

ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS KAINŲ IR JŲ TERITORINIŲ SKIRTUMŲ VEIKSNIAI

Simona ŠOMKĖ, Vytauto Didžiojo universiteto Žemės ūkio akademija, Bioekonomikos plėtros fakultetas, el. paštas:
simona.somke@stud.vdu.lt

Santrauka

Šiame straipsnyje pateikta žemės ūkyje dirbamos žemės kainas ir jų teritorinius skirtumus lemiančių veiksnių apžvalga mokslinės literatūros analizės būdu. Žemės ūkio paskirties žemė yra gamybos priemonė ir vienas iš trijų maisto gamybą lemiančių veiksnių. Palyginti su kitais gamybos veiksniais, žemė yra labai specifinio pobūdžio. Visų pirma, žemė yra išsidėsčiusi teritorijoje ir nejudi, jos išteklių riboti, o spartėjant urbanizacijai, žemės ūkio naudmenų plotai kasmet mažėja. Tai daro didelę įtaką ne tik žemės pasiūlai, paklausai ir kainai, bet ir skatina politinius sprendimus, ribojančius žemės ūkio paskirties žemės rinką. Straipsnyje apibendrinta akademinė literatūra siekiant parengti teorinį pagrindą žemės ūkio paskirties žemės kainas ir jų teritorinius skirtumus lemiančių veiksnių empirinei analizei. Minėtieji žemės kainos veiksniai susisteminti į grupes, tokias kaip ekonominiai ir politiniai. Straipsnyje taip pat pateikta žemės vertės ir žemės kainos sampratos interpretacijų apžvalga.

Reikšminiai žodžiai: žemės ūkio paskirties žemė, žemės kaina, žemės vertė, žemės kainos veiksniai.

Įvadas

Palyginti su kitais gamybos veiksniais, žemė yra labai specifinio pobūdžio. Visų pirma, žemė yra išsidėsčiusi teritorijoje ir nejudi, jos išteklių riboti, o spartėjant urbanizacijai, žemės ūkio naudmenų plotai kasmet mažėja. Tai daro didelę įtaką ne tik žemės pasiūlai, paklausai ir kainai, bet ir skatina politinius sprendimus, ribojančius žemės ūkio paskirties žemės rinką. Žemė yra pagrindinis gamybos išteklius žemės ūkyje ir turi didelę reikšmę jo vystymuisi. Pagal B. P. Reydon ir kt. (2014), žemės paklausa auga kartu su populiacija. Tokiu atveju susiduriama su šio išteklių ribotumo problema. Dėl savo specifinio pobūdžio, žemės kaina yra veikiami teritorinių skirtumų, kurie apima ekonominius ir politinius veiksnius. Literatūroje žemės kainų ir jų skirtumų veiksniai nagrinėjami jau seniai, tačiau šis klausimas aktualus ir šiandien, kadangi žemės ūkio paskirties žemės kainos auga ne tik Lietuvoje, bet ir kitose Europos Sąjungos šalyse (Ploeg et al., 2015). Šis reiškinys skatina tolesnę analizės plėtotę, kadangi vienas iš Bendrosios žemės ūkio politikos tikslų yra darnaus žemės ūkio veiklos užtikrinimas. Tam, kad būtų užtikrintas darnus vystymasis žemės ūkyje, reikia identifikuoti žemės kainų ir jų teritorinių skirtumų veiksnius, kurie padėtų priimti tinkamus ekonominius, politinius sprendimus. F. Lehn, E. Bahrs (2018) patvirtina, jog ženklus žemės kainų augimas turėtų paskatinti labiau reguliuoti žemės ūkio paskirties rinkas ir didesnę politinį įsikišimą.

Tyrimo tikslas – atlikus mokslinės literatūros analizę, parengti žemės ūkio paskirties žemės kainų ir jų teritorinius skirtumus lemiančių veiksnių apžvalgą.

Tikslui pasiekti sprendžiami **šie uždaviniai:**

1. Išanalizuoti žemės vertės ir žemės kainos sampratos interpretacijas;
2. Susisteminti žemės ūkio paskirties žemės kainas ir jų teritorinius skirtumus lemiančius veiksnius.

Tyrimų objektas ir metodai

Tyrimo objektas – žemės ūkio paskirties žemės kainas ir jų teritorinius skirtumus lemiantys veiksniai. Tyrimui naudotas mokslinės literatūros analizės metodas.

Šiame tyrime naudojamas literatūros apžvalgos metodas, siekiant nustatyti ir susisteminti žemės ūkio paskirties žemės kainas ir jų teritorinius skirtumus lemiančius veiksnius. Kaip nurodo H. Snyder (2019), literatūros apžvalga yra pagrindas visų tipų tyrimams, nes tai gali būti geriausia metodinė priemonė aktualios tyrimo problemos apžvalgai parengti. Mokslinės literatūros šaltiniams identifikuoti raktiniai žodžiai yra naudojami kaip labiausiai paplitęs metodas (Cronin et al., 2008). Šiame tyrime naudojami raktiniai žodžiai buvo suskirstyti į dvi kategorijas:

1) „žemės vertė“ ir „žemės kaina“ – raktiniai žodžiai susiję su žemės, kaip gamybos priemonės žemės ūkyje, verte, kuriai įtaką daro įvairūs veiksniai;

2) su žemės, kaip gamybos priemonės žemės ūkyje, verte lemiančių veiksnių raktiniais žodžiais, tokiais kaip, žemės paklausa ir pasiūla, žemės rinka, žemės kokybė, žemės paskirtis, aplinkosauginiai apribojimai, rinkos reguliavimas ir kt.

Šiame tyrime mokslinės literatūros šaltinių, nagrinėjančių žemės ūkio paskirties žemės kainų veiksnius, paieškai „žemės vertės“ ir „žemės kainos“ sąvokos vartojamos kaip sinonimai.

Tyrimų rezultatai

Žemės vertė ir žemės kaina

Literatūroje nagrinėjama, kokie veiksniai daro lemiamą įtaką žemės ūkio paskirties žemės arba ūkių žemės kainai (Belongia, 1985; Nyoman Dita Pahang et al., 2013; Reydon et al., 2014; Tomal, Gumieniak, 2020) arba vertei (Renne, 1947; Lloyd, 1992; Nilsson, Johansson, 2013; Gaudėšius, Aleknavičius, 2015). Sąvokos „žemės kaina“ ir „žemės vertė“, viena vertus, gali būti suprantamos vienodai – kaip pinigine žemės ploto išraiška. Kita vertus, jos gali būti suprantamos skirtingai. 1 lentelėje pateiktos žemės vertės ir žemės kainos sampratos interpretacijų, apibūdinančių šių sąvokų sampratą žemės ūkio rinkos kontekste, apžvalga. Jos atskleidžia šių sąvokų panašumus ir skirtumus.

1 lentelė. Žemės vertės ir žemės kainos sampratos interpretacijos

Table 1. Interpretations of the concept of land value and land price

Sąvokos	Literatūros šaltinis	Sampratos interpretacijos
Žemės vertė	Renne, 1947	Žemės vertė susijusi su žemės pasiūla ir paklausa. Ši vertė formuojasi rinkoje perkant ir parduodant žemę, o žemės pirkimo sandorio metu ji gali priklausyti nuo pirkėjo ir pardavėjo konkurencinių galių.
	Lloyd, 1992	Žemės ploto vieneto dabartinė vertė yra diskontuota būsimų pajamų, kurios bus gaunamos iš šios žemės, suma.
	Valstybės žinios, 2011	Žemės mokesstinė vertė gali būti nustatyta pagal žemės vidutinę rinkos vertę arba atliekant individualų žemės vertinimą.
	Valstybės žinios, 2012	Žemės vidutinė rinkos vertė nustatoma masinio žemės vertinimo būdu, taikant masinio žemės vertinimo taisykles.
	Nilsson, Johansson, 2013	Žemės vertė parodo žemės kokybę, vertinama pagal jos pajėgumą gaminti žemės ūkio produkciją.
	Gaudėšius, Aleknavičius, 2015	Žemės ūkio paskirties žemės vertė nustatoma lyginant šios žemės rinkos sandorių kainas.
	Tumelionis, n.d.	Žemės vertė konkrečioje vietovėje apskaičiuojama pagal žemės verčių zonas, kurios įvertintos pagal numatytus žemės vertinimo rodiklius.
Žemės kaina	Belongia, 1985	Tai santykis tarp grynosios gražos iš žemės ūkio gamyboje naudojamos žemės (pagal jos naudojimo „geriausią alternatyvą“) ir palūkanų normos.
	Nyoman Dita Pahang et al., 2013	Žemės kaina yra žemės rinkoje nustatyta kaina už žemės ploto vienetą.
	Reydon et al., 2014	Žemės kaina suprantama kaip žemės rinkos dalyvių lūkesčiai šiam ištekliui, bet kartu vertinama kaip signalas, į kurį turi būti atsižvelgiama apibrėžiant efektyvų ekonominį ir socialinį žemės naudojimą ir paskirstymą.
	Tomal, Gumieniak, 2020	Dabartinė žemės kaina parodo būsimų nuomos mokesčių srautą, kurį galima gauti naudojant žemę gamyboje.

Žemės vertė nustatoma apskaičiuojant vidutinę rinkos vertę, o žemės kainą rodo rinkoje sumokėta ar mokėtina suma už perkamo / parduodamo žemės ploto vienetą. Lietuvoje žemės vertei nustatyti naudojami žemės verčių zonų žemėlapiai, sudaryti atsižvelgiant į numatytus rodiklius ir parengtą metodiką. Masinio žemės vertinimo taisyklėse žemės ūkio paskirties žemės vertė traktuojama kaip visų žemės savybių (tokių kaip dydis, forma, reljefas, infrastruktūra, dirvožemio derlingumas ir kt.) visuma (Valstybės žinios, 2012). Žemės vertės nustatymas aiškus, o žemės kaina iš anksto nenustatoma. Sąvokos „dabartinė žemės vertė“ ir „dabartinė žemės kaina“ interpretuojamos panašiai ir viena kitą papildo, kai vertinamos būsimos pajamos iš žemės. Remiantis Nyoman Dita Pahang ir kt. (2013), egzistuoja funkcinis ryšys tarp žemės vertės ir žemės kainos. Žemės kaina gali būti nustatoma pagal žemės vertę. Ne tik mokslinės literatūros, bet ir teisės aktų apžvalga rodo, kad žemės kainos ir vertės sampratos gali būti įvairiai interpretuojamos. Galima daryti išvadą, kad vieni autoriai šias sąvokas sutapatina, o kiti interpretuoja skirtingai, tačiau įžvelgia sąsajas tarp šių sąvokų.

Žemės kainų veiksniai

Žemė kaip gamybos išteklius yra ypatingas dėl savo ribotumo ir pasižymi tuo, jog negali būti perkeliama iš vienos vietovės į kitą. Dėl šių žemės savybių yra neišvengiami teritoriniai žemės kainų skirtumai, kadangi kaina priklauso nuo daugelio veiksnių. Vertinant žemės ūkio paskirties žemės kainas lemiančius veiksnius, verta paminėti, jog tokia žemė apima ariamą žemę, daugiametes pievas, kitas daugiametes kultūras ir sodus (Takač et al., 2020).

Žemės kainų teritorinius skirtumus pagrindžia egzistuojanti rinkos struktūra, politinis ir socialinis-ekonominis išsivystymas tam tikroje teritorijoje (Reydon et al., 2014). Literatūroje siūlomi skirtingi žemės kainos veiksnių grupavimo būdai. Pagal F. Lehn, E. Bahrs (2018), gali būti 4 veiksnių grupės: žemės kokybės veiksniai, ūkio ypatybių veiksniai, aplinkosauginiai (politiniai) veiksniai ir urbanizacijos išsiplėtimo veiksniai. Kitokį grupavimą siūlo K. Kocur-Bera (2016). Autorius išskiria dvi veiksnių, lemiančių žemės ūkio paskirties žemės kainas, grupes: natūralius ir teritorinius. Teritorinius veiksnius siūloma grupuoti į išorinius ir vidinius. Išoriniams priskiriami ekonominiai ir politiniai veiksniai, o vidiniai veiksniai siejami su žemės savybėmis, tokiomis kaip sklypo dydis, forma, žemės naudojimo struktūra, vietovė, atstumas iki infrastruktūros ir kt. P. Feichtinger, K. Salhofer (2011) taip pat veiksnius grupuoja į vidinius ir išorinius. Vidiniai veiksniai skirstomi į du pogrupius: žemės ūkio produkcija ir valdžios parama. Išoriniai veiksniai skirstomi į rinkos, makroekonominis ir urbanizacijos pogrupius. Atsižvelgiant į minėtų autorių pateiktus žemės kainos veiksnių grupavimo būdus, sudaryta, žemės ūkio paskirties žemės kainas ir jų teritorinius skirtumus lemiančių veiksnių aprašymo

struktūra: pirmiausia, veiksniai sugrupuoti į ekonominius (2 lentelė) ir politinius (3 lentelė), o ekonominiai veiksniai suskirstyti į teorinius, rinkos ir žemės savybių veiksnius, kaip nurodyta 2 lentelėje. Šiuo atveju, žemės savybių veiksniams bus priskiriami natūralūs veiksniai.

Užsienio literatūroje apie teorinius žemės kaip gamybos priemonės kainos veiksnius daug nediskutuojama. Apibendrinant 2 lentelėje aprašytus žemės kainos veiksnius, galima pastebėti, kad teoriniai žemės ūkio paskirties kainos veiksniai, pirmiausia paremti grynąja žemės naudojimo grąža ir palūkanų norma. Daug platesnį šios kainos veiksnų spektrą mokslinė literatūra nagrinėja rinkos veiksnų grupėje. Dažniausiai analizuojami žemės paklausos ir pasiūlos, žemės ploto dydžio, infliacijos, populiacijos veiksniai. Platesnė kainos veiksnų įvairovė nustatyta dėl žemės savybių skirtumų. Dirvožemio kokybė, žemės naudojimo intensyvumas ir pasėlių struktūra, sklypo dydis, vandens prieinamumas, žemės kaip išteklius ribotumas, vietovė, kaimo populiacija, infrastruktūra – literatūroje dažniausiai minimi kaip veiksniai, atsirandantys dėl žemės savybių. Tačiau dažniausiai žemės arba dirvožemio kokybė minima kaip pagrindas žemės kainai nustatyti. Apibendrinant ekonominių žemės ūkio paskirties žemės kainų ir jų teritorinių skirtumų veiksnų apžvalgą, pabrėžtina, jog pagrindiniai žemės kainą lemiantys veiksniai yra grynoji grąža, paklausa, pasiūla ir dirvožemio kokybė.

2 lentelė. Ekonominiai žemės ūkio paskirties kainų ir jų teritorinių skirtumų veiksniai
Table 1. Economical determinants of agricultural land prices and its' spatial differences

Veiksnų grupė	Literatūros šaltinis	Veiksnų aprašymas
Teoriniai žemės kaip gamybos priemonės veiksniai	Belongia, 1985	Teoriniai žemės kainos veiksniai: 1) grynoji grąža už žemės ūkio gamyboje naudojamą žemę pagal jos naudojimo „geriausią alternatyvą“; 2) palūkanų norma ar norma, kuri naudojama diskontuojant šią grynąją grąžą (kai žemės ūkyje naudojamos žemės plotas nekinta).
Žemės rinkos veiksniai	Reydon et al., 2006	1) Žemės ploto dydis paveikia žemės kainas: kuo mažesnis žemės plotas, tuo jo vieneto kaina didesnė, ir atvirkščiai, kuo žemės plotas didesnis, tuo jo vieneto kaina mažesnė. 2) Infliacija žemės kainoms daro poveikį dviem būdais. Pirma, augant produktų ir gamybos išteklių kainoms. Antra, infliacija siejama su žemės gebėjimu išlaikyti savo vertę.
	Deininger, 2011	Auganti žemės paklausa maisto ir energijos produkcijos gamybai daro didelį poveikį žemės kainai.
	Curtiss et al., 2013	Žemės ūkio paskirties žemės paklausa alternatyviam žemės naudojimui didina žemės kainas.
	Reydon et al., 2014	Paklausos ir pasiūlos dėsnis – žemės kainas paaiškina bendra tam tikrų žemės ūkio produktų paklausa ir pasiūla. Gyventojų skaičiaus augimas gali turėti teigiamą poveikį žemės kainai dėl išaugusios žemės ūkio produktų paklausos ir dėl augančio žemės poreikio gamybos plėtrai ir poilsiui.
	Heldak et al., 2017	Žemės kaina tam tikru laiku ir tam tikroje vietoje priklauso nuo paklausos ir pasiūlos santykio. Žemės kainų analizė turėtų būti siejama su specifine rinka tam tikroje vietoje ir tam tikru metu, nes kiekviena vietinė rinka turi unikalias savybes, skirtingus ekonominius ir natūralius išteklius.
	Rutkauskas, Gudauskaitė, 2018	Žemės ūkio paskirties žemės kainos kinta dėl alternatyvaus žemės naudojimo.
	Kirschke et al., 2021	Padidėjusi žemės paklausa tiek žemės ūkyje, tiek kitoms reikmėms didina žemės kainas. Paklausos pasikeitimas turi didelį poveikį žemės kainai, kadangi žemės kaina yra neelastinga.
	Veiksniai, atsirandantys dėl natūralių žemės savybių	P. Aleknavičius ir kt., 2008
Banski, 2011		Žemės kokybė, vieta ir sklypo dydis gali būti skiriamieji veiksniai vertinant žemės ūkio paskirties žemės kainų skirtumus.
Reydon et al., 2014		Tokios žemės savybės kaip išvystyta gamybos ir prekybos infrastruktūra, vandens prieinamumas, transportas, atstumas iki rinkos centrų, turi teigiamą poveikį žemės kainai.
Gaudėšius, Aleknavičius, 2015		Nustatyta priklausomybė tarp žemės kainos ir žemės našumo balo, sklypo dydžio, žemės sklypo atstumo nuo kelių ir miestų.
Dahlvik, 2017		Vandens prieinamumas yra vienas iš natūralių veiksnų, lemiančių žemės kainą.
A. Aleknavičius ir kt., 2017		Žemės pardavimo kainų skirtumai atsiranda dėl žemės derlingumo, naudojimo intensyvumo ir vietovėje esančių miestų dydžio.
Svenungsson, 2019		Statistiškai reikšmingomis žemės savybėmis, veikiančiomis jos kainą nustatytos šios: dirvožemio kokybė, sklypo dydis, nuomojamo ploto dalis, naudojamų žemės ūkio paskirties naudmenų dalis bendrame žemės plote.
Borawski et al., 2019		1) Žemės ribotumas ir jos trūkumas didina jos kainą, išplėsti ūkio žemės plotą ūkininkams kainuoja brangiau; 2) Žemės kokybės skirtumai yra vienas svarbiausių veiksnų, lemiančių žemės kainų skirtumus.
Lee et al., 2020	Vietovės savybės (tokios kaip populiacija kaimo vietovėje, vietovės prieinamumas ir kt.) taip pat lemia žemės kainas.	

Daugeliu atveju literatūroje nagrinėjami žemės ūkio paskirties žemės kainos veiksniai, kai žemės paskirtis išlieka ta pati. Žemė traktuojama kaip išteklius, reikiamas vykdyti žemės ūkio veiklą. Tačiau aptinkama ir tyrimų, kuriuose žemės kainos veiksniai analizuojami priklausomai nuo žemės paskirties. Viena veiksmų grupė siejama su pagrindine žemės ūkio paskirties žemės funkcija, kita – su alternatyviu žemės naudojimu (Rutkauskas, Gudauskaitė, 2018). Tai rodo, kad žemės ūkio paskirties žemė gali būti patraukli dėl alternatyvaus naudojimo ir pagal tai, ko tikimasi iš žemės, ir dėl to žemės kaina kinta. Žemės naudojimas ūkininkavimo tikslams netenka prasmės, kai žemės kaina viršija tam tikrą ribą. Kaip pastebi Koguashvili, Ramishvili (2018), žemė gali prarasti žemės ūkio paskirtį, kai pirkėjas siūlo didesnę žemės kainą, atsižvelgdamas į alternatyvų žemės naudojimą, kuris gali sukurti didesnę naudą nei vykdant žemės ūkio veiklą. Toks ūkininkavimas tampa nuostolingas. Galima daryti išvadą, kad žemės kaina yra reikšmingas rodiklis, kuris atskleidžia žemės naudojimo galimybes ir perspektyvas. J. Curtiss ir kt. (2013) teigia, kad žemės kaina didėja dėl didesnės ne žemės ūkio paskirties žemės paklausos, o tai rodo reikšmingus skirtumus tarp žemės ūkio ir ne žemės ūkio paskirties žemės pirkėjų siūlomų kainų. Už identiškas žemės savybes ne žemės ūkio paskirties žemės pirkėjai siūlo daug didesnes kainas nei žemės ūkio paskirties žemės pirkėjai. Pirkėjai, nesusiję su žemės ūkiu, yra pasirengę mokėti didesnę kainą už žemės, arčiau miestų, ir žemės produktyvumas sudaro mažą reikšmę jų pasiūlomai kainai. Galima teigti, jog atsirandant alternatyvaus žemės naudojimo galimybėms, apribojamas ūkininkų pasirinkimas siekiant išplėsti turimas žemės ūkio paskirties žemes. Alternatyvios žemės naudojimo galimybės netiesiogiai sumažina žemės ūkio paskirties žemės pasiūlą, kadangi ūkininkai yra nelinkę permokėti už papildomas žemės naudojimo galimybes. Kita vertus, politiniai sprendimai, susiję su parama ir aplinkosauga, pristabdo žemės ūkio paskirties žemės pardavimus alternatyviam naudojimui. Parama padidina žemės ūkio paskirties žemės vertę ir tai sumažina savininkų norą parduoti žemę ne žemės ūkio tikslams (Rondhi et al., 2018) Taigi veiksniai, susiję su alternatyviu žemės ūkio paskirties žemės naudojimu, padidina žemės kainą, tačiau nėra esminiai sprendžiant parduoti ar neparduoti žemę už didesnę kainą.

Veiksniai, lemiantys pokyčius žemės ūkio paskirties žemės rinkoje, yra ne tik ekonominiai, bet ir politiniai sprendimai, kurie sujungia vietinę, nacionalinę ir tarptautinę politikas (Heřdak et al., 2017). 3 lentelėje šie veiksniai suskirstyti į tris kategorijas, t. y. ūkių paramos programų, žemės naudojimo aplinkosauginių suvaržymų ir žemės rinkos reguliavimo.

3 lentelė. Politiniai žemės ūkio paskirties kainų ir jų teritorinių skirtumų veiksniai
Table 3. Political determinants of agricultural land prices and its' spatial differences

Veiksmų grupė	Literatūros šaltinis	Veiksmų aprašymas
Ūkių paramos programų pokyčiai	Belongia, 1985	Ūkių paramos programų pokyčiai, susiję su ūkių pajamų didinimu, taip pat veikia žemės kainas.
	Kazėnas, 2005	Netolygus vienkartinį išmokų paskirstymas tarp paramos gavėjų gali turėti didelę įtaką žemės kainai.
	Nilsson, Johansson, 2013	Tiesioginis ūkininkų pajamų rėmimas daro teigiamą poveikį žemės kainai.
	Svenungsson, 2019	Parama padidina žemės kainą, tačiau kainos augimas neviršija paramos dydžio.
	Ciaian et al., 2021	Nustatant žemės kainą yra atsižvelgiama į ūkio gaunamą paramą.
	Kirschke et al., 2021	ES tiesioginės išmokos, įvestos vykdant MacSharry reformą, prisidėjo prie žemės ūkio paskirties žemės kainų kilimo.
Aplinkosauginiai apribojimai	Reydon et al., 2014	Žemės naudojimo suvaržymai, siejami su miškų ir gamtos išsaugojimu, gali turėti teigiamą ir neigiamą poveikį žemės kainai.
Žemės rinkos reguliavimas	Valstybės žinios, 1996	Dėl politinių apribojimų užsienio subjektai negalėjo Lietuvoje įsigyti žemės ūkio paskirties žemės iki 2014 m.

Kaip akcentuoja Nilsson, Johansson (2013), įvairios paramos ūkiams programos prisideda prie tiesioginio ūkininkų pajamų rėmimo ir didina žemės kainas. Keičiantis paramos programoms ir nutraukus tiesioginį rėmimą, žemės kainos krinta. Tuo tarpu žemės naudojimo suvaržymų veiksmų, nagrinėjamų aplinkosaugos kontekste, poveikis kainai gali būti dvejopas (Reydon et al., 2014): tokie ribojimai mažina žemės produktyvumą, dėl to kaina krinta, bet kartu prisitaikant prie ribojimų ir keičiant žemės naudojimą į aplinkai palankesnę, kaina gali augti. Pagal Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo įstatymą, Lietuvoje buvo apribotas žemės ūkio paskirties žemės įsigijimas užsienio subjektams (Valstybės žinios, 1996). Tai galiojo iki Lietuvos narystės ES ir pereinamoju laikotarpiu nuo 2004 iki 2014 m., Lietuvai tapus ES nare. Toks rinkos reguliavimas ilgą laiką pristabdė žemės ūkio paskirties žemės kainų augimą šalyje.

Išvados

1. Šiame straipsnyje pateikta susisteminta žemės ūkio paskirties žemės kainas ir jų teritorinius skirtumus lemiančių veiksmų apžvalga. Straipsnyje apibendrinta akademinė literatūra, siekiant parengti teorinį pagrindą žemės ūkio paskirties žemės kainas ir jų teritorinius skirtumus lemiančių veiksmų empirinei analizei.

2. Literatūroje, nagrinėjančioje žemės kainos veiksmus, naudojamos „žemės vertės“ ir „žemės kainos“ sąvokos. Jų prasmę galima aiškinti skirtingai. Žemės vertė gali būti suprantama kaip vidutinė rinkos vertė, nustatyta pagal sudarytus žemės verčių zonų žemėlapius, o žemės kaina – kaip rinkoje sumokėta ar mokėtina suma už žemės ploto vienetą. Kita vertus, šios sąvokos tarpusavyje glaudžiai susijusios. Ne tik mokslinės literatūros, bet ir teisės aktų apžvalga leidžia daryti išvadą, kad žemės vertė ir žemės kaina gali priklausyti nuo tų pačių veiksmų.

3. Mokslinėje literatūroje dažniausiai nagrinėjami dvejopo pobūdžio žemės ūkyje naudojamų žemės kainos veiksniai: t. y. ekonominiai, paremti grynąja grąža, rinkos pasiūla ir paklausa, bei žemės savybėmis ir politiniai, tokie kaip paramos žemės ūkio programos, aplinkosauginiai apribojimai, rinkos reguliavimo veiksniai.

Literatūra

1. Aleknavičius A., Aleknavičius M., Balevičius G. 2017. Analysis of Factors Influencing Private Land Market in Lithuania. *2017 Baltic Geodetic Congress (BGC Geomatics)*, p. 49–53.
2. Aleknavičius P., Aleknavičius M., Tumelionis A. 2008. Privačios žemės ūkio paskirties žemės perleidimų analizė. *Vagos*, T. 81, Nr. 34, p. 93–101.
3. Bański J. 2011. Changes in agricultural land ownership in Poland in the period of the market economy. *Agricultural Economics*. Vol. 57, iss. 2, P. 93–101. <https://doi.org/10.17221/18/2010-AGRICECON>.
4. Belongia M. T. 1985. Factors Behind the Rise and Fall of Farmland Prices: A Preliminary Assessment. *Economic research of Federal Reserve Bank of St. Louis*. Vol. 67, iss. 7. <https://doi.org/10.20955/r.67.18-24.cvk>.
5. Bórawski P., Bedycka-Bórawska A., Szymańska E. J., Jankowski K. J., Dunn, J. W. 2019. Price volatility of agricultural land in Poland in the context of the European Union. *Land Use Policy*, Vol. 82, p. 486–496. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.11.027>.
6. Ciaian P., Baldoni E., Kancs D. A., Drabik D. 2021. The capitalization of agricultural subsidies into land prices. *Annual Review of Resource Economics*. Vol. 13, p. 17–38. <https://doi.org/10.1146/annurev-resource-102020-100625>.
7. Cronin P., Ryan F., Coughlan M. 2008. Undertaking a literature review: a step-by-step approach. *British journal of nursing*. Vol. 17, iss. 1, P. 38–43. <https://doi.org/10.12968/bjon.2008.17.1.28059>.
8. Curtiss J., Jelínek L., Hruška M., Medonos T., Vilhelm V. 2013. The effect of heterogeneous buyers on agricultural land prices: the case of the Czech land market. *German Journal of Agricultural Economics*. Vol. 62, iss. 2, p. 116–133.
9. Dahlvik M. 2017. Determinants of agricultural land prices in Ostrobothnia Finland: a hedonic pricing approach. *First cycle, G2E. Uppsala: SLU, Dept. of Economics*. Vol. 1118.
10. Deininger K. 2011. Challenges posed by the new wave of farmland investment. *The journal of peasant studies*. Vol. 38, iss. 2, p. 217–247. <https://doi.org/10.1080/03066150.2011.559007>.
11. Feichtinger P., Salhofer K. 2011. The Valuation of Agricultural Land and the Influence of Government Payments. *Factor markets, Working Paper Series*. Vol. 10.
12. Gaudėšius R., Aleknavičius P. 2015. Žemės ūkio paskirties žemės sklypų rinkos aktyvumas pagal sklypo savybes. *Žemės ūkio mokslai*. T. 22, Nr. 3, p. 163–172. <https://doi.org/10.6001/zemesukiomokslai.v22i3.3157>.
13. Heldak M., Stacherzak A., Kucher A. 2017. Analysis of the changes in transaction prices of agricultural land in Poland. *Hradec Economic Days*. Vol. 7, p. 287–295.
14. Kazėnas G. 2005. Reform of EU Common Agricultural Policy. *Viešojo Politika ir Administravimas*. Nr. 14.
15. Kirschke D., Häger A., Schmid J. C. 2021. New Trends and Drivers for Agricultural Land Use in Germany. In *Sustainable Land Management in a European Context*. p. 39–61. https://doi.org/10.1007/978-3-030-50841-8_3.
16. Kocur-Bera K. 2016. Determinants of agricultural land price in Poland – a case study covering a part of the Euroregion Baltic. *Cahiers Agricultures*. Vol. 25, iss. 2. <https://doi.org/10.1051/cagri/2016013>.
17. Koguashvili P., Ramishvili B. 2018. Specific of agricultural land's price formation. *Annals of Agrarian Science*. Vol. 16, iss. 3, p. 324–326. <https://doi.org/10.1016/j.aasci.2018.06.007>.
18. Lee C. C., Chen Y. X., Wu Y. L., Yeh W. C., Liang C. M. 2020. Multilevel analysis of the pressure of agricultural land conversion, degree of urbanization and agricultural land prices in Taiwan. *Land*, Vol. 9, iss. 12, 474. <https://doi.org/10.3390/land9120474>.
19. Lehn F., Bahrs E. 2018. Analysis of factors influencing standard farmland values with regard to stronger interventions in the German farmland market. *Land Use Policy*. Vol. 73, p. 38–146. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.01.020>.
20. Lloyd T. 1992. Present value models of agricultural land prices in England and Wales. PhD thesis, University of Nottingham. Prieiga per internetą: <http://eprints.nottingham.ac.uk/id/eprint/11753> (žiūrėta 2022-02-21)
21. Nilsson P., Johansson S. 2013. Location determinants of agricultural land prices. *Jahrbuch für Regionalwissenschaft*. Vol. 33, iss. 1, P. 1–21. <https://doi.org/10.1007/s10037-012-0071-4>.
22. Nyoman Dita Pahang P., Nadjadji A., Christiono U. 2013. The Concept and Development of Land Value Assessment. *International Conference on Information Systems for Business Competitiveness*. p. 301–306.
23. Ploeg J. D., Franco J. C., Borrás Jr S. M. 2015. Land concentration and land grabbing in Europe: a preliminary analysis. *Canadian Journal of Development Studies/Revue canadienne d'études du développement*. Vol. 36, iss. 2, p. 147–162. <https://doi.org/10.1080/02255189.2015.1027673>.
24. Reydon B. P., Plata L. E., Bueno A. K., ITRIA, A. 2006. A relação inversa entre a dimensão e o preço da terra rural. *Mercados de Terras no Brasil: estrutura e dinâmica*. Brasília, NEAD. p. 207–225.
25. Reydon B. P., Plata L. E. A., Sparovek G., Goldszmidt R. G. B., Telles, T. S. 2014. Determination and forecast of agricultural land prices. *Nova Economia*. Vol. 24, p. 389–408. <https://doi.org/10.1590/0103-6351/1304>.
26. Rutkauskas V., Gudauskaitė L. 2018. Explaining the changes of agriculture land prices in Lithuania. *Ekonomika*. T. 97, Nr. 1, p. 63–75. <https://doi.org/10.15388/Ekon.2018.1.11779>.

27. Snyder H. 2019. Literature review as a research methodology: An overview and guidelines. *Journal of business research*. Vol. 104, p. 333–339. <https://doi.org/10.1016/j.jbusres.2019.07.039>.
28. Svenungsson G. 2019. Capitalising of agricultural support in higher land price : a study on how CAP affects agricultural land price in Sweden. *Second cycle, A2E. Uppsala: SLU, Dept. of Economics*. Vol. 1195.
29. Takáč I., Lazíková J., Rumanovská E., Bandlerová A., Lazíková Z. 2020. The Factors Affecting Farmland Rental Prices in Slovakia. *Land*. Vol. 9, iss. 3, 96. <https://doi.org/10.3390/land9030096>.
30. Tomal M., Gumieniak, A. 2020. Agricultural land price convergence: evidence from Polish provinces. *Agriculture*. Vol. 10, iss. 5, 183. <https://doi.org/10.3390/agriculture10050183>.
31. Tumelionis A. (n.d.). Masinio vertinimo sistema. Lietuvos praktika 1990–2018. Prieiga per internetą: <https://www.registrucentras.lt/p/1305> (žiūrėta 2022-03-02)
32. Valstybės žinios. 1996 m. Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinis įstatymas Nr. I-1392. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.29275/hyXsJYoXmT> (žiūrėta 2022-03-09)
33. Valstybės žinios. 2011 m. Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymas Nr. XI-1829. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.415667/asr> (žiūrėta 2022-03-09)
34. Valstybės žinios. 2012 m. Nutarimas dėl masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo Nr. 1523. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.439516?jfwid=> (žiūrėta 2022-03-09)

FACTORS AFFECTING AGRICULTURAL LAND PRICES AND THEIR SPATIAL DIFFERENCES

Summary

This article provides an overview of the factors that determine the prices of agricultural land and their spatial differences through the literature review. Agricultural land is a factor of production and one of the three determinants that affects food production. Compared to other factors of production, land is very specific in nature. First of all, the land is located in the territory and is immovable, its resources are limited, and the plots of agricultural land are decreasing every year with the acceleration of urbanization. It has a significant impact not only for a land supply, demand and price, but also encourages policy decisions that restrict the agricultural land market. The article summarizes the academic literature in order to prepare a theoretical basis for the empirical analysis of the factors determining the prices of agricultural land and their spatial differences. These land price factors are grouped into groups such as economic and political. The article also provides an overview of interpretations of the concept of land value and land price.

Keywords: agricultural land, land price, land value, land price factors.