

## Žemės rinkos intensyvumo analizė Lietuvos savivaldybių teritorijose

Audrius Aleknavičius, Marius Aleknavičius

*Aleksandro Stulginskio universitetas  
Studentų 11. Lt–53361 Akademija, Kauno r.*

DOI:10.13165/ VPA-15-14 -4-07

**Anotacija.** Žemės reformos metu, atkuriant nuosavybės teisę į žemę bei perkant valstybinę žemę, privačios žemės plotas pamažu didėja. Ši žemė perleidžiama kitiems asmenims pagal pirkimo–pardavimo, dovanojimo ir kitus žemės sandorius. Tyrimų tikslas – išanalizuoti privačios žemės sklypų perleidimo procesą visose Lietuvos Respublikos savivaldybėse 2003–2014 m. laikotarpiu. Šiame straipsnyje išnagrinėti privačios žemės ūkio paskirties žemės, taip pat sodų sklypų ir namų valdų žemės sklypų rinkos rodikliai. Išskirti keturi laikotarpiai, kuriuose privačios žemės perleidimai vyko skirtingais tempais. Tai laikotarpis iki Lietuvos įstojimo į Europos Sąjungą, intensyvaus žemės įsigijimo laikotarpis, globalinės ekonominės krizės poveikio laikotarpis ir žemės rinkos aktyvėjimo laikotarpis. Nustatyta, kad žemės rinkos intensyvumo pokyčiams šalies mastu įtakos turi ekonominiai veiksniai. Tai sudaro prielaidas žemės rinkos reguliavimui probleminiuose arealuose.

**Reikšminiai žodžiai:** žemės ūkio paskirties žemė, namų valdų žemės sklypai, sodų žemės sklypai, privati žemė, žemės perleidimai.

**Key words:** agricultural land, household plots, gardeners plots, private land, land transactions.

## Įvadas

Rengiant plėtros strategijas ir teritorijų planavimo dokumentus, vienas svarbių darbų yra tikrosios būklės tyrimai, išsiaiškinant tam tikroje teritorijoje raidos tendencijas ir jų priežastis. Tyrimų pagrindu nustatomi arealai, kuriuose yra arba gali susidaryti probleminės situacijos; tuo pagrindu gali būti rekomenduojamos tam tikros valstybinio reguliavimo priemonės. Kaip nurodyta Lietuvos Respublikos teritorijos bendrajame plane, *probleminė situacija* – tai nepalankių (kritinių, blogų, nepageidaujamų, šalintinių) socialinės ir ekonominės arba ekologinės raidos požymių išsivystymas, teisinio statuso nepakankamumas arba skirtingų interesų priešprieša konkrečioje teritorijoje. Ji rodo atsiradusius konfliktus tarp nusistovėjusių visuomenės poreikių ir realios situacijos, taip pat tarp įvairių teritorijos panaudojimo galimybių. *Probleminiai arealai* – tai plačios zonos, jungiančios probleminių situacijų sancaupas arba atskirų konfliktų išryškėjimo teritorijas [4].

Lietuvos Respublikos regioninės plėtros įstatyme numatyta, jog pagrindinis nacionalinės regioninės politikos tikslas – mažinti socialinius ir ekonominius skirtumus tarp regionų ir regionų viduje, skatinti visos valstybės teritorijos tolygią ir tvarią plėtrą [6]. Nacionalinėje darnaus vystymosi strategijoje nurodomos galimos neigiamos pasekmės, jeigu nebus skiriama reikiamo dėmesio probleminių situacijų tinkamam reguliavimui. Jeigu investicijos ir ES struktūrinių fondų parama daugiausia eis į labiausiai išsivysčiusius regionus, tai dar labiau padidins regionų vystymosi netolygumą [5].

Vienu rodiklių, pagal kurį galima išskirti probleminius arealus, gali būti žemės rinkos intensyvumas. Nors privačios žemės perleidimo sandorius buvo galima sudaryti nuo žemės reformos pradžios, tačiau akyviau žemės rinka padėjo vystytis nuo 2004 m., priėmus įstatymą, reglamentuojantį žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo tvarką ir sąlygas. Tačiau šios žemės perleidimo apimtys atskiruose regionuose buvo ir išlieka skirtingos. Todėl ankstesniuose tyrimuose [1, 2] nagrinėtos galimos valstybinio reguliavimo priemonės, galinčios paspartinti žemės ūkio paskirties žemės pirkimą žemės ūkio gamybos tikslams.

Nekilnojamojo turto rinkos procesus tiriantys mokslininkai pažymi ir išorinių ekonominių veiksnių įtaką šios rinkos aktyvumui. Apibūdindamas gyvenamojo nekilnojamojo turto rinką ekonominės krizės pradžioje, R. Rudzkiš [7] teigia, jog šio turto vidaus paklausą riboja kredito išteklių ribotumas, padidėjusi nedarbo rizika, krentanti namų ūkio perkamoji galia bei ateities finansinis neapibrėžtumas. I. Krikščiukaitienė nurodo [3], jog 2008 m. prasidėjusi globalinė ekonominė krizė turėjo įtakos ekonominiam nuosmukiui (sumažėjo sukurta pridėtinė vertė, darbuotojų atlyginimai ir kt.), tačiau žemės ūkio sektorių dėka teikiamos paramos krizė palietė kiek mažiau. Šiuos vykstančio procesų savitumus straipsnyje siekiama išnagrinėti pagal lokalius šalies teritorijos arealus, savivaldybių teritorijų lygmeniu. Pagal žemės sklypų naudojimo savitumus išskirtos keturios perleidžiamų privačios žemės sklypų grupės: žemės ūkio paskirties žemės sklypai, miškų ūkio paskirties

žemės sklypai, namų valdų žemės sklypai, sodų sklypai. Atskirose savivaldybėse žemės rinkos aktyvumas nagrinėtinas įvertinant didžiųjų miestų įtaką, žemės našumą (derlingumą), valstybės bei Europos Sąjungos teikiama finansinę paramą žemės ūkio ir kaimo plėtrai. Tiriant privačių namų valdų žemės sklypų ir sodų žemės sklypų rinkos aktyvumą, nagrinėtina gyventojų tankio ir gyvenamųjų sodybų statybos aktyvumo įtaka.

Tyrimų tikslas – išanalizuoti privačios žemės sklypų perleidimo procesą višose Lietuvos Respublikos savivaldybėse per 2003–2014 m. laikotarpį ir nustatyti galimas priežastis, turėjusias įtakos nevienodam žemės rinkos intensyvumui.

Tikslui pasiekti keliami uždaviniai:

- Apibūdinti privačios žemės sklypų perleidimo struktūrą pagal žemės naudojimo savitumus.
- Nustatyti arealus, kuriuose žemės ūkio paskirties žemės rinka vyko nevienodu intensyvumu, ir išnagrinėti priežastis, sąlygojančias šios žemės įsigijimo aktyvumą.
- Išnagrinėti namų valdų žemės sklypų ir sodininkų bendrijų narių sodų sklypų perleidimo apimtis savivaldybėse ir šiam procesui įtakos turinčius veiksnius.

Tyrimams naudoti matematiniai statistiniai metodai. Duomenų šaltinis tyrimams – Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos skelbiami šalies žemės fondo valstybinės apskaitos statistiniai duomenys, Valstybės įmonės Registrų centras skelbiami statistiniai duomenys apie teisiškai įregistruotus žemės pirkimo–pardavimo, dovanojimo ir kitus sandorius, taip pat Statistikos departamento duomenys apie kitus šalies žemės naudojimo rodiklius pagal savivaldybes.

## 1. Žemės rinkos apibūdinimas

Analizuojant privačios žemės rinką, buvo atsižvelgta į žemės panaudojimo žmogaus ūkinei ir kitokiai veiklai savitumus. Pagal tai išskirtos keturios žemės sklypų grupės:

- I. Žemės ūkio paskirties žemės sklypai (žemė, naudojama arba galima panaudoti žemės ūkio produkcijos gamybai). Šiai grupei dėl specifinio naudojimo būdo nepriskirti sodininkų bendrijų sodų sklypai, nes juose yra daug urbanizuotos teritorijos elementų;
- II. Miškų ūkio paskirties žemės sklypai (miško žemė). Tai sklypai, kuriuose dažniausiai auga miškas ir kurių ilgalaikio naudojimo pagrindinis tikslas – gauti medieną bei kitokią miško produkciją;
- III. Namų valdų žemės sklypai – tai kitos paskirties žemė, kurioje yra gyvenamosios sodybos arba nustatyta tvarka galima tokių sodybų ir gyvenamųjų namų statyba;
- IV. Sodų sklypai. Tai žemės ūkio paskirties žemės sklypai, esantys sodininkų bendrijoje, naudojami šių bendrijų narių ir skirti mėgėjiškai sodininkys-

tei. Sodų sklypuose dažniausiai yra pastatai, kuriuos galima pritaikyti būstui arba pertvarkyti į gyvenamuosius namus.

Minėtos žemės sklypų grupės skiriasi ir pagal bendrą plotą, ir pagal jo pokyčius. Žemės reformos metu vykę žemės privatizavimo darbai turėjo įtakos privačios žemės ploto augimui (1 lentelė). I grupės žemės plotas per 2003–2014 m. laikotarpį (imtinai) Lietuvoje padidėjo nuo 2267,4 tūkst. ha iki 3452,9 tūkst. ha, arba 52,3 proc. Kadangi privačių miškų pirkimas iš valstybės buvo labiau reglamentuojamas, privačių miškų plotas (II žemės sklypų grupė) per tą patį laikotarpį Lietuvoje padidėjo nuo 463,9 tūkst. ha iki 686,6 tūkst. ha, arba 48,0 proc. III žemės sklypų grupę dažniausiai sudaro esamos namų valdos, kurias namų savininkai – šios žemės naudotojai – galėjo įsigyti nuosavybėn atkuriant nuosavybės teisę į žemę arba perkant šiuos žemės sklypus iš valstybės. Tam tikra dalis žemės sklypų, kuriuose gyvenamieji namai pradėti statyti po žemės įsigijimo nuosavybėn, buvo priskirti namų valdų sklypams pakeičiant pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (dažniausiai iš žemės ūkio paskirties į kitą paskirtį) vadovaujantis naujai parengtais šiuos žemės sklypus formuojančiais detaliesiais planais. Kai kuriais atvejais šios grupės žemės plotas padidėjo dar ir dėl to, kad namų valdos žemės reformos metu buvo gražinamos naudoti žemės ūkio paskirčiai, tačiau vėliau, pertvarkant privačios žemės valdas, šie sodybomis užstatyti žemės plotai buvo išjungti į atskirus namų valdų žemės sklypus. Dėl šių priežasčių per 2003–2014 m. laikotarpį privačių namų valdų žemės sklypų bendras plotas Lietuvoje padidėjo nuo 46,0 tūkst. ha iki 102,0 tūkst. ha, arba 121,7 proc. Ketvirtą žemės sklypų grupę sudaro dažniausiai jau pastoviai fizinių asmenų naudojami ir mažai kintantys sodų sklypai, kurie žemės reformos pradžioje buvo intensyviai perkami iš valstybės. Dėl to per 2003–2014 m. laikotarpį jų bendras plotas padidėjo tik nuo 13,6 tūkst. ha iki 14,6 tūkst. ha, arba 7,9 proc.

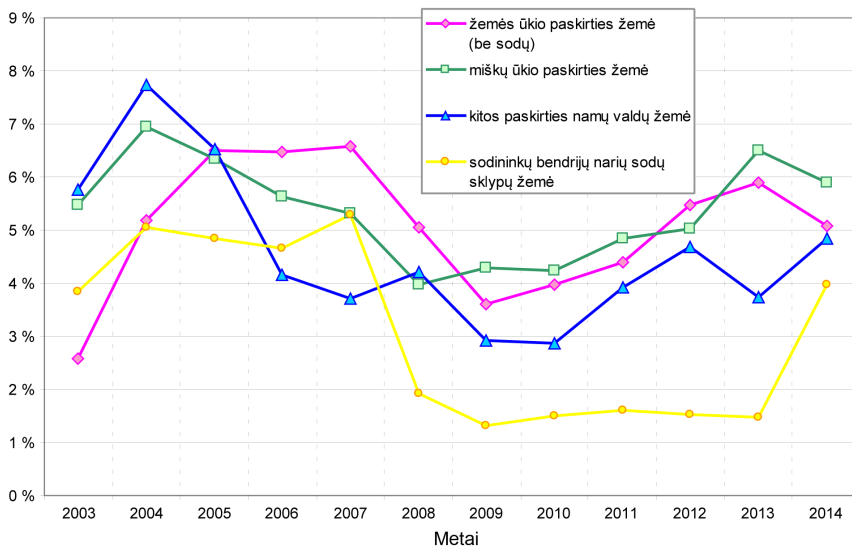
*1 lentelė. Privačios žemės ploto pokyčiai ir perleidimo apimtys Lietuvoje 2003–2014 m. laikotarpiu*

Metai	Žemės sklypų grupė / privačios žemės plotas ha							
	I. Žemės ūkio paskirties žemė (be sodų)		II. Miškų ūkio paskirties žemė		III. Kitos paskirties (namų valdų) žemė		IV. Sodininkų bendrijų narių sodų sklypų žemė	
	Plotas metų pradžioje	Perleista per metus	Plotas metų pradžioje	Perleista per metus	Plotas metų pradžioje	Perleista per metus	Plotas metų pradžioje	Perleista per metus
2003	2267374	58496	463861	25436	46002	2646,8	13563	520,3
2004	2445940	126880	516521	35844	52400	4048,4	13696	690,3
2005	2604306	169289	557408	35320	60866	3969,5	13815	667,9
2006	2736847	177437	585412	32901	67569	2805,3	13894	646,7
2007	2862245	188526	610116	32389	74242	2758,1	13991	738,4
2008	2934956	148645	629851	25038	79575	3353,8	14077	270,4

2009	3001903	108110	648412	27861	84521	2473,1	14170	187,6
2010	3062345	121942	658434	27830	87750	2518,0	14256	214,6
2011	3115072	136669	666477	32219	90634	3545,2	14328	230,2
2012	3182009	174399	671814	33700	93034	4348,2	14383	217,8
2013	3269089	192605	676196	43976	95588	3563,0	14475	215,0
2014	3373827	171178	680192	40141	98054	4758,0	14534	577,6
Metinis vidurkis	2820600	147848	572026	32721	72028	3398,9	14048	431,4
2015	3452913		686617		102004		14637	

Šaltinis: VĮ registrų centras.

Bendras požymis visų kategorijų žemės rinkai yra tai, kad, pirma, Lietuvai įstojus į Europos Sąjungą, nuo 2004 m. žymiai padidėjo privačios žemės perleidimo (pagal pirkimo–pardavimo, dovanojimo, mainų sutartis) intensyvumas, o nuo 2007–2008 m. visas žemės sklypų grupes vienodai palietė išoriniai veiksniai – ekonominė krizė (1 pav.). Skaičiuojant žemės rinkos intensyvumo procentą, perleistas žemės plotas buvo dalinamas iš tų metų pradžioje buvusio privačios žemės ploto. Žemės perleidimų apimtys vėl pradėjo pamažu didėti nuo 2009 m., tačiau buvęs žemės rinkos intensyvumas iš esmės pasiektas tik 2012–2013 metais.



1 pav. Privačios žemės perleidimo intensyvumas Lietuvoje 2003–2014 m. laikotarpiu

Šaltinis: VĮ registrų centras.

Palyginus VI registrų centro skelbiamus duomenis apie privačios žemės perleidimo (o nuo 2015 m. – šios žemės pardavimo) apimtis, nustatyta, kad 57–60 proc. perleidžiamo ploto sudaro žemė, įsigyjama pagal pirkimo–pardavimo sutartis.

## 2. Žemės ūkio paskirties žemės rinka

Didelę žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo paklausą apsprendžia tai, kad ūkininkaujantys asmenys žemės reformos metu, atkuriant nuosavybės teisę, įsigijo nuosavybėn vidutiniškai tik po 6 ha. Didėjant ūkio plotui, likusią savo naudojamą žemę žemdirbiai turi pirkti iš ją susigrąžinusių ar kitaip įsigijusių žemės savininkų. Be žemės ūkio plėtros didėja poreikis įsigyti žemę kaip nekilnojamąjį turtą ir kitiems veiklai, juo labiau, kad pagrindinės žemės naudojimo paskirties pakeitimas, parengus atitinkamus teritorijų planavimo dokumentus, nėra ekonomiškai sąlygotas (pvz., po 2000 m. priimtos Žemės įstatymo pataisos nėra reikalavimo kompensuoti valstybei žemės ūkio gamybos nuostolius). Todėl žemės ūkio paskirties žemės rinkos vidutiniai rodikliai Lietuvoje analizuotini suskirstant savivaldybes pagal galimus žemės įsigijimo interesus:

*I grupė* – priemiestinės teritorijos. Tai didžiųjų miestų įtakoje esančios savivaldybės (Kauno, Klaipėdos, Kretingos, Vilniaus, Trakų ir Širvintų rajonų savivaldybės bei Elektrėnų savivaldybė). Didesnį žemės įsigijimo poreikį šiuose arealuose apsprendžia galimybė dalį žemės ploto panaudoti urbanistinei plėtrai: statyti ne žemės ūkio veiklai skirtus pastatus, arba žemę parduoti, arba išnuomoti ne žemės ūkio tikslams.

*II grupė* – intensyvaus žemės ūkio teritorijos. Šis arealas apima 15 Vidurio Lietuvos savivaldybių su našiais dirvožemiais (Jonavos, Kėdainių, Marijampolės, Šakių, Vilkaviškio, Biržų, Panevėžio, Pasvalio, Akmenės, Joniškio, Pakruojo, Radviliškio, Šiaulių, Jurbarko ir Mažeikių rajonai). Pagrindinis žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo nuosavybėn šiame areale tikslas – ūkiams turėti savo naudojamą žemę nuosavybės teise, o kitiems asmenims – gauti didesnes pajamas iš žemės nuomos ūkininkaujantiems asmenims.

*III grupė*: Vakarų Lietuvos savivaldybės su santykinai aktyvia žemės rinka (Šilutės, Tauragės, Šilalės, Plungės ir Telšių rajonai, taip pat Pagėgių ir Rietavo savivaldybės). Šiame areale žemė įgyjama ekonomiškai stabilių ūkių valdymo ir plėtros tikslais, o žemės rinkos procesus papildomai stimuliuoja gaunama ekonominė parama ūkininkaujantiems mažai palankiose vietovėse arba įsteigusiesiems ekologinius ūkius.

*IV grupė*: Rytų Lietuvos savivaldybės su santykinai aktyvia žemės rinka (Molėtų, Utenos, Zarasų, Šalčininkų ir Švenčionių rajonai). Šiame areale žemės įsigijimo tikslai tokie pat kaip ir III grupės savivaldybėse.

*V grupė* – likusios savivaldybės.

Išskirtų grupių vidutinių statistinių rodiklių palyginimas rodo žemės rinkos netolygumus (2 lentelė).

2 lentelė. Privačios žemės ūkio paskirties žemės perleidimų apimtys 2003–2014 m. laikotarpiu

Rodikliai	Savivaldybių grupės					Iš viso
	I	II	III	IV	V	
Vidutinis metinis privačios žemės plotas ha [(2003 m. + 2014 m.): 2]	325990	1066901	330340	246240	1774172	2860223
<b>Perleistos žemės plotas:</b>						
per 2003–2014 m. laikotarpiu, ha	238656	674950	201492	154568	504507	1774173
vidutiniškai per metus: ha	19888	56246	16791	12881	342042	147848
proc.	6,1	5,3	5,1	5,2	4,7	5,2

Šaltinis: VĮ registrų centras.

Iš V grupės savivaldybių galima išskirti probleminius arealus, kuriuose žemės rinka buvo mažiausiai aktyvi: šiose savivaldybėse perleistos žemės ūkio paskirties žemės plotas buvo 15–26 proc. mažesnis nei vidutiniškai šalyje (3 lentelė). Tai pa-

3 lentelė. Savivaldybės su mažiausiai aktyvia žemės ūkio paskirties žemės rinka 2003–2014 m. laikotarpiu

Rodikliai	Savivaldybės						Lietuvoje
	Alytaus r.	Druskininkų	Lazdijų raj.	Rokiškio raj.	Ankščių raj.	Ignalinos raj.	
Intensyviųjų pasėlių proc. nuo deklaruotų žemės ūkio naudmenų ploto 2014 m.	39,7	47,3	36,5	47,4	46,8	30,0	54,7
– proc. lyginant su Lietuvos vidurkiu	73	86	67	87	86	55	100
Daugiamečių žaliųjų proc. nuo deklaruotų žemės ūkio naudmenų ploto 2014 m.	49,9	44,1	52,6	38,2	37,6	56,4	35,2
– proc. lyginant su Lietuvos vidurkiu	142	125	149	108	107	160	100
Bendrosios augalininkystės produkcijos vertė 2012 m. Lt/ha	1786	1556	1463	1218	1374	890	2150
– proc. lyginant su Lietuvos vidurkiu	83	72	68	57	64	41	100
Perleista privačios žemės 2003–2014 m. laikotarpiu vidutiniškai per metus:							
– proc. nuo vidutinio privačios žemės ploto	4,43	4,31	3,84	4,31	4,33	4,38	5,17
– proc. lyginant su Lietuvos vidurkiu	86	83	74	83	84	85	100

Šaltiniai: VĮ registrų centras; Nacionalinė mokėjimo agentūra.

aiškintina tuo, jog dėl santykinai mažesnio intensyviųjų pasėlių ploto ir santykinai didesnio daugiamečių žalienujų ploto, taip pat dėl nedidelio žemės ūkio augalų derlingumo žemės ūkio gamyba šiuose arealuose yra mažai efektyvi ir tokia žemė yra mažiau paklausī. (Intensyviųjų kultūrų pasėliams priskirta javai, rapsai, linai, cukriniai runkeliai, bulvės ir daržovės; daugiametėms žalėnomis: pievos, ganyklos ir daugiametės žolės. Bendroji augalininkystės produkcija, apskaičiuota 2012 m. normatyvinėmis kainomis 2014 m. deklaruotam naudojamų žemės ūkio naudmenų plotui).

Remiantis 3 lentelės duomenimis, darytina išvada, kad žemės ūkio paskirties žemės rinkos aktyvumas, kai pirkejai ją numato naudoti žemės ūkio veiklai, priklauso nuo žemės ūkio gamybos intensyvumo ir jį galima paspartinti tik ūkiams ekonomiškai sustiprėjus. Tam prielaidas sudaro valstybės ir Europos Sąjungos finansinė parama. Tyrimų metu nustatytas kiekvienos savivaldybės teritorijoje žemės perleidimų intensyvumą išreiškiančio rodiklio  $Y_1$  ryšys su rodikliu  $X_1$ , išreiškiančiu ploto vienetui tenkančias lėšas, išmokėtas 2007–2013 m. laikotarpiu pagal Lietuvos kaimo plėtros programos pagrindines priemones. Rodiklis  $Y_1$  – tai vidutiniškai per metus 2013–2014 m. laikotarpiu perleistos privačios žemės ūkio paskirties žemės plotas, tenkantis 1 ha 2014 m. deklaruoto žemės ūkio produkcijai išauginti naudojamų žemės ūkio naudmenų ploto, procentais. Rodiklis  $X_1$  apskaičiuotas turint Nacionalinės mokėjimo agentūros pateiktus duomenis apie lėšas, išmokėtas kiekvienoje savivaldybėje šiems tikslams:

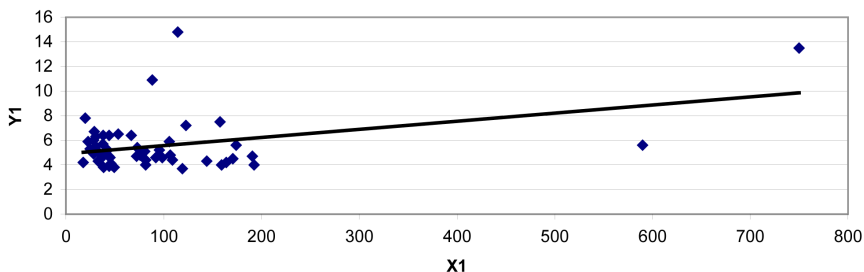
- Žemės ūkio veiklos subjektams – jų ūkių gamybos plėtrai bei žemės ūkio naudmenoms gerinti. Jos apima priemones: Jaunųjų ūkininkų įsikūrimas; Žemės ūkio valdų modernizavimas; Pusiau natūrinis ūkininkavimas; Žemės ūkio ir miškininkystės plėtra ir pritaikymo infrastruktūra; Agrarinės aplinkosaugos išmokos; Išmokos už deklaruotas žemės ūkio naudmenas ir pasėlius; Išmokos ūkininkaujantiems vietovėse su kliūtėmis, išskyrus kalnuotas vietoves.
- Kitiems asmenims – siekiant suaktyvinti alternatyvią žemės ūkiui veiklą kaimo vietovėje. Jos apima priemones: Ankstyvas pasitraukimas iš prekinės žemės ūkio gamybos; Pirmas žemės ūkio paskirties žemės apželdinimas mišku; Pirmas ne žemės ūkio paskirties ir apleistos žemės ūkio paskirties žemės apželdinimas mišku; Perėjimas prie ne žemės ūkio veiklos; Parama verslo kūrimui ir plėtrai; Kaimo turizmo veiklos skatinimas.

Rodiklis  $X_1$  išreiškia minimų lėšų bendrą kiekį tūkst. Lt, tenkanti 1 ha 2014 m. deklaruoto žemės ūkio produkcijai išauginti naudojamų žemės ūkio naudmenų ploto.

Koreliacinė analizė parodė tokią tarpusavio priklausomybę (2 pav.):

$$Y_1 = 4,91 + 0,0066e^{X_1}. \quad (1)$$





**2 pav. Vidutinio metinio privačios žemės ūkio paskirties žemės perleidimų intensyvumo rodiklio 2013–2014 m. laikotarpiu ( $Y_1$ , proc.) ryšys su 2007–2013 m. laikotarpiu išmokėtos valstybės ir ES finansinės paramos rodikliu ( $X_1$ , tūkst. Lt/ha)**

*Šaltiniai:* VĮ registrų centras; Nacionalinė mokėjimo agentūra.

Analizė parodė tik silpną koreliacinį ryšį tarp perleistos žemės santykio ir gautos finansinės paramos: koreliacijos koeficientas  $R = 0,38$ , determinacijos koeficientas  $R^2 = 0,1444$ . Tai galima paaiškinti tuo, jog žemės ūkio veiklos subjektai žymią dalį gautų lėšų panaudojo gamybinių pastatų statybai bei žemės ūkio technikos ir kitų gamybos priemonių įsigijimui, o ūkių ekonominis lygis dar nepakankamas žemės pirkimui paspartinti. Be to, privati žemės ūkio paskirties žemė perleidžiama ne tik ją naudojantiems ūkiams, bet ir kitiems asmenims, siekiantiems pasipelnyti iš šios žemės panaudojimo kitai paskirčiai, arba perpardavimo bei nuomos (Aleknavičius..., 2014). Atsižvelgiant į tai, diferencijuotai taikant valstybės paramos priemones, taip pat tobulinant žemės įsigijimą reglamentuojančius įstatymus, tikslinga sudaryti palankesnes, prioritėtines sąlygas ūkiams įsigyti nuosavybės teise savo nuomojamą žemę, taip pat ir kitą žemę, reikalingą ūkių gamybos plėtimui.

Tai aktualu ir dėl to, jog kiekvienais metais didėja žemės rinkos vertė ir jos įsigijimas reikalauja vis daugiau ūkininkų lėšų. Žemės ūkio veiklai naudojamoms žemės sklypų pardavimo analizė parodė, jog vidutiniškai Lietuvoje (be Vilniaus rajono, Trakų rajono bei Elektrėnų savivaldybių, kur rinkos kainai įtakos turi galimas žemės sklypo panaudojimas ne žemės ūkio veiklai) privačios žemės ūkio paskirties žemės kaina kito taip (EUR/ha): 2004 m. – 406, 2005 m. – 536, 2006 m. – 724, 2007 m. – 868, 2008 m. – 1083, 2009 m. – 1026, 2010 m. – 1151, 2011 m. – 1480, 2012 m. – 1653, 2013 m. – 1987.

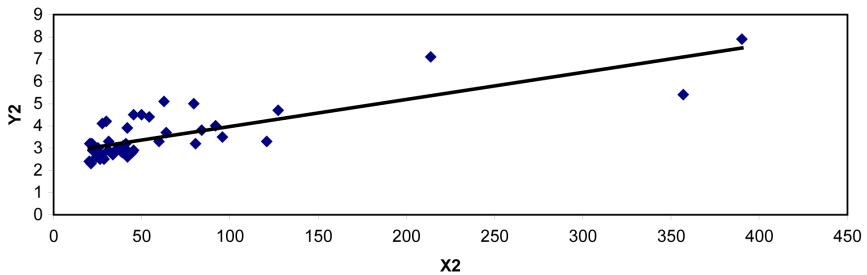
### 3. Namų valdų ir sodų žemės sklypų žemės rinka

Per 2003–2014 m. laikotarpį Lietuvoje perleista 269,6 tūkst. privačių namų valdų sklypų (vidutinis sklypo dydis – 0,15 ha) ir 75,0 tūkst. privačių sodų sklypų (vidutinis sklypo dydis – 0,069 ha). Pagrindinis šių žemės sklypų įsigijimo tikslas – būsto kūrimui arba pagerinimui. Todėl daroma prielaida, kad namų valdų žemės sklypų rinka intensyvesnė vietovėse, kur didesnis gyventojų tankis, skaičiuojant ploto vienetai, todėl yra poreikis įsigyti arba pasistatyti gyvenamuosius namus. Palyginus statistinius duomenis, nustatyta, jog skaičiuojant privačios žemės plotui (2003–2014 m. duomenų vidurkis) vidutiniškai per metus perleistos namų valdų žemės sklypų plotas buvo: didžiųjų

jų miestų savivaldybėse (Kauno, Klaipėdos, Palangos, Panevėžio, Šiaulių ir Vilniaus miestai) 9,2 proc., šių miestų įtakos zonos esančiose savivaldybėse (Jonavos, Kauno, Klaipėdos, Kretingos, Šilutės, Panevėžio, Šiaulių, Širvintų, Trakų ir Vilniaus rajonų, taip pat Druskininkų Kazlų Rūdos, Elektrėnų savivaldybės) – 5,3 proc., likusiose savivaldybėse – 3,3 proc. Atitinkamai perleistų privačių sodų sklypų plotas, skaičiuojant nuo viso ploto (2003–2014 m. duomenų vidurkis) didžiuosiuose miestuose ir jų įtakos zonos esančiose savivaldybėse (Kauno, Klaipėdos, Palangos, Panevėžio ir Vilniaus miestų, Alytaus, Kauno, Klaipėdos, Kretingos, Šilutės, Panevėžio, Tauragės, Mažeikių, Plungės, Telšių Širvintų, Trakų ir Vilniaus rajonų savivaldybės, taip pat Kalvarijos, Kazlų Rūdos, Marijampolės ir Elektrėnų savivaldybės) vidutiniškai sudarė 3,3 proc., likusiose savivaldybėse – 2,6 proc.

Išsamiai išanalizavus subalansuotų III ir IV grupių žemės sklypų žemės rinką 2013–2014 m. laikotarpiu, nustatyta tarpusavio priklausomybė tarp perleistos žemės procento ( $Y_2$ ) ir gyventojų tankio ( $X_2$ ). Rodiklis  $Y_2$  apskaičiuotas padalijus perleistų namų valdų ir sodų žemės sklypų plotą (2013–2014 m. vidurkis) iš 2014 01 01 buvusio viso šių privačių žemės sklypų ploto. Rodiklis  $X_2$  apskaičiuotas vidutinį metinį gyventojų skaičių (2013) padalijus iš bendro žemės ūkio ir kitos paskirties žemės ploto (t. y. iš viso administracinės teritorijos ploto eliminavus žemę, kurioje nėra ir negali būti leidžiama gyvenamųjų namų statyba). Analizė parodė stiprų koreliacinį ryšį (3 pav.) tarp perleistos žemės ploto ir gyventojų tankio: koreliacijos koeficientas  $R = 0,7916$ , determinacijos koeficientas  $R^2 = 0,6267$ :

$$Y_2 = 0,0122 X_2 + 2,752. \quad (2)$$



3 pav. Gyventojų tankio įtaka privačių namų valdų bei sodų sklypų žemės rinkai 2013–2014 m. laikotarpiu

Šaltiniai: VĮ registrų centras; Statistikos departamentas.

2015 m. sausio d. Lietuvoje buvo 452,0 tūkst. privačios namų valdų žemės sklypų (iš jų 251,2 tūkst., arba 55,6 proc. didžiuosiuose miestuose ir jų įtakos zonos esančiose savivaldybėse) ir 217,6 tūkst. privačių sodų sklypų (iš jų 137,8 tūkst., arba 63,3 proc. didžiuosiuose miestuose ir jų įtakos zonos esančiose savivaldybėse). Realiai namų valdų skaičius prie didžiųjų miestų gali būti 3–5 proc. didesnis, nes įstatymai sudarė sąlygas gyvenamuosius namus („ūkininko sodybas“) statyti žemės ūkio paskirties žemės sklypuose, nekeičiant jų naudojimo paskirties. Statistiniai duomenys

rodo (4 lentelė), kad šiais teisės aktų nuostatais daugiausia pasinaudojo žemės savininkai, įsteigę smulkius ūkininkų ūkius arti didžiųjų miestų esančiose savivaldybėse.

4 lentelė. Ūkininkų ūkių registre įregistruotų mažųjų ūkio skaičiaus pokyčiai miestų įtakos zonos ir likusiose teritorijose

Savivaldybės	Metai ir ūkių skaičius (duomenys – sausio 1 d.)						Pokyčiai 2003– 2014 m.
	2003 m.	2006 m.	2008 m.	2010 m.	2012 m.	2014 m.	
<b>I. Ūkiai, naudojantys iki 1 ha</b>							
<b>I.1. Arti didžiųjų miestų esančios savivaldybės:</b>							
Alytaus raj. savivaldybė	–	24	156	259	295	328	+ 328
Jonavos raj. savivaldybė	–	34	107	128	145	162	+ 162
Kauno raj. savivaldybė	3	106	375	535	625	717	+ 714
Klaipėdos raj. savivaldybė	–	180	544	637	700	785	+ 785
Kretingos raj. savivaldybė	7	27	129	160	156	168	+ 161
Marijampolės savivaldybė	–	20	71	90	101	112	+ 112
Panevėžio raj. savivaldybė	2	23	50	49	77	86	+ 84
Šiaulių raj. savivaldybė	–	20	62	99	126	140	+ 140
Tauragės raj. savivaldybė	4	16	49	68	65	73	+ 69
Plungės raj. savivaldybė	2	9	55	76	88	80	+ 88
Telšių raj. savivaldybė	–	4	21	30	40	46	+ 46
Molėtų raj. savivaldybė	–	80	205	275	284	307	+ 307
Utenos raj. savivaldybė	–	73	181	254	255	280	+ 280
Elektrėnų savivaldybė	–	25	132	204	229	264	+ 264
Širvintų raj. savivaldybė	–	31	126	190	207	240	+ 240
Trakų raj. savivaldybė	–	42	239	366	462	536	+ 536
Vilniaus raj. savivaldybė	–	254	660	964	1185	1515	+ 1515
Iš viso	18	968	3162	4381	5040	5839	+ 5821
<b>I.2. kitos savivaldybės</b>	218	512	1341	1872	2154	2523	+ 2305
Iš viso Lietuvoje	236	1480	4503	6253	7194	8362	+ 8126
<b>II. Ūkiai, naudojantys 1–3 ha</b>							
<b>II.1. arti stambiųjų miestų esančios savivaldybės:</b>							
	1256	4735	7935	9761	10542	11305	+ 10049
<b>II.2. kitos savivaldybės</b>							
	2432	6492	9418	11009	11942	13070	+ 10638
Iš viso Lietuvoje:	3688	11227	17353	20770	22484	24375	+ 20687

Šaltinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos.

Remiantis analizės metu nustatytais dėsningumais, galima teigti, jog poreikis kurti gyvenamąsias sodybas daugiausia priklauso nuo tos vietovės gyventojų tankio. Todėl į tai reikia atsižvelgti rengiant bendruosius planus ir kitus urbanistinę plėtrą numatančius teritorijų planavimo dokumentus.

## Išvados

1. Žemės rinkos intensyvumo pokyčiams šalies mastu įtakos turi ekonominiai veiksniai. Per 2003–2014 m. laikotarpį išskirtini keturi laikotarpiai, kuriuose privačios žemės perleidimai vyko skirtingais tempais. Tai laikotarpis iki Lietuvos įstojimo į Europos Sąjungą (2003), intensyvaus žemės įsigijimo laikotarpis (2004–2007), globalinės ekonominės krizės poveikio laikotarpis (2008–2011 m.) ir žemės rinkos aktyvėjimo laikotarpis (2012–2014).

2. Žemės ūkio paskirties žemės rinkos aktyvumą lemia įvairios priežastys. Per 2003–2014 m. laikotarpį santykinai daugiau perleistos žemės buvo savivaldybėse, esančiose didžiųjų miestų įtakos zonoje, taip pat derlingų žemių savivaldybėse, pasižyminčiose intensyvia žemės ūkio gamyba. Likusiose teritorijose privačios žemės perleidimų apimtys priklausė nuo kitų veiksnių, tarp jų ir nuo valstybės bei Europos Sąjungos teikiamos finansinės paramos žemės ūkio ir kaimo plėtrai.

3. Siekiant užtikrinti stabilų žemės ūkio paskirties žemės valdymą ir sudaryti sąlygas ūkių konkurencingumui didinti, žemės rinkos procesas turėtų būti reguliuojamas teisinėmis ir ekonominėmis priemonėmis.

4. Privačių namų valdų žemės sklypų ir sodų žemės sklypų rinkos intensyvumui daugiausia įtakos turi gyventojų tankis. Todėl, rengiant teritorijų planavimo dokumentus, būtina detalesnė demografinių pokyčių, gyvenamųjų sodybų išsidėstymo bei naujos statybos apimčių analizė lokaliuose vietovėse, leidžianti priimti geriau atitinkančius gyventojų poreikius būstui sprendimus.

## Literatūra

1. Aleknavičius M., Aleknavičius P. (2014). Žemės ūkio paskirties žemės rinkos raida. *Žemės ūkio mokslai: mokslo darbai*. T. 21, Nr. 1. P. 23–36.
2. Aleknavičius P., Aleknavičius M., Tumelionis A. (2009). Privačios žemės ūkio paskirties žemės perleidimų priežastys ir tendencijos. *Vagos: mokslo darbai*. Nr. 84(37). P. 46–55.
3. Kriščiukaitienė I., Namiotko V., Jedik A. (2011). Pasaulinės ekonominės krizės įtakos žemės ūkio sektoriui ES šalyse vertinimas 2008–2009 m. *Management theory and studies for rural business and infrastructure development*. 2011. Nr. 5 (29). Lietuvos agrarinės ekonomikos institutas. [žiūrėta 2015–03–10]. Prieiga per internetą: <http://www.laei.lt/?mt=publikacijos&straipsnis=378&metai=2011>.
4. Lietuvos Respublikos teritorijos bendrasis planas. Patvirtintas Lietuvos Respublikos Seimo 2002 m. gruodžio 29 d. nutarimu Nr. IX–1154. *Valstybės žinios*. 2002. Nr. 110–4852.
5. Nacionalinė darnaus vystymosi strategija. Patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. rugsėjo 11 d. nutarimu Nr. 1160 (2009 09 16 nutarimo Nr. 1247 redakcija). *Valstybės žinios*. 2003. Nr. 89–4029.
6. Regioninės plėtros įstatymo pakeitimo įstatymas. 2002 m. gruodžio 10 d. Nr. IX–1285. *Valstybės žinios*. 2002. Nr. 123–5558.

7. Rudzkiš, R., Rojaka, J., Genytė, I. (2010). Lietuvos ekonomikos perspektyvos 2010. *AB DnB NORD banko apžvalga*. [žiūrėta 2015–03–10]. Prieiga per internetą: [https://www.dnb.lt/sites/default/files/research/lep\\_2010\\_lt.pdf](https://www.dnb.lt/sites/default/files/research/lep_2010_lt.pdf) [2015 03 10].

Audrius Aleknavičius, Marius Aleknavičius

### **Analysis of land market intensity in municipalities of Lithuania**

#### **Abstract**

The area of private land is gradually increasing due to the land reform restituting land and privatizing state land. Such land is transferred to the other persons using sale, gift and other transactions. The aim of the research is to analyze process of private land transaction process in all Lithuania municipalities during 2003–2014. Market indicators of private agricultural land, as well garden plots and household plots were analyzed in the article. Four periods were distinguished in which private land transactions had different intensity. The first period is until joining European Union, another is intensive transactions period, then global economical crisis period and increase of land transaction period. It was determined, that influence of land market intensity on the state level has economical and demographical effects. This leads to the suggestion to regulate land market in problematic areas.

*Audrius Aleknavičius* – Aleksandro Stulginskio universiteto Vandens ūkio ir žemėtvarkos fakulteto Žemėtvarkos ir geomatikos instituto profesorius, technologijos mokslų daktaras.  
El. paštas: [audrius.aleknavicius@lzuu.lt](mailto:audrius.aleknavicius@lzuu.lt)

*Marius Aleknavičius* – Aleksandro Stulginskio universiteto Vandens ūkio ir žemėtvarkos fakulteto Žemėtvarkos ir geomatikos instituto docentas, socialinių mokslų daktaras.  
El. paštas: [amarius@takas.lt](mailto:amarius@takas.lt)

*Audrius Aleknavičius*, Doctor of Technological Sciences, Aleksandras Stulginskis University, Faculty of Water and Land Management, Institute of Land Management and Geomatic, Professor.  
E-mail: [audrius.aleknavicius@lzuu.lt](mailto:audrius.aleknavicius@lzuu.lt)

*Marius Aleknavičius*, Doctor of Social Sciences, Aleksandras Stulginskis University, Faculty of Water and Land Management, Institute of Land Management and Geomatic, Associate Professor.  
E-mail: [amarius@takas.lt](mailto:amarius@takas.lt)

Straipsnis įteiktas 2015 m. rugpjūčio mėn., recenzuotas rugpjūčio mėn.; parengtas spaudai gruodžio mėn.