



OECD projekts: Mājokļu pieejamība Latvijā

KOPSAVILKUMS



KOPSAVILKUMS

Lai arī tikai nedaudzām māsaimniecībām ir pārāk augstas mājokļa izmaksas, daudzas ir spiestas dzīvot sliktas kvalitātes mājokļos

Privatizācijas procesa rezultātā Latvijā, līdzīgi kā citās postpadomju valstīs pēc komunistiskā režīma nomaiņas, vairums mājokļu ir privātīpašumā - septiņām no desmit māsaimniecībām mājoklis pieder bez kredīsaistībām. Vidējie māsaimniecības izdevumi par mājokli ir zem OECD vidējā rādītāja.

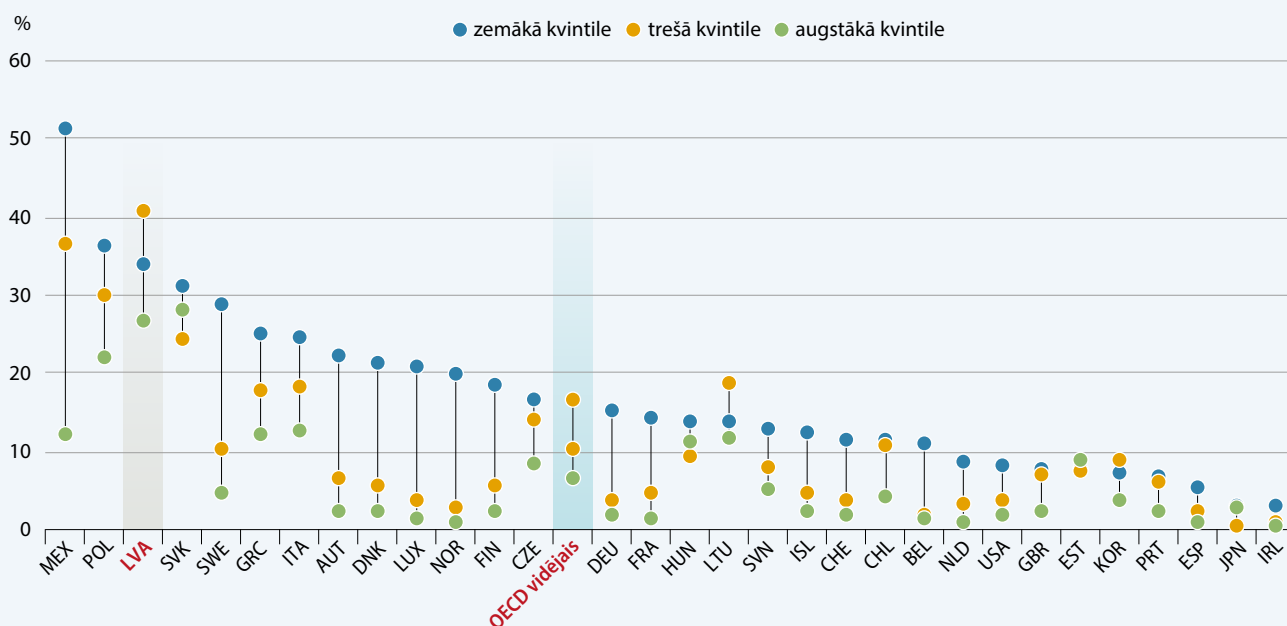
Zemie izdevumi par mājokli rada citu izaicinājumu – **sliktu mājokļu kvalitāti**, kas ietekmē māsaimniecības visu ienākumu spektrā. **Lielākā daļa mājokļu ir uzbūvēti padomju varas laikā un nav tikuši pienācīgi uzturēti.** Gandrīz trīs no desmit māsaimniecībām norāda, ka mājokļa uzturēšanas izdevumu segšana tām sagādā lielas finansiālas grūtības. **Vairāk kā trešdaļa māsaimniecību dzīvo pārapdzīvotos mājokļos, kas ir augstākais rādītājs OECD.**

Mājokļu kvalitātes izaicinājumu saasina tas, ka **daudzām māsaimniecībām nav iespējas pārcelties uz kvalitatīvāku mājokli, tā izmaksām netērējot vairāk kā 30% no savā rīcībā esošajiem ienākumiem.** Hipotekārais kredīts mājokļa iegādei lielai daļai iedzīvotāju nav pieejams.

Nelielais oficiālais īres tirgus Latvijā ir galvenokārt mērķēts māsaimniecībām ar augstākiem ienākumiem, kas daļēji ir sekas īres regulējumam, kas vēsturiski nesamērīgi mazāk aizsargā izīrētāja intereses. Plānotās likumdošanas izmaiņas paredz līdzsvarot īrnieka un izīrētāja tiesības, un tas varētu būt pirmais solis, lai stimulētu nekustamo īpašumu īpašniekus izīrēt savus mājokļus.

Mājokļu tirgus funkcionēšana nozīmīgi ietekmē cilvēku labklājību un valsts ekonomikas attīstību, kā arī ietekmē darbaspēka mobilitāti. Iedzīvotāju mobilitāte Latvijā ir ļoti zema (krietni zem ES vidējā rādītāja), un tā ir vēl zemāka gadījumos, kad mobilitāte saistīta ar darba meklējumiem, kas rada šķēršļus darba vietu salāgošanai ar darba meklētājiem.

Pārapdzīvoto māsaimniecību īpatsvars ienākumu kvintilēs 2018. gadā vai pēdējā pieejamajā gadā, procentos



Valsts atbalsts mājokļu pieejamībai ir ierobežots, daudzi cilvēki nesaņem nekādu atbalstu

Valsts atbalstu mājokļu pieejamībai saņem neliela daļa no mazaisargātajām mājsaimniecībām un mājsaimniecībām ar zemiem ienākumiem, kā arī atbalsta līmenis ir ierobežots. Sociālie īres mājokļi un dzīvokļa pabalsti ir galvenie atbalsta instrumenti cilvēkiem ar viszemākajiem ienākumiem. **Tomēr Latvijā ir viens no mazākajiem sociālo mājokļu fondiem OECD** (2% no kopējā dzīvojamā fonda), un dzīvokļa pabalsti 2017. gadā tika piešķirti tikai 7% no visiem iedzīvotājiem un 18% trūcīgāko mājsaimniecību. Turklāt, saskaņā ar starptautiskiem standartiem, **dzīvokļa pabalsts ir mazs.**

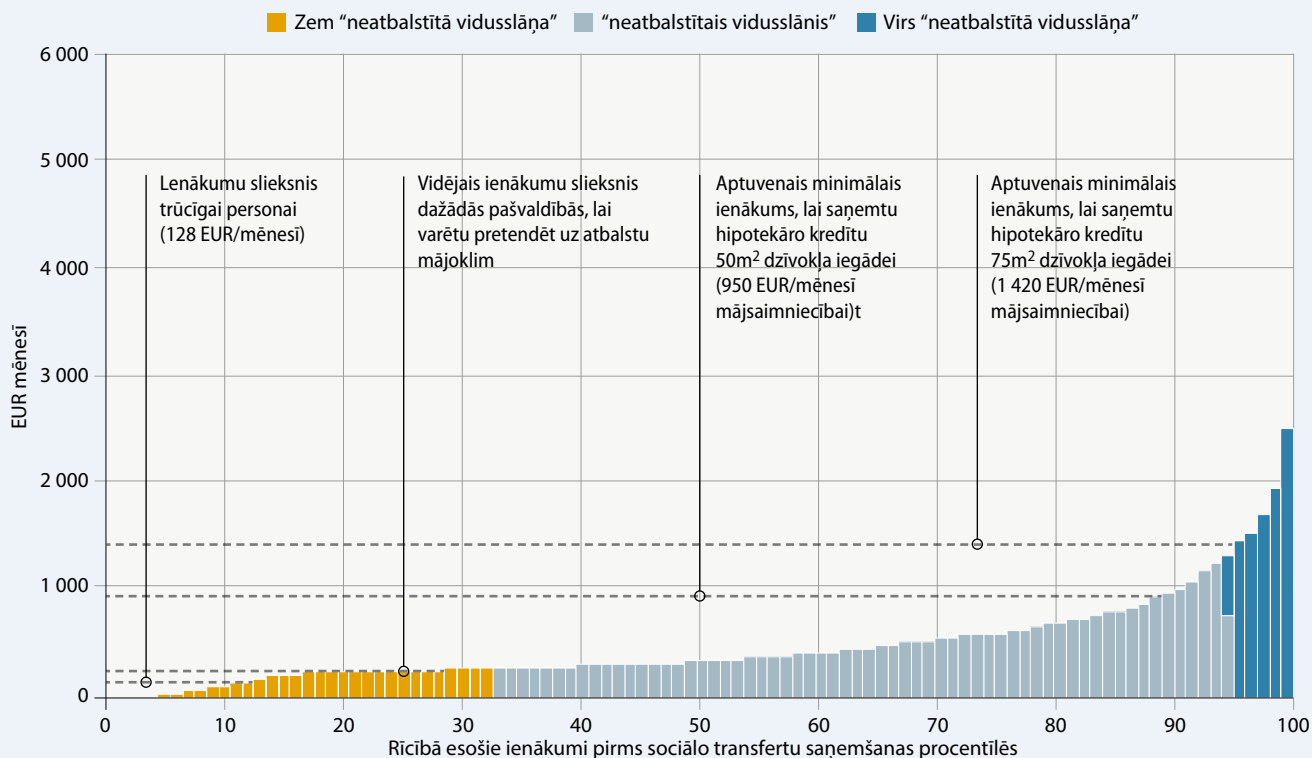
Valsts piedāvā hipotekārā kredīta garantijas ģimenēm ar bērniem un jaunažiem speciālistiem (personām ar augstāko profesionālo vidējo izglītību, kas ir jaunākas par 35 gadiem). **Šo atbalstu pārsvarā var izmantot mājsaimniecības ar augstākiem ienākumiem Rīgas reģionā.**

Tādējādi esošais atbalsts mājokļu jomā nav pieejams lielai daļai mājsaimniecību – “neatbalstītais vidusslānis”, tas aptver aptuveni 44% no visām Latvijas mājsaimniecībām, kas ir pārāk turīgas, lai saņemtu sociālo mājokli vai dzīvokļa pabalstu, bet kuru ienākumi nav pietiekoši, lai tās varētu saņemt hipotekāro kredītu. Šīs mājsaimniecības **nesaņem atbalstu ne no valsts, ne arī privātais sektors tām sniedz atbilstošu piedāvājumu.** Nelielā komerciālā īres tirgus rezultātā šīm mājsaimniecībām ir maz izmaksu ziņā pieejamu mājokļu alternatīvu.

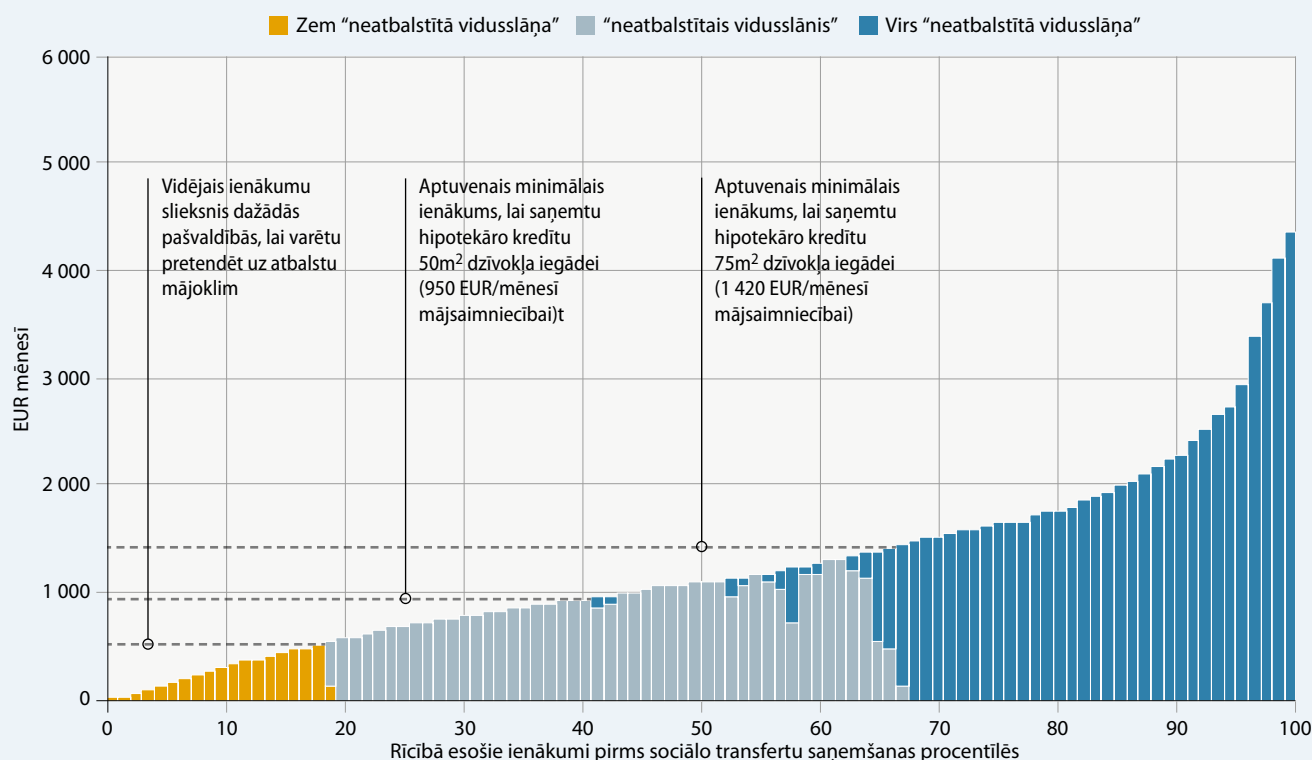
Covid-19 izraisītā pandēmija, kas izvērsās šī izvērtējuma publicēšanas laikā, ir aktualizējusi jautājumu par to, cik lielā mērā mājokļu joma ir nozīmīga iedzīvotājiem. Lai risinātu steidzamākos krīzes izaicinājumus, valdības dažādās valstīs ir ieviesušas ārkārtas pasākumus mājokļu politikā. Tāpat pandēmija iezīmē nepieciešamību valdībām izstrādāt strukturālās reformas ilgtermiņā esošo izaicinājumu risināšanai mājokļu jomā. Ņemot vērā iepriekš minēto, šajā izvērtējumā tiek analizēti svarīgākie pirms-Covid-19 mājokļu politikas izaicinājumi Latvijā un tiek piedāvāti ieteikumi politikas veidotāju atbalstam kvalitatīvāku un pieejamāku mājokļu nodrošināšanai.

Ilustratīvi piemēri “neatbalstītajam vidusslānim” un māsaimniecību piekļuvei mājokļu atbalsta instrumentiem Latvijā pēc rīcībā esošā ienākuma procentiem un māsaimniecības veida, 2018

ATTĒLS A. Vienas personas māsaimniecības



ATTĒLS B. Māsaimniecība ar diviem pieaugušajiem bez bērniem (abi jaunāki par 65)



Ieteicamie politikas virzieni

OECD izvērtējuma galvenais vēstījums ir, ka Latvijai ir jāizstrādā visaptveroša mājokļu politikas stratēģija, kurai jābūt ilgtermiņa, ar pietiekamu finansējuma nodrošinājumu, uz kvalitāti orientētai, koordinētai un inovatīvai.

Mājokļu politikas stratēģijas izstrāde un ieviešana varētu balstīties šādos politikas virzienos:

Uzlabot mājokļu pieejamības un kvalitātes izvērtējumu un novērtēt mājokļu vajadzības:

- veikt visaptverošu mājokļu tehniskās kvalitātes izvērtējumu;
- uzlabot iespējas sekot līdzi mājokļu pieejamībai.

Papildus investēt kvalitatīvu mājokļu pieejamībā un samazināt būvniecības izmaksas:

- apsvērt ilgtspējīga pašfinansējoša fonda izveidi, lai atbalstītu dzīvojamā fonda atjaunošanu, kur šādi ieguldījumi ir rentabli, un jaunu izmaksu ziņā pieejamu mājokļu būvniecību;
- samazināt ar būvniecību saistītās administratīvās izmaksas;
- izzināt inovatīvu pieeju izmantošanu, lai būvētu pieejamus mājokļus ar augstākiem vides standartiem un kvalitāti, bet par zemākām izmaksām.

Attīstīt pieejamāku un pievilcīgāku komerciālo īres tirgu:

- Nodrošināt vienādus nosacījumus visiem komerciālā īres tirgus dalībniekiem, tādējādi atbalstot pieejamākas un pievilcīgākas īres iespējas, īpaši Rīgas reģionā un citās pilsētvides teritorijās;
- dažādot mājokļu piedāvātāju loku.

Samazināt “neatbalstītā vidusslāņa” apmēru, pilnveidojot mājokļu atbalsta apmēra noteikšanu dažādām mājsaimniecībām

- apsvērt mājokļu atjaunošanas programmas izstrādi;
- palielināt mājokļu atbalstu zemu ienākumu mājsaimniecībām;
- nosakot mājokļa atbalsta apmēru vidēju ienākumu mājsaimniecībām, tostarp ģimenēm ar bērniem, ņemt vērā ienākumu un mājokļa izmēra kritērijus.