Informatīvā ziņojuma par Imigrācijas likuma

23.panta pirmās daļas 3., 28., 29., 30. un 31.punktā

paredzēto noteikumu īstenošanas gaitu un rezultātiem

8.pielikums

**Valsts zemes dienesta viedoklis par**

**Imigrācijas likuma 23.panta pirmās daļas 29.punktā**

 **noteikto iespēju saņemt TUA ietekmi uz kopējo valsts un attiecīgo pašvaldību nekustamā īpašuma tirgu**

*Informācijas avots:**Valsts zemes dienesta sniegtā informācija*

Valsts zemes dienests (turpmāk – VZD) analizējot Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un nekustamā īpašuma tirgus datu bāzē reģistrēto informāciju par ārvalstnieku un to ārvalstnieku, kuriem izsniegtas termiņuzturēšanās atļaujas, darījumu ietekmi uz kopējo valsts un pašvaldību nekustamā īpašuma tirgu, kā arī par šo darījumu ietekmi uz tirgus vērtību un kadastrālo vērtību, sniedz sekojošu viedokli.

* Kopējais nekustamā īpašuma objektu skaits, pret kuriem ir izsniegtas termiņuzturēšanās atļaujas (turpmāk – TUA), ir aptuveni 8000. Aptuveni 78% no tiem ir dzīvokļi daudzdzīvokļu mājās, 16% savrupmājas un tikai 6% citos nekustamā īpašuma objektos. Tāpēc detalizētāki turpmāk analīzē atspoguļots tikai dzīvokļu un savrupmāju segments.
* Nekustamā īpašuma objektu personu, kuras ieguvušas TUA pret investīcijām nekustamā īpašumā, ir vairāk kā īpašumu skaits, pret kuriem tika saņemtas TUA.
* Ārvalstnieku īpašumā ir 14% dzīvokļu un 2,5% savrupmāju. Jāatzīmē, ka daļa no ārvalstniekiem faktiski ir Latvijas rezidenti, kuri pieņēmuši Krievijas pilsonību pārsvarā agrāka pensionēšanās vecuma dēļ. Ārvalstnieku kategorijā ietilpst arī Eiropas Savienības pilsoņi. Dzīvokļu skaits, pret kuru iegādi ārvalstnieki saņēma TUA visā Latvijā, ir aptuveni 1%, jauno mājokļu segmentā – 13%, veco mājokļu segmentā – 0,3%, savrupmāju segmentā – 0,4%. To īpatsvars atšķirīgs dažādās pilsētās un novados, kā arī dalījumā jaunie[[1]](#footnote-1)/vecie projekti. Augstākais īpatsvars ir jaunajos projektos Jūrmalā, Ozolnieku novadā un Saulkrastu novadā. Virs vidējā rādītāja ir arī Pierīgas novados, kuri robežojas ar Rīgu. Piemēram, Mārupes novadā dzīvokļu skaits, kas pieder ārvalstniekiem, sastāda 9% no visiem dzīvokļiem, savukārt dzīvokļu skaits, pret kuriem izsniegtas TUA, ir 2%, jeb, sadalot kategorijā jaunie/vecie, 3% dzīvokļu ir jaunajos projektos un 0,3% vecajos. Līdzīga situācija ir arī savrupmāju segmentā – ārvalstniekiem pieder 4,2% savrupmāju un 2% savrupmāju, kas ir ārvalstnieku īpašumā, ir izsniegtas TUA.
* Lielākā daļa nekustamā īpašuma pircēji un īpašnieki – ārvalstnieki, kas ieguvuši TUA, galvenokārt ir bijušās Padomju Savienības valstu pilsoņi, starp kuriem dominē Krievijas Federācijas pilsoņi.
* Gan pēc pircēju skaita, gan pēc ieplūdušās naudas summas investori priekšroku dod Rīgai un Jūrmalai (3.,4.,5.,6.,7..8.,11.,12.attēls).
* Gan Rīgā, gan Jūrmalā pieprasījums pēc dzīvokļiem saistībā ar TUA nav viendabīgs. Lielākais pieprasījums Rīgā un Jūrmalā ir pēc dzīvokļiem centrā: Rīgā – *Klusajā centrā* un *Vecrīgā*, Jūrmalā – *Majoros*, *Bulduros*, *Dzintaros* un pirmajā apbūves līnijā pie jūras.
* Gan Rīgā, gan Jūrmalā šādā kontekstā tika pirkti dzīvokļi galvenokārt jaunajos projektos praktiski visā Rīgas un Jūrmalas teritorijā. Atsevišķās teritorijas daļās jauno projektu pircēju un īpašnieku, kuri iegādājas nekustamo īpašumu saistībā ar TUA, skaits būtiski pārsniedz rezidentu skaitu. Tas īpaši izteikts Jūrmalā, kur īpašnieki ir no Neatkarīgo valstu savienības valstīm, galvenokārt no Krievijas Federācijas. Līdzīga situācija ir atsevišķos jaunos projektos Ozolnieku novadā un Cēsīs, kur pircēji un īpašnieki ir Ķīnas pilsoņi.
* Sākot no 2014.gada otras puses samazinājies ārvalstnieku pircēju skaits (skatīt 1.,2., 4.,9.,10.,13.,14.,15.attēlu) un īpatsvars. Būtiskākie samazinājumi ir jauno mājokļu projektu segmentā, kas bija galvenais segments, kurā tika veikti ieguldījumi sakarā ar TUA. Pēc 2014.gada ir divi būtiski tirgu ietekmējoši faktori:
1. No 2014.gada 1.septembra stājās spēkā grozījumi Imigrācijas likumā, kas paredz lielāku minimālo investīciju summu, kas vienāda visā Latvijas teritorijā un investīcijas vienā īpašumā. Taču šīs investīciju summas paaugstināšana nevar būt galvenais iemesls darījumu skaita kritumā salīdzinoši dārgajos segmentos, piemēram, Jūrmalā, jo pirkuma darījumu summa vairumā gadījumu pārsniedza ar 2014.gada 1.septembri noteikto slieksni;
2. Ņemot vērā, ka lielākā daļa nekustamā īpašuma pircēju bija no Krievijas, pieprasījumu ietekmē arī ekonomiskā krīze Krievijā, potenciālo pircēju pirktspējas kritums.

Līdz ar to var apgalvot, ka gan Rīgā, gan Jūrmalā ārvalstnieki, kas iegādājās nekustamo īpašumu, ir būtisks tirgu ietekmējošs faktors. Augsts pieprasījums ietekmē tirgu gan darījumu cenu, gan darījumu skaita pieauguma virzienā.

* Ņemot vērā augsto īpašnieku – ārvalstnieku īpatsvaru atsevišķos jaunajos projektos Rīgā un Jūrmalā, segments pakļauts ārvalstu, galvenokārt Krievijas ekonomiskam un politiskam riskam, kas var izsaukt cenu svārstības nākotnē.

Atsaucoties uz iepriekš minēto, var apgalvot, ka Imigrācijas likuma norma par iespēju saņemt TUA apmaiņā pret investīcijām nekustamajā īpašumā, nekustamā īpašuma tirgu ietekmē Rīgā un Jūrmalā - centrā, jaunajos mājokļu projektos neatkarīgi no atrašanā vietas. Salīdzinoši augsto piedāvājuma cenu dēļ, ko pārdevējs nosaka orientējoties uz ārvalstu pircēju, Latvijas rezidentiem šis segments kļuva praktiski nepieejams. Pārējos tirgus segmentos ietekmes praktiski nav.

* Attiecībā uz tirgus darījumu ietekmi uz kadastrālo vērtību paskaidrojam, ka kadastrālā vērtība tiek balstīta uz nekustamā īpašuma tirgus informāciju, tirgus datu analīzi, maksimāli tuvinot kadastrālo vērtību tirgus vērtībai. Pircēju – ārvalstnieku darījumi netiek izslēgti no kopējās analīzes un kadastrālās vērtības aprēķina. Tajā pašā laikā, ja novērojamas cenu atšķirības darījumos, kur pircējs ir ārvalstnieks un Latvijas rezidents, darījumi tiek uzskatīti par netipiskiem un netiek izmantoti kadastrālo vērtību noteikšanā. Gadījumā, ja kāda persona, arī ārvalstnieks, veic vienu darījumu par cenu, kas neraksturīga attiecīgam tirgus rajonam un objektam, šāds darījums arī tiek uzskatīts par netipisku un tirgus un kadastrālo vērtību neietekmē. Taču, ja kādā tirgus rajonā pieaug pieprasījums arī ārvalstnieku dēļ, kam seko piedāvājuma un darījumu cenu kāpums, tad attiecīgi šajā rajonā pieaug gan tirgus, gan jāpieaug kadastrālām vērtībām. Ņemot vērā to, ka ārvalstnieku mērķa objekti galvenokārt ir jaunajos mājokļu projektos, kā arī Rīgas un Jūrmalas centros, šajos tirgus rajonos pieaug tirgus vērtības. Taču kadastrālo vērtību pieaugums gaidāms tikai no 2018.gada, kad spēkā stāsies jauna kadastrālo vērtību bāze, kura tuvināta tirgus vērtībai, uzlabojot vērtēšanas modeļus. Līdz šim esošie vērtēšanas modeļi nenodrošināja izdalīt atsevišķi jaunos mājokļu projektus un ekskluzīvas zonas. Tāpēc līdz šim ārvalstnieki-nekustamā īpašuma pircēji kadastrālo vērtību praktiski neietekmēja.

1.attēls Pirkuma darījumi ar **dzīvokļiem vecajos projektos Latvijā**, dalījumā ārvalstnieks un cita persona (skaits un %)

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

2.attēls Pirkuma darījumi ar **dzīvokļiem jaunajos projektos Latvijā**, dalījumā ārvalstnieks un cita persona (skaits un %)

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

3.attēls Pirkuma darījumi ar **dzīvokļiem jaunajos projektos Rīgā**, dalījumā ārvalstnieks un cita persona (skaits un %)

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

4.attēls Pirkuma darījumi ar **dzīvokļiem jaunajos projektos Jūrmalā**, dalījumā ārvalstnieks un cita persona (skaits un %)

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

5.attēls Pirkuma darījumu ar **dzīvokļiem vecajos projektos Latvijā** kopsummas, dalījumā ārvalstnieks un cita persona (kopsummas EUR un %)

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

6.attēls Pirkuma darījumu ar **dzīvokļiem jaunajos projektos Latvijā** kopsummas, dalījumā ārvalstnieks un cita persona (kopsummas EUR un %)

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

7.attēls Pirkuma darījumu ar **dzīvokļiem jaunajos projektos Rīgā** kopsummas, dalījumā ārvalstnieks un cita persona (kopsummas EUR un %)

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

8.attēls Pirkuma darījumu ar **dzīvokļiem jaunajos projektos Jūrmalā** kopsummas, dalījumā ārvalstnieks un cita persona (kopsummas EUR un %)

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

9.attēls Pirkuma darījumi ar **savrupmājām Latvijā**, dalījumā ārvalstnieks un cita persona

(skaits un %)

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

10.attēls Pirkuma darījumi ar **savrupmājām Jūrmalā**, dalījumā ārvalstnieks un cita persona (skaits un %)

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

11.attēls Pirkuma darījumu ar **savrupmājām Latvijā** kopsummas, dalījumā ārvalstnieks un cita persona (kopsummas EUR un %)

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

12.attēls Pirkuma darījumu ar **savrupmājām Jūrmalā** kopsummas, dalījumā ārvalstnieks un cita persona (kopsummas EUR un %)

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| 13.attēls Ārvalstnieku pirkuma darījumu ar **dzīvokļiem vecajos projektos** skaits un dzīvokļu skaits pret kuriem izsniegtas TUA Latvijā |  |

|  |  |
| --- | --- |
| 14.attēls Ārvalstnieku pirkuma darījumu ar **dzīvokļiem jaunajos projektos** skaits un dzīvokļu skaits pret kuriem izsniegtas TUA Latvijā |  |

|  |  |
| --- | --- |
| 15.attēls Ārvalstnieku pirkuma darījumu ar **savrupmājām** skaits un savrupmāju skaits pret kurām izsniegtas TUA Latvijā |  |

Iekšlietu ministrs R. Kozlovskis

Vīza:

Valsts sekretāre I. Pētersone-Godmane

06.10.2016. 8:46

1164

I. Briede, 67219546

ilze.briede@pmlp.gov.lv

1. Jaunais projekts – daudzdzīvokļu māja, kas nodota ekspluatācijā pēc 2000.gada [↑](#footnote-ref-1)