Informatīvā ziņojuma par Imigrācijas likuma

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

paredzēto noteikumu īstenošanas gaitu un rezultātiem

5. pielikums

**Valsts zemes dienesta viedoklis par**

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

 **noteiktās iespējas saņemt termiņuzturēšanās atļauju ietekmi uz kopējo valsts un attiecīgo pašvaldību nekustamā īpašuma tirgu**

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

**Termiņuzturēšanās atļauju ietekme uz valsts nekustamā īpašuma tirgu**

Kopš Imigrācijas likumā stājās spēkā norma par ārzemnieka tiesībām pieprasīt termiņuzturēšanās atļauju, ja viņš likumā noteiktā kārtībā un vērtībā Latvijā ir iegādājies nekustamo īpašumu, saglabājas iepriekšējos gados pastāvošās tendences:

* Lielākā daļa nekustamā īpašuma pircēji – ārvalstnieki, kas pieprasa termiņuzturēšanās atļaujas, ir galvenokārt 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.
* Nekustamā īpašuma segments, kurā investori galvenokārt iegulda naudu, ir mājokļi, lielākā daļā – dzīvokļi daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās.
* Gan Rīgā, gan Jūrmalā pieprasījums pēc dzīvokļiem saistībā ar termiņuzturēšanās atļaujām nav viendabīgs. Lielākais pieprasījums gan Rīgā, gan Jūrmalā ir pēc dzīvokļiem centrā: Rīgā – Klusajā centrā un Vecrīgā, Jūrmalā – Majoros, Bulduros, Dzintaros, pirmajā līnijā pie jūras.
* Gan Rīgā, gan Jūrmalā šādā kontekstā ir pieprasīti dzīvokļi arī „jaunajos projektos”, praktiski visā Rīgas un Jūrmalas teritorijā. Atsevišķās teritorijās daļā „jauno projektu” pircēju, kas iegādājas nekustamo īpašumu saistībā ar termiņuzturēšanās atļaujām, skaits būtiski pārsniedz rezidentu skaitu.

Līdz ar to var apgalvot, ka gan Rīgā, gan Jūrmalā ārzemnieki, kas iegādājas nekustamo īpašumu, ir būtisks darījuma cenu un attiecīgi tirgus vērtības centrā paaugstinošs faktors. Gan Rīgā, gan Jūrmalā augstā pieprasījuma dēļ, ko izraisīja ārzemnieki, pēckrīzes gados tika pabeigti pirmskrīzes gados sāktie „jaunie projekti”. Uz augsto pieprasījumu gan Rīgā, gan Jūrmalā reaģēja attīstītāji, attīstot „jaunos projektus, kas nereti orientējās tieši uz šo pircēju kategoriju - ārzemniekiem. Neskatoties uz to, ka pieprasījums un piedāvājums ir liels, tirgus cenām „jauno projektu” segmentā nav tendence palielināties pārāk strauji, ja vien tas nav ekskluzīvā vietā pilsētas centrā.

Citās pašvaldībās nekustamā īpašuma darījumu apjoms, kas saistīts ar ārzemniekiem un termiņuzturēšanās atļaujām, ir ievērojami zemāks nekā Rīgā un Jūrmalā. Pēc darījumos ieguldītās naudas teritoriālās vienības var sarindot šādā kārtībā: Babītes novads, Garkalnes novads, Ozolnieku novads, Ādažu novads, Saulkrastu novads, Mārupes novads, Cēsu novads, Amatas novads, Carnikavas novads, Bauskas novads, Stopiņu novads un Ķekavas novads. Arī šajos un nepieminētajos novados un pilsētās galvenais investīciju objekts saistībā ar termiņuzturēšanās atļaujām ir jaunie mājokļu projekti. Atšķirībā no Rīgas un Jūrmalas, šobrīd pārsvarā tiek pārdoti pirmskrīzes periodā būvētie mājokļi.

Atsaucoties uz iepriekš minēto, var apgalvot, ka Imigrācijas likuma norma par iespēju saņemt termiņuzturēšanās atļauju 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 kļūst praktiski nepieejams. Pārējos tirgus segmentos ietekmes praktiski nav.

**Termiņuzturēšanās atļauju ietekme uz kadastrālām vērtībām**

Attiecībā uz tirgus darījumu ietekmi uz kadastrālo vērtību paskaidrojam, ka šobrīd esošā kadastra datu uzskaite un masveida vērtēšanas modelis nenodrošina iespēju tirgum atbilstoši novērtēt jaunās, kvalitatīvi rekonstruētās un ekskluzīvās ēkas (gan daudzdzīvokļu mājas, savrupmājas, biroju ēkas). Piemēram, 2014.gada kadastrālo vērtību attiecība pret 2011., 2012.gada darījumu cenām dzīvokļiem „jaunajos projektos” Rīgā ir 0,40, savukārt Jūrmalā tikai 0,20, kas nozīmē, ka kadastrālās vērtības attiecīgi ir zemākas par 60% un 80% nekā darījumu cenas. Līdz ar to ārzemnieku pircēju ietekme uz kadastrālām vērtībām arī jauno un ekskluzīvo objektu segmentā šobrīd ir nebūtiska.

Informējam, ka 2014.gada 1.jūlijā Ministru kabinets (sēdes protokola Nr.36, 45.§), pieņemot kadastrālo vērtību bāzi 2015.gadam, uzdeva līdz 2014.gada 1.septembim iesniegt grozījumus Ministru kabineta 2006.gada 18.aprīļa noteikumos Nr.305 „Kadastrālās vērtēšanas noteikumi”, paredzot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju kadastrālās vērtības aprēķinā ņemt vērā būves vecumu. Tādejādi šobrīd Valsts zemes dienests strādā gan pie ēku vērtēšanas modeļa pilnveidošanas, gan sadarbojas ar vietējo pašvaldību būvvaldēm informācijas par ēkas pieņemšanu ekspluatācijā iegūšanā, lai noteiktu tirgum atbilstošas kadastrālās vērtības daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām un dzīvokļiem „jaunajos projektos”.

Iekšlietu ministrs R. Kozlovskis

Vīza:

Valsts sekretāre I.Pētersone-Godmane

11.09.2014. 14:10

650

I. Briede, 67219546

ilze.briede@pmlp.gov.lv