

# Meža zemes vidējā cena palēkusies

Divu Covid-19 pandēmijas gadu laikā meža zemei vidējā cena Latvijā pieaugusi par 75%, savukārt lauksaimniecībā izmantojamai zemei – tikai par 38%

Teksts Māris Kirsons

Foto Ritvars Skuja/Dienas Bizness

Illustrācija stock.adobe.com

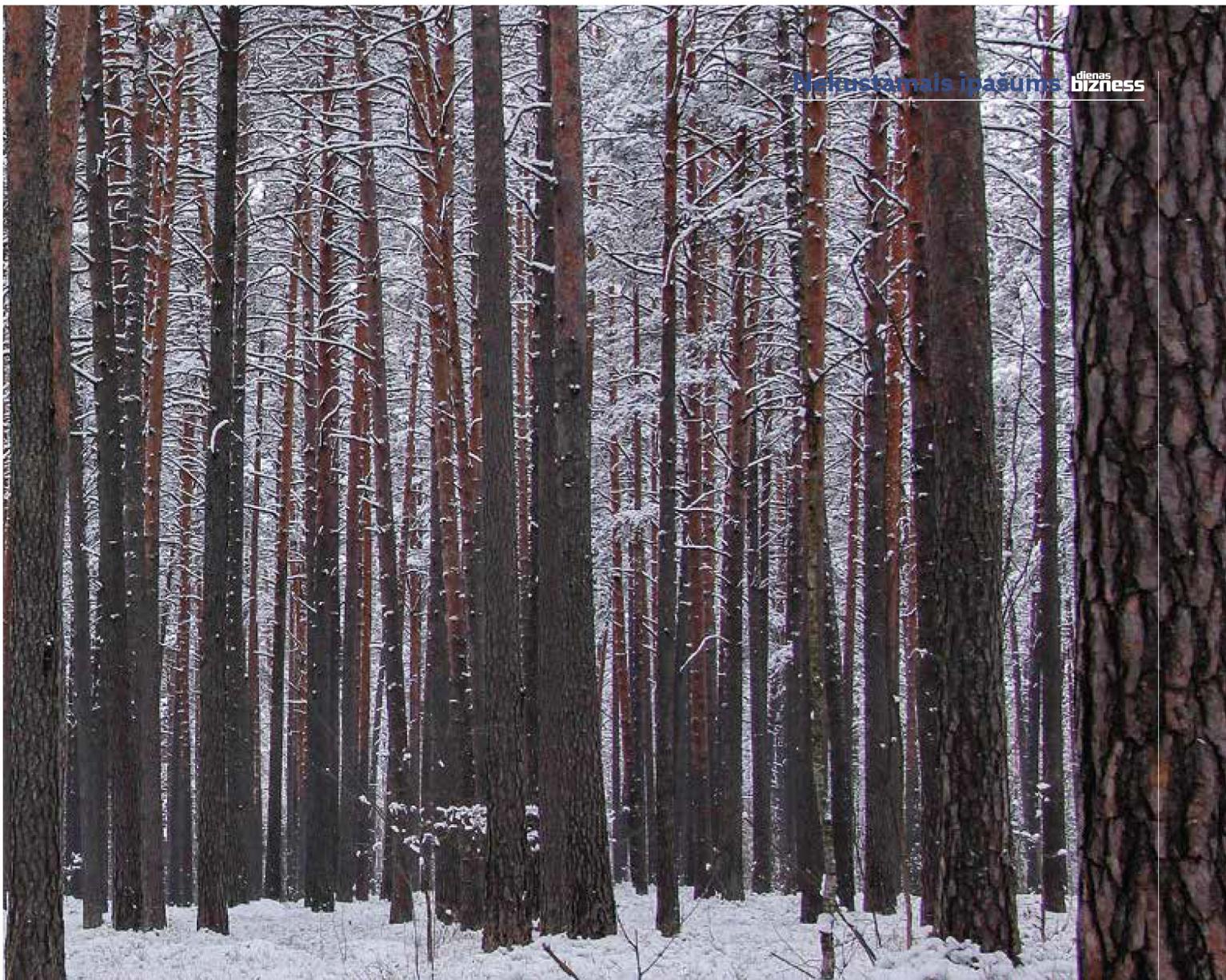
# T

o rāda SIA *Latio* pētījums. Iemesli šādam salīdzinoši straujam meža zemes vidējās cenas pieaugumam tiek minēti dažādi – konkurences pieaugums potenciālo pircēju vidū, lielāka brīvās naudas masa, zeme kā izdevīgs ieguldījuma veids, jo īpaši, ja pērn bija novērojama pēdējos 30 gados nepieredzēti augsta inflācija, kuras rezultātā nauda zaudēja savu pirkstspēju. Vienlaikus meža zemes vidējās cenas Latvijā būtiski pietuvojušās Zviedrijas dienviddaļas līmenim, taču tās tik un tā vēl ir apmēram vairāk nekā 2,5 reizes zemākas.

## Tālredzīgie investori

“Visticamāk, šādai situācijai būs vairāku iemeslu kombinētā mijiedarbība,” pētījuma datus komentē SIA *Latio* Mežu pārdošanas nodaļas vadītājs Sandijs Lūkins. Viņš norāda, ka viens no būtis-

kajiem faktoriem, kurš Baltijā jau vairāk nekā 10 gadus spēlē lielu lomu, ir zemes – gan meža, gan lauksaimniecībā izmantojamās – cenas tuvināšanās Skandināvijas un vēl jo vairāk Centrāleiropas – postsociālisma valstu – līmenim. “To, ka zemei cenas Baltijā un jo īpaši Latvijā pieauga, prognozēja teju vai visi, kuri bija saistīti ar šo sfēru, tomēr tik strauju cenu pieaugumu, kāds novērots tieši 2021. un 2022. gadā, gan neviens neprognozēja,” tā S. Lūkins. Viņš atgādina, ka 2018. gads paliks vēsturē ar vairākiem skaļiem darījumiem – mežu īpašnieku koncerns *Sodra*, iegādājoties SIA *Bergvik Skog* (īpašumā 111 100 ha) kapitāldaļas par 324 milj. eiro, kļuva par lielāko privāto zemu vairāk nekā 124 000 ha platībā īpašnieku. Daudzus pārsteidza Latvijā nepie redzēti augstā zemes hektāra cena, taču vienlaikus tiek atzīts, ka tā parāda pieaugošā zaļā zelta patieso vērtību. Zīmīgi, ka 2018. gada jūlijā otras lielākās privātās mežsaimniecības SIA *Foran Real Estate* (īpašumā 54 207 ha) 100% kapitāldaļu iegādājusies *Ikea* meitas kompānija *IRI Investments B.V.*, tādējādi kļūstot par vienu no lielākajiem zemes īpašniekiem Latvijā. “Latvijas vēsturē lielākajā darījumā meža īpašumu hektāra cena būtiski pārsniedza tās sākotnēji aprēķināto līmeni, un tas nozīmē, ka ārvalstu investori – pircēji – redz nākotnes atdeves līmeni daudz lielāku, nekā tas tika lēsts šeit, Latvijā,” uz investoru gatavību maksāt augstu cenu norāda S. Lūkins. Viņš konstatē, ka pēdējo divu gadu meža zemes cenu pieauguma rekordi tikai apliecina investoru tālredzību. Vienlaikus viņš gan vērš uzmanību arī uz pretējo situāciju, kad īpašnieki nereti pietiekami neizvērtē pirmā saņemtā pirkšanas piedāvājuma atbilstību tirgus situācijai, tādēj-



**Meža īpašumu tirgus dinamiku ietekmē gan vietējie ekonomiskie faktori (piemēram, piedāvājuma/pieprasījuma līdzsvars), gan arī globālie faktori, bet, kādu kombināciju šie faktori veidos nākotnē, pašlaik jau neviens nezina,**

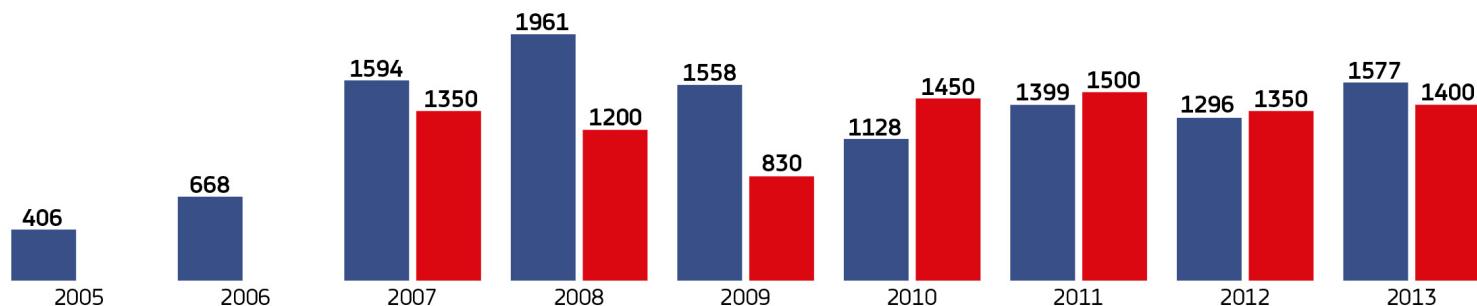
**Sandis Lūkins,**  
SIA *Latio* Mežu pārdošanas nodaļas vadītājs.

nereti meža pārdošanas summa ir krietni mazāka par tirgus cenu. "Diemžēl ir bijušas konkrētas situācijas, kad sākotnējā piedāvātā summa par konkrēto mežu (ar zemi) bija 40 000 eiro, bet, vēršoties pie vērtēšanas profesionāļiem, to pašu īpašumu pārdeva par gandrīz 130 000 eiro," par zināšanu un izpratnes nereti pieredzēto trūkumu jaunajiem īpašniekiem stāsta S. Lūkins, proti, kad *jaunizceptais* meža īpašnieks pēc mantojuma formalitāšu nokārtošanas tiek nevainīgi un it kā netišām uzrunāts. Viss tiek pasniegts it kā garāmejot, neko neprasot un nepiespiesti. "Jūtot, ka īpašnieks ir ieinteresēts sarunā un domā tiešām īpašumu pārdot, tiek sākts

piedāvāt īpašumu nopirkst, un sākotnējais piedāvājums parasti ir 30–50% zem tirgus vērtības," stāsta S. Lūkins.

#### **Pircēji tic Latvijai**

Lai arī Latvijā ir investīciju projekti, kuru īstenošana līdz ar Krievijas invāziju Ukrainā ir apstājusies, tomēr zemes pircējus karš salīdzinoši netālu no Latvijas robežām nav nedz nobiedējis, nedz arī licis tiem atteikties no savām iecerēm. "Zemes pircēji, jo īpaši ārzemnieki, ir spilgts apliecinājums tam, ka Latvija ir NATO dalībvalsts un tai nekādas briesmas nedraud. ☛

**Zemes vidējā cena**Eiro/ha   lauksaimniecībā izmantojamā zeme   meža zeme

Avots: SIA Latio, VZD, Cenu Banka

Vai gan citādi var izskaidrot ārvalstu pircēju lielo interesi gan par meža, gan lauksaimniecības zemēm?" ar pretjautājumu par ārzemnieku ticību Latvijas drošībai atbild S. Lūkins. Viņš arī uzsver, ka ārzemnieku ieskatā zemes cenas Latvijā ir salīdzinoši daudz lētākas nekā Skandināvijā, tāpēc, ieguldot šodien 10 miljonus eiro, pēc pieciem vai desmit gadiem varēs iegūt divas reizes lielāku cenu. "To labi pierāda Norvēgijas un Zviedrijas pensiju fondu ieguldījumi Latvijā, kuru atdevē (pārdošanas cena mīnus iegādes cena) pārsniedza pat vispārdrošākās prognozes," tā S. Lūkins. Viņš gan norāda, ka Latvijas pensiju fondi atšķirībā no minētajiem Skandināvijas valstu pensiju fondiem meža zemēs un mežos vismaz līdz šim dīvainā kārtā nav saskatījuši potenciālu, kaut arī tādu redz daudzi turīgi cilvēki Latvijā, kuri iegādājušies mežus un mežu zemes kā savu pensijas kapitālu.

**Koksnes cenu pieauguma faktors**

Pēc Krievijas iebrukuma Ukrainā Latvijā ļoti strauji pieauga energoresursu cenas, tai skaitā par šķeldu, malku, kokskaidu granulām un briketēm. "Latvijā un ne tikai te pērn tika pieredzētas ļoti augstas koksnes cenas, enerģētiskajai koksnei šis pieaugums bija kosmisks, jo cenas pieauga trīs līdz četras reizes," uz vēl vienu būtisku faktoru meža zemes cenas straujam pieaugumam norāda S. Lūkins Viņš steidz pieminēt, ka Krievija un Baltkrievija ir izslēgtas no koksnes un tās izstrādājumu piegādēm uz Eiropas Savienības dalībvalstīm un šo iztrūkumu daļēji var kompensēt ar koksnes izstrādājumiem no Latvijas, kuru saražošanai, protams, ir nepieciešami koksnes resursi. "Droši vien, ka ir tie, kuri pielāgojas un saredz iespējas nopelnīt, par ko liecina fakti, ka tādas valstis kā Kazahstāna un Kirgizstāna ir palielinājušas savus koksnes eksporta apjomus daudzākārtīgi," spriež S. Lūkins, atbildot uz jautājumu, vai Eiropas noteiktās sankcijas Krievija un Baltkrievija nevar apiet, veicot tā dēvētos trīsstūra darījumus, kur precei nomainās izcelsmes dokumenti un tā jau kā citas valsts precei nonāk tajā pašā Eiropā.

**Zaļā kursa faktors**

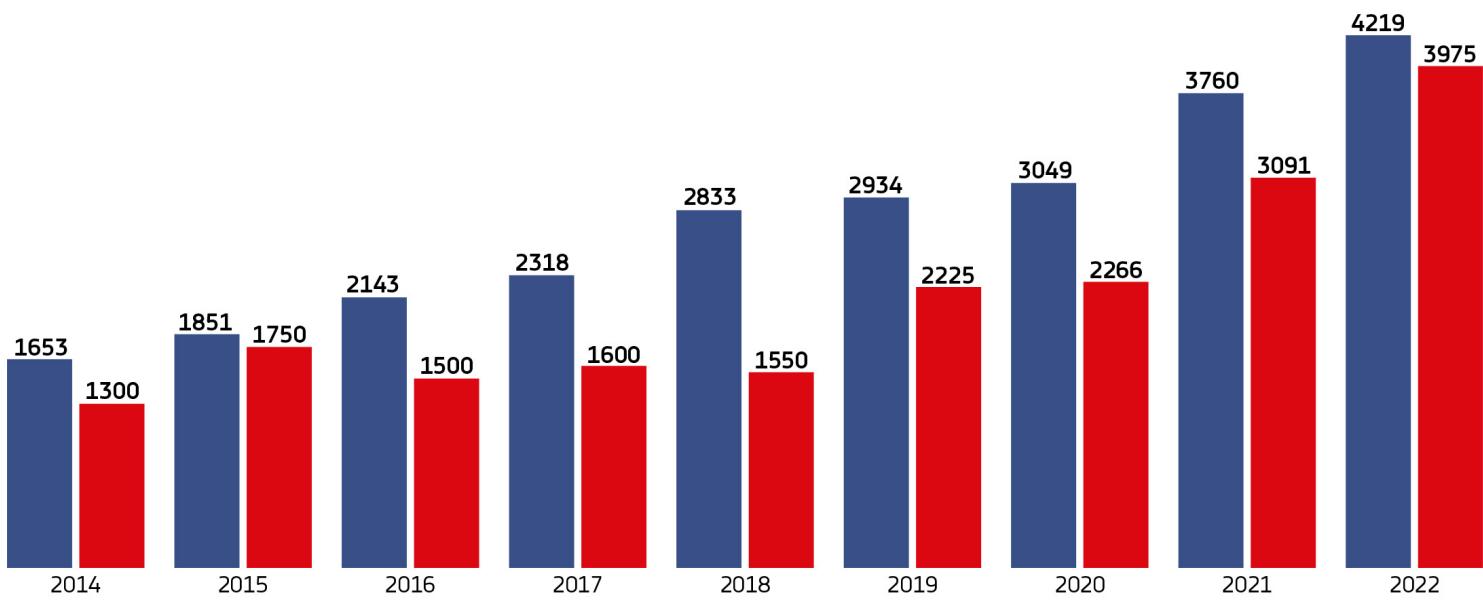
Kā vēl vienu ļoti būtisku faktoru, jo īpaši meža zemes iegādes kontekstā, S. Lūkins min ES Zaļo kursu. "Meži, it īpaši jaunie meži, ir skābekļa ražotāji, kuri piesaista CO<sub>2</sub> izmešus, un,

iespējams, perspektīvā šāda dzīvībai svarīga produkta kā skābekļa ražošana būs arī materiāls ieguvums gaisa tirdzniecības formā, jau pašlaik eksistē CO<sub>2</sub> emisiju tirdzniecība," skaidro S. Lūkins. Viņš gan atzīst, ka pagaidām ir pārāk maz informācijas par to, kā šī sistēma perspektīvā attīstīsies Eiropas Savienībā un tātad arī Latvijā. Tāpat jāņem vērā, ka koksnes izstrādājumi ir sava veida CO<sub>2</sub> glabātuve, tāpēc skan prognozes par koka būvniecības straujo izaugsmi Eiropā, un šāda pieaugoša pieprasījuma apmierināšanai būs nepieciešama koksne.

"Bez tam jāņem vērā, ka tā paša ES Zaļā kursa ietvaros ir paredzēts fosilos produktus, izejvielas aizstāt ar dabīgām, un koksne šajā klāstā ir izcils aizvietotājs, ko pierāda arī vairāki koksnes ķīmijas produkti tajā pašā Skandināvijā," uzsver S. Lūkins. Viņaprāt, ja patiešām koksne kļūs par izejvielu, piemēram, bioplastmasas, dažādu sintētisko un ķīmisko produktu izejvielu, tad logiski tā kļūs par sava veida klimata neutralitātes zelta dzīslu. "Laiks rādīs, taču meža zemes darījumos nevar vērtēt īstermiņa ieguvumus, jo meža augšanas laiks nav daži mēneši, kā tas ir lauksaimniecībā, bet gan vismaz 40–50 gadi," tā S. Lūkins. Viņš gan piebilst, ka pēdējo divu gadu laikā novērotais meža zemes cenu pieaugums būtībā tiem, kuri nopirkta pa lēto, piemēram, 2017. gadā, veicot pārdošanu 2022. gadā, vidēji uz vienu hektāru nopelnīja vismaz 250%. "Tas ir pat vairāk, nekā spekulanti spēja nopelnīt, pērkot un pārdodot bitkoinus," piebilst S. Lūkins.

**Cenas atkarīgas no iespējām**

Vairāki DB aptaujātie mežsaimnieki uzskata, ka meža īpašumu cenas pamatā ir viens faktors – ko konkrētajā īpašumā drīkst darīt. "Meža, kas paredzēts kokmateriālu ieguvei, galvenais vērtību ietekmējošais faktors ir nākotnē sagaidāmie ieņēmuši. Tas atkarīgs no mežaudzes vecuma, koku sugars un krājas, kvalitātes, saimniecisko aprobežojumu esamības, attāluma līdz krautuvei un patēriņa vietai, ceļu kvalitātes un citiem faktoriem. Liela nozīme ir katrā valstī atšķirīgajai likumdošanai, kas paredz, kad un kādā apjomā meža īpašnieks drīkst veikt saimniecisko darbību. Nosakot meža īpašumu cenu, tiek noteikta mežaudzes vērtība, kā arī atsevišķos gadījumos šai cenai tiek pierēķināta arī meža zemes vērtība," uzsver S. Lūkins. Viņš



norāda, ka, piemēram, Zviedrijas un Somijas mežu īpašnieks savu mežu var nocirst jebkurā brīdī, savukārt Latvijā to var darīt, ja koku caurmērs sasniedzis normatīvajā aktā noteikto apmēru vai arī mežaudze sasniegusi ciršanas vecumu. “Būtībā Latvijā mežsaimniecība ir daudz vairāk reglamentēta nekā Skandināvijā,” tā S. Lūkins.

Savukārt vairāki aptaujātie mežsaimnieki par būtiskāko risku min tieši konkrētu ietekmīgu interešu grupu vēlmi palielināt aizsargājamo teritoriju platības, kuras tādējādi tiek izņemtas no saimnieciskās aprites, turklāt bez atbilstošām kompensācijām. Tika norādīts, ka tā dēvētās dabas skaitīšanas rezultātā Latvijā atrasti Eiropas nozīmes biotopi vairāk nekā 300 000 ha platībā. Tā kā tie pārsvārā atrodas ciršanas vecumu sasnieušos mežos (ap 450 000 ha saimnieciski vērtīgo sugu saimnieciskajos mežos), no saimnieciskās aprites potenciāli izņemamo platību apmērs var svārstīties no 60 000 ha līdz 260 000 ha. Tas atstās ne tikai būtisku ietekmi uz konkrētiem uzņēmumiem, bet arī uz nozari un ar to saistītajām sfērām. “To rādīs laiks un Latvijas valdības pieņemtie lēmumi, kaut arī tie nenoliedzami ietekmēs kādu daļu no mežu zemes īpašniekiem,” tā situāciju vērtē S. Lūkins.

### Vairāk pircēju

“Droši vien ir vairāki faktori, kuri nodrošināja zemes cenu pieaugumu. Proti, Latvijā ir palielinājies to personu skaits (piemēram, interesenti no Igaunijas, kur mežu cenas vidēji 10–20% bijušas augstākas nekā Latvijā), kuriem interesē iegādāties mežus, kā arī mežu zemi, bet lielākie spēlētāji ir no Skandināvijas,” analizē mežsaimniecības SIA *Sodra Latvia* valdes priekšsēdētājs Larss Georgs Hedlunds. Viņš norāda, ka vēl viens

būtisks mežu zemes cenas palielinātājs bijis koksnes cenu milzīgais pieaugums. “Pašlaik koksnes cenas vairākiem sortimentiem jau ir sarukušas, bet vai tam sekos arī mežu zemes cenas, rādīs laiks,” tā L. G. Hedlunds. Viņš norāda, ka jebkār tirgū cenas nosaka pieprasījuma attiecība pret piedāvājumu, bet Latvijā pieprasījums pēc meža zemēm pārsniedza piedāvājumu. “Svarīgs faktors ir naudas cena. Zviedrijas mežu īpašniekiem, lai iegādātos jaunas meža zemes, ir jāiet uz banku un jāņem hipotekārais kredīts uz 20 gadiem, bet tagad procentlikme ir pieaugusi līdz 4% gadā, kamēr iepriekš tā bija ap 1,5%, un tas tomēr izraisa spiedienu cenu samazināšanas virzienā,” uz jautājumu par situāciju Zviedrijā atbild L. G. Hedlunds. Viņš norāda, ka šī iemesla dēļ Viduszviedrijā meža zemes cenas pat ir kritušas, kaut arī Ziemeļzviedrijā un Dienvidzviedrijā šāda tendence vēl neesot novērota.

“Ir maza interese par mežu izsolēm, jo lielākoties ir tikai viens pretendents – potenciālais pircējs, kaut arī nav tāda meža, kura sākotnējā cena būtu zemāka par 100 000 eiro un vēl biežāk – mazāka par 300 000 eiro,” tā situāciju Zviedrijā raksturo L. G. Hedlunds. Salīdzinājumam – Latvijā meža zemi var nopirk pat par 10 000 eiro, ja pārdodamā objekta izmērs ir ievērojami mazāks – divi, trīs – hektāri, bet Zviedrijā mazāk par 50 ha nav. “Mūs interesē tās kaimiņos esošās zemes, ar kurām ir robežas un kam ir laba pieejamība un infrastruktūra, kas arī ir iemesls, kāpēc pērn iegādājāmies apmēram 1600 ha zemes, vienlaikus apmēram 600 ha zemes pārdevām tiem lauksaimniekiem, kuri šo zemi no mums nomāja, jo esam Zviedrijas zemnieku kooperatīvs,” uz jautājumu par uzņēmuma aktivitātēm Latvijā atbild L. G. Hedlunds. ☎

## JAUNAIS PEUGEOT 408

PIEPRASI PIEDĀVĀJUMU VAI PIESAKI TESTA BRAUCIENU – 6707 8000

Piemēram, Peugeot 408 PHEV 180 AT8 vidējais degvielas patēriņš (WLTP) no 1,1 l/100 km, CO<sub>2</sub> emisija (WLTP) no 26 g/km. Kopejā jauda 180 Zs, 0–100 km/h 7,6 sek. Max ātrums 225 km/h. Attēls ir ilustratīvs. 5 gadu garantija bez nobraukuma ierobežojuma.

**AMSERV** AMSERV KRASTA (ADAM AUTO SIA) PEUGEOT AUTOCENTRS  
RĪGA, KRASTA 66. [www.peugeot.amserv.lv](http://www.peugeot.amserv.lv)

