Informatīvā ziņojuma par Imigrācijas likuma

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

paredzēto noteikumu īstenošanas gaitu un rezultātiem

2.pielikums

# Investīcijas nekustamajos īpašumos

Saskaņā ar Imigrācijas likuma 23.panta pirmās daļas 29.punktā noteikto Latvijā TUA var iegūt trešo valstu pilsoņi, kuri iegādājušies un kuriem pieder viens funkcionāli saistīts apbūvēts nekustamais īpašums, kura vērtība ir ne mazāka par 250 000 *euro* (no 2016.gada 1.jūlija spēkā ir nosacījums par to, ka, iegādājoties īpašumu ārpus Rīgas un Pierīgas (ārpus Rīgas vai Jūrmalas, vai Ādažu, Babītes, Baldones, Carnikavas, Garkalnes, Ikšķiles, Ķekavas, Mārupes, Olaines, Ropažu, Salaspils, Saulkrastu vai Stopiņu novada) TUA var pieprasīt, iegādājoties divus nekustamos īpašumus, kur katra īpašuma vērtība ir vismaz 125 000 *euro*)*.*

No 2014.gada 1.septembra spēkā esošais nosacījums, kas paaugstināja iegādājamā nekustamā īpašuma vērtību un noteica to, ka TUA saņemšanai kvalificējas tikai viens, nevis vairāki nekustamie īpašumi, un ka pirms TUA saņemšanas ārzemniekam jāveic maksājums valsts pamatbudžeta programmai „Ekonomikas attīstības programma” atvērtajā valsts pamatbudžeta izdevumu kontā Valsts kasē 5% apjomā no iegādātā nekustamā īpašuma vērtības, ir būtiski samazinājis šī investīciju veida ietvaros iesniegto TUA pieteikumu skaitu un attiecīgi investīciju apjomu.

No 2010.gada 1.jūlija līdz 2017.gada 30.jūnijam Latvijas nekustamo īpašumu tirgū notikuši ar TUA saņemšanu par nekustamā īpašuma iegādi saistīti darījumi ar kopējo vērtību 1,191 miljr. *euro* apmērā.

1.attēls

**Spēkā esošo TUA pieteicēju – nekustamā īpašuma pircēju**

**ar TUA saistīto nekustamā īpašuma iegādes darījumu skaits sadalījumā pēc tā vērtības, *euro***

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| **01.07.2010.-31.12.2013.**  *Avots: PMLP*  **01.01.2015.-31.12.2015.**  *Avots: PMLP*  **01.01.2017.-30.06.2017**. | **01.01.2014.-31.12.2014.**  *Avots: PMLP*  **01.01.2016.-31.12.2016**.  *Avots: PMLP* |

*Avots: PMLP*

TUA pieteikumu iesniedzēju – nekustamā īpašuma pircēju – ar TUA saistīto nekustamā īpašuma iegādes darījumu skaits sadalījumā pēc tā vērtības parāda, ka laika posmā no 2010.gada jūlija līdz 2013.gada decembrim lielākā daļa darījumu (74%) notika robežās no 125 tūkst. *euro* līdz 250 tūkst. *euro*, bet darījumu virs 250 tūkst. *euro* īpatsvarsbija 16%. 2014.gadā darījumu īpatsvars par nekustamā īpašuma iegādes summu robežās no 150 tūkst. *euro* līdz 250 tūkst. *euro* samazinājās līdz 71%, vienlaicīgi pieaugot darījumu īpatsvaram virs 250 tūkst. *euro* līdz 20%. 2015.gadā ievērojami pieaudzis darījumu īpatsvars darījumiem robežās no 250 līdz 499 tūkst. euro (vairāk kā 50% no kopējā darījumu skaita).

2015.gada tendence turpinājās arī 2016.gadā, taču jāatzīmē, ka darījumu skaits ir ievērojami krities – 2016.gadā veikti tikai 177 darījumi salīdzinājumā ar 272 darījumiem 2015.gadā. 2017.gada I pusgadā fiksēts tikai 41 darījums.

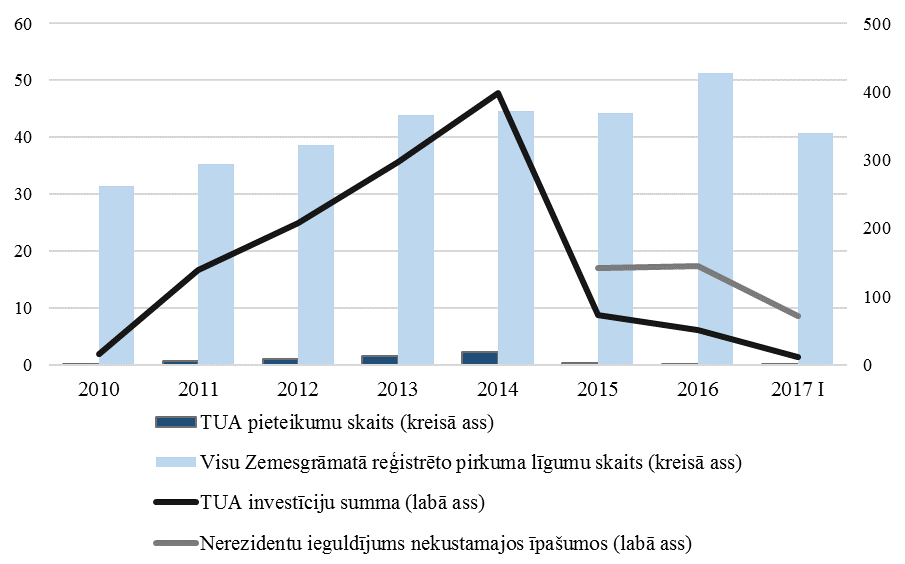
Darījumu īpatsvara pieaugums robežās no 250 līdz 499 tūkst. *euro* saistīts ar grozījumiem Imigrācijas likumā, kas stājās spēkā 2014.gada 1.septembrī un noteica, ka TUA par nekustamā īpašuma iegādi var saņemt, ja ir iegādāts viens nekustamais īpašums par pirkuma summu, kas nav mazāka par 250 tūkst. *euro,* kā arī, no 2017.gada 1.janvāra vairs nav iesniedzami TUA pieprasījumi, kas saistīti ar pirms 2014.gada 31.augustā reģistrētu īpašumu iegādi.

Neraugoties uz nelielo TUA pieprasījumu skaitu, TUA pieprasīšana saistībā ar nekustamā īpašuma iegādi joprojām ir populārākais investīciju veids vairāku iemeslu dēļ:

* investīcijas nekustamajā īpašumā tiek uzskatītas par vienu no drošākajiem investīciju veidiem;
* iespēja diferencēt savu aktīvu saglabāšanu;
* TUA saņemšanas un reģistrācijas process ir vienkāršāks nekā, piemēram, veicot investīcijas kapitālsabiedrības pamatkapitālā, jo nav nepieciešams nodrošināt uzņēmuma sekmīgu darbību; vienīgais priekšnosacījums TUA saglabāšanai ir savlaicīga nekustamā īpašuma nodokļa samaksa.

2.attēls

**TUA saņēmušo ārvalstnieku darījumi pret visiem Zemesgrāmatā reģistrētajiem pirkuma līgumiem**  
(kreisā ass – darījumu skaits tūkstošos; labā ass – darījumu summa milj. *eiro*)



Avots: *PMPL, Zemesgrāmata, Latvijas Banka*

Kopš 2014.gada ik gadu samazinās arī ar TUA saņemšanu saistīto investīciju (nekustamā īpašuma iegādes darījumu) summa. 2016.gadā tie bija 50,6 milj. *euro*, kas bija par 30,5% mazāk kā 2015.gadā un par 87,3% mazāk kā 2014.gadā. 2017.gada 1.pusgadā šo darījumu summa bija tikai 11,8 milj. *euro*. 2016.gadā 89%, bet 2017.gada 1.pusgadā 98% no visas darījumu summas veidoja nekustamā īpašuma iegādes darījumi Rīgas un Jūrmalas pilsētās.

Saskaņā ar FKTK sniegto informāciju, kredītiestāžu klientu – nerezidentu nekustamo īpašumu darījumu skaits, kas jau samazinājās kopš Imigrācijas likuma grozījumu spēkā stāšanās 2014.gada 1.septembrī, aizvien sarūk, un kredītiestāžu aizdevumi klientiem – nerezidentiem nekustamā īpašuma iegādei nolūkā iegūt uzturēšanās atļauju, ir mazāk pieprasīti.

Kā liecina nekustamā īpašuma tirgus dati[[1]](#footnote-1), pēc 2014.gada beigu un 2015.gada sākuma satricinājuma, ko ietekmēja grozījumi Imigrācijas likumā, kā arī ekonomiskā krīze Krievijā (Krievijas Federācijas pilsoņu, kuri kā TUA saņemšanas iemeslu norādījuši nekustamā īpašuma iegādi, skaits 2015.gadā salīdzinot ar 2014.gadu samazinājās 10 reizes, bet kopējais ar TUA saņemšanu saistīto nekustamā īpašuma iegādes darījumu skaits saruka par 89%), nekustamo īpašumu nozare lielā mērā ir pārkārtojusies uz vietējo pieprasījumu. Ar investīciju programmu saistīto ieguldījumu nekustamajos īpašumos apjomu samazināšanās nav dramatiski iespaidojusi nekustamo īpašumu tirgu kopumā.

Saskaņā ar SIA “Latio” Mājokļu tirgus pārskatu, 2017.gada pirmajā pusgadā Rīgas mājokļu tirgus aktivitāte saglabājās 2016.gada līmenī. Arī Jūrmalā un reģionos tirgus aktivitāte saglabājusies iepriekšējā gada līmenī, atsevišķās ekonomiski aktīvākās pilsētās novērots ļoti neliels cenu pieaugums, ko tradicionāli iespaido ierobežots kvalitatīvu dzīvokļu piedāvājums. Atsevišķas pašvaldības kā Valmiera un Ventspils meklē veidus, kā pašvaldība var atbalstīt dzīvokļu fonda papildināšanu ar jauniem dzīvokļiem.[[2]](#footnote-2)

2017.gada pirmajos mēnešos lielāka pieprasījuma un ierobežota piedāvājuma apstākļos Rīgā bija vērojams straujāks sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums nekā iepriekš prognozēts. Cenu kāpums otrajā ceturksnī stabilizējās, bet citos segmentos un valsts reģionos cenu svārstības nebija tik izteiktas, tām saglabājot stabilitāti. Vidējais darījumu skaits Rīgas mājokļu tirgū caurmērā bija vairāk nekā 600 darījumi mēnesi. Nedaudz pieauga dzīvokļu darījumu kopējā Zemesgrāmatā reģistrētā summa, kas bija par 8% lielāka nekā pirms gada, veidojot vairāk kā 33 milj. *euro* mēnesī.[[3]](#footnote-3)

Rīgā 2017.gada sākumā tirgus aktivitāte un kopējā darījumu summa pieauga sērijveida un centra dzīvokļu segmentā, taču bija vērojams aktivitātes kritums jauno dzīvokļu segmenta pirmreizējā tirgū. Darījumos ar dzīvokļiem, galvaspilsētā dominē darījumi ar sērijveida dzīvokļiem, kas veidoja 64% no visiem darījumiem. Darījumi ar jaunajiem dzīvokļiem veidoja 18%, bet ar centra dzīvokļiem 17% no kopējā darījumu skaita. Aplūkojot darījumus pēc to summas, līdzvērtīgi ir gan darījumi jauno dzīvokļu projektu segmentā, gan sērijveida dzīvokļu segmentā, kas no kopējās darījumu summas veido attiecīgi 40% un 39%. Atlikušie 21% reģistrēti centra dzīvokļu segmentā. Nerezidentu interese 2017.gadā ir samazinājusies gan jauno projektu segmentā, gan centra dzīvokļu segmentā. Darījumi ar nerezidentiem ir sarukuši par 22%, salīdzinot ar iepriekšējo gadu.[[4]](#footnote-4)

2017.gada pirmajos piecos mēnešos kopējais darījumu skaits ar dzīvokļiem Jūrmalā saglabājās 2016.gada attiecīgā laika perioda līmenī ar caurmērā 50-60 darījumiem mēnesī, savā pārskatā norāda SIA “Latio”. Šajā laika periodā darījumu kopsumma bija 18,4 milj. EUR, par 6% pārsniedzot 2016.gada attiecīgā laika perioda rādītāju. Kopumā tirgus aktivitāte visos dzīvokļu tirgus segmentos bija nemainīga. Jānorāda, ka neskatoties uz vietējā pieprasījuma pieaugumu, Jūrmalā jauno projektu segmentā vēl joprojām dominē nerezidenti, kuru īpatsvars darījumu skaita ziņā gada sākumā bija 60%, bet darījumu kopējās summas ziņā 75%[[5]](#footnote-5).

Jūrmalā TUA pieprasījuma iesniedzēju iegādāto nekustamo īpašumu īpatsvars kopējā nekustamo īpašumu skaitā ir ap 7,8%, un tas ir 52,2 % no nerezidentu īpašumā esošo nekustamo īpašumu skaita pilsētā[[6]](#footnote-6). Savukārt Rīgā TUA pieprasījuma iesniedzēju iegādāto nekustamo īpašumu īpatsvars ir aptuveni 1,3% no kopējā nekustamo īpašumu skaita galvaspilsētā.[[7]](#footnote-7)

Vienlaikus jāatzīmē, ka novērojama netieša TUA saņēmēju (apstiprināti pieteikumi) ietekme uz tautsaimniecību, viņiem un viņu ģimenes locekļiem iesaistoties uzņēmējdarbībā Latvijā.

Daļa no nerezidentiem, kuri kā TUA saņemšanas iemeslu norādījuši nekustamā īpašuma iegādi, ir saistīti ar saimniecisko darbību. Saskaņā ar *LURSOFT* datiem, TUA turētājiem (pieteikuma iesniedzējiem, kuriem apstiprinātas TUA) pieder īpašumtiesību daļas 790 Latvijā reģistrētos uzņēmumos. Šajos uzņēmumos 2016.gadā bija nodarbināti nepilni 1 800 darbinieki, un to kopējais apgrozījums 2016.gadā sasniedza 168,2 milj. *euro*.

3.attēls

**Uzņēmumu, kuros īpašumdaļas pieder ārzemniekiem, kuri kā TUA saņemšanas iemeslu norādījuši nekustamā īpašuma iegādi,**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | **sadalījums pēc dibināšanas gada** | **sadalījums pēc darbības jomas** | |
| Avots: *LURSOFT* |
|  |

No uzņēmumiem, kuriem ir norādīts darbības veids, puse jeb 270 uzņēmumi sniedz komercpakalpojumus (no tiem 52% saistīti ar nekustamajiem īpašumiem), viena trešā daļa uzņēmumu darbojas tirdzniecības, izmitināšanas un ēdināšanas jomā, bet gandrīz 9% uzņēmumu pamatdarbības veids ir apstrādes rūpniecība (lielākie darbojas pārtikas ražošanas apakšnozarē).

Pēc apgrozījuma 2016.gadā lielākie uzņēmumi darbojās tādās apakšnozarēs kā vairumtirdzniecība, pārtikas produktu ražošana, operācijas ar nekustamo īpašumu, uzglabāšana un transporta palīgdarbības.

Saskaņā ar VID datiem uzņēmumi, kuros nerezidentiem, kuri kā TUA saņemšanas iemeslu ir norādījuši nekustamā īpašuma iegādi, pieder īpašumdaļas un / vai ieņem kādu amatu ir iemaksājuši valsts budžetā nodokļus (atskaitot no valsts budžeta atmaksātos nodokļus) 2016.gadā 24,4 milj. *euro* apmērā, 2017.gada 1.pusgadā – 13,1 milj. *euro* apmērā.

**Valsts zemes dienesta viedoklis par termiņuzturēšanās atļauju ietekmi uz nekustamā īpašuma tirgus un kadastrālo vērtību**

VZD par termiņuzturēšanās atļauju ietekmi uz nekustamā īpašuma tirgus un kadastrālo vērtību viedokļa formulēšanai izmantoja nekustamā īpašuma tirgus datu bāzē reģistrēto informāciju par darījumiem ar nekustamo īpašumu gan dažādu teritoriju griezumā, gan dažādu objektu griezumā, kā arī informāciju par tām personām un nekustamā īpašuma objektiem pret kuru iegādi ir saņemtas TUA. Analīze veikta par laika periodu 2012.gads – 2017.gada pirmais pusgads – aktualizēta informācija par 2016.gadu un 2017.gada pirmo pusgadu.

VZD norāda, ka nekustamā īpašuma iegāde saistībā ar TUA, dominē dzīvokļu un savrupmāju segmentā. Citos segmentos investoru interese, saistībā ar TUA ir nenozīmīga. Tāpēc, aktualizējot viedokli, tika analizēti šie segmenti (dzīvokļi un savrupmājas).

Galvenie VZD secinājumi (tajā skaitā tie, kas tika izteikti arī iepriekšējos gados).

* Lielākā daļa nekustamā īpašuma pircēji un īpašnieki – ārvalstnieki, kas ieguvuši TUA, galvenokārt, ir bijušās Padomju Savienības valstu pilsoņi, starp kuriem dominē Krievijas Federācijas pilsoņi (4.attēls).
* Gan pēc pircēju skaita, gan pēc ieplūdušās naudas summas investori priekšroku dod Rīgai un Jūrmalai, galvenokārt jaunajos mājokļu projektos (6.-8.; 10.attēls). (Piezīme - kā jaunie mājokļu projekti tiek uzskatīti projekti, kas nodoti ekspluatācijā pēc 2000.gada).
* 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.
* Atsevišķās teritorijās un atsevišķos jaunajos projektos pircēju un īpašnieku, kuri iegādājās nekustamo īpašumu saistībā ar TUA, skaits būtiski pārsniedza rezidentu skaitu. Tas varēja bija pat 90%. Tas bija īpaši izteikts atsevišķos projektos Jūrmalā, kur pircēji bija no Neatkarīgo valstu savienības valstīm, galvenokārt no Krievijas Federācijas. Līdzīga situācija bija atsevišķos jaunos projektos Ozolnieku novadā un Cēsīs, kur pircēji bija Ķīnas pilsoņi.
* Sākot no 2014.gada otras puses, salīdzinājumā ar 2012. un 2013.gadu samazinājies ārvalstnieku pircēju skaits un īpatsvars. Redzams būtisks darījumu skaita kritums 2015.gadā, kur pircēji bija ārvalstnieki (6.-8.; 10.attēls). Šāda tendence saglabājas arī turpmākos gados un aktualizējamā laika periodā - 2016.gads līdz 2017.gada 1.pusgads. Tas skaidrojams ar to, ka 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. Būtiski samazinājies ārvalstnieku pircēju skaits, kā arī ārvalstnieku īpatsvars salīdzinājumā ar Latvijas rezidentiem. Tāpēc var apgalvot, ka šodien TUA ietekme uz Latvijas nekustamā īpašuma tirgu un dažādiem tās segmentiem, piemēram jaunie mājokļu projekti, ir nebūtiska. Izņēmumi ir atsevišķas dārgas zonas, kur iepriekšminētais investīciju līmenis nav noteicošais, piemēram, Jūrmalas centrā pirmā līnija.
* Attiecībā uz tirgus darījumu ietekmi uz kadastrālo vērtību VZD skaidro, 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 ka nekustamā īpašuma pirkuma summa neatbilst cenu līmenim attiecīgam objektam attiecīgā teritorijā, darījumi tiek uzskatīti par netipiskiem un netiek izmantoti kadastrālo vērtību noteikšanā.

]

4.attēls

**Ārvalstnieku - mājokļu pirkuma darījumi, saistībā ar TUA iegādi, laika periodā 2012.gads – 2017.gada 1. pusgads dalījumā pēc pircēju pilsonības valstīm (visā Latvijā)**

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

5.attēls

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

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

6.attēls

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

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

7.attēls

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

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

8.attēls

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

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

Avots: *Valsts zemes dienests*

Iekšlietu ministrs R. Kozlovskis

Vīza:

Valsts sekretārs D. Trofimovs

I. Briede, 67219546

[ilze.briede@pmlp.gov.lv](mailto:ilze.briede@pmlp.gov.lv)

1. Latio 2016.gada ceturkšņa mājokļu tirgus pārskati. Rīga un reģioni. [↑](#footnote-ref-1)
2. Latio Mājokļu tirgus pārskats. Rīga un reģioni, 2017. gada I pusgads. Pieejams: http://latio.lv/lv/pakalpojumi/tirgus-analize/majoklu-tirgus/147/latio-majoklu-tirgus-parskats-2017-1-pusgads.pdf [↑](#footnote-ref-2)
3. Turpat. [↑](#footnote-ref-3)
4. Turpat. [↑](#footnote-ref-4)
5. Turpat. [↑](#footnote-ref-5)
6. Jūrmalas pilsētas domes 2017.gadā sniegtā informācija. [↑](#footnote-ref-6)
7. Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes 2017.gadā sniegtā informācija. [↑](#footnote-ref-7)