An aerial photograph of a city during sunset. The sun is low on the horizon, casting a warm, golden glow over the scene. In the foreground and middle ground, there are several multi-story apartment buildings with balconies. The trees are in various stages of autumn, with some showing bright yellow and orange foliage. The sky is a clear, pale blue, transitioning to a soft orange near the horizon. A large yellow graphic element is overlaid on the left side of the image.

Pētījums par iedzīvotāju maksātspēju un pieprasījumu pēc jauniem īres dzīvokļiem

05.06.2024

The EY logo, consisting of the letters 'EY' in a bold, white, sans-serif font. A yellow triangle is positioned to the right of the 'Y', pointing towards the top right corner of the image.

EY

Building a better
working world

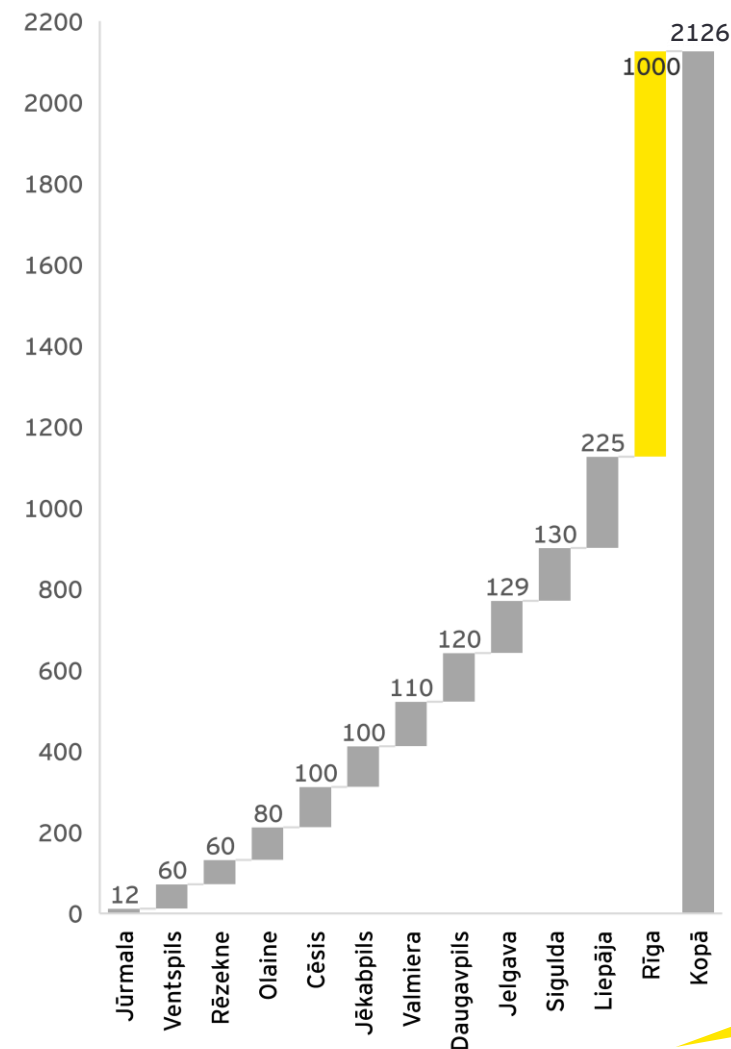
1.1.

Kopsavilkums

Pēc intervijām ar 17 pašvaldībām, ir apzināta pašvaldību vēlme pēc vismaz 2 126 pieejamas īres maksas dzīvokļiem 12 pašvaldībās. Neskaitot Rīgu, skaits ir 1 126 dzīvokļi.

	Pašvaldība	Interese iesaistīties projektā	Pašvaldības norādītais vēlamais dzīvokļu skaits	Anketu statuss	Komentāri
1	Liepāja	Ir	200-250	Atbildēts	
2	Sigulda	Ir	130	Atbildēts	▶ Norādīti zemes gabali arī ārpus Siguldas.
3	Cēsis	Ir	100	Atbildēts	▶ Interese par 3-istabu dzīvokļiem.
4	Ventspils	Ir	60	Atbildēts	▶ Piedalās Altum programmā.
5	Rīga	Ir	Vismaz 1 000	Atbildēts	▶ Ir interese par lielāku skaitu.
6	Daugavpils	Ir	120	Atbildēts	▶ Interese par 3-istabu dzīvokļiem.
7	Jēkabpils	Ir	100	Atbildēts	
8	Rēzekne	Ir	60	Atbildēts	▶ Ir pieejami zemes gabali un gatavi projekti ▶ Rīt (30.05.) atbildēs formāli.
9	Valmiera	Ir	100-120	Atbildēts	
10	Jelgava	Ir	129	Atbildēts	▶ Piedalās Altum programmā.
11	Olaine	Ir	80	Atbildēts	▶ Norādīti 2 potenciāli zemes gabali Olaines pilsētā, 1 zemes gabals Olaines novadā. ▶ 50 Olaines pilsētā, 30 Olaines novadā, Jaunolainē.
12	Jūrmala	Ir	12	Atbildēts	▶ Ir divas iespējamās attīstāmās vienības - pašvaldības īpašumā esošas daudzdzīvokļu dzīvojamās pārbūve vai 12 rindu māju izbūve.
13	Ķekava	Nav norādīta	-	Atbildēts	▶ Dalībai projektā ir nogaidošā pozīcijā. Par dalību pirmajā vai otrajā lotē lems, kad būs zināmi precīzāki finanšu aprēķini.
14	Ādaži	Nav norādīta	-	Atbildēts	▶ Piedalās Altum programmā ar 60 dzīvokļiem; ▶ Vajadzība ir apstiprināta, bet grūti pateikt precīzu apjomu.
15	Salaspils	Nav norādīta	-	Atbildēts	▶ Ir saņemta informācija par zemes gabaliem.
16	Ogre	Nav	-	Šobrīd atbildes nesniegs	▶ Piedalās Altum programmā.
17	Mārupe	2. lote	-	Šobrīd atbildes nesniegs	▶ Nogaidīs 1. lotes rezultātus.
KOPĀ			2 126		

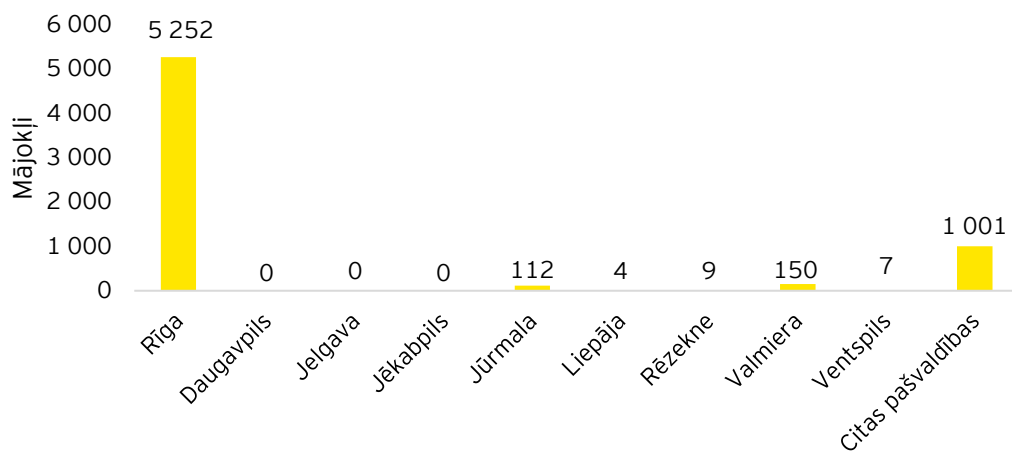
Pašvaldību aplēstais nepieciešamais pieejamu dzīvokļu skaits



1.2. Konteksts

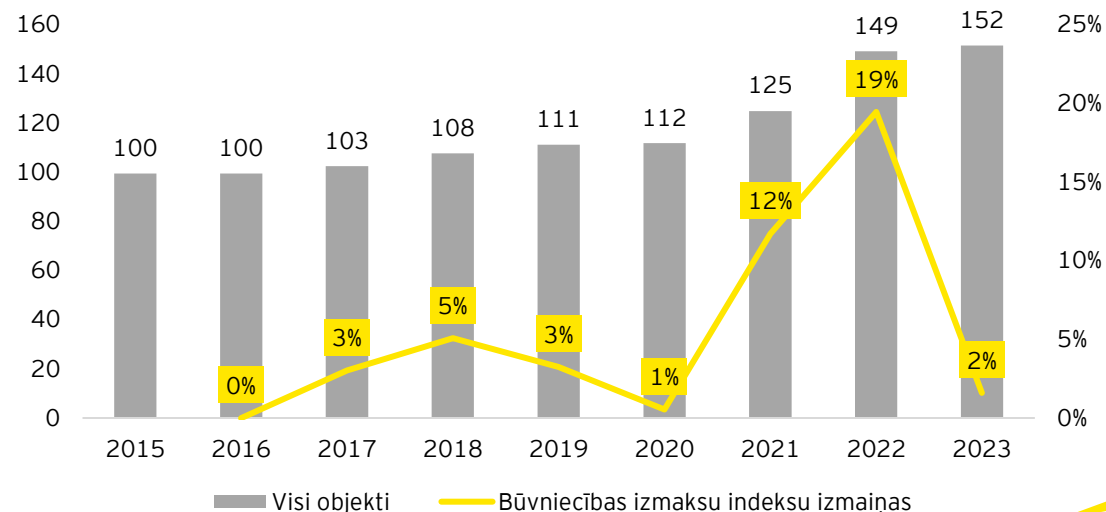
- ▶ **Pieejams mājoklis** (*affordable housing*) definēts kā mājoklis, par kuru izmaksas (ieskaitot komunālos maksājumus) nepārsniedz 30% no bruto ienākumiem, balstoties uz izdevumu-ienākumu attiecību (*expenditure-to-income ratio*), kas ir viens no OECD izmantotajiem pieejamu mājokļu indikatoriem¹.
- ▶ Pētījumos minētie Latvijas mājokļu politikas izaicinājumi ir slikta mājokļu kvalitāte, pārpalīdzīvoti mājokļi, zema tirgus aktivitāte un neeksistējošs publiskā sektora atbalsts².
- ▶ Papildu izaicinājums ir arī hipotekāro kredītu nepieejamība sabiedrības grupām, kuru ienākumi ir augstāki nekā valsts atbalstītās grupas, taču ne pietiekami augsti, lai tiktu izsniegts kredīts.

Mājokļi trīs un vairāk dzīvokļu mājās, būvēti pēc 2015. gada



- ▶ Vairāk nekā 80% mājokļu 3 un vairāk dzīvokļu mājās, kuri būvēti kopš 2015. gada, atrodas Rīgā. No atlikušajām vairums ir Pierīgā, savukārt, Daugavpilī, Jelgavā un Jēkabpilī kopš 2015. gada nav uzbūvēta neviena daudzdzīvokļu ēka.
- ▶ 2021. un 2022. gadā bija manāms straujš būvniecības izmaksu pieaugums saistībā ar ģeopolitiskajiem apstākļiem, kā rezultātā būvniecības izmaksu indekss pieauga par 31%.
- ▶ Ņemot vērā zemāku ekonomisko aktivitāti, OECD ziņojumā³ norādīts, ka reģionos ir apgrūtināta pieejamība banku finansējumam.

Būvniecības izmaksu indeksi un to izmaiņas, 2015 - 2023



¹ Avots: OECD - <https://www.oecd.org/els/family/HC1-5%20Overview%20of%20affordable%20housing%20indicators.pdf>

² Avots: <https://providus.lv/wp-content/uploads/2021/11/Pieejami-ires-majokli-Latvija-%E2%80%93-izaicinajumi-un-iespejas.pdf>

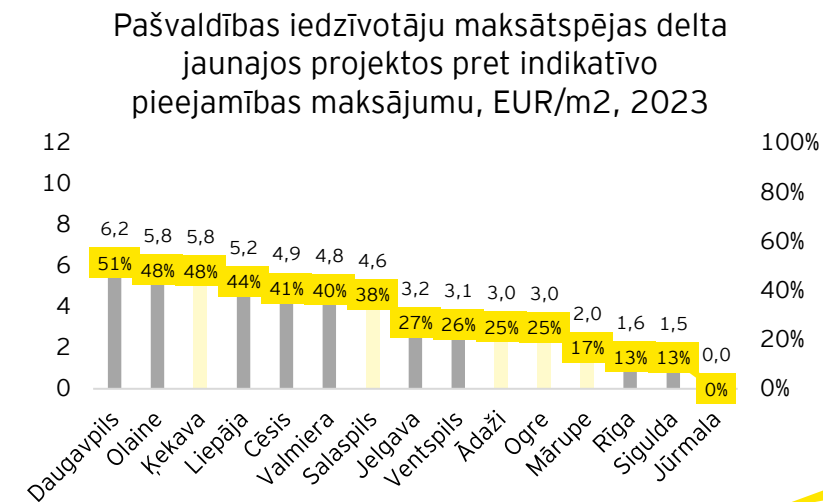
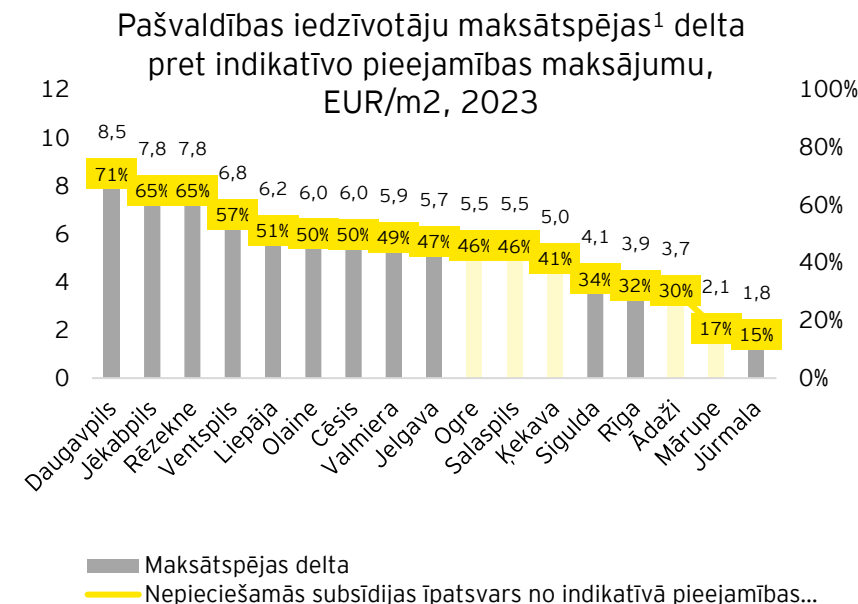
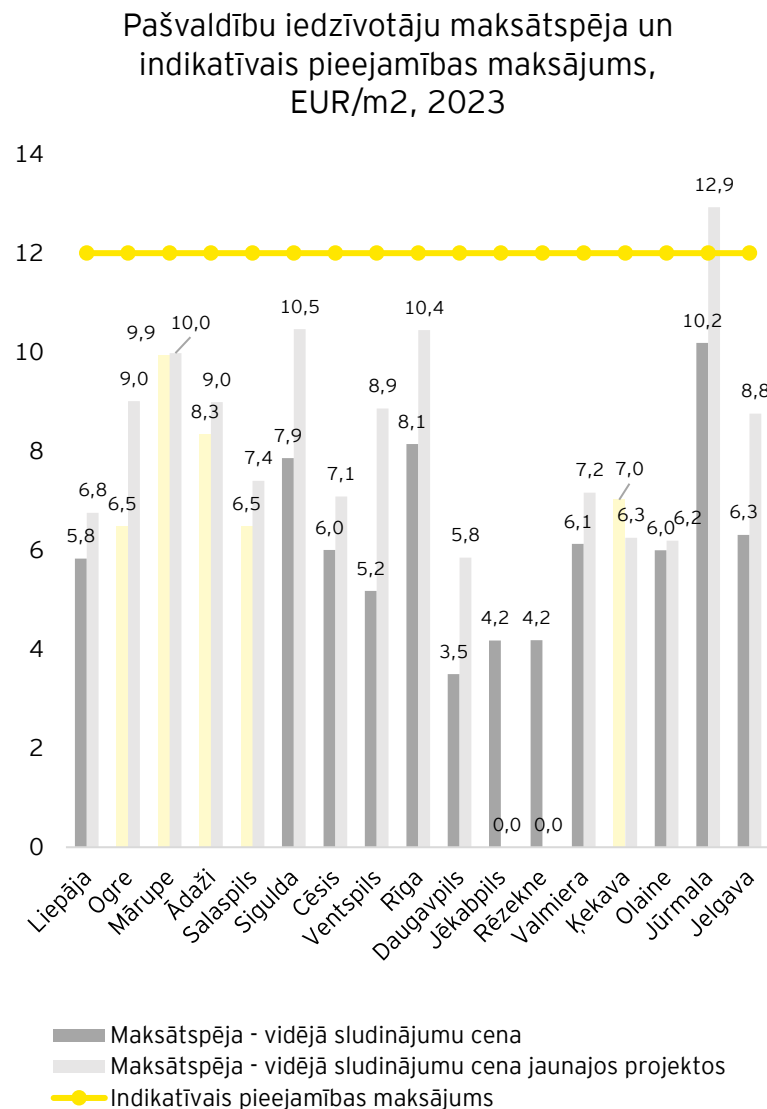
³ Avots: OECD - [download \(em.gov.lv\)](https://www.oecd.org/els/finance/download-em.gov.lv)

1.3.

Pierīgas pašvaldību iedzīvotājiem ir visaugstākā maksātspēja par īres dzīvokļiem, savukārt, viszemākā ir Latgales iedzīvotājiem, kas spēj nosegt 33% no indikatīvā pieejamības maksājuma

Ir interese PPP projekta 1. lotē
Nav intereses PPP projekta 1. lotē

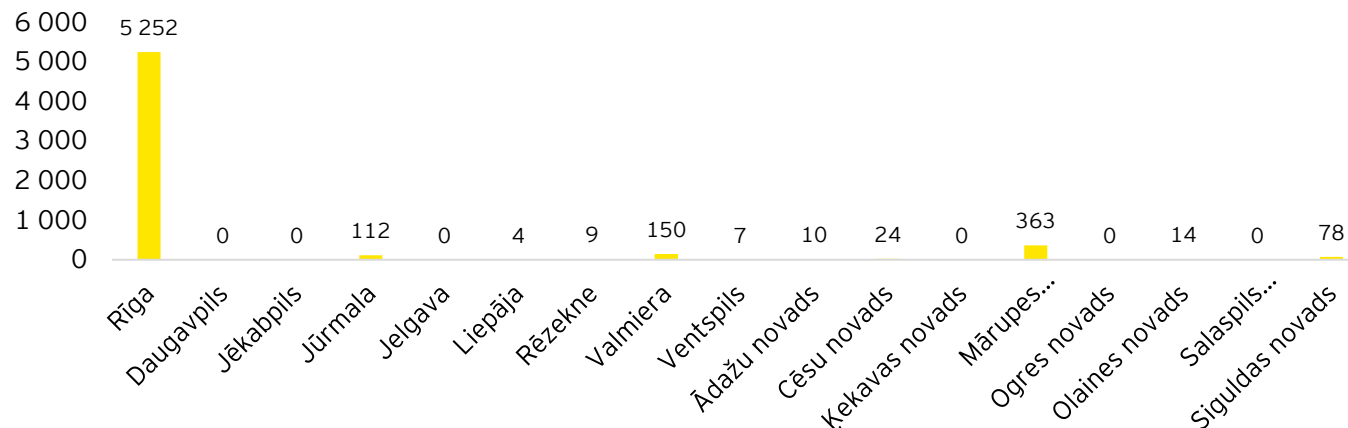
- Pierīgas pašvaldībās iedzīvotāju maksātspēja kopumā ir augstāka nekā reģionos. Šis novērojums ir konsekvents ar pašvaldību vēlmi iesaistīties projektā - Pierīgas pašvaldībām vēlme ir mazāka, jo tirgus nepilnība nav tik izteikta kā reģionos.
- Visaugstākā maksātspējas delta ir Latgales pašvaldībās (Daugavpils, Jēkabpils, Rēzekne), kā arī Ogrē un Ventspilī. Šajās pašvaldībās valsts atbalsts ir kritiskāk nepieciešams nekā Pierīgai.
- Latgales pašvaldībās iedzīvotāji spēj nosegt aptuveni 33% no indikatīvā pieejamības maksājuma, tādēļ valsts un pašvaldības kopējais atbalsts nepieciešams aptuveni 67% apmērā.
- Visaugstākā iedzīvotāju maksātspēja par īres dzīvokļiem ir Jūrmalā un Mārupē, kur nepieciešamība pēc valsts un pašvaldības atbalsta ir attiecīgi 15% un 14% apmērā.



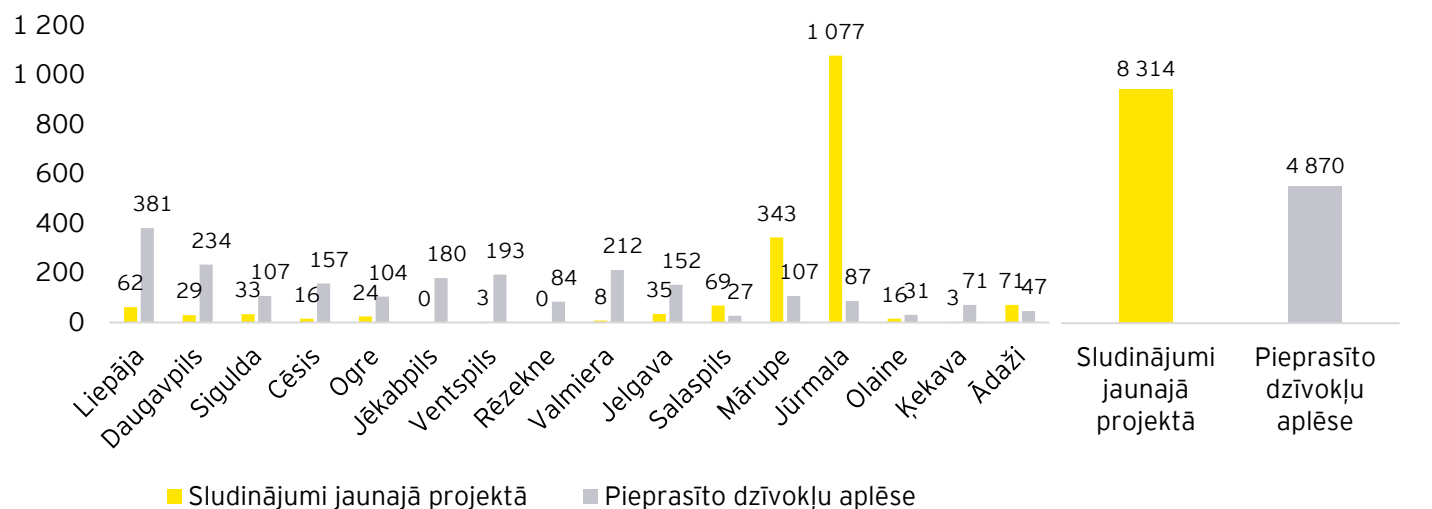
1.4. Pietiekams piedāvāto sludinājumu skaits, kas nosedz EY aplēsto pieprasījumu pēc pieejamiem īres mājokļiem jaunajos projektos bija 5 no 17 aplūkotajās pašvaldībās

- ▶ Vien 7 no 17 apskatītajās pašvaldībās kopš 2015. gada uzbūvētas daudzdzīvokļu ēkas ar vairāk kā 10 mājokļiem.
- ▶ Piecās pašvaldībās, no kurām trīs ir Pierīgas pašvaldības (Jelgava, Ogre, Ķekava), kopš 2015. gada nav uzbūvēta neviena daudzdzīvokļu māja.
- ▶ No 6 535 mājokļiem daudzdzīvokļu ēkās, kuras būvētas kopš 2015. gada, 5 252 jeb 80% atrodas Rīgā. Ieskaitot Pierīgu, mājokļu skaits ir 6 325 jeb 97% no kopējiem Latvijā.
- ▶ Pietiekams piedāvājums pēc dzīvokļiem jaunajos projektos bija vien Rīgā un atsevišķās pašvaldībās Pierīgas reģionā - Salaspils novadā, Mārupes novadā, Jūrmalas valstspilsētā un Ādažu novadā.
- ▶ 12 no 17 apskatītajās pašvaldībās piedāvājums pēc īres mājokļiem jaunajā projektā 2023. gadā bija mazāks nekā pieprasījums pēc šādiem dzīvokļiem.

Mājokļi daudzdzīvokļu ēkās, būvēti pēc 2015. gada¹



Sludinājumu skaits jaunajā projektā un EY aplēstais pieprasījums pēc jauniem īres dzīvokļiem², 2023



Rīgas piedāvājuma un pieprasījuma aplēse²

¹ CSP dati no 2021. gada: https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START_POP_MA_MAS/MAS070

² Cenu Bankas dati par sludinājumu skaitu 2023. gadā

1.5. Pieeja pieprasījuma novērtēšanai



Esošā situācija

- ▶ Mērķa segmenta ienākumi (atalgojums) robežās no 700 - 2 000 EUR bruto;
- ▶ Īres mājokļu īpatsvars dzīvojamajā fondā;
- ▶ Iedzīvotāju īpatsvars, kas labprāt mainītu savu mājokli, bet nevar to atļauties (17%).

Prognoze

- ▶ Tiek ņemtas vērā jaunizveidotās darba vietas industriālo parku/skolu u.c. izveides rezultātā;
- ▶ Pašvaldību vajadzības un jauno speciālistu piesaistes programmas (t.sk. ārsti, skolotāji);
- ▶ Ikgadējā migrācija;
- ▶ Atalgojuma izmaiņas;
- ▶ Demogrāfiskie aspekti* - skolēni kļūst par nodarbinātajiem, pirmspensijas vecuma iedzīvotāji kļūst par pensionāriem.



- ▶ Pamatojoties uz Cenu Bankas datiem, tiek noteiktas Īres dzīvokļu cenas, piedāvāto dzīvokļu skaits un to platība;
- ▶ Pamatojoties uz statistikas datiem (CSP), tiek apzināts esošais dzīvojamais fonds un tā īpašumtiesību veidi (īpašnieka apdzīvoti, izīrēti u.c.)

- ▶ Pamatojoties uz vēsturiskajiem datiem, prognozē tiek iekļauts potenciālais jaunu dzīvokļu ēku skaits;
- ▶ Tiek ņemta vērā potenciālā dzīvokļu sadalīšana, kas papildina dzīvojamo fondu.

1.6. Kopsavilkums - pieprasīto dzīvokļu skaits

Uzdevuma ietvaros tika intervētas 17 pašvaldības, kā arī veikta statistikas datu analīze, kā rezultātā ir izveidotas divas aplēses par nepieciešamo dzīvokļu skaitu - pašvaldības aplēse par nākotnes pieprasījumu un konservatīva EY aplēse par esošo pieprasījumu.

