



Владислав Новоселов,
Управляющий директор
ЗАО «БЭФЛ»

Тенденции российского рынка сельскохозяйственных земель в изменившихся финансовых условиях

Из материалов VII Международной Региональной Конференции «Рынок сахара СНГ и Центральной Азии»,
Москва, Рэдиссон САС «Славянская», 26.02.2009 г.

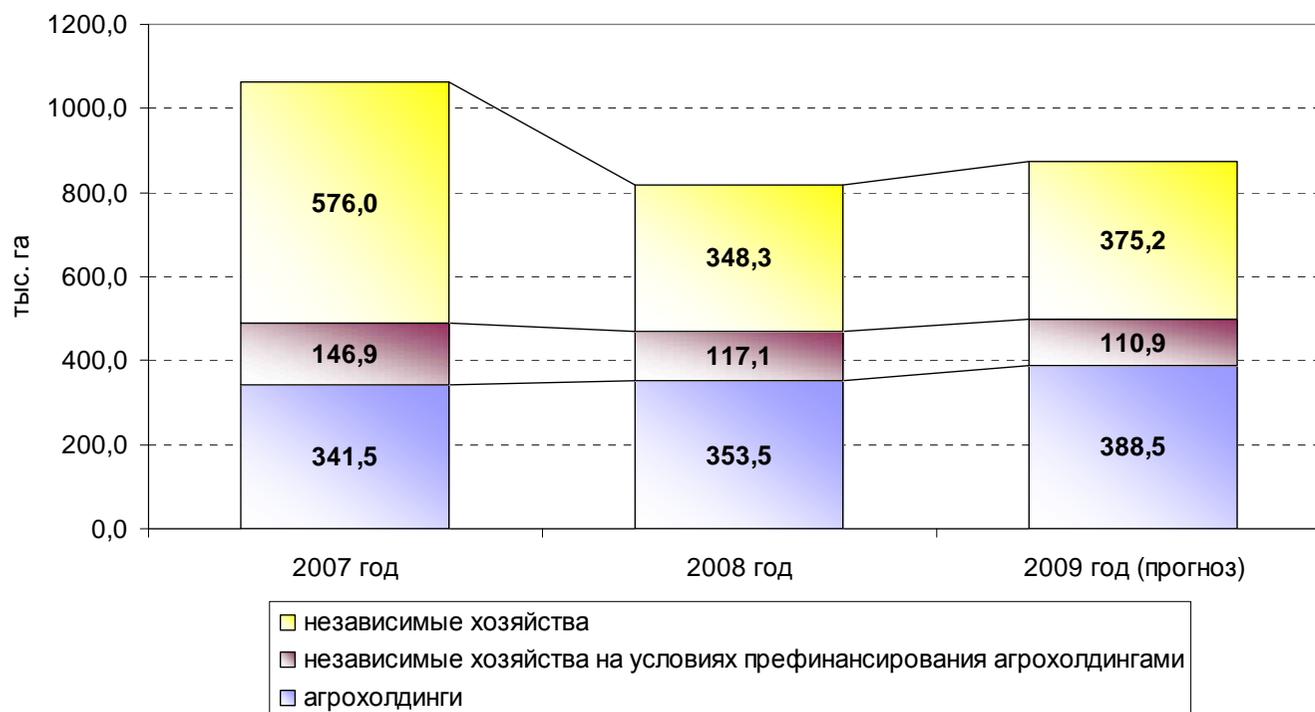
Содержание

1. Сельскохозяйственная Земля – основной ресурс для сахаропроизводителей _____	3
2. Структура сельскохозяйственной земли в России _____	4
3. Становление российского рынка сельскохозяйственной земли _____	6
4. Сегменты рынка сельскохозяйственной земли _____	7
5. Динамика цен в 2003 – 2008 гг. _____	9
6. Тенденции рынка сельскохозяйственной земли: вторая половина 2008 г. _____	11
7. Прогноз развития рынка сельскохозяйственных земель на 2009 – 2010 гг. _____	13

1. Сельскохозяйственная Земля – основной ресурс для сахаропроизводителей

BEFL

Площади посевов сахарной свеклы в 2007-2008 гг. и прогноз на 2009 г.



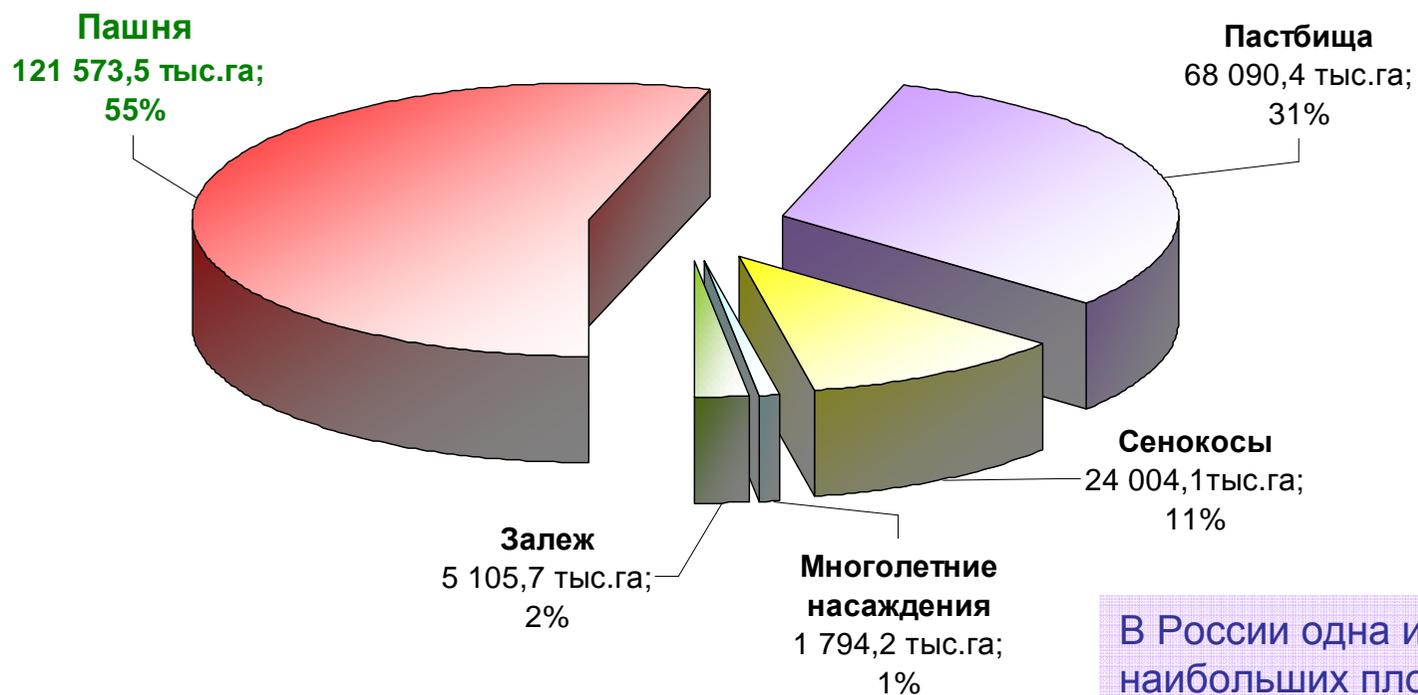
Источник: Союз Сахаропроизводителей России

- ✓ Производители сахара – полноценные участники рынка первичного производства сельскохозяйственной продукции
- ✓ Возрос интерес к сельскохозяйственной земле как источнику обеспечения сырьем
- ✓ Под контролем производителей сахара не менее 1,5 млн. га земли

2. Структура сельскохозяйственной земли в России (1 / 2)

BEFL

Структура сельскохозяйственных угодий, 2008 г.



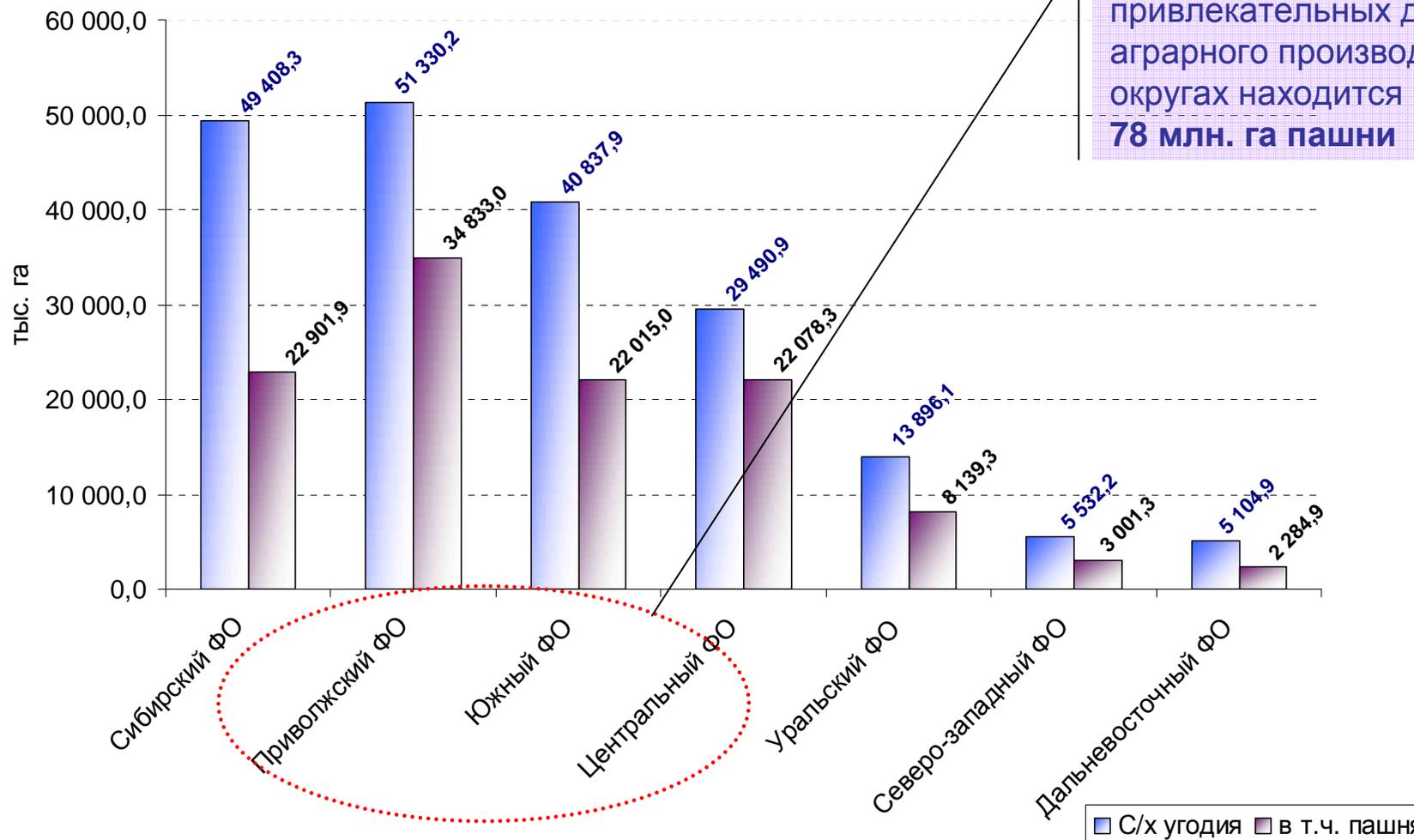
Источник: Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости

В России одна из наибольших площадей сельскохозяйственных угодий в мире, площадь пашни составляет более **120 млн. га**

2. Структура сельскохозяйственной земли в России (2 / 2)

BEFL

Распределение сельскохозяйственных угодий по федеральным округам, 2008 г.

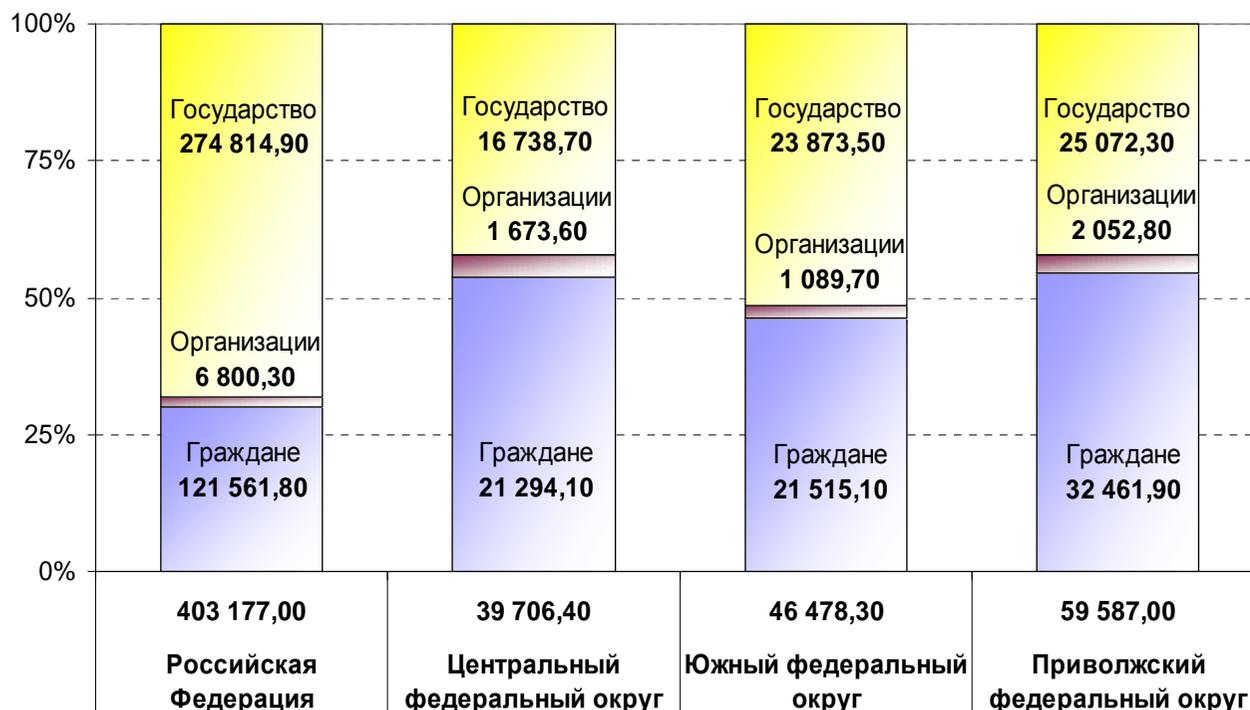


Источник: Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости

3. Становление российского рынка сельскохозяйственной земли

BEFL

Распределение сельскохозяйственных земель по формам собственности, 2008 г. (в тыс. га)



- ✓ Небольшое количество земли, готовой к продаже
- ✓ В обработке коммерческих организаций более 90 млн. га
- ✓ С 2003 года значительного увеличения земли в собственности организаций не произошло
- ✓ Сложная и длительная процедура приобретения земли

Источник: Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости

4. Сегменты рынка сельскохозяйственной земли (1 / 2)

BEFL

Рынок сельскохозяйственной земли на середину 2008 г.

Сегмент рынка	Характеристика
1. Земля в собственности	<ul style="list-style-type: none">✓ Самый привлекательный для покупателей сегмент, высокий спрос при размере земель более 5 тыс. га✓ Предложение сильно ограничено✓ Высокая цена✓ Как правило, дополнительно включаются в сделку объекты инфраструктуры, с/х техника, посевы✓ Минимальные риски процесса приобретения земли
2. Структурированный агробизнес с землей в собственности	<ul style="list-style-type: none">✓ Продается не земля, а доля в капитале с/х бизнеса✓ Привлекательный сегмент✓ Предложение сильно ограничено✓ Высокая цена сделки, в цену включена премия за организованный бизнес✓ К покупателю переходят финансовые, налоговые, юридические риски бизнеса
3. Сельхозкомпании с правом долгосрочной аренды «паевой» и муниципальной земли	<ul style="list-style-type: none">✓ К продаже предлагаются права аренды с инфраструктурой, с/х техникой, посевами или доли в капитале✓ Цена зависит от перспектив приобретения земли в собственность и увеличения площади за счет соседних землепользователей✓ Спрос умеренный✓ Многие участники сегмента стремятся перейти в сегмент 2✓ Представлен в основном обществами, созданными после 2003 года

4. Сегменты рынка сельскохозяйственной земли (2 / 2)

BEFL

Рынок сельскохозяйственной земли на середину 2008 г. (окончание)

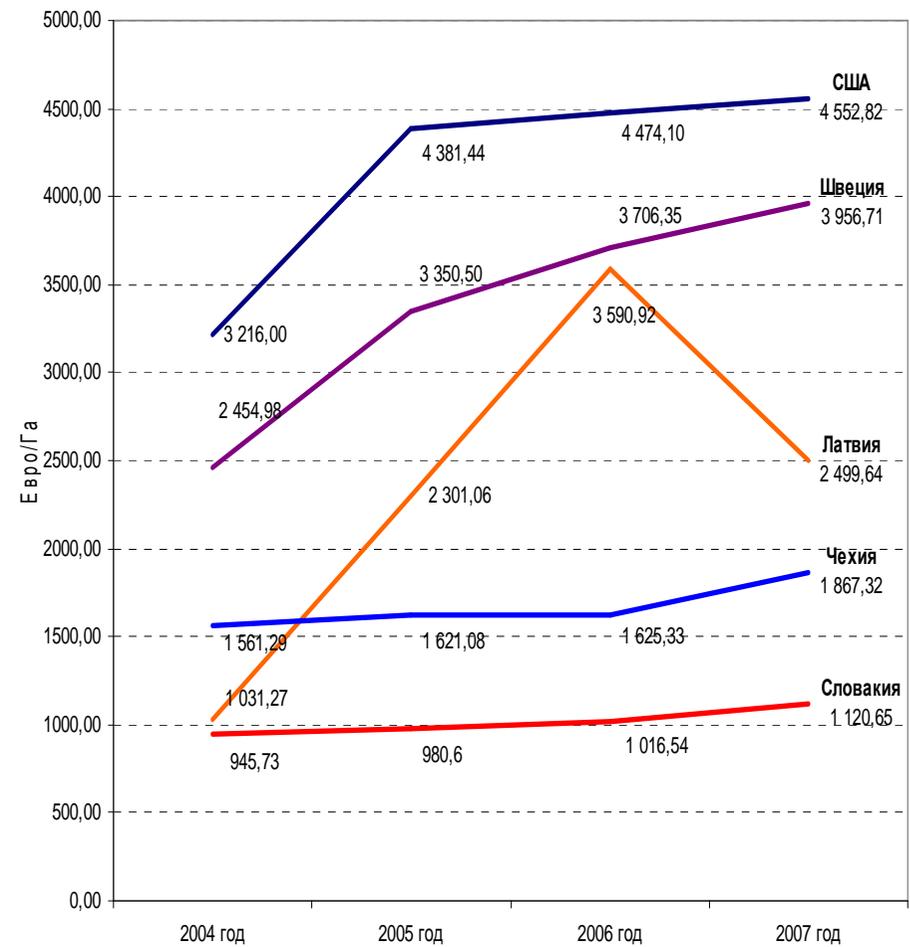
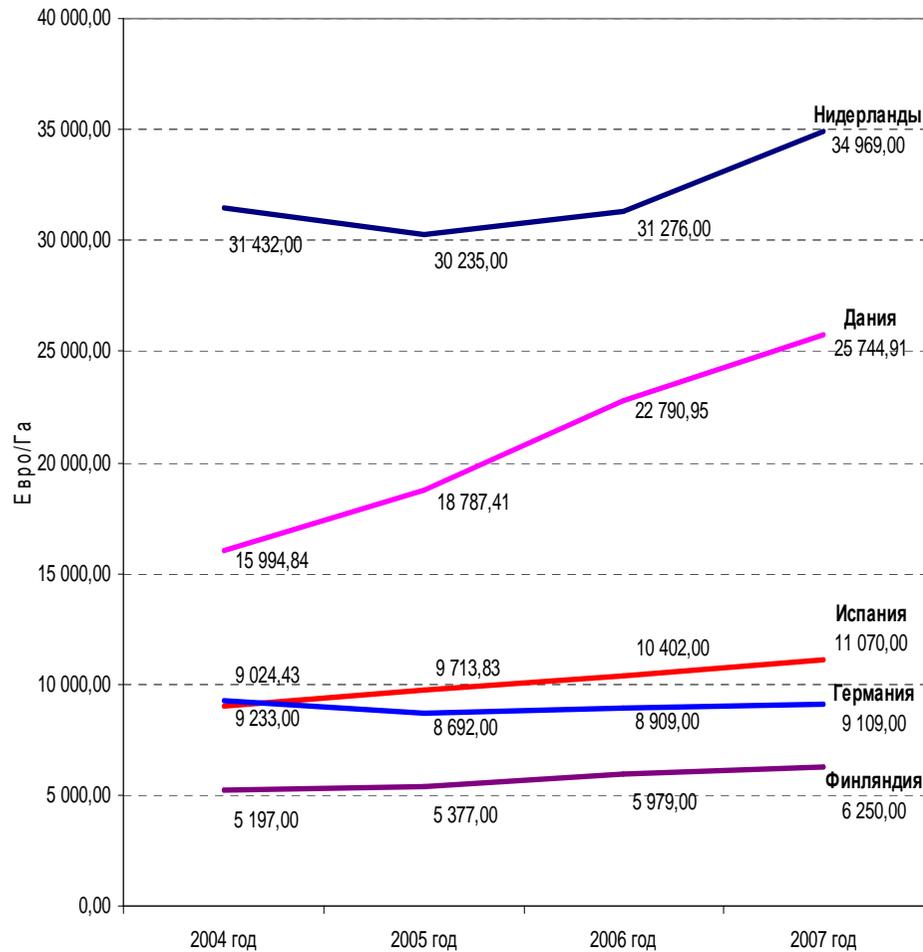
Сегмент рынка	Характеристика
4. «Паевая» земля в обработке без юридических прав или «паевые» необрабатываемые земли	<ul style="list-style-type: none">✓ Значительная доля предложений на рынке✓ Спрос умеренный, как правило, со стороны «новых инвесторов» или спекулянтов✓ Самая низкая цена✓ Значительные расходы на включение с/х оборот✓ Высокие риски процесса и операционной деятельности на земле✓ Вероятность конфликта с текущим землепользователем✓ Цена зависит от перспектив создания значительных массивов
5. Невостребованные доли (земли)	<ul style="list-style-type: none">✓ По разным оценкам от 15 до 30% земли, находящейся в собственности физических лиц✓ Как правило используется по «договорам краткосрочной аренды» с муниципальными образованиями✓ Законно приобрести права собственности или аренды нельзя✓ Закон предусматривает процедуру признания права собственности субъекта РФ или муниципального образования✓ Востребованы со стороны землепользователей, владеющих/контролирующих соседние земли
6. Муниципальная, государственная земля	<ul style="list-style-type: none">✓ В основном предлагается долгосрочная аренда✓ Продажа в собственность не распространена✓ По общему условию заключение договора должно проходить на торгах✓ Цена регулируется региональными законами об обороте земли

Стоимость сельскохозяйственной земли в Российской Федерации

- ✓ Прирост стоимости «паевой» земли в России за 2003 – 2008 гг. составил до **400%**, диапазон стоимости **180 – 300 долл. США**
- ✓ К лету 2008 года земля в собственности площадью более 5 тыс. га предлагалась по стоимости более **1 000 долл. США/га**. Сделки заключались в диапазоне **750 – 900 долл. США** за 1 га
- ✓ Арендная плата за «паевую землю» за период 2005-2008 годы увеличилась **более чем в 2 раза** и продолжает выплачиваться «натуроплатой» (зерно, масло, сахар и пр.), в денежном выражении находится в диапазоне от **500 до 1 000 руб./га** в год
- ✓ Цена права аренды по долгосрочным договорам (перенайм) доходила до **180 долл. США/га** (без учета посевов)

5. Динамика цен в 2003 – 2008 гг. (2 / 2)

Стоимость сельскохозяйственной земли в странах Европы и США в 2004-2007 гг.

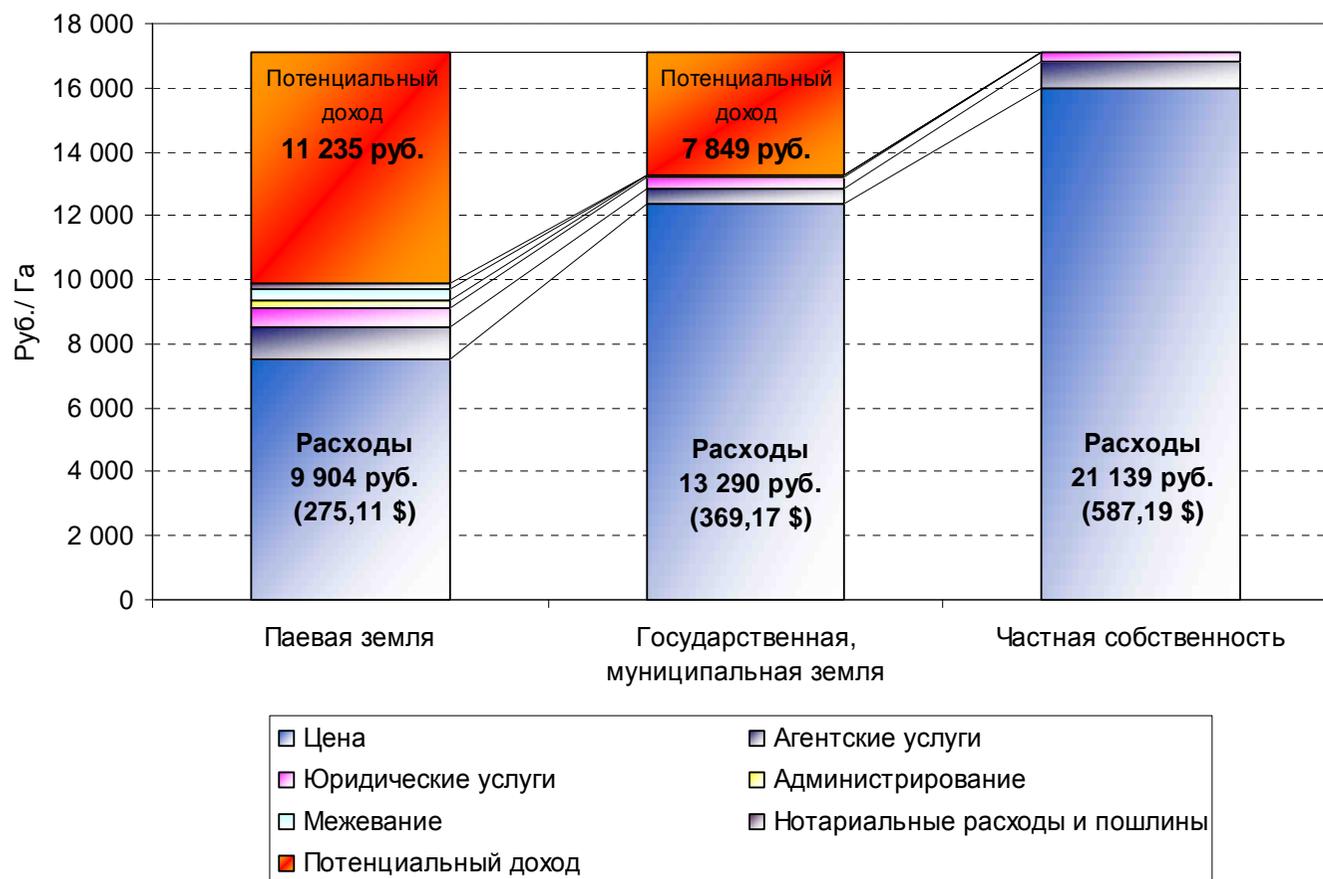


Источник: Eurostat, USDA

6. Тенденции рынка сельскохозяйственной земли: вторая половина 2008 г. (1 / 2)

BEFL

Структура цен на земли, принадлежащие различным сегментам рынка



- ✓ Снижение спроса и «выброс» на рынок больших массивов земель сельскохозяйственных предприятий и «спекулятивной» земли
- ✓ Снижение цен
- ✓ Стратегические инвесторы вынуждены уходить с рынка, приостанавливать процессы покупки «паевой» земли
- ✓ Спрос переместился в сегмент земли на законном праве, спрос в других сегментах резко уменьшился

6. Тенденции рынка сельскохозяйственной земли: вторая половина 2008 г. (2 / 2)

BEFL

Снижение капитализации аграрных компаний

	Black Earth Farming, долл. США	Alpcot Agro, долл. США	Trigon Agri, евро
Капитализация на январь/февраль 2009	202 305 334	45 851 621	62 221 190
Дата отчетности	30.09.2008	30.06.2008	30.06.2008
Долгосрочный заемный капитал	82 823 000	8 020 733	5 321 000
Денежные средства	209 202 000	95 077 847	91 900 000
EV	75 926 334	-41 205 493	-24 357 810
Количество земли под контролем, га	332 000	133 000	144 157
Активы	522 740 000	232 078 800	180 535 000
Внеоборотные активы	180 567 000	99 036 554	62 642 000
в том числе земля	78 152 806	н/д	н/д
EV/Земля под контролем	229	-	-
Внеоборотные активы/Земля под контролем	544	745	435
Расходы на 1 га земли под контролем	235	-	-

7. Прогноз развития рынка сельскохозяйственных земель на 2009 – 2010 гг. (1 / 3)

BEFL

Финансовые инвесторы

Стратегия

Российские фонды и управляющие компании

ЗПИФН «Финам – Капитальные вложения» (УК «ФИНАМ»)	Формирование закрытого ПИФа недвижимости, приобретение земель с/х назначения с целью их сдачи в аренду. Планируется нарастить долю активов в Алтайском Крае. Приобретение действующих с/х предприятий
ЗПИФН «РЕГИОН Земельный Фонд» (УК «РЕГИОН»)	Формирование закрытого ПИФ недвижимости, приобретение и сдача в аренду земель с/х назначения
ЗПИФН «ИПФ – АГРО» (УК «ИПФ–АГРО»)	Инвестирование в российские с/х земли, формирование земельных ПИФов. Эффективное управление с/х деятельностью
ЗПИФ «Русский помещик» (УК «Агана»)	Формирование закрытого ПИФ недвижимости, приобретение и сдача земель с/х назначения
«Ренессанс-капитал»	Инвестирование в с/х активы в РФ и Украине. Создание крупного земельного банка

Зарубежные инвесторы

Акционеры Black Earth Farming (Швеция)	Инвестирование в с/х активы в РФ . Управление с/х деятельностью
Акционеры Volga Farming (Швеция)	Аренда и оформление права собственности более чем на 100 000 га
Altima One World Agriculture Development Fund, IFC (\$ 300 млн.)	Инвестирование в уже работающие компании, имеющие существенные банки с/х земель
Акционеры Heartland Farms (UK) Ltd,	Инвестирование в российские земли с/х назначения (приобретение, аренда), выращивание с/х продукции
Акционеры Alrcot Agro (Швеция)	Инвестирование в с/х активы в РФ (оформление права собственности, аренда). Управление с/х деятельностью

7. Прогноз развития рынка сельскохозяйственных земель на 2009 – 2010 гг. (2 / 3)

BEFL

Тенденции развития рынка на 2009 - 2010 гг.

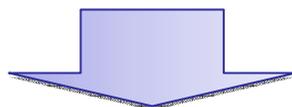
- ✓ **Приход на рынок финансовых инвесторов: поиск новых стратегий, желание найти рынки, некоррелируемые с финансовыми**
 - ✓ Классический подход к инвестированию не применим (значительное отличие от рынка офисной, торговой, складской недвижимости)
 - ✓ Крайне мало земли в сегментах «Земля в собственности» (1) и «Структурированный бизнес с землей в собственности» (2)
 - ✓ **Покупаются не будущие доходы от сдачи в аренду, а ожидания роста стоимости и доходы от повышения эффективности с/х производства**
 - ✓ Отсутствует цивилизованный рынок арендаторов и компаний, управляющих бизнесом на земле, сильна практика выплаты аренды в неденежной форме
 - ✓ Необходимо создавать систему эффективного управления земельными банками, агробизнесом
 - ✓ Основные игроки - Private Equity Funds, которые возьмут на себя выстраивание аграрного бизнеса
- ✓ **Распродажа активов вчерашними покупателями «паевой» земли, востребована рынком только земля на законном праве – у многих компания кризис ликвидности, банкротства**

7. Прогноз развития рынка сельскохозяйственных земель на 2009 – 2010 гг. (3 / 3)

BEFL

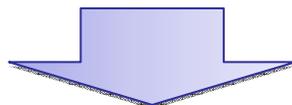
2007-2008

**Рынок земли –
рынок Продавца**



2009-2010

**РЫНОК ЗЕМЛИ –
РЫНОК
ПОКУПАТЕЛЯ**



Повышение правовой культуры
Повышение эффективности агробизнеса
Рост капитализации

The background of the slide features a close-up photograph of a person's hands in a suit, holding a baton as if conducting. The background is a clear blue sky. In the top left corner, the BEFL logo is displayed in white, with the tagline 'аудиторы ■ консультанты ■ оценщики' below it.

BEFL

аудиторы ■ консультанты ■ оценщики

Спасибо за внимание!

Тел. +7 (495) 787 16 38
E-mail: v.novoselov@befl.ru
www.befl.ru