

Tik eiro mēnesī vietējie iedzīvotāji ir gatavi maksāt par divstābu dzīvokļa īri.

OBER HAUS REAL ESTATE

un ikviens īres līgums būtu spēkā tikai tad, ja tas būtu reģistrēts. To var likumā vienā teikumā ierakstīt,» piebilst K. Gabrilovičs. Šādu reģistru, viņaprāt, varētu administrēt VID. «EDS sistēma nav ideāla, bet tā vismaz ir elektroniska. Tad uzreiz būtu redzams, kurš ko izīrē, kam jāmaksā nodokļi,» viņš piebilst. Savukārt, ja būs iesaistīta Zemesgrāmatu, kā to rosinājusi Ekonomikas ministrija (jaunā īres likuma autore), process, pēc I. Millera domām, būs smagnējāks. «Kādam kaut ko lūgt nešķiet sakarīgi, kā tas varētu būt Zemesgrāmatas gadījumā. Pērkot mašīnu, nevienam taču nav jālūdz – lūdz, reģistrējiet manu mašīnu, bet ir normāla iestāde CSDD, kur piesakies un pārreģistrē auto,» viņš saka. Latvijā ir zināšanas un platforma, lai ieviestu kārtību, taču trūkstot politiskās gribas. Vēl viens instruments, kā ne tikai iekustināt īres tirgu, bet arī sakārtot Rīgas centru, ir atbilstoša pilsētplānošana, uzskata K. Gabrilovičs. Pašlaik Rīgā ir centieni maksimāli visu noasfaltēt, taču vai tas ir optimālais attīstības ceļš?

A klases produkts

Atgriežoties pie īres tirgus, pēc uzņēmēju teiktā, šobrīd lielākie spēlētāji ir denacionalizēto namu īpašnieki, kuri vai nu sentimentālu, vai citu iemeslu dēļ nepārdot savas mājas, jaunu spēlētāju tikpat kā nav.

Visus namus, ko pārbūvēt un piedāvāt īres tirgū, ar vienu nelielu izņēmumu viņi ir pirkusi no banku uzņēmumiem. «Tas tikai vēlreiz apliecina, ka tirgus ir pārvērtēts: neiet kopā aprēķini – naudas

”

Līdz šim gadā nodevām ekspluatācijā vienu māju. Pašlaik rekonstruējam nelielu ēku Ģertrūdes ielā, kur būs arī biroju platības,

ILMĀRS MILLERS (NO KREISĀS) UN KĀRLIS GABRILOVIČS, SIA RENTĒJAS UN SIA MILLERS & GABRILOVIČS LĪDZĪPAŠNIEKI.

plūsma, ko nodrošina īres bizness, un ēku pārdošanas cena,» teic K. Gabrilovičs. Rentējas piedāvāto dzīvokļu īres cena ir atkarīga no mājas atrašanās vietas, dzīvokļa izmēra, labiekārtojuma. Mazākiem dzīvokļiem tā ir ap 10 eiro/m². «Tirgus to akceptē, tā cena ir par labu produktu, par A klasi,» skaidro K. Gabrilovičs. Jāpiebilst, ka pēc kompānijas Balsts datiem t.s. jaunajos projektos un kapitāli rekonstruētajās Rīgas centra mājās īres likmes ir tuvu 10 eiro/m² mēnesī. Daļēji remontētās mājās dzīvokļu īres likmes ir vidēji 6,5 eiro/m² mēnesī, bet neremontētās – 5,5 eiro/m² mēnesī. Savukārt Ober Haus Real Estate rīcībā esošā informācija liecina, ka vietējie iedzīvotāji meklē lētākus variantus īrei. Pārsvārē tie ir divu istabu dzīvokļu cenu kategorijā no 200 līdz 450 eiro, taču attiecīgs piedāvājums ir neliels. Vietējie iedzīvotāji labprāt dzīvotu centrā, Teikā, Āgenskalnā. Šī kompānija arī piemin, ka daļu pieprasījumu veido nerezidenti, kas pārceļas dzīvot uz Rīgu sakarā ar darba komandējumiem, tostarp, piemēram, ir Kanādas karavīri, kas ieradusies stiprināt NATO klātbūtni Latvijā. Īres dzīvokļus meklē arī studenti (ar 2–3 guļamistabām).

Ingrida Drazdovska

VIEDOKLIS

Lielāka perspektīva – īstermiņa īrē

Uzņēmējs Rolands Latkovskis:

” Iedzīvotāju pirktspeja ir ļoti zema, līdz ar to īres cena ir zema. To dzīvokļu piedāvājums, par kuriem tiek prasīti 400 eiro mēnesī, krietni pārsniedz pieprasījumu. Par 300 eiro lētākus mājokļus var izīrēt ļoti viegli, pat ja tie ir patiešām sliktā stāvoklī. Galvenā problēma īres tirgū ir tā, ka nav korelācijas starp īpašuma vērtību un īres cenu. Tirgu ietekmē iedzīvotāju skaita samazināšanās un dzīvokļu pārprodukcija. Bieži var dzirdēt sūdzības par augstajām īres cenām, bet tās izriet no zemās pirktspejas, prasītais nav vērtējams kā izīrētāja vēlme pēc virspegļas. Neuzskatu, ka pašlaik par īres tirgu Latvijā var runāt kā par perspektīvu biznesam. Īres namu būvniecība neattīstās, jo zemās īres cenas nenodrošina pietiekamu kapitāla atdevi. Un jauns īres likums vai esošā grozījumi neglābs vai būtiski neko neuzlabos tirgū. Trīs lielie faktori – zemā pirktspeja, negatīvā demogrāfija un emigrācija – visvairāk ietekmē īres tirgu, un šo jautājumu risināšanai valstī nav pozitīvas virzības. Ja kādam pieder īres nams, gūt ieņēmumus, neuzrādot tos VID, būtu gandrīz neiespējami. Ir atsevišķi indivīdi, kuri savu otro īpašumu izīrē, neuzrādot ieņēmumus, bet to neuzskatu par organizētu pelēko sektoru. Nedomāju, ka cilvēki to dara tāpēc, ka viņiem būtu kriminālas domāšanas ievirze vai iedzīvošanās kāre, bet gan aiz nabadzības. Tirgū par kaut cik rentablu perspektīvu uzskatu īstermiņa dzīvokļu izīrēšanu (izmantojot booking.com, airbnb.com un līdzīgas vietnes) šāda darbība prasa zināmu mēdžmentu, jo dzīvokļiem jābūt gataviem dzīvošanai ar visu nepieciešamo aprīkojumu, līdzīgi, kā tas ir viesnīcā.

Daudzi legalizējas

Dace Pelēkā, VID ģenerāldirektora vietniece nodokļu jomā

” VID rīcībā esošie nodokļu uzskaites dati neļauj objektīvi novērtēt nekustamo īpašumu īres tirgu kopumā. Taču saskaņā ar VID rīcībā esošo informāciju šā gada 21.jūlijā bija nedaudz virs 24 tūkst. nodokļu maksātāju, kuri darbojas īpašuma izīrēšanā un pārvaldīšanā un izvēlējušies vienkāršoto nodokļu maksāšanas režīmu – maksāt nodokli (10%), neregistrējot saimniecisko darbību, bet informējot par to VID. 2016.gadā to bija nedaudz virs 22,3 tūkst., bet 2015.gadā – gandrīz 14,2 tūkst. Ēnu ekonomikas īpatsvara aprēķināšana neietilpst VID kompetencē, taču tas jau vairākus gadus veic analītiskos novērtējumus. Šobrīd ir pieejami dati tikai par IIN un VSAOI maksājumiem. 2015.gadā nekustamo īpašumu nozarē strādājošie darba devēji ne deklarēja vidēji 32% no nodarbināto ienākumiem, bet 2016.gadā – 31%; 2015.gadā nozarē strādājošie nodokļu maksātāji – fiziskās personas – ne deklarēja vidēji 35% no saimnieciskās darbības ieņēmumiem (dati par 2016.gadu vēl nav pieejami). VID turpina uzraudzīt neregistrēto saimniecisko darbību izīrēšanas jomā. 2017.gada sešos mēnešos nosūtīti 1053 paziņojumi ar atgādinājumu reģistrēt saimniecisko darbību personām, kuras piedāvā izīrēt dzīvokli. 251 fiziska persona reģistrējusi saimniecisko darbību, t.sk. 200 fiziskas personas paziņojušas par neregistrējamo saimniecisko darbību. Veicot preventīvo darbu, VID dzīvokļu izīrētājus konstatē galvenokārt interneta sludinājumu portālos un no laikrakstos publicētās informācijas, kā arī no saņemtajām iedzīvotāju sūdzībām. Portālos atrodamā informācija lielākajā daļā gadījumu ir vispārīga un faktisko dzīvokļa īpašnieku ir grūti identificēt. VID ieskatā, legalizēšanas varētu veicināt paši īrnieki, ziņojot par noslēgtajiem līgumiem vai arī izvēloties nesadarboties ar šādiem izīrētājiem. Protams, arī personu informēšana un izglītošana jautājumos par saimnieciskās darbības veikšanu varētu sekmēt legalizēšanas procesu. Arī īres līgumu reģistrs varētu būt viens no šiem sakārtības virzieniem. Pēc VID novērtējuma, iespējama fiskālais efekts varētu būt no 0,7 mlj. līdz 3,5 mlj. eiro. Papildu nodokļu ieņēmumi valsts kopbudžetā ir sagaidāmi ne ātrāk kā 1,5-2 gadus pēc normas ieviešanas. Taču reāli nodokļu ieņēmumi tiks iekasēti tikai no jaunreģistrētajiem nodokļu maksātājiem. Sagaidāms, ka šie maksātāji pirmajos taksācijas gados pēc normas ieviešanas izvēlēšies deklarēt tikai minimālo nodokļu summu (50 eiro gadā), kas ļaus iekasēt no šī segmenta tikai ap vienu mlj. eiro.

Kropļo konkurenci

Ivars Pommers, zvērinātu advokātu biroja Ellex Kļaviņš partneris

” Esošais likums par dzīvojamo telpu īri ir veidots pagājušā gadsimta deviņdesmito gadu pirmajā pusē, ņemot vērā tā brīža aktualitātes. Iniciatīva reformēt šo regulējumu ir apsveicama. Nevienam likums nav burvju nūjiņa, kas uzreiz atrisinās visas problēmas, tomēr vairāki iecerētie jauninājumi varētu risināt akūtākās lietas (fiktīvie īres līgumi, ļaunprātīga tiesu sistēmas neefektivitātes izmantošana un nodokļu nemaksāšana par īres ienākumiem). Manuprāt, šobrīd pelēkajā zonā atrodas lielākā daļa īres tirgus. Lielākais kaitējums, ko nodara nodokļu nemaksāšana, ir konkurences kropļojums. Tā rezultātā legāli tirgus dalībnieki nevar piedāvāt konkurētspējīgas cenas un jaunu īres namu būvniecība nenotiek. Neaizsargāti ir arī īrnieki, jo rakstiski līgumi ar viņiem netiek slēgti, īpašnieks jebkurā brīdī īrnieku var izlikt uz ielas, turklāt ar nelikumīgām, dažreiz pat vardarbīgām metodēm. Līdz ar to Latvijā ir izveidojies priekšstats, ka īrēts mājoklis ir kaut kas zemākas kvalitātes, pagaidu risinājums, pret kuru arī attiecīgi izturas. Ja nav garantiju, ka varēs mājokli īrēt vismaz 5-10 gadus, cilvēks neveiks ieguldījumu kvalitatīvā remontā un mēbelēs. Rietumeiropā mājokļa īrēšana iepretim hipotekārā kredīta nastas uzlikšanai kļūst populārāka un nebūt neliecina par zemāka statusa dzīves veidu. Galvenais apstāklis, kas padara godīgu īres biznesu par neiespējamu, ir īpašnieka tiesiska neaizsargātība pret ļaunprātīgiem īres pienākumu nepildītājiem, jo lēnas tiesu sistēmas darbības dēļ jebkurš strīds ar īrnieku ilgs gadiem. Nevienam biznesa plāns nevar ierēķināt šādas zaudējumus. Ir cerības, ka jaunais regulējums varētu ieviest uzlabojumus. Otrs faktors ir iedzīvotāju maksātspēja. Lielā daļā gadījumu īres maksa ir noteikta pēc principa: labāk kaut kas nekā nekas. To var atļauties īpašnieks, kurš mājokli ieguvījis privatizācijas vai mantojuma ceļā, bet jaunu investīciju veikšanai ir nepieciešams, lai tās atmaksātos. Tomēr ir vietas, kur īres cenas ir tādā līmenī, ka var domāt par jaunu īres namu būvniecību. Piemēri rada, ka, pieņemot biznesa attīstībai labvēlīgāku regulējumu, īres tirgus strauji attīstās.

dienas
bizness
rokasgrāmatas

LEXTAL
TALLINN·RIGA·VILNIUS

Būvniecība kultūras pieminekļos

«Būvniecības vadības rokasgrāmatas» jaunākajos papildinājumos:

- Kādas ir vispārīgās prasības, veicot būvniecību objektā, kas ir kultūras piemineklis?
- Kad nepieciešams un kad ieteicams saņemt uzzīņu par kultūras pieminekļu aizsardzības prasībām?
- Kā saņemama atļauja būvniecībai kultūras piemeklī?
- Kad nav nepieciešams saņemt atļauju?
- Vai nepieciešams saņemt atļauju iekšdarbiem ēkās pilsētbūvniecības piemeklī?



rokasgramatas.db.lv
67063286