

15→ Осенью 2021 года газета «Коммерсантъ» сообщала о планах «Агрокомплекса» купить у «Юга Руси» все его пашни — 200 тыс. га. Эксперты оценивали возможную сумму сделки в 20 млрд руб. и говорили, что она стала бы крупнейшей на рынке за последнюю пятилетку. Представители ГК «Юг Руси» выступили с опровержением этого сообщения, заявив, что планируют не продавать земли, а, наоборот, расширять земельный банк.

ЦЕНА РАСТЕТ В ПОЛЯХ

По словам Андрея Сизова, сейчас на юге России наблюдается довольно высокий спрос на плодородную землю «в выгодно расположенных локациях». Этот спрос сместился в сторону участков, пригодных для производства зерновых, хотя ранее, в 2019-2020 годах, основную часть сделок обеспечивали игроки сахарного рынка. Однако теперь спрос с их стороны значительно снизился, поскольку в сезоне-2019/20 отрасль столкнулась с острым кризисом перепроизводства. Союзроссахар оценивал объем перепроизводства в 2,2 млн, а падение цены — в 30%: с 30 тыс. руб. за т до 19,5 тыс. руб. за т. Кроме того, спрос на землю несколько сдерживают квоты на экспорт зерна за пределы ЕАЭС и плавающие экспортные пошлины. «Но в целом интерес покупателей к крупным наделам площадью от 10 тыс. га в южных регионах сохраняется (на довольно высоком уровне)», — подытожил эксперт.

По мнению аналитиков компании BEFL, причина роста на юге России интереса к растениеводству заключается в развитии инфраструктуры: появление новых мощностей хранения продукции, строительство портовых терминалов и др. «Постепенный выкуп земельных участков из паевой собственности делает структуру прав на землю более понятной для покупателя. Свою роль также играет и стремление животноводов производить собственные корма в связи с серьезным подорожанием этой продукции (в первой половине 2022 года)», — пояснили аналитики.

Процесс скупки земель идет не очень быстро. Например, по данным компании Масоп, сейчас в Краснодарском крае



К УВЕЛИЧЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ БАНКОВ СТРЕМЯТСЯ И ЖИВОТНОВОДЫ ЮГА, ЧТОБЫ РАСШИРИТЬ СЫРЬЕВУЮ БАЗУ ДЛЯ СОБСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА КОРМОВ

58% сельскохозяйственных угодий принадлежат физлицам, которые чаще всего владеют участками на правах общей долевой собственности. Тем не менее, доля «физиков» в кубанских угодьях постепенно снижается: только в 2019-2020 годах юридические лица выкупили у физических 62 тыс. га земли, увеличив таким образом свою долю в регионе на два процентных пункта.

Как следует из исследования BEFL, спрос на качественные и крупные массивы земли, готовые к масштабной производственной сельхоздеятельности, а в идеале и на уже сформированный сельскохозяйственный бизнес с внушительной растениеводческой базой, способствовал созданию «рынка продавца», при котором произошел резкий скачок цен на сельхозземлю за очень короткий период — менее одного года.

По данным Forbes, в нынешнем году стоимость земельных банков крупнейших латифундистов Ростовской области повысилась на 75%. Это при том, что данные площади, в большинстве случаев, если и менялись, то незначительно. В частности, земли агрокомплекса им. Ткачева подорожали с 89 млрд руб. до 152 млрд руб., «Степи» — с 48 млрд руб. до 74 млрд руб., ГАП «Ресурс» — с 32 млрд руб. до 41 млрд руб., ГК «Юг Руси» — с 19 млрд руб. до 30 млрд руб., ГК «Светлый» — с 18 млрд руб. до 22 млрд руб.

В прошлом году BEFL оценивала стоимость одного гектара сельскохозяйственной земли в Краснодарском крае в 220 тыс. руб. По новым данным компании, этот показатель уже достиг 370 тыс. руб. (рост — почти 70%).

Динамика поддерживается высоким спросом и нехваткой ликвидных вариантов, объяснили эксперты. Самые дорогие участки на Кубани — виноградники. Их цена, по данным компании Масоп, например, в Темрюкском районе Краснодарского края составляет около 425 тыс. руб. за га. На втором месте — пашни, которые продаются по 385 тыс. руб. за га. При этом,

аналитики обращают внимание на закрытость кубанского рынка сельхозземель: информацию о сделках на нем зачастую не разглашают даже крупные холдинги.

Росту цен способствовало также и сокращение площадей земель сельхозназначения. Например, на Кубани такая проблема стоит особенно остро. Причина в том, что долгое время пригодные для ведения сельского хозяйства участки «уходили» под жилищную застройку. В частности, депутат Законодательного собрания края Дмитрий Лоцманов упоминал о застройке коттеджными поселками 567 га в Горячем Ключе. В Анапе собственники вывели из сельхозоборота 255 га земель. В целом, по данным исследования, проведенного учеными Федерально-го Ростовского аграрного научного центра и Донского государственного технического университета (ДГТУ), только с 2014 года по 2018-й Кубань потеряла около 28 тыс. га сельскохозяйственных земель.

Весной 2021 года власти Краснодарского края приняли региональный закон, запретивший включать сельхозугодья в границы населенных пунктов. Это помогло. В минувшем году, по данным Краснодарстата, в регионе посевные площади выросли на 1% и составили около 3,8 млн га.

На Дону, по данным Ростовстата, площадь сельскохозяйственных земель достаточно стабильно растет. Однако темпы прироста невелики: например, с 2016 года по 2020-й показатель увеличился с 4,5 млн га до 4,7 млн. га, т. е., менее чем на 5%. ■

Таблица. Крупнейшие землевладельцы юга России (по площади участков):		
1	Агрокомплекс им. Ткачева	660 тыс. га
2	Степь+РЗ Агро	578 тыс. га
3	ГАП Ресурс	320 тыс. га
4	ГК «Доминант»	320 тыс. га
5	Концерн «Покровский»	242 тыс. га
6	Юг Руси	200 тыс. га
7	ГК «Светлый»	184 тыс. га
8	АФГ «Националь»	183 тыс. га
9	ГК «Прогресс-Агро»	111 тыс. га
10	Агрико	110 тыс. га
11	СтавропольАгроСоюз	102 тыс. га
12	АПК «Возрождение»	100 тыс. га

Источник: аналитическая компания BEFL.