

Журнал *Международный союз жилищного финансирования (International Union for Housing Finance, www.housingfinance.org)* опубликовал статью директора, члена правления Инициативы "Жилищное хозяйство в Восточной Европе" Кнута Хёллера, в которой освещаются вопросы инновации в жилищном секторе Латвии. В связи с тем, что темы энергетической санации жилого фонда являются основополагающими и для проекта PROMHOUSE, статья по опыту Латвии публикуется в данном проекте.

Инновации в декарбонизации жилья:

ЛАТВИЯ

Кнут Хёллер

2021 год

1. СТРУКТУРА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Существующий жилищный фонд в Латвии быстро устаревает и теряет свою стоимость. Что делать со строительным фондом - один из самых сложных вопросов, поскольку страна продолжает переход к рыночной экономике. К 2050 году достижение климатической нейтральности за счет энергетической модернизации существующего жилого фонда необходимо сочетать с решением некоторых других фундаментальных проблем, как например, доступное и качественное жилье, наличие которого способствует тому, что жильцы будут оставаться в стране, а также повысит их мобильность внутри страны. В Латвии зарегистрировано около 1,4 млн. зданий общей площадью 206,56 млн. м², в том числе 363 900 жилых домов общей площадью 91,08 млн. м². Около 285 000 зданий отапливается. Наибольшее количество домов, это односемейные дома, их насчитывается порядка 309 900 (13 938 двухсемейные дома), но по площади это составляет всего 17,6%. Многоквартирные дома (три и более квартир) имеют наибольшую долю в общей площади жилого фонда (51,55 млн. м²), что составляет 24,9%. Хотя они составляют только 2,81% (39 400) от общего количества зданий. Почти половина (44%) жилых домов находится в столице Риге и ее окрестностях (Пририжье). В очень малонаселенном юго-восточном регионе Латгалии, граничащем с Россией и Беларусью, количество односемейных домов больше, чем в окрестностях Риги. Из примерно 1 млн. нежилых зданий только 18,5% расположены в Риге (около 74 000) и восьми других крупных городах Латвии (111 000). Из них только 108 000 отапливаются. Большая часть (44,5%) многоквартирных домов построена до 1941 года. Из них более 8 600 зданий имеют деревянные наружные стены. Здания послевоенных лет (1941-1960 гг.) были хорошего качества и для жилья возводились в основном кирпичные дома по типовым проектам сталинской эпохи.

1.1 Преобладание устаревших стандартизированных многоквартирных домов

Большинство жилых домов было построено в советский период и до 1992 года (51%). Жилые дома, относящиеся к советской застройке, были возведены в основном из промышленных сборных конструкций и относятся к различным типовым сериям. Их строительство было осуществлено до повышения требований к энергосбережению, поэтому эти дома характеризуются очень низким уровнем энергоэффективности.

В период с 1960-х до начала 1990-х годов было построено большинство различных типовых строительных серий (см. рисунок 1). Глиняный кирпич, газобетон и керамзитобетон - материалы, широко используемые для возведения наружных стен. Позже было реализовано несколько



Проект финансируется Европейским Союзом. Мнения, выраженные в настоящей публикации, являются мнением ее авторов и не обязательно отражают взгляды Европейского Союза

специальных проектов и преобладало строительство крупнопанельных зданий из железобетона и керамзитобетона.

Ассоциация по менеджменту и управлению жильем Латвии (AMALH), самый крупный и опытный представитель интересов коммунальных и частных жилищных компаний, отмечает, что первоначально запланированный срок эксплуатации некоторых строительных серий уже истек. Типовые здания, характерные для 1950-х и 1960-х годов, так называемые «хрущевки» и «брежневки», технически и морально изношены. Большинство других типов зданий достигнут такого же уровня изношенности в этом и следующем десятилетии. До сих пор эта проблема, затрагивающая значительную часть собственников, не получила достаточного внимания с точки зрения технических, экономических и социальных последствий, и не были разработаны соответствующие стратегии ее решения.

После обретения независимости в 1991 году темпы строительства нового жилья так и не достигли темпов строительства времен социалистической эпохи. Только около 10% всех жилых домов было построено после 2003 года, из многоквартирных домов только 3% - после 2003 года (4,4% после 1993 года). Лишь здания, построенные после 2015 года, полностью соответствуют действующим энергосберегающим требованиям, а дома, построенные между 2003 и 2015 годами, соответствуют только частично.

2. СОЦИАЛЬНО-ДЕМОГРАФИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ

2.1. Низкая плотность населения

Плотность населения в Латвии на начало 2018 года составляла 30 человек на км². Площадь Латвии составляет 64 600 км², что практически эквивалентно общей площади 5 небольших стран ЕС - Бельгии, Словении, Люксембурга, Кипра и Мальты - 63 100 км². В то же время население Латвии в 2017 году составляло 1,95 млн. человек, тогда как общее население Бельгии, Словении, Люксембурга, Кипра и Мальты - 15,32 млн. человек. Количество жителей в Латвии примерно равно количеству жителей городов Гамбург или Вена. К 2050 году прогнозируется дальнейшее сокращение населения до 1,4 млн. жителей. После обретения Латвией независимости рынок жилья радикально изменился и оставался в нестабильном и деформированном состоянии около 30 лет.

2.2. Деформированный рынок жилья: доминируют собственники, аренда доступна в основном на теневом рынке

Как и во многих бывших коммунистических странах Центральной и Восточной Европы, частная собственность жильцов является доминирующей формой собственности на латвийском рынке жилья. Приватизация жилищного фонда в 1990-х годах привела к тому, что чуть более 7 из 10 латвийских домашних хозяйств проживают в домах, находящихся в частной собственности (т.е. без непогашенной ипотечной или жилищной ссуды), что намного выше среднего показателя ОЭСР (Организация экономического сотрудничества и развития) составляющего чуть менее 43%. Менее 9% латвийских домашних хозяйств владеют и проживают в собственности, построенной при помощи ипотеки, что намного ниже среднего показателя по ОЭСР, составляющего почти 25%. В то же время латвийский рынок аренды, состоящий как из частного, так и из социального жилья, очень мал по сравнению с другими странами и составляет около 12% всего жилого фонда; в странах ОЭСР средний показатель составляет 28%. В результате можно сделать вывод, что в Латвии существует значительный «теневой» рынок аренды, но нет данных о размере этого сегмента рынка. Литва, Словакия, Венгрия, Польша, Словения и Эстония имеют во многом



Проект финансируется Европейским Союзом. Мнения, выраженные в настоящей публикации, являются мнением ее авторов и не обязательно отражают взгляды Европейского Союза

схожую жилищную структуру. Латвия имеет самый маленький социальный жилищный фонд в ЕС, по состоянию на 2016 год всего 0,4% от общего жилищного фонда, (в среднем по ЕС этот показатель составляет 8%). На сегодняшний день в Латвии 7 000 человек нуждаются в жилье.

2.3. Сложная жилищная ситуация. Плохое техническое состояние жилого фонда

По просьбе правительства Латвии ОЭСР проанализировала латвийский рынок жилья в 2019 и 2020 годах и дала рекомендации по внедрению политики доступного жилья. В настоящее время латвийские домохозяйства в среднем не тратят много средств на оплату жилья. Расходы на жилье и коммунальные услуги составляют около 21% потребительского бюджета в Латвии и сравнимы со средним показателем ОЭСР, составляющим около 23%. Однако, низкие расходы скрывают другую проблему: низкое качество жилья. По состоянию на 2017 год во многих домах отсутствовали элементарные санитарные удобства. Кроме того, около 15% латвийских домохозяйств имеют «серьезные жилищные проблемы». Евростат подразумевает под «серьезными жилищными проблемами» проживание в перенаселенном жилье в сочетании с хотя бы одним из следующих показателей: протекающая крыша, отсутствие ванны/душа и туалета в доме/квартире, или недостаточное дневное освещение. В странах ОЭСР с высоким уровнем «серьезных жилищных проблем», как правило, преобладают частные собственники. В Латвии почти 60% «неблагоприятных жильцов» являются собственниками, 25% - арендаторами, либо на частном рынке, либо в социальном жилье.

2.4. Отсутствие доступного жилья ограничивает общество

Есть еще одна проблема, но она не сразу очевидна из типичных индексов доступности жилья: большинство латвийцев не могут взять ипотечный кредит на покупку жилья, а это означает, что многие арендаторы не могут позволить себе стать собственниками, а многие собственники не могут сменить жилье и переехать в другой город. По всей стране менее половины домашних хозяйств могут получить новую ипотеку на квартиру площадью 50 м² и только треть может получить ипотеку на квартиру площадью 75 м². ОЭСР считает, что эти домашние хозяйства сталкиваются с проблемой неспособности финансировать покупку жилья. Большая часть собственников (которые не могут получать существующие жилищные пособия) живут в домах низкого качества и не в состоянии покрыть расходы на их техническое обслуживание или модернизацию (ОЭСР 2020, стр. 51). Это приводит к ситуации, что около 44% всех домашних хозяйств (= 1/3 населения) слишком богаты, чтобы снимать социальное жилье и получать жилищные пособия, и слишком бедны, чтобы взять ипотеку. Таким образом, правительство Латвии в настоящее время работает над вопросом доступности жилья и планирует различные программы по увеличению предложения доступного жилья и завершению реформы устаревшего закона об аренде. Дополнительной проблемой, связанной с оттоком населения и внутренней миграцией из провинции в Рижский мегаполис, является уровень вакантных площадей. Перепись населения и жилищного фонда 2011 года выявила еще один фактор, влияющий на структуру жилищного фонда – каждая пятая квартира не имеет постоянного жителя и пустует. Таким образом, остается одна проблема: что делать с жилищным фондом, который больше не нужен, и кто несет расходы по его сносу.

3. ЦЕЛИ ПРАВИТЕЛЬСТВА ПО ДЕКАРБОНИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ

Средне- и долгосрочные климатические цели Латвии представлены в «Национальном плане по энергетике и климату на 2021-2030 гг.» (NECP), который также содержит информацию о жилищном фонде и декарбонизации. В настоящее время этот документ считается более важным, чем «Долгосрочная стратегия реконструкции зданий» (LTRS). Оба документа были



Проект финансируется Европейским Союзом. Мнения, выраженные в настоящей публикации, являются мнением ее авторов и не обязательно отражают взгляды Европейского Союза

представлены Комиссии ЕС в 2020 году. Цели, которые должны быть достигнуты в новом периоде финансирования ЕС 2021-2027 годов, включены в «Национальный план развития Латвии на 2021-2027 гг.» (НПР2027). Латвия намерена достичь климатической нейтральности к 2050 году.

Стратегии и мероприятия, описанные в НПР, в основном сосредоточены в транспортном и строительном секторах, а также в секторе отопления и охлаждения. Реализация этих мероприятий будет в значительной степени зависеть от доступных средств ЕС, как это было в течение последнего десятилетия. Такая зависимость вносит некоторую неопределенность в национальное планирование и соответствующие вспомогательные документы.

Что касается энергоэффективности зданий, Латвия планирует повысить энергоэффективность всего жилого фонда. Для зданий предусматривается среднее потребление тепла для теплоснабжения в размере 120 кВтч/м²/год в 2030 году. НЕСР предусматривает конкретные цели по модернизации жилья, в частности, реконструкцию не менее 2 000 многоквартирных домов и не менее 5 000 многоквартирных домов к 2030 году.

Несмотря на то, что количество ежегодно модернизируемых многоквартирных домов невелико, а заручиться финансовой поддержкой для модернизации частных односемейных домов стало возможно лишь недавно, тем не менее достижение этих целей представляется возможным. Однако, этого будет недостаточно для декарбонизации жилищного фонда к 2050 году, и это неадекватно отражает потенциал энергосбережения в жилищном секторе Латвии. Предполагается, что к 2050 году из-за износа 30% жилых домов перестанут быть пригодными для модернизации. В LTRS и других документах указано, что за одно десятилетие необходимо модернизировать порядка 30% жилищного фонда. Необходимые инвестиции для всех типов зданий от 200 до 400 евро/м² (в зависимости от их площади) с учетом текущих затрат на строительство составят к 2050 году ~ 19 млрд. евро. В таблице 1. показан дефицит финансирования жилых домов.

ТАБЛИЦА 1: Дефицит финансирования многоквартирных домов

Общий дефицит финансирования многоквартирных жилых домов	
Переменные	38,600 54.4 млн. м ²
Количество и площадь МЖД, в которых возможно провести рентабельную модернизацию	27,000 37.8 млн. м ²
Стоимость повышения энергоэффективности и других работ по модернизации в EUR/м ²	EUR 200/м ²
Общая потребность в финансировании	EUR 7.54 млрд
Доля домов, потенциально заинтересованных в мероприятиях по повышению энергоэффективности	60%
Общая инвестиционная стоимость (фактически необходимое финансирование)	EUR 4.52 млрд (60% от EUR 7.54 млрд)
Потенциальное финансирование, необходимое в течение 10 лет	EUR 1.5 млрд (1/3 всех инвестиций)

Источник: LTRS



Проект финансируется Европейским Союзом. Мнения, выраженные в настоящей публикации, являются мнением ее авторов и не обязательно отражают взгляды Европейского Союза

Что касается подхода к энергетической модернизации, правительство Латвии определило рентабельный подход, основанный на статье 5 Европейской директивы по энергоэффективности зданий (EPBD) 2010/31 / EU. На практике это означает, что 60-70% жилищного фонда Латвии можно модернизировать с минимальными затратами. Это составляет примерно 25-27 тыс. многоквартирных домов или около 37 млн. м². В NAP2027 запланировано повышение энергоэффективности 40 тыс. квартир на текущий период финансирования, что соответствует примерно 800 многоквартирным домам (при условии, что площадь квартиры составляет 50 м²). В результате будет модернизировано 2 млн. м². Кроме того, ежегодно запланировано строительство 10 тыс. новых квартир к 2027 году.

С учетом того, что согласно опросам 60% собственников квартир заинтересованы в модернизации своего жилья с софинансированием ЕС, модернизацию 4 860 многоквартирных домов можно обозначить как главную цель (30% за десятилетие соответствует 8 100 многоквартирным домам). Для достижения этой цели потребуются инвестиции в размере 1,5 млрд. евро. В NAP2027 ориентировочно предусмотрено выделение 163 125 млн. евро на реконструкцию жилых домов. В сочетании с такой же суммой коммерческих кредитов это приведет к бюджету финансирования в размере 326 млн. евро.

Помимо технических и социально-экономических проблем 10-ти летний дефицит финансирования частных домов (1,54 млрд. евро) и городских зданий (1,63 млрд. евро) также негативно сказывается на латвийском обществе. Решением проблем, возникших в ходе массовой приватизации придется заниматься еще долгие годы, поэтому проблемы декарбонизации жилого сектора кажутся одновременно возможностью и тяжелым бременем. Несмотря на то, что до сих пор комплексная модернизация отдельных городских кварталов не играла особой роли, для достижения целей по декорбанизации, а также по социально-экономическим причинам, необходимо разрабатывать соответствующие комплексные концепции.

4. ТЕМП САНАЦИИ

В результате массовой приватизации управление, уход и обслуживание жилья в стране также потребовало реорганизации. В этом длительном процессе с середины 1990-х до середины 2000-х годов в модернизацию многоквартирных домов было инвестировано сравнительно немного. Разрозненная структура собственности не позволяла проводить комплексной модернизации и собственники в основном осуществляли индивидуальные мероприятия, в частности замену окон и входных дверей в квартиры. Во многих случаях это не привело к значительному улучшению энергетического баланса здания, но часто стало причиной дополнительных конструктивных проблем, таких как образование плесени.

Ощутимая и постоянная государственная поддержка по повышению энергоэффективности в жилых домах началась в Латвии только после ее вступления в ЕС в 2004 году. Из-за сложной ситуации, связанной с массовой приватизацией жилищного фонда, ЕС открыл свои структурные фонды в новых странах-членах. Тем самым стало возможным финансирование энергоэффективной санации многоквартирных домов. Для Латвии это означало прекращение многолетнего нежелания поддерживать собственников и необходимость уделять больше внимания вопросу энергоэффективности зданий. В период с 2007 по 2013 год была запущена первая программа государственной поддержки санации многоквартирных домов. После нескольких лет подготовки Латвийское агентство инвестиций и развития (LIAA),



Проект финансируется Европейским Союзом. Мнения, выраженные в настоящей публикации, являются мнением ее авторов и не обязательно отражают взгляды Европейского Союза

скоординировало первую программу поддержки, которая была официально расценена как стартовая, чтобы не возлагать слишком большие надежды. Из запланированного финансирования в размере 77,8 млн. евро, 63,2 млн. евро могли быть использованы в выше указанный период. Из 1 365 поданных проектных заявок было модернизировано 741 домов. Инвестиционные затраты по реализованным проектам составили 149,7 млн. евро.

В следующем периоде финансирования структурного фонда с 2014 по 2020 годы государственный финансовый институт ALTUM, созданный в 2013 году, взял на себя координацию программы поддержки энергоэффективности в жилых домах. Подача проектных заявок началась в сентябре 2016 года, и они будут реализованы к 31 декабря 2022 года. С начала действия программы по всей Латвии были поданы 989 проектных заявок, ориентировочная стоимость проектов составляет 420 млн. евро. Строительные работы уже завершены в 264 домах, 51 многоквартирный дом находится в процессе модернизации, а остальные представленные проекты находятся на разных стадиях подготовки проекта. Недавно правительство Латвии выделило дополнительно 35 млн. евро на модернизацию многоквартирных домов, которые покроют потенциальный разрыв между периодами финансирования, в результате будет модернизировано около 138 дополнительных зданий.

Однако, несмотря на все эти усилия, темп модернизации в Латвии очень низкий. Только около 1 000 многоквартирных домов были полностью модернизированы с момента обретения Латвией независимости и, как вышеописано, в основном только после 2009 года. Таким образом, темп модернизации за последние десять лет составил около 2,5% с большими ежегодными колебаниями из-за прерывистого предоставления субсидий. Таким образом, ежегодный уровень модернизации намного ниже 1%, и его увеличение остается очень большой проблемой для Латвии на ближайшие годы и десятилетия.

Как упоминалось выше, Латвия поставила цель модернизировать 2 000 жилых домов за десять лет (2021-2030), что соответствует темпам модернизации 5,2%.

Термин «темп модернизации» был впервые определен в NAP2027 как новый показатель, позволяющий установить базовые и целевые значения. Для базового 2021 года целевые значения на 2024 год составляют 2%, а на 2027 год - 3% как долю обновленного жилья в год в отношении к общему жилищному фонду. `Волна модернизации` для страны имеет огромное экономическое значение. Этот сектор явно требует большего внимания, чем раньше, в том числе более точного определения темпов модернизации, которые необходимо достичь.

5. СТАНДАРТЫ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ

Энергопотребление строительного сектора составляет до 30% от общего энергетического сектора, поэтому строительный сектор имеет значительный потенциал для достижения общих целей по энергоэффективности. Большинство существующих зданий имеют высокое энергопотребление и значительно более низкие энергетические характеристики по сравнению с доступными в настоящее время технологиями. Большинство этих зданий будут эксплуатироваться в течение продолжительного периода времени, поэтому важна комплексная модернизация этих зданий, повышающая их энергоэффективность. Однако, следует отметить существующую амортизацию жилых и нежилых зданий. По данным Государственной земельной службы общий процент износа жилых домов составляет 38,9%, а у нежилых - 41%.



Латвийскому законодательству потребовалось несколько лет, чтобы заменить советские строительные стандарты и постепенно повысить энергетические стандарты. Только с 2015 года требования к ограждающим конструкциям здания стали строже. Постановление Кабинета министров об энергетической сертификации зданий (2013 г., с поправками 2015 г.) ввело шесть классов энергоэффективности и определило требования к энергоэффективности модернизированных зданий. Зданиям, превышающим установленный пороговый уровень (класс F, выше 150 кВтч/м²/год), необходимы меры по повышению энергоэффективности. В апреле 2014 г. требования новой редакции Директивы 2010/31 / ЕС были включены в национальный Строительный стандарт. За ним следует новый Строительный стандарт (вступивший в силу с 2020 г.). Новый стандарт напрямую включает требования к энергоэффективности (в кВтч/м²/год) для новых и перестроенных/модернизированных зданий. Цель скорректированных максимальных значений U заключается в том, чтобы исключить проектирование небезопасных строительных элементов.

Начиная с 2021 года новостройки должны быть зданиями с почти нулевым потреблением энергии, а допустимый уровень энергоэффективности модернизированных многоквартирных домов составляет ≤ 80 кВтч/м²/год (односемейные дома ≤ 90). Пока в Латвии мало практического опыта строительства зданий с почти нулевым потреблением энергии, в основном это были пилотные проекты. Это направление и дальше будет развиваться в рамках программ поддержки. С другой стороны, планка для модернизированных зданий не кажется очень амбициозной. На практике, во многих случаях была достигнута более высокая экономия, поэтому даже более низкие показатели энергопотребления кажутся реалистичными. Если среднее энергопотребление составляло 165 кВтч/м²/год, то после проведения работ по модернизации этот показатель стал в среднем на 67% ниже, и составил 54 кВтч/м²/год.

С 2010 года в Латвии действует Закон об управлении жилыми домами. В соответствии со статьей 8 Закона на каждый жилой дом заводится «дело дома». Файл «дело дома» может быть в бумажном или электронном виде и включает, среди прочего, техническую документацию - технический паспорт (планы, схемы), проектную документацию, энергетический паспорт и энергетический план, результаты технического обследования дома и т.д. Другая актуальная информация для управления жилым домом также может быть включена в данный документ. Распоряжение Кабинета правительства от 28 сентября 2010 года № 907 «Об обследовании, техническом обслуживании, текущем ремонте и минимальных требованиях по энергоэффективности жилого дома» устанавливает минимальные требования по обеспечению энергоэффективности жилого дома. В соответствии с этим распоряжением управляющий жилым домом обязан планировать мероприятия по повышению энергоэффективности, если среднее потребление тепловой энергии в жилом доме превышает требования, изложенные в этом распоряжении.

Особенно в жилищном секторе с его раздробленной структурой собственности очень важна профессиональная работа управляющего и сервисного персонала по техническому обслуживанию. Управляющие играют все более важную роль в планировании и реализации проектов по модернизации. Латвия учла это, введя обязательное обучение для управляющих и их обязательную квалификацию, что еще не принято в международном масштабе.

РИСУНОК 1



Проект финансируется Европейским Союзом. Мнения, выраженные в настоящей публикации, являются мнением ее авторов и не обязательно отражают взгляды Европейского Союза



Типичный многоквартирный дом серии 104 1970-х годов до и после санации (экономия энергии более 60%). Здание в Елгаве было одним из первых зданий, прошедших комплексную модернизацию, и получило награду в конкурсе «Лучшее энергоэффективное здание в Латвии» в 2010 году.

6. ИНСТРУМЕНТЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Основным инструментом финансирования энергетической модернизации жилых зданий является сочетание субсидий и коммерческих кредитов. В основном субсидии выделяются из средств ЕС (порядка 85%) и государственного бюджета. Доступные бюджеты тесно связаны с периодами структурных фондов ЕС. До сих пор это регулярно приводило к определенным перебоям в предоставлении средств и к застою на рынке. Как упоминалось выше, институт государственного финансирования ALTUM отвечает за координацию программы государственного финансирования модернизации многоквартирных домов и за предоставление финансирования. Сама политика финансирования и программа финансирования находятся в ведении Министерства экономики, а Министерство окружающей среды и регионального развития отвечает за общественные здания.

Для правительства Латвии в сотрудничестве с коммерческими банками остается серьезной задачей предложить финансирование способное мотивировать собственников проводить энергоэффективные мероприятия по санации. В идеале финансировать модернизацию возможно за счет экономии затрат на энергию, что позволит сократить долю субсидий и, как результат, модернизировать большее количество зданий. На сегодняшний день привлечение частных лиц в модернизации многоквартирных домов, хотя это является одной из целей правительства, не принесло результатов. Использование ЭСКО пока не увенчалось успехом и, очевидно, этот механизм трудно применим при модернизации жилья. Чтобы мотивировать собственников участвовать в программе государственных субсидий по санации многоквартирных домов и подать заявку, некоторые администрации оказывают помощь в подготовке необходимых документов таких как энергоаудит и технический проект. Софинансирование может составлять до 50%, но не более 1,75 евро/м². Поскольку решение о модернизации должно быть принято большинством всех собственников на собрании собственников, эта поддержка очень важна. Еще одним инструментом для администраций является предоставление налоговых льгот владельцам санированных зданий.

7. ПОЛИТИЧЕСКИЕ ИНСТРУМЕНТЫ



Проект финансируется Европейским Союзом. Мнения, выраженные в настоящей публикации, являются мнением ее авторов и не обязательно отражают взгляды Европейского Союза

Инструменты, используемые в настоящее время и те, которые будут использоваться в будущем, представляют собой сочетание инвестиционной поддержки, регулирования, информационных мероприятий и содействия исследованиям и разработкам. Наиболее важным политическим инструментом в жилищном секторе является использование средств ЕС вместе с государственными фондами для поощрения жильцов брать кредиты (в основном коммерческие) для проведения комплексной энергоэффективной санации. Этот инструмент останется основным стимулом для модернизации и может быть дополнительно оптимизирован и адаптирован Министерством экономики, финансовым учреждением ALTUM, коммунами и другими представителями в пользу постепенного сокращения субсидий, продления сроков погашения и т. д.

«Дело дома» представляет актуальную информацию о состоянии здания, определенных мероприятиях по обеспечению безопасности, как например: регулярные, предписанные законом проверки систем отопления и вентиляции, что способствует повышению осведомленности собственников/ассоциаций собственников. Проверенный и успешный инструмент - кампания «Жить теплее!» («Dzīvo siltāk!») была запущена в 2010 году Министерством экономики одновременно со стартом первой государственной программы поддержки санации многоквартирных домов. В коммуникационной кампании, разработанной для продвижения энергоэффективности зданий в Латвии, также участвовали отраслевые ассоциации, предприятия и эксперты. Помимо освещения административных и организационных вопросов, связанных с подачей заявок на проекты и управлением многоквартирными домами, информационная кампания также регулярно информирует людей о стандартах качества, технологиях и последних тенденциях в модернизации зданий. За десять лет кампании было организовано несколько конференций, семинаров, тренингов, дискуссий и публикаций на национальном, региональном и местном уровнях. Установлена двусторонняя связь через социальные сети, что позволяет напрямую общаться с гражданами. Министерство экономики организовывало семинары, конференции и различные дискуссии, участвовало в ярмарках и выставках. Об успехе кампании можно судить по постоянно растущему количеству проектных заявок, поданных на финансирование. В рамках кампании с 2011 года регулярно проводится конкурс «Лучшее энергоэффективное здание», в котором оцениваются здания, санированные в прошлом году.

8. СОПУТСТВУЮЩИЕ МЕРОПРИЯТИЯ

Помимо модернизации той части жилищного фонда Латвии, которая может быть модернизирована на устойчивой основе, наличие доступного жилья и, следовательно, строительство новых квартир и развитие рынка арендного жилья является параллельной серьезной проблемой для страны. Для того, чтобы расширить предложения на рынке жилья, необходимы дополнительные субсидии для привлечения инвесторов в новые энергоэффективные (арендные) дома, и необходимо завершить долгосрочную реформу закона об аренде. Правительство Латвии ожидает, что после устранения препятствий на рынке аренды около 600 млн. евро будут ежегодно инвестироваться в новые и энергоэффективные здания. Новостройки и ремонт социального жилья также будут субсидироваться из государственных и коммунальных фондов для поддержки малообеспеченных людей и лиц, стоящих в очереди на получение жилья. Программа финансирования и гарантий для молодых семей по улучшению доступа к жилой недвижимости должна быть больше направлена на покупку энергоэффективных квартир. При дополнительном финансировании предполагается приобретение энергоэффективных квартир, нежели покупка ранее свободных квартир в панельных домах.



Проект финансируется Европейским Союзом. Мнения, выраженные в настоящей публикации, являются мнением ее авторов и не обязательно отражают взгляды Европейского Союза

В рамках национального плана развития (NAP2027) впервые должно быть рассмотрено повышение энергоэффективности частных домов. Для этого должны быть созданы как правовые, так и финансовые рамочные условия.

9. ВЫВОДЫ, ПРОБЛЕМЫ, ОГРАНИЧЕНИЯ, РЕАЛИСТИЧНОСТЬ ПЛАНОВ ДЕКАРБОНИЗАЦИИ

Показатели Латвии в отношении декарбонизации жилья все еще скромны с учетом национальных целей, а также по сравнению с европейскими индексами и пока недостаточны для достижения цели по нулевым чистым выбросам к 2050 году. Латвия продолжает решать проблемы тяжелого наследия 30-летней давности, связанные с массовой приватизацией плохо обслуживаемого и неэнергоэффективного жилья, что до недавнего времени не приводило к значительному прогрессу в повышении энергоэффективности в зданиях.

Между тем, были заложены основы для мобилизации собственников, с одной стороны, и практического осуществления модернизации зданий управляющими компаниями, с другой. Для достижения более высоких объемов и темпов модернизации вместе с дальнейшим ее углублением необходимо включение возобновляемых источников энергии и инноваций с учетом возникающих ограничений потенциала строительного сектора. Например, подход к серийной санации с использованием сборных элементов, который начался в Эстонии и распространяется в некоторых странах Западной Европы имеет несколько положительных моментов: возрастает скорость модернизации, развивается местная деревообрабатывающая промышленность, предоставляет возможность к доступному жилью, способствует городскому развитию.

Для более целенаправленного использования органических финансовых ресурсов необходимо оптимизировать подходы к комплексному развитию городских территорий и решению проблем, связанных с изношенными и брошенными зданиями. Вовлечение фондов ЕС и новые возможности, предлагаемые Фондом восстановления ЕС, должны быть использованы более последовательно для национальной декарбонизации. В итоге модернизация жилья может дать существенный и устойчивый импульс внутренней экономике и местному развитию.

ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРЫ

National Energy and Climate Plan of Latvia 2021 – 2030,

Draft for submitting to the European Commission for Evaluation.
https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/ec_courtesy_translation_lv_necp.pdf
(assessed on 14.2.2021)

National Development Plan of Latvia for 2021-2027.

https://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/inline-files/NAP2027__ENG_2.pdf (assessed on 14.2.2020)

Sustainable Development Strategy of Latvia until 2030 (Latvia 2030).

https://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/inlinefiles/LIAS_2030_en_1.pdf (assessed on 14.2.2020)

Information report on Long-term strategy for the renovation of buildings, Riga 2020.

https://ec.europa.eu/energy/sites/default/files/documents/lv_2020_ltrs_official_translation_en.pdf
(assessed on 14.2.2020)



Проект финансируется Европейским Союзом. Мнения, выраженные в настоящей публикации, являются мнением ее авторов и не обязательно отражают взгляды Европейского Союза

National Development Plan of Latvia for 2014-2020.

https://www.pkc.gov.lv/images/NAP2020%20dokumenti/NDP2020_English_Final.pdf

Financial accessibility for energy efficiency improvement in multi-apartment buildings, Ex ante assessment, 2015.

<https://www.ficompass.eu/sites/default/files/publications/exante-ee-in-multiapartment-buildings-en.pdf> (assessed on 14.2.2020)

Policy Actions for Affordable Housing in Latvia, OECD, 2020. https://issuu.com/oecd.publishing/docs/latvia_housing_report_web-1 (assessed on 14.2.2020).

