

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS PĀRSKATS

Lauku zemes tirgus Latvijā – galvenās tendences



VALSTS ZEMES DIENESTS

VZD 2013/4

Satura rādītājs

1. Problēmas aktualitāte	3
2. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platības Latvijā.....	3
3. Lauksaimniecības zemes īpašnieki.....	7
4. Tirgus darījumu skaits, zemes platību apjoms	11
5. LIZ pircēji	13
6. LIZ pārdevēji.....	17
7. Kopsavilkums par LIZ pircējiem, pārdevējiem, tirgus aktivitāti	19
8. LIZ cenu izmaiņas.....	20
9. Cenu ietekmējošie faktori.....	24
10. Secinājumi	27

1. Problēmas aktualitāte

Pēdējā laikā publiskajā telpā arvien biežāk sabiedrības uzmanība tiek pievērsta lauksaimniecības zemes tirgum un cenu kāpumam lauksaimniecības zemes sektorā, kas izsauc arī kadastrālo vērtību pieaugumu. Savukārt pieaugums kadastrālajās vērtībās ir cieši saistīts ar pieaugumu nekustamā īpašuma nodokļa apmērā. Kā iespējama cenu pieauguma iemesls izskan zemes spekulantu aktivitāte šajā tirgū.

Problēmu paspilgtina arī tas, ka sākot ar 2014.gada 1.maiju zemes tirgus būs atvērts ārvalstniekiem. Izskan viedokļi, ka neskatoties uz pastāvošajiem ierobežojumiem ārvalstnieki tāpat izpērk lauksaimniecības zemi. Pamatojoties uz likumā „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” paredzēto iespēju, ka lauksaimniecības zemi varēs iegādāties kapitālsabiedrība, daļa zemju jau ir ārvalstnieku kontrolē.

Pārskata mērķis ir objektīvi atspoguļot situāciju, balstoties uz objektīviem datiem.

2. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platības Latvijā

Runājot par nekustamā īpašuma (zemes) tirgus analīzi, jāsaprot, kas ir analizējama objekts, jeb ko mēs saprotam ar jēdzieniem „lauksaimniecībā izmantojamā zeme”, „lauksaimniecības zeme” un „lauku zeme”.

Ar jēdzienu „lauksaimniecībā izmantojamā zeme” (turpmāk – LIZ) apzīmē zemes lietošanas veidus (zemes klasifikācija pēc tās fiziskajiem parametriem): aramzeme, pļavas, ganības un augļu dārzi (MK 21.08.2007. noteikumi Nr.562 „Noteikumi par zemes lietošanas veidu klasifikācijas kārtību un to noteikšanas kritērijiem”). Latvijā ir aptuveni 2.4 milj. ha LIZ.

Jēdziens „lauksaimniecības zeme” apzīmē īpašumu (zemes vienību), uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība – zemes klasificēšana no tās ekonomiskās izmantošanas viedokļa. (Ministru kabineta 2006.gada 20.jūnija noteikumi Nr.496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība”). Latvijas apstākļos reti sastopamas zemes vienības, kas sastāv vienīgi tikai no LIZ – parasti ir arī citi zemes lietošanas veidi – meži, krūmāji, ūdeņi, purvi u.c.. Ja zemes vienībai noteikts lietošanas mērķis „Lauksaimniecības zeme”, tad lauksaimniecībai izmantojamā zeme (LIZ) attiecīgā zemes vienībā dominēs pēc platības.

Jēdziens „lauku zeme” – apzīmē zemes vienības lauku teritorijās, kurām nekustamā īpašuma lietošanas mērķis noteikts no lietošanas mērķu grupas „Lauksaimniecības zeme”, „Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu” vai „Ūdens objektu zeme” (turpmāk – lauku zeme). Visās šo lietošanas mērķu grupu zemes vienībās var būt arī LIZ, bet meža un ūdens objektu zemēs to platību īpatsvars ir nenozīmīgs.

Lielākā daļa LIZ atrodas īpašumos no lietošanas mērķu grupas „Lauksaimniecības zeme”. Kopējā LIZ platība šādos īpašumos ir ~2,3 milj. ha. Pārējās abās lietošanas mērķu grupās LIZ kopējā platība ir nenozīmīga ~ 4% no kopējās LIZ platības.

Tālāk pārskatā tiks analizēta LIZ, kas atrodas īpašumos ar lietošanas mērķi – lauksaimniecības zeme. Analīze tiek veikta dalījumā pa plānošanas reģioniem laika posmā 2011.-2013.gads. Latvijas dalījums plānošanas reģionos ilustrēts zemāk redzamajā attēlā (Attēls Nr.1).

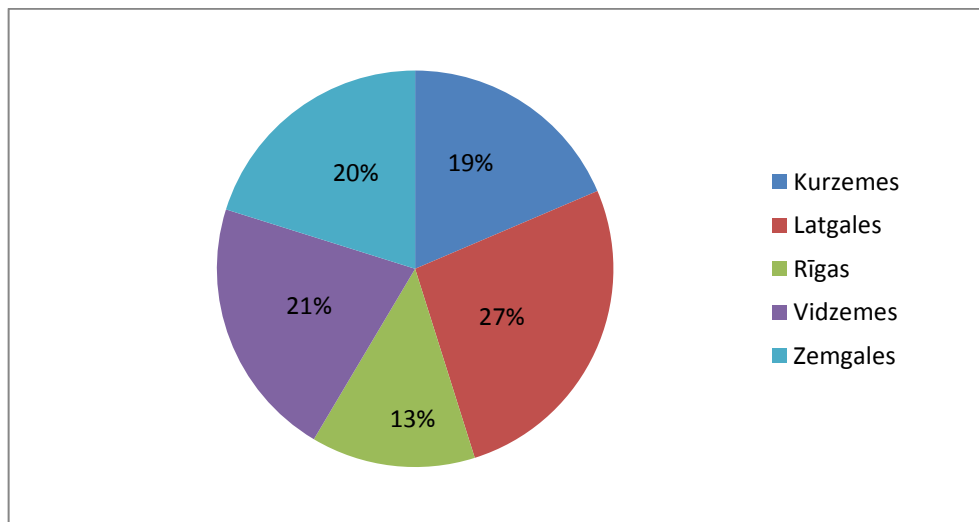
Attēls Nr.1. Plānošanas reģioni



Avots: VARAM

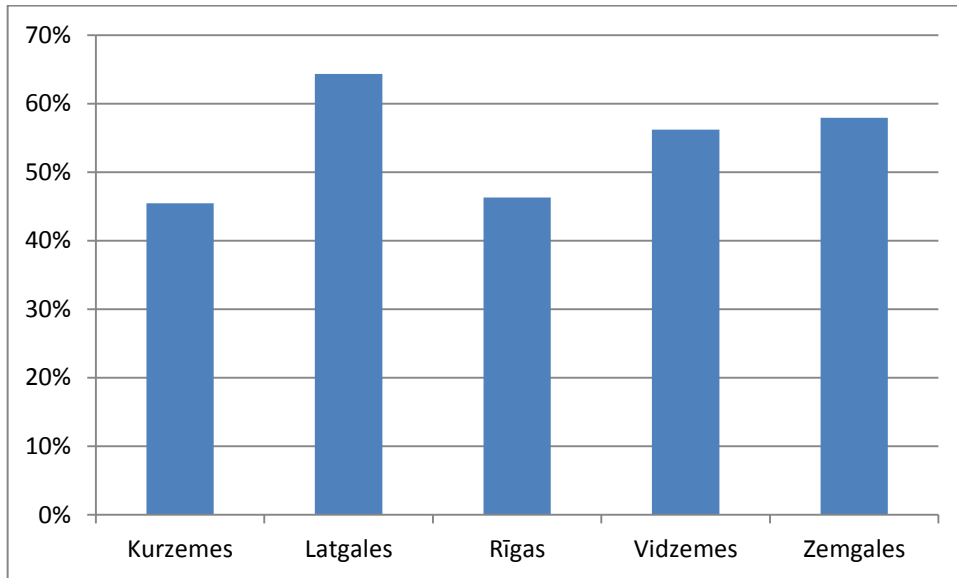
Attēls Nr.2 attēlo LIZ sadalījumu pa Latvijas plānošanas reģioniem.

Attēls Nr.2. LIZ sadalījums starp plānošanas reģioniem

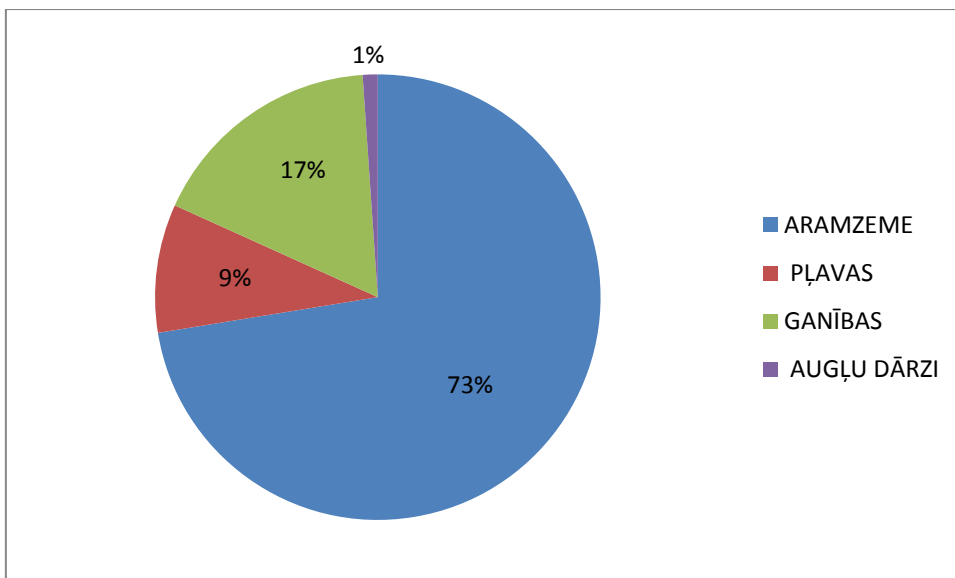


Visvairāk LIZ ir Latgales reģionā, mazāk Rīgas, pārējos reģionos ir aptuveni vienādas platības. Procentuāli no kopējās reģionu platības LIZ visvairāk ir Latgalē (Attēls Nr.3). Mazākās LIZ platības procentuāli ir Kurzemes un Rīgas reģionos – zem 40%. Pārējos reģionos LIZ ir virs 50% no kopējās teritorijas.

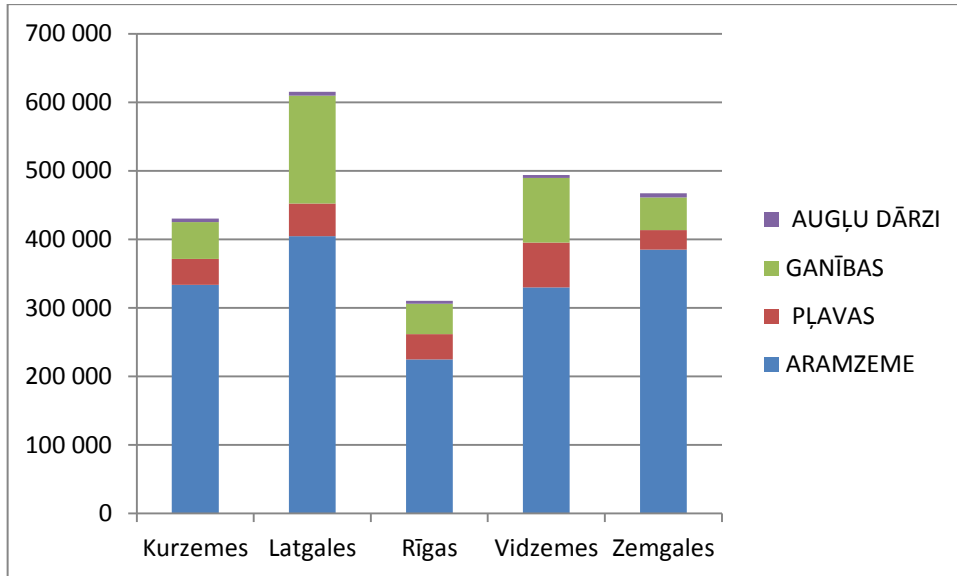
Attēls Nr.3. LIZ platība attiecībā pret reģiona platību plānošanas reģionos, %



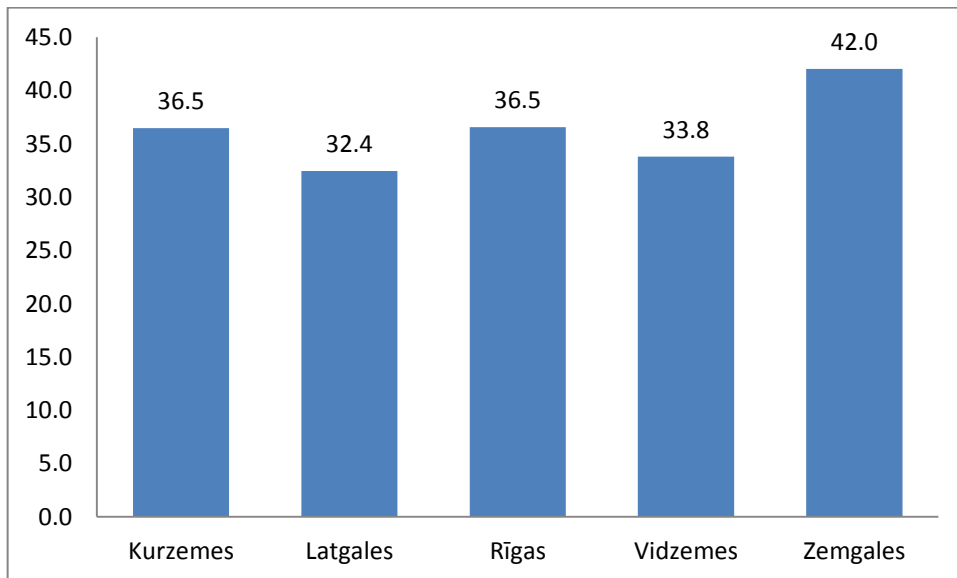
Attēls Nr.4. LIZ platību sadalījums pa lietošanas veidiem Latvijā



Attēls Nr.4 un Attēls Nr.5 ilustrē LIZ sadalījumu pa zemes lietošanas veidiem Latvijā un plānošanas reģionos. No attēliem redzams, ka sadalījumā dominante ir aramzeme, pēc tam ganības, pļavas, augļu dārzi.

Attēls Nr.5. LIZ platību sadalījums pa lietošanas veidiem plānošanas reģionos, ha

LIZ kvalitāti un vērtību nosaka dažādi faktori. Viens no būtiskākajiem ir zemes auglība jeb zemes kvalitatīvais novērtējums, ko izsaka ballēs. No attēla redzams, ka auglīgākās zemes ir Zemgalē, mazāk auglīgas – Latgalē (Attēls Nr.6).

Attēls Nr.6. LIZ vidējās auglības sadalījums starp plānošanas reģioniem ballēs

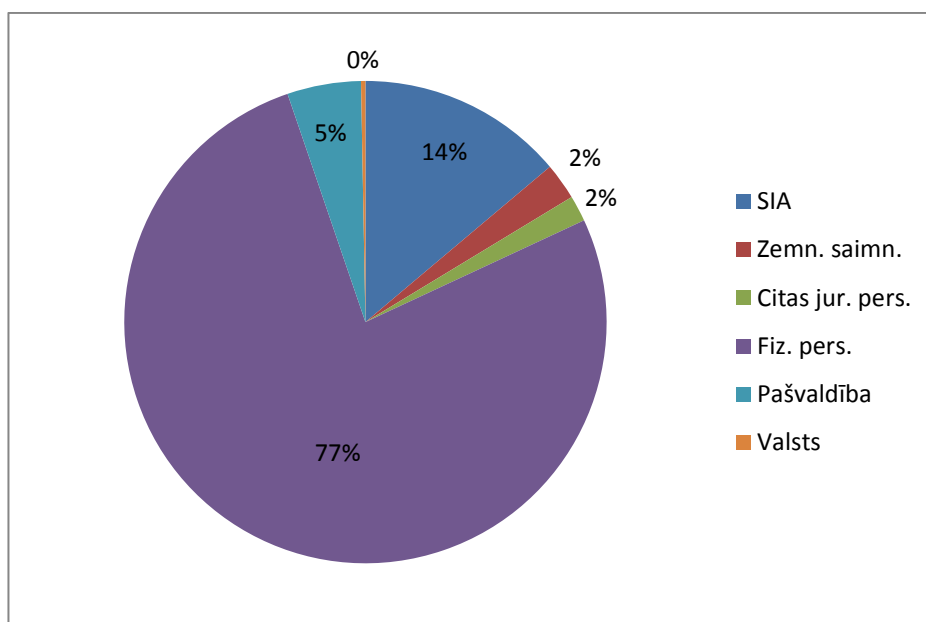
Tā kā vidējais LIZ kvalitātes salīdzinājums veikts dalījumā pa plānošanas reģioniem, kas ietver plašāku teritoriju, tad zemes kvalitātes izkliede ir daudz mazāka kā starp atsevišķām zemes vienībām vai sīkākiem dalījumiem. Piemēram, daudzos Zemgales reģiona pagastos zemes kvalitāte būtiski pārsniedz reģiona vidējos rādītājus:

Mežotnes pagastā	62 balles
Elejas pagastā	57 balles
Tērvetes pagastā	59 balles
Dobeles pagastā	53 balles

3. Lauksaimniecības zemes īpašnieki

Lielākā daļa LIZ ir privātajā īpašumā (Attēls Nr.7). Fiziskām personām pieder 77% LIZ. Nākamā lielā grupa ir Sabiedrības ar ierobežotu atbildību (SIA), kuru īpašumā ir 14% LIZ. Valsts un pašvaldību īpašumā aptuveni ir 5%, vismazāk zemnieku saimniecību īpašumā - tikai 2%. 2% zemes pieder arī īpašnieku grupai „citas juridiskas personas”. Grupā „citas juridiskās personas” ietilpst gan mācību iestādes, gan reliģiskas organizācijas, biedrības, kā arī akciju sabiedrības. Lai arī akciju sabiedrības, līdzīgi kā SIA ir komercsabiedrības ar ierobežotu atbildību, pārskatā īpaši tiek izdalītas SIA, jo LR uzņēmumu reģistrā ir pieejama publiska informācija par to īpašniekiem, bet akciju sabiedrību gadījumā akcionāru jeb īpašnieku reģistrs tiek glabāts pašā akciju sabiedrībā. Līdz ar to kāda ir ārvalstu vai vietējā kapitāla ietekme uz LIZ tirgu, veicama analizējot SIA, pie kam, jāatzīmē, ka SIA īpašumā ir būtiski vairāk LIZ kā akciju sabiedrību īpašumā.

Attēls Nr.7. LIZ sadalījums pēc īpašnieku statusa



„Zemnieku saimniecība” šī pārskata izpratnē, ir individuālais uzņēmums, saskaņā ar likumu „Par individuālo (ģimenes) uzņēmumu un zemnieka vai zvejnieka saimniecību”, kas ražo lauksaimniecības produkciju, izmantojot speciāli šim mērķim galveno ražošanas līdzekli — zemi. Ar lauksaimniecības produkcijas ražošanu var nodarboties arī citi komersanti, piemēram SIA.

Izmantojot juridisko formu „SIA” ar lauksaimniecības produkcijas ražošanu nodarbojas ne tikai ārvalstu zemnieki, bet arī Latvijas zemnieki.

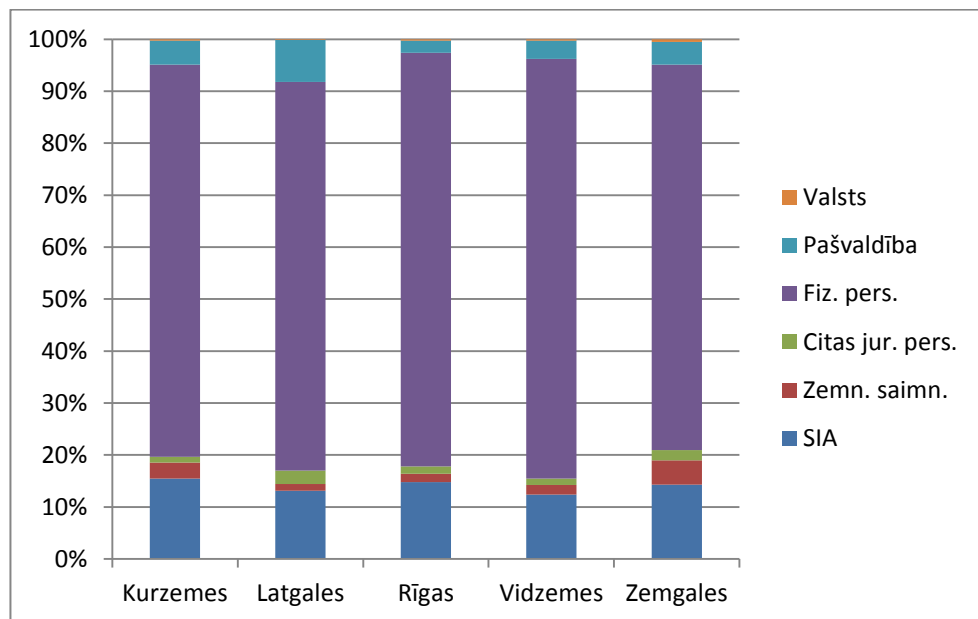
Taču, ja analizē darījumus, kuros ir iesaistīts SIA vai SIA ir zemes īpašnieks, jāņem vērā, ka tā komercdarbībai nav jābūt saistītai ar lauksaimniecības produkcijas ražošanu. SIA lauksaimniecības zemi var iegādāties jebkādiem mērķiem, tajā skaitā spekulācijām. Lai gan kā tirgus dalībnieki dominē SIA (salīdzinājumā ar zemnieku saimniecību), nevar apgalvot ka

tie ir gala lietotāji pretēji zemnieku saimniecībām, kur redzams, ka tās ir pircējas nevis pārdevējas. Attiecībā uz SIA nepieciešama turpmāka padziļināta izpēte, lai analizētu to nodarbošanās veidu.

Kvantitatīvie rādītāji par zemnieku saimniecībām neatspoguļo pilnu spektru par zemes īpašniekiem – zemes apsaimniekotājiem, jo zemes apsaimniekotāji var būt arī SIA vai fiziska persona.

Zemāk redzamajā attēlā (Attēls Nr.8) ilustrēts LIZ sadalījums pēc īpašnieku statusa Latvijas reģionos. Visumā sadalījums atbilst vidējam Latvijā – dominē fiziskas personas, nākamā grupa SIA. Nedaudz atšķiras Zemgales un Latgales reģions.

Attēls Nr.8. LIZ sadalījums pēc īpašnieku statusa plānošanas reģionos



Pēdējā laikā sevišķi bieži tiek aktualizēts jautājums par zemes īpašniekiem – ārvalstniekiem, kas izpērk un izpirks lauksaimniecības zemi pēc šī gada 1.maija, kad tiks likvidēti pašreiz spēkā esošie ierobežojumi attiecībā uz lauksaimniecības zemes iegādi.

Lauksaimniecības zemes iegādes ierobežojumus regulē likums „Par zemes privatizāciju lauku apvidos”:

„28. pants. Darījumu subjekti

Zemi var iegūt īpašumā saskaņā ar Civillikumu un citiem likumiem:

- 1) Latvijas Republikas pilsoņi;
- 2) valsts un pašvaldības, valsts un pašvaldību uzņēmumi (statūtsabiedrības);
- 3) Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā reģistrēta statūtsabiedrība:

a) kuras pamatkapitālā vairāk nekā puse pieder Latvijas Republikas pilsoņiem, valstij vai pašvaldībai, katram atsevišķi vai vairākiem šiem subjektiem kopā,

b) kuras pamatkapitālā vairāk nekā puse pieder fiziskajām vai juridiskajām personām no valstīm, ar kurām Latvijas Republika ir noslēgusi starptautiskus līgumus par ieguldījumu

veicināšanu un aizsardzību, ko apstiprinājusi Saeima līdz 1996.gada 31.decembrim. Minētais attiecināms arī uz fiziskajām vai juridiskajām personām no valstīm, ar kurām starptautiskie līgumi noslēgti pēc 1996.gada 31.decembra, ja šajos līgumos paredzētas Latvijas Republikā reģistrēto fizisko un juridisko personu tiesības iegādāties zemi attiecīgā valstī,

c) kuras pamatkapitālā vairāk nekā puse pieder vairākiem "a" un "b" apakšpunktā minētajiem subjektiem kopā;

d) kura ir publiska akciju sabiedrība, ja tās akcijas tiek kotētas fondu biržā;

4) Latvijā reģistrētās reliģiskās organizācijas, kuru darbības laiks, skaitot no reģistrēšanas brīža Latvijas Republikā, ir ne mazāk kā trīs gadi;

5) Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā reģistrētās zemnieka saimniecības un individuālie uzņēmumi, ja tie pieder Latvijas Republikas pilsoņiem;

6) valsts un pašvaldību augstskolas, kuru satversmes ir apstiprinātas likumā noteiktajā kārtībā.

Ar 2014.gada 1.maiju Eiropas Savienības dalībvalstu pilsoņi un Eiropas Savienības dalībvalstīs reģistrētas juridiskās personas zemi var iegūt īpašumā ar tādiem pašiem noteikumiem kā šā panta pirmajā daļā minētie subjekti.

Pārejas posmā no 2004.gada 1.maija līdz 2014.gada 30.aprīlim zemi var iegūt īpašumā saskaņā ar Civillikumu un citiem likumiem:

1) Eiropas Savienības dalībvalstu pilsoņi, ja viņi vēlas veikt uzņēmējdarbību Latvijā kā pašnodarbinātie zemnieki un vismaz trīs gadus nepārtraukti dzīvo Latvijā, kā arī vismaz trīs gadus pēc kārtas Latvijā aktīvi nodarbojušies ar lauksaimniecību;

2) pārējie Eiropas Savienības dalībvalstu pilsoņi un Eiropas Savienības dalībvalstīs reģistrētas juridiskās personas, izņemot lauksaimniecības un meža zemi.

Personas, kuras nav minētas šā panta pirmajā daļā, zemi var iegūt īpašumā ar ierobežojumiem, kas noteikti šā likuma 29.pantā.”.

Šī likuma 28.pants paredz, ka sākot ar 2014.gada 1.maiju Eiropas Savienības dalībvalstu pilsoņi un Eiropas Savienības dalībvalstīs reģistrētas juridiskās personas zemi var iegūt īpašumā ar tādiem pašiem noteikumiem kā Latvijas Republikas pilsoņi.

Šāda regulācija, neapšaubāmi, palielina lauksaimniecības zemes pircēju loku. Taču jāatzīmē, ka pastāvošā regulācija stipri ierobežo fizisku personu – ārvalstnieku lauksaimniecības zemes iegādi, bet neaizliedz ārvalstu kapitālam caur SIA darboties lauksaimniecības zemes tirgū.

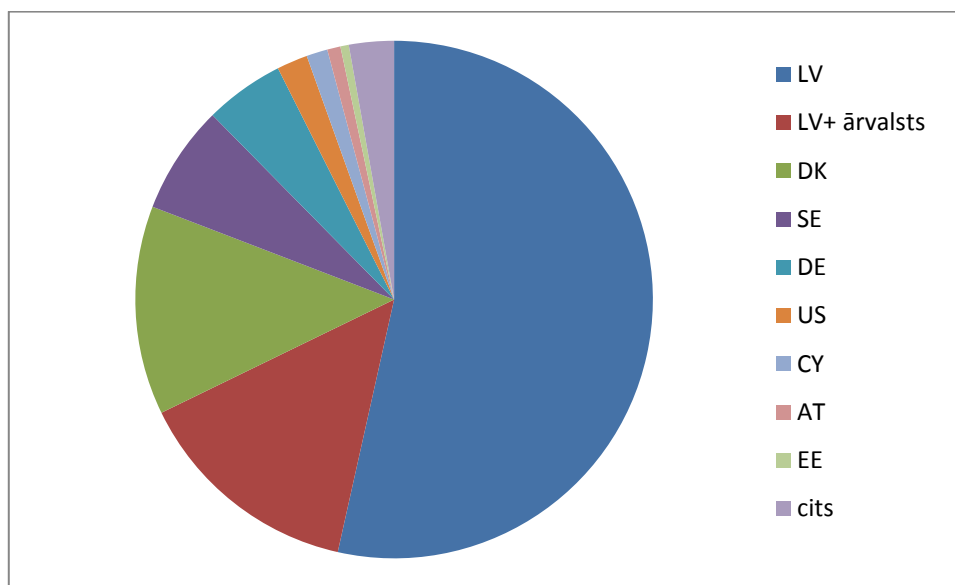
Lai novērtētu, kādā apmērā LIZ iegādāta ar ārvalstu kapitālu, jāveic lauksaimniecības zemes īpašnieku SIA analīze. Kā redzams LIZ sadalījumā pēc īpašnieku statusa (Attēls Nr.7), SIA īpašumā ir aptuveni 14% LIZ. Tas nozīmē, ka pie nosacījuma, ka visos SIA ir šis ārvalstu kapitāls, teorētiski 14% no visas LIZ varētu piederēt ārvalstu kapitālam, bet 86% Latvijas kapitālam.

Attēls Nr.9 ilustrē lauksaimniecības zemes īpašnieku SIA kapitāla struktūru dalījumā pēc īpašnieku rezidentvalsts, saskaņā ar LR Uzņēmumu reģistra datiem. No attēla redzams, ka nedaudz vairāk kā puse ir SIA ar Latvijas kapitālu, tālāk ar jauktu kapitālu – Latvijas un ārvalstu. No redzamā pārstāvētā ārvalstu kapitāla pirmajā vietā ir Dānija, tālāk Zviedrija un Vācija.

Jāatzīmē, ka šajā dalījumā pilnībā nevar konstatēt patieso kapitāla struktūru. Piemēram, ja SIA dibinātāji ir Latvijā reģistrētas SIA, kuru īpašnieki ir ārvalstnieki, tad šajā dalījumā tas

atspoguļosies ka dalībnieki ir no Latvijas. Tāpēc daļa SIA, kas pārstāv Latvijas kapitālu, patiesībā caur dibinātājiem var būt ar citu kapitāla izcelsmi.

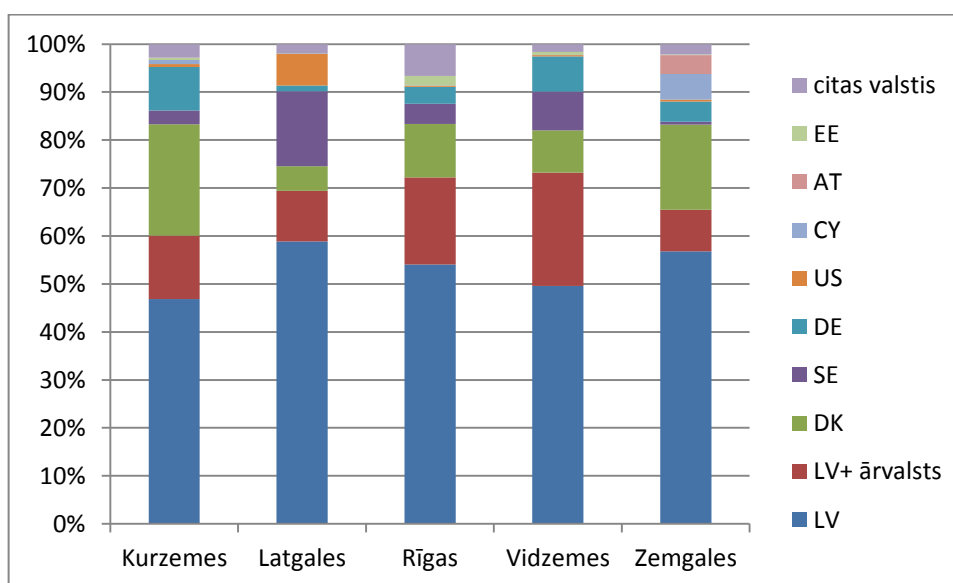
Attēls Nr.9. SIA – lauksaimniecības zemes īpašnieku kapitāla struktūra dalījumā pa SIA dalībnieku rezidentvalstīm



Paskaidrojums: LV – Latvija; DK – Dānija; SE – Zviedrija; DE – Vācija; US – Amerika; CY – Kipra; AT – Austrija; EE – Igaunija

Attēls Nr.10 parāda lauksaimniecības zemes īpašnieku SIA kapitāla struktūru dalījumā pa SIA dalībnieku rezidentvalstīm Latvijas reģionos. No attēla redzams, ka Dānijas kapitāls visvairāk ir Kurzemē un Zemgalē, Zviedrijas kapitāls visvairāk pārstāvēts Latgalē, vismazāk Zemgalē.

Attēls Nr.10. SIA – lauksaimniecības zemes īpašnieku kapitāla struktūra dalījumā pa SIA dalībnieku rezidentvalstīm plānošanas reģionos

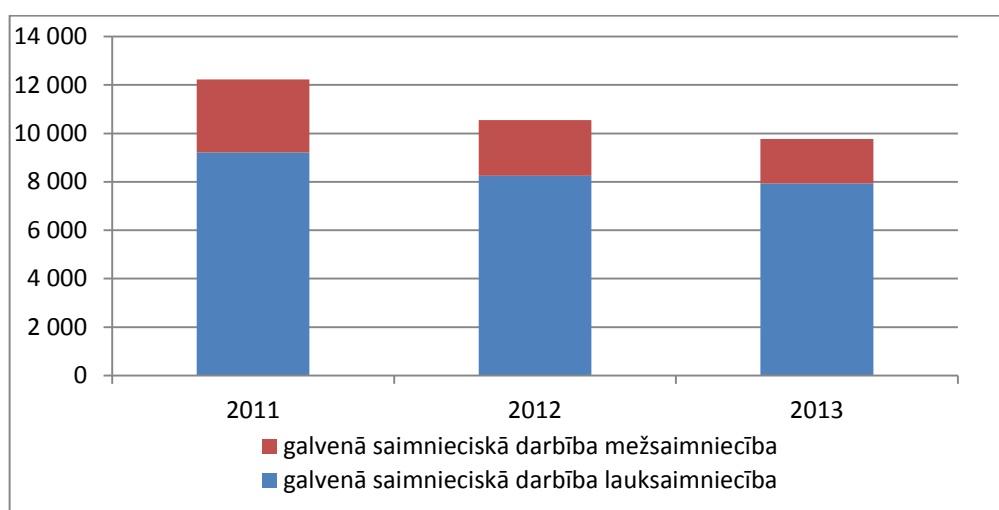


Paskaidrojums: LV – Latvija; DK – Dānija; SE – Zviedrija; DE – Vācija; US – Amerika; CY – Kipra; AT – Austrija; EE – Igaunija

4. Tirgus darījumu skaits, zemes platību apjoms

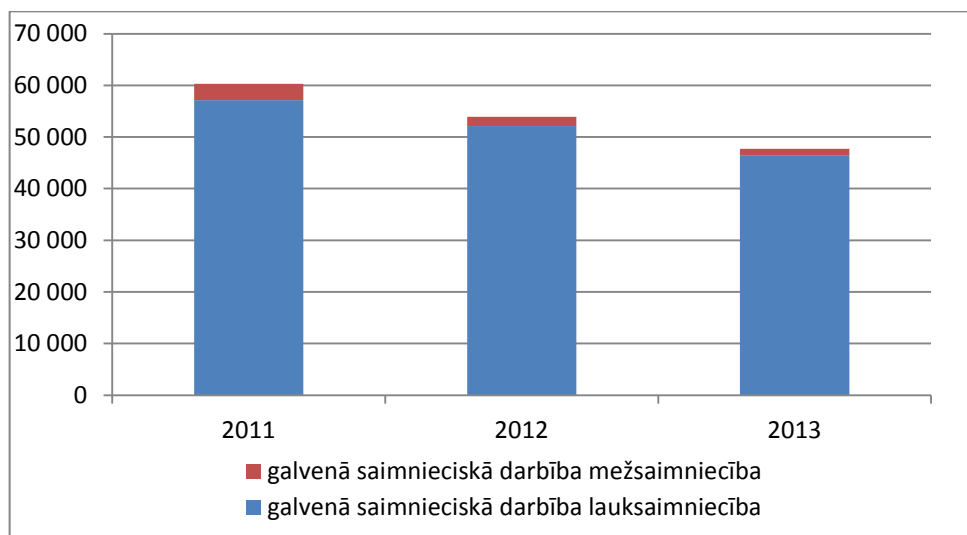
Kā jau iepriekš tika minēts, ka LIZ var ietilpt gan lietošanas mērķu grupā „Lauksaimniecības zeme”, gan „Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu”, gan „Ūdens objektu zeme”. Attēls Nr.11 ilustrē darījumu skaita dinamiku 2011.-2013.gadā ar lauku zemi, ja uz tās ir arī LIZ daļa. Darījumu atlasē iekļauti darījumi, kuros pārdots kaut viens ha LIZ. Jāatzīmē, ka vienā darījumā tiek pārdots vai nu viss īpašums vai tā daļa, īpašumā var ietilpt arī vairākas zemes vienības. No attēla redzams, ka šādiem kritērijiem vairumā atbilst darījumi ar lauksaimniecības zemi. Darījumu skaits gan ar lauksaimniecības, gan mežsaimniecības zemi 2012.-2013. gadā praktiski nav mainījies, tas ir nedaudz mazāks kā 2011.gadā.

Attēls Nr.11. Darījumu skaits ar lauku zemi



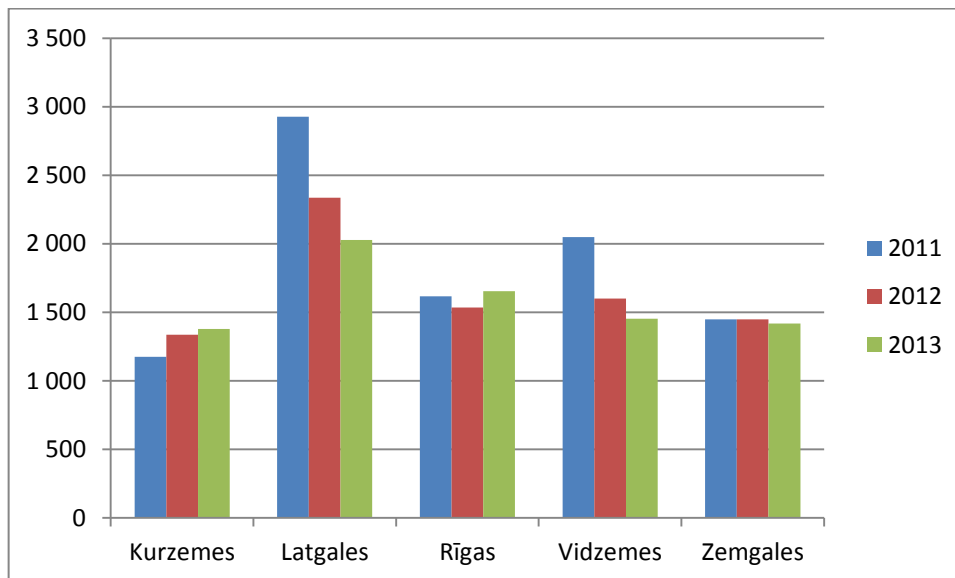
Attēls Nr.12 ilustrē LIZ platību apjomu darījumos ar lauku zemi. No attēla redzams, ka darījumu apjoms ar LIZ gadījumā, ja darījums notiek ar mežsaimniecības zemi, ir salīdzinoši nenozīmīgs, salīdzinājumā darījumu apjomam ar lauksaimniecības zemi. Tāpēc turpmākā tirgus darījumu analīze aprobežosies tikai ar darījumu analīzi ar lauksaimniecības zemi.

Attēls Nr.12. LIZ platību apjoms darījumos ar lauku zemi, ha



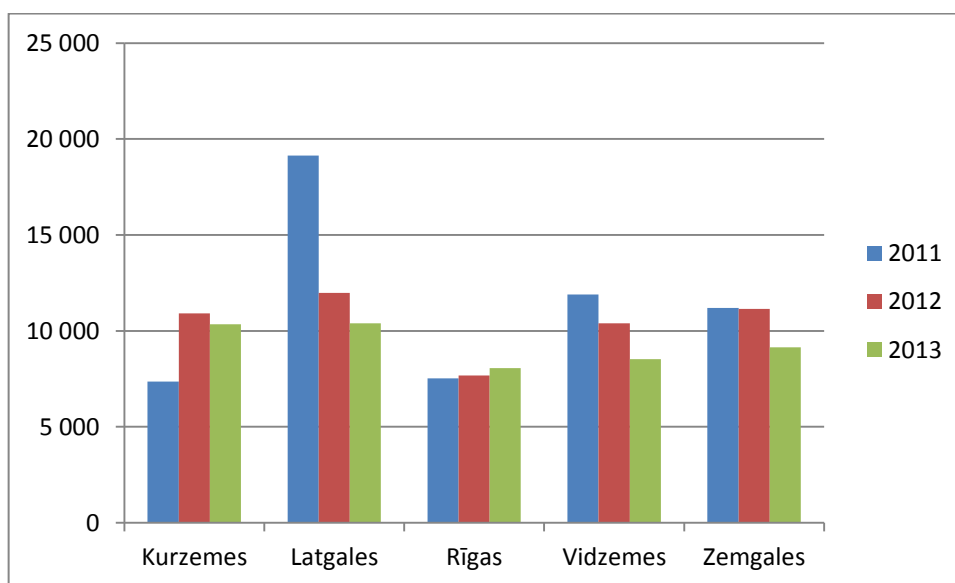
Attēls Nr.13 un Attēls Nr.14. ilustrē darījumu skaitu un darījumu apjomu ar lauksaimniecības zemi Latvijas reģionos. No attēliem redzams, ka gan no darījumu skaita, gan no zemes platību apjoma darījumos pirmajā vietā ir Latgale. Kurzemē darījumi notiek salīdzinoši mazāk, taču pārdotā zemes platība ir vidēji lielāka.

Attēls Nr.13. Darījumu skaits ar lauksaimniecības zemi plānošanas reģionos 2011.-2013.g.



Latgalē 2012. un 2013.gadā vērojams gan darījumu skaita, gan pārdoto zemes platību apjoma kritums, salīdzinājumā ar 2011.gadu. Kurzemē šajā pašā laika periodā vērojama pretēja tendence – tiek pārdotas vidēji lielākas zemes platības.

Attēls Nr.14. Darījumu apjoms ar LIZ plānošanas reģionos 2011.-2013.g., ha

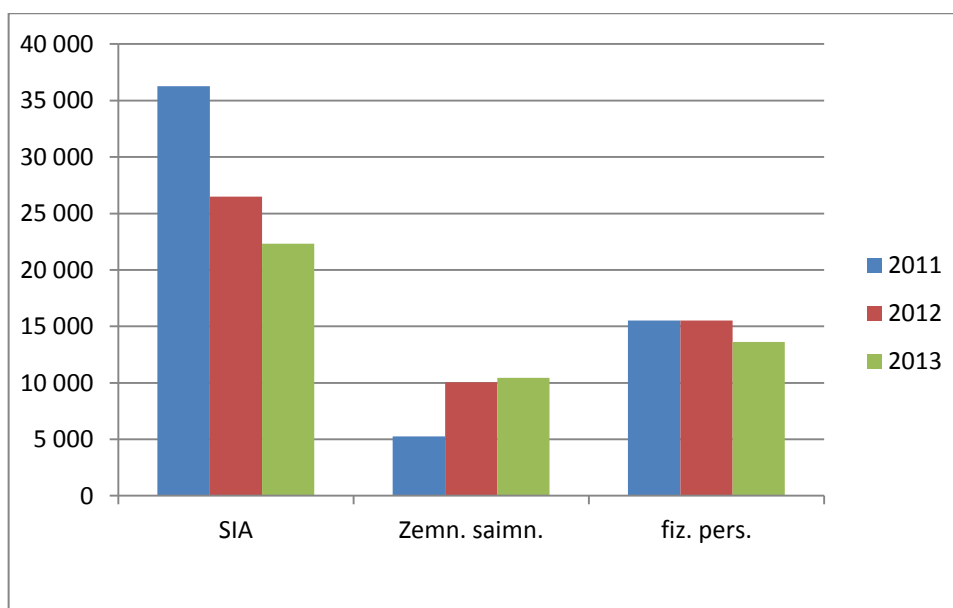


5. LIZ pircēji

LIZ pircējus var iedalīt trīs lielās grupās: fiziskas personas, zemnieku saimniecības, SIA.

Attēls Nr.15 ilustrē iepriekš minēto tirgus dalībnieku pirktu LIZ apjomu (platības) Latvijā. No dinamikas redzams, ka laika posmā no 2011.līdz 2013.gadam kā pircējs dominē SIA, nākamais – fiziskas personas, tālāk zemnieku saimniecības. Tajā pašā laikā saskatāma viennozīmīga tendence – SIA īpatsvars samazinās, bet zemnieku saimniecību īpatsvars palielinās.

Attēls Nr.15. LIZ pircēju struktūra Latvijā 2011.-2013.g. ha

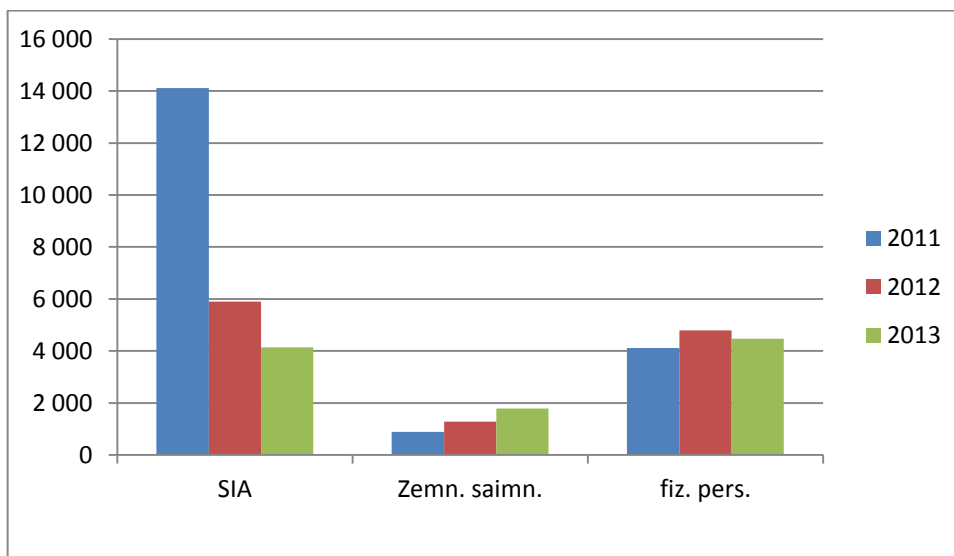
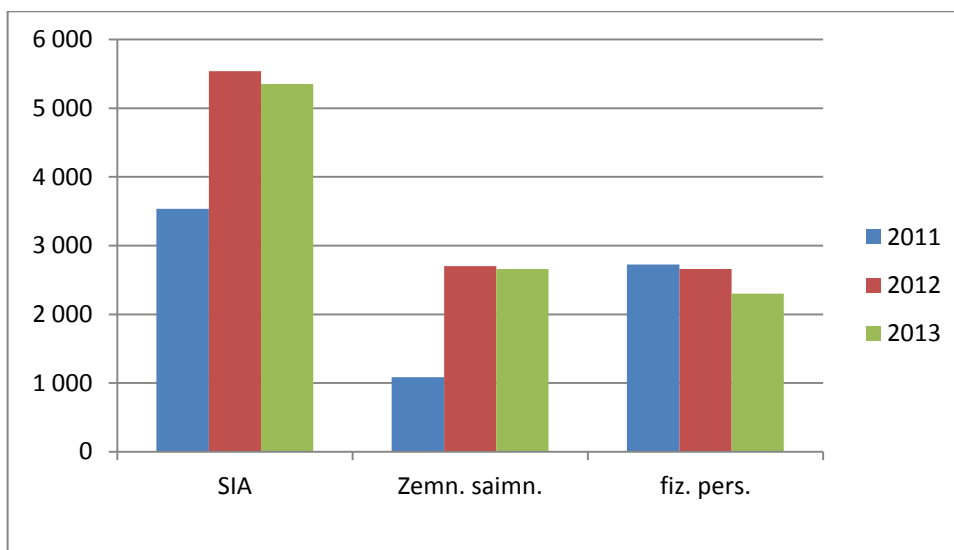
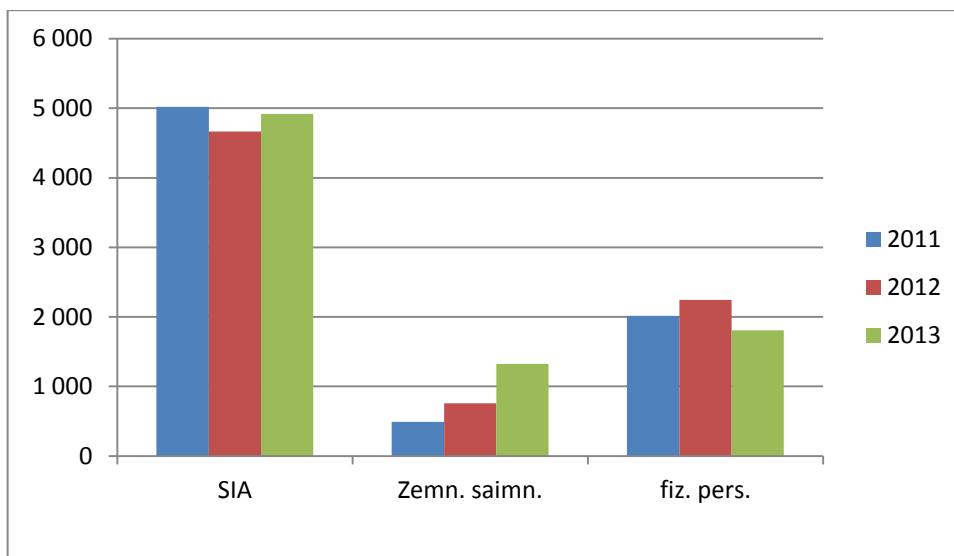


Attēls Nr.16. līdz Attēls Nr.20. parāda tirgus dalībnieku pirktu LIZ apjomu Latvijas plānošanas reģionos. Latvijas kopējā tendence kvalitatīvi saglabājas līdzīga Latgalei un Vidzemei: pircēju SIA īpatsvars samazinās, pircēju – zemnieku saimniecību īpatsvars palielinās, pircēju – fizisku personu īpatsvars praktiski nemainīgs, bet ar tendenci samazināties.

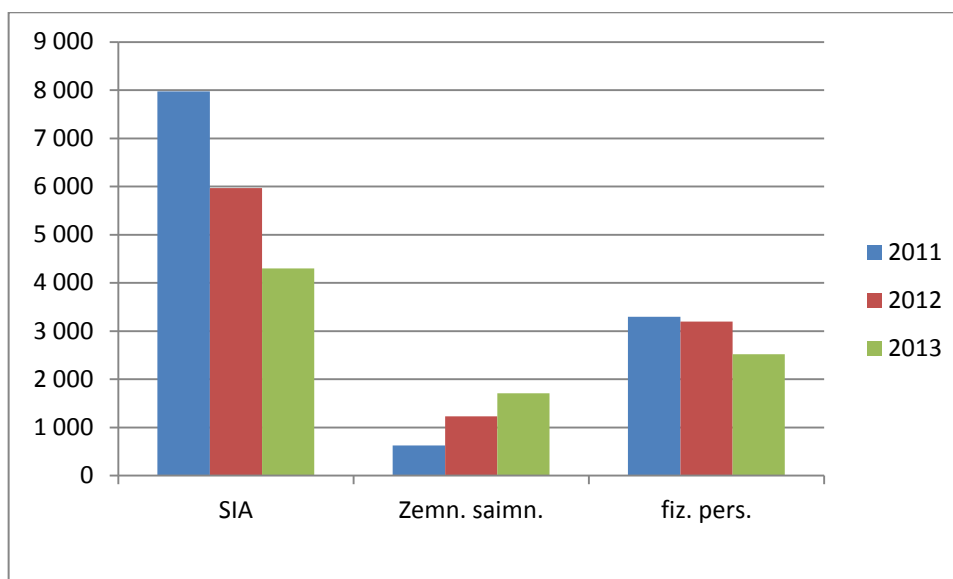
No Latvijas kopējās tendences atšķirīga kvalitatīvā situācija ir Kurzemē, kur pircēju SIA īpatsvars palielinās, bet Rīgas reģionā - pircēju SIA īpatsvars ir nemainīgs.

Starp Latvijas plānošanas reģioniem ir atšķirīga arī kvantitatīvā tirgus situācija:

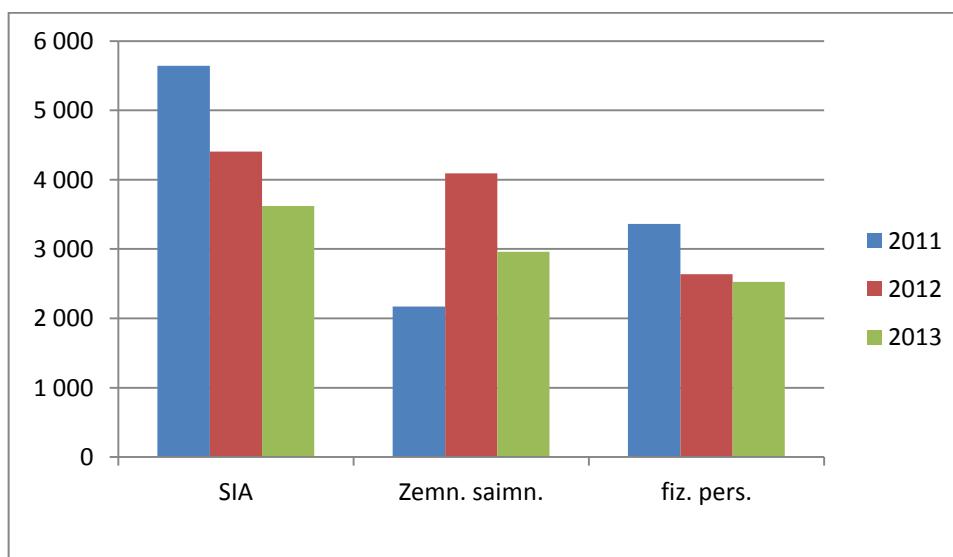
Visos reģionos, izņemot Zemgali, 2013.gadā pircēji – SIA pirka aptuveni divas reizes vairāk LIZ platību nekā zemnieku saimniecības. Zemgalē šī atšķirība bija tikai 15% (Attēls Nr.20). Vislielākais SIA kā pircēju kritums ir Latgalē - no 14 000 ha 2011.gadā līdz 4000 ha 2013.gadā jeb kritums par 70% (Attēls Nr.16).

Attēls Nr.16. LIZ pircēju struktūra Latgales reģionā 2011.-2013.g., haAttēls Nr.17. LIZ pircēju struktūra Kurzemes reģionā 2011.-2013.g., haAttēls Nr.18. LIZ pircēju struktūra Rīgas reģionā 2011.-2013.g., ha

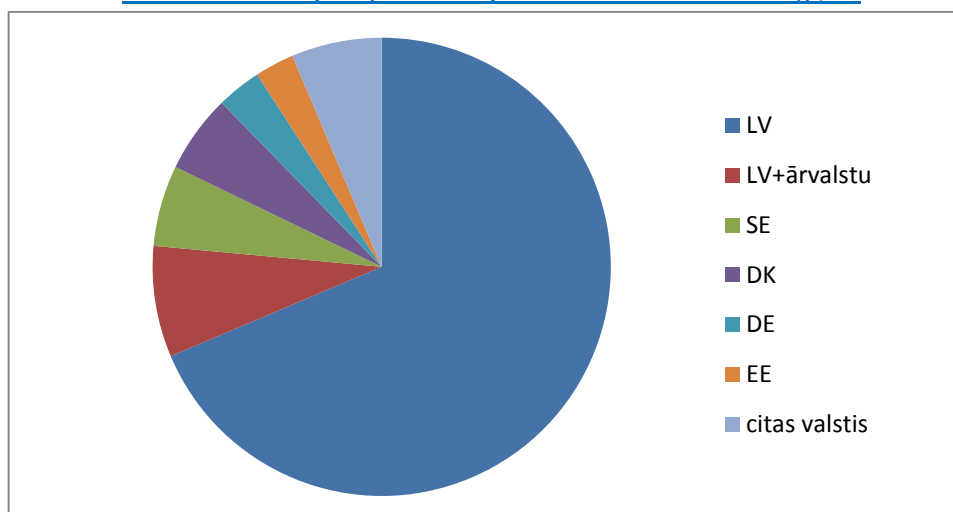
Attēls Nr.19. LIZ pircēju struktūra Vidzemes reģionā 2011.-2013.g., ha



Attēls Nr.20. LIZ pircēju struktūra Zemgales reģionā 2011.-2013.g., ha



Lai izprastu ārvalstu kapitāla ietekmi uz LIZ tirgu, tiek analizēta pircēju SIA dalībnieku struktūra, jo ārvalstu kapitāls tirgū ieplūst caur SIA. Attēls Nr.21 ilustrē LIZ pircēju SIA kapitāla struktūru dalījumā pa rezidentvalstīm 2011.-2013.gadā.

Attēls Nr.21. LIZ pircēju - SIA kapitāla struktūra 2011.-2013.g., ha

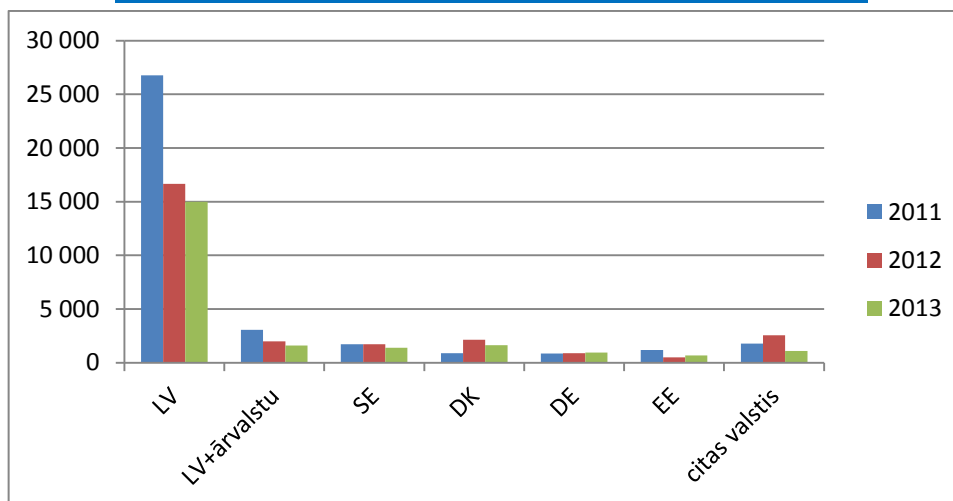
Paskaidrojums: LV – Latvija; SE – Zviedrija; DK – Dānija; DE – Vācija; EE – Igaunija

No minētā attēla (Attēls Nr.21) redzams, ka LIZ pircēju SIA dalījumā pēc kapitāla struktūras dominē Latvijas kapitāls, kā arī jaukts kapitāls – Latvijas un ārvalstu. SIA, kurās var identificēt dalībnieku kapitāla rezidentvalsti ir Zviedrija, Dānija, Vācija, Igaunija.

Jāatzīmē, ka, gadījumā, ja SIA īpašnieki ir Latvijā reģistrētas kompānijas, iepriekšminētā dalījumā šie SIA īpašnieki uzrādās kā Latvijas rezidenti, taču faktiskā kapitāla izcelsme ir nezināma, jo SIA īpašnieki – juridiskās personas var būt ar ārvalstu kapitāla izcelsmi. Detalizētākai analīzei būtu nepieciešamas ziņas par īpašnieku īpašniekiem.

Šajā pārskatā netiek analizēti gadījumi, kad zemes tirdzniecība pēc ekonomiskās būtības notiek ar zemes īpašnieka SIA kapitāla daļām.

Attēls Nr.22 ilustrē LIZ pircēju SIA nopirkto platību dinamiku 2011.-2013.gadā. No attēla redzams, ka vislielākais kritums nopirkto platību ziņā ir SIA ar Latvijas kapitālu, Latvijas kopā ar ārvalstu, Igaunijas. Dinamikā praktiski izmaiņu nav starp LIZ pircējiem SIA, kura dibinātāji ir no Zviedrijas, Dānijas, Vācijas.

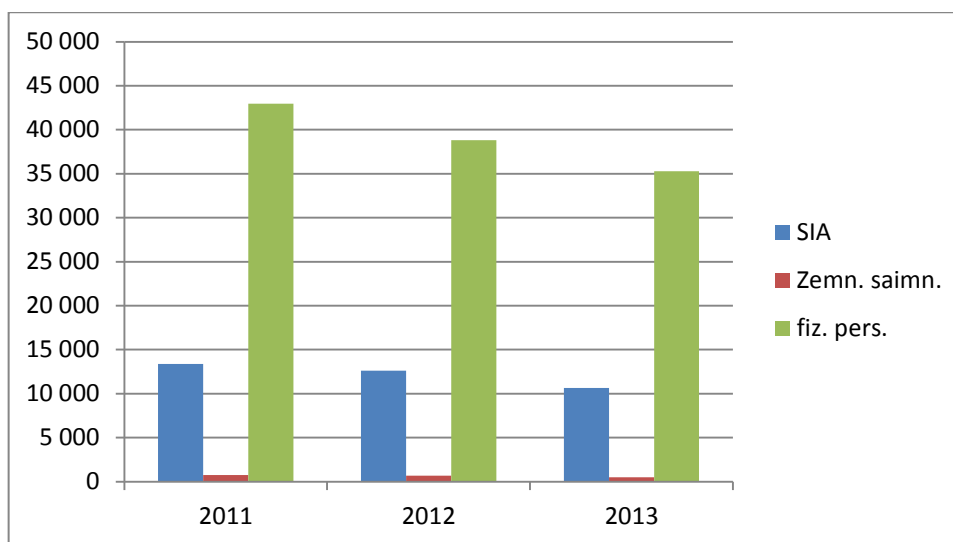
Attēls Nr.22. LIZ pircēju - SIA kapitāla struktūra 2011.-2013.g., ha

Paskaidrojums: LV – Latvija; SE – Zviedrija; DK – Dānija; DE – Vācija; EE – Igaunija

6. LIZ pārdevēji

Attēls Nr.23 ilustrē LIZ pārdevēju struktūru Latvijā 2011.-2013.gadā. Arī LIZ pārdevējus, līdzīgi kā LIZ pircējus, var sadalīt tajās pašās grupās: SIA, zemnieku saimniecība un fiziska persona. Lai arī tirgus dalībnieki tie paši, situācija radikāli atšķirīga – pārdevēji – zemnieku saimniecības pārdod nenozīmīgu skaitu LIZ platību. Lielākais platību pārdevējs ir fiziska persona, kura 2011.gadā pārdeva 43 000 ha, bet 2013.gadā 35 000 ha LIZ. Salīdzinot ar fiziskām personām, aptuveni trīs reizes mazāk zemes platības pārdod SIA. Pēc pārdotām platībām, abās grupās laika posmā no 2011.līdz 2013.gadam ir samazinājums – SIA par ~30%, fiziskām personām par ~20%.

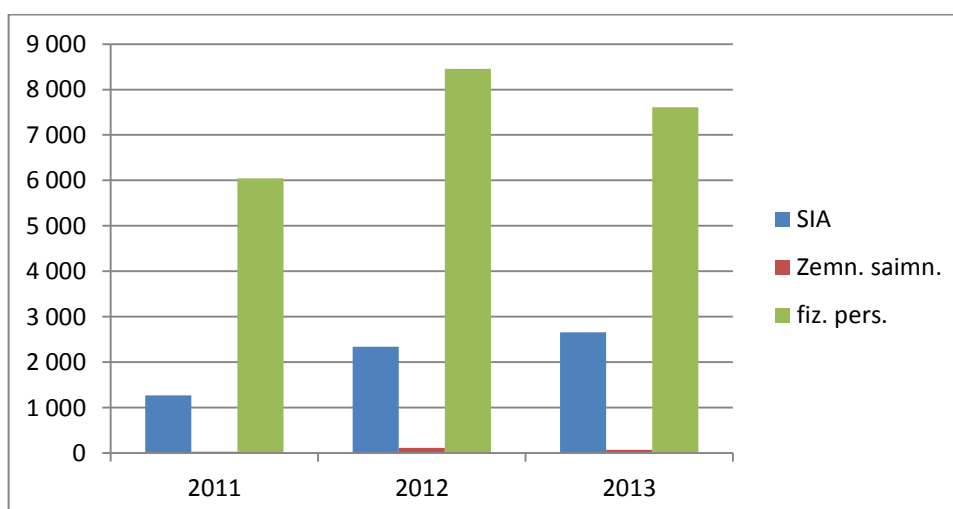
Attēls Nr.23. LIZ pārdevēju struktūra Latvijā 2011.-2013.g., ha

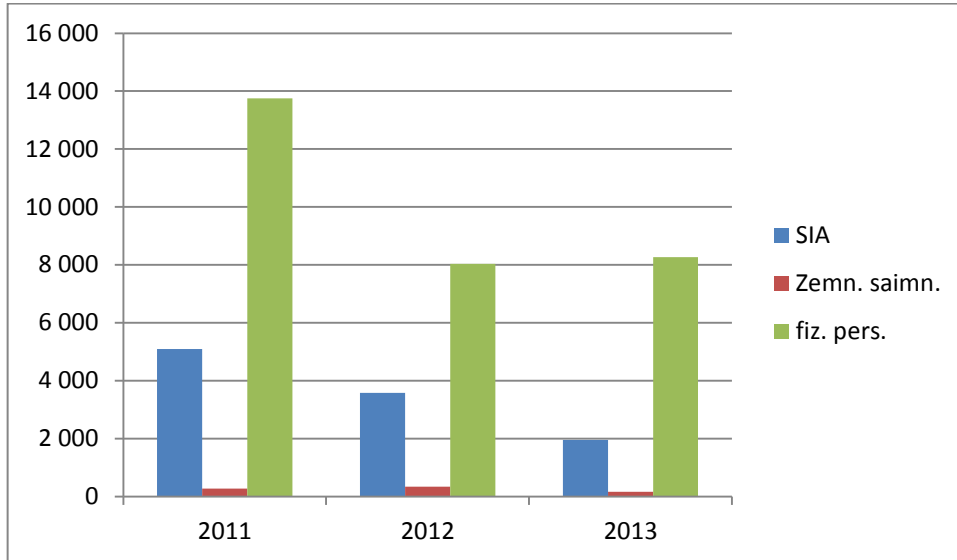
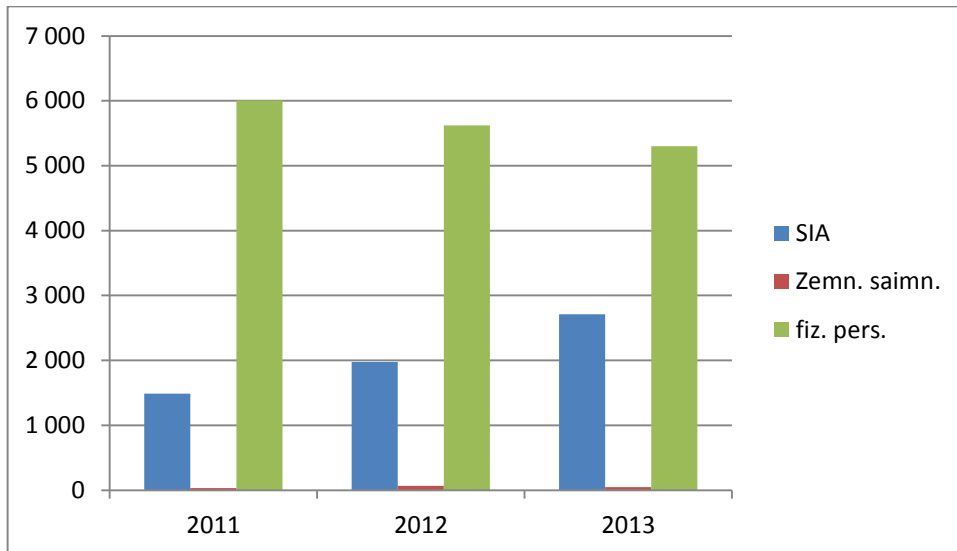
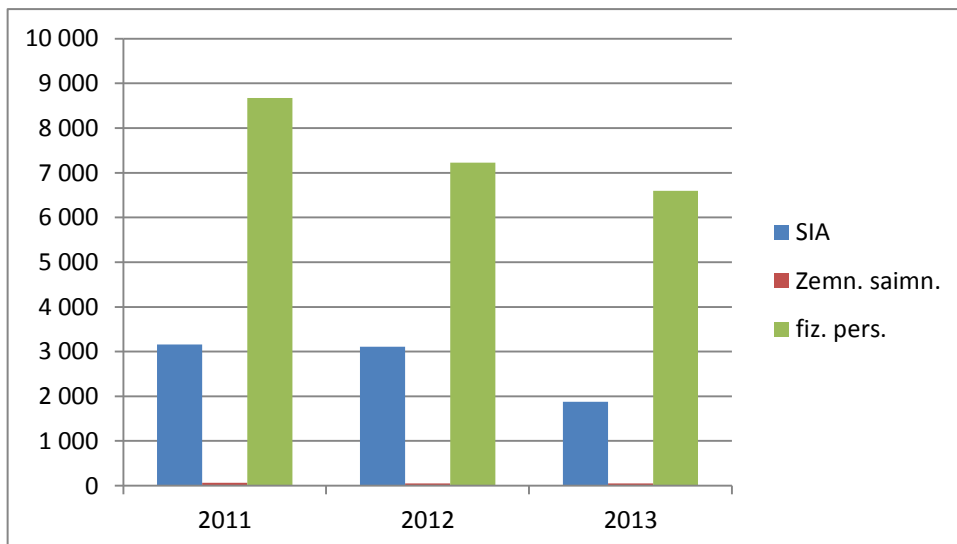


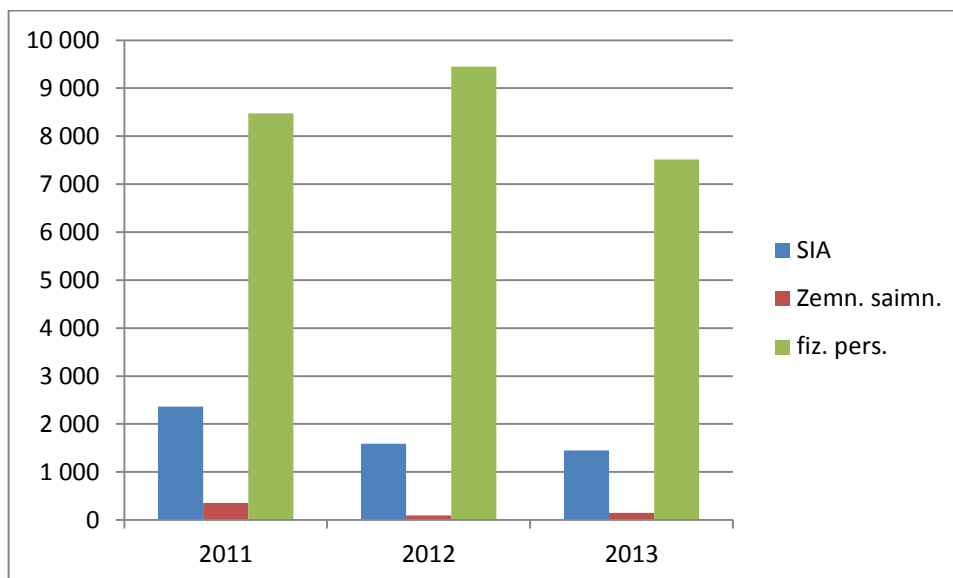
Attēls Nr.24 līdz Attēls Nr.28 ilustrē LIZ pārdevēju pārdotās zemes dinamiku Latvijas plānošanas reģionos no 2011. līdz 2013.gadam. Reģionos, līdzīgi kā vidēji Latvijā, dominē pārdevējs – fiziska persona. Reģionos pastāv arī atšķirīgas tendences Latvijas situācijai.

Kurzemē un Rīgas reģionā pieaug SIA – LIZ pārdotās platības, savukārt Latgalē tās samazinās.

Attēls Nr.24. LIZ pārdevēju struktūra Kurzemes reģionā 2011.-2013.g., ha



Attēls Nr.25. LIZ pārdevēju struktūra Latgales reģionā 2011.-2013.g., haAttēls Nr.26. LIZ pārdevēju struktūra Rīgas reģionā 2011.-2013.g., haAttēls Nr.27. LIZ pārdevēju struktūra Vidzemes reģionā 2011.-2013.g., ha

Attēls Nr.28. LIZ pārdevēju struktūra Zemgales reģionā 2011.-2013.g., ha

7. Kopsavilkums par LIZ pircējiem, pārdevējiem, tirgus aktivitāti

Tirgus dalībnieku – pircēju un pārdevēju attiecības parādītas zemāk esošajā tabulā (Attēls Nr.29) - LIZ pircēji un pārdevēji dalījumā pēc juridiskā statusa plānošanas reģionos laika periodā no 2011. līdz 2013.gadam.

Attēls Nr.29. LIZ-pircēju /pārdevēju struktūra plānošanas reģionos 2011.-2013.g., ha

		Pircēji												
		2011			2012			2013						
		SIA	ZS	FP	SIA	ZS	FP	SIA	ZS	FP				
pārdevēji	Zemgales	SIA	1 915	226	221	1 080	297	210	1 137	210	105	5 400	31 416	
		ZS	118	0	238	5	36	55	49	49	52	602		
		FP	3 610	1 945	2 902	3 318	3 760	2 373	2 433	2 703	2 369	25 413		
	Kurzemes	SIA	1 014	32	227	1 789	340	210	2 131	198	330	6 271		
		ZS	0	0	31	114	0	0	56	0	14	215		
		FP	2 523	1 051	2 466	3 637	2 363	2 447	3 165	2 462	1 957	22 071		
	Latgales	SIA	4 828	34	238	2 684	224	676	1 212	202	543	10 641		
		ZS	258	11	12	315	21	11	95	68	6	798		
		FP	9 021	840	3 867	2 902	1 035	4 098	2 828	1 515	3 925	30 032		
	Rīgas	SIA	1 212	0	277	1 819	9	147	2 073	421	218	6 176		
		ZS	31	0	1	59	0	8	25	17	4	146		
		FP	3 769	492	1 737	2 789	750	2 082	2 822	884	1 583	16 909		
	Vidzemes	SIA	2 904	36	218	2 656	138	314	1 453	160	266	8 144		
		ZS	29	8	26	0	37	17	4	20	25	165		
		FP	5 030	583	3 052	3 313	1 052	2 864	2 842	1 526	2 229	22 491		
			36 263	5 258	15 515	26 482	10 061	15 512	22 324	10 434	13 627	155 475		
			57 036			52 054			46 385					155 475

ZS – zemnieku saimniecība; FP – fiziska persona

Paskaidrojums tabulai: tabulas šūnās attēlots kopējais darījumu apjoms hektāros starp pircējiem un pārdevējiem Latvijas plānošanas reģionos 2011.-2013.gadā. Šūnas ir iekrāsotas krāsās - no zila toņa līdz sarkanam. Sarkanās krāsas toņa intensitāte raksturo pārdotās zemes apjomu (jo spilgtāka krāsa, jo pārdots lielāks zemes apjoms), piemēram 2011. gadā Latgalē no fiziskām personām SIA nopirka 9 021 ha LIZ. Zilā krāsa parāda pirktu/pārdoto LIZ apjomu pret zemnieku saimniecībām (jo spilgtāka krāsa, jo pirktis/pārdots mazāks zemes apjoms).

No tabulas redzams, ka zemnieku saimniecības minimāli pārdod LIZ platības, bet vairāk tās iegādājas. 2011.gadā Latgalē notikusies lielākā LIZ platību pirkšana, kur pircējs bija SIA, bet pārdevējs fiziska persona.

Ja salīdzina pirktais/pārdotās LIZ platības ar platībām, kas ir attiecīgajā reģionā, tad var noteikt tirgus aktivitāti. Triju gadu laikā dalījumā pa plānošanas reģioniem ir šāds apgrozījums:

Latgales reģions - 6.7%

Kurzemes reģions - 6.5%

Vidzemes reģions - 6.4%

Rīgas reģions - 7.8%

Zemgales reģions - 6.8%

Salīdzinot apgrozījumus, redzams, ka aktīvākais LIZ tirgus pēdējos trijos gados ir bijis Rīgas reģionā, pārējos aktivitāte līdzīga.

Tirgus dati uzrāda, ka laika periodā no 2011. līdz 2013.gadam aptuveni 20% darījumu gadījumu ir darījumi, kuros zemes vienības tiek pārdotas atkārtoti. Tas var būt šādos gadījumos:

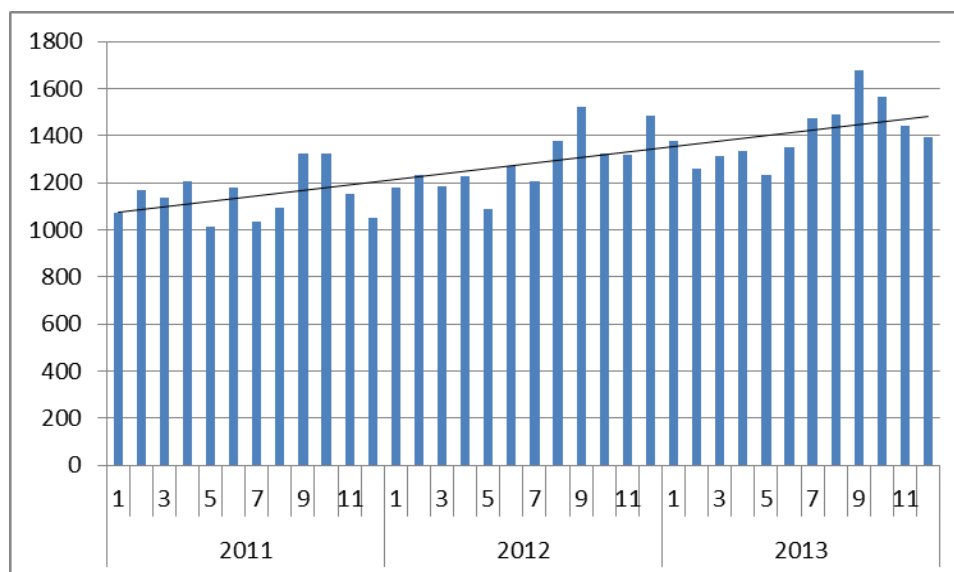
- Spekulatīvs darījums, kad bez kādām izmaiņām īpašums tiek tirgots atkārtoti;
- Īpašnieks pārdod platības, kas viņa biznesam nav nepieciešamas, piemēram, zeme ir pirktā apmežošanai, taču šāds biznesa projekts nav realizējies;
- Zemes vienību atdalīšana, apvienošana, radot faktiski jaunu produktu – lielāku zemes platības paketi. Šādi produkti ir pieprasīti no lielo zemnieku puses, bet nav pieprasīti no mazo zemnieku puses. Līdz ar to mazajiem zemniekiem ir grūti konkurēt ar lielajiem zemniekiem kā pircējiem.

8. LIZ cenu izmaiņas

Lielā interese un tirgus aktivitāte LIZ segmentā izsauc arī cenu izmaiņas.

Attēls Nr.30 ilustrē LIZ cenu dinamiku 2011.-2013.gadā. No attēla redzams, ka šajā laika periodā ir cenas pieauguma tendence – aptuveni 12% gadā. Jāatzīmē, ka dažādos reģionos cenu izmaiņas dinamika ir atšķirīga, pārsvarā pieaugoša, izņemot Zemgali, kur tā ir nemainīga.

Attēls Nr.31 - Attēls Nr.35. ilustrē LIZ cenu dinamiku Latvijas plānošanas reģionos.

Attēls Nr.30. LIZ cenu dinamika Latvijā 2011.-2013.g., EUR/ha

Cenu pieaugumi plānošanas reģionos ir šādi:

Latgales reģions - 17%

Kurzemes reģions - 22%

Vidzemes reģions - 28%

Rīgas reģions - 17%

Zemgales reģions - 0%

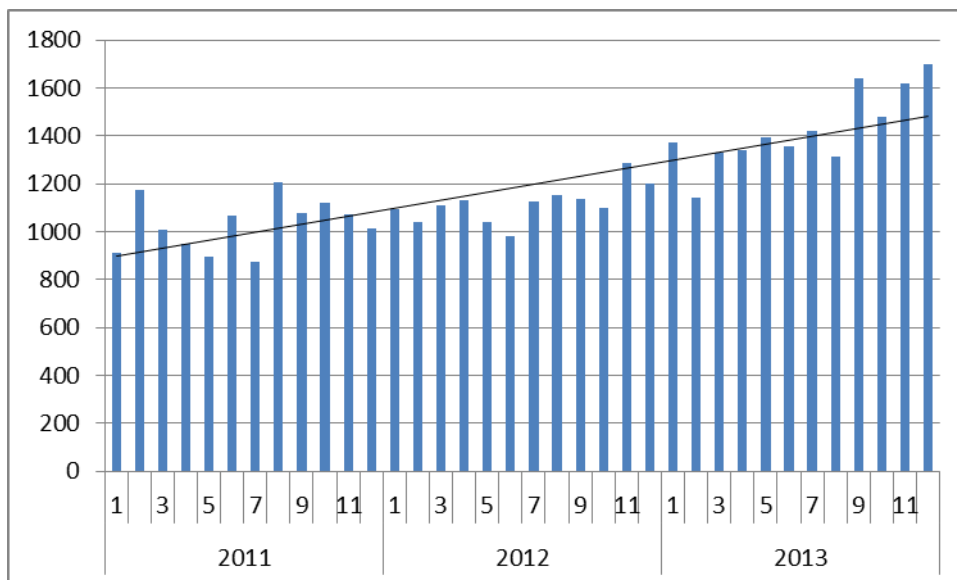
Jāatzīmē, ka iepriekš minētie pieaugumi, kā arī turpmāk norādītajos attēlos ir atspoguļoti **darījumu vidējo cenu pieaugumi un vidējās darījumu cenas**. No tā automātiski neizriet tieši tāda pati vērtību maiņa vai vidējo rādītāju attiecināšana uz visiem LIZ tirgus segmentiem kvalitatīva/nekvalitatīva zeme, liela/maza u.c.. Svarīga ir struktūra ar kādiem zemes gabaliem notiek darījumi. Piemēram, Zemgalē vidējo darījuma cenu pieauguma nav, jo mainījusies struktūra – 2013.gadā relatīvi biežāk tika tirgoti zemākas kvalitātes zemes gabali kā 2012.gadā. Līdz ar to vidējā darījuma cena nemainījās, kaut gan, ja salīdzinātu darījumus ar līdzīgiem objektiem būtu pieaugums.

Lielākais pieaugums ir Vidzemē un Kurzemē, vienāds pieaugums ir Latgalē un Rīgas reģionā. Ja tiek runāts par cenām, parasti eksperti dod cenu intervālu „no, līdz”, ar to saprotot, ka maz iespējams, ka darījuma cena būs ārpus nosauktā intervāla. Šādus cenu intervālus uzrāda arī tirgus. Jāatzīmē, ka vidējo cenu kāpums saistīts ar to, ka tirgū samazinās šis intervāls - maksimālās robežas gada laikā praktiski nemainās, bet mainās apakšējās robežas, vērtībai pieaugot.

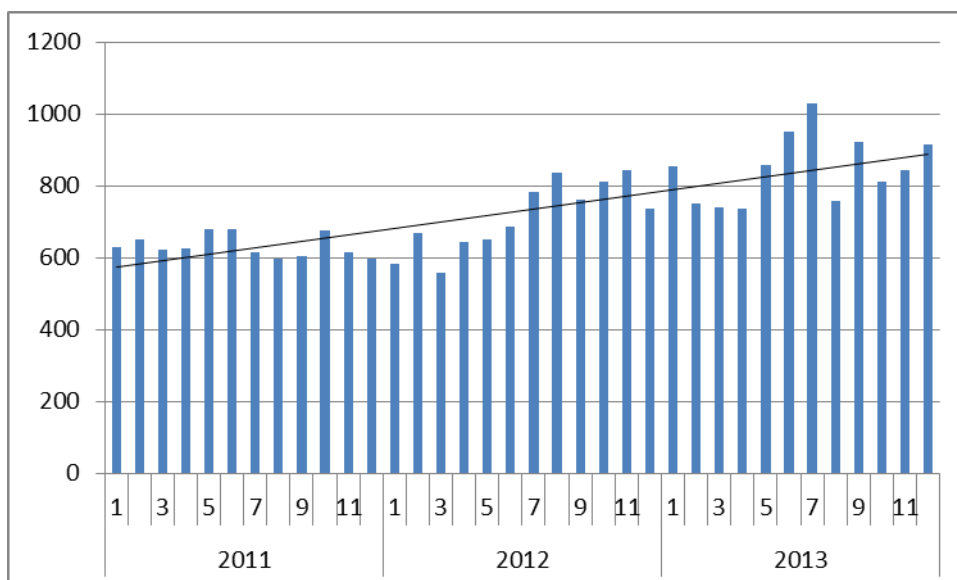
Kā pēdējā gada tendence minams arī tas, ka LIZ cenas aug pilsētu tuvumā, ko var skaidrot ar to, ka pircējs – investors cer nākotnē to transformēt par zemi apbūvei.

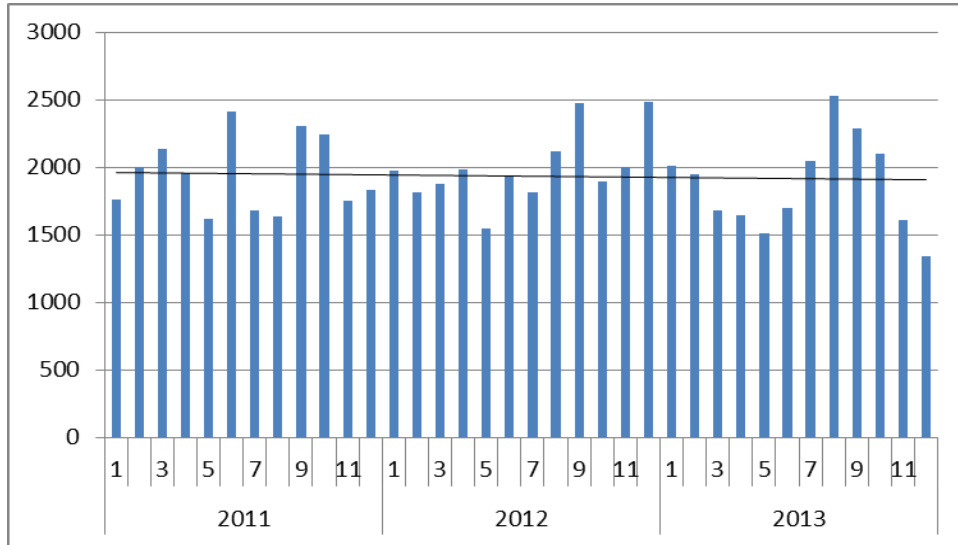
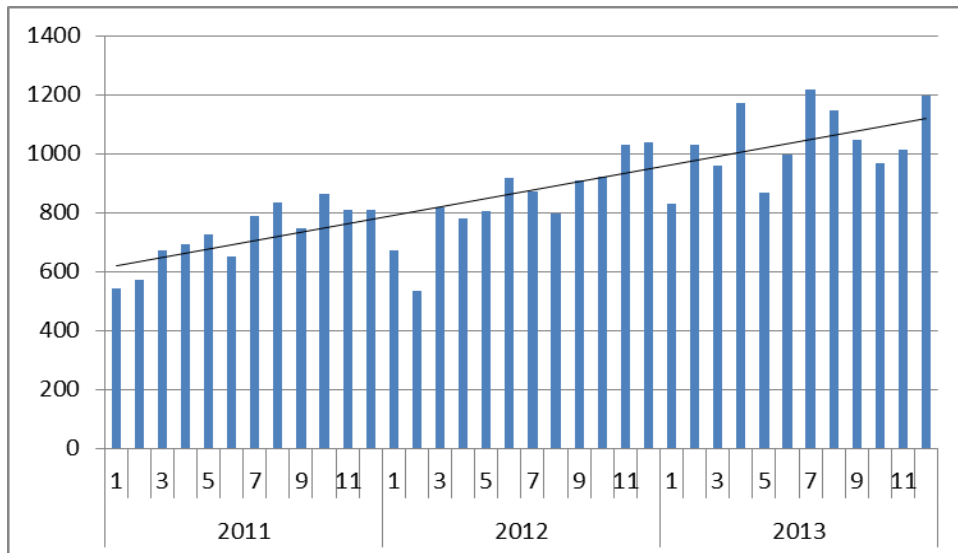
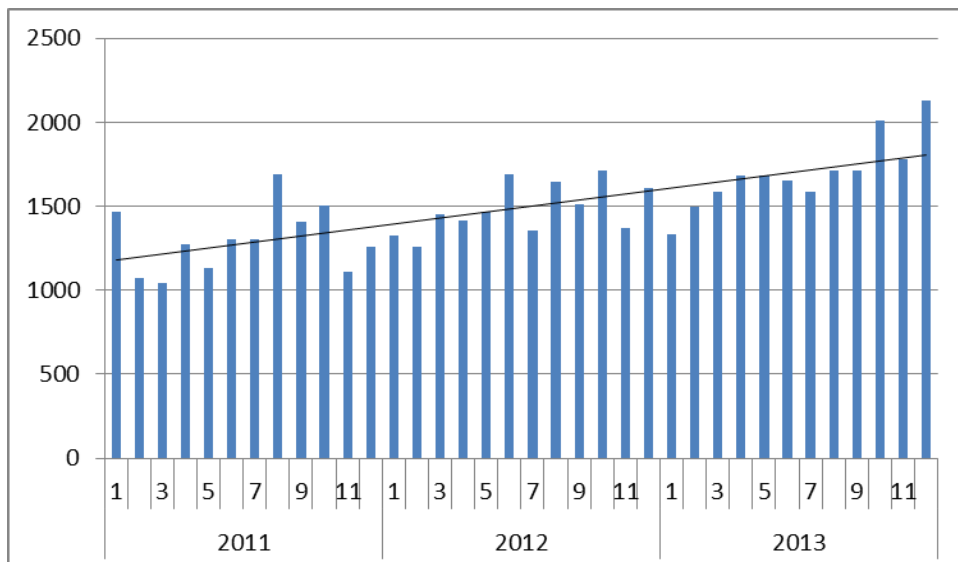
Galvenie iemesli cenu pieaugumam minami atbalsta maksājumi, kreditēšanas atbalsts, kā arī pasaules tendence – pārtikas produktu cenu pieaugums. Tie ir ekonomiski pamatoti cenu pieauguma faktori, tāpēc LIZ tirgū sīvi konkurē tirgus dalībnieki, kā rezultātā kopumā cenas aug.

Attēls Nr.31. LIZ cenu dinamika Kurzemes reģionā 2011.-2013.g., EUR/ha



Attēls Nr.32. LIZ cenu dinamika Latgales reģionā 2011.-2013.g., EUR/ha

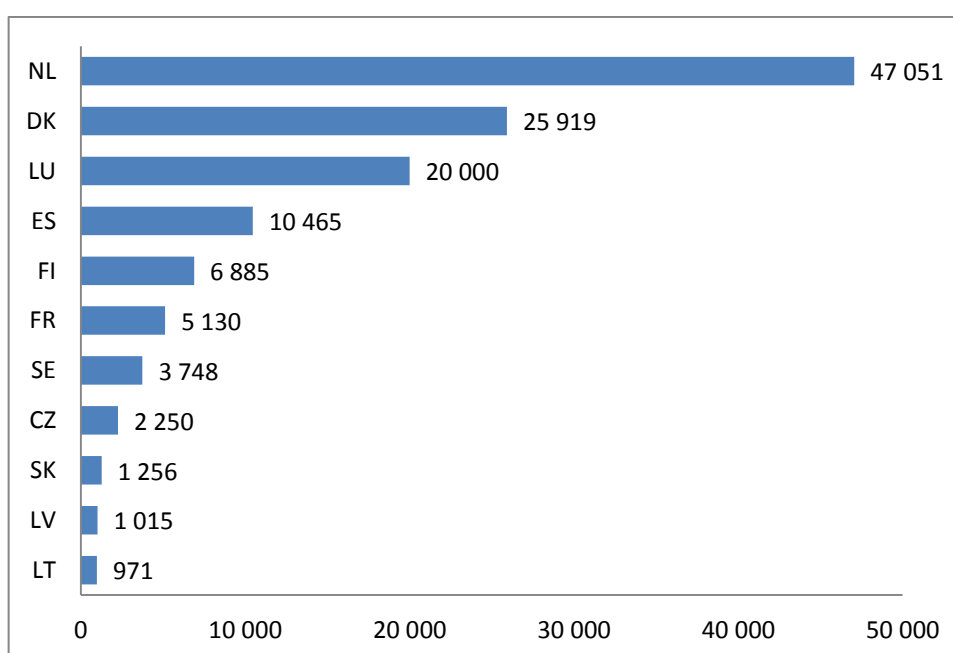


Attēls Nr.33. LIZ cenu dinamika Zemgales reģionā 2011.-2013.g., EUR/haAttēls Nr.34. LIZ cenu dinamika Vidzemes reģionā 2011.-2013.g., EUR/haAttēls Nr.35. LIZ cenu dinamika Rīgas reģionā 2011.-2013.g., EUR/ha

Piezīme: vidējās cenas balstās uz darījumiem, kas attiecīgā periodā ir reģistrēti Zemesgrāmatā. Vidējo cenu analīzē netika ņemta vērā zemes kvalitāte, tirgotā platība, sezonālitate. Tas izskaidro vidējo cenu svārstības atsevišķu mēnešu griezumā. Ilgākā laika periodā redzams, ka visos reģionos, izņemot Zemgali ir pieaugoša tendence.

Ja Latvijas LIZ vidējās cenas salīdzina ar Eiropas Savienības (ES) valstu LIZ vidējām cenām, var apgalvot, ka tās aptuveni ir līdzīgā līmenī kā jaunās ES valstīs, bet būtiski zemākas kā vecajās ES valstīs (Attēls Nr.36) (*piezīme: EUROSTAT datu bāzē salīdzinājums bija tikai līdz 2009.g.*). Protams, 2009.gada cenas atšķiras no 2013.gada cenām, pārsvarā pieauguma virzienā, taču pieaugums pārsvarā jaunajās Eiropas valstīs parasti ir straujāks. Tas attiecas arī uz citiem nekustamā īpašuma segmentiem. Šis attēls parāda tikai orientējošu vidējo cenu salīdzinājumu un vidējo cenu līmeņa izkliedi starp valstīm.

Attēls Nr.36. LIZ-cenas Eiropas valstīs 2009.g., EUR/ha



Paskaidrojums: NL – Nīderlande; DK – Dānija; LU – Luksemburga; ES – Spānija; FI – Somija; FR – Francija; SE – Zviedrija; CZ – Čehija; SK – Slovākija; LV – Latvija; LT – Lietuva

Avots: EUROSTAT

9. Cenu ietekmējošie faktori

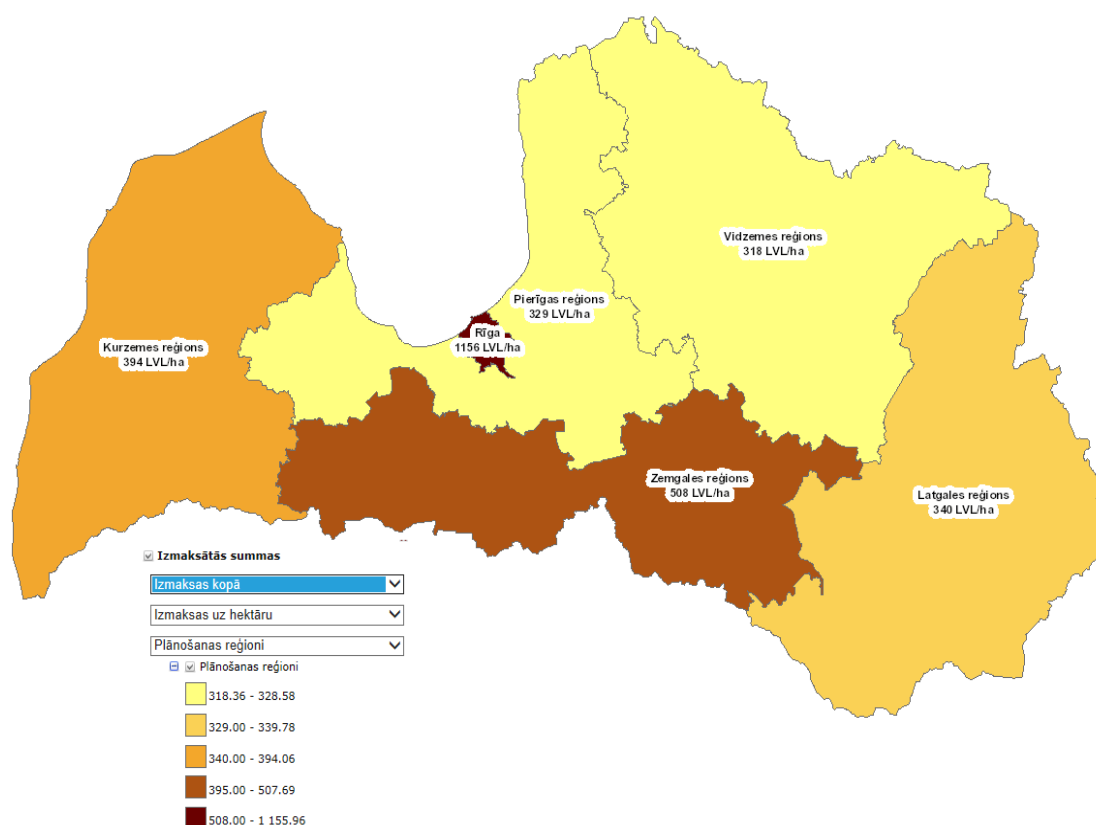
Kā LIZ cenu ietekmējošus faktoros, pieauguma virzienā, galvenokārt jāmin racionāli jeb uz ekonomiku balstīti faktori.

Viens no galvenajiem faktoriem ir dažāda veida atbalsta maksājumi, saistībā ar lauku un lauksaimniecības zemi. Šie maksājumi ietekmē gan zemes apsaimniekotāja, gan īpašnieka naudas plūsmu tās pieauguma virzienā. Tāpēc tam jāatspoguļojas gan vērtības izmaiņās, gan darījuma cenās.

Attēls Nr.37 ilustrē Lauku atbalsta dienesta veiktās izmaksas uz hektāru reģionālā dalījumā 2002.-2012.gados. No attēla redzams, ka augstākie maksājumi par hektāru zemes saņemti

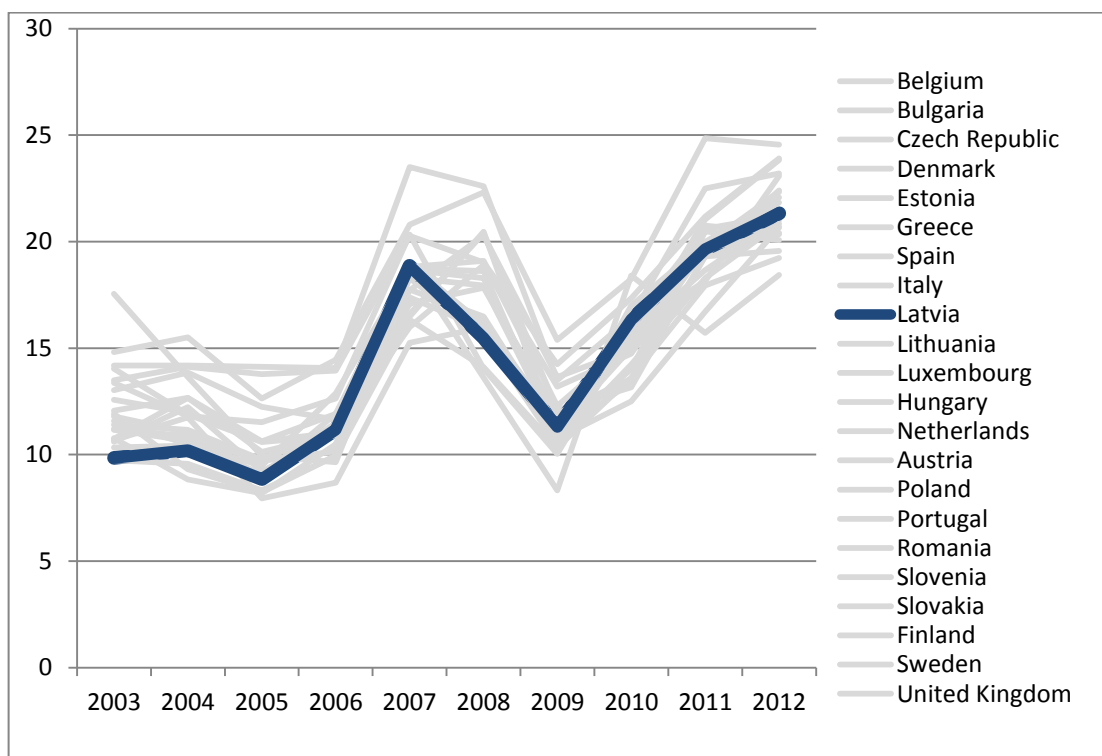
Zemgalē un Kurzemē. Šajos reģionos ir arī augstākais cenu līmenis. 2013.gadā Zemgalē vidējais darījums bija ~ 2000 EUR/ha, bet Kurzemē 1500 EUR/ha, taču bija darījumi arī zem vai virs šiem līmeņiem. Fiksēti atsevišķi darījumi, kuros cena bija 4000 - 5000 EUR/ha, kas sniedzas Zviedrijas vai Francijas 2009.gada vidējo cenu līmenī (Attēls Nr.36). Vispārējā tendence ir tāda, ka atbalsta maksājumi pieaug, tāpēc ir pamats domāt, ka šis faktors darbosies arī nākotnē.

Attēls Nr.37. Lauku atbalsta dienesta izmaksas 2002.g-2012.g. plānošanas reģionos, LVL/ha

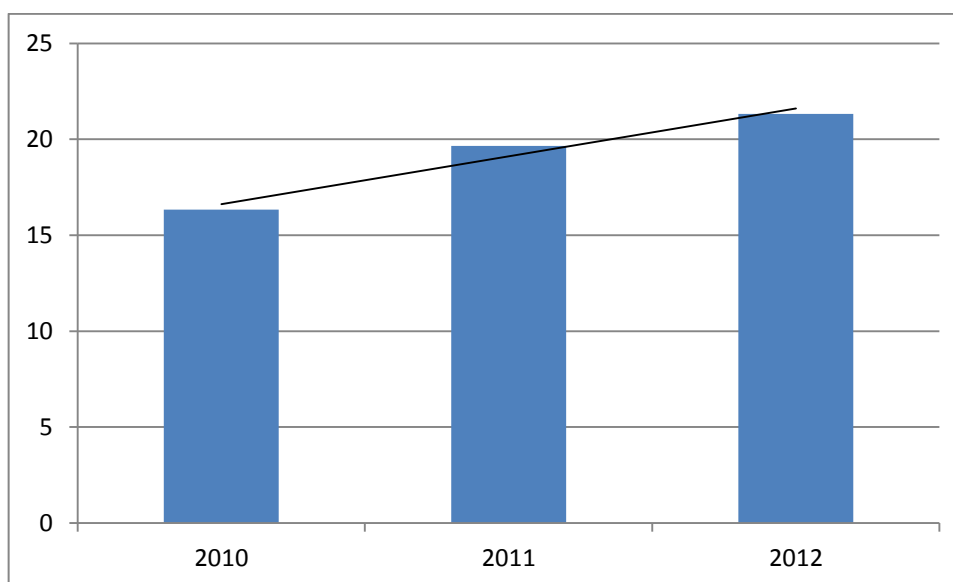


Avots LAD

Kā otrs racionālais jeb ekonomiski pamatots faktors jāmin pasaules vispārējā tendence – pārtikas cenu pieaugums pēdējos gados. Latviju, kā mazu un atvērtu ekonomiku šīs cenu izmaiņas ietekmē vistiešākā veidā. Attēls Nr.38 ilustrē sausu kviešu cenas dinamiku Eiropā. No attēla redzams, ka cenas Latvijā mainās sinhroni ar cenām Eiropā. Redzama pat tendence, ka, ja 2003.-2004.gadā Latvijas cenas bija Eiropas cenu zemākā līmenī, tad 2011.-2012.gadā tās jau bija Eiropas cenu vidējā līmenī. Attēls Nr.39 ilustrē sausu kviešu cenu izmaiņas Latvijā. No attēla redzama cenu pieaugoša dinamika, ar pieaugumu ~10% gadā.

Attēls Nr.38. Sausu kviešu cenas dinamika Eiropā, EUR/100kg

Avots EUROSTAT

Attēls Nr.39. Sausu kviešu cenas dinamika Latvijā 2010.-2012.g, EUR/100kg

Avots EUROSTAT

Atšķirības un īpatnības dažādos reģionos, saistāmas ar zemes kvalitāti, atbalsta maksājumu struktūru, dominējošo lauksaimnieciskās darbības veidu. Darījumi notiek ar daļēji aizlaistām, aizaugušām teritorijām, kas visumā ir lētākas kā iestrādāta zeme. Tāpēc teritorijās, kur darījumu īpatsvars ar šādām zemēm ir augstāks, vidējā cena attiecīgi ir arī zemāka, piemēram Latgalē.

Ja kādā nekustamā īpašuma segmentā manāms cenu pieaugums, tad, protams, šis segments ir interesants spekulatīvam kapitālam. Kā iepriekš tika minēts, ka ~20% LIZ platības 2011.-2013.gadā tiek tirgotas atkārtoti. Daļa šo darījumu ir spekulatīvi, ar to saprotot, ka attiecīgas zemes vienības bez izmaiņām tiek pārdotas tālāk. Taču daļu no šiem darījumiem, iepriekš minētā izpratnē, nevarētu nosaukt par spekulatīviem, jo viena no tirgus aktivitātēm ir iepirkt mazākus zemes gabalus, tos apvienot paketē un jau šo lielo paketi pārdot tālāk. Faktiski šādas aktivitātes rada jaunu produktu, kas ir pieprasīts no lielo zemnieku puses, jo lielas saimniecības ekonomiski ir rentablākas. Tāpēc šādam apvienojumam arī ir ekonomisks pamatojums.

Tas kas ir patiesība mikroekonomiskā līmenī, var nebūt patiesība sociālekonomiskā makro līmenī – jautājums cik labi ir lielas saimniecības reģiona attīstības, nodarbinātības, lauku ainavas un citu aspektu izpratnē. Tāpēc arī pastāv interešu konflikti starp lielām un mazām saimniecībām, starpniekiem, īpašniekiem, nomniekiem.

Atzīstot, to ka daļa ieplūstošās naudas LIZ tirgū ir spekulatīva, nevar apgalvot, ka šī nauda ir tirgu kropļojoša, nekustamā īpašuma burbuli veidojoša. Spekulatīvā nauda kropļo tirgu un veido burbuli, ja cenu pieaugumu izsauc spekulatīvais kapitāls. Šajā gadījumā, kā iepriekš tika minēts, vispārējai cenu pieauguma tendencei ir racionāls ekonomisks pamatojums. To, ka spekulatīvais kapitāls vērtību būtiski neietekmē, raksturo arī, iepriekš minētā vispārējā tendence, ka samazinās darījumu cenu intervāls, nemainoties augšējai robežai, bet paaugstinoties apakšējai robežai. Pircēji – spekulanti visvairāk ir „fizisko” personu grupā un uz to norāda arī salīdzinoši zemākās darījuma cenas. Tajā pašā laikā, atzīstot, ka visumā spekulatīvais kapitāls LIZ vērtību neietekmē, atsevišķos gadījumos, tieši spekulatīvā kapitāla klātbūtne ir relatīvi augstā cenu līmeņa skaidrojums. Tas attiecināms uz LIZ tuvumā pie pilsētām, kā arī ūdeņiem, kas varētu būt pirktas ar cerību nākotnē tās transformēt par apbūves zemēm. Daļēji to raksturo arī Rīgas reģiona vidējo darījuma cenu līmenis – daļa no darījumiem pārsniedz attiecīgas kvalitātes LIZ līmeni citās teritorijās.

10. Secinājumi

Lielākā daļa LIZ pieder fiziskām personām - aptuveni 77%. Ārvalstu kapitāla kontrolētām kapitālsabiedrībām pieder ne vairāk kā 14% LIZ.

Pēdējo gadu LIZ cenu pieauguma tendences:

Vidēji Latvijā - 12% gadā

Vidēji Vidzemes reģionā - 28% gadā

Vidēji Latgales reģionā - 17% gadā

Vidēji Kurzemes reģionā - 22% gadā

Vidēji Rīgas reģionā - 22% gadā

Vidēji Zemgales reģionā - 0% gadā jeb bez būtiskām izmaiņām.

Kā LIZ cenu ietekmējošus faktorus, pieauguma virzienā, galvenokārt jāmin racionāli jeb uz ekonomiku balstīti faktori – atbalsta maksājumi, kreditēšanas atbalsts, lauksaimniecības produkcijas cenu pieaugums

Spekulatīvā kapitāla klātbūtne vairumā gadījumu vērtības neietekmē, nav jauna nekustamā īpašuma burbuļa veidošanās pazīmes. Izņēmums ir – pilsētu tuvumā, kur spekulatīvais kapitāls ceļ vērtības, cerot, ka nākotnē LIZ zemes varētu būt transformētas par apbūves zemēm

Starp LIZ pārdevējiem praktiski nav zemnieku saimniecības, kas saistīts ar to, ka visdrīzāk zemnieku saimniecības ir LIZ lietotāji, spekulatīvais kapitāls LIZ tirgū ieplūst caur SIA vai fiziskām personām.