

Pērn kompānijas ar ārvalstu kapitālu Latvijas mežus un lauksaimniecībā izmantojamo zemi iegādājās par 44% mazāk nekā 2022. gadā

Autors: Māris Ķirsons, Dienas Bizness

To rāda nekustamo īpašumu aģentūras "Latio" un portāla "Cenu banka" dati. Proti, 2023. gadā juridisko personu darījumos pārdoti 57 588 hektāri zemes, kas, salīdzinot ar 2022. gadu, ir kritums par 22%. Kopējā reģistrēto darījumu summa bijusi 254 miljoni eiro. Aktīvākie reģioni darījumos ar mežu platībām un lauksaimniecībā izmantojamām zemēm (LIZ) novēroti valsts austrumos – Latgalē un Vidzemē. Teju trešdaļa darījumu noslēgti Latgalē, savukārt 27% - Vidzemē. Pārējos reģionos, proti, Kurzemē, Zemgalē, kā arī Pierīgā vidēji notikuši 15% darījumu katrā no minētajām teritorijām. Latio secina, ka lielle investori ar ārzemju kapitālu mežus pērk mazāk, pārdod vairāk. Ņemot vērā lēnāku tirgus tempu darījumos ar mežiem un lauksaimniecības zemēm pērnā gada otrajā pusgadā, samazinājusies ārvalstu investoru aktivitāte. Salīdzinot ar 2022. gadu, pērn ar ārvalstu kapitālu meži un lauksaimniecībā izmantojamā zeme iegādāti par 44% mazāk. Tiek uzsvērts, ka investoru interese nav apstājusies; drīzāk tirgū rūpīgāk tiek meklēti izdevīgāki piedāvājumi. Dati liecina, ka ārvalstu investori pērn pārdevuši par 38% vairāk meža īpašumu nekā gadu iepriekš, kas ir 17% no visām 2023. gadā pārdotajām platībām. Bez tam tiek uzsvērts, ka meža īpašumu segmentā tirgus tendences nosaka galvenokārt lielle investori.

Lielākā darījumu summa Ogres novadā

Summas ziņā apjomīgākais darījums, pārsniedzot 5 milj. eiro, pērn fiksēts Ogres novadā, uzņēmumam ar Vācijas kapitālu iegādājoties lauksaimniecībā izmantojamu zemi, kā arī krūmājus un mežu ar kopējo platību 754 ha. Otrs lielākais darījums ar "Latio" izsoļu starpniecību noslēgts pērnā gada pavasarī par kopējo darījuma summu 4,06 milj. eiro, pircējam iegādājoties 35 zemes vienības Kurzemē un Zemgalē ar kopējo platību 505 ha. Darījums izcēlās ar meža nozarei retāk raksturīgu gadījumu – īpašumus no uzņēmuma ar Somijas kapitālu iegādājās vietējais meža apsaimniekošanas un mežizstrādes uzņēmums.

Savukārt lielākās platības viena darījuma ietvaros visā Latvija teritorijā no kāda cita Latvijas mežizstrādes uzņēmuma iegādājies starptautisks investīciju fonds par kopējo darījuma summu 3,8 miljoni eiro. «Pērnais gads parādīja, ka meži un lauksaimniecības zemes aizvien ir būtiska Latvijas nekustamā īpašuma tirgus daļa, kura izaugsmi lielākā mērā nekā citos tirgus segmentos nosaka ārvalstu investoru redzējums,” stāsta Latio” Mežu pārdošanas nodaļas vadītājs Jānis Vēbers. Viņš uzsver, ka pārdot vienkopus lielus, ģeogrāfiski sadrumstalotus zemes īpašumus mainīgā tirgus vidē ir laikietilpīgi, juridiski un procesuāli sarežģīti. «Neatņemams aspekts ir uzticama īpašuma tirgus vērtības noteikšana, kas veicina investoru pārliecību. Šādi darījumi prasa specifiskas zināšanas par konkrēto nozari, turklāt precīzu īpašuma vērtību nosaka ar īpašu metodoloģiju, kas raksturīga tikai meža un LIZ segmentam,» tā J. Vēbers.

Zeme vērtīgāka par zeltu

«Mežs, meža zeme, lauksaimniecības zeme bija, ir un būs vērtīgāks, nekā bankā noguldīta nauda vai zelta stieņi, tāpēc visus laikos bija un būs liela ārzemnieku interese par šo Latvijas visvērtīgāko aktīvu,» tā kopējo situāciju vērtē Latvijas Tirdzniecības un rūpniecības kameras Zemes izmantošanas komitejas priekšsēdētājs un Latvijas Mežu sertifikācijas padomes priekšsēdētājs Māris Liopa. Viņš norāda, ka meža nozare un tās bāze — meži — ir Skandināvijas un arī Baltijas valstu tautsaimniecību būtiska sfēra un galu galā mežu platības Latvijā, arī Igaunijā un Lietuvā kļūst vairāk, jo daļa agrāk lauksaimniecībā izmantojamo zemju ir «apaugušas» ar mežu. «Mežu zemes Latvijā bija un joprojām ir viens no magnētiem, kas piesaista ārvalstu, gan arī pašmāju investorus, jo īpaši, ja to cenas salīdzinājumā ar Skandināvijas valstīm ir būtiski zemākas, bet tās pakāpeniski — lēnām izlīdzināsies,» tā M. Liopa. Viņa ieskatā pērn novērotais meža un meža zemes cenu krituma pamatā ir koksnes izstrādājumu pieprasījuma kritums, kas arī izraisīja to cenu sarukumu. «Ja raugās uz kosmiskajām koksnes cenām 2022. gada otrajā pusē, tad loģiski, ka analogā laikā 2023. gadā, tās ir piedzīvojušas būtisku kritumu, tomēr šie «amerikāņu kalniņi» ir jāuztver kā īslaicīgs process — savdabīgs uzplaisnījums, kas tajā brīdī mainīja lietu kārtību, bet pēc brīža atgriezās ierastajās «slīdēs»,» uz jautājumu par koksnes cenu straujajām pārmaiņām atbild M. Liopa. Viņaprāt, situācijā, kad lapukoku mežs izaug vismaz 50 gados viena vai divu gadu nogrieznis ir ļoti neliela laika vienība. Jārēķinās, ka meža, kas paredzēts kokmateriālu ieguvei, galvenais vērtību ietekmējošais faktors ir nākotnē sagaidāmie ieņēmumi. Tas atkarīgs no

mežaudzes vecuma, koku sugas un krājas, kvalitātes, saimniecisko aprobežojumu esamības, attāluma līdz krautuvei un patēriņa vietai, ceļu kvalitātei un citiem faktoriem. Liela nozīme ir katrā valsī atšķirīgajai likumdošanai, kas paredz, kad un kādā apjomā meža īpašnieks drīkst veikt saimniecisko darbību. Jāņem vērā, ka piemēram, Zviedrijas un Somijas mežu īpašnieks savu mežu var nocirst brīdī, kad uzskata to par saimnieciski visizdevīgāko. Savukārt Latvijā to var darīt, ja koku caurmērs sasniedz normatīvajā aktā noteikto apmēru vai arī mežaudze sasniegusi likumdošanā noteikto ciršanas vecumu.

Pircēju vai pārdevēju tirgus

«Lai arī koksnes cenas 2023. gadā vairs nebija tāda līmenī, kā 2022. gada rudenī, kad bija ļoti augstas koksnes cenas un līdz ar to arī meža īpašumu cenas, tomēr investoru interese par šādu aktīvu iegādi nebūt nav mazinājusies, kaut arī daļa potenciālo pārdevēju pagaidām nav gatavi atkāpties no 2022. gada pieredzētā cenu līmeņa, bet daļa potenciālo pircēju nebūt nav gatava pirkt par augstajām cenām un tāpēc vienkārši nogaida, kad cenas nolaidīs no debesu augstumiem,» analizē Māris Liopa. Viņš atgādina, ka ir bijuši laiki, kad dominēja izteikts “pārdevēju” tirgus, tiem lielā mērā diktējot spēles noteikumus, jo bija liels pieprasījums no dažādu kategorijas pircējiem, ieskaitot ilgtermiņa ieguldījuma fondus. «Protams, pašlaik, nav situācija, kad pircēji diktēja savus nosacījumus meža zemes pārdevējiem, taču vērojama tendence šiem svaru kausiem izlīdzināties» uz jautājumu, kad bija izteikts pircēju tirgus laiks, atbild M. Liopa. Viņaprāt, pašreizējo brīdi var uzskatīt par sava veida pārmaiņu laiku. «Ļoti daudzi potenciālie meža zemju pārdevēji pašlaik nav gatavi pārdot savu īpašumu par to cenu, kādu gatavi maksāt potenciālie pircēji,» tā M. Liopa. Viņš atgādina, ka zemes un īpašumu cenas Latvijā, joprojām ir zemākas nekā Somijā, Zviedrijā un pat Igaunijā un loģiska ir šo un arīdzan citu valstu investoru interese par meža īpašumu turpmāku iegādi.

Milzu darījumi

Jāatgādina, ka tieši 2018. gads paliks vēsture ar vairākiem skaļiem darījumiem – mežu īpašnieku koncerns Sodra, iegādājoties SIA Bergvik Skog (īpašumā 111 100 ha) kapitāldaļas par 324 milj. eiro, kļūva par lielāko privāto zemju vairāk nekā 124 000 ha platībā. Daudzus pārsteidza Latvijā nepieredzēti augstā

zemes hektāra cena, taču vienlaikus tiek atzīst, ka tā parāda pieaugošā zaļā zelta patieso vērtību. Zīmīgi, ka 2019. gada jūlijā otra lielākā privātā mežsaimniecības SIA Foran Real Estate (īpašumā 54 207 ha) 100% kapitāldaļu iegādājies Ikea meitas kompānija IRI Investments B.V., tādējādi kļūstot par vienu no lielākajiem zemes īpašniekiem Latvijā. «Latvijas vēsturē lielākā darījumā meža īpašumu hektāra cena būtiski pārsniedza tās sākotnēji aprēķināto līmeni un tas nozīmē, ka ārvalstu investori – pircēji – redz to nākotnes atdeves līmeni daudz lielāku, nekā tas tika lēsts šeit Latvijā,» uz investoru gatavību maksāt augstu cenu norāda Māris Liopa. Viņš uzskata, ka tie bija darījumi, kurā Latvijas valstij bija jābūt aktīvākai rīcībai. «Kopš tā laika ir pagājuši teju pieci gadi, bet nekas būtiski Latvijas valsts politikā saistībā ar mežu zemju iegādi nav mainījies,» tā M. Liopa. Viņaprāt, interese būs lielāka par saimnieciskajā darbībā izmantojamiem mežiem, bet tāda varētu nebūt par tiem nogabaliem un īpašumiem, kuros būtu noteikti saimnieciskās darbības ierobežojumi vai pat tā būs liegta pilnībā.

Cenu līmenis atkarīgs no iespējām

Vairāki DB aptaujātie mežsaimnieki uzskata, ka meža īpašumu cenas pamatā ir viens faktors, ko konkrētajā īpašumā drīkst darīt. Latvijā mežos tiek atrastas dabas vērtības (bioptopi) un tas nozīmē tie ir apsaimniekoti ilgtspējīgi — ekonomiski pamatoti, videi draudzīgi. «Bija, ir un būs risks, ka perspektīvā konkrētajā nopirktajā īpašumā nevarēs veikt saimniecisko darbību vai arī tā būs ierobežota, tāpēc daļa no tiem potenciālajiem pircējiem, kuri varētu iegādāties mežu zemi ir nogaidošā pozīcijā, jo vēlas zināt, konkrēti kuras teritorijas tiks izsludinātas no saimnieciskās aprites. To, ka tādas būs nav šaubu, jautājums ir tikai cik daudz hektāru un kurās vietā Latvijā,» tā situāciju ar potenciālajiem saimnieciskās darbības ierobežojumiem un to ietekmi uz darījumiem skaidro M. Liopa. Interesanti, ka 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 atbilstošam kompensācijām.

Meži CO2 banka

Pēc vairāku aptaujāto sacītā - ka ir ir būtiskas nianses meža zemes darījumos, jo viena situācija, kad tiek pārdotas (pirktas) zemes, kurās mežs ir izcirsts un

kurās būs jāstāda un jākopj jaunaudzēs, bet pavisam cita, ja tiek pārdota meža zeme ar pieaugušu mežu. «Protams, meža zemes iegāde un arī meža audzēšana nav tikai un vienīgi, lai varētu pārdot tajā izaugušo koksni, bet arī gūt ienākumus ar CO₂ (banku) piesaisti — piedaloties oglekļa tirgū nākotnē,» norāda M. Liopa. Viņš pieļauj, ka tieši līdzdalība oglekļa tirdzniecībā perspektīvā varētu būt vēl viens no galvenajiem meža zemju iegādes motivatoriem, jo Latvijā pastāv risks, kad perspektīvā kāda daļā mežu koksnes ieguve nebūs iespējama.