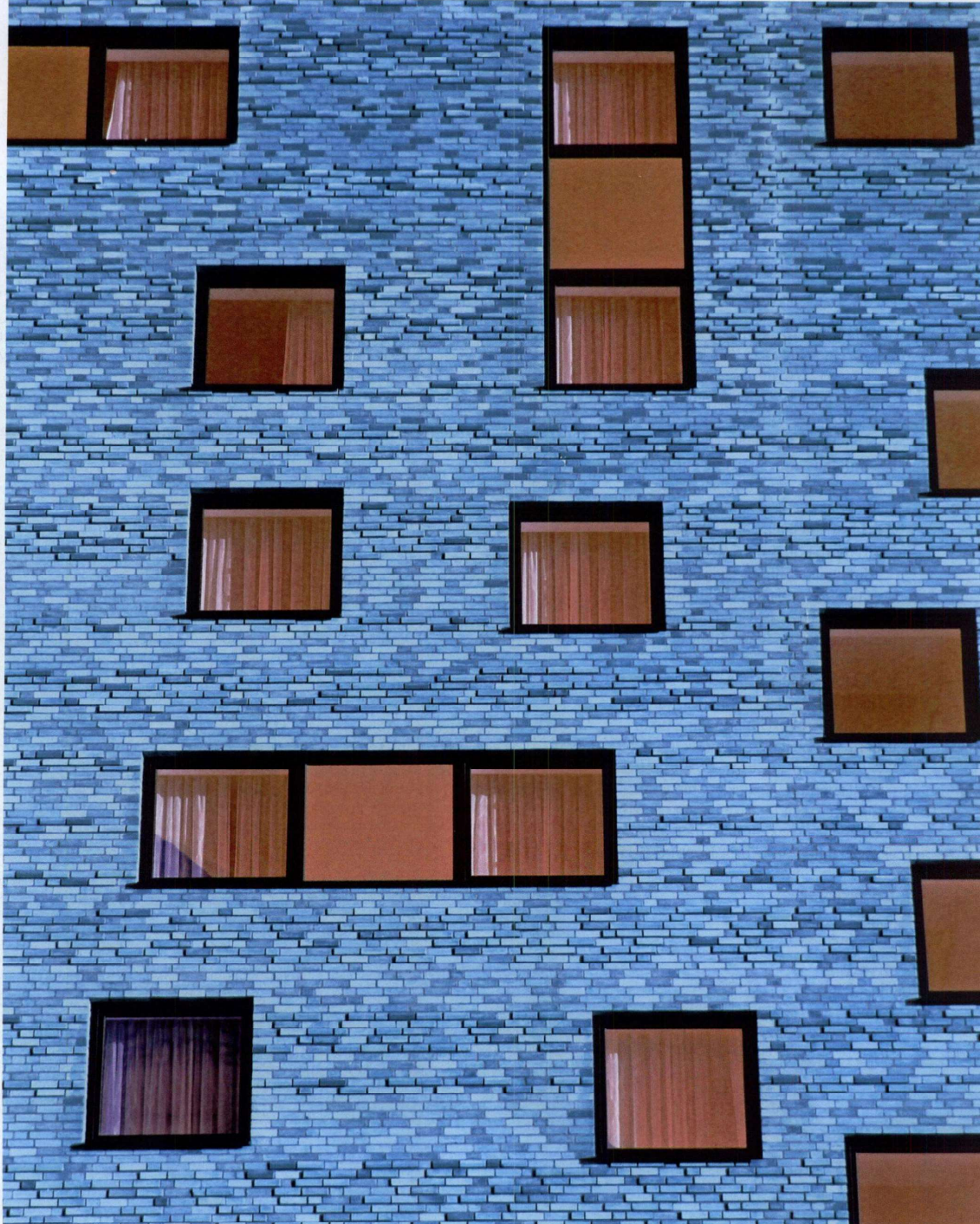


NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS



NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS

ĪRES TIRGUS ŽŅAUDZAS PATS UN ŽŅAUDZ DARBA DEVĒJUS

Īres tirgus Latvijā ir dārgs un neattīstās, jaunu īres namu gandrīz nav, savukārt uzņēmumos trūkst kvalificēta darbaspēka un īres mājokļu trūkuma dēļ ir apgrūtināti to piesaistīt. Daudzi liek cerības uz Ekonomikas ministrijas (EM) izstrādāto jauno dzīvojamo telpu īres likumprojektu. **INESE HELMĀNE**

K

opējais dzīvojamais fonds Latvijā katru gadu gan nedaudz, bet aug: 2016. gadā tie bija 74,98 miljoni kvadrātmetru – liecina

Centrālās statistikas pārvaldes informācija. Taču gandrīz puse (45 %) ēku ir būvēta pirms 1941. gada, bet otra puse – padomju laikos, un tikai 2 % namu celti pēc neatkarības atjaunošanas. Māju stāvoklis ir diezgan bēdīgs. Tikpat noplucis ir arī īres tirgus, kurā visvairāk dzīvokļu piedāvā pirmskara vai padomju laika namos. Rīgā un atsevišķos reģionu centros, piemēram, Valmierā, īres tirgus ir dārgs, savukārt citviet reģionos, piemēram, Strenčos un Smiltēnē, piedāvājuma nav vispār vai ir ļoti maz. Pēc Eurostat datiem, īres tirgus Eiropas Savienībā vidēji ir 30 % no kopējā mājokļu apjoma, toties Latvijā – tikai ap 20 %.

VALMIERĀ NAV, KUR DZĪVOT

EM valsts sekretāra vietnieks Edmunds Valantis, raksturojot mājokļu tirgu, par piemēru min AS *Valmieras stikla šķiedra* (VSS). Pirms kāda laika kompānija vēlējās paplašināt ražotni un izveidot 150 jaunu darbvietu. Tieši tajā

laikā Vidzemē bankrotēja liels šūšanas uzņēmums, un rūpnīca bija gatava pārcelt 150 darbiniekus uz Valmieru. Iecere nerealizējās, jo šiem darbiniekiem nebija, kur dzīvot.

VSS ir lielākais darba devējs Valmierā un Vidzemē, nodarbinot vairāk nekā 1,1 tūkstoti darbinieku. Uzņēmuma mārketinga projektu vadītāja Marika Upnere atzīst, ka ir svarīgi piesaistīt komandai profesionālus darbiniekus un to nevar paveikt ar Valmierā dzīvojošajiem vien. „Pēdējos gados pilsētā ir izteikti zems bezdarba līmenis, daudzi iebrauc strādāt no citiem novadiem un pilsētām un, protams, aktuāls tāpēc kļūst jautājums par cilvēku mobilitātes un dzīvošanas iespējām tuvāk darbvietai, tepat, uz vietas, Valmierā,” saka

M. Upnere un slavē Valmieras pilsētas pašvaldības iniciatīvu risināt īres dzīvokļu deficīta problēmu, būvējot īres namus, jo tas palīdzēs arī VSS uzrunāt un piesaistīt augsti kvalificētus profesionāļus, piemēram, inženierus.

Uz Valmieras pašvaldības jaunajiem īres namiem cer arī SIA *Vidzemes slimnīca*: norit sarunas par iespējām šajos namos izmitināt medicīnas personālu.

PAŠVALDĪBA CEĻ ĪRES NAMUS

Valmiera ir viena no retajām pašvaldībām, kura ir nolēmusi attīstīt savu īres tirgu un ceļ divus namus – kopā 150 dzīvokļu. Pirms kāda laika, aptaujājot pilsētas uzņēmumus, pašvaldība secināja, ka 48 % kompāniju trīs gadu laikā plāno palielināt darbvietu skaitu, bet par galveno problēmu attīstībai min atbilstīga mājokļa trūkumu.

„Lēmums par īres namu būvniecību tika pieņemts, lai uzlabotu dzīvojamā fonda pieejamību Valmierā,” saka domes priekšsēdētājs Jānis Baiks. „Pašvaldības interesēs ir, lai pilsētā netrūktu kvalificēta darbaspēka. Tādēļ ceram, ka šis projekts būs kā atspēriena punkts pilsētas dzīvojamā fonda pieejamības uzlabošanai un veicinās nodarbinātības situāciju pilsētā.”

Nav tā, ka pašvaldība ar lūgumu celt jaunus īres namus nebūtu griezusies pie privātiem nekustamā īpašuma attīstītājiem: sarunas ir bijušas, taču uzņēmēji nav saredzējuši biznesa iespējas.

Pilsētā dzīvo ap 30 tūkstošiem cilvēku, ik dienu uz darbu brauc 7 tūkstoši cilvēku no tuvējās apkārtnes. Pilsēta nodrošina 1012 darbvietu uz 1 tūkstoti iedzīvotāju, bezdarbs ir tikai 3,3 %.

PIRMS DAŽIEM GADIEM CĒSU NOVADA PAŠVALDĪBA PIENĒMA LĒMUMU IEGĀDĀTIES NEPABEIGTU PADOMJU LAIKA ĒKU, LAI TAJĀ IZVEIDOTU ĪRES MĀJOKĻUS

FOTO: PIXABAY

MARTS 2018. KAPITĀLS 75

NEKUSTAMĀS ĪPAŠUMS

CĒSIS ARĪ NEGUĻ

Arī netālajā Vidzemes pilsētā Cēsis ar īres mājokļu pieejamību ir līdzīga problēmas. Vides risinājumu institūta izpilddirektore un Cēsu novada domes priekšsēdētāja vietniece Inese Suija-Markova atzīst, ka atrast speciālistiem piemērotus mājokļus ir problēma un vienlaikus arī izaicinājums, turklāt šāda situācija Cēsis ir jau ilgāku laiku. „Īres dzīvokļu tirgū faktiski nav. Ja tie parādās – ātri tiek pie ūriem. Tāpēc gana bieži mums lūdz palīdzēt atrast mājokli cilvēkiem, kuri vēlas pārcelties uz Cēsīm,” saka pašvaldības pārstāvis Aleksandrs Abramovs.

Pirms dažiem gadiem Cēsu novada pašvaldība pieņēma lēmumu iegādāties nepabeigtu padomju laika ēku, lai tajā izveidotu īres mājokļus. Nams tika nopirkts kopā ar Aizsardzības ministriju, kurai arī ir vēlme un nepieciešamība pēc dienesta dzīvokļiem personālam. Sev piekritīgus dzīvokļus Cēsu novada pašvaldība izmantos kā īres dzīvojamu fondu speciālistu piesaistei. Objektu ir plānots pabeigt 2019. gada vidū.

JĀATBALSTA VALSTIJ

Publiskais ieguldījums mājokļu pieejamībā, salīdzinot ar citām Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas valstīm, Latvijā ir ļoti, ļoti mazs. Gan EM Mājokļu politikas departamenta direktors Mārtiņš Auders, gan Nacionālās

nekustamo īpašumu attīstītāju alianses (NNĪAA) valdes priekšsēdētājs Mārtiņš Vanags ir vienprātis, ka privātos attīstītājus diez vai daudz interesētu īres namu izbūve reģionos. Izaicinājumi, kas kavē privāto īres namu būvniecību un dzīvojamo ēku uzturēšanu, ir ilgais ieguldīto finanšu atmaksāšanās termiņš un zemā rentabilitāte. Vidējais finanšu atmaksāšanās termiņš, ko sagaida nekustamā īpašuma attīstītājs, ir 7–8 gadi, bet īres namam reģionos, reķinoties ar iedzīvotāju zemo maksātspēju, – sākot ar 25 gadiem.

Valstij šajā gadījumā būtu jādomā par dažādu pašvaldības stimulejošu instrumentu vai valsts un privātās partnerības sadarbības modeļa izveidi. EM jau ir apzinājusi Nīderlandes un Dānijas pieredzi, arī to, kādu atbalstu īres namu būvniecībā saņem šajās valstīs, un šos instrumentus mēģinās pielāgot Latvijas situācijai. M. Auders min, ka atbalsts varētu būt kredīta galvojums vai līdzfinansējums projekta sākumā.

Īres dzīvokļu jautājums, viņaprāt, aktuāls ir atsevišķās vietās – Valmierā, Pierīgā, Rīgā, Cēsīs, Jelgavā, Smiltene. „Pārējās pilsētās – pat ja pašvaldība redz, ka vajag darbspēku, bet nav īres dzīvokļu, – īres namu būvniecība no pašvaldības viedokļa būtu problemātiska, jo cena nebūtu konkurētspējīga – cilvēki nevarētu to samaksāt,” saka M. Auders.

IEGULDĪTU 150 MILJONUS EIRO GADĀ

Pētījuma centra *TNS Latvia* veiktā aptauja liecina, ka 115 tūkstošu ekonomisko aktīvo Latvijas iedzīvotāju apsver iespēju tuvākajos piecos gados irēt mājokli. Pieņemot, ka desmitā daļa varētu izvēlēties īres dzīvokli, tiesa, galvenokārt Rīgā, un ka spēkā stātos jaunais Dzīvojamo telpu īres likums, investīciju apjoms jaunu īres namu būvniecībā varētu sasniegt pat 150 miljonus eiro gadā jeb vairāk nekā 750 miljonu eiro piecu gadu laikā.

IT uzņēmumā *Accenture Latvia* uzskata, ka noteikti būtu pieprasījums pēc jauniem īres namiem Rīgā. Lai palīdzētu darbiniekiem no ārvalstīm atrast dzīvesvietu, kompānija, kurā strādā vairāk par 300 viesstrādniekiem, sadarbojas ar nekustamā īpašuma aģentūru. „Kvalitatīvus īres dzīvokļus ātri izķer, turklāt īpašnieki ne vienmēr ir ar mieru gaidīt, kad darbinieks atbrauks uz Latviju. Ir gadījumi, kad īpašnieks nevēlas izīrēt dzīvokļus, neredzot ūriem klātienē,” pieredze dalās uzņēmuma pārstāve Sanita Kalve.

Accenture Latvia vērtē, ka Rīgā īres cenas dzīvokļiem ir samērā augstas, it īpaši – salīdzinot ar tām, ko reizēm ir iedomājušies darbinieki no citām valstīm. Šobrīd uzņēmuma darbinieki pārsvarā vēlas atrast dzīvokļus par 150–200 eiro mēnesī un dzīvot darbvietas tuvumā.

VAR NEMAKSĀT GADIEM

Par būtisku problēmu, kas būtu risinājama mājokļu politikā, gan nekustamā īpašuma attīstītāji, gan ministrija sauc nesakārtoto īres likumdošanu un Latvijas tiesu sistēmu.

Uz jautājumu, kāpēc pat Rīgā nav īres namu, M. Vanags atbild: „Tāpēc, ka katram attīstītājam ir kāds stāsts par ūriem, kas kaut kādu iemeslu dēļ nemaksā un ar kuru tiesāšanās ilgst gadiem. Tātad – ūrie zaudējumi vairāku gadu garumā. Kāds tur tirgus un kāds biznesa plāns?! Ierēķinot šādu risku, tas iziet cauri jumtam! Visi attīstītāji, pastāvot šādiem apstākļiem, pat nopietni neizskata īres namu būvniecības

**JAUNUMI
DZĪVOJAMO
TELPU ĪRES
LIKUMPROJEKTĀ**

- Ātrāka saistību izpilde attiecībā pret negodprātīgiem ūriem
- Samazināti riski izīrētājam; tas veicinās investoru interesi par īres namu būvniecību
- Nodrošināta publiski ticamu īres līgumu uzskaitē zemesgrāmata, tātad: dzīvokļu pircējiem nebūs nepatīkamu pārsteigumu (kas var tapt zināmi vēlāk) saistībā ar īres līgumiem; dzīvokļa pārdošanas gadījumā samazinās risks, ka izīrētājs pret ūriem var vērst prettiesiskus lūdzējumus
- Paredzēts regulējums mantoto (to vidū padomju laiku) īres līgumu pārslēgšanai ar pašreizējo izīrētāju



NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS

KAD IR 20 GADU,
VAJAG MAZĀKU
DZĪVOKLI, KAD IR
JAU 40 GADU –
CITĀDU



EDMUNDS VALANTIS,
EM valsts sekretāra
vietnieks



MĀRTIŅŠ AUDERS,
EM Mājokļu politikas
departamenta direktors



ANDRIS BOŽĒ,
SIA YIT celtniecība
valdes priekšsēdētājs

iespējas.” Pēc Latvijas Komercbanku asociācijas datiem, īrnieku nemaksātāju ir vairāk nekā 10 %.

SIA YIT celtniecība valdes priekšsēdētājs Andris Božē atgādina, ka patlaban spēkā ir 1993. gadā pieņemtais likums *Par dzīvojamo telpu īri*, kas pilnīgi aizstāv īrnieku intereses, bet ir diezgan diskriminējošs attiecībā uz izīrētāju (īpašnieku): „Tas tika pieņemts laikā, kad tika veikta denacionalizācija, un likuma mērķis bija aizstāvēt to personu īrnieku tiesības, kas dzīvoja denacionalizētajās jeb t. s. saimnieku mājās. Toreiz tam bija loģisks skaidrojums, bet šobrīd ir pagājuši jau 25 gadi un izaugusi jauna paaudze.”

JĀVIRZA JAUNĀS ĪRES REGULĒJUMS

Gan M. Vanags, gan A. Božē uzskata, ka uz priekšu ir jāvirza EM izstrādātais jaunais dzīvojamo telpu īres likumprojekts. Arī AS SEB banka valdes

loceklis Kārlis Danēvičs atzīst, ka likums *Par dzīvojamo telpu īri* prasoties pēc fundamentālas pārbūves. „Likums ir nekavējoties jāmaina, lai tas būtu abām pusēm vienlīdzīgs un atbilstošs šodienas ekonomiskajai situācijai,” kategorisks ir A. Božē.

ZAB Sorainen partnere Lelde Laviņa izstrādāto likumprojektu vērtē kā veiksmīgu balansu starp īrnieku un institucionālo īres tirgus attīstītāju interesēm, taču viņa domā, ka vēlēšanu gadā politiķi nebūs tik spēcīgi, lai pieņemtu izmaiņas. „Jā, likumprojekts ir sabalansēts, ekonomiskos apstākļos pilnīgi pamatots, bet tas vairāk aizsargā izīrētāju nekā īrnieku,” saka advokāte.

Gan EM, gan L. Laviņa pieļauj, ka likumprojektu pirmajā lasījumā varētu pieņemt līdz oktobrim, 13. Saeimas vēlēšanām, bet galalasiņumā – jau jaunā Saeima.

EKSPERTI



JĀNIS BAIKS,
Valmieras domes
priekšsēdētājs



LELDE LAVIŅA,
ZAB Sorainen
partnere



MĀRTIŅŠ VANAGS,
NNĪAA valdes
priekšsēdētājs



KĀRLIS DANĒVIČS,
AS SEB banka
valdes loceklis

FOTO: PIXABAY

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS

ĪRES CENAS REIZĒ AR JAUNO NAMU BŪVNICĪBU NĀKOTNĒ DIEZIN VAI SAMAZINĀSIES, TĀPĒC KA CELTNICĪBAS IZMAKSAS AUG UN APJOMS ARĪ VARĒTU NEBŪT PĀRĀK LIELS

VISI LĪGUMI – ZEMESGRĀMATĀ

Jaunajā likumprojektā ir paredzēts, ka visi īres līgumi būs jāreģistrē zemesgrāmatā un tos vairs nedrīkstēs noslēgt uz nenoteiktu laiku. Tajā ir iekļautas arī normas, ar kurām tiek paredzēta saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšana gadījumos, kad īrnieka pienākums ir atstāt īrēto dzīvojamu telpu, – beidzies termiņš; ir īres maksas parāds; nekustamais īpašums tiek atsavināts, ja īres līgums nav ierakstīts zemesgrāmatā.

A. Božē skaidro, ka, ieviešot šādas izmaiņas īres tirgū, „īrniekam būtu oficiāls jauns īrnieks, kas ir gatavs maksāt vairāk, savukārt izīrētājam būtu efektīvs mehānisms, kā cīnīties ar nemaksātājiem. Valsts un sabiedrība iegūtu nodokļus. Valsti ienāktu ārvalstu investīcijas, piemēram, Somijā lielākie investori šajā segmentā ir pensiju fondi”.

MOBILITĀTE, CITAS VAJADZĪBAS

Kāpēc ir vajadzīgs aktīvāks īres tirgus? M. Auders min vēl divus faktorus: „Cilvēkam dažādos dzīves posmos ir vajadzīgs atšķirīga izmēra mājoklis. Tagad dzīvokļa īres termiņš pārsvarā gadījumu ir viens gads, pēc tam tas ir jāpārslēdz. Cilvēki nejūtas droši, tāpēc lielākoties visi vēlas mājokli pirkt. Bet kredīts ir uz 15, 20 gadiem. Taču dažādos vecumposmos prasība pēc dzīvokļa lieluma un vietas var būt atšķirīga: kad ir 20 gadu, vajag mazāku dzīvokli, kad ir jau 40 gadu – citādu. Īres tirgus šādu pieprasījumu varētu risināt efektīvāk. Otrs jautājums ir

mobilitāte. Ja no Rīgas pārceļos uz Valmieru, sākumā gribētu īrēt, lai saprastu, vai ar šo pilsētu savus plānus saistišu ilgtermiņā.”

BANKAS PIESARDZĪGAS

NNĪAA norāda uz banku piesardzību īres namu kredīšanā. „Risks ir pārāk augsts, tāpēc neviens īres namus patlaban neatīsta,” saka M. Vanags. „Ne attīstītāji, ne bankas nemaz nopietni neuztver īres namu kā biznesa projektu, tāpēc līdz kredīta kalkulācijai neviens pat nav ticis.”

AS SEB banka, kas finansē Valmieras īres namu celtniecību, norāda, ka pieprasījums no attīstītāju puses pēc banku finansējuma ir ļoti zemā līmenī. „No vienas puses, pašvaldībām ir pamatota vēlme atbalstīt savā atbildībā esošās teritorijas attīstību, bet no otras puses – ir pragmatiski jāvērtē, vai būtu jāuzņemas pārāk liels risks, iesaistoties īres tirgus biznesā. Arī attīstītāji vismaz pagaidām piesardzīgi skatās uz šiem projektiem biznesa atdeves dēļ,” atzīst K. Danēvičs.

JAUNIE ĪRES NAMI UN CENA

Pēc likumdošanas izmaiņām būs nepieciešami vismaz divi gadi, lai īres tirgus

piedzīvotu būtisku pavērsienu, spriež A. Božē, „bet cerēt uz to, ka īres cenas būtiski samazināsies, gan nevajadzētu. Taču plašāks kvalitatīvs piedāvājums noteikti būtu īrniekiem izdevīgāks”.

M. Vanags lēš, ka jaunu institucionālu īres namu attīstība kopumā samazinātu īres cenas, jo privāto izīrētāju gaidas attiecībā pret peļņu ir samērā augstas, bet attīstītājam ir interese ilgtermiņā – 5–10 gadu periodā – gūt 7–8 % peļņas gadā.

Toties M. Auders uzskata, ka īres cenas reizē ar jauno namu būvniecību nākotnē diezin vai samazināsies, tāpēc ka celtniecības izmaksas aug un apjoms arī varētu nebūt pārāk liels: „Patlaban būvniecības izmaksas ir 900 eiro kvadrātmetrā. To, ko droši var teikt: būs adekvāts piedāvājums par šābrīža vidējo cenu – 7–8 eiro kvadrātmetrā, iekļaujot apsaimniekošanas izmaksas. Izmaiņas būs vidējā un ilgtermiņā, kad palielināsies pieprasījums pēc kvalitatīviem mājokļiem.”

Valmierā, kur īres namus nodos ekspluatācijā šogad, maijā, 46 kvadrātmētru dzīvokļa īre kopā ar apsaimniekošanas izmaksām varētu būt apmēram 240 eiro mēnesī, t. i., ap 5 eiro kvadrātmetrā. **■**

ĪRES MAKSĀ* 40–60 M² LIELAM 2 UN 3 ISTABU SĒRIJVEIDA DZĪVOKLIM, EUR/MĒNESĪ

PILSĒTA	NO	LĪDZ
CĒSIS	150	200
DAUGAVPILS	50	120
JELGAVA	150	250
JĒKABPILS	50	100
LIEPĀJA	100	250
RĒZEKNE	40	100
RĪGA	220	350
SIGULDA	200	300
TALSI	100	130
VALMIERA	200	250
VENTSPILS	60	200

* BEZ KOMUNĀLAJĒM MAKSĀJUMIEM; CENU SVĀRSTĪBAS IR ATKARĪGAS NO ATRASĀNĀS VIETAS, NOVĪETOJUMA EKĀ UN KVALITĀTES
AVOTS: NEKUSTAMO ĪPAŠUMU KOMPĀNIJA LATIO



NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS

MARTS 2018 KAPITĀLS 79