

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS PĀRSKATS

Lauku zemes tirgus Latvijā – detalizētāka analīze



VALSTS ZEMES DIENESTS

VZD 2014/1

Satura rādītājs

1. Problēmas aktualitāte	3
2. LIZ īpašnieki Latvijā	3
3. LIZ pircēji Latvijā	6
4. LIZ pārdevēji Latvijā	13
5. LIZ Darījumu cenas	15
6. Atbalsta maksājumi, to saņēmēji	18
7. Atbalsta maksājumu ietekme uz vērtību	23
8. Lauku saimniecības lielums	23
9. Lielās lauku saimniecības	26
10. Galvenie secinājumi	28

1. Problēmas aktualitāte

Valsts zemes dienests (turpmāk - Dienests) jau 2014.gada sākumā publicēja pārskatu par galvenajām tendencēm lauku zemes tirgū Latvijā (pieejams: <http://kadastralavertiba.lv/tirgus-dati/parskati/>) (turpmāk – pirmais pārskats). Tā sagatavošanas iniciatīva bija saistāma ar sabiedrības lielo interesi lauku zemes iegādes ierobežojumu atcelšanā ārvalstniekiem no šī gada 1.maija un strauji augošajām darījumu cenām, kas izsauca pieaugumu tirgus vērtībām lauku zemei.

Sabiedrības interese par šo tēmu nemazinājās arī pēc likumā „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” noteikto lauku zemes iegādes ierobežojumu atcelšanas ārvalstniekiem. Publiskajā telpā risinājās asas diskusijas par nosakāmajiem 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 Likumi.lv (pieejami: <http://likumi.lv/doc.php?id=74241>).

Lai arī pirmajā pārskatā jau tika veikta detalizēta pēdējo trīs gadu lauksaimniecībā izmantojamās zemes (turpmāk – LIZ) tirgus analīze gan reģionālā griezumā, gan darījumu dalībnieku, to kapitāla griezumā, tas nedeva atbildes uz virkni jautājumiem, kas ir aktuāli tieši pēdējā laikā – kāds ir tirgū nonākušo saimniecību lielums, kas ir zemes pircējs – zemes apstrādātājs vai starpnieks, kāda ir atbalsta maksājumu ietekme uz tirgu un vērtībām u.c.

Lai atbildētu uz šiem jautājumiem, Dienests uzskatīja par nepieciešamu, veicot detalizētāku analīzi, sagatavot padziļinātu pārskatu, kurā sniegt plašāku informāciju par pircēju un pārdevēju nodarbošanos atbilstoši Eiropas Savienības Saimniecisko darbību statistiskajai klasifikācijai (turpmāk – NACE klasifikācija), par LIZ pircēju/pārdevēju, kuri ir sabiedrības ar ierobežotu atbildību (turpmāk – SIA), īpašnieku kapitāla izcelsmes analīzi līdz ārvalstīs reģistrētajam dibinātājam (analīze veikta līdz sestajai paaudzei), kā arī atbalsta maksājumu apjomu un saņēmējiem.

Līdzīgi kā pirmajā pārskatā, arī šajā padziļinātajā pārskatā analīzē ietverta tikai lauku zemes daļa - LIZ (meža zeme analīzē netiek ietverta). Tāpat šis pārskats ietver pirmajā pārskatā analizēto un ar jauniem tirgus datiem papildināto datu kopu, lai dati un rezultāti būtu salīdzināmi un jaunie rezultāti būtu papildinājums iepriekš analizētajam.

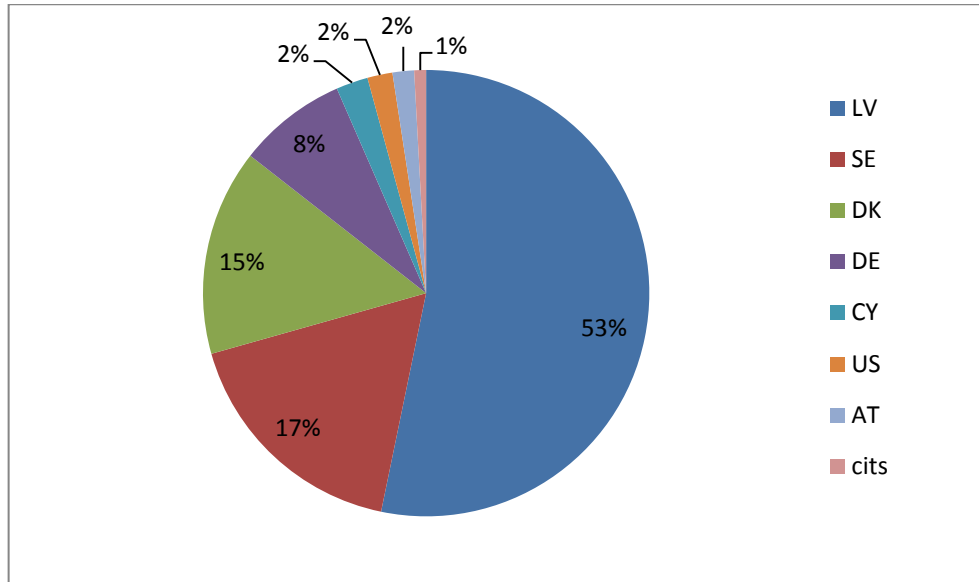
Pārskatā izmantota Dienesta rīcībā esošā informācija no Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas, kā arī informācija no Uzņēmumu reģistra (turpmāk - UR), Valsts ieņēmumu dienesta un Lauku atbalsta dienesta (turpmāk - LAD).

2. LIZ īpašnieki Latvijā

Līdz 2014.gada 1.maijam spēkā esošā regulācija attiecībā uz lauku zemes iegādi, ierobežoja tiesības ārvalstniekiem – fiziskām personām, taču, dibinot kapitālsabiedrību, pārsvarā SIA, kura bija zemes pircēja, ārvalstnieku kontrolē varēja brīvi nonākt gan LIZ, gan meža zeme.

Tāpēc orientējoši ārvalstu kapitāla kontrolēto LIZ apjomu var novērtēt, novērtējot, kāds LIZ apjoms ir ārvalstu kapitāla kontrolētās SIA. Tā kā SIA pieder 14% LIZ, tad analizējot LIZ platību sadalījumu pa kapitāla izcelsmes valstīm (kapitāla izcelsme analizēta līdz dalībnieku sestajai paaudzei), redzams, ka aptuveni pusi LIZ, kas ir SIA īpašumā, kontrolē ārvalstu kapitāls, pārsvarā no Zviedrijas, Dānijas un Vācijas (Attēls Nr.1). Citu valstu (Kipra, Amerika, Austrija) kapitāla pārstāvētām SIA LIZ pieder būtiski mazāk.

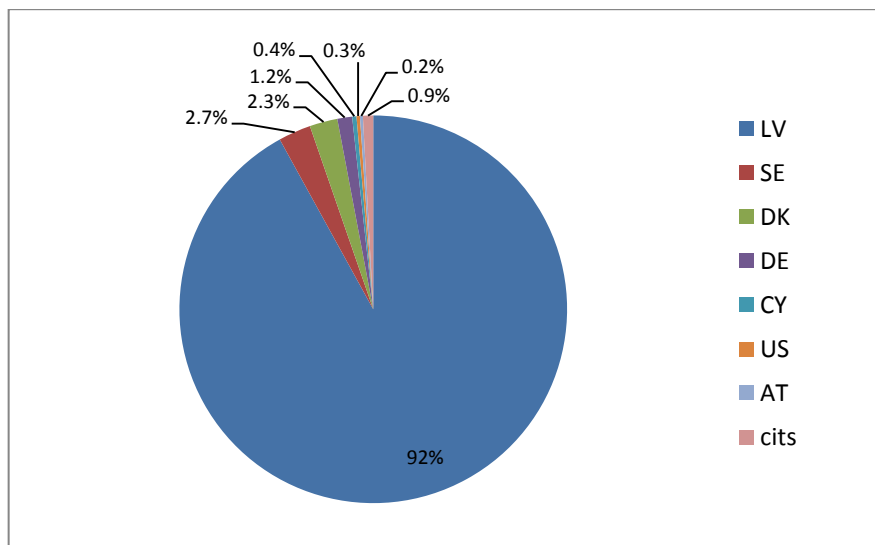
Attēls Nr.1. SIA īpašumā esošo LIZ platību sadalījums pēc SIA kapitāla izcelsmes valstīm, ha



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

Attēls Nr.2 ilustrē LIZ apjomu, kāds no visa LIZ pieder SIA ar ārvalstu kapitālu, kas raksturo to, kāda daļa LIZ ir ārvalstnieku kontrolē. Ja ārvalstu kapitāla kontrolētām SIA pieder 47% LIZ platības (Attēls Nr.1), tad tas sastāda 8% no kopējās LIZ platības, savukārt 92% LIZ ir Latvijas kapitāla kontrolē - juridisku, fizisku personu, valsts un pašvaldību īpašumā.

Attēls Nr.2. Lauksaimniecības zemes platību sadalījums, atkarībā no īpašnieka kapitāla izcelsmes valsts, ha



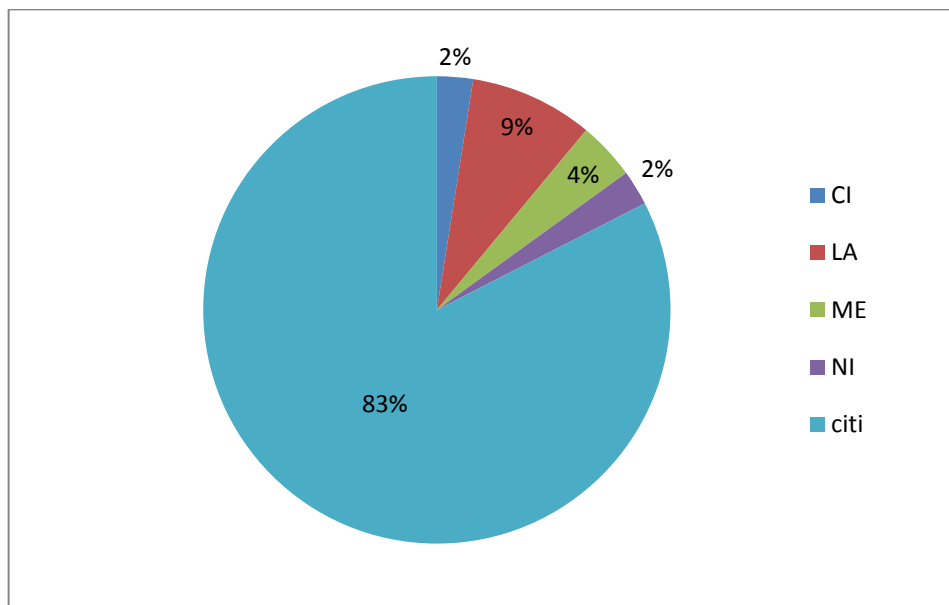
Paskaidrojums: LV – Latvija; SE – Zviedrija; DK – Dānija; DE – Vācija; CY – Kipra; US – Amerika; AT – Austrija

Lai gūtu priekšstatu par LIZ īpašnieku darbības veidu, izmantojot NACE klasifikāciju, analizēts LIZ platību sadalījums pēc īpašnieka nodarbošanās, izdalot šādus nodarbošanās veidus:

- komercdarbība saistīta ar lauksaimniecību (LA);
- komercdarbība saistīta ar mežsaimniecību (ME);
- komercdarbība saistīta ar nekustamā īpašuma starpniecību, investīcijām u.c. (NI);
- cita komercdarbība (CI).

Attēls Nr.3 parāda, ka lielākā daļa LIZ īpašnieku, kuru darbību iespējams identificēt un, neņemot vērā fiziskas personas (tās sastāda 83% un nav iespējams identificēt pēc NACE klasifikācijas), ir saistīti ar lauksaimniecību - 9%, ar mežsaimniecību - 4%, ar nekustamā īpašuma starpniecību - 2% un tikpat ar citu darbības sfēru.

Attēls Nr.3. LIZ platību sadalījums pēc īpašnieku darbības virzieniem, ha



Paskaidrojums: LA – komercdarbība ir lauksaimniecība, ME – komercdarbība ir mežsaimniecība, NI – komercdarbība ir nekustamais īpašums vai finanšu darbība, CI – citi komercdarbības veidi

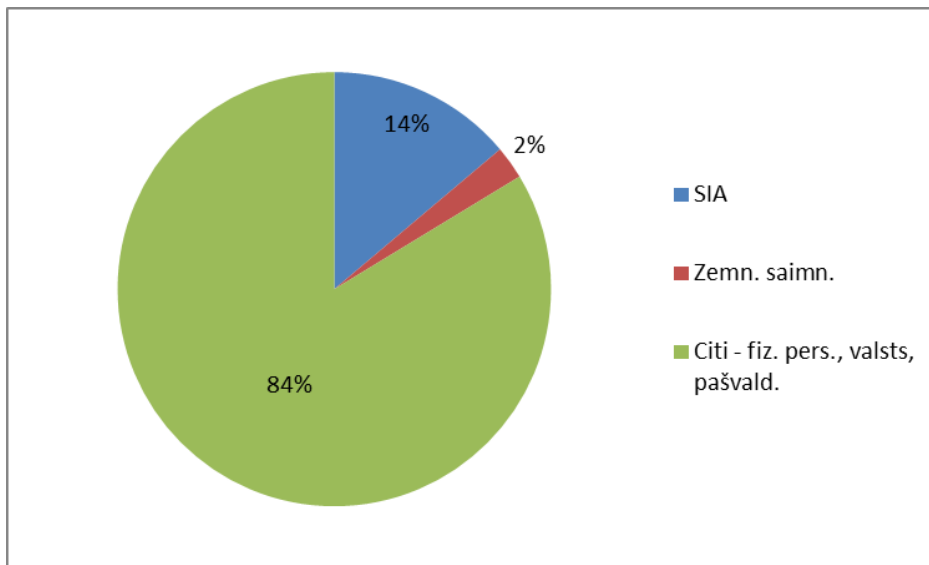
Attēls Nr.4 ilustrē LIZ platību sadalījumu atkarībā no īpašnieka juridiskā statusa. SIA pieder 14% LIZ, zemnieku saimniecībām - 2%, pārējais - galvenokārt fiziskām personām, valstij un pašvaldībām.

Jāatzīmē, ka lielākā daļa zemnieku saimniecību ir tādas, kurām zeme nav īpašumā¹. Pārsvārā zemes īpašnieks un zemnieku saimniecības īpašnieks ir viena un tā pati fiziskā persona. No juridiskā viedokļa, protams, LIZ īpašnieks ir fiziskā persona, bet no ekonomiskā viedokļa tomēr ir atšķirība, vai zemnieku saimniecība zemi izmanto savām vajadzībām, vai tā tiek iznomāta citai personai, vai arī to nomā no citas personas. Šādu zemnieku saimniecību skaits,

¹ Šāda situācija veidojās zemes reformas rezultātā, jo zemnieku saimniecībai nepastāvēja iespēja privatizēt zemi, to varēja darīt tikai fiziska persona.

kuru īpašumā nav LIZ, orientējoši astoņas reizes var pārsniegt to zemnieku saimniecību skaitu, kuru īpašumā ir LIZ.

Attēls Nr.4. LIZ sadalījums pēc īpašnieku juridiskā statusa

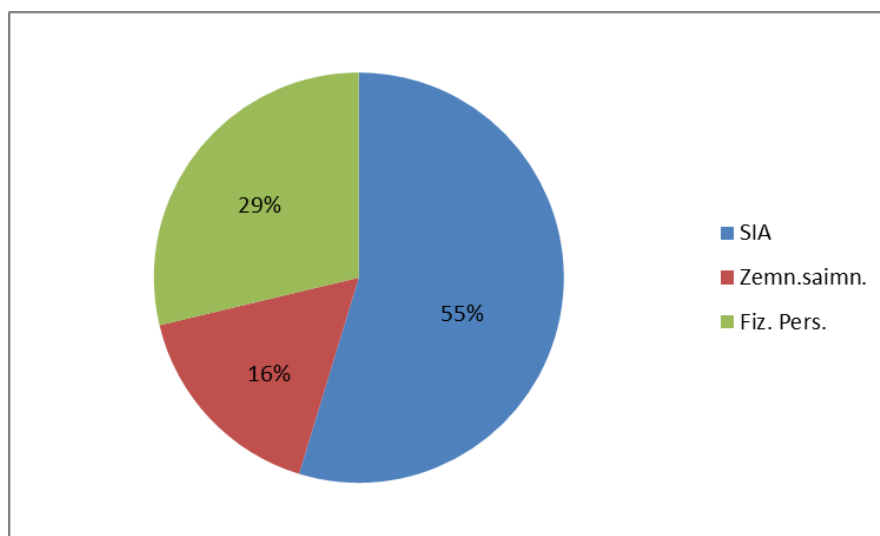


Piezīme: Gan SIA, gan zemnieku saimniecība ir juridiska persona. SIA gadījumā manta nav SIA īpašnieka manta un SIA īpašnieks neatbild ar savu mantu par SIA saistībām. Zemnieku saimniecības gadījumā manta nav nodalīta.

3. LIZ pircēji Latvijā

Dalījumā pēc statusa visvairāk LIZ platības pērk SIA, tālāk fiziskas personas un zemnieku saimniecības (Attēls Nr.5). Lai noskaidrotu ārvalstu kapitāla klātbūtni pircēja statusā, līdzīgi kā SIA gadījumos, LIZ īpašniekiem tiek veikta to kapitāla struktūras analīze dalījumā pa kapitāla izcelsmes valstīm līdz sestajai paaudzei.

Attēls Nr.5. Pirtā LIZ platība dalījumā pēc pircēju juridiskā statusa 2011.-2013.g. %



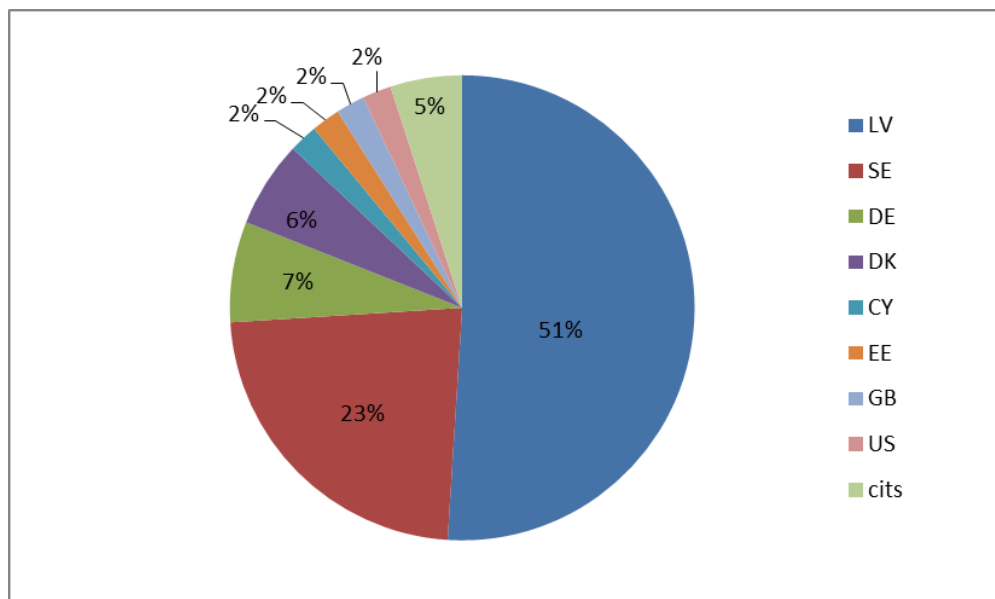
Pēdējo triju gadu laikā LIZ aptuveni vienādā apjomā pērk SIA gan ar ārvalstu kapitālu, gan ar Latvijas kapitālu (Attēls Nr.7). Līdzīgi kā LIZ īpašnieku gadījumā, arī pircēju gadījumā visvairāk LIZ pērk SIA ar Zviedrijas, Vācijas un Dānijas kapitālu.

Attēls Nr.6. Valstu pārstāvji – SIA, kuri pērk LIZ Latvijā 2011.-2013.g.



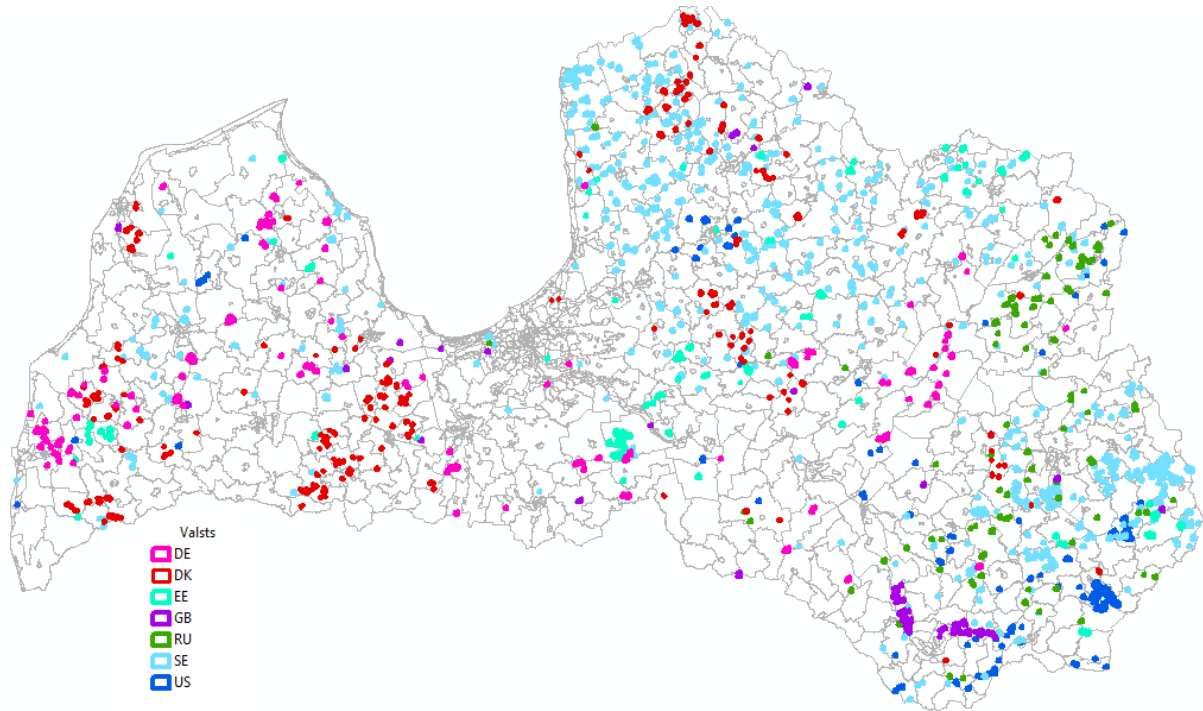
Paskaidrojums: AT – Austrija; BE – Beļģija; BY – Baltkrievija; CA – Kanāda; CH – Šveice; CY – Kipra; DE – Vācija; DK – Dānija; EE – Igaunija; FI – Somija; FR – Francija; GB – Lielbritānija; IE – Īrija; IT – Itālija; LK – Šrilanka; LT – Lietuva; LV – Latvija; MT – Malta; NL – Nīderlande; NO – Norvēģija; RU – Krievija; SE – Zviedrija; UA – Ukraina; US – Amerika; VG – Britu Virdžīnas

Attēls Nr.7. LIZ pircēju - SIA kapitāla struktūra 2011.-2013.g., ha



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

Attēls Nr.8.LIZ pircēju - SIA - pirtās zemes platības (2011.-2013.g.)

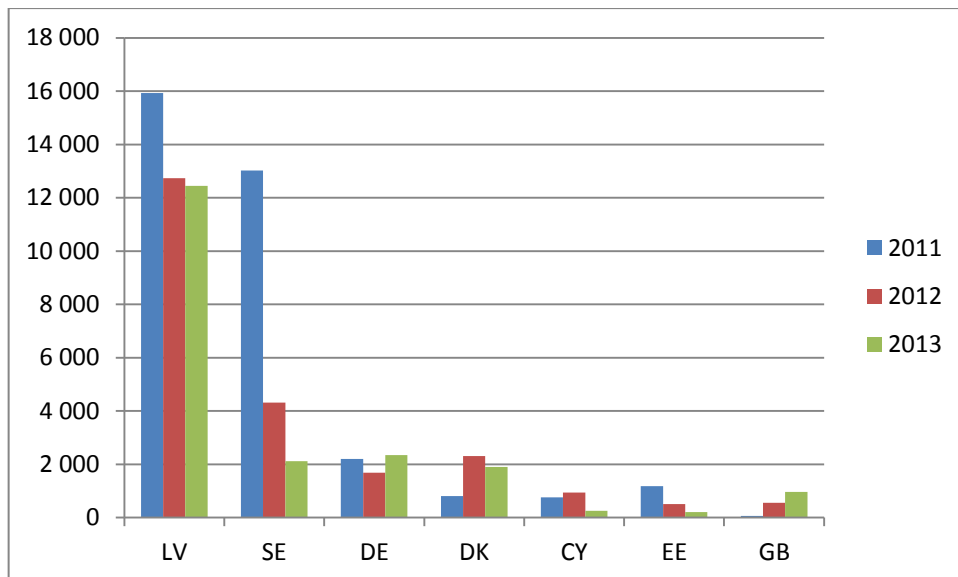


Paskaidrojums: DE – Vācija; DK – Dānija; EE – Igaunija; GB – Lielbritānija; RU – Krievija; SE – Zviedrija; US – Amerika

Piezīme: attēloti lielākie LIZ pircēji ar ārvalstu kapitālu – SIA (nav ietverti SIA ar Latvijas un Latvijas + ārvalstu kapitālu). Iekrāsotās zemes vienības tikai teritoriāli atspoguļo (ne pēc platības) pirtās LIZ platības.

Savukārt LIZ pircēju - SIA - nopirkto platību dinamiku 2011.-2013.gadā ilustrē Attēls Nr.9. Redzams, ka 2011.gadā LIZ pircēji ar Zviedrijas kapitālu ļoti nopietni konkurēja ar SIA ar Latvijas kapitālu. 2012. un 2013.gadā ir būtisks pirtās zemes apjoma kritums un tas nesasniedz vairāk kā 17% salīdzinājumā ar pirkuma apjomu, ko veic SIA ar Latvijas kapitālu.

Attēls Nr.9. LIZ pircēju - SIA kapitāla struktūra pa gadiem (2011.-2013.g.), ha



Paskaidrojums: LV – Latvija; SE – Zviedrija; DE – Vācija; DK – Dānija; CY – Kipra; EE – Igaunija; GB – Lielbritānija

Kā iepriekš tika minēts, publiskajā telpā bieži izskan viedokļi par spekulatīvā kapitāla klātbūtni LIZ tirgū. Izskan, ka tas ir iemesls darījuma cenu kāpumam, kas tālāk izsauc tirgus vērtību un kadastrālo vērtību kāpumu, kā rezultātā pieaug arī nekustamā īpašuma nodoklis.

Pircējs LIZ var iegādāties dažādiem nolūkiem:

- ✓ lauksaimniecības produkcijas ražošanai;
- ✓ kā investīciju objektu gan ilgtermiņa naudas plūsmas investīcijām, gan īstermiņa kapitāla pieauguma investīcijām, kur investors gaida vērtības pieaugumu un izdevīgā brīdī gatavojas to pārdot;
- ✓ zemi izmantot citiem ar lauksaimniecību nesaistītiem mērķiem, piemēram, cerot to transformēt par apbūves zemi un nākotnē attīstīt dzīvojamo ēku vai administratīvo ēku projektus vai to izmantot ar lauksaimniecību nesaistītā komercdarbībā, piemēram enerģētikā.

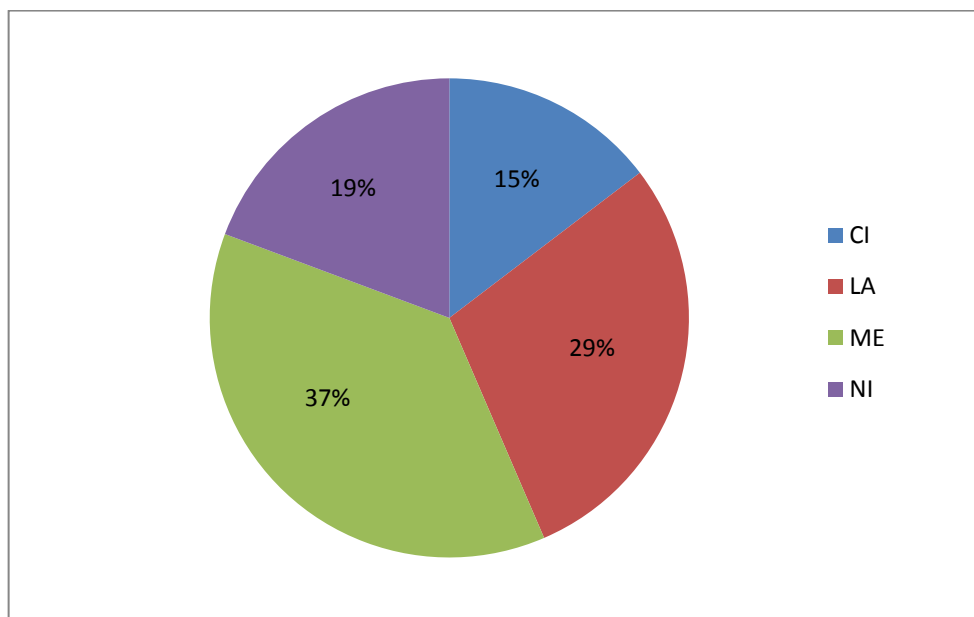
Visi šie pircēji neatkarīgi no mērķa, konkurējot savā starpā, startē vienā nekustamo īpašumu tirgū.

Iepriekš tika norādīts, ka LIZ pircēji sadalās trīs grupās (Attēls Nr.5): SIA, zemnieku saimniecības un fiziskas personas, pie kam SIA kopā ar zemnieku saimniecībām pērk aptuveni divas reizes vairāk LIZ platības nekā fiziskās personas.

Visai grūti ir analizēt fiziskās personas attiecībā uz to nolūkiem zemes iegādē. To veiktais pirkums var būt gan, lai zemi apstrādātu, gan kā ilgtermiņa investīciju objekts, kas tiek nodots nomā, gan kā investīciju objekts, kur gaidāms kapitāla pieaugums. Taču, sagrupējot SIA un zemnieku saimniecības pēc komercdarbības veidiem (pēc NACE klasifikācijas), var gūt orientējošu priekšstatu par zemes pirkšanas mērķiem.

Attēls Nr.10 un Attēls Nr.11 ilustrē SIA un zemnieku saimniecību dalījumu pa komercdarbības virzieniem. Starp LIZ pircējiem SIA aptuveni vienu trešo daļu zemes pērk komersanti, kuru komercdarbība ir saistīta ar lauksaimniecību. Līdzīgu LIZ apjomu pērk mežsaimnieki, savukārt trešā trešdaļa aptuveni vienādās daļās sastāv no pircējiem - nekustamā īpašumu kompānijām (NI) un SIA, kuru komercdarbība nav saistīta ar lauksaimniecību vai mežsaimniecību (Attēls Nr.10).

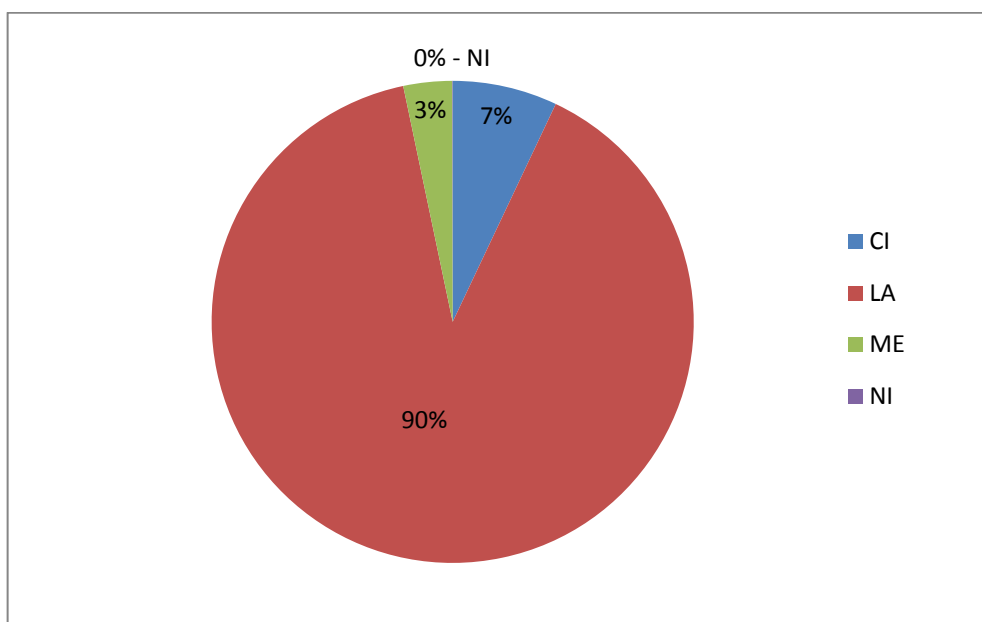
Attēls Nr.10. LIZ pircēji - SIA dalījumā pa komercdarbības virzieniem 2011.-2013.g., ha



Paskaidrojums: LA – komercdarbība ir lauksaimniecība, ME – komercdarbība ir mežsaimniecība, NI – komercdarbība ir nekustamais īpašums vai finanšu darbība, CI – citi komercdarbības veidi

Zemnieku saimniecību gadījumā starp LIZ pircējiem 90% platību tiek pirktas saistībā ar lauksaimniecību, 3% ar mežsaimniecību, 7% ar citu komercdarbību (Attēls Nr.11). Starp zemnieku saimniecībām praktiski nav tādas, kurām darbības veids būtu saistīts ar nekustamā īpašuma starpniecību vai finansēm. Līdz ar to secināms, ka iespējamais spekulatīvais kapitāls meklējams starp komersantiem ar SIA statusu.

Attēls Nr.11. LIZ pircēji - zemnieku saimniecības dalījumā pa komercdarbības virzieniem 2011.-2013.g., ha

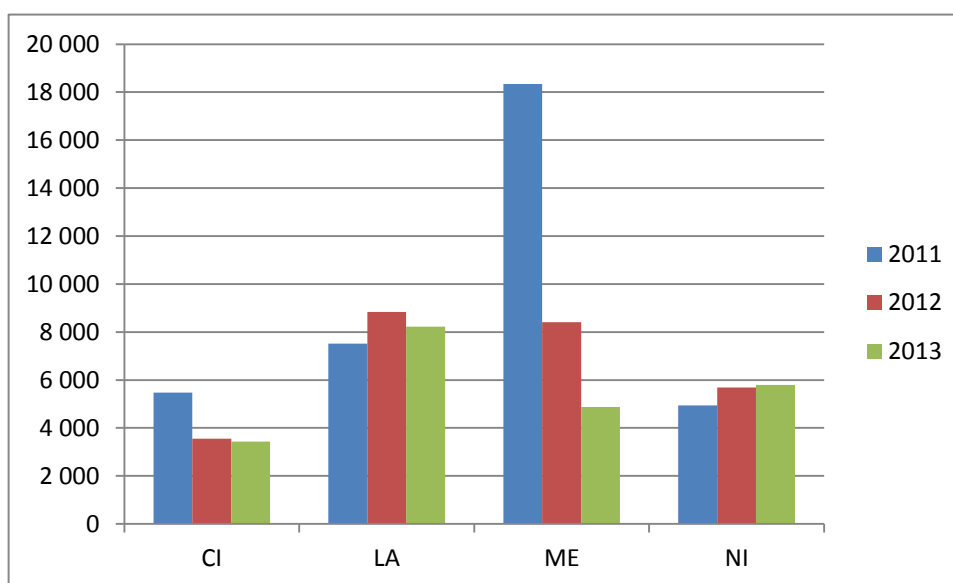


Paskaidrojums: LA – komercdarbība ir lauksaimniecība, ME – komercdarbība ir mežsaimniecība, NI – komercdarbība ir nekustamais īpašums vai finanšu darbība, CI – citi komercdarbības veidi

SIA un zemnieku saimniecību pirktais LIZ platības dalījumā pa komercdarbības veidiem ilustrē Attēls Nr.12 un Attēls Nr.13. Pēdējo triju gadu laikā ievērojami mazinās LIZ pircēju - mežsaimnieku SIA īpatsvars. Tas samazinājies vairāk kā trīs reizes – no 18 000 ha 2011.gadā līdz 5 000 ha 2013.gadā (Attēls Nr.12). Lauksaimnieku pirktie zemes apjomi stabili - aptuveni 8 000 ha gadā SIA gadījumā un 9 000 ha zemnieku saimniecību gadījumā.

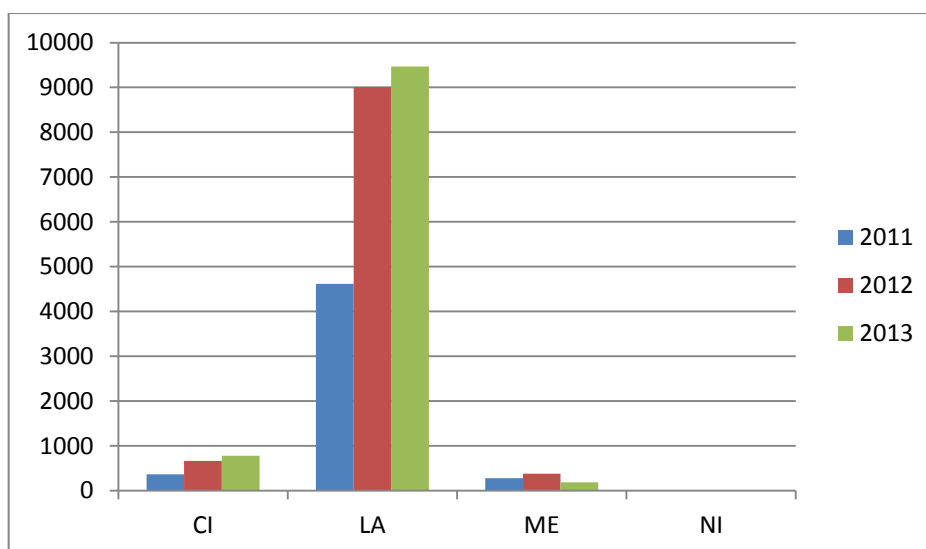
Pieņemot, ka spekulatīvo kapitālu galvenokārt pārstāv SIA ar komercdarbības virzienu nekustamais īpašums vai finanšu pakalpojumi, var novērtēt tā iespējamo klātbūtni LIZ tirgū. Matemātiski tas būtu 19% no 55%, kas dod rezultātu 10% (19% - SIA pirktā LIZ, kur SIA komercdarbība ir saistīta ar nekustamiem īpašumiem vai finanšu darbību, 55% LIZ platības pērk SIA). Līdz ar to secināms, ka spekulatīvais kapitāls LIZ tirgū varētu būt aptuveni 10%.

Attēls Nr.12. SIA pirktās LIZ platības dalījumā pa SIA komercdarbības virzieniem 2011.-2013.g., ha



Paskaidrojums: LA – komercdarbība ir lauksaimniecība, ME – komercdarbība ir mežsaimniecība, NI – komercdarbība ir nekustamais īpašums vai finanšu darbība, CI – citi komercdarbības veidi

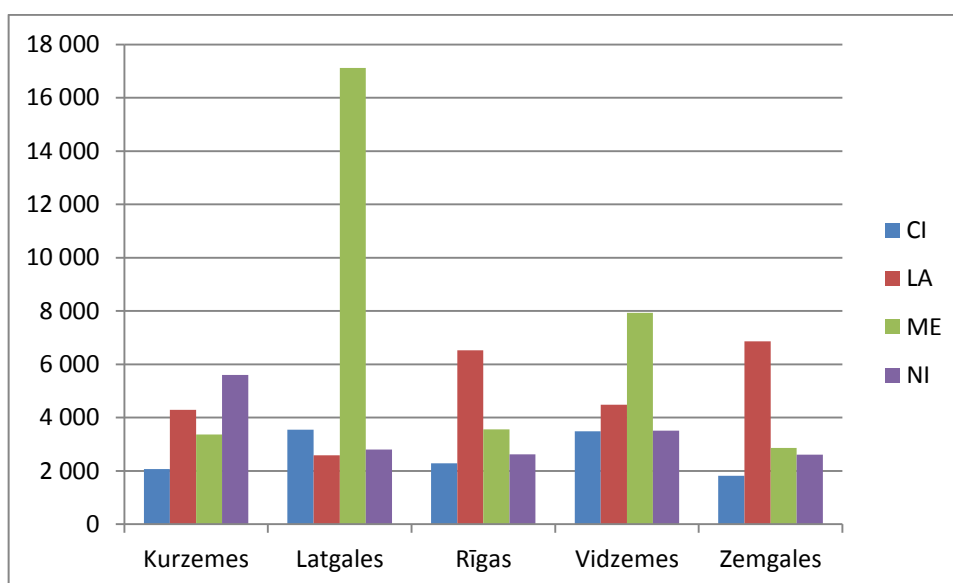
Attēls Nr.13. Zemnieku saimniecību pirktās LIZ platības dalījumā pa zemnieku saimniecību komercdarbības virzieniem 2011.-2013.g., ha



Paskaidrojums: LA – komercdarbība ir lauksaimniecība, ME – komercdarbība ir mežsaimniecība, NI – komercdarbība ir nekustamais īpašums vai finanšu darbība, CI – citi komercdarbības veidi

Zemāk norādītais attēls ilustrē pirtās LIZ platības dalījumā pa plānošanas reģioniem un pircēju komercdarbības virzieniem (Attēls Nr.14).

Attēls Nr.14. Pirtās vidējās LIZ platības dalījumā pa plānošanas reģioniem un pircēju komercdarbības virzieniem 2010.-2013.g., ha

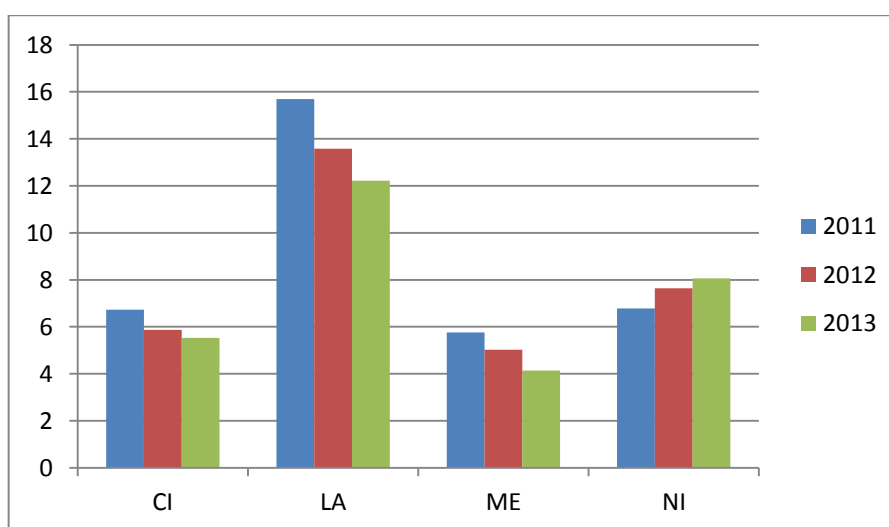


Paskaidrojums: LA – komercdarbība ir lauksaimniecība, ME – komercdarbība ir mežsaimniecība, NI – komercdarbība ir nekustamais īpašums vai finanšu darbība, CI – citi komercdarbības veidi komercsabiedrībām vai fiziskas personas

Tajā redzams, ka ar lauksaimniecību saistīto pircēju lielākais īpatsvars ir Rīgas un Zemgales plānošanas reģionos, bet ar mežsaimniecību - Latgales un Vidzemes plānošanas reģionos. Savukārt ar nekustamā īpašuma darbību vai finansēm saistīto pircēju lielākais īpatsvars ir Kurzemes plānošanas reģionā. No tā var secināt, ka lielākā spekulatīvā kapitāla klātbūtne ir Kurzemes reģionā.

Katra pircēju grupa pērk atšķirīgas LIZ platības. Lielākās platības, kas ir robežās no 12-16 ha pērk ar lauksaimniecību saistītie komersanti (Attēls Nr.15). Redzams, ka vidējās pirtās platības katru gadu samazinās.

Attēls Nr.15. Vidējās pirtās LIZ platības dalījumā pa pircēju komercdarbības virzieniem 2010.-2013.g., ha

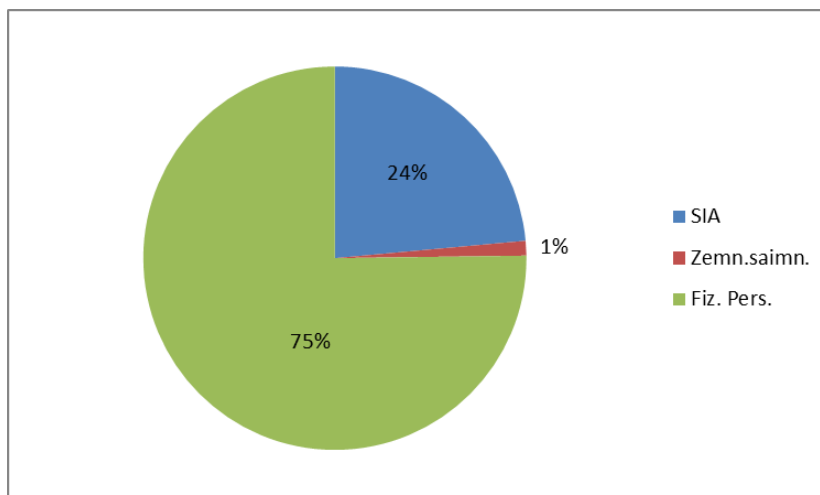


Paskaidrojums: LA – komercdarbība ir lauksaimniecība, ME – komercdarbība ir mežsaimniecība, NI – komercdarbība ir nekustamais īpašums vai finanšu darbība, CI – citi komercdarbības veidi komercsabiedrībām vai fiziskas personas

4. LIZ pārdevēji Latvijā

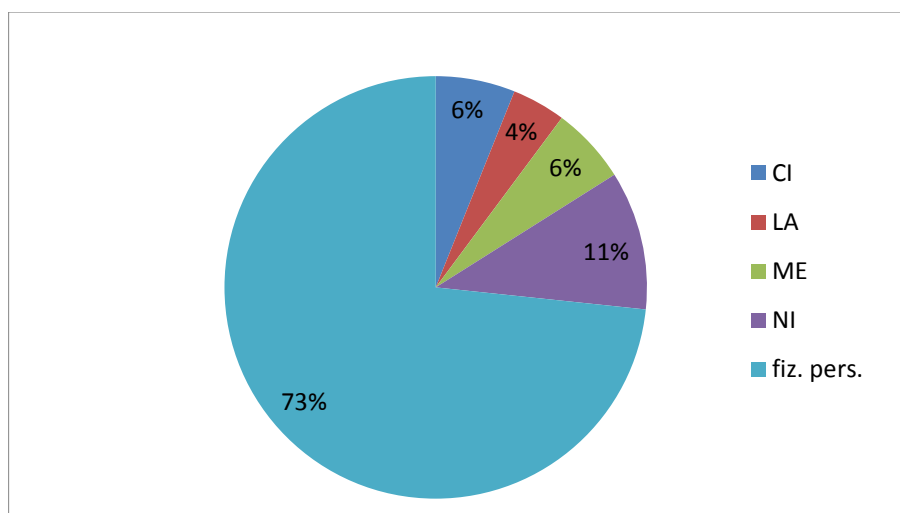
LIZ pārdevējus, līdzīgi kā pircējus, atkarībā no juridiskā statusa arī var sadalīt trīs lielās grupās: fiziskas personas, SIA un zemnieku saimniecības. Pēdējo triju gadu laikā 75% pārdoto LIZ platību pārdevēji bija fiziskas personas, 24% - SIA un tikai 1% - zemnieku saimniecības (Attēls Nr.16).

Attēls Nr.16. Pārdotās LIZ platības dalījumā pēc pārdevēju statusa 2011.-2013.g., ha

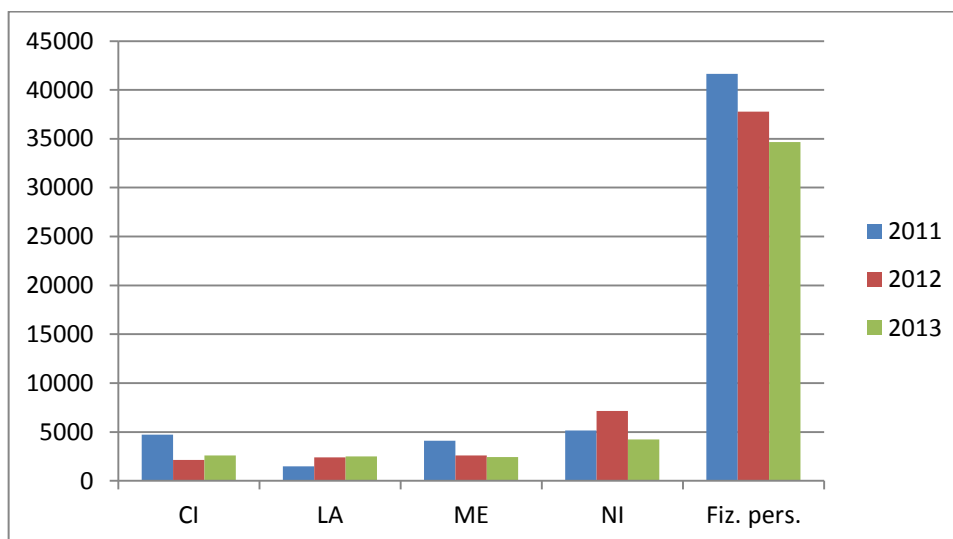


Ja analizē LIZ pārdevējus pēc to saimnieciskās darbības, redzams, ka lielākās pārdotās platības pēc fizisko personu pārdotām platībām ir SIA ar komercdarbības virzienu nekustamie īpašumi vai finanšu darbība (Attēls Nr.17). Vismazāk platības pārdod komersanti, kuru darbības veids ir saistīts ar lauksaimniecību, parasti viņi arī ir LIZ gala lietotāji. Spekulatīvais kapitāls var būt pārstāvēts darījumos, kur komercdarbības virziens ir nekustamie īpašumi vai finanšu pakalpojumi. Gan no pircēju, gan no pārdevēju puses SIA ar darbības veidu nekustamais īpašums vai finanšu pakalpojumi pērk un pārdod aptuveni 10% tirdzniecībā esošā LIZ. Līdz ar to var secināt, ka spekulatīvā kapitāla klātbūtne ir 10% LIZ platību darījumos.

Attēls Nr.17. Pārdotās LIZ platības dalījumā pēc pārdevēju komercdarbības virzieniem 2011.-2013.g., ha

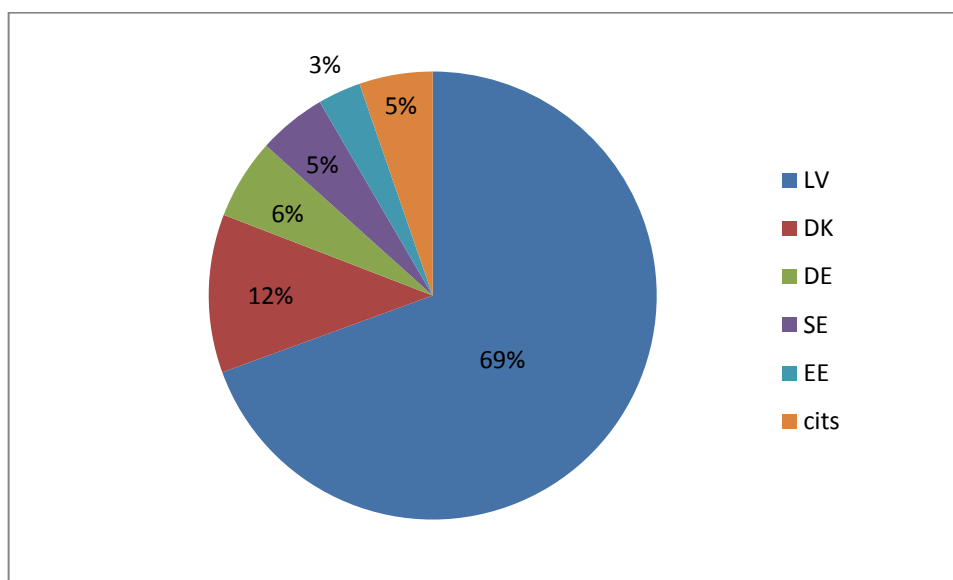


Paskaidrojums: LA – komercdarbība ir lauksaimniecība, ME – komercdarbība ir mežsaimniecība, NI – komercdarbība ir nekustamais īpašums vai finanšu darbība, CI – citi komercdarbības veidi komersabiedrībām, Fiz. pers. – fiziska persona

Attēls Nr.18. Pārdotās LIZ platības dalījumā pēc pārdevēju komercdarbības virzieniem 2011.-2013.g., ha

Paskaidrojums: LA – komercdarbība ir lauksaimniecība, ME – komercdarbība ir mežsaimniecība, NI – komercdarbība ir nekustamais īpašums vai finanšu darbība, CI – citi komercdarbības veidi komercsabiedrībām, Fiz. pers. – fiziska persona

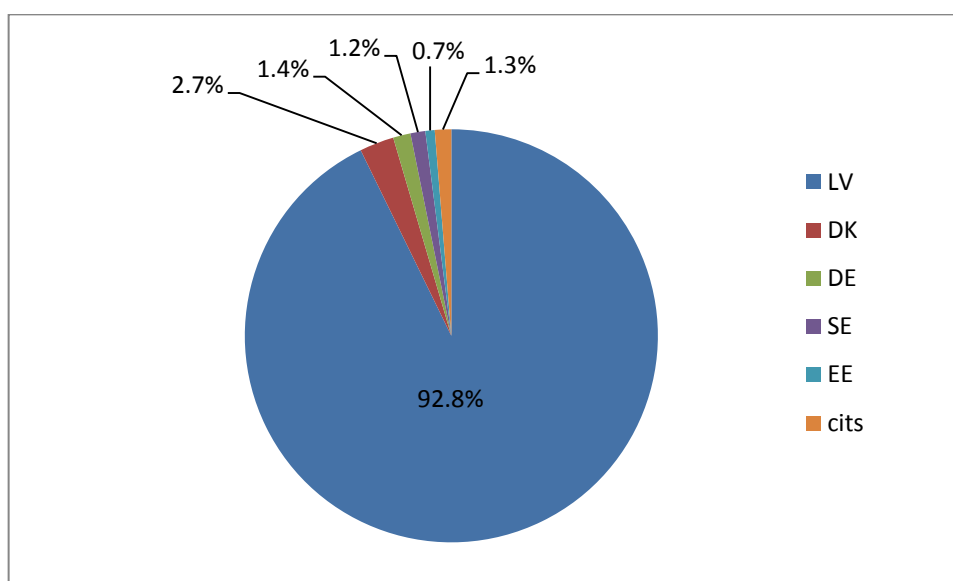
Lai novērtētu, vai un cik lielā mērā palielinās vai samazinās ārvalstu kapitāla kontrolētās LIZ platības, tiek salīdzināts SIA ar ārvalstu kapitālu kā pircēju un kā pārdevēju īpatsvars. Attēls Nr.19 ilustrē, kādas LIZ platības pārdod SIA dalījumā pa kapitāla izcelsmes valstīm. Ja pircēju gadījumā aptuveni pusi LIZ pirka SIA ar ārvalstu kapitālu, tad pārdevēju gadījumā tikai 30% LIZ platības pārdevēji SIA ir ar ārvalstu kapitālu. Tas ir būtiski mazāk nekā pircēju gadījumā. Tāpēc šī proporcija raksturo to, ka arvien lielāka daļa LIZ nonāk ārvalstu kapitāla kontrolē.

Attēls Nr.19. SIA pārdotās LIZ platības dalījumā pēc pārdevēju kapitāla izcelsmes 2011.-2013.g., ha

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

Attēls Nr.20 ilustrē pārdotās LIZ platības pēc pārdevēju kapitāla izcelsmes valsts. Vizuāli redzams, ka šis attēls līdzīgs attēlam, kurš ilustrē LIZ īpašnieku kapitāla struktūru (Attēls Nr.2), jeb pārdevēju struktūra ir līdzīga īpašnieku struktūrai, bet atšķiras no pircēju struktūras.

Attēls Nr.20. Pārdotās LIZ platības dalījumā pēc pārdevēju kapitāla izcelsmes 2011.-2013.g., ha



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

5. LIZ Darījumu cenas

Nereti sabiedrībā izskan viedoklis, ka LIZ tirgū darbojas daudz spekulantu un ar lauksaimniecību nesaistītas personas, kuru veiktie darījumi ir ar augstām cenām un zemnieks sev nepieciešamo zemi nopirkt nevar. Šādi ar lauksaimniecību nesaistīti spekulanti paaugstina vidējās tirgus cenas, kā rezultātā palielinās arī kadastrālā vērtība, kas ietekmē arī nekustamā īpašuma nodokļa apmēru.

Tabulās no Nr.1.līdz Nr.6 apkopota informācija par vidējām pirkuma darījumu cenām atkarībā no pircēja komercdarbības virziena (atbilstoši NACE klasifikācijai) dalījumā pa plānošanas reģioniem laika posmā no 2011.-2013.gada. Tabulu sastādīšanai ir izmantoti zemesgrāmatā reģistrētie darījumu dati, kas iepriekš nav speciāli atlasīti, apstrādāti un koriģēti, bet sadalīti pa plānošanas reģioniem un komersanta darbības virzieniem. Analīzē nav ņemts vērā zemes auglības faktors – LIZ kvalitatīvais novērtējums ballēs.

No tabulām redzams, ka vidējās darījumu cenas tik tiešām ir atkarīgas no pircēja. Ar lauksaimniecību nesaistītie komercdarbības virzieni par LIZ bieži vien maksā augstāku cenu nekā lauksaimnieki. Taču, ja izdala tos pircējus, kuri nodarbojas ar lauksaimniecību, pirkuma vidējās viena hektāra cenas pārsvarā ir līdzīgas un ar līdzīgu cenu maiņas dinamiku pa gadiem (Attēls Nr.21 un Attēls Nr.22). Šis cenu līmenis ir tuvs cenu līmenim, ko nekustamā īpašuma tirgus eksperti atzīst par tirgus cenu līmeni.

Dienests, izstrādājot kadastrālo vērtību bāzi, analizē katru darījumu, tā puses un apstākļus, tādējādi sašaurinot analizējamo datu kopu. Svarīgi ir saprast, ka pircējs LIZ ir pircis lauksaimnieciskiem mērķiem, ka darījuma puses rīkojas kompetenti un neatkarīgi un nav saistītas.

Tabula Nr.1. Pircēju - SIA- vidējās LIZ pirkuma cenas 2011.gadā dalījumā pa plānošanas reģioniem un darbības virzieniem, EUR/ha

	Kurzemes	Latgales	Rīgas	Vidzemes	Zemgales	vidēji
CI	2 504	730	23 441	1 246	1 545	5 197
LA	1 114	595	1 458	930	1 960	1 386
ME	1 091	995	1 186	1 571	1 007	1 180
NI	2 804	4 581	24 329	947	2 205	5 940
vidēji	1 713	1 369	8 327	1 405	1 460	2 482

Tabula Nr.2. Pircēju - SIA - vidējās LIZ pirkuma cenas 2012.gadā dalījumā pa plānošanas reģioniem un darbības virzieniem, EUR/ha

	Kurzemes	Latgales	Rīgas	Vidzemes	Zemgales	vidēji
CI	6 240	860	14 110	1 250	1 635	4 229
LA	1 394	752	1 722	1 358	2 419	1 714
ME	1 222	1 112	1 315	1 381	1 476	1 265
NI	2 339	787	14 040	1 338	1 911	4 374
vidēji	2 485	997	6 346	1 352	1 898	2 428

Tabula Nr.3. Pircēju - SIA - vidējās LIZ pirkuma cenas 2013.gadā dalījumā pa plānošanas reģioniem un darbības virzieniem, EUR/ha

	Kurzemes	Latgales	Rīgas	Vidzemes	Zemgales	vidēji
CI	2187	1215	12312	1455	1467	4718
LA	1610	946	1631	1430	4371	2290
ME	1385	1128	1505	1244	1089	1265
NI	2238	849	16262	2315	1283	4870
vidēji	1829	1071	7288	1501	2496	2922

Tabula Nr.4. Pircēju - zemnieku saimniecību - vidējās LIZ pirkuma cenas 2011.gadā dalījumā pa plānošanas reģioniem un darbības virzieniem, EUR/ha

	Kurzemes	Latgales	Rīgas	Vidzemes	Zemgales	vidēji
CI	862	391	1 362	642	987	866
LA	1 143	782	1 587	873	2 120	1 543
ME	547	688	2 604	738	390	732
vidēji	1 087	736	1 593	807	2 041	1 391

Tabula Nr.5. Pircēju - zemnieku saimniecību - vidējās LIZ pirkuma cenas 2012.gadā dalījumā pa plānošanas reģioniem un darbības virzieniem, EUR/ha

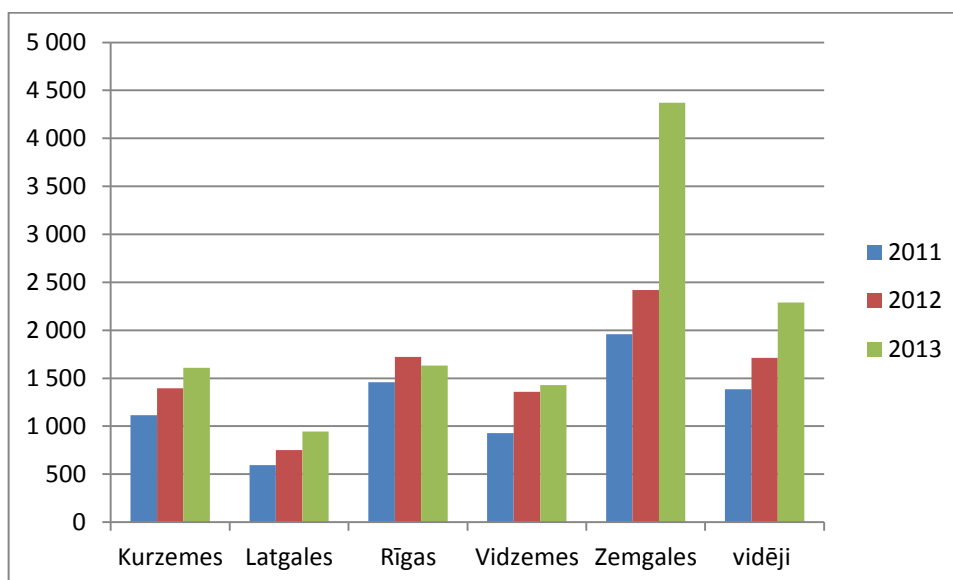
	Kurzemes	Latgales	Rīgas	Vidzemes	Zemgales	vidēji
CI	1 528	791	1 315	1 228	1 246	1 295
LA	1 282	779	2 499	1 029	2 477	1 746
ME	-	953	1 315	1 249	-	968
NI	1 146	-	-	-	-	1 146
vidēji	1 301	840	2 259	1 053	2 394	1 656

Tabula Nr.6. Pircēju - zemnieku saimniecību - vidējās LIZ pirkuma cenas 2013.gadā dalījumā pa plānošanas reģioniem un darbības virzieniem, EUR/ha

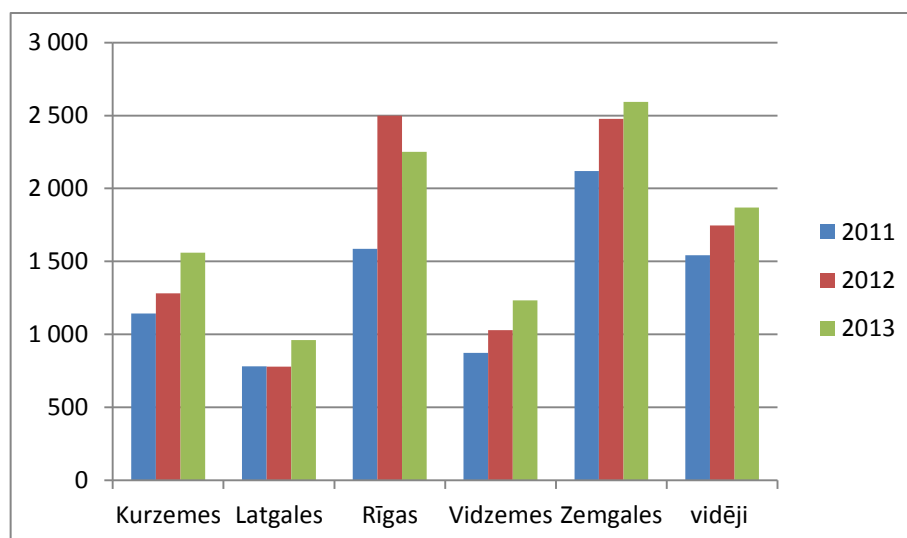
	Kurzemes	Latgales	Rīgas	Vidzemes	Zemgales	vidēji
CI	1385	1199	1934	1253	1930	1523
LA	1559	960	2251	1233	2593	1870
ME	726	673	1356	1633	1047	862
vidēji	1532	960	2196	1238	2542	1819

No tabulām redzams, ka LIZ pircējs - SIA, kas nav saistīts ar lauksaimniecību vai mežsaimniecību, pārsvarā maksā augstāku cenu nekā ar lauksaimniecību vai mežsaimniecību saistīts pircējs. Sevišķi izteikti tas ir Rīgas reģionā. Tas skaidrojams ar to, ka šie pircēji pārsvarā pērk zemi, lai izmantotu citiem mērķiem, piemēram, apbūvei nākotnē. Pēc ekonomiskās būtības šie darījumi pielīdzināmi darījumiem ar apbūves zemi.

Attēls Nr.21. Pircēju - SIA, kas nodarbojas ar lauksaimniecību vidējās LIZ pirkuma cenas dalījumā pa plānošanas reģioniem 2011 – 2013.gadā, EUR/ha



Attēls Nr.22. Pircēju – zemnieku saimniecību vidējās LIZ pirkuma cenas dalījumā pa plānošanas reģioniem 2011 – 2013.gadā, EUR/ha



6. Atbalsta maksājumi, to saņēmēji

Nozīmīgs faktors, kas ietekmē lauksaimniecības un lauku attīstību, ir Eiropas Savienības atbalsta maksājumi. Tie, līdzīgi kā jebkura cita nauda, kas ieplūst nekustamā īpašuma tirgū, paaugstina tirgus cenas un darījumu cenas, kas savukārt var izsaukt arī kadastrālo vērtību pieaugumu.

Lai rastu vispārēju priekšstatu par atbalsta maksājumiem, dažādos griezumos analizēti 2013.gada atbalsta maksājumi dalījumā pēc mērķa un summām (Tabula Nr.7 un Attēls Nr.23).

No tabulas un attēla redzams, ka aptuveni puse no atbalsta maksājumiem ir „Vienotais platību maksājums”, tālāk seko atbalsts pasākumam "Maksājums lauksaimniekiem par nelabvēlīgiem dabas apstākļiem teritorijās, kas nav kalnu teritorijas" un atbalsts pasākuma "Agrovides maksājumi" apakšpasākumam "Bioloģiskās lauksaimniecības attīstība". Šie maksājumi ir lielākie un sastāda ¾ no visiem maksājumiem kopā.

Tabula Nr.7. Atbalsta maksājumu dalījums pēc mērķa 2013.gadā

Atbalsta maksājuma nosaukums	atbalsta summa, EUR
Vienotais platības maksājums	138 283 769
Atbalsts pasākumam "Maksājums lauksaimniekiem par nelabvēlīgiem dabas apstākļiem teritorijās, kas nav kalnu teritorijas"	39 044 796
Atbalsts pasākuma "Agrovides maksājumi" apakšpasākumam "Bioloģiskās lauksaimniecības attīstība"	23 115 799
Atdalītais pārejas posma valsts atbalsts par laukaugu platībām	17 248 495
Atdalītais pārejas posma valsts atbalsts par pienu	14 020 962
Atdalītais pārejas posma valsts atbalsts par platībām	10 335 836
Atdalītais pārejas posma valsts atbalsts par liellopiem	5 983 786
Atbalsts pasākuma "Agrovides maksājumi" apakšpasākumam "Rugāju lauks ziemas periodā"	4 777 327
Atdalītais pārejas posma valsts atbalsts par nokautiem vai eksportētiem liellopiem	3 923 172
Pārejas posma valsts atbalsts par zīdītājgovīm	3 617 274
Atbalsts pasākumam "LIZ platībām Natura 2000 teritorijā"	2 385 732
Īpašais atbalsts par pienu	1 605 364
Atsevišķais maksājums par cukuru	1 332 070
Atbalsts pasākuma "Agrovides maksājumi" apakšpasākumam "Integrētās dārzkopības ieviešana un veicināšana"	632 130
Atdalītais pārejas posma valsts atbalsts par kartupeļu cieti	451 304
Pārejas posma valsts atbalsts par aitu mātēm	262 009
Īpašais atbalsts lopbarības augu sēklu un sēklas kartupeļu kvalitātes uzlabošanai	199 271
Atbalsts pasākuma "Agrovides maksājumi" apakšpasākumam "Lauksaimniecības dzīvnieku ģenētisko resursu saglabāšana"	194 564
Īpašais atbalsts cietes kartupeļu kvalitātes uzlabošanai	143 712
Atdalītais pārejas posma valsts atbalsts īpašos gadījumos jaunajiem lauksaimniekiem	121 560
Atbalsts pasākuma "Agrovides maksājumi" apakšpasākumam "Bufertjoslu ierīkošana"	3 240

Avots: LAD

Attēls Nr.23. Atbalsta maksājumu dalījums pēc mērķa 2013.gadā

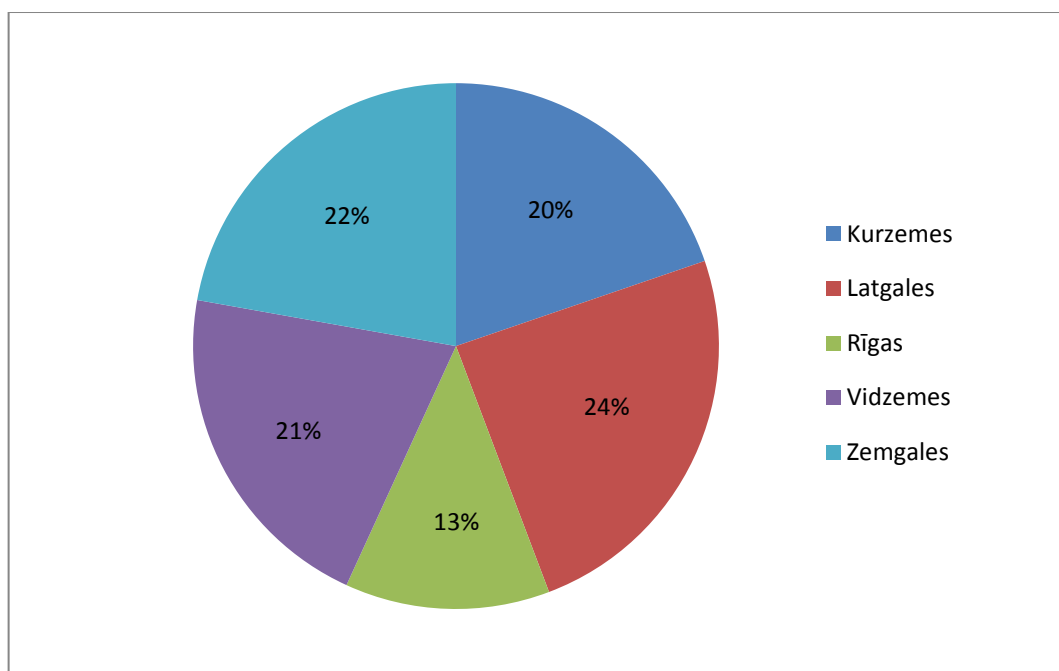


Avots: LAD

Kopējā atbalsta maksājumu summa ir 270 milj. EUR, kas saņemta par 1,6 milj. ha LIZ jeb aptuveni 70% no visas LIZ platības.

Attēls Nr.24 ilustrē kopējo ar maksājumiem atbalstīto platību sadalījumu reģionālā griezumā. Šis dalījums būtiski neatšķiras no LIZ kopējās platības dalījuma pa plānošanas reģioniem (Pirmajā pārskatā Attēls Nr.2). Tas nozīmē, ka 2013.gadā visos plānošanas reģionos vidēji par 70% LIZ platību tika saņemti atbalsta maksājumi.

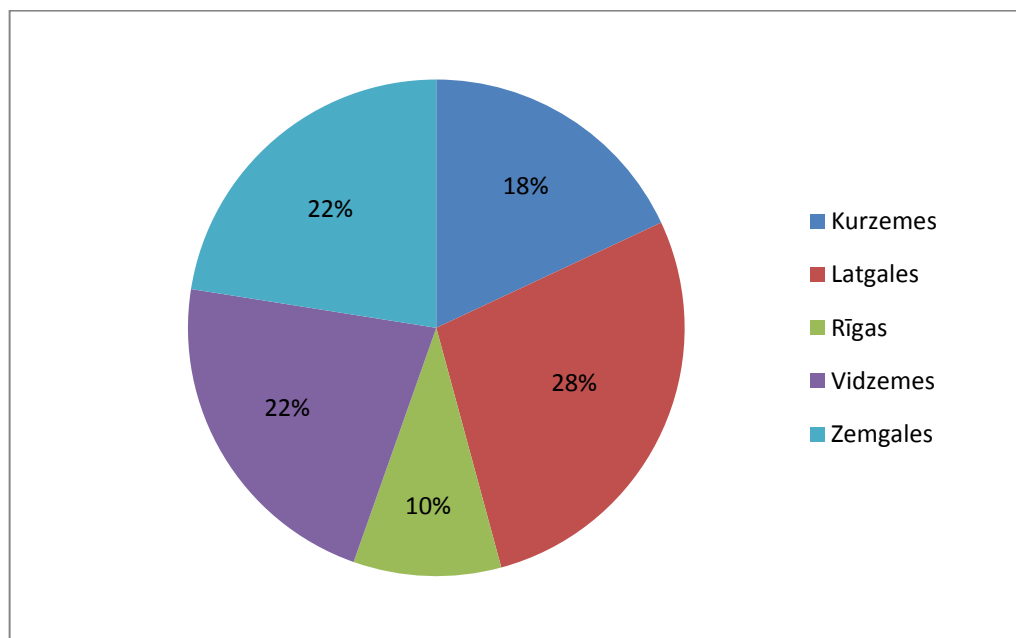
Attēls Nr.24. Kopējo ar maksājumiem atbalstīto platību sadalījums plānošanas reģionos, ha, %



Avots: LAD

Atbalsta maksājumos saņemto naudas apjomu dalījumā pa plānošanas reģioniem ilustrē Attēls Nr.25. Redzams, ka abi attēli ir vizuāli līdzīgi. Tas nozīmē, ka vidējais atbalsta maksājums par hektāru plānošanas reģionos būtiski neatšķiras (neliela pārdale vērojama no Rīgas reģiona par labu Latgales plānošanas reģionam).

Attēls Nr.25. Atbalsta maksājumos saņemtais kopējais naudas apjoms plānošanas reģionos, EUR, %



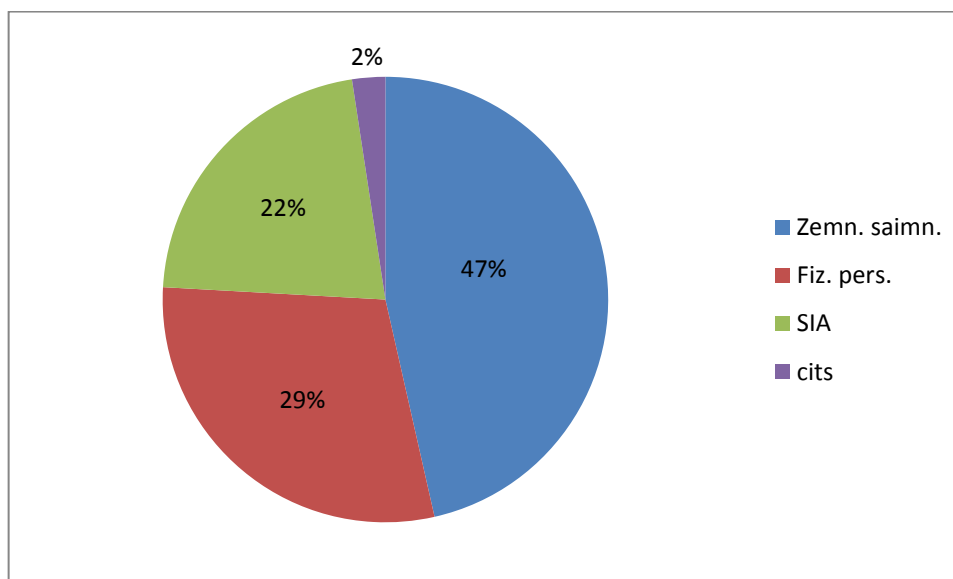
Avots: LAD

Atbalsta maksājumi plānošanas reģionos ir šādi:

Kurzemes	138 EUR/ha
Latgales	171 EUR/ha
Rīgas	115 EUR/ha
Vidzemes	159 EUR/ha
Zemgales	153 EUR/ha

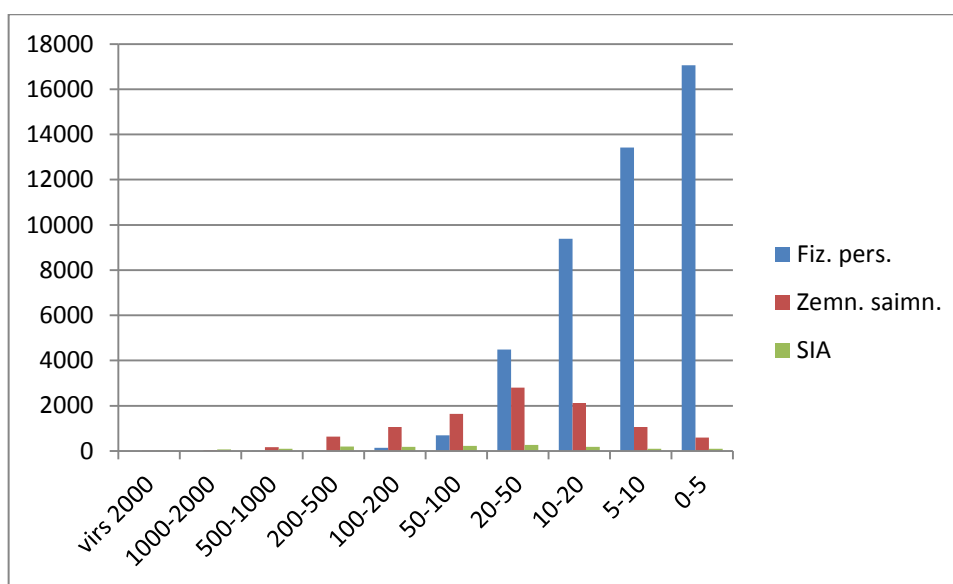
Lielāko atbalstu saņem Latgales plānošanas reģionā, bet zemāko - Rīgas plānošanas reģionā.

Līdzīgi kā LIZ pircējus un pārdevējus, arī atbalsta saņēmējus pēc juridiskā statusa var iedalīt trīs lielās grupās: zemnieku saimniecības, SIA, fiziskas personas. Gandrīz puse no platībām, par ko tiek saņemti atbalsta maksājumi, ir zemnieku saimniecību rīcībā – zeme ir īpašumā vai nomā, 29% ir fizisku personu rīcībā, bet 22% SIA rīcībā (Attēls Nr.26). Citu juridisko personu īpatsvars ir nebūtisks un sastāda tikai 2%.

Attēls Nr.26. Atbalsta maksājumu saņēmēji dalījumā pēc juridiskā statusa, ha

Avots: LAD

Savukārt pēc skaita lielākie atbalsta saņēmēji ir fiziskās personas, kurām seko zemnieku saimniecības, un būtiski mazāk - SIA (Attēls Nr.27).

Attēls Nr.27. Atbalsta maksājumu saņēmēji dalījumā pēc juridiskā statusa un platībām, skaits un ha

Avots: LAD

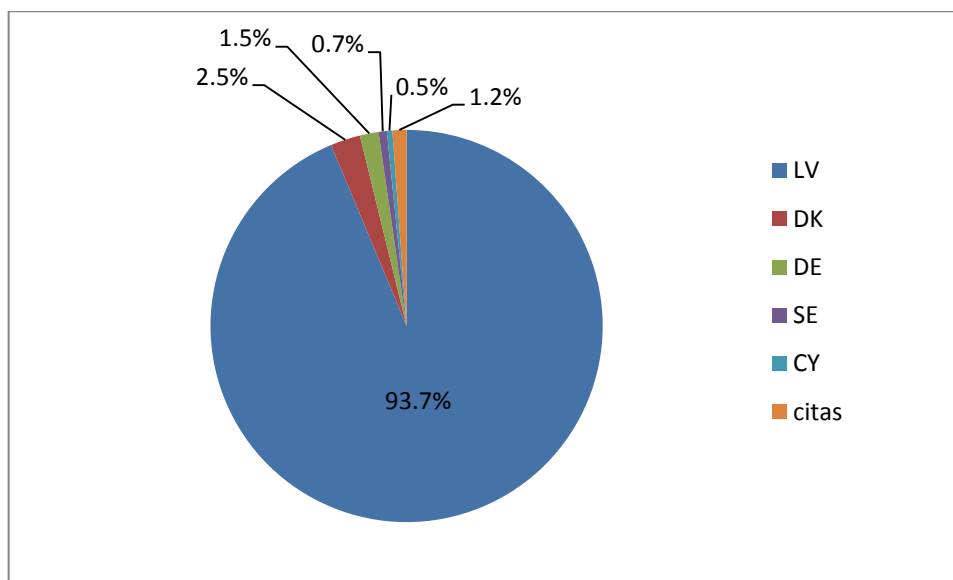
No attēla redzams, ka katrai minētajai grupai būtiski atšķiras platības, par kādām attiecīgais subjekts saņem atbalsta maksājumu. Vismazākās platības līdz 5 ha ir fiziskām personām, 20-50 ha ir zemnieku saimniecībām, 100-200 ha SIA.

Vidējās platības (vidējā aritmētiskā izpratnē), par kurām šie subjekti saņem atbalstu ir šādas:

Fiziska persona	11 ha
SIA	250 ha
Zemnieku saimniecība	75 ha

Starp atbalsta saņēmējiem - SIA - daļa ir ārvalstu kapitāla kontrolē. Šī daļa sastāda aptuveni 6% atbalstītās LIZ platības (Attēls Nr.28). Tas ir mazāk kā vidēji īpašumā - 8% (Attēls Nr.2). Starpība 2% attiecībā pret visu LIZ platību nav daudz, bet attiecībā pret ārvalstu īpašumā esošiem 8% tas veido 25%. Protams, pilnībā nav jāsakrīt īpašumā esošai LIZ daļai ar maksājumos saņemto daļu, bet šo relatīvi lielo starpību daļēji varētu arī skaidrot, ka ārvalstu kapitāla kontrolētās SIA zemi dod nomā Latvijas zemniekiem.

Attēls Nr.28. Atbalsta maksājumu saņēmēju dalījumā pa valstīm pēc platībām, ha



Avots: LAD

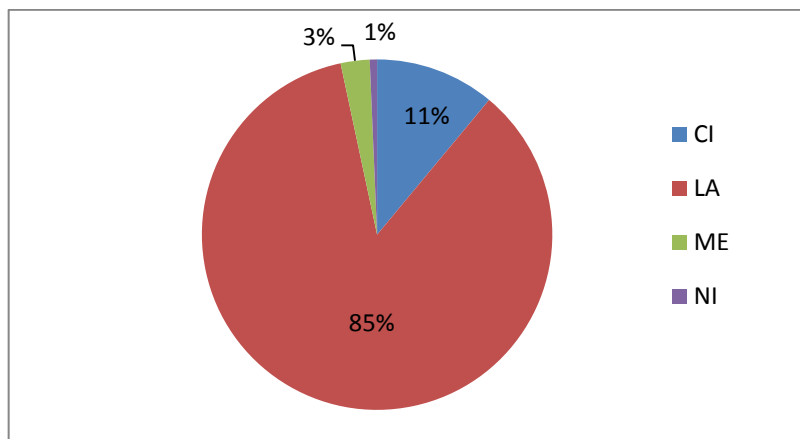
Paskaidrojums: LV – Latvija; DK – Dānija; DE – Vācija; SE – Zviedrija; EE – Igaunija; CY - Kipra

Nedaudz atšķirīga ir ārvalstnieku kontrolēto SIA kapitāla struktūra atbalsta maksājumu gadījumā un īpašuma gadījumā. Atbalsta maksājumu gadījumā pirmajā vietā ir Dānija, otrā - Vācija, bet īpašuma gadījumā pirmā vietā pieder Zviedrijai, otrā - Dānijai (Attēls Nr.2).

Daļēji to var skaidrot arī ar komercdarbības virzienu lauksaimniecība, mežsaimniecība vai cita darbība.

Atbalsta maksājumu saņēmējus dalījumā pa komercdarbības jomām ilustrē Attēls Nr.29. Redzams, ka šajā gadījumā dominē SIA, kuru nodarbošanās ir lauksaimniecība, pretstatā tam, ja SIA ir LIZ īpašnieks, kur dominē mežsaimniecība (Attēls Nr.10).

Attēls Nr.29. SIA- atbalsta maksājumu saņēmēju dalījumā pa NACE, ha



Paskaidrojums: LA – komercdarbība ir lauksaimniecība, ME – komercdarbība ir mežsaimniecība, NI – komercdarbība ir nekustamais īpašums vai finanšu darbība, CI – citi komercdarbības veidi

7. Atbalsta maksājumu ietekme uz vērtību

Lauksaimniecības zeme ir komerciāla rakstura objekts, uz kura veiktā saimnieciskā darbība tās apsaimniekotājam rada naudas plūsmu. Lielā mērā šī naudas plūsmas vērtība arī nosaka zemes tirgus vērtību. Ja naudas plūsma tiek palielināta, tad tirgus vērtība pieaug. Naudas plūsmu un tās pieaugumu rada ne tikai saimnieciskā darbība, kas saistīta ar lauksaimniecību, bet arī atbalsta maksājumi, kas kopā ar lauksaimnieciskās darbības ieņēmumiem rada kopējo naudas plūsmu.

Lai novērtētu atbalsta maksājumu aptuveno iespaidu uz LIZ vērtību, pieņemam, ka vienīgais darbības veids LIZ platībās ir zāles nopļaušana, par kuru tiek saņemti atbalsta maksājumi.

Atbalsta maksājumi plānošanas reģionos vidēji ir aptuveni 150 EUR/ha. Platības maksājumi ir vidēji puse no šīs summas. Zāles pļaušanas izmaksas saskaņā ar publiskiem sludinājumiem ir 30-40 EUR/ha.

Tātad, ja LIZ īpašnieks saņem atbalsta maksājumus 75 EUR/ha un par 35 EUR/ha nopļauj zāli, viņa ieguvums ir 40 EUR/ha gadā.

Kāda ir šādas naudas plūsmas vērtība? Vērtību nosaka risks, cik stabila ir naudas plūsma. Risks atkarīgs no investīciju objekta. Jo augstāks risks, jo augstāku ienesīgumu prasīs investors. Saskaņā ar pasaules pieredzi, lauksaimniecības zemes ienesīgums pārsvarā gadījumu svārstās 3%-5% robežās. Pieņemot augstāko prasīto ienesīgumu – 5%, investoram naudas plūsmas vērtībai būtu jāatmaksājas 20 gados. Tas nozīmē, ka par šādu investīciju objektu viņš šodien varētu maksāt $20 \times 40 = 800$ EUR/ha. Protams, šī summa ir aptuvena, bet tomēr norāda skaitliskās vērtības kārtu, kādu dod atbalsta maksājumi, un tā ir salīdzināma ar tirgus vērtībām. Pieaugot tirgus vērtībām, jāpieaug arī kadastrālajai vērtībai.

8. Lauku saimniecības lielums

Šī gada pirmais pusgads pavadīts aktīvās diskusijās ne tikai par ierobežojumiem ārvalstniekiem LIZ iegādē, bet arī par saimniecību lielumu un ierobežojumiem - kādas maksimālās LIZ platības drīkst piederēt vienam īpašniekam. Grozījumi likumā „Par zemes privatizāciju lauku apvidos”, ko Saeima pieņēma 2014. gada 3.jūlijā, paredz, ka viena persona var iegūt īpašumā līdz 2000 ha lauksaimniecības zemes.

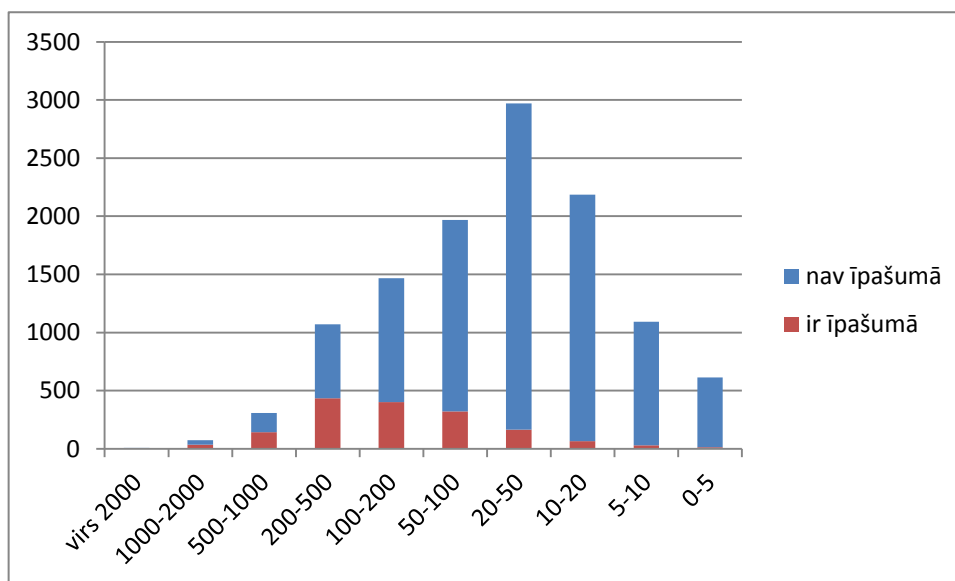
Vai 2000 ha ir daudz vai maz, vai lauku saimniecība, kuras īpašumā ir 2000 ha ir liela saimniecība vai maza, var noteikt salīdzinājumā, analizējot saimniecību lielumu sadalījumu pēc skaita. Tajā pašā laikā pastāv jautājums – kas tiek uzskatīts par lauku saimniecību – komersants, kurš apsaimnieko tikai savā īpašumā esošu zemi vai arī nomātu zemi.

Lai rastu atbildi uz šo jautājumu, tiek analizētas saimnieciskas vienības, kuras nodarbojas ar lauksaimniecību - SIA un zemnieku saimniecības. Tāpat tiek analizēts platību sadalījums, par kurām tiek saņemti LAD atbalsta maksājumi. Ar atbalsta maksājumiem saņemto platību lielums orientējoši raksturo kopējo (gan īpašumā, gan nomā esošu) apsaimniekojamo platību.

Jāatzīmē, ka vairumā gadījumu zemnieku saimniecības nav apsaimniekojamās zemes īpašnieki. Vairumā gadījumu zemes īpašnieks un zemnieku saimniecības īpašnieks ir viena un tā pati fiziskā persona.

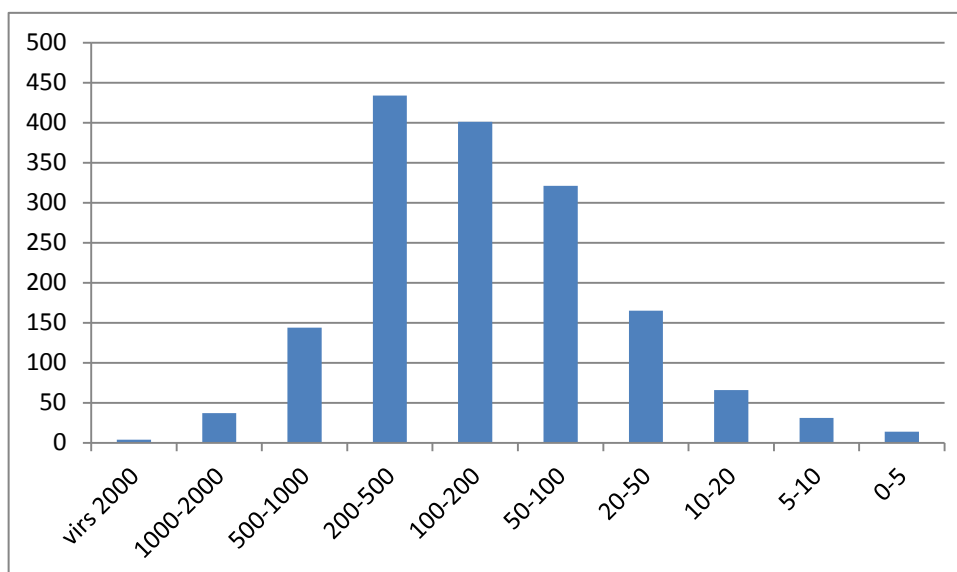
Starp zemnieku saimniecībām lielākā daļa atbalsta maksājumu saņēmēju ir tādas, kurām zeme nav īpašumā jeb zeme ir zemnieku saimniecības īpašnieka īpašumā. Attēls Nr.30 parāda, ka aptuveni 12% gadījumu zeme īpašumā ir zemnieku saimniecībai. Redzams, ka centrālā tendence ir zemnieku saimniecībai saņemt atbalsta maksājumus par 20-50ha LIZ.

Attēls Nr.30. Zemnieku saimniecības - atbalsta maksājumu saņēmējas ar un bez LIZ īpašumā, skaits dalījumā pa platībām



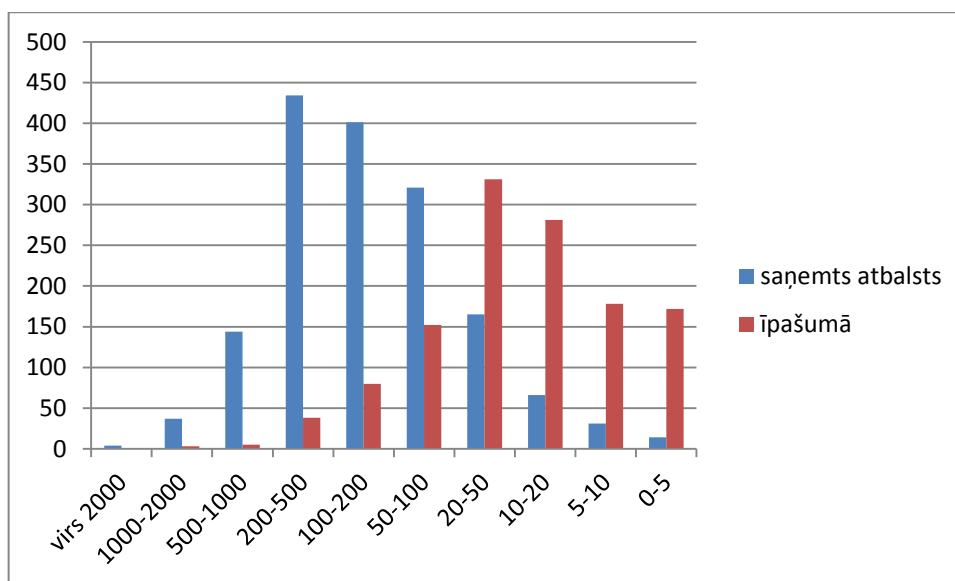
Savukārt, analizējot zemnieku saimniecības, atbalsta maksājumu saņēmējas, kurām zeme tikai ir īpašumā, sadalījums ir atšķirīgs no kopējā – galvenokārt atbalsta maksājumus saņem par 100-500 ha LIZ (Attēls Nr.31.). Tas nozīmē, ka šādas zemnieku saimniecības apsaimnieko aptuveni desmit reizes lielāku platību kā vidējā zemnieku saimniecība .

Attēls Nr.31. Zemnieku saimniecības - atbalsta maksājumu saņēmējas ar LIZ īpašumā, skaits dalījumā pa platībām



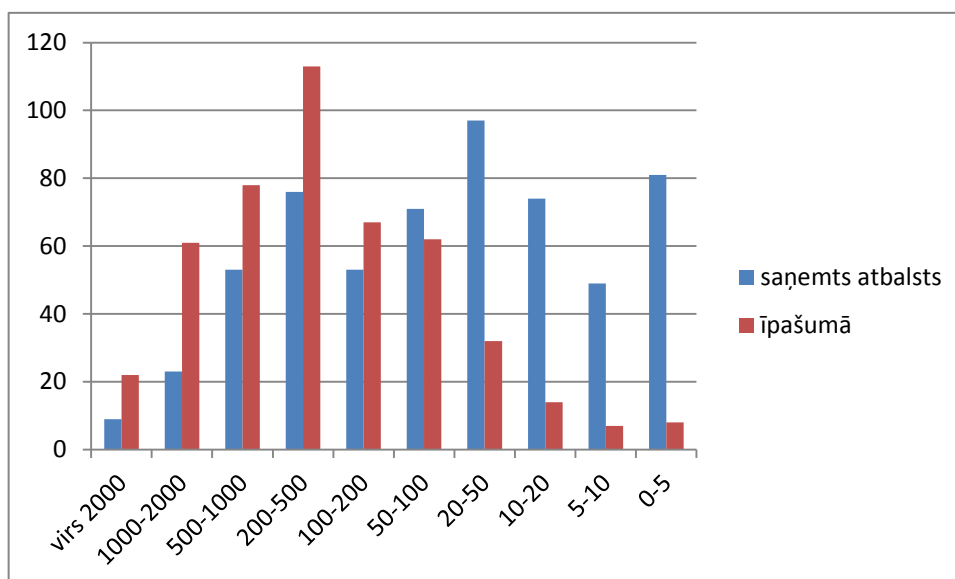
Lai rastu atbildi par zemnieku saimniecību apsaimniekojamo platību (*tiek pieņemts, ka apsaimniekojamā platība aptuveni sakrīt ar atbalsta platību*) un īpašumā esošo platību attiecību (jeb zeme īpašumā un zeme nomā), tiek salīdzināti sadalījumi gan īpašumā esošām LIZ platībām, gan apsaimniekojamām platībām. Zemnieku saimniecībām vidēji pieder 20-50 ha LIZ, bet tās apsaimnieko lielākas platības - vidēji 100-500 ha LIZ (Attēls Nr.32). Sanāk, ka pašu īpašumā vidēji ir aptuveni 15% LIZ no kopējās apsaimniekotās platības, lielākā daļa - nomā.

Attēls Nr.32. Zemnieku saimniecību skaits dalījumā pa platībām, kas ir to īpašumā un dalījumā pa platībām saistībā ar atbalsta maksājumiem 2013.gadā



Analoģiska analīze veikta arī ar SIA, kuru darbības veids atbilstoši NACE klasifikācijai ir lauksaimniecība. SIA īpašumā ir būtiski lielākas LIZ platības, salīdzinājumā ar zemnieku saimniecībām – centrālā tendence aptuveni 200-500 ha (Attēls Nr.33). Nomātās zemes īpatsvars ir salīdzinoši mazāks jeb pašu zeme ir aptuveni 50% no apsaimniekotās zemes.

Attēls Nr.33. SIA skaits dalījumā pa platībām, kas ir to īpašumā un dalījumā pa platībām saistībā ar atbalsta maksājumiem 2013.gadā



Redzams, ka jēdziens kas ir vidēja un kas ir liela saimniecība ir stipri relatīvs – atkarīgs no kādām pozīcijām skatās – vai zeme ir īpašumā vai apsaimniekošanā, kāds ir lauku saimniecības statuss - SIA vai zemnieku saimniecība.

Saskaņā ar Centrālās statistikas pārvaldes datiem, vidējai lauku saimniecībai Latvijā pieder 24 ha LIZ. Tā ir vidējā aritmētiskā vērtība, bet ne biežāk sastopamā, kas ir atšķirīgi lielumi. Lauku saimniecība šajā izpratnē tiek definēta šādi: *Tehniski un ekonomiski atsevišķa vienība ar vienotu vadību, kas ražo lauksaimniecības produktus vai saglabā labus lauksaimniecības un vides apstākļus zemē. Saimniecība var ražot arī nelauksaimnieciskus produktus un sniegt nelauksaimnieciskus pakalpojumus* (avots: CSP).

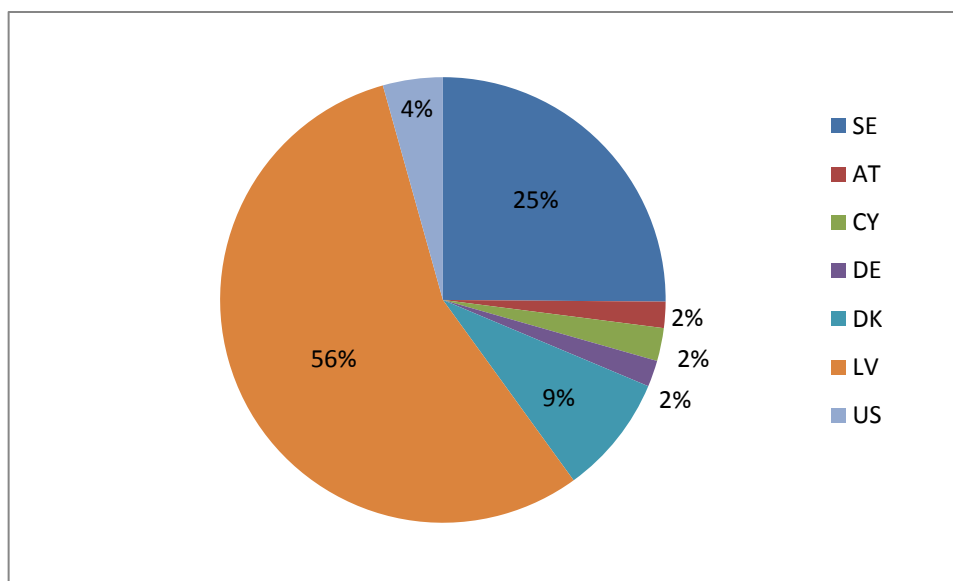
Katrā ziņā salīdzinājumā ar vidējo zemnieku saimniecību, kas ir 20-50ha, 2000 ha saimniecība ir ļoti liela.

9. Lielās lauku saimniecības

Šajā nodaļā tiks detalizēti analizētas saimniecības, kuru īpašumā esošā platība pārsniedz 2000 ha.

Pēc juridiskā statusa lielo LIZ platību īpašnieki vairumā gadījumu ir SIA, atsevišķos gadījumos zemnieku saimniecības, bet nav fiziskās personas. Skaitliski šādu saimniecību ir 16. Pēc kapitāla izcelsmes 56% lielās LIZ platības pieder Latvijas kapitālam, savukārt 44% - ārvalstu kapitālam (Attēls Nr.34). No ārvalstu kapitāla visvairāk pārstāvēts Zviedrijas un Dānijas kapitāls. Salīdzinot ar to, ka Latvijā vidēji līdz 10% LIZ pieder ārvalstu kapitālam, šajā gadījumā ārvalstu kapitāla ietekme ir stipri lielāka.

Attēls Nr.34. Lielo LIZ platību (virs 2000 ha) īpašnieki pēc kapitāla izcelsmes valstīm, ha



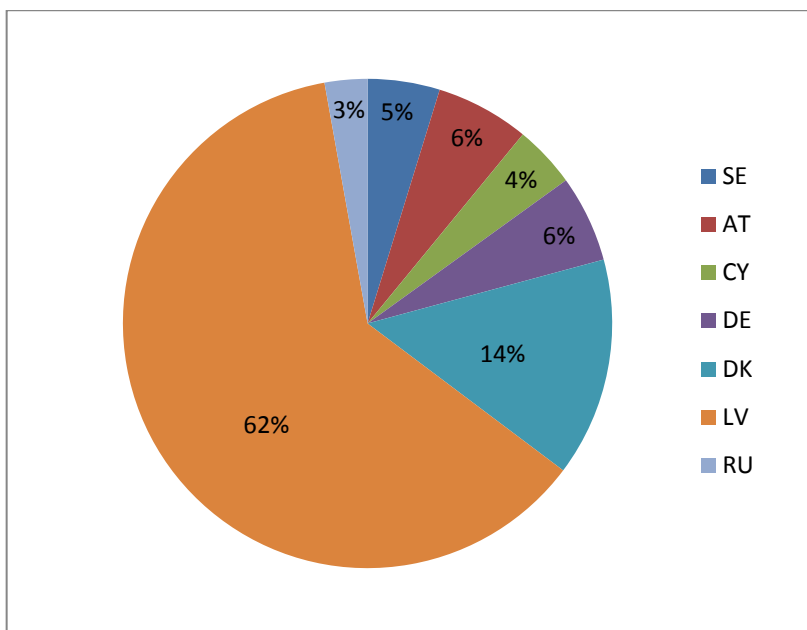
Paskaidrojums: SE – Zviedrija; AT – Austrija; CY – Kipra; DE – Vācija; DK – Dānija; LV – Latvija; US – Amerika

Lielo LIZ platību īpašnieki arī saņem atbalsta maksājumus. Attēls Nr.35 un Attēls Nr.36. ilustrē atbalsta maksājumu sadalījumu pa valstīm gan atbalstāmo platību dalījumā, gan naudas

izteiksmē. No attēliem redzams, ka atšķirība dalījumā pa platībām un pa naudas summām ir minimāla, kas raksturo arī kopējo tendenci šajā segmentā – vidēji atbalsta saņēmējs saņem maksājumus proporcionāli platībai.

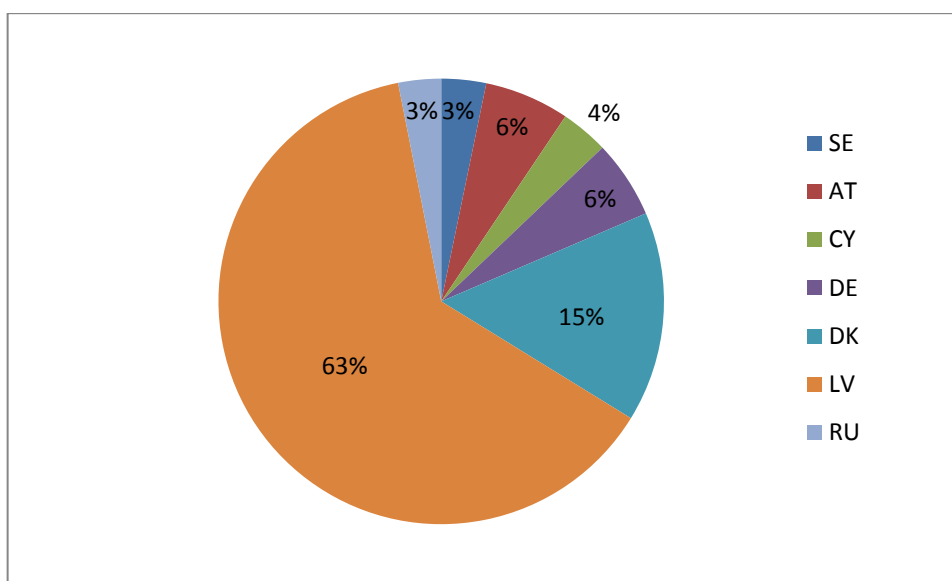
Taču īpašumā esošo platību sadalījums un platību, par kurām tiek saņemti atbalsta maksājumi, sadalījums ir atšķirīgs. Pēc saņemtajiem atbalsta maksājumiem pirmajā vietā ir Latvija, otrajā Dānija, tad Vācija, Austrija, bet Zviedrija tikai piektajā vietā ar 5% no kopējiem maksājumiem (Attēls Nr.35).

Attēls Nr.35. Lielie atbalsta maksājumu saņēmēji dalījumā pa kapitāla izcelsmes valstīm pēc platībām, ha



Paskaidrojums: SE – Zviedrija; AT – Austrija; CY – Kipra; DE – Vācija; DK – Dānija; LV – Latvija; RU – Krievija

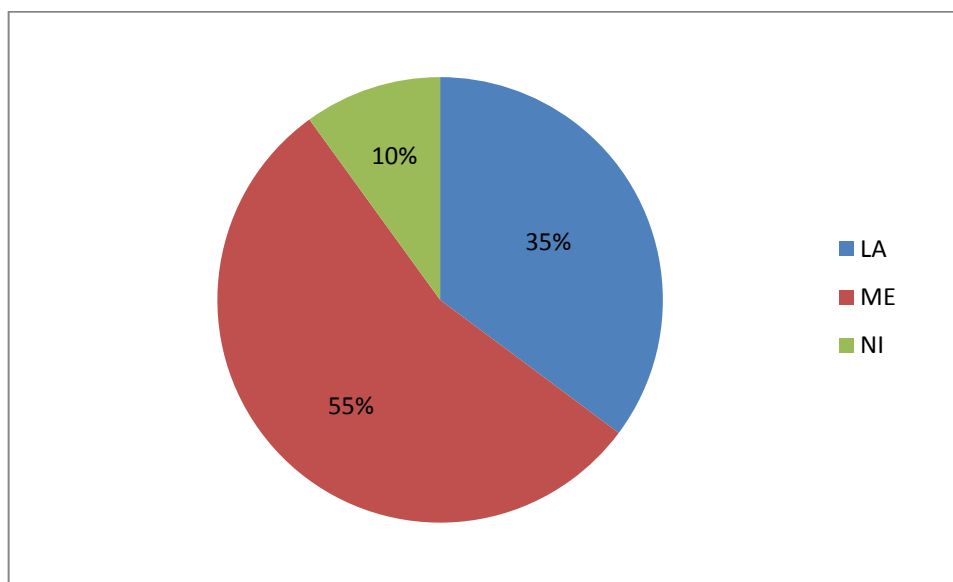
Attēls Nr.36. Lielie atbalsta maksājumu saņēmēji dalījumā pa kapitāla izcelsmes valstīm pēc platībām, EUR



Paskaidrojums: SE – Zviedrija; AT – Austrija; CY – Kipra; DE – Vācija; DK – Dānija; LV – Latvija; RU – Krievija

Attiecībā uz lielo LIZ platību īpašnieku komercdarbības virzieniem, secināms, ka ar lauksaimniecību saistītām kompānijām pieder aptuveni 30% LIZ platības. Nedaudz vairāk par pusi LIZ platības pieder ar mežsaimniecību saistītām kompānijām, savukārt aptuveni 10% kompānijām, kuras nodarbojas ar nekustamā īpašuma vai finanšu pakalpojumiem (Attēls Nr.37). Šajā segmentā pastāv spekulatīvo darījumu risks.

Attēls Nr.37. Lielo LIZ platību (virs 2000 ha) īpašnieku sadalījums pa komercdarbības virzieniem



Paskaidrojums: LA – komercdarbība ir lauksaimniecība, ME – komercdarbība ir mežsaimniecība, NI – komercdarbība ir nekustamais īpašums vai finanšu darbība

10. Galvenie secinājumi

Līdz 2014.gada 1.maijam pastāvošā tiesiskā regulācija attiecībā uz lauksaimniecības zemes iegādes ierobežojumiem ārvalstniekiem neliedza Latvijā reģistrētām kapitālsabiedrībām ar ārvalstu kapitālu iegādāties LIZ. Šādu kapitālsabiedrību, pārsvarā SIA statusā, īpašumā ir aptuveni 8% no kopējās LIZ. Segmenta līderi pēc LIZ platībām ir SIA ar Zviedrijas un Dānijas kapitālu.

Ārvalstu kapitāla kontrolētās kapitālsabiedrības LIZ pērk vairāk kā pārdod. Tāpēc palielinās LIZ platības, kas ir ārvalstu kapitāla kontrolēto kapitālsabiedrību īpašumā.

Kapitālsabiedrības ar ārvalstu kapitālu ir aktīvākas tirgus dalībnieces salīdzinājumā ar vietējām zemnieku saimniecībām un SIA – kā pircējas tās pērk vairāk kā ceturto daļu tirgto LIZ platību. Pēc pirktajām platībām arī līderes ir SIA ar kapitāla izcelsmi no Zviedrijas un Dānijas.

Lielie zemes īpašnieki, kuru īpašumā ir LIZ platības virs 2000 ha, šī gada sākumā bija sešpadsmit. Gandrīz puse no LIZ platībām pieder SIA ar ārvalstu kapitāla izcelsmi. Šo komercsabiedrību īpašumā esošā platība lielākoties tiek izmantota mežsaimniecībai.

Aptuveni 10% LIZ varētu būt iesaistīta darījumos ar spekulatīvo kapitālu, kas pirkti tālākai pārdošanai, un tas visticamāk slēpjas kapitālsabiedrībās ar komercdarbības virzienu nekustamais īpašums vai finanšu pakalpojumi. Šādām SIA pieder aptuveni 2% LIZ platības.

LIZ pircēju akceptētās darījumu cenas atkarīgas no to komercdarbības virziena. Ar lauksaimniecības virzienu saistīto komersantu zemesgrāmatā reģistrētās cenas vidēji sakrīt ar nekustamā īpašuma tirgus ekspertu viedokli par cenu līmeni attiecīgā laika posmā un teritorijā.

Viens no būtiskākajiem LIZ tirgus vērtības paaugstinošiem faktoriem ir no LAD saņemtie atbalsta maksājumi. Tie var paaugstināt LIZ tirgus bāzes līmeni līdz pat 1000 EUR par hektāru, un pastāv cerība uz to pieaugumu arī turpmāk.