

Meža īpašumu tirgus raksturojums un tendences Centrāleiropā – Polijā, Vācijā, Čehijā un Austrijā

Avots: Latvijas Meža īpašnieku un apsaimniekotāju konfederācija

Polija

Polijas meža īpašumu tirgus 2026. gadā būtiski atšķiras no Baltijas valstīm ar to, ka tajā dominē valsts sektors un pastāv stingri privātīpašuma tirdzniecības ierobežojumi.

Galvenās tendences un situācijas attīstības prognozes 2026. gadā

Izejvielu deficīts: Polijas meža nozarē 2026. gada pavasarī viena no centrālajām tēmām ir koksnes resursu pieejamības kritums. Valsts mežu apsaimniekotājs *Lasy Państwowe* plāno samazināt ciršanas apjomus, reaģējot uz dabas aizsardzības prasībām, kas rada spiedienu uz cenām un apdraud nozari, kura veido vairāk nekā 5% no Polijas IKP.

Valsts dominance: Polijā aptuveni 80% mežu pieder valstij. Tas nozīmē, ka brīvais tirgus ir ierobežots un privāto mežu platības ir salīdzinoši nelielas un sadrumstalotas.

ESG un "Zaļās finanses": Līdzīgi kā citur Eiropā, arī Polijā 2026. gadā investoru lēmumus arvien vairāk ietekmē ESG - vides, sociālie un pārvaldības°, kritēriji. Īpašumiem bez augstiem vides sertifikātiem tiek piemērota t.s. "brūnā atlaide" (*Brown Discount*), samazinot to vērtību.

Tirgus specifika un ierobežojumi

Pirmpirkuma tiesības: Polijas valstij (caur *Lasy Państwowe*) ir pirmpirkuma tiesības uz gandrīz jebkuru privāto meža zemi, kas tiek pārdota. Tas ievērojami palēnina darījumu gaitu un ierobežo spekulatīvos darījumus.

Cenu līmenis: Meža zemes cena Polijā svārstās no 2,5 līdz pat 50 tūkstošiem eiro par hektāru, atkarībā no reģiona un meža

kvalitātes, ar vidējo rādītāju ap 10 – 20 tūkstošiem eiro. 2026.gada sākumā koksnes cenas saglabājas stabilas, taču ar pieaugošu tendenci koksnes deficīta dēļ.

Meža nodoklis: Nodokli aprēķina pēc specifiskas formulas – maksa par hektāru atbilst 0,220 kubikmetriem koksnes rēķinot pēc tās vidējās cenas.

Izaicinājumi 2026. gadā

Turpinās asas diskusijas par mežizstrādes ierobežojumiem, īpaši tādās ekoloģiski jutīgās teritorijās kā Belovežas gārša.

2026. gads Polijā tiek prognozēts kā rekorda gads infrastruktūras investīcijās, kas var palielināt pieprasījumu pēc zemes atmežošanas vai kompensācijas stādījumiem.

Vācija

Vācijā meža īpašumi arī 2026. gadā tiek uzskatīti par drošu, bet sarežģītu investīciju klimata pārmaiņu izraisīto risku, - mizgrauži, sausums, dēļ. Aptuveni 48% Vācijas mežu pieder privātīpašniekiem, un tirgu raksturo milzīgas reģionālās cenu atšķirības.

Meža izmantošanas noteikumi: Vācijā meža apsaimniekošanu regulē Federālais meža likums – *Bundeswaldgesetz*. un federālo zemju likumi. Īpašumiem, kas pārsniedz 50 ha, obligāti nepieciešami profesionāli meža apsaimniekošanas plāni un inventarizācija. Līdzīgi kā Austrijā, īpašniekam ir pienākums atļaut iedzīvotājiem brīvi pārvietoties pa mežu atpūtas nolūkos, - kājām vai ar velosipēdu. Arī 2026. gadā liels uzsvars tiek likts uz "meža pārveidi" – *Waldumbau*, pāreju no monokultūrām, piemēram, egļu audzēm, uz jauktiem lapu koku mežiem.

Kompensācijas un atbalsts: Vācija piedāvā dāsnas subsīdijas, lai motivētu īpašniekus saglabāt mežu ekoloģisko vērtību:

"Meža klimata prēmija": Īpašnieki var saņemt ikgadējus maksājumus par konkrētu ekosistēmu pakalpojumu nodrošināšanu, - piemēram, CO2 piesaisti un ūdens aizsardzību.

Natura 2000 maksājumi: Par saimnieciskās darbības ierobežojumiem īpaši aizsargājamās teritorijās tiek maksātas kompensācijas, kas atkarīgas no ierobežojumu smaguma un reģiona.

Atbalsts meža atjaunošanai: Valsts sedz līdz pat 70–90% izmaksu, ja mežs tiek atjaunots ar klimata izturīgām koku sugām pēc dabas katastrofām, piemēram, vētrām vai kaitēkļu invāzijām.

Vidējā cena par hektāru 2025. gadā

Cenas ir ļoti atkarīgas no reģiona (federālās zemes) un koku sugas sastāva:

Vācijas austrumi, - Brandenburga, Saksija: Lētākie reģioni, kur vidējā cena svārstās no 10 000 līdz 15 000 EUR/ha.
Dienvidvācija, - Bavārija, Bādene-Virtembergas: Dārgākie reģioni.
Bavārijā vidējā meža cena 2025. gadā sasniedz ap 35 000 EUR/ha, bet atsevišķos gadījumos ar augstu koksnes krāju – līdz pat 60 000 EUR/ha.

Ziemeļreinas-Vestfālene un Lejassaksija: Vidēji ap 25 000 – 40 000 EUR/ha

Tātad, - Vācijas vidējais rādītājs ir ap 13 000 – 15 000 EUR/ha, taču šis skaitlis ietver arī mazvērtīgas platības.

Nodokļi un izmaksas Vācijā

Nekustamā īpašuma nodoklis: Salīdzinājumā ar zemi apbūvei, mežam tas ir zems, un maziem meža nogabaliem līdz 2025. gada reformai tas bieži netika piemērots.

Meža apdrošināšana: Ugunsgrēku un vētras risku dēļ tā kļūst par obligātu komponenti investīciju plānos.

Biedrības iemaksas: Obligātas iemaksas profesionālajās apvienībās, - *Berufsgenossenschaft*, ir aptuveni 20 - 60 EUR/ha gadā.

Čehija un Austrija

Meža tirgus Čehijā un Austrijā pēdējā laikā atspoguļo spēcīgu Centrāleiropas tradīciju ar stingru valsts uzraudzību, kur prioritāte ir nevis maksimāla koksnes ieguve, bet gan ekosistēmu noturība

pret klimata pārmaiņām.

Čehija

Meža īpašumtiesību struktūra šeit ir salīdzinoši koncentrēta, kur privātie īpašnieki, pašvaldības un baznīcas apsaimnieko ap 45% mežu. Spēkā ir stingrs Meža likums. Galvenās prasības ietver obligātu meža atjaunošanu pēc ciršanas un ierobežojumus kailcirtēm. 2024. gadā ieviestie jaunie FSC nacionālie standarti pastiprina prasības bioloģiskajai daudzveidībai un izturībai pret klimata svārstībām.

Kompensācijas: Čehijā ir izveidotas subsidētas programmas meža ekosistēmu uzturēšanai. Piemēram, par jaunu agromežsaimniecības sistēmu izveidi 2025. gadā bija atbalsts aptuveni 4353 EUR/ha apmērā, bet uzturēšanai – ap 754 EUR/ha gadā.

Cenu līmenis: 2025. gadā meža zemes tirgus cenas svārstās, taču vidēji tās ir ap 8 000 - 12 000 EUR/ha atkarībā no audzes sastāva un reģiona. Investīciju darījumos cenas var sasniegt arī augstākas robežas, pietuvojoties Rietumeiropas līmenim. Galvenās koku sugas Čehijā ir egle, priede un ozols.

Austrija

Austrijā mežsaimniecība ir viena no svarīgākajām tautsaimniecības nozarēm, kur aptuveni 80% mežu pieder privātpersonām vai ģimenēm. Meža likums. - 1975. gada redakcijā ar grozījumiem, nosaka, ka meža īpašniekam ir jānodrošina sabiedrības piekļuve mežam atpūtas nolūkos. Jebkāda būvniecība vai zemes lietošanas veida maiņa ir ļoti stingri reglamentēta.

Kompensācijas: Īpašnieki var saņemt atbalstu caur ES lauku attīstības fondiem par "dabai tuvu" apsaimniekošanu. Tāpat ir pieejamas nodokļu atlaides un tiešie maksājumi par meža aizsardzību pret dabas katastrofām, piemēram, snieglauzēm vai mizgraužu invāzijām.

Cenu līmenis: Zemes cenas Austrijā ir vienas no augstākajām Eiropā. 2025.gada tirgus dati liecina, ka meža īpašumu cenas Alpu

reģionos un pieprasītos valsts reģionos, piemēram, Lejasaustrijā, svārstās no 15 000 EUR/ha līdz pat 30 000 un vairāk EUR/ha, ja īpašumam ir augsts koksnes krājas potenciāls vai tas atrodas stratēģiski izdevīgā vietā. Galvenās koku sugas Austrijā ir egle, labegle un dizšakabārdis

Jāņem vērā, ka abās valstīs, - gan Čehijā, gan Austrijā, meža zeme tiek uzskatīta par īpaši stabilu "drošības" aktīvu, tādēļ piedāvājumu skaits atklātā tirgū ir salīdzinoši neliels, - lielākā daļa darījumu notiek caur specializētiem aģentiem vai ģimenes mantojumu ietvaros.