



Европейская экономическая комиссия

Конференция европейских статистиков

Группа экспертов по национальным счетам

Десятая сессия

Женева, 26–29 апреля 2010 года

Пункт 3 предварительной повестки дня

Национальные счета и национальные ресурсы

Измерение природных ресурсов в Нидерландах

Записка Статистического управления Нидерландов

Резюме

Настоящий доклад содержит обзор методов и результатов, касающихся составления балансов активов в виде земли и полезных ископаемых в Нидерландах, в период 1996–2008 годов. Эти балансы составляются в отношении всей экономики, а также в отраслевом разрезе. В настоящем документе обсуждаются как теоретические, так и практические вопросы, касающиеся оценки природных ресурсов. В 2008 году общая стоимость природных ресурсов в Нидерландах составляла около 1 400 млрд. евро, что равняется примерно 40% общей стоимости всех нефинансовых активов.

I. Введение

1. В последние годы все большее внимание со стороны политиков привлекает к себе объем богатства. Недавние события, такие как глобальный финансовый кризис, свидетельствуют о том, что изменения в объеме богатства могут иметь серьезные последствия для всей экономики. Так, например, снижение цен на недвижимость в Соединенных Штатах сыграло ключевую роль в недавно начавшемся экономическом спаде. Кроме того, внимание политиков также во все большей степени сосредотачивается на устойчивом использовании природных ресурсов, таких как энергия, вода и земля.

2. Хотя финансовые и материальные активы в целом хорошо отражаются в национальных счетах большого числа стран, до настоящего времени относительно мало внимания уделялось измерению активов в виде природных ресурсов. В случае Нидерландов на природные активы, такие как земля и минеральные и энергетические ресурсы, приходится значительная часть чистой стоимости капитала всей экономики. Кроме того, стоимость земельных и минеральных ресурсов характеризуется намного большей волатильностью по сравнению со стоимостью основных фондов. Надежные оценки природных ресурсов имеют, таким образом, важное значение для понимания динамики экономического развития.

3. В настоящем докладе описываются нефинансовые балансы земельных и минеральных ресурсов Нидерландов, охватывающие период 1996–2008 годов. На данном этапе они охватывали лишь наиболее важные категории земель, т.е. сельскохозяйственные земли, земли, находящиеся под жилыми зданиями, и земли, находящиеся под нежилыми строениями. Оценки минеральных ресурсов помимо запасов нефти и газа включают в себя также запасы глины, гравия, соли и известняка. Нидерланды не обладают запасами других минеральных ресурсов, таких как металлы.

4. Балансы произведенных активов в большинстве случаев являются необходимым компонентом расчета чистого богатства страны. В случае Нидерландов эти балансы также используются для углубленного анализа экономического роста. Капитальные услуги, являющиеся производными от природных ресурсов, будут включаться в счета роста Нидерландов. До настоящего времени в счетах роста Нидерландов затраты на капитальные услуги ограничивались материальными активами и ресурсами нефти и газа. Одним из отрицательных последствий этого стало то, что изменения в активах, не охватываемых счетами роста (запасы, земельные и другие минеральные ресурсы), отражались в динамике многофакторной производительности. Включение этих природных активов в счета роста Нидерландов, несомненно, повысит качества показателей изменения многофакторной производительности. Исходя из этого, разработка полных нефинансовых балансов также является важным шагом в направлении составления полных счетов роста Нидерландов.

5. Настоящий доклад имеет следующую структуру. В разделе II обсуждаются вопросы составления балансов земельных ресурсов, в то время как в разделе III обсуждаются вопросы балансов активов в виде минеральных ресурсов. Результаты расчета балансов приводятся в разделе IV. В разделе V подводятся итоги и излагается ряд нерешенных вопросов.

II. Земля

6. Определение рыночной стоимости земли сопряжено с трудностями. Во многих случаях стоимость земли не может быть обособлена от стоимости зданий и структур. Выделение этих стоимостных показателей может требовать использования определенных посылок. Кроме того, можно говорить и о необходимости оценки всех земель, особенно земель, находящихся в государственной собственности и используемых исключительно в общественных целях. Последний концептуальный вопрос касается проведения различия между владением и использованием земли. Поскольку сдача в аренду земель не относится к сфере производства, могут возникать проблемы с согласованностью между затратами и выпуском. Все эти вопросы дополнительно обсуждаются в подразделе А. Подраздел В посвящен обсуждению методов оценки, в то время как подраздел С описывает разбивку балансов по отраслям и институциональным секторам.

А. Вопросы оценки

1. Оценка земли

7. В Системе национальных счетов (СНС) предпочтительным способом оценки активов является рыночная оценка. В случае земли данная стоимость может быть рассчитана на основе информации о продажах и покупках земли. В случае сельскохозяйственных земель этот метод применим без особых трудностей. Однако земля весьма часто переходит из рук в руки вместе с постройками и структурами. Использование стоимости земли, определенной на основе операций без построек, в качестве косвенного показателя стоимости земли, находящейся под зданиями и структурами, может легко привести к систематическому занижению цифр. Причиной этого является то, что большинство незастроенных земель находится на окраинах городов или в сельских районах, в то время как большинство застроенных земель расположены в городских районах, в которых цены на землю являются обычно намного более высокими.

8. Единственной альтернативой является выделение стоимости зданий из цен сделок с недвижимостью. Эти сделки обычно касаются земли и построек или структур на ее поверхности. Выделение стоимости зданий из цен сделок с недвижимостью позволит решить эту задачу. В данном контексте важно отметить, что цены на два идентичных дома (или строения) могут быть различными в зависимости от местоположения. Такая разница в ценах может быть обусловлена, например, различиями в наличии экологических и других удобств (например, наличие парков отдыха, скоростных дорог, коммунальных служб, рабочих мест). Преимущества и недостатки конкретной среды проживания, несомненно, отражаются на земельном компоненте цен на недвижимость. При покупке участка земли с ним также приобретается качество прилегающей к нему территории.

9. Трактовка строения в качестве отдельного от земли актива позволяет сформулировать следующее полезное определение: *стоимость строения или структуры, исключая землю, на которой они построены, равняется амортизированной стоимости приобретения строения или структуры*. Поскольку амортизированная стоимость строения и структур измеряется (например, на макро- или мезоуровне) с помощью метода непрерывной инвентаризации (МНИ), данная косвенно измеренная стоимость структур может использоваться для выделения стоимости земли из стоимости недвижимости.

2. Охват балансовых счетов земли

10. В Европейской системе счетов (ЕСС) вся находящаяся в собственности земля должна оцениваться на основе ее рыночной цены. В случае, когда частный собственник не может быть установлен, правительство может рассматриваться в качестве собственника земли по умолчанию. Это обеспечивает учет всех земель, находящихся в границах национальной территории, в балансе страны. Однако рыночная стоимость некоторых категорий земель, таких как удаленные и недоступные пустыни или тундра, может быть близка к нулю. Как правило, все находящиеся в собственности земли должны иметь положительную стоимость.

11. В случае некоторых участков земли, находящихся в собственности государства, таких как земли под государственными дорогами, можно утверждать, что их стоимость уже включена в стоимость прилегающих частных земель. Определение стоимости находящихся в собственности земель в балансах может привести в этих случаях к двойному учету. С другой стороны, можно утверждать, что эта дополнительная стоимость прилегающей земли, схожа с сопутствующим эффектом, которая означает, что находящиеся в государственной собственности земли должны оцениваться дополнительно к частным землям. Однако сопутствующие эффекты могут проявляться только в том случае, если находящаяся в государственной собственности земля будет иметь доказанную собственную стоимость. Как представляется, в случае дорог, единственной функцией которых является обеспечение доступа к жилым районам, независимой стоимости актива не существует.

12. Данный вопрос двойного учета возникает в тех случаях, когда стоимость частной земли опирается на посылку о том, что правительство не будет ни продавать землю, ни менять вид ее использования. Примером может служить земля под дорогами и общественными парками. Стоимость большинства частных земель зависит, в частности, от их доступа к общественной инфраструктуре. Доступный дом (включая земли), как правило, имеет более высокую стоимость по сравнению с удаленным домом, к которому ведет грязная дорога. Данная дополнительная стоимость создается дорогами или средствами общественного транспорта, благодаря которым дом является легкодоступным. Это также обусловлено уверенностью землевладельца в том, что правительство не продаст землю, находящуюся под этими дорогами, и не будет использовать ее в других целях. Как только правительство примет решение о переносе дороги, прилегающая частная земельная собственность, как представляется, значительно упадет в цене.

13. Второй аргумент против оценки находящейся под дорогами земли касается отсутствия реальной рыночной стоимости такой земли до тех пор, пока она используется в этих целях. В Нидерландах, как и во многих других странах, правительство разрабатывает планы пространственного развития, которые предопределяют использование земли в различных целях (сельское хозяйство, жилищное строительство, офисная застройка, природные зоны и т.д.). Цены на землю в значительной степени определяются тем, какие виды экономической деятельности могут осуществляться на ней. Изменения в планах территориального развития приведут через прочие изменения в объеме активов (реклассификация земель) к изменениям в земельном общенациональном балансе.

14. Исходя из этих аргументов, а также в силу трудностей измерения находящаяся под государственной инфраструктурой земля не оценивается в качестве таковой в общенациональном балансе земель Нидерландов. Только принадлежащие государству земли, под жилыми зданиями (ЕА.2111 и ЕА.2121), земли,

под нежилыми строениями (ЕА.2112 и ЕА.2122), сельскохозяйственные земли и прилежащие к ним поверхностные воды (ЕА.22) и земли под застройку (часть ЕА.21)¹ охватываются данным балансом. Исключаются все земли, используемые транспортом и коммунальными службами ЕА.2113 и ЕА.2123), лесопокрытые земли и прилежащие к ним поверхностные воды (ЕА.23), крупные поверхностные водоемы (ЕА.24) и прочие земли (ЕА.25).

3. Землевладение в сопоставлении с землепользованием

15. Как и в случае любого другого типа активов, стоимость земли должна регистрироваться в балансе ее экономического собственника. Однако права владения землей и использования земли могут находиться в различных руках. Выделяются по меньшей мере следующие две ситуации. Во-первых, землевладелец (обычно правительство) может предоставлять бесплатный доступ к земле как к общественному благу. Примером этого могут служить земли под государственными дорогами или парками. Другая возможность касается ситуации, при которой землевладелец взимает плату за использование земли. Примером служит сдача в аренду сельскохозяйственных земель или земель под строениями. Само по себе строение может как являться, так и не являться предметом арендного соглашения. Сдача в аренду земель или лизинг природных ресурсов, в качестве более общего примера, могут создавать проблемы с учетом полной стоимости производства, включая использование природных ресурсов, таких как земля.

16. Согласно СНС доход, получаемый от сдачи в аренду ресурсов, должен регистрироваться в качестве дохода от собственности в счете распределения дохода. Это означает, что рентные платежи не отражаются напрямую в качестве производственных затрат в счете производства (или образования дохода) землевладельца. В случае арендаторов (например, фермеров) это создает несколько искаженную картину: (сельскохозяйственный) выпуск, связанный с использованием земли, надлежащим образом отражается в счете производства, в то время как стоимость использования земли не отражается напрямую. В качестве такого счета производства может регистрировать операционную прибыль или смешанный доход, которые могут частично ошибочно интерпретироваться в качестве прибыли. Учет земли в счете производства может также привести к искажению показателей производительности и рентабельности. Изменение многофакторной производительности может пониматься в качестве компонента объема изменения рентабельности².

17. Земля является произведенным активом, и в качестве такового стоимость земли никогда не будет указываться в виде промежуточного потребления в счете производства арендатора. В качестве альтернативы стоимость использования земли может отражаться в качестве подкатегории операционной прибыли или смешанного дохода арендаторов. Следовательно, фактически арендные платежи будут указываться в счете распределения дохода. Вследствие этого для измерения производительности должны быть составлены земельные балансы на основе землепользования, а не земельной собственности.

¹ Система экологических и экономических счетов (СЭЭС), на которую в СНС дается ссылка в отношении дезагрегирования земель, не содержит четкого пояснения в отношении того, по какой статье должны регистрироваться такие типы активов, как земли под застройку, земли под кладбищами и местами захоронения.

² Такая интерпретация невозможна при использовании неоклассической модели, поскольку в данном случае прибыль равняется нулю по определению.

В. Вопросы измерения

18. В Нидерландах статистика землепользования служит одним из ключевых источников при составлении балансов по земле. Статистика землепользования обеспечивает разбивку всех земель (и внутренних водоемов) в Нидерландах по типам земель. Она опирается на аэрофотосъемку и публикуется каждые три года. Использование статистики землепользования обеспечивает непротиворечивость между суммой площадей всех типов земель и общей площадью земель Нидерландов.

19. Недостатком использования статистики землепользования является то, что ее классификация не всегда согласуется с классификацией экономической деятельности и активов СНС. Земля, находящаяся под малыми дорогами между соседними владениями, например, классифицируется в качестве земли под жилыми зданиями. Кроме того, классификация земельных участков не всегда производится в соответствии с СНС, например это касается прилегающих поверхностных вод. Однако статистика землепользования по-прежнему является наиболее полным имеющимся источником данных.

1. Сельскохозяйственные земли

20. В случае Нидерландов сельскохозяйственные земли подразделяются на две группы: открытые сельскохозяйственные земли и земли под парниками. Скучные данные о различии в ценах на земли, используемые в целях животноводства, и земли, используемые в целях растениеводства, свидетельствуют о том, что эти цены являются примерно одинаковыми. Проведение различия между этими двумя типами открытых сельскохозяйственных земель не приведет к значительному повышению качества оценок. Что касается открытых земель, то различие проводится между арендуемыми и неарендуемыми землями. Данные свидетельствуют о том, что средняя цена на землю с договором аренды составляет половину от цены земли без договора аренды.

21. В настоящее время для интерполяции и экстраполяции оценок открытых земель, разрабатываемых на основе статистики землепользования, используется сельскохозяйственная перепись. Данные ежегодной переписи служат источником данных об использовании сельскохозяйственных земель. Площадь сельскохозяйственных земель, согласно сельскохозяйственной переписи, на 18% меньше величины площади земель, определенной на основе статистики землепользования. В отличие от сельскохозяйственной переписи статистика землепользования охватывает, например, дворы ферм и земли, находящиеся под фермами. Оба вида статистики демонстрируют схожую динамику в сельскохозяйственных землях, что свидетельствует о том, что сельскохозяйственная перепись является надлежащим источником интерполяции и экстраполяции.

22. Для определения цены одного гектара сельскохозяйственных земель используются многочисленные источники. В различные периоды времени разные организации отвечали за измерение цен на сельскохозяйственные земли. Новейшие данные поступают из Экономического института сельского хозяйства (ЭИСХ). Все источники данных предоставляют взвешенные средние цены одного гектара сельскохозяйственных земель в целом по Нидерландам, а также в разбивке по различным регионам. Поскольку результаты расчетов на основе

различных источников данных находятся в 1-процентном диапазоне, они используются в комбинации в виде непрерывного временного ряда³.

24. Стоимость сельскохозяйственных земель таким образом рассчитывается путем умножения общей площади сельскохозяйственных земель на среднюю цену одного гектара. Это означает, что дворам ферм и земле под фермами присваивается та же цена, что и всем другим сельскохозяйственным землям.

25. Выращивание цветов и овощей в теплицах является важной отраслью в Нидерландах. В случае земель, занятых под парниками, данные сельскохозяйственной переписи об их площади и изменении в ней являются ничем иным, как данными статистики землепользования. Основной причиной этого является то, что (амортизированные) парники все шире используются в альтернативных несельскохозяйственных целях, таких как хранение туристских жилых прицепов и автофургонов. Сельскохозяйственная перепись регистрирует только земли, фактически используемые для парникового земледелия. Ввиду отсутствия альтернативных источников данных годовые оценки рассчитываются путем линейной интерполяции и экстраполяции. Расчетная площадь земель, используемых в сельскохозяйственных целях, определяется на основе данных сельскохозяйственной переписи, в то время как остаток, который используется в несельскохозяйственных целях, классифицируется в качестве земли, находящейся под структурами. Поскольку все земли, находящиеся под парниками, могут использоваться как в сельскохозяйственных, так и несельскохозяйственных целях, предполагается, что цены являются одинаковыми при обоих типах землепользования.

26. Стоимость земли, занятой под парниками, рассчитывается на основе данных ЭИСХ. Из этих цен исключается стоимость парников, однако в них отражается дополнительная стоимость земли вследствие подключения к инфраструктуре, такой как энергосистема. Неясно, насколько возможно или даже необходимо исключать эту дополнительную стоимость. Если строителем и владельцем электросистемы является частник, который может продать ее другим, то она, например, может трактоваться как сопутствующий эффект.

27. Еще одним предметом озабоченности является то, что цена одного гектара земли, занятой под парниками, зависит от того, насколько прямоугольным является участок. Прямоугольный участок является более дешевым для обогрева, что ведет к повышению его цены. К сожалению, в наличии не имеется качественных данных о контурах парников. Это означает необходимость использования некоторых дополнительных допущений.

28. Таким образом, результирующая средняя цена одного гектара умножается на общую площадь земель, занятых под парниками, с целью расчета общей стоимости земли, занятой под парниками.

2. Земли под жилыми зданиями

29. Стоимость земли под жилыми зданиями измеряется путем вычета амортизированной стоимости жилищ из общей стоимости недвижимости, определяемой на основе налоговых регистров. В Нидерландах в налоговых целях ведется регистр, в котором указывается (так называемая) стоимость WOZ каждого жилища, включая землю⁴. Эти стоимостные показатели опираются на фактиче-

³ Сопоставление возможно благодаря тактичному наложению временных периодов.

⁴ В Нидерландах в основе ряда налогов лежат права собственности на жилища и строения. Это предусмотрено Законом об оценке недвижимости (WOZ) Нидерландов.

ские цены сделок и таким образом служат точными оценками, несмотря на тот факт, что стоимость WOZ отстает от рыночной стоимости на несколько лет. Индекс цен на существующие занимаемые владельцем жилища используется для расчета стоимости в текущих ценах. Хотя этот индекс цен учитывает различия в ценах между разными видами жилищ, он не обеспечивает своевременной корректировки на в среднем увеличивающийся размер жилищ. Исходя из этого индекс цен, возможно, страдает систематическим отклонением в сторону занижения. В наличии не имеется данных о размере данного отклонения, в связи с чем в настоящее время оно игнорируется.

30. Для определения амортизированной стоимости жилищ используется метод непрерывной инвентаризации (МНИ). МНИ измеряет чистую стоимость жилищ, за исключением занимаемой ими земли, однако учитывает амортизированную стоимость издержек, связанных с передачей прав собственности. Поскольку стоимость WOZ описывает цену, по которой, как ожидается, могут быть проданы жилища, из нее исключаются издержки, связанные с передачей прав собственности. Таким образом, стоимость земли определяется путем вычета стоимости МНИ, за исключением издержек, связанных с передачей прав собственности, из стоимости WOZ.

31. На основе вышеупомянутых источников могут исчисляться не только изменения в стоимости, но и изменения в землепользовании в показателях объема. Важно подчеркнуть, что изменения объема земли не обязательно равны изменениям в совпадающих площадях. Это обусловлено тем, что находящиеся под жилыми постройками земли не могут рассматриваться в качестве однородного актива. Цены на землю в центре города зачастую намного превышают цены на землю в малых деревнях. Это согласуется с тем фактом, что в Нидерландах большая часть жилищ строится в густонаселенных районах, где цены на землю выше среднего показателя. Однако правдоподобие данных результатов требует дополнительного изучения.

3. Земли под нежилыми строениями

32. В принципе стоимость земель под нежилыми строениями может быть рассчитана по аналогии с землями, занятыми под жильем. Данные о стоимости WOZ имеются в наличии по практически всем нежилым строениям, за исключением освобожденных от налогов строений, таких как церкви. В отличие от жилищ стоимость WOZ нежилых строений не опирается на фактические сделки. Сделки с нежилыми строениями происходят менее часто. Вместо определения стоимости WOZ налоговые органы применяют различные альтернативные методы. По мере возможности в качестве альтернативного метода оценки используется чистая текущая стоимость общей аренды. В других случаях используется амортизированная стоимость строительных расходов, которая опирается на подробные руководящие принципы.

33. В теории данная стоимость WOZ должна служить разумной оценкой. Однако на практике опирающаяся на МНИ стоимость нежилых строений (за исключением земли) выглядит более высокой, чем соответствующая стоимость WOZ (включая землю). Срок жизни, на который опирается МНИ, применяемый Статистическим управлением Нидерландов, является довольно сходным со сроком, используемым для оценки стоимости WOZ, в связи с чем это не может

Вследствие этого стоимость, которую правительство присваивает каждому жилищу или строению, называется стоимостью WOZ.

служить объяснением данного несоответствия. Однако различия могут быть обусловлены неодинаковыми темпами амортизации. Примерно геометрические модели амортизации, применяемые Статистическим управлением Нидерландов, согласуются с Руководством по измерению капитала ОЭСР. С другой стороны, стоимость WOZ опирается на линейную амортизацию, которая дает более низкие величины чистых активов по сравнению с геометрической амортизацией. Это может (частично) объяснить неожиданную разницу между двумя оценками.

34. Таким образом, стоимость нежилых строений по методу МНИ (за исключением издержек, связанных с передачей прав собственности) пересчитывается с помощью формулы линейной амортизации. Эти величины впоследствии вычитаются из соответствующих пересчитанных величин WOZ для получения искомого стоимостных показателей в отношении земель под нежилыми строениями. Как уже отмечалось, переоценка необходима в силу того, что стоимость WOZ отстает от (расчетной) рыночной цены.

С. Распределение прав собственности и пользования

35. Использование земельных балансов в целях анализа производительности требует разбивки на институциональные сектора, а также отрасли. Классификации институциональных секторов, в частности, используются для расчета оценок объема богатства. Разбивка по секторам опирается на права собственности. Классификация отраслей опирается на использование земли в целях производства. Классификация отраслей создает наибольшие проблемы и исходя из этого обсуждается первой.

1. Отраслевая классификация

а) Сельскохозяйственные земли

36. Все открытые сельскохозяйственные земли относятся к отрасли "Сельское хозяйство, лесное хозяйство и рыболовство". Они охватывают все находящиеся под парниками земли, используемые в сельскохозяйственном производстве. Что касается земель под другими парниками, то рассчитывается оценка площади (и стоимости) земли, находящейся под садовыми центрами, на основе числа садовых центров и их размера. Данную стоимость активов относят к отрасли "Розничная торговля и ремонтные работы". Все другие земли, находящиеся под парниками (вспомогательные), относят к отрасли "Сельское хозяйство, лесное хозяйство и рыболовство".

б) Земли под жилищами

37. Когда жилище и находящаяся под ним земля являются объектом договора аренды, в национальных счетах комбинированные рентные платежи регистрируются в виде продажи услуги. В этом случае аренда земли и формируемый ею поток дохода относятся к сфере производства СНС. В результате этого исходя из производственной перспективы использование данной земли должно регистрироваться по землевладельцу. Лишь только когда земля сдается в аренду отдельно от здания, аренда не относится к сфере производства и, следовательно, в качестве ее пользователя рассматривается арендатор⁵.

⁵ В отношении земель, находящихся под нежилыми строениями, применяется тот же аргумент.

38. В Нидерландах использование находящихся под жильем земель в целях производства распределяется по следующим отраслям: отрасль недвижимости (занимаемое владельцами жилье), страховые и пенсионные фонды и органы государственного управления. Такое распределение опирается на распределение стоимости жилищ.

39. Вопрос использования отчетов предприятий для более точного распределения занятых жильем земель между страховыми и пенсионными фондами требует дополнительного изучения. Кроме того, распределение находящихся под жильем земель между отраслью недвижимости и органами государственного управления также требует дополнительного изучения. Такие усовершенствованные оценки могли бы опираться на данные об аренде земель, что является широко используемой практикой в некоторых муниципалитетах Нидерландов.

с) Земля под нежилыми строениями

40. Распределение земель под нежилыми строениями по отраслям создает наибольшие проблемы. Одни предприятия расположены в густонаселенных районах (точки розничной торговли, гостиницы и рестораны), в то время как другие – за пределами городов (например, предприятия обрабатывающей промышленности). Распределение на основе отраслевого распределения прав собственности на нежилые строения (за исключением земли), по всей видимости, является менее надежным подходом.

41. В качестве альтернативы были предприняты попытки увязать регистр WOZ с регистром предприятий. В регистре WOZ содержатся, в частности, данные об адресах, стоимости имущества и классификационные данные владельцев. Отраслевые коды Международной стандартной отраслевой классификации (МСОК) в отношении владельцев не регистрируются.

42. В регистре предприятий Статистического управления Нидерландов регистрируются, кроме прочего, название, адрес и отраслевой код компании. Увязка этих двух регистров оказалась практически неосуществимой, поскольку названия предприятий в обоих регистрах не были стандартизированы. Увязка могла быть произведена только в отношении небольшого поднабора. Увязка адресов также потерпела неудачу. Регистры предприятий зачастую содержат контактные адреса компаний. Когда в одном строении расположено несколько компаний, невозможно определить, какое из них является владельцем. В силу этих и других проблем результирующая увязка между регистром WOZ и регистром предприятий оказалась слишком неполной и искаженной для использования в статистических целях.

43. Это означает неизбежность определенного упрощения. Один из вариантов, который используется в настоящее время, предусматривает разбивку всех отраслей на две группы: группу с высоким соотношением "стоимость земли/стоимость имущества" и вторую группу с относительно низкими показателями такого соотношения. Первая группа обычно представлена теми видами экономической деятельности, которые сосредоточены в центрах городов, но занимают здания с ограниченным числом этажей. Очевидно, что высотные здания являются более дорогостоящими для возведения, что ведет к более низким соотношениям "стоимость земли/стоимость имущества". Предполагается, что первая группа будет представлена такими отраслями, как розничная торговля, гостиницы и рестораны и образование. Величина соотношения в случае первой группы, как предполагается, будет в два раза превышать соответствующий показатель второй группы. Исходя из этой посылки стоимость земли может по-прежнему распределяться на основе прав собственности на нежилые здания по

отраслям. В рамках будущих исследований будет сделано исключение для банков и страховых компаний, в случае которых ценным источником дополнительной информации могут являться ежегодные отчеты.

2. Права собственности в разбивке по институциональным секторам

44. Статистическое управление Нидерландов готовится к публикации первых земельных балансов в разбивке по институциональным секторам. В отличие от измерения использования земель в отраслевом разрезе балансы институциональных секторов будут опираться полностью на права собственности. Во многих случаях права собственности могут быть определены на основе информации об экономическом использовании земли. Очевидными исключениями являются аренда сельскохозяйственных земель и аренда земли отдельно от строений. В случае сельскохозяйственных земель сельскохозяйственная перепись позволяет получать информацию об аренде земель за некоторые отчетные годы. Эта информация комбинируется с государственными отчетами о государственных правах собственности на сельскохозяйственные земли. Местные органы власти, как правило, являются арендодателями земель отдельно от строений. Кроме того, данные о доходах от аренды, получаемые правительством, используются для оценки земельной собственности правительства.

III. Минеральные ресурсы

45. В Нидерландах имеется ряд различных типов минеральных ресурсов, таких как нефть, газ, глина, торф, песок, соль, гравий и известняк. За прошедшие два или три десятилетия эксплуатация остающихся запасов угля стала экономически нерентабельной, и вследствие этого в национальном балансе этим запасам угля не присваивается никакой экономической стоимости.

46. В практическом плане может быть выделено две категории минеральных ресурсов: ресурсы с конечным и бесконечным сроком службы. Естественно, истинно неисчерпаемых запасов полезных ископаемых не существует. Однако некоторые запасы являются достаточно обширными для гарантированного их использования в обозримом будущем. По практическим причинам, которые поясняются в подразделе В, можно предположить, что эти ресурсы имеют бесконечный срок службы.

47. Подраздел А посвящен конечным природным запасам нефти и газа. Все другие минеральные ресурсы обсуждаются в подразделе В.

A. Запасы нефти и газа

48. В работе Veldhuizen et al (2009)⁶ приводится подробное методологическое описание методики запасов нефти и газа в Нидерландах. Настоящий доклад дает лишь краткий ее обзор.

49. Стоимость запасов в национальных счетах должна отражаться в максимально возможной степени в виде репрезентативной рыночной стоимости. Поскольку существует мало реальных рыночных величин в отношении сделок с резервами нефти и газа, в качестве альтернативы для определения денежной

⁶ Veldhuizen, E., C. Graveland, D. van den Bergen and S. Schenau (2009), 'Valuation of oil and gas reserves in the Netherlands 1990–2005', Statistics Netherlands, The Hague-Heerlen, discussion paper nr. 09029.

стоимости запасов нефти и газа следует использовать расчеты чистой текущей стоимости. Будущий поток доходов рассчитывается путем умножения прогнозируемой ежегодной физической добычи на ожидаемый доход из расчета на единицу запасов, так называемую удельную ресурсную ренту.

50. Динамика физической добычи может быть определена на основе данных об остающихся наличных запасах и (прогнозируемом) графике добычи⁷. В Нидерландах данные о доступных запасах и физической добыче рассчитываются на основе серии отчетов "Нефть и газ в Нидерландах, 1987–2007 годы", публикуемых Организацией прикладных научных исследований (ТНО) Нидерландов. Будущая динамика добычи опирается на остающиеся запасы, наблюдаемые в последние годы тренды добычи и на налагаемые правительством ограничения на максимальные уровни добычи. Эти прогнозы в большинстве случаев свидетельствуют о линейном сокращении добычи.

51. Удельная ресурсная рента рассчитывается эндогенно. (Экзогенно оцененные) издержки использования основных фондов и чистая прибыль от побочной экономической деятельности вычитаются из валовой операционной прибыли горнодобывающей отрасли для определения ресурсной ренты применительно к добыче нефти и газа⁸. В дальнейшем данная комбинированная ресурсная рента используется в отношении добычи нефти и газа. Из-за отсутствия данных эта разбивка в настоящее время полностью опирается на соотношение стоимости выпуска.

52. В случае как нефти, так и газа индивидуальные ресурсные ренты впоследствии делятся на физическую добычу для расчета удельной ресурсной ренты. Из-за значительных колебаний цен эти удельные ресурсные ренты отличаются высокой волатильностью. Прогнозируемые будущие потоки дохода являются, таким образом, прогнозными оценками ресурсной ренты, опирающимися на средние за три года.

В. Прочие минеральные ресурсы

53. В случае Нидерландов другими экономически значимыми минеральными ресурсами являются глина, торф, песок, соль, гравий и известняк. В принципе их экономическая стоимость может быть оценена таким же образом, что и стоимость запасов нефти и газа. Данные о физических запасах этих ресурсов, однако, отсутствуют. Изобилие запасов этих минералов делает количественную оценку резервов относительно бессмысленной. Так, например, истощение запасов песка в Нидерландах вряд ли возможно. Относительно низкое значение этих и других полезных ископаемых с точки зрения экономической стоимости является еще одной причиной, по которой крупные исследования по их доступным запасам не проводились.

54. В качестве альтернативы стоимость каждого из этих ресурсов опирается на посылку их бесконечного срока службы и будущие потоки доходов. Поскольку метод чистой текущей стоимости ведет к непрерывному уменьшению поступлений дохода в будущем, погрешности, допускаемые в этом отношении,

⁷ Будущий доход опирается на ожидаемый график добычи в момент оценки, а не на фактическую добычу, измеряемую годы спустя. Причиной этого является то, что мы хотим оценить запасы на момент составления баланса. Данные о реализованной (будущей) добыче еще отсутствуют в данный момент.

⁸ В национальных счетах Нидерландов добыча нефти и газа классифицируется по одной отрасли.

выглядят относительно малыми. Предполагается, что будущая ежегодная добыча равна средней добыче за последние три года. Данные о физической добыче представляет ряд правительственных учреждений.

55. Одним из следствий бесконечности физических запасов является неучет истощения этих полезных ископаемых. Размер добываемых количеств не оказывает никакого влияния на остающиеся запасы. Физические балансы в отношении этих полезных ископаемых в качестве таковых лишены смысла.

56. В Нидерландах две отрасли отвечают за добычу каждого из этих других видов минеральных ресурсов: (неэнергетическая) горная добыча и химическая промышленность (в качестве вспомогательного производства). Эндогенный расчет ресурсной ренты на основе счета производства отрасли, которая не ведет горной добычи в качестве основного вида деятельности (как, например, химическая промышленность в Нидерландах), может привести к серьезным погрешностям измерения. В качестве альтернативы все ресурсные ренты, в том числе регистрируемые химической промышленностью, рассчитываются на основе счета производства горнодобывающей промышленности.

57. Как и в случае нефти и газа, ресурсная рента в отношении всех других полезных ископаемых определяется путем вычета из валовой операционной прибыли (экзогенно оцененной) стоимости использования основных активов. Микроданные свидетельствуют о том, что в 2005, 2006 и 2007 годах соотношение между валовым выпуском и ресурсной рентой в случае большинства полезных ископаемых было весьма схожим применительно ко всем типам полезных ископаемых⁹. Общая сумма ресурсной ренты затем распределяется по различным категориям полезных ископаемых согласно их соответствующей стоимости выпуска¹⁰.

58. Каждая индивидуальная ресурсная рента впоследствии делится на ее соответствующий объем физической добычи для расчета удельной ресурсной ренты. Эта (средняя за три года) ресурсная рента используется для определения дисконтированного (бесконечного) будущего потока доходов и в качестве таковой чистой текущей стоимости каждого из этих ресурсов.

59. Поскольку как реальная удельная ресурсная рента, так и ежегодная физическая добыча, как предполагается, будут оставаться постоянными (бесконечно) во времени, чистая текущая стоимость будущей аренды может быть упрощена до ежегодной ожидаемой (реальной) ресурсной ренты, поделенной на (реальную) ставку дисконтирования. Поскольку реальная ставка дисконтирования установлена на уровне 4%, стоимость полезных ископаемых будет, следовательно, равна ожидаемой реальной ресурсной ренте, помноженной на 25.

⁹ Полученные результаты не позволяют сделать окончательных выводов. Кроме того, микроданные по песку и гравиям не могут быть обособлены, в связи с чем не вполне ясно, насколько схожим является данное соотношение в отношении отдельной добычи песка и гравия.

¹⁰ В случае категории "другие полезные ископаемые" метод разбивки ресурсной ренты по различным типам полезных ископаемых является, следовательно, тождественным методу разбивки ресурсной ренты нефти и газа. Однако в отличие от нефти и газа разбивка других полезных ископаемых подкрепляется микроданными.

IV. Результаты

60. В таблице 1 приводятся данные за ряд лет Баланса нефинансовых активов Нидерландов. В 2008 году совокупная стоимость всех нефинансовых активов составила примерно 3 500 млрд. евро. На природные ресурсы приходится 39% данной величины. Однако в 1996 году она составляла всего лишь 22%. Стоимость земли и полезных ископаемых, следовательно, возросла намного больше, чем стоимость произведенных активов. Главной причиной этого является холдинговая прибыль. В 2008 году удельная цена земли в четыре раза превышала удельную цену 1996 года, в то время как удельная цена природных ресурсов превышала удельную цену 1995 года в 2,5 раза.

61. На земли под жилищами приходится большая часть стоимости природных ресурсов. Вследствие усиливающегося дефицита земель и возможности вычета ипотечных платежей суммы из облагаемого дохода стоимость земли под жилье выросла до чуть менее 1 трлн. евро в 2008 году. В среднем ее стоимость примерно равна общей стоимости самих жилищ. Земля под нежилыми строениями в свою очередь составила лишь 41% от стоимости нежилых строений.

62. Стоимость полезных ископаемых практически полностью приходится на стоимость запасов природного газа. Основной составляющей данной стоимости является крупное месторождение газа в северной части Нидерландов. На остальные полезные ископаемые приходится менее 10% стоимости природных ресурсов.

Таблица 1
Баланс нефинансовых активов

	1996	2000	2005	2008
	<i>в млрд. евро</i>			
Земля	264	753	1 042	1 212
Земля под жилищами	174	568	839	979
Земля под нежилыми строениями	46	110	144	151
Сельскохозяйственные земли ^a	43	74	60	82
Минеральные ресурсы	68	71	110	178
Запасы нефти и газа	66	66	103	172
Прочие полезные ископаемые	2	4	6	6
Природные ресурсы	332	823	1 152	1 389
Основные фонды	1 052	1 302	1 651	1 892
Изменение запасов	55	68	72	79
Потребительские товары длительного пользования	98	126	146	157
Все активы	1 538	2 319	3 022	3 518

^a Включая землю под парниками, используемыми в несельскохозяйственных целях.

63. В таблице 2 приводятся полные счета активов в виде природных ресурсов Нидерландов. На национальном уровне приобретение активов по определению равно нулю и, следовательно, не указывается. Приобретение земель в конечном итоге будет указываться в счетах активов индивидуальных секторов.

64. В 2006 году стоимость природных активов возросла на 79 млрд. евро. Большая часть данного прироста обусловлена изменениями цен. Все другие изменения в активах составили лишь минус 1,4 млрд. евро. В случае земель прочие изменения в активах составили 5 млрд. евро. Это обусловлено увеличением площади земель под жилищами в ущерб сельскохозяйственным землям. Поскольку земли под жилищами являются намного более дорогими по сравнению с сельскохозяйственными землями, замещения между этими двумя категориями ведут к существенным качественным изменениям объема.

65. В случае полезных ископаемых прочие изменения в объеме составили минус 6 млрд. евро. Это обусловлено чистым истощением природных ресурсов. В последние годы в Нидерландах было открыто лишь несколько новых месторождений. "Прочие полезные ископаемые" характеризуются малым увеличением объема запасов, составляющим 80 млрд. евро¹¹. Данное увеличение объема вызвано увеличением объемов ежегодной добычи этих природных ресурсов.

Таблица 2

Баланс природных ресурсов, 2006 год

	<i>Вступительный баланс</i>	<i>Переоценка</i>	<i>Прочие изменения в активах</i>	<i>Заключи- тельный баланс</i>
	<i>в млрд. евро</i>			
Земля	1 042	50	5	1 098
Земля под жилищами	839	45	5	889
Земля под нежилыми строениями	144	3	0	147
Сельскохозяйственные земли ^a	60	2	0	62
Полезные ископаемые	110	30	-6	133
Запасы нефти и газа	103	31	-7	127
Прочее	6	-1	0	6
Природные ресурсы	1 152	80	-1	1 231

^a Включая земли под парниками, используемыми в несельскохозяйственных целях.

66. Таблица 3 описывает эксплуатацию природных ресурсов в отраслевом разрезе. Данная таблица также существует на уровне 57 отраслей. Просьба учитывать, что данная таблица необязательно касается прав собственности; в некоторых случаях она опирается на права использования, особенно в случае сельскохозяйственных земель и полезных ископаемых, как поясняется в главе II. Более 70% стоимости природных ресурсов распределяется по финансовым и коммерческим видам деятельности. Основная часть этой цифры приходится на землю под жилищами. Очевидно, что данная величина отражает деятельность в области недвижимости, включая жилища, занимаемые владельцами.

¹¹ В таблице 3 эта цифра округлена до нуля.

Таблица 3
Природные ресурсы в отраслевом разрезе, 2008 год

	Земля	Земля	Земля	Сельско-	Полез-
	под жи-	под строе-	под хозяйст-	вые ис-	копае-
	лицами	ниями	венные	ные ис-	мые
	Земля	Земля	земли ^a	копае-	мые
<i>в млрд. евро</i>					
Сельское хозяйство, лесное хозяйство и рыболовство	93,5	0	11,0	82,4	0
Горная добыча и карьерные разработки	0,2	0	0,2	0	177,0
Обрабатывающая промышленность	13,5	0	13,5	0	0,7
Электро-, газо- и водоснабжение	2,1	0	2,1	0	0
Строительство	1,7	0	1,7	0	0
Торговля, гостиницы, рестораны и ремонтные работы	20,8	0	20,7	0,1	0
Транспорт, хранение и связь	7,0	0	7,0	0	0
Финансовая и коммерческая деятельность	1 003,4	975,2	28,2	0	0
Органы государственного управления	50,0	3,6	46,4	0	0
Уход и прочие виды услуг	19,7	0	19,7	0	0
					0
В масштабе всей экономики	1 211,8	978,7	150,6	82,5	177,7

^a Включая земли под парниками, используемыми в несельскохозяйственных целях.

V. Будущие исследования

67. В настоящем документе описываются последние разработки в области нефинансовых балансов природных ресурсов Нидерландов, охватывающие период 1996–2008 годов. Хотя данная работа позволит составить первое впечатление об общем богатстве в форме нефинансовых активов Нидерландов, нам предстоит еще решить целый ряд вопросов.

68. Во-первых, оценки земли по-прежнему страдают неполнотой. Земли под застройку и находящиеся в частной собственности рекреационные земли еще не включены в охват. Кроме того, земли под выведенными из налогообложения строениями, такими как церкви, также исключаются, поскольку налоговые регистры не содержат данных о стоимости этих объектов недвижимости. Будущая работа также должна позволить рассчитывать дополнительные оценки по этим остающимся категориям земель.

69. Во-вторых, разбивка землепользования по отраслям требует усовершенствования. В отношении банковской и страховой отраслей для оценки стоимости земель могли бы использоваться данные из ежегодных отчетов. Распределение по всем другим отраслям должно также быть усовершенствовано. Использование текущей разбивки строений и жилищ по отраслям создает проблемы при изменении цен в различных отраслях. Относительное увеличение стоимости зданий в одной отрасли ведет к увеличению доли активов в виде зданий. Поскольку распределение занятых земель опирается на эти удельные показатели, изменения в них могут сказаться на изменениях в объеме земель на уровне отрасли. Это является нежелательным результатом. Одним из возможных под-

ходов может являться использование разбивки изменений в объеме по отраслям для распределения изменения в объеме земли по отраслям. Этот метод требует дополнительного изучения.

70. В-третьих, из-за обусловленных наличием данных ограничений в отношении стоимости производства комбинированная ресурсная рента делится между нефтью и газом на основе удельной стоимости производства. Это, возможно, является неточным местом распределения, поскольку эксперты указывают, что удельная стоимость добычи является более высокой в случае нефти по сравнению с природным газом. В результате этого ресурсная рента в случае нефти и величина стоимости ее активов могут завышаться. Для изучения этих стоимостных различий необходимо провести дополнительные исследования.

71. В-четвертых, баланс Нидерландов требует дополнительной разбивки по институциональным секторам. Это позволит проводить прямые сопоставления между общими активами и пассивами по секторам, что позволит рассчитать секторальные показатели чистой стоимости. Это, в свою очередь, позволит уточнить картину последних экономических тенденций, таких как возможные последствия увеличения (ипотечной) задолженности домохозяйств в сопоставлении с их активами в виде собственности. Полные балансы институциональных секторов позволят таким образом улучшить наше понимание функционирования экономики.
