

TIRGUS PĀRSKATS

Lauksaimniecības zeme 1., 2., 3. ceturksnis



RĪGA
2016



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

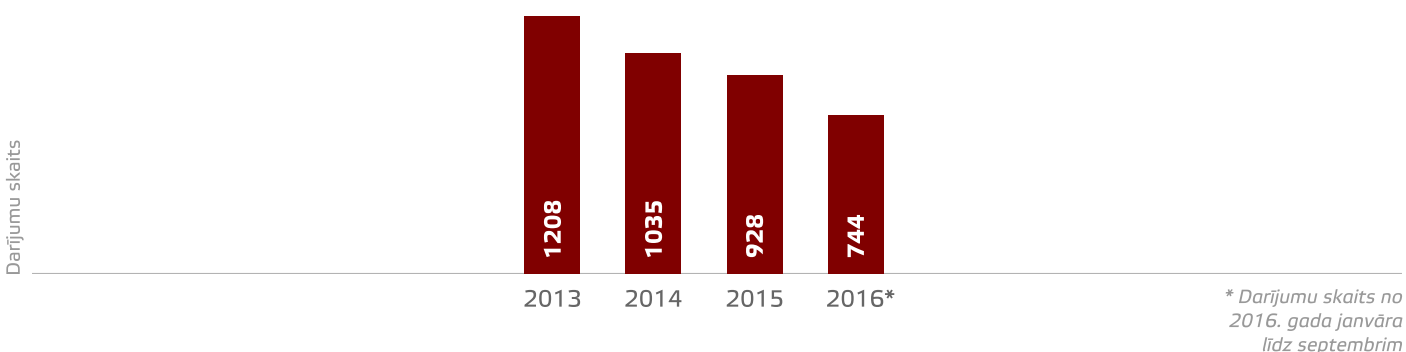
Lauksaimniecības zeme

• Darījumu skaits un pārdotās zemes platība

Lauksaimniecības zeme visā Latvijas teritorijā joprojām ir viens no aktīvākajiem tirgus segmentiem, tomēr kopš 2013. gada darījumu skaitam ir tendence samazināties: darījumu skaits 2014. gadā bija par 14 % mazāks nekā 2013. gadā, bet 2015. gadā, salīdzinot ar 2014. gadu, tas samazinājās par 10 %.

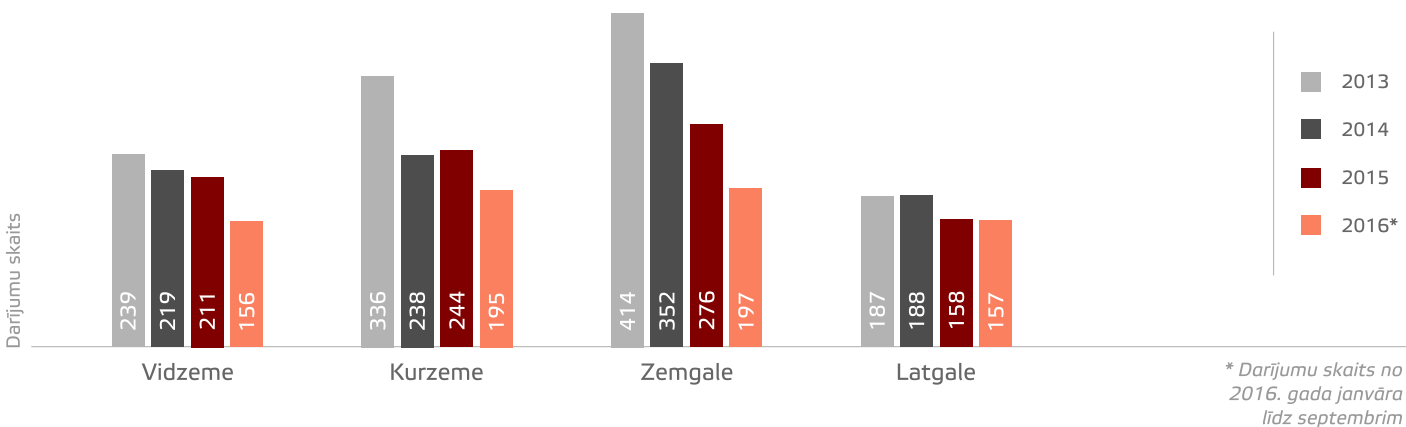
Pēc šī gada nogales datu apkopošanas varēs spriest par 2016. gada rādītājiem, tomēr, visticamāk, arī šajā laika periodā darījumu skaits būs vēl mazāks nekā iepriekšējos gados. Par darījumu skaita samazināšanās galveno iemeslu var uzskatīt auglīgas un augstas kvalitātes lauksaimniecības zemes trūkumu visos Latvijas reģionos. Kā izņēmums jāmin Latgale, kur šogad pirmajos trīs ceturkšņos notika tikpat darījumu, cik pērn visa gada laikā, tādējādi jau šobrīd zināms, ka darījumu skaits šajā reģionā šogad ir pieaudzis. Visvairāk darījumu ar lauksaimniecības zemi 2016. gadā notika Zemgalē (197) un Kurzemē (195), savukārt darījumu skaita ziņā visražīgākie bija Talsu (93), Jelgavas (87) un Saldus (82) novadi.

Darījumu skaits ar lauksaimniecības zemi, 2013 - 2016



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

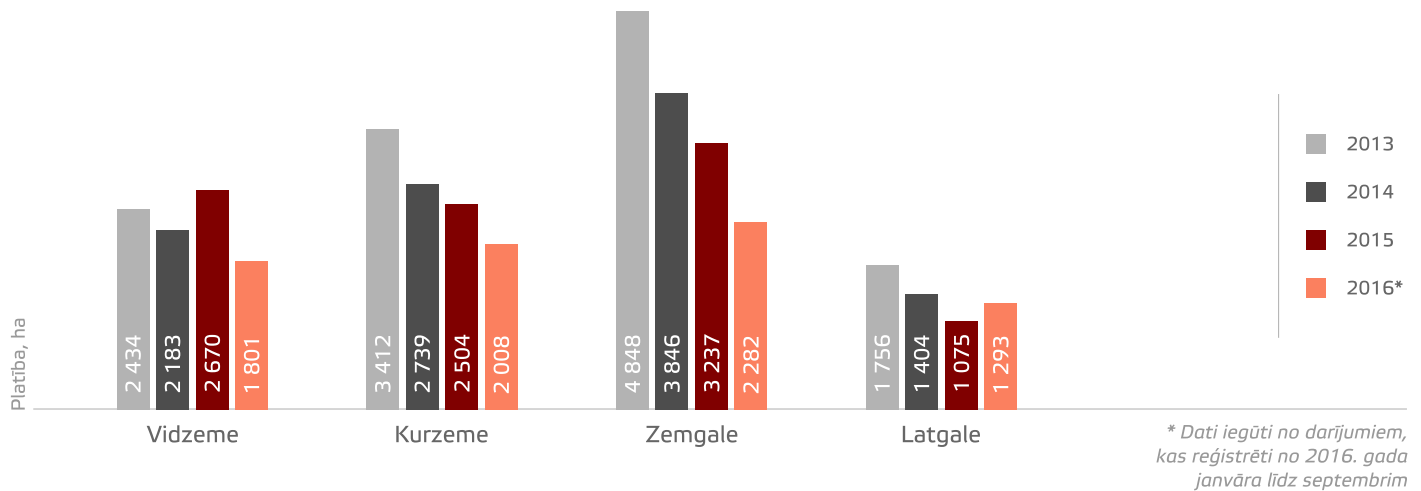
Darījumu skaits ar lauksaimniecības zemi Latvijas reģionos, 2013 - 2016



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Platību ziņā visvairāk lauksaimniecības zeme tika pārdota 2013. gadā (12 701 ha), turklāt novērota arī apjomu samazināšanās tendence. 2015. gadā tika pārdoti 9 712 ha, bet šī gada pirmajos trīs ceturkšņos - 7 752 ha zemes. Vidzemes reģionā lielākie lauksaimniecības zemes apjomi pārdoti 2015. gadā - 2 670 ha. Savukārt auglīgākajos Latvijas novados - Zemgalē un Kurzemē - lielākie apjomi realizēti 2013. gadā, proti, attiecīgi 4 848 ha un 3 412 ha. 2016. gadā vislielākā lauksaimniecības zemes platība kopumā pārdota Zemgalē (2 282 ha), bet vismazākā Latgalē - 1 293 ha.

Latvijas reģionos pārdotā lauksaimniecības zeme, 2013 - 2016



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

• Lauksaimniecības zemes cenas

2016. gada pirmajos trīs ceturkšņos piedāvājumā arvien retāk parādījās lauksaimniecības zeme par tirgum atbilstošu cenu. Darījumi pārsvarā gadījumu notika ārpus publiskā piedāvājuma, pircējam un pārdevējam vienojoties par abpusēji pieņemamu cenu, kas nereti bija ievērojami lielāka nekā tirgus vērtība, par ko liecina arī darījumos fiksētās summas. Zemes izmaksas varēja pārsniegt vidējās cenas gadījumos, kad tās atradās līdzās lielu saimniecību īpašumiem. Šajā gadījumā tie bija arī nelielas platības zemes gabali, kurus īpašnieks varēja pārdot lielajām saimniecībām par ļoti izdevīgu cenu.

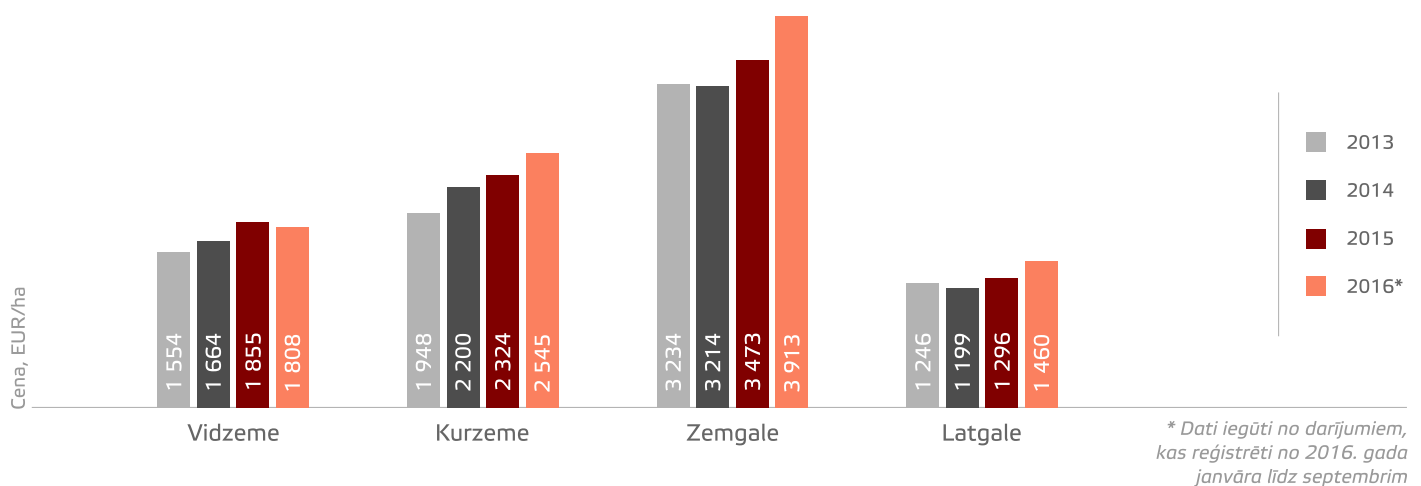
Galvenie cenu veidojošie faktori, iegādājoties lauksaimniecības zemi, ir:

- lauksaimniecības zemes auglība un meliorācija;
- zemes platība vienā gabalā;
- piekļūšanas iespējas;
- novada un tā centra vispārējais ekonomiskais attīstības līmenis;
- attālums no reģionu pilsētām vai reģiona centra.

Latvijas novadu lauksaimniecības zemes vidējās cenas 2016. gadā pieauga. Šogad vidējais cenu pieaugums sasniedza 9 %. Vienīgi Vidzemes reģionā darījumu vidējā cena samazinājās par 3 %. Savukārt Zemgalē un Latgalē cenas palielinājās par 13 %, bet Kurzemē - vidēji par 10 %. Dārgākie darījumi 2016. gadā notika Zemgales reģionā, kur darījumu vidējā cena bija 3 913 EUR/ha. Lētākā lauksaimniecības zeme šogad saglabājās Latgalē, kur darījumu vidējā cena bija 1 460 EUR/ha. Savukārt darījumu augstākā vidējā cena konstatēta Tērvetes, Rundāles un Jelgavas novadā. Vismazākās darījumos fiksētās cenas 2016. gadā novērotas Latgalē - Rugāju, Dagdas un Zilupes novadā.

Lauksaimniecības zemes dārgākais darījums šogad notika Rundāles novada Svitenes pagastā, kur 10,1 ha liels zemes gabals pārdots par 10 434 EUR/ha.

Lauksaimniecības zemes darījumu vidējās cenas, 2013 - 2016

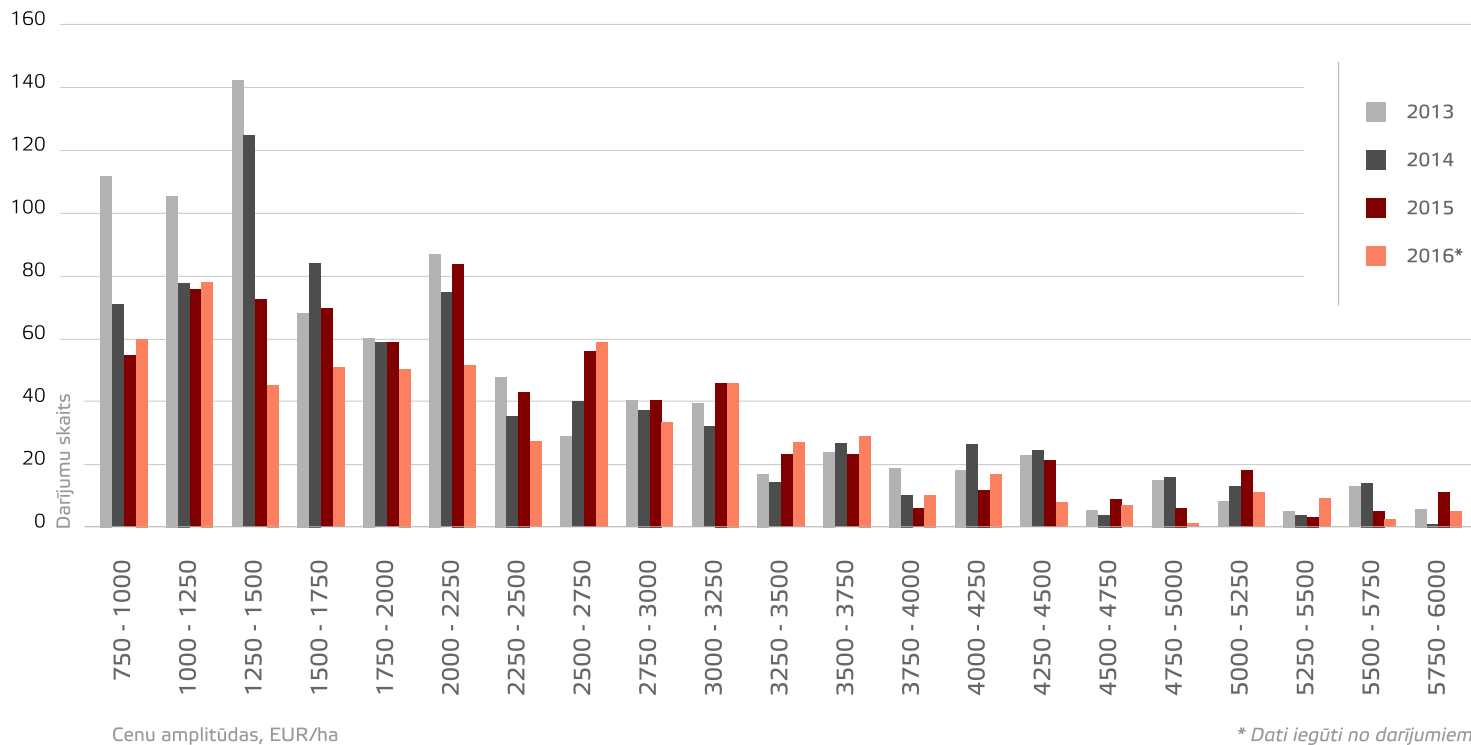


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Citēšanas vai pārpublicēšanas gadījumā saskaņošana ar ARCO REAL ESTATE ir obligāta

Līdzīgi kā iepriekšējos gados, arī 2016. gadā visvairāk darījumu notika cenu diapazonā no 1 000 līdz 2 000 EUR/ha. Turpretī darījumu mazākais skaits novērots cenu diapazonā no 5 000 līdz 6 000 EUR/ha. Visvairāk darījumu šogad notika cenu diapazonā no 1 000 līdz 1 250 EUR/ha: šī gada pirmajos trīs ceturkšņos tika reģistrēti 79 darījumi, kas pārsniedza gan 2014., gan 2015. gada darījumu kopskaitu.

Pārdotā lauksaimniecības zeme dalījumā pēc cenu amplitūdām, 2013 - 2016



* Dati iegūti no darījumiem, kas reģistrēti no 2016. gada janvāra līdz septembrim

Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

ARCO REAL ESTATE ir vadošais nekustamo īpašumu uzņēmums Baltijas valstīs, kas dibināts Igaunijā 1992. gadā. Šobrīd uzņēmumam ir biroji dažādās Igaunijas, Latvijas un Bulgārijas pilsētās. Uzņēmums ir kotēts Tallinas fondu biržā kopš 2007. gada jūnija. ARCO REAL ESTATE Latvijā uzsāka darbību 1997. gadā un šobrīd sniedz pakalpojumus Rīgā, Jūrmalā, Saulkrastos, Daugavpilī, Jelgavā, kā arī Liepājā un Limbažos. Uzņēmumā tiek nodarbināti vairāk nekā 70 kvalificēti speciālisti.

Māris Laukalējs | Valdes loceklis
1. vērtēšanas nodaļas vadītājs

maris.laukalejs@arcoreal.lv
Blaumaņa ielā 5a, Rīgā
LV-1011, Latvija
Tālr. +371 6736 5555
www.arcoreal.lv

