



Ekonomikas ministrija

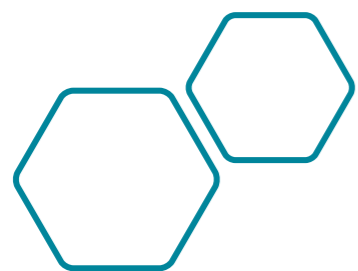
# Mājokļu pieejamības reforma



# NAP MĒRĶI

- Latvijā visām mājsaimniecībām ir pieejami mājokļi.
- Esošais dzīvojamais fonds līdz 2050. gadam atbilst augstiem energoefektivitātes, būvniecības, drošības un labiekārtotības standartiem.
- Tiesiskais regulējums veicina privātos un publiskos ieguldījumus dzīvojamā fonda izveidei.





# Mājokļu pieejamības izaicinājumi Latvijā

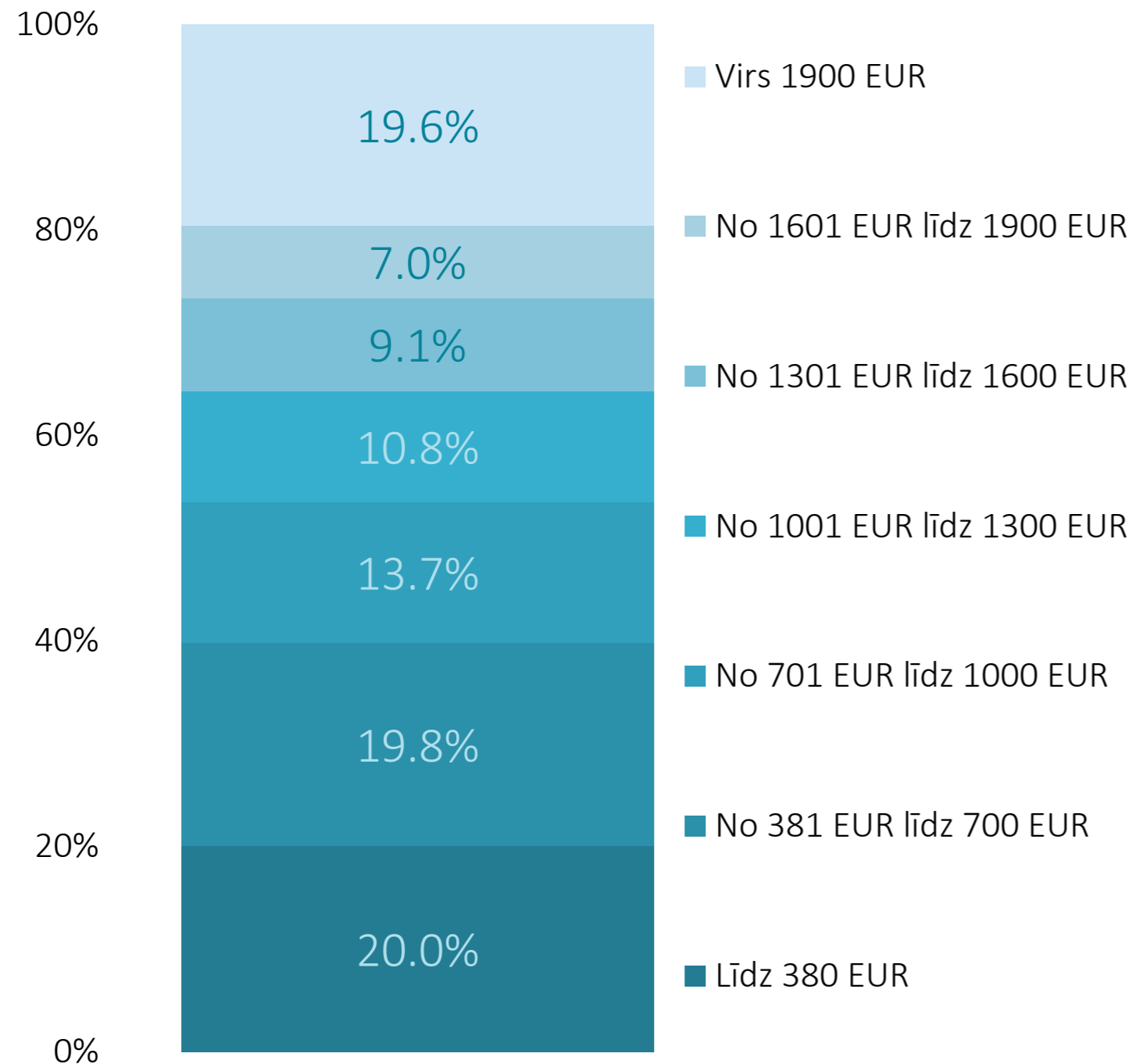


# IZAICINĀJUMI

- Mājsaimniecību zemie ienākumi liedz pieeju mājoklim
- Mājokļi ir pārapsdzīvoti un sliktas kvalitātes
- Zemā pirktspēja nerada pieprasījumu pēc jauniem mājokļiem  
(kopš 1993. gada uzbūvēti 4% daudzdzīvokļu ēku)
- Ierobežota iedzīvotāju mobilitāte, kas kavē jaunu darba vietu izveidi
- Ierobežotas mājokļu pieejamības dēļ zaudējam jaunus speciālistus konkurencē citām Eiropas valstīm

# LIELS ĪPATSVARŠ AR MĀJSAIMNIECĪBĀM AR ZEMĪEM IENĀKUMIEM

Mājsaimniecību skaita\* procentuālais sadalījums pēc ienākumiem (neto) (2018)



Latvijas mājsaimniecību ienākumi ir salīdzinoši zemi pret Rietumeiropas valstīm

(tikai 25% LV mājsaimniecību sasniedz minimālo algu Vācijā, Nīderlandē vai Īrijā)

65% mājsaimniecību nevar atļauties iegādāties pat padomju laika mājokli

\*Mājsaimniecību skaits Latvijā (2018) - 842 tūkstoši

OECD secina, ka tikai 33% mājsaimniecību var atļauties iegādāties mājokli

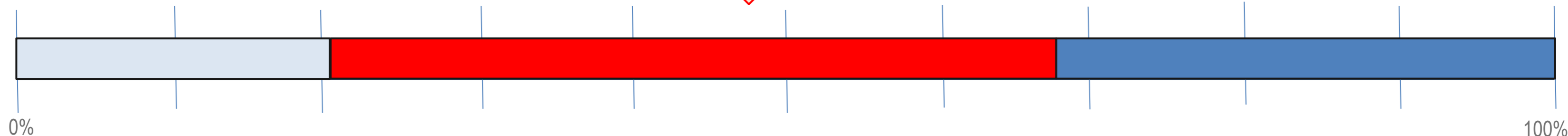
## “Neatbalstītais vidusslānis”

44% jeb 370 tūkst. Latvijas mājsaimniecību ir pārāk «turīgas», lai pretendētu uz mājokļa pabalstiem vai pašvaldības vai sociālo mājokli, tomēr nespēj atļauties hipotekāro kredītu

*Dzīvokļa pabalsts*

*Sociālo un pašvaldības īres dzīvokļu piešķiršana*

Var atļauties hipotekāro kredītu vecā dzīvojamā fondā mājokļa iegādei. Jaunu mājokli var atļauties tikai daļa no šīm mājsaimniecībām.



0%

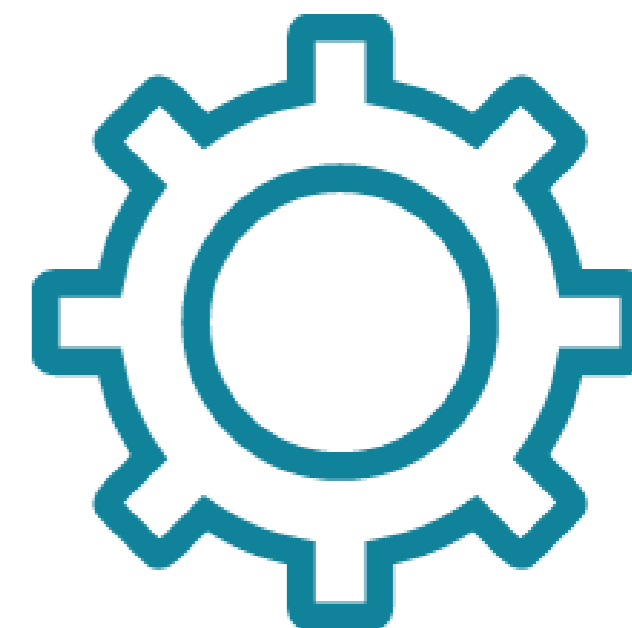
100%

Trūcīgākās mājsaimniecības

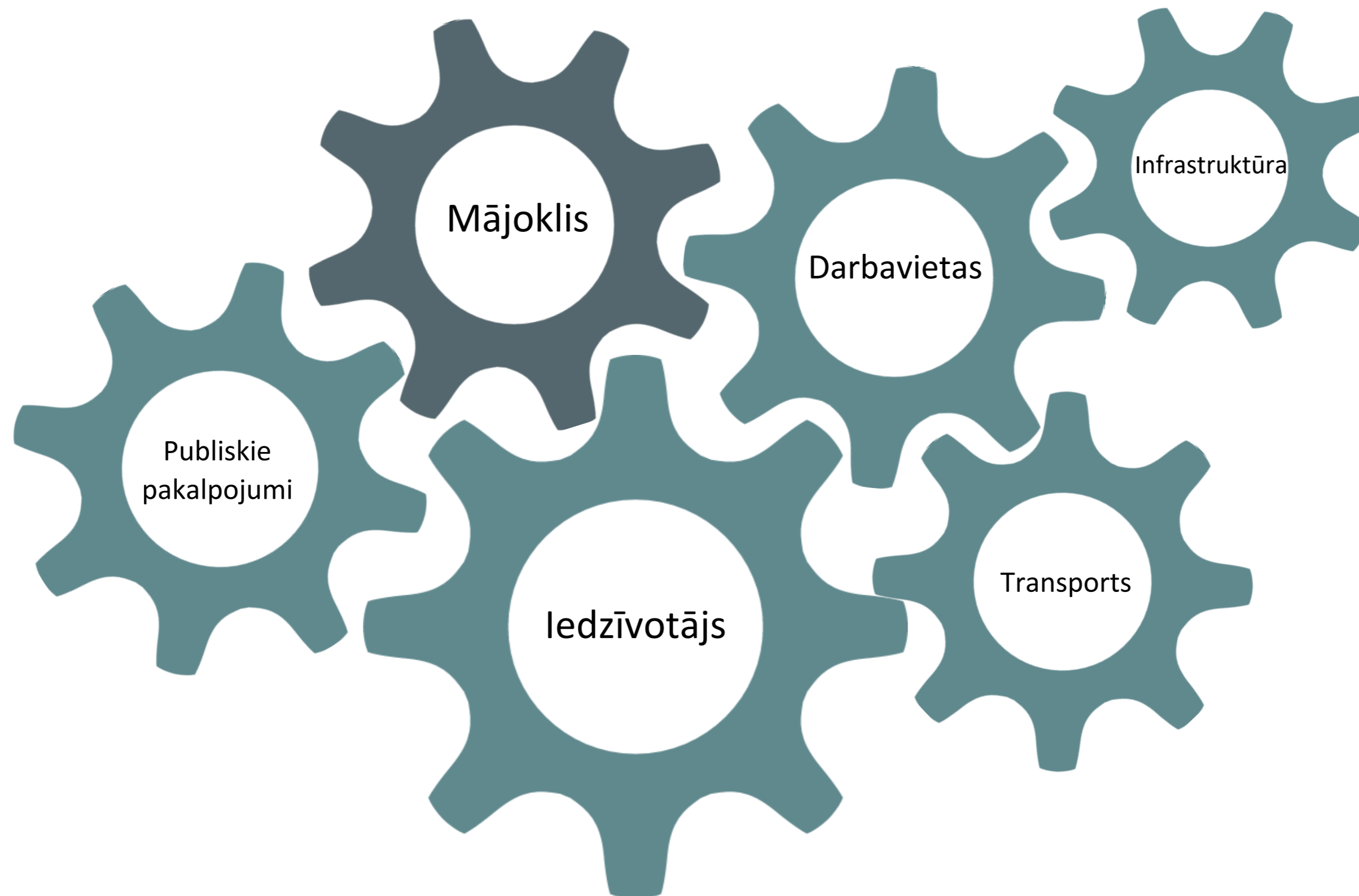
Turīgākās mājsaimniecības

## MĀJOKĻU PĀRAPDZĪVOTĪBA UN SLIKTS TEHNISKAIS STĀVOKLIS

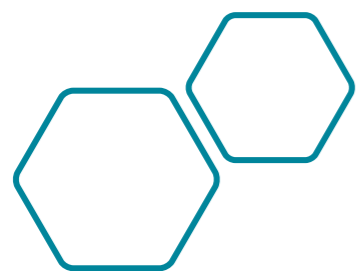
- Vairāk kā trešdaļa mājsaimniecību dzīvo pārapdzīvotos mājokļos, kas ir sliktākais rādītājs OECD
- Gandrīz katra piektā mājsaimniecība mājoklī norādījusi kādu no šīm problēmām: Tekošs jumts; mitras sienas, griesti, grīdas vai mājas pamati vai trupe logu rāmjos, durvīs vai grīdās
- 70% mājsaimniecību norādījušas, ka kopējie ar mājokli saistītie izdevumi sagādā finansiālas grūtības



# MĀJOKLIS – NEATŅEMAMA EKONOMIKAS SISTĒMAS DAĻA







EM  
priekšlikumi  
mājokļu  
pieejamības  
risināšanai



**230 M EUR (RRF)**

**82,65 M EUR (MFF)**

# Kompleksa pieeja mājokļu pieejamības veicināšanai (RRF)

## MĒRĶIS

## INDIKATĪVAIS FINANSĒJUMS

## ATBALSTA INSTRUMENTI

## REĢIONĀLAIS TVĒRUMS

## PROJEKTU IEVIESĒJS

## SAGAI DĀMAIS REZULTĀTS

### Atbalsts mājokļu būvniecībai uz tirgus nosacījumiem

Veicināt privātās investīcijas jaunu mājokļu būvniecībā vai esošu ēku rekonstrukcijā, lai palielinātu kvalitatīvu mājokļu piedāvājumu iegādei vai īrei

40 milj. EUR

Finanšu instruments (garantija) jaunu daudzdzīvokļu māju būvniecībai

Garantija komercbankas aizdevumam:  
Rīgā un Pierīgā – līdz 50%  
Reģionos – līdz 80%

Jebkurš nekustamo īpašumu attīstītājs

~3500 jaunu, kvalitatīvu mājokļu

### Atbalsts izmaksu ziņā pieejamu īres mājokļu būvniecībai

Veicināt īres mājokļu pieejamību mājaimniecībām ar nepietiekamiem ienākumiem (kas nav maznodrošinātās vai trūcīgās personas)

120 milj. EUR

Ilgtermiņa aizdevums ar zemu procenta likmi

Noteikta reģionālā kvota

Jebkurš nekustamo īpašumu attīstītājs

~2500 jaunu izmaksu ziņā pieejamu īres mājokļu

### Sociālo mājokļu būvniecība un atjaunošana

Atbilstoša mājokļa pieejamība iedzīvotājiem ar viszemākajiem ienākumiem

70 milj. EUR

Dotācija 70% apmērā no attiecināmajām izmaksām

Atjaunošana - teritorijās ar rindu uz sociālo mājokli  
Jaunu būvniecība – teritorijās ar rindu un kur notiek vai tiek plānota uzņēmējdarbību un nodarbinātību veicinošu projektu īstenošana

Pašvaldība

~2000 sociālie mājokļi

# Atbalsts sociāli mazāk aizsargātajiem (MFF)



## MĒRĶIS

## INDIKATĪVAIS FINANSĒJUMS

## ATBALSTA INSTRUMENTI

## REĢIONĀLAIS TVĒRUMS

## PROJEKTU IEVIEŠĒJS

## SAGAI DĀMAIS REZULTĀTS

### Sociālo mājokļu būvniecība un atjaunošana

Atbilstoša mājokļa pieejamība iedzīvotājiem ar  
viszemākajiem ienākumiem

60,9 milj. EUR

Dotācija 70% apmērā no attiecināmajām izmaksām

Atjaunošana - teritorijās ar rindu uz sociālo mājokli  
Jaunu būvniecība – teritorijās ar rindu un kur notiek vai  
tiek plānota uzņēmējdarbību un nodarbinātību veicinošu  
projektu īstenošana

Pašvaldība

~1865 sociālie mājokļi

### Vides pieejamības uzlabošana daudzdzīvokļu ēkās izbūvējot liftus

Nodrošināt vides pieejamību daudzstāvu daudzdzīvokļu ēkās

21,75 milj. EUR

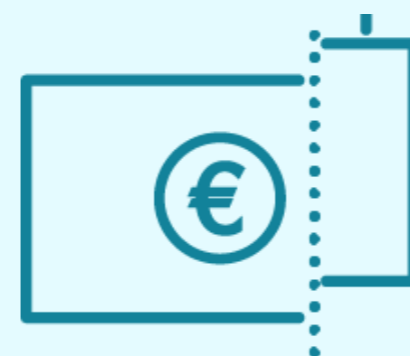
Dotācija 85% apmērā no attiecināmajām izmaksām

Visā Latvijā

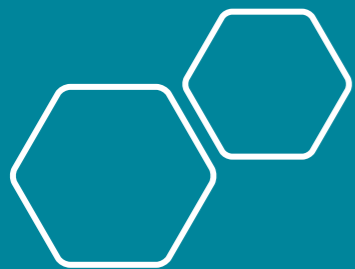
Daudzdzīvokļu ēku īpašnieki

~85 ēkās (kāpņutelpās) uzstādīti lifti

# Atbalsts mājokļu būvniecībai uz tirgus nosacījumiem



**Σ 40 M EUR  
(RRF)**



# Programmas mērķis un sagaidāmie rezultāti

## **Mērķis:**

Veicināt privātās investīcijas jaunu mājokļu būvniecībā vai esošu ēku rekonstrukcijā, lai palielinātu kvalitatīvu mājokļu piedāvājumu iegādei vai īrei

## **Sagaidāmie rezultāti:**

Pieejami 3500 kvalitatīvi mājokļi uz tirgus nosacījumiem

Jauns vai atjaunots kvalitatīvs mājoklis pieejams arī reģionos



# Garantiju piešķiršanas nosacījumi

## Atbalstāmie projekti:

- Jaunu daudzdzīvokļu ēku būvniecība dzīvokļu pārdošanai vai izīrēšanai
- Esošu daudzdzīvokļu ēku rekonstrukcija (izpildot būtiskās būvniecības un energoefektivitātes prasības) dzīvokļu pārdošanai vai izīrēšanai

Investora minimālā dalība - 20%

Komercbanka finansē - 80%

## Garantija:

- Maksimālā garantija - 15 M EUR
- Garantijas termiņš – līdz 15 gadiem

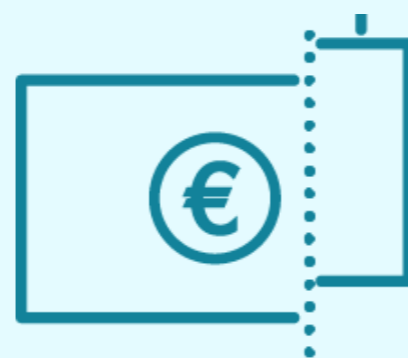
## Reģionālā prioritāte:

- Lielāks garantijas apmērs projektiem reģionos
  - Rīga un Pierīga – līdz 50% no komercbankas aizdevuma
  - Pārējie reģioni – līdz 80% no komercbankas aizdevuma

Banka, sūtot garantijas pieteikumu, norāda kāda būs garantijas ietekme uz aizdevumu procentu likmi gadā, nepieciešamo nodrošinājuma apmēru un pašu ieguldījumu

Garantijas prēmija - atkarīga no klienta kredītreitinga, nodrošinājuma un reģionālā novietojuma

Atbalsts izmaksu  
ziņā pieejamu  
īres māju  
būvniecībai



**Σ 120 M EUR  
(RRF)**



# Programmas mērķis un sagaidāmie rezultāti

## **Mērķis:**

Veicināt īres mājokļu pieejamību mājsaimniecībām ar nepietiekamiem ienākumiem, kas nav maznodrošinātās vai trūcīgās personas

## **Atbalsta programmas izveides principi:**

Finansējums novirzīts tikai jauna dzīvojamā fonda izveidei

Īre 4 EUR/m<sup>2</sup> – sedz visas veiktās investīcijas (samazina īrniekiem izdevumus par 292 – 730 EUR mēnesī)

Ienākumi no īres maksas nodrošina nākamo mājokļu būvniecību

Mājokli varēs atļauties arī daudzbērnu ģimenes, skolotāji, ārsti, policisti un citas prioritārās grupas

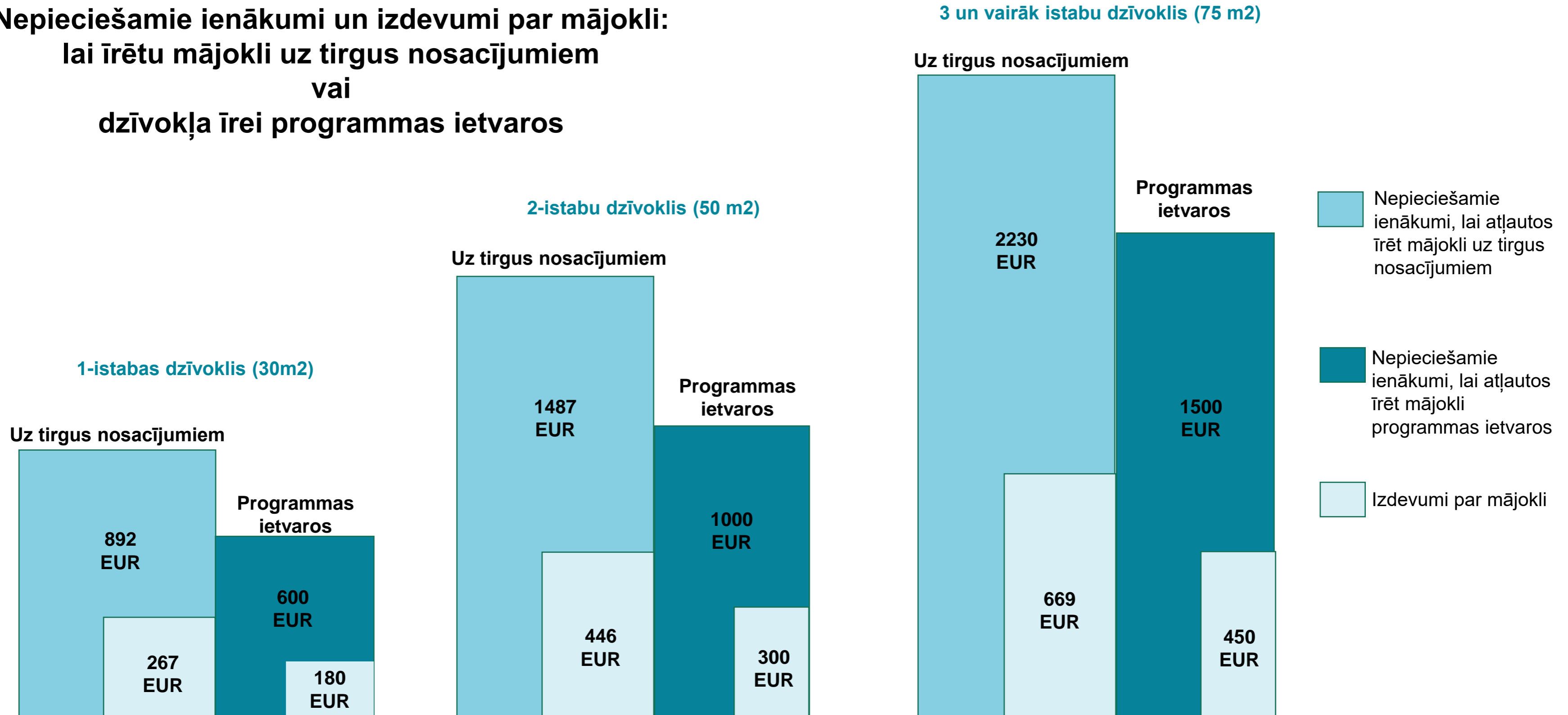
## **Sagaidāmie rezultāti:**

Atbalstītas vismaz 2500 mājsaimniecības

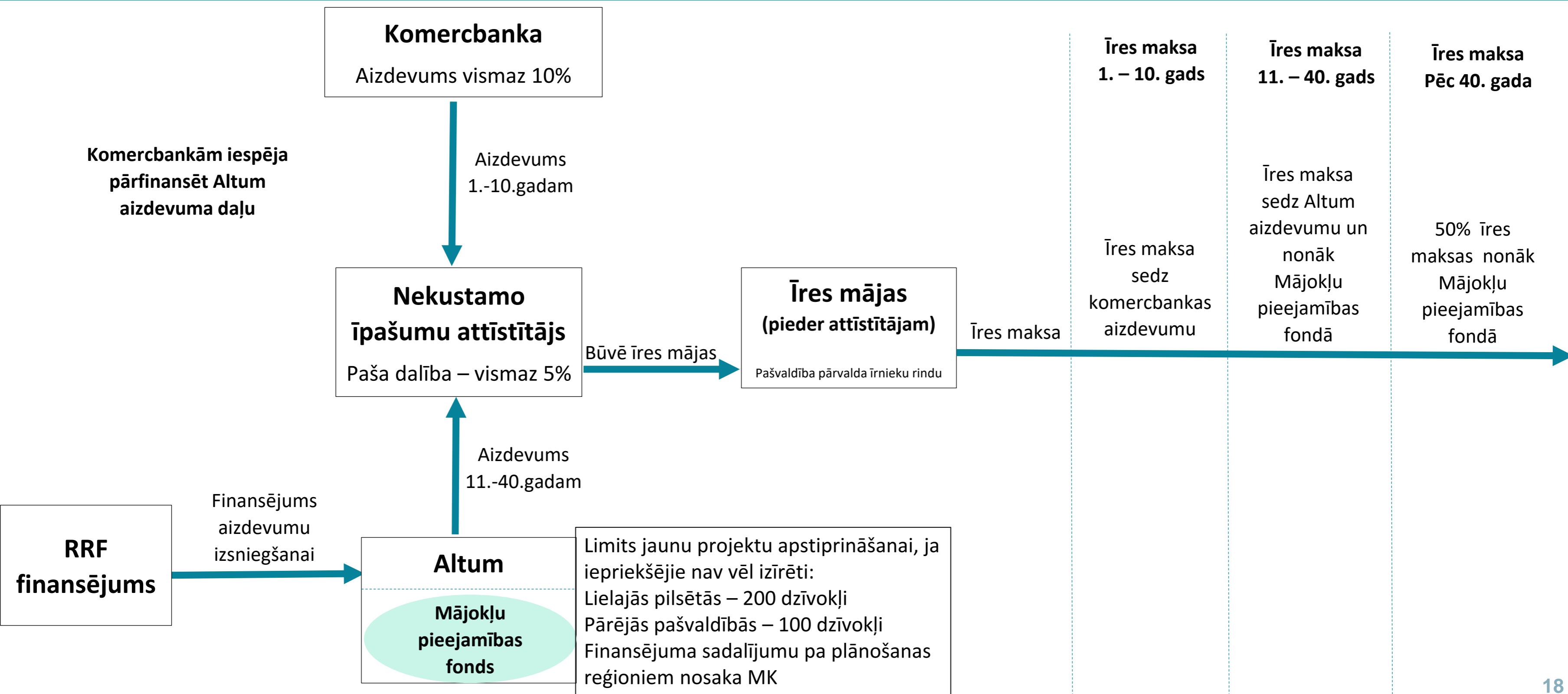


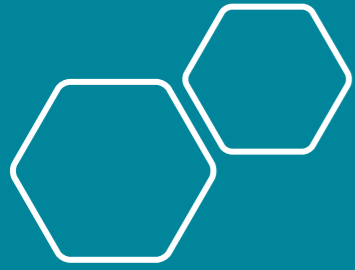
# MĀJOKLI VARĒS ATĻAUTIES AR MAZĀKIEM IENĀKUMIEM

**Nepieciešamie ienākumi un izdevumi par mājokli:  
lai īrētu mājokli uz tirgus nosacījumiem  
vai  
dzīvokļa īrei programmas ietvaros**



# Ieviešanas modelis





# Nosacījumi atbalsta saņemšanai

## Īres maksa

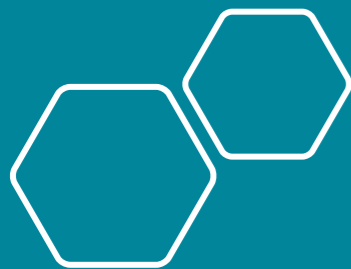
- Fiksēta – 4 EUR/m<sup>2</sup>
- Īres maksu indeksē reizi 5 gados atbilstoši inflācijai
- Īres maksu var palielināt veicot kompleksus ēkas atjaunošanas darbus

## Kvalitātes prasības

- Ēkai jābūt gandrīz nulles enerģijas ēkai
- Nododot ekspluatācijā veic kvalitātes atbilstības testus  
(akustiskie mērījumi, ēkas gaiscaurlaidības tests)

## Ēku uzturēšana

- ēkas apsaimniekotājs tiek izvēlēts publiska iepirkuma veidā reizi 5 gados
- jāizstrādā ēkas uzturēšanas plāns ēkas dzīves ciklam
- atbilstoši šim plānam veic regulāros maksājumus ēkas uzturēšanai



# Nosacījumi īrniekiem

## 1. Obligātais nosacījums – mājsaimniecības lielums un ienākumu sliekšnis:

1-istabas dzīvoklis – 980 EUR

2-istabu dzīvoklis - 1635 EUR un vismaz 2 personas

3-un vairāk istabu dzīvoklis - 2450 EUR un vismaz 2 personas

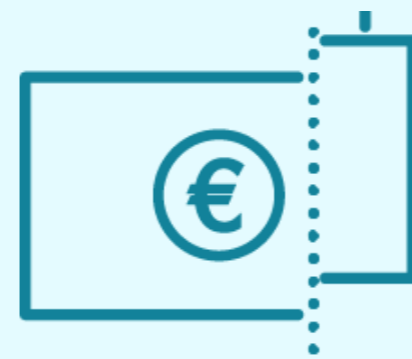
## 2. Prioritāte noteiktām iedzīvotāju grupām (daudzbērnu ģimenes, skolotāji, policisti, medicīnas personāls u.c.)

### Īres līguma nosacījumi:

- Dzīvokli aizliegts nodot apakšīrē/nomā
- Īrnieki reģistrē dzīvoklī savu deklarēto dzīvesvietu
- Īres līgums tiek reģistrēts zemesgrāmatā

*Ienākumu sliekšnis noteikts balstoties uz vidējo īres cenu jaunā vai renovētā dzīvoklī pieliekot 10% un pieņemot, ka mājsaimniecībai par mājokli nevajadzētu tērēt vairāk kā 30% no saviem ienākumiem*

# Sociālo mājokļu būvniecība un atjaunošana



**70 M EUR (RRF)**  
**60.9 M EUR (MFF)**



# Programmas mērķis un sagaidāmie rezultāti

## **Mērķis un sagaidāmie rezultāti:**

Atbilstoša mājokļa pieejamība iedzīvotājiem ar viszemākajiem ienākumiem

Samazināt rindas pašvaldībās uz sociālo mājokli par 2000



# Nosacījumi atbalsta saņemšanai

## Ierobežojumi atbalsta saņemšanai

- Sociālo mājokļu atjaunošana - teritorijās ar rindu uz sociālo mājokli
- Jaunu sociālo mājokļu būvniecība - teritorijās, ar rindu uz sociālo mājokli un kur notiek vai tiek plānota uzņēmējdarbību un nodarbinātību veicinošu projektu īstenošana

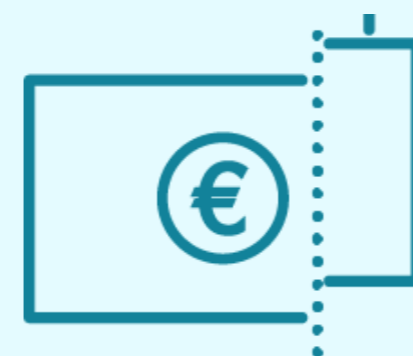
## Ierobežotas būvniecības izmaksas

- Atjaunošanai - 350 EUR/m<sup>2</sup>
- Jaunu māju būvniecībai vai esošo ēku pārbūvei - 1200 EUR/m<sup>2</sup>

## Ēku uzturēšana

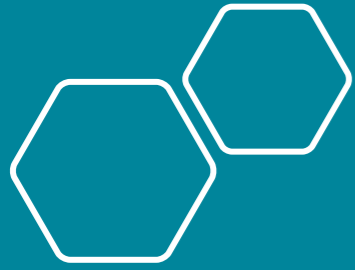
- jāizstrādā ēkas uzturēšanas plāns ēkas dzīves ciklam
- atbilstoši šim plānam veic regulāros maksājumus ēkas uzturēšanai

Vides pieejamības  
uzlabošana  
daudzdzīvokļu  
ēkās izbūvējot  
liftus



**Σ 21.75 M EUR  
(MFF)**





# Programmas mērķis un sagaidāmie rezultāti

## **Mērķis:**

Veicināt vides pieejamību daudzdzīvokļu ēkās, izbūvējot liftus

## **Atbalsta programmas izveides principi:**

Primāri atbalstītas tiek ēkas, kurās dzīvo personas ar kustību traucējumiem

Atbalsts ēkām, kurās līdz šim nav bijis izbūvēts lifts

## **Sagaidāmie rezultāti:**

85 ēkās (kāpņutelpās) uzstādīti lifti



# Nosacījumi atbalsta saņemšanai

## Ierobežojumi atbalsta saņemšanai

- Atbalsts pieejams dzīvojamām ēkām, kurās:
  - 1) ir vismaz 3 stāvi
  - 2) ir vismaz piecas dzīvojamo telpu grupas, vienam dzīvokļa īpašniekam pieder ne vairāk kā 20 % no kopējā dzīvokļu īpašumu skaita
- Prioritāte ēkām, kurās deklarēta persona ar kustību traucējumiem

## Finansējums

- Projekta ietvaros tiek segtas izmaksas līdz 85% no attiecināmajām izmaksām

## Atbalstāmās darbības

- lifta un ar to saistīto inženiertehnisko risinājumu izbūve
- piebūves izbūve lifta šahtas izvietošanai, ja lifta izbūve nav iespējama daudzdzīvokļu mājas esošajās koplietošanas telpās
- atsevišķa ieejas izbūve vai esošās ieejas piemērošana cilvēkiem ar kustību traucējumiem piekļuvei pie lifta

# Sasniedzamais rezultāts



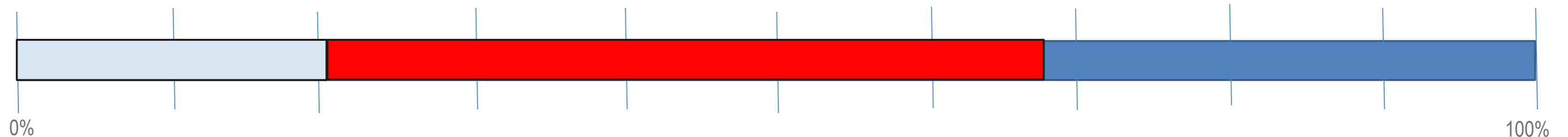
# Uzsākta mājokļu pieejamības problēmu risināšana

Ar mājokli nodrošinātas gandrīz 10 000 mājsaimniecības.

Pieejami ~3865  
kvalitatīvi  
sociālie mājokļi

Pieejami 2500 zemu izmaksu īres  
mājokļi

Pieejami 3500 kvalitatīvi  
dzīvokļi uz tirgus  
nosacījumiem



Trūcīgākās mājsaimniecības

«Neatbalstītais vidusslānis»

Turīgākās mājsaimniecības



Ekonomikas ministrija

# Paldies!