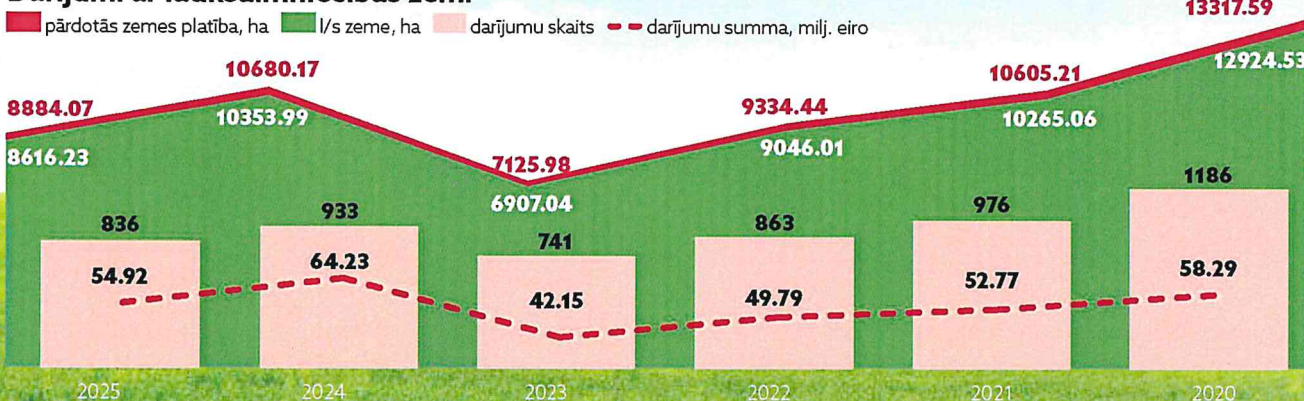


Nelabvēlīgie apstākļi maz ietekmējuši lauksaimniecības zemes tirgu

Darījumi ar lauksaimniecības zemi



Avots: SIA Lursoft IT pēc Valsts zemes dienesta datiem

Lauksaimniekiem nelabvēlīgie klimatiskie apstākļi un ģeopolitiskās situācijas izmaiņas, kuras atstājušas ietekmi uz šī sektora ienākumiem, gan nav atstājušas būtisku ietekmi uz lauksaimniecības zemes īpašnieku maiņu

Teksts **Māris Ķirsons**
Teksts **stock.adobe.com**

To liecina SIA Lursoft IT pētījums pēc Valsts zemes dienesta datiem. Tas rāda, ka 2025. gadā kopumā īpašnieku maiņa veikta nedaudz vairāk nekā 8884 ha, kas ir par teju 17% mazāk nekā 2024. gadā, kad tika veikti darījumi ar 10 680 ha. Pēc vairāku aptaujāto lauksaimnieku domām, šie dati tikai daļēji atspoguļo to, kas notiek zemes tirgū Latvijā. Proti, valsts fiksē zemes īpašnieka maiņu ar attiecīgu ierakstu zemesgrāmatā, taču

tas skar fiziskās personas, bet nebūt ne visas juridiskās personas. “Nekustamo īpašumu iegāde Latvijā ir uzbūvēta tā, ka izdevīgāk ir nevis pirkt lauksaimniecības vai meža zemi, bet gan iegādāties attiecīgā uzņēmuma kapitāldaļas, un arī valsts nodevas par šādu darījumu būs jāmaksā daudz mazākas, kaut arī attiecīgo īpašumu vērtība var sasniegt ne tikai miljonus vai desmitus, bet pat simtus miljonus eiro,” skaidro SIA Lursoft IT valdes loceklis Ainars Brūvelis. Viņš norāda, ka šādā situācijā juridiski zemes īpašnieks – kapitālsabiedrība – nemainās, bet mainās tās īpašnieks, kas būtībā nozīmē to pašu, ko zemes pārdošana citai personai. “Ir redzēti gadījumi, kad vienam un tam pašam zemesgabalam īpašnieks pat salīdzinoši īsā laikā var mainīties neskaitāmas reizes,” norāda A. Brūvelis.

Uzskaites nianšu faktors

“Trīs gadi, kad ik gadu lauksaimniekiem ir bijušas problēmas, nevar palikt bez sekām, jo daudzi ievāca mazāku ražu, tas radīja mazākus ienākumus, taču

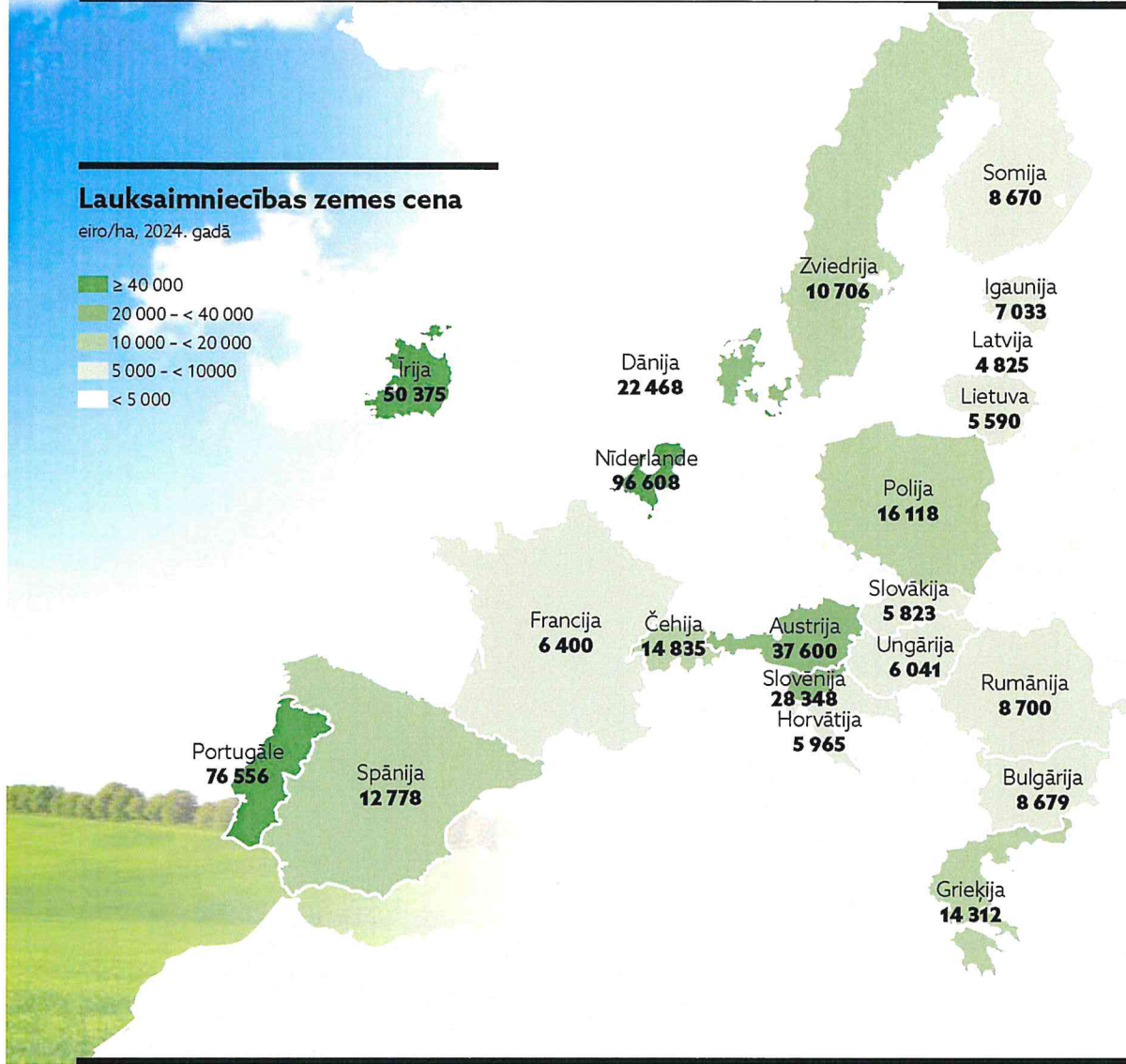
Pašlaik Latvijā zemes izmantošanas iespējas joprojām ir ierobežotas zemes kapitāla piesaistes, nepietiekamu pārstrādes jaudu un dažādu izmantošanas ierobežojumu dēļ, un tas ietekmē arī zemes cenu, kas joprojām ir zemāka nekā kaimiņvalstīs, taču šī situācija, visticamāk, nav ilgstoša, un cenu izlīdzināšanās ir tikai laika jautājums,

Rolands Feldmanis,
Latvijas Lauksaimniecības kooperatīvu asociācijas valdes priekšsēdētājs.



Lauksaimniecības zemes cena

eiro/ha, 2024. gadā



Avots: Eurostat

uzņemto saistību apmēri palika iepriekšējie. Tomēr, kā liecina visa veida dati, lauksaimniecības un meža zemes darījumu apmērus tas formāli nav skāris, tikai nedaudz samazinājis,” secina Latvijas Lauksaimniecības kooperatīvu asociācijas valdes priekšsēdētājs Rolands Feldmanis. Viņš norāda, ka pašlaik vērojama tendence, ka darījumu skaits ar lauksaimniecības un meža zemi samazinās, bet tas attiecināms uz privātpersonām. “Reģistros pārsvarā redzami darījumi ar privātpersonām (privātpersona pārdod citai privātpersonai vai juridiskajai personai), savukārt darījumi ar uzņēmumiem, kuru īpašumā jau ir zeme, bieži paliek ārpus zemesgrāmatas, tātad ārpus šīs statistikas, bet Uzņēmumu reģistra Komercreģistrā varētu redzēt citu ainu, ko apliecina arī Zviedrijas mežu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības aiziešana no Latvijas un Igaunijas un apmēram 135 000 ha mežu, arī lauksaimniecības zemes nonākšana par 720 miljoniem eiro IKEA grupas kompānijas *Ingka Investments* īpašumā,” skaidro R. Feldmanis.

Viņaprāt, tieši šis faktors var būtiski ietekmēt statistikas atskaites par reālajiem zemes darījumiem. “To, cik daudz zemes hektāriem realitātē Latvijā ir mainījies īpašnieks, būtu jāanalizē ne tikai no zemesgrāmatas datiem, bet arī no Komercreģistra kapitāldaļu turētāju maiņas, jo īpaši tiem uzņēmumiem, kuriem pamataktīvs ir zeme,” uzsver R. Feldmanis. Viņš atgādina, ka zemesgrāmata fiksē arī tādus zemes maiņas darījumus, kur zemes īpašnieks ir miris un pēc mantojuma apliecības saņemšanas tā vietā tiek reģistrēts mantinieks, kurš savukārt var attiecīgo zemi pārdot tālāk, un faktiski viens un tas pats zemes gabals statistikas ailēs var tikt atspoguļots pat divas reizes, kaut faktiski hektāri ir vieni un tie paši. “Vēl jau pastāv prakse, ka zemes gabalus uzpērk un apvieno portfelī, lai tālāk vienā darījumā to pārdotu jau kādam lielākam spēlētājam – fondam. Un, ja notiek zemes gabala pārpārdošana gada laikā, atkal attiecīgā zemes platība darījumu ailēs figurēs divas reizes,” tā R. Feldmanis. Viņaprāt, šis specifiskās nianse

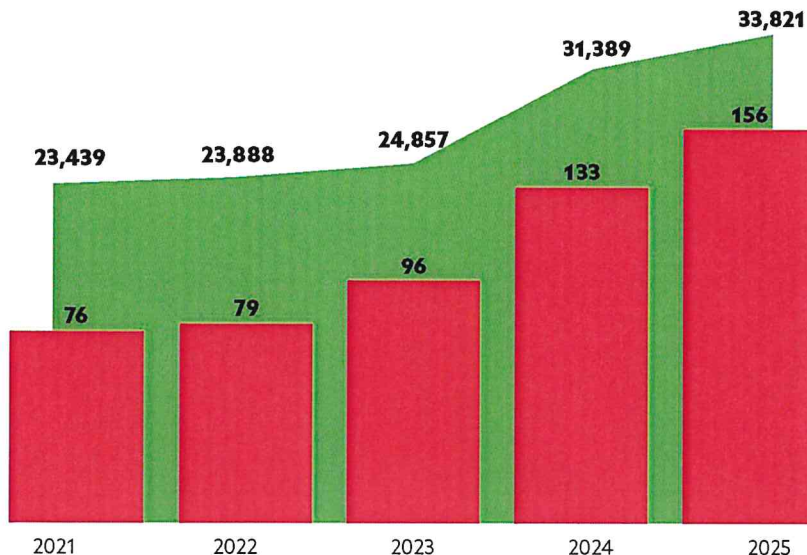
maina ne tikai ciparus, bet, daudz būtiskāk, sapratni par to, kas patiesībā notiek ar zemi.

Zemes kapitāla atdeve

R. Feldmanis vērs uzmanību, ka valsts pamatu veido trīs galvenie resursi: zeme, cilvēki un uzkrātais kapitāls. Kapitāls var izpausties kā finanšu līdzekļi, ar kuru palīdzību tiek iegādātas tehnoloģijas, iekārtas, zināšanas un kompetences, tādējādi stiprinot gan cilvēkresursus, gan zemes potenciālu. “Arī zeme pati par sevi ir kapitāla forma, un tai, tāpat kā jebkurai kapitālam, ir sagaidāma atdeve,” tā R. Feldmanis. Viņaprāt, šo atdevi iespējams palielināt, piesaistot cilvēkresursus, modernas iekārtas un tehnoloģijas. “Tieši šeit rodas izaicinājums – vai mēs zemi izmantojam pietiekami efektīvi un vai saglabājam kontroli pār to kā pār valsts attīstības pamatu un stratēģisku resursu. Jautājums nav tikai par īpašumtiesībām, bet par spēju ilgtermiņā gūt labumu no zemes un saglabāt to nacionālās attīstības interesēs,” tā R. Feldmanis.

Latvijas zemes fonda portfeļa izmaiņas

■ ha ■ milj EUR



Reversās nomas darījumi gadā

■ pārdoti Zemes fondam ha
■ lauksaimnieku atpirkti ha



Viņš neizslēdz, ka perspektīvā var atkārtoties iepriekš pieredzētais scenārijs, kad investors savulaik iegādājās mežu ar zemi par tolaik augstu cenu – 324 miljoniem eiro par aptuveni 110 tūkstošiem hektāru –, bet jau pēc dažiem gadiem šīs investīcijas vērtība faktiski bija dubultojusies. “Pastāv risks, ka, izlīdzinoties atbalsta nosacījumiem un zemes izmantošanas iespējām ar citām valstīm, var izrādīties, ka zeme vairs nepieder vietējiem iedzīvotājiem, bet tās nestie augļi nonāk kapitāla īpašnieku mītnes zemēs,” pieļauj R. Feldmanis. Viņš norāda, ka zemes īpašumu cenas reģionā pakāpeniski izlīdzinās, balstoties uz to ienesīgumu. “Pašlaik Latvijā zemes izmantošanas iespējas joprojām ir ierobežotas – zemes kapitāla piesaistes, nepietiekamu pārstrādes jaudu un dažādu izmantošanas ierobežojumu dēļ. Tas ietekmē arī zemes cenu, kas joprojām ir zemāka nekā kaimiņvalstīs. Taču šī situācija, visticamāk, nav ilgstoša, un cenu izlīdzināšanās ir tikai laika jautājums. Tieši tagad ir brīdis, kad zeme Latvijā ir salīdzinoši lētāka, taču tās iegādes iespējas reāli pieejamas tikai tiem, kuriem ir pieejams lēts un ilgtermiņa finansējums – resurss, kas īpaši lauksaimniecībā Latvijā joprojām ir ierobežots,” uzsver R. Feldmanis. Viņaprāt, viens no iespējamiem risinājumiem būtu kooperatīvu iesaiste zemes iegādē, sekojot Skandināvijas valstu piemēram. “Kooperatīvs kā īpašnieks nodrošina lielāku stabilitāti, jo lēmumi par zemes atsavināšanu tiek pieņemti kolektīvi – biedru pārstāvniecībās, padomēs vai kopsapul-

cēs –, nevis balstās uz viena īpašnieka individuālu lēmumu. Tas samazina spekulatīvu darījumu risku un stiprina ilgtermiņa skatījumu. Iespējams, ir pienācis laiks kooperāciju attīstīt ne tikai kā tirgus instrumentu, bet arī kā stratēģisku mehānismu nacionālo vērtību saglabāšanā un vairošanā,” tā R. Feldmanis. Viņš uzsver, ka zeme nav tikai aktīvs bilancē – tā ir pamats valsts drošībai, tautsaimniecībai un nākotnes attīstībai.

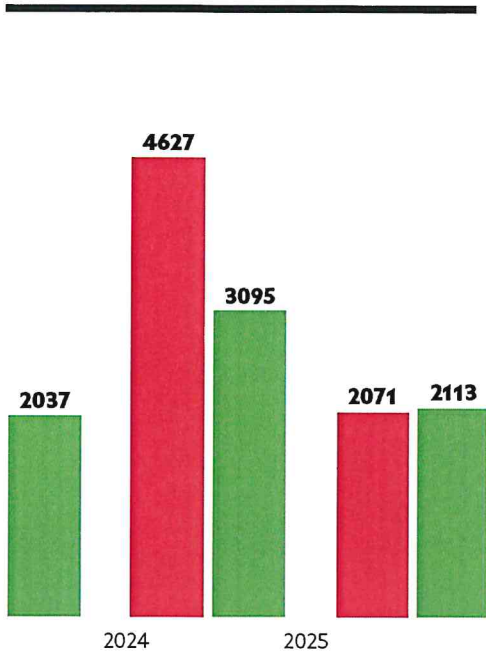
Cenas faktors

Tā kā zemi bieži uzpērk, apvieno lielākos masīvos un pārvalda kā juridisku personu īpašumu, tad, pēc R. Feldmaņa domām, rodas iespējas optimizēt arī nodokļu slogu. “Tas ļauj secināt, ka Latvijā notiek pakāpeniska zemes īpašumu koncentrācija. Paralēli pieaug arī Zemes fonda īpašumu apjoms, kas vēl vairāk maina zemes struktūru un pieejamību tirgū. Šādas tendences liek uzdot būtisku jautājumu – vai tas ir sabiedrības interese?” jautā R. Feldmanis. Viņš atzīst, ka zemes koncentrāciju savā ziņā bremzē valstī noteiktie limiti, taču tie ir apejami. “Dati rāda, ka Latvijā lauksaimniecības zemes cena turpina pieaugt, taču, redzot kaimiņvalstu – Lietuvas (5590 eiro/ha) un vēl jo vairāk Igaunijas (7033 eiro/ha) – datus, šķiet, ka lauksaimniecības zemes vidējā cena pašlaik ir nepamatoti zema. Protams, ieraugot lauksaimniecības zemes hektāra cenas, kuras pārsniedz 20 000 eiro/ha, šķiet, ka šādu zemju attiecīgajās valstīs vienkārši nav vai arī tādu vienkārši pārdošanā nav, bet, kā jau

parasti neprognozējamajos laikos, zeme ir viens no būtiskākajiem aktīviem, kurā ieguldīt naudu, kuras pirkspēja – vērtība – dažādu iemeslu dēļ sarūk,” lauksaimniecības zemes cenu līmeņus analizē R. Feldmanis. Viņam esot grūti izskaidrot dažās Eiropas valstīs redzamo lauksaimniecības zemes hektāra cenu, vēl jo vairāk, ja tai kā ražošanas līdzeklim ir jāspēj attiecīgo ienesīgumu iegūt.

Mazākas rocības sekas

“Kopumā situācija nav iepriecinoša, jo pēdējie trīs gadi lauksaimniecībā ir bijuši izaicinoši, un patieso ikviena zemnieka ainu varēs ieraudzīt, atverot tā iepriekšējā gada pārskatu,” situāciju raksturo zemkopības ministrs Armands Krauze. Viņš atzīst, ka faktiski situācija ir stagnējoša, ko rāda zemes nomas maksas un arī zemes cenas. “Protams, Zemgalē, kur ir auglīgākas zemes, kā arī turīgāki saimnieki, kuriem nav finanšu grūtību, un vēl atsevišķās vietās Latvijā zemes cenas ir augstas, taču tā tas nav visā Latvijā kopumā, jo pēdējie gadi ir būtiski samazinājuši lauksaimnieku rocību, tostarp arī piespiežot atteikties no iecerētās zemes iegādes vai arī atlikt līdz finansiāli labākiem laikiem, kas arī ietekmē zemes tirgu,” tā A. Krauze. Tieši minēto iemeslu dēļ, ministraprāt, zemes tirgus Latvijā ir ne tikai būtiski sabremzējies, bet ir stagnējošs. “Zinu lauksaimniekus, kuri tieši pēdējo gadu notikumu kontekstā ir atteikušies no lauksaimniecības zemes nomas,” uz jautājumu par lauksaimniecības zemes nomas platību

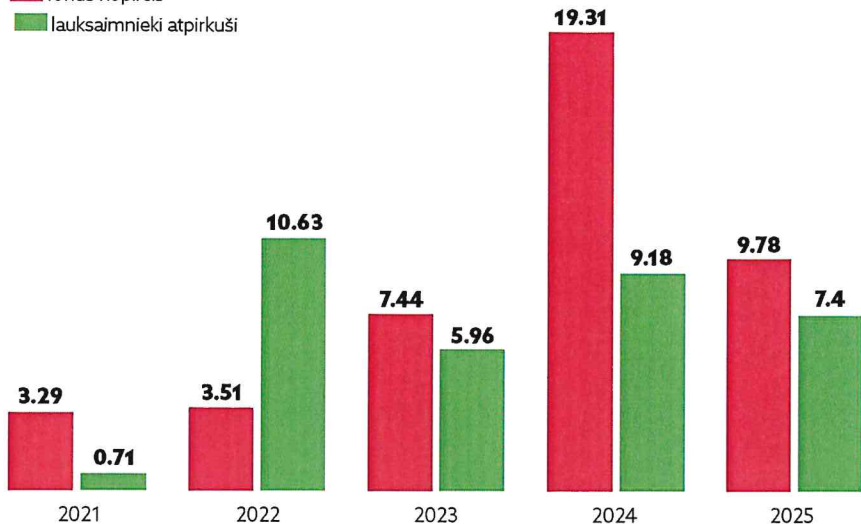


Reversās nomas darījumi gadā

milj EUR

■ fonds nopircis

■ lauksaimnieki atpirkuši



Avots: Attīstības finanšu institūcija ALTUM

izmaiņām atbild A. Krauze. Viņš norāda, ka zemes tirgu ietekmē arī uzņēmumu kapitāldaļu pārdošana, kā rezultātā zemei juridiskais īpašnieks jau ir tas pats, kurš bija, taču realitātē tā nav. “Šos darījumus izsekot (par kapitāldaļu īpašnieku maiņu) var, taču tas prasa laiku un darbu, jo tie zemesgrāmatā netiek atspoguļoti,” norāda A. Krauze. Viņš, redzot vairāku Eiropas valstu lauksaimniecības zemes cenas, secina, ka tajās tās ir neadekvātas, jo to nav iespējams atpelnīt ar lauksaimniecības produkcijas ražošanu. “Ja lauksaimniecības zemes hektāra cena ir vairāki desmiti tūkstošu (70 000–80 000) eiro par hektāru, tad tās iegādi var atpelnīt varbūt nākamajos 100–150 gados, un tas nozīmē, ka šāda zeme vairs nav kā lauksaimniecības produkcijas ražošanas aktīvs, bet gan kaut kas cits,” tā lauksaimniecības zemes cenu līmeņus citviet Eiropā vērtē A. Krauze. Viņš norāda, ka Latvijā un citās Eiropas valstīs lauksaimniecības zemes cena ir adekvāta, lai, to izmantojot kā ražošanas līdzekli, varētu atpelnīt par tas iegādi iztērētos līdzekļus adekvātā laika posmā. “Šobrīd vēl neviens nevar prognozēt, kāds būs šis – 2026. – gads lauksaimniekiem, jo īpaši būtiski tas ir tām saimniecībām, kurām jau finanšu grūtības ir uzkrātas iepriekšējo gadu laikā, un tāpēc arī uzdevu ministrijas speciālistiem kopā ar ALTUM izstrādāt plānu par speciāla fonda izveidi grūtībās nonākušajām saimniecībām,” uz jautājumu par lauksaimnieku ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz zemes tirgu atbild A. Krauze.

Viedoklis

Zemes fonds pārvalda 34 000 ha lauksaimniecības zemes

Ina Alksne,

Latvijas Zemes fonda vadītāja

ALTUM pārvaldītais Latvijas Zemes fonds ir tirgū jau desmit gadus pieejams instruments, kas sniedz iespēju lauksaimniecības zemju īpašniekiem, kas kādu iemeslu dēļ nevēlas vai nespēj apsaimniekot savu lauksaimniecības zemi, pārdot to fondam, kas šo zemi tālāk iznomā vai pārdod lauksaimnieciskās darbības vajadzībām.

Latvijas Zemes fonda portfelis ir sasniedzis 156 miljonus eiro. Fonda pārvaldībā ir nepilni 34 tūkstoši hektāru lauksaimniecībā izmantojamās zemes, no tiem 99% ir iznomāti. Reversās nomas darījumi fonda portfeli veido aptuveni ceturto daļu (35 miljonus eiro), un reversā noma Jauj zemniekiem pārdot zemi fondam un turpināt to lietot uz nomas noteikumiem, savukārt pēc pieciem gadiem atpirkt par īpašuma pārdošanas brīdi fiksēto īpašuma tirgus cenu. Papildus ar fonda aktīvu iesaisti ir iegādāti, sakopti un atdoti lauksaimnieciskajai ražošanai ilgstoši nekopti īpašumi vairāk nekā 700 hektāru platībā. Lielākā fonda darījumu aktivitāte līdz šim ir novērota Kurzemes reģionā un Zemgales reģionā – katrā 23%. Tiem seko Vidzemes reģions – 21%, Latgales reģions – 19% un Rīgas reģions – 14%.

ALTUM informācija atspoguļo tikai nelielu daļu no zemes tirgus norisēm, jo attiecas tikai uz tiem īpašumiem un saimniecībām, ar kurām esam sastapušies Zemes fonda darbības ietvaros, un tā nesniedz pilnīgu tirgus kopskatu.