

Terminuzturēšanās atļaujas: veiksmes stāsts kam?

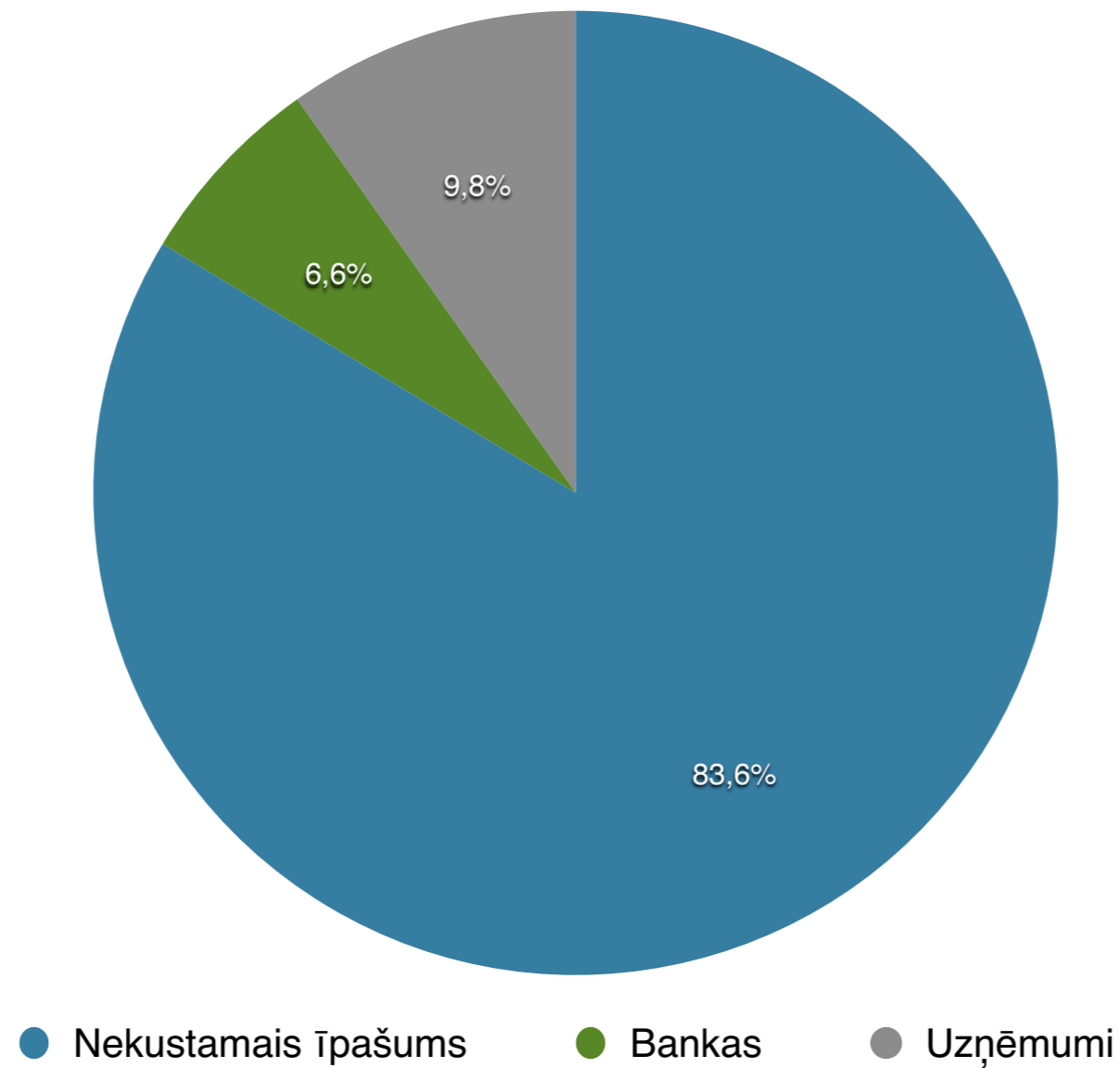
2015. gada 14. aprīlis

TUA programmas galvenās iezīmes

- Daudz lētāka nekā citās valstīs
- Piesaista galvenokārt Krievijas un citu NVS valstu pilsoņus; Rietumvalstu investorus nemaz
- Lai gan TUA programmai vairāki atzari, gandrīz visa nauda ieplūst nekustamo īpašumu nozarē, tādējādi kropļojot tirgu vietējiem pircējiem un apdraudot arī pirmā mājokļa programmu
- Valsts un pašvaldību budžetam maz ieguvumi, jo sevišķi tad, ja apzinās potenciālos ilgtermiņa riskus
- Programma tiek vāji administrēta
- "Investoru" devums pārspīlēts, bet riski ekonomikai un valsts drošībai netiek pienācīgi novērtēti

Pieteikumi atļaujām pēc investīciju veida

TUA programma neproporcionāli daudz piesaista naudu tieši nekustamajā īpašumā

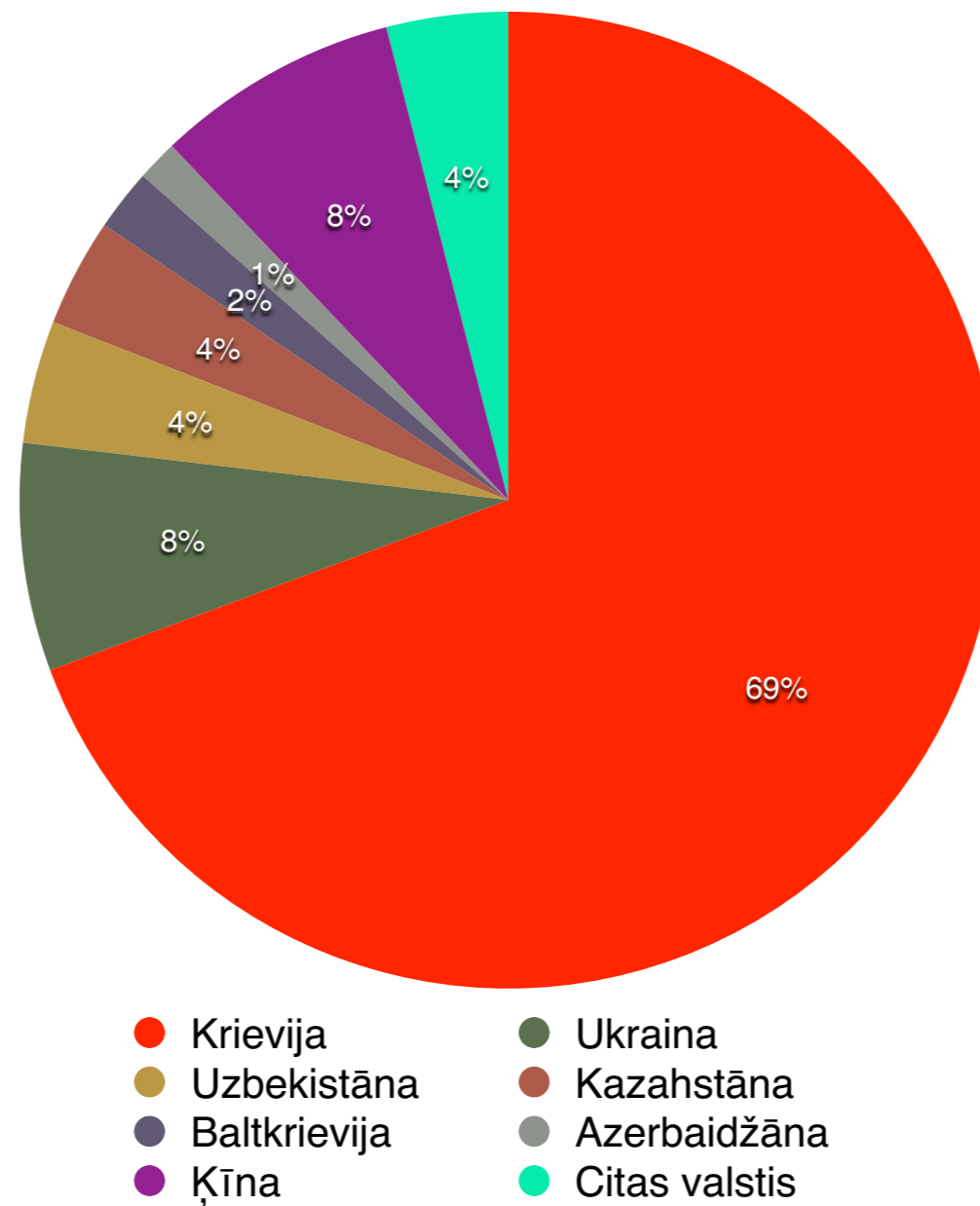


Latvijas TUA programma ir ļoti liberāla

- Nav minimālā uzturēšanās laika
- Nerezidentiem atļauts piedalīties darba tirgū
- Nav citas papildus prasības attiecībā uz pieteicēju: valodas zināšanas, obligātie medicīniskie testi u.c.
- Īpašuma iegādi drīkst finansēt
- Nav ierobežojumu attiecībā uz nekustamā īpašuma atrašanās vietu, lielumu un stāvokli
- Mājokli drīkst iznomāt

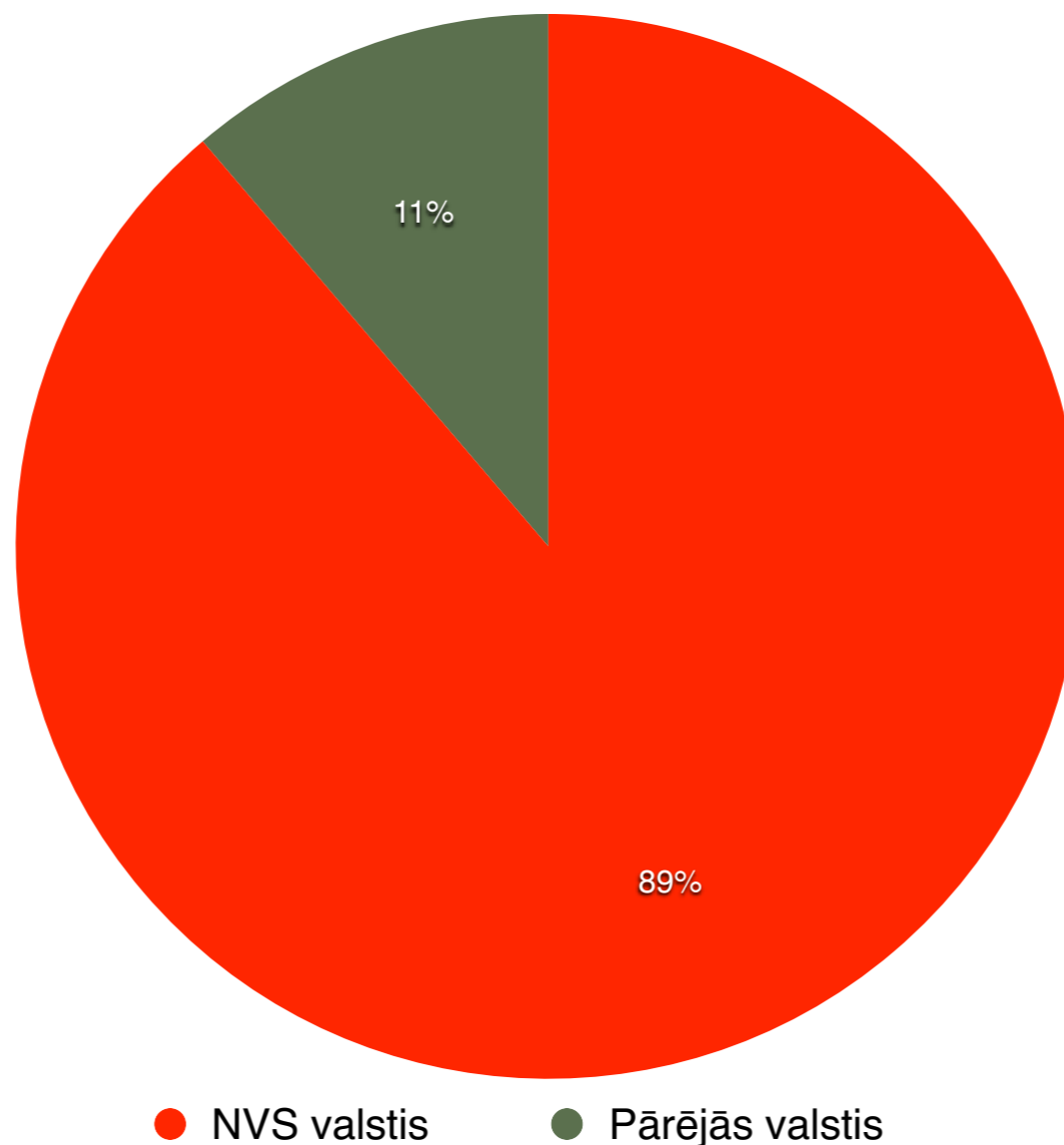
TUA: pieteikto personu skaits pēc pilsonības valsts

Vairāk nekā 3/4 no termiņuzturēšanās atļauju pieprasītājiem ir no Krievijas



TUA: pieteikto personu skaits pēc pilsonības valsts

9 no 10 termiņuzturēšanās atļauju pieprasītājiem nāk no NVS valstīm.



Nopietnas problēmas TUA programmas administrēšanā

- Nereti TUA tiek efektīvi nopirkta daudz lētāk:
 - Valsts Kontroles revīzija: "PMLP pretlikumīgi pagarinājusi uzturēšanās atļaujas ārzemniekiem, kam tās izsniegtas, pamatojoties uz ieguldījumu uzņēmējdarbībā vai kā uzņēmuma valdes loceklim." Vienā gadījumā TUA tika pagarināta, lai arī nodokļos tika samaksāti tikai 3000 eiro (vajadzēja 28.5 tūkst.) — *Delfi*, 2015. gada 25. februāris
- "Netīrās" naudas problēma:
 - "Pērn uzturēšanās atļaujas trīs gadījumos pirktas par noziedzīgi iegūtu naudu" — *LETA*, 2015. gada 23. marts
- Neskaidrie "investori", lielāko daļu no kuriem pārbaudīja tikai viens cilvēks:
 - Drošības policija: "Termiņuzturēšanās atļauju pieprasījuma pieaugums no Krievijas pilsoņiem rada apdraudējuma risku" — *BNS*, 2014. gada 24. septembris

Mīts par "turīgo investoru", kurš nekonkurē ar vietējo pircēju

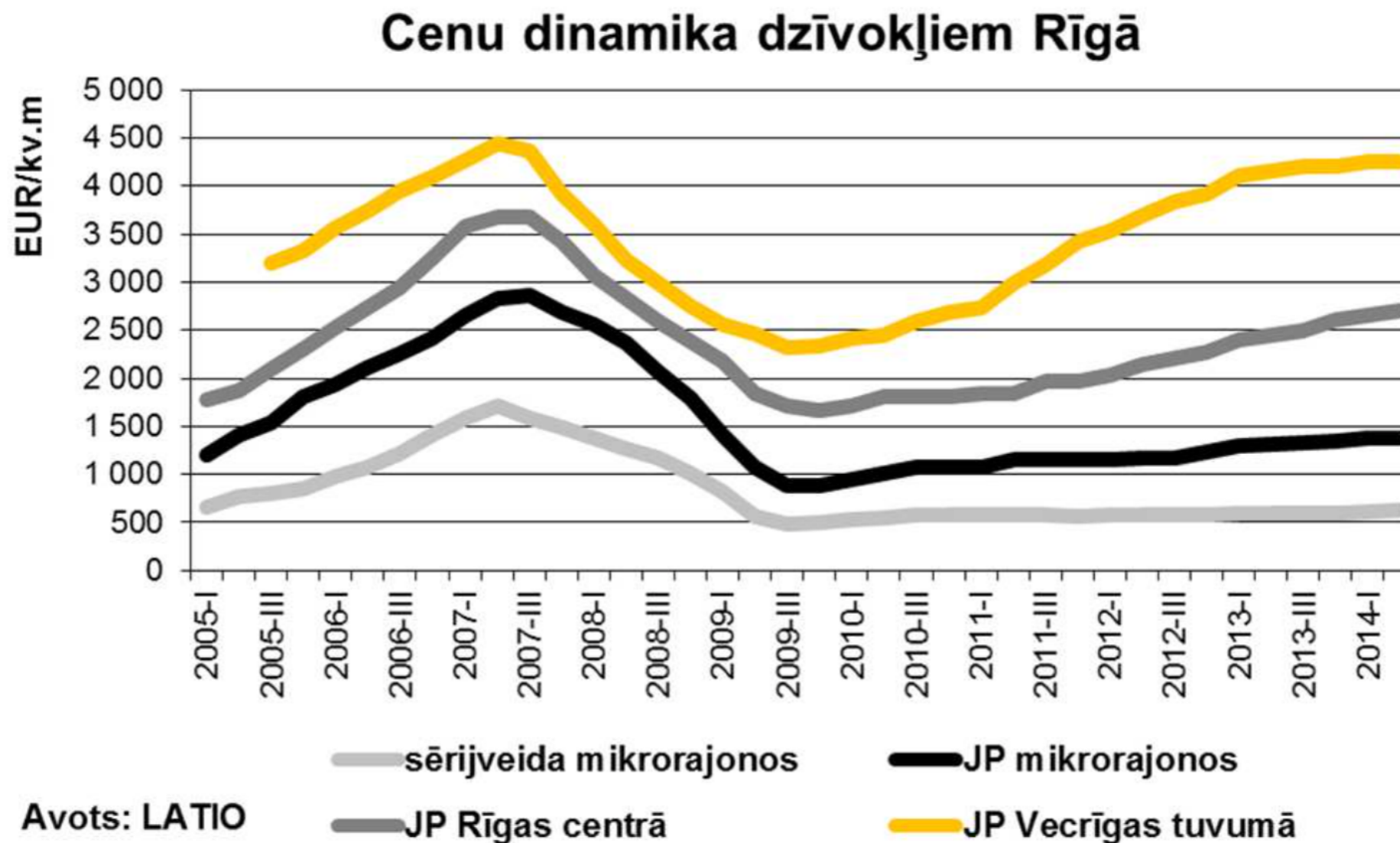
- Tikai 15% TUA pretendentu iegādājušies īpašumu dārgāku par 250 tūkstošiem eiro
- 3/4 iegādājušies īpašumu cenā līdz 200 tūkst. eiro
- Pēc Deloitte 2013. gada pētījuma, TUA investors ne tikai iegādāsies īpašumu par 142 tūkst. eiro, bet arī ienesīs ekonomikā papildus desmitiem tūkstošu eiro jau pirmā gada laikā. Piemēram, 72 tūkst. eiro kā uzturēšanās izmaksas.
- Vidējo reālo TUA pircēju ir labi uzzīmējusi Re:Baltica: mēbeles no IKEA un iztiek bez dārznieka, aukles un apsarga.

TUA programma kropļo nekustamo īpašumu tirgu

- Arī nekustamo īpašumu attīstītāji atzīst, ka ārvalstnieki ir ieinteresēti iegādāties tikai labos īpašumus: "Ārzemju pircēju pieprasījums pārsvarā saistīts ar Rīgas centru, ... ar jaunajiem dzīvokļiem par cenu līdz 150 000– 180 000 eiro, kas ir tuvu ieguldījumu līmenim, lai saņemtu termiņuzturēšanās atļauju." — *Latio*, 2014. gada maijs
- Lai arī mājokļu pieejamības indekss Rīgā uzlabojas, arī Swedbank ir norādījusi, ka dārgajā mājokļu tirgus segmentā Rīgā nerezidenti "spiež ārā" ("elbowing out") vietējos pircējus.

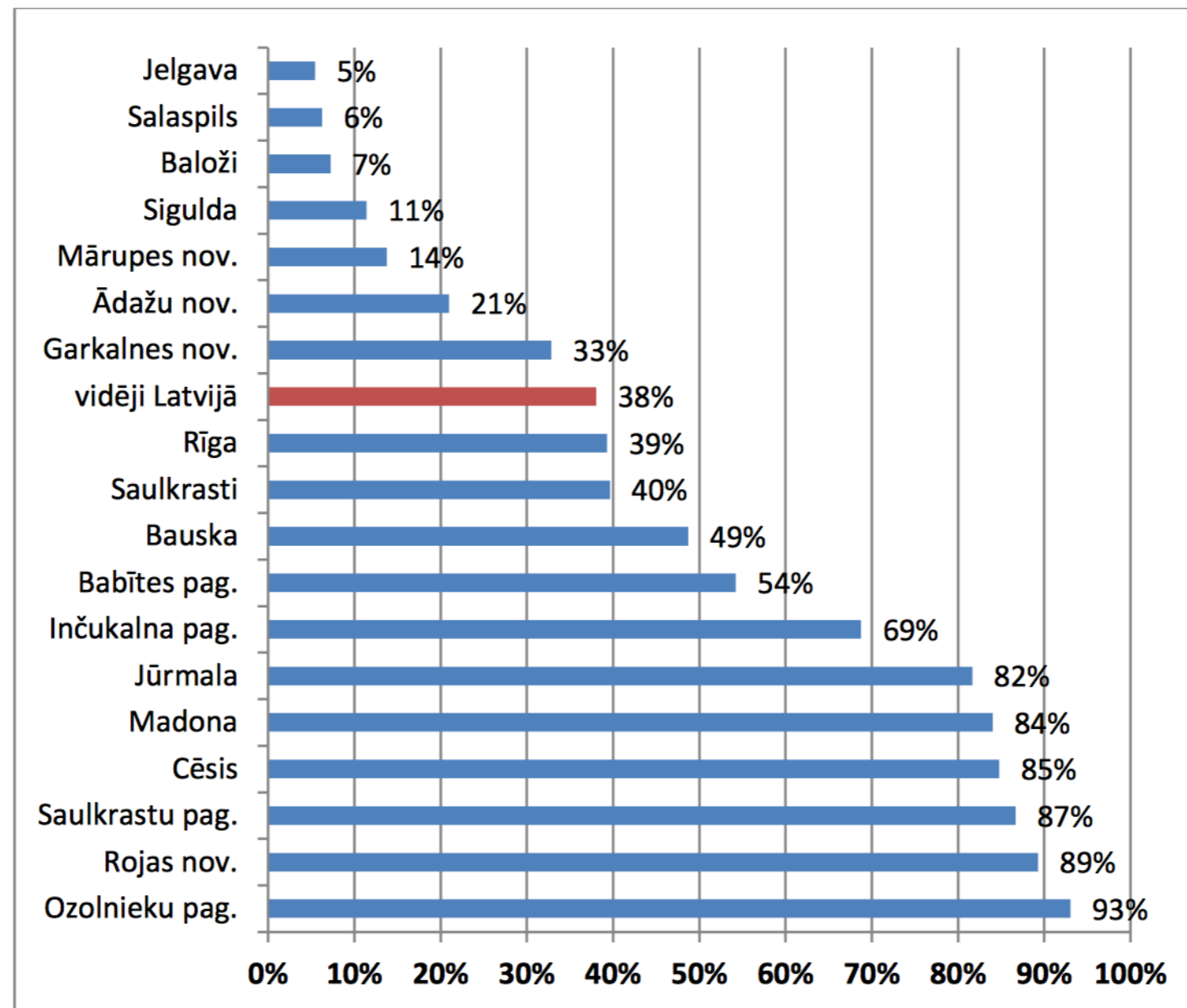
TUA programma kropļo nekustamo īpašumu tirgu

Jaunajos projektos — par kuriem ir izteikta interese TUA pieprasītājiem — cena nekustamajiem īpašumiem pieaug



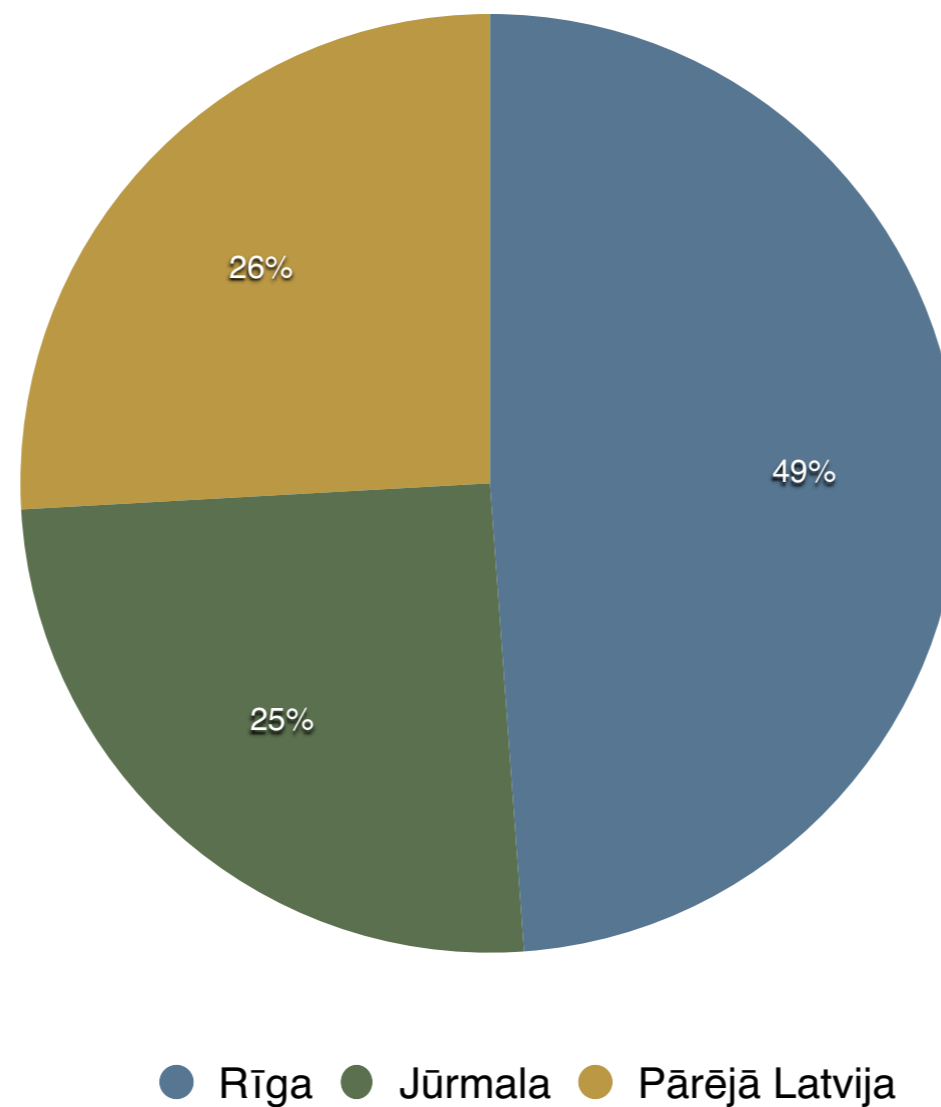
Ārvalstu pircēju īpatsvars jaunajos projektos (2011. - 2014. 3. cet.)

TUA izstumj ārā vietējos pircējos no attiecīgiem tirgus segmentiem un pat pilsētām:



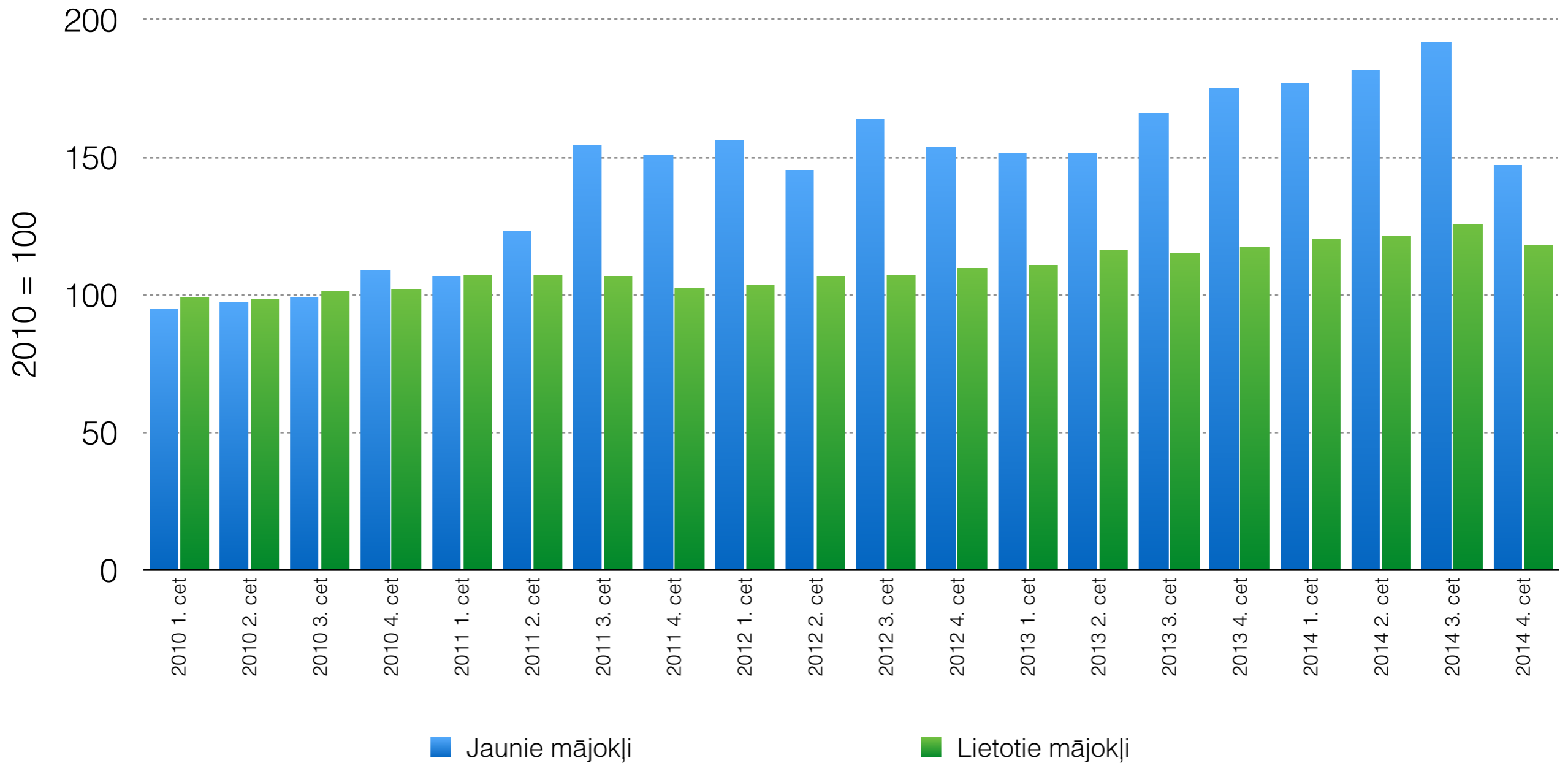
TUA programma: nekustamā īpašuma atrašanās vieta

75% no visiem nekustamajiem īpašumiem ir iegādāti Rīgā un Jūrmalā



Mājokļa cenu indekss

TUA programmas investīciju sliekšņa paaugstināšana ir palīdzējusi stabilizēt cenas jaunajiem mājokļiem

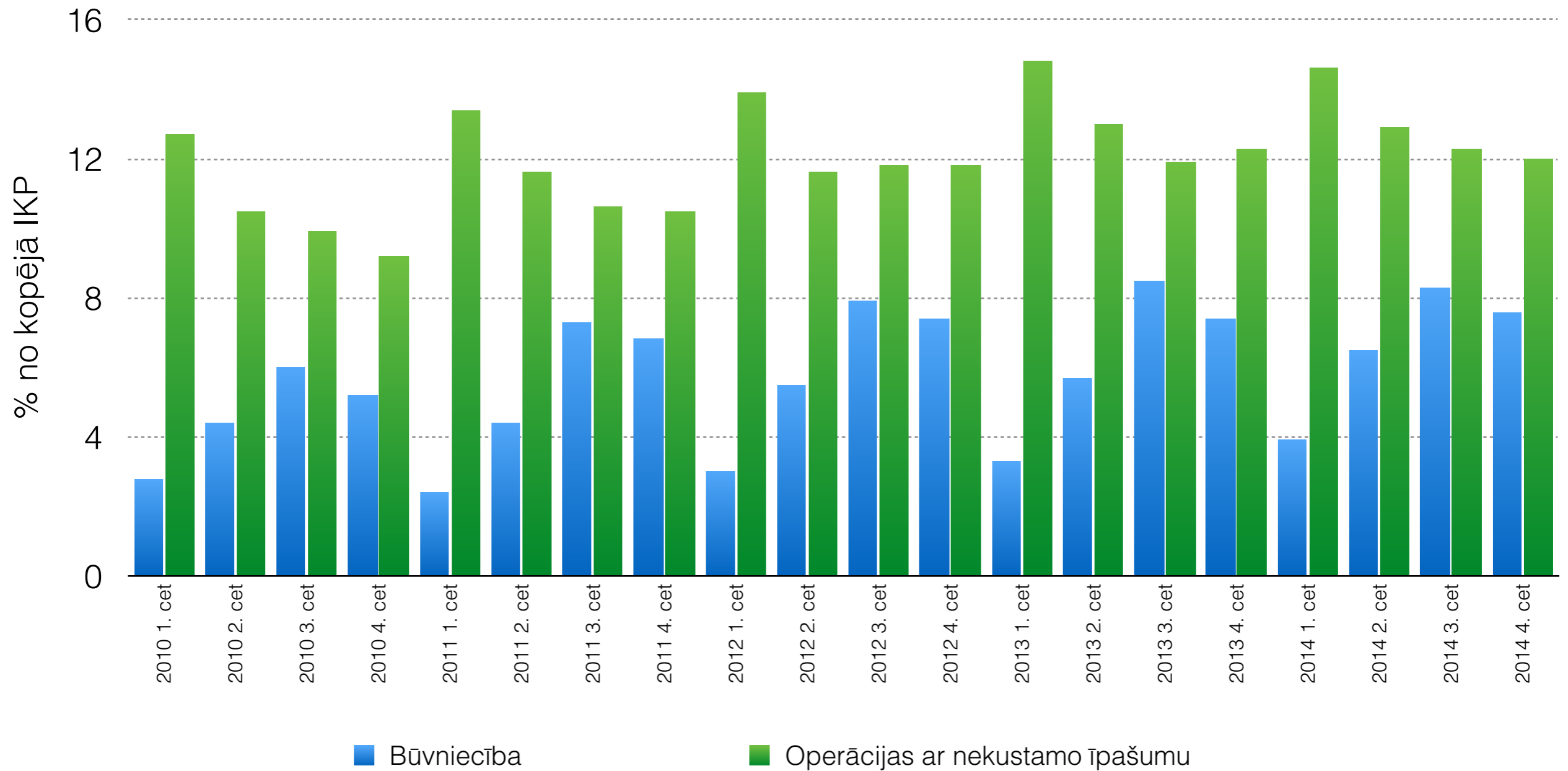


Pārspīlēts ieguvums valsts un pašvaldību budžetam

- Atsevišķie nišas mājokļi, kas apzināti tiek būvēti TUA klientiem, kropļo nekustamo īpašumu tirgu un rada burbuļa riskus
- Arī vietējie pircēji maksātu nodevas un PVN valstij par tiem īpašumiem, kurus tagad nevar iegādāties
- Pašmāju iedzīvotāji papildus maksā arī ienākuma nodokļus, rada darba vietas, ienes budžetā daudz lielāku summu caur PVN un ir labi publisko pakalpojumu patērētāji (elektrība, ūdens utt.)

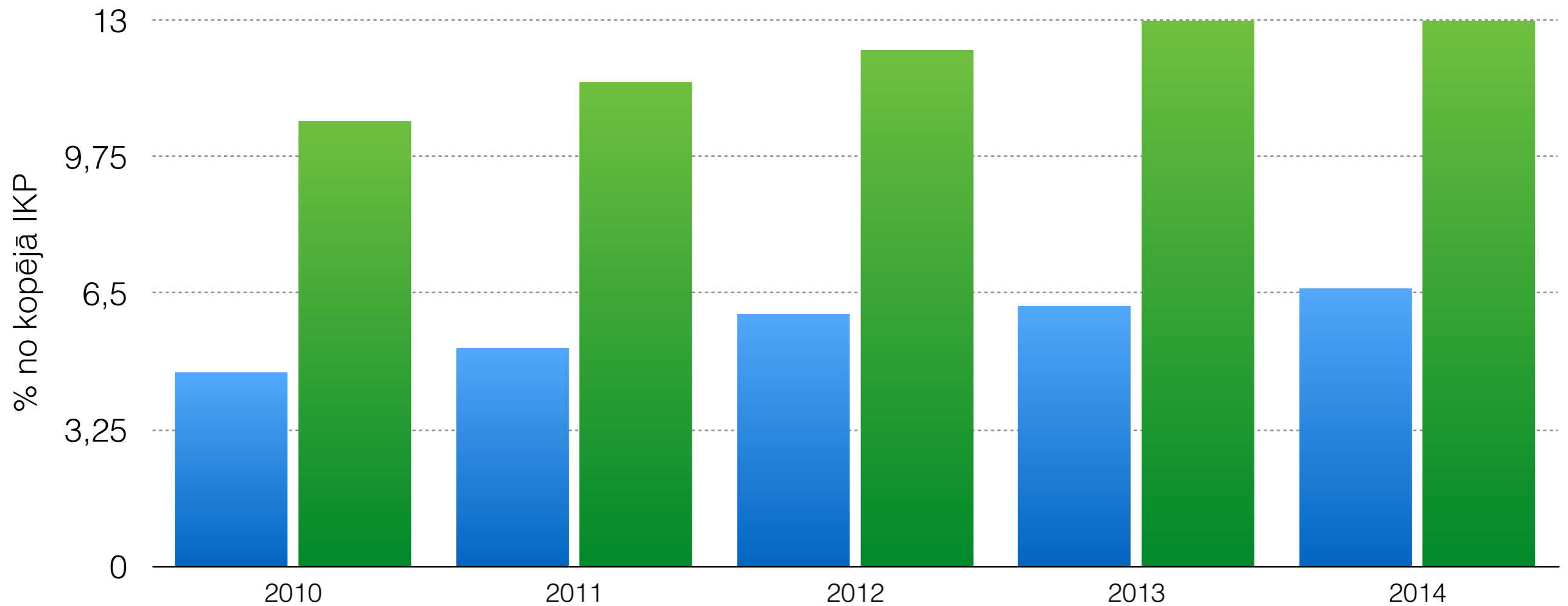
IKP struktūra

Ar nekustamo īpašumu saistītajās nozarēs pieaugums kopš TUA programmas sākuma



IKP struktūra

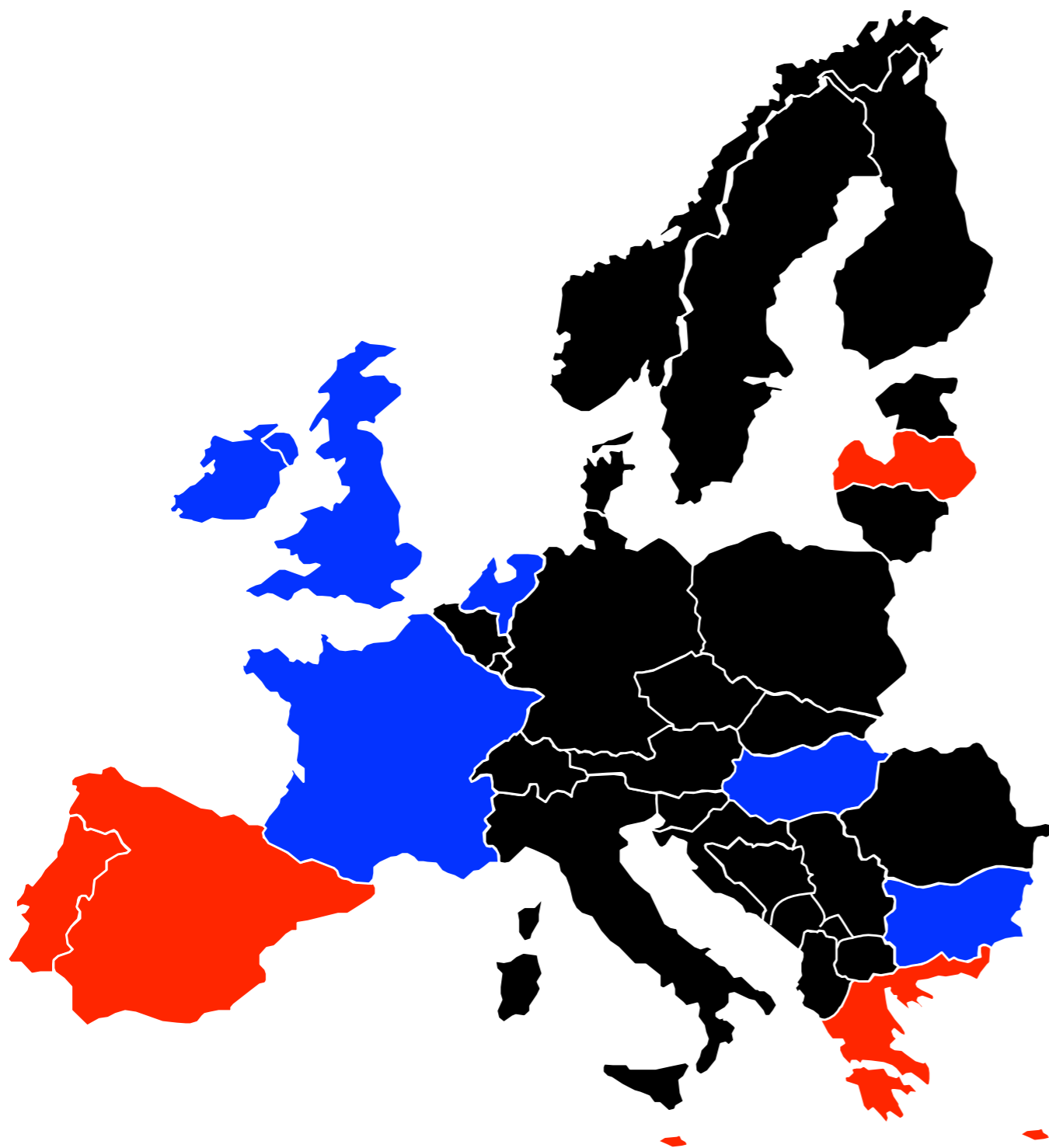
2014. gadā, salīdzinot ar 2013. gadu, ēku būvniecības apjoms palielinājās par 33,7%, tai skaitā viesnīcu un tām līdzīgu lietojuma ēku būvniecība – par 98.5% un dzīvojamo ēku būvniecība – par 31.1%



Reputācijas jautājums: "disidenti" labāki par bēgļiem?

- Latvijā 2014. gadā patvērumu meklēja 70 Ukrainas iedzīvotāji. Bēgļa statuss attiecīgajā periodā netika piešķirts nevienam
 - Ukrainas bēgļu ģimene: "...tas, ko mēs vēlētos, lai valdība mūs saprastu un arī pastieptu palīdzīgu roku. Mēs jau neprasām zelta kalnus, bet vismaz normālu attieksmi un palīdzību sākumā nostāties uz savām kājām." — *LSM.lv*, 2014. gada 23. decembris
- Tikmēr TUA 2014. gadā atteiktas tikai 51 no 2532 pieteicējiem. Tie ir tikai 2% no kopējiem pieteikumiem
- Kopumā TUA 2014. gadā izsniegtas 5882 personām

TUA programmas citur Eiropā: cik maksā "zelta vīza?"



	Investīciju sliekšnis (tūkst. eiro)	Dominējošais investīciju veids	TUA par NĪ iegādi?
Latvija	250	NĪ	Jā
Grieķija	250	NĪ	Jā
Malta	275	NĪ	Jā
Ungārija	300	Obligācijas	Nē
Kipra	300	Iemaksas, NĪ	Jā
Portugāle	500	NĪ	Jā
Spānija	500	NĪ	Jā
Īrija	500+	Investīcijas	Tikai kopā ar 500 tūkst.
Bulgārija	511	Ķīlas zīmes	Nē
Nīderlande	1.25 milj.	Investīcijas uzņēmumos	Nē
Lielbritānija	2 milj. mārciņu	Investīcijas uzņēmumos	Nē
Francija	10 milj.	Investīcijas	Nē

TUA programmas citur Eiropā

- 2014. gada novembris. Lielbritānija paaugstināja investīciju sliekšni no 1 līdz 2 miljardiem mārciņu, pie tam atceļot arī pašreizējo iespēju 250 tūkst. mārciņu no investīcijas izlietot cita starpā mājokļa iegādei. Tāpat nedrīkst naudu investēt uzņēmumos, kas nodarbojas ar nekustamā īpašuma attīstīšanu.
- 2014. gada novembris. Portugālē tiek arestēti vairāki ierēdņi sakarā ar aizdomām par korupciju un naudas atmazgāšanu TUA programmas ietvaros.