



И Н Д И К А Т О Р Ы  
**Рынка Земли**

## **Мировые земельные ресурсы и их оценка**

© Информационно-аналитическая служба  
Федерального портала  
«Индикаторы рынка земли» [www.land-in.ru](http://www.land-in.ru)

Февраль 2008 г.



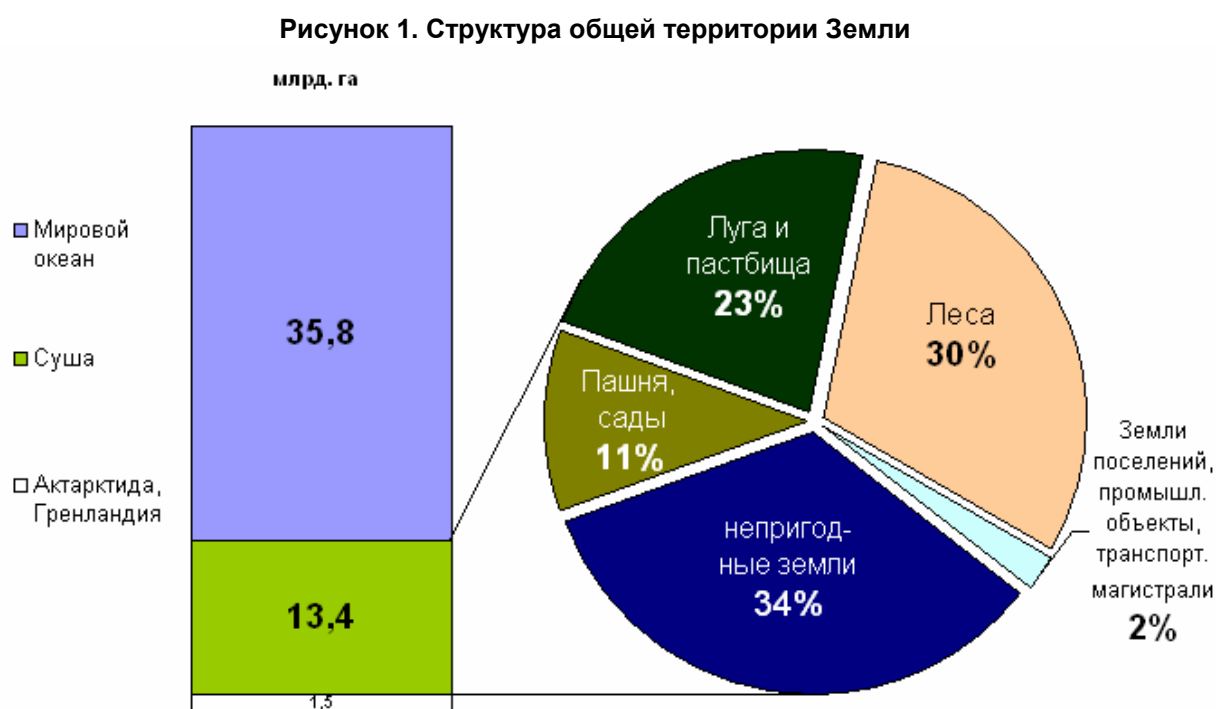
## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>Земельные ресурсы в мире и в России.....</b>	<b>3</b>
<b>Сельскохозяйственная земля.....</b>	<b>4</b>
<b>Уровень цен на земельные ресурсы. ....</b>	<b>6</b>
<b>Краткие результаты .....</b>	<b>11</b>

## Земельные ресурсы в мире и в России

Общая площадь земной поверхности нашей планеты составляет около 51 млрд.га. Площадь всей суши составляет 14,9 млрд.га. Вся остальная территория (более 70%) находится под водой. Исключая Антарктиду, в распоряжении человека находится только 13,4 млрд.га, что составляет 26% площади поверхности Земли.

Согласно данным ООН, население планеты составляет 6,6 млрд. человек. Таким образом на 1 жителя приходится 2 га земной поверхности. И это с учетом «вечной мерзлоты», пустынь, гор, непроходимых джунглей. Так, площадь лесов, гор, болот, пустынь и полупустынь суммарно составляет 64% территории суши.



Соответственно земель, непосредственно пригодных для более или менее комфортной в современном понимании этого термина жизни, в расчете на 1 жителя остается совсем не много.

Площадь суши, доступной «для жизни» разнится в различных странах и определяется природно-климатическими условиями и историческими аспектами развития. Так, в 2007 году на 1 жителя России приходилось 12,07 га общей площади земель страны. В Австралии этот показатель существенно выше – 40,4 га на 1 жителя, в Канаде – 32,4 га на 1 жителя, а в США - 3,4 га на 1 жителя.

Самая высокая плотность населения – в Японии и составляет 338 человек на 1 кв. км. В этой стране на 1 жителя приходится 0,3 га территории страны, что в 40 раз меньше, чем в РФ и в 7 раз по сравнению со среднемировым показателем приходящейся на 1 жителя планеты территории. При том, что существенная

часть этой страны занята горами и непригодна для жизни. В Индии этот показатель составляет 0,32 га на 1 жителя, в Китае (самой населенной стране мира) – 0,76 га. В некоторых европейских странах – на 1 человека приходится меньше территории, чем в Китае, но больше, чем в Индии. Так, например, в Великобритании на 1 жителя приходится 0,41 га, в Германии – 0,43 га, в Италии – 0,52 га.

В РФ распределение населения по ее обширной территории является неоднородным. Основная часть населения живет в европейской части страны. Так, на 1 жителя в Центральном Федеральном округе приходится в среднем 1,71 га (почти в 7 раз меньше, чем в среднем по РФ), в Южном ФО – 2,58 га, в Приволжском ФО – 3,31 га. А вот в Дальневосточном ФО – на 1 жителя приходится 92,2 га. Таким образом, разница в распределении населения между федеральными округами в РФ достигает более 50 раз.

## **Сельскохозяйственная земля**

Естественным источником существования и развития человеческой цивилизации на планете является сельскохозяйственная земля, позволяющая производить основную часть потребляемых продуктов. На сельскохозяйственных территориях производится 95-97% продуктов.

Земли, пригодные для сельского хозяйства, на планете ограничены, а пригодных для освоения свободных земель уже практически не осталось. Площади, на которых производится основная масса продовольствия (пашня, сады и плантации, луга, пастбища), составляют лишь 9% поверхности Земли (т.е. на 1 жителя в среднем – чуть менее 1 га). Они различны по природным свойствам и по своему потенциалу.

Пахотные земли в основном сосредоточены в степных и лесостепных районах. Пашня и многолетние насаждения в составе сельскохозяйственных угодий планеты занимают около 1,5 млрд.га (11% всей поверхности суши), сенокосы и пастбища – 3,7 млрд.га (23% поверхности суши).

Общая площадь пригодных для пахоты земель оценивается экспертами в различных источниках от 2,5 до 3,2 млрд.га (т.е. от 18 до 24% от общей поверхности суши).

На Европу и Азию (включая Россию) приходится 2,1 млрд. га пашни и пастбищ, или более 40% обрабатываемых земель мира.

**Таблица 1. Земельные ресурсы регионов мира (1990 г.)**

Регион	Площадь земельных ресурсов, млрд.га	Площадь земельных ресурсов на душу населения, га	Доля от мирового значения, %				
			земельный фонд	пашня	луга и пастбища	леса	прочие земли
Европа	1,07	1,5	8	27	16	10	16
Азия	4,43	1,4	33	32	18	28	34
Африка	3,03	6,4	23	15	24	18	22
Сев. Америка	2,25	6,1	17	15	10	17	14
Юж. Америка	1,78	7,3	13	8	17	24	9
Австралия и Океания	0,85	37	6	3	15	3	5
Весь мир*	13,4	3	100	100	100	100	100

\* - без учета Антарктиды и о. Гренландия

Самыми большими пахотными землями обладают такие страны, как Россия, США, Индия, Китай, Бразилия и Канада. Если в целом по миру на каждого жителя приходится 0,25 га пашни, то в Азии, где сосредоточено 32% мировой пашни, этот показатель (0,15 га) самый низкий на планете. Иными словами, в Азии 1 га должен «прокормить» 7 человек. В плотно населенной Европе 1 га «кормит» уже 4 человека, в Южной Америке - 2, в Северной Америке - почти 1,5 человека.

Общая площадь лугов и пастбищ превосходит площадь пахотных земель почти в 2 раза. По причине засушливого климата пастбищные угодия менее пригодны для обработки. Больше всего таких территорий в Африке. Луга, наоборот, более пригодны для ведения хозяйства. Данный вид угодий преобладает в Австралии, России, Китае, США, Бразилии, Аргентине, Монголии.

Земельные ресурсы планеты позволяют обеспечить продуктами питания больше населения, чем имеется в настоящее время и будет в ближайшем будущем. Вместе с тем, в связи с ростом населения, особенно в развивающихся странах (ЮВА, Южная Америка), количество пашни на душу населения сокращается. Еще 10-15 лет назад душевая обеспеченность пашней населения Земли составляла 0,45-0,5 га, в настоящее время она составляет уже 0,25 га.

По данным Комитета по аграрным вопросам Государственной Думы РФ, на производство пищи для 1 человека требуется от 0,3 га до 0,5 га сельскохозяйственных угодий (пашня + пастбища), еще от 0,07 га до 0,09 га необходимо под жилище, дороги, рекреацию. То есть, с учетом имеющихся технологий обработки земли, существующий потенциал сельскохозяйственных угодий позволяет обеспечить пищей от 10 до 17 млрд. человек на планете. Но это – при равномерном распределении плотности всего населения по плодородным землям. При этом уже сегодня в мире по различным оценкам

голодает от 500 до 800 млн. человек (8-13% всего населения), а население планеты ежегодно увеличивается в среднем на 90 млн. человек (т.е. на 1,4% в год).

Продуктивность использования сельскохозяйственных земель в мире значительно различается. Например, в Азии сосредоточено 32% мировой пашни, 18% пастбищ, что позволяет содержать более половины мирового поголовья скота. Вместе с тем, из-за низкой продуктивности сохраняется зависимость многих стран Азии от импорта продовольствия.

Площади сельскохозяйственной земли в отдельных странах определяются, в основном, природно-климатическими условиями и уровнем развития населения стран, уровнем имеющихся у них технологий разработки и использования земельных ресурсов.

Душевая обеспеченность пахотными угодьями в разных странах мира меняется в широких пределах. Для Канады она составляет 1,48 га на 1 жителя, для США – 0,63 га, для Японии – 0,03 га. Для России обеспеченность пашней на душу населения в настоящее время достигает почти 0,85 га, что значительно выше мирового показателя. При этом доля пахотных земель в России составляет всего 7,6% от территории, в то время как в Западной Европе 30%, в Азии – 15%, в Северной Америке – 13%.

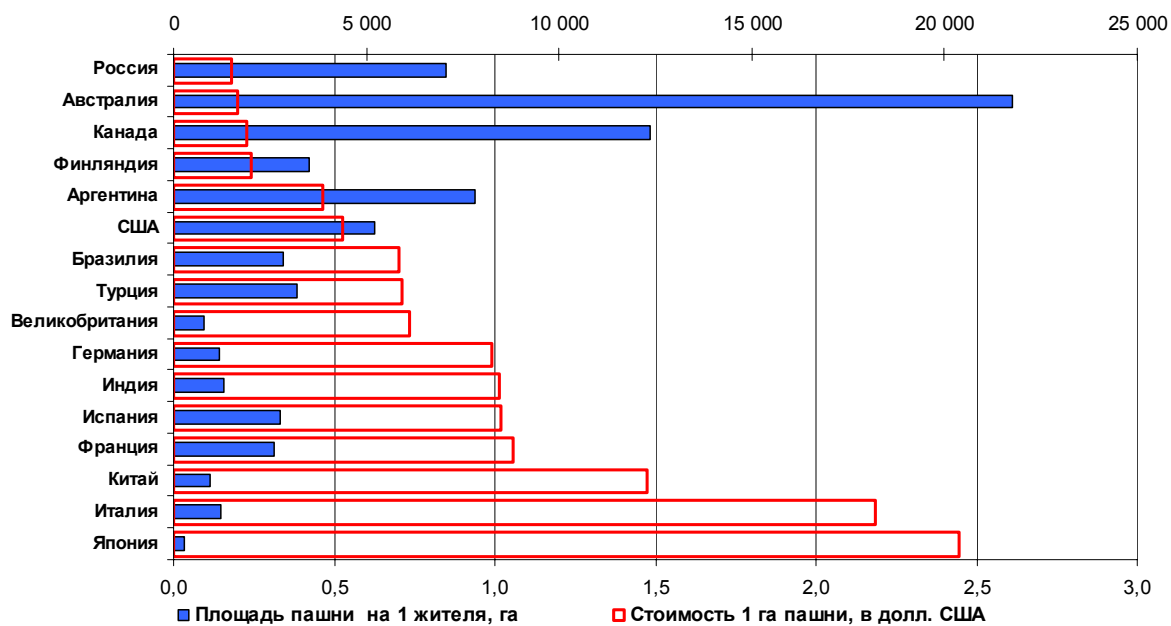
## Уровень цен на земельные ресурсы

Существует земля различных категорий (сельскохозяйственная, леса, населенных пунктов и проч.). Различные страны по-разному подходят к регулированию рынка земли. Некоторые предоставляют право собственности на землю своим и иностранным гражданам, некоторые – не предоставляют совсем или только с определенными ограничениями. При этом сам «кадастровый» (по категориям и стоимости) учет земельных ресурсов – ведется не во всех странах. Тем не менее, существуют внутренние методики статистических органов стран и методики Всемирного банка, которые позволяют вести учет и сопоставление уровней стоимости совокупных земельных ресурсов различных стран, а также отдельных категорий земельных ресурсов.

Вероятно, наиболее корректным для достижения цели сравнения стоимости земли в разных странах будет провести сравнение уровней стоимости *сельскохозяйственной* земли. Т.к. по опыту некоторых зарубежных стран цены на нее более однородны (по сравнению с ценами на землю в населенных пунктах или в зонах отдыха), она занимает существенную часть территории практически каждой страны, в отличие от обширных территорий лесов активно эксплуатируется населением и является источником обеспечения «продовольственной безопасности» каждого государства.

В соответствии с кадастровыми оценками отдельных государств, обобщенными в материалах Всемирного банка, уровень цен на сельскохозяйственную землю в мире отличается весьма существенно.

Рисунок 2. Страновая оценка стоимости 1 га пашни и площадь пашни на 1 жителя



В соответствии с представленной диаграммой, можно проследить не полную и недостаточно однозначную, но все же зависимость между национальной оценкой стоимости пахотных земель и их размерами, приходящихся на 1 жителя страны. Чем меньше пахотной земли приходится на душу населения, тем она дороже. Плюс к этому, чем меньший удельный вес занимает сельскохозяйственная земля в общем объеме территории государства, тем она дороже.

При этом стоит обратить внимание, что даже в т.н. «развивающихся» странах с низким уровнем ВВП на 1 жителя (например, Индия) оценка стоимости земли все равно является достаточно высокой и находится на уровне развитых стран (Германия, Франция, Испания, Италия).

Интересным является сопоставление оценки стоимости 1 га пашни с объемом ВВП, производимым в сельскохозяйственном секторе страны на 1 га пашни<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> При сравнении следует учитывать, что:

1. сопоставление может быть не совсем корректным, т.к. для расчета данного показателя использован интегрированный показатель ВВП, произведенного по группе «Сельское и лесное хозяйство, рыболовство и охота». Тем не менее – сделано допущение, что основная часть его приходится все же на пахотные земли.
2. ВВП не равен (меньше) объему сельскохозяйственного производства (продажам продукции), т.к. учитывает только созданную «добавленную стоимость». Так, например, амортизация сельскохозяйственной техники или расходы на топливо и удобрения – не учитываются (уменьшают сумму) при расчете ВВП.

**Таблица 2. Доля продукции "Сельского хозяйства, рыболовства и охоты" в ВВП страны**

	Доля с/х производства в ВВП страны		Объем с/х производства на 1 жителя, долл. США	С/х производство на 1 га пашни, долл. США	Стоимость 1 га пашни, долл. США
	%	млрд.долл. США			
Аргентина	5,1	9,3	260	<b>278</b>	3 872
Россия	5,5	42,0	288	<b>340</b>	1 488
Австралия	3,5	24,5	1 277	<b>489</b>	1 670
Канада	2,6	29,0	942	<b>635</b>	1 905
Бразилия	7,4	58,8	345	<b>1 014</b>	5 863
США	1,6	199,3	706	<b>1 127</b>	4 392
Индия	24,9	195,5	192	<b>1 213</b>	8 446
Турция	14,5	52,6	781	<b>2 043</b>	5 940
Китай	15,9	354,3	281	<b>2 455</b>	12 285
Германия	1,2	33,4	406	<b>2 845</b>	8 242
Испания	3,5	39,3	970	<b>2 931</b>	8 474
Финляндия	3,6	7,0	1 345	<b>3 193</b>	2 002
Франция	2,8	59,1	1 003	<b>3 219</b>	8 815
Великобритания	1,1	24,1	410	<b>4 298</b>	6 119
Италия	2,7	46,5	806	<b>5 558</b>	18 189
Япония	1,3	58,6	462	<b>13 250</b>	20 380

В представленной Таблице 2 сравниваемые страны проранжированы по уровню ВВП, производимого на 1 га пашни. Как видно – Россия имеет крайне низкий показатель объема производства ВВП. Хуже показатель только у Аргентины (при том, что оценка стоимости пашни у Аргентины – в 2,5 раза больше российского показателя). Россию часто сравнивают с Бразилией, т.к. экономики государств сопоставимы. Доля сельскохозяйственного ВВП в бразильской экономике выше, чем у России (7,4 % против 5,5%). Вместе с тем, как видно, бразильский ВВП с 1 га пашни превосходит российский в 3 раза, а оценка стоимости 1 га пашни в Бразилии – в 4 раза выше российской.

Даже в таких странах, как Австралия и Канада, в которых национальная оценка стоимости 1 га пашни наиболее близка к российской (чуть выше ее), а природно-климатические условия можно принять как условно-сопоставимые, производимый ВВП на 1 га пашни существенно выше.

В странах, в которых ВВП на душу населения существенно ниже российского, а доля сельского хозяйства в общем ВВП страны существенно выше (в Индии – 25%, в Китае – 16%) – производимый ВВП на 1 га пашни является существенно более высоким – в 3,5–7 раз выше, чем в России.

**Таблица 2. Эффективность деятельности персонала с/х производства**

Страна	Численность занятых в с/х производстве		Объем с/х производства в ВВП страны на 1 занятого в отрасли, долл. США
	тыс.чел.	% от численности населения	
Канада	389	1,27%	74 448
Италия	636	1,10%	73 146
Испания	622	1,54%	63 212
Финляндия	120	2,32%	57 960
Германия	715	0,87%	46 674
Россия	2 952	2,03%	14 216

В следующей таблице – представлены показатели эффективности деятельности персонала, занятого в сельскохозяйственном производстве некоторых государств.

Как видно, 1 занятый в российском сельскохозяйственном производстве имеет низкую производительность и, соответственно, низкий уровень производимого ВВП. Этот показатель в 5 раз ниже, чем, например, в Канаде, которая имеет сопоставимые с российскими природно-климатические условия, и национальная оценка стоимости 1 га пашни в которой близка к российскому показателю. При этом отдача от использования сельскохозяйственных земель в Канаде только в 1,5 раза выше российского показателя: так, с площади земли, которая оценивается резидентами в 100 долл. США, в России ежегодно производится 23 долл. суммарного объема ВВП страны, в Канаде – 33 долл. США.

Среди стран БРИК (Бразилия, Россия, Индия, Китай) Россия имеет наибольший показатель производимого ВВП на площади сельскохозяйственных угодий, оцениваемой в 100 долл. США.

**Таблица 3. Объем производства с/х продукции по странам  
(в долл. США)**

Страна	Объем производства ВВП на 100 долл. США стоимости пашни
Финляндия	160
Великобритания	70
Япония	65
Франция	37
Германия	35
Испания	35
Турция	34
Канада	33
Италия	31
Австралия	29
США	26
<b>Россия</b>	<b>23</b>
<b>Китай</b>	<b>20</b>
<b>Бразилия</b>	<b>17</b>
<b>Индия</b>	<b>14</b>
Аргентина	7

Учитывая, что в среднем по Бразилии, Индии и Китаю:

- объем производства сельскохозяйственного ВВП на 1 га пашни в 4,5-5 раз выше российского показателя,
- объем производства ВВП на 100 долл. США стоимости пашни составляет 75% от аналогичного российского параметра,
- оценка стоимости земли в 6 раз выше российской,

стоимость российской пашни выглядит существенно заниженной по сравнению с остальными странами БРИК.

## Краткие результаты

- ⇒ Мировой земельный фонд составляет 13,4 млрд. га (26% территории планеты), или 2 га на 1 человека.
- ⇒ 95-97% всех продуктов питания в мире производится на сельскохозяйственных угодьях. Площади, на которых производится основная масса продовольствия, составляют лишь 9% поверхности Земли.
- ⇒ При условии сохранения существующих технологий обработки земли и мировых темпов роста населения, потенциал сельскохозяйственных земель для производства продуктов питания для человечества может достигнуть своего предела уже к 2050 г.
- ⇒ Стоимость земли в различных странах значительно различается. Чем меньше земли приходится на душу населения страны, тем земля дороже. Стоимость российской земли является самой низкой по сравнению с развитыми и ведущими развивающимися странами.
- ⇒ Россия обладает значительными земельными ресурсами, территория страны занимает 12% суши планеты, а земельный фонд России располагает 3,3% мировых сельскохозяйственных угодий.
- ⇒ С учетом ограниченности мировых земельных ресурсов, ежегодного роста населения планеты, а также высокой степени освоенности пригодных для производства продуктов питания территорий, Россия обладает наибольшим в мире потенциалом развития сельскохозяйственного производства для обеспечения продовольственной безопасности как российского государства, так и планеты в целом.