



“Pašvaldība kā infrastruktūras attīstītājs”

Dr.oec. Andra Feldmane

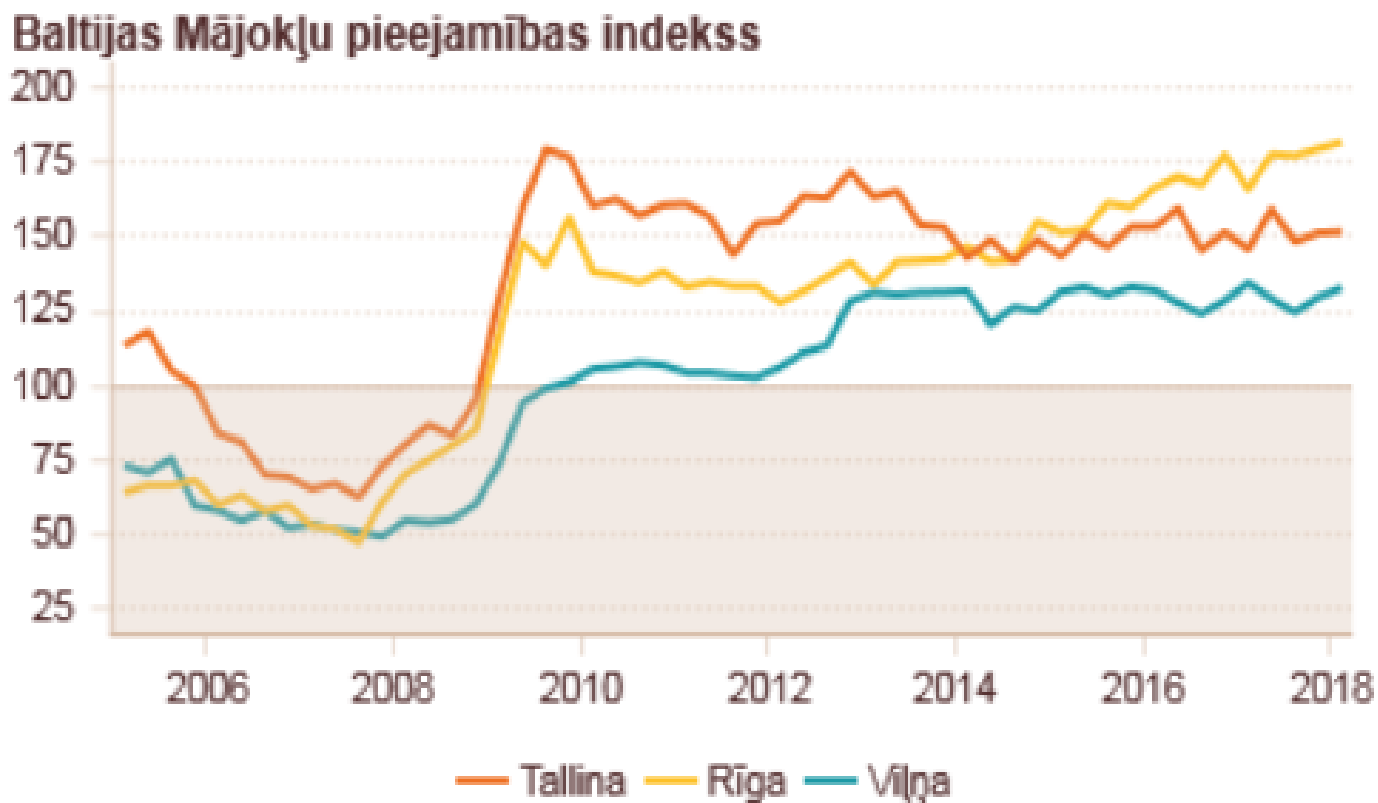
Padomniece uzņēmējdarbības jomā

Latvijas Pašvaldību savienība

2018.gada 18.septembrī

Baltijas mājokļu pieejamības indekss

Mājokļu pieejamība Rīgā uzlabojas, pateicoties straujākajai legālai algu izaugsmei pēdējo desmit gadu laikā (pat par spīti augošajai vidējai dzīvokļu cenai un hipotekāro kredītu procentu likmēm)



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 pagarināti un dzīvojamā telpa jāatbrīvo.
 - Pašvaldība rīkos izsoli uz īres tiesībām jaunuzceltā dzīvojamā mājā.

Kas izdevīgāk - pirkt vai īrēt dzīvokli

Izmaksas divistabu dzīvoklim 50–60 m²



	Rīgas centrs	Purvciems	Jūrmala	Cēsis	Daugavpils
Īres maksa mēnesī	250–600 EUR	250–400 EUR	150–500 EUR	200–250 EUR	100–200 EUR
Cena, iegādājoties īpašumā	50 000– 150 000 EUR	40 000– 70 000 EUR	50 000– 170 000 EUR	25 000– 40 000 EUR	10 000– 70 000 EUR
Pirmā iemaksa 15% no pirkuma summas	7500– 22 500 EUR	6000– 10 500 EUR	7500– 25 500 EUR	3750– 6000 EUR	1500– 10 500 EUR
Aptuvenais kredīta uz 25 gadiem maksājums mēnesī	175–550 EUR	140–250 EUR	175–600 EUR	90–140 EUR	35–255 EUR

Īrēts dzīvoklis

Pirmā mājvieta / īrēts dzīvoklis loģiska izvēle:

- nav uzkrāts pirmajai iemaksai;
- ikmēneša izdevumu plānošana;
- pārdomā loģistiku, nepieciešamo infrastruktūru;
- nav finanses bankas komisijai, notāra pakalpojumiem un reģistrācija zemesgrāmatā. (lai iegādātos dzīvokli, piemēram, par 100 tūkstošiem, jāsakrāj vismaz 15 tūkstoši);
- problēma, kas liedz iespēju iegādāties dzīvokli, ir pārāk mazi oficiālie ienākumi

Mans nams mana pils

lai veicinātu remigrāciju un darba spēka pieejamību.

- īpašumtiesību jautājums;
- trūkums īrētām dzīvoklim ir apziņa, ka visa nauda, ko maksājat, aiziet kā ūdens smiltīs. Lai vai cik ilgi jūs to darāt, mājoklis pat par kriptatiņu vairāk nekļūst jūsējais;
- ģimenēm ar bērniem regulāra dzīvesvietas maiņa, nozīmē pārmaiņas bērniem.

Aizdevuma strukturēšanas nosacījumi

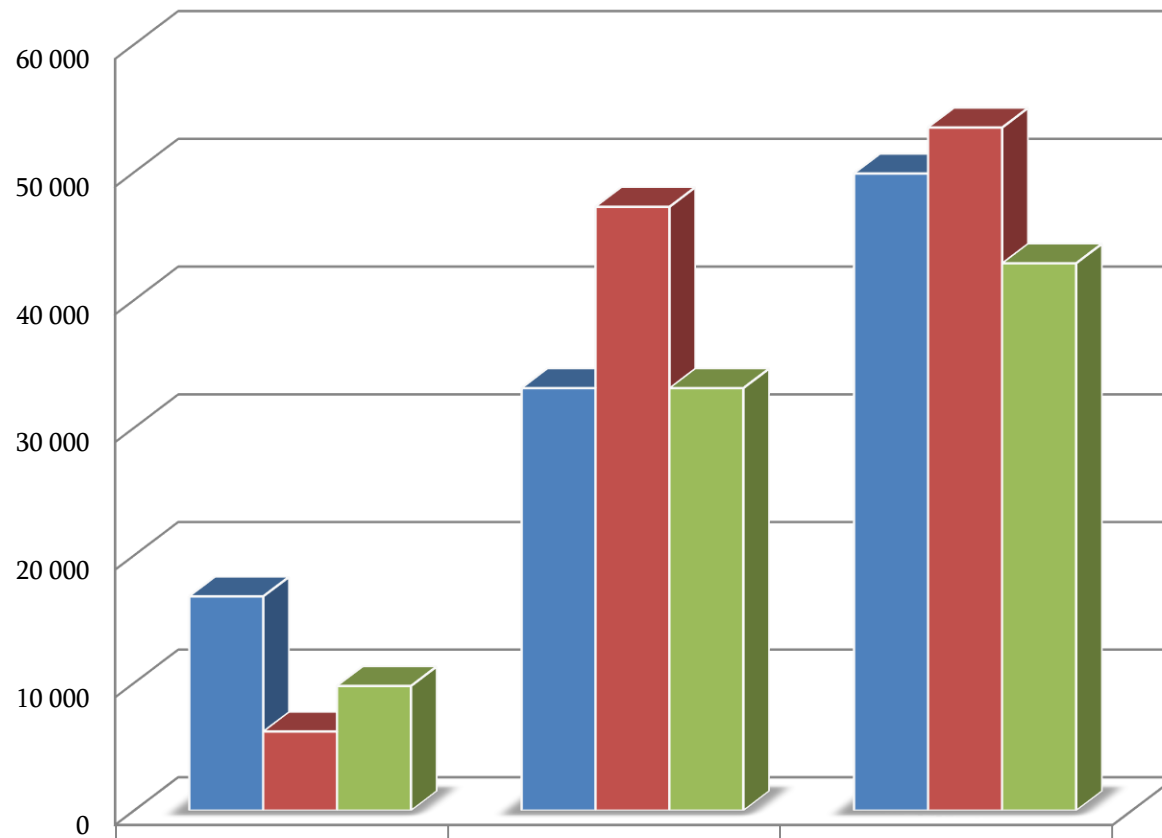
Kādas ir galvenās iezīmes aizdevuma struktūrā?

- Kredīta ņēmēja% likme = Aizdevēju resursu cena + peļņas marža;
- Aizdevuma ilgums;
- Aizdevuma atmaksas nosacījumi;
- Vidējais projekta dzīves ilgums;
- Naudas plūsmas rādītāji caur aizdevēja nodrošinājuma koeficientu;
- Garantijas un galvojuma iespējas;
- Grants pieejamība.

Finansējuma strukturēšana

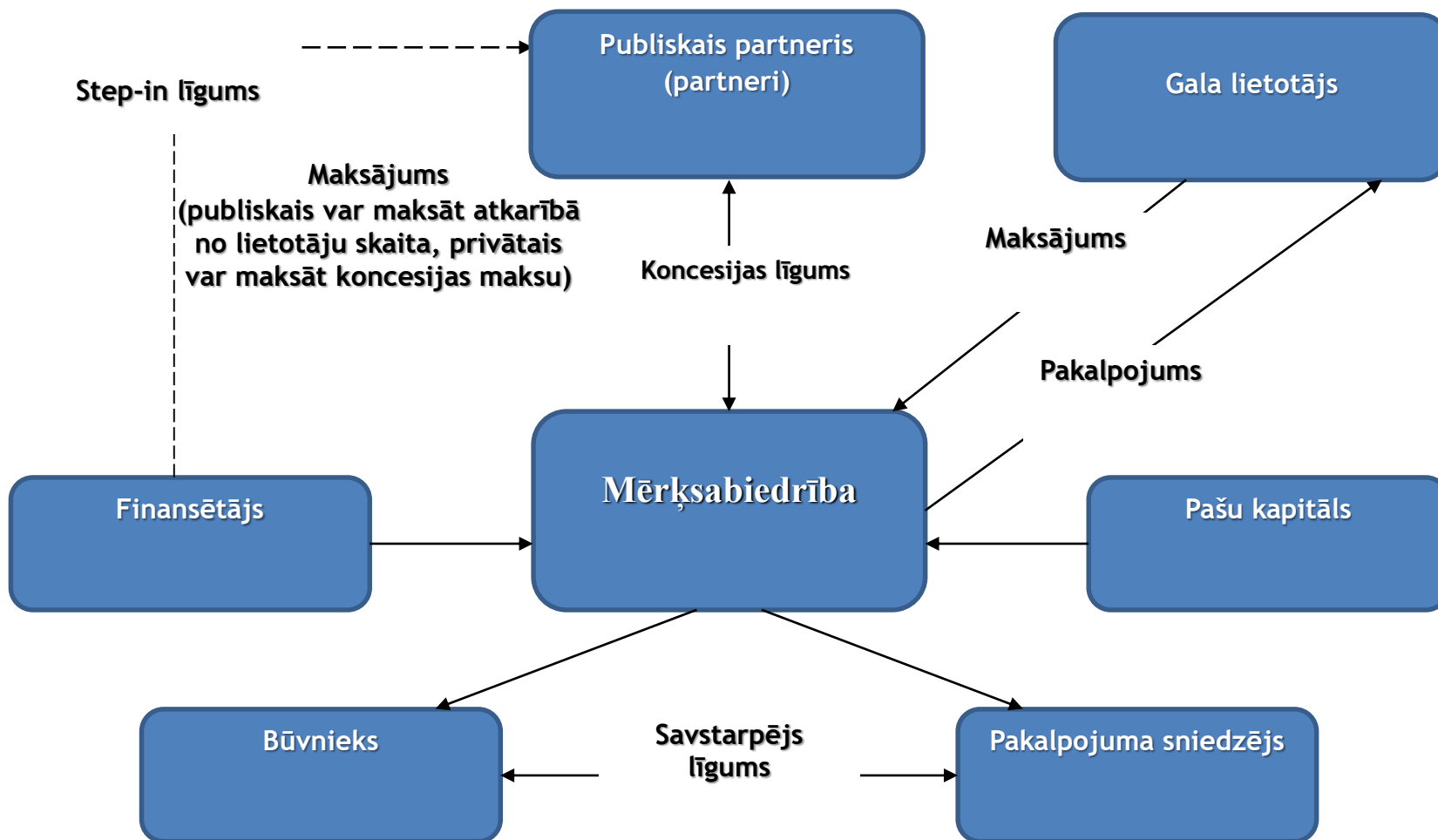
- Projekts (EUR) 47 300
- Grants (EUR) 0%
- ERAF (EUR) 0
- Garantija investīcijām 0%
- Garantija izmaksas, % 0,65%
- Kredīts (EUR) 47 300
- Būvniecība (gadi) 1
- Kredīts (gadi) 14
- Bāzes variants (ar grantu 0%
- un bez bankas garamtijām 6,50%

Atbalsta saņēmēja maksājums ar grantu/ garantiju/Valsts Kasi

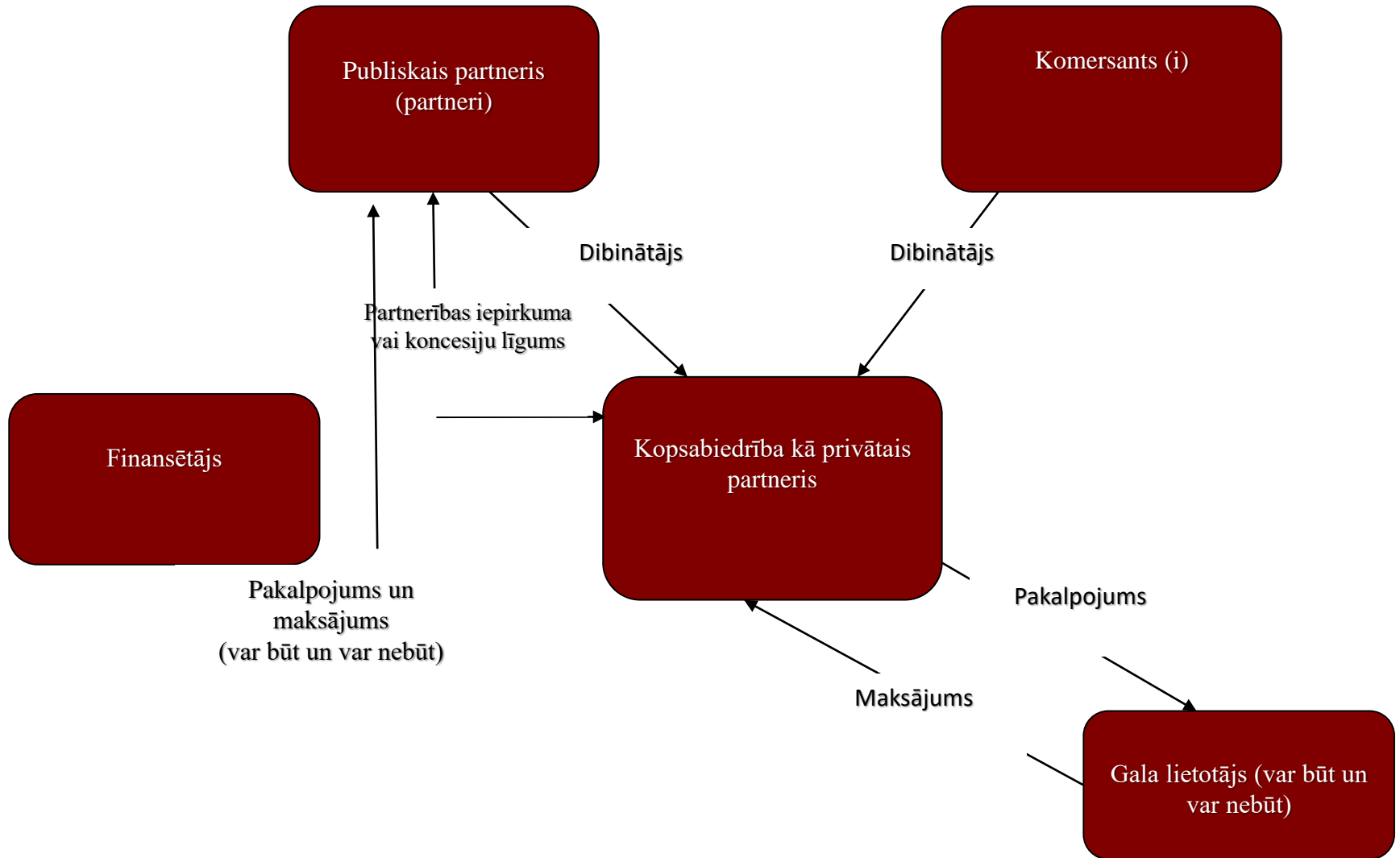


	% maksājums klientam	Pamatsummas maksājums klientam	Kopā maksājums 15 gados
■ 1.variants (ar grantu 30% un garantiju bankām)	16 793	33 110	49 903
■ 2.variants Valsts Kase (% likmju subsīdija)	6 202	47 300	53 502
■ 3.variants (zema % likme un grants 30%)	9 770	33 110	42 880

Koncesijas līgums ar mērķsabiedrības veidošanu



Kopuzņēmums



Finansēšanas nosacījumi

- valsts atbalsts;
- konkurences likums,
- PVN jautājumi;
- zemes izmantošana,
- teritorijas plānošana;
- ēkas zeme (zeme),
- spekulācijas radītais defekts,
- renovācija, energoefektivitāte.

**Over 80 million
people in Europe are
housing cost
overburdened**

Observed **waiting lists** for **social housing** are
breaking **historical** records.
Homelessness has increased markedly.

The housing need has diversified

No income

Low income

Refugees and asylum seekers

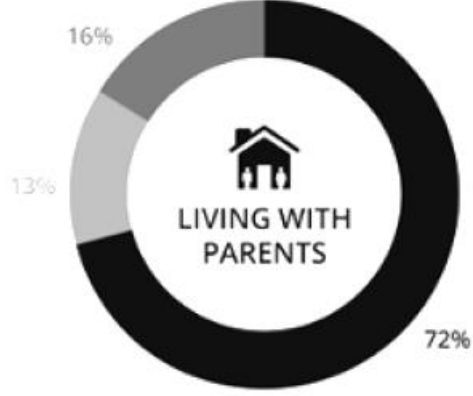
Aging

Key workers

Middle income

Young

Middle class families





Cities indicate a need for financial mechanisms that are better adapted to their circumstances.

tested financing methods exist for local governments to fund the needed public infrastructure. Although they are still the first port of call for local governments, they have come under great pressure in the wake of recent financial crisis.

