

ZEMES TIRGUS UN TAUTSAIMNIECĪBAS ATTĪSTĪBAS TENDENČU MIJIEDARBĪBA

THE INTERACTION OF LAND MARKET AND ECONOMIC DEVELOPMENT TENDENCIES

Sintija Slavika

B.oec., Rēzeknes Tehnoloģiju akadēmija, sinty36@inbox.lv, +371 26376155,
Rēzekne, Latvija

Jelena Volkova

Mg.oec.,lektore, Rēzeknes Tehnoloģiju akadēmija, Jelena.Volkova@rta.lv, +37126481448,
Rēzekne, Latvija

Aija Čerpinska

Mg.soc.sc., lektore, Rēzeknes Tehnoloģiju akadēmija. Aija.Cerpinska@rta.lv,
+37126468837, Rēzekne, Latvija

Abstract. *In the research are discovered land market specificity and development trends, are determined influencing factors of the economy and factors of land market development trends, which can influencing the process in Latvian economy. In conclusion, there are forward proposals for future of land market and economy development in Latvia.*

Keywords: *land market, economic development trends.*

Ievads

Visa nekustamā īpašuma pamatā ir zeme. Svarīgi ir izprast, ka zeme ir resurss, bez kura nebūtu iespējama pasaules ekonomiskā un sociālā attīstība. Zemes tirgus attīstības līmenis lielā mērā ietekmē katras valsts funkcionēšanu gan ekonomiskajā, gan sociālajā jomā.

Pētījuma mērķis ir noteikt tendences zemes tirgū Latvijā un pierādīt zemes tirgus un tautsaimniecības attīstības tendenču mijiedarbību.

Darba gaitā tika pielietotas aprakstošā metode zemes tirgus attīstības izpētei, grafiskā metode tika pielietota, lai varētu saskatīt LIZ cenu un dažādu tās ietekmējošo faktoru mijiedarbību noteiktā laika periodā.

Pētījuma novitāte: Tika izpētīta valsts tautsaimniecības attīstības saistība ar zemes tirgus tendencēm, kā arī noskaidrots, kādas ekonomikas izmaiņas turpmāk varētu iespaidot zemes tirgus darbības virzienus.

Zemes tirgus kā nekustamā īpašuma tirgus sastāvdaļas specifika

Zeme ir svarīgākais nekustamā īpašuma objekts un tautsaimniecības elements, jo zemes tirgus ir gan īpašumtiesību objekts, gan arī resurss, kas veido un attīsta sabiedrību, nodrošina tās funkcionēšanu un sociālo aizsardzību. Zemei piemīt lielākā daļa no nekustamo īpašumu iezīmēm, bet galvenā zemes atšķirība ir tās neatjaunojamība un ekspluatācijas termiņa neesamība. Nekustamā īpašuma tirgus ir ļoti specifisks un atšķiras no pārējo preču tirgus.

Nekustamā īpašuma piedāvājums īstermiņā ir gandrīz pilnīgi neelastīgs jeb nemainīgs neatkarīgi no cenu svārstībām, ko nosaka celtniecības temps. Starp pieprasījuma pieaugumu un tam atbilstoša piedāvājuma parādīšanos tirgū var paiet vairāki mēneši vai pat gadi. Līdz ar to īstermiņā nekustamā īpašuma cenas nosaka pieprasījums: palielinoties pieprasījumam, palielinās arī cenas un tas ir īpaši labi novērojams Latvijā. Savukārt ilgtermiņā piedāvājums ir elastīgs, līdz ar to cenu līmeni nosaka abu faktoru (pieprasījuma un piedāvājuma) mijiedarbība. (Pabērza, 2003.g., 25.febr.)

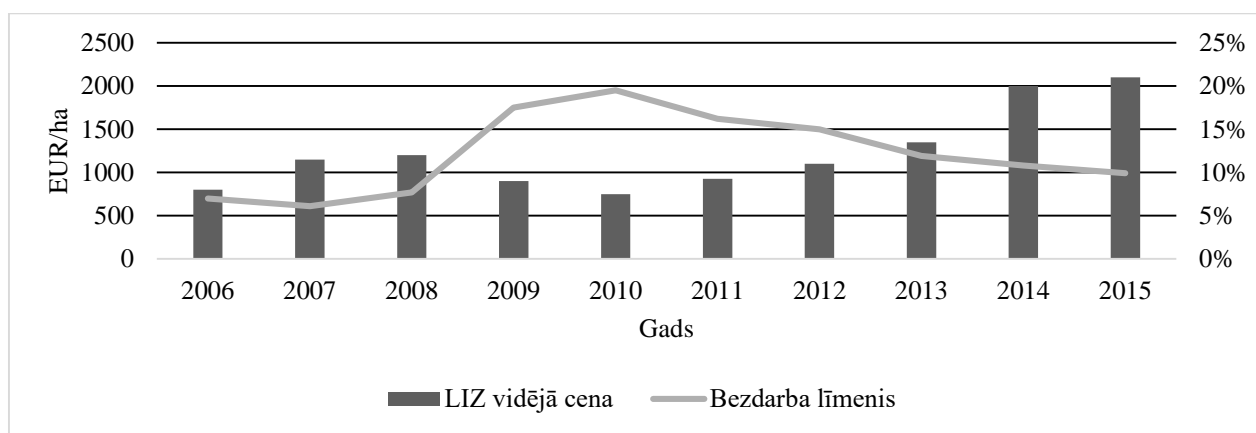
Nekustamais īpašums parasti paredzēts ilgtermiņa lietošanai, un tā vērtība laika gaitā pakļauta dažādu apstākļu radītām svārstībām. Nekustamā īpašuma vērtību nosaka dažādi faktori, kuri ir ārpus vērtējamā īpašuma robežām un paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību gan tiešā, gan netiešā veidā. Laika gaitā notiekošās vērtību svārstības ir vispārēju vai specifisku ekonomisko un sociālo parādību iedarbības rezultāts.

Faktori, kuri atspoguļo zemes tirgus un tautsaimniecības attīstības tendenču mijiedarbību

Sociālie faktori ir vieni no svarīgākajiem apstākļiem, kas spēj ietekmēt zemes un visu nekustamo īpašumu tirgu kopumā.

Musdienās patērētāju sabiedrība īsti nepakļaujas ekonomikas teorijā atspoguļotajām likumsakarībām, jo pieprasījuma intensitāti ietekmē nevis ekonomiskie apstākļi, bet gan psiholoģiski un sociāli procesi. Pieprasījumu pārāk spēcīgi ietekmē patērētāju ekonomiskais optimisms, kas saistīts ar patērētāju nākotnes ienākumu pašvērtējumu un tendenci optimistiski uzņemties lielākas kredītu saistības.

Zemes tirgu būtiski ietekmē iedzīvotāju migrācija uz citām pasaules valstīm. Iestājoties Eiropas Savienībā, Latvijai radās plašas iespējas starptautiskajā darba tirgū, kas ietekmēja darbaspēka migrāciju no Latvijas, atalgojuma līmeni visā tautsaimniecībā kopumā un veidoja darbinieku deficītu atsevišķās profesijās. Šie procesi arī ietekmēs Latvijas ekonomisko attīstību nākotnē. (Skribans, 2010.,189.lpp.)



1.attēls. Nodarbinātības līmenis un LIZ vidējā cena Latvijā no 2006. gada līdz 2015.

gadam (autoru veidots), (Pārskats par kadastrālo..., 2014, Ekonomiskās aktivitātes, nodarbinātības...) (%), EUR/ha)

1. attēls parāda, ka pastāv apgriezta sakarība starp LIZ cenām un bezdarba līmeni. Palielinoties bezdarba līmenim, samazinās LIZ cenas. Visaugstākais bezdarba līmenis ir vērojams 2010. gadā, tas valstī vidēji sasniedza 19,5% un LIZ vidējā cena valstī šajā gadā ir vismazākā - 750 EUR. Tas nozīmē, ka bezdarba līmenis ietekmē zemes cenas, jo iedzīvotāji un pirkļi samazinās, līdz ar to samazinās pieprasījums, kas izraisa zemes cenu samazināšanos. Protams, šos apstākļus izraisīja ekonomiskā krīze, kas ietekmēja gan valsts sociālo attīstību, gan arī nekustamo īpašumu tirgu.

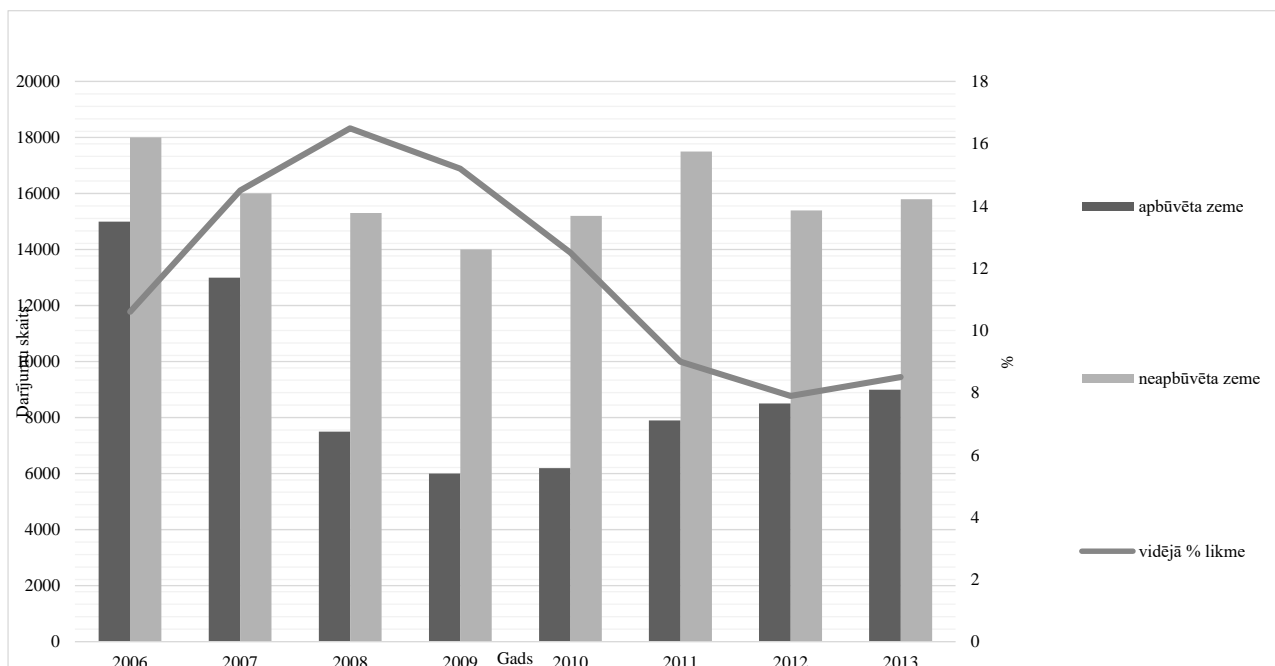
Jebkuras valsts nekustamo īpašumu tirgus ir jūtīgs pret izmaiņām ne tikai visā pasaulē, bet arī pret izmaiņām valstī. Visi šie virzošie spēki ir savstarpēji saistīti, viena faktora izmaiņas izraisa pārējo faktoru novirze. Ekonomikas globalizācija ir viena no noteicošajām pasaules attīstības likumsakarībām, kas būtiski ietekmē arī nekustamā īpašuma tirgu. (Пукьянсков, 2012., p.207.-214.)

Ekonomikas "pārkaršana" jeb nesamērīgi straujā ekonomikas izaugsme no 2005. līdz 2007. gadam bija saistīta ar nekustamā īpašuma tirgus pārāk straujo attīstību, ko lielā mērā stimulēja arī banku liberālā kreditēšanas politika. Reizē ar cenu korekciju nekustamā īpašuma tirgū, samazinājās arī pirkuma darījumu skaits un samazinājās kreditēšana. (Nekustamā īpašuma tirgus pārskats, 2015)

Kredītu tirgos būtiska problēma ir asimetriskā informācija. Ķīla atrisina šīs informācijas trūkuma problēmas, jo laba ķīla (t.i., viegli novērtējama un pārvaldāma) būtiski samazina kreditora zaudējumus, ja kredītaņēmējs nespēj kredītu atdot, un kavē aizņēmēja vēlmi uzņemties pārmērīgu risku, jo tam ir ko zaudēt. Nekustamā īpašuma tirgus attīstību noteicošs faktors šobrīd un arī turpmāk būs banku kredītpolitika, jo, ja nav nepieciešamā finansējuma, arī tirgus nevar tālāk attīstīties. (Vītola, 2010.)

Kā redzams 2. attēlā, paaugstinoties procentu likmei, samazinās kopējo darījumu skaits. Pirms krīzes gados procentu likme bija sasniegusi vislielāko atzīmi.

2.attēls. Darījumu ar apbūvētu un neapbūvētu zemi skaits, vidējā svērtā procentu likme



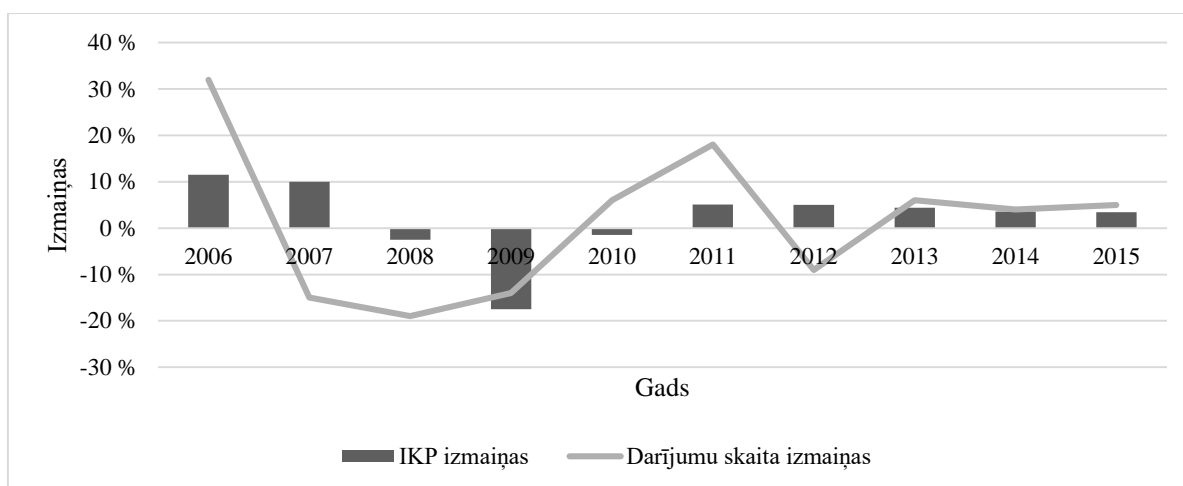
izsniegtajiem ilgtermiņa kredītiem kredītiestādēs Latvijā no 2006. līdz 2013. gadam (autoru veidots) (Pārskats par kadastrālo..., 2014., Banku rādītāji.).

No 2006. līdz 2008. gadam kredītu procentu likme strauji pieauga, 2008. gadā sasniedzot visaugstāko rādītāju- vidēji 16,5%, kas saistās ar nekustamā īpašuma “burbuli”. Šajā periodā redzams, ka samazinājās darījumu skaits gan ar apbūvētu, gan neapbūvētu zemi. Sākoties ekonomiskajai krīzei, turpinājās samazināties darījumu skaits ar zemi, gan arī strauji saruka vidējā kredītu procentu likme, kas turpināja samazināties līdz pat 2012. gadam. Samazinoties kredītu procentu likmei, tika stimulēts pieprasījums, kredīti kļuva lētāki, tāpēc šajā periodā vērojams darījumu ar zemes vienībām skaita pieaugums. Procentu likmes ietekmē gan pasaules, gan Eiropas un Latvijas politiskā un ekonomiskā situācija.

Svarīgs ekonomiskais fakts, kas ietekmē zemes vērtību, ir maksājami nodokļi. Stabila un nemainīga nodokļu sistēma veicina nekustamā īpašuma tirgus attīstīšanos. Autori uzsver, ka nodokļu paaugstināšanās palielina izdevumus zemes uzturēšanai. Tas ir viens no nekustamā īpašuma tirgus svārstības iemesliem.

Nodokļu sistēma ir fiskālais un regulējošais instruments, kuru valstis izmanto nodokļu budžeta ieņēmumu nodrošināšanai, ienākumu pārdalei, importa un eksporta ietekmēšanai, iekšējai tirgus aizsardzībai, kā arī ekonomisko aktivitāšu stimulēšanai un ierobežošanai. Nodokļi pieder pie valsts ekonomiskās politikas saimnieciskā mehānisma netiešiem instrumentiem. Latvijai kļūstot par ES dalībvalsti un pastāvot vienotam iekšējam tirgum, ir būtiski, lai notiktu veiksmīga funkcionēšana, lai nodokļi neierobežo brīvo preču, pakalpojumu, kapitāla kustību, kā arī lai neizkropļo konkurenci. (Ābika 2008., 10.lpp.)

3. attēls parāda, kā darījumu skaits ar zemi mainījies līdz ar IKP izmaiņām. No 2008. līdz 2010. gadam ir vērojams straujākais gan IKP, gan darījumu skaita ar zemi kritums. 2009. gadā IKP ir samazinājies par 17,5 %. Darījumu skaits, salīdzinot ar iepriekšējo gadu, viszemākais ir bijis 2008. gadā- samazinājies par 19 %.



3.attēls. **IKP un darījumu ar apbūvētu un neapbūvētu zemi skaita izmaiņas no 2006. gada līdz 2015. gadam** (autoru veidots) (Iekšzemes kopprodukts) (%)

Viens no faktoriem, kas veicina LIZ cenu paaugstināšanos, ir ārzemju zemes pircēju iesaistīšanās Latvijas tirgū. Īpaši aktīvi ārzemnieku darījumi ar zemi vērojami pēc iestāšanās Eiropas Savienībā no 2004. līdz 2007.gadam. Ārvalstnieku īpašumā esošo nekustamo īpašumu īpatsvars raksturo ārvalstnieku ietekmi uz tirgu ilgstošākā laika periodā.

47 % no kopējā LIZ apjoma 2016.gadā pieder citu valstu pilsoņiem. Vislielākais LIZ apjoms pieder Zviedrijai- 17 %, un Dānijai - 15 %.(Nekustamā īpašuma tirgus...2016.)

Investēšanas esamība Latvijas tautsaimniecībā saistāma ar uzturēšanās atļaujām, kas nosaka, ka, ieguldot līdzekļus Latvijas ekonomikā, ir iespēja saņemt termiņuzturēšanās atļauju. No vienas puses tas pozitīvi ietekmē Latvijas tautsaimniecību, kas saskaņā ar Latvijas Bankas aprēķiniem, dod aptuveni 1,5 % no iekšzemes kopprodukta. Taču svarīga ir arī reālā situācija, kad, nepilsoņi iegādājas zemi tikai tāpēc, lai saņemtu atļauju uzturēties valstī, kā arī saņemt maksājumus par zemi. LIZ tiek nopļauta, taču netiek izmantota lauksaimniecībā. Tas rada neekonomisku saimniekošanu valstī, jo pilnvērtīgi netiek izmantoti visi valstī esošie resursi.(Blūzma, 2015.)

Autores uzsver, ka Latvijā ir daudz LIZ, kas pieder ārvalstniekiem un netiek efektīvi izmantotas. Tas rada tādu situāciju, kurā saimniecības, kuras reāli vēlas paplašināt savus ražošanas apjomus, nespēj to izdarīt, jo zeme pieder kādam ārvalstniekam, kurš to ir iegādājies tikai termiņuzturēšanās Latvijā dēļ. Lai mainītu situāciju, 2015. gada 14. janvārī Saeima pirmajā lasījumā pieņēma grozījumus Latvijas Administratīvo pārkāpumu kodeksā, paredzot sodīt personas, kuras nopērk LIZ, bet neizmanto to lauksaimnieciskajā ražošanā. Grozījumi paredz, ja LIZ nesāk izmantot gada laikā pēc zemes iegādes un neizmanto arī turpmāk, un zemi pirms tās iegādes bijusi pieteikta vienotajam platības maksājumam vai tiešajam maksājumam, tad vainīgajam fiziskajām personām paredzēts brīdinājums vai naudas sods no 360 līdz 700 EUR, bet juridiskajām personām- no 720 līdz 1080 EUR. Ja iegādāto LIZ nesāk izmantot triju gadu laikā un neizmanto arī turpmāk, un zeme pirms tās iegādes nav bijusi pieteikta vienotajam platības maksājumam vai tiešajam maksājumam, īpašniekam varēs izteikt brīdinājumu vai uzlikt naudas sodu: fiziskajām personām no 180 līdz 360 EUR, bet juridiskajām personām no 360 līdz 720 EUR. (Dzedulis, 2016., 8.-9.lpp.)

2014. gada 1. novembra likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” grozījumi nosaka stingrākas prasības pircējiem: lauksaimniecības izglītību vai lauksaimniecības darba pieredzi, kā arī rakstisku apņemšanos turpmākos 3 gadus izmantot zemi lauksaimniecībā. Prasības neskar vien tos iedzīvotājus, kuri grib iegādāties līdz 10 ha zemes. Savukārt uzņēmumi bez ierobežojumiem var nopirkt tikai līdz 5 ha zemes. Citu ierobežojumu starpā pircējiem jāsaņem vietējās pašvaldības īpaši izveidotu komisiju atļaujas. (Dzedulis, 2016., 10.lpp.)

Autores secina, ka turpmāko gadu laikā ir gaidāms LIZ cenu pieaugums. Tas saistīts gan ar ārzemju pircēju interesi par LIZ Latvijā, gan arī ar Attīstības finanšu institūcijas ALTUM

pieāvātajiem finanšu aizdevumiem zemes iegādei. Ierobežojumi LIZ iegādei iespaidos jauno saimniecību attīstību, tādējādi ierobežojot lauksaimniecības attīstību kopumā. Noteiktie naudas sodi par LIZ neizmantošanu nav pietiekoši lieli, lai nopietni iespaidotu ārzemju pircēju vēlmi iegādāties zemi Latvijā. NĪN paaugstināšanās veidos situāciju, kurā daudzas mazas saimniecības nodokļu sloga dēļ būs spiestas pārdot savus īpašumus. Latvijas Republikas Saeimai būtu jāatceļ grozījumi likumā "Par zemes privatizāciju lauku apvidos", kas nosaka, ka, lai nopirktu LIZ vairāk kā 10 ha, ir jābūt lauksaimniecības izglītībai vai darba pieredzei. Grozījumi būtiski ietekmē jauno saimniecību veidošanos, kā arī palielinās gadījumu skaitu, kad īpašums pieder kādai personai tikai juridiski. Palielinās starpnieku skaits darījumos ar LIZ, kas palielinās reālā zemes apsaimniekotāja risku ciest zaudējumus no negodīgas starpnieka rīcības.

Izmantotā literatūra un avoti

1. Ābika, L. (2008). Nodokļi un to ietekme uz ekonomiskas attīstību Latvijā. *Latvijas Universitātes raksti. Ekonomika.* (737.sēj.). Rīga: Latvijas Universitāte, 10.lpp.
2. Blūzma, O. (2015). Latvijas „zelta vīzas”- risinājums īstermiņa. Kas pēc tam? <https://www.makroekonomika.lv/latvijas-zelta-vizas-risinajums-istermina-kas-pec-tam>, sk.07.05.2017.
3. Dzedulis, Z. (2016.g. febr.). Zemei pircēju vairāk nekā pārdevēju. *Agro Tops.* Februāris, 8.-9.lpp.
4. Latio. (2012). *Nekustamais īpašums Latvijā 1991.-2012.* Latio,15.lpp.
5. Pabērza, A. (2003.g., 25.febr.). *Nekustamais īpašums: stabils un pievilcīgs ieguldījums.* <http://www.db.lv/laikraksta-arhivs/citas/nekustamais-ipasums-stabils-un-pievilcigs-ieguldijums-332250>, sk.08.04.2016.
6. Skribans, V. (2010). Darbaspēka migrācijas ietekme uz darba tirgu Latvijā. *Latvijas Universitātes raksti,* (758.sēj.). Rīga: Latvijas Universitāte, 189.lpp.
7. Valsts zemes dienests. (2016). *Pārskats par kadastrālo vērtību bāzes izstrādi 2016. gadam.* http://www.vzd.gov.lv/files/kopejais_2016.pdf, sk.12.04.2017.
8. Centrālās statistikas pārvaldes datubāze. *Ekonomiskās aktivitātes, nodarbinātības un bezdarba līmenis.* http://data.csb.gov.lv/pxweb/lv/Sociala/Sociala__ikgad__nodarb/NB0020.px/table/tableViewLayout1/?rxid=562c2205-ba57-4130-b63a-6991f49ab6fe, sk.12.05.2017.
9. Vītola, K. (2010). *Latvijas nekustamā īpašuma tirgus ietekmes uz tautsaimniecību ekonometriskais novērtējums.* Promocijasdarbs. Latvijas Universitāte, 24.lpp. https://dspace.lu.lv/dspace/bitstream/handle/7/5049/16741-Kristine_Vitola_2010.pdf?sequence=1&isAllowed=y, sk.12.05.2016.
10. Valsts zemes dienests. (2016). *Pārskats par kadastrālo vērtību bāzes izstrādi 2016. gadam.* http://www.vzd.gov.lv/files/kopejais_2016.pdf, sk.12.05.2017.
11. Centrālās statistikas pārvaldes datubāze. *Banku rādītāji.* http://data.csb.gov.lv/pxweb/lv/arhivs/arhivs__ikgad__banku/BR0010.px/?rxid=cdbc978c-22b0-416a-aacc-aa650d3e2ce0, sk. 14.04.2017.
12. Centrālās statistikas pārvaldes datubāze. *Iekšzemes kopprodukts.* http://data.csb.gov.lv/pxweb/lv/ekfin/ekfin__ikgad__ikp/IK10_0010.px/table/tableViewLayout1/?rxid=cdbc978c-22b0-416a-aacc-aa650d3e2ce0, sk.14.04.2017
13. Valsts zemes dienests. (2015). *Nekustamā īpašuma tirgus pārskats.* http://kadastralavertiba.lv/wp-content/uploads/2016/03/Kreditesana_-_parskats_preciz_publicets.pdf, sk. 12.05.2017.
14. Valsts zemes dienests. (2016). *Nekustamā īpašuma tirgus pārskats. Lauku zemes tirgus pārskats.* http://www.vzd.gov.lv/files/liz_parskats_2_08092016.pdf, sk.06.01.2017.
15. Пукьянсков, А.М. (2012). Возрастающая зависимость рынка недвижимости от глобальных факторов. *Bulletin of PNU., vol.25, Issue 2,* p. 207-214. Retrieved April 14, 2014 from <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=a9h&AN=82234526&site=ehost-live>

Summary

The authors had proved that there are interactions between land market and economic development tendencies. The land market had been explored as the object of ownership, and as a resource that create and develop the society and ensures its functioning and social protection. The land market is significantly impact by population migration, foreign ownership, the taxes policy and there are inverse correlation between the prices of agricultural land and the unemployment rate.