

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS PĀRSKATS
PAR 2012. GADA 4. CETURKSNI**

Lauksaimniecības un meža zemes tirgus



VALSTS ZEMES DIENESTS

VZD 2013

Satura rādītājs

1. Problēmas aktualitāte.....	3
2. Zemes sadalījums Latvijā.....	3
3. Galveni pieņēmumi un ierobežojumi	4
4. Vidējās cenas, cenu dinamika	6
5. Darījumu skaits un to apjoms	8
6. Tirgus aktivitāte	11
7. Pircēju struktūras analīze	12
8. Lauksaimniecības un meža zemes tirgus ietekmes uz ekonomiku analīze.....	16
9. Kopsavilkums	18

1. Problēmas aktualitāte

Pēdējā laikā publiskajā telpā arvien biežāk sabiedrības uzmanība tiek pievērsta lauksaimniecības zemes un meža zemes tirgum. Pēc recesijas pārvarēšanas un ekonomiskās izaugsmes sākšanās tas ir viens no retajiem nekustamā īpašuma tirgus segmentiem, kur ir vērojama augsta aktivitāte un līdz ar to – cenu pieaugums.

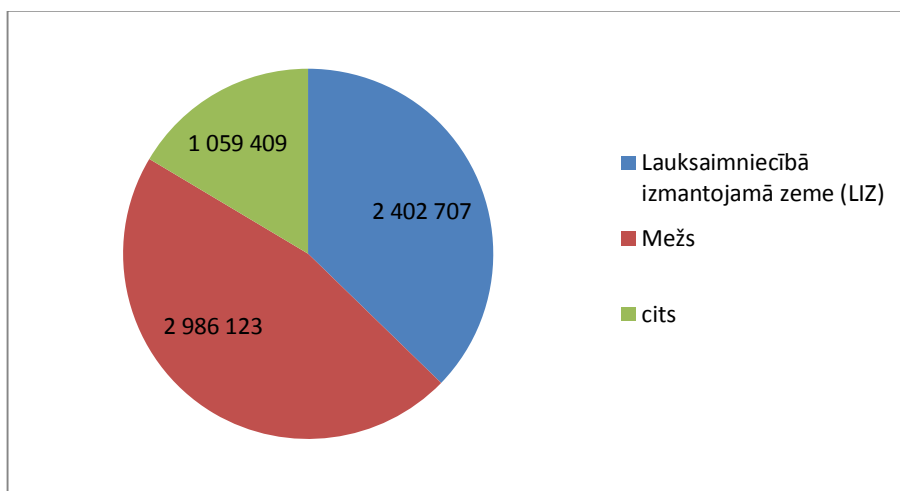
Lai gan LR likums „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” liedz ārvalstu fiziskajām personām iegādāties lauksaimniecības zemi, to iespējams iegādāties, izmantojot Latvijā reģistrētas juridiskās personas statusu. Neapmierinātību ar šādu situāciju pauž Latvijas zemnieki, norādot, ka ārvalstnieki iepērk lauksaimniecības zemes par nesamērīgi zemām cenām, izmantojot Latvijas zemes īpašnieku smago ekonomisko situāciju. Tāpat liels pieprasījums pēc lauksaimniecības zemes var tikt saistīts ar ES atbalsta maksājumiem lauksaimniecības zemju apsaimniekošanai. Līdzīgi kā ar lauksaimniecības zemi, ārvalstu kapitālam ir interese arī par meža zemi, un tā tiek izpirkta.

Pārskatā ir veikta gan kvantitatīva, gan kvalitatīva analīze par lauksaimniecības un meža zemes tirgu, tā pēdējo gadu būtiskākajām tendencēm laikā, kā arī par to ietekmējošiem faktoriem.

2. Zemes sadalījums Latvijā

Latvijā ir 6,4 miljoni ha zemes. To var iedalīt saskaņā ar LR „Zemes ierīcības likuma” noteikto klasifikāciju – pēc zemes dabiskajām īpašībām un zemes pašreizējās saimnieciskās izmantošanas. Saskaņā ar šo klasifikatoru, Latvijā ir 2,4 miljoni ha lauksaimniecībā izmantojamās zemes un 3 miljoni ha meža platības.

1. attēls. Latvijas zemes sadalījums pēc izmantošanas veida, ha

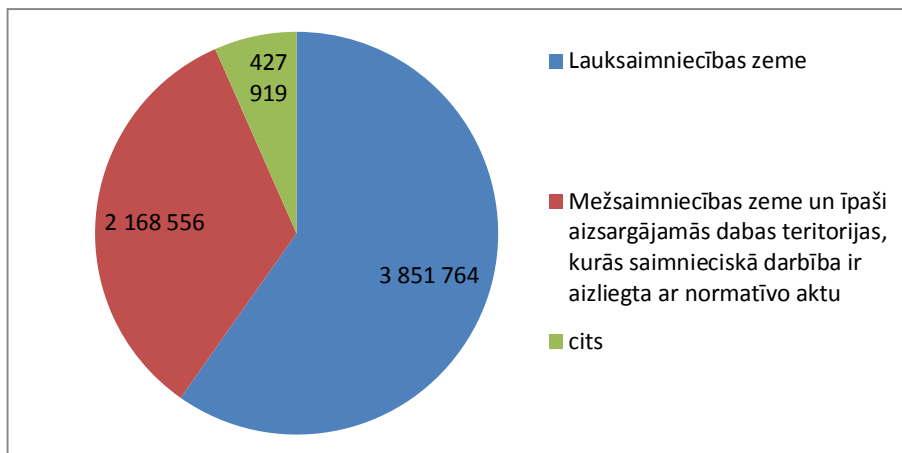


Pēc LR „Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums” zemes dalījumu definīcijas, nekustamā īpašuma lietošanas mērķis tiek noteikts atbilstoši detālplānojumam, vietējās pašvaldības

teritorijas plānojumam vai normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā uzsāktai zemes vai būves pašreizējai izmantošanai.

2. attēls parāda, ka lauksaimniecības zemes platības Latvijā ir aptuveni 3,9 miljoni ha, bet mežsaimniecības zemes – aptuveni 2,2 miljoni ha.

2. attēls. Latvijas zemes sadalījums pēc lietošanas mērķa, ha

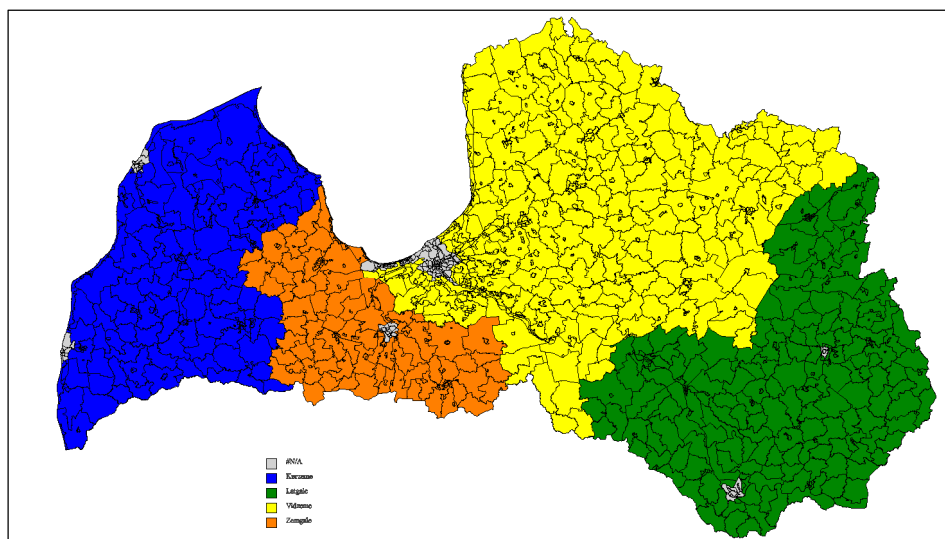


1. un 2. attēlā redzams, ka zemes dalījums pēc lietošanas mērķa un izmantošanas veida atšķiras. Tas ir tādēļ, ka dalījumā pēc izmantošanas mērķa tā var būt lauksaimniecības zeme, ko daļēji aizņem mežs.

3. Galveni pieņēmumi un ierobežojumi

Analīzē par lauksaimniecības un meža zemes tirgū notiekošo tika izmantota zemes klasifikācija pēc tās lietošanas mērķa un tā tika veikta četros Latvijas reģionos: Kurzemē, Latgalē, Vidzemē un Zemgalē. Jāatzīmē, ka analīzē tika izmantots dalījums, kas sabiedrībai ir vairāk pazīstams, proti, vēsturiskais dalījums, kas atšķiras no plānošanas teritorijām, ko izmanto Centrālā statistikas pārvalde. Pārskatā tiek lietots 3. attēlā ilustrētais teritoriālais dalījums.

3. attēls. Pārskatā lietotais Latvijas teritoriālais dalījums



Ņemot vērā to, ka vienai zemes vienībai var būt noteikti vairāki lietošanas mērķi, kas ir apgrūtinājums atsevišķai meža zemes un lauksaimniecības zemes analīzei, no aplūkojamās ģenerālkopas tika izslēgtas tās zemes vienības, kur lietošanas mērķi ir vairāki, līdz ar to analīzes kopa tika sašaurināta līdz lietošanas mērķim – mežsaimniecības zeme vai lauksaimniecības zeme. Arī šajā gadījumā uz vienas zemes vienības var būt gan lauksaimniecības zeme, gan mežs un ēkas.

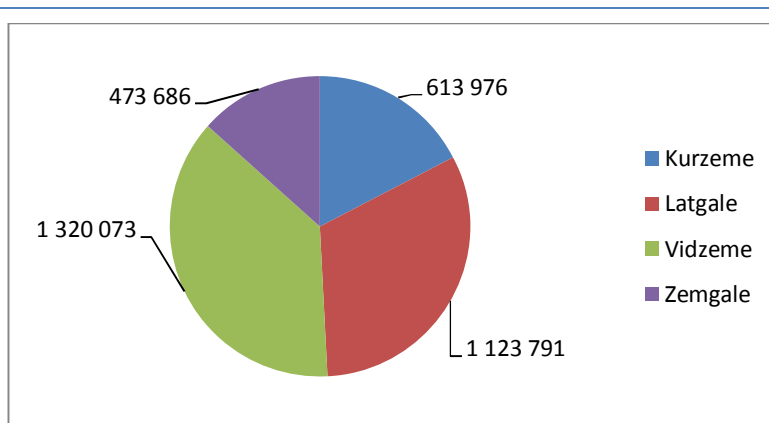
Ēku kvalitāte uz lauksaimniecības zemes vienībām arī ir ļoti atšķirīga. Aplūkojot atsevišķus gadījumus, bija redzams, ka daudzos gadījumos darījuma cenas noteicošais faktors ir zemes kvalitāte, nevis ēkas esamība šajā zemes platībā. Lai aptvertu lielāku analīzes grupu un varētu analizēt arī vidējos rādītājus, kā centrālās tendences rādītājs tika lietota mediāna, kas minimāli atkarīga no atsevišķu kopas elementu būtiskām atšķirībām no centrālās tendences raksturlielumiem.

Analīze netika veikta, objektus grupējot pa vērtību zonām, bet tikai pa reģioniem.

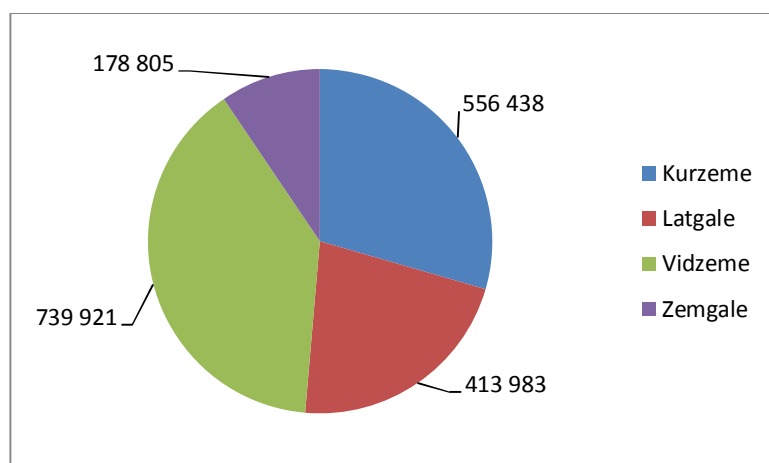
Sašaurinot kopu (pa Kurzemes, Latgales Vidzemes un Zemgales reģioniem), kopā lauksaimniecības zemes ir 3,5miljoni ha, bet meža zemes – 1,9 miljoni ha. Analīzē netika īpaši izdalītas dažādas kvalitātes lauksaimniecības vai meža zemes vienības.

Detalizēts dalījums pa reģioniem redzams 4. un 5. attēlā.

4. attēls. Lauksaimniecības zemes sadalījums, ha



5. attēls. Meža zemes sadalījums, ha

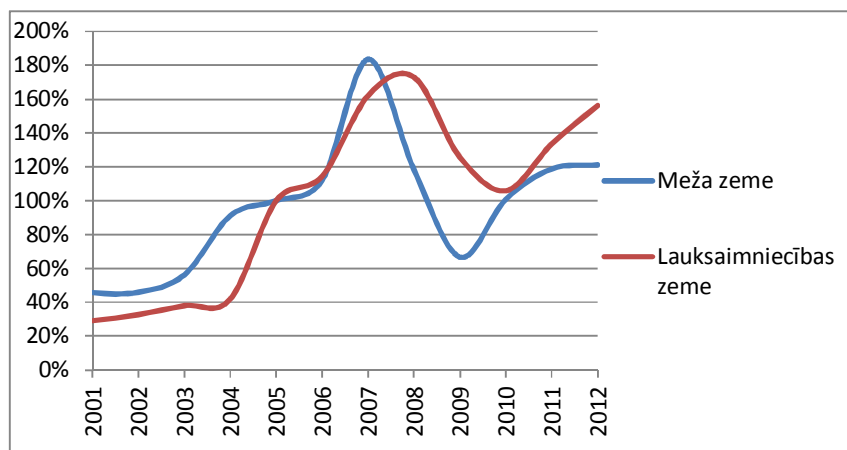


4. Vidējās cenas, cenu dinamika

Kopš 2000. gada dažādos laika periodos lauksaimniecības un meža zemei ir bijuši trīs nozīmīgi cenu kāpumi:

- 1) periodā no 2003. līdz 2004. gadam meža zemei un no 2004. līdz 2005. gadam – lauksaimniecības zemei. Šo cenu kāpumu var skaidrot ar to, ka pircēji gaidīja, ka pēc Latvijas iestāšanās ES, Latvijas un ES cenu atšķirības mazināsies. (6. attēls);
- 2) periodā no 2006. līdz 2007. gadam meža zemei un no 2006. līdz 2008. gadam lauksaimniecības zemei. Tas skaidrojams ar vispārējo cenu kāpumu pārāk straujās ekonomikas izaugsmes laikā un ar nekustamā īpašuma „burbuli”. Straujo cenu kāpumu visos nekustamā īpašuma segmentos pavadīja „pārkarusī” ekonomika un augstā inflācija. Šāds cenu pieaugums nevarēja būt ilgtspējīgs un ekonomikas recesijas laikā cenas pazeminājās. Meža zemes cenas minimumu sasniedza 2009. gadā, bet lauksaimniecības zemes cenas minimums – 2010. gadā;
- 3) pēc recesijas pārvarēšanas sākās straujš cenu pieaugums gan meža, gan lauksaimniecības zemēm. 2012. gadā lauksaimniecības zemes vidējā cena sasniedza 2007. gada līmeni, bet meža zemes cena – 2006. gada līmeni.

6. attēls. Meža zemes un lauksaimniecības zemes cenas indekss 2005=100%

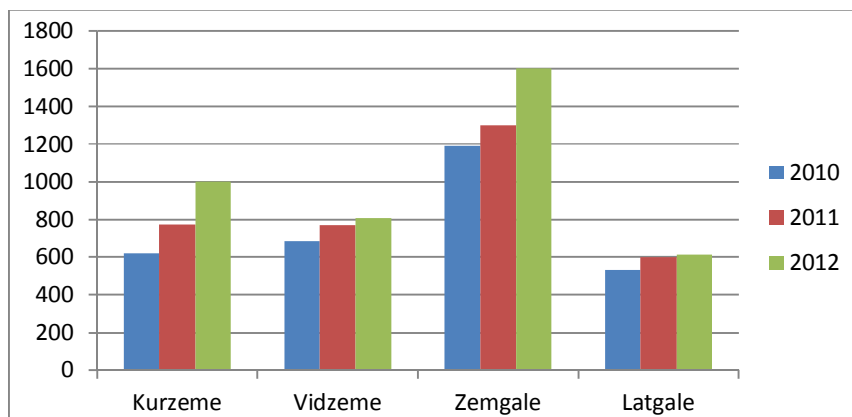


Lauksaimniecības un meža zemes vidējās darījumu cenas Latvijas reģionos 2010.-2012. gadā ilustrētas 7. un 9. attēlā, kur redzams, ka cenas un to pieaugumi reģionos atšķiras.

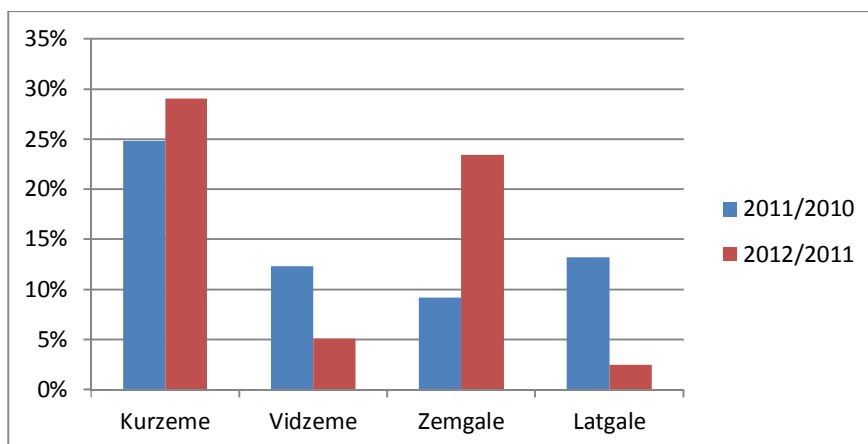
Lauksaimniecības zemes cena par vienu hektāru visaugstākā ir Zemgalē, bet zemākā – Latgalē, un atšķirība starp vidējām pārdošanas cenām ir vairāk kā divas reizes (7. attēls).

Gan 2011. gadā, gan 2012. gadā vērojams cenu pieaugums (8. attēls). Lielākais cenu pieaugums ir Kurzemē, bet zemākais – Latgalē. 2012. gadā tas ir minimāls – aptuveni 2%.

7. attēls. Lauksaimniecības zemes cenas, LVL/ha

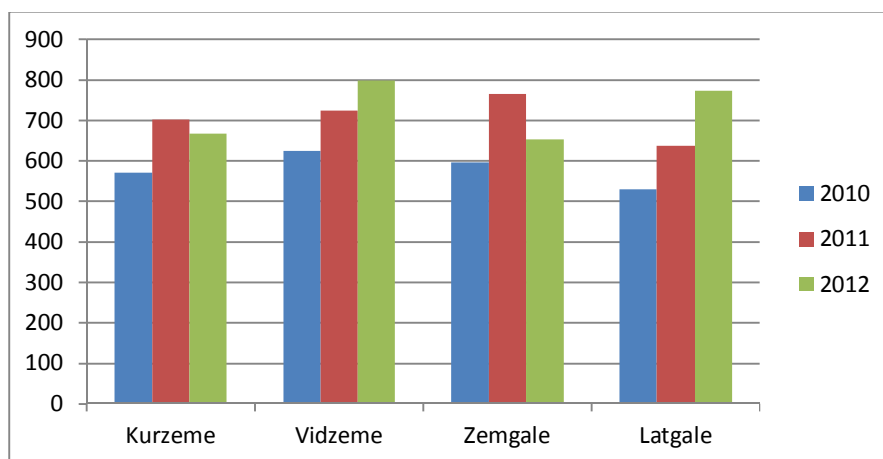


8. attēls. Lauksaimniecības zemes cenas izmaiņas gadā, %



Ja salīdzina meža zemes vidējo cenu dažādos Latvijas reģionos, tad redzams, ka cenu atšķirības ir mazākas nekā lauksaimniecības zemei (9. attēls). Tas skaidrojams ar to, ka lauksaimniecības zemes kvalitāte dažādos reģionos var atšķirties vairāk nekā meža zemes kvalitāte, un tas nosaka vērtību un darījuma cenas izkliedi.

9. attēls. Meža zemes cenas, LVL/ha

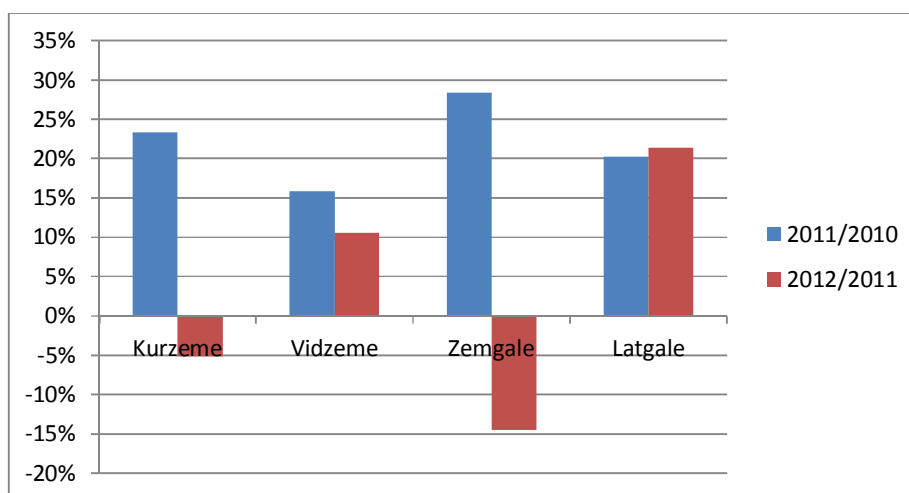


2011. gadā vērojams būtisks lauksaimniecības zemes cenu pieaugums visā Latvijas teritorijā – no 15% Vidzemē līdz 27% Zemgalē, savukārt 2012. gadā Kurzemē un Zemgalē vērojama vidējās cenas samazināšanās (8.attēls). Straujākais cenu pieaugums 2012. gadā ir Latgalē – 20%. Vidējās pārdošanas darījuma cenas samazināšanās neraksturo to, ka attiecīgā reģionā vērtība samazinās.

Meža zeme tiek pārdota kopā ar kokiem, kas būtiski nosaka darījuma cenu. Šī komponente var svārstīties ļoti būtiskās robežās – no augstvērtīgas koku audzes līdz pilnībā izcirstam meža zemes gabalam, tāpēc vidējās darījuma summas samazināšanās iemesls varētu būt arī darījumu ar zemākas kvalitātes mežiem īpatsvara pieaugums.

Jāatzīmē, ka Valsts zemes dienests masveida (kadastrālo) vērtību nosaka tikai meža zemei, t.i., netiek ņemts vērā koku esamība vai neesamība uz attiecīgā zemes gabala, bet tikai iespēja tos izaudzēt, izstrādāt, kā arī kokus izvest.

10. attēls. Meža zemes cenas izmaiņas gadā, %



Lai izprastu lauksaimniecības un meža zemes cenas pieaugumu pēc recesijas, cenas pieaugums tiek salīdzināts ar nekustamā īpašuma kopējo cenu indeksu, kas šajā laikā ir mainījies aptuveni par 30%, pretstatā meža zemes indeksam, kas pieaudzis par 100%, un lauksaimniecības zemes indeksam, kas pieaudzis par 60%. Ar šādu cenu pieauguma tempu var konkurēt tikai daži šauri mājokļu tirgus segmenti – ekskluzīvie mājokļi Jūrmalā, jaunie projekti Rīgas centrā, kuru cenu pieaugums lielā mērā saistīts ar pircēju (ārvalstnieku) īpatsvaru šajos segmentos, tajā skaitā saistībā ar termiņuzturēšanās atļaujām.

5. Darījumu skaits un to apjoms

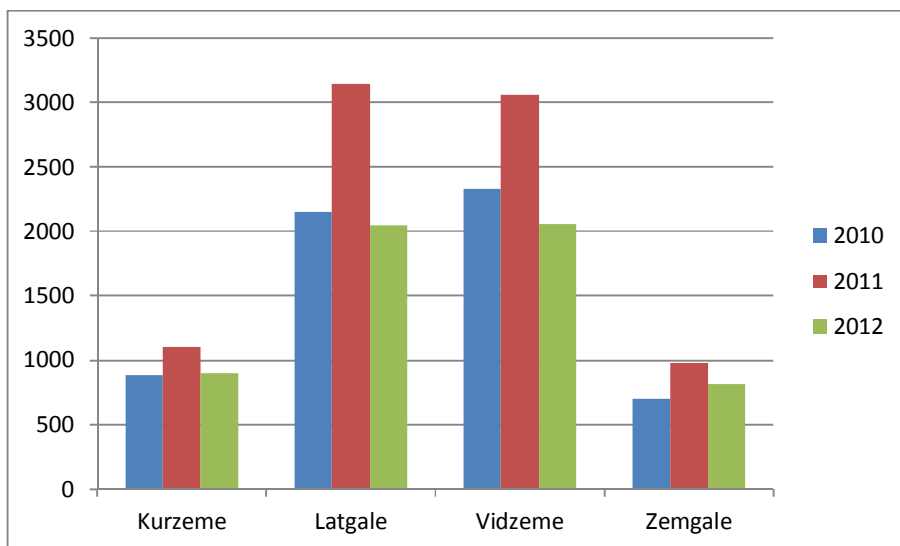
Tirgu raksturojošs lielums ir ne tikai vidējā cena, bet arī darījumu skaits. 11. un 12. attēlā ilustrēta darījumu skaita dinamika Latvijas reģionos pēdējo trīs gadu laikā. 2012. gada dati nav par pilnu gada periodu, tāpēc to salīdzināšanai ar iepriekšējiem gadiem jāveic korekcija.

Analīzē tika veikta arī korekcija attiecībā uz darījumu skaitu – tika samazināta, jo bieži darījuma puses veic īpašumu pārdošanas darījumu pa daļām, vairāku dienu laikā, tāpēc rezultātā Zemesgrāmatā tiek reģistrēti vairāki darījumi. Šāda prakse ir izveidojusies, jo darījumā iesaistītās puses grib apiet likumā noteiktās pašvaldību pirkuma tiesības,

pārdodot īpašumu pa domājamām daļām. Apmēram pusē gadījumu īpašums tiek pārdots pa domājamām daļām (parasti divās reizēs). Plašāk izplatītās proporcijas ir $\frac{1}{2}$ un $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{10}$ un $\frac{9}{10}$, $\frac{1}{100}$ un $\frac{99}{100}$, $\frac{1}{3}$ un $\frac{2}{3}$.

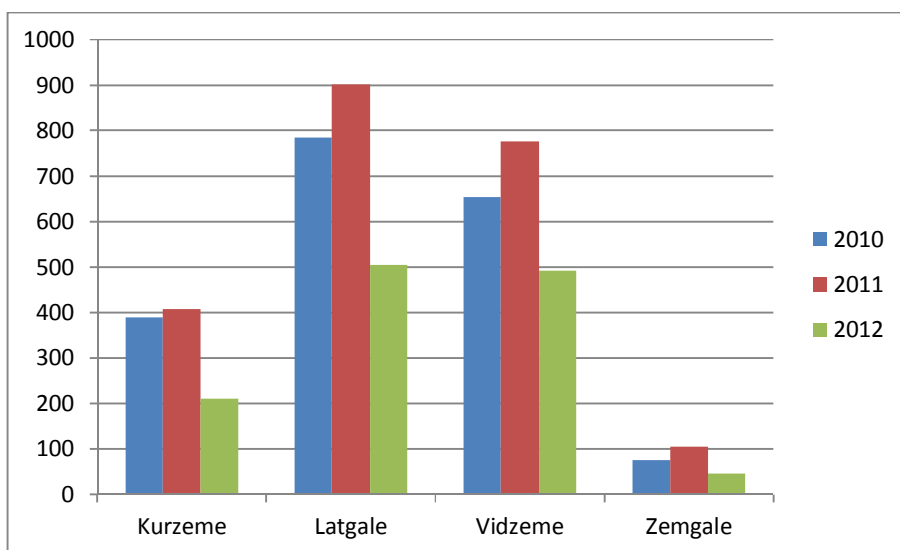
11. attēls parāda, ka visstraujākais darījumu skaita kāpums ar lauksaimniecības zemi bija 2011. gadā. Augstākais darījumu skaita pieaugums bija Latgalē un Vidzemē – no 20% līdz 30%, bet 2012. gadā šajos reģionos 2012. gadā vērojams darījumu skaita kritums. Savukārt Kurzemē un Zemgalē būtiskas izmaiņas nav novērojamas.

11. attēls. Darījumu skaits ar lauksaimniecības zemi



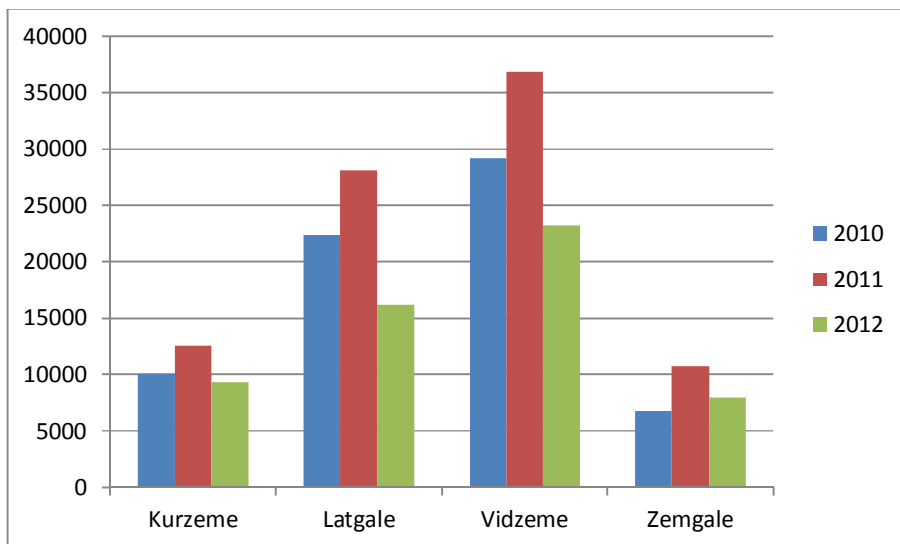
Ne tik straujš darījumu skaita pieaugums kā ar lauksaimniecības zemi 2011. gadā bija arī darījumu skaita apjomam ar meža zemi. 2012. gadā ir vērojama darījumu skaita samazināšanās visos Latvijas reģionos (12. attēls).

12. attēls. Darījumu skaits ar meža zemi

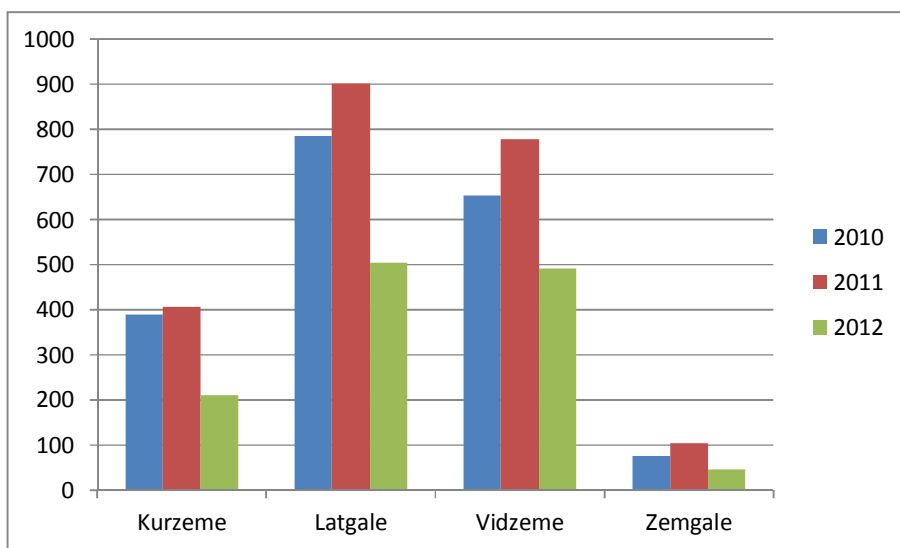


Līdzīgi kā ar darījumu skaita un to dinamiku svārstībām, iespējams analizēt arī kopējo pārdoto platību skaitu (13. un 14. attēls). Visvairāk gan meža, gan lauksaimniecības zemes platības tiek tirgotas Latgalē un Vidzemē.

13. attēls. Pārdotā lauksaimniecības zeme, ha



14. attēls. Pārdotā meža zeme, ha

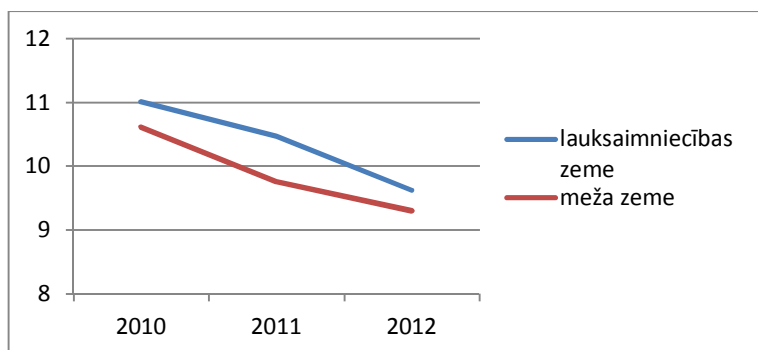


Ja salīdzina darījumu skaitu ar lauksaimniecības zemi un darījumu skaitu ar meža zemi, tad novērojams, ka darījumu skaita apjoms ar lauksaimniecības zemi ir lielāks vismaz 2-3 reizes. Kā jau iepriekš tika norādīts, analizē tika ietverti darījumi ar zemes vienībām, kam noteikts viens izmantošanas mērķis – lauksaimniecības zeme vai meža zeme, taču dabā nereti šādi zemes gabali ir ar jauktu izmantošanas veidu – daļa ir lauksaimniecības zeme un daļa – mežs. Līdz ar to darījumi ar lauksaimniecības zemi, uz kuras *de facto* ir arī mežs, tiek pieskaitīti pie darījumiem ar lauksaimniecības zemi, bet darījuma būtība ir meža zemes pirkums. Šādā aspektā darījumu skaita sadalījums un dinamika vairāk raksturo kvalitatīvās, ne kvantitatīvās tendences.

Savietojot darījumu skaita sadalījumu un dinamiku ar pārdotām platībām attiecīgajos reģionos kopā, iegūstamas vidējās pārdotās platības. 15. attēlā ilustrētas vidējās pārdotās platības lauksaimniecības zemei un meža zemei no 2010. līdz 2012. gadam.

No vidējās platības dinamikas redzams, ka gan lauksaimniecības, gan meža zemes vidējās pārdotās platības samazinās. Lauksaimniecības zemei vidējā tirgotā platība 2010. gadā bija 11 ha, bet 2012. gadā – 9,6 ha. Meža zemei vidējā tirgotā platība 2010. gadā bija 10,6 ha, bet 2012. gadā – 9,3 ha. Tas skaidrojams ar to, ka palielinās darījumu īpatsvars ar relatīvi mazām zemes vienībām, bet samazinās darījumi ar relatīvi lielām zemes vienībām.

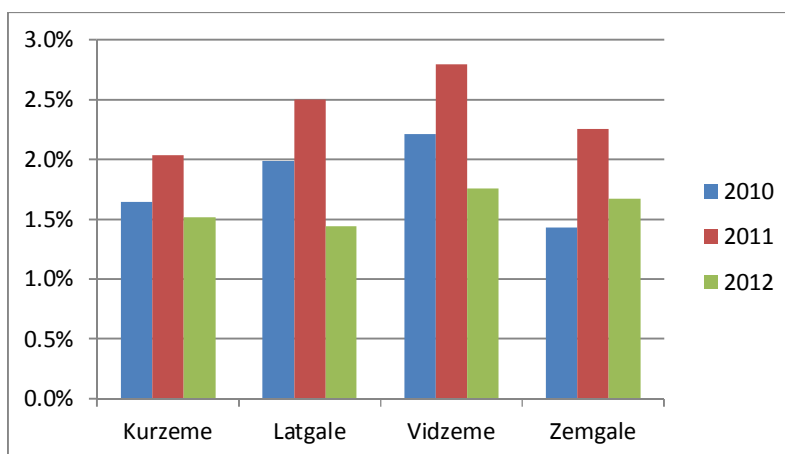
15. attēls. Vidējās pirkuma darījumu platības, ha



6. Tirgus aktivitāte

Lai objektīvi varētu izvērtēt iepriekšminētos darījumu apjomus un atbildēt uz jautājumu, vai tas ir daudz vai maz, tika salīdzināts konkrētā reģiona darījumu apjoms ar šajā reģionā esošās zemes platību. Attiecība starp tirgto zemes platību un konkrētam mērķim paredzēto raksturo tirgus aktivitāti reģionos (16. un 17. attēls).

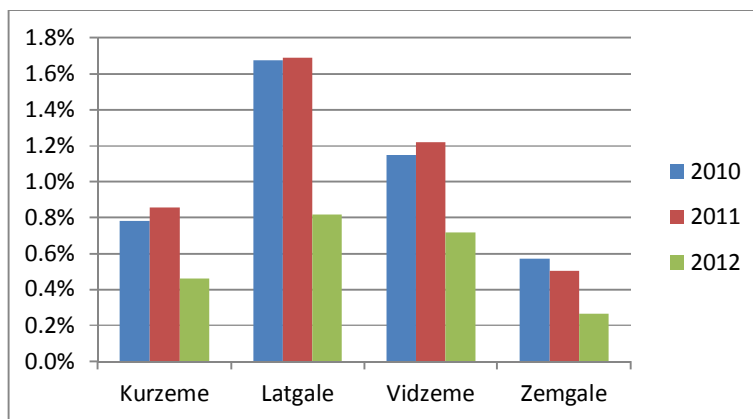
16. attēls. Tirgus aktivitāte darījumos ar lauksaimniecības zemi (pārdotās kopējās platības attiecība pret kopējo attiecīgā reģionā)



16. attēlā redzams, ka lielākā aktivitāte tirdzniecībā ar lauksaimniecības zemi ir Vidzemē, kas 2011. gadā pārsniedza 2,5%, un aktivitātes ziņā neatpaliek arī Latgale (2,5%). 2012. gadā tirdzniecība ar lauksaimniecības zemēm ir salīdzinoši zema un samazinās visos reģionos.

17. attēlā ilustrēta aktivitāte ar meža zemi, kur redzams, ka aktivitātes izkliede darījumos ar meža zemi starp reģioniem ir lielāka kā darījumos ar lauksaimniecības zemi. Praktiski vienāda aktivitāte ir bijusi 2010. un 2011. gadā, bet 2012. gadā aktivitāte ir samazinājusies visos reģionos. Būtiski lielāka aktivitāte, salīdzinot ar citiem reģioniem, ir Latgalē.

17. attēls. Tirgus aktivitāte darījumos ar meža zemi (pārdotās kopējās plašības attiecība pret kopējo attiecīgā reģionā)



Kopumā aktivitāte ir augstāka lauksaimniecības zemes segmentā nekā meža zemes segmentā, kas atšķiras aptuveni divas reizes. Taču jāņem vērā iepriekšējā nodaļā minētais, ka uz lauksaimniecības zemes var būt arī daļa meža platības un darījums ar šādu objektu iespējams attiecināms uz darījumiem ar meža zemi.

2,5% aktivitāte tirdzniecībā ar lauksaimniecības zemi (piem., lauksaimniecības zeme Latgalē 2011. gadā, 16. attēls), vai tas ir daudz vai maz, vai tirgus šajā gadījumā bija aktīvs, vai tā aktivitātes vērtējums ir tikai emocionāls?

2,5% aktivitāte nozīmē, ka, saglabājot esošos pārdošanas tempus, 40 gadu laikā nomainīsies visi zemju īpašnieki. Tomēr visprecīzāko atbildi uz jautājumu, vai tas ir daudz vai maz, var iegūt, salīdzinot aktivitāti ar citiem nekustamā īpašuma tirgus segmentiem. Sabiedrībai vislabāk pazīstamais tirgus segments ir dzīvokļi daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās Rīgā, kas tradicionāli ir bijis viens no aktīvākajiem segmentiem. Šim tirgus segmentam pēdējo gadu laikā aktivitāte ir bijusi aptuveni 2,5%. Līdz ar to tirgus aktivitāte lauksaimniecības un meža zemju segmentā ir augsta un tā ir salīdzināma ar dzīvokļu tirgus aktivitāti pēdējo gadu laikā. Tajā pašā laikā vērojams, ka dzīvokļu segmentā tirgus aktivitātes „trekno gadu laikā” ir mazāka kā divas reizes.

7. Pircēju struktūras analīze

No 18. līdz 21. attēlam ilustrēts lauksaimniecības zemes pircēju sadalījums pa pircēju grupām no 2010. līdz 2012. gadam. Lielākās pircēju grupas ir Latvijā reģistrēta juridiska persona, LR pilsonis, ārvalsts juridiska persona, zemnieku saimniecība. Redzams, ka šī struktūra nav nemainīga gan reģionu, gan dalījumā pa gadiem.

Šāds formālais dalījums nedod pilnīgu iespaidu par darījumu dinamiku un par patiesajām aktivitātēm, kas risinās lauksaimniecības zemes tirgū, it īpaši saistībā ar ārvalstu kapitālu. Tomēr redzams, ka lielākā pircēju daļa ir Latvijā reģistrētas uzņēmēj sabiedrības. Šis formāli juridiskais dalījums neatspoguļo situāciju pēc būtības, jo liela daļa Latvijā reģistrētās

uzņēmēj sabiedrības zemes pirkšanai izmanto ārvalstu kapitālu, kā arī to dibinātāji (mātes kompānijas) ir ārvalstu kompānijas. Analizējot zemes pircējus pēc ekonomiskās būtības, būtu jāveic ārvalstu pircēju skaita korekcijas, šo skaitu palielinot.

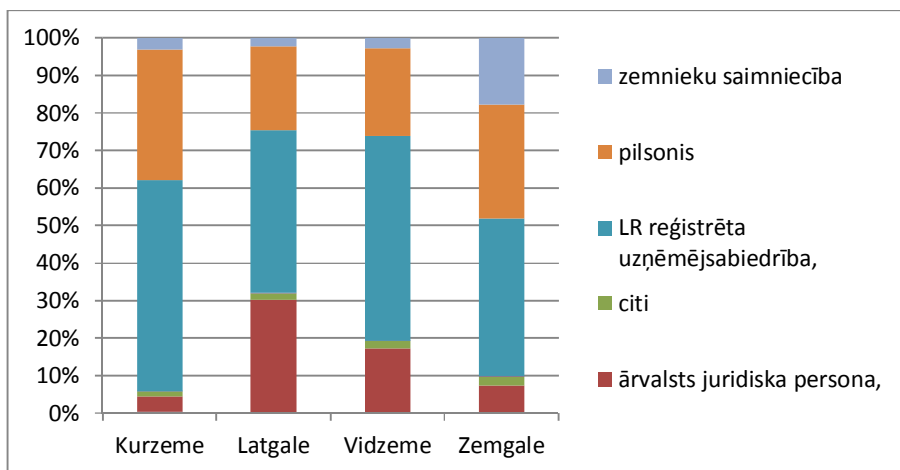
Daļa Latvijā reģistrētās uzņēmēj sabiedrības, kā arī fiziskās personas ir starpnieki starp esošo zemes īpašnieku un kompāniju, kas strādā ar ārvalstu kapitālu. Šī iemesla dēļ, ja tirgu analizē no gala patērētāju viedokļa, jāveic korekcija par labu pieaugošajai ārvalstu kapitāla ietekmei.

Ja darījums ir reģistrēts kā darījums ar zemi, un tā lietošanas mērķis ir lauksaimniecība, ne vienmēr tas atbilst darījuma ekonomiskai būtībai, jo uz daļas zemes *de facto* var atrasties mežs un darījuma būtība ir meža iegāde.

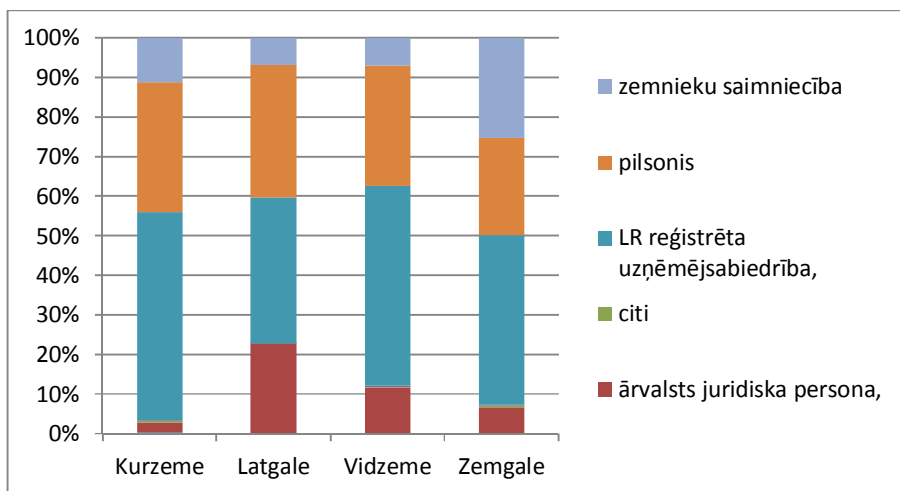
Attēlos redzams, ka lielākais lauksaimniecības zemes pircēju (ārvalstnieku) īpatsvars ir Latgalē, bet mazākais – Kurzemē.

Stabils lauksaimniecības zemes pirkuma galapatērētājs ir zemnieku saimniecības. Šī lauksaimniecības zemes pircēju grupa vislielākā ir Zemgalē (20%-30%). Šīs pircēju grupas īpatsvara straujš pieaugums visā Latvijā redzams 2011. gadā, un augsts īpatsvars saglabājas arī 2012. gadā (17.-19.attēli). 2011. gadā bija straujš cenu pieaugums (skat. nodaļās iepriekš). Pieprasījuma pieaugums pēc lauksaimniecības zemes skaidrojams galvenokārt ar to, ka pieaug ES atbalsts lauksaimniecībai dažādu maksājumu veidā. Svarīgi, ka atbalsta maksājumi var nebūt tieši saistīti ar zemi, bet gan tikai ar kādu lauksaimniecības aktivitāti, taču, lai realizētu atbalstāmo aktivitāti, ir nepieciešama zeme. Piemēram, tiek atbalstīta lopkopība un maksājums saistāms ar lopu skaitu, taču lopu skaitu vistiešākajā mērā nosaka īpašnieka rīcībā esošās zemes platība. Līdzīgi ir, ja tiek atbalstīta arī enerģētika, kur nepieciešama biomasas, un tās iegūšanai ir nepieciešama lauksaimniecības zemes platība. Šo maksājumu struktūra ir samērā sarežģīta, un ar gadiem tai ir tendence pieaugt, un tas ir sagaidāms arī nākotnē.

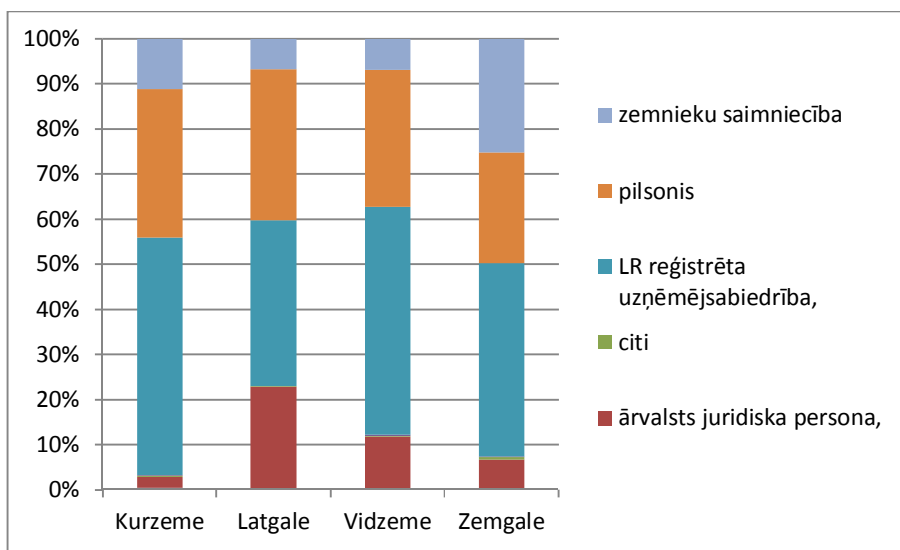
18. attēls. Lauksaimniecības zemes pircēju sadalījums 2010.g.



19. attēls. Lauksaimniecības zemes pircēju sadalījums 2011.g.



20. attēls. Lauksaimniecības zemes pircēju sadalījums 2012.g.



Ja lauksaimniecības zeme tiek uztverta kā investīciju objekts, kas ilgtermiņā rada naudas plūsmu, tad atbalsta summa palielina naudas plūsmas vērtību, kas palielina lauksaimniecības zemes vērtību, kas arī atspoguļojas darījumu cenās (tās paaugstinās).

Ņemot vērā, ka kadastrālā vērtība, kas tiek noteikta masveida vērtēšanā un tiek balstīta uz tirgus vērtību, pieaugot tirgus vērtībai, arī pieaug, tāpēc 2013. gadā būtiski ir augušas lauksaimniecības zemes kadastrālās vērtības – aptuveni par 10 procentiem. Šī tendence turpināsies arī 2014. gadā un kadastrālās vērtības pieaugums nebūs mazāks.

Ņemot vērā, ka tirgus dalībnieki sagaida zemes vērtības pieaugumu nākotnē, lauksaimniecības zeme ir ne tikai pievilcīgs investīciju objekts naudas plūsmas investīcijām jeb produkcijas, kas saistīta ar lauksaimniecību, ražošanai, bet arī investoriem, kuriem interesē kapitāla pieaugums nākotnē. Šādi investori ir gatavi samierināties arī ar minimālu

naudas plūsmu šodien, cerot īpašumu izdevīgi pārdot nākotnē. Vienkāršākais veids, kā realizēt šādu projektu, ir: pirkt lauksaimniecības zemes gabalu ar minimālām izmaksām, to apsaimniekot, pārsvarā tikai nopļaujot, un par to saņemt atbalsta maksājumus. Pat šādas minimālas aktivitātes veicina pozitīvu naudas plūsmu, un šādi investori var būt pircēji no visām attēlos parādītajām pircēju grupām.

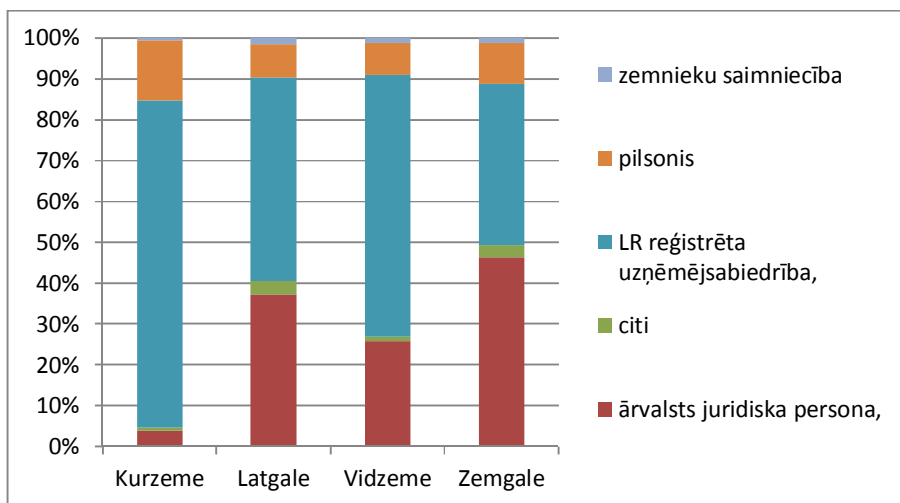
Lauksaimniecības zemes tirgus dalībnieku struktūra ir samērā komplicēta. Tā cēlonis ir pieprasījuma un piedāvājuma atšķirības. Pieprasīti (no gala lietotāja viedokļa) ir lielāki zemes gabali vai gabali, kas robežojas ar jau īpašumā esošu zemes gabalu. Piedāvājumā tāda iespēja var nebūt, tāpēc aktīvi darbojas starpnieki, kas pērk mazākus zemes gabalus, tos apvieno un pārdod. Tāpat jāņem vērā, ka zeme, kā mērķis ir lauksaimniecība, *de facto* var būt arī ar meža daļu. Tāpēc kā atsevišķs starpniecības bizness ir pirkt šādus gabalus, tos sadalīt komponentēs – lauksaimniecības zemes daļā un meža daļā, kā arī, ja uz zemes gabala atrodas dzīvojamā māja, to nodalīt, ko pēc tam pārdod atsevišķi.

Aptuveni 25% darījumu meža zemes tirgū ir spekulatīvi darījumi – zeme tiek nopirkta un pēc neilga laika pārdota. Lauksaimniecības zemes tirgū spekulatīvo darījumu skaits ir aptuveni 17%. Atsevišķos novados spekulatīvo darījumu īpatsvars ir augstāks, piemēram, Alūksnes novadā 30% darījumu ar lauksaimniecības zemi un 40% darījumu ar meža zemi ir spekulatīvi.

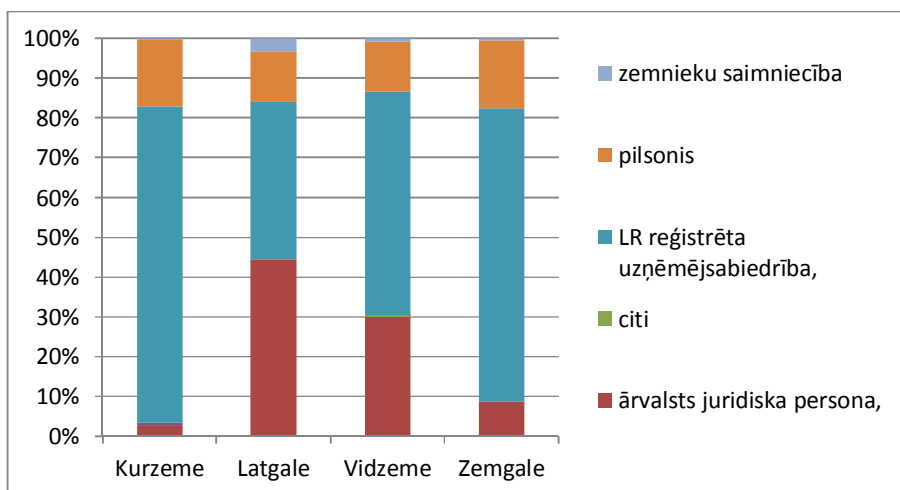
22. un 23. attēlā ilustrēta meža zemes pircēju struktūra reģionālajā dalījumā laika posmā no 2010. līdz 2012. gadam. Ja salīdzina ar lauksaimniecības zemju pircēju struktūru, tad redzams, ka meža zemes gadījumā lielāks īpatsvars ir pircēju grupai „ārvalstu juridiskās personas” un praktiski nav zemnieku saimniecības. Būtiska daļa grupā „Latvijā reģistrētas uzņēmēj sabiedrības” pēc būtības ir fondi, kas par ārvalstu naudu uzpērk meža zemi, tāpēc ārvalstu kapitāla ietekme meža zemes tirgū ir nozīmīga. Meža zemes pircēji pārsvarā ir fondi ar Skandināvu izcelsmes kapitālu.

Attēli parāda, ka 2012. gadā relatīvi palielinājies pircēju (Latvijas pilsonis) nopirktās meža zemes platības, bet samazinājies pircēju (ārvalsts juridiskās personas) nopirktās platības. Tādēļ var secināt, ka, lai gan ārvalstu kapitāla ietekme ir liela, tā mazinās. Maksimālā ārvalstu kapitāla ietekme meža zemes tirgū bija 2010. un 2011. gadā.

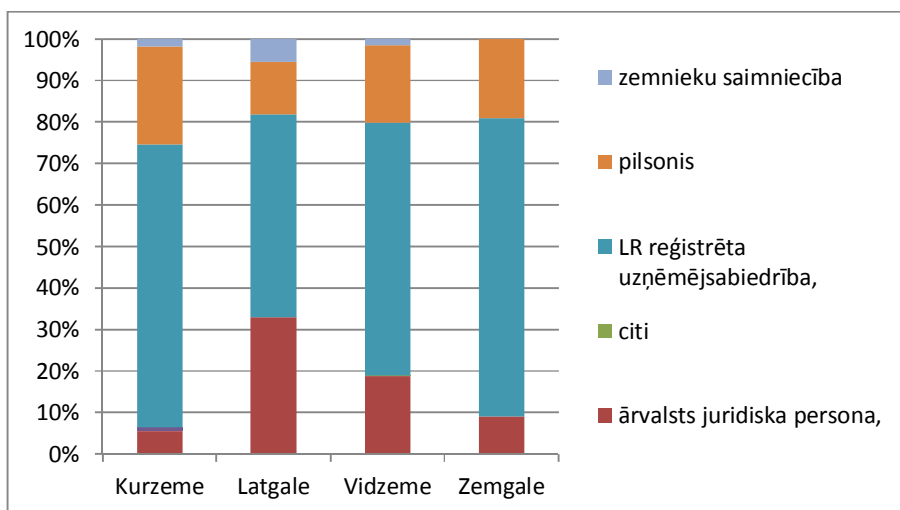
21. attēls. Meža zemes pircēju sadalījums 2010.g.



22. attēls. Meža zemes pircēju sadalījums 2011.g.



23. attēls. Meža zemes pircēju sadalījums 2012.g.

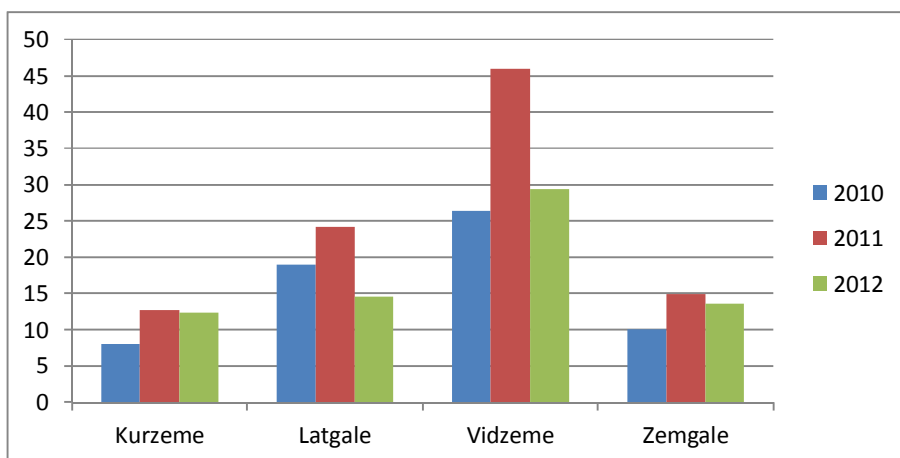


8. Lauksaimniecības un meža zemes tirgus ietekmes uz ekonomiku analīze

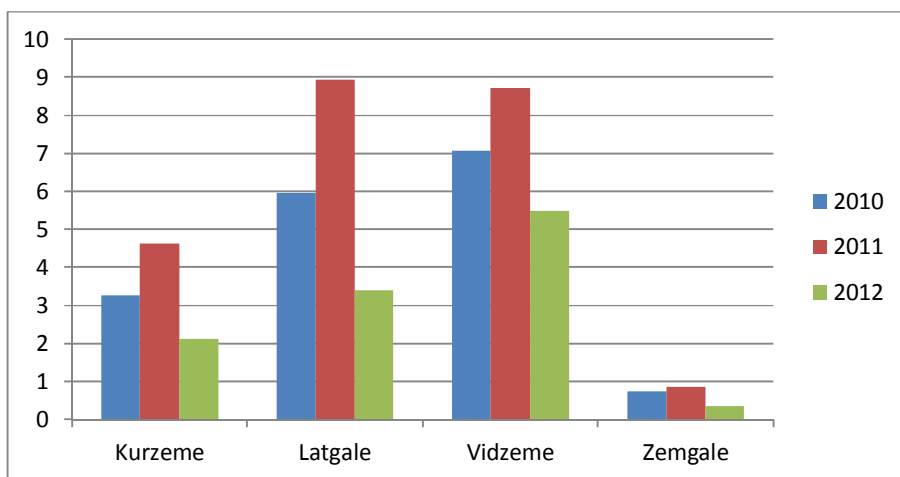
Iepriekšējās nodaļas aprakstītais neapšaubāmi liecina, ka lauksaimniecības un zemes tirgus ir aktīvs, tajā ieplūst nauda – gan ārvalstu, gan rezidentu. Šajā segmentā ieplūdušī nauda atstāj iespaidu uz šo tirgus segmentu, kā arī tai būtu jāatstāj iespaids uz ekonomiku kopumā.

Lai novērtētu lauksaimniecības zemes un meža zemes tirgū ieplūstošās naudas ietekmes līmeni uz ekonomiku, tika apkopots darījumu apjoms naudas izteiksmē no 2010. līdz 2012. gadam (23. un 24. attēls). Attēlos redzams, ka visvairāk naudas ekonomikā caur lauksaimniecības zemes segmentu ieplūduši 2011. gadā, teritoriālā dalījumā – Vidzemē 45 milj. LVL apmērā. Nauda no meža zemes tirgus iegūta vienlīdz apjomīgi gan Vidzeme, gan Latgalē. Laika posmā no 2010. līdz 2012. gadam lauksaimniecības zemes tirgū ieplūduši aptuveni **260 milj. latu**, bet meža zemes tirgū aptuveni **60 milj. latu**. Kopā lauksaimniecības zemes un meža zemes segmentā 2010.-2012.gada periodā ieplūdušais naudas apjoms sastāda **320 milj. latu**.

24. attēls. Lauksaimniecības zemes tirgū ieplūstošās naudas daudzums milj. LVL



25. attēls. Meža zemes tirgū ieplūstošās naudas daudzums milj. LVL



Lai izvērtētu šādas summas lielumu, tika veikts salīdzinājums ar citām naudas summām, kas ir ieplūdušas Latvijas ekonomikā, un pēdējā laikā publiskajā telpā jau diskutēts par to ietekmi:

- laika periodā no 2010. līdz 2012. gadam nekustamais īpašums saistībā ar termiņuzturēšanās atļaujām iegādāts par **240 milj.** latu;
- no 2010. līdz 2012. gadam ārvalstu fiziskās personas iegādājās nekustamos īpašumus Latvijā, kas nav saistīts ar termiņuzturēšanās atļaujām, par **200 milj.** latu;
- 2011.gadā emigrācijā esošie latvieši ar banku starpniecību pārsūtījuši uz Latviju **350 milj.** latu;
- 2011.gadā vispārējās valdības budžeta deficīts bija **440 milj.** latu;
- „treknajos” gados māsaimniecībām komercbanku izsniegto kredītu portfelis mēnesī pieauga par **150-200 milj.** latu;
- pēc recesijas māsaimniecībām komercbanku izsniegto kredītu portfelis mēnesī samazinās vidēji par **40 milj.** latu.

Salīdzinot naudas apjomu, kas ieplūduši lauksaimniecības un meža zemes tirgos ar iepriekšminētām naudas summām, var secināt, ka:

- laika periodā no 2010. līdz 2012. gadam kopā lauksaimniecības zemes un meža zemes segmentā ieplūdušais naudas apjoms ir lielāks nekā šajā pašā laikā investīcijās nekustamos īpašumos, saistībā ar termiņuzturēšanās atļaujām;
- no 2010. līdz 2012. gadam lauksaimniecības zemes un meža zemes segmentā kopā ieplūdušais naudas apjoms ir aptuveni tāds pats kā 2011. gadā emigrācijā esošo latviešu naudas darījumu apjoms uz Latviju;
- no 2010. līdz 2012. gadam lauksaimniecības zemes un meža zemes segmentā kopā ieplūdušais naudas apjoms ir aptuveni tāds pats kā „treknajos” gados komercbanku izsniegto kredītu apjoms mājsaimniecībām divu mēnešu griezumā.

9. Kopsavilkums

Pēcrecesijas periodā lauksaimniecībā izmantojamā zeme un meža zeme ir ar straujāko cenu pieaugumu Latvijas nekustamo īpašumu tirgū. Šim pieaugumam līdzinās tikai daži šauri segmenti mājokļu tirgū Rīgā un Jūrmalā, kas ir ekskluzīvie jaunie projekti. Meža zemes tirgus pieaugumu galvenokārt nosaka ārvalstu kapitāls, un tur dominē Skandināvijas valstu kapitāls.

Lauksaimniecības zemes vērtības pieaugumu un līdz ar to arī pieprasījuma pieaugumu galvenokārt nosaka atbalsta maksājumi no ES fondiem ar lauksaimniecību saistītām aktivitātēm, kam pamatā ir lauksaimniecības zemes nepieciešamība.

Lai gan cenu pieaugums lauksaimniecības un meža zemēm ir straujš, par „cenu burbuļa” klātbūtni nevar runāt, jo svarīga ir gala pircēja attieksme pret attiecīgo objektu – vai investora interese ir par kapitāla pieaugumu īstermiņā, vai par naudas plūsmu ilgtermiņā. Šajā gadījumā gala pircējs interesējas par ilgtermiņa naudas plūsmu.

Lai gan lauksaimniecības zemju pircēju vidū joprojām ir augsts ārvalstu kapitāla īpatsvars, pēdējo gadu tendences rāda, ka pieaug zemnieku saimniecību īpatsvars.

Visaktīvākais meža zemes tirgus ir Latgalē, kur 2012. gadā bija augstākais cenu kāpums. Starp tirgus dalībniekiem ir liels starpnieku un uzpircēju skaits. No visiem pirkuma darījumiem ar meža zemi aptuveni 25% zemes tiek pārdota tālāk. Uzpircēju skaits lauksaimniecības zemei ir aptuveni 17%, un lielākais uzpircēju īpatsvars ir Vidzemē un Latgalē.