

ارزش‌گذاری زمین‌های کشاورزی اسپانیا بر مبنای بهره‌وری

این گزارش بر اساس داده‌های شرکت ارزیابی زمین‌های زراعی «تینسا» تهیه شده است. شرکت تینسا بزرگترین شرکت ارزیابی املاک روستایی/کشاورزی در اسپانیا، با بیش از سه میلیون هکتار زمین کشاورزی ارزیابی شده از سال ۲۰۰۸ تا ۲۰۲۲ می‌باشد. اسپانیا یکی از تولیدکنندگان اصلی محصولات کشاورزی در اتحادیه اروپا می‌باشد. ۲۴ درصد سبزیجات و ۳۰,۴ درصد میوه مورد نیاز اروپا در اسپانیا تولید می‌شوند. کشاورزی، ۲,۳ درصد از ارزش افزوده ناخالص اقتصاد اسپانیا را به خود اختصاص داده و ۳,۲ درصد از جمعیت فعال بازار کار این کشور را تشکیل می‌دهد. در سال ۲۰۲۲، صادرات محصولات کشاورزی اسپانیا با ۱۲,۸ درصد افزایش نسبت به سال ۲۰۲۱ به ۶۶ میلیارد و ۹۴۷ میلیون یورو رسید. زمین‌های کشاورزی، یک سوم از کل مساحت اسپانیا را تشکیل می‌دهند و به دلیل ارزش پایدار و پتانسیل بالا، در سال‌های اخیر مورد توجه سرمایه‌گذاران قرار گرفته است.

میانگین ارزش زمین‌های کشاورزی (یورو بر هکتار)			کشت
گلخانه‌ای	کشت دیم	کشت آبی	
۱۵۷,۸۰۰	اطلاعات در دسترس نیست	اطلاعات در دسترس نیست	صیفی‌جات و گلخانه‌ای
-	اطلاعات در دسترس نیست	۵۳,۱۰۰	درختان میوه مرکباتی
-	۲۳,۹۰۰	۳۶,۲۰۰	باغ زیتون
-	۲۲,۱۰۰	۳۶,۱۰۰	درختان میوه غیرمرکباتی
-	۲۵,۰۰۰	۲۸,۶۰۰	تاکستان
-	۱۲,۳۰۰	۲۷,۸۰۰	گیاهان علوفه‌ای

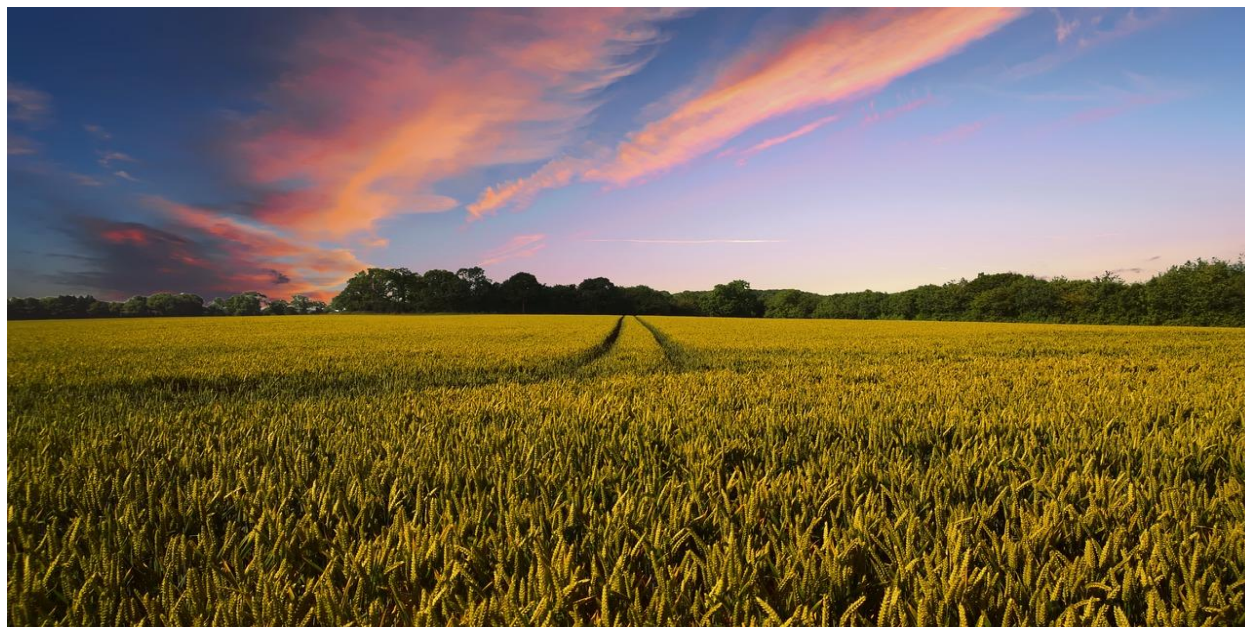
زمین‌های کشاورزی در اسپانیا از جمله دارایی‌های نسبتاً پایدار می‌باشند که طی پنج سال گذشته، برای اکثر محصولات کشاورزی مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته، نرخ رشد مرکب سالانه بین صفر تا ۳,۶ درصد داشته‌اند. بیشترین نرخ رشد مرکب سالانه در دوره ۲۰۱۷ تا ۲۰۲۲، متعلق به کشت دیم درختان میوه غیرمرکباتی (با ۳,۶ درصد)، تاکستان‌های دیمی (با ۲,۱ درصد) و کشت آبی گیاهان علفی (با ۲ درصد) بوده

است. تنها محصولاتی که نرخ رشد مرکب سالانه آنها در این بازه زمانی منفی بوده است، کشت آبی درختان میوه غیرمرکباتی (با ۲,۵ - درصد) و کشت آبی درختان میوه مرکباتی (با ۰,۱ - درصد) بوده‌اند.

نرخ رشد مرکب سالانه: ۲۰۱۷ تا ۲۰۲۲		کشت
کشت آبی	کشت دیم	
+۳,۶ درصد	-۲,۵ درصد	درختان میوه غیرمرکباتی
+۲,۱ درصد	+۱,۶ درصد	تاکستان
+۱,۳ درصد	+۱,۴ درصد	باغ زیتون
+۰,۷ درصد	+۲,۰ درصد	گیاهان علوفه‌ای
+۰,۵ درصد	+۰,۹ درصد	صیفی جات و گلخانه‌ای
اطلاعات در دسترس نیست	-۰,۱ درصد	درختان میوه مرکباتی

کشت‌های عمده اسپانیا

گیاهان علوفه ای



در ۵ سال گذشته سطح اختصاص داده شده به کشت دیمی و آبی گیاهان علوفه‌ای در اسپانیا، ۳,۵ درصد کاهش داشته است. در سال‌های اخیر در مناطق پر آب، به دلیل سودآوری بیشتر، درختان میوه در حال

جایگزینی با گیاهان علوفه‌ای می‌باشند و در مناطقی که کمبود آب دارند، گیاهانی با نیاز آبی کمتر مانند ذرت، چغندر یا سیب‌زمینی جایگزین می‌شوند. از نظر تولید، روند صعودی ارزش و کمیت برای گیاهان علوفه‌ای در دوره ۲۰۱۷ تا ۲۰۲۲ مشاهده می‌شود و افزایش عملکرد اراضی (با شدت بیشتر در اراضی دیم نسبت به اراضی آبی) مشاهده می‌شود. از سال گذشته، تولید غلات و محصولات صنعتی (خصوصاً آفتابگردان به عنوان گونه گیاهی اصلی این گروه) به دلیل کاهش صادرات از اوکراین که ناشی از جنگ در این کشور می‌باشد، افزایش یافته است. میانگین ارزش زمین‌های کشت گیاهان علوفه‌ای در اسپانیا، حدود ۱۲ هزار یورو بر هکتار برای زمین‌های دیمی و حدود ۲۷ هزار یورو بر هکتار برای زمین‌های آبی بوده است.

زیتون



اسپانیا در تولید و تجارت خارجی زیتون و محصولات مرتبط، کشوری پیشرو در سطح جهان می‌باشد. بین باغ‌های سنتی غیر مکانیزه و باغ‌های کاملاً مکانیزه، بازده بسیار متفاوت است. به همین دلیل، کشت زیتون در حال تبدیل به روش‌های کاملاً مکانیزه در مزارع بزرگ می‌باشد. در اسپانیا، ۶۸,۴ درصد از سطح زیر کشت زیتون به صورت دیمی و ۳۱,۶ درصد کشت آبی می‌باشد.

با توجه به عملکرد تولید، میانگین ارزش واحد باغ زیتون آبی بالاتر از زمین دیم است. میانگین ارزش باغ‌های کشت آبی زیتون حدود ۳۶ هزار یورو بر هکتار و کشت دیمی این محصول، ۲۷ هزار و ۳۰۰ یورو بر هکتار می‌باشد. در سال‌های اخیر، نرخ رشد مرکب باغ‌های زیتون در حدود ۱,۵ درصد با کاهش جزئی در سال ۲۰۲۲ بوده است.

تاکستان



اسپانیا رتبه اول سطح زیر کشت تاکستان در جهان را با ۱۳,۲ درصد دارا می‌باشد. پس از اسپانیا، فرانسه با ۱۰,۹ درصد و چین با ۱۰,۷ درصد قرار دارند. سطح زیر کشت تاکستان‌های اسپانیا روند صعودی خفیفی دارد که ناشی از افزایش مزارع کشت آبی این محصول در دو بخش خود مختار اکسترمادورا و کاستیا و لئون می‌باشد. بازدهی و سودآوری بیشتر، عامل افزایش سطح زیر کشت آبی انگور شده است و در سال‌های اخیر کشت داربستی این محصول افزایش یافته است.

ارزش زمین مورد استفاده برای تاکستان‌های دیمی حدود ۲۵ هزار یورو در هر هکتار می‌باشد و نرخ رشد مرکب سالانه این زمین‌ها در پنج سال گذشته، ۲,۱ درصد بوده است. از سوی دیگر، ارزش زمین مورد

استفاده برای تاکستان‌های آبی حدود ۲۸ هزار یورو در هر هکتار است. نرخ رشد مرکب سالانه این زمین‌ها در پنج سال گذشته، ۱,۶ درصد بوده است. تفاوت قابل توجهی در ارزش زمین بین کاشت سنتی (اکثریت و ارزان‌تر) و کاشت فشرده (اقلیت و گران تر) و همچنین بین مناطق مختلف اسپانیا وجود دارد.

درختان میوه مرکباتی



بخش مرکبات اسپانیا در بازارهای جهانی وزن قابل توجهی دارد که عمدتاً مربوط به محصول پرتقال این کشور می‌باشد. سایر مرکبات تولیدی اسپانیا، نارنگی، لیمو و گریپ فروت می‌باشند. تولید، اساساً از نوع آبی بوده و در سواحل مدیترانه و مناطق داخلی جنوب شبه جزیره ایبری متمرکز است.

ارزش هر هکتار زمین مرکبات در سال ۲۰۲۲ حدود ۵۳ هزار یورو بوده و میانگین ارزش این نوع زمین‌ها در ۵ سال گذشته کاهش ۰,۱ درصدی داشته است. دلیل این تحول نامطلوب، رقابت ایجاد شده در اثر واردات محصولات با قیمت پایین‌تر و همچنین کاهش در بازدهای زمین که تا حدی به پدیده‌های آب و هوایی نسبت داده می‌شود، می‌باشد.

درختان میوه غیر مرکباتی



این محصول از سه گروه درختان میوه هسته‌دار، میوه‌های گرمسیری و خشکبار تشکیل شده است که در بین درختان خشکبار، بادام و پسته مهم‌تر می‌باشند. تقاضای میوه‌های هسته‌دار، در سال‌های اخیر به دلیل تغییر در عادت‌های مصرف‌کنندگان کاهش یافته و در اثر واردات محصولات ارزان‌تر از کشورهای خارج از اتحادیه اروپا و همچنین کاهش میزان صادرات به روسیه، شاهد کاهش تولید و قیمت بوده‌اند. از سوی دیگر، میوه‌های استوایی از الگوهای مصرف جدید و بین‌المللی بهره‌مند شده‌اند. در میان میوه‌های استوایی نیز، آووکادو و خرمالو افزایش تقاضا و قیمت داشته‌اند. کاشت درختان خشکبار در سال‌های اخیر در اسپانیا به دلیل بازدهی بالا، گسترش زیادی داشته است. درخت بادام ۸۷ درصد از مساحت این گونه محصولات را به خود اختصاص داده و از سال ۲۰۱۴ با افزایش ۳۰ درصدی سطح زیر کشت، رشد بسیار بالایی را به ثبت رسانده است. پسته به نوبه خود شهرت زیادی پیدا کرده است و از ۱۲۰۰ هکتار در سال ۲۰۱۰ به ۵۵۰۰۰ هکتار رسیده است. سودآوری بالای پسته توجه سرمایه‌گذاران را به خود جلب کرده است و این امر باعث گسترش سطح زیر کشت پسته شده است.

میانگین ارزش زمین‌های زیر کشت درختان میوه غیر مرکباتی حدود ۲۲ هزار یورو بر هکتار در زمین‌های دیمی و حدود ۳۶ هزار یورو بر هکتار در زمین‌های کشت آبی می‌باشد. نرخ رشد مرکب سالانه این

نوع زمین‌ها در ۵ سال گذشته برای زمین‌های تحت کشت دیمی، کاهش ۲,۵ درصدی و برای زمین‌های کشت آبی، افزایش ۳,۶ درصدی بوده است.

صیفی‌جات و گلخانه‌ای



اگر چه مساحتی که به کشت صیفی‌جات و گلخانه‌ها در اسپانیا اختصاص داده شده است، با ۲۵۴ هزار و ۴۰۰ هکتار، به سختی ۱,۷ درصد از کل سطح زیر کشت این کشور را تشکیل می‌دهد، اما اسپانیا بزرگترین صادرکننده صیفی‌جات در اتحادیه اروپا و دومین کشور در جهان پس از ایالات متحده آمریکا می‌باشد. حدود ۵۰ درصد از کل تولید صیفی‌جات و محصولات گلخانه‌ای اسپانیا که در جنوب سواحل مدیترانه و در جنوب سواحل اقیانوس اطلس متمرکز شده است، صادر می‌شود. در پنج سال گذشته، مساحت زمین‌های دیمی‌کاری این محصولات، افزایش ۲۴ درصدی داشته است، این در حالی است که سطح زیر کشت آبی این محصولات به دلیل مشکلات کمبود آب در مناطق اصلی تولید، کاهش داشته است.

گلخانه‌ها بالاترین ارزش زمین را در بین تمام زمین‌های کشاورزی اسپانیا دارند و قیمت متوسط این نوع زمین‌ها به حدود ۱۵۸ هزار یورو به ازای هر هکتار می‌رسد. مساحت گلخانه‌ها در اسپانیا در مقایسه با سایر

زمین‌های کشاورزی بسیار محدود می‌باشد (تنها ۲۵ هزار و ۹۰۰ هکتار) و قیمت و بازده زمین گلخانه‌ها بستگی بالایی به درجه فناوری آنها دارد. ارزش زمین‌های گلخانه‌ای در دوره سال‌های ۲۰۱۷ تا ۲۰۲۲ به طور متوسط ۰,۵ درصد افزایش یافته است. در مورد زمین‌های کاشت صیفی‌جات در فضای باز، ارزش زمین‌های کشت آبی به طور متوسط ۷۲ هزار و ۲۰۰ یورو بر هکتار می‌باشد و نرخ رشد مرکب سالانه این نوع زمین در پنج سال گذشته، ۰,۹ درصد بوده است.