

## Kāpēc Eiropā ir mājokļu krīze un kā to atrisināt?

*Avots: Eiropas Investīciju banka*

Augstās mājokļu cenas negatīvi ietekmē jauniešus, neaizsargātās iedzīvotāju grupas un Eiropas ekonomiku. Mājokļu krīzes risinājumi ietver piedāvājuma paplašināšanu, ātrāku un lētāku būvniecību, lielāku finansējumu un mazāku birokrātisko slogu.

Īrs Anselms Līhijs sēž pie galda savā jaunā dzīvokļa nevainojami tīrajā virtuvē Dublinā. “Kad pirmo reizi ienācu dzīvoklī, biju pārsteigts. Nevarēju noticēt,” viņš saka, rādot uz lielu, skaistu logu dzīvojamā istabā, no kura paveras skats uz tuvējām mājām un zaļajiem laukiem. “Biju septītajās debesīs.”

Dzīvoklis ir viens no jaunajiem sociālajiem mājokļiem, ko uzcēlusi *Focus Ireland Association*, valsts iestāde, kas piešķir aizdevumus attīstītājiem, kuri visā valstī būvē pieejamus mājokļus. A.Līhijs šeit ievācās nedaudz mazāk nekā pirms diviem gadiem, pārtraucot bezpajumtnieka dzīvi, kas sākās ar tēva nāvi un mātes pārceļšanos uz pansionātu. „Mana dzīvesgriba bija ļoti, ļoti zema,” stāsta Anselms Līhijs. „Šī dzīvokļa iegūšana ir mainījusi mani daudzās jomās gan garīgi, gan fiziski. Es atkal jūtos kā cilvēks. Jūtu, ka man ir nākotne. Man ir cerība.”

Tādās pilsētās kā Dublinā ir pieejamu mājokļu trūkums. Tas daudziem cilvēkiem – bezdarbniekiem, maznodrošinātām ģimenēm, migrantiem un jauniem darbiniekiem – liedz pieeju mājokļu tirgum. Pēdējo 15 gadu laikā vidējā īres maksa Eiropas Savienībā ir pieaugusi par ceturto daļu, bet mājokļu cenas – par pusi, turklāt katrs desmitais eiropietis tagad 40 % vai vairāk no saviem rīcībā esošajiem ienākumiem tērē mājoklim. Tajā pašā laikā kopš 2010. gada ir samazinājusies sociālo mājokļu daļa kopējā piedāvājumā, lai gan ir pieaudzis neaizsargāto iedzīvotāju, piemēram, bezpajumtnieku vai jauno migrantu, skaits. Puse no Eiropas mājokļu fonda ir celta pirms 1980. gada, un liela daļa no tiem ir jārenovē. Daudzas ēkas nav energoefektīvas (D vai vēl sliktāka kategorijā). Šo māju un dzīvokļu pielāgošana jaunajiem Eiropas Savienības standartiem būs dārga un ilgstoša.

Pieejama mājokļa trūkums rada reālas grūtības - jaunieši atliek ģimenes veidošanu, studenti atsakās no studijām labākajās

universitātēs, sabiedrībai vajadzīgie darbinieki, piemēram, skolotāji vai medmāsas, nevar strādāt lielpilsētās - viss tāpēc, ka mājokļi ir pārāk dārgi.

“Šie cilvēki un viņu stāsti ir dzīvs pierādījums mājokļu krīzei un tās ietekmei uz Eiropu,” norāda Eiropas Savienības enerģētikas un mājokļu komisārs Dans Jorgensens mājokļu jomas pasākumā, ko Eiropas Investīciju banka (EIB) rīkoja 2025.gada marta sākumā. “Šī krīze apdraud sociālo taisnīgumu un sociālo kohēziju ... Tā vājina mūsu ekonomiku un samazina mūsu konkurētspēju.”

## **Problēma ir skaidra**

Pēdējo desmit gadu laikā pieprasījums pēc mājokļiem ir pārsniedzis piedāvājumu, un ienākumi nav tikuši līdzī cenām. Risinājums tomēr ir daudz sarežģītāks. Eiropas Savienībai ir jāuzceļ gandrīz miljons jaunu mājokļu, lai novērstu piedāvājuma deficītu. Tam ir nepieciešami inovatīvi, ātrāki un lētāki būvniecības veidi. Vajadzīga arī regulējuma reforma, lai paātrinātu atļauju izsniegšanu un izveidotu ieguldījumu sistēmu mājokļu piedāvātājiem, lai tie, savukārt, varētu nodrošināt pieejamus jaunus dzīvokļus un mājas. Ļoti nepieciešami ir arī optimāli risinājumi finansēšanas jomā, kas veicinātu dzīvojamo ēku celtniecību un renovāciju.

“Mums jāpalielina mājokļu piedāvājums, vienlaikus efektīvāk izmantojot jau esošo fondu,” uzsver Eiropas Investīciju bankas ekonomiste, kas pēta mājokļu jautājumus, Kiarra Fratto.

## **Kāpēc mājokļu cenas ir tik augstas?**

Jau desmitiem gadu cilvēki migrē uz dinamiskajiem pilsētu centriem, lai strādātu, iegūtu izglītību un darbotos jaunās nozarēs. Tas parasti nozīmē to, ka par dzīvesvietu jāmaksā vairāk. Taču pēdējā laikā iespēju un izmaksu attiecība Eiropā ir kļuvusi nelīdzsvarota.

Saskaņā ar *EIB Investīciju ziņojumu*, kurā analizēti Eiropas mājokļu krīzes iemesli, no 2013. gada līdz 2023. gadam īres maksa daudzās lielpilsētās, piemēram, Lisabonā, Dublinā, Budapeštā, Berlīnē un Luksemburgā, pieauga pat par 50 % - 100 %. Pilsētas ir kļuvušas par informācijas un inovāciju centriem, kas piesaista augsti kvalificētus speciālistus, jo īpaši tādās jomās kā jaunās tehnoloģijas.

“Lisabonā un Dublinā ir ieradušies daudzi jauno tehnoloģiju speciālisti no ārvalstīm. Viņiem ir ļoti augsts algu līmenis. Šie speciālisti parasti vēlas ātri atrast dzīvesvietu lielpilsētu centros, un, protams, viņi “izspiež” citus cilvēkus no mājokļu tirgus. Tas ir šo pilsētu panākumu rādītājs.” norāda Emīlija Sinnota, EIB Ekonomikas departamenta Politikas un stratēģijas nodaļas vadītāja, kas ir *leguldījumu ziņojuma* (“Sociālā iekļaušana kā ceļš uz labklājību un konkurētspēju”) autore.

Zemās procentu likmes vēl vairāk veicināja pieprasījumu, jo īpaši tāpēc, ka cilvēki Covid-19 karantīnas un attālinātā darba dēļ arvien vairāk laika pavadīja mājās. “Visā pasaulē nekustamā īpašuma cenas strauji pieauga,” norāda E. Sinnota. Īpaši Eiropas piekrastes pilsētās un tūrisma galamērķos strauji pieauga īres maksa un mājokļu cenas. “Ir tādi piemēri, kā piemēram, Maljorka, kur cilvēkiem ir ļoti grūti īrēt mājokli, jo tur vienkārši nav daudz piedāvājumu,” uzsver Emīlija Sinnota.

Īstermiņa īres popularitāte, jo īpaši izmantojot tādas platformas kā *Airbnb*, arī veicina atbilstošu mājokļu trūkumu, tiem cilvēkiem, kas vēlas īrēt ilgtermiņā. Daļā Eiropas pilsētu un mazpilsētu, īpaši tūristu iecienītajos reģionos, ir lielas problēmas īrēt dzīvokļus. Īres dzīvokļu tirgus paplašināšana var būt daļa no risinājuma.

## **Pārtraukumi būvniecībā**

Labākais veids, kā risināt šo problēmu, ir palielināt mājokļu piedāvājumu. Tomēr pandēmija vēl vairāk saasināja piedāvājuma un pieprasījuma nelīdzsvarotību, apgrūtinot attīstītājiem atļauju, materiālu un darbaspēka pieejamību, kas nepieciešami jaunu projektu īstenošanai. Dzīvojamo ēku būvniecība palēninājās un to vēl vairāk apgrūtināja augstākas procentu likmes, ko valdības ieviesa, lai cīnītos pret inflāciju, kas pēc pandēmijas strauji pieauga piegāžu trūkuma un augsto enerģijas cenu dēļ. To arī daļēji ietekmēja Krievijas iebrukums Ukrainā.

Dzīvojamo ēku būvniecība bija daudz aktīvāka 1990. gados un 2000. gadu sākumā. Globālā finanšu krīze, ko lielā mērā ietekmēja ASV hipotekārā tirgus sabrukums, iznīcināja ieguldījumus jaunos būvniecības projektos. “Faktiski dzīvokļu celtniecības projekti tā arī pilnībā neatguvās,” norāda EIB Ekonomikas departamenta Politikas un stratēģijas nodaļas vadītāja Emīlija Sinnota. Ierobežotā zemes pieejamība pilsētu teritorijās vēl vairāk apgrūtināja dzīvojamo ēku celtniecību. Eiropas pilsētu centri jau tā

ir blīvi apdzīvoti un tiem ir dabiskas barjeras, piemēram, parki vai zaļās zonas, kas ierobežo paplašināšanos.

Būvniecības nozare arī ir jāpārveido. Ir ļoti lieli celtniecības uzņēmumi, bet tie lielāko daļu darbu pasūta mazākām kompānijām, kurām ir grūti atrast darbiniekus ar atbilstošām prasmēm un kvalifikāciju. Šie mazākie uzņēmumi cieš no zema ražīguma un ne vienmēr var atļauties investēt digitālajos rīkos vai apmācībā, kas varētu padarīt būvniecību efektīvāku. Saskaņā ar *Investīciju ziņojumu* aptuveni 75 % būvniecības uzņēmumu Eiropas Savienībā neiegulda nekāda veida inovācijas pasākumos. “Tie ir ļoti mazi uzņēmumi,” uzsver EIB Ekonomikas departamenta Politikas un stratēģijas nodaļas vadītāja Emīlija Sinnota. “Iespējams, ka tiem pat nav elementārāko digitālo prasmju un ierīču. Tie dzīvo no projekta uz projektu.”

Daudzi uzņēmumi Eiropā izstrādā inovatīvas tehnoloģijas un materiālus, lai ātrāk varētu būvēt labākas mājas. Būvniecības nozarei ir nepieciešams lielāks atbalsts, lai šīs jaunās tehnoloģijas integrētu savos projektos.

Lai kompensētu augstās cenas un mazo piedāvājumu, aptuveni puse Eiropas Savienības valstu nodrošina kādu regulētu sociālo un pieejamu mājokļu veidu, lai gan regulējums un personas, kam ir tiesības uz šādiem mājokļiem, ir ļoti atšķirīgi. Lielākās programmas ir Austrijā, Dānijā un Nīderlandē (20 % no mājokļu fonda), bet nedaudz mazākas programmas ir Somijā, Francijā un Īrijā (10–20 %). Centrālajā, Austrumeiropā un Dienvideiropā ir vismazāk sociālo mājokļu. Kopumā 14 miljoni mājokļu Eiropas Savienībā var uzskatīt par sociālajiem mājokļiem, bet to īpatsvars kopējā dzīvojamajā fondā pēdējā desmitgadē ir pastāvīgi samazinājies. 2021. gadā tas nokritās par trīs procentpunktiem līdz 8 %. Rezultātā cenas ievērojami pārsniedz ienākumu pieaugumu.

### **Mājokļu tirgus uzvarētāji un zaudētāji**

Mājokļu un īres cenas kopš 2010. gada ir pastāvīgi pieaugušas, pat ņemot vērā 2011. un 2013. gada kritumu, ko daļēji ietekmēja Eiropas parādu krīze. No 2010. gada līdz 2024. gada beigām īres maksa pieauga par 26,7 %, bet mājokļu cenas – par 55,4 %. Vienas no straujākajām pieauguma tendencēm bija Ungārijā (234 %), Igaunijā (228 %) un Portugālē (120 %). Itālija bija vienīgā valsts, kurā cenas samazinājās (-4 %).

Tiem, kas jau ir nekustamā īpašuma īpašnieki, straujš mājokļu cenu pieaugums ir bijis kā negaidīts laimests. Kiarra Fratto, kas ir *EIB Investīciju ziņojuma* sadaļas par mājokļiem līdzautore, norāda, ka šī bagātības radīšana ir bijusi izdevīga arī mājokļu īpašniekiem ar zemiem ienākumiem, jo mājokļi parasti veido lielu daļu no viņu aktīviem. “Mājokļu īpašnieki ir guvuši lielu labumu no mājokļu cenu pieauguma un viņu bagātība ir ievērojami palielinājusies.”

Tikmēr tie, kam ir otrā mājvieta tūristu iecienītās vietās, ir guvuši peļņu no vērtības pieauguma un ienesīgajiem īres tirgiem. “Dažiem cilvēkiem, piemēram, tiem, kas piedāvā naktsmītnes, otrā mājvieta, ko var izīrēt, ir bijusi milzīga priekšrocība,” norāda K.Fratto

No otras puses, jauniešiem, īrniekiem un tiem, kas pērk mājokli pirmo reizi, kļūst arvien grūtāk iekļūt nekustamā īpašuma tirgū. Pat valstīs, kur cenas ir palikušas salīdzinoši nemainīgas, šķēršļi, piemēram, lielas pirmās iemaksas, izslēdz no tirgus daudzus potenciālos pircējus. Itālijā mājokļu cenas ir stabilas, bet pirmās iemaksas, kas vidēji veido apmēram 35 % no pirkuma cenas, daudziem liek atteikties no mājokļa iegādes.

Kopumā pēdējo divdesmit gadu laikā ir samazinājies to jauniešu un mazāk materiāli nodrošināto iedzīvotāju skaits, kam pieder savs mājoklis. No 2005. gada līdz 2023. gadam 24–35 gadus vecu iedzīvotāju mājokļu īpašnieku īpatsvars samazinājās par 5,9 procentiem (no 64 % 2005. gadā līdz 58 % 2023. gadā), salīdzinot ar 0,8 % visā iedzīvotāju kopumā. Mājokļu īpašnieku īpatsvars mājsaimniecībās ar zemiem ienākumiem samazinājās par 9 procentiem (no 71 % 2005. gadā līdz 62 % 2023. gadā).

Cieš arī cilvēki, kas pārcēlušies uz citām Eiropas Savienības daļām. No tiem, kas uz kādu Eiropas Savienības valsti pārcēlušies pirms mazāk nekā desmit gadiem, 18 % ir sava mājokļa īpašnieki, salīdzinot ar 69 % cilvēku, kas dzimuši konkrētajā valstī. Šī atšķirība saglabājas vairākus gadus pēc ierašanās jaunajā mītnes zemē. Saskaņā ar *EIB Investīciju ziņojumu*, vairāk nekā divdesmit gadus pēc pārcelšanās 40 % ārzemnieku ir sava mājokļa īpašnieki, kas ir ievērojami mazāk nekā vietējo iedzīvotāju mājokļu īpašnieku īpatsvars.

Tas viss liecina, ka cilvēki, kuri pārceļas ekonomisku iemeslu dēļ (kas galu galā ir laba lieta Eiropas ekonomikai), tomēr cieš finansiālus zaudējumus.

## **Augsto cenu sekas**

Augstās mājokļu izmaksas attur cilvēkus pārcelties uz ekonomiski aktīvākām pilsētām un reģioniem. Šis mobilitātes trūkums neļauj uzņēmumiem vai valsts iestādēm atrast darbiniekus ar atbilstošām prasmēm un piespiež paaugstināt algas, kas attiecīgi palēnina ražīgumu un kopējo izaugsmi.

Šis process arī kavē inovācijas. Ambiciozi jaunie speciālisti un uzņēmēji, kuri vēlas pārcelties uz lielpilsētām, nevar atrast mājokli. Tas var atturēt uzņēmumus no investīcijām vai paplašināšanās tādos reģionos, kas nespēj nodrošināt atbilstošus mājokļus „Var redzēt visdažādākos scenārijus, kā mājokļu trūkums ietekmē ražīgumu,” uzsver Eiropas Investīciju bankas specialiste Emīlija Sinnota.

Pētījumā, kas veikts Amerikas Savienotajās Valstīs, norādīts, ka mājokļu pieejamības uzlabošana lielākajās pilsētās varētu palielināt kopējo iekšzemes kopproduktu par līdz pat 9 %. *EIB Investīciju ziņojuma* sadaļas par mājokļiem līdzautore Kiarra Fratto mēģināja veikt līdzīgu analīzi par mājokļu tirgiem Eiropā.

Pieejamu mājokļu trūkums padziļina sociālo nevienlīdzību. Jaunieši no mazāk turīgām ģimenēm nevar pieņemt piedāvājumus studēt labākajās universitātēs vai strādāt lielpilsētās, kas ierobežo sociālo mobilitāti un veicina nevienlīdzību. E.Sinnota norāda: „Tu esi uzņemts savas valsts labākajā universitātē, kas parasti atrodas galvaspilsētā, bet tu nevar tur studēt, ja tavi vecāki nav turīgi.”

Dzīvokļu problēmas rada arī ilgstošas ekonomiskas sekas. Cilvēkiem, kuri kādreiz ir palikuši bez pajumtes, ir mazākas izredzes nākotnē atrast darbu. Pēdējo piecu gadu laikā vairāk nekā 13 miljoni cilvēku Eiropas Savienībā ir saskārušies ar mājokļu pieejamības problēmām. Šie cilvēki biežāk bija bezdarbnieki — 15 % salīdzinājumā ar 8 % pārējā iedzīvotāju daļā — pat tad, ja bezpajumtnieka statusa iemesls nebija finansiāls.

## **Kā risināt mājokļu krīzi Eiropā**

Risinājums šķiet vienkāršs - būvēt vairāk mājokļu. Taču, lai būvētu vairāk mājokļu ātri un salīdzinoši lēti, ir jāpārvar šķēršļi, kas atšķiras atkarībā no vietas.

## **Būvniecībā ir nepieciešamas inovācijas un ieguldījumi, lai uzlabotu ražīgumu.**

Būvniecībā ir jāievieš efektīvāki materiālu iepirkšanas un būvniecības veidi, izmantojot modulārus projektus, kas ļauj ātrāk veikt būvniecību, ražošanu, kurā izmanto robotus, un inovatīvus, jaunus būvmateriālus, kas uzlabo energoefektivitāti un samazina emisijas. Sabiedrības līdzekļus, kas tiek izmantoti mājokļu projektu finansēšanai, varētu novirzīt šāda veida būvniecībai, nodrošinot stabilāku pieprasījumu. Tas ļautu būvniecības uzņēmumiem investēt rūpnīcās un iekārtās.

Problēma ir arī regulējuma šķēršļi un ilgstošās atļauju izsniegšanas procedūras kavē dzīvojamo ēku projektu īstenošanu. Dzīvojamo ēku celtniecība ir reglamentēta Eiropas Savienības, valstu, reģionālā un vietējā līmenī, kas rada lielu sarežģītību un birokrātisko slogu. Regulējuma saskaņošana un standartizētu būvniecības rādītāju (piemēram, energoefektivitātes) ieviešana veicinātu inovācijas. Dzīvojamo ēku celtniecībai ir jāatvēr vairāk zemes, kas atvieglotu liela mēroga mājokļu projektu īstenošanu.

Ir nepieciešami daudz lielāki ieguldījumi energoefektivitātē un ēku renovācijā. Daudzu Eiropas pilsētu blīvums nozīmē, ka mums ir jāizmanto jau esošais mājokļu fonds, renovējot vecas un nolietotas mājas un dzīvokļus. Ēku renovācija uzlabotu dzīves apstākļus un samazinātu enerģijas izmaksas. Tomēr renovācija ir dārga, jo īpaši māju īpašniekiem. Mums ir nepieciešami jauni, inovatīvi veidi, kā finansēt ieguldījumus energoefektivitātē.

Sociālajiem un vieglāk pieejamiem mājokļiem ir nepieciešams vairāk naudas un labāks tiesību aktu regulējums. Lai piesaistītu ieguldījumus, varētu izmantot jaunus finansēšanas modeļus, bet tiem jābūt saistītiem ar valsts politiku, kas veicina sociālo un iedzīvotājiem pieejamāku mājokļu attīstību. Daudzās valstīs trūkst tiesiskā un politiskā regulējuma, kas veicinātu pieejamu mājokļu piedāvātāju izveidi, lai gan tās cenšas izstrādāt šādu regulējumu, pamatojoties uz citu Eiropas Savienības valstu sniegtajām vadlīnijām. Jaunu veidu meklēšana, kā apvienot dotācijas ar komerciālu finansējumu, palīdzēs piesaistīt investorus.

Kopš 2018. gada Eiropas Investīciju banka ir finansējusi gandrīz pusmiljonu sociālo mājokļu vienību 16 valstīs, tostarp jau raksta sākumā pieminēto Īrijas mājokļu asociāciju. Taču mums un visiem pārējiem ir jādara vairāk. Mājokļu krīze palielina nevienlīdzību un

ierobežo iespējas visai jauniešu paaudzei. “Tā rada visas šīs paaudžu problēmas,” saka Emīlija Sinnota. “Ir problēmas ar sabiedrisko pakalpojumu sniegšanu. Jūs liedzat cilvēkiem piekļuvi bagātības avotam. Jūs kavējat nepieciešamo migrāciju. Mājokļu krīze,” uzsver E.Sinnota, “būtiski apdraud Eiropas ekonomikas un sociālo modeli.”

## **Eiropas Investīciju bankas mājokļu plāns**

Lai risinātu daļu no šīm problēmām, EIB grupa ievieš rīcības plānu pieejamu un ilgtspējīgu mājokļu nodrošināšanai. Saskaņā ar šo plānu EIB plāno palielināt aizdevumus mājokļu jomā līdz 4,3 miljardiem eiro jau 2025. gadā. Šie līdzekļi kopā ar konsultāciju atbalstu tiks izmantoti, lai atbalstītu trīs galvenās jomas - inovāciju, renovāciju un jaunu ēku būvniecību. Plāna mērķi ir šādi - palielināt finansējumu un konsultāciju atbalstu inovatīvām jaunām būvniecības metodēm un materiāliem, izmantojot līdzekļus, kas paredzēti inovatīvu būvniecības metožu un materiālu ražošanas atbalstam; rosināt aizdevumu piešķiršanas paplašināšanu visās Eiropas Savienības dalībvalstīs, vienlaikus sniedzot konsultācijas par investīciju pamatā esošās politikas un regulatīvās sistēmā; paplašināt energoefektivitātes projektu apjomu un sasniedzamību, jo īpaši ēku renovācijas jomā, ko papildinās ar konsultāciju atbalstu energoefektivitātes programmām un finanšu instrumentiem; paplašināt ieguldījumus publiski regulētajā pieejamo mājokļu sektorā, pievēršot uzmanību īres īpašumiem un izmēģinājuma programmām, kas palīdzētu iedzīvotājiem gūt īpašumā savu mājokli atkarībā no vietējiem noteikumiem un garantijām; izmēģināt un paplašināt finansēšanas pieejas, piemēram, jaunu finanšu instrumentu, kas apvieno Eiropas Savienības dotāciju finansējumu ar EIB vai citu aizdevēju aizdevumu finansējumu.

EIB jau vairāk nekā 25 gadus finansē mājokļus. EIB Mājokļu, pilsētu un reģionu departamenta direktors Tāngī Desruso norāda, ka plāns dos jaunu impulsu aizdevumu un konsultāciju darbībai un ļaus paplašināt pārbaudītus risinājumus un kopā ar partneriem izstrādāt jaunas pieejas. „Pieejamu un energoefektīvu mājokļu nodrošināšana, izmantojot inovatīvas būvniecības tehnoloģijas, lai samazinātu izmaksas, ir galvenais uzdevums visā Eiropas Savienībā. EIB ir unikāla iespēja iesaistīties visā mājokļu vērtības radīšanas ķēdē.”

EIB grupa sadarbosies ar Eiropas Komisiju un valstu bankām, lai īstenotu šo plānu, kas ir galvenā daļa no Viseiropas platformas pieejamiem un ilgtspējīgiem mājokļiem, ko izstrādā Eiropas Komisija.