


Ekonomikas ministrija

Mājokļu politikas virzieni



Ekonomikas ministrija

Mājokļu politikas uzdevumi



**Veicināt
mājokļu
kvalitāti un
pieejamību**

- Sekmēt īres dzīvojamā fonda veidošanos un īres tirgus attīstību
- Nodrošināt efektīvu dzīvojamo māju pārvaldīšanu
- Atbalstīt enerģiju taupošus pasākumus dzīvojamās mājās



Ekonomikas ministrija

Būtiskie izaicinājumi mājokļu politikā

- Neveidojas jauns īres tirgus
- Ilgstošā īres strīdu risināšana
- Nav atrisināta denacionalizēto mājo īrnieku problēma
- Dzīvojamo ēku tehniskais stāvoklis neuzlabojas
- Palīdzība dzīvokļa jautājumu risināšanā ļoti ierobežotam lokam un apjomā
- Mājokļu pieejamībai ierobežots publiskā finansējuma atbalsts
- Nepilnīga statistika par dzīvojamo fondu, demogrāfiskiem procesiem
- Netiekam izpētes darbi



Ekonomikas ministrija

Sasniedzamie mērķi mājokļu politikā

- Mājokļa pieejamība veicina tautsaimniecības izaugsmi un nodrošina kvalitatīvu dzīves vidi
- Veicināt investīcijas mājokļu segmentā, t.sk. īres tirgus attīstībā
- Savlaicīga un pietiekamā apjomā veikta ēku uzturēšana
- Nodrošināt ātru strīdu izšķiršanas kārtību
- Samazināt ēnu ekonomikas ietekmi nozarē



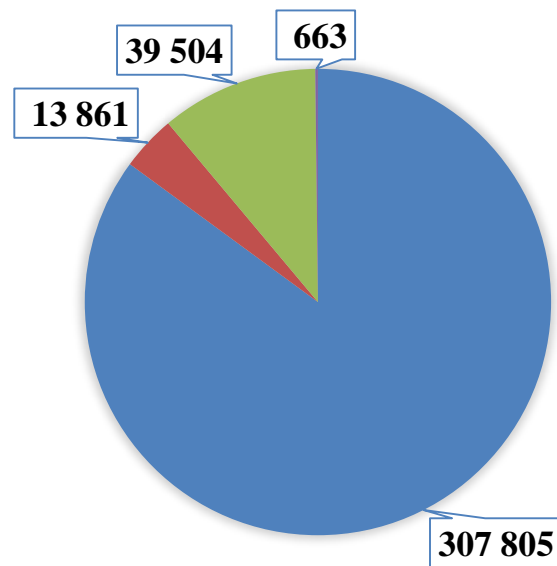
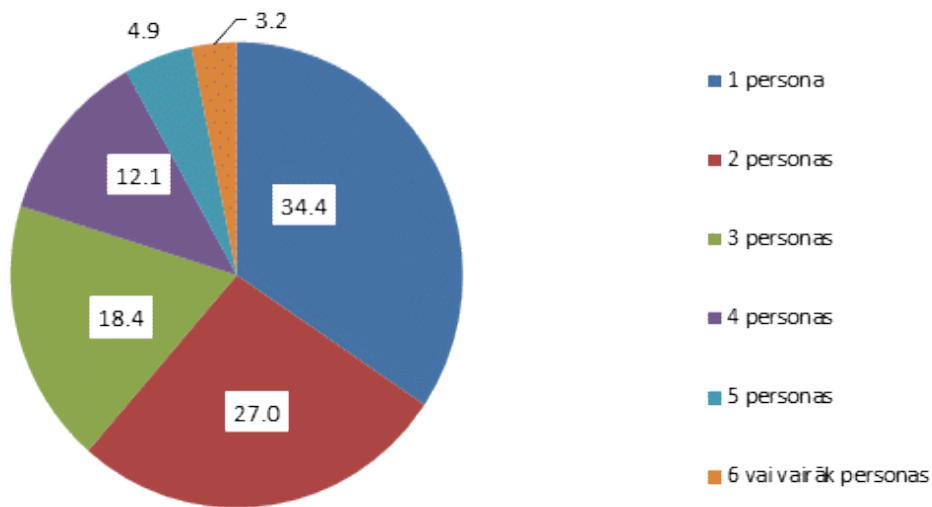
Ekonomikas ministrija

Mājokļu tirgus Latvijā 2016

Iedzīvotāju skaits – 1, 950 tūkst.

Mājsaimniecību skaits – 796 tūkst.

Dzīvojamo māju skaits – 361 832



Avoti: Valsts zemes dienesta sniegtie Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati uz 2017.gada 1.janvāri.

2011.gada tautas skaitīšanas dati, procentos



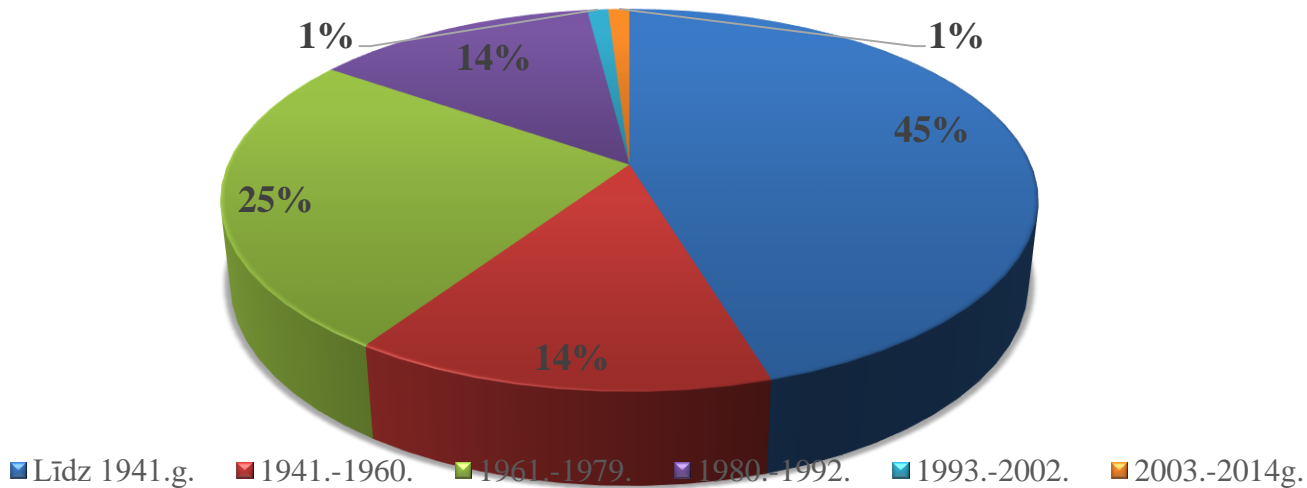
Ekonomikas ministrija

**No 1961 līdz 1992 gadam uzcelti 39% no dzīvojamā fonda
No 1993 līdz 2014 ir uzcelti tikai 2% no dzīvojamā fonda**

Dzīvojamais fonds gada beigās (CSP dati)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Kopējā platība, tūkst. m²	67 926	69 066	70 349	72 077	73 939	74 670
<i>Platība uz vienu iedzīvotāju, m²</i>	33	34	35	36	37	38

Daudzdzīvokļu ēku skaita īpatsvars pēc uzcelšanas gada



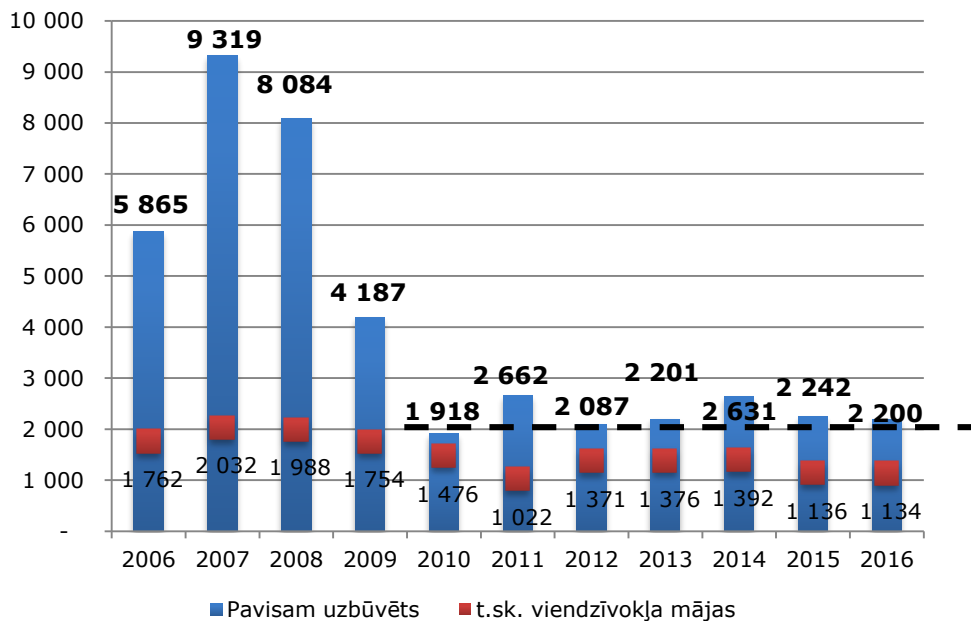
Avots: Valsts zemes dienesta sniegtie Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati uz 2017.gada 1.janvāri.



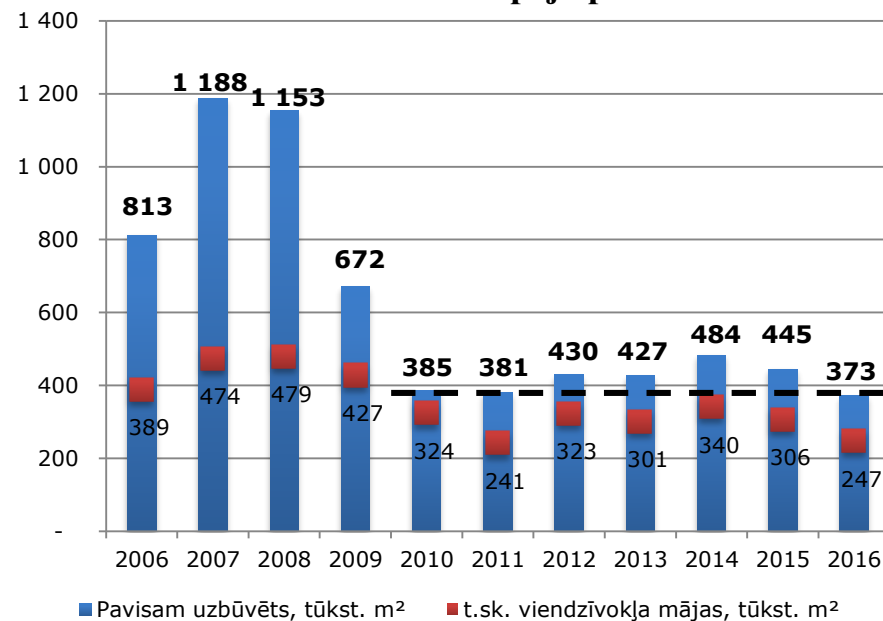
Ekonomikas ministrija

Jaunu daudzdzīvokļu ēku būvniecība

Uzbūvēto dzīvokļu skaits



Uzbūvētās jaunās dzīvojamās ēkas, tūkst. m² kopējā platība

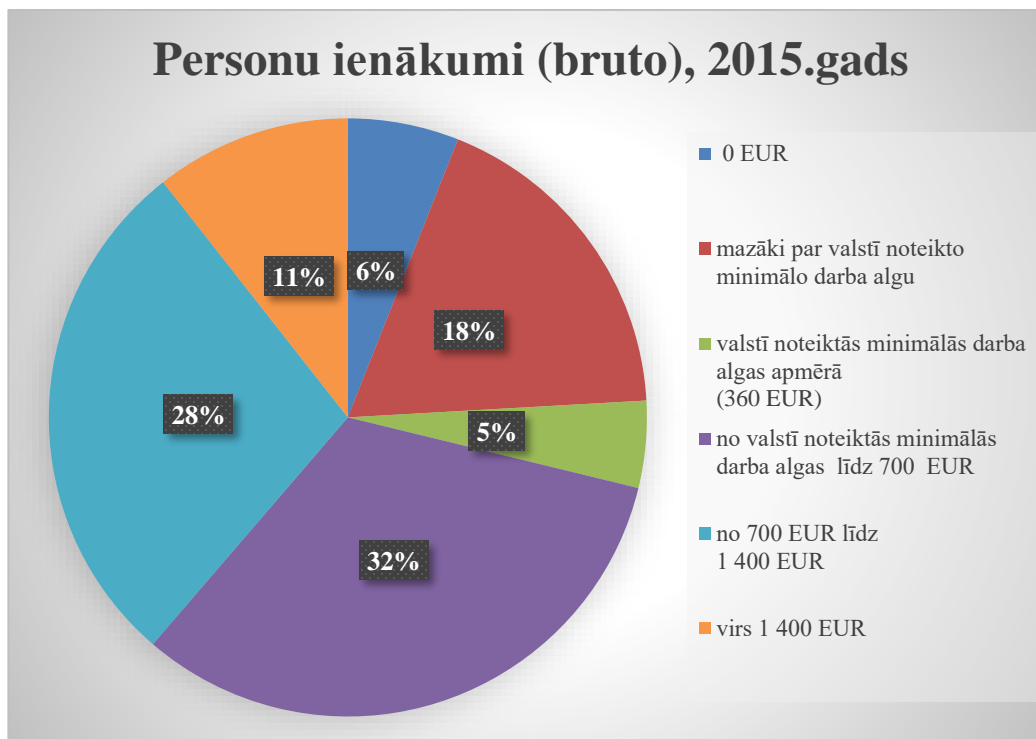


Avots: CSP dati



Ekonomikas ministrija

Oficiālie personu ienākumi Latvijā sadalījumā pēc ienākumu apjoma



- 32% personu oficiāli saņem līdz 496 *euro* (neto)
- 28% personu oficiāli saņem līdz 978 *euro* (neto)
- 11% personu atalgojums ir virs 978 *euro* (neto)

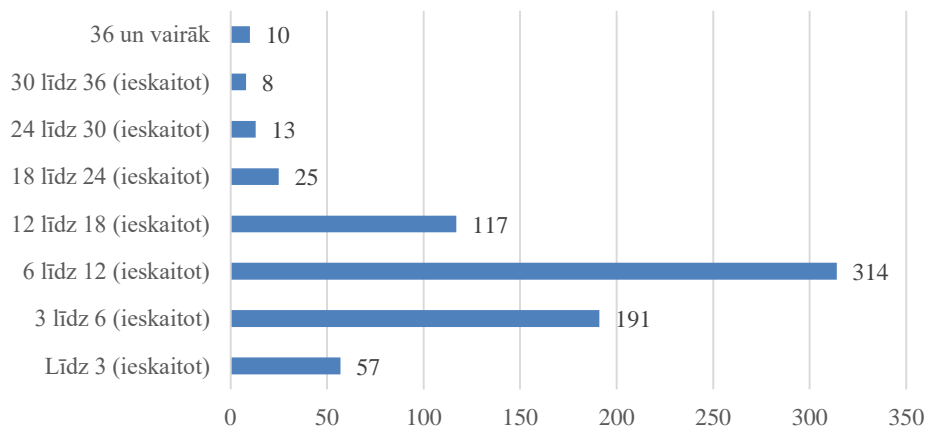
Avots: Valsts ieņēmumu dienesta pārskats par 2015.gadu



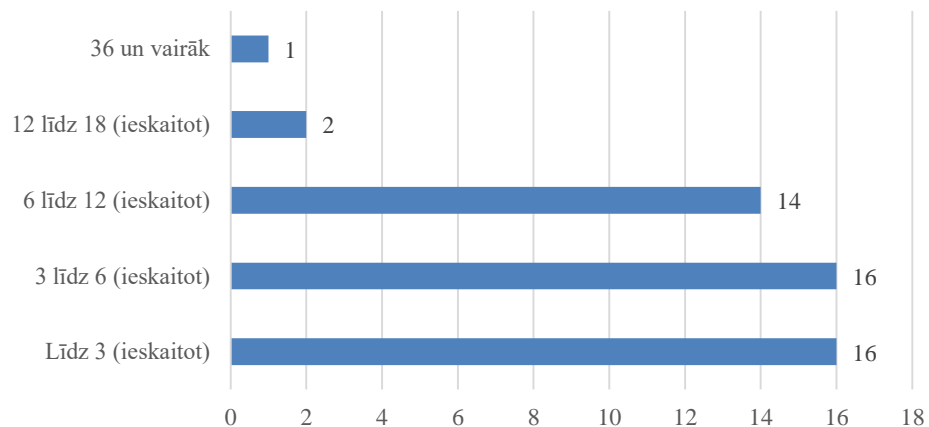
Ekonomikas ministrija

Strīdu izskatīšanas kārtība (prasības par īres maksas parādu)

Prasības par izlikšanu par īres maksas nemaksāšanu - 1.instance, mēnešos



Prasības par izlikšanu par īres maksas nemaksāšanu (apelācijas instance), mēnešos



Šobrīd: Vidējais tiesvedības ilgums 1.un 2.instance lielākajam īpatsvaram izskatāmo lietu - aptuveni 2 gadi (bez personu izlikšanas no dzīvojamām telpām)



Ekonomikas ministrija

Pasākumi mājokļu regulējuma pilnveidošanai



Ekonomikas ministrija

Likumprojekta «Dzīvojamo telpu īres likums» grozījumi

- Iespējama saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšana
- Īres līgumu slēdz uz noteiktu laiku
- Īres līguma termiņu nevar pagarināt. Terminam izbeidzoties, īrnieka pienākums ir atbrīvot dzīvojamo telpu, izņemot gadījumu, ja īrnieks un izīrētājs ir noslēdzis jaunu īres līgumu.
- Ģimenes locekļi un patstāvīgas tiesības uz dzīvojamās telpas lietošanu neiegūst.
- Ģimenes locekļi nav solidāri atbildīgi par īres līguma saistībām
- Visus līgumus reģistrē zemesgrāmatā (*Īres līgums ir saistošs dzīvojamās telpas ieguvējam tikai, ja tas ir nostiprināts zemesgrāmatā*)



Ekonomikas ministrija

Grozījumi dzīvokļa īpašuma un pārvaldīšanas regulējumā

- Tiesības sadalīt dzīvokļa īpašumos dzīvojamo māju, gadījumos, ja uz viena zemes gabala atrodas vairākas ēkas, bet zemi nevar sadalīt.
- Dzīvojamās mājas pārvaldīšana, ja uz viena zemes gabala atrodas vairākas ēkas.
- Pārvaldīšanas pienākuma nodošana dzīvokļu īpašniekiem pārvaldīšanā nepārņemtajās dzīvojamās mājās;
- Pārvaldnieka sniegto pakalpojumu minimālā apjoma noteikšana;
- Pārvaldnieku darbības uzraudzības, t.sk. pārvaldnieku reģistra pilnveide.



Ekonomikas ministrija

Būvnormatīvu modernizēšana

Modernizētas energoefektivitātes prasības :

- LBN 002-15 Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika
- LBN 003-15 Būvklīmatoloģija
- LBN 231-15 Dzīvojamo un publisko ēku apkure un ventilācija



Ekonomikas ministrija

**Esošās atbalsta programmas mājokļu pieejamības
veicināšanai**

**Garantijas mājokļa iegādes pirmās
iemaksas mazināšanai**



Ekonomikas ministrija

Garantijas mājokļa iegādes pirmās iemaksas mazināšanai

Mērķis:

Sniegt valsts palīdzību, nodrošinot, ka tiek sniegta garantija par dzīvojamās telpas iegādei vai būvniecībai ņemtā aizdevuma atdošanu, izveidojot plaši pieejamu valsts atbalsta programmu ģimenēm mājokļa iegādei, lai nodrošinātu adekvātu pirmo iemaksu

Rezultāts:

- Divu gadu laikā programma ir palīdzējusi vairāk kā 6752 ģimenēm tikt pie atbilstoša lieluma mājokļiem, tādā veidā nodrošinot vairāk kā 8000 bērnus ar mājokli
- Palielinājusies dzīvokļu pieejamība ģimenēm ar bērniem
- Viens no instrumentiem, kā motivēt personas palikt uz dzīvi Latvijā
- Valsts programmā ieguldītais 1 *euro* ir stimulējis 35 reižu lielāku kredītresursu piesaisti mājokļu iegādei
- Lēmumi par garantijas piešķiršanu tiek pieņemti vidēji 3 dienu laikā



Ekonomikas ministrija

Garantijas mājokļa iegādes pirmās iemaksas mazināšanai

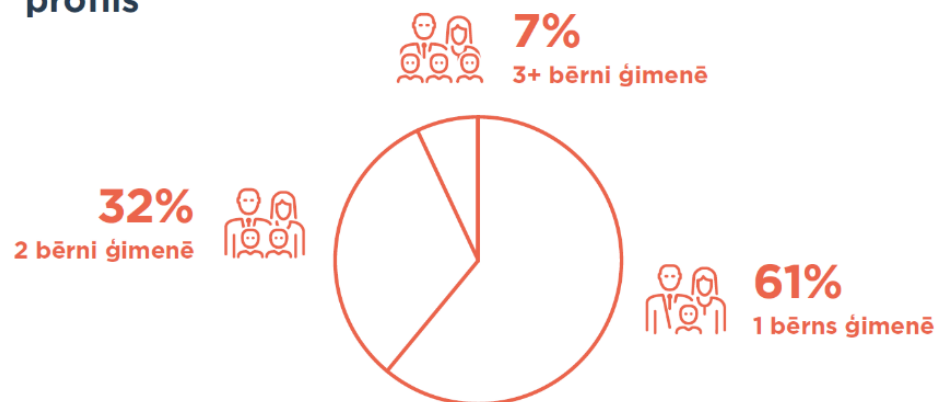
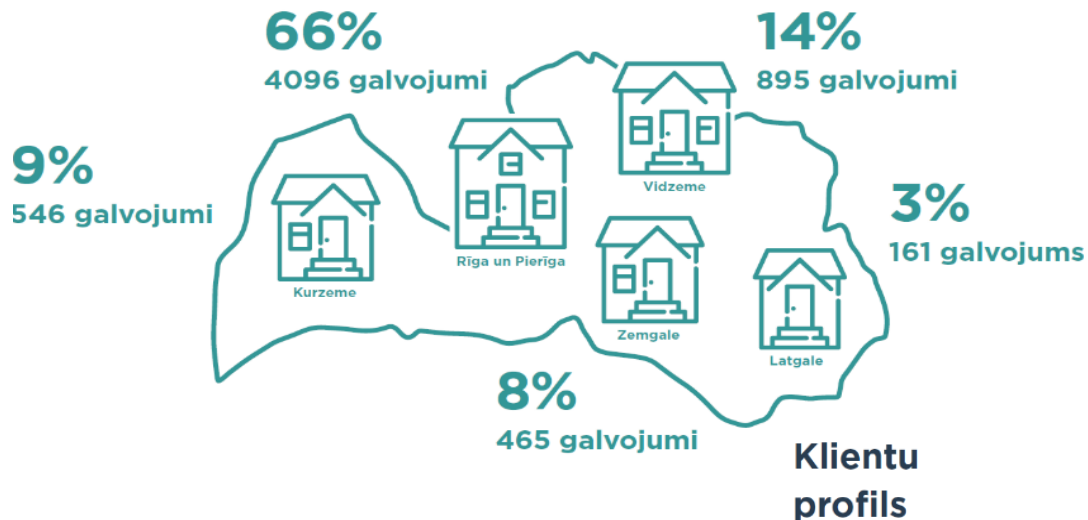
- 7 bankas, kas izsniedz garantijas: akciju sabiedrība „Citadele banka”, akciju sabiedrība „Swedbank”, akciju sabiedrība „SEB banka”, Nordea Bank AB, akciju sabiedrība DNB banka, akcija sabiedrību ABLV Bank un akciju sabiedrība „Baltikums Bank”
- Mājokļa atbalsta programmas kopējais finansējums – 12,5 milj. EUR
- Kopējā izsniegto garantiju summa - 46 milj. EUR
- Kopumā ar piešķirtajām garantijām piešķirto hipotekāro aizdevumu kopējais apjoms - 400 milj. EUR
- Vidējā garantija – 6,7 tūkst. EUR
- Vidējais hipotekārais aizdevums – 59 tūkst. EUR



Ekonomikas ministrii

Garantijas mājokļa iegādes pirmās iemaksas mazināšanai

Reģionālais pārklājums





Ekonomikas ministrija

Garantijas mājokļa iegādes pirmās iemaksas mazināšanai - plānotās izmaiņas

Līdz ar sagatavotajiem grozījumiem likumā „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” (tiek virzīti vienotā likumprojektu paketē budžeta ietvaros, izskatīti 1.lasījumā) paredz programmu attiecināt uz:

- personu, kura ieguvusi akadēmisko vai profesionālo izglītību un kura nepārsniedz 35 gadu vecumu (uz tirgus nosacījumiem);
- personām, ar kurām kopā dzīvo un kuru apgādībā ir vismaz viens bērns, ietverot nosacījumu, ka bērns ir persona, kas nav sasniegusi 24 gadu vecumu.



Ekonomikas ministrija

Garantijas mājojla iegādes pirmās iemaksas mazināšanai – sagaidāmie rezultāti

	Piešķirto garantiju sk. (atbalstītās ģimenes)	Piešķirto garantiju apjoms (milj. EUR)	Nepieciešamais finansējums kopā (milj. EUR)
2018. gads	5 062	33,1	6,6
2019. gads	5568	36,41	7,26
2020. gads	6124	40,04	7,985



Ekonomikas ministrija

Atbalsta mehānismu piemēri Dānijā un Zviedrijā



Ekonomikas ministrija

Ārvalstu pieredze īres namu būvniecībā - Dānija

Finansēšanas modelis sociālo mājokļu būvniecībai:

- 10% pašvaldības bezprocentu aizdevums uz 50 gadiem
- 88% valsts galvots aizņēmums
- 2% īrnieku depozīts, ko īrnieki iemaksā iemitinoties, un var saņemt atpakaļ mainot mājokli.

! Dānijā sociālais mājoklis ir pieejams ne tikai sociāli nenodrošinātajām sabiedrības grupām, bet gan visiem iedzīvotājiem.

! Katru gadu valsts nosaka maksimālo sociālo mājokļu būvniecības cenu, kuru nedrīkst pārkāpt. 2017.gadā tie bija 3076 EUR/m², kas ir par ~25% zemāka par tirgus cenu.

! Maksimālais viena sociālā mājokļa izmērs – 110m².

! Būvēt sociālos mājokļus cenā, kas ir zemāka par tirgus cenu, izdodas pielietojot moduļa tipa māju būvniecību.



Ekonomikas ministrija

Īres maksa - Dānija

! Īres maksa sociālajos mājokļos ir balstīta uz izmaksām. Tā sastāv no tekošajām un uzturēšanas izmaksām, un investīciju atmaksas un procentu maksājumiem (2,8%)

! Pēc ēkas renovācijas īres maksa tiek palielināta lēnām 10 gadu periodā.

! Pēc tam, kad sociālā mājokļa būvniecības izmaksas ir nosegtas, turpmāk samaksātā īres maksa tiek novirzīta Nacionālajam būvniecības fondam, kas izsniedz izdevīgus kredītus sociālo mājokļu renovācijai, vai, piemēram, izsniedza izdevīgus kredītus krīzes laikā būvniecības veicināšanai.



Ekonomikas ministrija

Ārvalstu pieredze īres namu būvniecībā - Zviedrija

- ❑ Lai veicinātu mājokļu pieejamību (īres namu celtniecību), Zviedrijā pirms diviem gadiem tika ieviesta valsts atbalsta programma, kuras ietvaros attīstītāji var saņemt subsīdijas (gadā apmēram 3,2 miljardi SEK), ar nosacījumu, ka šie dzīvokļi tiek izīrēti par fiksētām īres likmēm.
- ❑ Stokholmā attīstītāji nav sevišķi ieinteresēti saņemt šo atbalstu, jo pieprasījums ir tik liels, ka vairāk var nopelnīt, piemērojot peļņas procentu (kas privāto mājokļu tirgū ir 6-7%, savukārt 3-4% robežās publisko mājokļu tirgū).
- ❑ Mājokļi pieder publiskajām kompānijām (pašvaldību), kurām jādarbojas saskaņā ar tirgus principiem
- ❑ Zviedrijā nav izplatīta uzkrājumu veikšana dzīvojamās mājas nākotnē veicamajiem remontdarbiem (vienīgi tādiem, kas prasa nelielus ieguldījumus), tā vietā asociācija saņem kredītiestādē aizdevumu.



Ekonomikas ministrija

Potenciālie atbalsta instrumenti mājokļu pieejamības veicināšanai



Ekonomikas ministrija

Iespējamie atbalsta instrumenti mājoķļa pieejamības nodrošināšanai

Risināmie izaicinājumi:

- Neveidojas jauns īres fonds teritorijās, kur attīstās uzņēmējdarbība
- Nepietiekamas investīcijas dzīvojamo ēku uzturēšanai

Potenciālie atbalsta instrumenti:

- Ilgtermiņa aizdevums īres ēku būvniecībai (Valsts kase), *palielinot pašvaldības maksimālo sliekšni saistību apjomam pret plānotiem pamatbudžeta ienēmumiem* tieši dzīvojamā fonda izveidei vai atjaunošanai
- Nenodrošināts aizdevums īres namu būvēšanai
- Grants īres namu būvēšanai
- Ilgtermiņa izdevums īres namu atjaunošanai vai pārbūvei
- Likumā par Iedzīvotāju ienākuma nodokli, paredzēt, ka no *maksātāja ienākumiem, par kuriem maksā algas nodokli, izslēdz ēku atjaunošanas un pārbūves izdevumus* 50% apmērā līdz 2000 EUR gadā
- Nekustamā īpašuma nodokļa atlaides ēku atjaunošanas gadījumā



Ekonomikas ministrija

Jautājumi diskusijai mājokļa pieejamības politikas definēšanai



Ekonomikas ministrija

Jautājumi diskusijai mājokļa pieejamības politikas definēšanai

- Vai atbalsts mājokļu pieejamībai jānosaka atbilstoši iedzīvotāju ienākumiem? Kādi nosakāmi maksimālie ienākumi vai maksimālais īpatsvars no kopējiem ieņēmumiem?
- Kāda būtu jānosaka maksimālā īres maksa?
- Kādām citām sabiedrības grupām bez ierobežotiem ienākumiem būtu jānodrošina mājokļu pieeja?
- Kāds būtu efektīvākais īres dzīvokļu piešķiršanas mehānisms?
- Vai atbalstam īres dzīvokļu izveidei ir jāatšķiras valsts reģionālā griezumā?
- Vai jādod iespēja īres dzīvokļus izpirkt?
- Kam dot iespēju saņemt atbalstu īres dzīvokļu izveidei? Vai jānosaka bezpeļņas raksturs vai ierobežots peļņas sliekšnis?



Ekonomikas ministrija

Paldies!

Ekonomikas ministrija

Adrese: Brīvības iela 55, Rīga, LV-1519

Tālrunis: +371 6 7013 100

Fakss: +371 6 7280 882

E-pasts: pasts@em.gov.lv

Mājaslapa: www.em.gov.lv

Twitter: @EM_gov_lv, @siltinam

Youtube: <http://www.youtube.com/ekonomikasministrija>

Facebook: <http://www.facebook.com/atbalstsuznemejiem>