

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS PĀRSKATS

Ārvalstnieku ietekme uz nekustamā īpašuma tirgu Latvijā



VALSTS ZEMES DIENESTS

VZD 2013
1. ceturksnis

Satura rādītājs

1. Problēmas aktualitāte.....	3
2. Galvenie pieņēmumi un ierobežojumi	3
3. Pircēju struktūra	4
4. Nekustamā īpašuma darījumu objekti.....	9
5. Termiņuzturēšanās atļauju ietekme uz nekustamā īpašuma tirgu	12
6. Termiņuzturēšanās atļauju ietekme uz kadastrālām vērtībām	17
7. Latvijā reģistrētu uzņēmēj sabiedrību ar ārvalstu kapitālu ietekme uz nekustamā īpašuma tirgu	19
8. Galvenie secinājumi.....	25

1. Problēmas aktualitāte

Pēdējā laikā publiskajā telpā arvien biežāk sabiedrības uzmanība tiek pievērsta ārvalstu kapitāla ietekmei Latvijas nekustamā īpašuma tirgū. Problēma tiek apskatīta galvenokārt divos griezumos – ārvalstnieki izpērk lauksaimniecības un meža zemi, kā arī ārvalstnieki – trešo valstu pilsoņi pērk nekustamos īpašumus saistībā ar termiņuzturēšanās atļaujām.

Lauksaimniecības un meža zemes tirgus, tajā skaitā tirgus dalībnieku analīze, tika veikta iepriekšējā VZD tirgus pārskatā ([par 2012. gada 4. ceturksni](#)). Lai gan esošais likums neparedz ārvalstniekiem tiesības iegādāties lauksaimniecības zemes, ekonomiskā būtība tiek sasniegta, izmantojot LR reģistrētas kapitālsabiedrības, kas par ārvalstu naudu iegādājas zemes Latvijas teritorijā. Naudas izcelsmes valstis galvenokārt ir Skandināvijas valstis.

Savukārt naudas izcelsme saistībā ar Imigrācijas likumā paredzētām normām nāk no trešo valstu pilsoņiem, kuri, iegādājoties nekustamo īpašumu likumā noteiktā kārtībā, var iegūt termiņuzturēšanās atļaujas (TUA). Šādi gadījumi galvenokārt ir no NVS valstīm.

Šajā saistībā bieži izskan pilnīgi polāri viedokļi. No vienas puses – nekustamā īpašuma tirdzniecība saistībā ar TUA ir Latvijas „veiksmes stāsts”, kas ir palīdzējis Latvijas nekustamā īpašuma nozarei nenogrimt, projekta attīstītājiem nebankrotēt, ieplūdušī nauda „silda” ekonomiku, rada darba vietas.

Pilnīgi pretējs viedoklis – Latvija, tirgojot nekustamo īpašumu saistībā ar TUA, pakļauj finanšu sistēmu riskam. Tādējādi ieplūst nevis ES valstu nauda, bet galvenokārt no NVS valstīm, kas var veidot kārtējo nekustamā īpašuma burbuli, palielinot finanšu risku. Līdzīgi kā nerezidentu noguldījumu apjoms Latvijas komercbankās, ko savos ziņojumos akcentē arī SVF, tiek modelēta situācija finanšu sektorā līdzīgi Kīprijai.

Nedaudz par ārvalstu naudas ietekmi lauksaimniecības un meža zemes segmentā tika runāts iepriekšējā VZD pārskatā, šajā pārskatā vairāk tiek pievērsta uzmanība pircēju un objektu analīzei, ko iegādājas trešo valstu pilsoņi – gan ar, gan bez saistības ar TUA, kā arī Latvijā reģistrētas uzņēmēj sabiedrības ar ārvalstu kapitālu.

2. Galvenie pieņēmumi un ierobežojumi

Analīzē par ārvalstnieku ietekmi nekustamā īpašuma tirgū tiek analizēti pirkuma darījumu dati laika posmā no 2010. gada līdz 2012. (nepilns 4. ceturksnis) gadam.

Lai izprastu termiņuzturēšanās atļauju ietekmi uz nekustamā īpašuma tirgu Latvijā, tiek analizēti darījumi ar nekustamo īpašumu, sākot no 2010. gada, t.i., no gada, kad spēkā stājās attiecīgi imigrācijas likuma grozījumi.

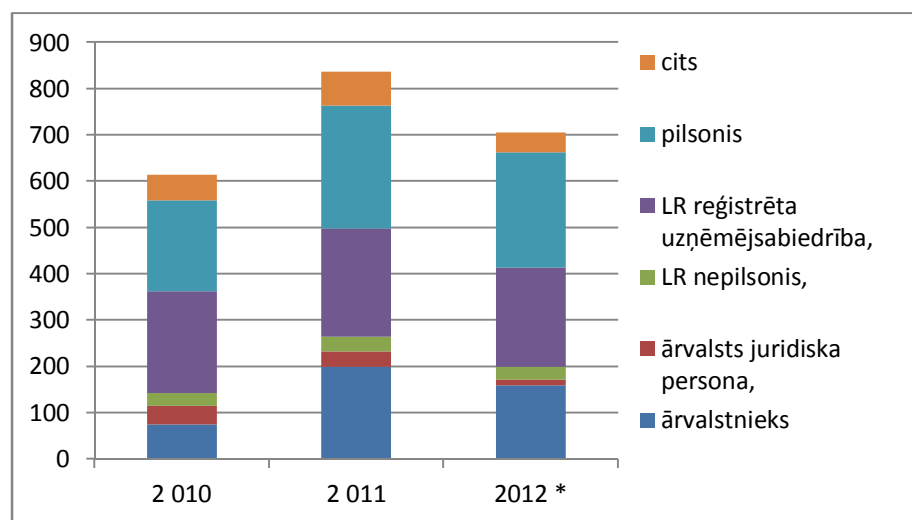
Pārskatā tiek izmantoti dati no VZD darījumu datu bāzes, Ekonomikas ministrijas (EM), Pilsonības un imigrācijas dienesta (PID) informācija par trešo personu pieprasījumiem par TUA (laika posms no 2010. gada līdz 2013. gada martam) saistībā ar nekustamā īpašuma iegādi. Pārskatā izmantotas arī tirgus dalībnieku atziņas par ārvalstnieku ietekmi uz nekustamā īpašuma tirgu, kas izskanēja Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācijas (LANĪDA) organizētā konferencē „Kā attīstīsies nekustama īpašuma tirgus Latvijā” 2013. gada 5. aprīlī.

Pārskatā analizēta arī ārvalstu kapitāla ietekme plašākā skatījumā – tiek analizēti nekustamā īpašuma pircēji – Latvijā reģistrētas uzņēmēj sabiedrības, kuru īpašnieki ir ārvalstnieki vai ārvalstu juridiskas personas. Jāatzīmē, ka rezultāts nav vērtējams kvantitatīvi precīzi, jo Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā nav ziņas par akciju sabiedrību akcionāriem – akcionāru reģistrs glabājas akciju sabiedrībā. Tāpēc tika analizēta sašaurinātāka pircēju kopa – sabiedrības ar ierobežotu atbildību.

3. Pircēju struktūra

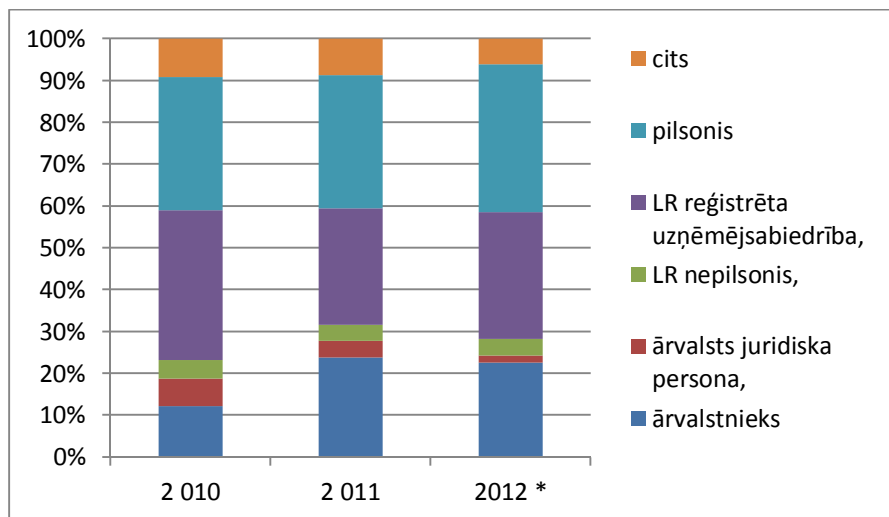
Lai analizētu ārvalstnieku naudas ietekmi uz Latvijas nekustamā īpašuma tirgu, tiek salīdzināts to tirgū tērētais naudas apjoms salīdzinājumā ar citiem pircējiem. 1. attēlā ilustrēts darījumu ar nekustamo īpašumu apjoms visos nekustamā īpašuma tirgus segmentos atkarībā no pircēja tipa. 2. attēlā ilustrēts ieplūdušās naudas daudzums procentuālā dalījumā atkarībā no pircēja tipa. No attēliem redzams, ka ārvalstnieku iepludinātās naudas apjoms ir būtisks – tas pārsniedz 20% (2. attēls). Laika posmā no 2010. gada līdz 2011. gadam tas dubultojās un saglabājas augstā līmenī – virs 20%.

1. attēls. Darījumu ar nekustamo īpašumu apjoms naudas izteiksmē 2010. - 2012. gadā, milj. LVL



* Piezīme: 2012. gads ar nepilnu 4. ceturksni.

2. attēls. Darījumu ar nekustamo īpašumu apjoms naudas izteiksmē 2010. - 2012. gadā, %

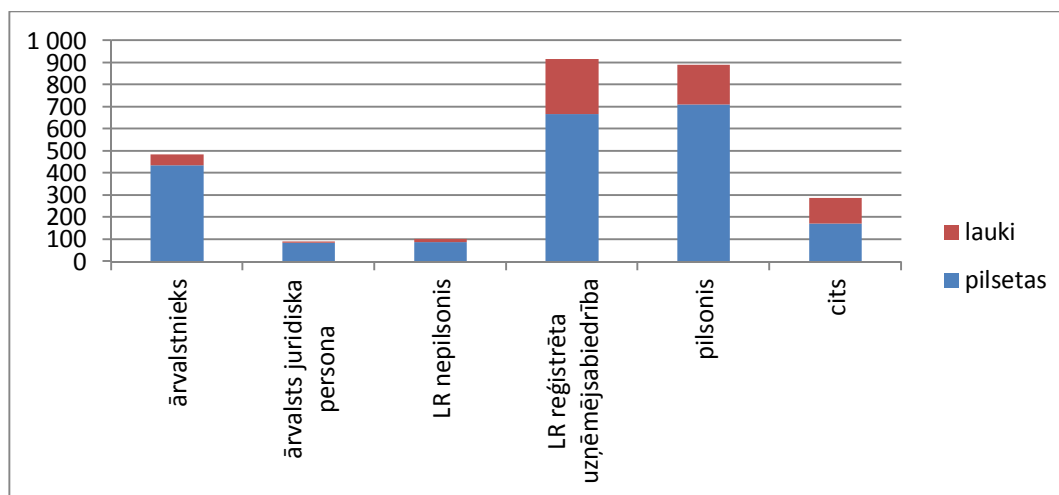


* Piezīme: 2012. gads ar nepilnu 4. ceturksni.

Pieņemot, ka visi tirgus segmenti dažādiem pircēju tipiem nav vienlīdz pievilcīgi, turpmāk tiek veikta nekustamā īpašuma darījumu analīze dažādos griezumos un segmentos.

3. attēlā ilustrēts Latvijas nekustamā īpašuma pircēju atkarībā no pircēju tipa iepludinātās naudas apjoms Latvijas nekustamā īpašuma tirgū 2010. - 2012. gadā. No attēla redzams, ka neatkarīgi no pircēju tipa dalījumā pilsētas/ lauki lielākais naudas apjoms ieplūst nekustamā īpašuma darījumos pilsētās. Pircēju kategorija „ārvalstnieks” vai „ārvalstu juridiska persona” salīdzinoši maz naudu tērē nekustamā īpašuma pirkumiem laukos. Tas skaidrojams ar ierobežojumiem iegādāties zemi, kā arī ar to, ka laukos nekustamā īpašuma objekti ir lētāki kā pilsētās un pat pie augsta pieprasījuma zemāku cenu dēļ iztērētā naudas summa būs mazāka kā iepriekš tika minēts. Ārvalstnieku nauda nekustamā īpašuma tirgū ieplūst arī no pircēju kategorijas LR reģistrēta uzņēmējdarbība, kuru dalībnieki ir ārvalstu personas.

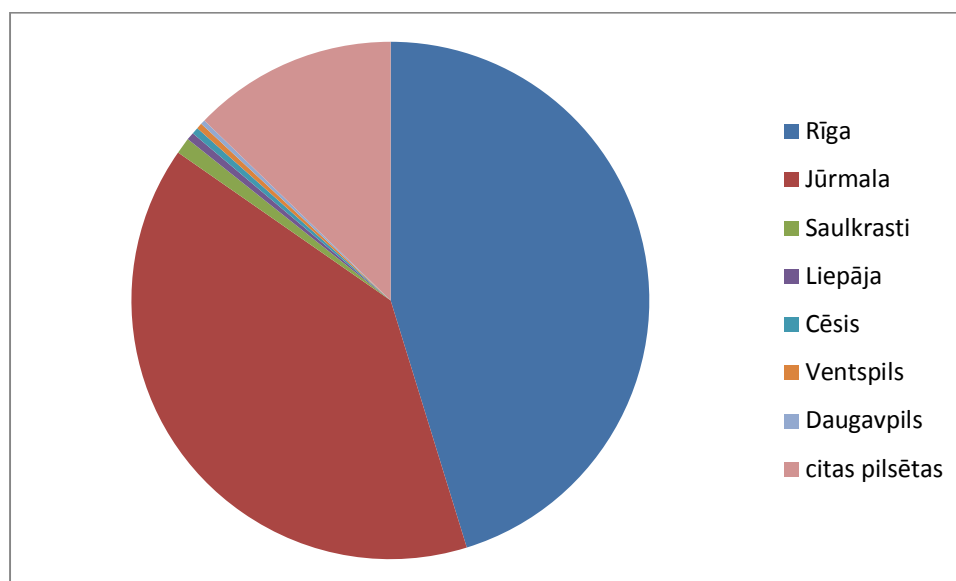
3. attēls Darījumi ar nekustamo īpašumu Latvijā 2010. - 2012.gadā atkarībā no pircēja tipa laukos un pilsētās, milj.LVL



Lai izvērtētu ārvalstnieku naudas ietekmi uz nekustamā īpašuma tirgu pilsētās, to jāsalīdzina ar naudas masu, kas šajā tirgū ienāk no citu kategoriju tirgus dalībniekiem – pircējiem. 4.- 9. attēlā ilustrēts pircēju sadalījums (naudas apjoms) atkarībā no pircēju tipa dažādās pilsētās.

4. attēlā redzams, ka ārvalstnieku interese par nekustamiem īpašumiem Latvijā nav vienāda visās pilsētās. Lielākā daļa ārvalstnieku naudas ieplūst Rīgā un Jūrmalā – Rīgā 45%, Jūrmalā 40%, attiecīgi pārējās pilsētās 15%.

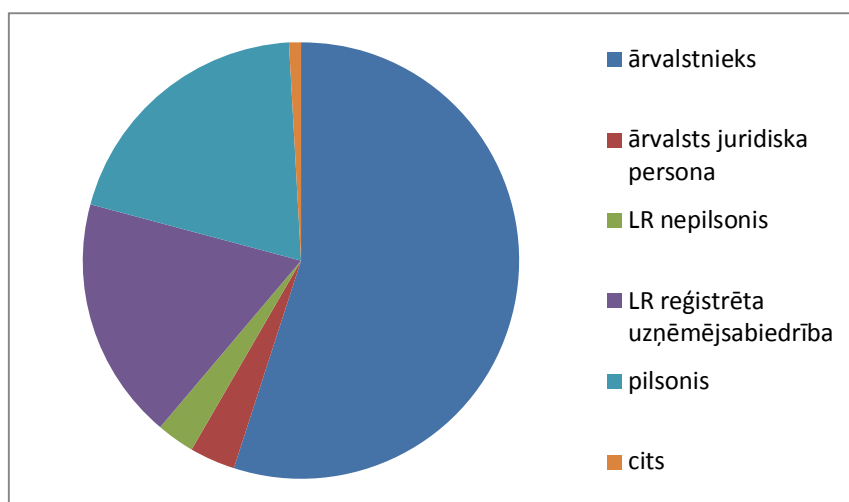
4. attēls. Ārvalstnieku pirkuma darījumu struktūra LR pilsētās (naudas izteiksmē) 2010. - 2012. gadā



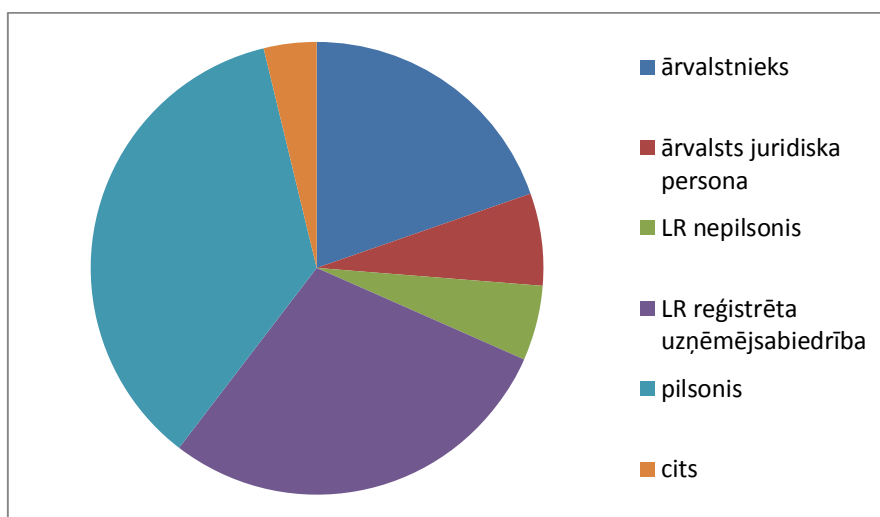
No pircēju naudas struktūras redzams, ka nekustamā īpašuma tirgus būtiska ietekme no pircēju – ārvalstnieku puses visbūtiskākā ir Jūrmalā, Rīgā, Saulkrastos. Jūrmalā pēc naudas apjoma ārvalstnieki nekustamā īpašuma tirgū iepludinājuši vairāk nekā visas citas tirgus dalībnieku grupas kopā (5. attēls). No tā var viennozīmīgi secināt, ka ārvalstnieku ietekme ir Jūrmalā un Rīgā (5. un 6. attēls). Taču ietekme visos segmentos nav vienāda. Detalizētāka analīze – nākamajās nodaļās.

Tajā pašā laikā var teikt, ka ir pilsētas, kur ārvalstnieku naudas ietekmes praktiski nav, piemēram, Valmiera (9. attēls).

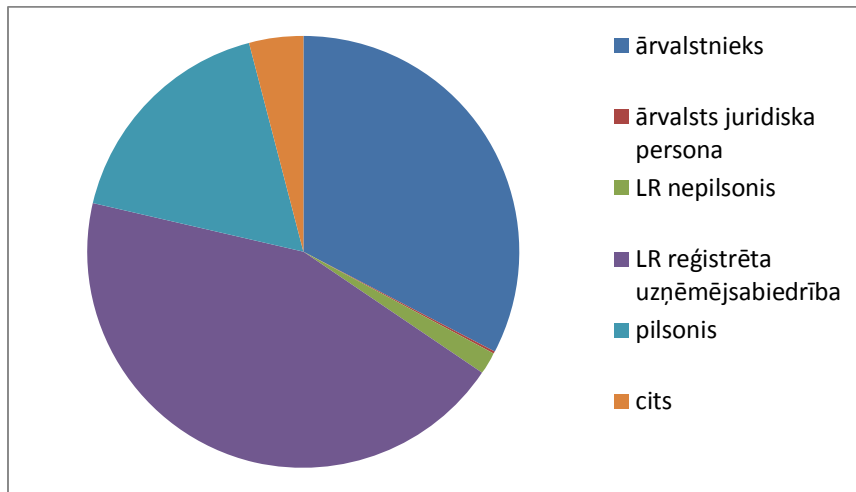
5. attēls. Pirkuma darījumu struktūra Jūrmalā (naudas izteiksmē) 2010. - 2012. gadā



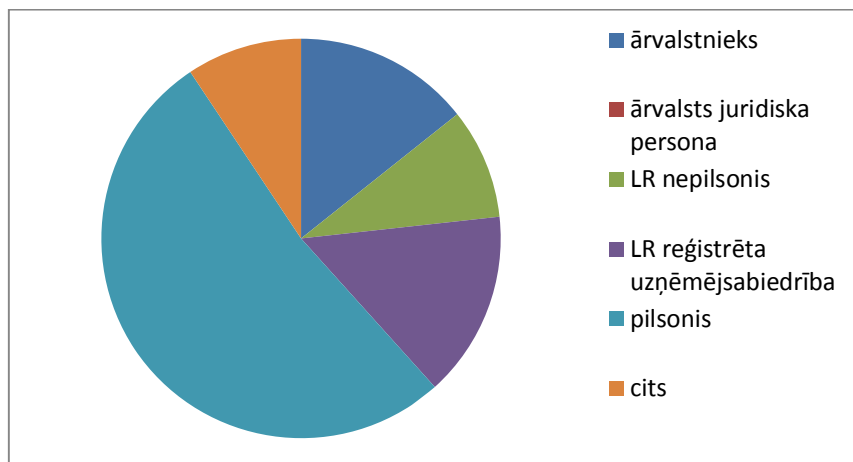
6. attēls. Pirkuma darījumu struktūra Rīgā (naudas izteiksmē) 2010. - 2012. gadā



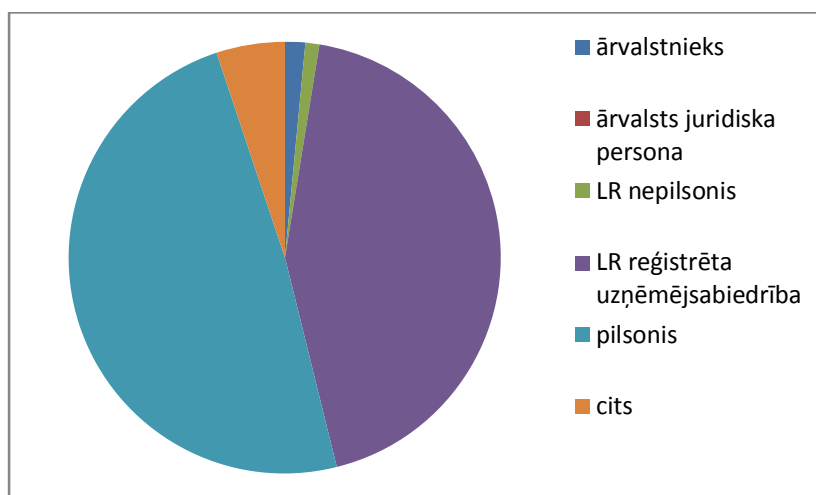
7. attēls. Pirkuma darījumu struktūra Saulkrastos (naudas izteiksmē) 2010. - 2012. gadā



8. attēls. Pirkuma darījumu struktūra Ventspilī (naudas izteiksmē) 2010. - 2012. gadā



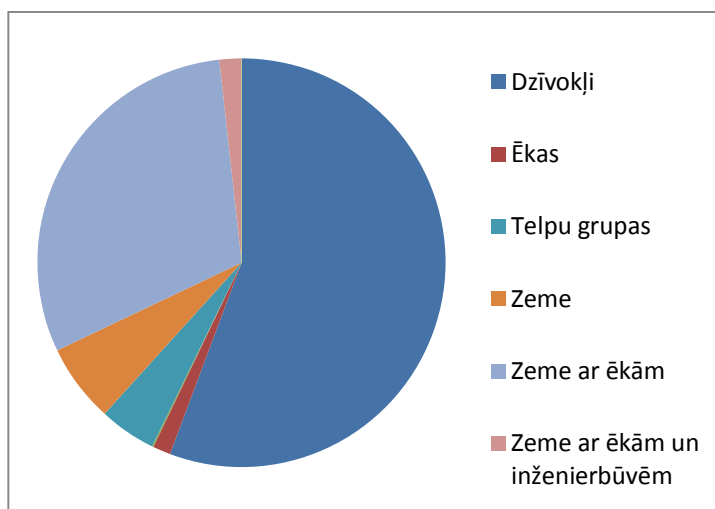
9. attēls. Pirkuma darījumu struktūra Valmierā (naudas izteiksmē) 2010. - 2012. gadā



4. Nekustamā īpašuma darījumu objekti

Līdzīgi kā ārvalstnieku interese par nekustamā īpašuma iegādi ir atšķirīga dažādās Latvijas pilsētās, atšķirīga ir arī viņu interese par dažādiem nekustamā īpašuma tirgus segmentiem. Visvairāk naudas ārvalstnieki tērē darījumos ar dzīvokļiem – vairāk kā pusi. Nākamā lielākā daļa ir zeme ar ēkām, kas vairumā gadījumu ir savrupmājas. Var apgalvot, ka gandrīz 90% ārvalstnieku naudas nonāk mājokļu tirgū – dzīvokļi un savrupmājas (10. attēls).

10. attēls. Ārvalstnieku pirkuma darījumu struktūra (naudas izteiksmē) pa objektu grupām 2010. - 2012. gadā



Fakts, ka ārvalstnieki 90% tērē mājokļu tirgū, vēl neliecina par tirgus ietekmi. Lai veiktu analīzi par ārvalstnieku ietekmi atsevišķos tirgus segmentos, tiek analizēts naudas apjoms, ko viņi ir iepludinājuši attiecīgā tirgus segmentā, salīdzinājumā ar citiem tirgus dalībniekiem. Turpmāk tiek analizēti šādi tirgus segmenti:

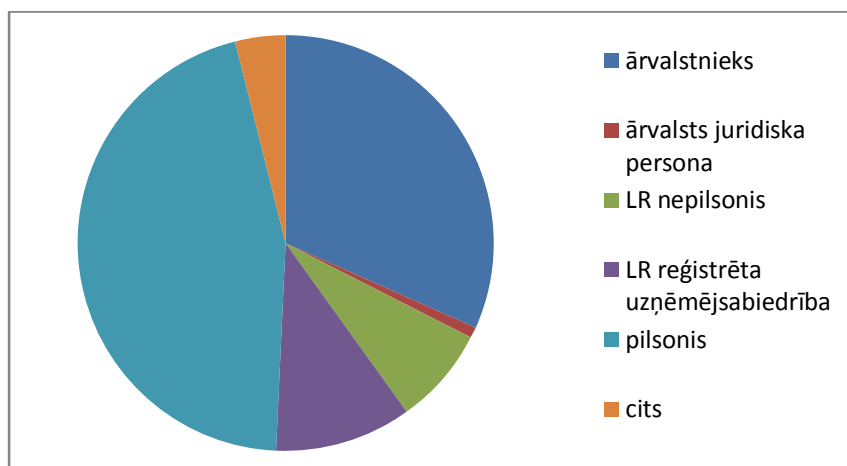
- dzīvokļi;
- ēka un zeme;
- zeme.

11. attēlā redzams, ka naudas apjoma ziņā tirgus segmentā dzīvokļi Latvijā otra lielākā daļa pēc pilsoņiem ir ārvalstnieki. Ārvalstnieku pirkumu kopējās darījuma summas sastāda aptuveni 30%. Jāatzīmē, ka šajā segmentā ārvalstnieku ietekme atšķirīga ir dažādās pilsētās.

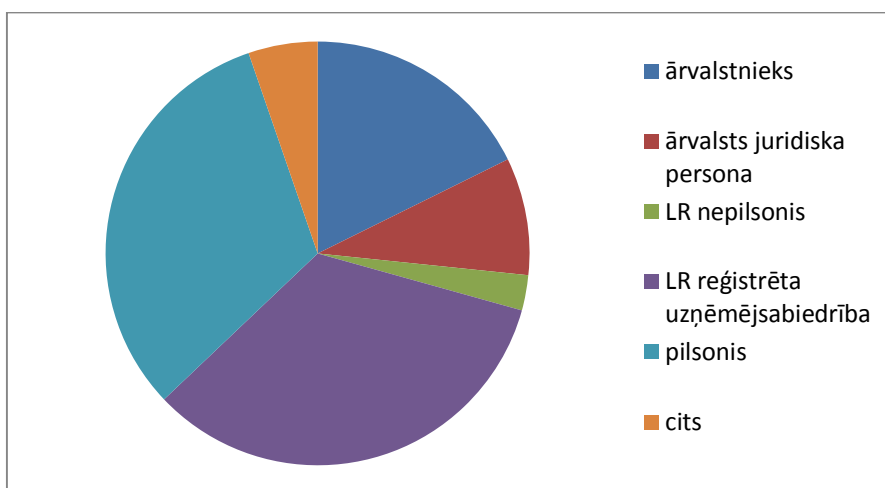
Nākamais būtiskais segments, kur ārvalstnieku nauda konkurē ar rezidentu naudu, ir darījumi ar zemi un ēkām, un dominē savrupmājas (12. attēls).

Darījumos ar zemi, kas pārsvarā ir apbūves zeme pilsētās, kopējā ietekme ir mazāka, taču tā var būt būtiska šauros pilsētas teritorijas segmentos (13. attēls).

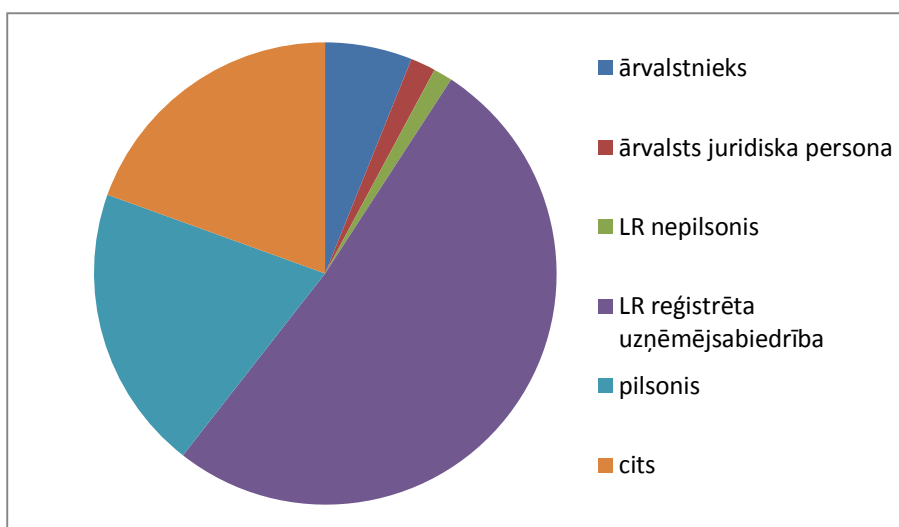
11. attēls. Dzīvokļa pirkuma darījumu struktūra (naudas izteiksmē) pa pircēju tipiem 2010. - 2012. gadā



12. attēls. Zeme un ēka pirkuma darījumu struktūra (naudas izteiksmē) pa pircēju tipiem 2010. - 2012. gadā



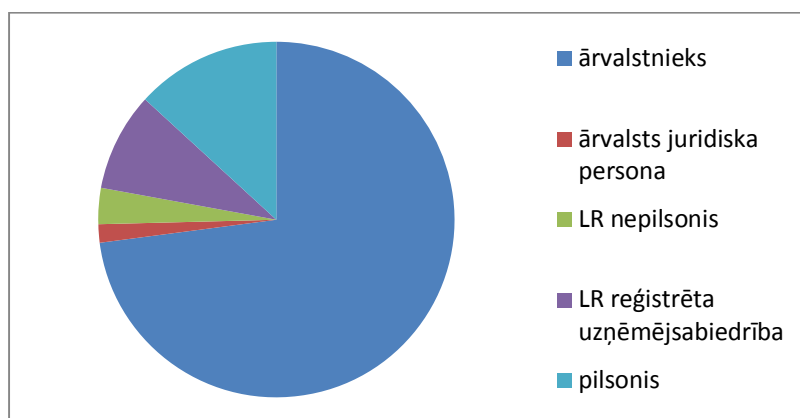
13. attēls. Zemes pirkuma darījumu struktūra (naudas izteiksmē) pa pircēju tipiem 2010. - 2012. gadā



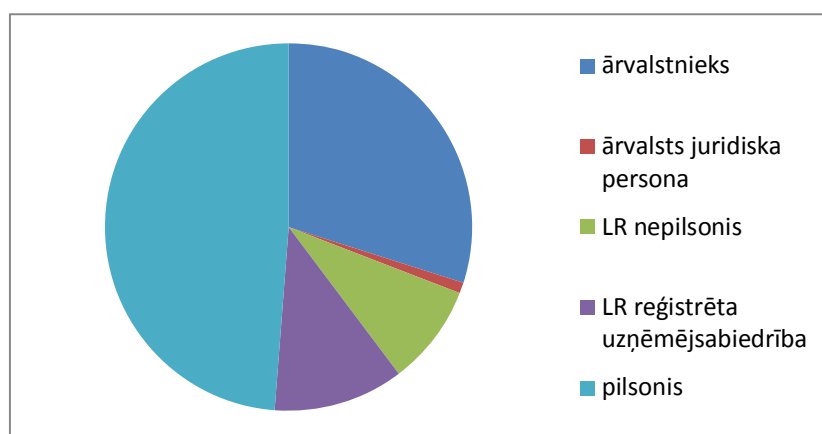
Ārvalstnieku naudas ietekme Latvijas nekustamā īpašuma tirgū vislielākā ir dzīvokļu segmentā Rīgā un Jūrmalā. Vislielākā tās ietekme ir gan Rīgas centrā, gan Jūrmalas centrā, sevišķi „jauno projektu” segmentā. Recesijas laikā daļa jauno projektu attīstība tika apturēta. Ārvalstnieki – jauno projektu pircēji bija tie, kuri izglāba jauno projektu attīstītājus, nodrošinot stabilu pieprasījumu „jauno projektu” segmentā no ārvalstnieku puses. Ārvalstnieku interese par jaunajiem projektiem Rīgā un Jūrmalā ir tik liela, ka šodien daudzi projektu īstenotāji attīsta „jaunos mājokļu projektus”, orientējoties uz pircējiem – ārvalstniekiem. Lielākā daļa pircēju ir NVS valstu pilsoņi. Liela daļa pircēju – ārvalstnieku, iegādājoties nekustamo īpašumu, papildus lūdz Imigrācijas likumā paredzētās TUA.

14. un 15. attēlā ilustrēta dzīvokļu pirkuma darījumu struktūra naudas izteiksmē pa pircēju tipiem Rīgā un Jūrmalā. No attēliem redzams, ka Jūrmalā 3/4 dzīvokļu segmentā ir ieplūdusi ārvalstnieku nauda, pamatā jaunajos projektos un ekskluzīvās vietās. Rīgā aptuveni 1/3 dzīvokļu segmentā ir ieplūdusi ārvalstnieku nauda, arī pamatā jaunajos projektos un ekskluzīvās vietās – centrā, Vecrīgā.

14. attēls. Dzīvokļu pirkuma darījumu struktūra (naudas izteiksmē) pa pircēju tipiem Jūrmalā 2010. – 2012. gadā.



15. attēls. Dzīvokļu pirkuma darījumu struktūra (naudas izteiksmē) pa pircēju tipiem Rīgā 2010. - 2012. gadā



5. Termiņuzturēšanās atļauju ietekme uz nekustamā īpašuma tirgu

Lai izprastu termiņuzturēšanās atļauju ietekmi uz nekustamā īpašuma tirgu Latvijā, tiek analizēti darījumi ar nekustamo īpašumu, sākot no 2010. gada, t.i., no gada, kad spēkā stājās attiecīgi Imigrācijas likuma grozījumi. Laika posmā 2010. - 2012. gadam (nepilns 4. ceturksnis) saskaņā ar VZD datiem Latvijas teritorijā ir veikti darījumi ar nekustamo īpašumu 2,2 miljardu latu apmērā. No tiem aptuveni 240 miljonu vērtībā jeb 11% no kopējā darījumu apjoma saistībā ar termiņuzturēšanās atļaujām (turpmāk – TUA), t.i., TUA pieprasītāji ir iegādājušies nekustamo īpašumu šādā apjomā.

Attiecīgās Imigrācijas likuma 23. panta 29. punkts paredz:

termiņuzturēšanās atļauju šajā likumā noteiktajā kārtībā ārzemniekam ir tiesības pieprasīt: uz laiku, kas nepārsniedz piecus gadus, ja viņš Latvijas Republikā ir iegādājies un viņam pieder viens vai vairāki nekustamie īpašumi Rīgas plānošanas reģionā vai republikas pilsētās, kuru kopējā nekustamā īpašuma vērtība ir ne mazāka par 100 000 latu, viens vai vairāki nekustamie īpašumi ārpus Rīgas plānošanas reģiona vai republikas pilsētām un nekustamo īpašumu kopējā vērtība ir ne mazāka par 50 000 latu, ja vienlaikus pastāv šādi nosacījumi:

- a) *viņam nav un nekad nav bijuši nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu parādi,*
- b) *kopējās nekustamo īpašumu vērtības samaksa veikta bezskaidras naudas norēķinu veidā,*
- c) *nekustamais īpašums iegādāts no Latvijas Republikā reģistrētas juridiskās personas vai fiziskās personas, kura ir Latvijas pilsonis, Latvijas nepilsonis, Eiropas Savienības pilsonis vai ārzemnieks, kurš Latvijas Republikā uzturas ar derīgu uzturēšanās atļauju,*
- d) *iegādāto Rīgas plānošanas reģionā vai republikas pilsētās esošo nekustamo īpašumu kopējā kadastrālā vērtība to iegādes brīdī ir ne mazāka par 30 000 latu vai ārpus Rīgas plānošanas reģiona, vai republikas pilsētām esošo nekustamo īpašumu kopējā kadastrālā vērtība to iegādes brīdī ir ne mazāka par 10 000 latu. Ja kadastrālā vērtība ir mazāka par šajā apakšpunktā norādīto, nekustamo īpašumu kopējā vērtība nedrīkst būt mazāka par sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja noteikto nekustamo īpašumu tirgus vērtību.*

Pēc recesijas pārvarēšanas atkal ir palielinājusies ārvalstnieku interese par Latvijas nekustamā īpašuma tirgu. Ārvalstnieki iegādājas nekustamo īpašumu ne tikai saistībā ar TUA. Apskatāmajā laika posmā ārvalstnieki – fiziskas personas iegādājās nekustamo īpašumu 440 miljonu latu vērtībā, tajā skaitā 200 miljonu latu vērtībā bez TUA pieprasījuma. Līdz ar to viennozīmīgi nevar interpretēt attiecīgo Imigrācijas likuma normu par TUA saistībā ar nekustamā īpašuma iegādi ietekmi – vai primārais ir TUA vai nekustamā īpašuma iegāde, kas būtu veikta jebkurā gadījumā, bet TUA ir tikai papildus „bonuss”.

Šie skaitļi rāda, ka gandrīz puse ārvalstnieku naudas ieplūst nekustamā īpašuma tirgū, nepieprasot TUA, pie tam lielākā daļa ir NVS valstu pilsoņi. Tajā pašā laikā nav viennozīmīgs šīs pircēju grupas tālākās rīcības scenārijs, kas var būt atšķirīgs, ja pircējam:

- jau ir TUA iegūta iepriekš, iespējams, citā valstī un viņu interesē tikai investīcijas nekustamā īpašumā;
- TUA pircēju neinteresē, prioritāte ir tikai investīcijas;
- TUA tiks pieprasīta nākotnē pēc nekustamā īpašuma iegādes, iespējams, vairāku īpašumu iegādes, lai kopējā summa atbilstu likuma prasībām un formalitāšu nokārtošanas.

Var teikt, ka naudas apjoms, kas saistīts ar TUA pieprasīšanu, ir lielāks nekā tas, kas tiek formāli identificēts.

Ārvalstu kapitāla ietekme nekustamā īpašuma tirgū ir plašāks jautājums kā fiziskas personas nekustamā īpašuma iegāde saistībā ar TUA. Ārvalstu kapitāls Latvijas nekustamā īpašuma tirgū ieplūst ne tikai caur fiziskām personām, bet arī caur juridiskām personām. Formālā izpratnē juridiska persona var būt Latvijā reģistrēta uzņēmēj sabiedrība, taču tās dalībnieki un kapitāla izcelsme ir ārvalstu. Iegādājoties šādu uzņēmēj sabiedrību kapitāla daļas, arī tās īpašnieks saskaņā ar Imigrācijas likumu var pieprasīt TUA. Arī šāds modelis palielina ārvalstu kapitāla ietekmi nekustamā īpašuma tirgū. Taču, ja salīdzina PID datus par ārvalstnieku – trešo valstu pilsoņu pieprasījumiem pēc TUA saistībā ar investīcijām Latvijā, dominante ir investīcijas nekustamā īpašumā. Laika posmā no 2010. līdz 2013. gada aprīlim TUA pieprasījumu skaits saistībā ar investīcijām nekustamā īpašumā bija 2013, saistībā ar investīcijām banku subordinētā kapitālā bija 261, kapitālsabiedrību pamatkapitālā -244.

Dažādos tirgus segmentos un dažādos reģionos ārvalstnieku, tajā skaitā TUA pieprasītāju, ietekme ir dažāda. Tabulā ir apkopotas teritorijas, kur ir notikuši darījumi saistībā ar TUA. Tabulā redzams (1. tabula), ka vislielākā ārvalstnieku nekustamā īpašuma pircēju – TUA pieprasītāju naudas ietekme ir Jūrmalā un Rīgā – katrā pilsētā saistībā ar TUA iepludināti aptuveni 100 miljoni latu, kas faktiski sastāda aptuveni 90% no šīs pircēju kategorijas naudas Latvijā. Līdz ar to arī teritoriālā dalījumā šo pilsētu nekustamā īpašuma tirgus saistībā ar ārvalstnieku nekustamā īpašuma iegādi TUA saņemšanai ir visvairāk ietekmēts.

1. tabula. Naudas apjoms tūkstošos LVL, kas ieplūdis attiecīgās administratīvās teritorijas nekustamā īpašuma tirgū laika posmā no 2010. līdz 2012. gada oktobrim

Administratīvā teritorija	Ārvalstu fiziska persona ar TUA pieprasījumu	Ārvalstu fiziska persona bez TUA pieprasījuma	Pircējs nav ārvalstu fiziska persona
Rīga	107 228	89 593	803 408
Jūrmala	100 003	71 716	140 644
Mārupes novads	3 064	4 230	45 104
Babītes novads	8 674	4 988	35 148
Liepāja	312	1 818	31 117
Ķekavas novads	437	1 102	28 484
Garkalnes novads	4 462	4 271	24 960
Daugavpils	111	1 104	22 894
Ādažu novads	1 294	490	22 090
Madonas novads	275	122	19 879

Salaspils novads	115	546	16 769
Stopiņu novads	316	571	14 989
Talsu novads	105	62	13 064
Rēzeknes novads	62	92	12 740
Saulkrastu novads	2 771	2 499	12 628
Jelgavas novads	55	71	12 351
Limbažu novads	224	369	11 638
Siguldas novads	307	425	11 522
Ludzas novads	66	16	10 984
Daugavpils novads	12	124	10 054
Ventspils	271	1 366	9 793
Olaines novads	107	295	9 783
Kuldīgas novads	53	13	9 154
Bauskas novads	102	13	8 693
Carnikavas novads	890	1 041	8 183
Amatas novads	886	2 859	7 881
Cēsu novads	1 013	652	7 617
Ozolnieku novads	2 539	1 048	6 365
Rēzekne	211	340	6 242
Engures novads	315	285	6 221
Krāslavas novads	52	26	5 575
Grobiņas novads	15	174	5 076
Pāvilostas novads	58	107	5 003
Vecumnieku novads	103	3	4 692
Inčukalna novads	202	259	3 979
Iecavas novads	286	224	3 815
Baldones novads	3	16	2 924
Līvānu novads	48	58	2 724
Viesītes novads	3	11	2 591
Aizkraukles novads	91	51	2 544

Nīcas novads	273	54	2 227
Rojas novads	188	88	1 822
Rundāles novads	52	0	1 652
Mērsraga novads	237	14	1 016

Rīgā naudas apjoms, kas ieplūst nekustamā īpašuma tirgū saistībā ar TUA, ir 11% no kopējā apjoma attiecīgajā teritorijā, bet Jūrmalā – 30%.

Arī saistībā ar TUA visvairāk tiek pirkti mājokļi – dzīvokļi un privātmājas. Gan Rīgā, gan Jūrmalā centrā un jauno mājokļu projekta segmentā šī nauda būtiski konkurē ar rezidentu naudu.

Ārvalstnieki, kas pirkuši dzīvokļus Jūrmalā jaunajos mājokļu projektos, saistībā ar TUA, ir vairākumā. Līdz ar to var secināt, ka šī pircēju kategorija ietekmē jauno projektu tirgu Jūrmalā. Līdzīga situācija ir arī jauno dzīvojamo māju projektu segmentā Rīgā, pie kam ārvalstnieku ietekme ir lielāka dārgākos projektos.

Jāatzīmē, ka tirgus ietekme kvantitatīvi var tikt mērīta vienlaicīgi divos veidos: cena un apjoms. Tirgus ietekme šīs analīzes kontekstā viennozīmīgi ir apjoma ziņā. Līdz ar recesijas sākšanos daudzi jauno mājokļu projekti tika pārtraukti vai pat nesākti. Ārvalstnieku ietekme ļāva projektu attīstītājiem projektus turpināt. Par ārvalstnieku ietekmi uz cenām secinājums nav tik viennozīmīgs, jo ļoti iespējams, ka recesijas laikā sāktie projekti būtu turpināti vēlākā laikā līdz ekonomika attīstītos līdz līmenim, ka Latvijas rezidenti masveidā varētu iegādāties nekustamos īpašumus.

Jauno mājokļu projektu Rīgā un Jūrmalā ietekme no trešo valstu pilsoņiem, kas iegādājas nekustamo īpašumu saistībā ar TUA, nodrošina ne tikai sāktu projektu pabeigšanu, bet arī jaunu projektu sākšanu. Šobrīd daudzi projektu attīstītāji kā savu mērķauditoriju redz tieši šo pircēju kategoriju, galvenokārt Krievijas pilsoņus, tāpēc jaunie projekti tiek pieskaņoti viņu prasībām.

Ārvalstnieki – nekustamā īpašuma pircēji saistībā ar TUA ir arī citos segmentos – Rīgas mikrorajonos vecajos projektos, kā arī Jūrmalā vecajos neekskluzīvajos projektos, taču kopējā pircēju masā viņi nedominē un var uzskatīt, ka šajā segmentā viņu ietekmes praktiski nav.

Nekustamā īpašuma pircēji – ārvalstnieki ir arī pircēji īpašumiem Rīgas centrā. Šajā segmentā varētu būt ietekme cenas paaugstināšanās virzienā ierobežotā apjoma dēļ. Pircēji – ārvalstnieki, kas pērk īpašumus Rīgā vai Jūrmalā, galvenokārt ir NVS valstu pilsoņi.

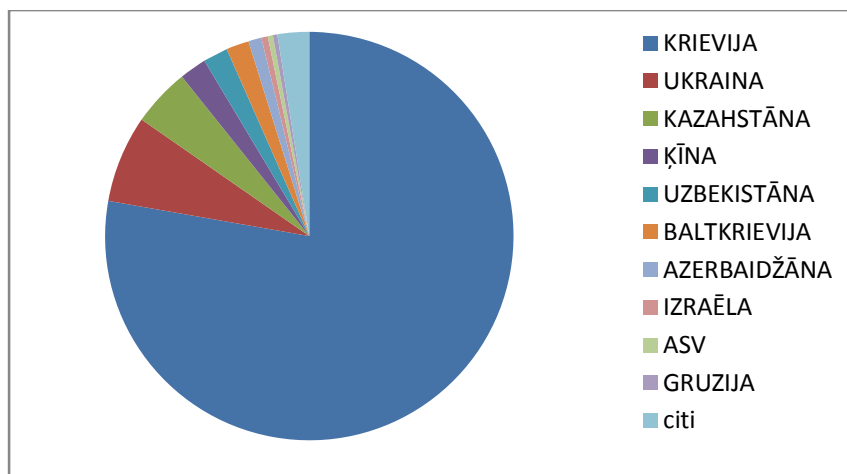
Lai gan teritoriāli dominante ir Rīga vai Jūrmala, ārvalstu pircēju ziņā ir interese un ietekme uz nekustamā īpašuma tirgu arī citos reģionos, piemēram, Ozolniekos, Bauskā, Iecavā, kas nav Rīgas plānošanas reģions. Tieši šajos reģionos nekustamā īpašuma iegāde saistībā ar TUA kā prioritāte varētu būt lielāka, jo šādos gadījumos

Imigrācijas likuma prasības ir nekustamā īpašuma iegāde par zemāku summu – 50 000 latu apmērā, pretstatā Rīgas plānošanas reģionam 100 000 latu.

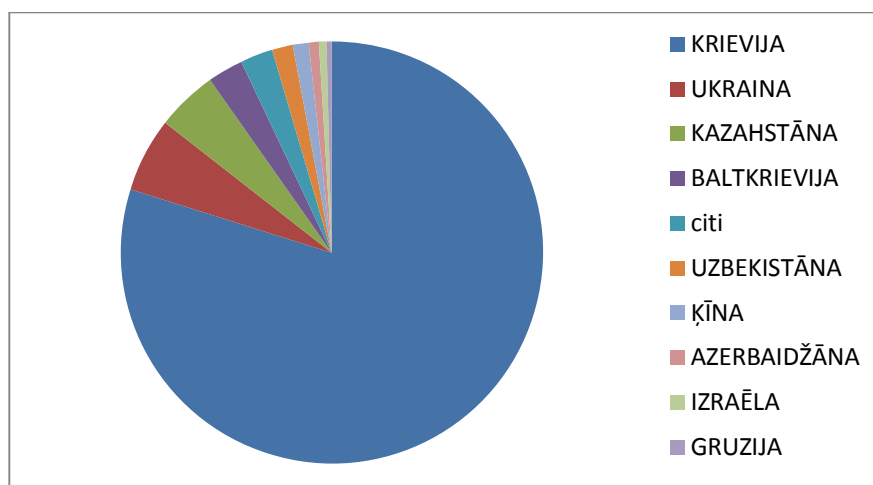
Kā piemēru var minēt jauno daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas projektu Ozolniekos, Skolas ielā 3. Šajā projektā arī dominē ārvalstnieku nauda, no kā var secināt par ārvalstnieku ietekmi arī šajā reģionā. Salīdzinot ar Rīgu vai Jūrmalu, šajā projektā vairāk pircēju ir no valstīm, kas nav NVS valstis, piemēram Ķīna. No 1. tabulas redzams, ka ārvalstnieku nauda ieplūst arī Mārupes, Babītes, Ādažu novados. Pārējā Latvijas teritorijā un Rīgas mikrorajonos to ietekme ir nebūtiska.

Kā iepriekš tika minēts, galvenokārt trešo valstu nekustamā īpašuma pircēji saistībā ar TUA ir NVS valstu pilsoņi. 16. attēlā ilustrēts nekustamā īpašuma pircēju sadalījums pēc skaita saistībā ar termiņuzturēšanās atļaujām, atkarībā no pircēju rezidentvalstīm, 17. attēlā ilustrēts nekustamā īpašuma pircēju sadalījums pēc ieguldītā naudas apjoma saistībā ar termiņuzturēšanās atļaujām atkarībā no pircēju rezidentvalstīm.

16. attēls. Nekustamā īpašuma pircēju struktūra (pēc TUA pieprasījumu skaita) pa pircēju rezidentvalstīm 2010. - 2012. gadā



17. attēls. Nekustamā īpašuma pircēju fizisku personu struktūra (naudas izteiksmē) pa pircēju rezidentvalstīm 2010. - 2012. gadā



Attēos redzams, ka lielākā daļa pircēju gan skaita ziņā, gan ieguldītās naudas ziņā ir no Krievijas – vairāk nekā ¾, tālāk seko Ukraina, Kazahstāna. Atsevišķi (skaits 1-3) TUA pieprasījumi ir arī no Dagestānas, Groznijas, Afganistānas, Libānas, Sīrijas, Austrālijas, Čečenijas, Ēģiptes, Filipīnām, Izraēlas, Kanādas, Kenijas, Vjetnamas, Turcijas.

Lai precīzāk izvērtētu ārvalstnieku ietekmi uz nekustamā īpašuma tirgu, svarīgi izprast pirkšanas mērķi. Saskaņā ar nekustamā īpašuma starpniecības kompāniju un attīstītāju atzinumiem aptuveni 10% - 20% Krievijas pilsoņi pēc TUA saņemšanas pārceļas uz dzīvi Latvijā.

Liela daļa no tiem, kuri nepārceļas uz dzīvi Latvijā, nepieciešamības gadījumā gatavojas to darīt nākotnē. Lielākā daļa pircēju mājokli iegādājas ne tikai kā investīciju objektu, bet arī lietošanai – kā pirmo mājokli, ja pārceļas uz dzīvi Latvijā, vai otro mājokli, ja to nedara.

Daļa nekustamo īpašumu redz kā investīciju objektu – to nopērk, izīrē, gūsts peļņu no īres maksas, kā arī cer nākotnē pārdot par augstāku cenu.

Vairumā gadījumu pirkuma cena būtiski pārsniedz Imigrācijas likumā noteikto minimumu. Tas liecina par to, ka prioritāri interese ir par nekustamo īpašumu un TUA ir papildus „bonuss”. Tajā pašā laikā ir gadījumi, kad TUA ir prioritāra. Pirkumu cenu sadalījums un sadalījuma deformācija ir aptuveni 100 000 LVL amplitūdā. Jāatzīmē, ka šis efekts vairāk izteikts bija 2010. un 2011. gadā, ko varētu skaidrot ar to, ka investori iegādājas vairākus īpašumus, lai pirkuma kopsomma atbilstu likuma prasībām.

Ja pircēji iegādājas nekustamo īpašumu patēriņam, tas mazina „nekustamā īpašuma burbuļa” rašanās risku, jo tas galvenokārt ir saistīts ar īstermiņa spekulatīvām investīcijām. Tajā pašā laikā - „otro māju” tirgus ir pakļauts augstākam riskam kā pirmo māju tirgus, jo iespējamo finansiālo problēmu gadījumā tieši otrās mājas pirmās tiks pārdotas. Ņemot vērā to, ka augstajam pieprasījumam jauno mājokļu segmentā Rīgā un Jūrmalā atbild piedāvājums, tad „burbuļa” cenu veidošanās ir minimālas. Protams ir svarīgi, kas tiek ietverts pašā jēdzienā „nekustamā īpašuma burbulis”. Pārskata izpratnē par ar burbuļa cenu tiek saprasts, ka pieprasījumu un cenu nosaka cenas pieaugums, kas radies spekulatīvo investīciju dēļ. Ja prioritāte ir patēriņš, ne īstermiņa spekulatīvās investīcijas, tad burbuļa rašanās iemesli ir minimāli.

6. Termiņuzturēšanās atļauju ietekme uz kadastrālām vērtībām

Kadastrālā vērtība ir zemes un būvju vērtība, kas tiek aprēķināta pēc starptautiski atzītiem, vienotiem un valdības apstiprinātiem kritērijiem visā valstī, ņemot vērā īpašuma atrašanās vietu, reģistrētos datus par īpašuma kvalitatīvo stāvokli, izmantošanas veidu, platību, apgrūtinājumiem un citiem kritērijiem.

Kadastrālo vērtību aprēķina VZD automatizēti ikvienam īpašumam, pamatojoties uz Kadastra informācijas sistēmā fiksētajām ziņām, kas reģistrētas pēc īpašnieka ierosinājuma, tai skaitā, kadastrālās uzmērīšanas datiem vai informācijas, ko sniegušas pašvaldības. Aprēķināšanā tiek izmantota zemes vai būves platības vienības bāzes vērtība (nosacītā standartcena) konkrētā atrašanās vietā katram īpašuma veidam pēc tā izmantošanas mērķa. Šai vērtībai tiek piemērota virkne vērtību koriģējošo koeficientu, kā rezultātā tiek iegūta kadastrālā vērtība. Kadastrālās vērtības aprēķināšanas modeļi jeb formulas ir veidotas, lai katra īpašuma kadastrālā vērtība maksimāli tuvinātos tā tirgus vērtībai, nevērtējot katru īpašumu individuāli.

Tāpat kā individuālajā vērtēšanā, arī kadastrālās vērtības aprēķināšanā, nosakot bāzes vērtības, tiek ņemti vērā nekustamo īpašumu tirgus darījumu dati.

Starptautiskās īpašuma vērtēšanas standartu komitejas Standarti tirgus vērtību definē šādi: tirgus vērtība ir aprēķināts lielums — novērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga; pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespēšanas.

Saskaņā ar tirgus vērtības definīciju VZD, nosakot bāzes vērtības, nav pamata izslēgt darījumus, kur pircēji ir ārvalstnieki, tajā skaitā, kas iegādājas nekustamo īpašumu saistībā ar TUA.

Saskaņā ar vērtēšanas teoriju saistībā ar vērtību ietekmējošiem faktoriem, kā faktors jāpiemin, ka, ja tirgus rajonā masveidā tiek uzbūvēti vērtīgāki īpašumi un izbūvēta infrastruktūra, vērtība pieaug arī citiem īpašumiem. Līdz ar to jaunais projekts, ja tas atbilstoši uzbūvēts, vai renovēta ēka, kam uzlabota infrastruktūra, paaugstina tirgus vērtību arī kaimiņos, un tas nav atkarīgs no naudas avota. Infrastruktūras uzlabojumi var būt arī pašvaldību vai Eiropas Savienības līdzfinansētos projektos, piemēram, ja tiek attīstīta degradēta teritorija. Šie vērtību paaugstinošie faktori tiek ņemti vērā masveida vērtēšanas procesā.

Pašreiz spēkā esošā datu uzskaitē un esošais masveida vērtēšanas modelis nenodrošina iespēju atbilstoši novērtēt jaunās, kvalitatīvi rekonstruētās un ekskluzīvās ēkas – tās ir nenovērtētas. Pilnveidot vērtēšanas modeli paredz koncepcija „Kadastrālās vērtēšanas sistēmas pilnveidošanas un kadastra datu aktualitātes nodrošināšanas koncepcija”. Līdz ar to ārvalstnieku pircēju ietekme uz kadastrālām vērtībām arī jauno un ekskluzīvo objektu segmentā ir nebūtiska. Citos segmentos ārvalstnieku ietekme uz tirgu ir nebūtiska, līdz ar to nav ietekme uz kadastrālām vērtībām.

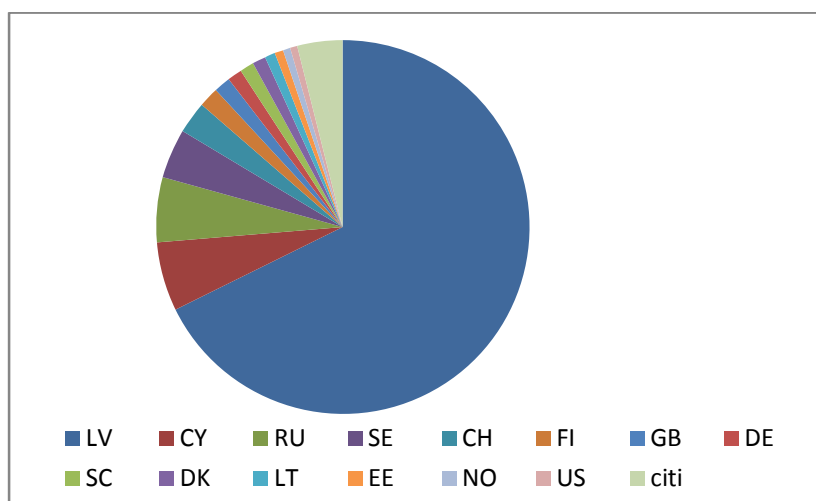
7. Latvijā reģistrētu uzņēmēj sabiedrību ar ārvalstu kapitālu ietekme uz nekustamā īpašuma tirgu

Jau iepriekšējā nodaļā tika minēts (3. attēls), ka naudas masas ziņā nozīmīgs tirgus dalībnieks ir Latvijā reģistrēta uzņēmēj sabiedrība. Daļa no šīm uzņēmēj sabiedrībām ir ar ārvalstu kapitālu.

Lai novērtētu ārvalstu kapitāla ietekmi uz Latvijas nekustamā īpašuma tirgu, tika analizēti pirkuma darījumi, ko veic Latvijā reģistrētas uzņēmēj sabiedrības, kuru dalībnieki ir ārvalstu fiziskas vai juridiskas personas. Ņemot vērā to, ka Latvijas uzņēmumu reģistrā reģistrēto kapitālsabiedrību dalībnieku rezidentvalsti var konstatēt tikai sabiedrībām ar ierobežotu atbildību, bet nevar akciju sabiedrībām, ārvalstu kapitāla ietekmes pētījums aprobežojas ar SIA analīzi. Tāpēc analīze nedod precīzu kvantitatīvu rezultātu, taču dod ieskatu, kādā veidā var sarindot valstis, kuru kapitāls caur Latvijā reģistrētām kapitālsabiedrībām ietekmē Latvijas nekustamā īpašuma tirgu.

18. attēla redzams, ka dalījumā pēc kapitāla izcelsmes starp Latvijā reģistrētām uzņēmēj sabiedrībām dominē sabiedrības ar Latvijas izcelsmes kapitālu – aptuveni 2/3. Tomēr jāatzīmē, ka daļa no darījumiem ir spekulatīvi – īpašums tiek vairakkārt pārpirkts līdz tas nonāk līdz gala lietotājam. VZD iepriekšējā pārskatā tika veikta detalizētāka analīze par pārpircējiem – 20% gadījumos ir starpnieki līdz gala lietotājam. Līdz ar to var veikt korekciju un apgalvot, ka šajā pircēju segmentā ārvalstu kapitāla ietekme ir vismaz 50%.

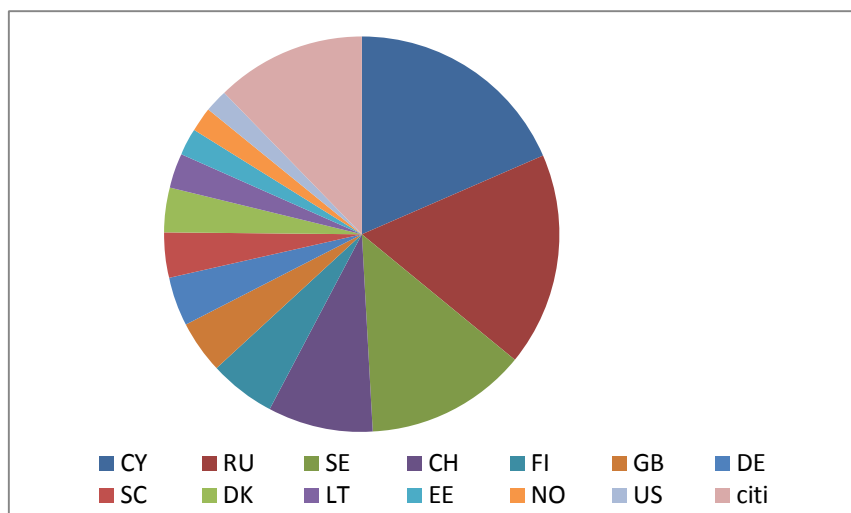
18. attēls. Nekustamā īpašuma pircēju –Latvijā reģistrētu uzņēmēj sabiedrību struktūra (naudas izteiksmē) pa īpašnieku rezidentvalstīm 2010. – 2012. gadā



19. attēlā redzams, ka pirmajā trijniekā ir Kipra, Krievija un Zviedrija, kuru kopējais investīciju apjoms Latvijas nekustamā īpašuma tirgū caur Latvijā reģistrētām uzņēmēj sabiedrībām veido pusi no visām ārvalstu investīcijām.

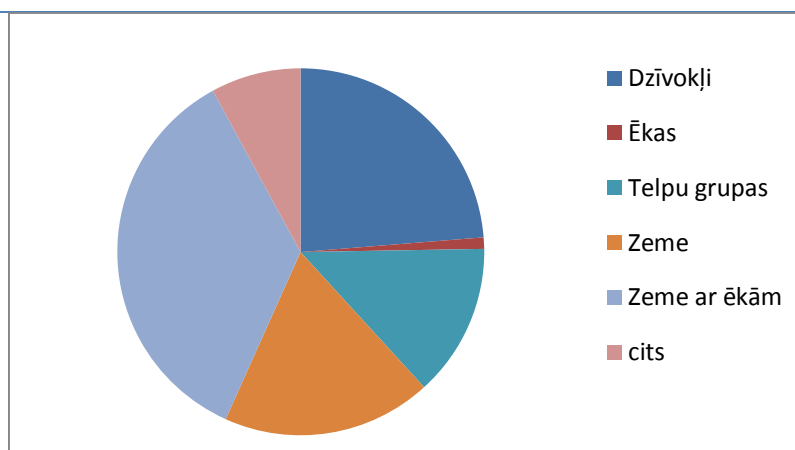
Ņemot vērā to, ka Kipra lielā mērā ir uzskatāma par Krievijas un NVS valstu kapitāla ārzonu, par ko arī liecina nesenie notikumi Kipras banku sektorā, faktiski lielākā ārvalstu kapitāla ietekme ir no Krievijas.

19. attēls. Nekustamā īpašuma pircēju – Latvijā reģistrētu uzņēmējiesabiedrību struktūra (naudas izteiksmē) pa ārvalstu īpašnieku rezidentvalstīm 2010. - 2012. gadā



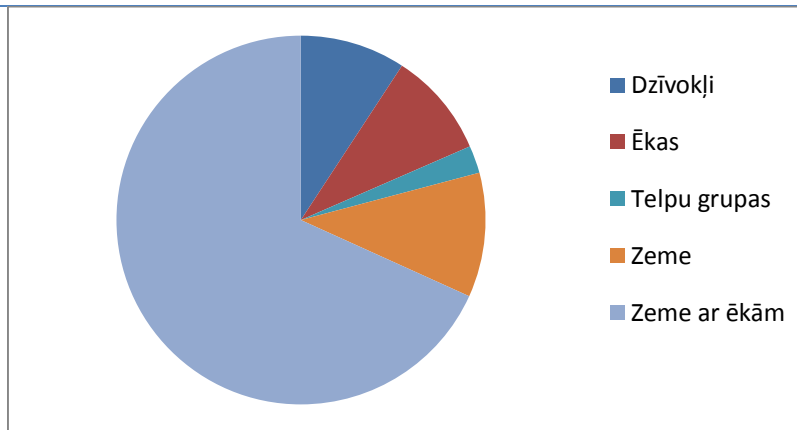
20. un 21. attēlos ilustrēts nekustamā īpašuma objektu sadalījums LR reģistrētām uzņēmējiesabiedrībām gan ar Krievijas, gan ar Kipras kapitālu.

20. attēls. Nekustamā īpašuma pircēju –Latvijā reģistrētu uzņēmējiesabiedrību ar Krievijas kapitālu pirkumu struktūra (naudas izteiksmē) pa nekustamo īpašumu objektiem 2010. - 2012. gadā



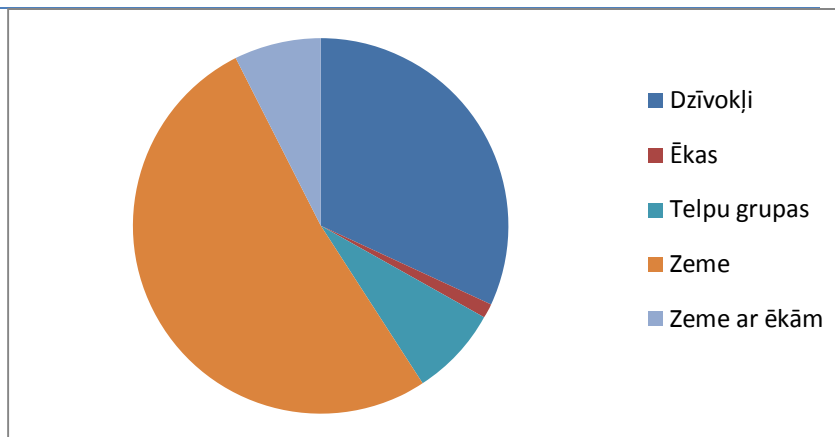
Abos gadījumos kā pirkuma objekti dominē zeme ar ēkām, kā arī dzīvokļi. Šie objekti galvenokārt ir Rīgā, Jūrmalā, kā arī Pierīgā, piemēram, Babītē. Līdzīgi kā Krievijas privātpersonu kapitāls, arī šis kapitāls priekšroku dod investīcijām ekskluzīvos jauno mājokļu projektos.

21. attēls. Nekustamā īpašuma pircēju – Latvijā reģistrētu uzņēmēj sabiedrību ar Kīpras kapitālu pirkumu struktūra (naudas izteiksmē) pa nekustamo īpašumu objektiem 2010. - 2012. gadā



Zviedrijas kapitāla investīciju objekti atšķiras no Krievijas kapitāla investīciju objektiem. LR reģistrētās uzņēmēj sabiedrības ar Zviedrijas kapitālu kā prioritāru virzienu uzskata zemi. Šajā segmentā ir ieplūduši aptuveni puse no šīs pircēju kategorijas naudas. Līdzīgi kā citi investori, arī šie būtisku naudas daļu – aptuveni 30% - ieplūdina arī dzīvokļu segmentā. Galvenokārt tie ir banku – radniecīgās kompānijas – fondi, kas no projektu attīstītājiem iegādājas jaunus mājokļu projektus.

22. attēls. Nekustamā īpašuma pircēju – Latvijā reģistrētu uzņēmēj sabiedrību ar Zviedrijas kapitālu pirkumu struktūra (naudas izteiksmē) pa nekustamo īpašumu objektiem 2010. - 2012. gadā

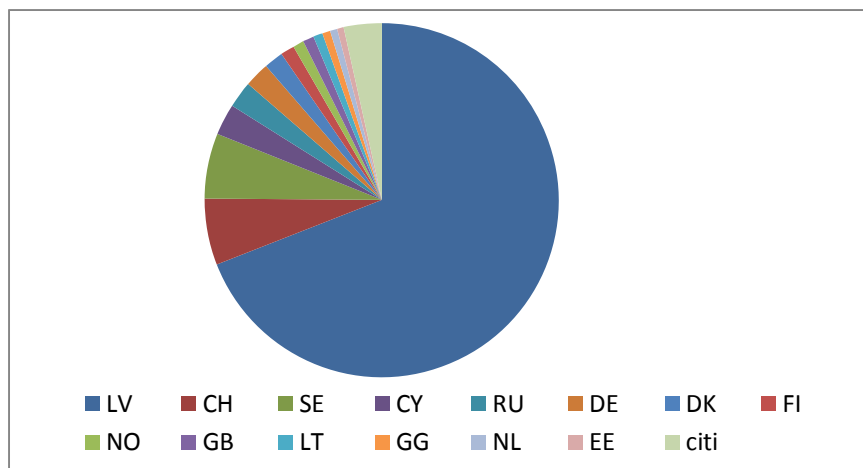


Jāatzīmē, ka komercbanku radniecīgo kompāniju – fondu – iespaids Latvijas nekustamā īpašuma tirgū ir lielāks nekā tas atspoguļojas pirkuma darījumos, jo daļa tiesas procesos pārņemtie īpašumi saskaņā ar Valsts zemesgrāmatas reģistrēto neatspoguļojas kā „pirkuma darījumi”, bet kā izsoles.

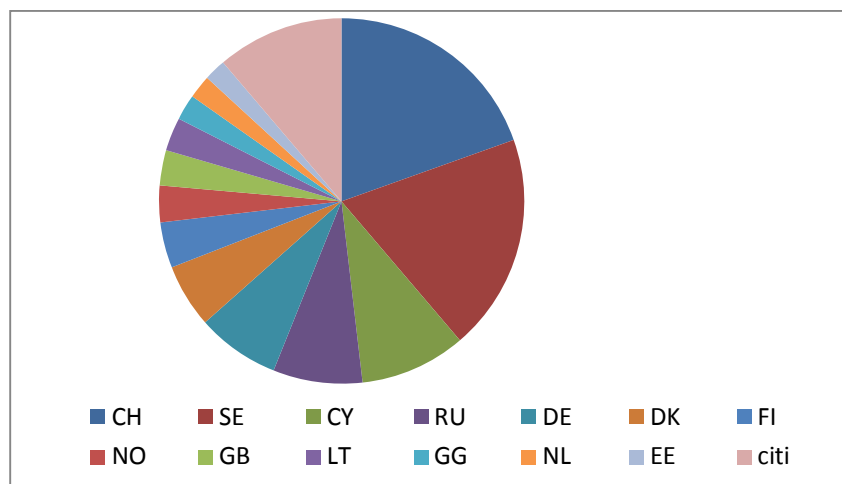
Lai gan lielākā ārvalstnieku nauda ieplūst nekustamā īpašumā pilsētās, tomēr arī tās mazākā daļa var ietekmēt nekustamā īpašuma tirgu laukos. 23. un 24. attēlā ir redzams Latvijas Republikā reģistrētu uzņēmēj sabiedrību veiktie pirkuma darījumi laukos dalījumā pa uzņēmēj sabiedrību īpašnieku rezidentvalstīm. Redzams, ka lielākā

daļa šo uzņēmējiesabiedrību īpašnieki ir Latvijas rezidenti. No ārvalstu kapitāla pirmās vietas daļa Šveice un Zviedrija, tālāk Kipra, Krievija, Vācija, Dānija. Laukos pārsvarā tiek pirktā zeme (lauksaimniecības un meža zeme). Gadījumos, ja tiek pirktas īpašums, kā sastāvā ietilpst arī ēkas, pirkuma prioritāte ir zeme.

23. attēls. Nekustamā īpašuma pircēju – Latvijā reģistrētu uzņēmējiesabiedrību NI pirkumi laukos (naudas izteiksmē) dalījumā pa uzņēmējiesabiedrību īpašnieku rezidentvalstīm 2010. - 2012. gadā

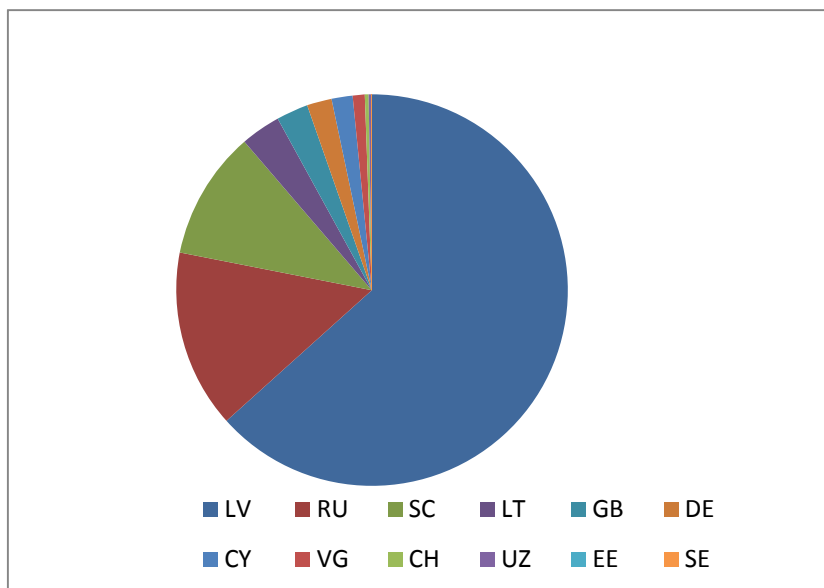


24. attēls. Nekustamā īpašuma pircēju – Latvijā reģistrētu uzņēmējiesabiedrību ar ārvalstu kapitālu NI pirkumi laukos (naudas izteiksmē) dalījumā pa uzņēmējiesabiedrību īpašnieku rezidentvalstīm 2010. - 2012. gadā

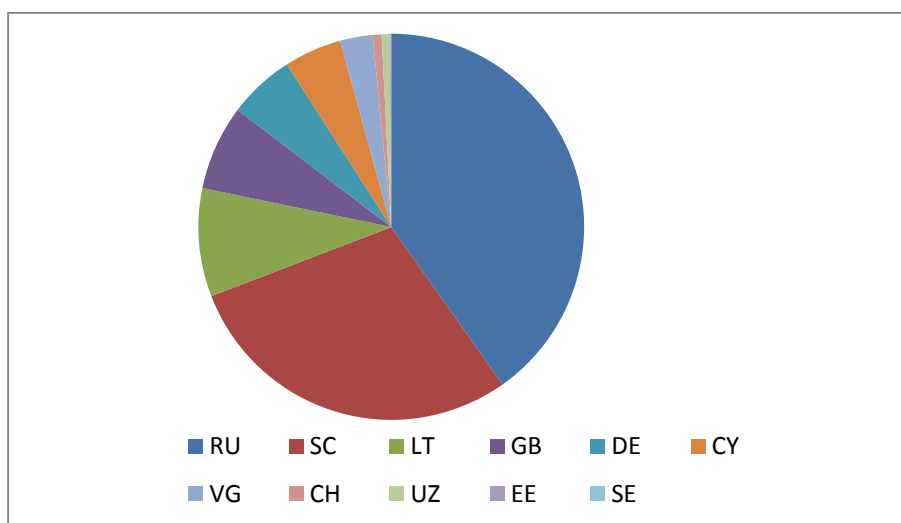


Latvijā reģistrētu uzņēmējiesabiedrību ar ārvalstu kapitālu pircēju dalījums atšķiras pilsētās un laukos. 25. un 26. attēlā ilustrēts šis dalījums pieprasītākajās pilsētās – Jūrmalā un Rīgā. Jūrmalā dominē Krievijas kapitāls, kas ir aptuveni 1/3 no ārvalstu kapitāla, tālāk seko Šveice, Lietuva.

25. attēls. Nekustamā īpašuma pircēju –Latvijā reģistrētu uzņēmēj sabiedrību NI pirkumi Jūrmalā (naudas izteiksmē) dalījumā pa uzņēmēj sabiedrību īpašnieku rezidentvalstīm 2010. - 2012. gadā

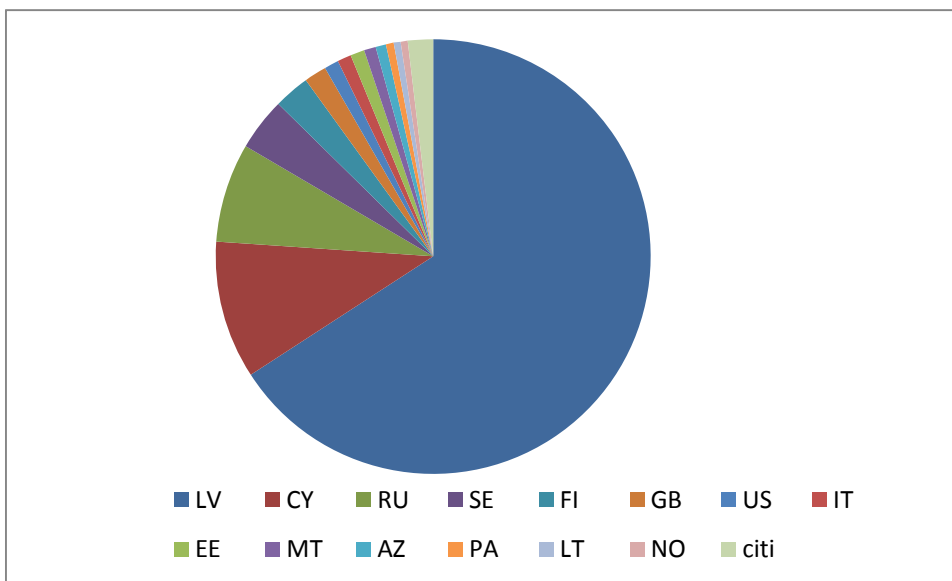


26. attēls. Nekustamā īpašuma pircēju –Latvijā reģistrētu uzņēmēj sabiedrību ar ārvalstu kapitālu NI pirkumi Jūrmalā (naudas izteiksmē) dalījumā pa uzņēmēj sabiedrību īpašnieku rezidentvalstīm 2010. - 2012. gadā

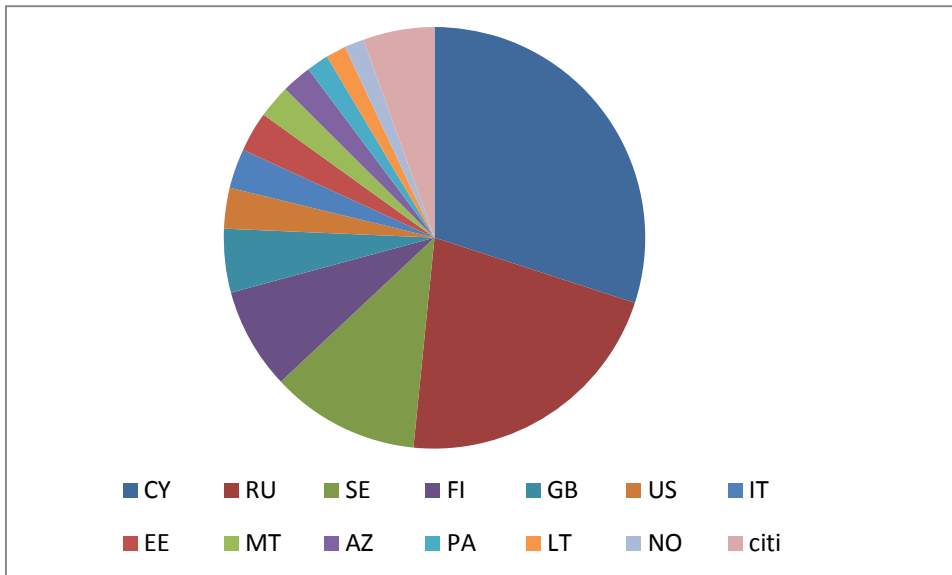


Rīgā no ārvalstu kapitāla dominē Kipra un Krievija, kas kopā sastāda nedaudz vairāk kā pusi. Ņemot vērā, ka Kipra lielā mērā uzskatāma kā Krievijas kapitāla ārzona, secināms, ka Latvijas uzņēmēj sabiedrības, kas iegādājas nekustamo īpašumu Rīgā, 50% gadījumu pēc ekonomiskās būtības ir ar Krievijas kapitālu.

27. attēls. Nekustamā īpašuma pircēju –Latvijā reģistrētu uzņēmējiesabiedrību NI pirkumi Rīgā (naudas izteiksmē) dalījumā pa uzņēmējiesabiedrību īpašnieku rezidentvalstīm 2010. - 2012. gadā



28. attēls. Nekustamā īpašuma pircēju –Latvijā reģistrētu uzņēmējiesabiedrību ar ārvalstu kapitālu NI pirkumi Rīgā (naudas izteiksmē) dalījumā pa uzņēmējiesabiedrību īpašnieku rezidentvalstīm 2010. - 2012. gadā



8. Galvenie secinājumi

Nekustamā īpašuma iegāde, ja pircējs ir ārvalstnieks, ietekmē nekustamā īpašuma tirgu, galvenokārt Rīgā un Jūrmalā – ekskluzīvās vietās un jaunajos projektos. Pārējā Latvijas teritorijā un segmentos tirgu praktiski neietekmē, jo tur dominē rezidentu nauda.

Šī pircēju kategorija ietekmē jauno un ekskluzīvo mājokļu tirgu, galvenokārt darījuma apjoma ziņā. Attiecībā uz cenu ietekmi secināms, ka ar iepludināto finansējumu tiek saglabātas projekta attīstītāju pieprasītās cenas. Atsevišķās vietās vērojama arī cenu pieauguma tendence.

Iespējams, ka daļa jauno mājokļu projektiem, kas šobrīd ir pabeigti un kas tika apturēti recesijas laikā, vēl joprojām nebūtu pabeigti, ja nebūtu ārvalstnieku pircēju interese. Daļa projektu attīstītāju ir ne tikai pabeiguši uzsāktos projektus, bet attīsta arī jaunus, galvenokārt orientējoties uz pircējiem no NVS valstīm.

Par tirgus dalībniekiem no NVS valstīm viennozīmīgi nevar apgalvot, kas ir prioritārs – nekustamais īpašums vai TUA, jo liela NVS rezidentu veikto darījumu daļa notiek bez minēto atļauju pieprasīšanas. Tajā pašā laikā nav izslēgts, ka nākotnē TUA tiks pieprasīta. Tas, ka interese ir par nekustamo īpašumu, liecina arī, ka pirkuma summas pārsniedz likumā noteiktās minimālās prasības.

TUA kā prioritāte nekustamā īpašuma iegādē varētu būt nekustamā īpašuma pircējiem no trešajām valstīm, kas nav NVS valstis, par ko liecina pirkuma summas, kas tuvas likumā noteiktam minimālam līmenim.

Ārvalstu kapitāls piedalās Latvijas nekustamā īpašuma tirgū ne tikai caur ārvalstu fiziskām vai juridiskām personām, bet arī caur Latvijā reģistrētām uzņēmēj sabiedrībām, kuru īpašnieki ir ārvalstnieki. Daļa no šādām sabiedrībām pēc būtības ir fondi, kas pērk nekustamo īpašumu. Šāds modelis ļauj iegādāties lauksaimniecības zemi.

Pilsētās, galvenokārt Rīgā un Jūrmalā, ārvalstu kapitāls ieplūst no NVS valstīm, galvenokārt no Krievijas. Savukārt laukos dominē Skandināvijas kapitāls, galvenokārt Zviedrijas.

Attiecībā par ietekmi uz kadastrālo vērtību – pašreiz veiktie darījumi kadastrālo vērtību neietekmē, jo ārvalstnieku darījumu ietekme ir tikai uz ekskluzīvo un jauno īpašumu segmentu Rīgā un Jūrmalā. Minētie darījumi netiek izmantoti sērijveida dzīvokļu un neekskluzīvo mājokļu kadastrālo vērtību bāzes izstrādē.

Citos segmentos ārvalstnieku ietekme uz tirgu ir nebūtiska, līdz ar to nav ietekme uz kadastrālām vērtībām.