

MĀJOKĻU RENOVĀCIJA MAZĀK AIZSARGĀTĀM MĀJSAIMNIECĪBĀM

No izdevumu segšanas uz ilgtermiņa ietaupījumu

Kāpēc energoefektīva atjaunošana ir izdevīgāka mājstaimniecībai nekā ikgadēja rēķinu segšana — un kāpēc apkures rēķina nomaksa vien neuzlabo ēkas tehnisko stāvokli.

*Sia «Augmentum»
Signe Kajaka*



Novecojošs dzīvojamais fonds ar augstu enerģijas patēriņu

39 500

daudzdzīvokļu māju Latvijā
kopumā

26 600

māju ekonomiski/tehniski
jāatjauno (~36,8 milj.)

~70%

ēku ir vairāk nekā 50 gadus vecas

800 000

dzīvokļu vienību šajās mājās

150–250 kWh/m²

gadā vidējais patēriņš — 2–3×
virs mūsdienu standarta

~4%

no nepieciešamā apjoma līdz
šim renovēts

Neatjaunotas ēkas turpina zaudēt siltumu neatkarīgi no tā, cik regulāri tiek nomaksāti apkures rēķini – rēķinu segšana nemaina ēkas tehnisko stāvokli.

Finanšu pratība ir pārticības un racionāli izmantotu resursu pamats.



NO SOCIĀLĀ ATBALSTA UZ INVESTĪCIJU

*Mājokļa pabalsts risina rēķina apmaksu.
Renovācija samazina rītdienas rēķinu.*

43,3 milj. €, 20 gados 866 milj.

pašvaldību izmaksātie mājokļa pabalsti 2024.
gadā (–8% pret 2023)

67 800

cilvēku saņēma mājokļa pabalstu 2024. gadā

~53 € / mēn.

vidējais pabalsta apmērs uz vienu saņēmēju
(aprēķins, nevis likme), **636 EUR/gadā; 12 720
EUR/20 gados**

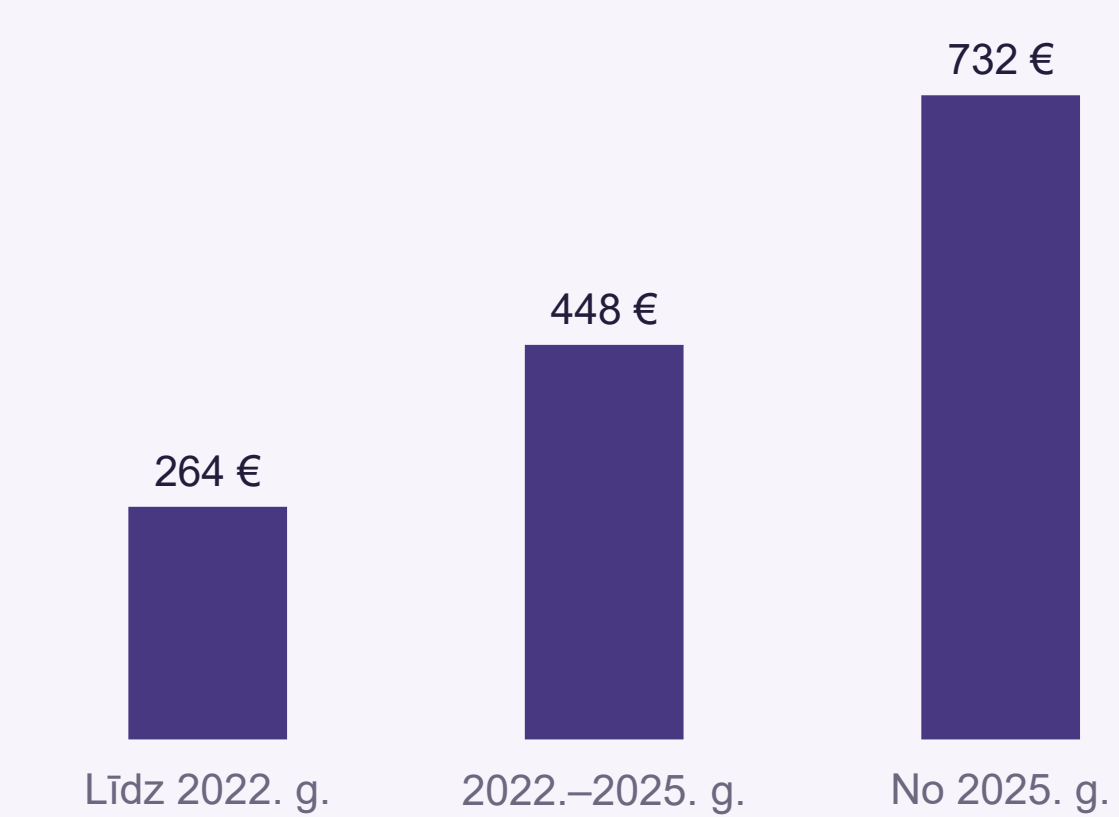
317 € / 950 €

zemāko ienākumu grupas un Latvijas vidējie
ienākumi uz cilvēku mēnesī (2024)

Mājokļa pabalsts risina rēķina apmaksu, bet neuzlabo ēkas tehnisko stāvokli. Renovācijā ieguldīti līdzekļi vienlaikus samazina nākotnes izdevumus un pagarina ēkas mūžu.



Renovācijas izmaksas uz 1 m² pieaug ar katru programmas posmu



Projekta izmaksas uz 1 m² (vidēji, AUGMENTUM realizētie projekti)

Rādītājs / m²	Līdz 2022	2022–2025	No 2025
Projekta izmaksas	264,3 €	448,3 €	732,0 €
t.sk. būvdarbi	250,9 €	427,5 €	681,2 €
Valsts atbalsts (grants)	127,2 €	215,0 €	353,0 €
Aizdevuma summa	135,1 €	234,5 €	378,3 €
Aizdevuma likme (vid.)	2,92%	3,26%	3,90%

+69,6%
pieaugums
1.→2. posmā

+63,3%
pieaugums
2.→3. posmā

+176,9%
kopā kopš
2018.–2022.g.
vidus

Avots: AUGMENTUM Projekti realizēto renovācijas projektu dati, 2018–2026.



APRĒĶINS UZ VIENU DZĪVOKLI

Ko renovācija nozīmē 54 m², 2-istabu dzīvoklim

	Līdz 2022	2022–2025	No 2025
Kopējās projekta izmaksas	14 273 €	24 207 €	39 527 €
Valsts atbalsts (grants)	6 869 €	11 609 €	19 064 €
Aizdevuma summa	7 298 €	12 664 €	20 430 €
Ikmēneša kredīta maksājums	51,84 €	84,24 €	119,88 €
Kopā samaksāts 20 gados	12 442 €	20 218 €	28 771 €
Procentu maksājumi*	5 144 €	7 554 €	8 341 €

* Procentu maksājumi = kopā samaksātais 20 gados mīnus aizdevuma pamatsumma (pie nemainīga maksājuma pieņēmuma).

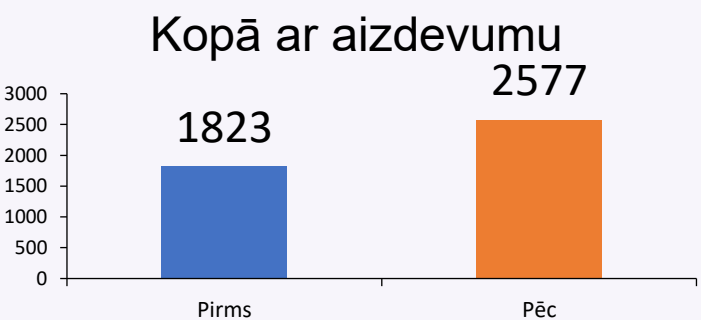
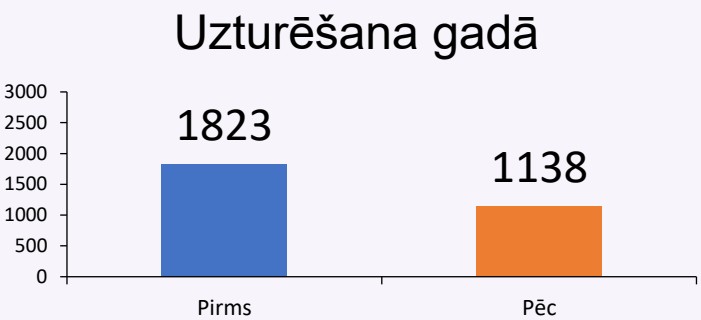
Svarīgi:

Aizdevuma pamatsumma jau ir samazināta par valsts grantu — mājstāvēniecība sedz tikai atlikušo daļu. Salīdzinājumam nākamajā slaidā: šis maksājums lielā mērā tiek segts no ietaupījuma uzturēšanas izdevumos.



Dzīvokļa uzturēšanas izmaksas: pirms un pēc renovācijas

Izmaksu pozīcija	Pirms	Pēc	Ietaupījums
Apsaimniekošana	389 €	389 €	0 €
Apdrošināšana	65 €	65 €	0 €
Apkure	756 €	378 €	378 €
Karstais ūdens	180 €	162 €	18 €
NĪN par ēku	45 €	15 €	30 €
Iemaksa remonta fondā	389 €	130 €	259 €
KOPĀ uzturēšana gadā	1 823 €	1 138 €	685 €
Klāt nākošie izdevumi – renovācijas aizdevums (2,22 €/m²/mēn.)	—	1 439 €	- 1439 €
KOPĀ ar renovācijas aizdevumu	1 823 €	2 577 €	- 754 €



GALVENAIS APRĒĶINS

Laicīgi samaksāts apsaimniekošanas rēķins neuzlabo ēkas tehnisko stāvokli. Tas nodrošina ikdienas pakalpojumu apmaksu, bet neatrisina ēkas novecošanu.

Renovācijas maksājums vienlaikus uzlabo ēku un samazina nākotnes izdevumu risku,

Renovācija kā fakts – samazina izdevumus par īpašuma uzturēšanu.

119,88 € renovācijas kredīta maksājums / mēn. (54 m ² × 2,22 €/m ²)	–	57,10 € ietaupījums uzturēšanā / mēn. (apkure, ūdens, uzkrājums, NĪN)	=	62,78 € neto papildu izmaksas / mēn. par pilnībā atjaunotu, ilgtspējīgu māju
--	---	---	---	---

Ja ieskaita arī izvairīšanos no pakāpeniskiem remontiem (ja renovācija nenotiktu — vidēji ~108 €/mēn. dzīvoklim - 2 eur/kvm):

–45,22 €/mēn.

neto REZULTĀTS — renovācija
atmaksājas jau uzturēšanas posmā

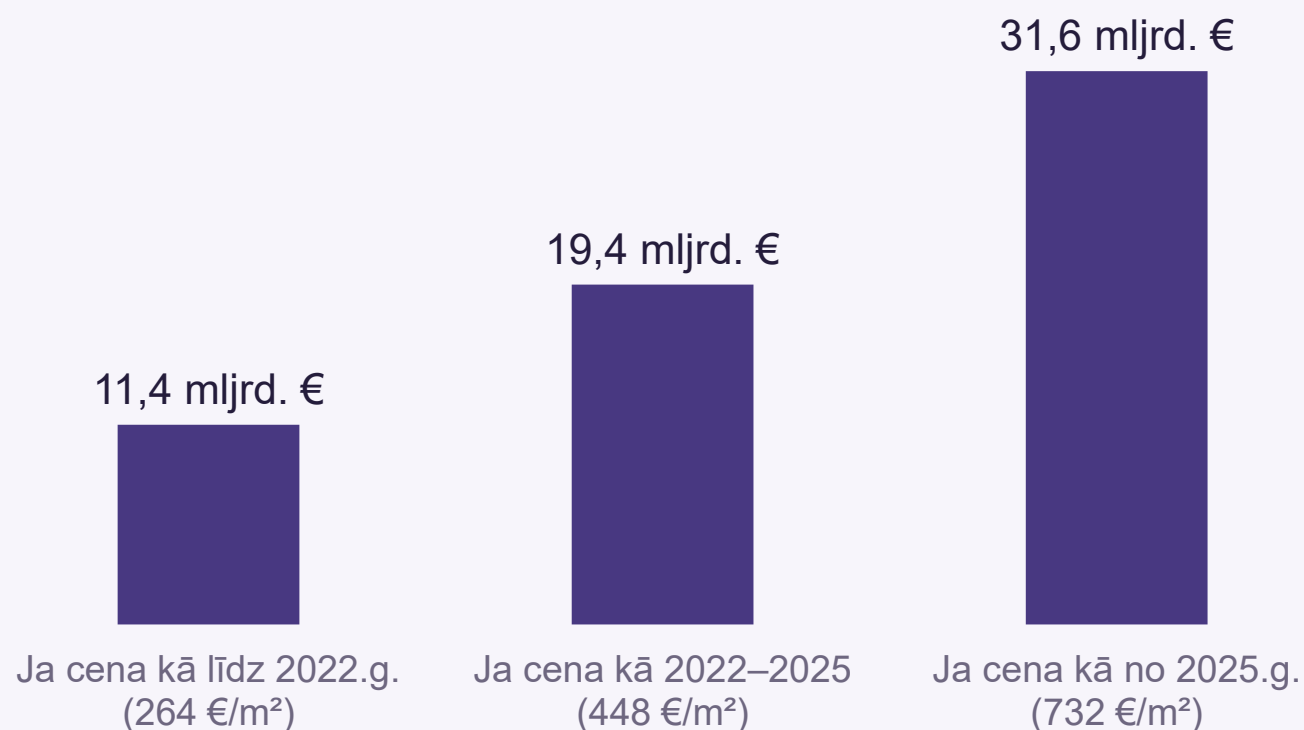
No izdevumu kompensēšanas → uz izmaksu samazināšanu. No ēku remontēšanas → uz dzīvojamā fonda saglabāšanu.



CIK LIELS FINANSĒJUMA APMĒRS NEPIECIEŠAMS?

Cik liels finansējuma apmērs nepieciešams, lai atjaunotu Latvijas dzīvojamo fondu?

800 000 dzīvokļu vienības × vidēji 54 m² = 43,2 milj. m²



Salīdzinājumam — valsts mēroga naudas plūsma:

20,2 milj.d.EUR ir Valsts kontroles aplēstā renovācijas investīciju nepieciešamība.

45,55 milj. € / gadā 2025.gada mājokļu pabalsts visās pašvaldībās kopumā, kas 20 gados ir 911 milj.EUR jeb 4,51 % no nepieciešamā naudas apjoma

Mājokļa pabalsts palīdz segt tekošos izdevumus. Renovācijas finansējums vienlaikus samazina enerģijas patēriņu un uzlabo ēkas tehnisko stāvokli.



Risinājumi un ieguvumi

RISINĀJUMI

- 1 Investīcijas ekonomikā un darba vietās**
Līdzekļi nonāk būvniecībā, projektēšanā un ražošanā - tas mazina sociālās ievainojamības risku.
- 2 Mazāki ikmēneša mājokļa izdevumi**
Energoeфективitāte samazina apkures un karstā ūdens izmaksas.
- 3 Mazāki nākotnes remonta izdevumi**
Kompleksa renovācija novērš avārijas un atkārtotus remontus.
- 4 Saglabāts dzīvojamais fonds**
Ēkas kalpošanas laiks pagarinās nākamajām paaudzēm.
- 5 Gudrāks un vērtīgāks mājoklis**
Renovētu ēku dzīvokļu cena vidēji ~11% augstāka (Latvijas Bankas dati).

IEGUVUMI SKAITĻOS

40–60%

apkures izmaksu samazinājums

līdz 15%

karstā ūdens izmaksu samazinājums

līdz 80%

iemaksu remonta fondā samazinājums (1 € → 0,20 €)

~11%

augstāka dzīvokļu cena renovētās ēkās

*Renovācija nav izdevums — tā ir investīcija ar garantētu atdevi, kuru subsidē valsts.
Jautājums nav „vai”, bet „kad”.*



SECINĀJUMI

Renovācija maksā mazāk par bezdarbību

No izdevumu kompensēšanas → uz izmaksu samazināšanu.

No ēku remontēšanas → uz dzīvojamā fonda saglabāšanu.

No sociālā atbalsta → uz ilgtermiņa ekonomisko noturību.

Nomaksāts apkures rēķins ir tikai paralēls izdevums — tas neuzlabo ēkas tehnisko stāvokli. Renovācijas maksājums vienlaikus samazina nākotnes izdevumus, pagarina ēkas mūžu un lielā mērā sedz sevi no ietaupījuma.



VALKAS FENOMENS: RENOVĀCIJAS AKTIVITĀTE PILSĒTĀS

Pilsētu dati; renovācijas intensitāte pārrēķināta uz 1000 iedzīvotājiem un no daudzdzīvokļu ēku fonda

Pilsēta	Iedzīvotāji 2024	Daudzdz. mājas kopā	Renovētas mājas	Renovētas / 1000 iedz.	Renovētas no ēku fonda
Valka	4 625	60	26	5,62	43,3%
Valmiera	22 986	235	>100	>4,35	>42,6%
Smiltene	5 144	~60	≥9	≥1,75	≥15,0%
Jelgava	55 216	~600	40–44	0,72–0,80	6,7–7,3%

26 no 60

Valkas daudzdzīvokļu ēkām atjaunotas

43,3%

no visa daudzdzīvokļu ēku fonda

5,62

atjaunotas ēkas uz 1000 iedz.

Papildus: Valkā ir 60 daudzdzīvokļu mājas; centrālapkurei pieslēgtas 50 ēkas; atjaunotas 26 ēkas. Valkas rādītājs ir īpaši augsts, lai gan Latvijas Bankas datus Valkas novads vienlaikus izceļas ar augstu sociālā atbalsta saņēmēju īpatsvaru.

PAŠVALDĪBAS ATBALSTS: VALKĀ RENOVĀCIJAS STIMULI IR IEROBEŽOTI

Atbalsta instrumentu salīdzinājums pēc lietotājas sniegtās informācijas

Atbalsta veids	Rīga	Valka	Pārējās salīdzinātās pašvaldības
NĪN samazinājums renovētai ēkai	IR	NAV	NAV / atkarīgs no pašvaldības
Atbalsts tehniskās dokumentācijas izstrādei	IR	NAV	IR
Atbalsts pagalmu labiekārtošanai	IR	NAV	IR / atkarīgs no programmas
Cits atbalsts	-	Sociālajiem īres dzīvokļiem renovācijas laikā samazināta īres maksa	Atšķiras

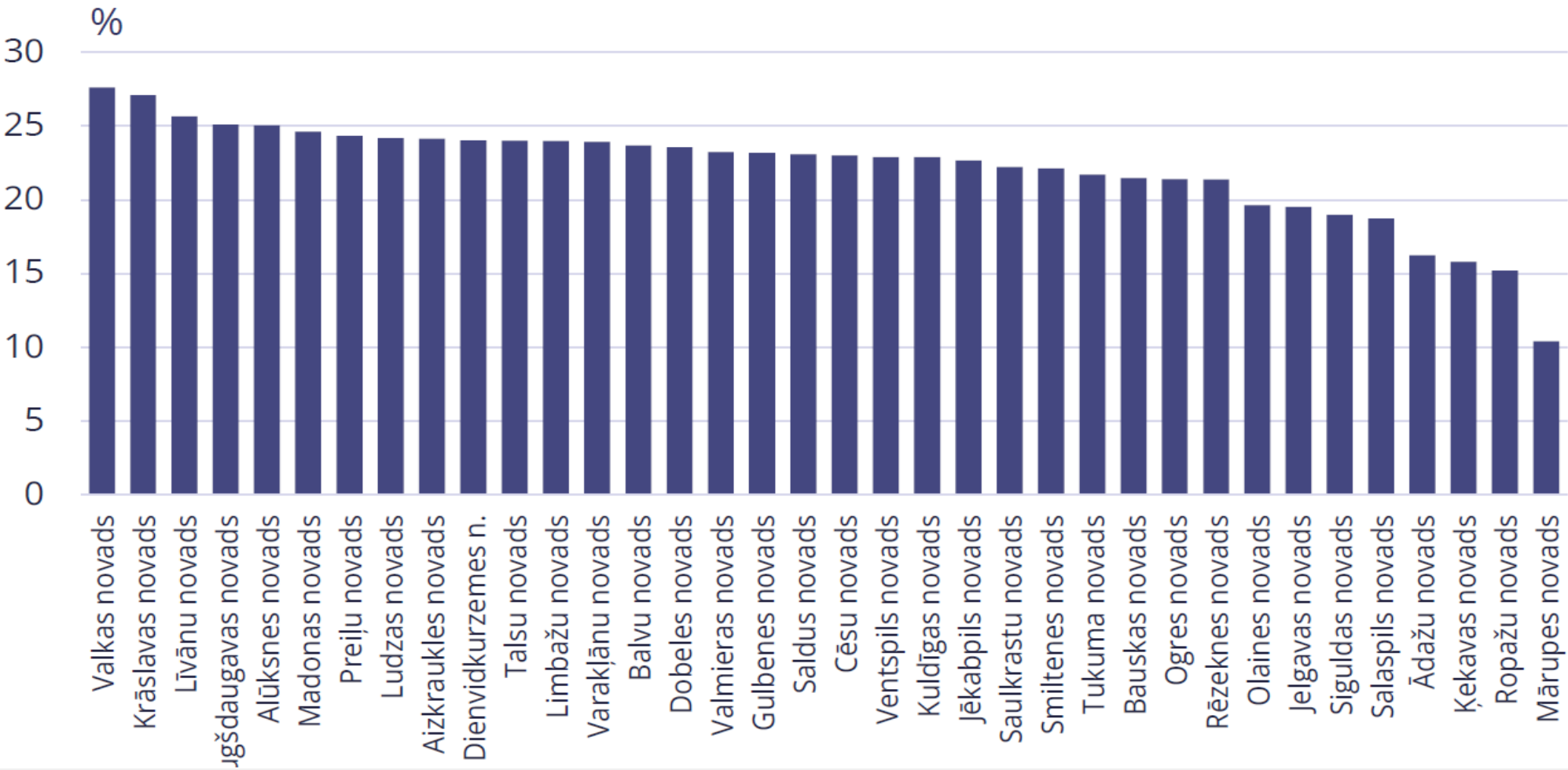
0,55 €/m² mēnesī

**54 m² sociālajam īres dzīvoklim = 29,70
€ mēnesī**

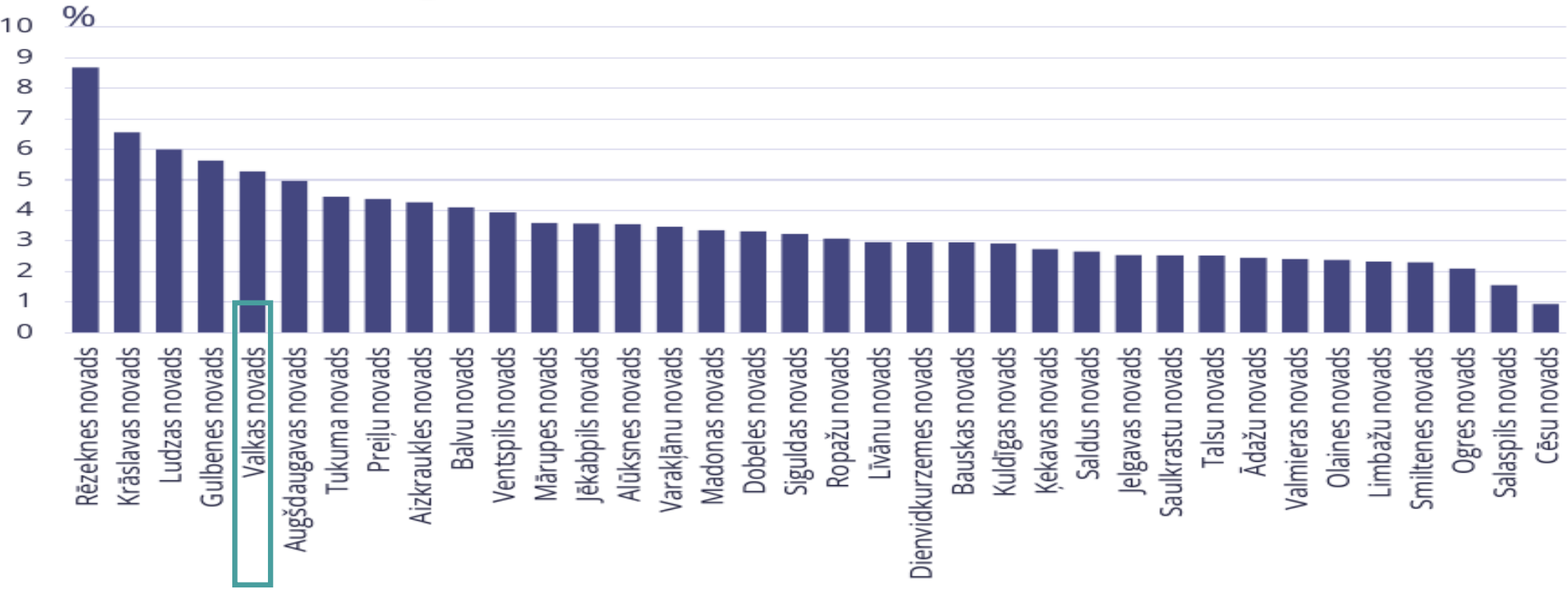
Valkā citu īpašu pašvaldības priekšrocību renovācijas veicināšanai nav.

Secinājums: augstā renovācijas aktivitāte Valkā nav skaidrojama ar plašu pašvaldības finansiālo stimulu komplektu.

Vecuma pensiju saņemošo iedzīvotāju īpatsvars
novados 2022. gadā



GMI pabalsta saņemošo mājsaimniecību īpatsvars
novados 2022. gadā

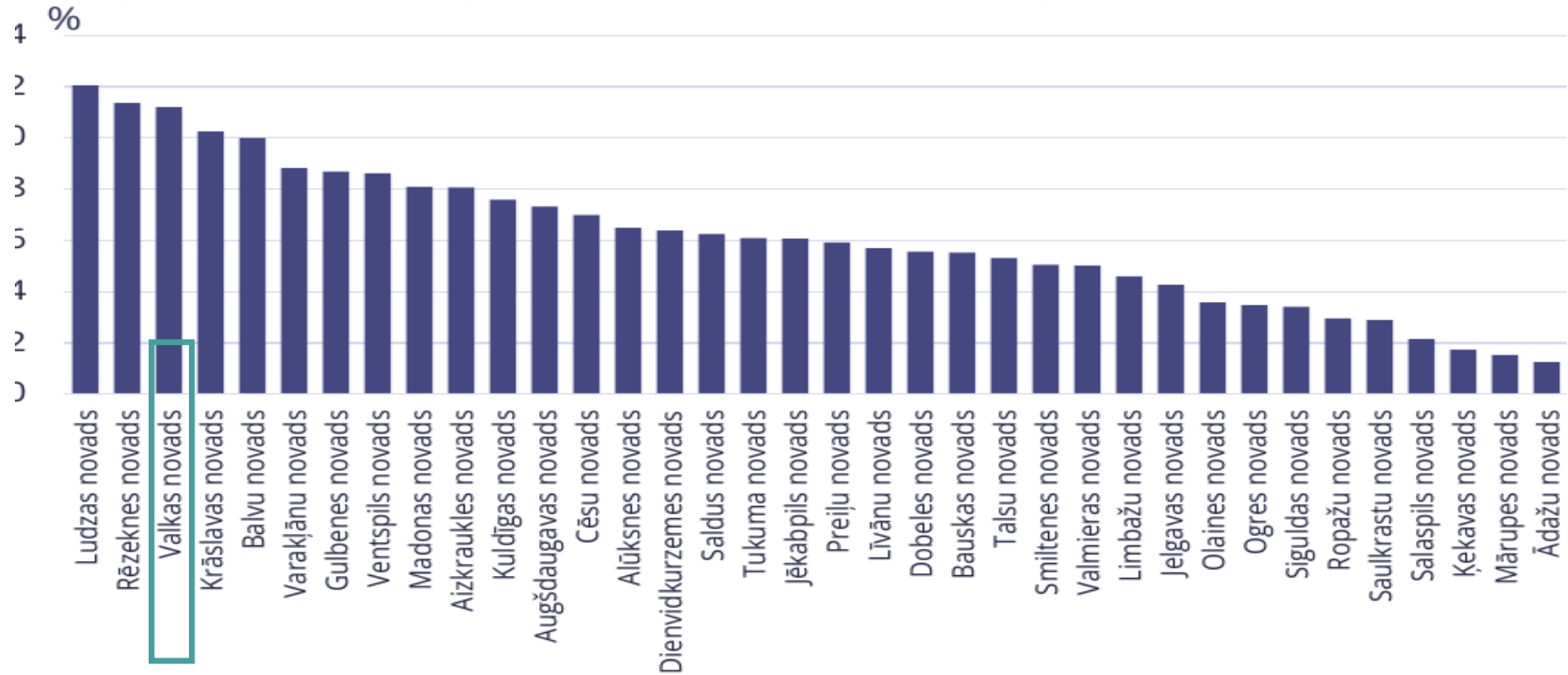


Mājokļu pabalsta saņemšo mājsaimniecību
īpatsvars novados 2022. gadā

%

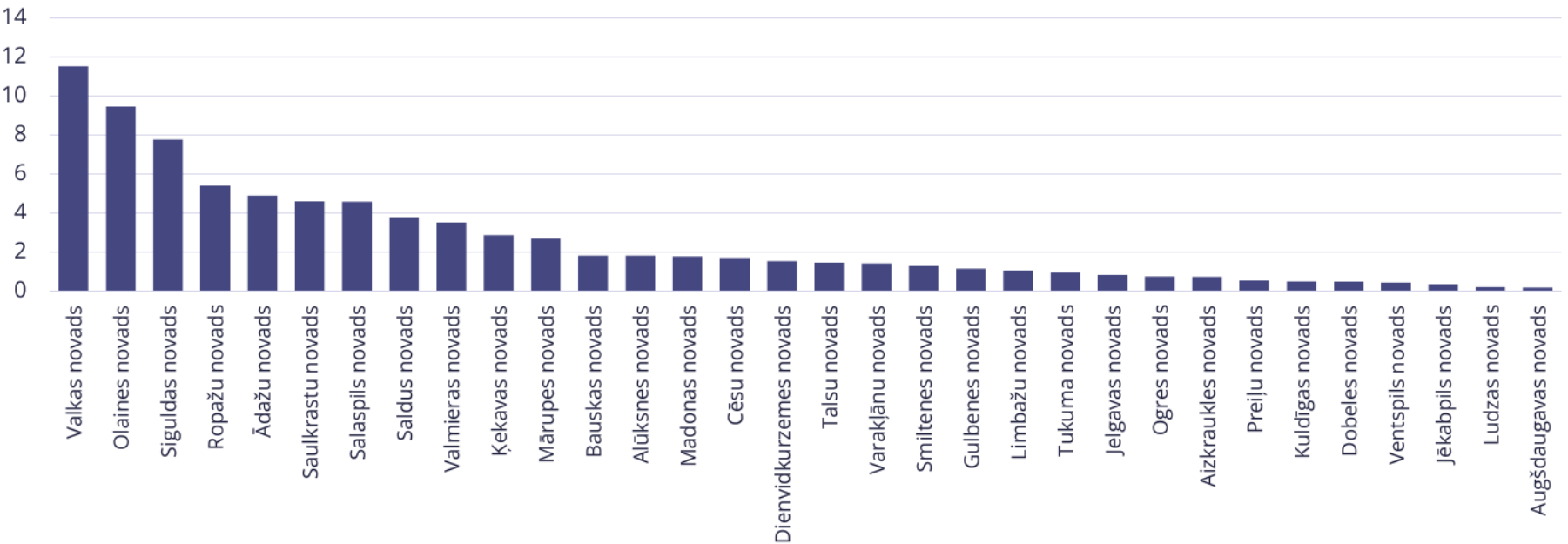


Trūcīgas mājsaimniecības statusā esošo
mājsaimniecību īpatsvars novados 2022. gadā



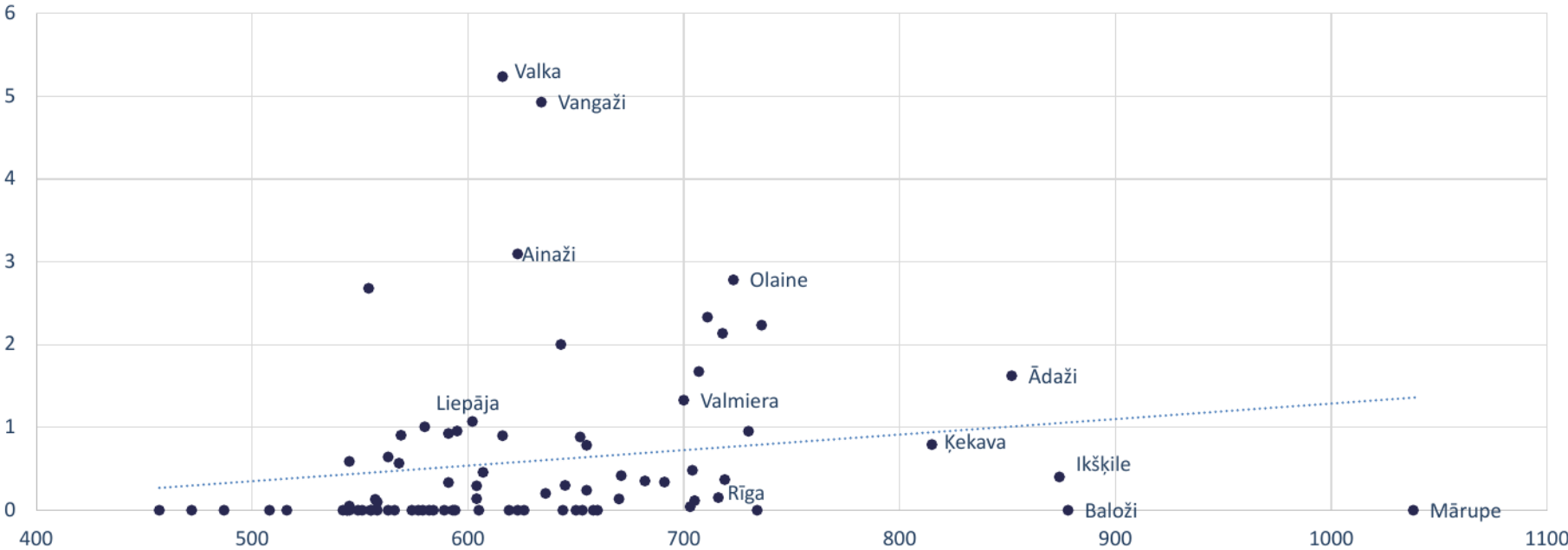
DME 2016-2023 programmas ietvaros renovēto projektu skaits uz 1000 iedzīvotājiem novados

DME 2016-2023 programmas ietvaros renovēto projektu skaits uz 1000 iedzīvotājiem (novados, kurās tika īstenots vismaz 1 projekts)



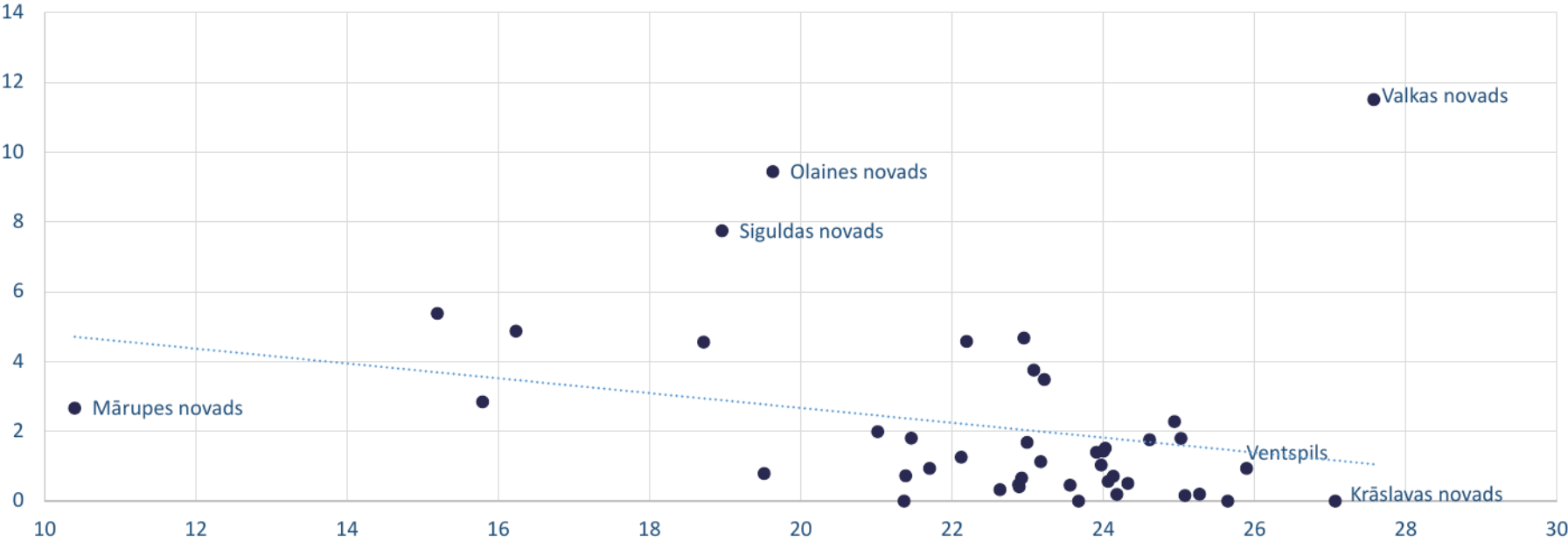
Nodarbinātības ienākumu un daudzīvokļu māju renovācijas aktivitātes korelācija

DME 2016-2023 programmas renovācijas projektu skaits uz 1000 iedzīvotājiem (Y-ass) un neto algas mediāna (x-ass) valsts un novada pilsētās



Pensiju saņemošo iedzīvotāju īpatsvara un daudzīvokļu māju renovācijas aktivitātes korelācija

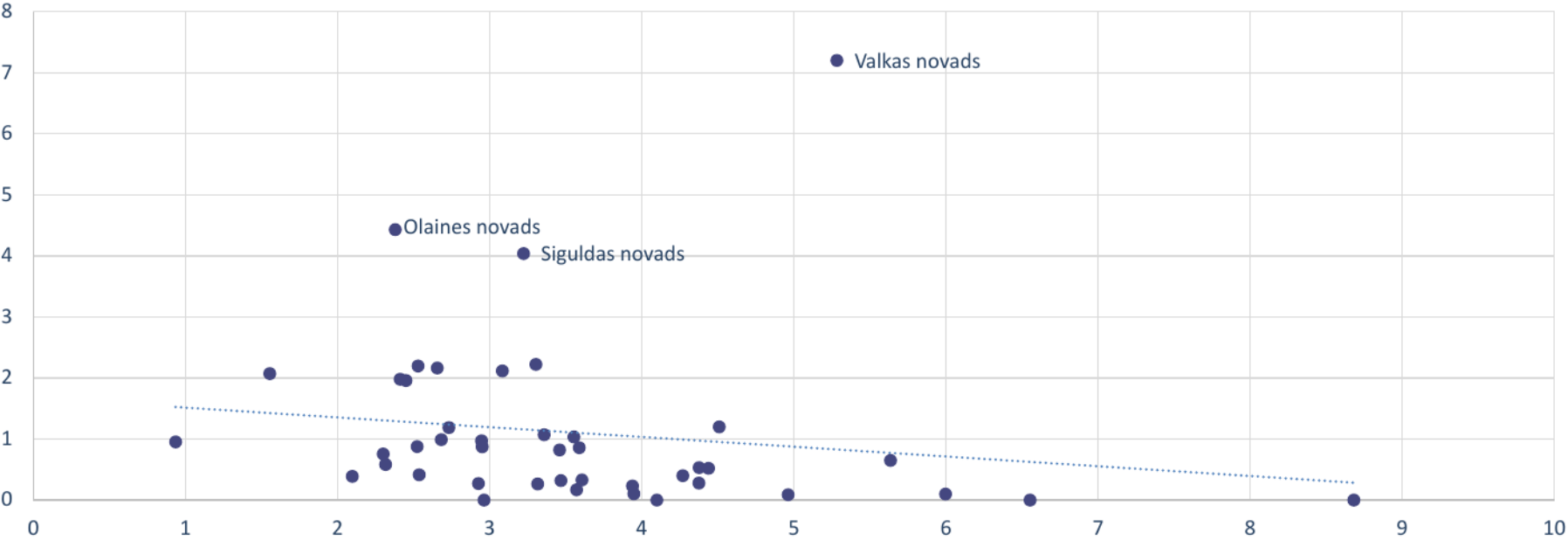
DME 2016-2023 programmas renovācijas projektu skaits uz 1000 iedzīvotājiem (Y-ass) un vecuma pensiju saņemošo iedzīvotāju īpatsvars (x-ass) valsts pilsētās un novados



Avoti: Altum, CSP, VSAA, atvērtie dati, Latvijas Bankas aprēķini

GMI pabalsta saņemošo mājsaimniecību īpatsvara un daudzīvokļu māju renovācijas aktivitātes korelācija

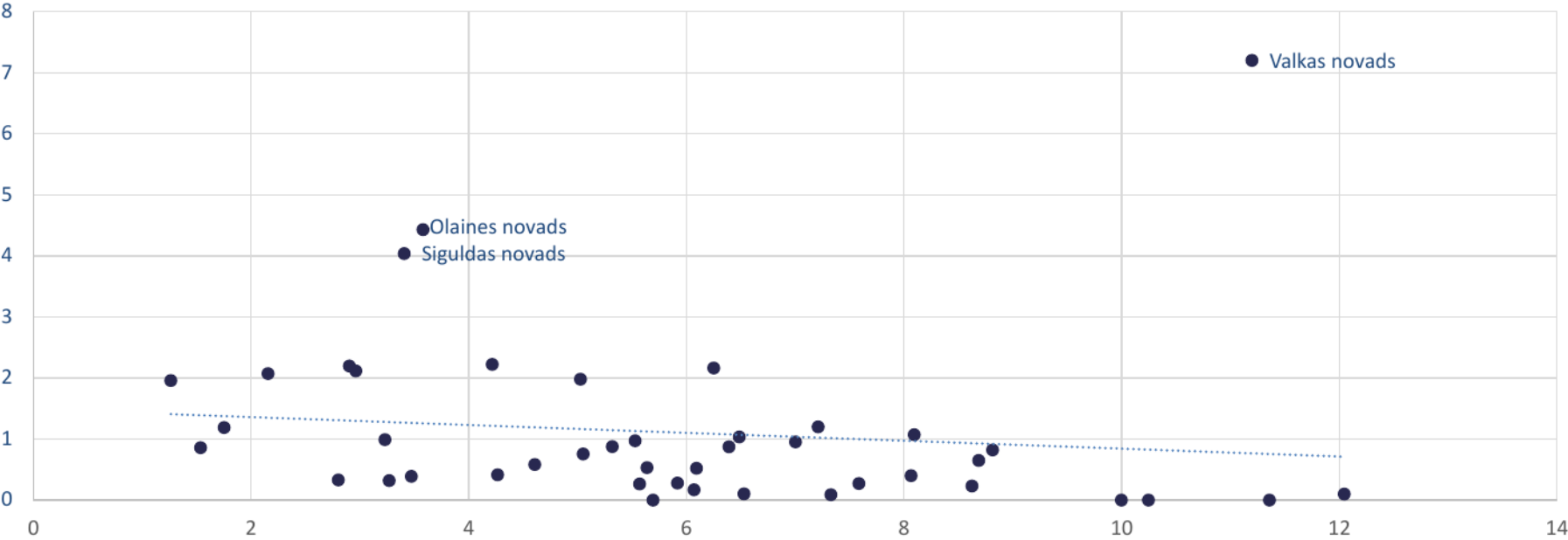
DME 2016-2023 programmas renovācijas projektu skaits uz 1000 mājsaimniecībām (Y-ass) un GMI pabalsta saņemošo mājsaimniecībās īpatsvars (x-ass) valsts pilsētās un novados



Avoti: Altum, CSP, VSAA, LM, Latvijas Bankas aprēķini

Trūcīgas mājsaimniecības statusā esošo mājsaimniecību
īpatsvara un daudzīvokļu māju renovācijas aktivitātes korelācija

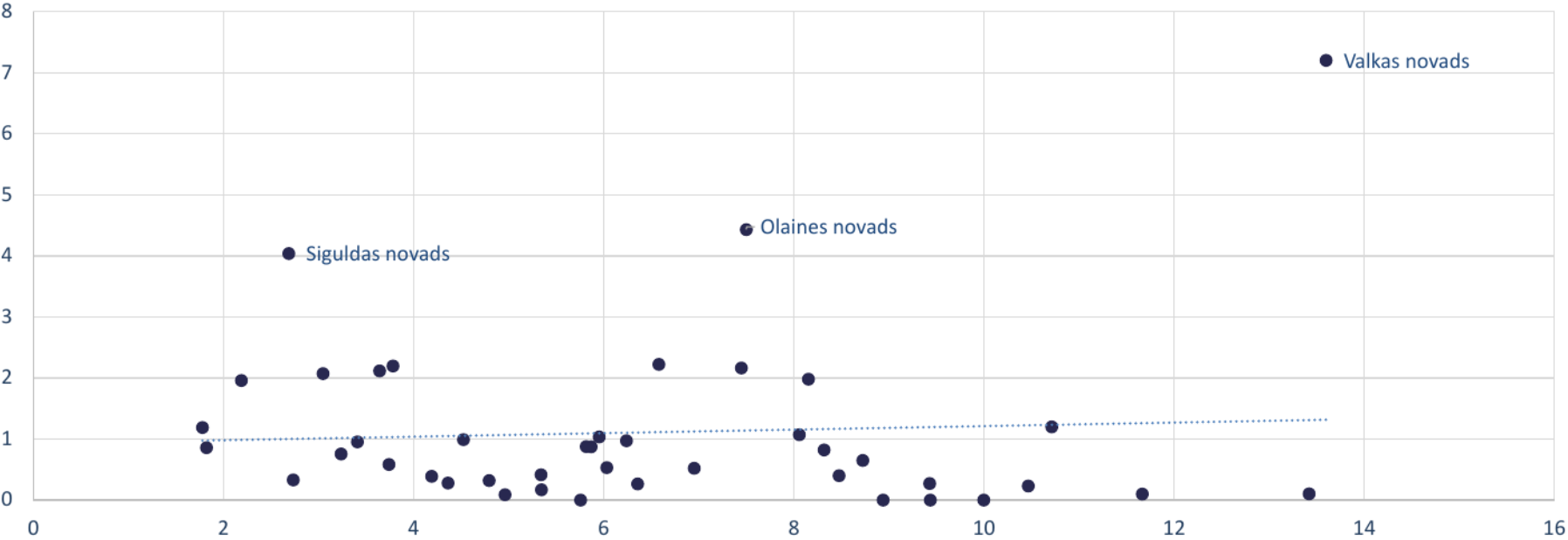
DME 2016-2023 programmas renovācijas projektu skaits uz 1000 mājsaimniecībām (Y-ass) un trūcīgas mājsaimniecības statusā esošo mājsaimniecību īpatsvars (x-ass) valsts pilsētās un novados



Avoti: Altum, CSP, VSAA, LM, Latvijas Bankas aprēķini

Mājokļa pabalstu saņemošo mājsaimniecību īpatsvara un daudzīvokļu māju renovācijas aktivitātes korelācija

DME 2016-2023 programmas renovācijas projektu skaits uz 1000 mājsaimniecībām (Y-ass) un mājokļa pabalsta saņemošo mājsaimniecībās īpatsvars (x-ass) valsts pilsētās un novados



Avoti: Altum, CSP, VSAA, LM, Latvijas Bankas aprēķini

VALKA KĀ IZŅĒMUMS, KAS PARĀDA PROGRAMMAS POTENCIĀLU

Latvijas Bankas 2024. gada statistikas apkopojuma un Valkas aktuālās pieredzes kopsavilkums

- 1 Augsts sociālais slogs**

Latvijas Bankas 6.–9. lapas rāda Valkas novadu starp teritorijām ar augstu pensionāru, GMI, mājokļa pabalsta un trūcīgo mājsaimniecību īpatsvaru.
- 2 Vienlaikus - ļoti augsta renovācijas aktivitāte**

Latvijas Bankas 10., 11. un 13. lapā Valka/Valkas novads ir starp renovācijas līderiem; aktuāli pilsētā atjaunotas 26 no 60 daudzdzīvokļu ēkām.
- 3 Korelāciju slaidos Valka ir izteikts izņēmums**

15.–18. lapā Valkas novads atrodas tālu virs kopējās tendences - sociālā ievainojamība pati par sevi nenozīmē, ka renovācija nav iespējama.
- 4 Politikas secinājums**

Mērķēts atbalsts mazāk aizsargātām mājsaimniecībām var noņemt līdzfinansējuma barjeru un ļaut renovācijai kļūt par ilgtermiņa izmaksu samazināšanas instrumentu.

**Atbalsts rēķina apmaksai palīdz šodien.
Atbalsts renovācijai samazina rītdienas rēķinus un saglabā pašu mājokli.**