

Žemės rinkos socialinė ekonominė įtaka kaimo plėtrai

Agnė Čiapaitė

*Lietuvos agrarinės ekonomikos institutas,
V. Kudirkos g. 18, LT-03105 Vilnius
el. paštas agne.ciapaitė@laei.lt*

Tyrimo tikslas: įvertinti žemės ūkio paskirties žemės rinkos įtaką kaimo plėtrai.

Nagrinėjama Lietuvos žemės rinka, ypač 2004–2005 m. joje vykę pokyčiai. Pradėjusi formuotis atsiradus privačiai žemės nuosavybei, iš pradžių, kol privačios žemės buvo nedaug, rinka vystėsi gana vangiai ir sporadiškai. Tačiau pastaraisiais metais sandorių skaičius ir perleidžiamas plotas kasmet augo. Aktyvėjančioje žemės rinkoje kilo ir žemės kainos.

Apžvelgiamos žemėvaldų formavimo tendencijos. Iki 1999 m. ūkių žemėvaldų formavimą lėmė restitucijos procesai, nes privačios žemės tuo metu buvo dar nedaug. Vėliau vis didesnės reikšmės pradėjo įgauti žemės rinka. Nuo 2001 m. vis didėjanti paklausa žemės ūkio paskirties žemei rodo, kad ūkių plėtros procesai vyksta. Susiklosčiusi rajonuose ūkių struktūra kol kas nėra pastovi, kinta žemėvaldų struktūra, dydis bei ūkių teritorinis pasiskirstymas.

Galiausiai nagrinėjama žemės ūkio paskirties žemės, perkamos ilgalaikiam ūkininkavimui, rinkos įtaka kaimo bendruomenei. Daugiausia gilnamasi į jos įtaką konkurencingų ūkinių struktūrų formavimuisi, kadangi būtent efektyviai veikiantys ūkiai yra vienas svarbiausių kaimo plėtros veiksnių, skatinantis daugelį kitų socialinių ekonominių pokyčių. Analizuojamas potencialus ryšys tarp aktyvumo, kainos bei įvairių ūkinių struktūrų dirbamos žemės plotų dalies ir nedeklaruotos žemės plotų dalies teritorijoje, vidutinio ūkio dydžio, žemės našumo ir pan. Šiuos duomenis pabandyta patikrinti, atmetus savivaldybes, turinčias didelius žemės plotus, tinkančius rekreacijai ar statybai, paskui likusius žemės ūkio rajonus dar išskirstant pagal žemės našumo balą į palankius ir nepalankius ūkininkavimui. Gauti rezultatai parodė, kad aktyvumą žemės rinkoje ir žemėvaldų formavimąsi teritorijoje sieja gana stiprus ryšys, todėl auganti žemės rinka įgalina formuotis konkurencingas ūkines struktūras, kurios savo ruožtu veikia aktyvumo lygį ir jo kaitą.

Raktažodžiai: žemės ūkio paskirties žemė, žemės rinka, žemėvalda, žemės naudotojas, registruotas ūkininko ūkis, žemės ūkio įmonės ūkis, šeimos ūkis

IVADAS

Žemės ūkis visada užėmė svarbią vietą Lietuvos ekonomikoje: 2004 m. žemės ūkio sektoriuje dirbo apie 218 tūkst. žmonių (15,2% visų dirbančiųjų), sukurta 5,2% bendrojo vidaus produkto (BVP). Atitinkamai žemės ūkio paskirties žemės, kaip vieno esminių žemės ūkio produkcijos gamybos veiksnių, rinka gali turėti reikšmingos socialinės ekonominės įtakos. Žemės rinka sudaro sąlygas ūkių plėtrai, taip pat gali veikti kaimo dirbančiųjų pajamų bei nedarbo lygmenį, kaimo infrastruktūros plėtojimą, investicijų apimtį ir panašius procesus. Prekybai žeme šiose šalyse nuolat aktyvėjant ir žemės kainoms augant, šių sandorių poveikis gali būti vis reikšmingesnis. Aiškiai identifikavus šio ryšio pobūdį bei jo stiprumą būtų galima geriau suvokti žemės rinkos ir kaimo plėtros tarpusavio ryšį bei atitinkamai panaudoti tokius duomenis tobulinant kaimo plėtros programas, žemės rinkos reguliavimo sistemą, taip pat kitose srityse.

Tačiau iš mokslinės perspektyvos ši sąveika nagrinėta mažai, dažniausiai analizuojant besivystančių šalių žemės rinkas, gerokai besiskiriančias nuo Europos šalių rinkų. Be to, nors šis ryšys nagrinėtas įvairiais rakursais, ypač gilinantis į rinkos įtaką kaimo visuomenės socialinio ekonominio lygumo formavimui, gamybos produktyvumui ir pan., rinkos aktyvumo ar žemės kainos bei įvairių socialinių ekonominių rodiklių ryšys tyrinėtai gana mažai, trūksta matematinio koreliacijos pagrindimo. Todėl šio tyrimo metu siekta tiek būtent matematiškai patikrinti patį ryšio egzistavimą, tiek įvertinti jo stiprumą, panaudojant analizei statistikos duomenis Lietuvos savivaldybių lygmeniu. Atliktos analizės metu gautomis išvadomis bus siekiama prisidėti prie žinių bazės apie tiriamą ryšį plėtojimo.

Analizėje gilnamasi į žemės pirkimo ir pardavimo rinką, neapimant žemės nuomos rinkos dėl duomenų apie pastarąją trūkumo.

Tyrimo **tikslas:** įvertinti žemės ūkio paskirties žemės rinkos įtaką kaimo plėtrai.

Uždaviniai:

1. Išnagrinėti žemės rinkos būklę ir ją sąlygojančius veiksnius aktyvumo bei kainos aspektais;

2. Apžvelgti žemėvaldų formavimosi procesus Lietuvoje;

3. Ištirti potencialią žemės rinkos socialinę ekonominę įtaką kaimo bendruomenei.

Tyrimo objektas: žemės ūkio paskirties žemės rinka.

Tyrimo metodai: loginės analizės ir sintezės, indukcijos-dedukcijos, statistinės analizės ir grafinio modeliavimo metodai.

Raktapodžiai: žemės ūkio paskirties žemė, žemės ūkio naudmenos, žemėvalda, žemės naudotojas, registruotas ūkininko ūkis, žemės ūkio įmonės ūkis, šeimos ūkis

LIETUVOS ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS RINKOS POKYČIAI

Žemės rinka – gamybos išteklių rinkos rūšis, kurią sudaro žemės pardavėjai ir pirkėjai, kuri kaupia bei skelbia informaciją apie žemės sklypų pasiūlą ir paklausą, kainų paskatas, reikalingas sprendimams priimti. Gerai veikianti žemės rinka ypač svarbi Lietuvai (bei kitoms Vidurio ir Rytų Europos šalims), kadangi žemės reforma ir ūkių restruktūrizacija per 15 pastarųjų metų čia visiškai pakeitė buvusią žemės naudojimo ir nuosavybės struktūrą.

Lietuvos žemės rinka pradėjo formuotis atkūrus privačią žemės ūkio paskirties žemės nuosavybę. Kol privačios žemės buvo nedaug, rinka vystėsi gana vangiai, tačiau 1995–1997 m. vykęs aktyvus privatizacijos procesas kelis kartus padidino privačių žemės ūkio naudmenų plotą bei įtraukė į rinką vis daugiau pirkėjų ir pardavėjų. Kitas privačios žemės ūkio paskirties žemės plotų didėjimo etapas prasidėjo 1999 m., vėl leidus privatizuoti žemę. Nuo tada sandorių skaičius ir perleidžiamas plotas kasmet auga.

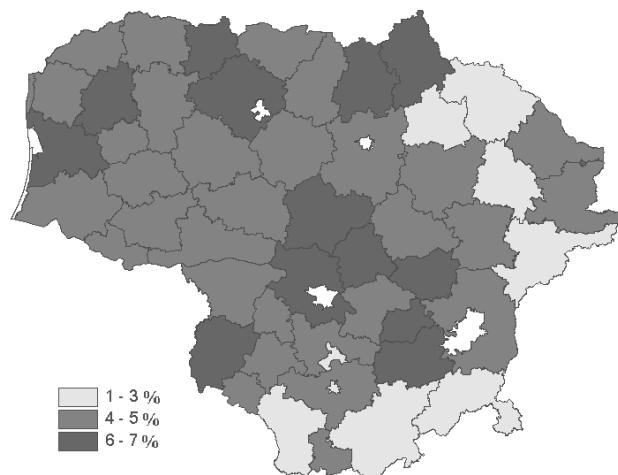
2004 m. iš viso perleista daugiau kaip 168 tūkst. ha privačios žemės, o per 2005 m. tris ketvirčius – daugiau kaip 158 tūkst. ha. Apie 75% visų žemės sandorių sudaro žemės ūkio paskirties žemės sandoriai. Šios paskirties žemės rinkoje po trumpo sąstingio 2003 m. antrojoje pusėje prasidėjęs pakilimas tęsiasi iki šiol. 2004 m. buvo perleista apie 127 tūkst. ha žemės ūkio paskirties žemės, t. y. maždaug 2 kartus daugiau nei 2003 m., o 2005 m. toks plotas perleistas per tris pirmuosius ketvirčius.

Taigi žemės rinkos aktyvumas (skaičiuojant per metus parduotos ir dovanotos privačios žemės ūkio paskirties žemės ploto dalį procentais nuo viso privačios žemės ūkio paskirties žemės ploto konkrečiame teritoriniame vienetė) 2004 m. Lietuvoje buvo vidutiniškai 4,87% (1 pav.). Skirtinguose rajonuose (išskyrus didžiuosius miestus) aktyvumas įvairavo nuo 2,31 iki 7,31%.

Lyginant 2004 m. perleistos žemės ūkio paskirties žemės plotą su perleistu 2003 m. ir perleista per 2005 m. tris ketvirčius su perleistu tuo pačiu laiko-

tarpiu 2004 m., galima pastebėti, kad rinka suaktyvėjo visose Lietuvos savivaldybėse. Pasyviausiose vietovėse perleista iki 2 kartų ir iki 1,5 karto, o aktyviausiose – iki 4 kartų ir iki 2,5 karto didesnis plotas nei atitinkamai 2003 m. ir per 2004 m. tris ketvirčius; visur kitur 2,5 karto ir 2 kartus didesnis plotas.

Daugianarės analizės būdu išskirti pagrindiniai žemės rinkos aktyvumą sąlygojantys veiksniai (1 formulė). Didelės įtakos turėjo rinkos aktyvumas ankstesniais metais. Aktyvūs žemės rinkoje rajonai 2003 metais, tokiais išliko ir 2004-aisiais. Aktyviausiai (išskyrus didelės rekreacinės ar komercinės vertės sklypus) perkama vertingiausia, t. y. dideliu derlingumu pasižyminti, žemė. Žemės ūkio naudmenų derlingumo įtaka aktyvumui buvo vertinama pagal grūdinių augalų derlingumą žemės ūkio naudmenose (D) (žemės ūkio naudmenų našumo balai, nustatyti prieš 17 metų, dėl įvairių priežasčių gali būti smarkiai pakitę, todėl analizei naudotas kasmet Statistikos departamento fiksuojamas javų derlingumo rodiklis).



1 pav. Privačios žemės ūkio paskirties žemės rinkos aktyvumas 2004 m. %

Šaltiniai: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos; valstybės įmonė „Registru centras“, 2004 m.

Derlingesnių žemių rajonuose vyrauja augalininkystės tipo ūkiai, kuriems konkurencingai veiklai užsitikrinti reikia daugiau žemės ūkio naudmenų nei gyvulininkystės tipo ūkiams. Dėl ūkininkavimo tipo bei didesnio žemės produktyvumo vidutinis šiuose rajonuose veikiančių ūkių dirbamos žemės plotas didesnis nei veikiančių mažiau derlingose, o tai savo ruožtu lemia santykinai didesnę jų plėtros potencialą. Todėl fiksuojama teigiama vidutinio ūkio dydžio (V) įtaka aktyvumui. Teigiamas nedeklaruotų žemės ūkio naudmenų dalies (N) savivaldybėje ir aktyvumo ryšys yra šiek tiek netikėtas, kadangi didelė nedeklaruotų žemių dalimi pasižymi būtent nederlingų žemių rajonai. Tačiau tai būtų galima paaiškinti tuo, kad minėti rajonai turi daug rekreacinių teritorijų, todėl pastaruoju metu itin suintensyvėjusios investicijos į rekreacinės ar komercinės vertės turinčią

žemę labai pakelia bendrą aktyvumo lygį vietovėje, nors žemė ilgalaikiam ūkininkavimui ten perkama gana vangiai.

Privačios žemės dalis savivaldybėje (P), garantuodama privačios žemės pasiūlą, taip pat teigiamai sąveikauja su aktyvumu, tuo labiau, kad valstybinė žemės ūkio paskirties žemė rinkoje kol kas beveik nedalyvauja.

$$A = -0,020 + 1,3 \cdot A_{03} + 0,0005 \cdot V + 0,0055 \cdot D + 0,034 \cdot N + 0,013 \cdot P \quad (1)$$

$$R = 0,81; R^2 = 0,67; p < 0,0000$$

A – žemės rinkos aktyvumas 2004 m. %;

A_{03} – žemės rinkos aktyvumas 2003 m. %;

V – vidutinis ūkio dydis ha;

D – žemės ūkio naudmenų derlingumas t/ha;

N – nedeklaruotų žemės ūkio naudmenų dalis savivaldybėje %;

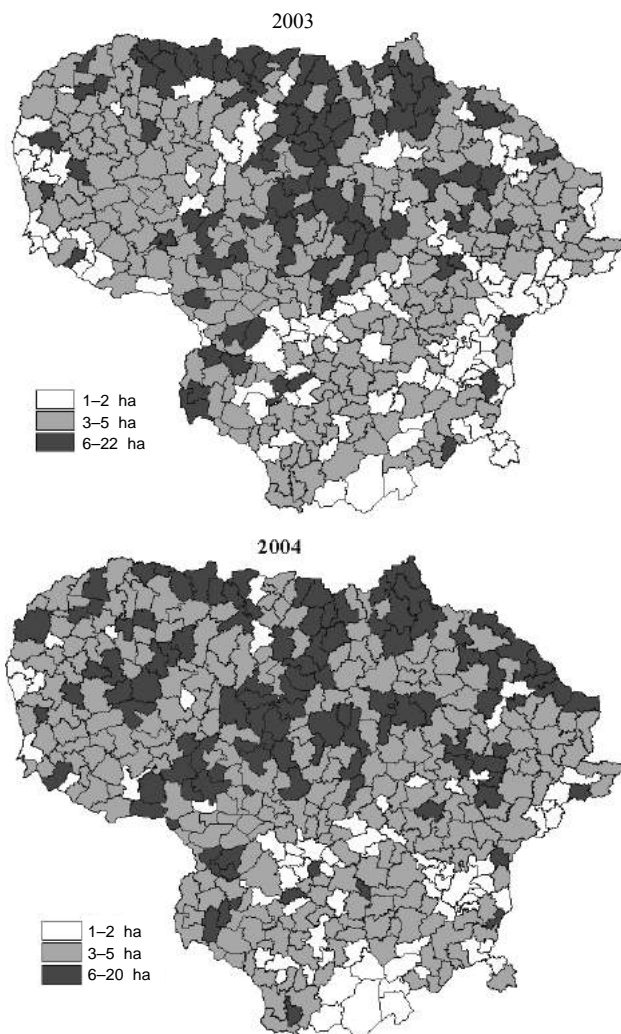
P – privačios žemės dalis savivaldybėje %.

Žemės rinkos aktyvumui skirtingose savivaldybėse įtakos galėjo turėti ir tinkamos žemės pasiūla (rajonuose, kuriuose žemė prekiauta jau ankstesniais metais, aktyvumas gali būti sąlyginai nedidelis dėl sumažėjusio tinkamų žemių pasiūlos), taip pat, kaip vėliau bus parodyta, stambių ūkių, turinčių potencialą plėstis, dalis savivaldybėje, ūkių specializacija.

Bendro aktyvumo lygmens pakilimui galėjo turėti didelę įtaką nuo 2004 m. gaunama deklaruotų plotų parama bei pasikeitusios įstatymų nuostatos, reglamentuojančios žemės ūkio paskirties žemės perleidimus. 2004 m. liepą pakeista žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo tvarka (Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo pakeitimo įstatymas Nr. IX-2406), supaprastinant žemės perleidimo procedūrą ir išplečiant galimų pirkėjų būrį. Buvo atsisakyta kvalifikacinio pasirengimo ūkininkauti, persikėlimo gyventi į apskritį, kurioje yra įsigyta žemė, reikalavimų, susiaurintas žemės pirmenybę pirkti turinčių asmenų ratas bei supaprastinta jų informavimo apie vykstantį sandorį tvarka. Aktyvumą taip pat teigiamai veikia nuo 2003 m. įteisintas leidimas pirkti žemės ūkio paskirties žemę juridiniams asmenims. Nuo 2004 m. pradžios juridiniai asmenys įsigijo apie 15 tūkst. ha žemės ūkio paskirties žemės, t. y. apie 9% nuo viso perleisto ploto. Dabar svarstomas Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo 5 straipsnio pakeitimo įstatymas, pagal kurį panaikinamas apribojimas perleisti kitiems asmenims pirmumo teise įsigytą valstybinę žemės ūkio paskirties žemę arba keisti pagrindinę tikslinę šios žemės naudojimo paskirtį anksčiau nei praėjus 5 metams nuo šios žemės įsigijimo dienos, turėtų padidinti žemės pasiūlą.

Vidutinis perleidžiamų žemės ūkio paskirties žemės sklypų dydis skirtingose Lietuvos vietose gerokai skiriasi. Nagrinėjant šį rodiklį seniūnijų lygmeniu, galima pastebėti tendenciją (2 pav.), kad prie didesnių miestų bei rekreacinėse teritorijose perleidžiami sklypai apima vidutiniškai 1–2 ha.

Tai net kelis kartus mažiau nei sklypų, perleidžiamų kitose vietovėse, plotas (paprastai 6–8 ha). Turint ome-



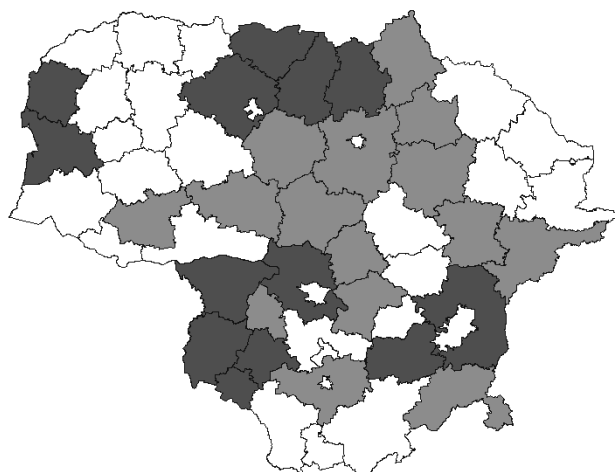
2 pav. Vidutinis perleidžiamo sklypo dydis 2003–2004 m.
Šaltinis: valstybės įmonė „Registrų centras“, 2003–2004 m.

nyje tai, kad šiose vietovėse žemės kainos gerokai didesnės už šalies vidurkį, galima daryti išvadą, jog žemė čia ilgalaikiam ūkininkavimui paprastai neperkama.

2003–2005 m. aktyvėjusioje žemės rinkoje kilo ir **žemės kainos**. 2004 m. Lietuvoje žemės ūkio paskirties žemės vidutinė kaina siekė apie 1400 Lt/ha. Palyginti su 2003 m., ji padidėjo apie 20%. Per 2005 m. pirmąjį pusmetį kainos šoktelėjo dar maždaug 30–40% ir siekė 1900 Lt/ha.

Tačiau vidutinė kaina tik iš dalies parodo realią padėtį. Kiekvienoje savivaldybėje galima išskirti apie 2–4 kainų grupes. Žemės kaina daugiausia priklauso nuo to, ar ją galima panaudoti ne tik ūkininkavimui, bet ir kitiems tikslams: komercijai, gyvenamųjų namų statybai, rekreacijai. Prie didžiųjų miestų, komercijai bei rekreacijai tinkamose vietose kainos yra gerokai aukštesnės ir gali viršyti savivaldybės vidurkį net keliasdešimčia kartų.

Nelabai vertingose komerciniu ar rekreaciniu požiūriu vietovėse, kuriose žemė dažniausiai perkama ilgalaikiam ūkininkavimui, taip pat galima išskirti keletą kainų grupių (3 pav.).



Vietovė	Kainų grupės Lt/ha		
	pigiausia	vidutinė	brangiausia
Santykainai pigiose vietovėse □	~600	~1200	
Brangesnėse vietovėse ■	~900	~1500	~1900
Santykainai brangesnėse vietovėse ■	~1250	~2000	~3000

3 pav. Vidutinės žemės ūkio paskirties žemės kainos labai komerciniu ar rekreaciniu požiūriu vertingose teritorijose 2004 m. Lt/ha

Šaltinis: savivaldybių žemėtvarkos skyrių specialistų 2004 m. apklausos duomenys.

Tokiose žemėse kaina labiausiai priklauso nuo žemės našumo, taip pat įtakos turi žemės apleidimas (dirvonai) (ekspertų nuomone, galintis sumažinti žemės kainą iki 40%), nuotolis nuo miestų (iki 40%), patogus išsidėstymas (padidinti iki 30%).

Be šių objektyvių veiksnių, žemės kainai labai didelės įtakos turėjo ir žmonių lūkesčiai, susiję su naryste ES (t. y. kainų kilimu, derinantis joms prie bendro ES šalių lygio, bei euro įvedimu). Būtent jie gerokai nulėmė spekuliacinių žemės pirkimo sandorių bei žemės kainų šuolį.

Galima prognozuoti, kad žemės kainos toliau kils ir iki 2010 m. vidutinė žemės ūkio paskirties žemės, perkamos ilgalaikiam ūkininkavimui, kaina turėtų pasiekti 4000–4500 Lt/ha.

Vertingose komerciniu ar rekreaciniu požiūriu žemėse skiriami du vietovių tipai: teritorijos prie didžiųjų miestų ir vietovės, tinkamos rekreacijai. Jas pagal kainas taip pat galima skirstyti į santykinai pigias, brangesnes bei brangiausias (žr. 1 lent.). Palyginti su 2003 m., šių žemių kainos taip pat gerokai šoktelėjo (20–40%).

Lentelė. Žemės ūkio paskirties žemės kainų grupės komerciniu ar rekreaciniu požiūriu vertingose teritorijose

Vietovė	Žemės kainos teritorijose, vertingose komerciniu ar rekreaciniu požiūriu		
	Kainų grupė Lt/ha		
	pigiausia	vidutinė	brangiausia
Prie didžiųjų miestų	~ 6000–9000	~ 60000	~ 150000–600000
Rekreacinėse teritorijose	~ 7500	~ 30000	~ 80000

Šaltiniai: seniūnijų ir savivaldybių žemės ūkio skyrių specialistų 2004 m. duomenys, skelbimai laikraščiuose, internete.

Brangiausia išlieka žemė prie didžiųjų miestų (Vilniaus, Kauno, Klaipėdos), kur žemės kainas dažniausiai nulėmia ne jų tinkamumas žemės ūkiui, bet atstumas iki miesto, galimybė panaudoti ją rekreacijai. Vidutinė tokių sklypų kaina – apie 60 tūkst. Lt/ha. Pigiausi yra nuo didmiesčių nutolę, greta mažesnių miestelių esantys sklypai, brangiausi – prie pat miesto ribos išsidėstę sklypai.

Taigi, nors žemės restitucija dar nebaigta, žemės rinka Lietuvoje pamažu išibėgėja – pastarųjų metų rinkos aktyvumas net kelis kartus viršija Vakarų Europos šalių vidurkį, didėjanti paklausa skatina kainų augimą. Žemės reformos užbaigimas, euro įvedimas, keleri metai ES, leisiantys žmonėms koreguoti savo lūkesčius dėl žemės kainų kilimo, taip pat žemės kainų pakilimo, sąlygotos su naryste pradėtų mokėti tiesioginių išmokų, išsilyginimas turėtų leisti per kelerius metus žemės rinkai bent iš dalies stabilizuotis, t. y. turėtų sumažėti spekuliacinių pirkimų ir geriau atsispindėti tikroji padėtis.

ŽEMĖVALDŲ FORMAVIMO TENDENCIJOS

Ūkiniai subjektai, užsiimantys žemės ūkio veikla, yra vieni pagrindinių žemės ūkio paskirties žemės pirkėjai. Nuo šių subjektų tankumo teritorijoje, jų dydžio, išsivystymo lygio ir panašių kriterijų priklauso naudojamos žemės ilgalaikiam ūkininkavimui rinkos aktyvumas bei gerokai jos kaina. Kita vertus, gerai funkcionuojanti žemės rinka sudaro sąlygas ūkių plėtrai bei efektyviam žemės panaudojimui.

Ūkių žemėvaldų formavimo nepriklausomoje Lietuvoje procesą sudaro keli pagrindiniai etapai (4):

- 1) privačių ūkių steigimosi – 1990–1993 metai, sukūrus teisinę privačios žemės nuosavybės bei žemės reformos bazę;
- 2) intensyvaus privatizavimo – 1993–1997 metai, vykdomai žemės reformai įgavus pagreitį;
- 3) teisinės bazės perorganizavimo – 1997–1999 metai, pakeitus esamą privatizavimo tvarką;
- 4) privačių ūkinių struktūrų plėtros – 1999–2002 metai, toliau sėkmingai vykdam žemės restituciją bei „Ūkininko ūki“ įstatymu reglamentavus tokių ūkių steigimąsi, veiklą bei valstybės paramą jiems;
- 5) jungtinio kapitalo ūkinių struktūrų plėtros – nuo 2003 metų, įteisinus leidimą juridiniams asmenims įsigyti žemės ūkio paskirties žemės privačion nuosavybėn.

2004 m. privati žemė sudarė apie 66% visos žemės ūkio paskirties žemės (3962 tūkst. ha). Iki 2005 m. sausio 1 d. 688 tūkst. piliečių atkurtos nuosavybės teisės į 90,5% piliečių prašymuose atkurti nuosavybės teises nurodyto ploto.

Iki 1999 m. ūkių žemėvaldų formavimą iš esmės lėmė restitucijos procesai, nes privačios žemės tuo metu buvo nedaug. Vėliau vis didesnės reikšmės pradėjo įgauti žemės rinka. Žemės pasiūla sudaro sąlygas esamiems ūkiams didinti turimas žemėvaldas ir taip siekti ekonomijos efekto masto. Nuo 2001 m. vis didėjanti paklausa žemės ūkio paskirties žemei rodo, kad ūkių plėtros procesai vyksta.

Lietuvoje šiuo metu galima nurodyti tris pagrindines žemės ūkio paskirties žemės naudotojų grupes, susiformavusias dėl vykdomos žemės reformos:

1. Šeimos ūkiai – ūkiai, gaminantys žemės ūkio produkciją daugiausia savo reikmėms, ne komercijai;
2. Ūkininko ūkiai – teisiškai registruoti privačių asmenų, užsiimančių žemės ūkio veikla, ūkiai;
3. Žemės ūkio bendrovės ir kiti juridiniai asmenys, užsiimantys žemės ūkio veikla.

Ūkių žemėvaldas sudaro trys pagrindiniai komponentai: nuosava žemė ir nuomojama privati bei valstybinė žemė. 2003 m. fizinių asmenų žemėvaldose nuosava žemė sudarė maždaug pusę ploto, dar beveik trečdalis žemės buvo nuomojama iš valstybės, o likusi dalis – iš privačių asmenų. Pagal ūkių skaičių vyrauja 1–10 ha ūkiai, sudarantys apie 83% visų ūkių.

Juridinių asmenų žemėvaldose nuosava žemė atsirado tik nuo 2003 m. Pagal žemės ūkio surašymo duomenis, valstybinė žemė juridinių asmenų žemėnaudose sudaro apie 30%, tačiau ji pamažu mažėja nuomojamos privačios žemės naudai.

Žemės priklausomybės struktūra nuo 2001 m. kinta labai stabiliai. Vis mažėjančius naudojamus valstybinės žemės plotus keičia nuosava bei nuomojama privati žemė (4 pav.).

2004 m. Lietuvoje vyravo registruoti ūkininkų ūkiai. Jų dirbama žemė apėmė 1568 tūkst. ha (61% deklaruotų žemės ūkio naudmenų). Palyginus su 2003 m., šis

plotas padidėjo daugiau kaip 39%. Taip pat padaugėjo savo ūkius įregistravusių ūkininkų – beveik dvigubai.

13% sudarė žemės ūkio bendrovių ir kitų juridinių asmenų dirbama žemė. Daugiausia šio tipo subjektų susikaupę Šiaurės ir Vidurio Lietuvoje, t. y. derlingiausiose žemėse, kur jų valdomi plotai sudaro daugiau kaip ketvirtadalį visos dirbamos žemės (deklaruotų žemės ūkio naudmenų).

Trečiasis žemės ūkio paskirties žemės naudotojų tipas – šeimos ūkiai – daugiausia veikia Vakarų ir Pietryčių Lietuvoje. 2004 m. jų deklaruotas plotas (beveik 26% visų deklaruotų naudmenų), palyginti su 2003 m., išaugo net 37 kartus. Tačiau dar labiau padidėjus valdomas žemės deklaravusių subjektų skaičiui, vidutinis šeimos ūkio dydis sumažėjo.

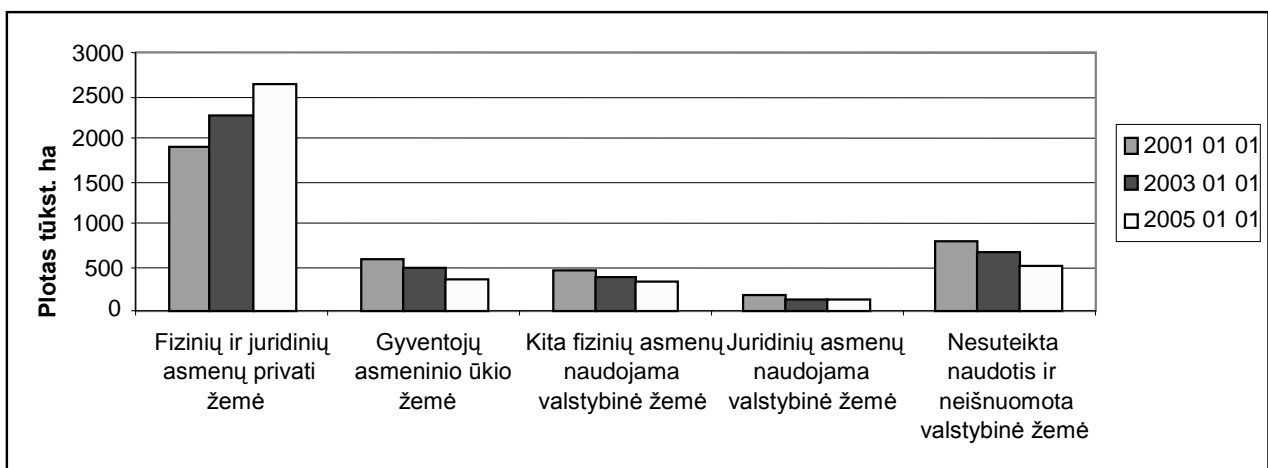
Iš viso 2004 m. deklaruota 2395,6 tūkst. ha žemės ūkio naudmenų. Palyginus su 2003 m., šis rodiklis padidėjo net 66%. Nedeklaruota liko apie 800 tūkst. ha (25%) naudmenų (tiek valstybinėje, tiek privačioje žemėje). 2005 m. deklaruota 2573,9 tūkst. ha (178 tūkst. ha daugiau nei 2004 m.). Daugiausia žemių nedeklaruota Pietryčių ir Rytų Lietuvoje (5 pav.), kur daug nenaudojamų privačių žemės ūkio naudmenų. Tai susiję su alternatyvių žemės panaudojimo komercijai, gyvenamųjų namų statybai ar rekreacijai galimybių gausa. Be to, šiose savivaldybėse dar gana daug negražintos žemės.

Tačiau dėl aktyvėjančios žemės rinkos, paramos žemės ūkio subjektams, būsimos sausinimo sistemų rekonstrukcijos šių plotų ateityje turėtų mažėti.

Apibendrinant galima teigti, kad nors susiklosčiusi rajonuose ūkių struktūra kol kas nėra pastovi, kinta žemėvaldų struktūra, dydis, ūkių teritorinis pasiskirstymas, tačiau ūkių plėtros procesas vyksta ir jame svarbų vaidmenį vaidina žemės ūkio paskirties žemės rinka.

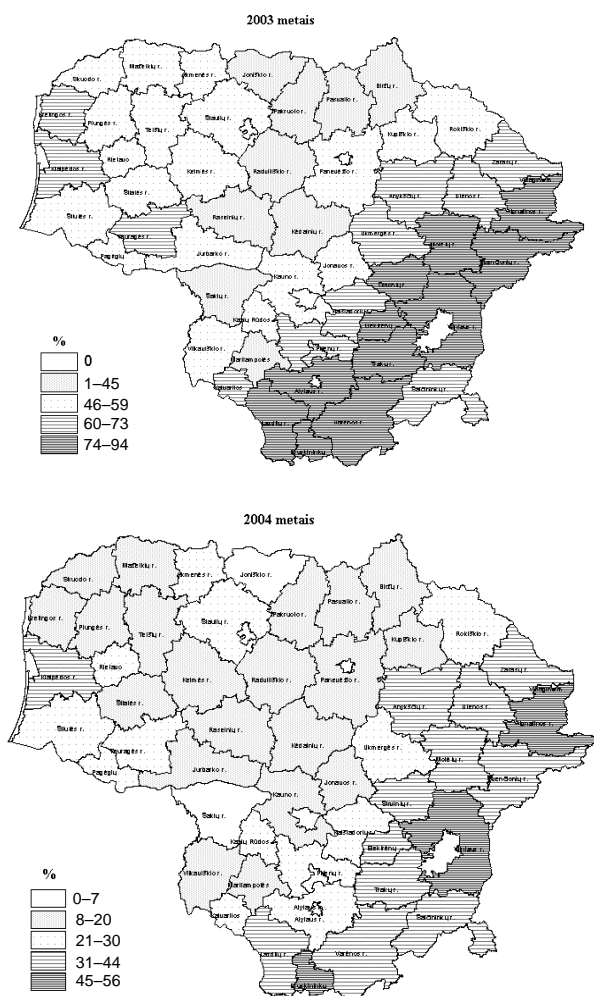
ŽEMĖS SANDORIŲ SOCIALINĖS EKONOMINĖS ĮTAKOS VERTINIMAS

Žemės ūkio žemės sandoriai tarpusavyje labai skiriasi pirkėjų, perkamos žemės kiekio, kainos, naudojimo po-



4 pav. Žemės ūkio paskirties žemės plotai 2000–2004 m. tūkst. ha

Šaltiniai: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos; valstybės įmonė „Registruų centras“, 2005 m.



5 pav. Nedeclaruotos žemės ūkio naudmenos 2003–2004 m. Šaltinis: valstybės įmonė „Žemės ūkio informacijos ir kaimo verslo centras“, 2003–2004 m.

būdžio ir kitomis charakteristikomis, taigi skiriasi ir potenciali jų socialinė ekonominė įtaka. Todėl analizė buvo atlikta trims sandorių kategorijoms:

1. Žemės ūkio paskirties žemės, perkamos siekiant pakeisti paskirtį, sandoriai;
2. Žemės ūkio paskirties žemės, perkamos ilgalaikiam ūkininkavimui, sandoriai;
3. Žemės ūkio paskirties žemės, perkamos siekiant vėliau ją perparduoti, sandoriai.

Dauguma sandorių, apimančių žemes, esančias arti didžiųjų miestų (Vilniaus, Kauno, Klaipėdos, Šiaulių, Panevėžio), magistralinių kelių, gražiose vietose šalia jūros, upių ir ežerų (ypač Utenos, Trakų, Elektrėnų, Molėtų, Lazdijų, Zarasų, Druskininkų apylinkėse ir pan.) bei kitose komerciniu ar rekreaciniu požiūriu patraukliose teritorijose, sudaromi tikintis ateityje **pakeisti šios žemės naudojimo paskirtį** ir panaudoti ją namų, vilų statybai ar įvairiais komerciniais tikslais, tačiau ne žemės dirbimui. Perkami sklypai paprastai būna nedideli, tačiau jų kaina keliasdešimt ar net kelis šimtus kartų didesnė už kainą žemės, perkamos žemės ūkio veiklai. Tokią kainą suformuoja šią žemę perkantys miestiečiai,

dažniausiai gaunantys didesnes pajamas nei kaimo žmonės. Šių sandorių įtaka kaimo socialinei bei ekonominei padėčiai gali skirtis, priklausomai nuo to, kokių tikslų – asmeniniam ar komerciniam naudojimui – perkama žemė. Tačiau apskritai šių sandorių įtaka santykinai nedidelė, todėl su ja susiję analizės rezultatai dėl apimties ribotumo nepateikiami.

Sandoriai, kai žemė perkama tikintis ateityje ją pelningiau **perparduoti**, turi didžiausios neigiamos įtakos kaimo bendruomenei. Tokiais atvejais žemė iš kaimo žmonių, kurie dažnai nežino tikrosios savo valdomos žemės vertės, superkama pusvelčiui (spėjama, kad ypač daug žemės taip supirkta ankstesniais metais). Kadangi žemė daugeliui kaimo žmonių yra pagrindinis pragyvenimo šaltinis, pardavę žemę jie šio šaltinio netenka, net negavę už jį tinkamo atlygio. Kaime esant dideliame nedarbo lygiui, kitą pajamų šaltinį rasti sunku, todėl dar labiau didėja nedarbas, mažėja kaimo žmonių pajamos, auga socialinių išmokų dalis, didėja socialinė atskirtis. Kitas perpardavimui skirtos žemės sandorių neigiamas bruožas yra tai, kad laukiant aukštesnės kainos, žemė nedirbama, paliekama dirvonuoti, kitaip tariant, išaldomas darbinis kapitalas bei galimos iš jo gauti pajamos, mažėja pačios žemės vertė, nes ji praranda gerą agrarinę būklę, neigiamai veikia aplinkinius laukus ir pan. Tačiau nepaisant iš įvairių šaltinių vis dažniau gaunamos informacijos apie tokius sandorius, įvertinti jų įtaką labai sunku, kadangi tiksliai nėra žinoma ir neįmanoma nustatyti, kiek tokių sandorių sudaroma. Tačiau pakeitus Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinąjį įstatymą ir atsisakius įvairių apribojimų, mažinančių būtent spekuliacijos žeme galimybes, bei sparčiai kylant žemės kainai ir numatant tolesnį jos augimą, galima tik daryti prielaidą, kad tokių sandorių sudaroma vis daugiau.

Žemė, perkama ilgalaikiam ūkininkavimui, sudaro didžiąją dalį žemės ūkio paskirties žemės rinkos sandorių. Paprastai perkami–parduodami santykinai dideli sklypai (>3 ha) kur kas mažesne kaina nei žemė, kurios paskirtį tikimasi pakeisti.

Nagrinėjant prekybos žemės ūkio paskirties žeme, perkama ilgalaikiam ūkininkavimui, potencialią socialinę ekonominę įtaką kaimo plėtrai, pirmiausiai buvo analizuojama jos įtaka konkurencingų ūkinių struktūrų formavimuisi, kadangi būtent efektyviai veikiantys ūkiai yra vienas svarbiausių kaimo plėtros veiksnių, skatinantis daugelį kitų socialinių ekonominių pokyčių. Vėliau nagrinėjama sąveika su kitais kaimo plėtrą apibūdinančiais rodikliais.

Kol žemės rinka nefunkcionavo, ūkiai, nors ir turintys potencialą plėstis bei kelti savo konkurencingumą, susidurdavo su problemomis, negalėdami išsigyti tinkamos žemės, kurios pardavimą–pirkimą ribojo didelė dalis negrąžintos žemės, įstatymų, susijusių su žemės sandoriais, kaita ir kitos kliūtys.

Kryptingai Lietuvoje ūkiai pradėjo formuoti savo žemėnaudas tik nuo 2001 m. Nuo tada jų formavimui žemės grąžinimas buvusiems savininkams nebeteri tie-

sioginės įtakos – žemėnaudos plečiamos perkant privačią žemę rinkoje. Netiesiogiai žemės gražinimo įtaka pasireiškia tuo, kad nors sugražintų sklypų pagrindu nėra kuriami nauji ūkiai, bet šie sklypai patenka į rinką ir būna arba parduodami, arba išnuomojami, taip užtikrinami žemės pasiūlą kitiems, norintiems plėsti savo žemėnaudas, ūkiams. Tuo tarpu į ūkių žemėnaudas įtraukti sklypai atgal į rinką dažniausiai nebepatenka. Dabartinė didelė paklausa žemės ūkio paskirties žemei rodo, kad ūkių plėtros procesas vyksta.

Tyrimo metu nustatytas vidutinio stiprumo ($R = 0,45$) rinkos aktyvumo ir žemėnaudų struktūros vietovėje ryšys:

$$A = 18\% - 0,86\%*N - 12,6\%*R\bar{U} - 15,4\%*\bar{S} + 9,9\%*B \quad (2)$$

A – žemės rinkos aktyvumas 2004 m. %;

N – nedeklaruotos žemės ūkio paskirties dalis savivaldybėje %;

$R\bar{U}$ – registruotų ūkininkų ūkių deklaruotos žemės ūkio paskirties žemės dalis savivaldybėje %;

B – žemės ūkio bendrovių deklaruotos žemės ūkio paskirties žemės dalis savivaldybėje %;

\bar{D} – šeimos ūkių deklaruotos žemės ūkio paskirties žemės dalis savivaldybėje %.

Teigiamai žemės rinkos aktyvumą veikia žemės ūkio bendrovių ir kitų juridinių asmenų valdomos žemės dalis (B) deklaruotuose žemės plotuose, tuo tarpu didesnė registruotų ūkininkų ūkių ($R\bar{U}$) ar šeimos ūkių (\bar{S}) dalis savivaldybėje atspindi santykinai mažesnę žemės rinkos aktyvumą.

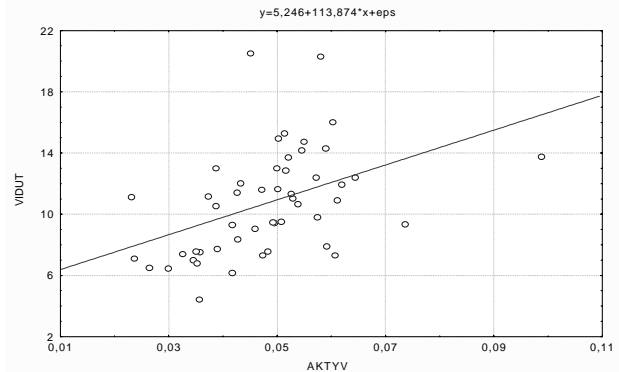
Neigiama registruotų ūkininkų ūkių dalies deklaruotose žemėse įtaka aktyvumui šiek tiek netikėta. Tačiau tai būtų galima paaiškinti tuo, kad ūkininkams trūksta potencialo plėstis arba jie jau yra pasiekę savo galimybių ribas. Taip pat gali būti, kad didelė stiprių ūkininkų dalis regione turėjo įtakos tinkamos žemės pasiūlos mažėjimui (tinkama žemė jau išpirkta). Tačiau ši neigiama įtaka labai nedidelė ($A = 6,2\% - 0,2\%*R\bar{U}$; $R = 0,14$) ir aktyvumui beveik neturi reikšmės. Tuo tarpu šeimos ūkių įtaka didesnė ($A = 6,4\% - 5,9\%*\bar{S}$; $R = 0,40$). Neigiamą jos pobūdį galima paaiškinti tuo, kad šio tipo ūkinės struktūros yra gana mažos (apie 4 ha), dažnai gamybą plėtojančios savo poreikiams patenkinti ir gaminančios šiek tiek produkcijos pardavimui, paprastai neturi didelio finansinio bei gamybinio potencialo, todėl joms sunku plėsti savo žemėvaldas. Savo turimų žemių jos paprastai taip pat neparduoda stipresniems, nes žemė daugeliui šeimos ūkių yra pagrindinis pragyvenimo šaltinis.

Žemės ūkio bendrovės, priešingai, turi santykinai didžiausią plėtros potencialą, be to, pelningai jų veiklai užtikrinti reikia didelių dirbamos žemės plotų. Nuo 2003 m. juridiniams asmenims, anksčiau galėjusiems tik nuomotuoti žemę, buvo suteikta teisė ją įsigyti nuosavybėn. Ir nors ūkių plėtra ekonomiškai efektyvesnė žemę nuomojant arba naudojant išperkamąją nuomą, tam tikra nuosavos žemės dalis žemėvaldoje leidžia užtikrinti stabilę veiklą. Todėl juridiniai asmenys, užsiimančys žemės ūkio veikla, bent kol kas, aktyviai dalyvauja žemės rinkoje ir kelia aktyvumo lygmenį savivaldybėje ($A = 4,4\% + 4,5\%*B$; $R = 0,40$).

Didesnė nedeklaruotos žemės dalis savivaldybėje turi įtakos santykinai mažesniai žemę perkančiųjų aktyvumui. Kadangi didžioji nedeklaruotos žemės dalis yra spėjamai nedirbama ir dažniausiai apleista, jai įdirbti reikia daugiau investicijų. Tokiais sklypais pirkėjai (perkantys žemę žemės ūkio veiklai) paprastai susidomi, jei jie yra patogiai išsidėstę arba jei arti nebėra kitos tinkamos žemės. Kita vertus, daugiausia žemių nedeklaruojama Pietų ir Pietryčių Lietuvos rajonuose, pasižyminčiuose rekreacinių teritorijų gausa, kur žemė dažnai perkama ir naudojama alternatyviai veiklai, todėl ten aktyvumą gali sąlygoti kiti veiksniai. Tačiau reiktų atkreipti dėmesį į tai, kad nedeklaruotų žemių dalis teigiamai koreliuoja su šeimos ūkių dalimi savivaldybėje, o tai rodo, kad tose vietovėse didelių plėtros galimybių ir perspektyvų žemės ūkyje nėra.

Gana stipri priklausomybė ($R = 0,44$) nustatyta tarp vidutinio ūkio dydžio ir rinkos aktyvumo (6 pav.). Šią teigiamą sąsają daugiausia nulemia didesnis stambesnių ūkininkų struktūrų potencialas plėsti savo valdas, todėl jos iki tam tikros ribos (kol pasiekia savo galimybių ribas) didina aktyvumą toje vietovėje. Kadangi absoliučioje daugumoje Lietuvos rajonų stabilios ūkinės struktūros dar tik formuojasi, taip pat nemažėja žemės sklypų pasiūla, todėl vidutinį ūkio dydį ir aktyvumą rajone kol kas sieja teigiamas ryšys.

6 pav. Žemės ūkio paskirties žemės rinkos aktyvumo ir vidutinio ūkio dydžio savivaldybėse ryšys



6 pav. Žemės ūkio paskirties žemės rinkos aktyvumo ir vidutinio ūkio dydžio savivaldybėse ryšys

Formuojantis konkurencingoms ūkinėms struktūroms, išryškėja teigiamas žemės rinkos ir žemėnaudų formavimosi aspektas – žemė įgauna racionalią pajamomis pagrįstą vertę. Suaktyvėjus žemės rinkai į ją grįžta ir mažiau derlinga, todėl daugiau darbo ir finansinių įdėjimų reikalaujanti ir mažiau gražos duodanti žemė. Investicijos į mažiau derlingą žemę atsiperka ne taip greitai, kaip į derlingą, todėl tai, kad jos daromos, rodo augantį ūkių užtikrintumą ateitimi. Ir nors anksčiau analizės metu išryškėjo neigiama nedirbamos žemės dalies įtaka aktyvumui, tačiau, savivaldybių žemėtvarkos ekspertų duomenimis, nebelikus arba sumažėjus geros dirbamos žemės pasiūlai, didėja nenaudojamos žemės par-

davimai. Šių procesų eigoje ilgainiui turėtų sumažėti nedarbama žemės plotai, į gamybą bus vėl įtraukiama nedarbama, dirvonavusi žemė, kitaip tariant, įšaldytas kapitalas vėl pradamas naudoti, todėl didės jį naudojančiųjų pajamos.

Išanalizavus kainos ir žemėnaudų formavimosi rodiklių tarpusavio ryšį ($R^2 = 70\%$), galima teigti, kad žemės ūkio paskirties kainai 2004 m. didžiausios įtakos turėjo 2003 metais rajone vyravusi žemės kaina ($R = 53\%$), žemės ūkio bendrovių ($R = 36\%$) bei registruotų ūkininkų ūkių dalis ($R = 30\%$). Kadangi stiprios ūkinės struktūros daugiausia vyrauja derlingose žemėse, kur kaina kelis kartus gali viršyti nenašų žemių kainą, šis ryšys yra logiškas. Reikšminga priklausomybė tarp vidutinio ūkio dydžio ir kainos nenustatyta.

Šiuos rezultatus pabandyta patikrinti, atmetus savivaldybes, turinčias didelius žemės plotus, tinkančius reakcijai ar statybai, ir dažnai pasižyminčias didele nenaudojamų plotų dalimi: Vilniaus, Klaipėdos, Kauno, Trakų, Elektrėnų, Švenčionių, Molėtų, Ignalinos rajonų, Druskininkų savivaldybės ir pan. Ši analizė didesnių skirtumų dėl aktyvumo–socialinių ekonominių rodiklių neišryškino, tik šiek tiek koregavo tarpusavio ryšių stiprumą. Priešingai kainos–socialinių ekonominių rodiklių sąveikai, žemės ūkio rajonuose stiprokas ryšys nustatytas tarp kainos ir: vidutinio ūkio dydžio ($R = 42\%$), nedeklaruotos žemės dalies ($R = 44\%$, neigiamas), šeimos ūkių dalies ($R = 46\%$, neigiamas).

Vidutinis ūkio dydis dažnai atspindi žemės kokybę derlingumo atžvilgiu, t. y. santykinai didesni ūkiai įsikūrę derlingesnėse žemėse. Todėl didesnis vidutinio ūkio dydis teigiamai koreliuoja su didesne kaina ir atvirksčiai. Tuo tarpu rajonuose prie didžiųjų miestų ar rekreacinėse teritorijose žemės kaina priklauso ne nuo jos derlingumo, o nuo komercinės bei rekreacinės vertės. Tai taip pat būdinga kainos ir nedeklaruotų žemių ar šeimos ūkių dalies sąveikai. Ji reikšminga tik žemės ūkio rajonuose, nes dideli nedeklaruoti žemių plotai reiškia santykinai mažą jų derlingumą arba apleidimą (dirvonus), todėl ir atitinkamai mažesnę kainą.

Siekiant didesnio tikslumo, rajonai pagal žemės našumo balą buvo suskirstyti į palankius (daugiau kaip 38 balai) ir nepalankius (iki 38 balų) ūkininkavimui. Derlinguose rajonuose fiksuotas didesnis vidutinis aktyvumas (5,1%) nei nederlingose žemėse (4,4%). Priklausomybė su nagrinėjamais rodikliais tarp šių dviejų grupių taip pat skyrėsi. Derlingų žemių rajonams rodikliai beveik identiški anksčiau pateiktiems bendros analizės rezultatams, t. y. didesnis aktyvumas užfiksuotas tuose derlinguose rajonuose, kuriuose didesnė žemės ūkio bendrovių ir kitų juridinių asmenų dirbama žemės dalis, didesnis vidutinis ūkio dydis bei mažesni nedeklaruotos žemės plotai. Tuo tarpu mažiau palankiose ūkininkauti vietovėse aktyvumą teigiamai veikia registruotų ūkininkų ūkių dalis deklaruotose žemėse. Tai rodo, kad konkurencingos ūkinės struktūros plečia savo žemėvaldas ir taip didina aktyvumo rodiklį.

Apibendrinant gautus rezultatus, galima teigti, kad aktyvumą žemės rinkoje ir žemėnaudų formavimąsi teritorijoje sieja gana stiprus ryšys, todėl galima išvada, kad išaugę prekybos žemė sandoriai įgalina konkurencingų ūkinių struktūrų formavimąsi. Jos savo ruožtu veikia aktyvumą ir jo kaitą laike. Sėkmingi prekiniai ūkiai, ypač besiplečiantys, savo ruožtu kuria naujas darbo vietas, užtikrina sau ir samdomiems darbuotojams pajamų šaltinį, didina pajamas, skatina investicijas ir pan. Ir nors reikšmingo tiesinio ryšio tarp žemės rinkos ir socialinių ekonominių rodiklių, tokių kaip mėnesinis žemės ūkio darbuotojų užmokestis, disponuojamosios pajamos, nedarbo lygis, investicijos ir pan., nerasta, tačiau negalima atmesti prielaidos, kad netiesioginė įtaka per ūkių plėtrą yra gana didelė.

IŠVADOS

1. Žemės rinka Lietuvoje, nors žemės restitucija dar nebaigta, pamažu išibėgėja – pastarųjų metų rinkos aktyvumas – 4,87% – net kelis kartus didesnis už Vakarų Europos šalių vidurkį, didėjanti paklausa, su naryste ES susijusios priežastys bei žmonių lūkesčiai skatina kainų augimą.

2. Susiklosčiusi rajonuose ūkių struktūra nėra pastovi, kinta žemėvaldų struktūra, dydis, teritorinis ūkių pasiskirstymas, tačiau ūkių plėtros procesas vyksta.

3. Aktyvumą žemės rinkoje ir žemėnaudų formavimąsi teritorijoje sieja vidutinio stiprumo ryšys. Aktyvumas didesnis ten, kur vyrauja ekonomiškai stipresnės ūkių kategorijos – žemės ūkio veikla užsiimantys juridiniai asmenys bei registruoti ūkininkų ūkiai.

4. Nedeklaruotos žemės savivaldybėje dalis neigiamai koreliuoja su aktyvumu. Ypač ši sąsaja ryški žemės ūkio rajonuose.

5. Gana stipri teigiama priklausomybė tarp vidutinio ūkio dydžio ir aktyvumo rodo, kad santykinai didesni ūkiai, atitinkamai turintys didesnę potencialą, siekdami vystytis ir stiprėti konkurenciniu atžvilgiu, stengiasi plėsti savo žemėnaudas aplinkinių žemių sąskaita, todėl aktyvumas teritorijoje didėja; nors ilgainiui jis turės mažėti dėl tinkamos žemės pasiūlos sumažėjimo ir ūkių galiomybių ribos priartėjimo.

6. Žemės ūkio paskirties kainą teigiamas ryšys sieja su žemės ūkio bendrovių bei registruotų ūkininkų ūkių dalimi savivaldybėje. Reikšminga priklausomybė tarp vidutinio ūkio dydžio ir kainos nustatyta tik žemės ūkio rajonuose. Kainos ir nedeklaruotų žemių bei šeimos ūkių dalies savivaldybėje sąveika reikšminga taip pat tik žemės ūkio rajonuose.

7. Skirstant žemės ūkio rajonus į derlingus ir mažiau derlingus, didesnis aktyvumas užfiksuotas tuose derlinguose rajonuose, kuriuose didesnė žemės ūkio bendrovių ir kitų juridinių asmenų dirbama žemės dalis, didesnis vidutinis ūkio dydis bei mažesni nedeklaruotos žemės plotai. Tuo tarpu mažiau palankiose ūkininkauti vietovėse aktyvumą daugiausia teigiamai veikia registruotų ūkininkų ūkių dalis deklaruotose žemėse.

Literatūra

1. Agricultural statistics – quarterly bulletin. Europos komisija, Eurostat, 2004. <http://epp.eurostat.cec.eu.int/portal/page?_pageid=1073,46587259&_dad=portal&_schema=PORTAL&p_product_code=KS-NT-04-004>
2. Aleknavičius, M.; Ausėnaitė, L. 2003. *Lietuvos žemės ūkio paskirties žemės rinkos tyrimas*. Tikslinio finansavimo darbas Nr. 4.5.
3. Aleknavičius, M. 2004. *Žemės rinkos tyrimas žemėnaudų formavimosi atžvilgiu*. Tikslinio finansavimo darbas Nr. 3.5.
4. Bandlerova, A.; Lazčková, J. *Some Reasons that Influence Agrarian Land Market Development – Case Of Slovakia*. Food and Agriculture Organisation of the United Nations Sub-regional Office for Central and Eastern Europe, Budapest, Hungary. Internetinis adresas: <www.fao.org/regional/seur/events/landmark/docs/bandlerova.pdf>
5. Chin, G. T. 2005. “Securing a Rural Land Market: Political-Economic Determinants of Institutional Change in China’s Agriculture Sector”, *Asian Perspective*. 29(4): 209–244. <<http://www.asianperspective.org/articles/v29n4-g.pdf>>
6. European agriculture entering the 21st century. 2002. Europos komisija, Eurostat, <http://europa.eu.int/comm/agriculture/publi/reports/21century/index_en.htm>
7. Eurosistemos ekspertų makroekonominės prognozės euro zonai. 2005. Europos centrinis bankas. <www.ecb.int>
8. *Formulating Local Government Strategy for Management and development of Land Resources (Draft). Pilot Local Government Partnership Program*. Prepared by W. J. Brzeski, T. Wiktor, W. Getka, B. Werchowicka. <www.usaid.gov/locations/europe_eurasia/dem_gov/local_gov/pdf_docs/land-res.pdf>
9. Hurrelmann, A. *Analysing Markets as Organisations: A New Perspective on Agricultural Land Markets*. <www.aes.ac.uk/downloads/conf_papers_04/Hurrelmann.doc>
10. Kennedy, G. A.; Henning, S. A.; Vandever, L. R.; Dai, M. 1997. *An Empirical Analysis of the Louisiana Rural Land Market*. Louisiana State University Agricultural Center, <ideas.repec.org/p/wop/lusasb/857.html>
11. Lietuvos ekonominių rodiklių projekcijos 2005–2008 metais. Finansų ministerija. <http://www.finmin.lt/finmin/content/document.jsp?doclocator=web%2Fstotis_inf.nsf%2F0%2F3817CD0F730427E4C2256FEA002AABE1>
12. *Lietuvos Respublikos žemės fondas. 2002–2005 m.* Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM, VĮ Registrų centras.
13. *Lietuvos Respublikos žemės fondo struktūros pakitimai 1991–2002 m.* Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM, VĮ Registrų centras.
14. *Piliečių nuosavybės teisių į žemę, mišką ir vandens telkinius atkūrimo ir kitų žemės reformos darbų eiga. 2003–2005 m. I pusm.* Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM, VĮ Registrų centras.
15. *Pirmasis žemės reformos dešimtmetis: (straipsniai žemėtvarkos ir žemės naudojimo klausimais)*. 2001. [sudarytojas Pranas Aleknavičius]. Vilnius: Jandrija.
16. *Pirmieji Lietuvos Respublikos žemės ūkio 2003 m. Visuotinio surašymo rezultatai*. 2003. Vilnius: Lietuvos statistikos departamentas.
17. *The Theory of Market-Assisted Land Reform*. Internetinis adresas: <[Inweb18.worldbank.org/ESSD/ardext.nsf/24BYDocName/TheTheoryBehindMarket-AssistedLandReform](http://web18.worldbank.org/ESSD/ardext.nsf/24BYDocName/TheTheoryBehindMarket-AssistedLandReform)>
18. *White Paper on Land*. 2002. <http://tochi.mlit.go.jp/h14hahakusho/h14_index_eng.html>
19. www.aruodas.lt.
20. www.std.lt.
21. *Žemės apskaita. 2002–2005 m. I pusm.* Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM, VĮ Registrų centras. Pasėlių deklaravimo duomenys, 2003–2005 m. VĮ žemės ūkio informacijos ir kaimo verslo centras.
22. *Žemės grąžinimo ir pardavimo byla: (straipsniai žemės reformos klausimais)*. 2005. [sudarytojas Pranas Aleknavičius]. Vilnius: Jandrija.
23. *Žemės ūkio produktų gamintojų pajamų dinamika 2000–2004 m.* Ūkio ministerija. <<http://www.ukmin.lt/index.php/lt/UKioapzvalga/>>
24. *Žemės vėrečių žemėlapiai. 2004–2005 m.* Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM, VĮ Registrų centras.

Agnė Čiapaitė

SOCIAL ECONOMICAL IMPACT OF LAND MARKET ON RURAL DEVELOPMENT

Summary

The aim of this study is to evaluate the impact of agricultural land market on rural development.

The first part of the study presents an analysis of Lithuanian agricultural land market development with particular attention to its changes in 2004–2005 first three quarters. Land market began to develop since the introduction of private land property rights and at first was slack and sporadic. But in the recent years the number of transactions permanently increases. In expanding the market land, the prices rise as well.

Tendencies of land tenure formation are surveyed in the second part. Till 1999 this formation was mainly influenced by restitution, because of the still small private land area. Later the land market started to play a more and more important role. The increasing demand for agricultural land shows that farm development processes are in progress. The current farm structure is not yet stable; the structure of land tenures, their size and geographical distribution are changing.

Finally, the impact of agricultural land (bought for long-term farming) market on rural community is analysed. The main focus is dedicated to the interaction between land market and competitive farm structure formation, because effectively operating farms are one of the most important factors stimulating many other social economical changes. Relations among land trade activity, land prices and socio-economic measures, such as part of land area cultivated by different farm structures, part of undeclared land in the territory, average farm size, land productivity, etc. were analysed. This data was checked by eliminating districts with large recreational areas and districts close to big cities. The obtained results have shown that there is quite a close interaction between land market and land tenure formation in the territory. Consequently, increasing land market enables formation of competitive farm structures, which

in turn influences land market activity level and its fluctuation in time.

Key words: agricultural land, land market, land tenure, land user, registered farmer's farm, physical entity's farm, legal entity's farm

Агне Чяпайте

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ВЛИЯНИЕ РЫНКА ЗЕМЛИ НА РАЗВИТИЕ СЕЛА

Резюме

Цель исследования – оценить влияние рынка земли сельхозназначения на развитие села.

Изучен литовский рынок земли, особенно происшедшие в нём в 2004–2005 гг. изменения. Развитие рынок получил с восстановлением частной собственности на землю. В начале данного периода земли в частной собственности было мало, рынок земли развивался вяло и непрозрачно. Однако в последние годы число сделок и продаваемые площади увеличились. Рынок стал активизироваться и цены на землю повышались.

Рассмотрены тенденции формирования землевладений. До 1999 г. образование землевладений зависело от процессов реституции земли, так как в то время земли в частной собственности было очень мало. Позднее площади частной земли увеличивались и рынок земли получил все большее развитие. С 2001 г. рост спроса на землю сельхозназначения показал, что происходят процессы укрупнения хозяйств. Их

структура в районах Республики пока не является постоянной, она меняется, также меняются величина землевладений, территориальное размещение хозяйств.

Исследовано влияние на сельское общество рынка земли, приобретаемой в долгосрочное пользование для сельскохозяйственного производства. Особое внимание уделено формированию новых хозяйственных структур, поскольку эффективно работающие хозяйства являются одним из главных условий развития села, которое обуславливает и другие социально-экономические изменения. Изучается потенциальная связь между активностью, ценами, площадью земли, обрабатываемой различными хозяйственными структурами, и площадью земли, недекларированной в территориальном отношении, средним размером хозяйства и плодородием земли. Полученные результаты проверялись путём исключения районов с большими площадями земли, пригодной для рекреации и застройки, а остальные сельскохозяйственные районы по баллу продуктивности земли делились на благоприятные и неблагоприятные для сельхозпроизводства. Итоги показали, что существует тесная связь между активностью рынка земли и формированием землепользований в территориальном отношении. Поэтому рост рынка земли способствует формированию конкурентоспособных хозяйственных единиц, которые в свою очередь влияют на уровень активности и изменения рынка.

Ключевые слова: земля сельскохозяйственного назначения, рынок земли, землевладение, землепользователь, зарегистрированное хозяйство, сельскохозяйственное предприятие, семейное хозяйство