докато Североизточният район демонстрира по-консолидирана структура със среден размер от 12,4 дка. Парадоксът е очевиден - районите с най-висок туристически потенциал са едновременно районите с най-екстремна поземлена фрагментация.

Юридическата атомизация на собствеността генерира невидими, но значими икономически разходи за туристическите инвеститори. Съгласно действащото законодателство (ЗС, 1951), при раздробено право на собственост между 10, 15 или повече наследници достатъчно е един съсобственик да откаже или да е недостъпен, за да блокира цялата транзакция - обстоятелство, което принуждава инвеститорите да търсят алтернативни локации в страни с по-прозрачна институционална среда.

Транзакционните разходи при придобиването на земеделски терени за туристически цели достигат нива, правещи редица проекти икономически нецелесъобразни. Те обхващат три взаимосвързани категории: разходи за информация и търсене на съсобственици, разходи за преговори и координация между множество лица с различни интереси, и разходи за административно оформяне - нотариални такси, държавни такси и хонорари за правни консултанти. Съвкупността от тези разходи системно оскъпява туристическите проекти и намалява тяхната конкурентоспособност спрямо алтернативни дестинации в региона.

4. Влияние на европейските политики върху туристическото развитие на земеделските територии

Присъединяването на България към Европейския съюз през 2007 г. въведе система от директни плащания на площ по Общата селскостопанска политика (МЗХ, 2023). Тези плащания създадоха мощни финансови стимули за запазване на земеделското предназначение на терените, което в редица случаи прави туристическото им развитие икономически по-неизгодно.

Схемата за единно плащане на площ трансформира земеделската земя в инструмент за генериране на гарантиран административен доход, несвързан с реалния производствен потенциал на земята. При нива на подпомагане, достигащи между 215 и 280 евро на хектар в програмния период 2023-2027 г. (МЗХ, 2023), собственикът на земеделска земя разполага с предвидим годишен паричен поток, който не изисква никакви инвестиции, управленски усилия или поемане на предприемачески риск. В сравнение с несигурния и административно обременен процес по промяна на предназначението на земята за туристически цели, запазването на статута на нива или пасище се превръща в рационален икономически избор за мнозинството собственици. Резултатът е специфичен антистимул за туристическото развитие на земеделските територии, вграден в самата логика на европейското подпомагане.

Капитализацията на директните плащания в пазарната цена на земята допълнително задълбочава описания ефект. Данните на НСИ показват, че средната пазарна цена на земеделската земя в България е нараснала от около 151 евро на декар през 2007 г. до 822 евро на декар към 2023 г. (НСИ, 2024) - ръст от близо 445% за 16 години, дължащ се в значителна степен на капитализацията на субсидиите като постоянен доходен поток. За туристическия инвеститор това означава, че придобиването на терени за туристическо преустройство е станало значително по-скъпо, тъй като пазарната цена отразява и капитализираната стойност на бъдещите субсидии - стойност, която след промяна на предназначението се губи.

Новият програмен период 2023-2027 г. въвежда допълнително усложнение чрез задължителните екосхеми и агроекологичните ангажименти (МЗХ, 2023). Тези инструменти изискват многогодишни ангажименти за запазване на земеделското предназначение и прилагане на специфични практики на стопанисване, което допълнително ограничава гъвкавостта на собствениците при вземането на решения за промяна на предназначението. Земеделският стопанин, обвързан с петгодишен агроекологичен ангажимент, е практически изключен от възможността за пазарна сделка с туристически инвеститор за целия период на ангажимента. Предсрочното му прекратяване е съпроводено с връщане на получените субсидии и административни санкции, което го прави икономически неизгоден избор.

Установява се системна липса на координация между Общата селскостопанска политика и националните стратегии за туристическо развитие. Преодоляването на този политически дисбаланс изисква разработването на интегриран подход, при който европейските инструменти за подпомагане се използват не като антистимул за туристическото развитие, а като лост за финансиране на прехода към устойчив агротуризъм и диверсификация на доходите в селските райони.

Заключение

Извършеният анализ установява, че трансформацията на земеделски земи за нуждите на туристическата инфраструктура в България е системно възпрепятствана от три взаимообусловени групи ограничения, действащи синхронно и взаимно усилващи своето въздействие. Физическата фрагментация на поземления фонд, юридическата атомизация на правото на собственост и деформиращото въздействие на европейските директни плащания генерират институционална среда, в която туристическият потенциал на земеделските територии остава трайно нереализиран въпреки наличието на пазарен интерес и природни дадености.

Установява се дълбок структурен парадокс - България разполага с изключителен природен и културен потенциал за развитие на агротуризъм, екотуризъм и селски туризъм, но институционалната среда системно

блокира неговото пълноценно реализиране. Земята съществува физически и притежава висока туристическа стойност, но е правно раздробена и административно обременена до степен, при която нейното пазарно усвояване за туристически цели изисква преодоляването на бариери, несъразмерни с очакваната инвестиционна възвращаемост. Резултатът е прогресивно изоставане на България спрямо конкурентните туристически дестинации в региона, разполагащи с по-прозрачна и предвидима институционална среда.

За преодоляването на идентифицираните ограничения се извеждат няколко конкретни насоки. На първо място, необходимо е облекчаване на административния режим по ЗОЗЗ за малки агротуристически обекти с площ до 10 декара, при които процедурата по промяна на предназначението следва да се опрости и ускори значително. Подобна реформа би отключила инвестиционния потенциал на хиляди малки семейни стопанства, разполагащи с подходящи терени и предприемачески интерес към агротуристическото развитие. На второ място, комасацията на земеделската собственост следва да се разглежда не единствено като инструмент за повишаване на аграрната производствена ефективност, но и като стратегически механизъм за планиране и развитие на туристически зони в селските райони. Окрупняването на собствеността създава предпоставки за изграждане на консолидирани туристически терени, достъпни за инвеститори без непосилни транзакционни разходи. На трето място, изграждането на Единна национална дигитална платформа за поземлено ползване, интегрираща в реално време данните от Агенцията по вписванията и АГКК, би редуцирала значително информационната асиметрия и транзакционните разходи при придобиването на терени за туристически цели. На четвърто място, е необходима по-добра координация между националните политики за аграрно подпомагане и стратегиите за туристическо развитие, насочена към превръщане на европейските инструменти в лост за финансиране на прехода към устойчив агротуризъм.

Реализирането на тези реформи е задължително условие за пълноценното използване на земеделските земи като производствен фактор за устойчивото туристическо развитие на селските райони в България. Без преодоляване на фундаменталните структурни пречки (правната раздробеност на поземлената собственост, трудното окрупняване на земята и административната тежест при промяна на предназначението) туристическият потенциал на земеделските територии ще продължи да остава нереализиран, а България ще продължава да губи конкурентни позиции като туристическа дестинация с уникален природен и аграрен потенциал.

Използвана литература

Barlowe, R. (1986). *Land Resource Economics: The Economics of Real Estate.* Englewood Cliffs, New Jersey: Prentice-Hall.

North, D. C. (1990). *Institutions, Institutional Change and Economic Performance.* Cambridge: Cambridge University Press.

Williamson, O. E. (2000). The New Institutional Economics: Taking Stock, Looking Ahead. *Journal of Economic Literature, 38*(3), 595-613.
МЗХ. (2023). Стратегически план за развитие на земеделието и селските райони 2023-2027 г. София: МЗХ.
НСИ. (2022). Преброяване на населението и жилищния фонд 2021. София: НСИ. Извлечено от https://census2021.bg/
НСИ. (2024). Цени на земеделската земя и арендата в селското стопанство в Република България през 2023 година. София: НСИ. Извлечено от https://www.nsi.bg/sites/default/files/files/pressreleases/AgrLand_2023_EF75VS6.pdf
Закон за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ). (1996). Обн. ДВ, бр. 35 от 24.04.1996 г., посл. изм. ДВ, бр. 102 от 2022 г.
Закон за собствеността (ЗС). (1951). Обн. ДВ, бр. 92 от 16.11.1951 г., многократно изм. и доп.
Закон за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ). (1991). Обн. ДВ, бр. 17 от 01.03.1991 г., посл. изм. ДВ, бр. 102 от 2022 г.
Закон за устройство на територията (ЗУТ). (2001). Обн. ДВ, бр. 1 от 02.01.2001 г., посл. изм. ДВ, бр. 102 от 2022 г.

INSTITUTIONAL AND ECONOMIC CONSTRAINTS IN THE TRANSFORMATION OF AGRICULTURAL LAND FOR TOURISM INFRASTRUCTURE NEEDS

Atanas Atanasov[2]
D. A. Tsenov Academy of Economics - Svishtov

Abstract: This paper analyzes the institutional and economic constraints in the transformation of agricultural lands for the needs of tourism infrastructure in Bulgaria, including the construction of hotels, SPA centers, golf courses, eco-villages and agro-tourism farms. In the context of modern land relations, land is considered not only as a resource for production, but also a factor with investment potential for the development of tourism in rural areas.

Based on a scientific analysis, structural imbalances are examined in terms of the fragmentation of land ownership (a large number of small properties with multiple heirs). This prerequisite makes it difficult to consolidate land for tourism purposes and generates high costs for their acquisition. Special attention is paid to the regulatory framework, in particular the Agricultural Land Protection Act and the Spatial Planning Act, whose administrative procedures often hinder investment activity.

The analysis reveals that institutional and legislative problems in the acquisition and consolidation of agricultural lands are a major obstacle to the development of tourism in rural areas. In conclusion, specific guidelines are drawn for the development of agricultural territories as a tourist destination, namely - easing the administrative procedures for changing the purpose of land and consolidating ownership.

Keywords: land relations, tourism infrastructure, transaction costs, land fragmentation.

[2] e-mail: aianasko@abv.bg