



Par iespējamām valsts atbalsta mehānismiem dzīvojamā fonda attīstībai reģionos.

Dr. oec. Andra Feldmane

Padomniece uzņēmējdarbības jomā

Latvijas Pašvaldību savienība

2017. gada 20. decembrī



Mājokļu politikas instrumenti

Dzīvojamo māju būvniecība

Īres namu būvniecība

*Dzīvojamo māju uzturēšana
(problēma daudzstāvu dz.
mājas ar krāsns apkuri)*

*Sociālās dzīvojamās mājas
būvniecība/ rekonstrukcija*



Kā hipotekārās kreditēšanas attīstību virzīt sabiedrības interesēm atbilstošā gultnē?

- Ģimenes ar bērniem (pastāv garantija mājokļa iegādes pirmās iemaksas mazināšanai);
- Jaunais speciālists;
- Jaunais uzņēmējs;
- Pensionārs;
- Sociālā dzīvokļa īrnieks.



Vai jaunām ģimenēm un jaunam kvalificētam darba spēkam ir pieejams hipotekārais kredīts?

- Hipotekārā kredīta summa tirgū līdz šim visbiežāk bijusi ~80% no kopējās summas;
- Hipotekārā kredīta cenas veidošanās princips:

Euribor

(likmes par kādām bankas aizņemas līdzekļus kredīta izsniegšanai)

+

Ekonomiskās vides risks

(balstās uz pašvaldības teritorijas novērtējumu un attīstības potenciālu)

+

Klienta pievienotā likme

(balsoties uz klienta riska profilu)

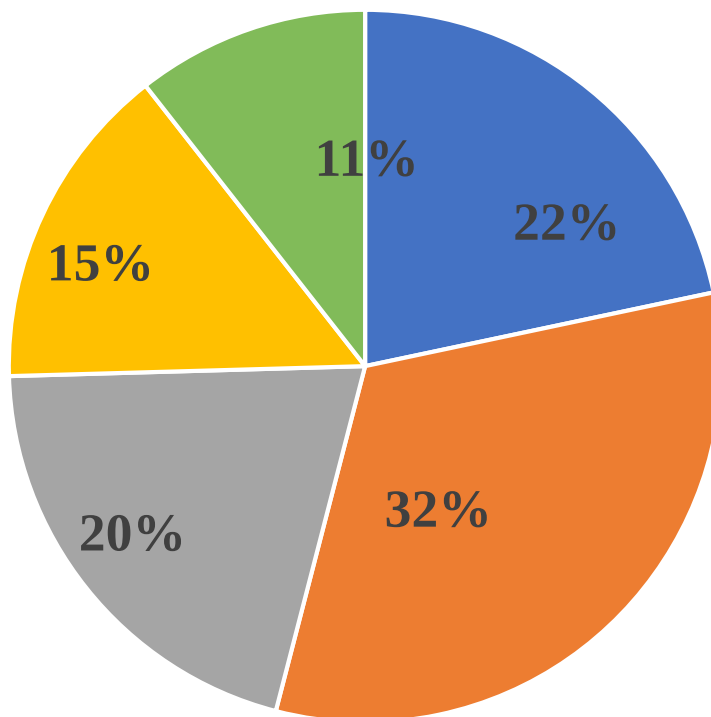


Ierobežojumi mājokļu iegādē

1. Rīgā zemākas cenas jauniem dzīvokļiem nekā Igaunijā un Lietuvā, bet darījumu aktivitāte zemāka;
2. Mājsaimniecības cenšas uzkrāt nebaltām dienām;
3. Plaisa starp vēlmēm un kvalitāti dzīvokļiem par saprātīgu cenu;
4. Nesamērīgi augsta cena kvalitatīvam mājoklim;
5. Ēnu ekonomikas ietekme, ka mājsaimniecības nevar iegādāties mājokli;
6. Sapņo par savu māju bet pērk dzīvokļus;
7. Pirmās iemaksas trūkums (neskatoties uz Altum programmu)



Darba ņēmēju skaita sadalījums pēc bruto darba ienākumiem vidēji tautsaimniecībā 2016.gadā (%)



- Ar minimālo darba algu vai mazāk
- 371–700 EUR
- 701–1000 EUR
- 1001–1500 EUR
- 1500.. EUR



Dzīvojamā fonda atbalsta programmas pašvaldībās

Mērķis - mājokļu politika kā cilvēkresursu piesaistes līdzeklis

1. Dzīvokļu programma pašvaldības speciālistiem (ietver noteikumus par atbalstu īrētā dzīvokļa apmaksai, kas nosaka pašvaldības palīdzību īrētā dzīvokļa apmaksai);
2. Pašvaldības atbalsts komersantam piesaistīt kvalificētus darbiniekus:
 - Pašvaldība izīrē dzīvokli, ja darbinieks 3 gadus iepriekš nav bijis deklarēts pašvaldībā vai arī jaunais speciālists pēdējos 3 gados absolvējis augstskolu;
 - Pašvaldība noslēdz sadarbības līgumu ar uzņēmēju un nodod uzņēmēja rīcībā dzīvojamo telpu. Dzīvojamās telpas īres līguma termiņš 7 gadi, kur beidzoties termiņam īres līgumi netiek pagarināts un dzīvojamā telpa jāatbrīvo.
 - Pašvaldība rīkos izsoli uz īres tiesībām jaunuzceltā dzīvojamā mājā.



Mājokļu politikas problēmjaudājumi reģionos (1)

1. Esošā tirgus situācijā neveidojas jauns īres tirgus un īres cenas aug;
2. Jauna dzīvokļa izbūves vērtība vairākkārtīga augstāka par dzīvokļu tirgus vērtību;
3. Nosacīti dzīvokļu tirgus ir lielajās pilsētās un atsevišķos novadu centros;
4. Novados pieprasījums pēc dzīvokļiem ar daļējām ērtībām pārsniedz piedāvājumu;
5. Pašvaldībai veidojot pasūtījumu privātajam par dzīvojamās platības iznomāšanu (pirms tam definējot tehniskās prasības un laika termiņu nomai) iegūts pārāk dārgs piedāvājums;
6. Pašvaldība sadarbībā ar privāto realizējot kopīgu mājokļa rekonstrukcijas/ būvniecības projektu saskaras ar situāciju kad visus riskus jāuzņemas pašvaldībai.



Mājokļu politikas problēmjaucājumi reģionos (2)

5. komercbanku politika reģionos piesardzīga, jo daudzdzīvokļu māja reģionā netiek uzskatīta par pietiekami drošu nodrošinājumu;
6. mājstaimniecības ienākumi;
7. līdzekļu trūkums ēku savlaicīgam remontam;
7. īres maksas aprēķina metodika;
8. pašvaldību SIA aizņemšanās nosacījumi un pašvaldības galvojums;
9. pašvaldībai aizņemšanās limits Valsts Kasē.
10. pašvaldības SIA naudas plūsmas aprēķins un īres maksa kas ietver bankai pēc grafika atmaksājamo parādu ar fiksētu vai peldošu likmi līdz 15- 20 gadiem;
11. saprātīga īrnieku izvēle, jo neizdevīgi noslēgts līgums rada pašvaldībai zaudējumus nākotnē.



MK Noteikumi nr. 169 «Dzīvokļa īres maksas aprēķināšanas kārtība»

$$I_m = \frac{\left(\frac{I_U + I_{nod} + I_N + I_P + I_A}{Pl_m} \right)}{12}, \text{ kur:}$$

I_U - dzīvojamās mājas uzturēšanai (ieskaitot koplietošanas telpas) nepieciešamie izdevumi (lati gadā);

I_{nod} - nekustamā īpašuma nodoklis, bet līdz tā ieviešanai zemes un īpašuma nodoklis saskaņā ar likumu, ja dzīvojamā māja un zeme ir nedalīts īpašums (lati gadā), vai īpašuma nodoklis saskaņā ar likumu un zemes noma par zemes gabalu, uz kura atrodas dzīvojamā māja, ja dzīvojamā māja un zeme pieder dažādiem īpašniekiem (lati gadā);

***I_N* - dzīvojamās mājas nolietojums (amortizācija) (eur gadā);**

I_P - dzīvojamās mājas pārvaldei nepieciešamie izdevumi (lati gadā);

I_A - apdrošināšanas izdevumi (lati gadā);

Pl_m - mājas dzīvokļu kopējā platība (m²).



Tirgus nepilnība un pašvaldības loma

Pašvaldības mērķis veicināt strukturālās izmaiņas un normalizēt situāciju dzīvojamā fonda attīstībā:

- tirgus nav spējīgs nodrošināt sabiedrības interešu īstenošanu attiecīgajā jomā;
- rezultāts – īres dzīvokļu būvniecība ir nerentabla;
- nepieciešams veicināt privātā sektora iesaisti mājokļu būvniecībā/ renovācijā;
- nepieciešams attīstīt mājokļu īres tirgu.



Mājokļu politikas instrumenti

1. Pašvaldību sadarbība ar NI attīstītājiem;
2. Finansēšanas modelis kas paredz Valsts Kases aizņēmumu 95% no nepieciešamā kapitāla ar aizdevuma termiņu līdz 30 gadiem;
3. Publiskā un privātā sektora sadarbības projektu realizācija paredzot sekojošus atbalsta instrumentus:
 - Valsts grants 20 %-30% pieslēguma infrastruktūras izveidē;
 - Valsts subsīdijas (grantu vai nodokļu atlaižu veidā, piemērs IIN Norvēģijā) sedz starpību starp paredzēto īres maksu un patiesām īres izmaksām.



Sociālie īres dzīvokļi

- Sociālie mājokļi ir viena no publisko iestāžu „atbildēm uz mājokļu tirgus nepilnībām” Eiropā;
- Latvijā izveidotā sociālās drošības sistēma paredz, ka sociālās palīdzības piešķiršanas jautājumi ir pašvaldības kompetencē;
- Sociālais dzīvoklis pienākas personai, kuras ienākumi atbilst trūcīgā un maznodrošinātā statusam un to nosaka pašvaldība,
- Dzīvokļi pieder pašvaldībai;
- Dzīvokļi netiek privatizēti vai atsavināti;
- Uztur pašvaldības deleģēts pārvaldnieks;
- Finansē pašvaldība un ir samazināta īres maksa;
- **Mērķfinansējums sociālās mājas būvniecībai.**