

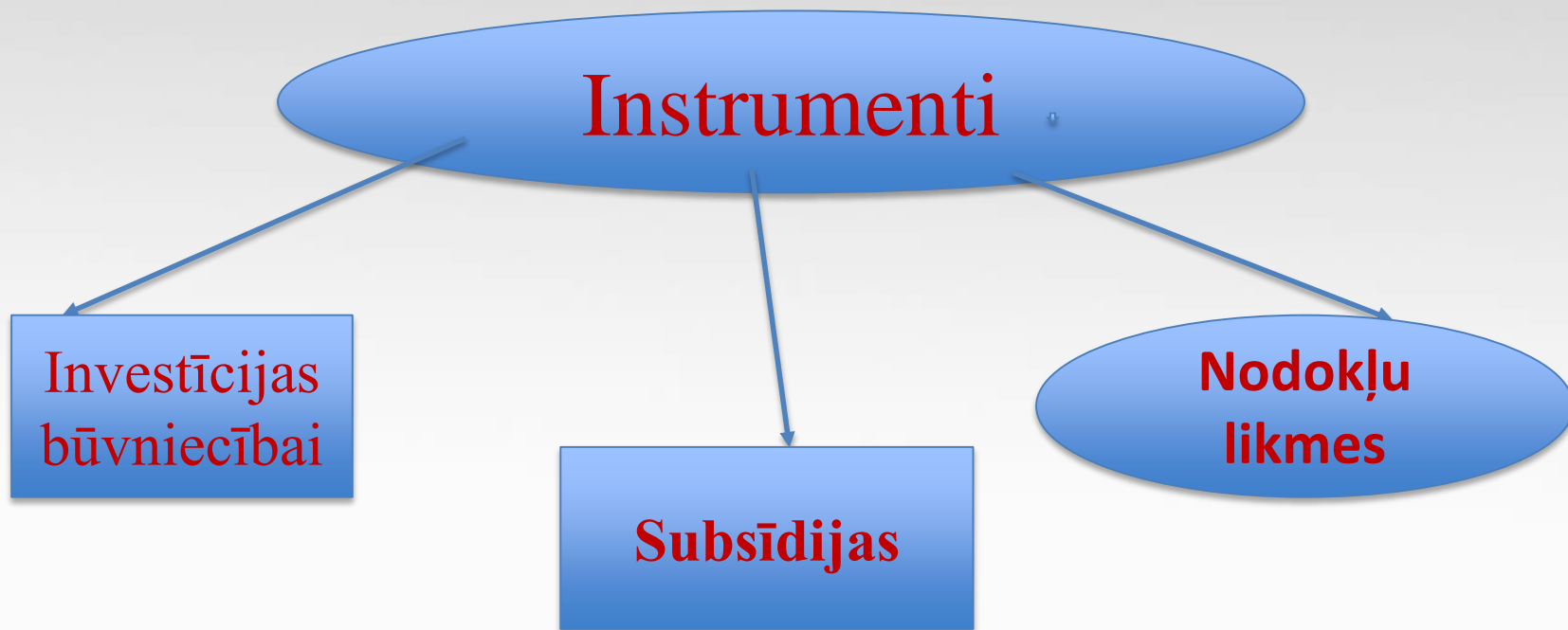


# ES VALSTU MĀJOKĻU POLITIKA

Aino Salmiņš, LPS padomnieks

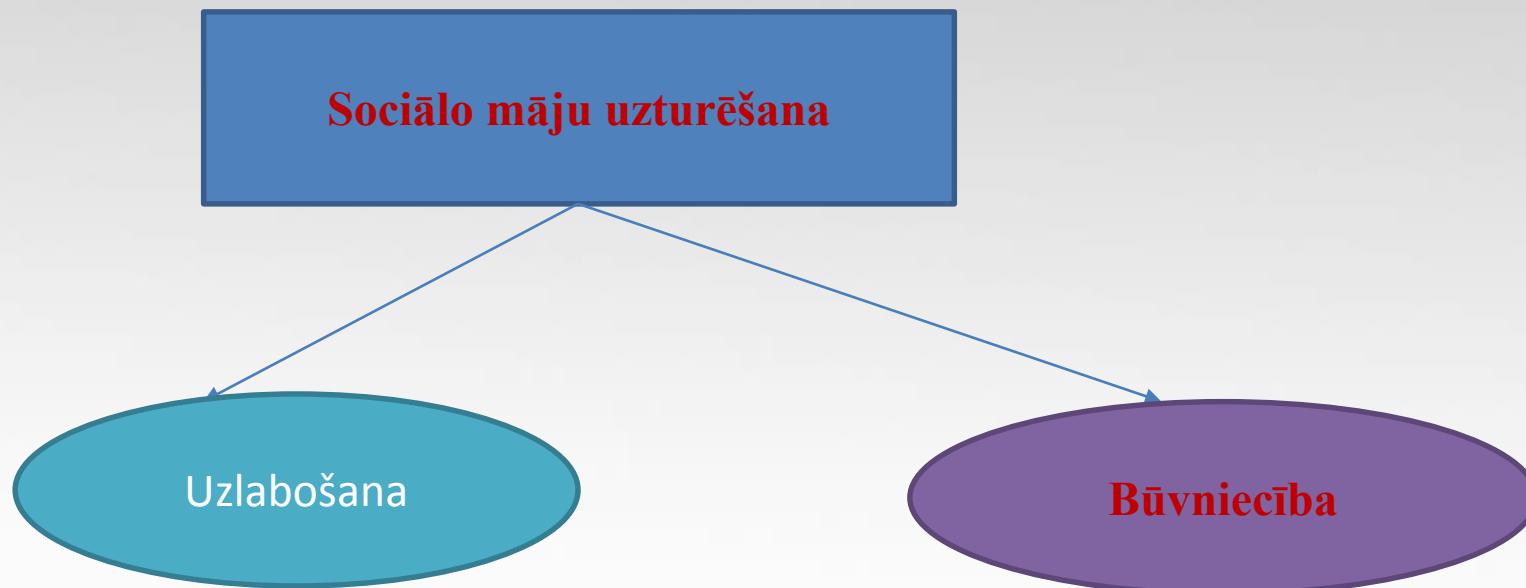
# Mājokļu politika





# Dzīvojamo māju uzturēšana





# Mājokļu vidējo datu salīdzinājums Baltijas valstīs un ES (2010)

Rādītājs	Latvijā	Lietuvā	Igaunijā	ES
Daudzdzīvokļu mājās dzīvo (%)	<b>75 (69% 2015. gadā) 5.6 % pašvaldībām</b>	<b>68</b>	<b>63</b>	<b>50</b>
Gada laikā uzbūvēts uz 1000 iedz (m2)	<b>462</b>	<b>?</b>	<b>495</b>	<b>452</b>
Mājokļu vidējā platība (m2)	<b>62.6</b>	<b>66.4</b>	<b>61,2</b>	<b>83.7</b>
Dzīvojamā platība uz vienu iedzīvotāju (m2)	<b>29.7</b>	<b>31.5</b>	<b>34.5</b>	<b>33.8</b>
Istabu skaits mājokli	<b>3</b>	<b>2.7</b>	<b>3.3</b>	<b>3.9</b>
Personu skaits mājokli	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>2.1</b>	<b>2.4</b>
Mājsaimniecības vidējais lielums	<b>2.4</b>	<b>2.5</b>	<b>2.3</b>	<b>2.4</b>

# Dzīvokļu problemātika

- Dzīvokļu deficīts lielajās pilsētās
- Īres namu vai īres dzīvokļu fonda palielināšana
- Sadarbība ar dzīvojamā fonda attīstītājiem vai pašiem attīstīt
- Tirgus nepilnība – dzīvokļu sektorā
- Mājoklī (1.03 miljoni) dzīvo 0.822 miljoni mājsaimniecību
- Viena mājsaimniecība var apdzīvot vairākus dzīvokļus
- 20.7% avārijas stāvokli vai neizīrētie dzīvokļi
- Iedzīvotāju skaita neuzskaitīts apjoms nedod iespēju precīzai analīzei
- No kopējā mājsaimniecību skaita 30.3% sastāv no vienas personas

# Nelīdzsvarotība un Gini index uz 2013 1. janvāri

Rādītājs	Latvija	Igaunija	Lietuva	ES vidējā vērtība
Džini indekss	34.5	32.5	30.00	30.06
IKP uz vienu iedzīvotāju pēc pirktspējas ES līmeņa	60	69	68	100



# Tirgus nepilnība

- Tirgus nepilnība- tirgus nav spējīgs nodrošināt sabiedrības interešu īstenošanu attiecīgajā jomā;
- Unitārais līmenis- sociālais un privātais sektors darbojas vienā līmenī (Zviedrija, Nīderlande, Vācija, Austrija, Šveice)
- Duālais līmenis- kurā valsts kontrolē sociālo īres sektoru, lai pasargātu privāto sektoru no konkurences (Lielbritānija, Īrija, Igaunija, Latvija) .Latvijā sociālais īres sektors izslēgts no kopējā mājokļu īres tirgus un valsts necenšas ietekmēt ‘privātā sektora cenas
- Rezultāts – īres dzīvokļu būvniecība nerentabla
- Atšķirīgs pieprasījums jauno projektu attīstītāju dzīvokļiem
- Jauna dzīvokļa izbūves vērtība vairākkārtīga augstāka par dzīvokļu tirgus vērtību
- Nosacīti dzīvokļu tirgus ir lielajās pilsētās un atsevišķos novadu centros
- Novados pieprasījums pēc dzīvokļiem ar daļējām ērtībām pārsniedz piedāvājumu
- daudzās Latvijas pašvaldībās ir izveidojies dzīvojamo telpu proficīts un pašvaldības ir spiestas māju apsaimniekotājiem segt apkures un apsaimniekošanas izmaksas par tukšajiem dzīvokļiem.

# Dažādi modeļi

- Austrija
- Igaunija – Energoefektivitātes jomā
- Lietuva - Energoefektivitātes un apsaimniekošanas jomā
- Dānija
- Grieķija
- Slovēnija
- Zviedrija
- Polija
- Čehija
- Vācija
- Somija

# Sociālās mājas

- Augstākais īpatsvars – Nīderlande, Zviedrija, Austrija
- Parasti pieder pašvaldībām vai bezpeļņas mājokļu asociācijām

# Sociālie mājokļi Eiropā (II)

## Uzdevumi:

- Dalībvalstīm ir steidzami jāveic ieguldījumi sociālo mājokļu nozarē – jāmaina attieksme un institucionālā kultūra valsts politiku un elastīgu prioritāšu noteikšanā, kā arī reģionālu un lokālu partnerību īstenošanā sociālo mērķu sasniegšanai;
- Teritoriju attīstībā nepieļaut geto veidošanos”, attiecīgos gadījumos paredzot „finansiālos stimulus kopējas un jauktas privāto un sociālo mājokļu telpas izveidi ar mērķi nepieļaut sociālo segregāciju”. **Tādēļ sociālie mājokļi ir viena no publisko iestāžu „atbildēm uz mājokļu tirgus nepilnībām”** ar mērķi pilnīgi apmierināt vajadzību pēc mājokļiem un nodrošināt visiem iedzīvotājiem piekļuvi pienācīgiem mājokļiem par pieņemamu cenu (īres maksu), tostarp nedrīkst ignorēt bezpajumtnieku vajadzības un nepieciešamību tos re-integrēt sabiedrībā, kā arī sieviešu (īpaši mājaimnieču) vajadzības, kuru tiesības būtiski ietekmē finansiālā atkarība un vardarbības gadījumā nespēja pamest ģimeni;
- Jāprecizē definīcijas vai termina „**sociālais mājoklis**” būtība un satura skaidrojums – ieguldījums sociālajos mājokļos nav tikai sociāls atbalsts, bet arī solidāra atbilde uz sabiedrības novecošanu, vecu cilvēku apgādājamību, jaunatnes īpašajām vajadzībām un atstumto kopienu iekļaušanu;
- EP vērtēt EK priekšlikumu pieņemt regulu attiecībā uz kohēzijas politiku pēc 2014. gada, kurā būtu paredzētas nepieciešamās normas, lai sasniegtu stratēģijas „Eiropa 2020” mērķus — viedu, efektīvu un visaptverošu izaugsmi, cita starpā prioritārā kārtā ieguldot visu dzīvojamo ēku energoefektivitātes nodrošināšanā lai mazinātu sociālo atstumtību;
- **Eiropas Investīciju bankai**, cieši apspriežoties ar vietējām un reģionālām iestādēm, uzsākt ieguldījumu pakāpenisku palielināšanu sociālā mājokļa jomā.

# Polijas pieredze mājokļu apsaimniekošanas tīkla ietvarā

- Ideju apmaiņa mājokļu apsaimniekošanas jomā,
- Praktiska pieredzes apmaiņu organizēšana
- Analītiska pieeja datu bāzes datiem
- Iedzīvotāju aptauja par sabiedriskajiem pakalpojumiem
- Mājokļu apmaiņas biroju organizēšana
- Mājokļu politika ne kopēšana, bet pielāgošana
- Īres maksas politika (telpu punktu karte)
- Senioru atbalsta, jauno ģimeņu atbalsta programmas
- Sociālo dzīvokļu atpirkšana
- Pašvaldību līdzdalība ar attīstītājiem
- Valsts parādnieku saraksts
- Līdzīgi kā Latvijā 9.6 % mājāsaimniecību tērē vairāk kā 40 % mājokļu izmaksām

## Iesaistītās puses

- Valsts banka
- Bezpeļņas mājokļu biedrība un kooperatīvi

## Finansēšanas modelis

- Valstij piederošā banka „Bank Gospodarstwa Krajowego” uz atvieglotiem noteikumiem bezpeļņas mājokļu biedrībai un kooperatīviem izsniedz kredītus sociālo mājokļu būvniecībai:
- bankas aizdevumi sedz līdz 70% no projekta vērtības.
- bezpeļņas mājokļu biedrība sedz atlikušos 30%
- bieži no iemītņiekiem prasa segt starpību starp būvniecības izmaksām un bankas sniegtā aizdevuma summu (šo iemaksu atmaksā, kad iemītņieki mājokli atstāj, bet tas nedod izpirkuma tiesības).

# Lietuva un daudzdzīvokļu māju renovācija 1. modelis

- Iniciatori – dzīvokļu īpašnieku biedrība
- Kopsapulce
- Pārvaldnieks konkursa kārtībā izvēlas pakalpojuma sniedzēju, kas izstrādā investīciju plānu
- Mājas īpašnieki pieņem lēmumu par investīciju plānu
- Enerģijas taupības aģentūra
- Grants projekta sagatavošanas darbiem un projekta vadībai līdz 100% no izmaksām (finansējums no valsts budžeta līdzekļiem).
- Grants par sasniegto energoefektivitātes līmeni līdz 40% no projekta izmaksām (grantus 15% apmērā no aizdevuma vērtības sedza no ES fondu līdzekļiem, ja tika sasniegta 20% energoefektivitāte, savukārt papildus 25% grantu, kas tika finansēts no KPFI līdzekļiem, varēja saņemt, ja sasniegtais siltumenerģijas ietaupījums bija vismaz 40%).
- Grants maznodrošinātām personām, sedzot 100% projekta izmaksas (finansējums no valsts budžeta līdzekļiem).
- Valsts atbalsta renovācijas 1. modelis- 2005 -2012 .gadā renovēja 472

# Lietuva un daudzdzīvokļu māju renovācija 2. modelis

- Iedzīvotāju iniciatīvu nomaina ar pašvaldību iniciatīvu
- Pašvaldība izvēlas namus ar zemu energoefektivitāti
- Projekta vadība tiek uzticēta administratoram
- Administrators principā pilda energoservisa kompāniju darbības principus un uzņemas pilnu atbildību par ieviešanu, kredīts tiek segts no starpības, kas rodas energoefektivitātes pasākumu ieviešanas.
- Vairāk nekā 1600 nami



# Igaunija

- Valsts uzņēmums Igaunijas Kredīta un eksporta garantiju fonds
- 2007.-2013.gada ES fondu plānošanas periodā programma paredzēja aizdevumu izsniegšanu caur bankām, finansējot tos no Rotācijas fonda līdzekļiem. Fonda ieguldījumu sastāvs bija šāds:
  - ERAF finansējums 17,7 miljoni EUR (25% no fonda sastāva).
  - KredEx finansējums 9,5 miljoni EUR (13% no fonda sastāva).
  - Eiropas Padomes Attīstības bankas (turpmāk – CEB) aizdevums 28,8 miljoni EUR (40% no fonda sastāva).
- Igaunijas valsts aizdevums 16 miljoni EUR (22% no fonda sastāva).
- KredEx sadarbojās ar divām komercbankām, ar kurām tika noslēgti sadarbības līgumi, neveicot publiskā iepirkuma procedūru
- Aizdevuma procentu likme bija 3,5% (sākot no 2013.gada) – 4,5% (pirms 2013.gada), fiksēta uz 10 gadiem (publiskie resursi komercbankām tika aizdoti ar 2% gada likmi, bankas pievienotā procentu likme bija 1,5 – 2,5%). Aizdevumu atmaksas ilgums programmā varēja sasniegt 20 gadus, bet praksē aizdevumus ir plānots atmaksāt vidēji 15 gadu laikā.

# Igaunija – māju apsaimniekošana

- daudzdzīvokļu māju apsaimniekošanā uzsvars tiek uz dzīvokļu īpašnieku biedrībām.
- pēc 2018.gada daudzdzīvokļu māju apsaimniekotāji varēs būt tikai dzīvokļu īpašnieku biedrības
- Iepriekš minēto iemeslu dēļ Igaunijā šobrīd saimniecisku darbību neveic neviens ESKO uzņēmums
- liela nozīme ir aizdevumu un grantu kombinācijai, kā arī sabiedrības informēšanai par pieejamiem atbalsta mehānismiem

# Latvijas izaicinājumi un jautājumi

- Bažas, ka pie pašreizējā finansējuma modeļa varēs pretendēt tikai mājas ar lielu dzīvokļu skaitu  $>50$ ;
- Banku % nesamērīgi augsti un nav prognozējami (pie valsts 100% galvojuma);
- Altum spēja izstrādāt kvalitatīvus atlases kritērijus, piemēram, tiešos maksājumus, (aprēķina metodika energoefektivitātes iekšējās atdeves koeficientam –IRR);
- Ierobežotas iespējas saņemt atbalstu reģionos un apsaimniekotājam ar lielu kredītportfeli;
- Parādsaistību apjoma izvērtējuma prasības;
- Vai tās mājas, kas veikušas daļējus energoefektivitātes pasākumus iepriekšējos periodos par saviem līdzekļiem kvalificēsies atlasei;
- Vai atbalsts Latvijas bankām ir samērīgs

- Pēdējos 5 gados tikai 30 % dzīvokļu un 25% savrupmāju pirkumi realizēti ar kredītu palīdzību (VZD)
- Mājokļa galvojumu programmas darbība uzsākta 2015. gada janvārī. Līdz 2015. gada 7. decembrim programmas ietvaros piešķirti jau 1112 mājokļu galvojumi ģimenēm, kurās kopā aug vairāk kā 1660 bērni. Kopējā piešķirtā galvojumu summa ir 6 914 724 eiro.
- 2015. gada 8. decembrī piešķirts papildus 700 000 eiro apmērā kopumā varēs atbalstīt vēl aptuveni 600 ģimenes pirmā mājokļa iegādei

# Sērijveida mājās -30 gadi

Padomju laika sērijveida dzīvoklis Rīgas mikrorajonā, 70m <sup>2</sup>	Bez valsts atbalsta					
		Pirkuma summa EUR	Kredīta summa EUR	Kredītņēmēja iemaksa %	Kredītņēmēja iemaksa EUR	Ikmēneša maks. EUR
	1 bērns					
	2 bērni	44100	33075	25%	11025	190
	3+ bērni					
	Ar valsts atbalstu					
		Pirkuma summa EUR	Kredīta summa EUR	Kredītņēmēja iemaksa %	Kredītņēmēja iemaksa EUR	Ikmēneša maks. EUR
	1 bērns		37485	15%	6615	215
	2 bērni	44100	39690	10%	4410	228
	3+ bērni		41895	5%	2205	241

Tipiski darījuma nosacījumi: kredīta termiņš 20 gadi, kopējā aizdevēja pieprasītā pirmā iemaksa 25%

# Jaunie projekti – 30 gadi

Jaunā projekta sērijveida dzīvoklis Rīgas mikrorajonā, 70m <sup>2</sup>	Bez valsts atbalsta					
		Pirkuma summa EUR	Kredīta summa EUR	Kredītņēmēja iemaksa %	Kredītņēmēja iemaksa EUR	Ikmēneša maks. EUR
	1 bēms					
	2 bēmi	94500	80325	15%	14175	356
	3+ bēmi					
	Ar valsts atbalstu					
		Pirkuma summa EUR	Kredīta summa EUR	Kredītņēmēja iemaksa %	Kredītņēmēja iemaksa EUR	Ikmēneša maks. EUR
1 bēms						
2 bēmi	94500	89775	5%	4725	398	
3+ bēmi						

*Tipiski darījuma nosacījumi: kredīta termiņš 30 gadi, kopējā aizdevēja pieprasītā pirmā iemaksa 15%*

# Mājokļu izmaksas mājsaimniecībās ES

Grieķija - 40.7%

Vācija - 15.9%

Dānija - 15.6%

Nīderlande - 15.4 %

Mazāks īpatsvars :

Maltā (1,6%),

Kiprā (4,0%),

Francijā un Somijā (abās valstīs 5,1%),

Slovēnijā (6,4%),

Austrijā (6,6%),

Luksemburgā (6,8%)

# Mērķa grupas

Vienlīdz augsta prioritāte personām, kuru profesija vai nodarbošanās uzskatāma par svarīgu vietējai pašvaldībai

Dānija



Slovēnija



Grieķija



Papildus sociāli mazaisargātajām grupām vietējās pašvaldības var noteikt vai definēt savas prioritātes

Vācija



Somija



Čehijas rep.



Ungārija



Polija



Liberāli nosacījumi - atbalsts lielā mērā atkarīgs no pašvaldību prioritātēm, nevis sociālajām grupām

Spānija



Zviedrija



Austrija





# Austrija

Iesaistītās puses - Pašvaldība, uzņēmumi, attīstītājs, iedzīvotāji

## Finansēšanas modelis

- 1) komerciāli aizņēmumi (50-70%), ko finansē ar komerciālām obligācijām un no „Mājokļu bankām”, kas uz izdevīgiem nosacījumiem refinansē, izmantojot mājokļu būvniecības konvertējamās obligācijas
- 2) pašvaldības subsīdijas (20-60%), ko saņem, ievērojot nosacījumus (grantu, aizdevumu ar zemiem procentiem) par zemām būvniecības un finansēšanas izmaksām;
- 3) projekta attīstītāja kapitāls (5-15%);
- 4) iedzīvotāju kapitāls (0-15%) ar izpirkuma tiesībām.

## Dzīvokļu saņēmēji

- 1) daļai dzīvokļu noteikts peļņas ierobežojums, tāpēc ir noteikti sociālie kritēriji (ienākumu limits);
- 2) publisko mājokļu uzņēmumu īpašniekiem iespējams pieteikties uz zināmu dzīvokļu skaitu, lai tos piešķirtu pašiem sev.

# Zviedrija

1. Pašvaldību īres dzīvokļi
2. Kooperatīvi
3. Augsts hipotekāro kredītu īpatsvars
4. Visbiežāk pašvaldības piedalās izmantojot līdzdalības principus, - iegulda zemi, izbūvē komunikācijas un pārdod

## Apsaimniekošanu organizē

1. Pašvaldības
2. Akciju sabiedrības (SIA)

# Vācija

## Iesaistītās puses :

- Pašvaldības
- Provinces
- Privātie īpašnieki
- Komerčiāli nekustamā īpašuma attīstītāji un investori

## Finansēšanas modelis

- Valsts subsīdijas (grantu vai nodokļu atlaižu veidā) sedz starpību starp paredzēto īres maksu un īres izmaksām.
- Amortizācijas perioda beigās (parasti 20 līdz 40 gadu ar valsts subsīdijām jaunbūvētiem mitekļiem un 12-20 gadi atjaunotiem mitekļiem) mājokli drīkst izīrēt vai pārdot par tirgus cenu.

# Vācija

## Mērķgrupas:

- mājsaimniecības, kas nevar nodrošināt pašas sevi ar adekvātu mitekli;
- mājsaimniecības ar ļoti zemiem ienākumiem;
- mājsaimniecības ar bērniem, vientuļajiem vecākiem, grūtniecēm, vecāka gadagājuma ļaudīm, bezpajumtniekiem un citām nabadzīgām personām.
- Cilvēkiem, kuru ienākumi nerasniedz noteiktus ienākumu griestus, pieejami mājokļu pabalsti neatkarīgi no tā, vai viņi ir, vai paši ir savas mājas saimnieki.

Iesaistītās puses – Pašvaldība, mājokļu asociācija, iedzīvotāji

## **Finansēšanas modelis**

- 1) 84% kapitālu Mājokļu asociācija aizņemas no bankas;
- 2) pašvaldība sedz 14% no izmaksām bezprocentu aizdevuma formā pret pamatkapitālu un garantē daļu ķīlas;
- 3) 2% sedz iemītņieku ieguldījumi

## **Dzīvokļu saņēmēji**

- 1) ģimenes ar bērniem;
- 2) invalīdi;
- 3) bēgļi;
- 4) vecāka gadagājuma cilvēki;
- 5) studenti;
- 6) šķirteņi;
- 7) cilvēki, kas vēlas pārcelties tuvāk darbam.

Pašvaldībām ir tiesības piešķirt iemītņiekiem vismaz 25% no brīvajām vietām Mājokļu asociāciju sekcijās.

# Grieķija

- Iesaistītās puses - Strādnieku mājokļu organizācija
- Strādnieku mājokļu organizācija finansē šādi:
  - 1) privātā sektora strādnieku un darbinieku iemaksas (1% no algas);
  - 2) Darba devēju iemaksas (0.75% no algu summas). Strādnieku mājokļu organizācijas būvētie mājokļi tiek nodoti to saņēmējiem  
Saņēmēji: Privātā un publiskā sektora strādnieki un darbinieki.

## Iesaistītās puses

- Pašvaldības
- Bezpeļņas organizācijas

## Finansēšanas modelis

- 1) pašvaldības no sava budžeta finansē sociālos īres mājokļus cilvēkiem ar viszemākajiem ienākumiem;
- 2) Ja iesaistītas bezpeļņas organizācijas, tad pašvaldības piemaksā 40% no celtniecības izmaksām un pārējos 60% finansē Valsts mājokļu fonds izdevīgu aizdevumu veidā.

## Dzīvokļu saņēmēji

- 1)) ģere uz bezpeļņas pamatiem nedrīkst pārsniegt noteiktu robežu , ko izsaka kā procentu no mājokļu vienības vērtības.
- 2)jauniem ģrniekiem jāiemaksā dalības maksa (ja vien viņu ienākumi nav ģpaši zemi).
- 3)Tie, kas nerasniedz noteiktos ieņēmumus, ģres maksu daļēji kompensē pašvaldības

# Prioritārās mērķgrupas Slovēnijā

Prioritārās mērķgrupas ir:

- ģimenes ar bērniem;
- mājsaimniecības, kurās ir bezdarbnieki;
- Jaunieši;
- Invalīdiem;
- Personām, kuru profesija vai nodarbošanās uzskatāma prioritāti vietējai sabiedrībai



## Finanšu modelis

- Pamatā pašvaldību budžets .
- Valsts fonds tikai specifiskām programmām mājoķļu attīstībai sniedz līdzfinansējumu no investīcijām paredzētiem grantiem

### Prioritārās mērķgrupas:

- 1) cilvēki ar maziem ienākumiem;
- 2) pensionāri;
- 3) personas, kam draud sociāla atstumtība.

## Finansēšanas modelis

- Finansējums iegūts, ņemot kredītus no dažādām bankām un finanšu institūcijām, kam Somijas Mājokļu finansēšanas un attīstības centrs uz nosacījumiem izsniedz garantijas un maksā subsidētos procentus.
- 60% no visiem Somijas Mājokļu finansēšanas un attīstības centra subsidētajiem īres mājokļiem ir pašvaldību īpašumā un tos pārvalda pašvaldības uzņēmumi vai, mazākā mērā, tiešā veidā vietējās iestādes.
- Dzīvokļus par pašizmaksu izīrē noteiktām pašvaldību noteiktām iedzīvotāju grupām, pamatojoties uz to sociālajām un finanšu vajadzībām.