Latio

Meža īpašumu tirgus

Baltijas valstīs, Zviedrijā un Somijā

Pārskats | 2021

Latio

2 MEŽA ĪPAŠUMU CENAS

Pētījuma apraksts

Pilna servisa nekustamo īpašumu uzņēmums «LATIO» ir viens no pieredzes bagātākajiem nekustamo īpašumu tirgus dalībniekiem Latvijā ar 13 birojiem astoņās Latvijas pilsētās.

Lai noskaidrotu situāciju meža īpašumu tirgū Baltijas valstīs, Zviedrijā un Somijā, «LATIO» veica tirgus datu analīzi un aptaujāja lielāko meža investīciju fondu pārstāvjus, kā arī balstījās uz datiem, kas iegūti no «LATIO» veiktajiem darījumiem.

Dati par meža īpašumiem tika apkopti un salīdzināti pēc šādiem parametriem:

- Mežaudzes vidējā krāja un sugu sastāvs
- Ikgadējais min/max un vidējais pieaugums
- Vidējā meža cena (ieskaitot meža zemi un mežaudzi)

Meža nozare Baltijā, Zviedrijā un Somijā veido ļoti būtisku katras valsts ekonomikas daļu. Baltijas jūras reģionā meža izstrādes jomā izteikti dominē Zviedrija (ciršanas apjomi ~75 milj.m^3 gadā) un Somija (ciršanas apjomi ~65 milj.m^3 gadā). Baltijas valstīs lielākie ciršanas apjomi ir Latvijā (~12 milj.m^3 gadā). Pēdējos gados tie ir palielinājušies arī Igaunijā (~12 milj. m^3, kaut gan 2010. gadā bija tikai 7,2 milj. m^3 gadā). Lietuvā meža ciršanas apjomi ir aptuveni 7 milj. m^3 gadā.

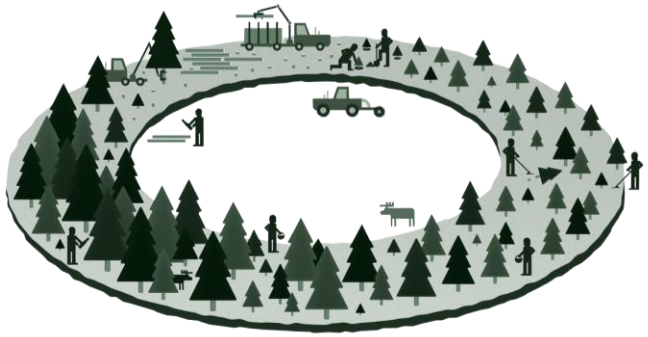
Latio

MEŽA ĪPAŠUMU CENAS

Pētījuma apraksts

Kokmateriālu ieguvei paredzēta meža 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 kvalitātes un citiem faktoriem.



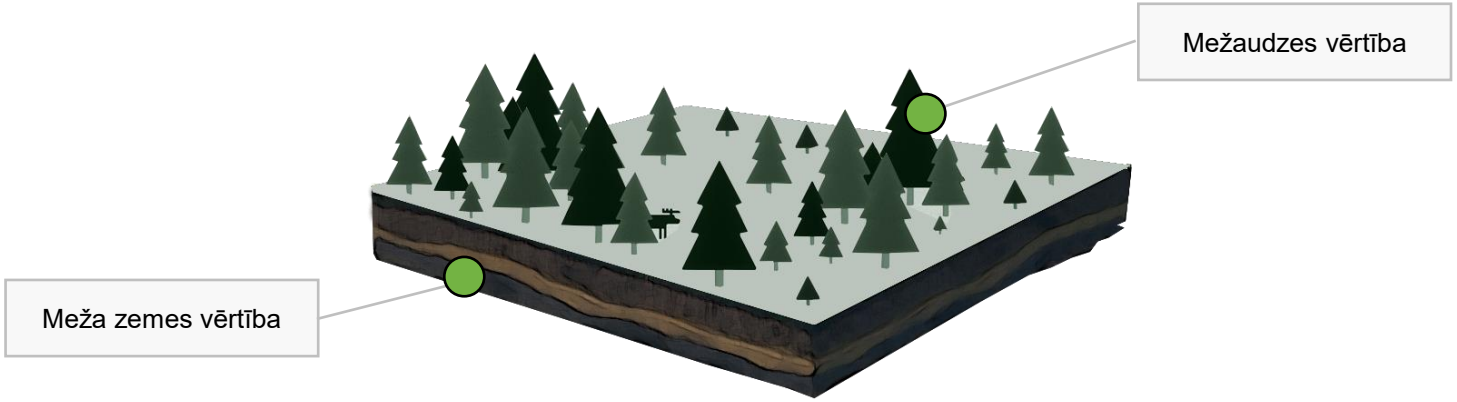
Liela nozīme ir katrā valsī atšķirīgajam tiesiskajam regulējumam, kas paredz, kad un kādā apjomā meža īpašnieks drīkst veikt saimniecisko darbību.

Latio

MEŽA ĪPAŠUMU CENAS

Pētījuma apraksts

Vērtējot meža īpašumu, tiek noteikta mežaudzes vērtība, un atsevišķos gadījumos šai cenai tiek pierēķināta arī meža zemes cena.



Ir valstis, piemēram, Somija, kurās meža cenu veido tikai mežaudzes vērība, kas izriet no iepriekš pieminētā naudas plūsmas aprēķina. Tas tāpēc, ka Somijā ir samērā «brīvs» meža nozares tiesiskais regulējums, kas ļauj pašam meža īpašniekam izvēlēties mežaudzes vecumu un citus parametrus, kad tiks veikta mežistrāde. Meža īpašnieks netiek ierobežots laikā, kā tas, ir, piemēram, Baltijas valstīs, kur katrai sugai ir noteikts ciršanas vecums.

Lietuvā, savukārt, ir stingrāks normatīvais regulējums attiecībā uz galvenās cirtes iespējamību pēc caurmēra.

Latio

Meža īpašumu cenas Zviedrijā

Zviedrijas ziemeļi

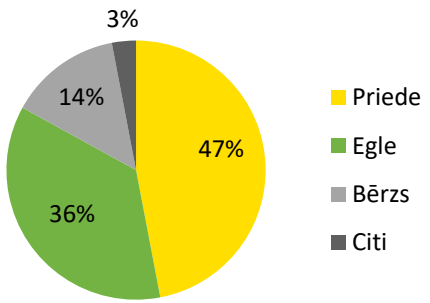
Tirgus cena	2 800 EUR/ha
Krāja	110 m³/ha
Pieaugums m3ha/gadā	1-5, vidēji - 3

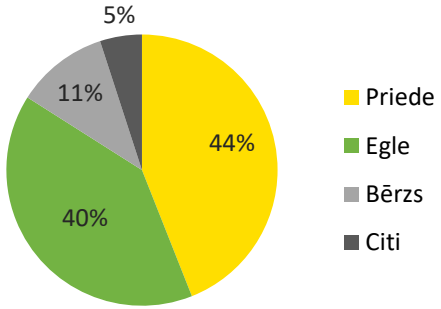
Zviedrijas vidusdaļa

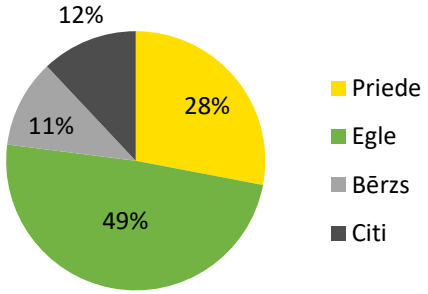
Tirgus cena	6 500 EUR/ha
Krāja	150 m³/ha
Pieaugums m3/ha/gadā	5-7, vidēji - 6

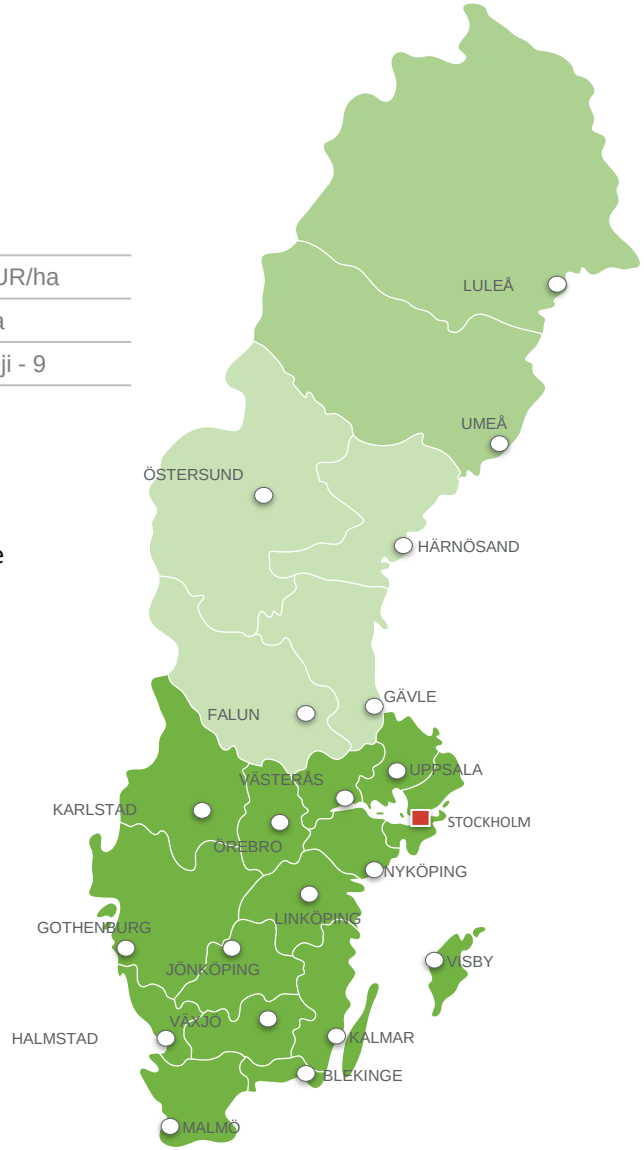
Zviedrijas dienvidi

Tirgus cena	10 600 EUR/ha
Krāja	180 m³/ha
Pieaugums m3/ha/gadā	6-12, vidēji - 9









Zviedrija ir dominējošais koksnes ražotājs gan Baltijas reģionā, gan visā ES. To nosaka ne tikai lielie mežistrādes apjomi, bet arī fakts, ka valstī ir ļoti attīstīta kokapstrādes rūpniecība.

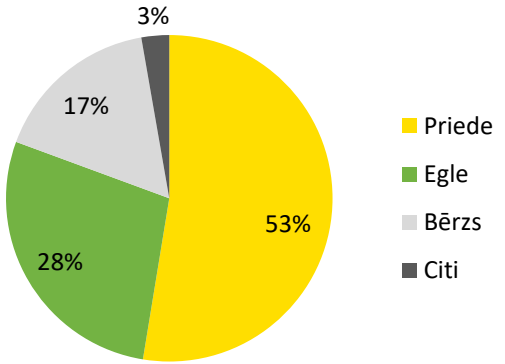
Apskatā Zviedrija ir sadalīta 3 reģionos – dienvidu, vidus un ziemeļu daļā. Tajā ir atspoguļotas cenas atkarībā no koksnes krājas. Secināts, ka novirzes no vidējās trenda līnijas veido tādi faktori, kā mežaudzes kvalitāte, koksnes kvalitāte, izvietojums, ceļu tīkls, attālums līdz pārstrādei un citi.

Latio

Meža īpašumu cenas Somijā

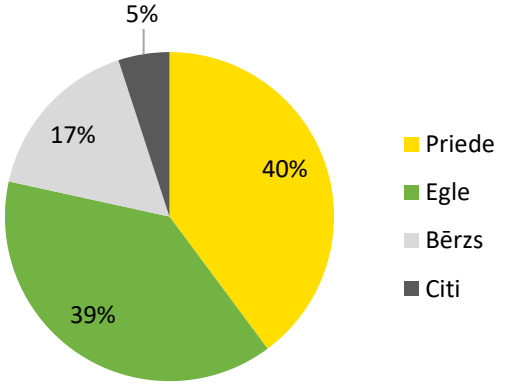
Somijas vidusdaļa

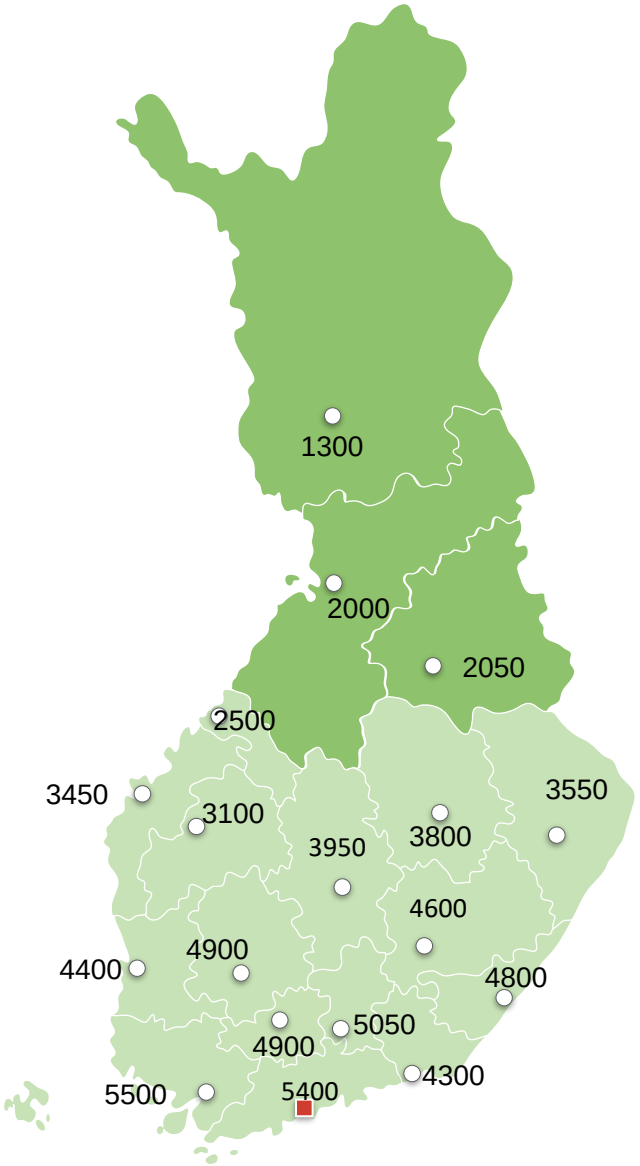
Tirgus cena	2 800 EUR/ha
Krāja	110 m³/ha
Pieaugums m3ha/gadā	4-7, vidēji 5.5



Somijas dienvidi

Tirgus cena	4 800 EUR/ha
Krāja	150 m³/ha
Pieaugums m3ha/gadā	6-8, vidēji 7





Vidējā meža īpašumu cena Somijas reģionos pēdējā desmitgadē ir salīdzinoši stabila – no 2011. gada līdz 2020. gadam **cenas pieaugums bija 18%.**

Ģeogrāfiski augstākās meža īpašumu vidējās cenas ir Somijas dienvidos, diezgan būtiski pārsniedzot meža zemes cenu Somijas ziemeļdaļas reģionos.

Avots: Maanmittauslaitos, https://khr.maanmittauslaitos.fi/tilastopalvelu/rest/API/kiinteistokaauppojen-tilastopalvelu.html

Attēls pašu veidots

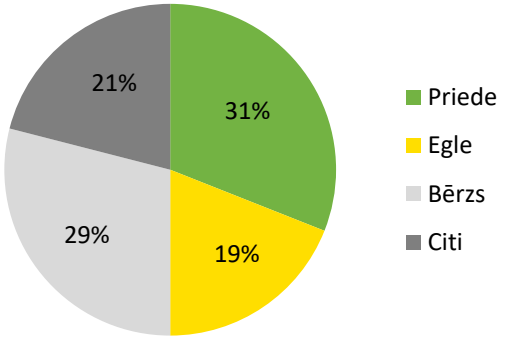
Latio

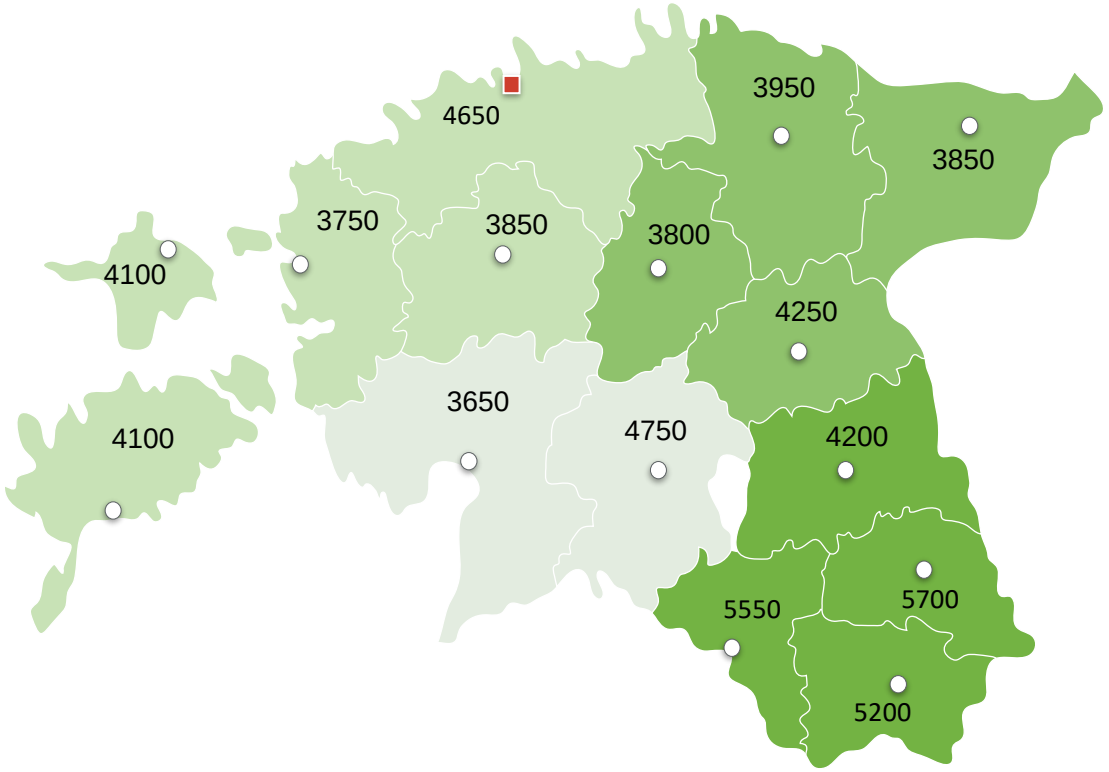
IGAUNIJA

Meža īpašumu cenas Igaunijā

Igaunijas teritorija

Tirgus cena	4 100 EUR/ha
Krāja	140 m³/ha
Pieaugums m3/ha/gadā	4-7, vidēji - 6

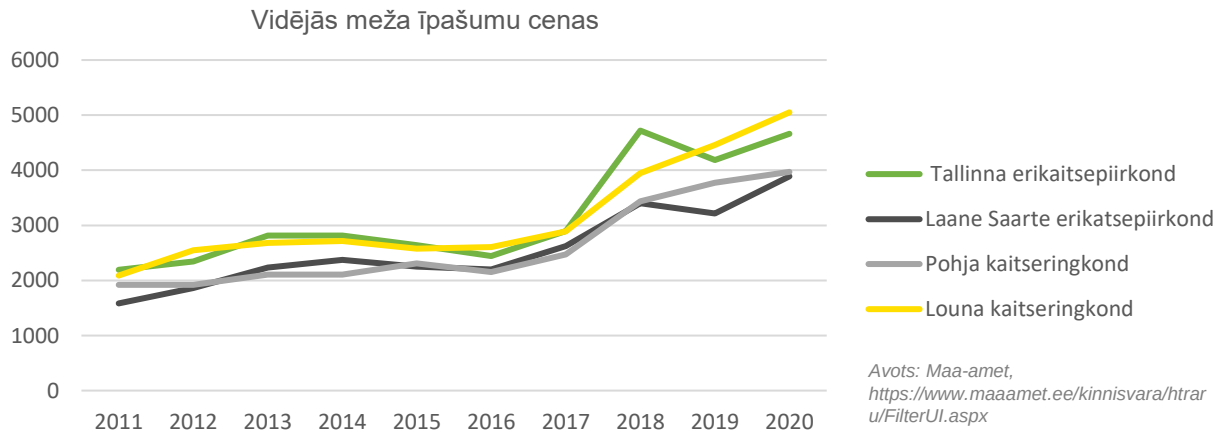




Avots: Maa-amet, https://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/FilterUI.aspx

Attēls pašu veidots

Vidējās meža īpašumu cenas Igaunijā **pēdējā desmitgadē ir strauji palielinājušās**, tuvojoties cenām Somijas dienvidu reģionos. Cenas pieaugums kopš 2011. gada ir **2,3 reizes,** tomēr straujākais lēciens noticis pēc 2016. gada, kad meža zemes cena ir gandrīz dubultojusies.



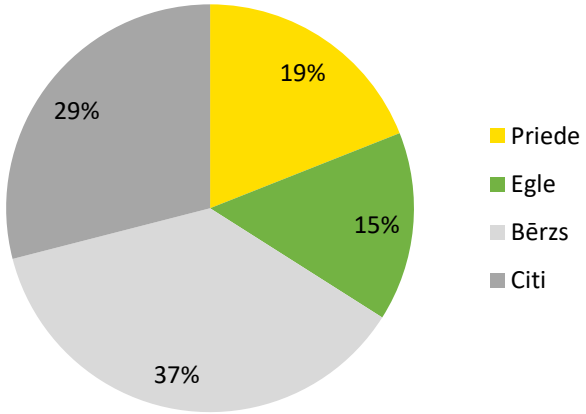
Avots: Maa-amet, https://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/FilterUI.aspx

Latio

Meža īpašumu cenas Latvijā

Latvijas teritorija

Tirgus cena	2 800 EUR/ha
Krāja	120 m^3/ha
Pieaugums m^3/ha **/gadā**	5-10, vidēji 7



Precīzu statistiku par meža cenām Latvijā ir diezgan grūti iegūt, jo, analizējot tirgū notikušos darījumus, nav neatkarīgas un pieejamas informācijas par pārdotā meža mežaudzes sastāvu, kā arī faktu, vai darījums ir veikts, izmantojot iespēju pārdot meža zemi un mežaudzi atsevišķi. Tāpat nav informācijas par darījumiem, kad ir nopirktas vai pārdotas uzņēmumu, kuru pamatkapitālā ir meža īpašumi, daļas.

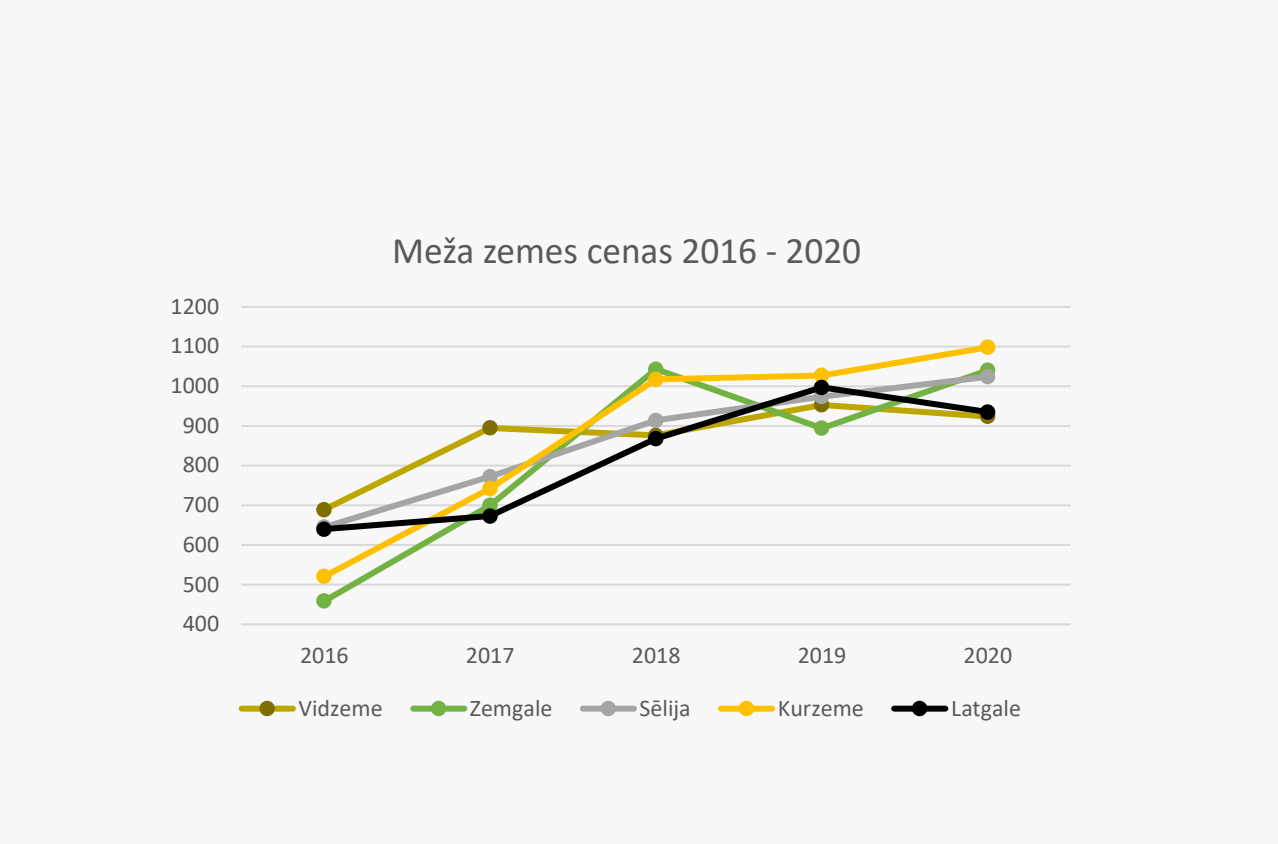
Mežaudzes sastāvs, kas atspoguļots meža inventarizācijas datos, atbilstoši šī brīža tiesiskajam regulējumam ir ierobežotas pieejamības informācija. Tā pieejama tikai meža īpašniekam vai tiesiskajam valdītājam un Valsts meža dienestam. Kaut arī no publiski pieejamajiem datiem ir iespējams iegūt darījuma summas, ir ļoti grūti noteikt, kas ir bijis pirkuma priekšmets. Šo situāciju izmanto tie meža īpašnieki, kuri, pārdodot savus īpašumus, vēlas ietaupīt, samazinot summu, kas tiek aplikta ar kapitāla pieauguma nodokli.

Līdzīga situācija ir attiecībā uz darījumiem, kad tiek slēgti divi līgumi – viens par meža zemes un otrs par mežaudzes vai bioloģisko aktīvu pārdošanu. Šajā gadījumā publiskajās datu bāzēs tiks reģistrēts tikai darījums ar meža zemi. Tā kā mežaudzes vērtība parasti ir krietni augstāka par meža zemes vērtību, tad noteikt patiesos darījuma apstākļus bez papildu informācijas ir praktiski neiespējami.

Trešais darījumu veids, kas liedz iegūt pilnu ieskatu un veikt analīzi, ir darījumi ar uzņēmumu kapitāldaļām. Tas parasti tiek darīts, lai apietu likuma “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” normas, kas liedz iegādāties dominējošās lauksaimniecībā izmantojamās zemes.

Baltijā meža zemes cenas faktoram ir ļoti būtiska nozīme. Ja tiktu veikts sauss aprēķins un analizēta iespējamā naudas plūsma, iegādājoties izcirtumu, būtu diezgan sarežģīti un daudzos gadījumos varbūt par neiespējami nonākt pie pozitīvas meža zemes vērtības. Piemēram, apstādot vienu hektāru priedes un prognozējot tuvākos ienākumus pēc 40 un 100 gadiem, naudas plūsma būtu jādiskontē ar ļoti zemu procenta likmi, lai šāds ieguldījums atmaksātos.

2020. gadā par izcirtumu tika maksāts vidēji 1000 EUR/ha, šobrīd tie ir jau vidēji **1200 EUR/ha** un lielākie tirgus dalībnieki prognozē, kas šī **summa tuvākajā laikā kāps**.



Mūsu aptaujas un novērojumi liecina, ka Igaunijā par 1 ha “izcirtumu” jau šobrīd maksā vidēji 1500 EUR/ha. Lietuvā - nedaudz mazāk nekā Latvijā, jo Lietuvā ar tiesību normatīvajiem aktiem ir noteikti ierobežojumi attiecībā uz maksimālo platību, kāda drīkst piederēt vienam īpašniekam.

Dažkārt maksa par meža zemi var tikt uzskatīta kā maksa par iespēju piedalīties šajā tirgū. **Meža zemes cena Latvijā kopš 2005. gada ir vismaz dubultojusies**, un pircēji sagaida, ka šī ieguldītā summa nākotnē tiks atgūta – par to samaksās nākošais pircējs vai arī to kompensēs ieņēmumi no kokmateriālu ieguves, mainoties esošajam tiesiskajam regulējumam.

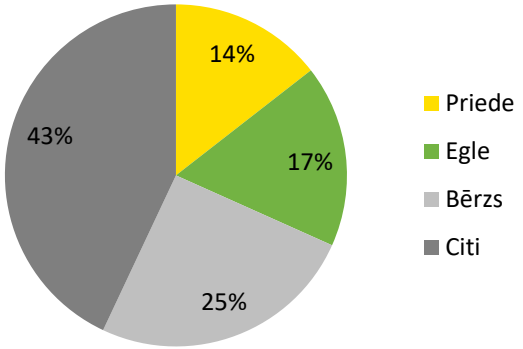
Lietuvā statistikas dati par darījumiem ir visskopākie, tāpēc, veicot tirgus analīzi, nākas paļauties uz konkrētu pircēju un pārdevēju sniegto informāciju.

Latio

Meža īpašumu cenas Lietuvā

Lietuvas teritorija

Tirgus cena	4 500 EUR/ha
Krāja	250 m³/ha
Pieaugums m3f/ha/gadā	7-11, vidēji 9



Veicot notikušo darījumu analīzi, jāsecina, ka **vidējās darījumu summas sasniedz 4500 EUR/ha.**

Tas, galvenokārt, pamatojams ar salīdzinoši augstu vidējo mežaudzes krāju Lietuvas privātajos mežos un tirgus specifiku.

Lietuvas Republikas Vides ministrijas Valsts meža dienests veic meža zemes vērtības novērtējumu, kurš sastāv no divām daļām – meža zemes vērtība un mežaudzes vērtība. **Uz 2020. gada 1. janvāri meža vidējā vērtība ir noteikta 2282 EUR par hektāru līmenī, kurā ietilpst mežaudzes vērtība 187 EUR apmērā.**

Rakstā Lietuvas Delfi portālā (2020. gada 2. marts), atsaucoties uz “Miško aukcionas” (latv. - meža izsoles) vadītāju, ir teikts, ka meža zemes cena ir 500 EUR par hektāru. Tomēr eksperti norāda, ka šobrīd cena ir samazinājusies. Agrāk meža zemi pirka ārvalstu investori, bet sakarā ar to, ka tie pamet Lietuvu, šādus īpašumus ir grūti pārdot, īpaši, ja tā ir purvaina zeme, zemes vērtība tuvojas nullei. Turklāt, ja zemesgabalā nav atļauta meža pašatjaunošanās un mežu ir nepieciešams stādīt, zemes cena varētu būt pat negatīva, jo meža stādīšanas izmaksas ir aptuveni 1000 EUR par hektāru.

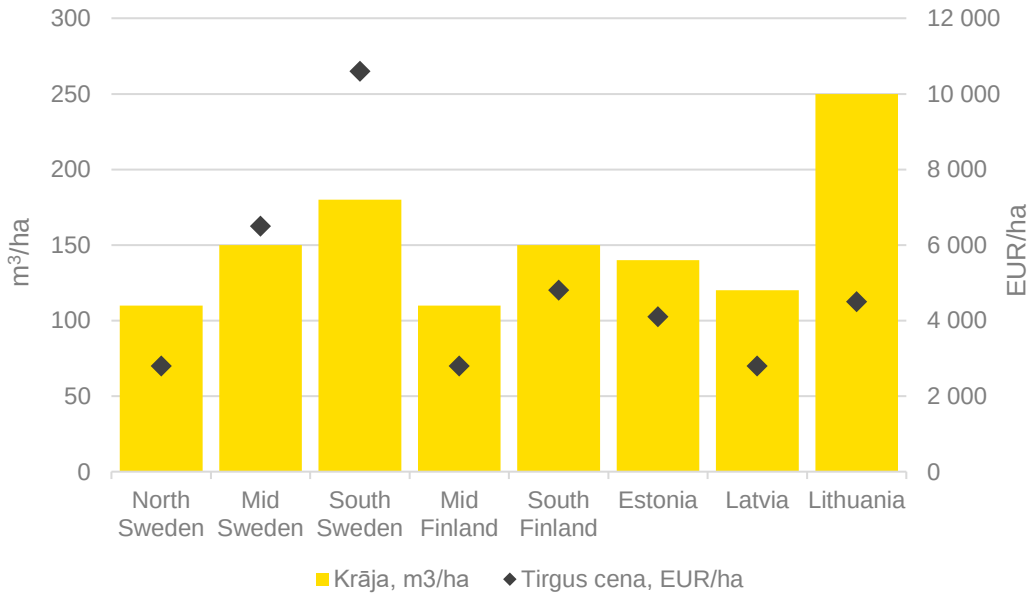
Avots: http://www.amvmt.lt/Images/veikla/stat/Apskaita/2020.01.01/14_SK/14-1.pdf, kas ir atrodama 14. punktā valsts meža inventarizācijas pārskatā http://www.amvmt.lt/index.php/leidiniai/valstybine-misku-apskaita/2020-01-01

Avots: http://www.zemesbankas.lt/lt/Misku-ukio-zeme/

Avots: https://www.delfi.lt/agro/miskai/paskaiciavo-i-ka-investuoti-geriau-negu-i-buta-nuomai.d?id=83633037

Latio

KOPSAVILKUMS



Salīdzinot līdzvērtīgus īpašumus, jāsecina, ka augstākās cenas ir meža īpašumiem Zviedrijā, kam seko Somija un Igaunija.

Lai arī statistiski Lietuvā meža īpašumu cena par 1 ha ir augstāka nekā Igaunijā un Latvijā, salīdzinot un izvērtējot līdzīgus meža īpašumus, konstatēts, ka cenas Latvijā ir mazliet augstākas nekā Lietuvā. Savukārt **Igaunija Baltijas valstu vidū ir līderis ar visaugstāko cenu par 1 ha meža īpašumu.**

+371 29426524

mezi@latio.lv

www.mezi.latio.lv