



Valsts zemes dienests

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS PĀRSKATS

Ārvalstnieku ietekme uz nekustamā īpašuma tirgu
mājokļu segmentā

2011.g. – 2014.g. I–III ceturksnis

VZD 2014/2

Satura rādītājs

1. Problēmas aktualitāte	3
2. Galvenie pieņēmumi un ierobežojumi	3
3. Ārvalstnieku ietekme uz dzīvokļu tirgu	5
3.1. Dzīvokļi – ārvalstnieku īpašumā	5
3.2. Dzīvokļi Jaunajos projektos – ārvalstnieku īpašumā	12
3.3. Ārvalstnieki – dzīvokļu pircēji	15
3.4. Ārvalstnieki – dzīvokļu pircēji Jaunajos projektos	19
4. Ārvalstnieku ietekme uz savrupmāju tirgu	23
4.1. Savrupmājas – ārvalstnieku īpašumā	23
4.2. Ārvalstnieki – savrupmāju pircēji	29
5. Analīze un galvenie secinājumi	35
6. Pielikumi	38

1. Problēmas aktualitāte

Ārvalstnieki un ārvalstu kapitāla ietekme uz nekustamā īpašuma tirgu sabiedrības uzmanības centrā ir jau ilgu laiku. Šobrīd atkal šī tēma ir aktualizējusies, jo sākot ar 2014.gada 1.septembri, spēkā stājās grozījumi Imigrācijas likumā¹, kas paredz, ka lai iegūtu termiņuzturēšanās atļauju (turpmāk – TUA) saistībā ar nekustamā īpašuma iegādi, minimālais īpašuma vērtības sliekšnis tiek paaugstināts līdz 250 000 EUR. Šāds līmenis ir visā Latvijas teritorijā, pie kam tas jānodrošina ar vienu nekustamo īpašumu.

Šie grozījumi Imigrācijas likumā no sabiedrības un tirgus dalībnieku puses tiek vērtēti dažādi. Daļa projektu attīstītāju un nekustamā īpašuma aģentūru uzskata, ka šī programma ir „Veiksmes stāsts”, kas ļāvis nebankrotēt projektu attīstītājiem, kuri bija uzsākuši mājokļu projektus, bet to tirdzniecība sakarā ar krīzi apstājās. Pateicoties šai programmai tika pabeigti ne tikai jau sāktie projekti, bet attīstīti arī jauni. Pretējs viedoklis tiek pārstāvēts ar argumentiem, ka šī programma bija paredzēta kā īstermiņa ekonomiskā atbalsta programma, pēc ekonomiskās būtības tā nav ilgtspējīga. Dēļ šīs programmas, projektu attīstītāji orientējas uz pircēju – ārvalstnieku, kurš ir maksāspējīgāks nekā Latvijas rezidents. Dēļ šī faktora jaunie projekti kļūst nepieejamāki Latvijas rezidentiem. Programma ietekmēja, ne tikai ekskluzīvo mājokļu segmentu, bet arī jaunus projektus „ekonomiskā” klasē, jo pircējiem ārvalstniekiem, lai iegūtu TUA līdz 2014.gada 1.septembrim bija jānokomplektē nekustamā īpašuma pirkums vismaz par 100 000 LVL (142 287 EUR) Rīgā, Rīgas rajonā un Latvijas lielākās pilsētās vai par 50 000 LVL (71 144 EUR) pārējās Latvijas teritorijās un, kas varēja sastāvēt arī no vairākiem nekustamā īpašuma pirkuma objektiem.

Bez ekonomiskās dimensijas plaši tiek diskutēts sabiedrībā arī par sociāliem un politiskiem blakusefektiem.

Izskan arī viedoklis, ka šī programma pārtraucama pilnībā, ne tikai veicot „barjeras” celšanu vai pircēju - Krievijas pilsoņu ierobežošanu.

Šī pārskata mērķis ir dot objektīvu informāciju par ārvalstnieku ietekmi uz mājokļu tirgu Latvijā - teritoriālā dalījumā un analizē pa gadiem, kā arī dalījumā „jaunie projekti” un ”vecie projekti”.

2. Galvenie pieņēmumi un ierobežojumi

Pārskatā tiek apskatīts mājokļu segments – dzīvokļu īpašumi un savrupmājas. Analīzē izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – Kadastrs) reģistrētie dati par apbūvētām zemes vienībām ar lietošanas mērķiem no grupām² „06 – Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme” un „07 – Daudzdzīvokļu māju apbūves zeme” un uz tām esošajām dzīvojamām mājām.

¹ Likums „Grozījumi Imigrācijas likumā”. Latvijas Vēstnesis, 22.05.2014., Nr.98 (5158).

² Ministru kabineta noteikumi „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība”. Latvijas Vēstnesis, 11.07.2006., Nr.108 (3476).

Analīzē netiek ietverti lauku īpašumi (reģistrētie lietošanas mērķi no grupām „01 – Lauksaimniecības zeme” un „02 – Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu” – viensētas, kuru sastāvā ir arī dzīvojamās mājas. Tas ir izslēgts no analīzes, jo ārvalstnieki līdz 2014.gada 1.novembrim³ nevarēja iegādāties īpašumā lauksaimniecības zemi. Ja šādus īpašumus pērk kapitālsabiedrības ar ārvalstu kapitālu, tad arī nav zināms, kas ir pirkuma patiesais mērķis – dzīvojamā māja vai lauku zeme, kas ir īpašuma sastāvā. Līdz ar to tiek analizēti pircēji ārvalstnieki – fiziskas personas, kas arī dominē mājokļu segmentā un ir darījumu gala lietotāji.

Analīzē tiek izmantoti Kadastra dati par īpašniekiem, kā arī Nekustamā īpašuma tirgus darījumu datu bāzes dati par darījumiem, laika posmā no 2011.gada līdz 2014.gada 3.ceturksnim (ieskaitot).

Pārskatā analizētie „Jaunie projekti” ir daudzdzīvokļu mājas, kas nodotas ekspluatācijā pēc 2000.gada.

Analīze tiek veikta dalījumā pa plānošanas reģioniem, pilsētām, novadiem, kā arī sīkākā dalījumā – pa dzīvojamo māju apbūves vērtību zonām (turpmāk – vērtību zona). Latvijas dalījums plānošanas reģionos ilustrēts zemāk redzamajā attēlā (Attēls Nr. 1)

Attēls Nr. 1. Plānošanas reģioni



Avots: VARAM

Pārskatā tiek analizēts dzīvokļu un savrupmāju īpašnieku – ārvalstnieku īpatsvars un skaits iepriekš minētajās teritorijās. Līdzīgi tiek analizēts arī ārvalstnieku – pircēju skaits un īpatsvars.

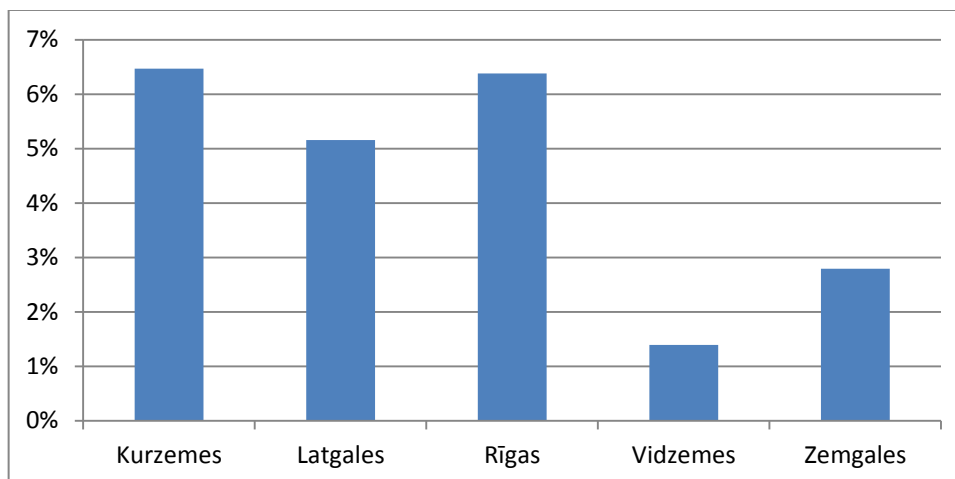
³ Likums „Grozījumi likumā "Par zemes privatizāciju lauku apvidos"". Latvijas Vēstnesis, 18.07.2014., Nr.140 (5200).

3. Ārvalstnieku ietekme uz dzīvokļu tirgu

3.1. Dzīvokļi – ārvalstnieku īpašumā

Dzīvokļi ir lielākais mājokļu segments Latvijā. Ārvalstnieku – fizisku personu īpašumā vidēji ir 5.5% no visiem dzīvokļiem Latvijā. Attēls Nr.2 parāda ārvalstnieku īpašumā esošos dzīvokļus dalījumā pa plānošanas reģioniem.

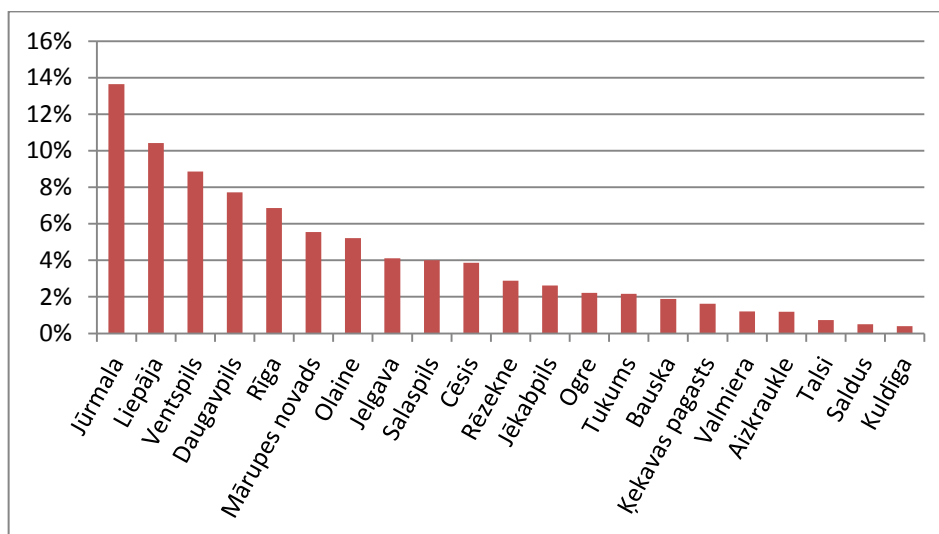
Attēls Nr.2. Dzīvokļi ārvalstnieku īpašumā, % no kopējā dzīvokļu skaita attiecīgā reģionā



No attēla redzams, ka lielākais ārvalstnieku – dzīvokļu īpašnieku īpatsvars Latvijas teritorijā ir Kurzemes un Rīgas plānošanas reģionos.

Dalījumā pa dažādām teritorijām Latvijā lielākais ārvalstniekiem piederošo dzīvokļu īpatsvars ir Jūrmalā, Liepājā, Ventspilī, Daugavpilī, Rīgā (Attēls Nr.3). Šajās pilsētās īpatsvars ir virs vidējā Latvijā. Neskatoties uz to, ka pilsētas - Talsi, Saldus un Kuldīga ir Kurzemes plānošanas reģionā, ārvalstnieku dzīvokļa īpašnieku īpatsvars ir būtiski zem vidējā plānošanas reģiona rādītāja.

Attēls Nr.3. Dzīvokļu īpašnieku – ārvalstnieku sadalījums pa Latvijas teritorijām, %

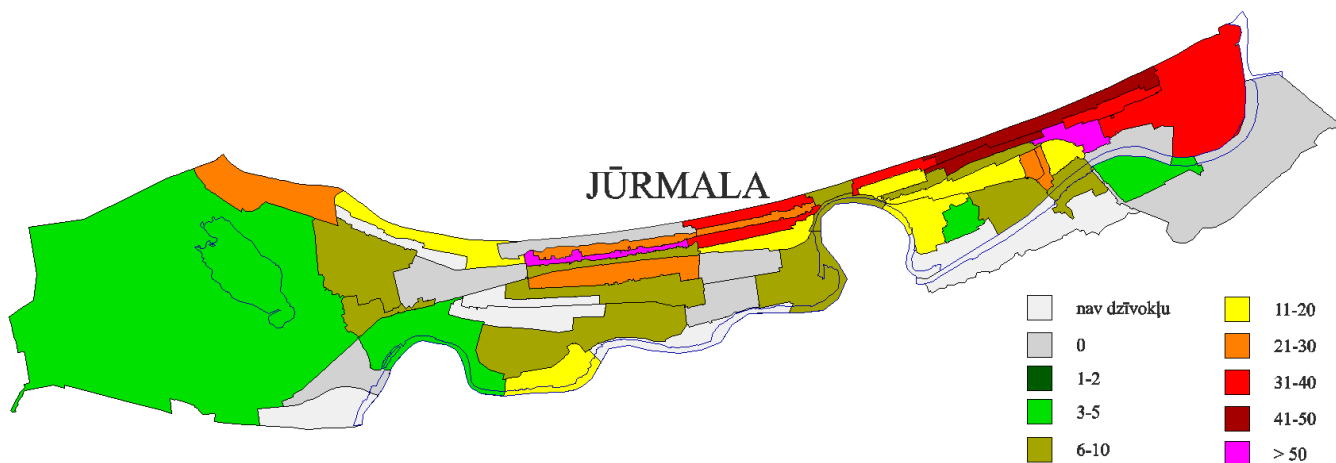


Piezīme: Latvijas teritorija – sīkākais teritoriālais dalījums (pilsēta, novads, pagasts (novada daļa))

Pārējās diagrammā neminētajās teritorijās ārvalstniekiem piederošo dzīvokļu skaits ir procentuāli mazāks kā Kuldīgā – 0.4%.

Augstākais ārvalstnieku īpatsvars starp dzīvokļu īpašniekiem ir Jūrmalā, taču tas nav vienmērīgi sadalīts pa visu Jūrmalas teritoriju. Attēls Nr.4 un Attēls Nr.6 parāda, ka dzīvokļa īpašnieku – ārvalstnieku īpatsvars visvairāk koncentrējies nosacīti Jūrmalas centrālajā daļā: teritorijā no Lielupes līdz Mellužiem, starp dzelzceļu un Rīgas jūras līci.

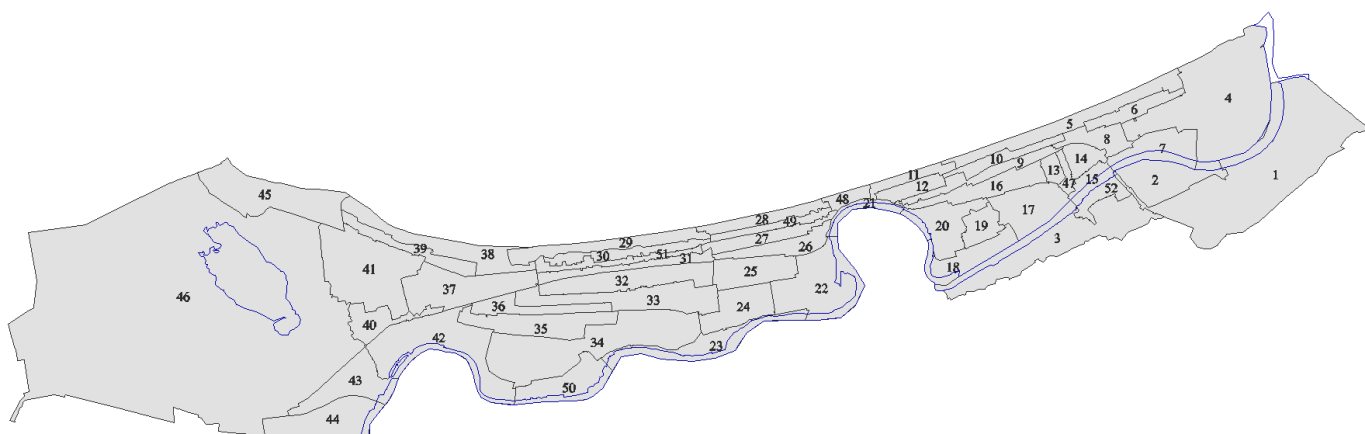
Attēls Nr.4. Dzīvokļu ārvalstnieku īpašumā Jūrmalā, % no kopējā dzīvokļu skaita (vērtību zonās)



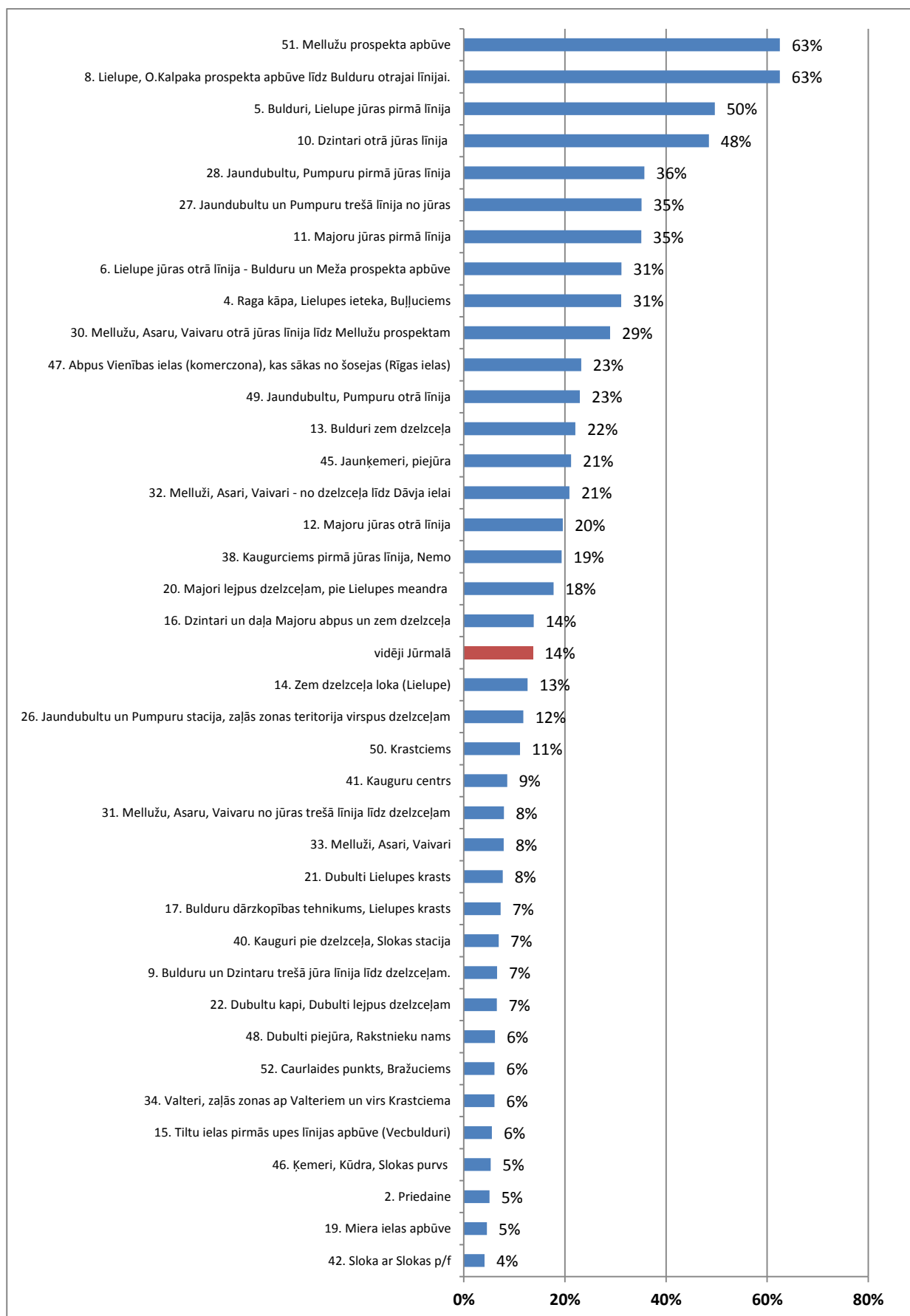
Skaidrojums: nav dzīvokļu - attiecīgajā vērtību zonā Kadastrā nav reģistrēti dzīvokļi; 0 – attiecīgajā vērtību zonā Kadastrā ir reģistrēti dzīvokļi, bet ārvalstnieki nav īpašnieki

Lai labāk uztvertu attēlos parādīto grafisko informāciju ar skaitlisko informāciju, ieteicams izmantot vērtību zonu pārskata karti ar tajā norādītajiem vērtību zonu numuriem (Attēls Nr.5).

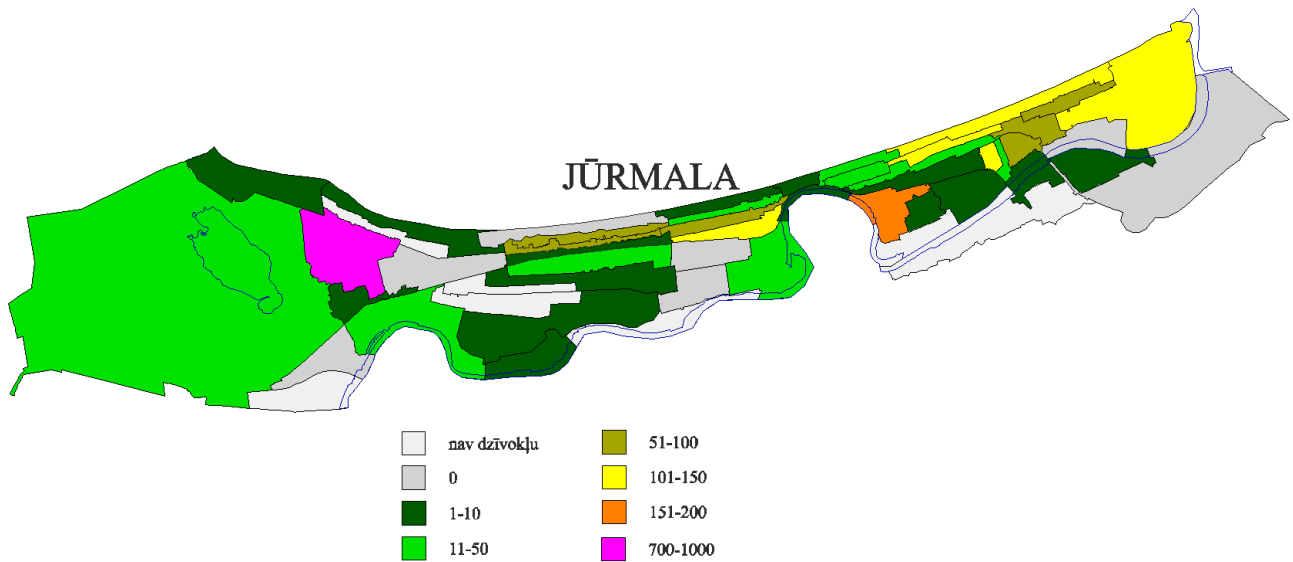
Attēls Nr.5. Vērtību zonu pārskata karte Jūrmalā



Attēls Nr.6. Dzīvokļu īpašnieku – ārvaststnieku sadalījums Jūrmalā, % no kopējā dzīvokļu skaita (vērtību zonās)



Attēls Nr.7. Dzīvokli ārvalstnieku īpašumā Jūrmalā, skaits (vērtību zonās)
2011.-2014.g.1.-3.cet.



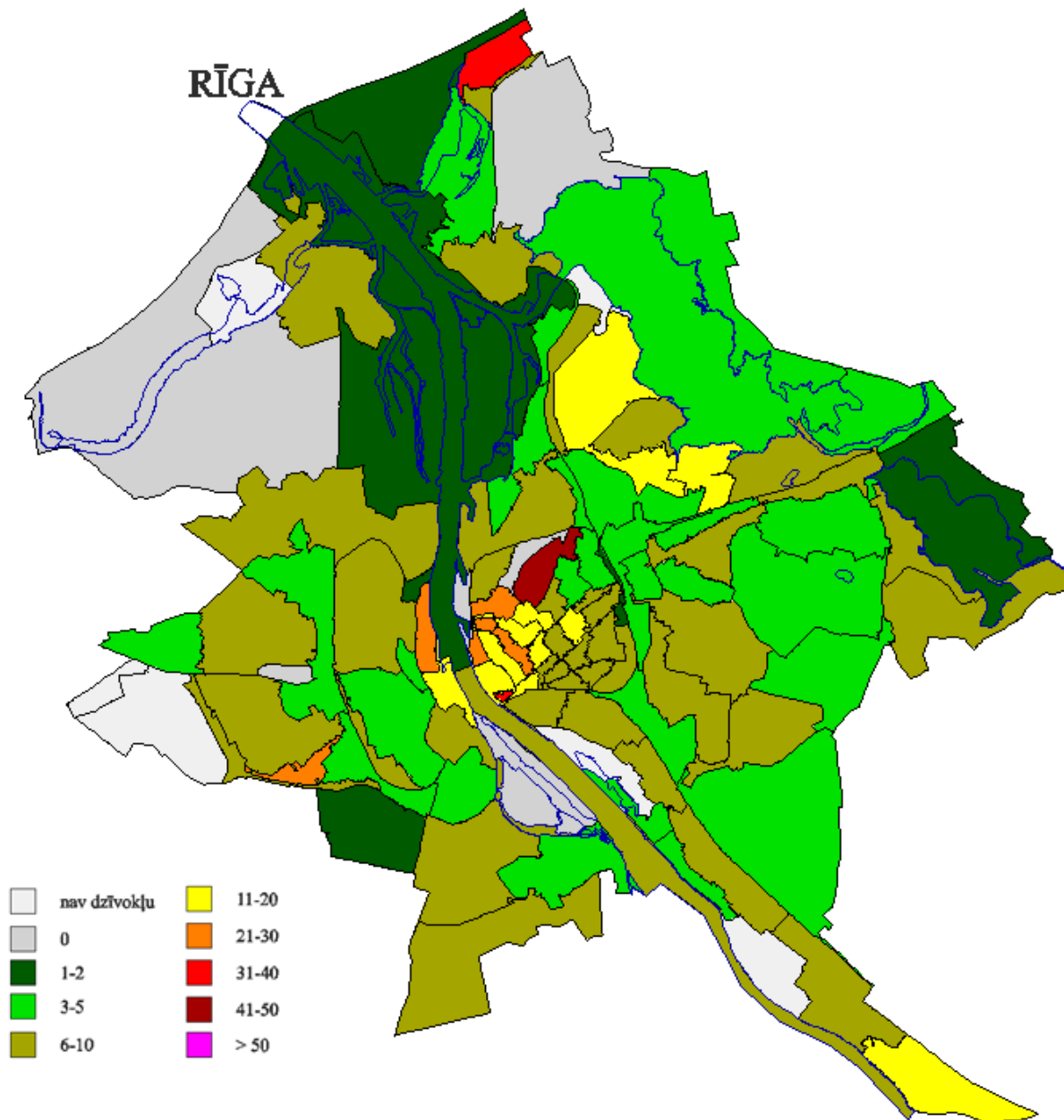
Skaidrojums: nav dzīvokļu - attiecīgajā vērtību zonā Kadastrā nav reģistrēti dzīvokļi; 0 – attiecīgajā vērtību zonā Kadastrā ir reģistrēti dzīvokļi, bet ārvalstnieki nav īpašnieki



Daudzdzīvokļu māja Jūrmalā

Attēls Nr.8 un Attēls Nr.10 ilustrē dzīvokļu īpašnieku – ārvalstnieku sadalījumu Rīgā. Redzams, ka lielākais ārvalstnieku īpašnieku īpatsvars ir pilsētas centrālajā daļā un Vecrīgā, kur tika realizēti Jaunie mājokļu projekti. Šajās teritorijās ārvalstnieku īpašumā esoši dzīvokļi pārsniedz 20% , atsevišķos gadījumos pat 30% un 40%.

Attēls Nr.8. Dzīvokļi ārvalstnieku īpašumā Rīgā, % no kopējā dzīvokļu skaita (vērtību zonās)



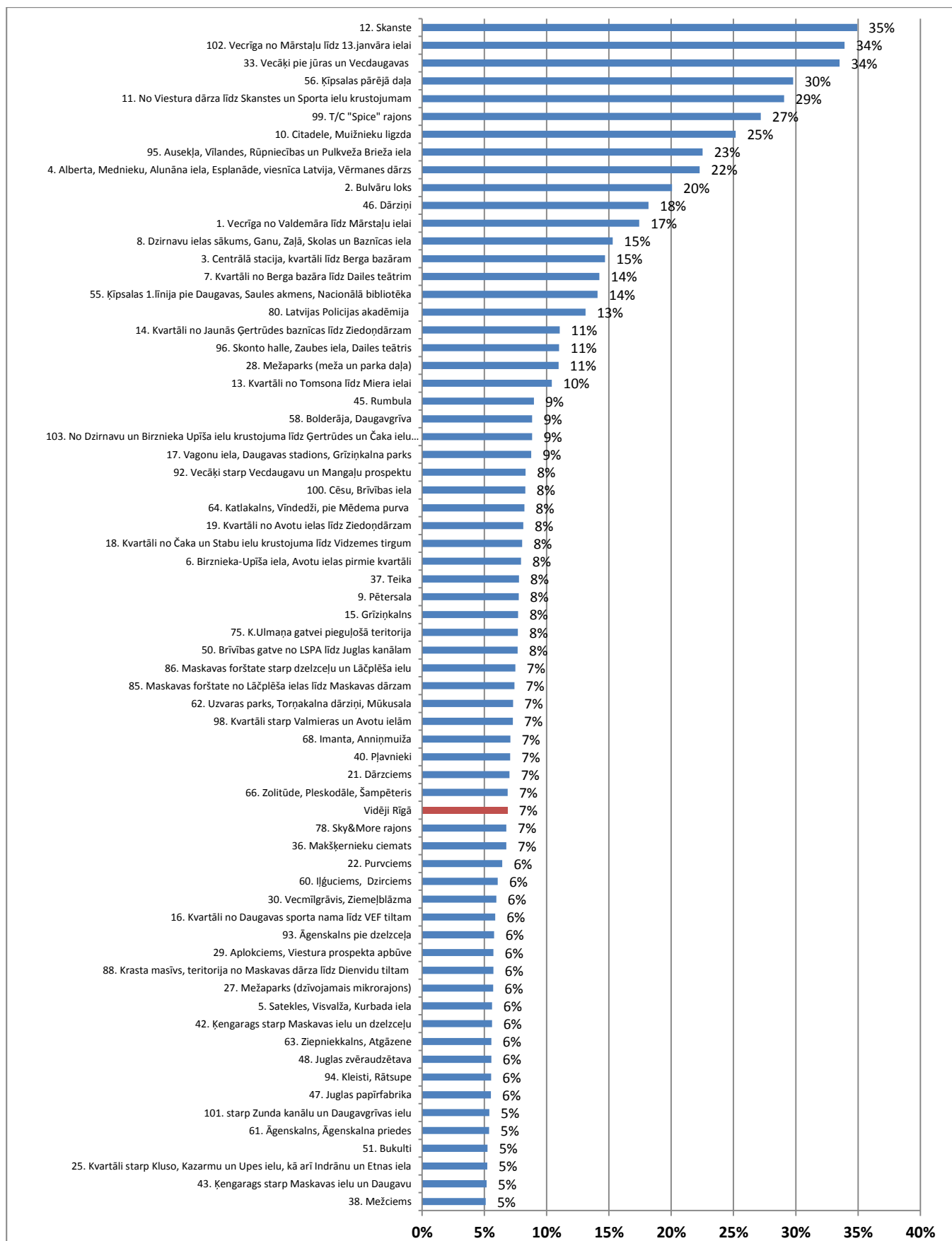
Skaidrojums: nav dzīvokļu - attiecīgajā vērtību zonā Kadastrā nav reģistrēti dzīvokļi; 0 – attiecīgajā vērtību zonā Kadastrā ir reģistrēti dzīvokļi, bet ārvalstnieki nav īpašnieki

Grafiski attēloto ārvalstnieku īpašumā esošo dzīvokļu skaitu Rīgas pilsētā var apskatīt pārskata pielikumā un Dienesta mājas lapā www.kadastralavertiba.lv.

Attēls Nr.9. Vērtību zonu pārskata karte Rīgā



Attēls Nr.10. Dzīvokļu īpašnieku – ārvalstnieku sadalījums Rīgā, % no kopējā dzīvokļu skaita (vērtību zonās)

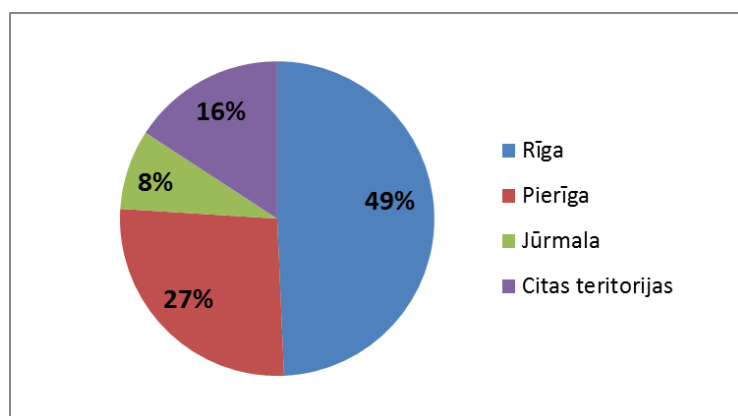


3.2. Dzīvokļi Jaunajos projektos – ārvalstnieku īpašumā

Iepriekšējā sadaļā minētie procentuālie sadalījumi bija par visiem dzīvokļiem kopā, nenodalot dzīvokļus Jaunajos projektos no sērijveida mājām, ekonomiskās klases vai ekskluzīvajiem projektiem. Būtiskāka ārvalstnieku ietekme ir Jauno mājojļu projektu segmentā.

Valstī ir ap 1000 Jauno projektu ēku ar ~32 000 dzīvokļu tajās (Attēls Nr.11). Lielākā daļa jeb 84% šo ēku atrodas Rīgā, Jūrmalā un Rīgai pieguļošajās pašvaldībās

Attēls Nr.11. Jauno projektu ēku teritoriālais sadalījums

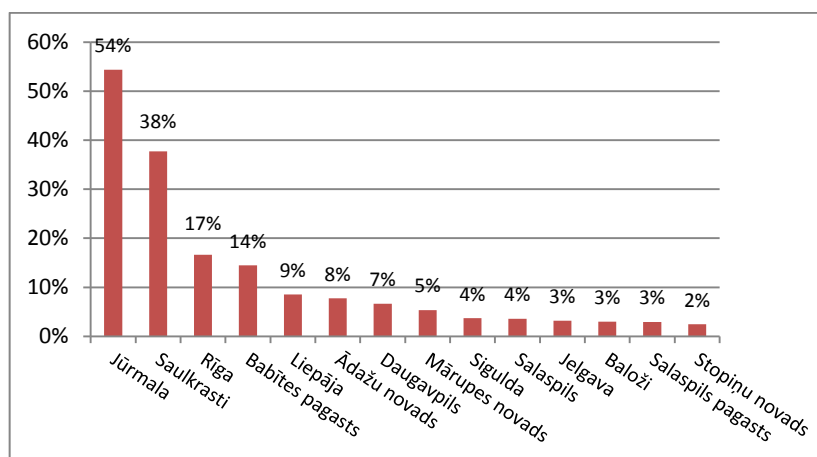


Sakidrojums: Pierīga – Ādažu novads, Babītes novads, Carnikavas novads, Garkalnes novads, Ķekavas novads, Mārupes novads, Salaspils novads, Stopiņu novads

Rīgā Jaunie projekti pārsvarā ir Rīgas pilsētas mikrorajonos (87%), centrā atrodas ap 13% objektu. Pierīgā lielākā pašvaldība ar Jauno projektu ēkām ir Mārupes novads – 9% objektu, Salaspils novadā -5%, Ķekavas novadā – 5%, Garkalnes novadā – 3%, Babītes, Siguldas, Ikšķiles novados ap 2%, pārējās pašvaldībās – 1% un mazāk. Republikas nozīmes pilsētās, izņemot Rīgu un Jūrmalu, Jauno projektu ēku skaits ir neliels – Liepājā -16, bet pārējās zem 10

Attēls Nr.12 parāda ārvalstnieku īpatsvaru Jaunajos projektos dažādās Latvijas teritorijās. Redzams, ka „līderi” ir Jūrmala un Saulkrasti, Rīga - trešajā vietā.

Attēls Nr.12. Dzīvokļu īpašnieku – ārvalstnieku sadalījums Latvijas teritorijās, % no kopējā Jauno projektu dzīvokļu skaita

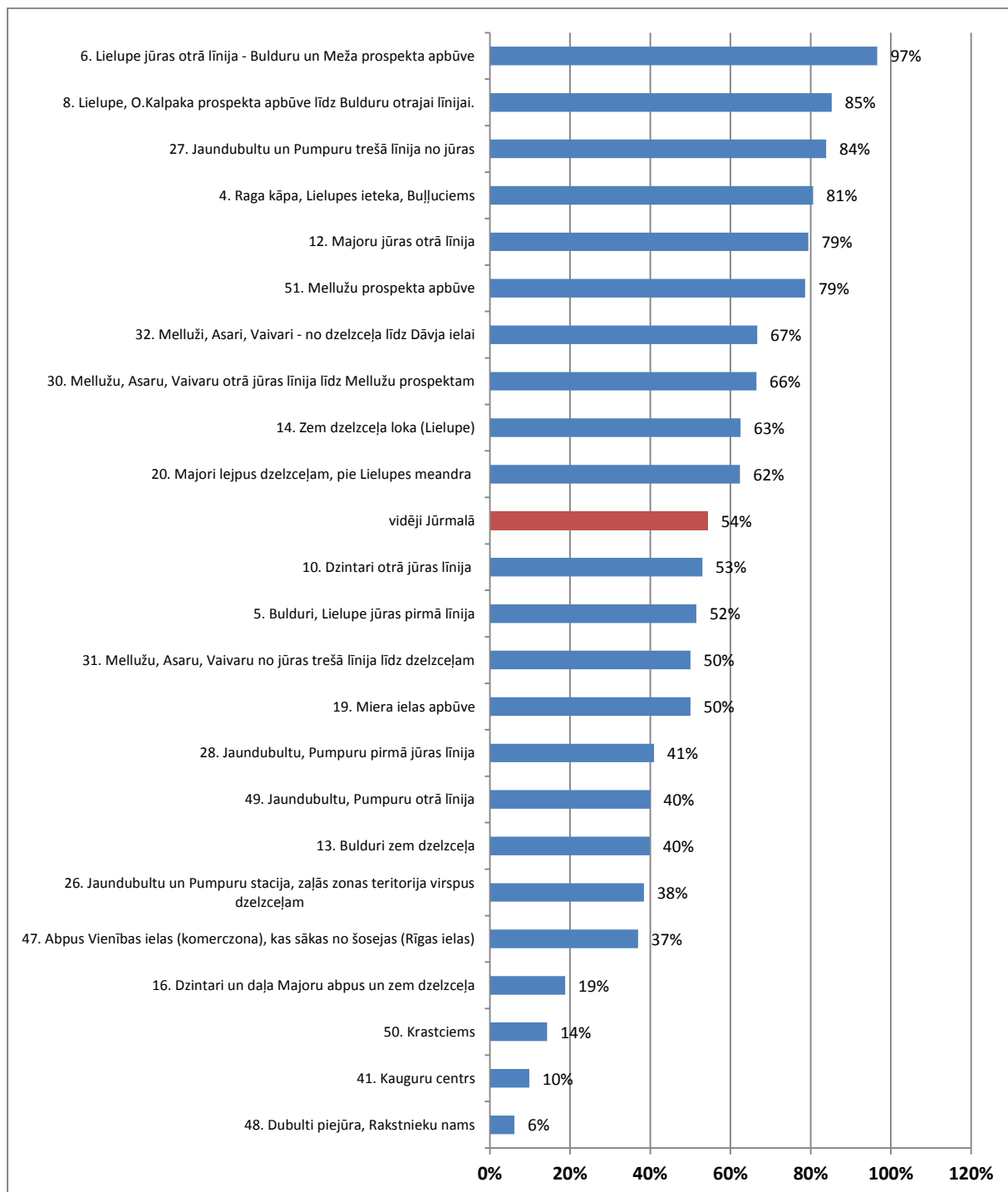


Piezīme: Latvijas teritorija – sīkākais teritoriālais dalījums (pilsēta, novads, pagasts (novada daļa))

Jūrmalā 54%, bet Saulkrastos 38% dzīvokļu Jaunajos mājokļu projektos pieder ārvalstniekiem. Tāpēc var apgalvot, ka šajā segmentā Jūrmalā un Saulkrastos ir ļoti būtiska ārvalstnieku ietekme. Mazāka, bet arī būtiska ietekme ir Rīgā, Liepājā un Pierīgas teritorijās.

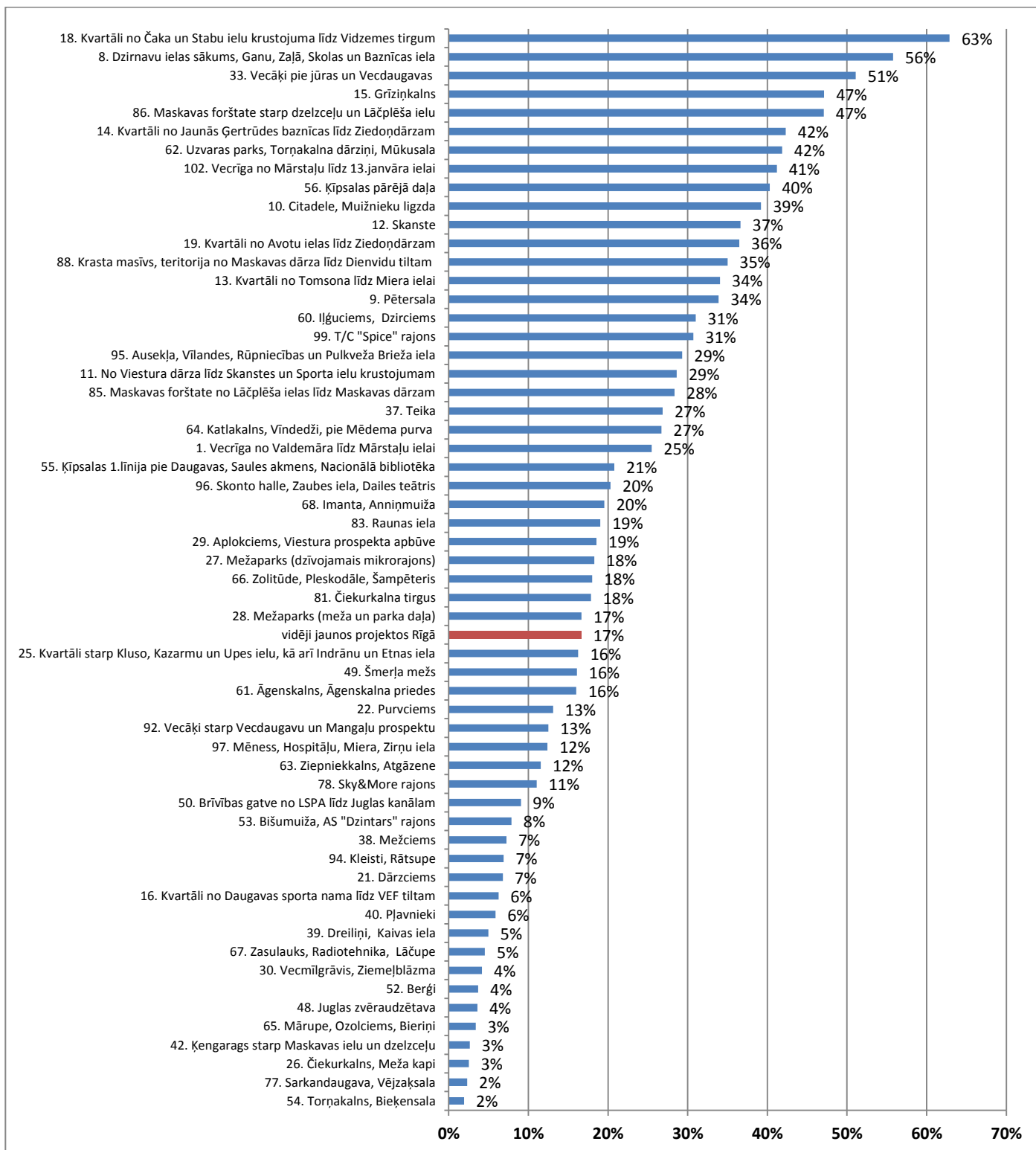
Attēls Nr.13 parāda, ka ārvalstniekiem piederošo dzīvokļu skaits atsevišķās Jūrmalas teritorijās pārsniedz 80% vai pat 90%, no kā var secināt, ka šajās teritorijās ārvalstnieku ietekme ir ļoti būtiska. Lai arī Jaunie mājokļu projekti ir arī *Kauguros*, tomēr tur ārvalstnieku īpašumā ir tikai 10% dzīvokļu.

Attēls Nr.13. Dzīvokļu īpašnieki – ārvalstnieki Jūrmalā, % no kopējā dzīvokļu skaita Jaunajos projektos



Rīgā, salīdzinājumā ar Jūrmalu ir vairāk Jauno projektu, taču ārvalstnieku īpatsvars ir mazāks, kaut gan atsevišķās teritorijās tas arī ir ļoti būtisks - pārsvarā pilsētas centrā (Attēls Nr.14).

Attēls Nr.14. Dzīvokļu īpašnieki – ārvalstnieki Rīgā, % no kopējā dzīvokļu skaita Jaunajos projektos

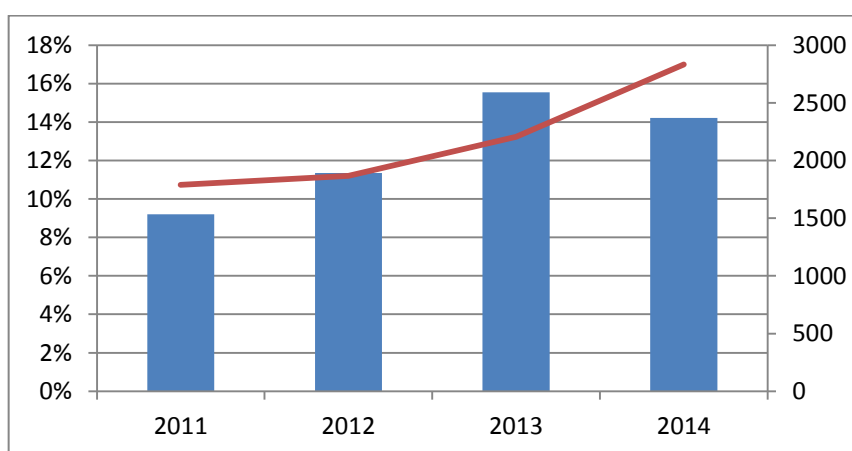


3.3. Ārvalstnieki – dzīvokļu pircēji

Ārvalstnieku īpašumā esošo dzīvokļu īpatsvars raksturo ārvalstnieku ietekmi uz tirgu ilgstošākā laika periodā, kurā ir izveidojusies proporcija starp ārvalstniekiem (nerezidentiem) un rezidentiem – dzīvokļu īpašniekiem.

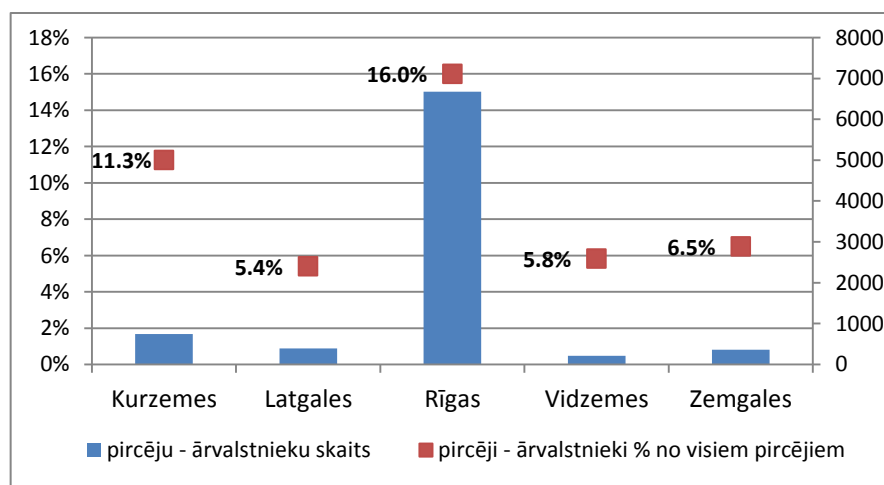
Attēls Nr.15 parāda kopējo ārvalstnieku veikto darījumu skaitu ar dzīvokļiem, kā arī pircēju – ārvalstnieku īpatsvaru. No attēla redzams, ka laika posmā no 2011.gada līdz 2014.gada trešajam ceturksnim darījumu skaits ir pieaudzis - no 1500 līdz 2500. Pircēju ārvalstnieku īpatsvars palielinājies no 11% 2011.gadā līdz 17% 2014.gada trijos ceturkšņos. Būtisku šo darījumu daļu var saistīt ar investīciju programmu, kas paredz TUA iegūšanu apmaiņā pret investīcijām nekustamā īpašumā.

Attēls Nr.15. Dzīvokļu pircēju - ārvalstnieku darījumu skaits un procentuālais dalījums no visiem pirkuma darījumiem Latvijā 2011.-2014.g.1.-3.cet.



Ārvalstnieku dzīvokļu pircēju ziņā reģionālā dalījumā dominē Rīgas plānošanas reģions, kurā šajā laika posmā notikuši vairāk kā 6000 pirkuma darījumu (Attēls Nr.16). Citos plānošanas reģionos darījumu skaits nepārsniedz 1000. Rīgas plānošanas reģionā pircēji – ārvalstnieki sastāda 16% no visiem dzīvokļu pirkuma darījumiem.

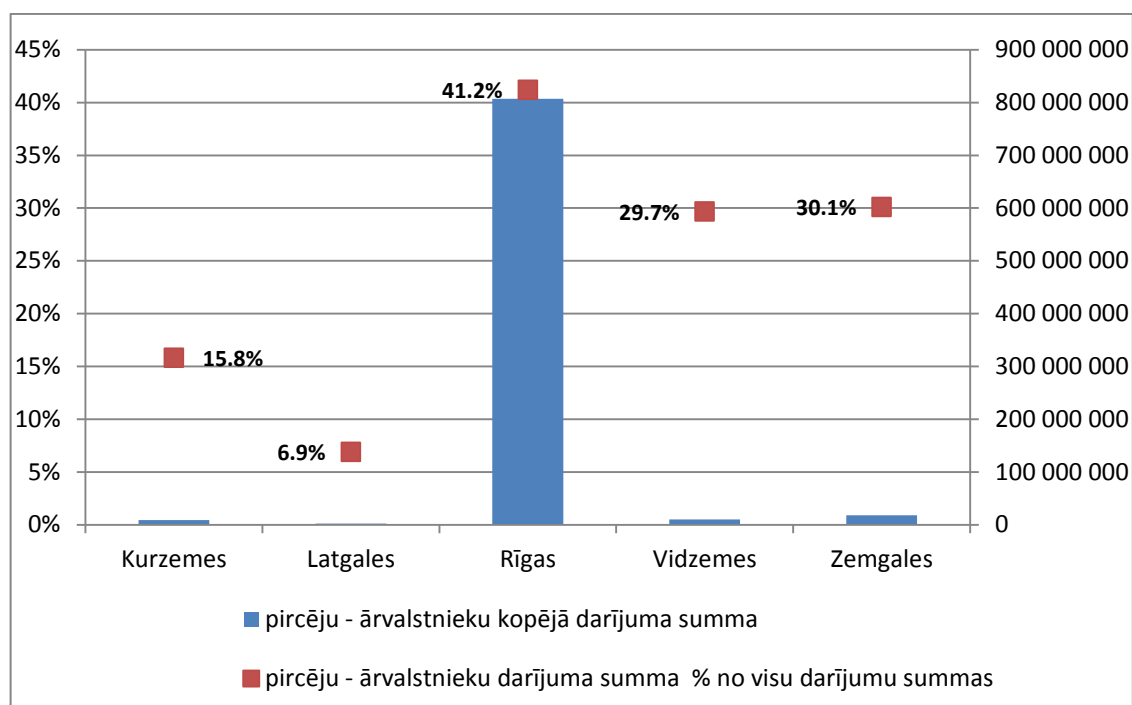
Attēls Nr.16. Dzīvokļu pircēju- ārvalstnieku skaits un to daļa no visiem dzīvokļu pircējiem plānošanas reģionos 2011.-2014.g.1.-3.cet.



Attēls Nr.17 parāda dzīvokļu segmentā ieplūdušās naudas apjomu, ko veikuši ārvalstnieki. Arī šādā griezumā līderis ir Rīgas plānošanas reģions ar apgrozījumu aptuveni 800 milj. EUR un ārvalstnieku naudas īpatsvaru virs 40% no visu darījumu summas. Tā ir būtiska ietekme. Lai arī Zemgales un Vidzemes plānošanas reģionos ārvalstnieku naudas apgrozījums ir mazāks Rīgas reģionā, naudas masa veido būtisku daļu – aptuveni 30% no visas naudas masas, kas apgrozās attiecīgā reģionā dzīvokļu tirgū.

Analizējot saistīti gan darījumu skaitu, gan naudas apgrozījumu, secināms, ka ārvalstnieki iegādājas dārgākus dzīvokļus kā Latvijas rezidenti.

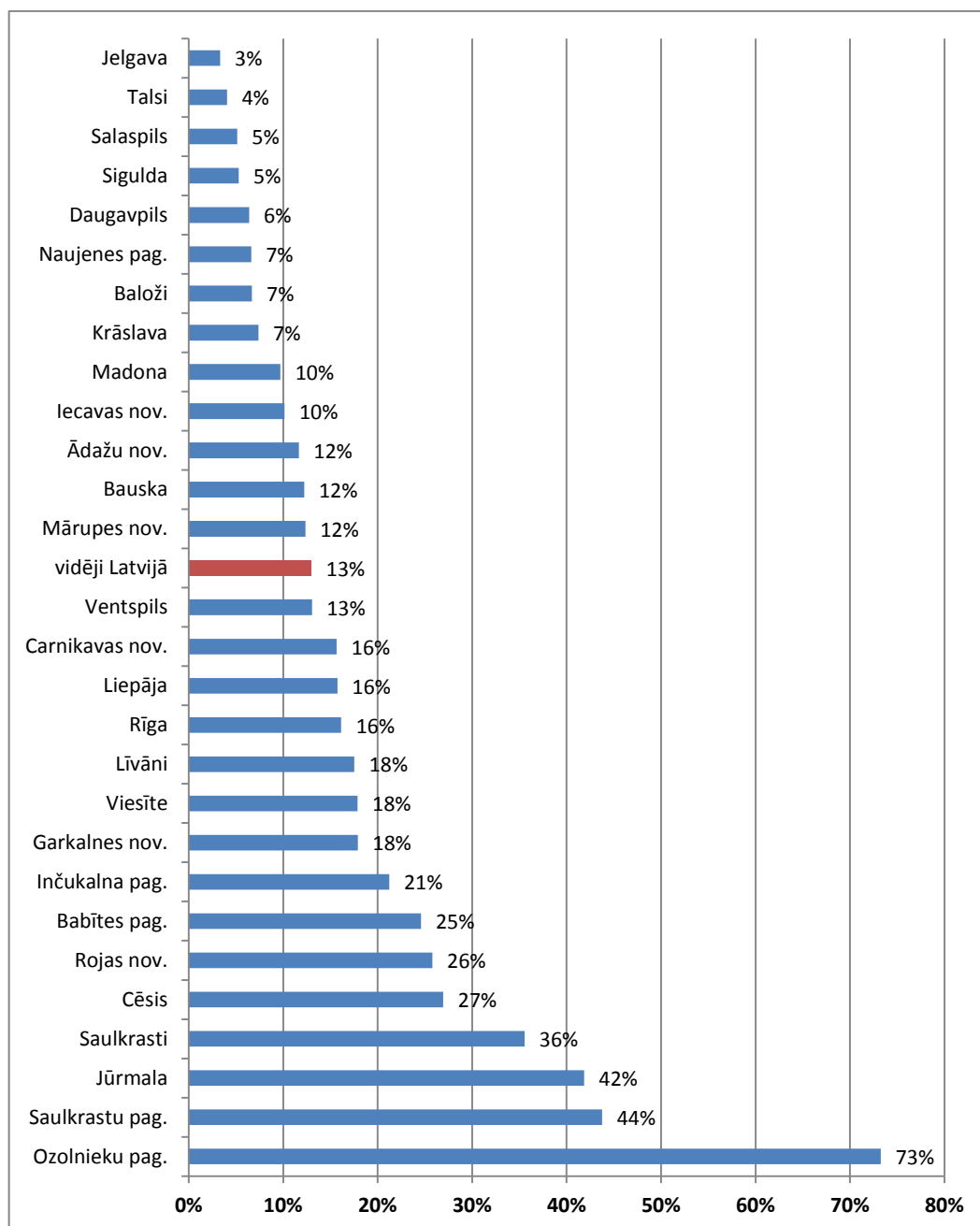
Attēls Nr.17. Dzīvokļu pircēju - ārvalstnieku kopējā darījumu summa EUR un summas daļa % no kopējās darījumu summas dzīvokļu segmentā 2011.-2014.g.1.-3.cet.



Attēls Nr.18 parāda, kādu daļu Latvijas teritoriju griezumā veido dzīvokļu pircēji ārvalstnieki. Redzams, ka šajā dalījumā līderis ir Ozolnieku pagasts, tālāk - Saulkrastu pagasts, Jūrmala, Saulkrastu pilsēta un Cēsis. Rīga šajā sarakstā ieņem tikai 12 rangu. Ja kādā teritorijā ir salīdzinoši mazs darījumu skaits un dažos no tiem ir piedalījušies ārvalstnieki, tad var gadīties, ka matemātiski tas dod augstu ārvalstnieku pirkuma darījumu procentu.

Lai labāk izvērtētu šādus gadījumus vēlams analīzi veikt izmantojot gan ārvalstnieku pirkuma darījumu skaita īpatsvaru, gan arī skaitu attiecīgā teritorijā.

Attēls Nr.18. Dzīvokļu pircēju ārvastnieku īpatsvars, % no visiem pirkuma darījumiem Latvijas teritorijās 2011.-2014.g.1.-3.cet.

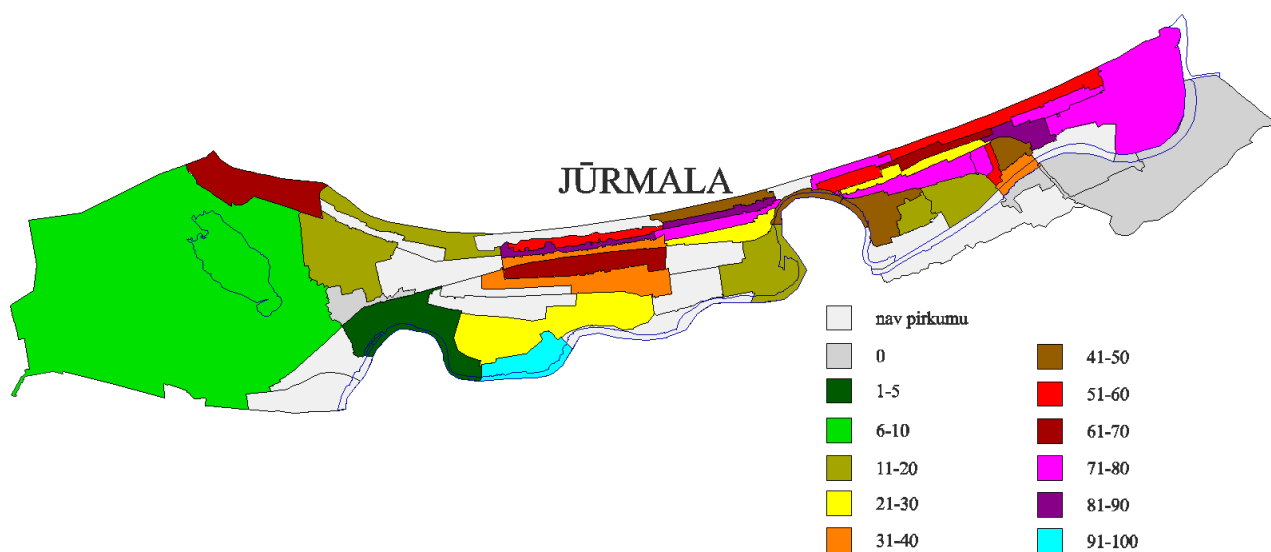


Piezīme: Latvijas teritorija – sīkākais teritoriālais dalījums (pilsēta, novads, pagasts (novada daļa))

Attēls Nr.19 un Attēls Nr.20 atspoguļo pirkuma darījumu īpatsvaru un skaitu Jūrmalā.

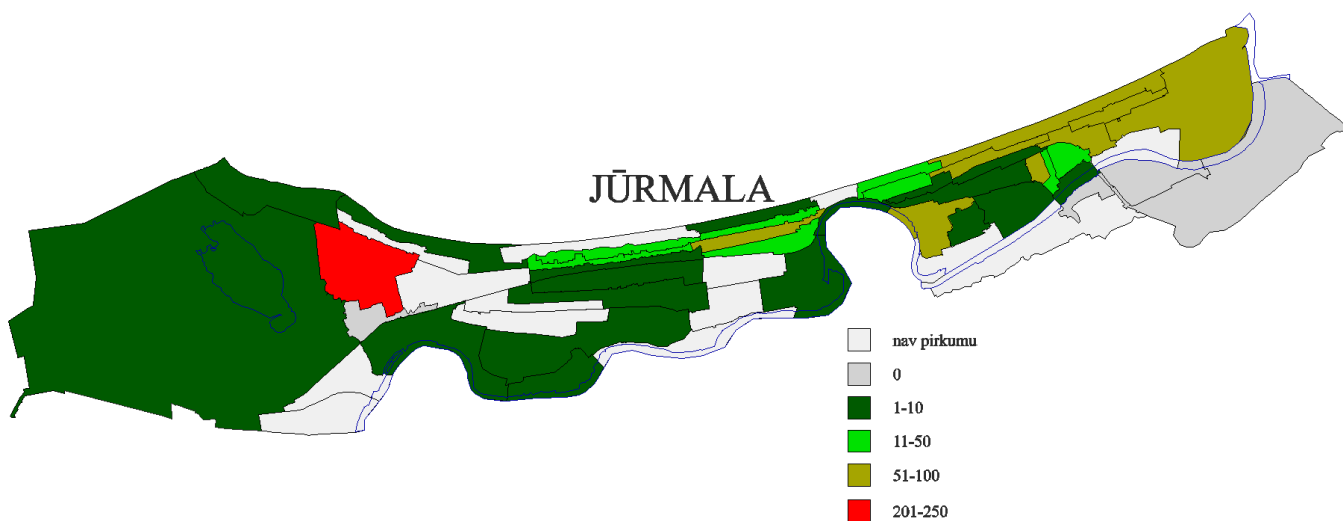
Ja arī kādā teritorijā darījumu skaits ir neliels salīdzinājumā ar darījumu skaitu Latvijā, bet ārvastnieku īpatsvars ir liels, tad var apgalvot, ka ārvastniekiem ir lokāla ietekme, kas būtiski neietekmē visu tirgu Latvijā. To var minēt, piemēram, par Ozolnieku pagastu, kurā ir tikai divas Jauno projektu mājas.

Attēls Nr.19. Dzīvokļu pircēji – ārvalstnieki Jūrmalā, % no kopējā dzīvokļu pirkuma darījumu skaita 2011.-2014.g.1.-3.cet.



Skaidrojums: nav pirkumu – attiecīgajā vērtību zonā nav notikuši darījumi; 0 – attiecīgajā vērtību zonā ir notikuši darījumi, bet tajos nav iesaistīti ārvalstnieki

Attēls Nr.20. Dzīvokļu pircēji – ārvalstnieki Jūrmalā, skaits 2011.-2014.g.1.-3.cet.



Skaidrojums: nav pirkumu – attiecīgajā vērtību zonā nav notikuši darījumi; 0 – attiecīgajā vērtību zonā ir notikuši darījumi, bet tajos nav iesaistīti ārvalstnieki

Šāda veida kartes par situāciju Latvijā kopumā, Pierīgā un Rīgas pilsētā ir apskatāmas pārskata pielikumā un Dienesta mājas lapā www.kadastralavertiba.lv.

3.4. Ārvalstnieki – dzīvokļu pircēji Jaunajos projektos

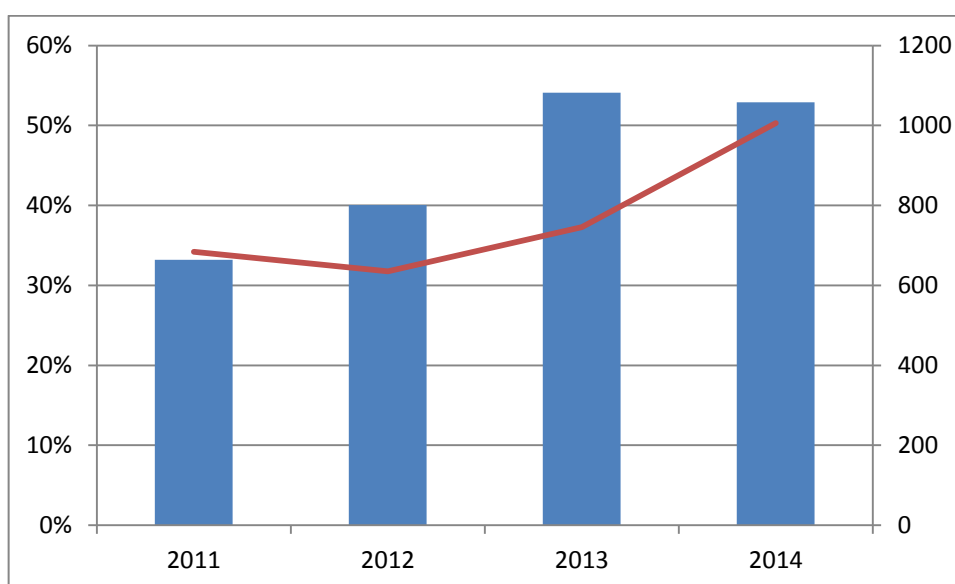
Dzīvokļu pircēju - ārvalstnieku skaits un īpatsvars atšķiras Jauno projektu mājās no sērijveida mājām.

Attēls Nr.21 parāda kopējo ārvalstnieku pirkuma darījumu skaitu ar dzīvokļiem Jaunajos projektos, kā arī pircēju – ārvalstnieku īpatsvaru. Redzams, ka laika posmā no 2011.gada līdz 2014.gada 3.ceturksnim abi rādītāji pieaug.

Darījumu skaits pieaudzis no 750 līdz vairāk nekā 1000, bet pircēju īpatsvars - no 30% līdz 50%. Būtisku šo darījumu daļu var saistīt ar procesu, kas paredz TUA iegūšanu apmaiņā pret investīcijām nekustamā īpašumā.

Ja salīdzina dzīvokļu pircēju īpatsvaru visā dzīvokļu segmentā (Attēls Nr.15) ar pircēju īpatsvaru jauno mājokļu segmentā, tad redzams, ka īpatsvars ir būtiski lielāks - aptuveni trīs reizes. 2013. un 2014.gada trijos ceturkšņos ārvalstnieku pircēju īpatsvars jaunajos dzīvokļos bija ~50%, kas arī ir aptuveni trīs reizes lielāks kā šajā pašā periodā visā dzīvokļu segmentā un tā ir ļoti būtiska ietekme.

Attēls Nr.21. Dzīvokļu pircēju - ārvalstnieku darījumu skaits un procentuālais dalījums no pirkuma darījumiem ar jaunajiem dzīvokļiem Latvijā 2011.-2014.g.1.-3.cet.

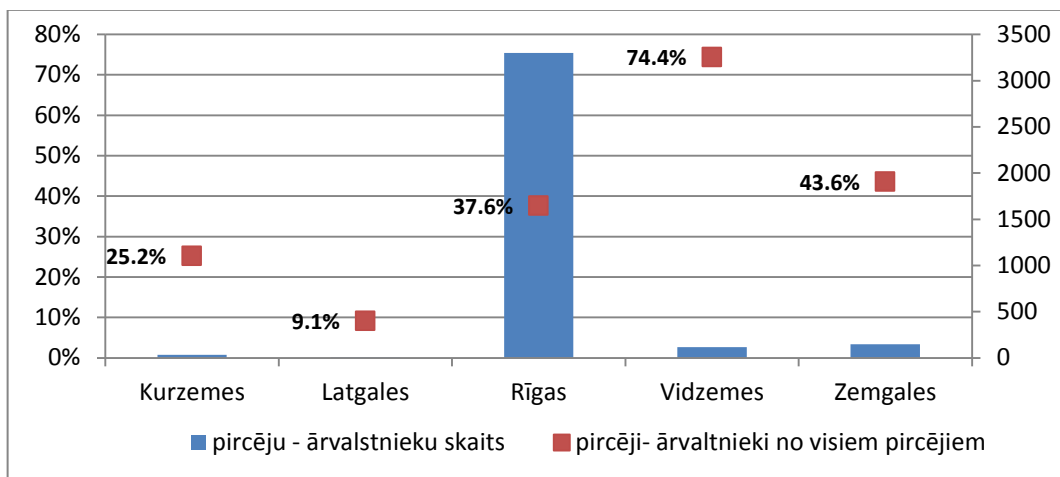


Attēls Nr.22 parāda ārvalstnieku pirkuma darījumu skaitu ar dzīvokļiem Jaunajos projektos, kā arī šo darījumu īpatsvaru starp visiem darījumiem šajā segmentā. Līdzīgi kā visā dzīvokļu segmentā (Attēls Nr.16), arī Jauno projektu segmentā dominē darījumi Rīgas plānošanas reģionā. Jāatzīmē, ka šajā reģionā arī ir visvairāk jauno mājokļu projektu. 37,6% gadījumos Rīgas plānošanas reģionā dzīvokļus Jaunajos projektos pirkusi ārvalstnieki. Visā dzīvokļu segmentā Rīgas reģionā ārvalstnieku īpatsvars ir 16%.

Citos plānošanas reģionos ir būtiski mazāk jauno mājokļu projektu, kā arī mazāks ārvalstnieku pircēju skaits, taču īpatsvars Vidzemes un Zemgales plānošanas reģionos ir pat lielāks nekā Rīgas plānošanas reģionā. Vidzemes plānošanas reģionā tas ir pat 74,4%, kas ir ļoti būtiski. Neskatoties uz to, ka darījumu skaits šajos reģionos ir būtiski mazāks kā Rīgas

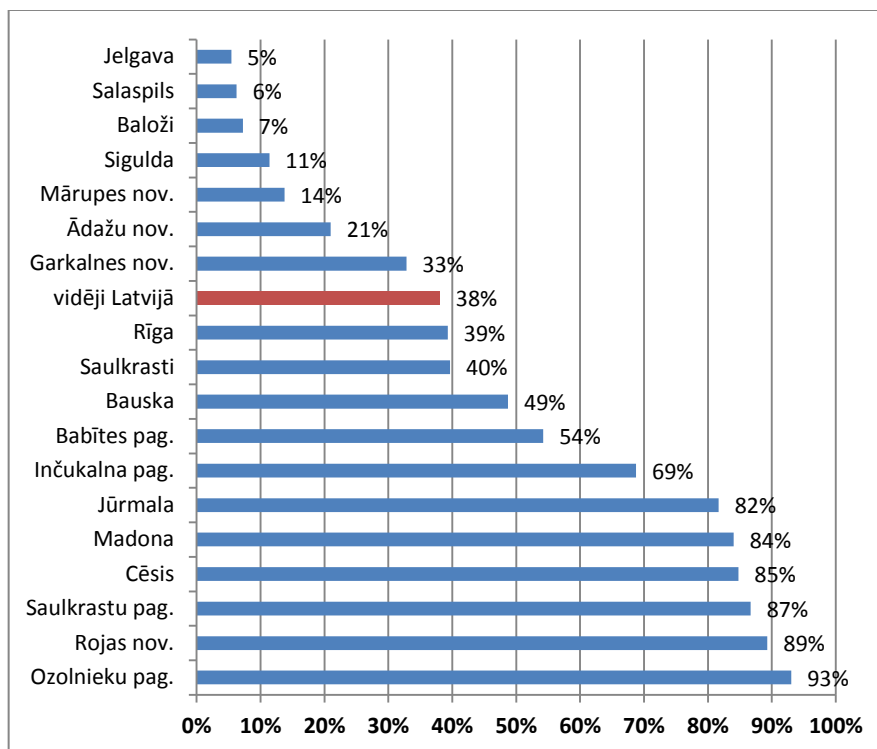
reģionā, lokālā – reģionālā ietekme no ārvalstnieku – pircēju puses ir lielāka. Tas skaidrojams, ka šajos reģionos ir atsevišķi Jaunie projekti, kas ir pieprasīti no ārvalstnieku pircēju puses un uz kopējā stagnējošā tirgus fona rada augstu ārvalstnieku – pircēju īpatsvaru, piemēram Cēsīs ir 10 Jauno projektu daudzdzīvokļu mājas, taču ārvalstnieki kā pircēji dominē tikai 4 mājās.

Attēls Nr.22. Dzīvokļu pircēju - ārvalstnieku skaits un to daļa no visiem dzīvokļu pircējiem Jaunajos projektos plānošanas reģionos 2011.-2014.g.1.-3.cet.



Attēls Nr.23 parāda ārvalstnieku nopirkto dzīvokļu Jaunajos projektos īpatsvaru Latvijas teritorijās.

Attēls Nr.23. Dzīvokļu pircēju - ārvalstnieku Jaunajos projektos īpatsvars Latvijas teritorijās, % no visiem pirkuma darījumiem attiecīgā teritorijā 2011.-2014.g.1.-3.cet.



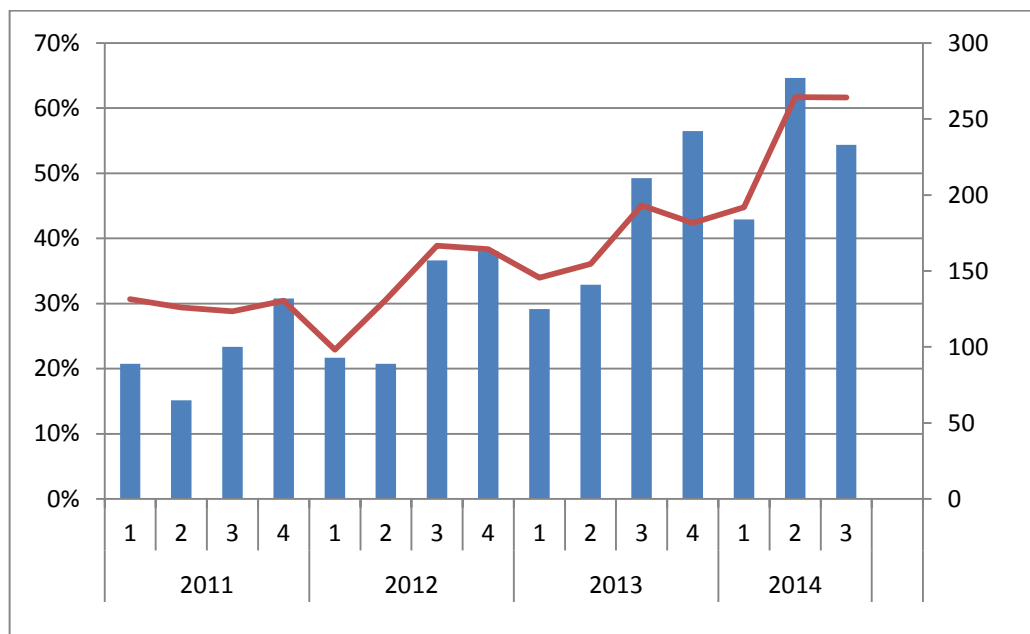
Piezīme: Latvijas teritorija – sīkākais teritoriālais dalījums (pilsēta, novads, pagasts (novada daļa))

Līderis, līdzīgi kā pircēji starp visiem dzīvokļiem, arī ir Ozolnieku pagasts. Tajā vairāk nekā 90% pircēju pagastā esošajos 2 Jaunajos projektos ir ārvalstnieki. Varētu apgalvot, ka, ja nebūtu pircēji - ārvalstnieki, tad šos projektus nevarētu realizēt. Līdzīgus secinājumus var izdarīt arī par Jaunajiem projektiem vairākās citās pilsētās un novados.

Rīgā, kur Jauno projektu ir visvairāk (virs 500), pircēju - ārvalstnieku īpatsvars ir 40%, kas arī ir ļoti būtiski. Arī šajā gadījumā apgalvojums līdzīgs. Šāds secinājums attiecas arī uz citām teritorijām, vismaz, kuras ir virs vidējā rādītāja Latvijā pēc ārvalstnieku īpatsvara.

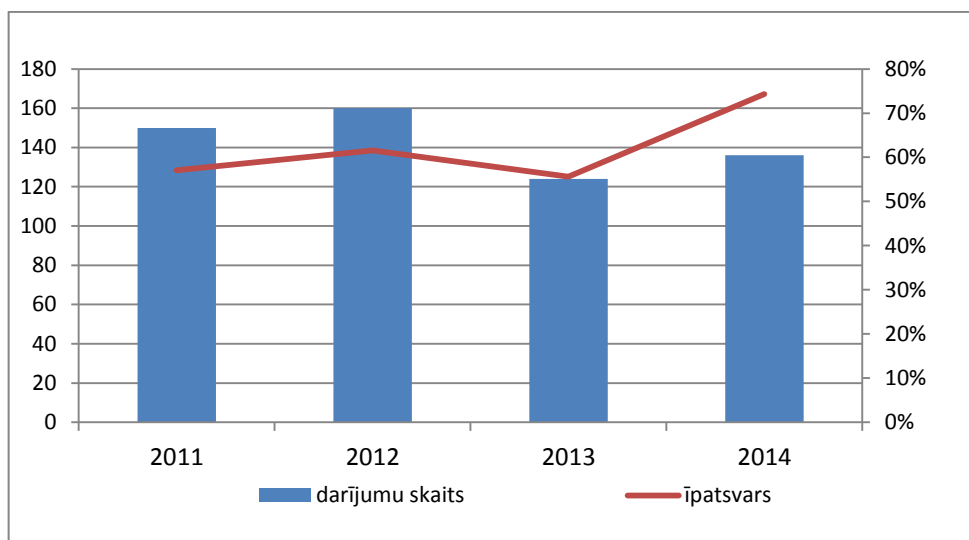
Starp dažādām teritorijām Latvijā ārvalstnieku iespaids arī nav vienāds. Piemēram, Rīgas pilsētā redzams, ka 2011.gadā ārvalstnieku veikto darījumu skaits bija vidēji ap 100 ceturksnī, bet 2014.gada pirmajos ceturkšņos jau ap 200. Šajā laikā dubultojies arī ārvalstnieku īpatsvars – no 30% līdz 60% (Attēls Nr.24). Tas galvenokārt saistīts ar TUA iegūšanu, saistībā ar nekustamā īpašuma iegādi. Sevišķi tas attiecas uz 2014.gadu, kad daudzi pircēji steidzās realizēt pirkuma darījumus līdz 1.septembrim, kad stājās spēkā jaunās normas Imigrācijas likumā attiecībā par investīciju apjomu.

Attēls Nr.24. Dzīvokļu pircēju - ārvalstnieku skaits un īpatsvars Jaunajos projektos, % no visiem pirkuma darījumiem Rīgā 2011.-2014.g.1.-3.cet.



Detalizētāk apskatāmā laika periodā tendenci Rīgas centrā un mikrorajonos parāda zemāk esošie attēli. Attēls Nr.25 parāda ārvalstnieku veikto darījumu skaitu un īpatsvaru Rīgas centrā (Vecrīga un teritorija līdz dzelzceļa lokam). Redzams, ka īpatsvars saglabājas augsts – 60% līdz 70% apmērā, savukārt darījumu skaits svārstās no 140 līdz 160 darījumiem gadā.

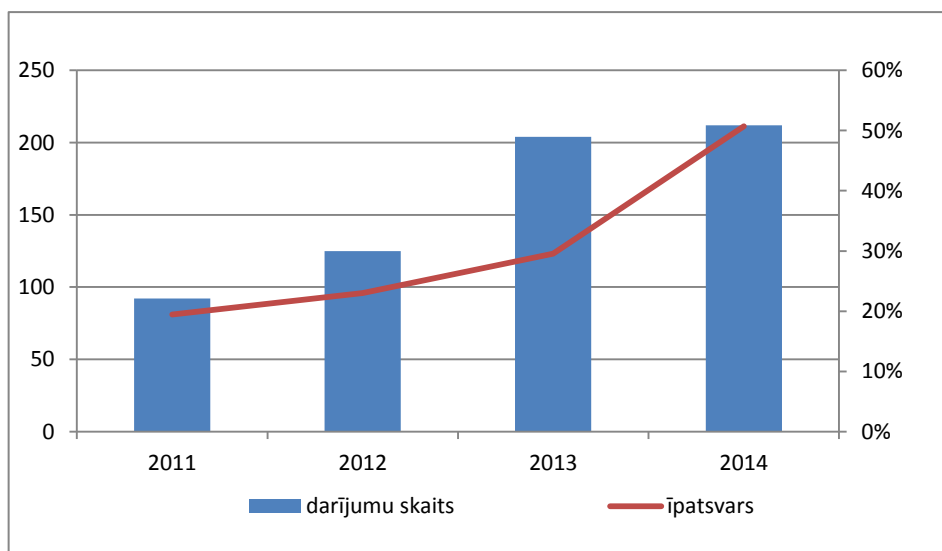
Attēls Nr.25. Dzīvokļu pircēji - ārvalstnieki Jaunajos projektos, skaits un īpatsvars % no visiem pirkuma darījumiem Rīgas centrā 2011.-2014.g.1.-3.cet.



Piezīme: Rīgas centrs – Vecrīga un teritorija līdz dzelzceļa lokam

Ārvalstnieku veikto darījumu skaitu un īpatsvaru Jauno projektu segmentā Rīgas mikrorajonos (Purvciems, Mežciems, Pļavnieki, Bolderāja, Zolitūde, Imanta) parāda Attēls Nr.26. Redzams, ka apskatāmā laika periodā dubultojies gan darījumu skaits – no 100 līdz 200, gan īpatsvars – no 20% līdz 50%. Galvenokārt izmaiņas šajā segmentā nosaka izmaiņas kopējās tendencēs (Attēls Nr.24).

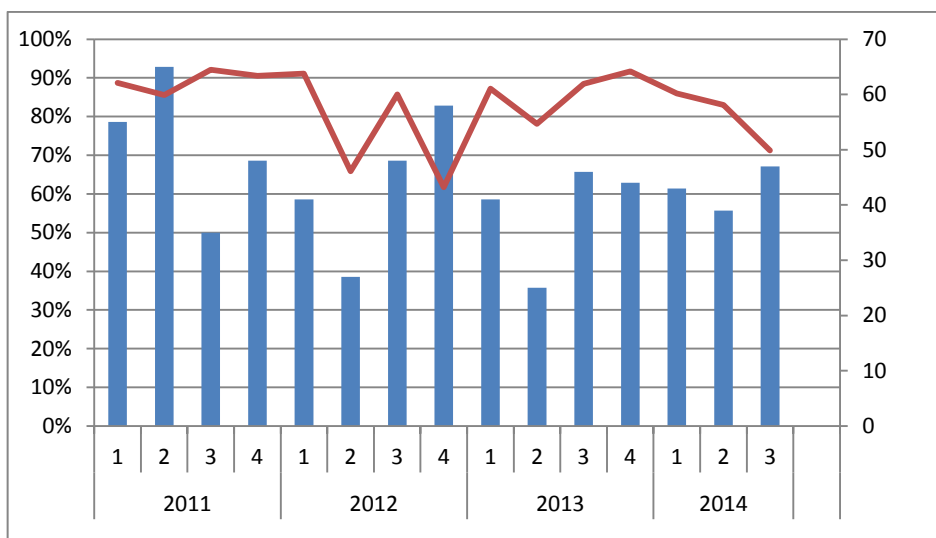
Attēls Nr.26. Dzīvokļu pircēji - ārvalstnieki Jaunajos projektos, skaits un īpatsvars % no visiem pirkuma darījumiem Rīgas mikrorajonos 2011.-2014.g.1.-3.cet.



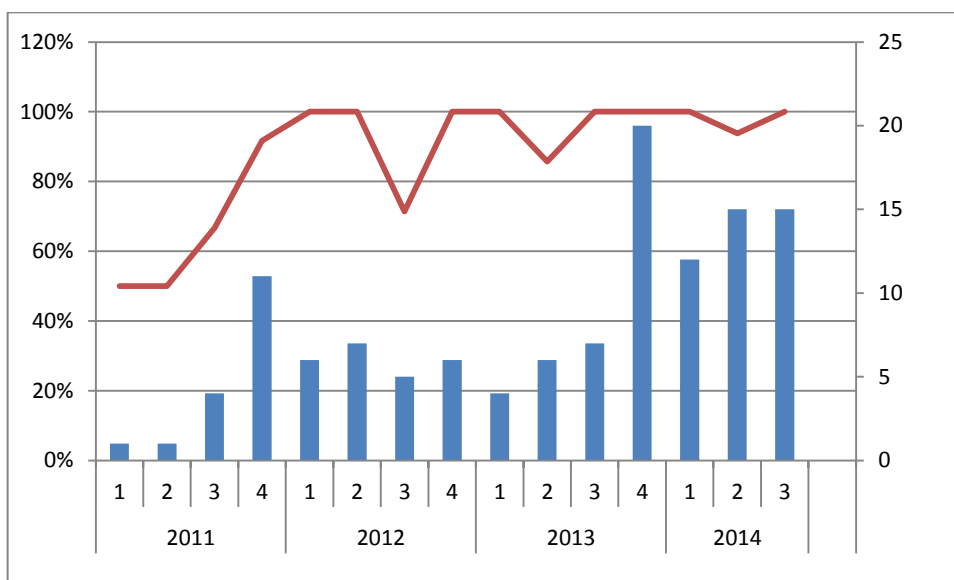
Piezīme: Rīgas mikrorajoni – Purvciems, Mežciems, Pļavnieki, Bolderāja, Zolitūde, Imanta

Līdzīga situācija kā Rīgas centrā, kur Jauno projektu segmentā dominē pircēji ārvalstnieki, ir arī Jūrmalā un Ozolnieku pagastā - aptuveni 90% pircēju ir ārvalstnieki. Tas nozīmē, ka bez ārvalstniekiem jauno mājokļu projektus arī šajās teritorijās praktiski nevarētu realizēt, vismaz par tādu cenu, kādu nodrošina ārvalstnieki (Attēls Nr.27 un Attēls Nr.28).

Attēls Nr.27. Dzīvokļu pircēji – ārvalstnieki Jaunajos projektos, skaits, īpatsvars % no visiem pirkuma darījumiem Jūrmalā 2011.-2014.g.1.-3.cet.



Attēls Nr.28. Dzīvokļu pircēji – ārvalstnieki Jaunajos projektos, skaits, īpatsvars % no visiem pirkuma darījumiem Ozolnieku pagastā 2011.-2014.g.1.-3.cet.



4. Ārvalstnieku ietekme uz savrupmāju tirgu

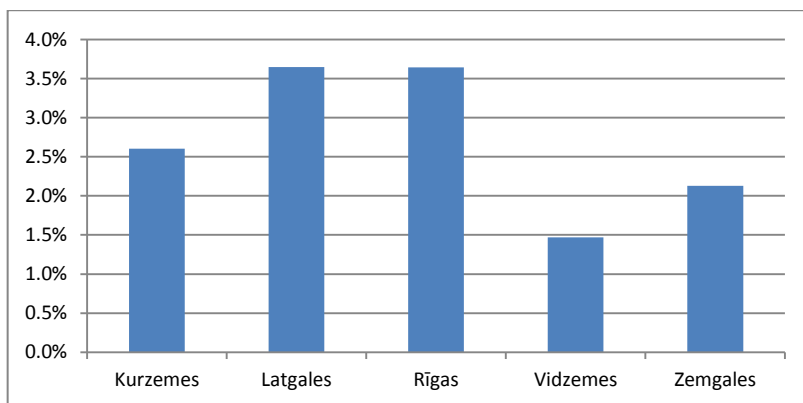
4.1. Savrupmājas – ārvalstnieku īpašumā

Salīdzinājumā ar dzīvokļu segmentu, savrupmājas ārvalstnieki iegādājas mazāk.

Attēls Nr.29 parāda savrupmāju īpatsvaru, kas ir ārvalstnieku īpašumā dalījumā pa plānošanas reģioniem. Fizisku personu - ārvalstnieku īpašumā ir ~ 3% jeb ap 5000 savrupmāju.

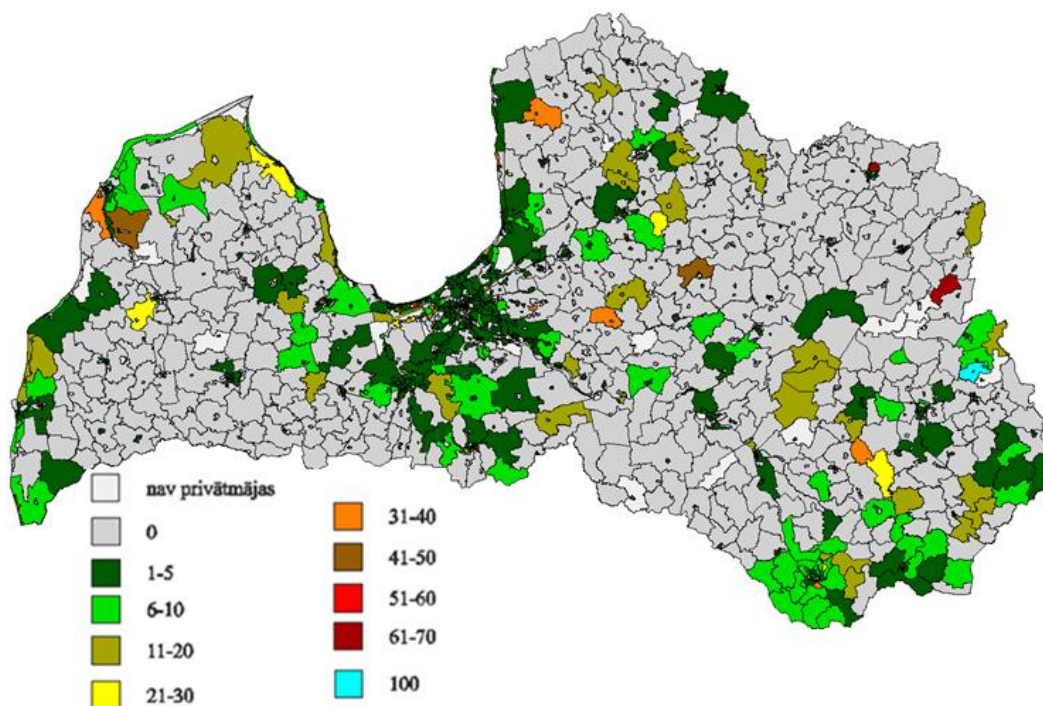
Savrupmāju segmentā, atšķirībā no dzīvokļiem, aptuveni vienāds īpašnieku ārvalstnieku īpatsvars ir Rīgas un Latgales plānošanas reģionos, zemāks - pārējos reģionos.

Attēls Nr.29. Savrupmājas ārvalstnieku īpašumā, % plānošanas reģionos 2011.-2014.g.1.-3.cet.



Attēls Nr.30 ilustrē ārvalstnieku īpašumā esošas savrupmājas dalījuma pa Latvijas teritorijām (vērtību zonām), savukārt grafiski attēlotais savrupmāju skaits ir aplūkojams pārskata pielikumā.

Attēls Nr.30. Savrupmājas ārvalstnieku īpašumā Latvijā, % no kopējā savrupmāju skaita 2011.-2014.g.1.-3.cet.

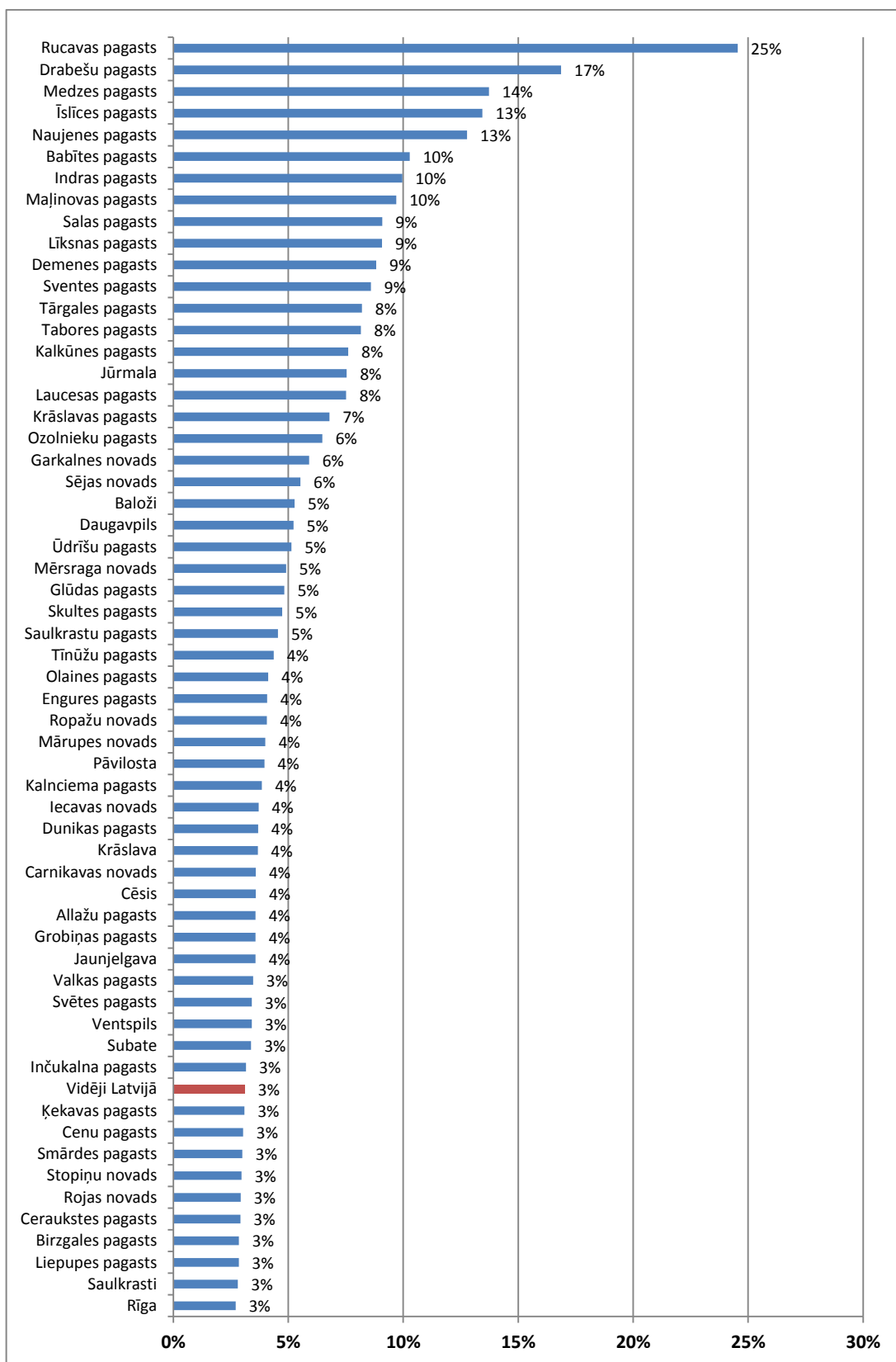


Skaidrojums: nav privātmājas - attiecīgajā vērtību zonā Kadastrā nav reģistrētas savrupmājas; 0 – attiecīgajā vērtību zonā Kadastrā ir reģistrētas savrupmājas, bet ārvalstnieki nav īpašnieki

Dalījumā pa Latvijas teritorijām savrupmāju īpašnieku - ārvalstnieku īpatsvars nav vienāds (

Attēls Nr.31). Lielākais īpatsvars ir Kurzemē - Rucavas pagastā, Medzes pagastā un Vidzemē - Amatas novada Drabešu pagastā. Teritorijas Pierīgā – tikai 6.vietā un kā ārvalstniekiem vistīkamākā vieta – Babītes pagasts. Ārvalstnieku pieprasītā Jūrmala – 16.vietā ar 7,5% ārvalstnieku savrupmāju īpašnieku īpatsvaru, bet Rīga ir zem vidējā Latvijā – 2,7%.

Attēls Nr.31. Savrupmāju īpašnieku – ūrvalstnieku sadalījums pa Latvijas teritorijām, % no kopējā savrupmāju skaita attiecīgā teritorijā



Piezīme: Latvijas teritorija – sīkākais teritoriālais dalījums (pilsēta, novads, pagasts (novada daļa))

Rucavas pagasts robežojas ar Lietuvu, līdz ar to Rucavas pagastā savrupmāju īpašnieki ir Lietuvas republikas pilsoņi, kas visticamāk 40 īpašumus no 165 savrupmāju īpašumiem iegādājušies dēļ Baltijas jūras tuvuma.

Amatas novada Drabešu pagastā tiek realizēts populārais projekts „Amatciems”, kura īstenotājs ir [redacted]. Šo projektu iecienījuši arī daudzi ārvalstnieki, liela daļa no Krievijas un citām NVS valstīm. Daļa pircēju saista nekustamā īpašuma iegādi ar TUA.

Atsevišķos novados un pagastos, kas atrodas tuvu Valsts robežai visumā ir lielāks ārvalstniekiem piederošo savrupmāju skaits nekā tālāk no robežas, kaut gan īpašumu skaits var būt neliels. Tas skaidrojams ar to, ka pagastā lielākoties ir lauksaimniecībai izmantojami īpašumi (viensētas), mazāk savrupmāju apbūvei. Piemēram, Kārsavas novada Pušmucovas pagastā ārvalstnieku īpašumā ir tikai viena savrupmāja, kas dod arī 100% īpatsvaru.

Pilnīgāka analīze iegūstama īpatsvara analīzi apvienojot ar skaita analīzi.

Attiecībā uz ārvalstniekiem, sabiedrībā lielāka uzmanība tiek veltīta Pierīgai un Jūrmalai, kur ārvalstnieku īpatsvars starp pircējiem ir būtisks, kā arī tāpēc, ka šajās teritorijās ir relatīvi daudz jaunu savrupmāju, tajā skaitā attīstīti jauni ciemati.

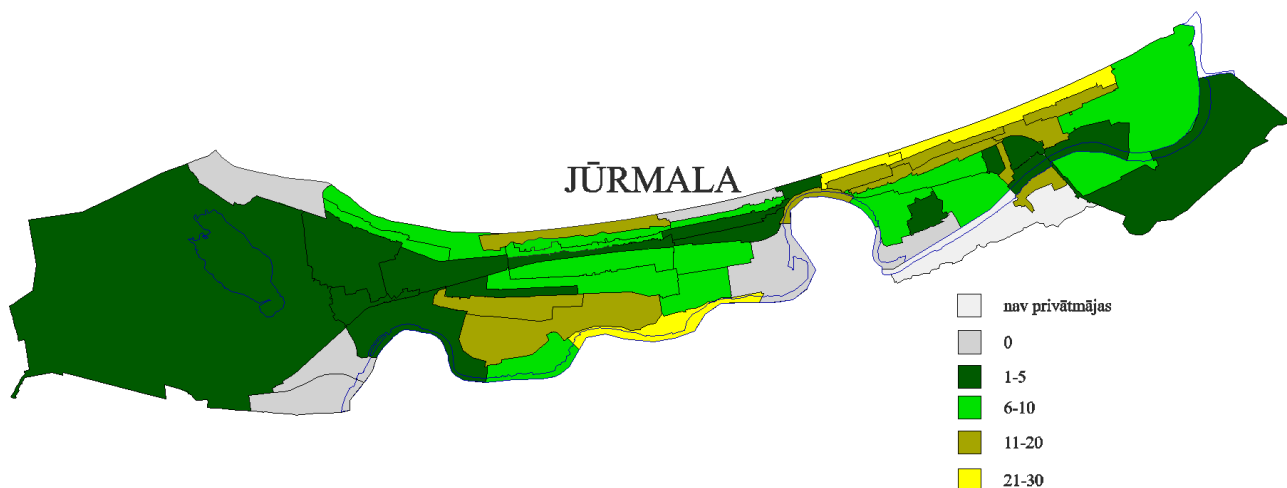
Ārvalstnieku īpašumā esošo savrupmāju skaits, to īpatsvars Pierīgā un Rīgas pilsētā grafiskā veidā aplūkojams pārskata pielikumos un Dienesta specializētajā mājas lapā www.kadastralavertiba.lv.



Savrupmāja Babītes pagastā

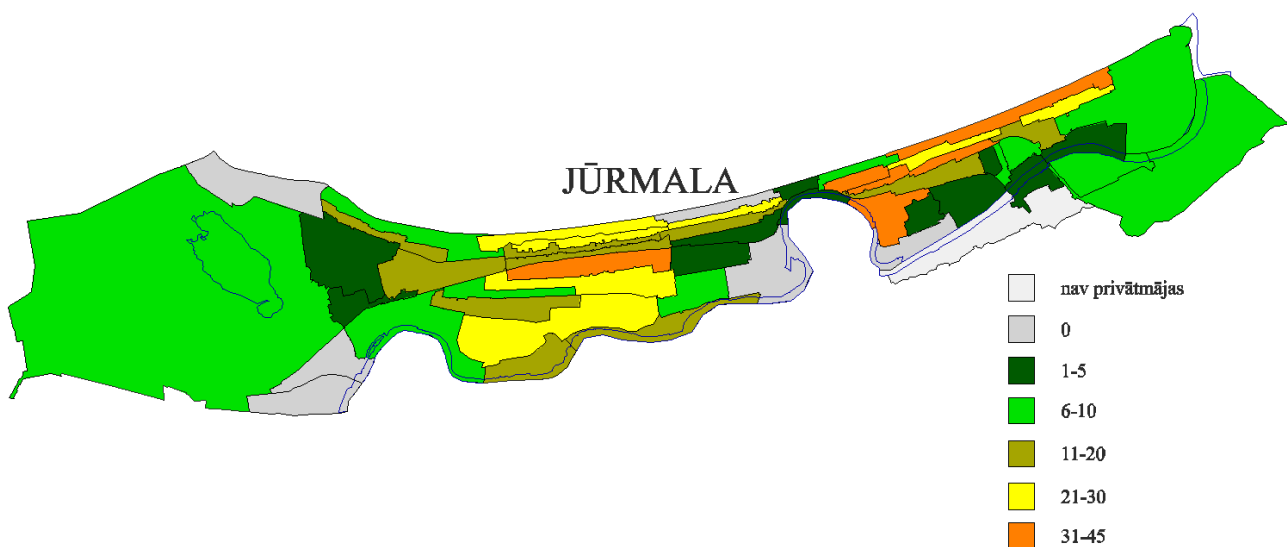
Detalizētāk tiek analizēta Jūrmala, kur arī atšķirīgs ārvalstnieku īpašnieku skaits dažādās pilsētas teritorijās (Attēls Nr.32, Attēls Nr.33, Attēls Nr.34). Lielākais ārvalstnieku savrupmāju īpatsvars Jūrmalā ir tās centrā un jūras tuvumā -1.,2.līnija, kā arī Lielupes krastā. Kauguros - tālāk no jūras ārvalstnieku īpašnieku īpatsvars ir nebūtisks.

Attēls Nr.32. Savrupmājas ārvalstnieku īpašumā Jūrmalā, % no kopējā savrupmāju skaita 2011.-2014.g.1.-3.cet.



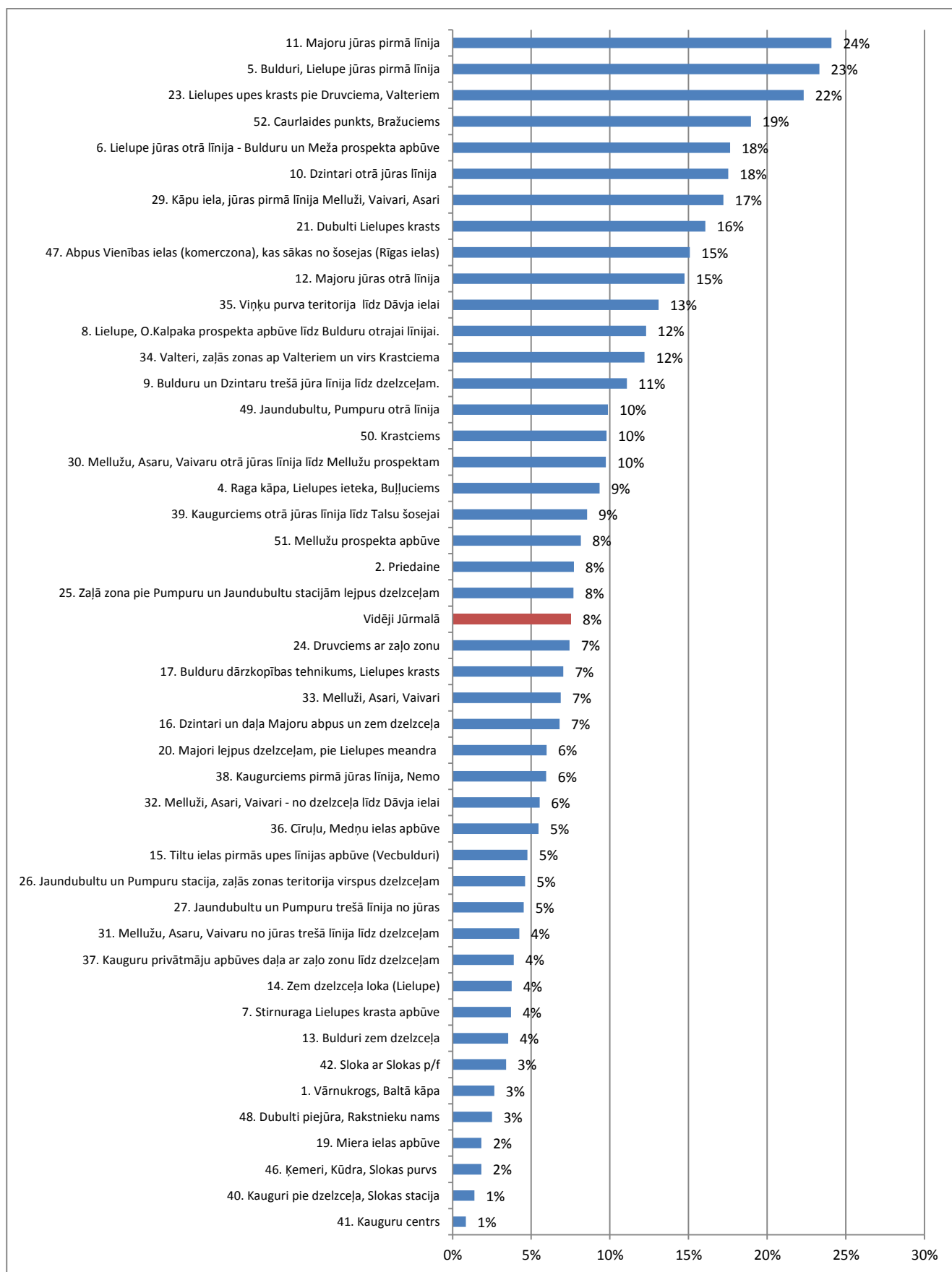
Skaidrojums: nav privātmājas - attiecīgajā vērtību zonā Kadastrā nav reģistrētas savrupmājas; 0 – attiecīgajā vērtību zonā Kadastrā ir reģistrētas savrupmājas, bet ārvalstnieki nav īpašnieki

Attēls Nr.33. Savrupmājas ārvalstnieku īpašumā Jūrmalā, skaits 2011.-2014.g.1.-3.cet.



Skaidrojums: nav privātmājas - attiecīgajā vērtību zonā Kadastrā nav reģistrētas savrupmājas; 0 – attiecīgajā vērtību zonā Kadastrā ir reģistrētas savrupmājas, bet ārvalstnieki nav īpašnieki

*Attēls Nr.34. Savrupmājas ārvastnieku īpašumā Jūrmalā (vērtību zonās), % no kopējā savrupmāju skaita
2011.-2014.g.1.-3.cet.*

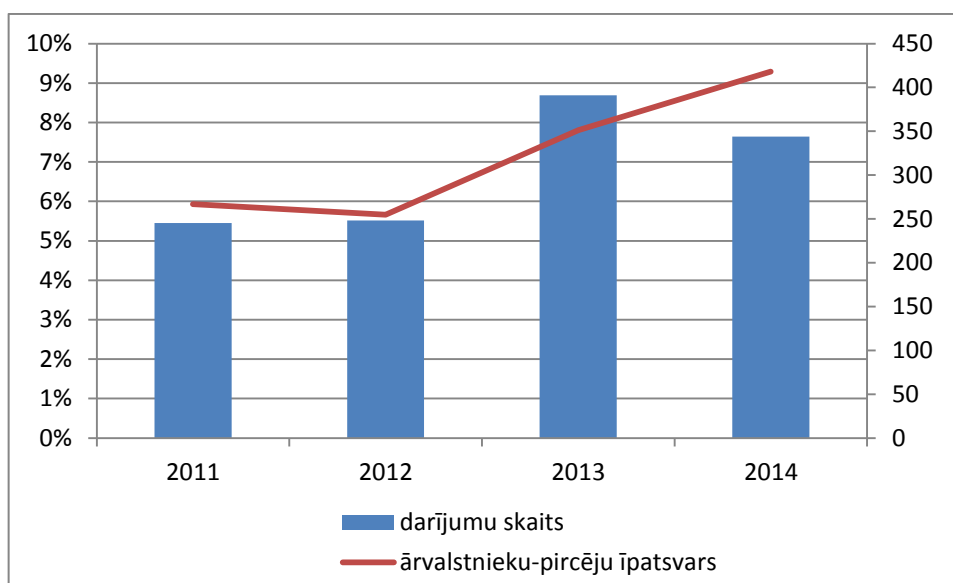


4.2. Ārvalstnieki – savrupmāju pircēji

Kopējo ārvalstnieku pirkuma darījumu skaits ar savrupmājām, kā arī to īpatsvaru parāda Attēls Nr.35. Redzams, ka laika posmā no 2011.gada līdz 2014.gada trešajam ceturksnim darījumu skaits ar savrupmājām ir pieaudzis - no 270 līdz 370, savukārt pircēju ārvalstnieku īpatsvars palielinājies no 6% līdz 9%. Būtisku šo darījumu daļu var saistīt ar investīciju programmu, kas paredz TUA iegūšanu apmaiņā pret investīcijām nekustamā īpašumā, sevišķi jaunākās ēkās jaunajos ciematos. Ārvalstnieku pirkuma darījumu dinamika, kā arī to īpatsvars savrupmāju segmentā kvalitatīvi ir līdzīgs ar dzīvokļu segmentu. Pastāv kvantitatīvas atšķirības – darījumu skaits savrupmāju segmentā aptuveni sešas reizes mazāks kā darījumu skaits dzīvokļu segmentā, kā arī atšķiras īpatsvars – gandrīz divas reizes.

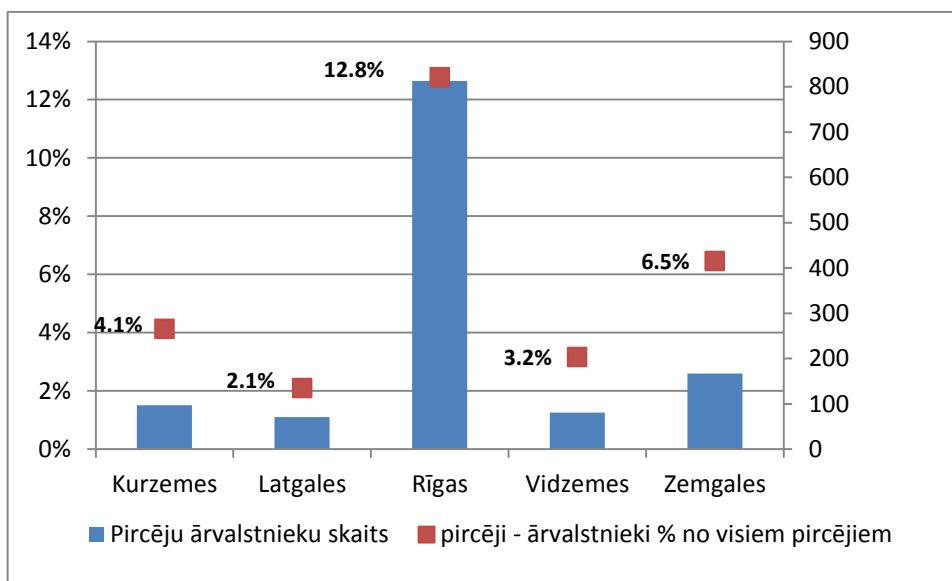
Šāda situācija skaidrojama ar to, ka ārvalstnieki priekšroku dod dzīvokļiem, sevišķi gadījumos, ja tas ir otrais mājoklis. Dzīvoklis ir vienkāršāk apsaimniekojams vai izīrējams salīdzinājumā ar savrupmāju, sevišķi, ja mājoklis tiek izmantots sezonāli vai ar pārtraukumiem.

Attēls Nr.35. Savrupmāju pircēju - ārvalstnieku darījumu skaits un procentuālais dalījums no visiem pirkuma darījumiem Latvijā 2011.-2014.g.1.-3.cet.



Līdzīgi kā ārvalstnieku dzīvokļu pircēju ziņā, arī starp ārvalstniekiem savrupmāju pircējiem reģionālā dalījumā dominē Rīgas plānošanas reģions (Attēls Nr.36). No 2011.gada līdz 2014.gada trešajam ceturksnim Rīgas reģionā ir realizējušies 700 darījumi ar savrupmājām, kur pircējs ir ārvalstnieks. Citos plānošanas reģionos darījumu skaits nepārsniedz 150. Rīgas plānošanas reģionā pircēji – ārvalstnieki sastāda 12,8% no visiem savrupmāju pirkuma darījumiem.

Attēls Nr.36. Savrupmāju pircēju - ārvalstnieku skaits un to daļa no visiem savrupmāju pircējiem plānošanas reģionos 2011.-2014.g.1.-3.cet.

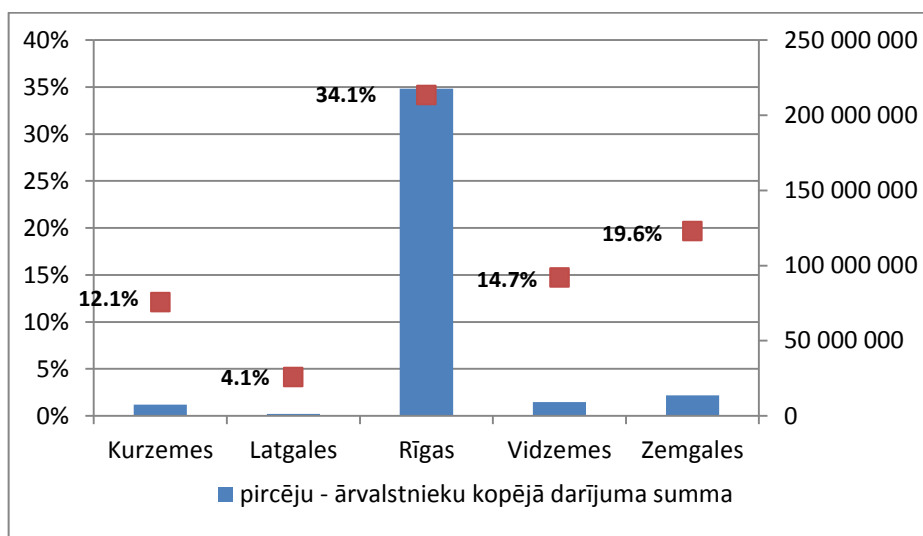


Ja analizē savrupmāju segmentā ieplūdušās naudas apjomu, ko veikuši ārvalstnieki, tad arī šādā griezumā līderis ir Rīgas plānošanas reģions ar apgrozījumu aptuveni 220 milj. eiro un ārvalstnieku naudas īpatsvaru virs 34% (Attēls Nr.37). Tā ir būtiska ietekme. Citos reģionos ārvalstnieku nauda veido mazāku īpatsvaru.

Analizējot saistīti gan darījumu skaitu, gan naudas apgrozījumu, līdzīgi kā dzīvokļu segmentā, secināms, ka ārvalstnieki iegādājas dārgākas savrupmājas kā Latvijas rezidenti.

Ja salīdzina apgrozījumu, ko nodrošina ārvalstnieki, savrupmāju tirgū ar apgrozījumu dzīvokļu tirgū apskatāmā laika periodā, tad redzams, ka dzīvokļu tirgū tas ir būtiski lielāks - aptuveni 800 milj. eiro, bet savrupmāju tirgū tikai aptuveni 230 milj. eiro - atšķirība aptuveni 3,5 reizes.

Attēls Nr.37. Savrupmāju pircēju - ārvalstnieku kopējā darījumu summa un to daļa no kopējās savrupmāju segmentā 2011.-2014.g.1.-3.cet., EUR



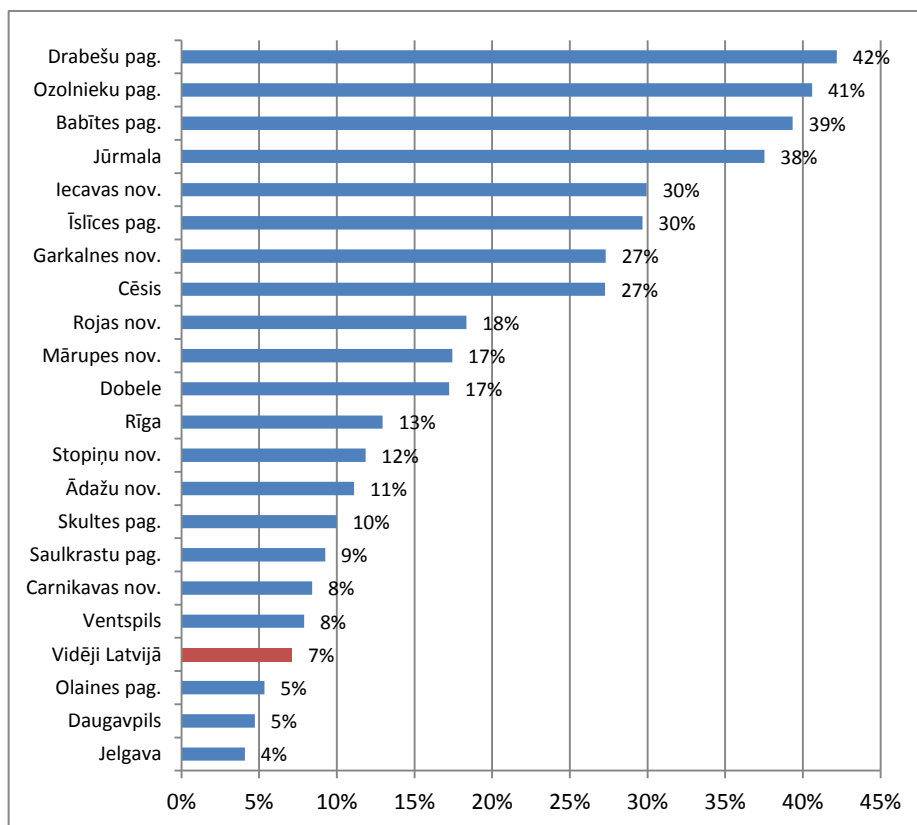
Attēls Nr.38 parāda savrupmāju pircējus – ārvalstniekus Latvijas teritorijās. Redzams, ka šajā dalījumā līderis ir Drabešu pagasts, Ozolnieku pagasts, Babītes pagasts un Jūrmala. Drabešu pagastā lielais ārvalstnieku īpatsvars ir pateicoties Amatciema projektam, kura piedāvājumu pārsvarā ir iecienījuši NVS un R-Eiropas valstu pilsoņi.

Ozolnieku pagasts gan dzīvokļu ziņā, gan savrupmāju ziņā pieprasīts galvenokārt ārvalstniekiem no Ķīnas, kuri pērk nekustamo īpašumu, lai iegūtu TUA. Ozolnieku pagasts šajā ziņā ir īpašs, jo tas neatrodas Rīgas plānošanas reģionā, bet tajā pašā laikā ir tuvu Rīgai.

Saskaņā ar Imigrācijas likuma redakciju (spēkā līdz 2014.gada 1.septembrim), lai iegūtu TUA apmaiņā pret investīcijām nekustamā īpašumā ārpus Rīgas reģiona un neatradās republikas nozīmes pilsētās, bija nepieciešams 50 000 LVL (vai ekvivalenta summa EUR pēc Latvijas pievienošanās eirozonai). Tātad Ozolnieki ir tuvākā vieta Rīgai, kur par 50 000 LVL investīcijām nekustamā īpašumā varēja iegūt TUA. Jaunie Imigrācijas likuma grozījumi vairs neparedz diferencētus investīciju apjomus dažādās teritorijās. Tāpēc šo priekšrocību Ozolnieki zaudēs.

Līdzīgu apsvērumu pēc no mājokļu pircēju – ārvalstnieku, kam svarīga ir pirkuma summa, viedokļa, ir pieprasīti īpašumi Cēsīs. Cēsis ir lielākā pilsēta, kur investīciju apjoms apmaiņā pret TUA līdz Imigrācijas likuma pēdējiem grozījumiem bija 50 000 LVL (vai ekvivalenta summa EUR pēc Latvijas pievienošanās eirozonai). Tāpēc arī Cēsīs starp daudzu mājokļu pircējiem ir tieši Ķīnas pilsoņi

Attēls Nr.38. Savrupmāju pircēji - ārvalstnieki, % no visiem pirkuma darījumiem Latvijas teritorijās 2011.-2014.g.1.-3.cet.

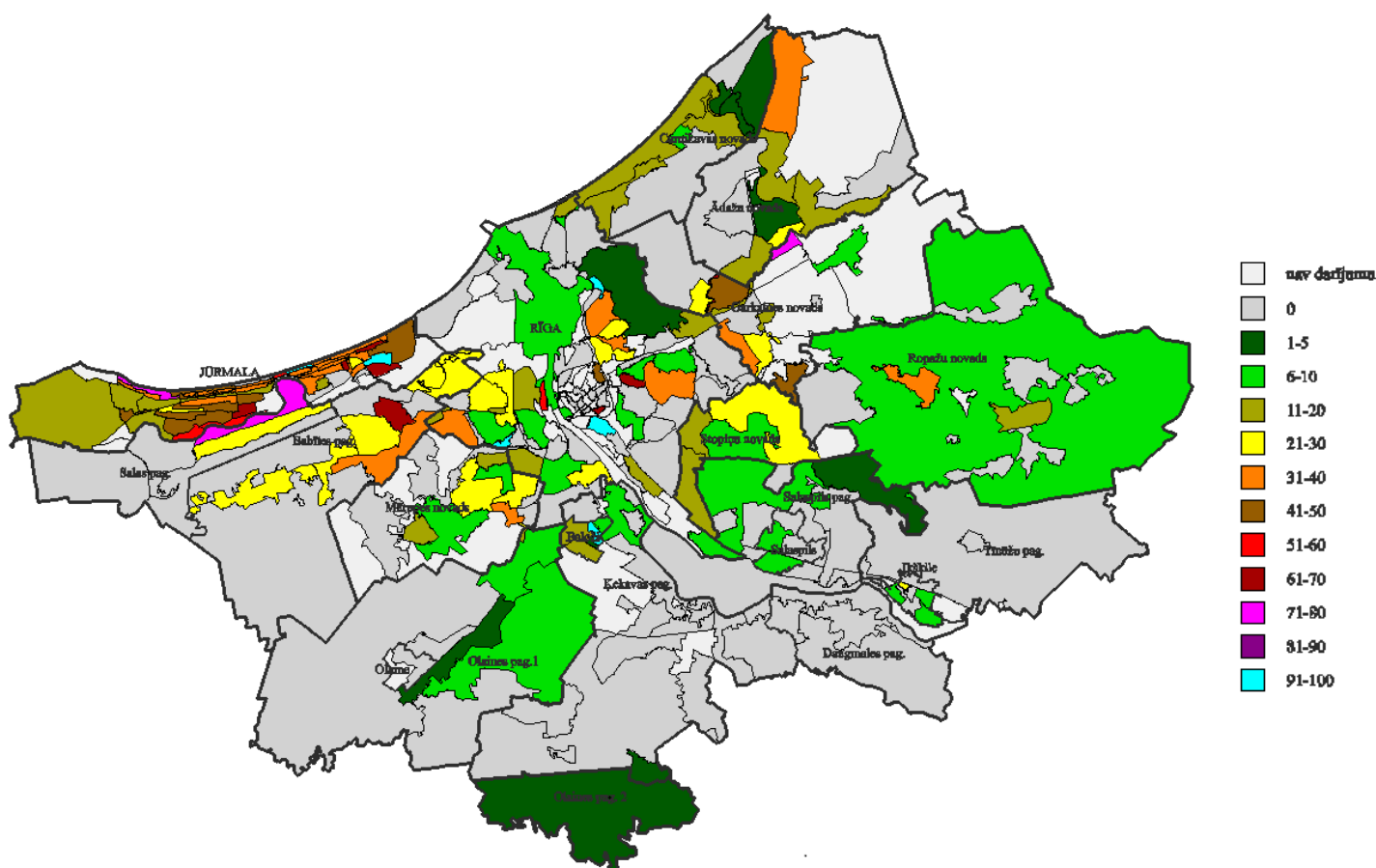


Piezīme: Latvijas teritorija – sīkākais teritoriālais dalījums (pilsēta, novads, pagasts (novada daļa))

Attēls Nr.39 ilustrē savrupmāju pircēju - ārvalstnieku īpatsvaru Pierīgā, kur tas salīdzinoši ir lielāks kā citur Latvijā. Ārvalstnieku nopirkto savrupmāju skaitu grafiski var aplūkot pārskata pielikumā.

Procentuāli augsts ārvalstnieku darījumu īpatsvars ir Babītes pagastā, kas raksturo ietekmi no ārvalstnieku puses. Tāpat redzams, ka samērā daudz darījumu notiek Olaines pagastā, kas robežojas ar Iecavas novadu (attēlā tā ir teritorija Olaines pag. 2). Tajā ir salīdzinoši daudz savrupmāju īpašnieku – ārvalstnieku un situācija būtiski atšķiras no citur Pierīgā, Cēsīs vai Ozolniekos. Olaines pagasta *Jāņupē* atrodas dārziņi un savrupmāju īpašnieki – ārvalstnieki faktiski ir Latvijas rezidenti – tie ir bijušie Latvijas republikas nepilsoņi, kas pieņēmuši Krievijas federācijas pilsonību pensiju vai citu apsvērumu dēļ. Līdzīga situācija ir arī Liepājas rajonā.

Attēls Nr.39. Savrupmāju pircēji – ārvalstnieki Pierīgā, % no kopējā savrupmāju pirkuma darījumu skaita 2011.-2014.g.1.-3.cet.

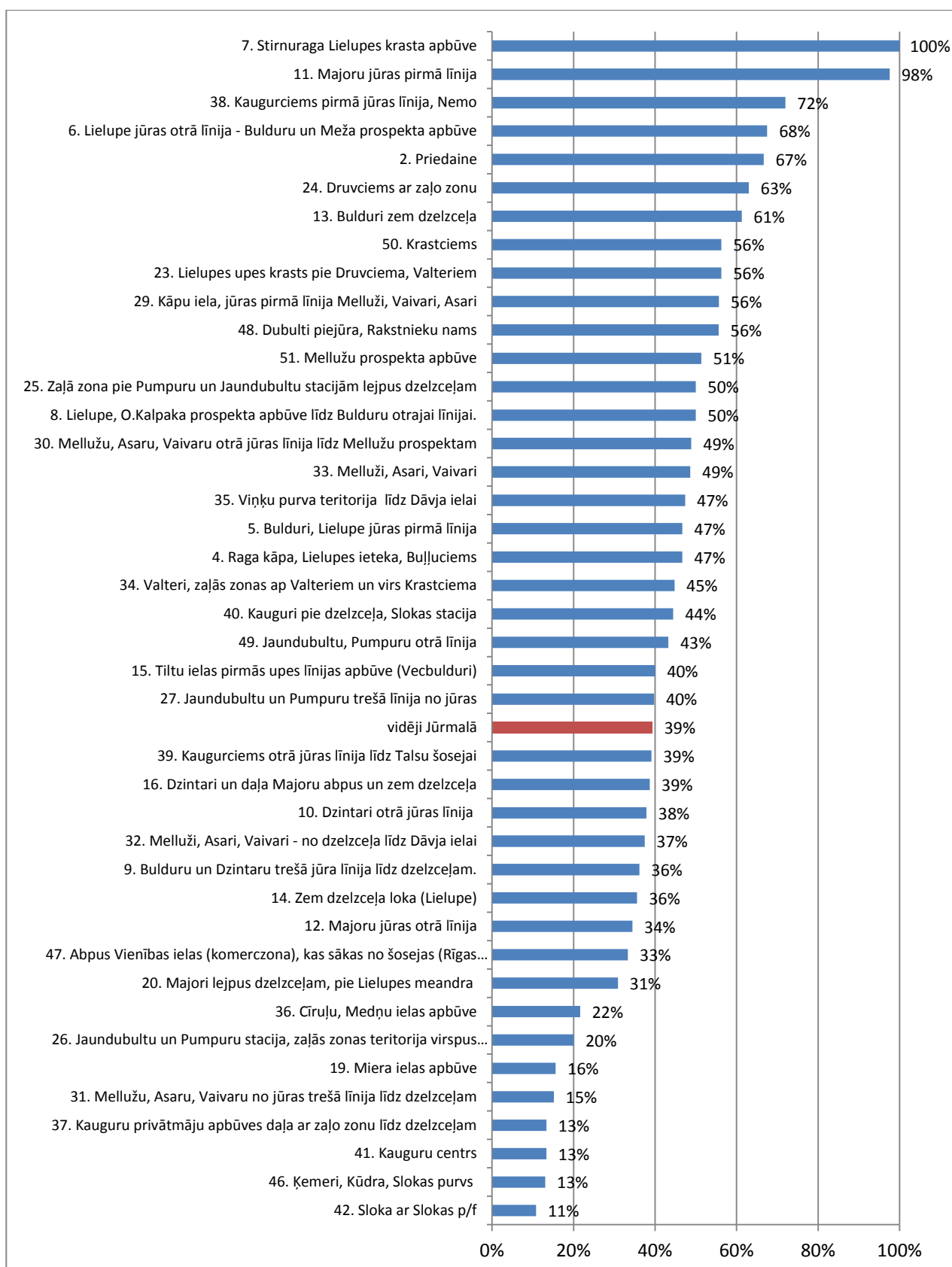


Skaidrojums: nav pirkumu – attiecīgajā vērtību zonā nav notikuši darījumi; 0 – attiecīgajā vērtību zonā ir notikuši darījumi, bet tajos nav iesaistīti ārvalstnieki

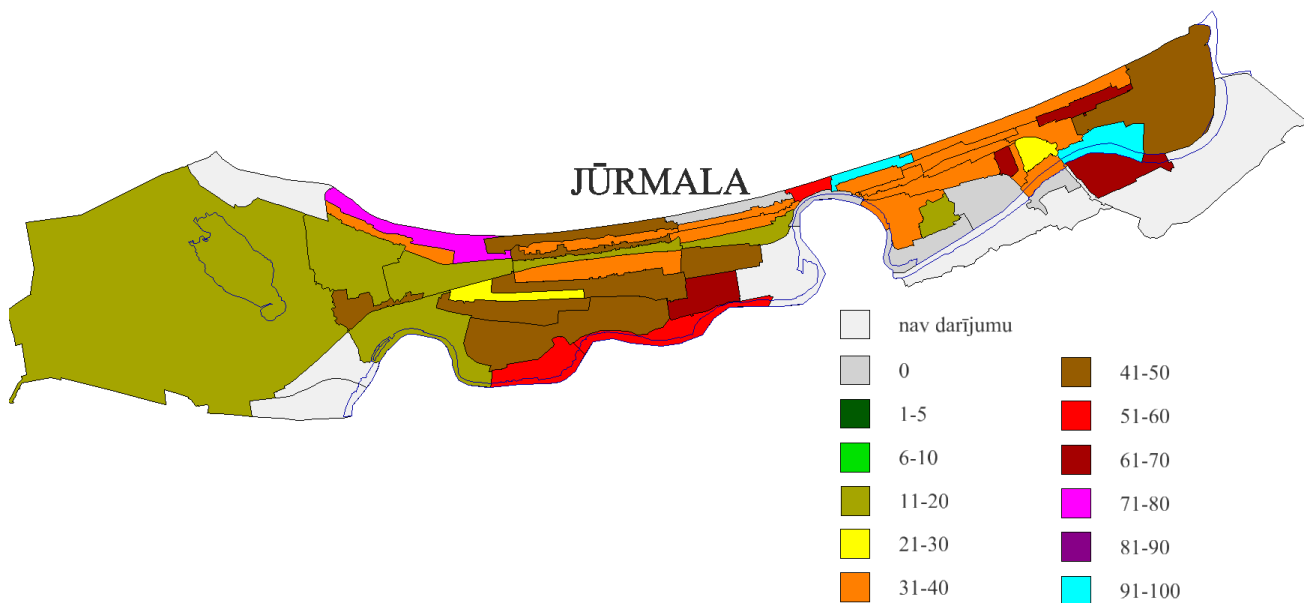
Analoģiski kā dzīvokļu gadījumā, arī savrupmājas ārvalstnieki nav vienmērīgi pirkusi īpašumus visā Jūrmalas teritorijā (Attēls Nr.40, Attēls Nr.41 un Attēls Nr.42). Priekšroka dota Jūrmalas centrā un tuvāk jūrai esošām savrupmājām - tur viņu īpatsvars ir augstākais.

Attēls Nr.40. Savrupmāju pircēji – ārvalstnieki Jūrmalā, % no visiem pirkumu darījumiem

2011.-2014.g.1.-3.cet.

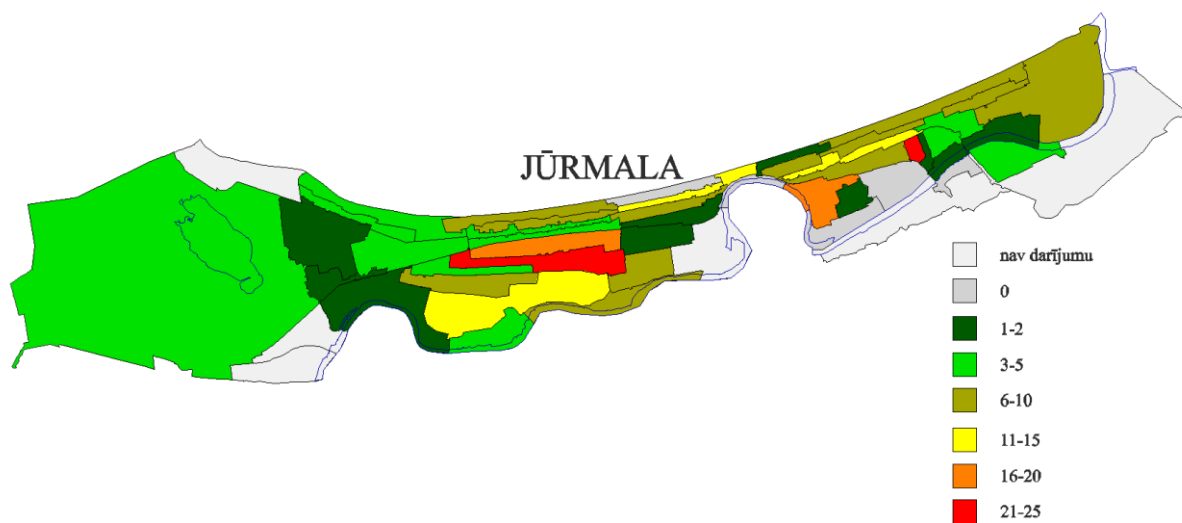


Attēls Nr.41. Savrupmāju pircēji – ārvalstnieki Jūrmalā, % no kopējā darījumu skaita 2011.-2014.g.1.-3.cet.



Skaidrojums: nav pirkumu – attiecīgajā vērtību zonā nav notikuši darījumi; 0 – attiecīgajā vērtību zonā ir notikuši darījumi, bet tajos nav iesaistīti ārvalstnieki

Attēls Nr.42. Savrupmāju pircēji – ārvalstnieki Jūrmalā, skaits 2011.-2014.g.1.-3.cet.



Skaidrojums: nav pirkumu – attiecīgajā vērtību zonā nav notikuši darījumi; 0 – attiecīgajā vērtību zonā ir notikuši darījumi, bet tajos nav iesaistīti ārvalstnieki

Savrupmāju pircēju – ārvalstnieku veikto darījumu īpatsvars un skaits Latvijā kopumā un Pierīgā grafiski aplūkojams pārskata pielikumos un Dienesta mājas lapā www.kadastralavertiba.lv.

5. Analīze un galvenie secinājumi

Par ārvalstniekiem – mājokļu īpašniekiem un pircējiem

Mājokļu īpašnieki ārvalstnieki dalāmi šādās grupās:

- 1) *Īpašnieki, kuriem mājoklis ir „pirmās mājas” un viņi faktiski ir Latvijas rezidenti - mājoklis īpašumā jau sen.*

Tas galvenokārt ir pierobežā, piemēram Valkā, Rucavas novadā, Īslīces novadā, Krievijas pierobežā. Šīs kategorijas īpašnieki uz mājokli skatās ilgtermiņā. Līdzīga situācija ir arī ar bijušiem Latvijas nepilsoņiem vai pilsoņiem, kuri pieņēmuši Krievijas pilsonību - pensiju vai sociālo pabalstu dēļ. Tas galvenokārt ir lielās pilsētās, piemēram Liepājā, kā arī privātmāju (dārziņu) rajonā Olaines pagastā.

- 2) *Ārvalstnieki – īpašnieki, kuri pārcēlušies dzīvot uz Latviju vai gatavojās pārcelties, galvenokārt saistībā ar TUA.*

Šīs kategorijas pircējiem viņu iegādātais mājoklis ir pirmais mājoklis un attieksme pret to ir kā pret pirmo mājokli. Lai gan nekustamā īpašuma iegādē pret TUA iesaistīti daudzu dažādu valstu pilsoņi, kā dominējošās valstis iezīmējās bijušās PSRS valstis, visvairāk Krievija un ārpus bijušās PSRS valstīm Ķīna. Šīs kategorijas pircēji veidoja paaugstinātu pieprasījumu mājokļu segmentā pēdējo gadu laikā.

Atsevišķās teritorijās un atsevišķos projektos tie pēdējos gados sastāda būtisku īpatsvaru, gan starp pircējiem, gan starp īpašniekiem. Šajos segmentos viņu ietekme ir būtiska. Jāatzīmē, ka paaugstināts pieprasījums kādā segmentā tirgu ietekmē divējādi – palielinās darījumu skaits, kā arī pieaug darījumu cena. Segmentos, kuros uz augsto pieprasījumu reaģē piedāvājums, tirgus reaģē galvenokārt ar darījumu skaita pieaugumu. Šāda situācija galvenokārt ir jaunajos projektos, kas nav ekskluzīvās vietās un uz pieprasījumu projekta attīstītāji var reaģēt ātri. Cenas pieauguma pieaugums, pieprasījuma pieaugums rezultātā ir projektos, kur zemes daudzums ir ierobežots – ekskluzīvās vietās, gan jaunajos gan vecajos projektos – Jūrmalā – jūras tuvumā, Rīgas centrā, Vecrīgā.

Daļa ārvalstnieku, mājokļu pircēju, sevišķi no Krievijas, pārceļas dzīvot uz Latviju dēļ politiskās situācijas, dēļ nedrošības mītnes zemē.

Pastāv varbūtība, ka daļa pircēju un īpašnieku, neskatoties uz to, ka pirkuši „pirmās mājas”, kļūst par mājokļu pārdevējiem nākotnē, jo:

- Nav garantijas, ka pēc pieciem gadiem viņiem tiek pagarinātas termiņuzturēšanās atļaujas;
- Šo pircēju un īpašnieku uzvedība saistīta ar Krievijas politisko un ekonomisko situāciju, kura var nākotnē arī mainīties un pastāv iespēja, ka šie īpašnieki atgriežas Krievijā.

Izpildoties, iepriekšminētiem apstākļiem, nākotnē var rasties situācija, ka tirgū var rasties liels dzīvokļu piedāvājums, kas var radīt spiedienu cenu pazemināšanās virzienā. Šis segments lielā mērā ir pakļauts Krievijas politiskam un ekonomiskam riskam.

3) *Ārvalstnieki – īpašnieki, kuri ir pirkuši „otrās mājas”.*

Arī šajā segmentā dominē pircēji no Krievijas. Viņiem pievilcīga vieta ir Jūrmala, kas vēsturiski ir bijis atpazīstams PSRS kūrorts, kā arī Rīgas centrs, priekšroku dodot jaunajiem projektiem. Mājoklis tiek izmantots sezonāli, galvenokārt vasarā. Priekšroka tiek dota dzīvokļiem, jo tos vienkāršāk apsaimniekot, ja to izmantošana ir sezonāla. Starplaikā tas var tikts īstermiņā izīrēts. „Otrās mājas” vienmēr ir pakļautas augstākam riskam kā ”pirmās mājas” – finansiālu problēmu gadījumā tās tiek pārdotas pirmkārt. Līdzīgi arī šī īpašnieku kategorija, atkarībā no ekonomiskās situācijas Krievijā, var kļūt par mājokļu pārdevējiem, kas var paaugstināt piedāvājumu, radot spiedienu cenu pazemināšanās virzienā.

4) *Īpašnieki, kuri īpašumus iegādājas kā investīciju objektus - prioritāte ir TUA.*

Šie mājokļi tiek izīrēti. Arī šis segments saistīts ar ārvalstu, pārsvarā Krievijas risku, gadījumā, ja īpašniekiem rodas finansiālas problēmas, kā arī, ja TUA netiek pagarinātas, mājokļi masveidā var nonākt piedāvājumā.

Par Imigrācijas likuma grozījumu ietekmi uz Jaunajiem projektiem

Segments, kuru ārvalstnieki ietekmē visvairāk ir jauno mājokļu projekti, pārsvarā daudzdzīvokļu mājās. Tieši dēļ ārvalstniekiem, kuri iegādājās jaunus projektus, gan saistībā ar TUA, gan bez tās, tika pabeigti krīzes laikā uzsāktie jaunie projekti. Programma, kas paredzēja TUA iegūšanu apmaiņā pret investīcijām nekustamā īpašumā bija paredzēts kā īstermiņa ekonomikas stimulējošs instruments, lai attīstītāji nebankrotētu. Mājokļu tirgus orientācija uz ārvalstniekiem izrādījās pietiekami pievilcīgs business, gan no nekustamā īpašuma aģentūru, gan no projektu attīstītāju puses. Programmas - TUA pret investīcijām nekustamā īpašumā ietvaros, tika pabeigti ne tikai sāktie projekti, bet attīstīti arī jauni. Lielā daļā no tiem dominē pircēji – ārvalstnieki.

Pēc 2014.gada 1.septembra, kad spēkā stājās Imigrācijas likuma grozījumi, kas paredz stingrākas prasības attiecībā uz ieguldījumiem, lai saņemtu TUA, saskaņā ar Ekonomikas ministrijas informāciju, līdz 2014.gada beigām tika izsniegtas tikai 30 atļaujas apmaiņā pret nekustamo īpašumu. Tas ir būtiski mazāk kā iepriekš, apjoms samazinājies desmitos reižu. Šāds apjoms nevar absorbēt esošo piedāvājumu projektos, kas orientēti uz pircēju ārvalstnieku, vismaz par esošo piedāvājuma cenu, kas parasti ir augstāka kā projektiem, kur pircējs ir rezidents.

Segmentos, kur dominē pircējs ārvalstnieks cenas ir būtiski sakāpinātas.

Turpmākais ir atkarīgs no Latvijas Saeimas lēmumiem – vai būs vai nebūs TUA iegūšanas mīkstināšana salīdzinājumā ar esošo Imigrācijas likuma redakciju.

Segmenti, kur dominē ārvalstnieki, eksistē vairāki nākotnes scenāriji, ja regulācija saglabājas esošā Imigrācijas likuma redakcijā:

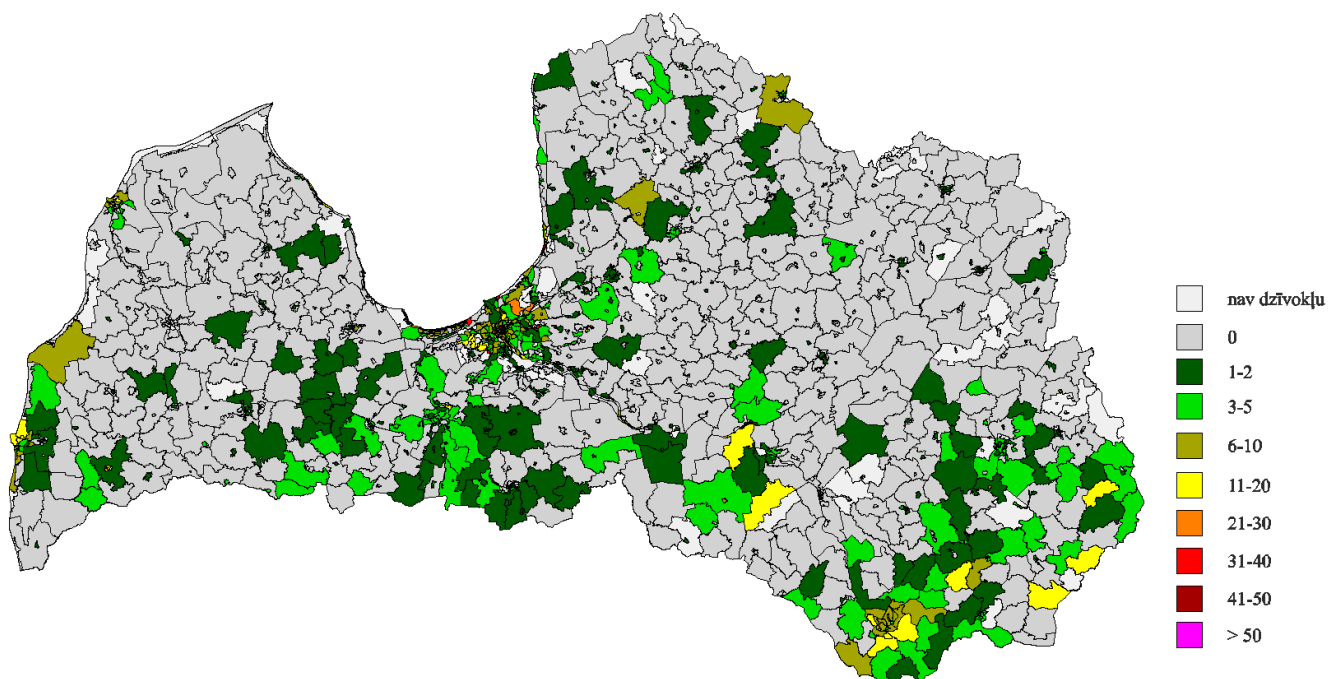
- Jaunie projekti tiek „iesaldēti”. Tas atkarīgs gan no projekta attīstītāja finansiālās situācijas, gan no banku – projektu finansētāju pretimnākšanas, pagarinot kredītu termiņus, likmes nepaaugstinot. Zemās starpbanku likmes pasaules tirgos veicina šāda scenārija realizēšanos.
- Projektus pārorientē uz vietējo pircēju. Piedāvājuma cenas tiek pazeminātas līdz vietējo pircēju maksātspējas līmenim. Šāda scenārija realizēšanās atkarīga no projekta attīstītāja peļņas normas, viņa iespējām samazināt piedāvājuma cenu, kā rezultātā mazinās peļņas norma.

Imigrācijas likuma grozījumi, kas ir spēkā no 2014.gada 1.septembra paredz, ka TUA var saņemt pret investīcijām nekustamā īpašumā, ja tās ir veiktas vienā objektā, pretstatā iepriekšējai regulācijai, kas pieļāva investīcijas vairākos objektos galvenais kritērijs – lai kopējā investīciju summa pārsniegtu minimālo barjeru, kas tika diferencēta atkarībā no teritorijas. Otrs būtisks grozījums – investīciju apjomam jābūt vismaz 250 000 EUR. Šo likuma prasību dēļ, maz ticams, ka teritoriāli investīcijas būs ārpus Rīgas centra, Vecrīgas, Jūrmalas, Pierīgas, jo citās Latvijas teritorijās būs grūti atrast atbilstošās vērtības objektus.

Šī iemesla dēļ savu pievilcību zaudēs Ozolnieki un Cēsis, kur mājokļus iegādājās pircēji, kuriem pirkuma summa bija būtiska. Ozolnieki – tuvu Rīgai, tajā pašā laikā minimālās prasības pret investīcijām bija 50 000 LVL. Cēsis – viena no lielākām pilsētām, kurā minimālā investīciju barjera bija 50 000 LVL.

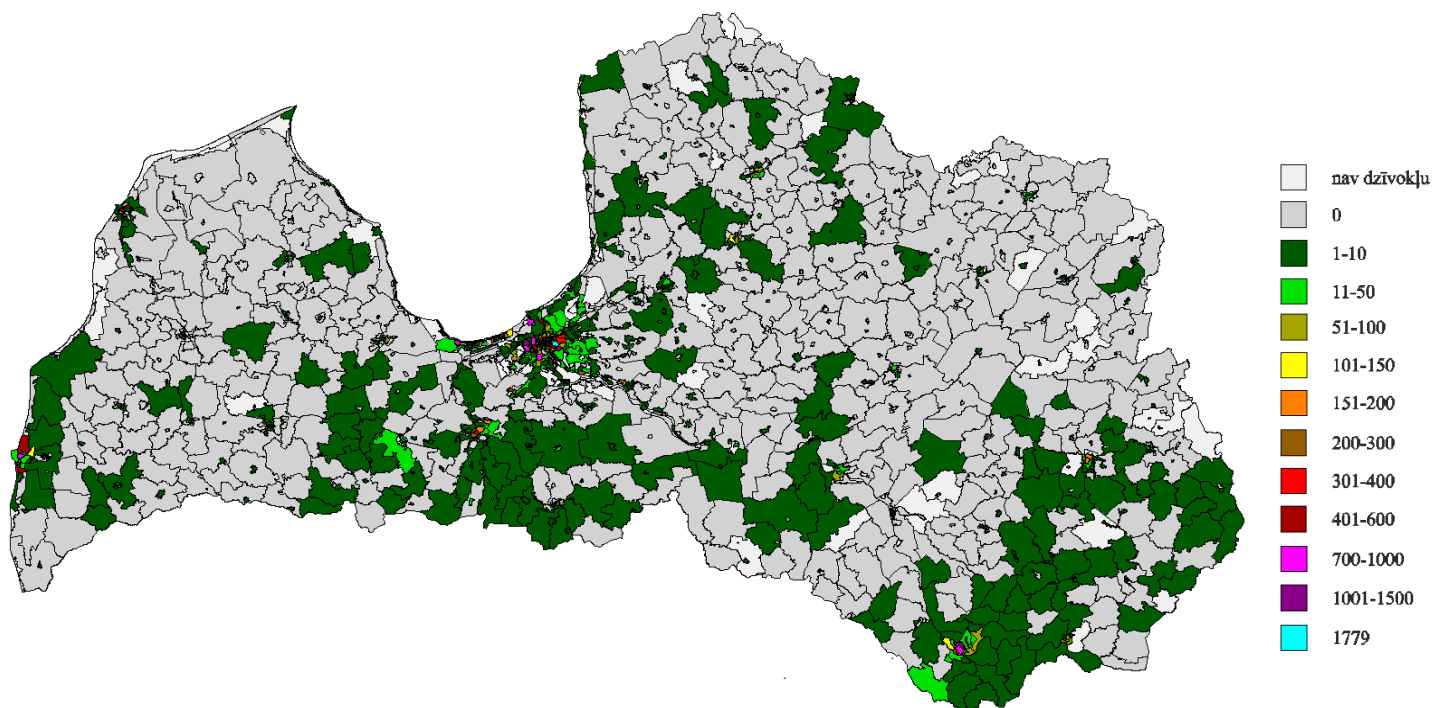
6. Pielikumi

Dzīvokļu ārvalstnieku īpašumā Latvijā, % no kopējā dzīvokļu skaita 2011.-2014.g.1.-3.cet.



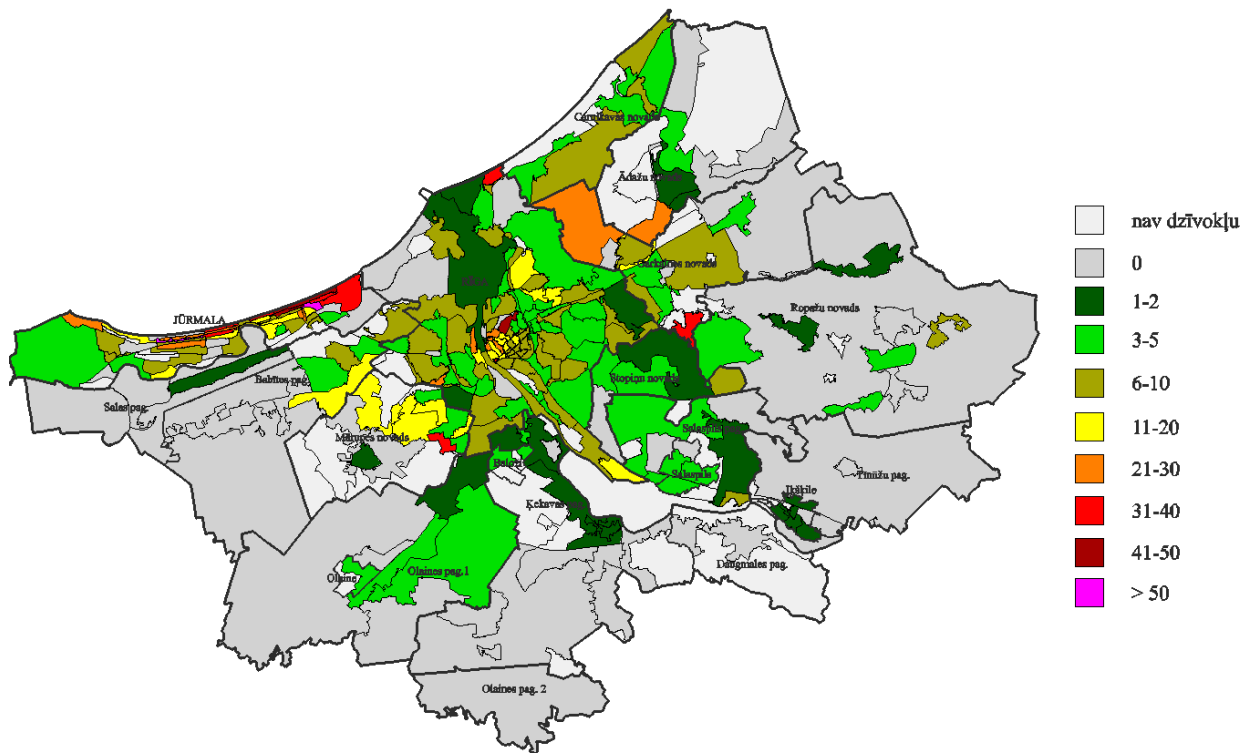
Skaidrojums: nav dzīvokļu - attiecīgajā vērtību zonā Kadastrā nav reģistrēti dzīvokļi; 0 – attiecīgajā vērtību zonā Kadastrā ir reģistrēti dzīvokļi, bet ārvalstnieki nav īpašnieki

Dzīvokļu ārvalstnieku īpašumā Latvijā, skaits 2011.-2014.g.1.-3.cet.



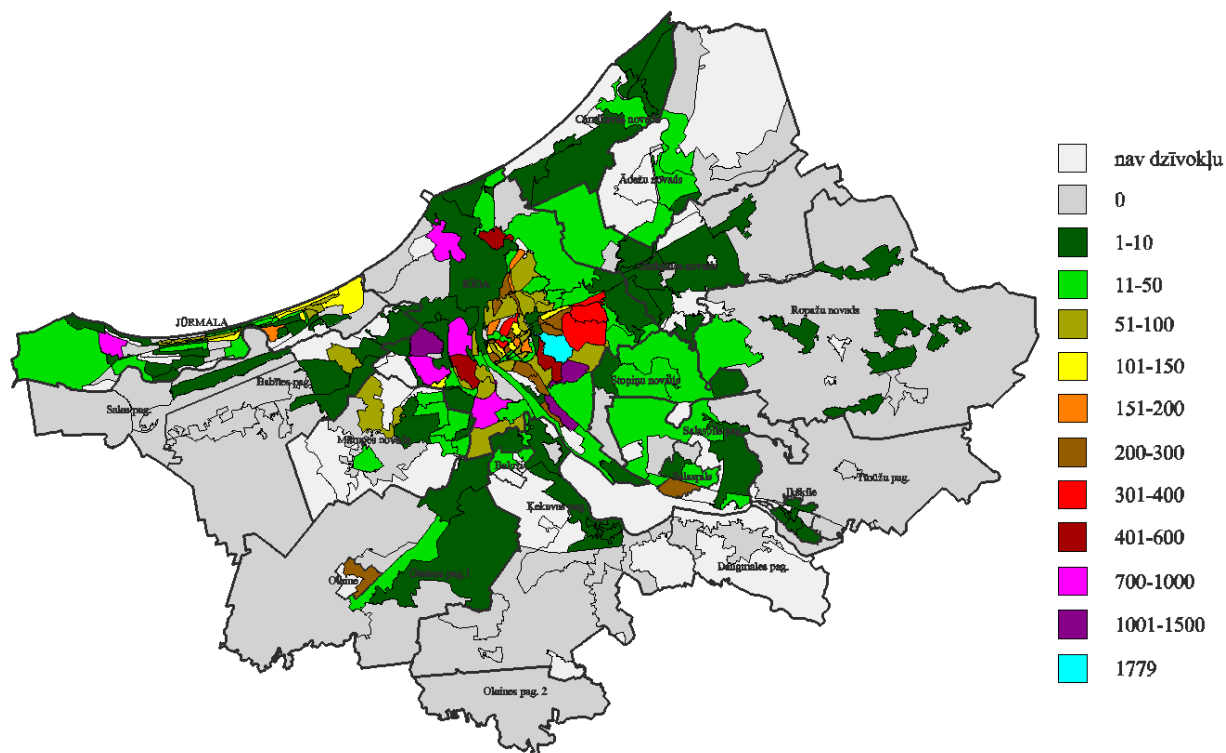
Skaidrojums: nav dzīvokļu - attiecīgajā vērtību zonā Kadastrā nav reģistrēti dzīvokļi; 0 – attiecīgajā vērtību zonā Kadastrā ir reģistrēti dzīvokļi, bet ārvalstnieki nav īpašnieki

Dzīvokļi ārvalstnieku īpašumā Pierīgā, % no kopējā dzīvokļu skaita 2011.-2014.g.1.-3.cet.

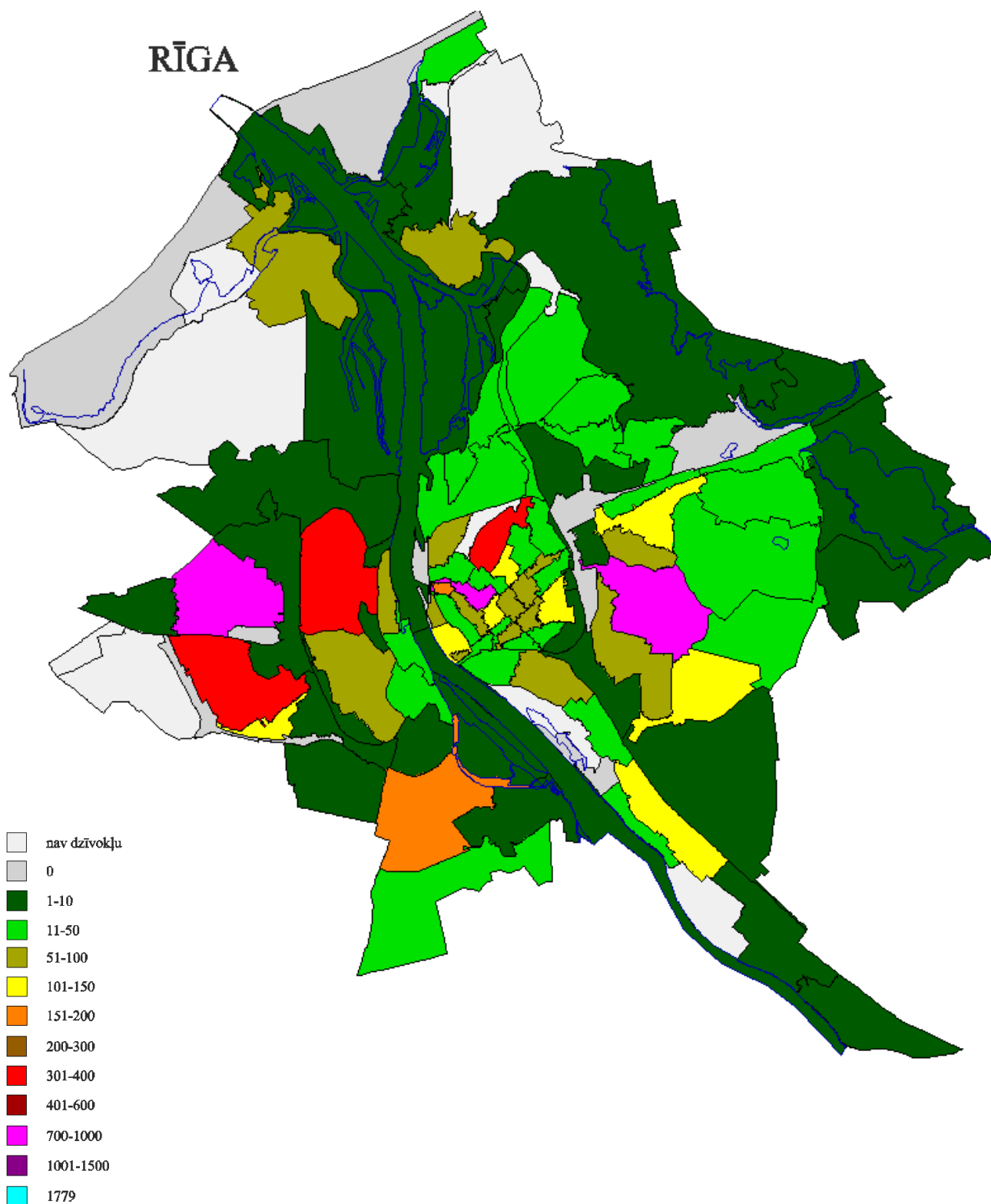


Skaidrojums: nav dzīvokļu - attiecīgajā vērtību zonā Kadastrā nav reģistrēti dzīvokļi; 0 – attiecīgajā vērtību zonā Kadastrā ir reģistrēti dzīvokļi, bet ārvalstnieki nav īpašnieki

Dzīvokļi ārvalstnieku īpašumā Pierīgā, skaits 2011.-2014.g.1.-3.cet.

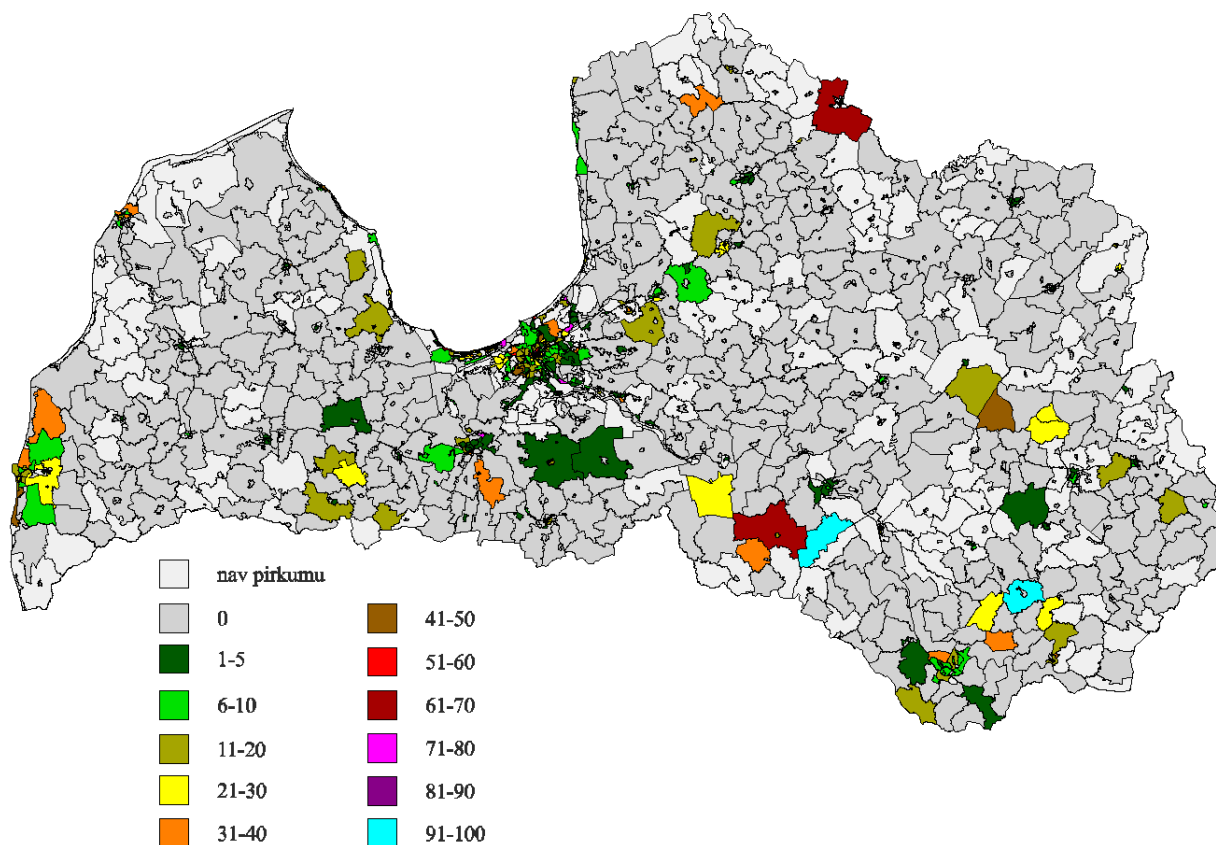


Skaidrojums: nav dzīvokļu - attiecīgajā vērtību zonā Kadastrā nav reģistrēti dzīvokļi; 0 – attiecīgajā vērtību zonā Kadastrā ir reģistrēti dzīvokļi, bet ārvalstnieki nav īpašnieki



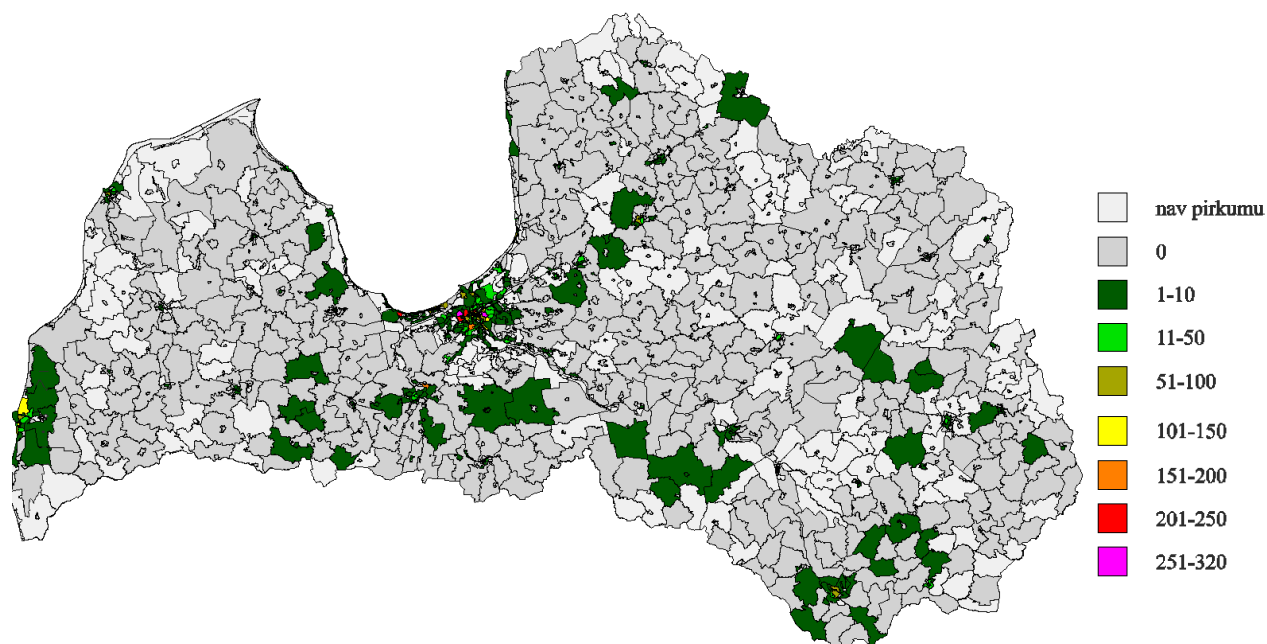
Skaidrojums: nav dzīvokļu - attiecīgajā vērtību zonā Kadastrā nav reģistrēti dzīvokļi; 0 – attiecīgajā vērtību zonā Kadastrā ir reģistrēti dzīvokļi, bet ārvalstnieki nav īpašnieki

Dzīvokļu pircēji – ārvalstnieki Latvijā, % no kopējā dzīvokļu pirkumu darījumu skaita
2011.-2014.g.1.-3.cet.



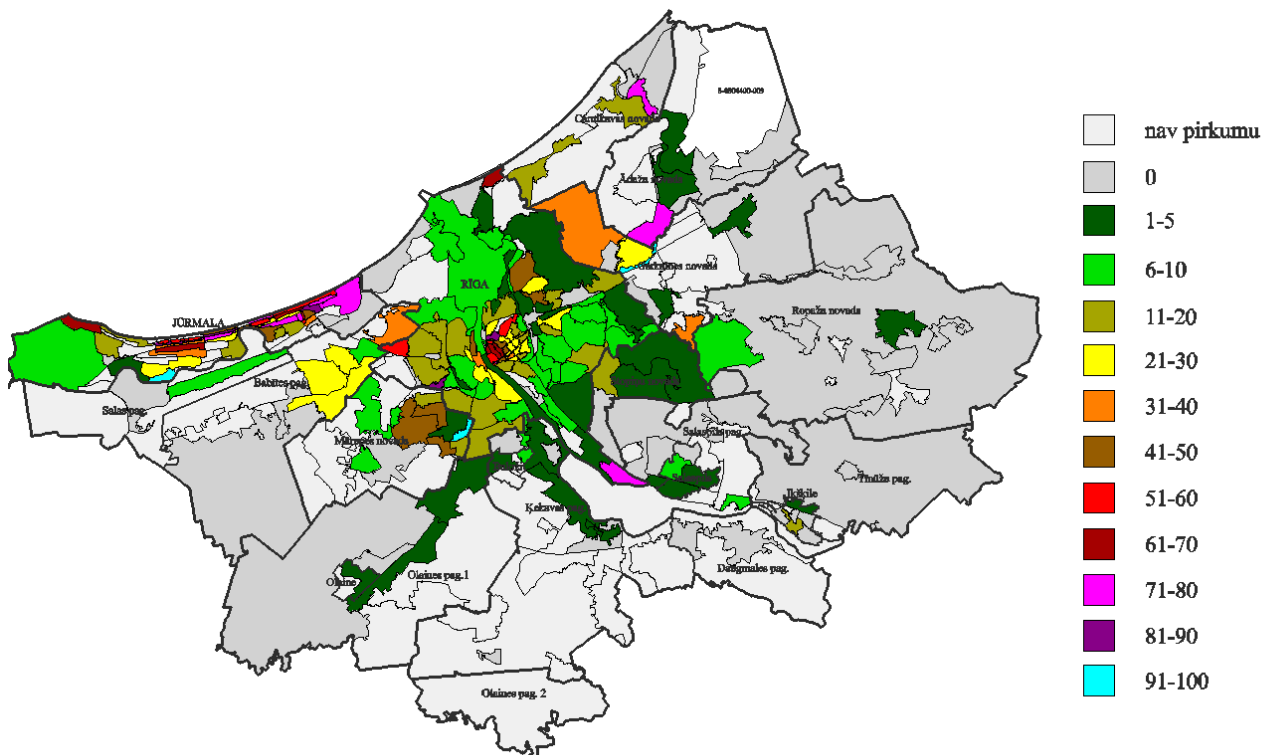
Skaidrojums: nav pirkumu – attiecīgajā vērtību zonā nav notikuši darījumi; 0 – attiecīgajā vērtību zonā ir notikuši darījumi, bet tajos nav iesaistīti ārvalstnieki

Dzīvokļu pircēji – ārvalstnieki Latvijā, skaits 2011.-2014.g.1.-3.cet.



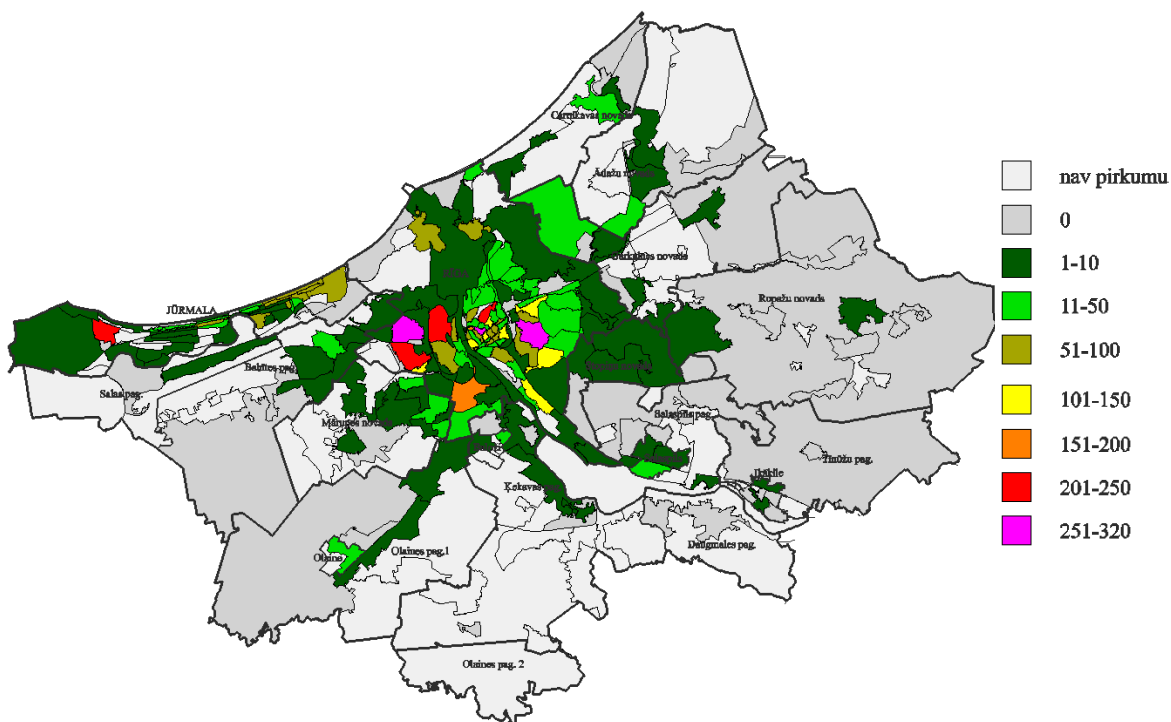
Skaidrojums: nav pirkumu – attiecīgajā vērtību zonā nav notikuši darījumi; 0 – attiecīgajā vērtību zonā ir notikuši darījumi, bet tajos nav iesaistīti ārvalstnieki

Dzīvokļu pircēji – ārvalstnieki Pierīgā, % no kopējā dzīvokļu pirkuma darījumu skaita 2011.-2014.g.1.-3.cet.



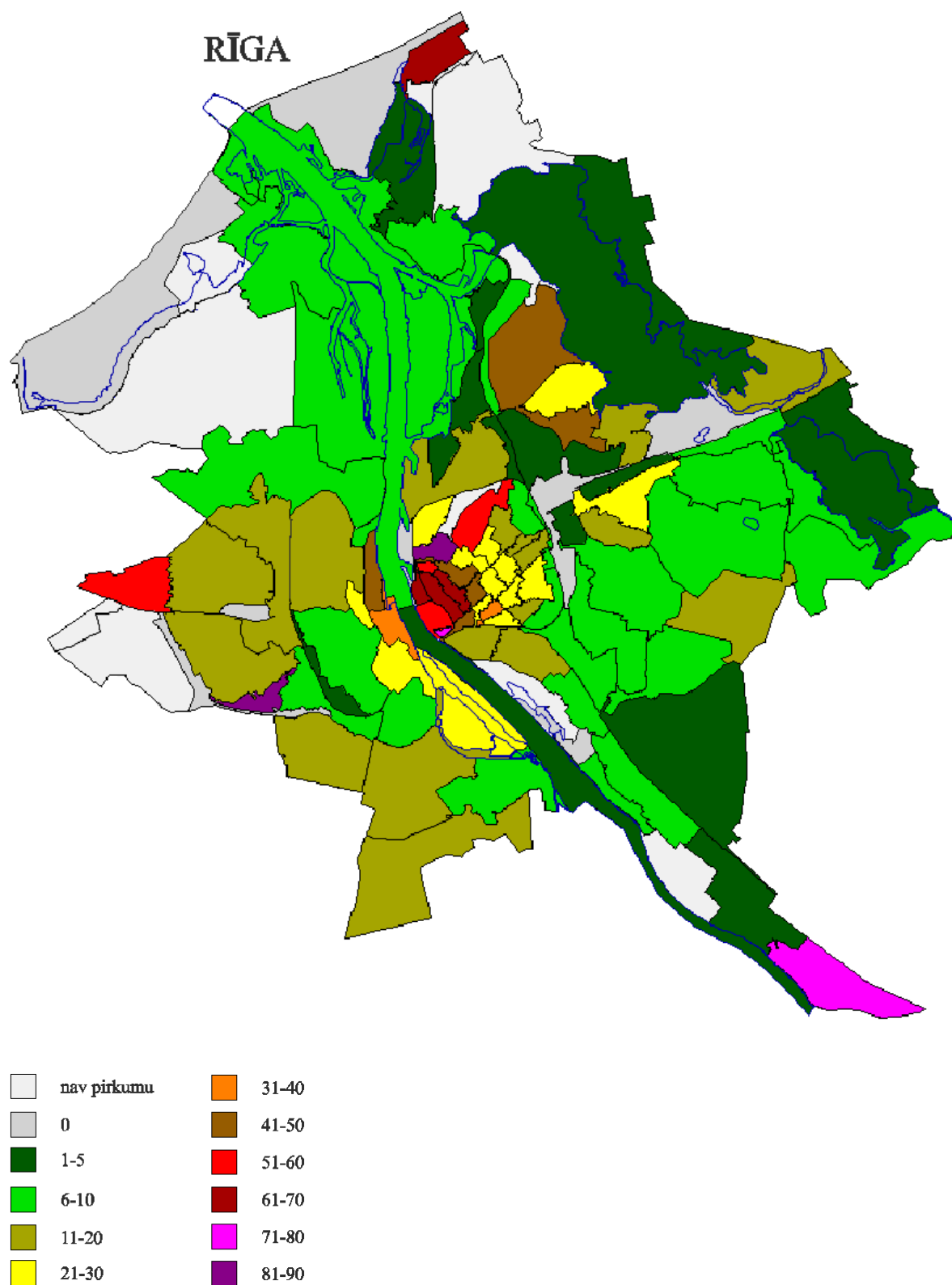
Skaidrojums: nav pirkumu – attiecīgajā vērtību zonā nav notikuši darījumi; 0 – attiecīgajā vērtību zonā ir notikuši darījumi, bet tajos nav iesaistīti ārvalstnieki

Dzīvokļu pircēji - ārvalstnieki Pierīgā, skaits 2011.-2014.g.1.-3.cet.

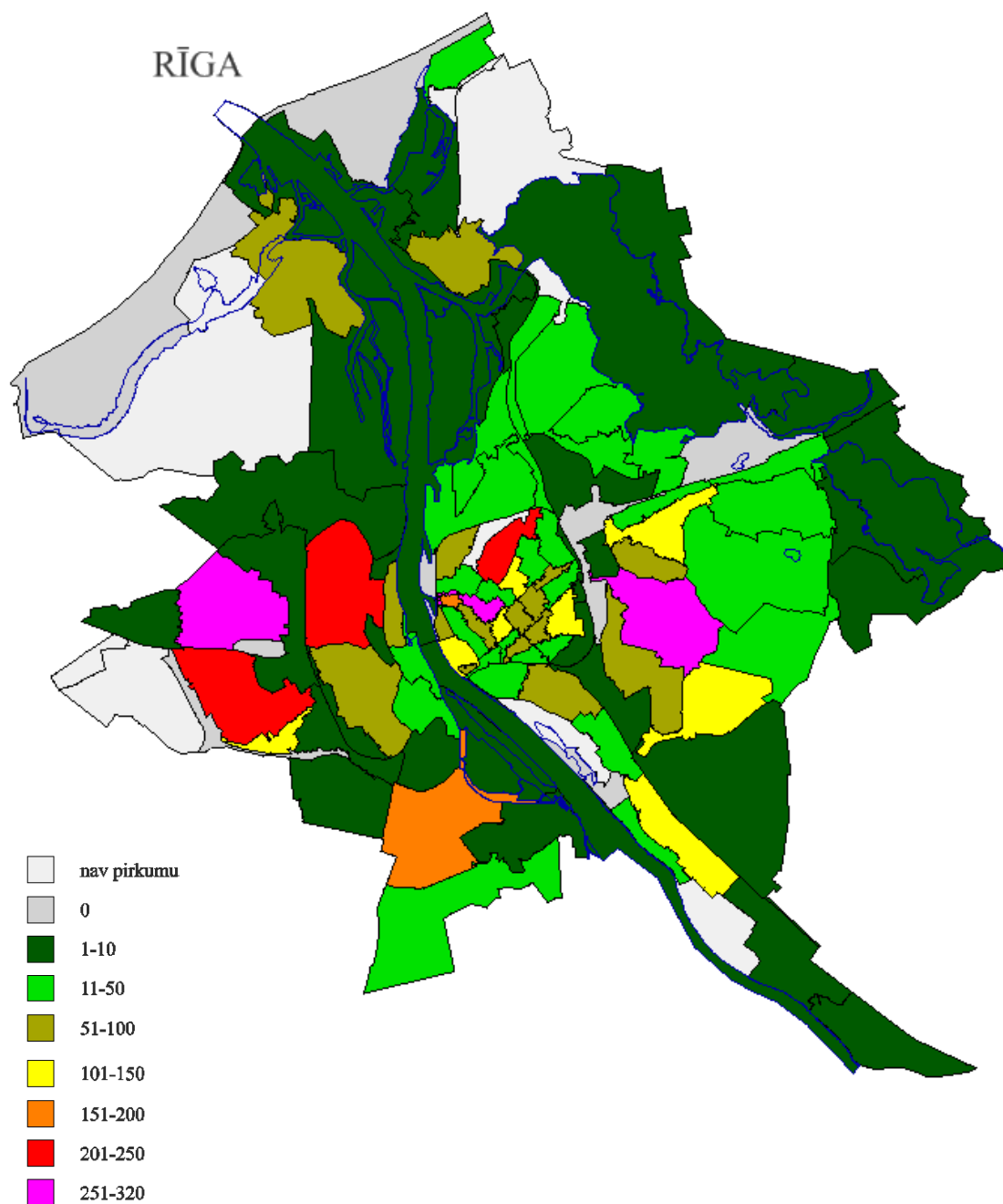


Skaidrojums: nav pirkumu – attiecīgajā vērtību zonā nav notikuši darījumi; 0 – attiecīgajā vērtību zonā ir notikuši darījumi, bet tajos nav iesaistīti ārvalstnieki

Dzīvokļu pircēji – ārvalstnieki Rīgā, % no kopējā dzīvokļu pirkuma darījumu skaita
2011.-2014.g.1.-3.cet.

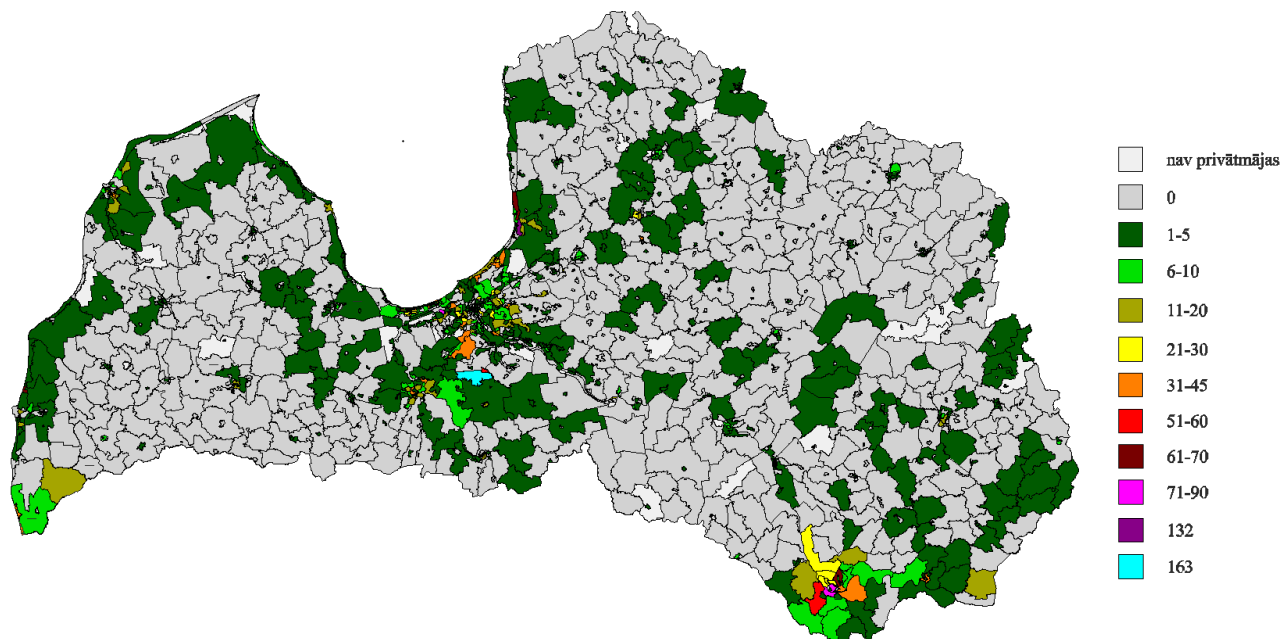


Skaidrojums: nav pirkumu – attiecīgajā vērtību zonā nav notikuši darījumi; 0 – attiecīgajā vērtību zonā ir notikuši darījumi, bet tajos nav iesaistīti ārvalstnieki



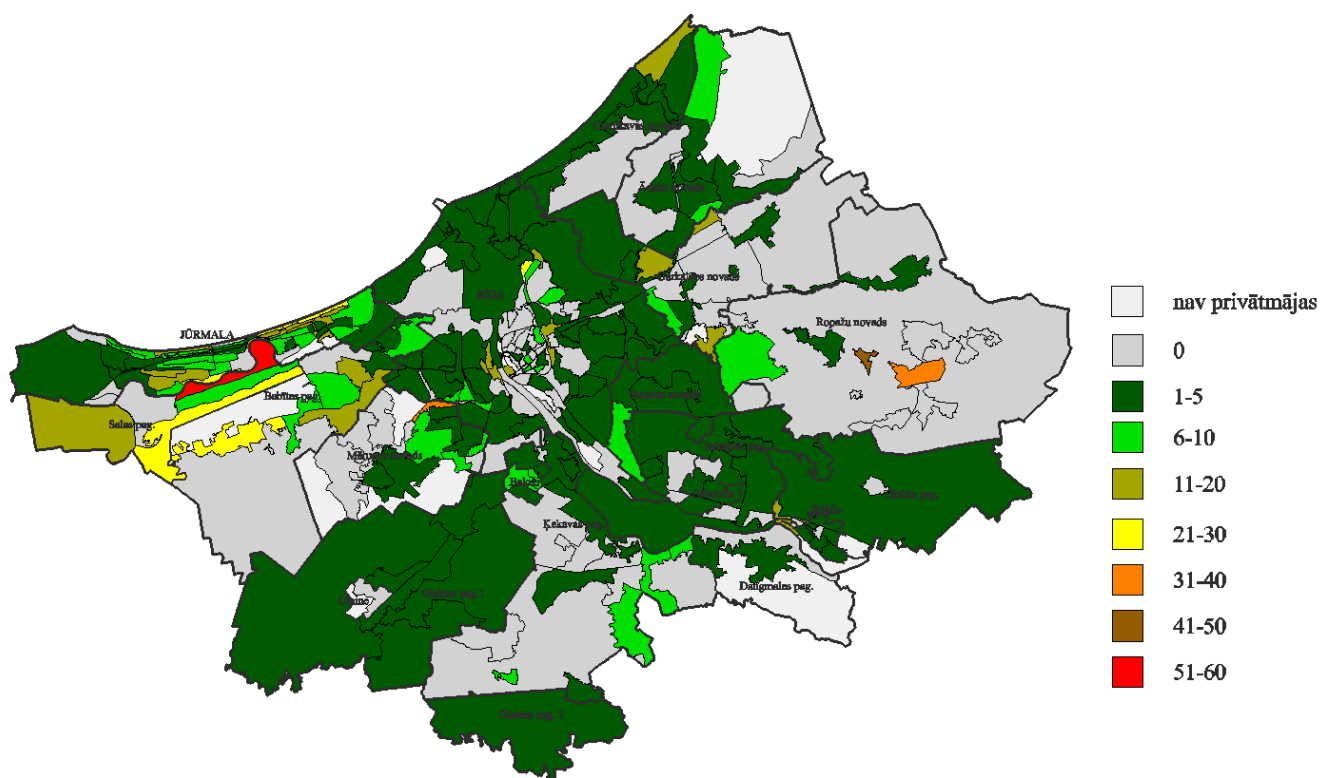
Skaidrojums: nav pirkumu – attiecīgajā vērtību zonā nav notikuši darījumi; 0 – attiecīgajā vērtību zonā ir notikuši darījumi, bet tajos nav iesaistīti ārvalstnieki

Savrupmājas ārvalstnieku īpašumā Latvijā, skaits 2011.-2014.g.1.-3.cet.



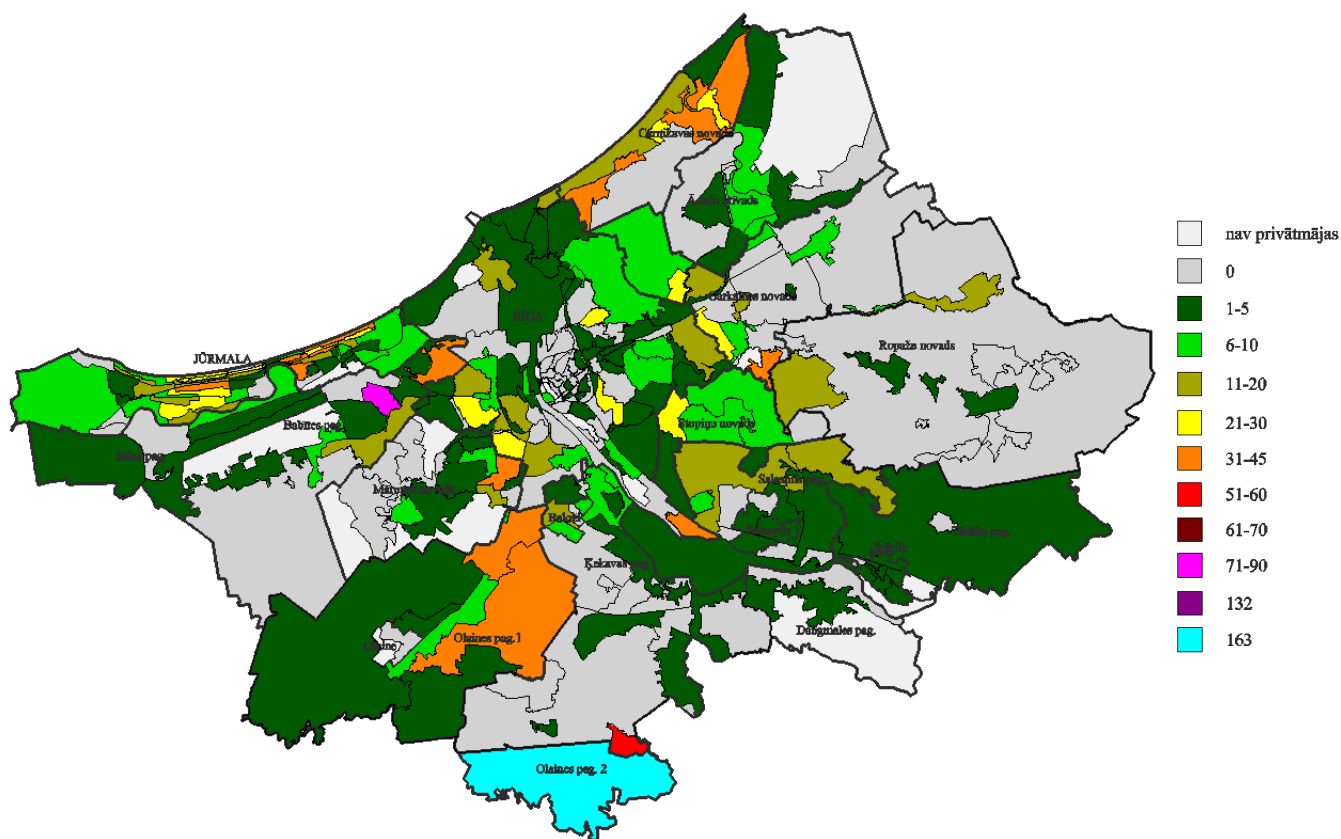
Skaidrojums: nav privātmājas - attiecīgajā vērtību zonā Kadastrā nav reģistrētas savrupmājas; 0 – attiecīgajā vērtību zonā Kadastrā ir reģistrētas savrupmājas, bet ārvalstnieki nav īpašnieki

Savrupmājas ārvalstnieku īpašumā Pierīgā, % no kopējā savrupmāju skaita 2011.-2014.g.1.-3.cet.



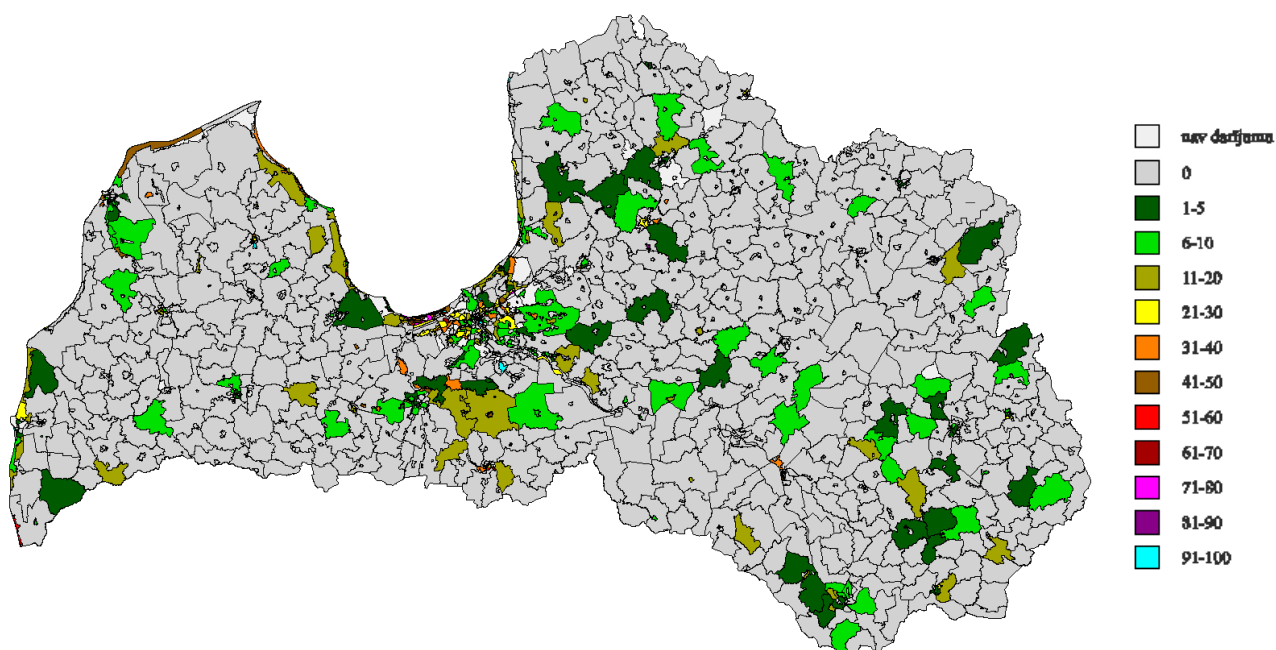
Skaidrojums: nav privātmājas - attiecīgajā vērtību zonā Kadastrā nav reģistrētas savrupmājas; 0 – attiecīgajā vērtību zonā Kadastrā ir reģistrētas savrupmājas, bet ārvalstnieki nav īpašnieki

Savrupmājas ārvalstnieku īpašumā Pierīgā, skaits 2011.-2014.g.1.-3.cet.



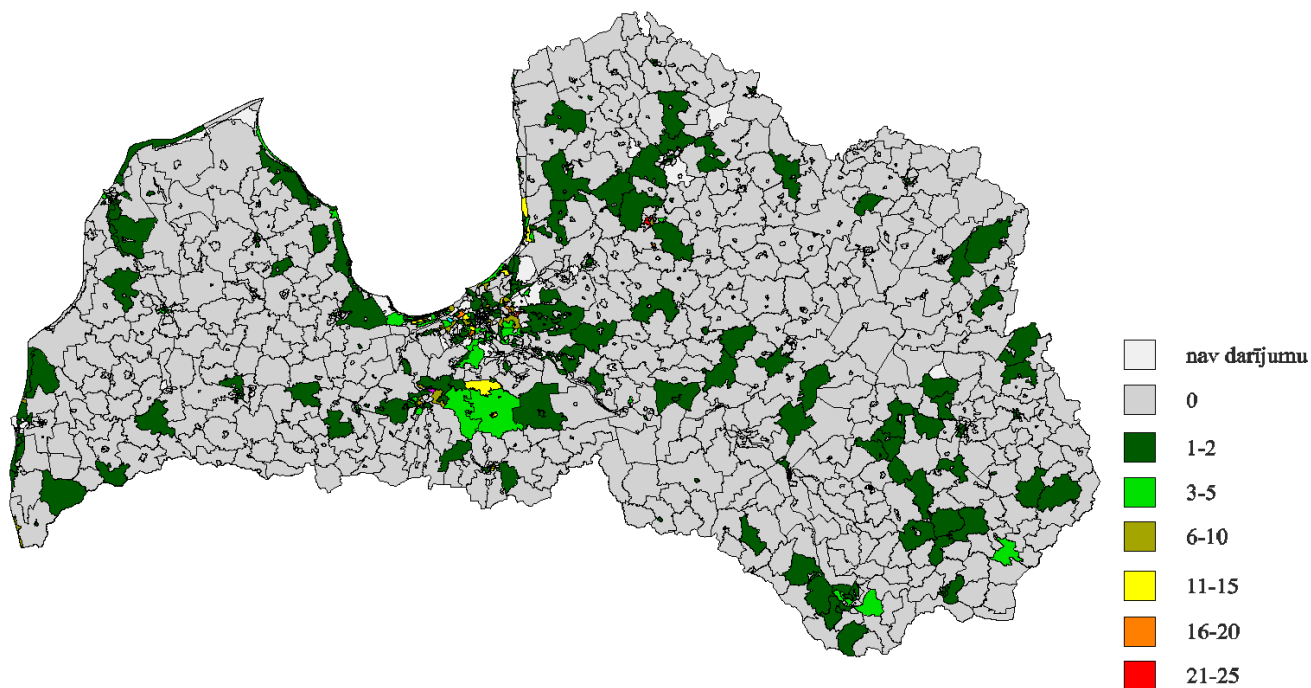
Skaidrojums: nav privātmājas - attiecīgajā vērtību zonā Kadastrā nav reģistrētas savrupmājas; 0 – attiecīgajā vērtību zonā Kadastrā ir reģistrētas savrupmājas, bet ārvalstnieki nav īpašnieki

Savrupmāju pircēji – ārvalstnieki Latvijā, % no kopējā svrupmāju pirkumu darījumu skaita 2011.-2014.g.1.-3.cet.



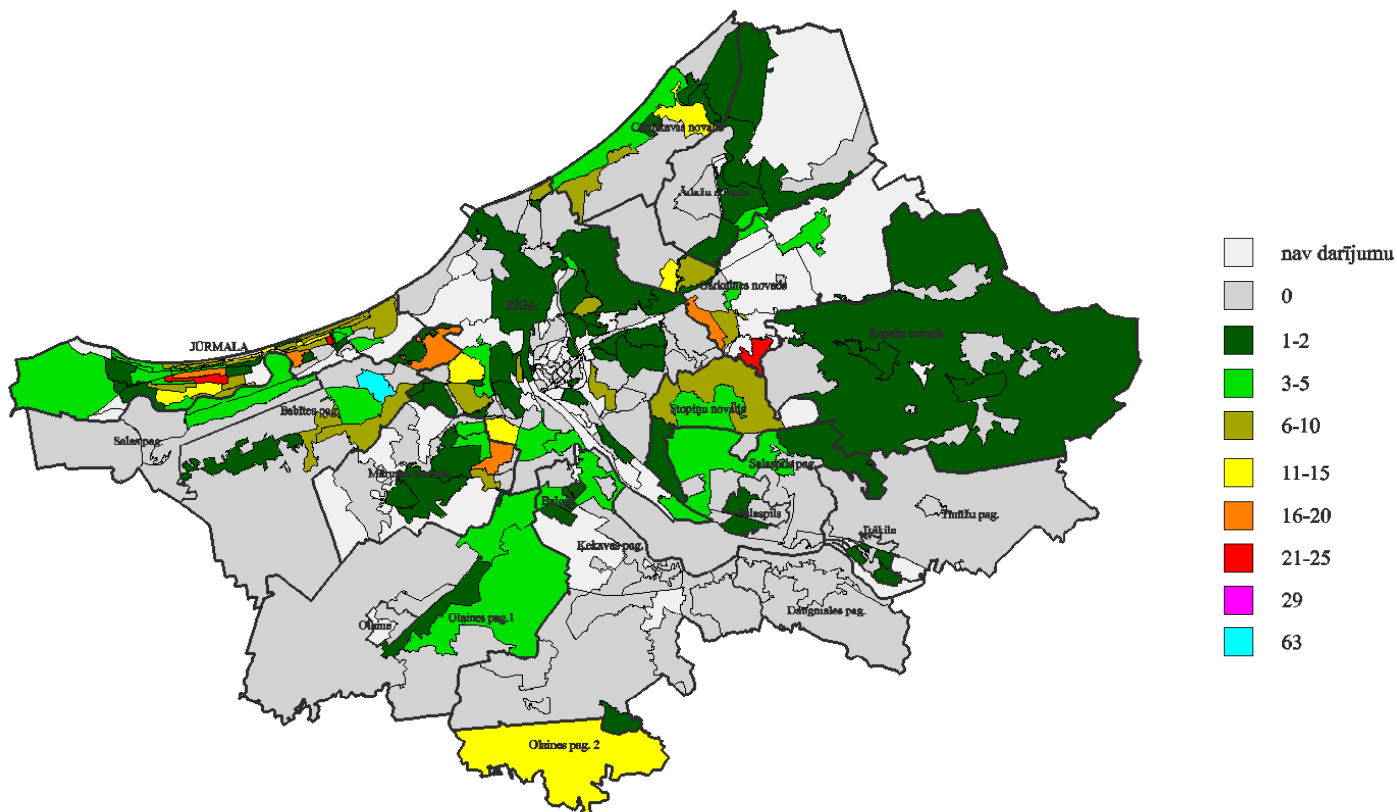
Skaidrojums: nav darījumu – attiecīgajā vērtību zonā nav notikuši darījumi; 0 – attiecīgajā vērtību zonā ir notikuši darījumi, bet tajos nav iesaistīti ārvalstnieki

Savrupmāju pircēji – ārvalstnieki Latvijā, skaits 2011.-2014.g.1.-3.cet.



Skaidrojums: nav darījumu – attiecīgajā vērtību zonā nav notikuši darījumi; 0 – attiecīgajā vērtību zonā ir notikuši darījumi, bet tajos nav iesaistīti ārvalstnieki

Savrupmāju pircēji – ārvalstnieki Pierīgā, skaits 2011.-2014.g.1.-3.cet.



Skaidrojums: nav darījumu – attiecīgajā vērtību zonā nav notikuši darījumi; 0 – attiecīgajā vērtību zonā ir notikuši darījumi, bet tajos nav iesaistīti ārvalstnieki