

ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS RINKOS ANALIZĖ ALYTAUS APSKRITYJE

Viktorija TURAUSKIENĖ, Vytauto Didžiojo universitetas, Žemės ūkio akademija, Inžinerijos fakultetas, el. paštas: viktorija.turauskiene@vdu.lt

Santrauka

Šiame straipsnyje pateikta Alytaus apskrities žemės ūkio paskirties žemės rinkos kaina ir ją lemiančių veiksnių analizė. Žemė – pagrindinis įrankis, norint užtikrinti žemės ūkio produktų gamybą, todėl ji yra vienas iš pagrindinių kriterijų renkantis žemės ūkio paskirties sklypą, norint vykdyti žemės ūkio veiklą. Renkantis žemės ūkio paskirties žemės sklypą svarbu išanalizuoti veiksnius lemiančius jo kainą tai pat labai svarbu atkreipti dėmesį į našumo balą, granuliuotumą sudėtį ir infrastruktūrą esančią šalia. Straipsnyje apibendrinama literatūros apžvalga ir pateikiamas trumpas tyrimo pristatymas.

Reikšminiai žodžiai: rinka, kaina, žemės ūkio paskirties žemė, Alytaus apskritis.

Įvadas

Žemė - tai nacionalinis turtas. Tai nekilnojamas turtas, kurio buvimo vietos pakeisti negalime, ypatingas gamtos išteklius kurio nepakeisime kuomet nors kitu, ar „pagaminti“ jos daugiau. Žemė nuo seno buvo žmogaus maitintoja, nes jau nuo dirvožemio prasideda maisto produktų kelias ir gamyba. Dirvožemis aprūpina augalus ir medžius mineralinėmis maisto medžiagomis, vandeniu, Tačiau planetoje derlingo dirvožemio atsargos, dėl dirvožemio blogėjimo kyla pavojus ūkininkų galimybėms. Maisto kokybė tiesiogiai priklauso nuo dirvožemio kokybės.

Žemės, kaip riboto išteklius, tinkamas naudojimas yra žmogaus ir visuomenės išlikimo ir raidos sąlyga, tautos gerovės pagrindas; jos, kaip gamtos išteklius, racionalaus naudojimo užtikrinimas yra viešasis interesas. Racionalus žemės naudojimas yra neatsiejamas nuo jos apsaugos, interesas.

Šiuo metu žemės ūkio paskirties žemės kainos Lietuvoje kyla ir nėra linkusios mažėti, kadangi įsigyti geros kokybės, su daug žemės ūkio naudmenų ir aukštu žemės kokybės balu, nėra jau taip paprasta. Rinka nėra labai didelė ir plati, tačiau kainos išlieka aukštos dėl paklausos noro įsigyti žemės ir pasiūlos riboto kiekio

Tyrimo tikslas – Išsiaiškinti kokie veiksniai lemia žemės ūkio paskirties žemės kainą.

Iškeltam tikslui pasiekti sprendžiami šie **uždaviniai**:

1. Išanalizuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypus Alytaus apskrityje.
2. Nustatyti žemės ūkio paskirties žemės rinkos kainą lemiančius veiksnius.
3. Palyginti žemės ūkio paskirties žemės rinkos kainas tarp Alytaus apskrityje esančių savivaldybių.

Tyrimų objektas ir metodai

Alytaus apskrities žemės ūkio paskirties žemės sklypų kaina. Naudojant Lietuvos ir užsienio literatūros šaltinių bei teisės aktų analizę, buvo nagrinėjama su žemės ūkio paskirties žemės sklypais susiję teisės aktai ir literatūra. Analizuojami VĮ Registrų centro statistiniai duomenys ir atvaizduojami grafikuose. Duomenų rinkimas apie Alytaus apskrityje parduodamus žemės ūkio paskirties sklypus. Duomenys renkami iš internetinių svetainių: www.aruodas.lt, www.skelbiu.lt, www.miroda.lt, www.jonaras.lt, www.alio.lt, www.capital.lt, www.rinka.lt, www.adanta.lt, www.neklinojamasturtas.lt, www.domoplius.lt, www.verdiktas.lt, www.zemesbankas.lt. Renkami duomenis apie Alytaus apskrityje esančiose savivaldybėse, Alytaus rajono savivaldybė, Lazdijų rajono savivaldybė, Varėnos rajono savivaldybė, Druskininkų savivaldybė. Tyrimo metu surinkta informacija apie 82 objektus. Renkama informacija: žemės sklypo plotas, našumo balas (jeigu nurodyta), pardavėjo nurodyta kaina, žemės sklypo privalumai – trūkumai. Duomenys surinkti, susisteminti, analizuojami, grupuojami, apibendrinami ir atvaizduojami grafikuose. Tyrimo laikas nuo 2022 m. gruodžio 1 d. iki 2022 m. gruodžio 30 d. Tyrimo metu naudotos kompiuterinės programos: Microsoft Word, Microsoft Excel, Microsoft Power point Internet Explorer. www.Geoportal.lt Suformuotos baigiamojo darbo išvados, taikant apibendrinimo metodą.

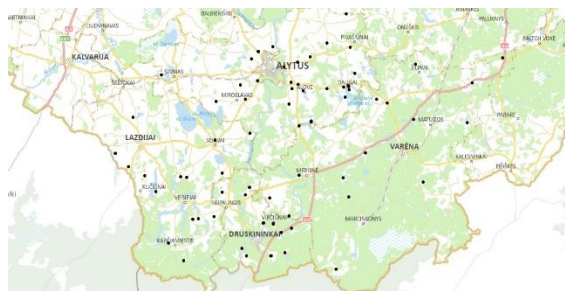
Tyrimų rezultatai ir jų aptarimas

Baigiamojo darbo literatūroje nagrinėjama, koki veiksniai daro įtaką žemės ūkio paskirties žemės kainai. Žemė yra labai vertingas žemės ūkio produktų gamybos išteklius. Ji unikali tuo, kad negali būti keisti esamos vietos, ši savybė turi labai didelės įtakos žemės ūkio paskirties žemės kainai ir vertei. Žemės kaina įtakos turi žemės derlingumas, naudojimo intensyvumas ir vietovėje esanti infrastruktūra (A. Aleknavičius ir kt. 2017). Labai didelę įtaką turi ir vietovės

savybės (Lee et al., 2020). Žemės ūkio paskirties žemės kaina priklauso nuo dirvožemio kokybės, sklypo dydžio, žemės ūkio naudmenų ploto (Svenungsson, 2019).

Analizuojama užsienio autorių literatūra, joje žemė nurodomas kaip išteklius kuris naudojamas žemės ūkio produkcijos gamyboje ir yra neatsiejama jos dalis. Dauguma autorių kainą lemiančius veiksnius nurodo tokius kaip: vietovės savybės, žemės savybės, žemės pasiūlos trukumą, didėjančia paklausą bei infliaciją. Politiniai veiksniai taip pat turi didelės įtakos žemės ūkio paskirties žemės kainai. Autorė Nilsson, Johansson (2013), nurodo jog įvairios paramos ūkiams programos prisideda prie tiesioginio ūkininkų pajamų rėmimo ir didina žemės kainas. Pakitus paramai, ar nutraukus finansavimą žemės kaina mažėja. Autorė Reydonet al., 2014 nagrinėja kainų svyravimus aplinkos saugos kontekste ir nurodo jog tokie suvaržymai kaip miškų išsaugojimas ir kiti apribojimai turi neigiamos įtakos kainų kilimui, kadangi mažėja žemės plotas kuriame būtų galima pagaminti papildomos žemės ūkio produkcijos, tačiau tai turi teigiamos įtakos dėl gamtos išsaugojimo.

Alytaus apskritis yra Lietuvos pietinėje dalyje, kurioje ribojasi su užsienio šalimis: Lenkija, Baltarusija. Apskritis plotas 542,5 tūkst. ha. Lietuvos statistikos departamento duomenimis gyventojų skaičius apskrityje - 135 895. Didžiąja dalį Alytaus apskrities ploto sudaro miškai - 48 %, žemės ūkio naudmenos sudaro 35 % procentus, tai mažiau negu pusė visos apskrities ploto. Alytaus apskrityje gausu lankytinų vietų, miškingų vietovių, vandens telkinių. Šioje apskrityje vyrauja miškingos, kalvotos, smėlėtos vietovės. Dirvožemis: karbonatingieji giliau glėjiški smėlžemiai, paprastieji smėlžemiai. Alytaus apskrityje bendras dirvožemio našumo balas yra – 33,01, tai yra prastos ūkinės vertės žemė, kuri nėra patraukli žemdirbystei. Alytaus apskritis lyginant su kitomis Lietuvos Respublikos apskritimis yra viena iš prasčiausių rodiklius turinčių apskričių ūkininkavimo atžvilgiu. Alytaus apskrityje sklypai su žemės ūkio naudmenomis sudaro tik 6 % visos Lietuvos žemės ūkio naudmenų ploto. 2022 metų duomenimis registruotų ūkių skaičius Alytaus apskrityje – 6931, tai viena iš apskričių, kurioje mažiausiai yra registruotų ūkių. Vidutinis valdos dydis 2022 m. 12,44 ha. Valdos dydis taip pat lyginant su kitomis apskritimis yra mažas ir nepritaikytas didesnio masto ūkiams.



1 pav. Alytaus apskrityje tyrimo metu rasti nekilnojamojo turto objektai.

Fig. 1. Compiled by the author of the work

Atlikus tyrimą Alytaus apskrityje rasti ir įvertinti 82 žemės ūkio paskirties nekilnojamojo turto objektai. Daugiausia objektų nustatyta Alytaus rajono savivaldybėje – 30. Kitose savivaldybėse skaičius panašus. Naudojant Geoportal sistemą sukurtas preliminarus žemėlapis kuriame pagal skelbimuose nurodytą vietovę pažymėta apytiksliai sklypo vieta. (1 pav.).

Susisteminius duomenis ir apskaičiavus vidutinę 1 aro kainą ir vidutinį parduodamo sklypo plotą, galime matyti, kad didžiausia 1 aro kaina yra Druskininkų savivaldybėje, tam įtakos turėjo, tai jog beveik visi sklypai buvo netoli miesto ribos, turėjo asfaltuotą privažiavimą. Kadangi visi sklypai buvo žemės ūkio paskirties, pardavėjai nurodė, kad yra rengiami kaimo plėtros žemėtvarkos projektai įrengti ūkininko sodybą, kas dar labiau padidina žemės ūkio paskirties žemės vertę. Šioje savivaldybėje 1 aro kaina didžiausia, tačiau parduodamų sklypų plotas mažiausias. Pasiūloje vyravo 44,4 % žemės ūkio paskirties sklypų, kurių plotas buvo nedidesnis negu 0,5 ha. Tam įtakos turi tai, jog šalia miesto statoma nauja gyvenamoji zona, kurioje pagal kaimo plėtros žemėtvarkos projektus galima įrengti ūkininko sodybą ir taip statyti gyvenamuosius namus šalia vieno iš populiariausių Lietuvos kurortinių miestų.

1 lentelė. Vidutinė 1 aro kaina savivaldybėse

Table 1. Average price of 1 acre in municipalities

Vietovė	Objektų skaičius	Vidutinis sklypo plotas, ha	Vidutinė 1 aro kaina, Eur
Alytaus rajono savivaldybė	30	2,26	177,00
Druskininkų rajono savivaldybė	18	2,09	632,44
Lazdijų rajono savivaldybė	18	5,30	201,89
Varėnos rajono savivaldybė	16	4,08	106,00

Varėnos rajono savivaldybėje kuri savo augmenija ir dirvožemiu yra labai panaši į Druskininkų savivaldybę 1 aro kaina yra mažiausia. Didžiausi parduodami sklypai yra Lazdijų rajono savivaldybėje.

Pats brangiausia žemės ūkio paskirties žemės objektas nustatytas Druskininkų savivaldybėje. Ypatingas tuo, kad ribojasi su Latežerio ežero pakrante, turi asfaltuotą privažiavimą, elektros įvadą ir reikalingus dokumentus statyboms. Šio objekto 1 aro kaina siekia 2750,00 Eur. Visi kiti lyginamieji objektai taip pat yra šalia vandens telkinių, turi gerą privažiavimą, komunikacijas.

2 lentelė. Alytaus apskrityje pasiūloje esantys brangiausi nekilnojamojo turto objektai ir jų ypatybės.

Table 2. The most expensive real estate properties on offer in Alytus county and their characteristics.

Vietovė	Plotas, ha	Vidutinis sklypo plotas, ha	Vidutinė 1 aro kaina, Eur	Ypatybės
Alytaus rajono savivaldybė	1,00	45000,00	177,00	Šalia miesto/asfaltuotas privažiavimas/ elektra/ tvenkinys
Druskininkų rajono savivaldybė	0,20	55000,00	632,44	Latežerio pakrantė/ leidimas statyti/ elektra/ asfaltuotas privažiavimas
Lazdijų rajono savivaldybė	0,53	55000,00	201,89	Dusios ežero pakrantė/ asfaltuotas privažiavimas/ rengiamas kaimo plėtros projektas
Varėnos rajono savivaldybė	0,86	18000,00	106,00	Ant Ūlos upės kranto/asfaltuotas privažiavimas

Apibendrinant tyrimo rezultatus matyti, jog didžiausia įtaką žemės ūkio paskirties žemės kainai daro – esama vietovė, infrastruktūra, šalia esami vandens telkiniai. Visi brangiausi žemės ūkio paskirties žemės objektai, nėra parduodami pritaikyti ūkininkavimo veiklai, o labiau pritaikyti kaip rekreacinio pobūdžio veiklai vykdyti ar privatiems interesams tenkinti. Žemės sklypų plotai yra maži, šiuo atveju žemės sklypo plotas įtakos kainai neturi, tačiau kainą lemia esama vietovė, kraštovaizdis, geras susisiekimas, komunikacijos.

Išvados

1. Alytaus apskritis lyginant su kitomis Lietuvos Respublikos apskritimis yra viena iš prasčiausių rodiklius turinčių apskričių ūkininkavimo atžvilgiu.
2. Didžiausia įtaką žemės ūkio paskirties žemės kainai daro – esama vietovė, infrastruktūra, šalia esami vandens telkiniai, sutvarkyta reikalinga dokumentacija.
3. Nustatyta, kad brangiausi žemės ūkio paskirties sklypai vyrauja Druskininkų savivaldybėje, pigiausi Varėnos savivaldybėje. Alytaus ir Lazdijų savivaldybių kainos vyrauja panašios.
4. Brangiausi sklypai nėra pritaikyti žemės ūkio veiklai, sklypų plotas mažas.

Literatūra

1. Aleknavičius A., Aleknavičius M., Balevičius G. 2017. Analysis of Factors Influencing Private Land Market in Lithuania. Baltic Geodetic Congress (BGC Geomatics), p. 49–53.
2. Alytaus miesto savivaldybė [interaktyvus] [žiūrėta 2022-12-01]. Prieiga per internetą: <https://www.lrvalstybe.lt/savivaldybes/alytaus-miesto-savivaldybe>.
3. 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.
4. Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2022-12-01]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.
5. Lietuvos žemės ūkis: faktai ir skaičiai. 2022 m. Nr. 2 (30))
6. 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>.
7. Reydon B. P., Plata I. E., Bueno A. K., Itria, A. 2006. A relação inversa entre a dimensão e o preço da terrarural. Mercados de Terras no Brasil: estrutura e dinâmica. Brasília, NEAD. p. 207–225.
8. 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.

ANALYSIS OF AGRICULTURAL LAND MARKET IN ALYTUS COUNTY

Summary

This article presents the market price of agricultural land in Alytus County and the analysis of its determining factors. Land is the main tool to ensure the production of agricultural products, so it is one of the main criteria for choosing an agricultural plot for agricultural activities. When choosing a plot of agricultural land, it is important to analyze the factors that determine its price, it is also very important to pay attention to the productivity score, granulometric composition and infrastructure nearby. The paper summarizes the literature review and provides a brief presentation of the study.

Keywords: market, price, agricultural land, Alytus County.