



Valsts zemes dienests



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS PĀRSKATS

Lauku zemes tirgus tendences
pēc 2014.gada tirgus regulējuma izmaiņām

Satura rādītājs

1. Problēmas aktualitāte	3
2. Pieņēmumi	3
3. Lauku zemes īpašnieku struktūra	4
4. Lauku zemes darījumu struktūra un cenu izmaiņas	7
5. Fizisku personu ārvalstnieks/ Latvijas pilsonis pirkuma darījumu dinamika.....	8
6. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenu izmaiņu tendences	10
7. Galvenie secinājumi.....	10

1. Problēmas aktualitāte

2014.gada 1.maijā spēkā stājās likuma “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” (turpmāk - Likums) grozījumi, kas liberalizē lauksaimniecības zemes tirgu – zemi var iegūt īpašumā arī ārvalstnieki. Savukārt 2014.gada 1.novembrī stājās spēkā Likuma grozījumi, kas paredz lauksaimniecības zemes pircējiem paaugstinātas prasības pret pieredzi lauksaimniecībā un atbilstošu izglītību.

Sabiedrību interesē kā minētie Likuma grozījumi ietekmē lauksaimniecības zemes tirgu, īpašnieku sastāva maiņas tendences.

Valsts zemes dienests (turpmāk - Dienests) 2014.gadā publicēja divus pārskatus par galvenajām tendencēm lauku zemes tirgū Latvijā (pieejams: <http://kadastralavertiba.lv/tirgus-dati/parskati/>)

To sagatavošanas iniciatīva tai laikā bija saistāma ar sabiedrības lielo interesi lauku zemes iegādes ierobežojumu atcelšanā ārvalstniekiem no 2014.gada 1.maija un strauji augošajām darījumu cenām, kas izsauca pieaugumu tirgus vērtībām lauku zemei. Publiskajā telpā risinājās asas diskusijas par ierobežojumiem zemes iegādē - gan maksimālās platības ziņā, gan nosakot prasības pircējiem attiecībā uz kompetenci zemes apstrādāšanā un pieredzi lauksaimniecībā. Ar Saeimā pieņemtajiem likuma grozījumiem sīkāk var iepazīties izdevuma „Latvijas Vēstnesis” tiesību aktu vietnē [www.likumi.lv](http://likumi.lv/doc.php?id=74241) (pieejami: <http://likumi.lv/doc.php?id=74241>)

Kopš Likuma grozījumu spēkā stāšanās ir pagājis pietiekams laiks, lai varētu analizēt šo grozījumu iespaidu uz nekustamā īpašuma tirgu. Ietekmes izvērtēšanai Dienests sagatavoja:

1. statistisko analīzi no Kadastra IS par izmaiņām īpašnieku un tiem piederošas lauku zemes struktūrā;
2. statistisko analīzi no Nekustamā īpašuma tirgus datu bāzes (turpmāk – NĪTIS) par darījuma struktūras, cenu izmaiņām.

2. Pieņēmumi

Pārskata sagatavošanai izmantota Kadastra IS reģistrētā informācija par :

- lauku zemi – ja zemes vienībai reģistrēts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis no grupas “Lauksaimniecības zeme”, “Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu” vai “Ūdens objektu zeme”;
- lauksaimniecībā izmantojamo zemi (LIZ) – zemes lietošanas veids – aramzeme, pļavas un ganības;
- īpašnieku – persona reģistrēta ar statusu īpašnieks (tiesības nostiprinātas Zemesgrāmatā);
- īpašnieku griezumam dalījumā:
 - pilsonis
 - nepilsonis
 - ārvalstnieks
 - juridiska persona
 - valsts

- pašvaldība

Statistiskai analīzei no Kadastra IS atlasīti dati uz:

- 2014.gada: 1.janvāri, 1.maiju, 1.novembri;
- 2015.gada: 1.janvāri, 1.jūliju;
- 2016.gada: 1.janvāri, 1.jūliju.

No NĪTIS tirgus dalībnieki grupēti dalījumā:

- ārvalstnieks (fiziska persona)
- ārvalsts juridiska persona
- LR pilsonis
- LR nepilsonis
- LR reģistrēta uzņēmēj sabiedrība
- zemnieku saimniecība.

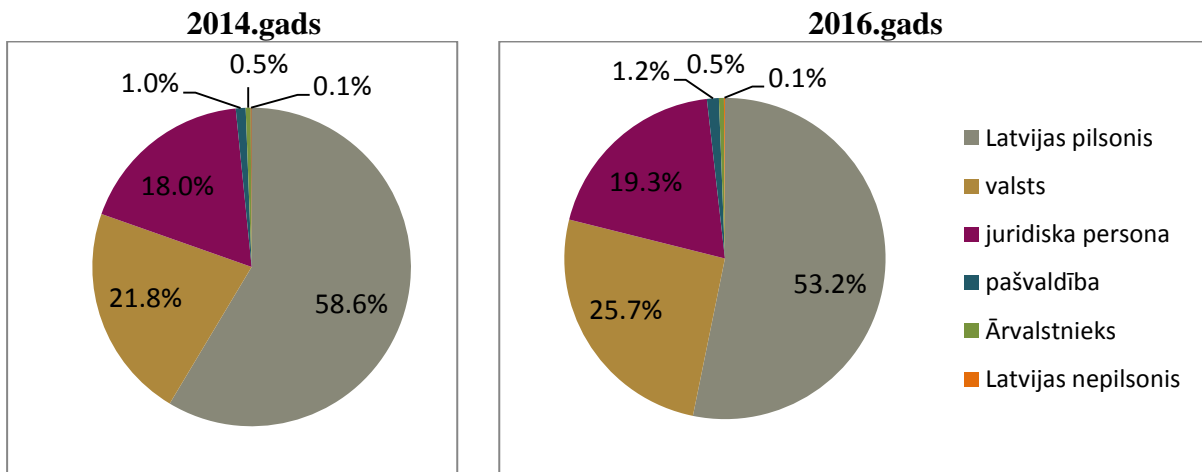
Nekustamo īpašumu tirgus statistika atlasīta pa ceturkšņiem šādā griezumā: darījumu skaits, dalībnieku skaits, kopējā darījumu summa, kopējā darījumu platība un tai skaitā LIZ kopplatība.

3. Lauku zemes īpašnieku struktūra

*1.tabula. Lauku zemes īpašnieku sadalījums uz
2014.gada 1.janvāri un 2016.gada 1.jūliju*

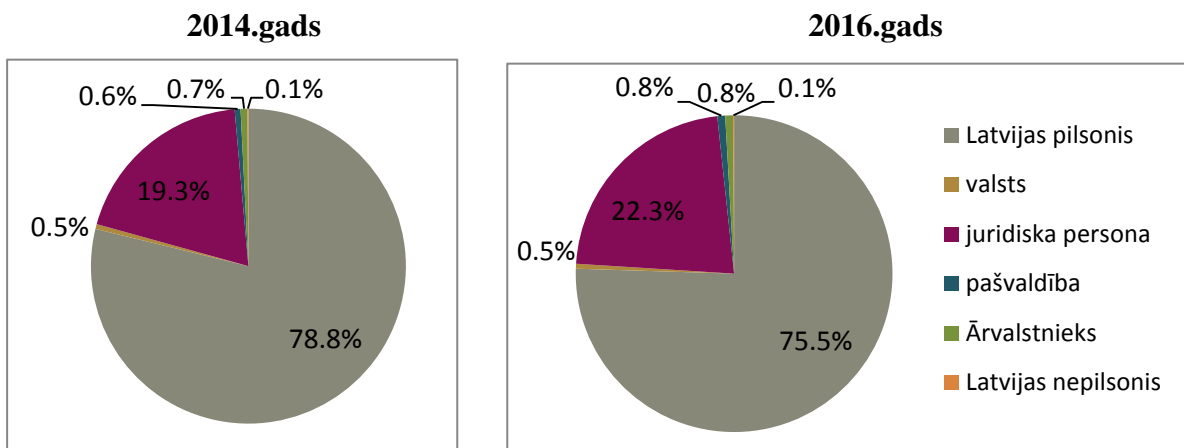
Piederība	Gads	Īpašumu skaits	Īpašnieku skaits	Kopplatība, ha	Tai skaitā LIZ, ha	Tai skaitā Mežs, ha
Latvijas pilsonis	2014	439 216	191 704	2 978 080	1 671 092	999 499
	2016	435 760	189 436	2 885 026	1 604 578	981 191
Latvijas nepilsonis	2014	1 623	1 210	3 579	2 289	829
	2016	1 653	1 222	4 012	2 465	1 021
ārvalstnieks	2014	3 079	1 565	26 811	15 111	9 008
	2016	3 768	1 983	29 118	16 130	9 942
juridiska persona	2014	69 619	6 421	917 236	409 332	412 789
	2016	83 129	7 409	1 048 510	473 501	470 219
valsts	2014	6 736	19	1 106 285	9 648	955 443
	2016	8 195	23	1 393 540	9 804	1 206 763
pašvaldība	2014	5 325	119	52 658	13 424	26 186
	2016	7 052	118	62 546	18 002	28 934

1.attēls. Kopējās lauku zemes platības sadalījums pēc īpašnieka statusa %



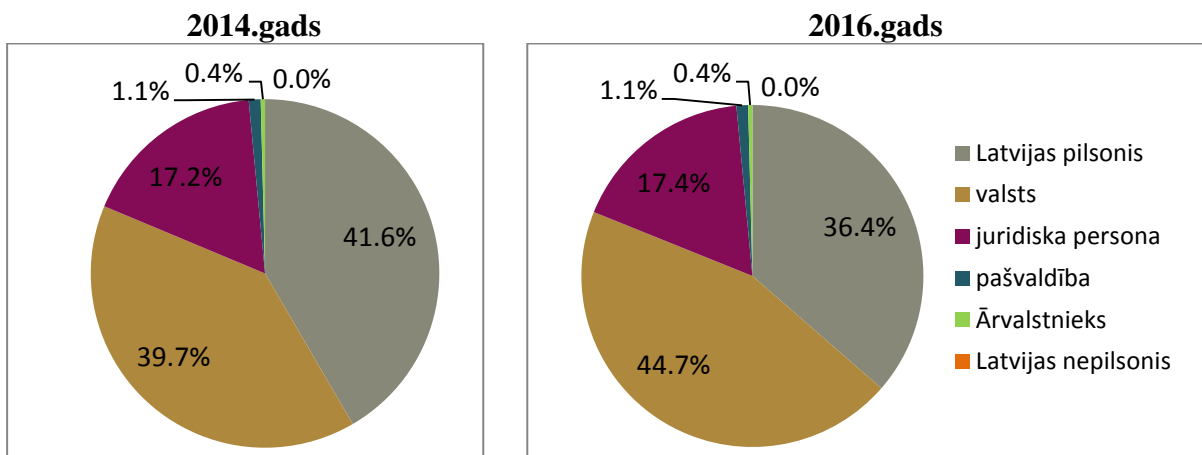
Ārvalstnieku (fiziska persona) īpašumā ir 0.5% no lauku zemes kopplatības gan 2014., gan 2016.gadā.

2.attēls. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platības sadalījums pēc īpašnieka statusa



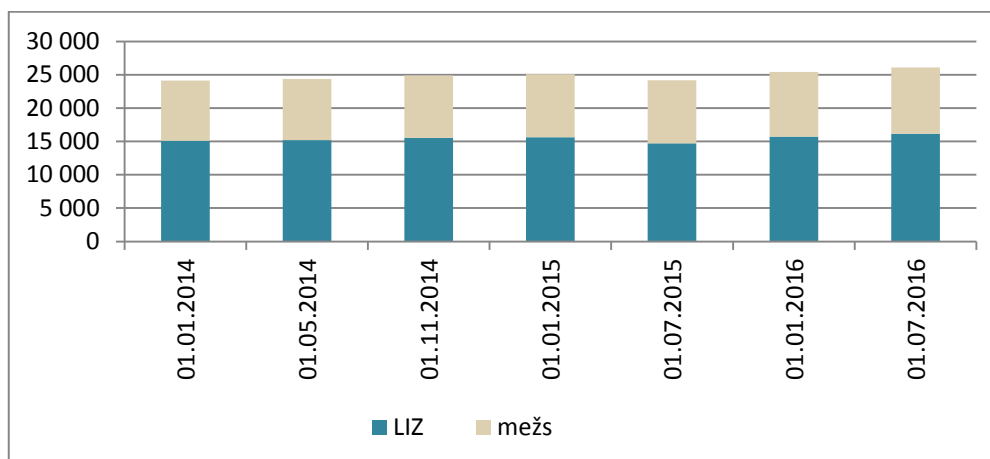
Ārvalstnieku (fiziska persona) īpašumā ir 0.7% no lauku zemes kopplatības 2014.gadā, bet 2016.gadā – 0,8%.

3.attēls. Meža zemes platības sadalījums pēc īpašnieka statusa %



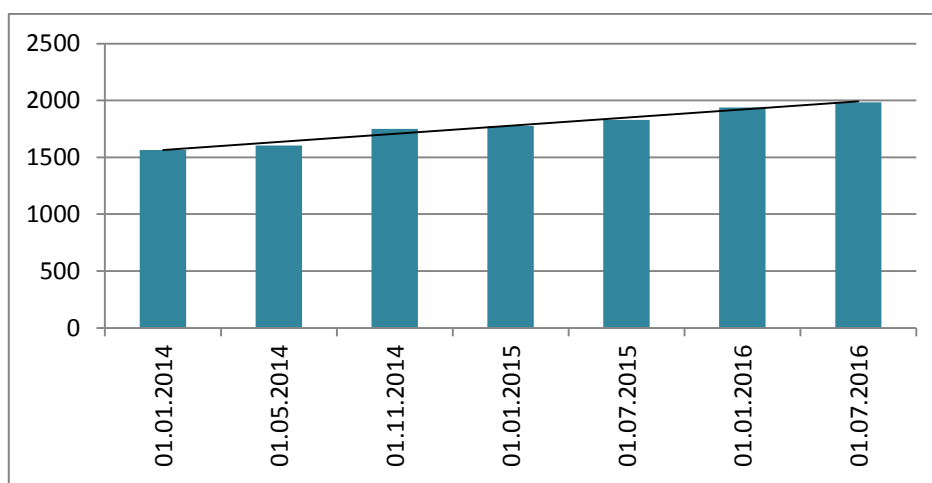
Ārvalstnieku (fiziska persona) īpašumā ir 0.4% no lauku zemes kopplatības gan 2014., gan 2016.gadā.

4.attēls. Ārvalstnieku īpašumā LIZ un meža zemes platības, ha



Meža zemes un lauksaimniecībā izmantojamās zemes platību izmaiņas praktiski nav.

5.attēls. Ārvalstnieku – lauku zemes īpašnieku skaits



Ārvalstnieku īpašnieku skaitam tendence ir palielināties.

Redzams, ka apskatāmā laika periodā pieaug LIZ īpašnieku – ārvalstnieku skaits. Taču minimāli mainās viņu rīcībā esošās platība. Gan attiecībā uz mežu, gan uz lauksaimniecības zemi apskatītā periodā ārvalstnieku – fizisku personu īpašumā esošās zemes platības būtiski nav mainījušās.

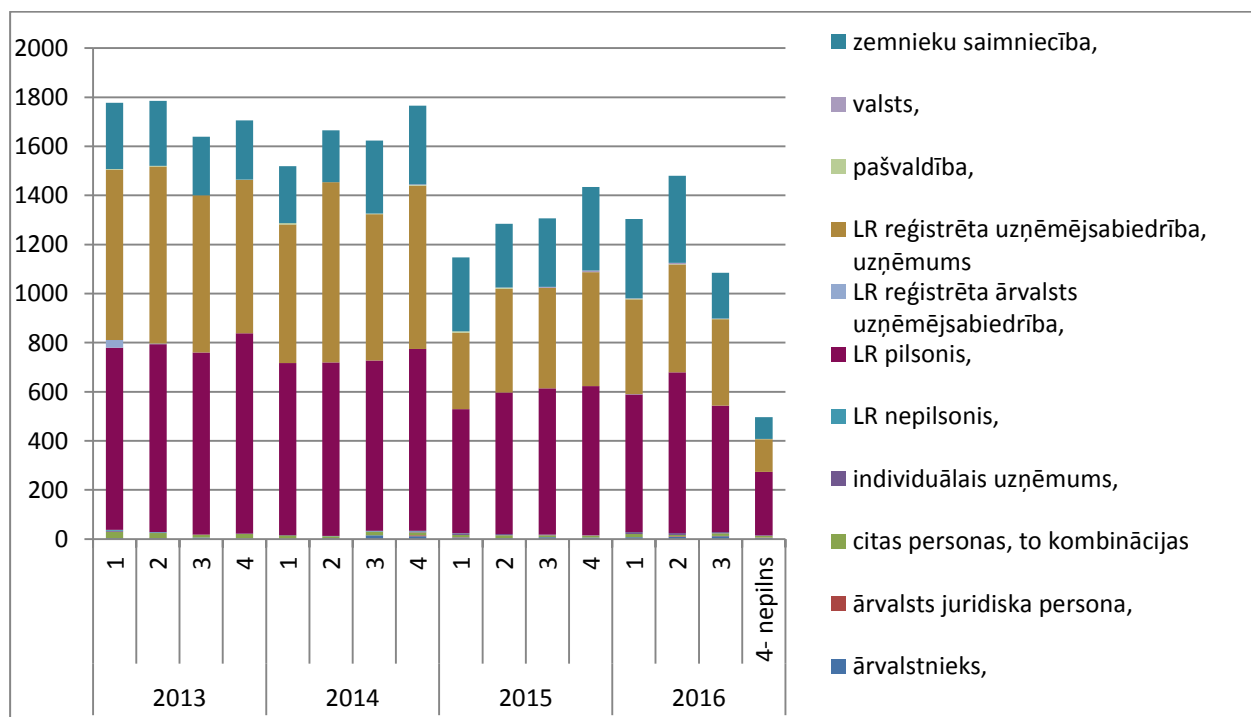
No attēliem redzams, ka izmaiņas nav bijušas lēcieneidīgi jeb ārvalstnieki ir masveidā pirkuši zemi pēc lauksaimniecības zemes liberalizācijas. Tas skaidrojams ar to, ka ārvalstnieki, kuriem interesēja saimnieciskā darbība ar lauksaimniecības zemi, to varēja darīt arī pirms zemes tirgus liberalizācijas – dibinot Latvijā reģistrētas kapitālsabiedrības, pārsvarā SIA, ko Likums neierobežoja.

4. Lauku zemes darījumu struktūra un cenu izmaiņas

Pēc Likuma grozījumu, kas pieprasa augstākas prasības lauksaimniecības zemes pircējiem, stāšanās spēkā samazinājies darījumu skaits un tirgotā platība. Neskatoties uz to, ka attiecīgie likuma grozījumi spēkā stājās 2014.gada novembrī, tirgus ietekme jūtama tikai sākot no 2015.gada. Kritums ir aptuveni 20% - 30%.

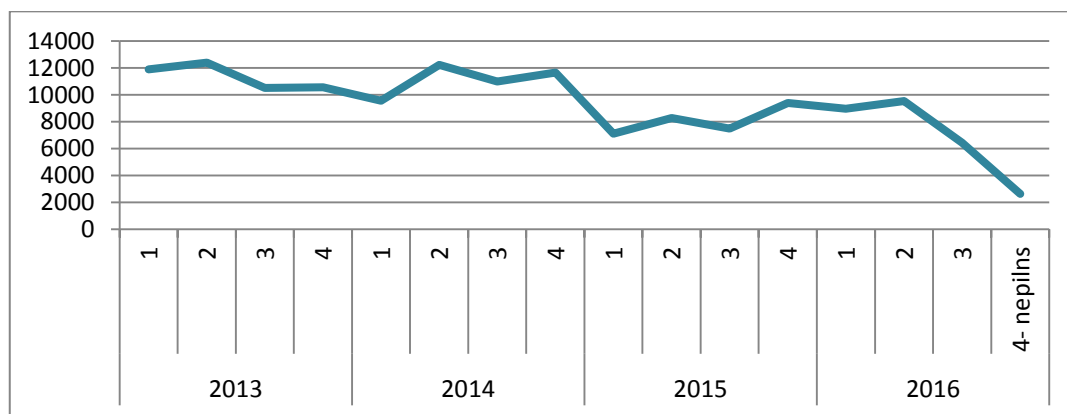
Tirgus ietekmes konstatācija tikai 2015.gadā skaidrojama ar to, ka tirgus dalībnieki vēl 2014.gadā pēc grozījumu stāšanās spēkā atsevišķos gadījumos pirkuma līgumu slēdza ar “atpakaļejošu” datumu”, tādējādi izvairoties no ierobežojošo normu ietekmes. Jāatzīmē, ka likums nepieprasa īpašumtiesību maiņas reģistrāciju zemesgrāmatā veikt nekavējoties.

6.attēls. Darījumu skaits ar LIZ 2013. - 2016.gadā dalījumā pa pircēju grupām



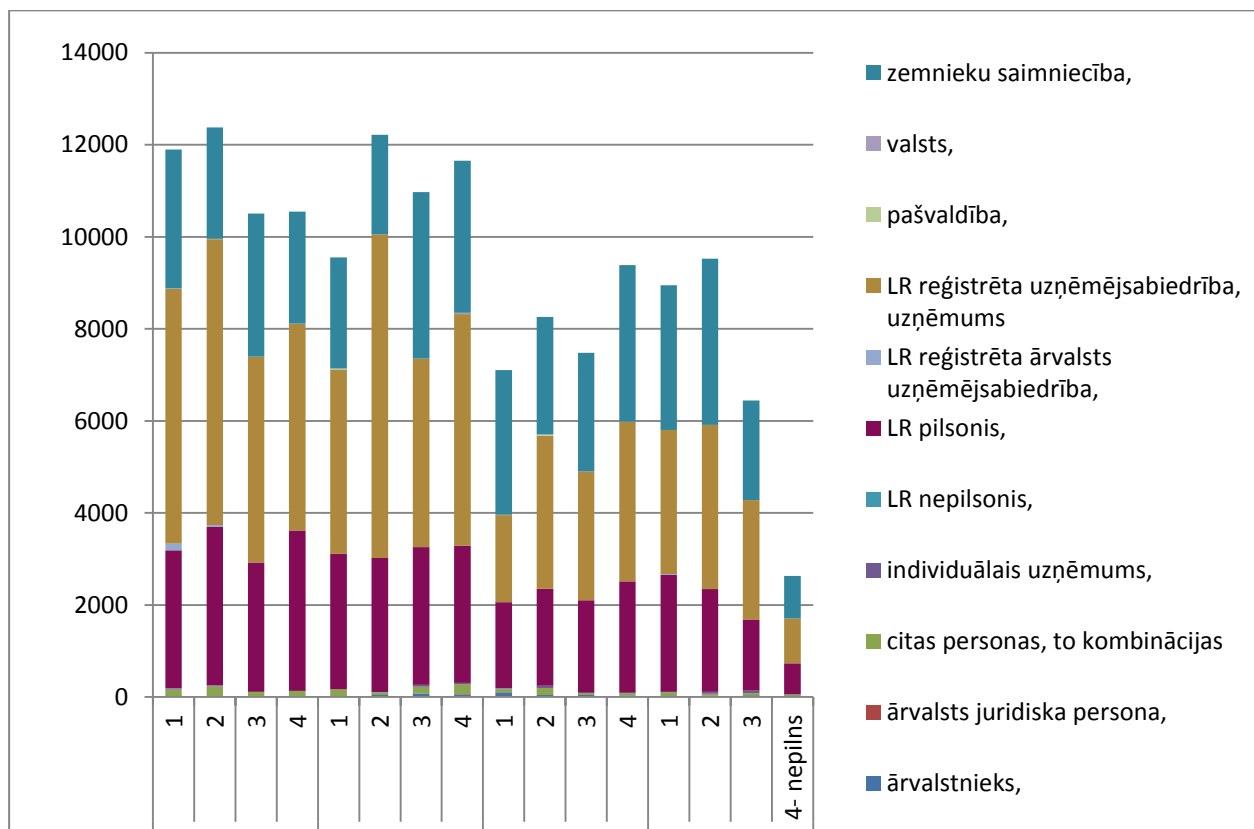
2015.gadā ievērojams darījuma skaita kritums. Ārvalstnieku īpatsvars darījumu dalībnieku skaitā nepamanāms.

7.attēls. Darījumi ar LIZ platībām 2013. - 2016.gadā, ha



2015.gadā ievērojami samazinās pārdotā LIZ platība.

8.attēls. Darījumi ar LIZ platībām 2013. - 2016.gadā dalījumā pa pircēju grupām, ha



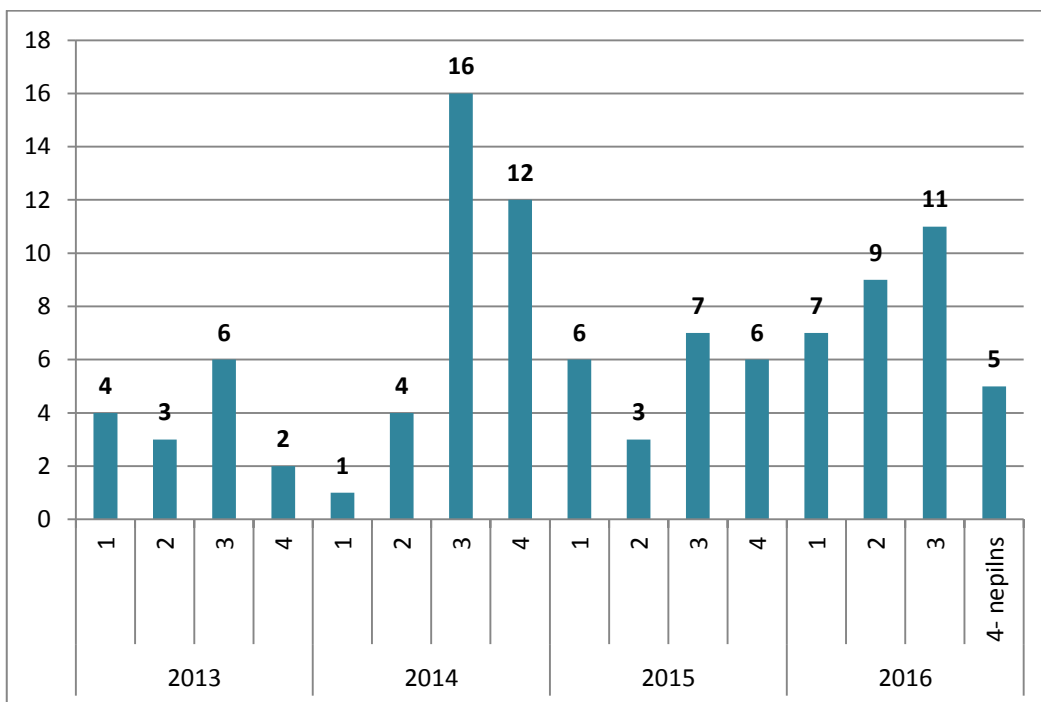
Ārvalstnieku fizisku personu ietekme minimāla (nepamanāma).

5. Fizisku personu ārvalstnieks/ Latvijas pilsonis pirkuma darījumu dinamika

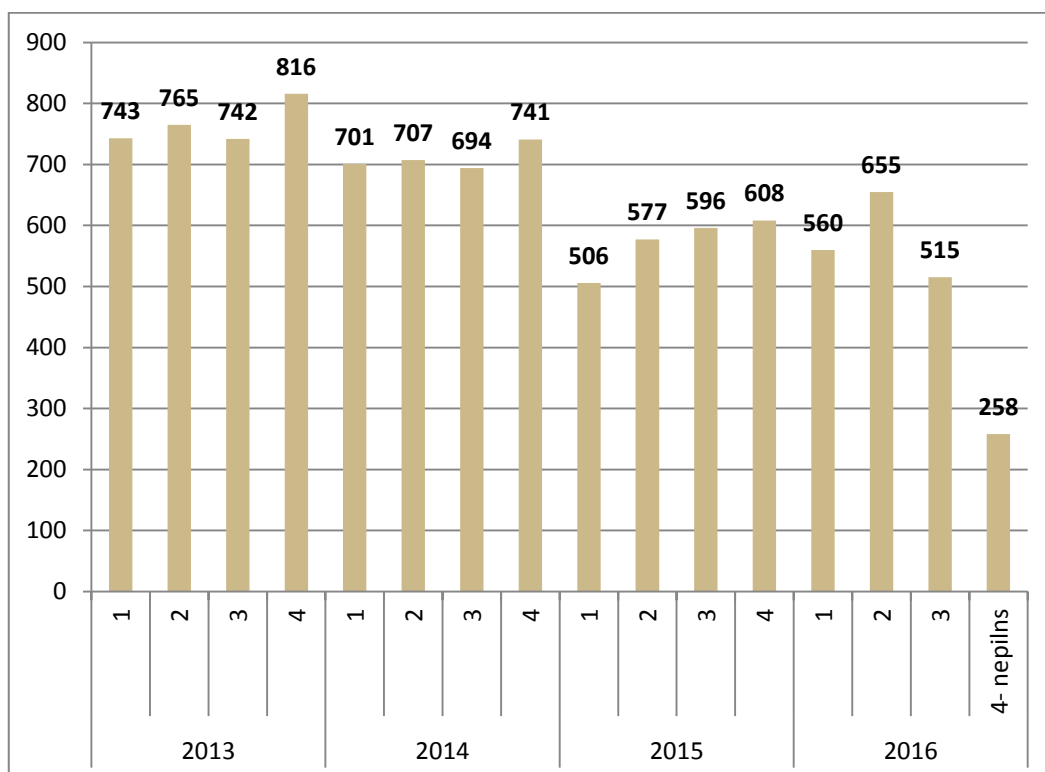
Ja salīdzina fizisku personu ārvalstnieku un Latvijas pilsoņu pirkuma darījumu ar zemi skaita dinamiku, tad redzams, ka Latvijas pilsoņu gadījumā pēc normas par zināšanu un pieredzes prasību stāšanās spēkā, darījumu skaits ir samazinājies aptuveni par 30% - līdzīgi kā valstī kopumā (10.attēls), bet ārvalstnieku kontekstā izteikta sakarība nav manāma (9.attēls).

Attiecībā uz Likuma normas, kas paredz tirgus liberalizāciju spēkā stāšanos (2014.gada 1.maijs), redzams, ka pieaug lauksaimniecības zemes pircēju – ārvalstnieku skaits, bet tajā pašā laikā jāatzīmē, ka tas ir vairākas kārtas mazāks kā pircēju – Latvijas pilsoņu skaits. Tas apliecina arī iepriekšminēto, ka ārvalstnieki pirms un pēc liberalizācijas normas ieviešanas priekšroku deva saimnieciskās darbības formai, izmantojot kapitālsabiedrību, pārsvarā SIA.

9.attēls. Darījumu skaits ar LIZ, pircējs ārvalstnieks

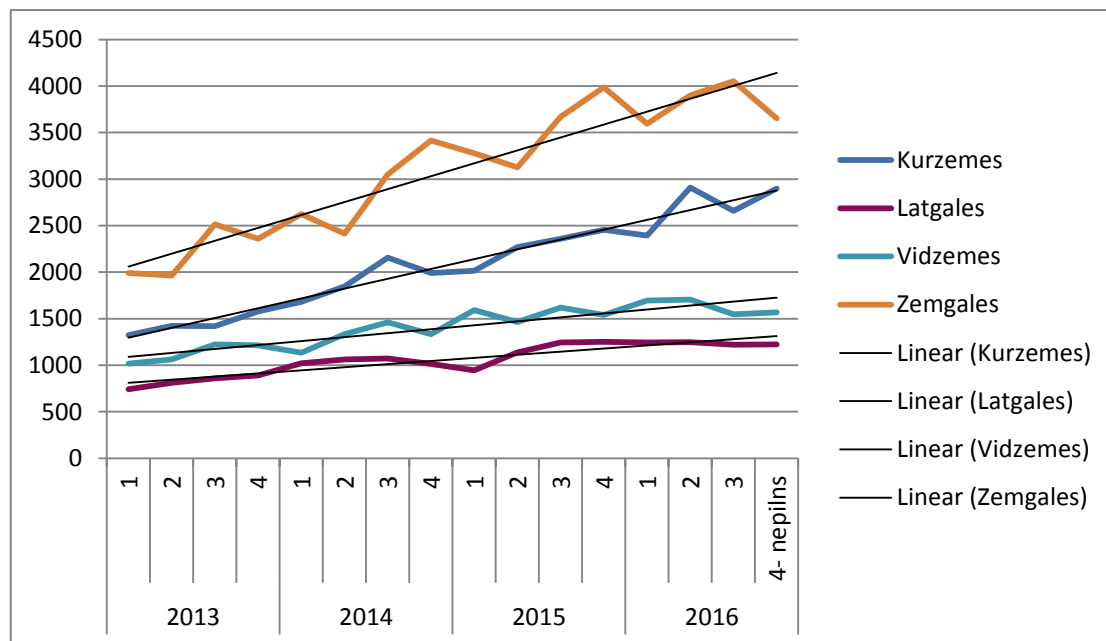


10.attēls. Darījumu skaits ar LIZ, pircējs LR pilsonis



6. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenu izmaiņu tendences

11.attēls. LIZ cenu dinamika EUR/ha



Pēc Likuma grozījumu spēkā stāšanās datumiem – būtiskas cenu izmaiņas nav konstatējamas, pastāv parasto svārstību diapazons.

7. Galvenie secinājumi

Apskatītā laika posmā, kad tika atcelti ierobežojumi ārvalstniekiem iegādāties lauksaimniecības zemi, būtiskas reakcijas tirgū nebija. Tas skaidrojams ar to, ka līdz grozījumu spēkā stāšanās brīdim, ārvalstnieki zemes iegādes ierobežojumu problēmas, risināja, Latvijā dibinot kapitālsabiedrību (pārsvārā SIA), kura iegādājās lauksaimniecības zemi. Ekonomiskā būtība nemainās – zemi iegādājas ārvalstu kapitālu pārstāvoša persona.

Pēc likuma grozījumu, kas pieprasa augstākas prasības lauksaimniecības zemes pircējiem, stāšanās spēkā samazinājies darījumu skaits un tirgotā platība. Neskatoties uz to, ka attiecīgie likuma grozījumi spēkā stājās 2014.gada augustā, tirgus ietekme ir tikai 2015.gadā. Kritums ir aptuveni 20%-30%. Tirgus ietekmes konstatācija tikai 2015.gadā skaidrojama ar to, ka tirgus dalībnieki vēl 2014.gadā pēc grozījumu stāšanās spēkā atsevišķos gadījumos pirkuma līgumu slēdza ar “atpakaļejošu” datumu”, tādējādi izvairoties no ierobežojošo normu ietekmes. Jāatzīmē, ka likums nepieprasa īpašumtiesību maiņas reģistrāciju zemesgrāmatā veikt nekavējoties.

Pārskatā analizētā laika posmā nav konstatētas būtiskas cenu izmaiņu tendences maiņas. Tās ir augošas un atšķirīgas dažādos reģionos. Vidējo vērtību svārstības īstermiņa - ceturkšņa robežās visdrīzāk saistītas ar gadījuma raksturu.