

**ŽEMĖS RINKOS POKYČIŲ LIETUVOJE,
LATVIJOJE IR LENKIJOJE ANALIZĖ
ANALYSIS OF CHANGES IN THE LAND MARKET
IN LITHUANIA, LATVIA AND POLAND**

Artūras LAKIS

Žemės ūkio paskirties žemės rinka Lietuvoje po nepriklausomybės atkūrimo vystėsi labai vangiai. Žemės ūkis nebuvo laikomas perspektyvia veiklos sritimi, o žemės ūkio paskirties žemė – paklausia preke. Tik po 2000 metų ši rinka suaktyvėjo, o pastaraisiais metais sparčiai vystėsi – augo žemės kainos, didėjo perleidžiamų sklypų skaičius. Tai daugiausia siejama su įstojimu į ES.

Lietuva, kaip ir artimiausios kaimynės Latvija ir Lenkija, į ES įstojė tuo pačiu metu, tačiau anksčiau susiklosčiusios kaimo tradicijos bei politiniai sprendimai dėl žemės ūkio reformos prioritetų ir krypčių sukūrė savitą ūkių struktūrą bei skirtingą situaciją žemės rinkoje. Šiame straipsnyje nagrinėjama situacija šių šalių žemės ūkio paskirties žemės rinkoje, siekiant išskirti jos formavimo ypatumus.

1 lentelėje pateikta šalių ūkių charakteristika, susiformavusi iki 2005 metų. Reikėtų atkreipti dėmesį į tai, kad, siekiant tiksliau įvertinti padėtį šalyse, analizuoti tik tų ūkių duomenys, kurių ekonominis dydis yra ne mažesnis nei 1 europinio dydžio vienetas (EDV). 2005 metais Lietuvoje iš 253,0 tūkst. ūkių tokių buvo 129,0 tūkst., t. y. apie 51 proc., Lenkijoje iš 2476,5 tūkst. – 1082,7 tūkst., apie 44 proc., o Latvijoje iš 128,7 tūkst. ūkių – 45,0 tūkst., apie 35 proc.

1 lentelė / Table 1

Ūkių, kurių ekonominis dydis ne mažesnis nei 1 EDV, charakteristika 2005 metais

Characteristics of the farms of economic size not less than 1 ESU in 2005

Rodikliai / Indicators	Lietuva Lithuania	Latvija Latvia	Lenkija Poland
Ūkių skaičius, vnt. / <i>Number of farms</i>	129000	45000	1082700
Ūkių valdomas žemės plotas, mln. ha <i>Area of possessed land, mill. ha</i>	2,3	1,3	13,1
Vidutinis ūkio dydis, ha / <i>Average farm size, ha</i>	18,2	29,0	12,1
Ūkių dalis, proc.: / <i>Percentage of farms, which:</i>			
valdančių < 5 ha žemės / <i>land area < 5 ha</i>	22	14	35
valdančių > 50 ha žemės / <i>land area > 50 ha</i>	5	10	2
gaminančių produkciją savo reikmėms <i>produce for own needs</i>	30	53	21
gavusių paramą investicijoms <i>grant-aided for investments</i>	1	14	6
Ūkininkai > 55 m. / <i>Farmers > 55 years old</i>	50	46	21
Ūkininkai < 35 m. / <i>Farmers < 35 years old</i>	6	7	18

Latvijoje vidutinis ūkis didžiausias – 29,0 ha, Lietuvoje – 18,2 ha, Lenkijoje – 12,1 ha. Pastarojoje net 35 proc. ūkių valdė mažiau nei 5 ha žemės, Lietuvoje tokių ūkių buvo 22 proc., o Latvijoje – 14 proc. Tuo tarpu ūkių, turinčių daugiau kaip 50 ha žemės, Latvijoje buvo 10 proc., Lietuvoje – 5 proc., Lenkijoje – tik 2 proc.

Nepaisant to, kad Latvijoje vidutinis ūkio dydis yra didžiausias, daugiau kaip pusė ūkių – 53 proc. produkciją gamino beveik vien tik savo reikmėms. Lietuvoje tokių ūkių buvo 30 proc., Lenkijoje – 21 proc. Taip pat reikėtų atkreipti dėmesį ir į vidutinį ūkininkaujančiųjų amžių. Pagal šį rodiklį Lietuva – seniausių ūkininkų kraštas, čia pusė visų ūkininkaujančiųjų yra vyresni nei 55 metų, o jaunesnių nei 35 metų ūkininkų – tik 6 proc. Panašiai yra ir Latvijoje, kur vyresni nei 55 metų ūkininkai sudaro 46 proc., o jaunesni nei 35-erių – 7 proc. Lenkijoje ūkininkų pasiskirstymas pagal amžiaus grupes tolygesnis, čia vyresni nei 55 metų ūkininkai sudaro 21 proc., o jaunesni nei 35-erių – 18 proc. visų ūkininkaujančių.

Pažymėtini ir dideli skirtumai pagal paramos investicijoms pasiskirstymo rodiklį. Iki 2005 metų paramą investicijoms gavo 14 proc. Latvijos ūkių, Lenkijoje tokių ūkių buvo 6 proc., o Lietuvoje – tik 1 proc.

Kaip jau minėta, tokią skirtingą situaciją lėmė nevienodos istoriškai susiklosčiusios ūkininkavimo tradicijos šalyse ir po 1990 metų priimti skirtingi sprendimai, reguliuojantys žemės ūkio politiką.

Nekilnojamojo turto rinka **Latvijos** kaimo vietovėse pradėjo formotis 1990 metų pabaigoje, priėmus įstatymą dėl Latvijos Respublikos kaimo teritorijų žemės reformos, ir iki dabar galima būtų išskirti tris jos vystymosi periodus.

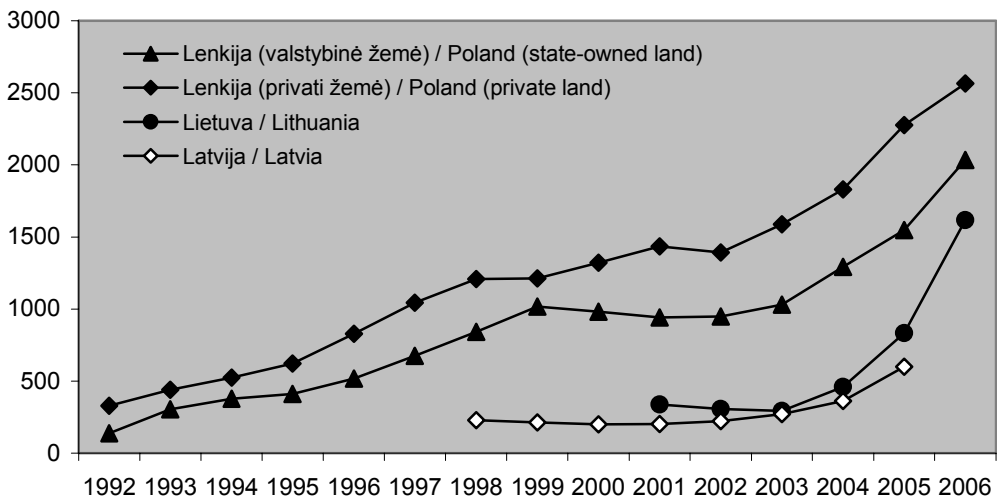
Pirmajame periode (10-ojo dešimtmečio pradžia) kaimo vietovių gyventojai buvo nusiteikę pasilikti gyventi šiose vietovėse ir ūkininkauti, tačiau žemės ūkio veikla nebuvo efektyvi, kadangi nebuvo sukurta žemės ūkio produkcijos rinka, produkcijos kainos buvo žemos, trūko valstybės subsidijų. Nekilnojamojo turto rinka nebuvo vertinama kaip rinka tikrąją to žodžio prasme. Rinkos objektų nebuvo daug, beveik visi sandoriai vyko dėl objektų, esančių šalia didelių miestų ir pajūrio regionuose. Daugumos sandėrių kainos buvo atsitiktinės, nes trūko informacijos, kad būtų galima nustatyti tikrąją objekto vertę.

Antrajame periode (10-ojo dešimtmečio antroji pusė) aktyviau pradėjo formotis privati nuosavybė ir daugėti rinkos objektų. Nekilnojamojo turto rinka tapo žymiai aktyvesnė nei dešimtmečio pradžioje. Pirminė informacija apie nekilnojamojo turto kainas pasidarė prieinama visiems rinkos dalyviams, o kaina realiai atspindėjo objekto vertę. Žemės ūkio paskirties žemė vis dar nebuvo paklausi, kadangi ankstesnės problemos dėl žemės ūkio produkcijos dar nebuvo neišspręstos. prekyboje dominavo tik ta žemė, kurią galima buvo naudoti ne žemės ūkio veiklai, o kitais tikslais: transformuoti į statyboms skirtus sklypus, miško plotai, žemė pajūrio regionuose bei gražaus gamtovaizdžio vietovės.

2000 m. sausio 1 d. duomenimis, 37,4 proc. visos Latvijos žemės (6458,8 tūkst. ha) priklausė fiziniams asmenims, 0,9 proc. – savivaldybėms, 0,8 proc. – įmonėms, 0,3 proc. – valstybinėms institucijoms, 60,6 proc. – valstybei. 31,8 proc. valstybei priklausančios žemės naudojo privatūs asmenys, 3,0 proc. – įmonės, 10,2 proc. – savivaldybės, 48,2 proc. – valstybinės institucijos, o 6,8 proc. (266,1 tūkst. ha) sudarė nenaudojama žemė.

Po 2000-ųjų Latvija pradėjo ruoštis integracijai į ES. Pagal įstatymą dėl žemės privatizavimo kaimo vietovėse nuo 2011 m. gegužės 1 d. kitų ES šalių piliečiai ir juridiniai asmenys žemę galės įsigyti tokiomis pačiomis sąlygomis kaip ir Latvijos piliečiai. Ši aplinkybė padarė stiprų poveikį nekilnojamo turto rinkai ne tik kaimo vietovėse, bet ir miestuose. Nekilnojamo turto rinka tapo aktyvi ir nenuspėjama. Žemė pajūrio regionuose ir rekreacinėse zonose vis dar dominuoja rinkoje, tačiau atsiranda teigiamos tendencijos ir prekybos žemės ūkio paskirties žeme srityje. Valstybė suformavo programą, skirtą efektyviam žemės ūkio paskirties žemės naudojimui (kaip pagalba tradicinei žemės ūkio veiklai), iš ES fondų pradėtos mokėti subsidijos žemės ūkiui. Žemės ūkio paskirties žemės paklausa padidėjo, pradėjo augti ir žemės kainos. Šį periodą galima pavadinti žemės rinkos vystymosi pradžia.

Žemės ūkio paskirties žemės kainos Latvijoje (1 pav.) iki 2000 metų krito, o augti pradėjo nuo 2001 metų, ypač spartus augimas pastebimas nuo 2003-ųjų. Nekilnojamo turto specialistai Latvijos įstojimą į ES nurodo kaip pagrindinę žemės kainos augimo priežastį.



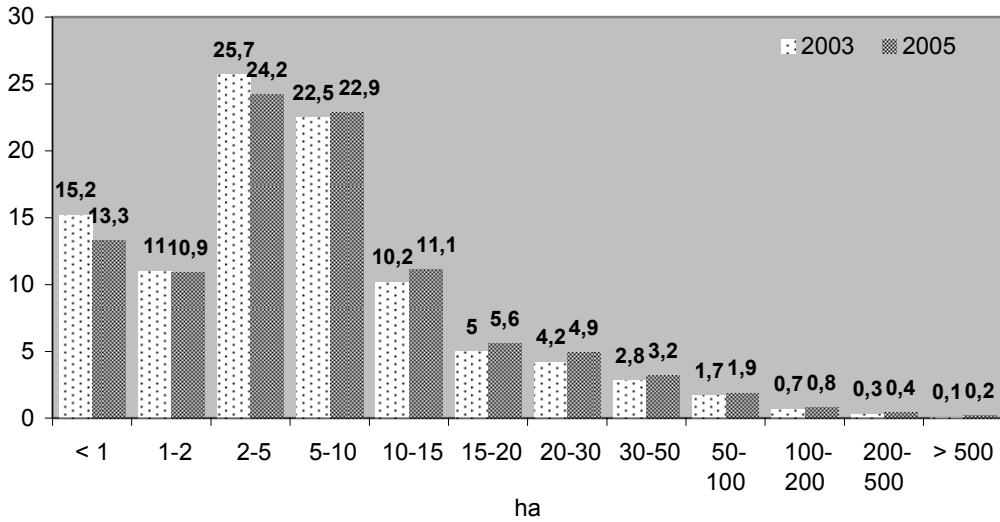
1 pav. Vidutinės žemės ūkio paskirties žemės kainos* Lenkijoje, Lietuvoje ir Latvijoje 1992–2006 metais, eurai/ha

Figure 1. Average prices* of land used for agricultural activities in Poland, Lithuania and Latvia in 1992–2006, EUR/ha

* Kainos perskaičiuotos pagal oficialius nacionalinių bankų 2007 m. lapkričio 8 d. kursus
Prices according to official exchange rates of corresponding national banks of 8 November 2007.

Nagrinėjant ūkių struktūrą pagal žemės plotą, pažymėtina, kad beveik pusė ūkių Latvijoje valdo iki 5 ha žemės, tačiau nuo 2003 iki 2005 metų šios grupės dalis bendrame ūkių skaičiuje mažėjo (2 pav.), didėjant stambesnių ūkių skaičiui.

Lenkijoje, remiantis 1991 m. spalio 19 d. Vyriausybės nutarimu dėl valstybei priklausančio žemės ūkio turto valdymo, buvo įkurta Žemės ūkio turto agentūra, kuri vykdo daugiausia su šio turto restruktūrizavimu ir privatizavimu susijusias užduotis, dažniausiai šį turtą parduodama ar nuomodama.



2 pav. Latvijas ūkiu struktūra pagal zemes plotu 2003 ir 2005 gadi, proc.
Figure 2. Structures of farms by land area in Latvia in 2003 and 2005, per cent

Šiai institūcijai buvo perduotas valstybinis turtas, kurį sudarė 4,7 mln. ha žemės, o aktyvai siekė 8,6 mlrd. zlotų. Agentūra savo sprendimus derino su keletą dešimtmečių ES vykdyta politika, skirta šeimos ūkio plėtrai. ES tai išdėstyta 1968 metais priimtame vadinamajame Mansholto plane. Šis planas apima visapusišką ūkių struktūros pagerinimą, siekiant padidinti ūkių plotus, eliminuojant silpnus ir neefektyvius ūkius. Lenkijoje, nepaisant agentūros pastangų, mažų ūkių skaičius vis dar pernelyg didelis, o ūkių stambėjimas lėtas. Pagal 2003 m. balandžio 11 d. Vyriausybės nutarimą dėl žemės ūkio sistemos formavimo agentūrai buvo pavesta rūpintis, kad žemės ūkio veikla naujai užsiimtų atitinkamą kvalifikaciją turintys asmenys.

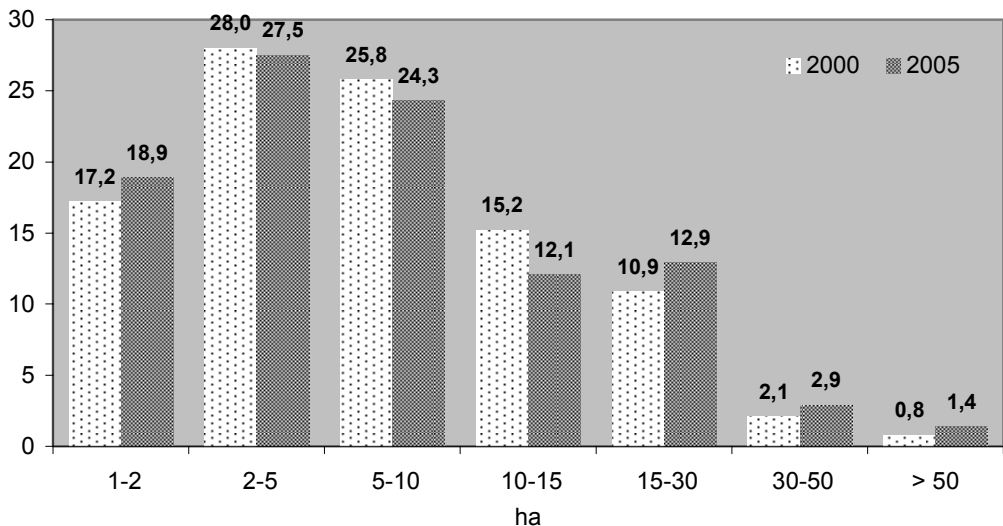
Lenkijos narystė ES pakeitė prekybos žemės ūkio paskirties žeme sąlygas, kur stiprią įtaką daro didelis pasiūlos ir paklausos neatitikimas, nes norinčių pirkti žemę yra daug daugiau nei linkusių ją parduoti. Lenkijos ekspertų nuomone, ES bendrosios žemės ūkio politikos priemonių įgyvendinimas ir tiesioginių išmokų laukimas prisidėjo prie žemės rinkos sąstingio, nes potencialūs žemės pardavėjai laukė žemės kainos kilimo. 2003 metais žemės pirkimo–pardavimo sandorių skaičius buvo beveik 6 proc. mažesnis negu 2002-aisiais. Panaši situacija išliko 2004 ir 2005 metais, kol pirmoji patirtis, parodžiusi, kad gaunama nauda priklauso nuo turimo žemės kiekio, nežymiai pagyvino prekybą žemės ūkio paskirties žeme. 2005 metais, palyginti su 2004-aisiais, žemės pirkimo–pardavimo sandorių skaičius padidėjo 0,3 proc. Privačios žemės pardavimo sandorių skaičius išaugo 5,4 proc., o valstybei priklausančios žemės nukrito 17,4 proc.

2006 metais žemės pirkimo–pardavimo sandorių buvo sudaryta 84,1 tūkst., tai 7,7 tūkst. sandorių, arba 10 proc. daugiau nei ankstesniais metais. Iki 2006 metų pabaigos agentūra iš turėtų 4,7 mln. ha perleido daugiau kaip 44 proc. (2 mln. ha) žemės, didžiąją dalį likusios žemės (1,9 mln. ha) agentūra nuomoja. Minėtos tendencijos buvo lydimos besitęsiančio žemės kainos augimo, kuris ypač paspartėjo Lenkijai tapus ES nare. Sparčiai augo ne tik ūkininkų, bet ir valstybinės žemės pardavimo kaina (1 pav.).

Ir privačios, ir valstybinės žemės kainos Lenkijoje kyla nuo pat privatizacijos proceso pradžios. Pirmaisiais metais nominalų žemės kainos augimą mažino aukšta infliacija (per 1992–1999 m. su-

mažėjo nuo 43,0 iki 7,3 proc.). 1999–2003 metais buvo stebima žemės kainos stabilizacija, o 2004–2006 metais ji vėl augo, esant 6,7 proc. metinei infliacijai. 2006 metais, palyginti su 2004-aisiais, 1 ha žemės kaina išaugo 57,5 proc. (nuo 4682 iki 7374 zlotų). Nepaisant šių pokyčių, vis dar aki-vaizdus skirtumas tarp valstybės ir ūkininkų parduodamos žemės kainos, tačiau jis mažėja, 1992 metais privačios žemės kaina buvo 2,4 karto didesnė nei valstybinės, 1999 metais skirtumas sumažėjo iki 44 proc., o 2006-aisiais – jau iki 26 proc.

Tenka pažymėti, kad prastesnės kokybės žemės kaina didėjo sparčiau. Vidutinis žemos kokybės žemės kainos augimas beveik du kartus spartesnis nei aukštesnės kokybės atspindi tendenciją, kad žemė perkama veiklai, nesusijusiai su žemės ūkio gamyba. Daugiausia naudos laukiama iš nuosavybės teisių (išmokų, galimybės gauti subsidijas apšodinti mišku ir pan.), o ne iš žemės ūkio produkcijos gamybos.



3 pav. Lenkijos ūkių struktūra pagal žemės plotą 2000 ir 2005 metais, proc.

Figure 3. Structures of farms by land area in Poland in 2000 and 2005, per cent

Lenkijos specialistų nuomone, nepaisant agentūros veiklos siekiant paveikti ūkių stambėjimo procesus, kyla reali grėsmė, kad egzistuojanti ūkių struktūra mažai keisis dėl pradėtos taikyti ES išmokų sistemos ir kitų paramos žemės ūkiui formų. Palyginti lengvas priėjimas prie paramos fondų palaiko smulkių nekomercinių ūkių egzistavimą, stabdydamas ūkių plėtros procesus ir didindamas asmenų, nesusijusių su žemės ūkio veikla, susidomėjimą žemės ūkio paskirties žeme, nesiekiant gaminti produkcijos, o tikintis, kad vien žemės turėjimas atneš kasmetinių negamybinių pajamų.

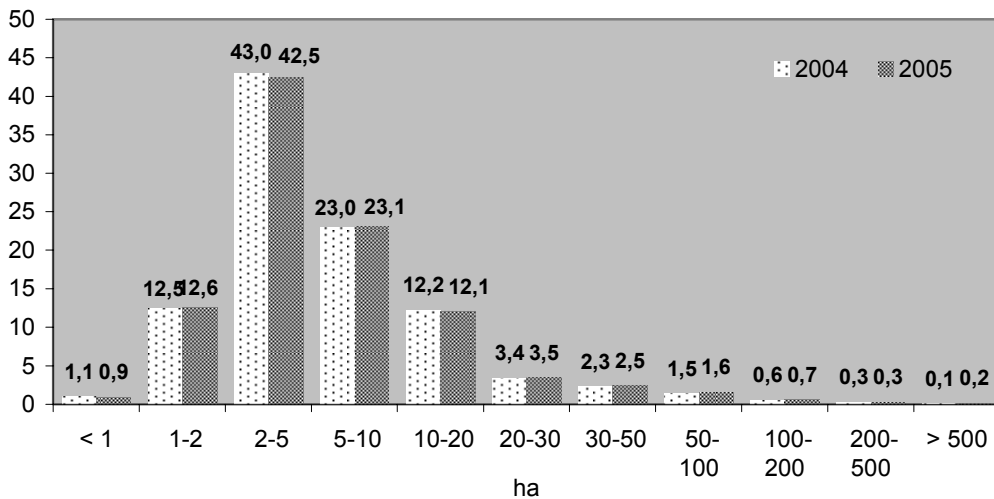
Nuo 2000 iki 2005 metų mažėjo smulkių ūkių, turinčių 2–15 ha žemės. Tuo tarpu mažiausių ūkių, turinčių iki 2 ha žemės, kaip ir didesnių, valdančių daugiau kaip 15 ha žemės, skaičius didėjo (3 pav.).

Lietuva iš savo kaimynių išsiskiria tuo, kad žemės reformą pradėjo priimdama įstatymą, numatantį nuosavybės teisių į nekilnojamąjį turtą atkūrimą. Žemės grąžinimas buvusiems savininkams ar jų paveldėtojams buvo pradėtas 1992 metais ir iki šiol vis dar nėra užbaigtas. Pagal Žemės ūkio ministerijos informaciją nuo žemės reformos pradžios iki 2007 m. spalio 1 d. pateikta 718 tūkst. piliečių prašymų atkurti nuosavybės teises į 3,99 mln. ha žemės kaimo vietovėse. Iki spalio 1 d. 705,5 tūkst. piliečių nuosavybės teisės atkurtos į 3,85 mln. ha žemės. Tai sudaro 96,13 proc. pilie-

čių prašymuose nurodyto ploto, į kuri pateikti visi nuosavybės teisę įrodantys ir giminystės ryšį su turėtos žemės savininku patvirtinantys dokumentai. Procesas užsitęsė todėl, kad nuolat buvo kaitaliojamos esminės įstatymo nuostatos, atliekama žemės reformos darbus vykdančių institucijų reorganizacija, be to, trūkstant reikiamų dokumentų, daliai žemę susigražinti norinčių asmenų savo teises reikėjo įrodinėti teisme. Taigi, nors žemės nuosavybės atkūrimo procesas Lietuvoje artėja į pabaigą, o 8 iš 10 apskričių iš esmės baigtas, atskiri užsitęsusių žemės nuosavybės atkūrimo atvejai bus sprendžiami ir 2008 metais.

Lietuvoje, panašiai kaip ir Latvijoje, žemės ūkio paskirties žemės rinka aktyviau formuotis pradėjo tik po 2000 metų. Tačiau skirtingai nei kaimyninėse šalyse, vidutinė žemės kaina 2001–2003 metais netgi nukrito, nors rinkos aktyvumas didėjo. Ir tik nuo 2004 metų, akivaizdžiai įsitikinus ES teikiamos paramos žemės ūkiui sistemos privalumais, žemės kaina pradėjo sparčiai kilti (1 pav.).

Lietuvos ūkių struktūrai nemažos įtakos turėjo minėtas įstatymas dėl nuosavybės teisių į žemę atkūrimo. Žemės grąžinimas labai prisidėjo prie to, kad pastaraisiais metais nuolat daugėjo naujų žemės savininkų (vien tik nuo 2004 m. iki 2006 m. kaimo valdų savininkų skaičius išaugo beveik 5 proc. – nuo 320,4 tūkst. iki 335,5 tūkst.). Nagrinėjant ūkių struktūrą pagal valdomą žemės plotą, matyti, kad daugiau kaip 56 proc. visų ūkių turi ne daugiau kaip 5 ha žemės. Tačiau panašiai kaip ir Latvijoje, šios grupės ūkininkų skaičius mažėja (4 pav.).



4 pav. Lietuvos ūkių struktūra pagal žemės plotą 2004 ir 2005 metais, proc.
 Figure 4. Structures of farms by land area in Lithuania in 2004 and 2005, per cent

Apibendrinat Lietuvos, Latvijos ir Lenkijos žemės rinkos šalims įstojus į ES pokyčius, galima konstatuoti, kad šiose šalyse vyravo panašios tendencijos – žemės rinka sparčiai vystėsi, ženkliai padidėjo žemės pirkimo–pardavimo sandorių skaičius, kasmet kilo žemės ūkio paskirties žemės kaina. Tačiau žemės kainų lygis yra skirtingas. Šiuos skirtumus lėmė kiekvienos šalies ypatumai.

Lenkija nebuvo praradusi nepriklausomybės, šalies valdymo organizacinė struktūra buvo nusistovėjusi, reformas, kuriančias laisvosios rinkos principus ekonomikoje (tuo pačiu ir žemės ūkyje), galėjo pradėti būdama palankesnėje situacijoje nei Lietuva ar Latvija, todėl ir žemės rinka čia pradėjo formuotis beveik dešimtmečiu anksčiau. Nagrinėjant žemės kainų dinamiką, galima pastebėti, kad žemės kainos Lietuvoje ir Latvijoje nedaug skiriasi nuo kainų, buvusių Lenkijoje prieš dešimtmetį.

Be to, kiekviena šalis turi ryškių išskirtinių bruožų. Pavyzdžiui, Latvija išsiskiria tuo, kad nuo 2003 iki 2005 metų vidutiniškai ūkio valdomas žemės plotas padidėjo net 27 proc. Tuo tarpu Lenkijoje 52 proc. žemės ūkio paskirties žemės priklauso ūkiams, valdantiems mažiau kaip po 20 ha žemės. Lietuvoje, mažiau kaip 5 proc. ūkių kultivuoja beveik 50 proc. žemės ūkio paskirties žemės.

Literatūra

1. Valstybės įmonės „Registru centras“ pateikti duomenys
2. Valstybės įmonės „Žemės ūkio informacijos ir kaimo verslo centras“ pateikti duomenys
3. Statistics in Focus. Agriculture and fisheries. Issue number 16/2006 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KS-NN-06-016/EN/KS-NN-06-016-EN.PDF>
4. Statistics in Focus. Agriculture and fisheries. Issue number 12/2006 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KS-NN-06-012/EN/KS-NN-06-012-EN.PDF>
5. Statistics in Focus. Agriculture and fisheries. Issue number 10/2006 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KS-NN-06-010/EN/KS-NN-06-010-EN.PDF>
6. The influence of EU agricultural policy on land use and rural development. Collection of seminar papers. Research Institute of Agricultural Economics, Prague, 2007 m.
7. Rudule-Jansone A., Jansons U., Geipele I. Land for agriculture and field land in Latvia: market review [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <http://www.lzoo.lt/rural_development/rd2005/CD/Papers%20in%20PDF/S2_PDF/S2_10.pdf>
8. Wrzochalska A. The living standards of rural families one year after the EU accession [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <http://www.ierigz.waw.pl/documents/Raport_PW_36_1.pdf>
9. Agricultural and rural area of Latvia, 2006. Ministry of Agriculture Republic of Latvia [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <[http://www.zm.gov.lv/doc_upl/ZM_Gada_parskats_LOW\(2\).pdf](http://www.zm.gov.lv/doc_upl/ZM_Gada_parskats_LOW(2).pdf)>

Summary

After Lithuania regained its independence, the market of land used for agricultural activities developed slowly. Agriculture was not among promising activities, and land used for agricultural activities was not in great demand. Only since the year 2000 this market became more active, and in the latter years its development has been rapid: land prices were going up, the number of transferred parcels was increasing. Such a development is mainly caused by the EU accession.

Lithuania as well as the nearest neighbours Latvia and Poland joined the EU at the same time, but heretofore formed rural traditions and adopted political decisions on agricultural reform priorities and trends has made peculiar farm structure and different situation on the land market. The article deals with the situation on the market of land used for agricultural activities in these countries aiming to identify peculiarities of the land market formation.

The analysis showed that after EU accession, the tendencies for land market development in Lithuania, Latvia and Poland were similar: the land market was developing rapidly, the number of land purchase-sale transactions increased, and the prices of land used for agricultural activities annually were going up. However, a level of land prices is different. These differences were caused by peculiarities of an individual country. Poland has never lost its independence, the organisational structure of country's government was well-established; therefore, this country could start formation of free-market economy being in more favourable situation than Lithuania or Latvia. As a result, the formation of land market in Poland started almost by a decade earlier than in other analysed countries. As regards a dynamics of land prices, in Lithuania and Latvia they are similar to the prices that were in Poland ten years ago.