**Žemės ūkio paskirties sklypų kainos Lietuvoje per 10 metų dvigubėjo: prisidėjo stambieji ūkininkai**

*Autorius: Raul Eamets, banko „Bigbank“ vyriausiasis ekonomistas*

Neseniai paskelbti Registrų centro duomenys apie žemės ūkio paskirties žemės kainas atskleidžia įdomių dėsningumų – nuo 2015 m. tokių sklypų kaina padidėjo 99,82 proc.

Ne kiekvienas fondas gali parodyti panašią grąžą per tą patį laikotarpį. Žemės ūkio paskirties žemės kainų mediana Lietuvoje prieš 10 metų buvo 2227 eurai už hektarą, o 2025 m. hektaro kaina jau buvo 4450 eurų. Verta pastebėti, kad tai – kainų mediana, o vidurkiai – dar didesni. Registrų centro ir Žemės ūkio duomenų centro duomenimis, dar 2023 m. ariamos žemės vidutinė kaina Kauno rajone siekė 7123 eurus, o Pasvalio rajone – net 8301 eurus, tačiau mediana – žemesnė, kadangi dažniau perkama pigi žemė. Tiesa, Utenos rajone vidutinė kaina 2023 m. buvo 2904 eurai, o Zarasų rajone – 2356 eurai, todėl ne visur ariama žemė yra brangi, tačiau visur ji brango itin smarkiai.

Apžvelgus kainų pokyčius nuo pat 2000 m., įdomu pastebėti, kad sparčiausiai kainos augo 2003 m. antrąjį ketvirtį – vos per 3 mėn. jos brango daugiau kaip 63 proc. Po 2008-ųjų krizės ketvirtinis kainų kilimas 10 proc. viršijo ne kartą, o itin spartus augimas pastebėtas 2014 m., kuomet per metus žemės ūkio paskirties sklypai brango net 60 proc.

Kainos padidėjo daugiausia dėl to, kad sumažėjo žemės ūkio paskirties žemės ir padaugėjo stambių žemės ūkio bendrovių. Registrų centras nurodo, kad 2018 m. Lietuvoje buvo 3,66 mln. ha žemės ūkio paskirties žemės. Nacionalinė žemės tarnyba mini, kad 2024 m. Lietuvoje buvo mažiau, tik apie 3,5 mln. ha žemės ūkio paskirties žemės. Na, o Lietuvos žemės ūkio duomenų centro duomenimis, vidutinis žemės ūkio paskirties sklypo dydis išaugo nuo 18,4 ha 2019 m. iki 19,31 ha 2024 m.

Šie skaičiai reiškia du dalykus: tiesiog mažėja žemės pasiūla ir mažėja smulkiųjų ūkininkų – juos paprastai išperka stambesnieji. Natūralu, kad kartu su tuo didėja ir žemės ūkio paskirties žemės kainos. Būtent tai pagrindinės šio kainų kilimo Lietuvoje priežastys.

Įdomu, kad skirtingai nei Estijoje, Lietuvoje po COVID pandemijos žemės ūkio sklypų brangimas nepaspartėjo – Estijos žemės ūkio sektoriui pavyko pritraukti stambių investuotojų, o štai Lietuvoje augimo tempai išlieka santūresni.