

RĪGAS TEHNISKĀ UNIVERSITĀTE
INŽENIEREKONOMIKAS UN VADĪBAS
FAKULTĀTE

Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma
ekonomikas institūts

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS UN EKONOMIKAS ATTĪSTĪBA: ZINĀTNES UN PRAKSES SINERĢIJA

Sandas Geipeles un Rajas Kočanovas redakcijā

Zinātniskā monogrāfija

Recenzenti

Tālavš Jundzis
Namejs Zeltiņš
Maira Leščevica

RTU Izdevniecība
Rīga 2019

Autoru kolektīvs Sandas Geipeles un Rajas Kočanovas vadībā. **Nekustamais īpašums un ekonomikas attīstība: zinātnes un prakses sinerģija.** Zinātniskā monogrāfija. Rīga: RTU Izdevniecība, 2019. 239 lpp.

Kolektīvā zinātniskā monogrāfija "Nekustamais īpašums un ekonomikas attīstība: zinātnes un prakses sinerģija" ietver oriģinālu viedokli par tādiem tematiem kā nekustamā īpašuma tirgus, mājokļi, pilsētekonoms un plānošana, vērtēšana, ilgtspēja, kreativitate, dzīvojamo māju un sociālo mājokļu pārvaldīšana, ciemu plānošana, darījumi ar nekustamo īpašumu, reģionu struktūrizmaiņas un izaugsme, energoefektivitate, kvaziģeoīda reģionālā modeļa izmantošana, nodarbinātība un augstākās izglītības nozīme darba tirgū nacionālā līmenī, kas paplašina izpratni par tematu zinātnisko un praktisko vērtību.

Kolektīvās zinātniskās monogrāfijas saturā ietilpst trīs nodaļas, kas veltītas mājokļu tirgus dimensiju un komercīpašumu, nekustamā īpašuma attīstības plānošanas un tiesisko aspektu, kā arī mājokļu tirgus problēmu un nekustamā īpašuma darbības jomas speciālistu profesionālās kompetences zinātniskai izpētei. Monogrāfijā iekļauti pēdējo desmit gadu laikā veiktās pētniecības rezultāti, iepazīstinot lasītāju ar pētījumu starpdisciplināro raksturu. Monogrāfijas autoru zinātniski praktiskās atziņas, kā arī pētījumu rezultāti ir izmantojami tautsaimniecības nozaru zinātniskās izpētes darbos, jauno zinātnieku un studentu pētījumos un ir paredzēti jomas profesionāļu vajadzībām visos ietekmes līmeņos.

Recenzenti Tālavas Jundzis, *Dr. habil. sc. pol., Dr. iur.*,
akadēmiķis, Latvijas Zinātņu akadēmija
Namejs Zeltniš, *Dr. habil. sc. ing.*,
vadošais pētnieks, Latvijas Zinātņu akadēmija
Maira Leščevica, *Dr. oec.*,
profesore, Vidzemes augstskola

Zinātniskās redaktore Sanda Geipele, *Dr. oec.*,
asoc. profesore, Rīgas Tehniskā universitāte
Raja Kočanova, *Dr. sc. admin.*,
docente, Rīgas Tehniskā universitāte

Kolektīvā zinātniskā monogrāfija apstiprināta publicēšanai RTU Zinātnes padomes sēdē 2019. gada 18. martā, protokols Nr. 04000-3/4.

Literārā redaktore Inga Skuja
Tehniskā redaktore Irēna Skārda
Maketa dizains Baiba Puriņa
Vāka dizains Paula Lore

<https://doi.org/10.7250/9789934222313>

ISBN 978-9934-22-230-6 (print)

978-9934-22-231-3 (pdf)

© Rīgas Tehniskā universitāte, 2019

The collective of authors led by Sanda Geipele and Raja Kočanova. **Real Estate and Economic Development: Synergy of Science and Practice.** Scientific Monograph. Riga: RTU Press, 2019. 239 p.

The collective scientific monograph “Real Estate and Economic Development: Synergy of Science and Practice” presents original views on topics such as real estate market, housing, urban economy and planning, valuation, sustainability, creativity, residential building and social housing management, village planning, real estate transactions, regional structural change and growth, energy efficiency, the use of a quasi-geoid regional model, employment and the role of higher education in the labour market at the national level, which raise awareness of the scientific and practical value of the topics.

The collective scientific monograph consists of three chapters devoted to the research of the housing market dimension and commercial property, planning and legal aspects of real estate development, as well as housing market problems and professional competence of real estate professionals. The monograph presents the results of the research conducted over the past ten years, demonstrating the interdisciplinary nature of research to the reader. The scientific and practical findings of the authors of the monograph, as well as the results of the research can be used in scientific research of economic sectors, in the research of young scientists and students, and are intended to meet the needs of professionals at all levels of influence.

Reviewers Tālavš Jundzis, *Dr. habil. sc. pol., Dr. iur.*,
Academician, Latvian Academy of Sciences
Namejs Zeltiņš, *Dr. habil. sc. ing.*,
Leading Researcher, Latvian Academy of Sciences
Maira Leščevica, *Dr. oec.*,
Professor, Vidzeme University of Applied Sciences
Scientific Editors Sanda Geipele, *Dr. oec.*,
Assoc. Professor, Riga Technical University
Raja Kočanova, *Dr. sc. admin.*,
Docent, Riga Technical University

The collective scientific monograph has been published in accordance with the resolution of RTU Scientific Council of 18 March, 2019, minutes No. 04000-3/4.

Literary Editor Inga Skuja
Technical Editor Irēna Skārda
Design Baiba Puriņa
Cover Design Paula Lore

<https://doi.org/10.7250/9789934222313>

ISBN 978-9934-22-230-6 (print)
978-9934-22-231-3 (pdf)

© Riga Technical University, 2019

AUTORI

Ineta Geipele

RTU Inženierekonomikas un vadības fakultāte
Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts
Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas un vadīšanas katedra

Sanda Geipele

RTU Inženierekonomikas un vadības fakultāte
Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts
Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas un vadīšanas katedra

Raja Kočanova

RTU Inženierekonomikas un vadības fakultāte
Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts
Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas un vadīšanas katedra

Armands Auziņš

RTU Inženierekonomikas un vadības fakultāte
Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts
Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas un vadīšanas katedra

Iveta Balčiņa

Latvijas Republikas Labklājības ministrija

Ilze Judrupa

RTU Inženierekonomikas un vadības fakultāte
Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts
Teritoriju attīstības pārvaldības un pilsētekonomikas katedra

Jānis Kaminskis

RTU Būvniecības inženierzinātņu fakultāte
Transportbūvju institūts
Ģeomātikas katedra

Līga Kamola

RTU Inženierekonomikas un vadības fakultāte
Uzņēmējdarbības inženierijas un vadības institūts
Tālākizglītības nodaļa

Uldis Kamols

RTU Inženierekonomikas un vadības fakultāte
Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts
Teritoriju attīstības pārvaldības un pilsētekonomikas katedra

Linda Kauškale

RTU Inženierekonomikas un vadības fakultāte
Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts
Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas un vadīšanas katedra

Nikita Kočanovs

RTU Inženierekonomikas un vadības fakultāte
Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts
Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas un vadīšanas katedra
SIA "Oberon Tehnika"

Valerijs Komisarovs

SIA "VK legal"

Una Krutova

RTU Būvniecības inženierzinātņu fakultāte
Transportbūvju institūts
Ģeomātikas katedra

Krists Mertens

SIA "Enefit"

Aleksandra Mihņenoka

RTU Inženierekonomikas un vadības fakultāte
Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts
Teritoriju attīstības pārvaldības un pilsētekonomikas katedra

Kaspars Plotka

RTU Inženierekonomikas un vadības fakultāte
Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts
Teritoriju attīstības pārvaldības un pilsētekonomikas katedra

Armands Puķītis

SIA "Rīgas pilsētbūvnieks"

Iveta Puķīte

RTU Inženierekonomikas un vadības fakultāte
Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts
Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas un vadīšanas katedra
SIA "Ādažu namsaimnieks"

Edgars Pudzis

RTU Inženierekonomikas un vadības fakultāte
Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts
Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas un vadīšanas katedra
Rīgas Austrumu klīniskā universitātes slimnīca

Mārtiņš Reiniks

RTU Būvniecības inženierzinātņu fakultāte
Transportbūvju institūts
Ģeomātikas katedra

Auseklis Sarkans

SIA "Starlex Real Estate"

Iveta Stāmure

RTU Inženierekonomikas un vadības fakultāte
Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts
Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas un vadīšanas katedra

Maija Šenfelde

RTU Inženierekonomikas un vadības fakultāte
Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts
Teritoriju attīstības pārvaldības un pilsētekonomikas katedra

Didzis Usenieks

SIA "Eiroeksperts"

Jānis Vanags

RTU Inženierekonomikas un vadības fakultāte
Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts
Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas un vadīšanas katedra

Atis Vallis

SIA "Geostar"

Jānis Viesturs

RTU Inženierekonomikas un vadības fakultāte
Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts
Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas un vadīšanas katedra
SIA "Pastorāts"

Jānis Viržbickis

LU Biznesa, vadības un ekonomikas fakultāte

Alise Vītola

RTU Inženierekonomikas un vadības fakultāte
Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts

SATURS

IEVADS	8
I MĀJOKĻU TIRGUS DIMENSIJAS UN KOMERCĪPAŠUMI	
1. MĀJOKĻU HETEROGENITĀTES DIMENSIJAS UN TO ELEMENTI	15
<i>Jānis VANAGS, Ineta GEIPELE, Auseklis SARKANS, Didzis USENIEKS</i>	
2. KOMERCĪPAŠUMI NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGŪ BALTIJAS VALSTĪS	31
<i>Valērijs KOMISAROVS, Raja KOČANOVA, Linda KAUSKALE, Ņikita KOČANOVS</i>	
II PLĀNOŠANAS UN TIESISKIE ASPEKTI NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA ATTĪSTĪBĀ	
3. SABIEDRĪBAS IESAISTE CIEMU ATTĪSTĪBĀ: LATVIJAS PIEMĒRS	65
<i>Edgars PUDZIS, Sanda GEIPELE, Ineta GEIPELE</i>	
4. ATTĀLINĀTAIS DARBS GUDRAI UN ILGTSPĒJĪGAI REĢIONU IZAUGSMEI	81
<i>Ilze JUDRUPA, Iveta BALTIŅA, Alise VĪTOLA</i>	
5. LATVIJAS REĢIONU ATŠKIRĪBAS STRUKTŪRIZMAIŅU IETEKMĒ	94
<i>Aleksandra MIHŅENOKA, Maija ŠENFELDE</i>	
6. KULTŪRAS UN KREATIVITĀTES IETEKME UZ PILSĒTAS EKONOMIKU	114
<i>Kaspars PLOTKA, Jānis VIRŽBICKIS</i>	
7. PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU ĪRES UN PĀRVALDĪŠANAS POLITIKA	136
<i>Iveta Puķīte, Ineta Geipele, Armands Puķītis</i>	
8. GRAUSTU IETEKME UZ PILSĒTAS EKONOMIKU	168
<i>Uldis KAMOLS, Līga KAMOLA, Kristis MERTENS</i>	

9. KVAZIĢEOĪDA REĢIONĀLĀ MODEĻA PILNVEIDOŠANAS PROCESA NOVĒRTĒJUMS LATVIJĀ	178
<i>Jānis KAMINSKIS, Atis VALLIS, Ineta GEIPELE, Iveta STĀMURE, Mārtiņš REINIKS, Una KRUTOVA</i>	
10. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA DUE DILIGENCE PROCESS STARPTAUTISKAJOS DARĪJUMOS AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU LATVIJĀ	192
<i>Jānis VIESTURS, Armands AUZIŅŠ</i>	
III MĀJOKĻU TIRGUS PROBLĒMAS UN NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA DARBĪBAS JOMAS SPECIĀLISTU PROFESIONĀLĀ KOMPETENCE	
11. ENERGOEFEKTIVITĀTES NOZĪME ILGTSPĒJĪGĀ ATTĪSTĪBĀ: LATVIJAS PIEREDZE	207
<i>Iveta PUĶĪTE</i>	
12. DZĪVOJAMO MĀJU PĀRVALDĪŠANAS SPECIĀLISTU KAPACITĀTE LATVIJĀ.....	224
<i>Iveta PUĶĪTE, Iveta STĀMURE, Ineta GEIPELE</i>	
KOPSAVILKUMS.....	238
SUMMARY.....	239

IEVADS

Globalizācijas un tehnoloģiski intelektuālās attīstības laikmetā ir nepieciešama inteligenta pastāvošās lietu būtības diskusija esošajos sociālekonomiskajos un institucionālajos apstākļos. Būtiskākie iemesli šādai diskusijai, pirmkārt, ir šo lietu būtības dinamiskā attīstība mūsdienu sabiedrībā, kas ir galvenais virzītājspēks cilvēces vēsturē vairāk nekā jebkad agrāk. Izrietoši no minētā, sabiedrība nemitīgi ir patērējusi visu enerģētikas jomu resursus, īpaši nedomājot par ilgtspēju: ekonomisko, sociālo un apkārtējās vides. Lai attīstītu ilgtspējīgu, resursefektīvu un konkurētspējīgu ekonomiku, nepieciešamas inovatīvas pieejas saimniekošanai, kuru mērķis ir saglabāt materiālu un resursu vērtību un lietderību, cik ilgi vien iespējams, kā arī pārvarēt sociālās kohēzijas un imigrācijas problēmas un sekmēt inovatīvas darbības un idejas, ko atbalsta gan valsts, gan privātais sektors, apvienojot konstruktīvus vides aizsardzības risinājumus un pārlicinošu uzņēmējdarbības loģiku. Turklāt šāda saimniekošana iespējama ar kvalificētu darbaspēku, kam ir atbilstoša un kvalitatīva augstākā izglītība, kas savukārt ir izšķirošs faktors ekonomiskajai izaugsmei, sekojot līdzīgai pasaules tendencēm un modernizējot vienkāršos ražošanas procesus, kā arī radot papildu pievienoto vērtību saviem produktiem.

Kolektīvā zinātniskā monogrāfija “Nekustamais īpašums un ekonomikas attīstība: zinātnes un prakses sinerģija” iepazīstina lasītājus ar pēdējo desmit gadu laikā veikto starpdisciplināro pētījumu kolekciju par nekustamā īpašuma un ekonomikas attīstības jautājumiem, kas ietver autoru oriģinālu viedokli par tādiem tematiem kā nekustamā īpašuma tirgus, mājokļi, pilsētekonomika un plānošana, ilgtspēja, kreativitāte, dzīvojamo māju un sociālo mājokļu pārvaldīšana, ciemu plānošana, darījumi ar nekustamo īpašumu, reģionu struktūrizmaiņas un izaugsme, energoefektivitāte, kvaziģeoīda reģionālā modeļa izmantošana, nodarbinātība un augstākās izglītības nozīme darba tirgū nacionālajā līmenī. Tādējādi monogrāfijā aplūkotā tematika atbilst būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas mācību priekšmetu kontekstam, paplašinot izpratni par nekustamā īpašuma un ekonomikas attīstības dažādajiem aspektiem un to mijiedarbību, kā arī sniedz vērtīgu ieskatu par specifiskiem nekustamā īpašuma un ekonomikas attīstības jautājumiem.

Monogrāfijas “Nekustamais īpašums un ekonomikas attīstība: zinātnes un prakses sinerģija” mērķis ir iepazīstināt lasītāju ar specifiskiem jautājumiem, kas saistīti ar nekustamā īpašuma un ekonomikas attīstību

Latvijas apstākļos, ar šajā sfērā sastopamajām aktuālajām problēmām, īpatnībām, zinātnisko un radošo izpēti – gan no teorētiskā viedokļa, gan no praktiskās pielietojamības aspekta dažādu zinātnieku, pētnieku un profesionāļu redzējumā.

Kolektīvās zinātniskās monogrāfijas **struktūru** veido trīs nodaļas, kas aptver jautājumus gan par mājokļu tirgus dimensijām, komercīpašumiem, plānošanas un tiesisko aspektu ietekmi uz nekustamā īpašuma attīstību, gan arī par mājokļu tirgus problēmām un risinājumiem un izglītības kapacitātes un profesionālās kompetences aktualitātēm.

Pirmā monogrāfijas nodaļa ir veltīta mājokļu tirgus dimensijas jautājumiem, kas risināti Jāņa Vanaga, Inetas Geipeles, Ausekļa Sarkana un Didža Usenieka pētījumā. Autori definē, ka mājokļu heterogenitāte ir objektīva parādība, kuras saturu veido mājokļu unikalitāte – katram mājoklim raksturīgās atšķirības –, kas pētījuma ietvaros tiek sadalītas noteiktās un savstarpēji saistītās grupās. Teorijā un praksē ir pierādījies, ka heterogenitāti veidojošās grupas ietekmē viena otru un piedalās mājokļu tirgus vērtības un darījuma cenas veidošanā. Tādējādi pētījuma rezultāti liecina, ka ārējā un iekšējā vidē dominējošo faktoru ietekmē pastāvīgi mainās mājokļu heterogenitātes sociāli ekonomiskais saturs, kas mūsdienās ir kļuvis par nozīmīgāko informācijas asimetrijas cēloni. Valērijs Komisarovs, Raja Kočanova, Linda Kauškale un Ņikita Kočanovs konstatē, ka pēdējos gados Baltijas valstīs ir vērojama ekonomiskā attīstība un palielinās starptautisko investoru interese par šo reģionu. Autori novērtē vispārārstītus komercīpašumu veidus, analizējot vadošo nekustamā īpašuma kompāniju tirgus apskatus, un pēta komercīpašumu tirgus situāciju Baltijas valstīs – Lietuvā, Igaunijā un Latvijā – kopēji un katrā no tām atsevišķi, norādot pieprasītāko/aktīvāko komercīpašumu segmentu. Izvirzīti ieteicamie komercīpašumu investīciju segmenti, ņemot vērā katras valsts īpatnības.

Otrā monogrāfijas nodaļa ietver plānošanas un tiesisko jautājumu ietekmi uz nekustamā īpašuma attīstību daudzpusīgu izskatīšanu, kur Edgara Pudža, Sandas Geipeles un Inetas Geipeles pētījums sniedz ieskatu ciemu attīstības plānošanas būtībā, tajā pašā laikā apskatot ciemu plānošanu no nacionālā regulējuma viedokļa. Vienlaikus tiek apskatīts vietējas nozīmes plānošanas ietvars. Autoru pētījums sniedz priekšlikumu dažādām pieejām sabiedrības iesaistei vietēju attīstības lēmumu pieņemšanā. Ilze Judrupa, Iveta Baltiņa un Alise Vītola konstatē, ka attālinātais darbs var kalpot kā instruments, lai sasniegtu Kohēzijas politikas un ES stratēģijā “Europe 2020” definētos reģionālās attīstības mērķus. Viens no instrumentiem, kā sekmēt gudru un ilgtspējīgu izaugsmi lauku teritorijās, ir attālinātā darba centru izveidošana. Šādi centri nodrošina ieguvumus darbiniekiem, darba devējiem un pašvaldībām. Pamatojoties uz starptautisko pieredzi, autori piedāvā

rekomendācijas jaunu Kohēzijas politikas instrumentu izstrādei Latvijā un citās ES valstīs kvalificēta darbaspēka piesaistīšanai mazāk apdzīvotajiem reģioniem, tādējādi veicinot gudru un ilgtspējīgu izaugsmi ES reģionos. Pētījuma gaitā tika izstrādāta attālinātā darba centru klasifikācija, kas atvieglos attīstības stratēģiju izstrādi konkrētiem attālinātā darba centriem. Aleksandra Mihņenoka un Maija Šenfelde secina, ka nodarbinātības kontekstā specializācija starp Latvijas statistiskajiem reģioniem ir atšķirīga. Turklāt mazāk attīstīti reģioni specializējas nozarē ar zemu pievienoto vērtību, proti, lauksaimniecībā, kas nevar sekmēt reģionu attīstību un iedzīvotāju ienākuma pieaugumu. Atsevišķos reģionos liela daļa saimnieciskās darbības veidu ir zemu apmaksāti, turklāt ne vienmēr darbinieku pārplūde notiek uz labāk apmaksātām nozarēm, kas var arvien negatīvāk ietekmēt reģionu diverģenci un iedzīvotāju labklājību. Tādējādi acīmredzamāka kļūst nepieciešamība pēc pārdomātas tautsaimniecības struktūras gan valsts mērogā, gan reģionos. Kaspars Plotka un Jānis Viržbickis, izskatot kreatīvās un kultūras industrijas kā iespējamās ekonomikas attīstības faktoros pilsētas ekonomikā, pamato, ka kultūra var tikt uzskatīta par jaunu pakāpi pilsētas attīstībā, kas tiek balstīta uz dzīves kvalitāti un kreativitāti, kuras nodrošina zināmu sabalansētību un nosaka izaugsmes potenciāla stabilitāti. Kultūras un atpūtas sfēru attīstība, izmantojot pilsētvides infrastruktūru, tiek noteikta kā viens no iespējamajiem politiskajiem un ekonomiskajiem virzības faktoriem. Autori, veicot matemātisko modelēšanu pēc noteiktiem rādītājiem klasteros septiņās analizētajās pilsētās, vērš uzmanību klasteru saiknei starp kreatīvajām un kultūras nozarēm pilsētu teritoriālajā plānojumā un piedāvā ieņēmumu novērtēšanas metodiku, kā arī sniedz ieteikumus to kultūras organizāciju un iestāžu darbā, kuras ir iesaistītas kreatīvas pilsētvides izveidē. Autori arī veikuši ekonomiskā efekta aprēķināšanas modelēšanu divām iedomātām pilsētām, lai teorētiski aprobētu metodiku, ar kuras palīdzību būtu iespējams novērtēt sociālekonomisko efektu no noteiktu klasteru attīstības. Iveta Puķīte, Ineta Geipele un Armands Puķītis pēta pašvaldības īpašumā esošo dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesus, to atbilstību normatīvo aktu regulējumam un izvērtē riskus, kas kavē dzīvojamā fonda efektīvu un kvalitatīvu uzturēšanu. Lai pašvaldības nodrošinātu likumā noteikto funkciju izpildi saistībā ar dzīvojamo telpu ierādīšanu, katras pašvaldības īpašumā ir noteikts skaits īres dzīvokļu. Šīs funkcijas izpildei daļa pašvaldību būvē tam speciāli paredzētus mājokļus. Uldis Kamols, Līga Kamola un Kristis Mertens norāda, ka nemitīgi pieaugošais pasaules iedzīvotāju skaits, tehnoloģiju risinājumi un zinātnes attīstība ir ietekmējuši pasaules urbanizāciju un globalizāciju. Pilsētu spēja veicināt ekonomikas izaugsmi lielā mērā ir atkarīga no to infrastruktūras, kas ir fiziska un strukturāla pilsētas daļa un veidojas no daudziem tās

elementiem. Infrastruktūra ar laiku nolietojas un, neveicot infrastruktūras vai atsevišķu tās elementu savlaicīgu atjaunošanu, tiek neglābjami veicināta tās pārtapšana graustos. Jānis Kaminskis, Atis Vallis, Ineta Geipele, Iveta Stāmure, Mārtiņš Reiniks un Una Krutova skaidro, ka pēdējo gadu laikā Latvijas teritorijā kopā ar jau esošajiem nacionālajiem kvaziģeoīda modeļiem tiek izmantoti arī citu Eiropas un Skandināvijas valstu kvaziģeoīda modeļi. Tiek novērtēts pārejas process, kas vērsts uz atjaunināto un uzlaboto kvaziģeoīda reģionālo modeļu, analizējot kvaziģeoīda modeļa "LV14" attīstības procesu un izstrādes gaitu, izpētīt esošos precizitātes pētījumus un novērtējot vienotas Eiropas vertikalās atskaites sistēmas ieviešanas problēmas. Tādējādi tiek piedāvāts īstenot visatbilstošākos kvaziģeoīda modeļa risinājumus un izstrādāt jaunas astroģeodēziskās metodes ģeodēziskā atbalsta tīkla unifikācijai, monitoringam, drošībai un ticamībai. Jānis Viesturs un Armands Auziņš skaidro starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu būtību, jo īpaši, ja darījumā iesaistītas personas no valstīm ar atšķirīgām tiesību sistēmām. Autori norāda, ka *due diligence* process ir instruments, kas tiek lietots, lai atvieglotu lēmumu pieņemšanu un samazinātu ar nekustamā īpašuma darījumiem saistītos riskus, konstatējot, ka termins *due diligence* tiek lietots ar vairākām nozīmēm. Tiek izpētīta termina *due diligence* etimoloģija un noteikts, ar kādu nozīmi visbiežāk tas tiek lietots mūsdienās, konstatējot, ka *due diligence* procesā piemērojami projektu vadības principi.

Trešā monogrāfijas nodaļa atklāj mājokļu tirgus īpatnības, problēmas un piedāvā risinājumus. Iveta Puķīte akcentē energoefektivitātes nozīmi daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās saistībā ar to uzturēšanu, izmantojot Eiropas Savienības struktūrfondus kā līdzfinansējumu projektu īstenošanā, kā arī apzina mājokļu atjaunošanas un siltināšanas pieredzi un rezultātus Latvijā. Tiek analizētas potenciālās uzlabojumu iespējas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās Latvijā, lai noteiktu enerģijas taupības ekonomisko potenciālu. Eiropas Savienības atbalsts energoefektivitātes pasākumu īstenošanai dod iespēju dzīvokļu īpašniekiem samazināt siltumenerģijas patēriņu ēkās, tādējādi nodrošinot gan finansiālo rentabilitāti, samazinoties izmaksām par apkuri, gan uzlabojot vidi, samazinoties siltumnīcefekta gāzu izmešiem. Rakstā tiek arī pamatota augstākās izglītības nozīme darba tirgū nacionālajā līmenī un profesionālās kompetences loma nekustamā īpašuma pārvaldīšanā. Iveta Puķīte, Iveta Stāmure un Ineta Geipele atzīst, ka Latvijā, lai varētu pārvaldīt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, tās pārvaldniekam ir nepieciešama attiecīga profesionālā izglītība, kurai saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu jāatbilst vismaz Latvijā pieņemtajam ceturtajam profesionālajam kvalifikācijas līmenim. Informācija par pārvaldniekiem ir pieejama Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijas uzturētajā

pārvaldnieku reģistrā, un autores norāda, ka pārvaldnieku reģistrs šobrīd nesniedz pilnvērtīgu informāciju par pārvaldnieku profesionalitāti. Tiek pētīti Latvijas tirgū esošie dzīvojamo māju pārvaldīšanas modeļi un analizēts pārvaldīšanā iesaistīto speciālistu kvalifikācijas līmenis, secinot, ka pašlaik Latvijā nedarbojas kopīga sistēma praktisko pārvaldnieku izglītības uzskaitē tirgū.

Kolektīvās zinātniskās monogrāfijas “Nekustamais īpašums un ekonomikas attīstība: zinātnes un prakses sinerģija” zinātniskās un praktiskās izpētes rezultātiem ir ne tikai teorētiska nozīme, bet arī praktiskas izmantošanas iespējas uzņēmējdarbības un publisko pārvalžu atsevišķu procesu vadīšanā, lai veicinātu nekustamā īpašuma tirgus attīstību un valsts ekonomisko izaugsmi. Autoru secinājumi un atziņas ir noderīgas gan valsts un pašvaldību institūciju, gan privātā sektora vadīšanas praksē un var nodrošināt pētījumu plānošanu un veikšanu kā valsts, tā neatkarīgo valsts organizāciju vai nozares profesionāļu līmenī.

Autoru kolektīvs uzskata, ka “Nekustamais īpašums un ekonomikas attīstība: zinātnes un prakses sinerģija” veicinās argumentētas diskusijas, zinātnisko refleksiju un, visbeidzot, mērķtiecīgu darbību, kas pamatota uz zināšanām un izpratni.



MĀJOKĻU TIRGUS DIMENSIJAS UN KOMERCĪPAŠUMI

MĀJOKĻU HETEROGENITĀTES DIMENSIJAS UN TO ELEMENTI

1

**JĀNIS VANAGS, INETA GEIPELE, AUSEKLIS SARKANS,
DIDZIS USENIEKS**

<https://doi.org/10.7250/9789934222313.01>

Ievads

Pētījuma aktualitāte ir cieši saistīta ar salīdzinoši lielām cenu svārstībām mājokļu tirgū vidējā laika periodā un konstatētajiem normatīvo aktu pārkāpumiem darījumos ar mājokļiem. Mūsdienų globālajā pasaulē visās valstīs mājokļu tirgus funkcionē regulētas tirgus ekonomikas ietvaros, kura attīstības gaitu pastāvīgi uzrauga attiecīgās valsts institūcijas, lai nepieciešamības gadījumā veiktu preventīvus un/vai korektīvus pasākumus tirgus dalībnieku darbības ierobežošanai jeb aktivizācijai. Pētījumu rezultāti liecina, ka valsts institūciju ietekme uz mājokļu cenas pieaugumu veicinošiem faktoriem dažādās ES un citās pasaules valstīs ir visai atšķirīga. Lai arī attīstītās ES valstīs atrodas vienā globālā ekonomikas sistēmā un līdzīgu ārējās vides faktoru ietekmē, mājokļu cenu pieaugums starp valstīm dažu gadu laikā būtiski atšķiras.

Mājokļu vērtēšanas process kā uzņēmējdarbības veids ir pastāvīgi saistīts ar mājokļu heterogenitātes dimensiju izziņāšanu un to iespējamo izmaiņu prognozi. Diemžēl vērtēšanas praksē nekustamo preču vērtēšanā heterogenitātei tiek veltīta nepietiekama uzmanība, neskatoties uz to, ka mājokļu heterogenitātes kvantitatīvo un kvalitatīvo efektu izziņāšana ir vērtēšanas funkcija un mājokļa tirgus vērtība ir vērtēšanas funkcijas rezultāts. Spēkā esošajā standartā netiek līdzsvarota pagātnes un nākotnes dimensija; tajā pārāk liela uzmanība tiek veltīta pagātnē tapušajiem heterogenitātes elementiem, bet pārāk maza uzmanība – heterogenitātes dimensijām un to elementiem, kas ir jutīgi, nonākot saskarsmē ar sociāli ekonomiskajiem notikumiem nākotnē.

Pēc būtības nekustamo preču vērtēšanas standarts un tam atbilstošās profesionālās darbības ir nekustamo preču, tajā skaitā mājokļu, heterogenitātes sekas. Tādējādi ar vērtēšanas procesā iekļauto darbību palīdzību tiek identificētas nozīmīgākās heterogenitātes dimensijas, lai tirgus dalībniekiem radītu maksimāli objektīvu priekšstatu par nekustamo preču tirgus cenu veidojošajiem elementiem, kas varētu atvieglot vadības lēmumu pieņemšanu saistībā ar iesaistīšanos darījumos. Pētījumu rezultāti liecina, ka vērtēšanas praksē dominē mehāniska pieeja mājokļu tirgus vērtības noteikšanā, turklāt tiek noklusētas cenas iespējamās izmaiņas īsākā un vidējā laika periodā, kas ir būtisks aspekts tirgus dalībniekiem vadības lēmumu pieņemšanai attiecībā uz iesaistīšanos darījumos ar mājokļiem. Diemžēl praksē vērtētāji pievērš uzmanību tikai atsevišķām heterogenitātes dimensijām, un nereti tās tiek uztvertas un analītiski vērtētas atrauti cita no citas, neapzinoties, ka tās ir vienas sistēmas atšķirīgi heterogēnie elementi. Šo elementu mijiedarbība citam ar citu un ārējo vidi nosaka attiecīgās nekustamās preces cenu.

Globālā finanšu krīze, tās cēloņi un mājokļu cenu izmaiņas pēckrīzes periodā skaidri norāda uz vērtēšanas standarta un tā piemērošanas nepilnībām saistībā ar nekustamām precēm raksturīgo heterogenitāti. Šie jautājumi ir nonākuši arī *The World Association of Valuation Organisations* un *The International Valuation Standards Council* uzmanības lokā. Spēkā esošajā standartā uzmanība tiek pievērsta tikai atsevišķām heterogenitātes dimensijām un tās veidojošajiem elementiem, tajā pietrūkst sistēmiskas pieejas, kas lielākā mērā atbilst globāla rakstura izaicinājumiem un var dot skaidrāku priekšstatu tirgus dalībniekiem ne tikai par mājokļu tirgus vērtību, bet arī par tās izmaiņām vismaz tuvāko gadu laikā.

Nemot vērā tēmas aktualitāti, pētījumam tiek noteikts šāds mērķis: **sistēmiskas pieejas ietvaros atklāt mājokļu heterogenitāti veidojošās dimensijas un to kvantitatīvos un kvalitatīvos aspektus veidojošos elementus**, kas nosaka mājokļu tirgus vērtību un ir izmantojami vadības lēmumu pieņemšanai sakarā ar iesaistīšanos mājokļu tirgus darījumos.

Pētījuma metodiku veido savstarpēji saderīgu un papildinošu zinātniskās pētniecības metožu kopa, kurā centrālā vieta ir sistēmiskās pieejas metodikai. Mājokļu heterogenitātes objektīvo aspektu identifikācijā tiek izmantotas novērošanas, salīdzināšanas, analīzes un sintēzes metodes, kā arī dedukcijas un indukcijas metodes. Ar šo metožu palīdzību tiek identificētas mājokļu heterogenitāti veidojošās dimensijas un atklāti šo dimensiju saturu noteicošie objektīva rakstura elementi. Pētījuma tēmai atbilstošu zinātnisko rakstu analītiskā izvērtējumā tiek izmantotas dedukcijas, salīdzināšanas un analīzes metodes, kā arī loģiskās pieejas metode.

Tēmas nosaukumā iekļautais **pētījuma objekts** ir mājokļu heterogenitāte, bet **pētījuma priekšmets** ir mājokļu heterogenitātes dimensijas un to nozīmīgākie elementi, kas tiek pētīti sistēmiskās pieejas ietvaros.

Pētījuma mērķa sasniegšanai tiek izmantots plašs zinātniskās informācijas klāsts. Zinātniski pētnieciskie jautājumi par mājokļu tirgu, kopējo piedāvājumu un pieprasījumu, cenu līmeni un tās ietekmējošiem faktoriem ir bijuši daudzu pasaules valstu zinātnieku uzmanības lokā iepriekšējā gadsimtā. Šajā laikā Eiropas un citām pasaules valstīm nācies piedzīvot milzīgus satricinājumus, kas ir būtiski ietekmējis mājokļu pieejamību daudziem miljoniem iedzīvotāju. Pētījumus aktualizēja 2008. gada globālā mājokļu krīze, kas piespieda atlikt plānus uzlabot sadzīves apstākļus daudzām māsaiņniecībām daudzās pasaules valstīs un kontinentos. Tieši pēdējā globālā krīze ir likusi politiķiem, zinātniekiem un praktiķiem mainīt savu viedokli par mājokļu tirgus nepilnībām un pasākumiem to mazināšanai, nekustamo preču tirgum raksturīgo informācijas asimetriju un mājokļu tirgus vērtību, kura neatbilst globālajiem izaicinājumiem.

Mājokļu heterogenitāte zinātniskajos pētījumos – akadēmiskās informācijas izvērtējums

Tirgus elementu heterogenitāte nonāca ekonomikas pētnieku uzmanības lokā jau pagājušā gadsimta otrajā pusē. Viens no šā pētījuma virziena pionieriem ir *Shervin Rosen* (Rosen, 1974), kas pievērsa uzmanību tirgus dalībnieku atšķirībām saistībā ar to ietekmi uz cenām tirgū, kurā pastāv nepilnīgas iespējas preču aizvietošanai ar pircējam vēlamām alternatīvām iespējām, kas ir raksturīga pazīme katram mājokļu tirgum. Izmantojot *Shervin Rosen* (Rosen, 1974) izstrādātos metodiskos pamatprincipus heterogēnu objektu pētīšanā, *Tony O'Sullivan* (O'Sullivan & Gibb, 2008) izstrādāja hedoniska satura matemātisko modeli īres ieņēmumu noteikšanai. Šajā modelī tika iekļauti vairāki mājokļu heterogenitātes elementi, tādi kā mājokļa konstruktīvās dimensijas, *neighbourhood characteristics*, kā arī mājokļa atrašanās vieta. Savukārt *M. Koopman* (Koopman, 2012) izmantoja *Shervin Rosen* (Rosen, 1974) pētījuma rezultātus, lai izstrādātu detalizētāku *hedonic price model*, tajā iekļaujot mājokļa kvalitāti raksturojošos elementus kā *bundle of attributes* saistībā ar mājokļa heterogenitāti veidojošajiem elementiem. Diemžēl šajos darbos netiek piemērota sistēmiskā pieeja mājokļa heterogenitāti veidojošajām dimensijām, tās kvantitatīvos un kvalitatīvos aspektus ietekmējošiem faktoriem un to savstarpējai mijiedarbībai, kas ir nozīmīgākā mājokļa tirgus vērtība un cenu veidojošā funkcija. Tādējādi praksē

pielietotie hedonisko cenu modeļi nedod iespēju cenā iekļaut visas mājokļu heterogenitātes dimensijas.

Atšķirīgas mājokļu heterogenitātes dimensijas ir kļuvušas salīdzinoši populāras akadēmiskajā vidē. Šo dimensiju dažādu aspektu pētījumiem pievērsušies dažādu pasaules valstu zinātnieki. Mājokļu heterogenitātes dimensiju kvantitatīvo un kvalitatīvo aspektu izziņāšanā jaunākie un nozīmīgākie pētījumi ir apkopoti 1.1. tabulā.

1.1. tabulā iekļautais pētījumu apkopojums ir tikai neliela daļa no pētījumiem, kas saistīti ar mājokļu heterogenitātes dimensijām. Taču ar to ir pietiekami, lai gūtu priekšstatu par mājokļu heterogenitātes dimensiju eksistenci un to saistību ar mājokļu tirgus vērtību un darījumu cenu. Pētījumu rezultāti liecina, ka zinātniskajā vidē populārākās ir tādas dimensijas kā sociālā, tehniskā un ekonomiskā, bet mazāk uzmanības tiek veltīts pārvaldības un ekoloģiskajai dimensijai.

Mājokļu heterogenitātes sociāli ekonomiskās dimensijas izpētei un tās mijiedarbībai ar ārējo vidi nozīmīgi ir pētījumi par pēdējās desmitgadēs lielāko mājokļu krīzi un tai sekojošo globālo finanšu krīzi. Šiem jautājumiem ir pievērsušies *P. De Vries* (De Vries, 2010), *F. Wassenberg* (Wassenberg, 2013), kā arī citu valstu pētnieki. Eiropas valstīm nozīmīgs ir *J. S. Hoekstra* (Hoekstra, 2010) pētījums, kurā ir atklāta mājokļu tirgus heterogenitāte Eiropas valstīs un tirgus reakcija uz globālo krīzi. Šajos pētījumos prioritārais virziens ir ārējā vidē dominējošie faktori un to ietekme uz atsevišķiem mājokļu heterogenitāti veidojošiem elementiem, to kvantitatīvajām un kvalitatīvajām izmaiņām. Mājokļu statisko un dinamisko sistēmu izpētē nozīmīgs ir *Van Der Heijden* (Van Der Heijden, 2013) pētījums, kurā mājokļu statiskā sistēma tiek nošķirta no dinamiskās sistēmas. Taču šādam mājokļu sistēmu iedalījumam drīzāk ir simboliska un deterministiska nozīme. Pēc būtības jebkura mājokļu sistēma ir sabiedrības indivīdu veidotas sistēmas paveids un visas šādas sistēmas ir heterogēnas un dinamiskas, proti, to kvantitatīvais un kvalitatīvais sastāvs mainās sistēmas iekšējo elementu mijiedarbības rezultātā, kā arī šiem elementiem mijiedarbojoties ar sistēmas ārējo vidi – augstāka līmeņa sabiedrisku sistēmu. Arī pats *Van Der Heijden* (Van Der Heijden, 2013) atzīst, ka ekonomikas recesija ietekmē arī statistiskās mājokļu sistēmas, samazinot transakciju skaitu un jaunu mājokļu būvniecību.

1.1. tabula

Pētījumi par mājokļu un/vai mājokļu tirgus heterogenitāti [autoru izstrādāta]

Heterogenitātes dimensijas	Heterogenitātes elementi	Pētījumu autori
Tehniskā dimensija	Ēkas mājokļiem	Castellano u. c. (2016), Seinre u. c. (2014) u. c.
	Sociālā infrastruktūra un tās pieejamība	Agarwa u. c. (2016), Haurin un Brasington (1996), Huh un Kwak (1997) u. c.
	Mājokļu energoefektivitāte	Ayala u. c. (2016), Marius un Claus (2016), Balta-Ozkan u. c. (2014)
Ekonomikas dimensija	Mājsaimniecību ienākumi, īpašnieka profesija	Haurin un Brasington (1996), Koopman u. c. (2012)
	Mājokļu cenas	Wen un He (2015), O'Sullivan un Gibb (2008)
	Mājokļu pieprasījums un piedāvājums	Koopman u. c. (2012), Kurlat (2015), Lindbergh un Wilson (2016)
Sociālā dimensija	Mājokļu pieejamība un bezdarbs	Reed un Ume (2016), Swinkoski (2012), Hernandez (2016)
	Kaimiņi un piegulošās teritorijas	Koopman u. c. (2012), Heijden (2013), O'Sullivan un Gibb (2008)
	Informācijas asimetrija	Koopman u. c. (2012)
	Noziedzības līmenis	Whittaker u. c. (2016), Garth (2006), De Ayala, Galarraga un Spadaro (2016)
	Rasu un etniskie aspekti	Voborníková (2014)
Institucionālā (valsts) dimensija	Mājokļu pārvaldīšana un apsaimniekošana	Gao un Ho (2016), Gao un Chen (2016), Clapham, Franklin un Saugères (2000)
	Valsts mājokļu politika	Lindbergh un Wilson (2016), White (2016), Hanlon (2015), Posey (2016)
	Mājas īpašnieku un ieinteresēto personu vadība	Gao un Chen (2016), Heitel u. c. (2015), Yau (2013), Geipele S. un Slava (2012)
Vides (ekoloģijas) dimensija	Vides ilgtspēja un mājoklis	Gustavsson un Elander (2016), Dezhi u. c. (2016), Castellano u. c. (2016)
	Atkritumi mājokļos	Dewi u. c. (2016), Peterson u. c. (2013), Castellano u. c. (2016)

Mājokļu heterogenitāte un tās objektīvais raksturs

Mājokļu heterogenitāte mājokļu tirgus ekonomikā lietojuma ziņā ir salīdzinoši jauns jēdziens. Dažādos pētījumos par mājokļu tirgu, lai skaidrotu ārēji līdzīgu mājokļu cenas atšķirības, nereti tiek lietoti tādi jēdzieni kā “mājokļu unikalitāte”, “mājokļu atšķirības”, “mājokļu atrašanās vietas saistība ar cenu” u. tml. Šo jēdzienu nepilnība ir saistīta ar to, ka tie neatklāj mājokļu atšķirības veidojošās dimensijas un to satura saistību ar mājokļa tirgus vērtību un darījuma cenu.

Iepriekš minēto apsvērumu dēļ pētījuma ietvaros mājokļu unikalitātes un atšķirību kopas vietā tiek lietots jēdziens “mājokļu heterogenitāte”, kas pilnīgāk atklāj katra mājokļa tehniski ekonomiskā un sociālā satura atšķirības un šo atšķirību veidošanās objektīvo raksturu. Pētījuma ietvaros jēdziens “mājokļu heterogenitāte” tiek skaidrots šādā izklāstā:

mājokļu heterogenitāte – mājokļu tehnisko, pārvaldības, sociāli ekonomiskā un ekoloģiskā rakstura atšķirību kopums, kas izmantojams mājokļu tirgus vērtībā, nosakot darījuma cenu.

Katra jēdziena skaidrojumā var identificēt zinātniski un praktiski nozīmīgākos elementus, kuri nosaka definējamā objekta būtiskākās pazīmes katrā no lietošanas gadījumiem. Šajā gadījumā mājokļu heterogenitātē pētnieciski nozīmīgākais elements ir atšķirību kopums, kura struktūru veido katra mājokļa tehniskās, pārvaldības, sociāli ekonomiskās un ekoloģiskās atšķirības. Turklāt šo atšķirību izcelsmei ir objektīvs raksturs, kas pētījuma ietvaros tiek uzskatīts par nozīmīgu aspektu, bet vadības lēmumu pieņemšanā nereti tas tiek ignorēts. Darba turpmākajā izklāstā tiek atklāts saturs, kas nosaka katras atšķirību kopas ietekmi uz mājokļa tirgus vērtības darījumu cenas noteikšanas procesiem.

Pētījuma ietvaros tiek atklātas šādas mājokļu heterogenitāti veidojošās atšķirību kopas jeb dimensijas:

- a) atšķirības noteicošā tehniskā dimensija;
- b) atšķirības noteicošā sociālā dimensija;
- c) atšķirības noteicošā ekonomiskā dimensija;
- d) atšķirības noteicošā dzīvojamās mājas pārvaldības dimensija;
- e) atšķirības noteicošā ekoloģiskā dimensija.

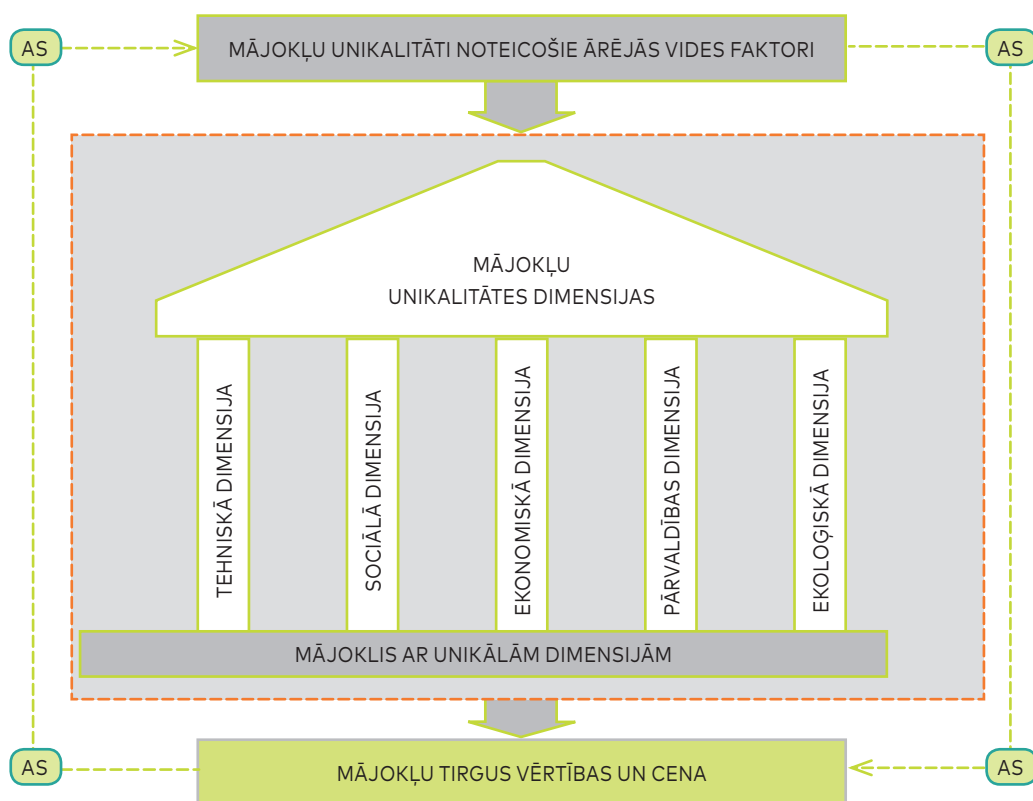
Pētījuma rezultāti liecina, ka mājokļu heterogenitāti veidojošās dimensijas atrodas savstarpējā mijiedarbībā un mijiedarbības efekts atklājas katra mājokļa tirgus vērtībā un darījuma cenā.

Izmantojot sistēmiskās pieejas metodi, autori piedāvā mājokļu heterogenitāti veidojošo modeli, kurā tiek parādītas heterogenitātes kvantitatīvos un kvalitatīvos aspektus veidojošās dimensijas. Viena no tām tiek saistīta ar ekoloģiju, taču jēdziens “ekoloģija” pētījuma ietvaros netiek lietots kā *science that deals with the relationships between groups of living*

things and their environments (Merriam-Webster Dictionary, 2015). Pētījuma ietvaros šis jēdziens attiecas uz cilvēku darbības ietekmē veidojušos dabisko vidi, kura kā unikāls veidojums saskaras ar mājokļu būvniecībai paredzēto zemes gabalu, ietekmē mājas iedzīvotāju veselības stāvokli un atpūtas apstākļus, kā arī piedalās dzīvojamās mājas tirgus vērtības veidošanā konkrētā vietā un laikā.

Izstrādātais mājokļu heterogenitāti veidojošais modelis iekļauts 1.1. attēlā.

1.1. attēlā redzams, ka mājoklis un tā unikalitāti veidojošās heterogenitātes dimensijas iekļaujas sociāli ekonomiskā un tehniskā sistēmā, kuras elementus veido heterogenitātes dimensiju kvantitatīvie un kvalitatīvie aspekti. Mājokļu heterogenitāti veidojošās dimensijas ir cieši saistītas cita ar citu un veido katram mājoklim raksturīgās vērtības, kuras apvienojas lietošanas vērtībā un derīgumā. Šīs heterogenitātes dimensijas veidojas vairāku subjektu un apkārtējās vides mijiedarbības



1.1. att. Mājokļu heterogenitāti veidojošās dimensijas un to saistība ar mājokļu tirgus vērtību [autoru izstrādāts].

rezultātā. Tās ietekmē cita citu un nosaka mājas iedzīvotāju sadzīves apstākļus, kā arī piedalās dzīvojamās mājas tirgus vērtības veidošanā.

Heterogenitāti veidojošās **tehniskās dimensijas** nozīmīgākie satura elementi ir:

- dzīvojamās mājas atrašanās vieta un ģeogrāfiskās koordinātes;
- dzīvojamās mājas apbūves laukums un tai pieguļošā platība;
- dzīvojamās mājas kvantitatīvās dimensijas metriskās vienībās;
- dzīvojamās mājas arhitektoniskā forma un konstruktīvie elementi, to izpildījuma atbilstība tehniskajiem noteikumiem un nolietojuma līmenis;
- dzīvojamās mājas enerģijas resursu piegādes tehniskais nodrošinājums;
- energoresursu un ūdens patēriņš dzīvojamās ēkas ekspluatācijā sadalījumā pa resursu veidiem un mājas dzīvokļiem;
- energoresursu zudumi mājas ekspluatācijā un citi.

Heterogenitāti veidojošās **sociālās dimensijas** nozīmīgākie satura elementi ir:

- dzīvojamās mājas iedzīvotāju demogrāfiskais un nacionālais sastāvs;
- dzīvojamās mājas iedzīvotāju garīgās intereses, to izpausmes efekti un blakusefekti saistībā ar mājas ekspluatāciju un apsaimniekošanu;
- dzīvojamās mājas iedzīvotāju attieksme pret normatīvajiem aktiem – tiesiskās apziņas līmenis;
- dzīvojamās mājas iedzīvotāju morālais raksturojums – strukturālais sadalījums pa nozīmīgākajām morāles kategorijām;
- dzīvojamās mājas iedzīvotāju piedalīšanās pašorganizētos kultūras un izklaides pasākumos, kā arī citi elementi.

Heterogenitāti veidojošās **ekonomiskās dimensijas** nozīmīgākie elementi ir:

- dzīvojamās mājas iedzīvotāju ekonomiskās intereses, to izpausmes formas mājas ekspluatācijā un apsaimniekošanā;
- dzīvojamās mājas apsaimniekošanai nepieciešamie resursi, to kvantitatīvais un kvalitatīvais sastāvs;
- dzīvojamās mājas ekspluatācijā un apsaimniekošanai nepieciešamie resursi, to kvantitatīvais un kvalitatīvais sastāvs;
- dzīvojamās mājas apsaimniekošanai paredzēto resursu iekšējā un ārējā atbilstība;
- dzīvojamās mājas apsaimniekošanai izlietoto resursu cenas, to izmaiņu raksturs un tendence;
- dzīvojamās mājas iedzīvotāju piedalīšanās mājas apsaimniekošanas finansēšanā – maksājumu apjoms un regularitāte un citi elementi.

Heterogenitāti veidojošās **pārvaldības dimensijas** nozīmīgākie elementi ir:

- dzīvojamās mājas pašpārvaldei izveidotās sabiedriskās organizācijas;
- dzīvojamās mājas iedzīvotāju piedalīšanās lēmumu pieņemšanā saistībā ar mājas ekspluatāciju un apsaimniekošanu;
- dzīvojamās mājas iedzīvotāju pakļaušanās pašpārvaldes institūcijās noteiktajai kārtībai saistībā ar mājas un tai pieguļošās teritorijas ekspluatāciju un apsaimniekošanu;
- dzīvojamās mājas apsardzes sistēma, iedzīvotāju līdzdalība tās izveidē, uzturēšanā un pilnveidošanā;
- dzīvojamās mājas apsaimniekošanas budžeta apstiprināšanas kārtība, budžeta izlietojuma uzraudzības kārtība un citi elementi.

Heterogenitāti veidojošās **ekoloģiskās dimensijas** nozīmīgākie elementi ir:

- mājas ekspluatācijā un apsaimniekošanā radītie pozitīvie un negatīvie efekti un blakusefekti, to ietekme uz apkārtējo vidi;
- mājas ekspluatācijā un apsaimniekošanā radītais atkritumu kopējais apjoms un tā struktūra, atkritumu saskarsme ar apkārtējo vidi;
- mājas atkritumu utilizācijai nepieciešamo resursu apjoms un kvalitatīvais sastāvs;
- mājas iedzīvotāju sankcionēta un/vai nesankcionēta ietekme uz mājai pieguļošās un tuvākās apkārtnes zaļo zonu – floru un faunu;
- mājas iedzīvotāju brīvprātīga piedalīšanās floras un faunas saglabāšanā un vairošanā mājai pieguļošās un/vai tuvākās apkārtnes zaļajā zonā.

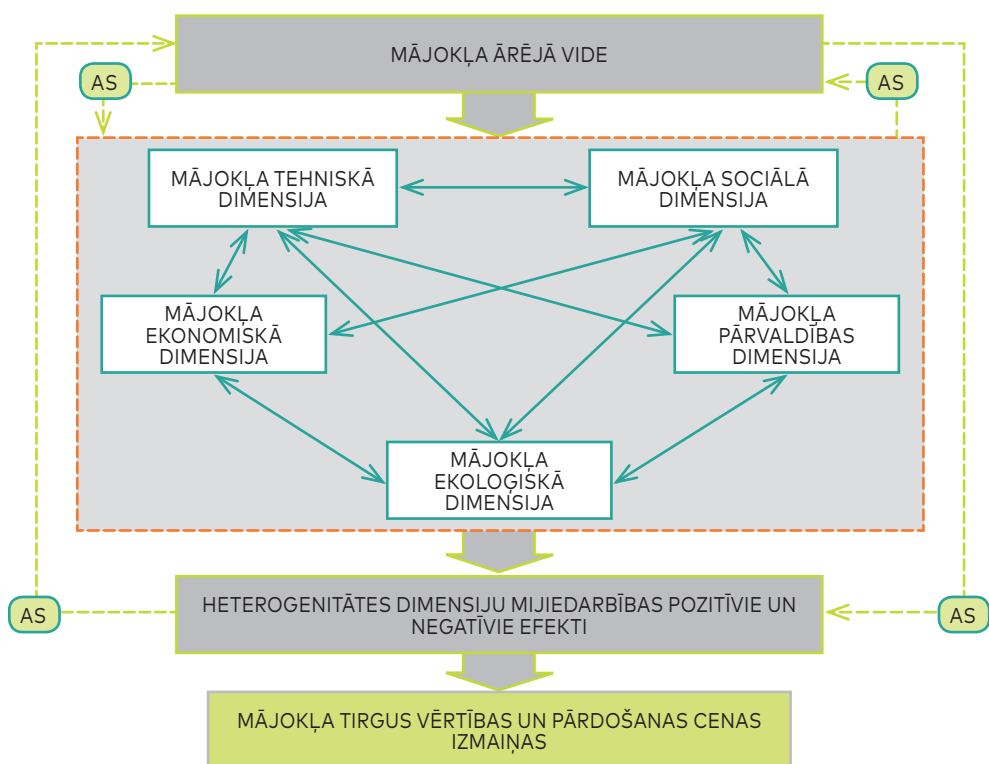
Iepriekš minētās mājokļu heterogenitāti veidojošās dimensijas un to saturu veidojošie aspekti interesentiem var radīt pietiekami detalizētu priekšstatu par mājokļu unikalitāti un šo unikalitāti veidojošajiem elementiem. Svarīgi apzināties, ka heterogenitātes dimensijas un tās veidojošie elementi mijiedarbībā ar ārējās vides faktoriem rada tos kvantitatīvos un kvalitatīvos efektus, kuri piedalās mājokļu cenas veidošanā un ir izmantojami mājokļu tirgus vērtības noteikšanā.

Tirgus dalībnieku uzvedības novērojumu rezultāti liecina, ka vajadzību apmierināšana ir cieši saistīta ne tikai ar materiālajām vajadzībām, bet arī ar garīgajām vajadzībām. To kvantitatīvos un kvalitatīvos aspektus nosaka katram indivīdam raksturīgās zināšanas, prasmes, morālo un materiālo vērtību kopums, kā arī ētikas pamatprincipi un citi sociālās nozīmes elementi. Tāpēc mājokļu tirgus dalībniekiem nozīmīga ir ne tikai mājokļa tehniskā dimensija – tā atrašanās vieta, būvniecības pamatdimensijas un arhitektoniskā forma –, bet arī garīgā dimensija, kurā noteicošā ir sociālā, pārvaldības un ekoloģiskā dimensija.

Mājokļu tirgus vērtību un pārdošanas cenu nosaka ne tikai izmaiņas ārējā vidē, kas reflektējas mājokļu tirgus kopējā pieprasījumā un piedāvājumā veidojošo tirgus dalībnieku mijiedarbībā. Konkrēta mājokļa tirgus vērtības izmaiņās liela nozīme ir mājokļu heterogenitāti veidojošo dimensiju saturu noteicošajiem kvantitatīvajiem un/vai kvalitatīvajiem aspektiem, kas pastāvīgi atrodas šo dimensiju mijiedarbības varā. Oslands, Torsens I.S. un Torsens I. (Osland, Thorsen I.S., Thorsen I., 2016) ir pētījuši vietējo telpisko aspektu nozīmi mājokļu tirgus heterogenitātes veidošanā, bet Rubio (Rubio, 2014) koncentrējās uz mājokļu īpatnībām mājokļu heterogenitātē ES monetārās savienības ietvaros.

Mājokļu heterogenitāti veidojošo dimensiju savstarpējā mijiedarbība parādīta 1.2. attēlā.

1.2. attēlā redzamas mājokļu heterogenitāti veidojošo dimensiju savstarpējās mijiedarbības saites. Šīs mijiedarbības rezultātā rodas dažādi pozitīvie un negatīvie efekti, kuri ietekmē attiecīgā mājokļa cenu. Piemēram, veiktie būvdarbi dzīvojamās ēkas siltumenerģijas zudumu



1.2. att. Mājokļu heterogenitāti veidojošās dimensiju savstarpējās mijiedarbības efektus veidojošais modelis [autoru izstrādāts].

samazināšanai sekmēs attiecīgās ēkas tirgus vērtības paaugstināšanos, bet mājas iedzīvotāju nevērīga attieksme pret ēkas defektiem, kas radušies mājas ekspluatācijas laikā, sekmēs tās tirgus vērtības samazināšanos. Konkrētā vietā esošu mājokļu pārdošanas cenas izmaiņas noteiktā laika periodā nosaka ārējo vidi veidojošo faktoru mijiedarbība ar mājokļa heterogenitāti veidošajiem elementiem. Pētījumu rezultāti liecina, ka ārējās vides izmaiņām ir lielāka ietekme uz mājokļu cenām salīdzinājumā ar mājokļu iekšējās vides ietekmi.

Mājokļu cenas tirgus vērtības noteikšanā svarīgi ņemt vērā izmaiņas mājokļa heterogenitātes dimensiju kvantitatīvajos un kvalitatīvajos aspektos, to mijiedarbības pozitīvos un negatīvos efektus, kā arī izmaiņas ārējā vidē un to ietekmi uz mājokļa iespējamo pārdošanas cenu. Šāda pieeja var mazināt informācijas asimetriju starp mājokļu pieprasījumu un piedāvājumu veidojošiem tirgus dalībniekiem (Koopman u. c., 2012). Informācijas asimetrija ir viens no nozīmīgākajiem mājokļu heterogenitātes sociālās dimensijas elementiem, kurš lielā mērā sekmē mājokļu cenas strauju pieaugumu. Šīs parādības cēlonis nereti ir saistīts ar māj-saimniecību neziņu par mājokļu cenām un to izmaiņām gada un vairāku gadu periodā.

Mājokļu heterogenitātes praktiskie aspekti

Darbā izklāstītie pierādījumi par mājokļu heterogenitāti, tās saturu, izcelsmes un pastāvēšanas objektīvo dabu rada pietiekamu zinātnisku pamatu mājokļu tirgus cenas saistībai ar homogenitāti veidojošo dimensiju kvantitatīvajiem un kvalitatīvajiem aspektiem. Nosakot mājokļu tirgus vērtību praksē, parasti tiek izvērtēta tikai to tehniskā un ekonomiskā dimensija. Tas daudzos gadījumos ir bijis pietiekami, lai pārdošanai paredzētajiem mājokļiem atrastos pircēji, kuri piekrīt noslēgt darījuma līgumu par cenu, kas būtiski neatšķiras no aprēķinu ceļā noteiktās tirgus vērtības. Taču tas nenozīmē, ka tirgus vērtība paliktu nemainīga, ja konkrēta mājokļa vērtēšanas procesā tiktu pievērsta nepieciešamā uzmanība pārējām mājokļu heterogenitāti veidojošām dimensijām, lai atklātu tajās tirgus vērtību paaugstinošus un/vai pazeminošus aspektus. Piemēram, mājokļa kaimiņiem ir liela ietekme uz dzīves kvalitāti veidojošiem sociāli psiholoģiskiem un pārvaldības aspektiem daudzdzīvokļu mājā vai individuālo dzīvojamo māju apkaimē (Cervero un Duncan, 2004; Koopman u. c., 2012; O'Sullivan un Gibb, 2008), bet vērtēšanas praksē tas tiek ignorēts. Praksē daudzkārt ir novērots, ka mājokļu pircēji piekrīt maksāt lielāku cenu gadījumos, kad pircējs pārliecinās par mājokļa kaimiņa pazīmju atbilstību viņa paša priekšstatam par "labu kaimiņu". Un, otrādi, pietiekami informētiem un

zinošiem pircējiem būs grūti pārdot mājokli par tirgus vērtību, ja pircēju viedoklis par “vēlamu” jeb “labu” kaimiņu neatbildīs viņu viedoklim šajā nozīmīgajā jautājumā. Turklāt labas kaimiņattiecības ir būtisks dzīves vides drošības aspekts, kā arī nozīmīgs katalizators mājokļu iemītnieku garīgo un/vai materiālo interešu apmierināšanas iespēju radīšanā, apmierināšanā un attīstībā.

Urbanizācijas procesu pastiprināšanās laikmetā palielinās apkārtējās vides jeb ekoloģiskās dimensijas nozīme mājokļu tirgus vērtības veidošanā. Taču tā lielā mērā joprojām tiek ignorēta. Mājokļu tirgus vērtības noteikšanā joprojām netiek ņemts vērā gaisa piesārņojums attiecīgajā teritorijā, netiek atklāti piesārņojuma kvantitatīvie un kvalitatīvie aspekti un netiek identificēts pilsētas transporta infrastruktūras radītais trokšņa līmenis un tā izmaiņas dažādos gadalaikos un diennakts stundās.

Daudziem mājokļu pircējiem svarīga ir attiecīgās dzīvojamās mājas un tai pieguļošās teritorijas pārvaldība. Daudzdzīvokļu mājas iedzīvotājiem svarīga ir izveidojusies prakse un tradīcijas mājas apsaimniekošanā, sākot ar budžeta sastādīšanu un beidzot ar maksājumu iekasēšanu par mājas iedzīvotāju patērētajiem resursiem. Tādējādi mājas apsaimniekotājs un mājas pašpārvaldes organizācijas ietekmē mājokļa derīgumu un lietošanas vērtību – aspektu, ko vajadzētu ņemt vērā attiecīgā mājokļa tirgus vērtības veidošanā un darījuma cenas noteikšanā. Taču tas notiek tikai tajos gadījumos, kad mājokļu vērtētājs – tirgus vērtības noteicējs – ir pievērsis uzmanību šiem jautājumiem un darījis visu iespējamo, lai dzīvojamās mājas un tai piederīgās apkārtnes pārvaldības efekti un blakusefekti tiktu iekļauti tirgus vērtībā.

Secinājumi

Pētījuma ietvaros identificētās mājokļu heterogenitāti veidojošās dimensijas un to satura izklāsts ir nozīmīgs aspekts mājokļu tirgus vērtības atbilstības palielināšanai saistībā ar noteiktā vietā esoša un noteiktas konstrukcijas mājokļa faktisko vērtību, ņemot vērā heterogenitātes dimensiju radītos efektus un blakusefektus, gan pozitīvos, gan negatīvos. Svarīgi atzīmēt, ka pircējs, iesaistoties darījumos mājokļu tirgū, nopērk ne tikai materiālu lietu, kas nepieciešama viņa pamatvajadzību apmierināšanai, bet arī noteiktu dzīves vietu ar tai raksturīgiem pārvaldības, sociālajiem un ekoloģiskajiem blakusefektiem, kas lielā mērā piedalās nopirktā mājokļa heterogenitātes veidošanā un ietekmē attiecīgā mājokļa cenu. Taču šā nozīmīgā atziņa tiek ignorēta vērtēšanas standartā un tirgus vērtības noteikšanas praksē.

Pētījuma ietvaros atklātās mājokļu heterogenitātes dimensijas un to nozīmīgākie elementi izmantojami mājokļu hedonisko cenu indeksācijas modeļu pilnveidošanai, kā arī mājokļu tirgus vērtības noteikšanas metodikas pilnveidošanai. Globālās mājokļu krīzes sociāli ekonomiskie cēloņi ir cieši saistīti ar nepilnībām mājokļu tirgus vērtības noteikšanas standartā un tajā iekļautajā metodikā, kura neatbilst globāla rakstura izaicinājumiem. *The International Valuation Standards Council* var izmantot pētījuma rezultātus par mājokļu heterogenitāti un sistēmiskās pieejas piemērošanu heterogenitātes dimensiju mijiedarbības kvantitatīvajiem un kvalitatīvajiem efektiem Starptautisko vērtēšanas standartu pilnveidošanai.

Pētījums par mājokļu heterogenitāti nav uzskatāms kā pabeigts pētījumu virziens par mājokļu tirgus nozīmīgāko darījumu objektu. Drīzāk tas ir jaunās pieejas sākums, kas paver iespējas detalizētāk ielūkoties mājokļu tirgus vērtības veidošanās procesos, lai gūtu skaidrāku priekšstatu par mājokļu cenas izmaiņu raksturu un dinamiku pastāvīgi mainīgajā vidē. Pētījumu rezultāti var būt nozīmīgi vadības lēmumu pieņemšanā tirgus dalībniekiem, kuri tieši un/vai netieši iesaistās darījumos mājokļu tirgū. Nozīmīgākais aspekts šajā ziņā ir nepieciešamie uzlabojumi mājokļu tirgus vērtības noteikšanas metodikā, kā arī valsts institūciju darbībā, kuras pastāvīgi uzrauga tirgus dalībnieku uzvedību un notikumus tirgū, lai savlaicīgi un pietiekami efektīvi reaģētu uz draudiem, kuri var izraisīt strauju cenu pieaugumu mājokļu tirgū.

Rakstā iekļautās daļas pirmēji angļu valodā publicētas žurnāla *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management* rakstā *Housing Heterogeneity Dimensions and Their Elements: A Systemic Approach* (doi: 10.1515/bjreecm-2017-0003).

Izmantotās literatūras un avotu saraksts

- Agarwal, S., Rengarajan, S., Sing, T. F., & Yang, Y. (2016). School allocation rules and housing prices: A quasi-experiment with school relocation events in Singapore. *Regional Science and Urban Economics*, 58, 42–56. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2016.02.003>
- Aladdinovna, A. (2016). Correlation between corruption and economic crimes in housing and communal services. *Ekonomika*, 62(2), 15–28. <https://doi.org/10.5937/ekonomika1602015a>
- Balta-Ozkan, N., Boteler, B., & Amerighi, O. (2014). European smart home market development: Public views on technical and economic aspects across the United Kingdom, Germany and Italy. *Energy Research & Social Science*, 3, 65–77. <https://doi.org/10.1016/j.erss.2014.07.007>
- Castellano, J., Ribera, A., & Ciurana, J. (2016). Integrated system approach to evaluate social, environmental and economics impacts of buildings for users of

- housings. *Energy and Buildings*, 123, 106–118. <https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2016.04.046>
- Cervero, R., & Duncan, M. (2004). Neighbourhood composition and residential land prices: does exclusion raise or lower values? *Urban Studies*, 41(2), 299–315. <https://doi.org/10.1080/0042098032000165262>
- Clapham, D., Franklin, B., & Saugères, L. (2000). Housing Management: The social construction of an occupational role. *Housing, Theory and Society*, 17(2), 68–82. <https://doi.org/10.1080/140360900457740>
- Claudy, M., & Michelsen, C. (2016). Housing Market Fundamentals, Housing Quality and Energy Consumption: Evidence from Germany. *The Energy Journal*, 37(4), 25–43. <https://doi.org/10.5547/01956574.37.4.mclla>
- Daud, N. (2015). Real Estate Education: Taking Needs and Issues into Consideration. Articles of 7th WAVO Valuation Congress (12th–13th November 2015, Beijing, China). <http://www.wavoglobal.org>
- De Ayala, A., Galarraga, I., & Spadaro, J. V. (2016). The price of energy efficiency in the Spanish housing market. *Energy Policy*, 94, 16–24. <https://doi.org/10.1016/j.enpol.2016.03.032>
- De Vries, P. (2010). Measuring and Explaining House Price Developments. <https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid:57c33fa8-a663-47cf-a63b-dcef16429edc>
- Dezhi, L., Yanchao, C., Hongxia, C., Kai, G., Chi-Man Hui, E., & Yang, J. (2016). Assessing the integrated sustainability of a public rental housing project from the perspective of complex eco-system. *Habitat International*, 53, 546–555. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2016.01.001>
- Gao, W., & Chen, G.-Z. (2016). Does owner heterogeneity matter in the management of multi-owned housing? *Habitat International*, 53, 106–114. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.11.015>
- Gao, L. W., & Ho, D. C. W. (2016). Explaining the outcomes of multi-owned housing management: A collective action perspective. *Habitat International*, 57, 233–241. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2016.08.005>
- Garth, D. (2006). *Crime, Neighborhood, and Public Housing*. New York: LFB Scholarly Publishing LLC. ISBN: 1593321449.
- Geipele, S., & Slava, D. (2012). Legal and economic problems of housing management in Latvia. *Economics and Business*, 22, 144–153.
- Gustavsson, E., & Elander, I. (2016). Sustainability potential of a redevelopment initiative in Swedish public housing: The ambiguous role of residents' participation and place identity. *Progress in Planning*, 103, 1–25. <https://doi.org/10.1016/j.progress.2014.10.003>
- Hanlon, J. (2014). Fair Housing Policy and the Abandonment of Public Housing Desegregation. *Housing Studies*, 30(1), 78–99. <https://doi.org/10.1080/02673037.2014.933781>
- Haurin, D. R., & Brasington, D. (1996). School Quality and Real House Prices: Inter- and Intrametropolitan Effects. *Journal of Housing Economics*, 5(4), 351–368. <https://doi.org/10.1006/jhec.1996.0018>
- Heijden, H. (2013). *West European housing system in a comparative perspective*. Amsterdam: IOS Press BV. ISBN: 9781614991946.
- Heitel, S., Kämpf-Dern, A., & Pfnür, A. (2015). Integration of stakeholder interests

- in housing companies' strategic management. *Property Management*, 33(3), 224–244. <https://doi.org/10.1108/pm-05-2014-0026>
- Hernández, D. (2016). Affording Housing at the Expense of Health. *Journal of Family Issues*, 37(7), 921–946. <https://doi.org/10.1177/0192513x14530970>
- Hoekstra, J. S. C. M. (2010). Divergence in European welfare and Housing Systems. Amsterdam. IOS Press. ISBN: 13-9781607506676.
- Huh, S., & Kwak, S.-J. (1997). The Choice of Functional Form and Variables in the Hedonic Price Model in Seoul. *Urban Studies*, 34(7), 989–998. <https://doi.org/10.1080/0042098975691>
- Koopman, M. J. (2012). Economic Analysis of Neighborhood Quality, Neighborhood Reputation and The Housing Market. *Sustainable Urban Areas*, 44. Amsterdam: IOS Press BV. ISBN: 9781614990338.
- Kurlat, P., & Stroebel, J. (2015). Testing for Information Asymmetries in Real Estate Markets. *Review of Financial Studies*, 28(8), 2429–2461. <https://doi.org/10.1093/rfs/hhv028>
- Lindbergh, L., & Wilson, T. L. (2016). Strategic management in Swedish municipal housing. *Property Management*, 34(2), 136–157. <https://doi.org/10.1108/pm-07-2015-0030>
- Merriam-Webster Dictionary. (2015). Quad Graphics, Martinburg. ISBN: 9780877792956.
- Osland, L., Thorsen, I. S., & Thorsen, I. (2016). Accounting for Local Spatial Heterogeneities in Housing Market Studies. *Journal of Regional Science*, 56(5), 895–920. <https://doi.org/10.1111/jors.12281>
- O'Sullivan, T., & Gibb, K. (2008). *Housing Economics and Public Policy*. Oxford, UK: Blackwell Science Ltd. <https://doi.org/10.1002/9780470690680>
- Parker, D. (2016). *International Valuation Standards: A Guide to the Valuation of Real Property Assets*. Oxford, UK: Wiley-Blackwell. <https://doi.org/10.1002/9781118329795>
- Peterson, N. M., Peterson, T. R., & Jianguo, L. (2013). *The Housing Bomb: Why Our Addiction to Houses Is Destroying the Environment and Threatening Our Society*. Baltimore: Johns Hopkins University Press. ISBN: 13: 9781421410654.
- Posey, S. (2016). The Roots of the Modern Housing Crisis. *New Politics*, 15(4), 40–42.
- Reed, R. R., & Ume, E. S. (2016). Housing and unemployment: The search for the “American Dream.” *Journal of Macroeconomics*, 48, 72–86. <https://doi.org/10.1016/j.jmacro.2016.01.001>
- Rosen, S. (1974). Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition. *Journal of Political Economy*, 82(1), 34–55. <https://doi.org/10.1086/260169>
- Rubio, M. (2014). Housing-market heterogeneity in a monetary union. *Journal of International Money and Finance*, 40, 163–184. <https://doi.org/10.1016/j.jimonfin.2013.06.013>
- Seinre, E., Kurnitski, J., & Voll, H. (2014). Quantification of environmental and economic impacts for main categories of building labeling schemes. *Energy and Buildings*, 70, 145–158. <https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2013.11.048>
- Swinkoski, A. (2012). Troubled affordable housing: bridging the gap. *Journal of Property Management*, 77(1), 16–20. ISSN: 1755-2478.

- Voborníková, P. (2014). Divided We Live: Racial and Ethnic Segregation in Housing in the U.S. *The Scientific Journal of Humanistic Studies*, 6(10), 43–51. ISSN 2066-8880.
- Wassenberg, F. (2013). Large Housing Estates: Ideas, Rise, Fall and Recovery. <https://doi.org/10.4233/uuid:667bb070-f469-442b-8d72-54c61f61d884>
- Wen, X.-C., & He, L.-Y. (2015). Housing demand or money supply? A new Keynesian dynamic stochastic general equilibrium model on China's housing market fluctuations. *Physica A: Statistical Mechanics and Its Applications*, 432, 257–268. <https://doi.org/10.1016/j.physa.2015.03.040>
- White, L. J. (2016). Housing Policy, The Morning After. *Milken Institute Review: A Journal of Economic Policy*, 64–78. ISSN: 033-5533.
- Whittaker, E., Flatau, P. R., Swift, W., Dobbins, T. A., & Burns, L. (2016). Associations of Housing First Configuration and Crime and Social Connectedness Among Persons With Chronic Homelessness Histories. *Psychiatric Services*, 67(10), 1091–1097. <https://doi.org/10.1176/appi.ps.201500446>
- Yau, Y. (2012). Willingness to participate in collective action: the case of multi-owned housing management. *Journal of Urban Affairs*, 35(2), 153–171. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9906.2012.00621.x>

KOMERCĪPAŠUMI NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGŪ BALTIJAS VALSTĪS

2

VALĒRIJS KOMISAROVS, RAJA KOČANOVA,
LINDA KAUŠKALE, ŅIKITA KOČANOVS

<https://doi.org/10.7250/9789934222313.02>

Ievads

Pateicoties noteiktu ekonomisko kritēriju izpildei, kas apliecina finansiālo stabilitāti un ekonomisko izaugsmi, Baltijas valstīs tika ieviesta eiro valūta: Igaunijā 2011. gadā, Latvijā 2014. gadā un Lietuvā 2015. gadā. Tādējādi vairs nepastāv nacionālās valūtas svārstību risks un Baltijas valstis ir kļuvušas pievilcīgākas investoriem.

Nemot vērā augsto pieprasījuma līmeni, 2014. gadā tika uzsākta vairāku projektu attīstīšana komercplatību un dzīvojamā segmentā. Savukārt tirdzniecības centru apgrozījuma pieaugums ir veicinājis jaunu tirdzniecības centru attīstīšanu un esošo tirdzniecības centru paplašināšanu.

Kopējais investīciju apjoms Baltijas valstu komercīpašumos 2015. gadā sasniedza 1382,4 miljonus eiro, no tiem 394,4 miljoni Latvijā, 444 miljoni Lietuvā un 544 miljoni Igaunijā. Savukārt 2014. gadā kopējais investīciju apjoms bija 856 miljoni eiro, no tiem 316 miljoni Latvijā, 300 miljoni Lietuvā un 240 miljoni Igaunijā (Colliers International, 2015). Kopējais investīciju apjoms ir sasniedzis pirmskrīzes līmeni, un aptuveni puse no tā – investīcijas komercīpašumu segmentā. Nākamajam gadam arī tika prognozēts ievērojams darījumu skaits un liels investīciju apjoms. Tomēr jāņem vērā šā brīža negatīvie faktori, kuri var ietekmēt nekustamo īpašumu tirgu – ģeopolitiskā situācija, nekustamā īpašuma attīstītāju savstarpējā konkurence, pieprasījuma samazināšanās.

Kopējais investīciju apjoms Baltijas valstu komercīpašumos 2016. gadā bija 1191,3 miljoni eiro, no tiem 341,3 miljoni Latvijā, 430 miljoni Lietuvā, 420 miljoni Igaunijā (Colliers International, 2016). Kopējais

investīciju apjoms ir sasniedzis pirmskrīzes līmeni. Aptuveni puse no tā – investīcijas komercīpašumu segmentā. Nākamajiem gadiem arī tika prognozēts ievērojams darījumu skaits un liels investīciju apjoms.

Attiecībā uz lielākajiem “tirgus spēlētājiem”, aktīvākie investori Lietuvā, Igaunijā un Latvijā ir no Skandināvijas valstīm (aptuveni 35 % no kopējā “lielo investoru” skaita), Baltijas valstīm (aptuveni 25 % no kopējā “lielo investoru” skaita) un Krievijas (aptuveni 25 % no kopējā “lielo investoru” skaita). Skandināvijas valstu investori, kas vieni no pirmajiem uzsāka investīcijas Baltijas reģionā, turpina palielināt savus nekustamo īpašumu portfeļus. Jau ir notikuši arī tādi darījumi, kad tiek pārdoti īpašumi no “pirmā investīciju portfeļa”. Attiecībā uz investoru struktūru tirgū ir pārstāvēti starptautiskie nekustamo īpašumu investīciju fondi ar vietējo pārvaldi (piem., “East Capital”, “Northern Horizon Capital”), lokālie investīciju fondi (piem., “EfTEN Capital”, “Lords LB”), kā arī privātie investori no Krievijas un Skandināvijas valstīm (Colliers International, 2016).

Investori no citiem reģioniem iepriekš neizskatīja investīcijas Baltijas valstīs, jo pastāvēja valūtas risks, nekustamā īpašuma tirgus bija neliels un likviditāte bija zema. Šobrīd tirgus situācija ir uzlabojusies, tādēļ arī investori no citām valstīm ir sākuši izskatīt Baltijas valstu nekustamo īpašumu tirgu.

Attiecībā uz ienesīguma līmeni vidējais ienesīguma līmenis augstas kvalitātes komercplatību segmentā pēdējos gados ir bijis aptuveni 7,75–8,25 %, bet zemākas kvalitātes komercplatību segmentā – 8–9,25 %. Pētījuma autori uzskata, ka tas ir saistīts ar iegādes vērtību. Kvalitatīvu un jaunu komercplatību iegādes cena ir augstāka nekā zemākas klases komercplatībām, taču nomas maksu starpība nav liela. Tādējādi ienesīguma līmenis zemākas klases komercplatībām dažkārt ir augstāks nekā kvalitatīvām un jaunām komercplatībām. Ienesīguma līmenis loģistikas centros un noliktavu kompleksos ir bijis 7,5–7,75 % robežās. Kvalitatīvi un pieprasīti nekustamā īpašuma objekti galvenokārt ir izvietoti galvaspilsētās. Ārpus galvaspilsētām ir pieejami nekustamā īpašuma objekti, kas nodrošina 9–12 % ienesīgumu gadā. Taču šādu objektu iegāde ir saistīta ar vairākiem riska faktoriem (Newsec, 2015).

Pēc “Colliers International” ziņojuma, kopējais investīciju apjoms komercīpašumā Baltijā pārsniedza 1191,3 miljonus eiro 2016. gadā, salīdzinot ar 1382,4 miljoniem eiro 2015. gadā. Šajā investīciju apjomā iekļauti komercīpašumi un investīciju projekti ar pārdošanas cenu, kas lielāka par 0,4 miljoniem eiro. Darījumi ar zemesgabaliem bez saskaņota projekta aprēķinos nav iekļauti (Colliers International, 2016).

Pētījuma autori uzskata, ka, pateicoties ekonomiskajai attīstībai un labvēlīgai tirgus situācijai, Baltijas valstis ir perspektīvs investīciju reģions un investīciju apjoms nekustamajos īpašumos aizvien palielinās.

Ja investors iegādājas pieprasītu un kvalitatīvu komercīpašumu un pēc iegādes efektīvi pārvalda šo īpašumu, tad šāds investīciju objekts spēs ilgstoši gan nodrošināt ienākumus, gan saglabāt likviditāti.

Būtisks ir arī jautājums par atbilstošu nekustamā īpašuma objektu piemeklēšanu, novērtēšanu, pārbaudi, iegādi un pārvaldīšanu. Kā izriet no publiski pieejamiem tirgus pētījumiem, "Newsec", "Colliers International", "Arco Real Estate" un "Ober Haus" ir atpazīstamākās un profesionālākās kompānijas, tās piemeklē atbilstošus nekustamā īpašuma objektus, veic izvēlēto nekustamā īpašuma objektu pārbaudi un izpēti, iesaka juridisko un grāmatvedības pakalpojumu sniedzējus (lai nodrošinātu darījuma vadīšanu un grāmatvedības pakalpojumus pēc nekustamā īpašuma objekta iegādes), piedāvā pārvaldīšanas pakalpojumus.

2.1. Komercīpašumu klasifikācija

Nekustamo īpašumu tirgū ir vairākas dažādas īpašumu klasifikācijas iespējas. Autori izvēlas šādu klasifikāciju: dzīvojamo īpašumu segments (privātmājas, dzīvokļi), zemes gabalu segments (apbūvēti vai neapbūvēti zemes gabali ar dažādiem iespējamiem lietošanas mērķiem), komercīpašumu segments. No investīciju viedokļa, katram segmentam ir savas priekšrocības un trūkumi, kā arī katram segmentam nepieciešams atšķirīgs investīciju apjoms. Piemēram, zemes gabala iegādei vai dzīvokļa iegādei var būt vajadzīgas nelielas investīcijas, savukārt kvalitatīva komercīpašuma iegādei nepieciešama daudz lielāka investīciju summa.

Analizējot komercīpašumu segmentu, autori salīdzinājumam izvēlējušies Latvijā, Amerikā un Krievijā pieņemtās komercīpašumu klasifikācijas.

Latvija. Komerclatību tirgus ir nekustamā īpašuma tirgus segments, kas orientēts uz komersantiem, kuri nodarbojas ar dažādu pakalpojumu sniegšanu. Līdz ar to komerclatību tirgū iespējams iegādāties vai nomāt telpas, kuras attiecīgajam komersantam liekas piemērotākas savu komercdarbības mērķu sasniegšanai.

Komerclatību tirgus klasifikācijā plašāk tiek pielietota nekustamo īpašumu funkcionālā nozīmība, sadalot komerclatību tirgu vairākās daļās (Vanags, 2010).

- **Finanšu starpniecībā izmantojamās komerclatības.** Šajā komerclatību tirgus daļā var atrast dažādu finanšu pakalpojumu sniegšanai piemērotas platības, sākot no daudzstāvu mājām, kurās izvietojas kādas bankas centrālais birojs, un beidzot ar salīdzinoši nelielām telpām tirdzniecības centros, kur tiek sniegti salīdzinoši vienkārši finanšu pakalpojumi.

- **Sporta un kultūras pasākumiem izmantojamās komercplatības.** Tirgū tiek plaši piedāvātas dažādiem sporta un kultūras pasākumiem, ņemot vērā pasākumu saturu un iespējamo apmeklētāju skaitu.
- **Veselības aizsardzības pakalpojumiem piemērotās komercplatības.** Medicīnas pakalpojumi attiecas uz komercdarbības veidu, kuram tiek izvirzītas normatīvajos aktos iekļautās atbilstības prasības atkarībā no sniegtā pakalpojuma veida. Daļa no šīm prasībām attiecas arī uz telpām, kurās tiek sniegti veselības aizsardzības pakalpojumi.
- **Izglītības pakalpojumiem piemērotās komercplatības.** Šajā grupā var atrast samērā lielas ēkas un plašas telpas, kuras ir piemērotas dažādiem izglītības pakalpojumiem.
- **Sadzīves pakalpojumiem izmantojamās komercplatības.** Sadzīves pakalpojumiem izmantojamās telpas ir vienas no elastīgākajām piedāvājuma ziņā. Tas saistīts ar sadzīves pakalpojumu plašo spektru un atšķirīgajām prasībām šo pakalpojumu sniegšanai.
- **Viesnīcu pakalpojumiem piemērotās telpas.** Viesnīcu pakalpojumi parasti tiek sniegti speciāli šim nolūkam būvētās ēkās. Taču tas neizslēdz iespēju viesnīcu telpās paredzēt iespējas sniegt arī citus pakalpojumus, piedāvājot telpas lielākām vai mazākām sanāksmēm un konferencēm, veikaliem un sadzīves pakalpojumiem.
- **Telpas sabiedriskās ēdināšanas pakalpojumiem.** Viens no plašākajiem un vairāk pieprasītākajiem komercplatību tirgus segmentiem ar salīdzinoši lielu elastību pielāgoties dažāda lieluma un konfigurācijas telpām. Vietas nozīme šajā gadījumā var būt lielāka salīdzinājumā ar citiem komercplatību izmantošanas mērķiem.
- **Industriālo platību tirgus.** Komercplatību tirgus ir orientēts uz komersantiem, kuri sniedz dažādus pakalpojumus, savukārt industriālo platību tirgus piedāvā telpas dažādu preču ražošanai (Vanags, 2010).

Amerika (1. variants). Par komercīpašumiem uzskatāmi dažādi industriāli objekti, biroji un tirdzniecības objekti. Piemēram, tie ir pārtikas veikali, biroju ēkas, tirdzniecības platības, tirdzniecības centri (Commercial Real Estate, 2007).

- **Biroju ēkas.** Biroju ēku rādītāji parasti ir atkarīgi no atrašanās vietas un potenciālo nomnieku lieluma. Piemēram, A klases biroju ēkas bieži ir jaunbūves, kas izvietotas prestižās vietās, aktīvajos pilsētas rajonos.
- **Tirdzniecības platības.** Šis ir ļoti plašs segments, kas ietver gan nelielas telpas (piem., pārtikas veikala telpas), gan lielus

tirdzniecības centrus. Amerikā ir trīs galvenās tirdzniecības centru kategorijas. **Pirmā kategorija** – hipermārketi, kura nomnieks vai īpašnieks ir liela starptautiska tirdzniecības ķēde (piem., “Wal-Mart”). Šādu objektu platība ir no 200 000 kvadrātpēdu līdz 1 000 000 kvadrātpēdu (vai vairāk) (t. i., 18 580,6–92 903 kvadrātmetri). Salīdzinājumam tirdzniecības centra “Alfa” platība ir 63 500 kvadrātmetri. **Otrā kategorija** – vēl lielāki tirdzniecības centri. Arī šajos tirdzniecības centros īpašnieks vai nomnieks ir liela starptautiska tirdzniecības ķēde. Taču papildus ir vismaz vēl viens nomnieks, kas ir atpazīstams tirdzniecības uzņēmums un kas piesaista lielu klientu plūsmu. **Trešā kategorija** – tirdzniecības centri, kas izvietoti gar maģistrālajiem ceļiem ar lielu transporta plūsmu. Šādi tirdzniecības centri nepiesaista lielus starptautiskus tirdzniecības uzņēmumus – nomniekus –, bet gan restorānus, deju studijas, diennakts veikalus. Šādu objektu galvenais trūkums no investīciju viedokļa: atšķirībā no lielajiem tirdzniecības uzņēmumiem, kuru nomniekiem ir nozīmīga uzņēmējdarbības pieredze un profesionāli darbinieki, nelielu nomnieku finansiālā stabilitāte ir atkarīga no to uzņēmējdarbības spējām. Turklāt, samazinoties cilvēku plūsmai (piem., saistībā ar ceļa remontu), samazinās arī tirdzniecības centra apmeklētāju skaits, kas savukārt negatīvi ietekmē visus nomniekus.

- **Industriālie objekti.** Šis ir segments, kas nodrošina ar telpām gan “netīros” uzņēmumus (piem., ķīmisko vielu ražotājus vai pārstrādātājus, naftas produktu pārstrādātājus, metāla ražotājus), gan modernos, “tīros” uzņēmumus (piem., informācijas tehnoloģiju uzņēmumus, elektronikas ražotājus). Parasti šādi uzņēmumi ir izvietoti “biznesa parkos” vai “industriālajos parkos”. Šādos parkos bieži tiek izvietoti arī restorāni, banku filiāles un citi pakalpojumu sniedzēji, kuru pakalpojumus izmanto ražošanas uzņēmumu darbinieki. No investīciju viedokļa, vairāk priekšrocību ir daudzfunkcionāliem “biznesa parkiem”/“industriālajiem parkiem”, kuru telpas var būt piemērotas dažādiem nomniekiem. Savukārt mazāk priekšrocību ir tādiem objektiem, kuru telpas ir pielāgotas tikai vienam nomniekam (piem., bankai vai restorānam). Izbeidzot nomas līgumu ar šādu nomnieku, ir ļoti grūti piesaistīt jaunu nomnieku, jo tam šīs telpas var būt neatbilstošas un viņš var pieprasīt izmaiņu veikšanu (piem., pārplānot telpas) (Fisher, 2007).

Amerika (2. variants). Plašākas klasifikācijas kategorijas. **Tirdzniecības platības** – dažādu preču veikali (universālveikali, veikali-nolikta-vas, apavu veikali, apģērbu veikali, mēbeļu veikali, elektropreču veikali, grāmatu veikali, rotaļlietu veikali, sporta preču veikali); ikdienas preču

veikali (lielveikali, pārtikas veikali, aptiekas); restorāni. Par tirdzniecības platībām uzskatāmi arī automašīnu dīleru centri. **Biroju platības** – biroju ēkas, kurām ir dažādas klases atkarībā no atrašanās vietas, uzbūves gada, pieejamajām komunikācijām un pārvaldīšanas/apsaimniekošanas veida. **Viesnīcas ar vairākām apakškategoriām.** Piemēram, “biznesa” viesnīcas vai “atpūtas” viesnīcas. Viesnīcas ar konferenču telpu vai bez tās. Viesnīcas ar *spa* zonu vai bez tās. Viesnīcas pie lidostām vai pilsētas viesnīcas. Luksusa klases viesnīcas, augstas klases viesnīcas, vidējās klases viesnīcas vai ekonomiskās klases viesnīcas (Brett, Schmitz, 2009).

Krievijā bieži tiek izmantota šāda klasifikācija:

- biroji,
- viesnīcas,
- veikali,
- lielveikali,
- klubi,
- autostāvvietas,
- industriālie objekti, tajā skaitā ražošanas objekti, degvielas stacijas, noliktavas, darbnīcas (Resin, 1999).

Jāatzīmē, ka biroju ēku klasifikācija ir izplatīta arī Latvijā. Nekustamo īpašumu kompānija “Arco Real Estate” 2014. gadā izstrādāja “Biroju telpu klasifikatoru”, kurā iekļauta informācija par A un B klases biroju ēku kritērijiem. Šajā klasifikatorā iekļautas arī konkrētu biroju ēku, kuras atbilst A vai B kategorijai, adreses (Arco Real Estate, 2014).

Šāda klasifikācija ir vērtējama ļoti pozitīvi. Piemēram, ja kāda no šīm ēkām tiek pārdota, potenciālajam pircējam ir iespēja novērtēt ēku pēc starptautiskiem standartiem – vai tā atbilst A kategorijai vai tikai D kategorijai.

Pētījuma autoru skatījumā, attiecībā uz komercīpašumiem populārākā un izplatītākā ir Amerikas un Krievijas autoru piedāvātā klasifikācija, respektīvi, izplatītākie komercīpašumu veidi ir šādi: biroji, tirdzniecības platības, industriālie objekti, telpas sabiedriskai ēdināšanai, telpas sporta pasākumiem, telpas izklaides pasākumiem, viesnīcas (un citas telpas, kas paredzētas viesu izmitināšanai). Autoru viedokli apstiprina arī vadošo nekustamo īpašumu kompāniju piedāvātā klasifikācija.

“Ober Haus” komercīpašumu (komercīplatību) klasifikācija: biroja platības, tirdzniecības platības, noliktavas, kafejnīcas un restorāni, industriālās platības, servisi/darbnīcas, medicīnas objekti, atpūtas/tūrisma objekti (Ober Haus, 2016).

“Colliers International” komercīpašumu (komercīplatību) klasifikācija: biroji, noliktavas/ražošanas objekti, mazumtirdzniecības objekti, jaukta tipa objekti (Colliers International, 2016).

Pētījuma turpinājumā autori izskata populārāko komercīpašumu kategoriju investīciju iespējas (biroji, tirdzniecības platības, industriālie objekti) Baltijas valstīs gan kopumā, gan katrā atsevišķi.

2.2. Komercīpašumu tirgus situācija

Izvērtējot kopējo situāciju Baltijas valstīs, tika secināts, ka 2016. gadā kopējais investīciju apjoms komerciālajā nekustamajā īpašumā Baltijā pārsniedza 1191,3 miljonus eiro salīdzinājumā ar 2015. gada 1382,4 miljoniem eiro (Colliers International, 2016).

Igaunija ar 544 miljoniem eiro 2015. gadā ieņēma vadošo pozīciju komerciālā nekustamā īpašuma investīciju apjoma ziņā. Tai seko Lietuva ar 444 miljoniem eiro un Latvija ar 394,4 miljoniem eiro. Baltijas investīciju tirgus bija aktīvs arī 2016. gadā, un tā uzmanības centrā bija Igaunija un Lietuva. Investīciju apjoms Igaunijā 2016. gadā sasniedza 420 miljonus eiro, Lietuvā – 430 miljonus eiro, un Latvijā – 341,3 miljonus eiro.

Latvijā un Lietuvā lielākā daļa no veiktajām investīcijām bija saistītas ar tirdzniecības centru objektiem, kas bija vairāk nekā puse no kopējā darījumu apjoma. Savukārt Igaunijā aktīvākie investīciju darījumi notika biroju segmentā, veidojot 38 % no kopējā investīciju apjoma.

Investīciju aktivitāti Baltijas valstīs noteica vairāki portfeļa un atsevišķi lieli darījumi, piemēram, investīciju fonda “BPT Optima” portfeļa pārdošana ar septiņiem objektiem Baltijas valstīs par 163 miljoniem eiro jaunam starptautiskajam investoram “Partners Group”, investīciju fonda “EfTEN Capital” iegādātā “Radisson Blue Sky” viesnīca, “Hili Properties” iegādātais investīciju portfelis, kas sastāv no deviņiem mazumtirdzniecības centru objektiem visā Latvijā, kā arī “Molas” un “Europa” tirdzniecības centru pārdošana Viļņā.

2015. gadā tika novērotas izmaiņas investoru profilā, jo līdzās fondu un aktīvu pārvaldniekiem, kuru naudas līdzekļu izcelsme ir Baltijā un Ziemeļvalstīs, kā arī Krievijā, ir parādījušies jauni investori no Rietumeiropas, turklāt visās trijās Baltijas valstīs ir izveidojušās jaunas vietējo investoru grupas. Ņemot vērā 2015. gada rezultātus un iespaidīgos investīciju apjomus, “Colliers International” eksperti prognozēja, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs pārspēs 2007. gada rekordskaitli, sasniedzot vairāk nekā vienu miljardu eiro, turklāt Baltijas komerciālā nekustamā īpašuma tirgū parādīsies arvien vairāk jaunu, profesionālu investoru no citiem reģioniem (Colliers International, 2015).

Būtisks ir ne tikai notikušo darījumu apjoms, bet arī jaunu piedāvājumu veidošanās. “Colliers International” pētījumā *Real Estate Market Overview* norāda, ka nekustamo īpašumu projektu apjoms, kas atrodas

attīstīšanas stadijā, Rīgā ir mazāks nekā Viļņā un Tallinā. Viļņā pēdējos gados tika uzsākta vairāku biroju centru būvniecība, savukārt Tallinā tiek attīstīti nekustamā īpašuma projekti dažādos segmentos (Colliers International, 2015).

Analizējot šo informāciju, secināms, ka Baltijas valstu komercīpašumu tirgū darbojas trīs lielas investoru grupas: no Skandināvijas valstīm, no Baltijas valstīm un no Krievijas (Austrumeiropas). 2015. gadā Baltijas valstu tirgū savu darbību uzsāka arī investori no Rietumeiropas.

Lielākā tirgus aktivitāte (attiecībā gan uz piedāvājumu veidošanu, gan uz pieprasījuma līmeni) 2015. gadā bija Igaunijā. Līdzīgi rādītāji bija arī Lietuvā, turklāt ar izteiktu tendenci, ka tiek būvēti vairāki biroju centri, kas ir ļoti pieprasīti. Savukārt Latvijā ir daudz mazāks investīciju apjoms un ir ievērojami mazāk objektu, kas atrodas attīstīšanas stadijā (Colliers International, 2016).

Papildus minētajam autori ir konstatējuši, ka "Colliers International" tirgus apskatos tiek akcentēti par 20 miljoniem eiro lielāki darījumi, kuros iesaistīti profesionāli investori, kas iegādājas vai pārdod kvalitatīvus nekustamā īpašuma objektus, taču gandrīz netiek izskatīti darījumi līdz 3 miljoniem eiro, kaut gan šādu darījumu skaits 2015. gadā bija 79 % no kopējā darījumu apjoma.

Neraugoties uz nelielo investīciju apjomu (salīdzinājumā ar citām Eiropas Savienības valstīm), Baltijas valstis investoru skatījumā tomēr ir perspektīvs reģions. Investīciju kompānijas "Northern Horizon Capital" valdes priekšsēdētājs Maikls Šonahs (*Michael Schönach*) konferencē "Starptautiskās investīcijas nekustamajos īpašumos Latvijā 2015" (*Alternative investment funds (AIFS) in current real estate market*) norādīja, ka Baltijas tirgus patlaban ir viena no labākajām investīciju iespējām nekustamajos īpašumos Eiropā. "Institucionālie investori šobrīd visai maz investē nekustamajos īpašumos, jo nekustamo īpašumu tirgū ir pārāk maz labu produktu, kas investoram radītu ienākumus. Tomēr Baltijas valstīs nekustamo īpašumu cenas vēl joprojām ir zem to reālās vērtības, tāpēc šie objekti investoriem var būt interesanti. Pārējā Eiropā ekonomiskā izaugsme patlaban ir gandrīz apstājusies, taču Baltijā vērojama veselīga 2–3 % izaugsme gadā, te ir stabila politiskā situācija un eiro valūta, un atšķirībā no citām valstīm, kur eiro nebija veiksmīga izvēle, Baltijas valstīm eiro ieviešana bija ļoti noderīga. [...] Sagaidāmais peļņas apjoms Baltijā ir 6–7 % gadā, un tas ir tas, ko sagaida investori. Tas ir augsts līmenis un ļoti labs Eiropas kontekstā," sacīja Maikls Šonahs (*Michael Schönach*)".

Jāpiebilst, ka šis nav vienīgais pozitīvais viedoklis par Baltijas valstu nekustamo īpašumu tirgu. Pētījuma autori konstatēja, ka minētajā nekustamo īpašumu konferencē vairāki investori atzinīgi novērtējuši piedāvāto objektu kvalitāti un objektu ienesīguma rādītājus.

2.3. Komerģīpašumu tirģus situģcija Lietuvģ

Kopģjģ situģcija. 2016. gadģ Lietuvģ ekonomikģ bija vģrojama biznesa vides situģcijas nostiprinģšanģ, komercģpašumu tirģģ darbģbu uzsģka jauni investori, taču nedaudz samazinģjģs investģciju apjoms nekustamģjģ ģpašumģ un objektu ienesģguma lģmenis. Šģdu situģciju ietekmģja ārģjģs vides faktori: "Brexit" izraisģtģs nesķaidrģbas ES un Apvienotģs Karalģstes ekonomiskģjģs attiecģbģs, saspringtģ ģeopolitiskģ situģcija sakarģ ar ekonomiskģjģm sankcijģm pret Krievģju un augstģis imigrģcijas lģmenis.

Salģdzinģjumģ ar 2015. gadu kopģjģis investģciju apjoms nedaudz samazinģjģs un sasnģdza 430 miljonus eiro, taču 2016. gadģ Lietuva pģrspģja Latvģju un Igaunģju (2015. gadģ tirģus lģderis bija Igaunģja) (Colliers International, 2016).

Ziemeļvalstu un Baltģjas investori turpinģja dominģt tirģģ, piesaģstot starptautģskos fondus. Pievilcģgie tirģus apstģkļģ, ekonomiskģ izaugsmē un dalģba eirozonģ gada laikģ nodrošinģja turpmģkos ieguldģjumus komercģpašumos, lai gan kopģjģs investģcijas bija zemģkas nekģ 2015. gadģ. Noslģgto darģjumu skaģts bģtģski neatšķģrģs no iepriekšģjģ gada (tikai par 4 % mazģks).

Kaut arī Baltģjas un Ziemeļvalstu investori saglabģja dominģjošo lomu tirģģ, viens no lielģkģjiem investģciju darģjumiem tģka ģstenots ar amerikģņu fondu "CPA:17 – Global", kas iegģja Kauņģ ar "Kesko Senukai LC", un šģis darģjums kļģva par lielģko investģciju darģjumu vģsturģ indusģriģlģjģ segmentģ Lietuvģ. Tirģģ ienģca Šveģces privģtģ investģciju kompģnģja "Partners Group" sadarbģbģ ar "Northern Horizon Capital", kuru kopuzņģmums "Laurus" veģca iespaidģgu 42 komercģpašumu iegģdi visģ Baltģjģ. "CPA:17 – Global", "Laurus", "Zenith Capital Management", "Lords LB Asset Management" un "EfTEN Capital" kopģ iegģdģjģs nekustamo ģpašumu par vairģk nekģ 170 miljoniem eiro, kas veģdo 40 % no kopģjģ investģciju apģoma 2016. gadģ.

2016. gadģ investoru ģntereses koncentrģjģs indusģriģlģjģ segmentģ, kas piedzģvoģa ģevģroģjamu ģntereses pieaugumu salģdzinģjumģ ar iepriekšģjo gadu, kad lielģkie ieguldģjumi tģka veikti tirdzniecģbas un biroģju ģpašumos. Ieguldģjumi indusģriģlģjģos ģpašumos sasnģdza 39 % (ģpriekšģjģ gadģ 18 %).

Tomģr nozģmģģi investģciju darģjumi tģka reģģstrģti arī citos komercģģlģ ģpašuma segmentos. Biroģju segments veģdoģa 26 % no kopģjģ investģciju apģoma, tajģ skaitģ darģjumi ar "Geneba portfolio", B1 klases biznesa centru, kas atrodas galvaspģlsģtģ. Piemģram, "L3 BC", "Vibra BC" un "Savanoriu 18 BC" (bijuģšģis "Evita BC").

Mazumtirdzniecības segmentā bija 21 % no kopējā investīciju apjoma, ieskaitot darījumus “Nordika SC (2. kārtā)” un “RIMI Hypermarket” Viļņā, kā arī “Prisma” Kauņā.

Rūpnieciskie īpašumi ir kļuvuši par visvairāk pieprasītiem investīciju objektiem, sasniedzot 39 % no kopējā investīciju apjoma (Danske Bank, 2015).

2016. gadā 64 % no kopējā investīciju apjoma veidoja darījumi, kuru vērtība pārsniedza 20 miljonus eiro. Neskatoties uz lielajiem kopējiem apjomiem, par 3 miljoniem eiro mazāki investīciju darījumi joprojām veido 72 % no darījumu skaita, taču tajā pašā laikā šie darījumi rada tikai 12 % no kopējā ikgadējā investīciju apjoma (Colliers International, 2016).

Pēc “Colliers International” vērtējuma, 2016. gadā, salīdzinot ar iepriekšējiem gadiem, nedaudz samazinājušies galvenie investīciju ienesīguma rādītāji visos komerciālā nekustamā īpašuma segmentos, kas veidoja 6,75 % gan par biroju, gan par tirdzniecības platībām (2014. gadā vidējie rādītāji attiecīgi bija 7,46 % un 7,38 %) un 8,25 % par industriālajām platībām (2014. gadā – 8,60%), kuras atrodas Lietuvas galvaspilsētā.

Neskatoties uz labvēlīgo situāciju biroju segmentā, augstāko ienesīguma līmeni nodrošina industriālie komercīpašumi. Autori izsaka pieņēmumu, ka tas ir saistīts ar augsto konkurences līmeni biroju segmentā, proti, lai piesaistītu kvalitatīvus un stabilus nomniekus, iznomātāji nedaudz samazina nomas likmes, lai viņu piedāvājums būtu izdevīgāks nekā konkurējošie piedāvājumi. Savukārt industriālo platību segmentā piedāvājums un pieprasījums ir sabalansētāki, tādēļ arī nomas likmes nav tik “elastīgas”.

Vēl viens pozitīvs investīciju aspekts – tirgus apskatos tiek analizēta ne tikai tirgus situācija Viļņā (galvaspilsētā), bet arī Kauņā un Klaipēdā, kas arī ir lielas un ekonomiski aktīvas Lietuvas pilsētas. Pretstatā Lietuvai, Latvijā un Igaunijā tirgus situācija tiek analizēta tikai galvaspilsētās – Rīgā un Tallinā.

Arī “Newsec” pozitīvi vērtē Lietuvas komercīpašumu tirgu. Nekustamā īpašuma tirgū vērojama stabilitāte. Palielinoties pieprasījumam, attīstītāji ir uzsākuši vairāku komercīpašumu projektu realizāciju. Aizvien samazinās neiznomātu komercīplatību skaits un palielinās kvalitatīvu komercīplatību nomas maksas likmes (Newsec, 2016).

Tirgus situācija biroju segmentā. Labvēlīga uzņēmējdarbības vide joprojām piesaista starptautisko uzņēmumu interesi ar mērķi iekļūt Lietuvas tirgū, lai attīstītu īpaši pieprasītas modernas, inovatīvas un videi draudzīgas biroju ēkas (Colliers International, 2016).

2016. gadā Viļņas biroju tirgus paplašinājās ar pieciem jauniem biznesa centriem (“Quadrum BC” (1., 2. kārtā), “City BC”, “Delta BC”, “Highway BC” un “Zalgirio 135 BC”), kas palielināja biroja telpu

piedāvājumu par 17 % salīdzinājumā ar 2015. gadu, sasniedzot vislielāko izaugsmi kopš 2010. gada.

Kauņas biroju tirgus 2016. gadā saglabāja pozitīvu tendenci, jau otro gadu pēc kārtas konsekventi paplašinot piedāvājumu (saistīts ar "Pramones 4 BC" 2. kārtas, "Neris BC" un "Daimonda BC" atklāšanu, kas palielināja moderno biroju telpu piedāvājumu par 14 % salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu).

2016. gadā nomnieku interesēs joprojām bija A klases telpas un B1 biznesa centri, kas atrodas pilsētas centra rajonā. Starptautiskos uzņēmumus parasti interesē lieli nomas līgumi, bet pieprasījumu pēc nelielām, taču mūsdienīgām un pilnībā aprīkotām biroju telpām varēja nodrošināt, īstenojot projektus tādās stratēģiskās vietās kā "Quadrum BC", "UMA", "Delta BC" un "WorkLand".

Ārkārtīgi augsti būvniecības tempi Viļņas biroju tirgū 2016. gadā atspoguļojās brīvo platību rādītājos (angļu val. *vacancy rate*), kas bija palielinājušies vidēji līdz 6,3 %. Augstāks brīvo platību rādītājs ir gan A klases, gan B klases biznesa centros – attiecīgi 3,9 % un 7,5 % (Colliers International, 2016). Paredzams, ka tuvākajos gados šī tendence nemainīsies, saglabājot augstu "brīvo platību rādītāju" un īrniekiem "labvēlīgus tirgus apstākļus".

Tirgus situācija tirdzniecības platību segmentā. "Colliers International" un "Newsec" tirgus apskatos šis segments tiek izskatīts sašaurināti, galvenokārt tikai attiecībā uz tirdzniecības centriem (lielveikaliem) (Colliers International, 2016; Newsec, 2016).

2015. gadā šis segments bija stabils – pieauga pieprasījums pēc tirdzniecības platībām un paplašinājās vairāki veikalu tīkli. Pārtikas tirgotāji joprojām noteica galvenās tendences šī tirgus segmenta attīstībā Lietuvā.

Īpaši nozīmīga ir "Lidl" veikalu tīkla ienākšana Lietuvas tirgū, izraisot būtiskas dinamiskas izmaiņas pārtikas tirdzniecības segmentā un liekot citiem spēlētājiem pārskatīt savu darbību, lai saglabātu konkurētspēju, atverot jaunus pārtikas veikalus jaunās renovētās telpās. Lietuvas tirgū savas pozīcijas turpināja stiprināt e-komercija, ko uzsāka labi pazīstami zīmoli, piemēram, "Apranga Group" un "H&M".

2016. gadā iezīmējās spēcīga tendence, proti, aktīvs un veselīgs dzīvesveids, kas ietekmēja produktu sortimentu veikalos, kā arī piedāvājumu izvēli restorānos. Koncentrēšanās uz labsajūtu arī ietekmēja fitnesa nozares attīstību. Pirmais publiskais fitnesa klubs tika atvērts "Panorama SC" Viļņā; "Lemon Gym" paplašinājās, atverot jaunu sporta zāli "Banginio SC" Viļņā, bet "VS-Fitness" atvēra sporta un veselības centru pie "Mega SC" Kauņā.

Patērētāju pieprasījums pēc ērtībām arī ir veicinājis tirdzniecības platību attīstību pie biznesa centriem. Piemēram, "Quadrum BC" piedāvā

dažādus restorānus un pakalpojumus, kas ietver sportošanas iespējas, ķīmiskās tīrīšanas pakalpojumus, veļas mazgāšanu u. tml.

Arī brīvo platību rādītājs bija zems, kas veicināja nelielu nomas maksu pieaugumu. Lielākajās pilsētās (Viļņa, Kauņa, Klaipēda, Šauļi, Paņevēža) brīvo platību rādītājs bija 1–5 % robežās (atkarībā no pilsētas un objekta). Atsevišķos tirdzniecības centros brīvās platības nebija pieejamas vispār.

Attiecībā uz piedāvājumu 2014. gada beigās kopējā pieejamā iznomājamā “tirdzniecības telpu” platība bija 574 300 kvadrātmetru. Tika atklāti trīs jauni tirdzniecības centri, ar iznomājamo platību 22 620 kvadrātmetru; katrā no šiem objektiem ir viens “enkurnomnieks”. Kopumā Viļņā ir 16 tirdzniecības centri ar iznomājamo platību 330 000 kvadrātmetru.

Salīdzinājumā ar biroju ēkām būtisks tirdzniecības centru skaita pieaugums nav gaidāms. No lieliem projektiem bija paredzēta divu tirdzniecības centru būvniecība: tirdzniecības centrs “Nordika” (ar kopējo platību 40 000 kvadrātmetru), kas tika uzbūvēts 2015.–2016. gadā Viļņā, blakus “IKEA” veikalam, kā arī tirdzniecības centra “MEGA” paplašināšanās Kauņā (par 22 000 m²) 2016. gadā. Pieaugums nav paredzams arī tādēļ, ka vairāki esošo tirdzniecības centru īpašnieki investē nevis jaunu objektu izveidē, bet esošo tirdzniecību centru uzlabošanā, atjaunošanā, iznomājamās platības optimizācijā un palielināšanā. Turklāt tika pabeigta jaunā “Outlet Park tirdzniecības centra” rekonstrukcija, paplašinot nomājamo platību par vairāk nekā 4500 kvadrātmetriem. Tādējādi tirdzniecības platības palielinājās par 5,6 %, salīdzinot ar 2015. gadu (Colliers International, 2016).

Aktīvākie tirdzniecības platību nomnieki ir pārtikas tirdzniecības uzņēmumi, kā arī apģērbu tirdzniecības uzņēmumi.

Nemot vērā straujo tehnoloģiju attīstību, kas padara iepirkšanas internetā par ātru un ērtu, tirdzniecības centriem jānodrošina augsta klientu apkalpošanas kvalitāte un papildu atpūtas un izklaides iespējas, lai klienti dotu priekšroku lielveikalam, nevis interneta veikalam.

Tirgus situācija industriālo platību segmentā. Industriālo platību segmentu negatīvi ietekmē ģeopolitiskā situācija un aktivitātes samazināšanās transporta un loģistikas nozarē. Savukārt pozitīva tendence ir e-komercijas straujā attīstība, tādēļ tādas starptautiskas kompānijas, kas pieņem pasūtījumus un veic to piegādi (“DPD”, “Lietuvos Pastas”), paplašinās un nomā papildu platības.

Šādas kompānijas izvēlas kompleksus, kur ir pieejamas gan biroja telpas (piem., zvanu centra izvietojšanai), gan noliktavas telpas (preču uzglabāšanai un šķīrošanai).

Šobrīd Lietuvā ir pieejamas industriālās telpas ar kopējo platību 876 000 kvadrātmetru (Viļņā, Kauņā un Klaipēdā). Lielākā daļa no tām

ir sliktā stāvoklī un neatbilst mūsdienu prasībām (Colliers International, 2016).

Attiecībā uz piedāvājumu skaitu 2014. gadā tas palielinājās – Lietuvā tika uzbūvēti 10 industriālie kompleksi. Lielāko daļu no tiem būvēja konkrētu nomnieku vajadzībām (angļu val. *built-to-suit*). 2016. gadā Viļņas industriālo platību tirgus tika papildināts ar diviem moderniem objektiem “Titnago” un “Entafarma”, kas palielināja kopējo platību par 529 670 kvadrātmetriem, salīdzinot ar iepriekšējo gadu. Neskatoties uz pieaugošo popularitāti *built-to-suit* projektiem, nomas objekti turpināja dominēt tirgū, veidojot 76 % no kopējā piedāvājuma Viļņā.

Viens no ievērojamākajiem projektiem bija veikalu tīkla “Lidl” distribūcijas centra paplašināšana, investējot 30 miljonus eiro. Paredzams, ka pēc projekta realizācijas tā platība būs 41 000 kvadrātmetri.

Ļoti izplatīta tendence ir tādu industriālo kompleksu attīstīšana, kas izvietoti pie maģistrālajiem ceļiem. Piemēram, pie Viļņas–Paņevēžas lielceļa ir plānota triju kompleksu būvniecība. Šī ir maģistrāla vieta, kurai var ērti piekļūt gan no Baltijas valstīm, gan no Skandināvijas.

Kopumā 2015.–2016. gadā tirgū tika piedāvāti 50 000 kvadrātmetri jaunu industriālo kompleksu platību. Paredzams, ka potenciālie nomnieki būs loģistikas uzņēmumi, transporta uzņēmumi, tirdzniecības uzņēmumi, importa un eksporta uzņēmumi.

Attiecībā uz pieprasījumu jaunu nomnieku nav daudz. Tirgus aktivitātes galvenokārt ir saistītas ar esošajiem nomniekiem. Lielāko daļu jauno platību nomās tie nomnieki, kuriem šīs platības ir paredzētas (*built-to-suit*). Vēl viena izteikta tendence ir “nomnieku migrācija”, kad, beidzoties nomas līguma termiņam, vidēji lieli vai nelieli nomnieki izvēlas telpas citos, galvenokārt jaunākos un modernākos, industriālajos kompleksos (Colliers International, 2016).

Brīvo platību rādītājs (*vacancy rate*) joprojām ir zems; Viļņā tas nepārsniedz 5 % (jaunajos un kvalitatīvajos industriālajos kompleksos). Šis rādītājs neattiecas uz “veciem” objektiem, kuri neatbilst mūsdienu prasībām un kuros ir daudz brīvu platību.

Nekustamo īpašumu kompānijas ir piesardzīgas nākotnes prognozēs, norādot, ka ir iespējama gan vienkārīga izaugsme (jaunu projektu skaita pieaugums, nomas maksu pieaugums), gan situācijas pasliktināšanās (galvenokārt saistībā ar Eiropas Savienības sankcijām pret Krieviju, kas ietekmēs nomniekus – ražošanas, transporta un loģistikas uzņēmumus).

Kopsavilkums par tirgus situāciju Lietuvā. Analizējot trīs komercīpašumu segmentus (biroji, tirdzniecības platības, industriālie objekti), secināms, ka visus segmentus pozitīvi ietekmē labvēlīga iekšējā ekonomiskā situācija, Lietuvas iedzīvotāju maksātspējas uzlabošanās, kā arī starptautisko kompāniju interese par Lietuvas tirgu (atklājot birojus un veikalus šajā valstī un uzsākot darbību industriālajā segmentā).

Konstatēts, ka 29 starptautiskas kompānijas ir vērsušās “Invest Lithuania” aģentūrā, lai saņemtu atbalstu uzņēmējdarbības uzsākšanai Lietuvā.

Pētījuma autori secina, ka aktīvākais komercplatību segments Lietuvā ir **biroji**. Izdevīga varētu būt kvalitatīvas biroju ēkas (vai atsevišķa biroja) iegāde ar stabiliem nomniekiem, taču investoram jāapzinās risks, ka tuvākajā laikā konkurences līmenis šajā segmentā būtiski pieaugs un nāksies pielāgoties nomnieku prasībām un attīstīt objekta konkurējošās priekšrocības. **Tirdzniecības platību** segments autoru skatījumā ir vērtējams šādi: izdevīga varētu būt “ielu tirdzniecības” (angļu val. *street retail*) komercplatību iegāde, kuras izvietotas pie galvenajām Viļņas ielām ar lielu cilvēku plūsmu. Šādu objektu piedāvājumu skaits nav liels, tie vienmēr būs pieprasīti. Savukārt tirdzniecības centru iegāde varētu būt mazāk izdevīga, jo tirgū ir vairāki jau esošie tirdzniecības centri (kas regulāri paplašinās un attīstās). Tiek plānota jaunu lielveikalu būvniecība, lielu un profesionālu veikalu tīklu ienākšana Lietuvas tirgū, kā rezultātā būtiski pieaugs konkurences līmenis. Turklāt, pateicoties tehnoloģiju un e-komercijas straujai attīstībai, lielveikalu popularitāte tuvākajā laikā var samazināties. **Industriālo platību segmentā** katrs objekts ir vērtējams ļoti individuāli. Izdevīga ir tāda objekta iegāde, kura nomnieks ir atpazīstama starptautiska kompānija, kuru neietekmē vai gandrīz neietekmē ģeopolitiskā situācija un Eiropas Savienības sankcijas pret Krieviju. Tomēr šajā segmentā ir vairāki riski. Autoru skatījumā galvenais risks ir saistīts ar “atkarību” no viena nomnieka. Vairāki industriālie objekti tiek būvēti viena nomnieka vajadzībām (*built-to-suit*), tādēļ, ja tiks izbeigts nomas līgums ar šādu nomnieku, var būt problemātiski piesaistīt jaunu nomnieku, jo objekts var nebūt tam atbilstošs un piemērots. Pētījuma autoru viedokli apstiprina atziņa, ka ir vairāki industriālie objekti, kas neatbilst mūsdienu prasībām, nav pieprasīti un nav iznomāti.

2.4. Komerccāpumu tirgus situācija Igaunijā

Kopējā situācija. Investīciju aktivitāti 2016. gadā noteica vairāki lieli atsevišķi darījumi un portfeļa pārdošanas, tostarp arī “Mustamäe” centra, “Vesse” tirdzniecības parka, “Hilton” viesnīcas, ES un “Estconde” biroju ēku un “Geneba” portfeļa iegāde. Kopējais investīciju apjoms 2016. gadā sasniedza 420 miljonus eiro. Investorus joprojām visvairāk interesē biroju segments, piesaistot 38 % no kopējā apjoma 2016. gadā, kam seko tirdzniecības segments (32 %) (Colliers International, 2016).

Gandrīz viena trešdaļa no investīcijām bija Ziemeļvalstu kapitāls, savukārt ārvalstu kapitāls kopumā bija vairāk nekā 65 % no ieguldītā apjoma 2016. gadā. Trīs lielākie investori – “East Capital”, “EFTEN

Capital”, “Northern Horizon” – sasniedza gandrīz pusi no kopējā investīciju apjoma 2016. gadā.

“East Capital” investīcijas tirdzniecības segmentā: jaunbūvētais “Mustamāe Centrs”, pārdots par 27,5 miljoniem eiro, ar aptuveni 8 % ienesīguma līmeni, un “Vesse” tirdzniecības parks, pārdots par 30.9 miljoniem eiro. “EfTEN Capital” iegādājās “Magistral” iepirkšanās centru Tallinā no “Citycon” par 24 miljoniem eiro, ar 8 % ienesīgumu. “Northern Horizon Capital” iegādājās nesen rekonstruēto “Pirita” tirdzniecības centru Tallinā par 12,2 miljoniem eiro; ienesīgums – ap 7,4 %. Kopējais ieguldījumu apjoms tirdzniecības īpašumā veidoja aptuveni 32 % no darījumu apjoma Igaunijā 2016. gadā.

Lai gan 2016. gadā saglabājās interese par visiem segmentiem, biroju segmentā tika piesaistīta lielākā daļa investīciju (38 %), kas bija vairāk nekā 2015. gadā (29 %). Tika izveidots “Partners Group” un “Northern Horizon Capital” kopuzņēmums “Laurus”, kas no “Geneba” iegādājās 42 komerciālo īpašumu portfeli, kas atrodas visās trijās Baltijas valstīs.

Negatīva tendence ir ienesīguma likmju neliela samazināšanās, kas saistīts ar investoru aktivitāti un lielu skaitu jaunu un konkurējošu komercīpašumu. Komercīpašumu attīstīšanu veicina izdevīgi kreditēšanas nosacījumi bankās, potenciālo nomnieku maksātspējas uzlabošanās un kvalitatīvu komercīpašumu skaita samazināšanās. Tādēļ komercīpašumu konkurence ir liela un investoriem nākas samazināt nomas likmes, lai piesaistītu nomniekus.

Kā redzams, pieprasītākie ir biroju segmenta un tirdzniecības platību segmenta komercīpašumi, kā tas arī bija prognozēts (Colliers International, 2016).

Pētījuma autoru skatījumā labvēlīgu investīciju vidi Igaunijā veicina kvalitatīvu komercīpašumu piedāvājumi, labvēlīga ekonomiskā situācija un vairāki starptautiskie nomnieki. Taču būtiska nozīme ir arī efektīviem valdības lēmumiem, kas veicina investoru darbību Igaunijā. Piemēram, Igaunijā nesadalītā uzņēmuma peļņa netiek aplikta ar nodokli (nodokļa likme ir 0 %), savukārt sadalītā peļņa (piem., dividendes) tiek aplikta ar nodokli 21 % apmērā. Tādēļ, ja nekustamo īpašumu investīciju uzņēmums nevis sadala savu peļņu un izmaksā to akcionāriem, bet investē to savā uzņēmējdarbībā vai iegādājas jaunus komercīpašumus, peļņas nodoklis nav maksājams.

Otrs inovatīvs risinājums ir elektroniskā valsts pakalpojumu sistēma. Piemēram, uzņēmumu vai pārstāvniecību ir iespējams reģistrēt internetā, kas vidēji aizņem 20 minūtes. Iesniegumus valsts iestādēs var iesniegt elektroniski, parakstot tos ar elektronisko parakstu. Nodokļu deklarācijas arī ir iespējams aizpildīt un iesniegt elektroniski (Estonia, 2014).

Salīdzinājumā ar Lietuvu, kur izteikts tirgus līderis ir biroju segments, Igaunijā visi komercīpašumu segmenti attīstās vienmērīgi. Līdzīgi kā Lietuvā, arī Igaunijā augstāko ienesīguma līmeni nodrošina industriālie komercīpašumi.

Kā savā tirgus apskatā norāda “Colliers International”, pieprasījums pēc industriālajiem komercīpašumiem ir saistīts ar augstiem un stabiliem mazumtirdzniecības rādītājiem Igaunijā pēdējo trīs gadu laikā (kas pat ir augstāki par vidējiem ES rādītājiem), ar aktīvu starptautisko uzņēmumu darbību, kas pieņem pasūtījumus un veic to piegādi.

Tirgus situācija biroju segmentā. Pēdējo divu gadu laikā Tallinas biroju segmentā vērojama liela aktivitāte – tiek paaugstinātas nomas maksu likmes un tiek attīstīti jauni projekti.

2016. gadā tika uzbūvētas jaunas biroju ēkas ar kopējo platību 48 400 kvadrātmetri (Colliers International, 2016).

Nomas maksu likmes A klases biroju ēkām gada laikā palielinājās vidēji par 3–4 % un B klases biroju ēkām – aptuveni par 5–6 %.

Šajā segmentā Tallinā vērojamas tādas tendences, kādu nav Rīgā un Viļņā. Pirmkārt, šobrīd projekti tiek attīstīti galvenokārt pilsētas centrā, nevis tālākos tās rajonos, kas ir saistīts ar maksāspējīgāko nomnieku (galvenokārt finanšu iestādes un finanšu pakalpojumu sniedzēji) izvēli iegādāties telpas pilsētas centrā, darījumu rajonā (angļu val. *central business district*). Savukārt nelieli informācijas tehnoloģiju uzņēmumi, vairumtirdzniecības uzņēmumi, medicīnas pakalpojumu uzņēmumi un vairums citu uzņēmumu izvēlas telpas tālākos rajonos, B klases biroju ēkās, ar zemākām nomas likmēm un bezmaksas autostāvvietām.

Otrkārt, pilsētā ir izveidojušās “zonas”, kur birojus izvēlas noteikta segmenta nomnieki. Piemēram, informācijas tehnoloģiju uzņēmumi izvēlas rajonu ar nosaukumu “Ulemiste City”, bet tehnoloģiju uzņēmumi izvēlas rajonu ar nosaukumu “Mustamae” vai “Science Park Tehnopol”. Pētījuma autoru skatījumā šāds “zonējums” ir vērtējams ļoti pozitīvi. Koncentrējoties nelielā rajonā, noteikta segmenta uzņēmumiem ir iespēja efektīvāk savstarpēji sadarboties, apmainīties ar idejām un informāciju.

Tallinas biroju segmenta attīstītājiem un investoriem jāņem vērā, ka atšķirībā no Viļņas, kur darbojas vairākas starptautiskas kompānijas un kur ir pieprasīti lieli biroju centri, Tallinā 90 % uzņēmumu strādā mazāk par 10 darbiniekiem. Tikai 5 % uzņēmumu nodarbina no 11 līdz 50 darbiniekiem, tikai 1 % uzņēmumu nodarbina no 51 līdz 249 darbiniekiem, un tikai 99 uzņēmumi nodarbina vairāk nekā 250 darbiniekus. Tādēļ lieli biroji nav ļoti pieprasīti.

Attiecībā uz piedāvājumu, sākot ar 2012. gadu, tiek būvētas vairākas biroju ēkas. Šobrīd tiek projektētas vai būvētas aptuveni 20 biroju ēkas. Prognozējams, ka līdz 2017. gada beigām Tallinā būs pieejami aptuveni

142 000 kvadrātmetri jaunu biroja platību. Tas pat nedaudz pārsniedz Viļņas rādītājus (jāatgādina, ka 2016. gada beigās pieejamā jauno biroju platība Viļņā bija 136 400 kvadrātmetru) (Colliers International, 2016).

Nemot vērā, ka brīvo platību rādītājs Tallinā ir augstāks nekā Viļņā (Tallinā vidēji 5 %, bet Viļņā 3,5 %) (Colliers International, 2016), pētījuma autori uzskata, ka tik liels potenciālo projektu skaits var izraisīt situāciju, ka piedāvājums pārsniegs pieprasījumu, tādēļ “biroju platību tirgus” būs labvēlīgs nomniekiem, nevis iznomātājiem.

Autoru viedokli apstiprina “Newsec” tirgus apskatā paustais viedoklis/prognoze, ka šobrīd biroju segmentā vērojams tirgus līdzsvars, jo piedāvājums un pieprasījums ir sabalansēti (Newsec, 2016). Savukārt jaunu biroju ēku būvniecība ir riskanta, jo, neskatoties uz zemajām būvniecības izmaksām un zemo brīvo platību rādītāju, nākotnes piedāvājumu konkurence būs liela. Jau tuvākajā laikā piedāvājums var pārsniegt pieprasījumu.

Tirgus situācija tirdzniecības platību segmentā. “Colliers International” un “Newsec” tirgus apskatos šis segments galvenokārt tiek izskatīts sašaurināti, tikai attiecībā uz tirdzniecības centriem (lielveikaliem).

2016. gadā šajā segmentā bija pozitīva situācija: palielinājās tirdzniecības uzņēmumu apgrozījums, palielinājās māsaimniecību patēriņš, palielinājās māsaimniecību ienākumi (pateicoties darba algu pieaugumam, zemam inflācijas līmenim un zemām bankas procentu likmēm) (Colliers International, 2016; Newsec, 2016).

Salīdzinājumā ar Lietuvu Igaunijā nav plānota lielu un starptautisku pārtikas veikalu tīklu ienākšana tirgū. Galvenokārt tiek būvēti jauni tirdzniecības centri vai arī tiek paplašināti esošie. Līdzīgi kā Lietuvā, veikalu tīkli “Rimi” un “Maxima” paplašinās un būs jaunus veikalus, kā arī aktīvi darbojas citi pārtikas veikali.

Salīdzinājumā ar Lietuvu Igaunijā tiek norādīta informācija tikai par Tallinas tirdzniecības centriem. Par citām Igaunijas pilsētām informācija nav norādīta.

Brīvo platību rādītājs (*vacancy rate*) ir zems. Attiecībā uz kvalitatīvām tirdzniecības platībām Tallinā šis rādītājs nepārsniedz 0,5–2 %. Pieprasījuma līmenis pārsniedz piedāvājumu līmeni, un pat attiecībā uz vecām un mazāk kvalitatīvām tirdzniecības platībām šis rādītājs nepārsniedz 8–10 %.

Vairākos tirdzniecības centros 2016. gadā, beidzoties nomas līgumu termiņiem, kas bija noslēgti ar lokālajiem nomniekiem (lokālajiem uzņēmumiem), šie nomnieki tika aizstāti ar starptautiskiem un stabiliem nomniekiem (piem., apģērbu tirdzniecības uzņēmumiem).

Tirdzniecības platību apmeklējuma līmeni pozitīvi ietekmē arī lielais tūristu skaits Igaunijā. Attiecībā uz ielas tirdzniecības platībām

pieprasītas ir telpas Tallinas vecpilsētā. Pārsvarā šādu telpu nomnieki ir skaistumkopšanas saloni, zobārstniecības klīnikas, aptieku tīkli u. c.

Abas iepriekš minētās nekustamo īpašumu kompānijas ir piesardzīgas nākotnes prognozēs, norādot, ka jaunu tirdzniecības centru attīstīšana var būt riskanta, jo pieprasījuma līmenis var nebūt tik liels, lai iznomātu visas telpas.

Turklāt, attīstoties e-komercijai, nākotnē tirdzniecības centri kļūs mazāk apmeklēti, jo preces aizvien vairāk tiks pasūtītas internetā ar piegādi mājās vai citviet.

Tirgus situācija industriālo platību segmentā. Industriālo platību segmentu pozitīvi ietekmē iekšējā patēriņa palielināšanās, savukārt negatīvi to ietekmē eksporta un importa samazināšanās, tranzīta apjoma samazināšanās.

Salīdzinājumā ar Lietuvu jaunu industriālo objektu attīstīšanu negatīvi ietekmē arī augstas būvniecības izmaksas. Tādēļ objektu būvniecība un iznomāšana ir izdevīga tikai pēc pieprasījuma. Piemēram, rajonā "Harju" šobrīd tiek attīstīti veikalu tīkla "Maxima" industriālie kompleksi ar kopējo platību 45 000 kvadrātmetru (Colliers International, 2016).

2015. gadā kopējā industriālo objektu platība Igaunijā bija 953 200 kvadrātmetru (Lietuvā kopējā industriālo objektu platība ir nedaudz mazāka – 876 000 m²).

Atšķirībā no biroju segmenta un tirdzniecības platību segmenta, industriālie objekti tiek attīstīti ne tikai Tallinā, bet arī citviet Igaunijā.

Līdzīgi kā Lietuvā, arī Igaunijā tiek attīstīti tādi industriālie parki, kas izvietoti pie maģistrālajiem ceļiem. Aptuveni 62 % objektu no kopējā jauno objektu skaita tiek attīstīti pie Tartu–Sanktpēterburga lielceļa. Vēl viena maģistrālēm svarīga vieta ir Tartu rajons.

Līdzīgi kā Lietuvā, pieprasīti ir industriālie objekti, kuru telpas ir piemērotas starptautiskajām kompānijām, kuras pieņem pasūtījumus un veic to piegādi.

Brīvo platību rādītājs kvalitatīvos industriālajos objektos nepārsniedz 6–7 %, kas ir nedaudz vairāk nekā Lietuvā.

Šī segmenta nākotnes prognozes ir piesardzīgas – pieprasījuma līmenis ir zems, tādēļ jaunu projektu attīstīšana var būt riskanta.

Kopsavilkums par tirgus situāciju Igaunijā. Analizējot trīs komercīpašumu segmentus (biroji, tirdzniecības platības, industriālie objekti), secināms, ka visus segmentus pozitīvi ietekmē labvēlīga iekšējā ekonomiskā situācija, Igaunijas iedzīvotāju maksātspējas uzlabošanās, kā arī starptautisko kompāniju interese par Igaunijas tirgu.

Pētījuma autoru skatījumā aktīvākais komercīpašumu segments Igaunijā ir biroji un industriālie objekti. Tieši šo objektu skaits

projektēšanas un attīstīšanas stadijā ir vislielākais. Arī brīvo platību rādītāji ir zemi.

Biroju segmentā izdevīga varētu būt viena vai vairāku nelielu biroju iegāde iepriekš minētajās “zonās” (piem., zonā, kur ir izvietoti informācijas tehnoloģiju uzņēmumi). Beidzoties nomas līgumam, viegli būs piesaistīt jaunu nomnieku, jo telpas ir pielāgotas konkrētai nomnieku grupai, kuru daudzums tuvākajā apkārtnē ir liels. Neliels biroja izmērs ir būtisks, jo 90 % uzņēmumu Igaunijā nodarbina ne vairāk kā 10 darbiniekus. **Tirdzniecības platību** segments autoru skatījumā ir vērtējams šādi. Ņemot vērā vairāku nomnieku rotāciju, izdevīga varētu būt augstas klases tirdzniecības centra iegāde, kura nomnieki ir atpazīstami un starptautiski uzņēmumi. Ņemot vērā, ka tiek plānota tikai dažu jaunu tirdzniecības centru attīstīšana, objektu konkurence šajā segmentā vēl ilgi nebūs liela. Taču, pateicoties tehnoloģiju un e-komercijas straujai attīstībai, lielveikalu popularitāte tuvākajā laikā var samazināties. Tāpat kā Lietuvā, arī Igaunijā ieteicams investēt “ielu tirdzniecības platību” iegādi. Līdzīgi kā Lietuvā, **industriālo platību** segmentā katrs objekts ir vērtējams ļoti individuāli. Izdevīga ir tāda objekta iegāde, kura nomnieks ir atpazīstama starptautiska kompānija. Taču, ņemot vērā, ka Igaunijā samazinājās importa un eksporta apjoms, kā arī samazinājās loģistikas apjoms, autori izsaka pieņēmumu, ka šie negatīvie faktori ietekmē vairākus industriālo objektu nomniekus, tādēļ riska līmenis ir augsts. Vēl viens riska faktors ir “atkarība” no viena nomnieka. Vairāki industriālie objekti tiek būvēti viena nomnieka vajadzībām (*built-to-suit*). Ja tiks izbeigts nomas līgums ar šādu nomnieku, var būt problemātiski piesaistīt jaunu nomnieku, jo objekts var būt tam neatbilstošs un nepiemērots.

2.5. Komerccīpašumu tirgus situācija Latvijā

Kopējā situācija. Kopējais investīciju apjoms 2016. gadā bija 341,3 miljoni eiro, kas ir mazāk nekā 2015. gadā (394,4 miljoni eiro).

Tirdzniecības segments turpināja dominēt investīciju apjomā, un 53 % no kopējā investīciju apjoma veidoja trīs tirdzniecības centri: “Rīga Plaza”, “Domina Shopping” un “Galerija Azur”.

2016. gadā 64 % no kopējā investīciju apjoma veidoja darījumi, kuru summa pārsniedza 20 miljonus eiro. Tomēr darījumi ar ieguldījumiem, kas mazāki par 3 miljoniem eiro, joprojām veido 72 % no darījumu skaita. Tajā pašā laikā šie darījumi rada tikai 12 % no kopējā investīciju apjoma. Pieprasītākie objekti 2016. gadā bija tirdzniecības segmentā, veidojot 57 % no kopējā investīciju apjoma. Lielu apjomu veicināja vairāki lieli darījumi par vairāk nekā 3 miljoniem eiro. Biroju investīciju darījumu īpatsvars veidoja 30 %. Industriālais segments turpināja būt

mazāk aktīvs, salīdzinot ar biroju un tirdzniecības jomām, kā rezultātā industriālajā segmentā investīciju apjoms ir tikai 6 % no kopējā apjoma (Colliers International, 2016).

Pieprasītākie bija "jaukta tipa investīciju objekti" (25 % investīciju), kā arī biroji, tirdzniecības platības un industriālie objekti (kopā 61 % investīciju). Attiecībā uz darījumu vērtību 52 % darījumu summa bija līdz 1 miljonam eiro, 36 % darījumu summa bija 1–3 miljonu eiro robežās, aptuveni 9 % darījumu summa bija 3–5 miljonu eiro robežās, aptuveni 9 % darījumu summa bija 5–10 miljonu eiro robežās un aptuveni 3 % darījumu summa bija 10–20 miljonu eiro robežās.

Tātad, neskatoties uz lielo investīciju kopapjomu, vidējās darījumu summas Latvijā ir daudz zemākas nekā Lietuvā un Igaunijā. Piemēram, Lietuvā 10–20 miljonu eiro robežās bija 35 % darījumu, Igaunijā – attiecīgi 24 % darījumu, bet Latvijā – tikai 3 % darījumu.

Latvijā ir pieprasīti nelieli komercīpašumi, kas nodrošina stabilu naudas plūsmu. Ja šāds objekts tiek piedāvāts tirgū, darījums notiek ļoti ātri.

Jāpiebilst, ka atšķirībā no citām Baltijas valstīm Latvijā objekts bieži tiek vērtēts pēc viena platības kvadrātmetra pārdošanas cenas, nevis pēc ienesīguma līmeņa.

"Kivi Real Estate" norāda uz šādām tendencēm: visvairāk pieprasīti ir kvalitatīvi un iznomāti komercīpašumi ar stabiliem ilgtermiņa nomniekiem, cenu kategorijā no 500 000 eiro līdz 3 miljoniem eiro. Aktivitāte komercīpašumu tirgū skaidrojama ar komercīpašumu nomas tirgus stabilitāti, lielāku finansiālo atdevi, salīdzinot ar alternatīviem ieguldījumu veidiem, kā arī banku finansējuma pieejamību stabiliem un maksātspējīgiem klientiem. Pircēji bieži investē savu kapitālu, papildus piesaistot ap 70 % banku finansējuma, kas ļauj veikt tirdzniecības, biroju un noliktavu kompleksu iegādes darījumus (Kivi, 2016).

Šī tendence novērojama arī banku īpašumu pārvaldīšanas uzņēmumos, kuri aktīvi veic pārrunas par vairāku investīciju objektu pārdošanu.

Ienesīguma līmenis uzrādīja uzlabojumus, ko noteica vairāki faktori, t. sk. vispārējs uzlabojums Latvijas ekonomikā, labvēlīga situācija attiecībā uz procentu likmēm, kas darbojas kā līdzekļu pieejamības sviras, kā arī pieprasījums pēc labas kvalitātes. 2016. gada beigās ienesīguma līmenis industriālo objektu segmentā sasniedza 8,25 %, savukārt ienesīgums tirdzniecības un biroju segmentā piedzīvoja kritumu līdz 6,8 % (Colliers International, 2016).

Salīdzinājumā ar Lietuvu, kur izteikts tirgus līderis ir biroju segments, Latvijā visi komercīpašumu segmenti attīstās vienmērīgi.

Tirgus situācija biroju segmentā. Attīstot savu uzņēmējdarbību, vairākas kompānijas palielina darbinieku skaitu, tādēļ pieprasījums pēc lieliem birojiem pieaug.

Starptautiskās kompānijas, kuras vēlas izvietot “apvienoto pakalpojumu centrus” (angļu val. *shared service centres*) kādā no Baltijas valstīm, izskata ne tikai Lietuvu vai Igauniju, bet arī Latviju. Latvijas priekšrocības ir salīdzinoši lētās darbaspēka izmaksas, profesionālā biznesa vide un kvalitatīvu biroju esamība.

2016. gadā tika īstenoti četri jauni biroju ēku projekti jauniem īpašumiem ar kopējo iznomājamo platību 12 300 m², no kuriem trīs īpašumi tika būvēti viena nomnieka vajadzībām (*built-to-suit*): “Tele2” ēka Mūkusalas ielā (B klase), “RBS Skals” biroju ēka O. Vācieša ielā Mārupē (B klase) un “airBaltic” biroju ēka Tehnikas ielā Mārupē (B klase); vēl papildus – viens B klases īpašums “D91” Dārziema ielā (Colliers International, 2016).

2016. gada laikā līzinga aktivitāte saglabājās samērā aktīva. Saskaņā ar “Colliers International” aprēķiniem kopējā biroju platība 2016. gadā sasniedza 18 800 m², salīdzinot ar 4000 m² 2015. gadā. Šādi rādītāji iegūti, galvenokārt pateicoties trim jaunbūvētajām *built-to-suit* ēkām. Informācijas tehnoloģiju (IT), telekomunikācijas, finanšu, banku un apdrošināšanas sabiedrības bija galvenie pieprasījuma veidotāji, nodrošinot lielāko līzinga darījumu daļu 2016. gadā. 2016. gada pirmajā pusgadā informācijas un komunikāciju kompānija “Visma” parakstīja nomas līgumu par aptuveni 3000 m² jaunajā “Place Eleven” ēkā, mobilo sakaru operators “Tele2” parakstīja divus nomas līgumus par aptuveni 3600 m² Mūkusalas biznesa centrā un “Nordea Bank” pārvietoja savu galveno biroju uz “Unity Business Centre”, kas aizņem vairāk nekā 2000 m² (Colliers International, 2016).

Daudzi uzņēmumi, tajā skaitā arī lielas starptautiskas kompānijas, pagarina esošos nomas līgumus, saskaroties ar pieejamo telpu trūkumu. Tomēr daudzi no šiem pagarinājumiem ir pagaidu lēmumi, kuru mērķis ir turpmāka iznomāšana.

Vēl viena izteikta tendence Rīgā: kvalitatīvu un mūsdienīgu biroju ēku trūkums Rīgas centrā. Vairākas esošās ēkas ir sliktā stāvoklī, un to atjaunošanai vajadzīgi lieli ieguldījumi.

Pētījuma autoru skatījumā Rīgai nepieciešama investoru piesaistes programma (piem., līdzīgi kā Viļņā). Piesaistot vairākas starptautiskas kompānijas, biroju ēku attīstītājiem būtu zemāki riski, jo tās varētu būt pēc pieprasījuma, nevis pēc tirgus situācijas (kas, piem., var strauji mainīties pēc būvniecības pabeigšanas).

Tirgus situācija tirdzniecības platību segmentā. “Colliers International” un “Newsec” tirgus apskatos šis segments galvenokārt tiek izskatīts sašaurināti, tikai attiecībā uz tirdzniecības centriem (lielveikaliem) (Colliers International, 2016; Newsec, 2016).

Salīdzinājumā ar Lietuvu Latvijā tiek norādīta informācija tikai par Rīgas tirdzniecības centriem. Par citām Latvijas pilsētām informācija nav norādīta.

Lai gan pēdējo piecu gadu laikā tirdzniecības platību apjoms nav būtiski palielinājies, gaidītais liela mēroga projekts iezīmēja jaunu attīstības posmu. Zviedrijas mēbeļu pārdevēja "IKEA" pārstāvis paziņoja, ka ir uzsācis aktīvu darbu, lai atvērtu savu pirmo veikalu Latvijā 2018. gada augustā. Lietuvas "Akropolis Group" ir sākusi vērienīga projekta TC "Akropole Rīga" 1. kārtu (60 000 m²), kuru plānots ieviest ekspluatācijā pēc 2019. gada. Cits tirgus dalībnieks – "Multi Corporation" – iecerējis TC "Alfa" paplašināšanu, paredzot būvniecības darbu sākumu 2017. gada pirmajā pusē. Arī "Linstow" plāno TC "Origo" paplašināšanu.

2016. gadā TC "Domina Shopping" un TC "Galleria Riga" veica rekonstrukcijas darbus, lai pielāgotu savas tirdzniecības platības jaunajiem nomniekiem. Konkurences padome ir aizliegusi "Rimi", kas jau ir pārstāvēts gandrīz visos Rīgas tirdzniecības centros, atvērt hipermarketu TC "Domina Shopping". Tirdzniecības centrs "Sky & More" turpināja modernizācijas koncepciju, savā "F&More" veikalā piesaistot jaunus nomniekus. Veikals "Podium" slēdza savu luksusa veikalu Brīvības ielā 201, lai atvērtu to Brīvības ielā 21.

2016. gadā nomas likmes tirdzniecības centriem un galveno ielu tirdzniecības platībām palika nemainīgas. Brīvo platību rādītājs (*vacancy rate*) bija zems un nepārsniedza 3 % līmeni. Neskatoties uz šo zemo rādītāju gada beigās, tika novērotas būtiskas svārstības, galvenokārt pateicoties "Domina Shopping" rekonstrukcijai pārtikas zonā un TC "Prisma" hipermarketa slēgšanai.

Attiecībā uz "ielas tirdzniecības platībām" Rīgas galvenā problēma ir ierobežots to ielu skaits, kurās ir liela cilvēku plūsma. Šādas ielas ir tikai Vecrīgā (atsevišķās vietās), kā arī liela cilvēku plūsma ir atsevišķos Tērbatas, Ģertrūdes un Krišjāņa Barona ielu posmos. Pieprasījums pēc šīm tirdzniecības platībām pārsniedz piedāvājumu. Dažiem no šiem objektiem nomas maksa gada laikā ir palielinājusies par 10–15 %.

Prognozējams, ka 2017. gadā saglabāsies augsts pieprasījuma līmenis, savukārt piedāvāto platību skaits palielināsies galvenokārt tikai pēc tirdzniecības centru paplašināšanas (vai pēc jaunā tirdzniecības centra "Akropolis" būvniecības pabeigšanas).

Pētījuma autoru skatījumā arī šajā segmentā ir svarīga valsts vai pašvaldības iestāžu aktīva darbība. Ja tiktu attīstītas un labiekārtotas ielas Rīgas centrā, ja tiktu veidotas publiskas zonas un ja palielinātos cilvēku plūsma, investori ieguldītu naudas līdzekļus ēku atjaunošanā ar mērķi izveidot tirdzniecības platības vai telpas ēdināšanas uzņēmumiem.

Tirgus situācija industriālo platību segmentā. Industriālo platību segmentu negatīvi ietekmē ģeopolitiskā situācija un aktivitātes samazināšanās transporta un loģistikas nozarē.

2016. gadā kopējā industriālo objektu platība Latvijā bija 944 100 kvadrātmetru, kas ir mazāk nekā Igaunijā un Lietuvā. Industriālie objekti galvenokārt atrodas Rīgā, Ķekavā, Mārupē, Olainē, Salaspilī un Jelgavā (Colliers International, 2016).

Gada laikā industriālo komercplatību apjoms tika papildināts ar 34 000 m², ko noteica A un B klases ēku nodošana ekspluatācijā un vienas A klases *built-to-suit* ēkas nodošana ekspluatācijā Rīgā.

Papildus divi komercīpašumu objekti ar kopējo platību 24 000 kvadrātmetru – “Ulmaņa Gatves Industriālais parks P5” un “Eclipse BLC” 2. posms – tika plānoti ieviešanai Rīgas starptautiskās lidostas zonā 2017. gadā.

Industriālo objektu attīstīšanu veicina arī valsts atbalsta programmas. Piemēram, dažiem 2016. gada industriālajiem projektiem Latvijas Investīciju attīstības aģentūra piešķīra finansējumu 8 miljonu eiro apmērā.

Brīvo platību rādītājs kvalitatīvos industriālajos objektos sasniedza 6 % salīdzinājumā ar 4,1 % iepriekšējā, 2015. gadā.

Līdzīgi kā Lietuvā un Igaunijā, visizdevīgākā ir projektu attīstīšana pēc pieprasījuma. Piemēram, būvuzņēmējs SIA “Merks” uzbūvēja industriālo kompleksu pasūtītājam SIA “Polipaks”.

Papildus minētajam, izdevīga ir noliktavu kompleksu attīstīšana pēc tāda nomnieka pieprasījuma, kurš vēlas apvienot vairākas noliktavas vienuviet. Piemēram, industriālais komplekss “Balt Cargo Solutions”, kurš atrodas Dreiliņos un kura kopējā platība ir 24 000 kvadrātmetru, tika iznomāts divām kompānijām – “Amber Logistics” un “Via3L Latvia”. Šīs kompānijas pārvietoja vienuviet savas noliktavas, kuras iepriekš atradās vairākās dažādās vietās.

Prognozējams, ka šī segmenta nākotnes attīstība būs atkarīga no ģeopolitiskās situācijas un nomnieku darbības sfēras stabilitātes. Jaunie objekti neveicinās brīvo platību rādītāja paaugstināšanos, jo šie objekti lielākoties jau ir rezervēti vai iznomāti.

Kopsavilkums par tirgus situāciju Latvijā. Analizējot trīs komercīpašumu segmentus (biroji, tirdzniecības platības, industriālie objekti), secināms, ka visi segmenti attīstās vienmērīgi. Nav vērojams, ka kāds no segmentiem attīstītos straujāk nekā citi segmenti.

Salīdzinājumā ar Lietuvu un Igauniju Latvijā ir augstākais ienesīguma rādītājs, kas varētu būt saistīts ar nelielu kvalitatīvu objektu skaitu, kā arī ar zemu objektu attīstīšanas aktivitāti (Colliers International, 2016).

Salīdzinājumā ar Lietuvu un Igauniju Latvijā pietrūkst valdības atbalsta. Piemēram, aktīva un mērķtiecīga investoru piesaistīšana veicina biroju segmenta attīstību Viļņā un starptautisko kompāniju ienākšanu tirgū. Latvijā attīstītājiem biroju un tirdzniecības segmentā jāņem vērā “apstākļi” vai pašiem jāveido sadarbība ar potenciālajiem nomniekiem.

Pētījuma autori uzskata, ka aktīvākais komercīpašumu segments Latvijā ir biroji un tirdzniecības platības. Tieši šo objektu skaits projektēšanas un attīstīšanas stadijā ir vislielākais. Arī brīvo platību rādītāji ir zemi. Šiem segmentiem ir arī liels neizmantots potenciāls. Piemēram, investīciju veicināšanas programmas ietvaros (kas ietver gan mārketinga aktivitātes, gan nodokļu atvieglojumus uzņēmumiem, kuri izveido daudz darba vietu) var piesaistīt starptautiskas kompānijas, pēc kuru pieprasījuma tiks būvētas biroju ēkas. Attīstot un labiekārtojot Rīgas centru un ierobežojot transporta plūsmu, iespējams palielināt cilvēku plūsmu, kas savukārt veicinās “ielu tirdzniecības” platību attīstību.

Atšķirībā no Lietuvas un Igaunijas Latvijai ir būtiska priekšrocība, proti, tirgū ir pieejami vairāki objekti, kuru iegādes cena nepārsniedz 3 miljonus eiro. Izdevīga būtu tieši šādu objektu iegāde, jo tie ir viegli pārvaldāmi un tiem ir viegli piesaistīt jaunu nomnieku. Tomēr, ņemot vērā tādus faktoros kā nelielais tirgus apmērs un nelielais potenciālo nomnieku skaits, ieteicams izvēlēties universālu objektu, kas nav pielāgots tikai viena nomnieka vajadzībām un kas ir elastīgi pielāgojams arī cita nomnieka vajadzībām.

Biroju segmentā izdevīga varētu būt viena vai vairāku nelielu kvalitatīvu biroju ēku iegāde, kurās ir vismaz divi, trīs stabili nomnieki (lai neveidotos atkarība no viena nomnieka).

Tirdzniecības platību segments autoru skatījumā ir vērtējams šādi. Tirdzniecības centru iegāde nav izdevīga, jo vairākiem kvalitatīviem tirdzniecības centriem 2015.–2016. gadā mainījās īpašnieki un tiem ir paredzēti dažādi attīstības plāni. Ir maza iespējamība, ka kāds no šiem objektiem tiks pārdots tuvākajā laikā, tādēļ ieteicams izskatīt “ielu tirdzniecības” platību segmentu, proti, varētu būt izdevīga objekta iegāde kādā no ielām ar lielu cilvēku plūsmu.

Industriālo platību segmentā katrs objekts ir vērtējams ļoti individuāli. Izdevīga ir tāda objekta iegāde, kura nomnieks ir atpazīstama starptautiska kompānija. Taču jāvērtē šī nomnieka darbības nozare, vai to ietekmē ģeopolitiskā situācija un ekonomiskās situācijas pasliktināšanās Krievijā. Līdzīgi kā Igaunijā un Lietuvā, vēl viens riska faktors ir atkarība no viena nomnieka. Vairāki industriālie objekti tiek būvēti viena nomnieka vajadzībām (*built-to-suit*). Ja tiks izbeigts nomas līgums ar šādu nomnieku, var būt problemātiski piesaistīt jaunu nomnieku, jo objekts var būt tam neatbilstošs un nepiemērots.

2.6. Komercīpašumus raksturojošie rādītāji Lietuvā, Igaunijā, Latvijā

Atbilstoši autoru iegūtajai informācijai 2014. gadā aktīvākais komercīpašumu tirgus bija Lietuvā (galvenokārt Viļņā). Viļņā 2014. gadā palielinājās investīciju apjoms (par 25 %) un tika veikts lielākais darījums. Atšķirībā no Tallinas un Rīgas biroju segments Viļņā ir izteikts tirgus līderis. Šajā segmentā tiek attīstīti vairāki projekti un notiek vairāki darījumi. Daļēji attīstīšanu veicina iepriekš minētā investoru piesaistes programma (Colliers International, 2016).

Vēl viena Lietuvas priekšrocība: vairāku pilsētu, nevis tikai galvaspilsētas, attīstība. Tirgus apskatos bija iekļauta informācija ne tikai par Viļņu, bet arī par Klaipēdu, Kauņu, Palangu. Savukārt Latvijā un Igaunijā tika izskatītas galvenokārt tikai galvaspilsētas.

Igaunijas komercīpašumu tirgus attīstījās vienmērīgāk (kaut gan 2015. gadā lielākais investīciju apjoms bija tieši Igaunijā). Investīciju apjoms 2014. gadā palielinājās par 12 % (attiecībā pret 2013. gadu). Igaunijā dominējošais ir industriālo platību segments. Šādu objektu Igaunijā ir vairāk nekā pārējās Baltijas valstīs. Arī attīstīšanas stadijā to ir vairāk (salīdzinājumā ar Lietuvu un Latviju).

Latvijas komercīpašumu tirgū 2014. gadā bija lielākais investīciju apjoms (jāatgādina, ka 2015. gadā situācija mainījās, un pirmajā vietā bija Igaunija, otrajā – Lietuva, trešajā – Latvija).

Latvijā visi komercīpašumu segmenti attīstās vienmērīgi, turklāt, salīdzinot ar Lietuvu un Igauniju, Latvijā 2014. gadā bija visvairāk piedāvājumu un darījumu vērtībā līdz 3 miljoniem eiro (Colliers International, 2016).

Vēl viena Latvijas priekšrocība: augstākais ienesīguma līmenis (salīdzinājumā ar pārējām Baltijas valstīm). Autoru skatījumā tas ir skaidrojams ar augsto pieprasījumu līmeni un nelielo skaitu kvalitatīvu piedāvājumu. Komercīpašumu tirgus ir labvēlīgs iznomātājiem, un konkurence nav liela.

Attiecībā uz jauniem piedāvājumiem jānorāda, ka attīstīšanas stadijā Rīgā ir daudz mazāk projektu nekā Lietuvā un Igaunijā.

Autori uzskata, ka jauno komercīpašumu projektu attīstīšanu būtiski ietekmē būvniecības procesa tiesiskais regulējums: jo tas ir labvēlīgāks un efektīvāks, jo vairāk projektu attiecīgajā valstī tiek plānots un attīstīts. Piemēram, saskaņā ar "Doing Business" reitingu 2014. gadā "būvatļaujas saņemšanas procedūra" Igaunijā bija novērtēta kā 16. labākā pasaulē, Lietuvā – kā 18. labākā pasaulē, bet Latvijā – tikai kā 30. labākā pasaulē. Savukārt 2015. un 2016. gadā Igaunija joprojām bija 16. vietā, Lietuva joprojām bija 18. vietā, bet Latvija – 24. vietā 2015. gadā un atkal 30. vietā 2016. gadā. Šie rādītāji liecina, ka Lietuvā un Igaunijā

nekustamo īpašumu attīstīšanai ir labāki priekšnosacījumi nekā Latvijā. Taču no investīciju viedokļa zems konkurences līmenis (neliels konkurējošo objektu skaits) ir labāks nekā augsts konkurences līmenis (kad ir vairāki esošie un vairāki potenciālie objekti) (The World Bank, 2016).

Kopumā autori nenodala kādu vienu valsti vai vienu segmentu, kur būtu ieteicams investēt. Vēlams tikai piesardzīgi vērtēt industriālos objektus, jo šajā segmentā pastāv vismaz divi riska faktori: pirmkārt, atkarība no viena nomnieka (ja objekts tiek būvēts konkrēta, specifiska nomnieka vajadzībām); otrkārt, tendences, kas negatīvi ietekmē šī segmenta nomniekus (ģeopolitiskā situācija, e-komercijas straujā attīstība).

Uzskatāmībai autori ir apkopojuši komercīpašumu datus (sk. 2.1. tab.) par visām Baltijas valstīm, norādot ienesīguma līmeni un ieteicamo investīciju veidu (Colliers International, 2016). Ņemot vērā būtiskus riska faktorus industriālo objektu segmentā, 2.1. tabulā ir iekļauta informācija tikai par biroju segmentu un tirdzniecības platību segmentu.

Saskaņā ar 2.1. tabulā esošo informāciju labākais investīciju objekts visās Baltijas valstīs ir "ielu tirdzniecības platība". Tas ir izskaidrojams ar lielo cilvēku plūsmu Viļņas, Tallinas un Rīgas centrālajos rajonos, tādēļ šīs platības vienmēr būs pieprasītas. Taču Baltijas valstu galvaspilsētas ir nelielas, un piedāvājumu skaits vienmēr būs ierobežots. Turklāt šādas telpas ir elastīgi pielāgojamas dažādu nomnieku vajadzībām (piem., apģērbu veikalam, pēc tam skaistumkopšanas salonam utt.).

2.1. tabula

Dati par komercīpašumiem Lietuvā, Igaunijā un Latvijā [autoru izstrādāta]

Valsts	Biroju segments	Tirdzniecības segments	Ieteicamais investīciju veids
Lietuva	Ienesīgums: 7,46 % Plānotie projekti: 11	Ienesīgums: 7,38 % Plānotie projekti: 2	Ielu tirdzniecības platība vai kvalitatīva biroju ēka, kas saglabās konkurējošās priekšrocības vēl vismaz 10 gadus no iegādes brīža. Piemēram, pateicoties atrašanās vietai vai izmantotajām tehnoloģijām.
Igaunija	Ienesīgums: 7,27 % Plānotie projekti: 20	Ienesīgums: 7,17 % Plānotie projekti: 3	Ielu tirdzniecības platība vai neliels birojs tādā zonā, kur koncentrējas uzņēmumi ar noteiktu darbības profilu. Piemēram, informācijas tehnoloģiju uzņēmumi.
Latvija	Ienesīgums: 7,72 % Plānotie projekti: 5	Ienesīgums: 7,70 % Plānotie projekti: 4 (t. sk. paplašināšana)	Ielu tirdzniecības platība, kvalitatīva biroju ēka, kvalitatīva biroju ēka ar platību, kas lielāka par 1000 m ² .

Kvalitatīvas biroju ēkas (biroji) arī ir pieprasīts segments, taču katrā valstī ir savas īpatnības. Piemēram, Lietuvā, ņemot vērā vairākus konkurrējošos objektus, jāizvēlas tāds objekts, kas saglabās priekšrocības ilgu laiku. Igaunijā, ņemot vērā nelielo darbinieku skaitu uzņēmumos (90 % uzņēmumu strādā ne vairāk kā 10 darbinieki), ieteicams izvēlēties nelielus birojus vai nelielas biroju ēkas. Turklāt var izvēlēties noteikta segmenta zonu, piemēram, zonu, kur koncentrējas informācijas tehnoloģiju uzņēmumi. Latvijā trūkst biroju ēku, kuru platība pārsniedz 1000 kvadrātmetrus, tādēļ šāds investīciju objekts būs pieprasīts.

2.7. Komercīpašumu piedāvājumi

Analizējot sludinājumus dažādās nekustamo īpašumu kompāniju mājaslapās (“Newsec”, “Colliers International”, “Ober Haus”) un nekustamo īpašumu portālos www.city24.lv, www.city24.lt un www.city24.ee, autori ir apkopojuši informāciju (sk. 2.2. tab.) par komercīpašumiem “biroji” un “ielu tirdzniecības platības”, kas pieejami Viļņā, Tallinā un Rīgā.

Jāpiebilst, ka apkopotā informācija nav pilnīga, jo nav pieejama informācija par objektu ienesīguma līmeni. Šo informāciju iespējams saņemt pēc pieprasījuma, ja potenciālais investors izvēlas kādu no šiem objektiem. Tomēr apkopotā informācija 2.2. tabulā palīdz izprast objektu kvalitāti un pārdošanas cenas.

Ieteicamie komercīpašumu objekti Lietuvā, Igaunijā un Latvijā
[autoru izstrādāta]

Valsts	Objekta raksturojums	Objekta platība un cena
Lietuva	1) Ielu tirdzniecības platība vecpilsētā (Viļņas centrā). Ieeja no fasādes puses. Telpās ir pilna iekšējā apdare. Telpas ir iznomātas medicīnas centram. Ienesīgums: 6 % gadā.	Platība: 143,69 m ² Cena: 390 000 EUR Cena par 1 m ² : ~2700 EUR
	2) Birojs A klases biroju ēkas 12. stāvā. Viļņas centrs. Ēkā ir ātrgaitas lifti, reģistratūra, apsardze, mūsdienīgas apkures un ventilācijas sistēmas. Telpās ir pilna iekšējā apdare, mēbeles. Telpas nav iznomātas. Par papildu maksu iespējams iegādāties vietas automašīnām pazemes stāvvietā.	Platība: 613,89 m ² Cena: 2 005 579 EUR Cena par 1 m ² : ~3200 EUR
Igaunija	1) Ielu tirdzniecības platība vecpilsētā (Tallinas centrā). Ieeja no fasādes puses, lieli skatlogi. Telpās ir atjaunots senatnīgs interjers. Telpas ir iznomātas. Telpās ir divi līmeņi: pirmais stāvs un pagrabstāvs.	Platība: 208,8 m ² Cena: 700 000 EUR Cena par 1 m ² : ~3350 EUR
	2) Birojs A klases biroju ēkā. Tallinas centrs. Ēkā ir ātrgaitas lifti, reģistratūra, apsardze, mūsdienīgas apkures un ventilācijas sistēmas. Telpās ir pilna iekšējā apdare, mēbeles. Telpas nav iznomātas. Birojā ir virtuve, konferenču telpa, reģistratūra, garderobe, 13 kabineti.	Platība: 455,7 m ² Cena: 1 140 000 EUR Cena par 1 m ² : ~2500 EUR
Latvija	1) Ielu tirdzniecības platība vecpilsētā (Vēcrīgā). Ieeja no fasādes puses. Telpās ir pilna iekšējā apdare. Telpas nav iznomātas.	Platība: 248 m ² Cena: 1 000 000 EUR Cena par 1 m ² : ~4030 EUR
	2) Divas B klases biroju ēkas. Rīgas centrs. Ēkās ir lifti, apsardze, video novērošanas sistēmas. Visos birojos ir pilna iekšējā apdare. Visi biroji ir iznomāti.	Platība: 3678 m ² Cena: 5 888 000 EUR Cena par 1 m ² : ~1600 EUR
	3) Pilnībā rekonstruēta ēka Vēcrīgā. Ēkā ir lifts, apsardze, video novērošanas sistēmas. Ēkas 2., 3. un 4. stāvs ir iznomāti. Telpas pagrabstāvā un tirdzniecības platības pirmajā stāvā nav iznomātas.	Platība: 4000 m ² Cena: 10 000 000 EUR Cena par 1 m ² : ~2500 EUR

Izvērtējot komercīpašumu piedāvājumus trijās Baltijas valstu galvaspilsētās pēc 2.2. tabulas datiem, autori secina, ka gan Viļņā, gan Tallinā ir iespējams iegādāties dažādu platību “atsevišķus birojus” kādā no A klases biroju ēkām pilsētas centrā. Latvijā šādu objektu nav. Biroji A klases biroju ēkās tiek piedāvāti tikai nomai. Iegādes iespējas nepastāv. Iegādāties ir iespējams tikai visu biroju ēku, nevis kādu atsevišķu biroju.

Autori norāda, ka gan Viļņā, gan Tallinā ir ļoti kvalitatīvs “ielu tirdzniecības platību” piedāvājums. Objektu skaits ir lielāks nekā Rīgā, un objektu kvalitāte ir augstāka.

Tomēr jāatzīst, ka arī Latvijā šobrīd ir pieejami izdevīgi komercīpašumi, piemēram, divas B klases biroju ēkas Rīgas centrā, kā arī augstas kvalitātes biroju ēka Vecrīgā.

Attiecībā uz tirdzniecības platībām jāuzsver, ka kvalitatīvas “ielu tirdzniecības platības” Vecrīgā un Rīgas centrā pētījuma veikšanas laikā nebija pieejamas.

Būtisks ir arī apstāklis, ka komercīpašumu pārdošanas cenas visās Baltijas valstu galvaspilsētās ir līdzīgas. Nevienā galvaspilsētā nav izteikti augstākas vai izteikti zemākas cenas.

Secinājumi

Attiecībā uz komercīpašumu klasifikācijas veidiem populārākā un izplatītākā ir Amerikā un Krievijā pieņemtā klasifikācija, respektīvi, biroji, tirdzniecības platības, industriālie objekti, telpas sabiedriskai ēdināšanai, telpas sporta aktivitātēm, telpas izklaides nolūkiem, viesnīcas. Līdzīgi tiek klasificēti arī objekti vadošo nekustamā īpašuma kompāniju mājaslapās Latvijā (“Newsec”, “Colliers”, “Oberhaus”).

Pētījumā tika izskatīti trīs pieprasītākie komercīpašumu segmenti Baltijas valstīs: biroji, tirdzniecības platības, industriālie objekti. Kopējais investīciju apjoms Baltijas valstu komercīpašumos 2015. gada pirmajā pusgadā pārsniedza 574 miljonus eiro. Savukārt 2014. gadā kopējais investīciju apjoms bija 856 miljoni eiro, no tiem 316 miljoni Latvijā, 300 miljoni Lietuvā un 240 miljoni Igaunijā. Baltijas valstu komercīpašumu tirgū darbojas trīs lielas investoru grupas: no Skandināvijas valstīm, no Baltijas valstīm, no Krievijas (no Austrumeiropas). Lielākā tirgus aktivitāte (attiecībā gan uz piedāvājumu veidošanu, gan uz pieprasījuma līmeni) ir Lietuvā un Igaunijā. Savukārt Latvijā ir mazāks investīciju apjoms un mazāk ir objektu, kas atrodas attīstīšanas stadijā. Jaunu objektu attīstīšanu Latvijā neveicina būvniecības tiesiskais regulējums, jo tas nav tik efektīvs kā Igaunijā vai Lietuvā. Neskatoties uz atsevišķiem lieliem darījumiem 2015. gadā, 79 % no kopējā darījumu skaita bija

darījumi ar komercīpašumiem, kuru iegādes vai attīstīšanas izmaksas nepārsniedza 3 miljonus eiro. Šādi objekti ir likvidi un pieprasīti.

Attiecībā uz Lietuvu komercīpašumu tirgus attīstību labvēlīgi ietekmē apstākļi, ka 29 starptautiskas kompānijas ir vērsušās "Invest Lithuania" aģentūrā, lai saņemtu atbalstu uzņēmējdarbības uzsākšanai Lietuvā. Aktīvākais komercīpašumu segments Lietuvā ir "biroji". Tiek plānota 11 projektu attīstīšana, un ir ļoti zems "brīvo platību rādītājs", tādēļ varētu būt izdevīga kvalitatīvas biroju ēkas iegāde ar stabiliem nomniekiem. Taču investoram jāapzinās risks, ka konkurence tuvākajā laikā šajā segmentā būtiski palielināsies un nāksies pielāgoties nomnieku prasībām un attīstīt objekta konkurējošās priekšrocības.

Tirdzniecības platību segmentā izdevīga varētu būt to "ielu tirdzniecības" (angļu val. *street retail*) komercīpašumu iegāde, kuras izvietotas pie galvenajām Viļņas ielām ar lielu cilvēku plūsmu. Pēc autoru aprēķiniem, vidējais ienesīguma rādītājs Lietuvā (izskatītajos segmentos) ir 7,8 %.

Attiecībā uz Igauniju komercīpašumu tirgus attīstību labvēlīgi ietekmē efektīvs tiesiskais regulējums. Piemēram, nesadalītā uzņēmuma peļņa netiek aplikta ar nodokli. Tādējādi, ja nekustamo īpašumu investīciju uzņēmums nevis sadala savu peļņu un izmaksā to akcionāriem, bet investē to savā uzņēmējdarbībā vai iegādājas jaunus komercīpašumus, tad peļņas nodoklis nav maksājams. Otrs inovatīvs risinājums ir elektroniskā valsts pakalpojumu sistēma. Uzņēmumu vai pārstāvniecību ir iespējams reģistrēt internetā, kas vidēji aizņem 20 minūtes. Vairākas darbības ir iespējams veikt elektroniski (piem., iesniegt nodokļu deklarācijas vai iesniegumus). Aktīvākais komercīpašumu segments Igaunijā ir biroji un industriālie objekti. Tieši šo objektu skaits projektēšanas un attīstīšanas stadijā ir vislielākais. Arī brīvo platību rādītāji ir zemi. Biroju segmentā izdevīga varētu būt viena vai vairāku nelielu biroju iegāde noteiktā uzņēmējdarbības zonā (piem., zonā, kur izvietoti informācijas tehnoloģiju uzņēmumi). Beidzoties nomas līgumam, viegli būs piesaistīt jaunu nomnieku, jo telpas ir pielāgotas konkrētai nomnieku grupai, kuru skaits tuvākajā apkārtnē ir liels. Neliels biroja izmērs ir būtisks, jo 90 % uzņēmumu Igaunijā nodarbina ne vairāk kā 10 darbiniekus. Tāpat kā Lietuvā, izdevīga ir ielu tirdzniecības platību iegāde. Pēc autoru aprēķiniem, vidējais ienesīguma rādītājs Igaunijā (izskatītajos segmentos) ir 7,5 %.

Attiecībā uz Latviju visi komercīpašumu segmenti attīstās vienmērīgi. Nevienam no segmentiem nav izteikts tirgus līderis (piem., kā biroju ēkas Lietuvā). Salīdzinājumā ar Lietuvu un Igauniju Latvijā ir visaugstākais ienesīguma rādītājs (izskatītajos segmentos – 8,02 %). Tas varētu būt saistīts ar nelielu kvalitatīvu objektu skaitu un objektu attīstīšanas zemo aktivitāti. Biroju segmentā izdevīga varētu būt vienas vai vairāku nelielu kvalitatīvu biroju ēku iegāde, kurās ir vismaz divi, trīs stabili

nomnieki (lai neveidotos atkarība no viena nomnieka). Savukārt tirdzniecības centru iegāde nav izdevīga, jo vairākiem kvalitatīviem tirdzniecības centriem 2014.–2016. gadā mainījās īpašnieki un ir paredzēti attīstīšanas plāni. Ir maz iespējams, ka kāds no šiem objektiem tiks pārdots tuvākajā laikā. Taču ieteicams izskatīt ielu tirdzniecības platību segmentu, kur varētu būt izdevīga objekta iegāde kādā no centrālajām ielām ar lielu cilvēku plūsmu.

Galvenais trūkums saistībā ar Latvijas komercīpašumu tirgu ir valdības atbalsta programmu neesamība. Ņemot vērā, ka Latvijā nav mērķtiecīgas investoru piesaistes programmas, autori izvirza attiecīgu priekšlikumu: ieteicams izveidot investīciju veicināšanas programmu (iekļaujot tajā gan mārketinga aktivitātes, gan nodokļu atvieglojumus uzņēmumiem, kuri izveido vairākas darba vietas), lai piesaistītu starptautiskas kompānijas un atbilstoši to norādījumiem un prasībām tiktu būvētas biroju ēkas vai tiktu attīstīti komercīpašumi.

Industriālo komercīpašumu segmentu autori vērtē kritiski. Izdevīga ir tāda objekta iegāde (jebkurā no Baltijas valstīm), kura nomnieks ir atpazīstama starptautiska kompānija, kuru neietekmē vai gandrīz neietekmē ģeopolitiskā situācija un Eiropas Savienības sankcijas pret Krieviju. Tomēr galvenais risks šajā segmentā ir atkarība no viena nomnieka. Vairāki industriālie objekti tiek būvēti viena nomnieka vajadzībām (*built-to-suit*). Ja tiks izbeigts nomas līgums ar šādu nomnieku, var būt problemātiski piesaistīt jaunu nomnieku, jo objekts var būt tam neatbilstošs un nepiemērots. Autoru viedokli apstiprina šāds piemērs: vairāki industriālie objekti, kas neatbilst mūsdienu prasībām, nav pieprasīti, nav iznomāti un to atjaunošanai vai pārbūvei nepieciešamas būtiskas investīcijas.

Izvērtējot teorētisko un praktisko informāciju, secināms, ka labākais investīciju objekts visās Baltijas valstīs ir ielu tirdzniecības platība. Viļņas, Tallinas un Rīgas centrālajos rajonos ir liela cilvēku plūsma, šīs platības vienmēr būs pieprasītas, taču Baltijas valstu galvaspilsētas ir nelielas un piedāvājumu skaits vienmēr būs ierobežots. Turklāt šādas platības ir elastīgi pielāgojamas dažādu nomnieku vajadzībām. Vēl viens pieprasīts segments ir biroju ēkas, kaut gan katrā valstī ir savas īpatnības, kuras tika izskatītas iepriekš.

Pieņemot lēmumu par investīciju veikšanu, autori iesaka pārbaudīt attiecīgā objekta kvalitāti (piem., pasūtot neatkarīga nekustamā īpašuma vērtētāja vērtējumu) un tiesisko regulējumu attiecīgajā valstī (attiecībā uz īpašuma iegādi vai attiecībā uz nodokļiem saistībā ar īpašuma iegādi, iznomāšanu un pārdošanu), kā arī apzināt investoru atbalsta programmu esamību (vai neesamību). Turklāt ļoti svarīgi ir izprast konkrētās valsts tirgu, kādi objekti ir pieprasīti, kādi ir konkurējošie projekti, kādas būs tendences 5–10 gadu laikā.

Rakstā iekļautās daļas pirmēji angļu valodā publicētas žurnāla *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management* rakstā *Positive Influencing Factors of Commercial Property Development: Case of Lithuania* (doi: 10.1515/bjreecm-2016-0004).

Izmantotās literatūras un avotu saraksts

- Baltic property Market report 2015. NIK "Newsec". <http://www.newsec.lv/lv/apzvalgos>
- Biroju telpu klasifikators. Arco Real Estate. <http://www.arcoreal.lv/files/20140121100128231842384.pdf>
- Brett, L. D., & Schmitz, A. (2005). *Real estate market analysis. Methods and Case Studies, Second Edition*. USA, Washington DC: Urban Land Institute.
- Colliers International. (2015). *Real Estate Market Overview. Annual Report. Latvia. Lithuania. Estonia*. <http://www.colliers.com/lv-lv/latvia/insights/research-the-market>
- Colliers International. (2016). *Real Estate Market Overview. Annual Review. Latvia. Lithuania. Estonia*. http://www.colliers.com/-/media/files/emea/latvia/research/2016/real_estate_market_overview_2016_for_web_final.pdf
- Colliers International. <http://www.colliers.com/lv-lv/latvia/>
- Colliers International. *Investment volume in the Baltics amounts to EUR 855.0 million*. http://www.colliers.com/en-lv/latvia/insights/2015_reports_news/2015_03_17_investment_annual_baltics#.Vlgvzb_QOu8
- Danske Bank to open IT service centre in Vilnius. The Baltic Course. http://www.baltic-course.com/eng/good_for_business/?doc=101099
- Eksperts: *Baltijas tirgus ir viena no Eiropā labākajām investīciju iespējām nekustamajos īpašumos*. http://www.city24.lv/lv/zina/NEWS_6001/Eksperts:-Baltijas-tirgus-ir-viena-no-Eiropa-labakajam-investiciju-iespejam-nekustamajos-ipasumos?fr=2&year=2015&lang=lv
- Estonia Market Review 2014: *Investing in Commercial Property in the Baltics is worth*. <http://b2baltic.eu/2015/02/03/baltic-estonia-commercial-real-estate-trend/>
- Fisher, Steven D. (2007). *The Commercial Real Estate Investor's Handbook: a Step – by – Step Road Map to Financial Wealth*. Atlantic Publishing Group.
- Kivi Real Estate. *Real Estate Market Overview. Annual Review*. <http://www.kivi.lv/tirgus-parskati>
- Kivi Real Estate: *Vispieprasītākie ir komercīpašumi no 500 000 līdz 3 miljoniem eiro*. Dienas Bizness. <http://www.db.lv/ipasums/kivi-real-estate-vispieprasitakie-ir-komercipasumi-no-500-000-lidz-3-miljoniem-eiro-437016>
- Newsec. (2016). *Baltic property Market report 2015*. http://www.newsec.lv/parskati_newsec/baltic-property-market-report/
- Ober Haus. www.oberhaus.lv/; www.oberhaus.lt/; www.oberhaus.ee
- Real Estate Market Report 2015. *Baltic States Capitals*. <http://www.ober-haus.lt/>

- wp-content/uploads/2015/03/Ober-Haus-Market-Report-Baltic-States-2015.pdf
- Real Estate Market Overview. <http://www.colliers.com/lv-lv/latvia/insights#.VhkTjyuqa9c>
- Resin, V.I. (1999). Economy of real estate. Moscow, Academy of National Economy under the Government of the Russian Federation, publishing house "Business".
- Schönach, M. Alternative investment funds (AIFS) in current real estate market. *Starptautiskās investīcijas nekustamajos īpašumos Latvijā 2015*. <https://one-drive.live.com/?cid=1a7c08dfe245a4be&id=1A7C08DFE245A4BE!465&authkey=!ALBfeWJDR3qy!Qk>
- The Commercial Real Estate Investor's Handbook*. (2007). Atlantic publishing group.
- The World Bank. (2016). *Doing Business reports*. <http://www.doingbusiness.org/rankings>
- Tirdzniecības centra "Alfa" raksturojums. Linstow Center Management. <http://linstow.lv/project/alfa/>
- Vanags, J. (2010). *Nekustamā īpašuma ekonomika*. Rīga: RTU Izdevniecība. 211.-212. lpp.
- World Bank Group. (2014). *Doing Business 2014. Understanding regulations for Small and Medium-Size Enterprises*. <http://www.doingbusiness.org/~media/GIAWB/Doing%20Business/Documents/Annual-Reports/English/DB14-Full-Report.pdf>
- World Bank Group. (2015). *Doing Business 2015. Going Beyond Efficiency*. <http://www.doingbusiness.org/~media/GIAWB/Doing%20Business/Documents/Annual-Reports/English/DB15-Full-Report.pdf>

II

PLĀNOŠANAS UN
TIESISKIE ASPEKTI
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
ATTĪSTĪBĀ

SABIEDRĪBAS IESAISTE CIEMU ATTĪSTĪBĀ: LATVIJAS PIEMĒRS

3

EDGARS PUDZIS, SANDA GEIPELE, INETA GEIPELE

<https://doi.org/10.7250/9789934222313.03>

Ievads

Pēdējo desmitgadu laikā pēc Latvijas Republikas neatkarības atgūšanas ir notikušas būtiskas pārmaiņas valsts attīstībā. Ir veidojusies demokrātiska valsts, izstrādājot jaunu normatīvo aktu bāzi valsts attīstības nodrošināšanai, kā arī lielus centienus veltot pilsoniskas sabiedrības attīstībai. Līdz šim Latvijā ir pieņemti daudzi normatīvie akti teritoriju attīstības jomā, kā arī izstrādāti teritoriju attīstības dokumenti nacionālā, reģionālā un vietējā (pašvaldību) līmenī. Vienlaikus ar dažādiem instrumentiem – nevalstisko organizāciju aktivitātēm, valsts politikas instrumentiem un Eiropas Savienības atbalsta instrumentiem – ir būtiski mainījusies sabiedrības attieksme pret iesaistīšanos dažāda līmeņa politisku un saimniecisku lēmumu pieņemšanā.

Ņemot vērā pozitīvās pārmaiņas, kā arī nepieciešamību nepārtraukti uzlabot notiekošos procesus, valstī jāveicina reģionālās attīstības sistēma tādā virzienā, lai vietējās kopienas aizvien aktīvāk vizuālajos teritoriālajos līmeņos piedalītos lēmumu pieņemšanā un savas teritorijas attīstīšanā.

Pētījuma mērķis ir apskatīt esošo situāciju kopienu iesaistē vietējās teritorijas attīstībā un sniegt priekšlikumus sabiedrības iesaistes modeļiem. Pētījuma ietvaros ir apskatīti teorētiskie nosacījumi vietēja līmeņa (ciema) kopienas pastāvēšanai, sniegts ieskats valsts attīstības plānošanas sistēmā, kā arī piedāvāti un analizēti priekšlikumi sabiedrības iesaistes modeļu ievērošanai reģionālās attīstības plānošanas sistēmā.

Lai sasniegtu pētījuma mērķi, ir izmantota analīzes un sintēzes, loģiski konstruktīvā un vēsturiskās pieejas metode, kā arī indukcijas un dedukcijas metode.

Pētījuma galvenā mērķa grupa ir reģionālās attīstības plānošanas speciālisti nacionālā, reģionālā un vietējā līmenī.

3.1. Ciemu attīstības plānošanas teorētiskais pamats

3.1.1. Ciems un kopiena

Latvijā saskaņā ar Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likumu (Legislation, 2011) ciems ir viens no trim apdzīvoto vietu veidiem (līdzās pilsētai un viensētai). Ciema statusu var piešķirt un atcelt attiecīgā pašvaldība (novada dome), pamatojoties uz teritorijas plānojumu, kurā nosaka ciema robežas un pamato ciema izveides nepieciešamību. Ciema statusu var piešķirt tādai teritorijai, kurā ir (vai tiek plānota) koncentrēta apbūve, pastāvīgi dzīvo cilvēki un ir izveidota attiecīga infrastruktūra.

Jurgis Kavacs savā darbā “Ciema jēdziena vēsturiskā attīstība” (Kavacs, 2015) apkopojis, ka **ciems** ir konkrēta lauku apdzīvota vieta, nevis administratīvi teritoriāla vienība, kā tas bija no 1945. gada līdz 1992. gadam. Tomēr nošķirt apdzīvoto vietu no administratīvi teritoriālas vienības ne vienmēr ir viegli, jo abām ir vairāki vienādi raksturlielumi.

Apdzīvota vieta ir ilgstoša, pastāvīga vai sezonāla cilvēku apmetne, kur izveidoti dzīvošanai nepieciešamie materiālie priekšnoteikumi (ir mājokļi un komunikācijas). Jau sen zināms, ka lauku apdzīvotās vietas ir atšķirīgas pēc struktūras, tomēr vienotas un vispārpieņemtas lauku apdzīvoto vietu klasifikācijas Latvijā joprojām nav. Jāatzīmē, ka 20. gs. 30. gadu statistikā ar jēdzienu “lauku apdzīvotā vieta” tika saprasta tikai atsevišķa apdzīvota ēka.

Latviešu konversācijas vārdnīcā (Latviešu Konversācijas vārdnīca, 1928) par **ciemu** saukts viens no vairākiem lauku apdzīvoto vietu tipiem, savukārt padomju laika izdevumos (Latvijas padomju enciklopēdija, 1982) vārds “ciems” attiecināts tikai uz administratīvi teritoriālu vienību.

Savukārt M. Ušča savā doktora disertācijā “Teritoriālo kopienu veidošanās procesi Rīgā” (Ušča, 2013) apskatījusi teritoriālas kopienas: “Ja kopienu vienojošais faktors ir kopīga teritorija, var runāt par teritoriālajām kopienām pilsētā. Tātad teritoriālo kopienu primāri raksturo kopīga teritorija un noteikta attieksme pret šo teritoriju. Kopumā cilvēka ģeogrāfijā ideju par pilsētu kopienām izmanto kā noteiktu kategoriju, kas attiecas uz vienu no divām pazīmēm: ģeogrāfiski vai administratīvi vienotām cilvēku grupām; noteiktām kopīgām pazīmēm (piem., interesēm, identitāti u. c.), kas individuus apvieno vienā kopienā”.

Pilsētu socioloģe Margarete Kuzenbaha (Kusenbach, 2008) atzīst, ka teritoriālas kopienas var definēt dažādi – tās var būt dažāda izmēra, struktūras un mēroga, tomēr ir iespējams nodalīt trīs atzītas, būtiskas visu teritoriālo kopienu raksturojošas pazīmes:

- 1) noteikts novietojums,
- 2) kopīgas indivīdu saiknes (kopīgas intereses, identitāte u. c.),
- 3) indivīdu sociālā mijiedarbība.

Noteikts novietojums / kopīga teritorija. Viena no teritoriālo kopienu raksturojošām pazīmēm ir kopīga teritorija. Atšķirībā no interešu, etniskām u. c. kopienām, teritoriālajām kopienām kopīgā teritorija ir pamats, kurā šī kopiena ir bāzēta. Kopīgā teritorija var nozīmēt, pirmkārt, kopīgu dzīvesvietu un ar to saistītās pazīmes – piederību, identificēšanos ar noteikto novietojumu –, un, otrkārt, šīs teritorijas kopīgu izmantošanu, rūpes par to, atbildību. Protams, ne visu teritoriju iedzīvotājus raksturo minētās pazīmes.

Saiknes. Saiknes sajūta (*feeling of connection*) ar citiem iedzīvotājiem, kas dažādu zinātņu nozarēs un apakšnozarēs tiek apzīmēta arī ar terminiem “sociālais kapitāls”, “sociālais atbalsts” (*social support*), “apkaimes ciešums” (*neighbourhood cohesion*), “piederība vietai” (*place attachment*), “piederības sajūta” (*sense of belongingness*) un “kopienas izjūta” (*sense of community*), kā arī sajūta, ka indivīds ir daļa no kopienas, ir vienas no svarīgākajām cilvēka pamatvajadzībām. Iedzīvotāju kopīgās saiknes var būt balstītas uz kopīgām interesēm, kopīgu problēmu risināšanu u. c., un tās var būt saistītas ar procesiem, kas skar iedzīvotājus kopīgā telpā, kā arī ar procesiem, kas nav tiešā veidā saistīti ar konkrētu vietu.

Sociālā mijiedarbība. Savstarpējās mijiedarbības bāze teritoriālo kopienu veidošanās kontekstā ir kaimiņu ikdienas komunikācija (*neighbouring*), kas sākas ar vienkāršu, pieklājīgu sveicināšanos un var izvērsties pat par tuvu draudzību. Savstarpējās mijiedarbības pamats ir saskarsme.

Deivids Tomass (Thomas, 1991), kurš strādājis ar kopienu veidošanu kā galvenais Kopienu Attīstības Fonda izpilddirektors, piedāvā savu redzējumu par teritoriālo kopienu (*place-based communities*) veidošanu. Viņš uzsver sociālo resursu un procesu lielo lomu, veidojot “dzīvotspējīgas” jeb “saskarsmes” kopienas: a) kas tiek veidotas tā, lai savestu kopā iedzīvotājus, nevis distancētu tos vienu no otra; b) kur ir sociālos kontaktus veicinošas iespējas/mehānismi – kafejnīcas, baznīcas, veikali, krogi, kopienu centri utt.; c) kur ir regulāras aktivitātes, kas veicina iedzīvotāju mijiedarbību, piemēram, bērnu vešana uz skolu ar kājām, nevis automašīnu; d) kur ir dažādi “dzīvi” sociālie un atpūtas tīkli, kā arī tīkli, kas balstīti uz savstarpēju palīdzību; e) kur ir aktīvas dažāda veida un dažādu mērķu organizācijas, kas saved cilvēkus kopā un kas

definē un pārstāv viņu idejas un problēmas; f) kas atļauj iedzīvotājiem uzņemties sabiedriskas lomas ārpus mājsaimniecības – lomas, kas šos iedzīvotājus apmierina un ir kā pakalpojums pārējiem iedzīvotājiem (sk. 3.1. att.). Šie ir aspekti, kas jāņem vērā, analizējot kopienu veidošanas noteiktās apkaimēs.

Lai vēl dziļāk izprastu kopienu veidošanos, Deivids Tomass ir radījis kopienu mijiedarbības skalu, kas ir sadalīta divos blokos un sagrupēta pakāpēs no 1 līdz 11. Kopienu mijiedarbības skala apskatāma 3.1. attēlā. Skalu veido pakāpes, kuras ir atdalītas, jo tās nodala zemākos, regulāros un pašus par sevi saprotamos ikdienas kopienas mijiedarbības aspektus (1 līdz 6) no augstākiem/sarežģītākiem un formālākiem kopienas dzīvi organizējošiem aspektiem (7 līdz 11).

Ņemot vērā, ka vēsturiski ciemi Latvijā nav veidojušies kā kompaktas apbūves teritorijas, bet tostarp balstījušies uz cilvēku savstarpējām saitēm un vajadzībām, kā arī teorētiski šāds teritoriāls ierobežojums veido kopienu, turpmāk šajā pētījumā iespējams runāt par ciemu un kopienu integrētu attīstību jeb teritoriālajām kopienām, kurām definētas skaidras darbības robežas.



3.1. att. Kopienu mijiedarbības skala [autoru izstrādāts, izmantojot: Ušča, 2013].

3.1.2. Ilgtspējīgas attīstības principi

Plānojot ilgtermiņa attīstību, pieņemts izmantot šādus jēdzienus:

- 1) "ilgtspējīga attīstība" (Ministry of Environmental Protection and Regional Development, 2016) – jēdziens definēts Apvienoto Nāciju Organizācijas Pasaules Vides un attīstības komisijas ziņojumā "Mūsu kopējā nākotne" (saukts arī par Bruntlandes komisijas ziņojumu, 1987) un starptautiski plaši tiek lietots kopš 1992. gada Apvienoto Nāciju Organizācijas konferences Riodežaneiro "Vide un attīstība". Ilgtspējīga attīstība tiek skaidrota kā "attīstība, kas nodrošina šodienas vajadzību apmierināšanu, neradot draudus nākamo paaudžu vajadzību apmierināšanai". Ilgtspējīgu attīstību raksturo trīs savstarpēji saistītas dimensijas: vides, ekonomiskā un sociālā. Tas nozīmē, ka stingras vides aizsardzības prasības un augsti ekonomiskie rādītāji nav pretrunā ar to, ka ekonomiskā augšupeja nedrīkst degradēt vidi, un vienlaikus tiek nodrošināta augsta dzīves kvalitāte;
- 2) "līdzsvarota attīstība" (Legislation, 2008) – attīstība plānota, sabalansējot atsevišķu teritoriju attīstības līmeņus un tempus;
- 3) "teritoriālā kohēzija" (European Commission, 2008) – tās uzdevums ir panākt harmonisku attīstību visās apdzīvotās teritorijās un nodrošināt, lai iedzīvotāji varētu optimāli izmantot attiecīgo teritoriju resursus. Kohēzija ir instruments, ar kura palīdzību, izmantojot teritoriālās daudzveidības priekšrocības, var panākt ilgtspējīgu attīstību;
- 4) "teritoriālā kohēzija" un "ilgtspējīgā un līdzsvarotā attīstība" tiek plānotas reģionālā un vietējā līmenī, kā arī tiek izteikts viedoklis, ka attīstības stratēģijas ir jāveido, ņemot vērā konkrētās teritorijas priekšrocības – tās fizisko, cilvēku un sociālo kapitālu un dabas resursus.

Lai nodrošinātu kvalitatīvu ilgtspējīgas attīstības plānošanu, jāizvēlas konkrētai situācijai un teritorijai atbilstoša izaugsmes teorija, kas būtu vērsta uz pilnvērtīgu cilvēkkapitāla un citu resursu izmantošanu, tādēļ tālāk tiek pētīta Jaunā ekonomikas izaugsmes teorija.

Lai nodrošinātu plānotās attīstības stratēģiju atbilstību iepriekš minētajiem jēdzieniem, autori par pamatu ir izvēlējušies Jauno ekonomikas izaugsmes teoriju, jo tā vislabāk atbilst šī brīža Latvijas ekonomiskajai situācijai un attīstības līmenim.

Jau 20. gs. 70. gados ekonomikas teorijās tiek mēģināts ieviest nozīmīgu faktoru "cilvēkresursi", bet vēlākos gados tiek ieviests faktors "pētniecība un attīstība" (*research and development*) (Audretsch, Keilbach, & Lehmann, 2006). Ilgus gadus novecojušās ekonomikas teorijas pielāgojās reālajām tirgus situācijām. Galvenais faktors, kas bija jāsaprot

uzņēmējiem: ekonomikas attīstība ir viņu rokās – viņiem pieder fiziskais kapitāls, bet, galvenais, zināšanas un cilvēkresursi.

Jaunās ekonomikas izaugsmes teorijas pamatā ir doma par to, ka katrai valstij vai reģionam jāmeklē savs tehnoloģiju attīstības ceļš. Ir jāsasniedz konkrētajam vides, dabas un cilvēkresursu zināšanu līmenim atbilstošs tehnoloģiskais progress, jo citu reģionu tehnoloģiju pielāgošana nozīmē vecu, jau izmantotu ideju atkārtošanos, bet mūsdienu pircēju interesē pārsvarā inovatīvi, efektīvi un pēc iespējas lētāki produkti vai pakalpojumi, kas atbilst sagaidāmās kvalitātes prasībām. Tomēr šādu rezultātu var sasniegt tikai ar jaunu ideju, tehnoloģiju un efektīvu materiālu izlietojumu un cilvēkresursu vadību.

Jaunās ekonomiskās izaugsmes teorijas pamatā ir uz zināšanām bāzēta ekonomika, kurā galvenais resurss ir cilvēks, kurš ir labi apmācīts, gatavs apgūt jaunas zināšanas, kā arī pauž pašiniciatīvu un ir gatavs dalīties ar inovatīvām idejām (Audretsch, Keilbach, & Lehmann, 2006). Saskaņā ar iepriekš uzsvērto var secināt, ka īpaši svarīga uz zināšanām pamatota ekonomika ir mazajos un vidējos uzņēmumos, jo tiem ir jāpaugstina sava darbības efektivitāte, lai tie spētu attīstīties un funkcionēt. Šīs teorijas ietvaros valsts atbalsta mazos un vidējos uzņēmumus, jo tie nespēj saviem spēkiem ieviest jaunas tehnoloģijas, taču parasti šai uzņēmumu klasei ir daudz inovatīvu un jaunu risinājumu, kas vēlāk, īstenojot politiku, valstij nesīs daudz lielākus ienākumus nekā sākotnēji ieguldītie līdzekļi.

Ņemot vērā, ka ekonomikas teorija ir vērsta uz sašaurinātu attīstības redzējumu (taču atbilst Latvijas Nacionālajam attīstības plānam 2014.–2020. gadam), autori pētījuma turpinājumā analizēs priekšnosacījumus, kas iekļaujami plānošanas dokumentos un veicinās ne tikai ekonomisko attīstību, bet arī sociālo un vides attīstību.

3.1.3. Nacionālie normatīvie akti

Latvijas Republikā visi normatīvie akti tiek izdoti hierarhiskā sistēmā, tādēļ augstākais dokuments ir likums, kam papildus tiek izdoti Ministru kabineta noteikumi, savukārt tos skaidro metodiskie ieteikumi.

Reģionālās attīstības plānošanu Latvijas Republikā regulē Reģionālās attīstības likums (Legislation, 2002), kura mērķis ir veicināt un nodrošināt līdzsvarotu un ilgtspējīgu valsts attīstību, ievērojot visas valsts teritorijas un atsevišķu tās daļu īpatnības un iespējas, samazināt nelabvēlīgās atšķirības starp tām, kā arī saglabāt un attīstīt katras teritorijas dabai un kultūrvidei raksturīgās iezīmes un attīstības potenciālu. Likums vietējās pašvaldības attīstības plānošanas dokumentiem izvirza šādas prasības:

- 1) reģionālo attīstību īsteno atbilstoši šādiem savstarpēji saskaņotiem valsts un reģionālās attīstības plānošanas dokumentiem: nacionālais attīstības plāns, nacionālais plānojums, reģionālās politikas pamatnostādnes, nozaru attīstības programmas, plānošanas reģionu attīstības programmas un teritoriju plānojumi, vietējo pašvaldību attīstības programmas un teritoriju plānojumi;
- 2) vietējās pašvaldības attīstības programma ir ilgtermiņa (divpadsmit gadu) reģionālās politikas plānošanas dokuments, kurā ir noteiktas attiecīgās vietējās pašvaldības attīstības prioritātes. Vietējās pašvaldības attīstības programmu izstrādā un īsteno saskaņā ar attiecīgās vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu.

Pašvaldību darbību vispārīgos noteikumus un ekonomisko pamatu Latvijas Republikā reglamentē likums "Par pašvaldībām" (Legislation, 1994), kas tāpat reglamentē Latvijas pašvaldību kompetenci, domes un tās institūciju, kā arī domes priekšsēdētāja tiesības un pienākumus, pašvaldību attiecības ar Ministru kabinetu un ministrijām, kā arī pašvaldību savstarpējo attiecību vispārīgos noteikumus. Likums vietējās pašvaldības attīstības plānošanas dokumentiem izvirza šādas prasības:

- 1) pašvaldību pienākums ir izstrādāt pašvaldības teritorijas attīstības programmu un teritorijas plānojumu, nodrošināt teritorijas attīstības programmas realizāciju un teritorijas plānojuma administratīvo pārraudzību;
- 2) domes tiesības ir apstiprināt pašvaldības teritorijas attīstības programmu un teritorijas plānojumu.

Attīstības plānošanas sistēmu Latvijas Republikā reglamentē Attīstības plānošanas sistēmas likums (Likums, 2008), kura mērķis, nosakot attīstības plānošanas sistēmu, ir sekmēt valsts ilgtspējīgu un stabilu attīstību, kā arī iedzīvotāju dzīves kvalitātes uzlabošanu. Likums vietējās pašvaldības attīstības plānošanas dokumentiem izvirza šādas prasības:

- 1) attīstības plānošanas dokumentā izvirza mērķus un sasniedzamos rezultātus attiecīgajā politikas jomā vai teritorijā, apraksta noskaidrotās problēmas un paredz to risinājumus, izvērtē šo risinājumu iespējamo ietekmi, kā arī plāno turpmāko politikas īstenošanai un rezultātu novērtēšanai nepieciešamo rīcību;
- 2) attīstību plāno ilgtermiņā (līdz 25 gadiem), vidējā termiņā (līdz septiņiem gadiem) un īstermiņā (līdz trim gadiem), kā arī izstrādā plānošanas dokumentus konceptuāla lēmuma pieņemšanai vai nacionālās pozīcijas formulēšanai;
- 3) vietējā līmeņa attīstības plānošanas dokumenti ir hierarhiski pakārtoti reģionālā un nacionālā līmeņa attīstības plānošanas dokumentiem. Reģionālā līmeņa attīstības plānošanas dokumenti

ir hierarhiski pakārtoti nacionālā līmeņa attīstības plānošanas dokumentiem.

Pamatojoties uz apkopoto informāciju, autori secina, ka Latvijā pastāv pietiekami daudz normatīvo aktu, kas regulē iepriekš apskatīto ilgtspējīgas un līdzsvarotas attīstības plānošanai nepieciešamo principu ievērošanu – sabiedrības iesaisti, kontroles mehānismu, dokumentu savstarpējo sasaisti. Vienlaikus ir noskaidrots, ka Latvijas attīstības plānošanas sistēma neparedz zemāku plānošanas līmeni kā pašvaldība, kā arī vienlaikus sabiedrības iesaiste pārsvarā gadījumu ir paredzēta formālā veidā.

3.1.4. Starptautiskais konteksts

Kopienų attīstība ir svarīgs telpiskās plānošanas posms, kas īpaši daudz ir pētīts Lielbritānijā (Turner, 2009). Mazāk tas ir darīts ASV (Vitiello, & Wolf-Powers, 2014), Austrālijā (Campbell, & Hunt, 2013) un Īrijā (Gaynor, 2011), kā arī tādās dažādu kontinentu jaunattīstības valstīs kā Kamerūna (Alasah, 2011), Indonēzija (Kenny, Fanany, & Rahayu, 2013), Ķīna (Chan, 2013) u. c.

Pēc Padomju Savienības pastāvēšanas beigām papildu uzmanība veltīta arī post-padomju valstu kopienu un to attīstības principu izpētei, piemēram, pētīti Gruzijas (Vasadze, & Datuashvili, 2011), Ukrainas (Williams, Nadin, Rodgers, & Round, 2012), Lietuvas (Macken-Walsh, 2009) piemēri. Atsevišķu pētījumu par Latvijas kopienu attīstību, kas pieejami zinātniskajā literatūrā, ir salīdzinoši maz.

3.2. Praktisks pētījums par ciemu attīstības plānošanu un kopienas iesaisti Latvijā

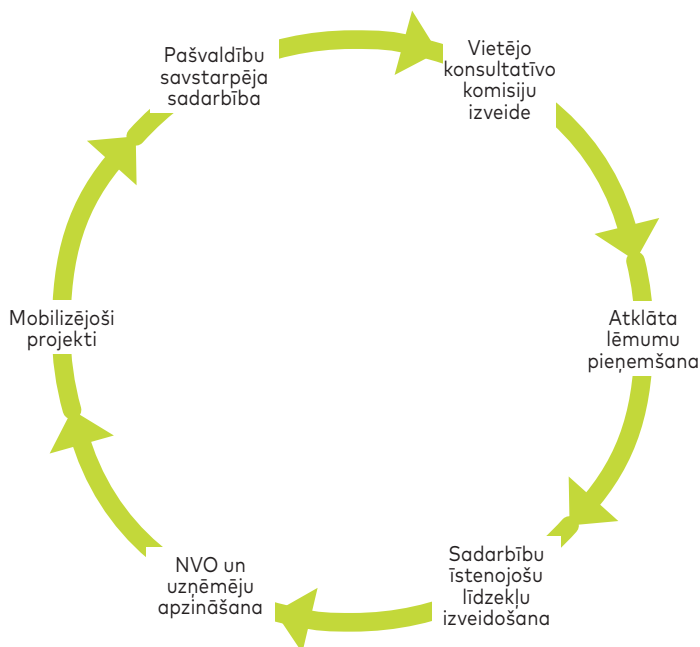
3.2.1. Vietējā līmeņa plānošanas process

Lai izskaidrotu Attīstības plānošanas sistēmas likuma (Legislation, 2008) 11. panta piekto daļu, kas nosaka, ka Ministru kabinets, ciktāl likumā nav paredzēts citādi, nosaka visu līmeņu, veidu un termiņu attīstības plānošanas dokumentus, tajos ietveramo saturu, to izstrādāšanas, apstiprināšanas, aktualizācijas, spēka zaudēšanas kārtību un darbības termiņu, kā arī attiecīgo pārskatu sniegšanas un sabiedrības līdzdalības kārtību, 2009. gada 25. septembrī ir apstiprinājis noteikumus Nr. 970 "Sabiedrības līdzdalības kārtība attīstības plānošanas procesā" (Legislation, 2009), kur noteikts, ka sabiedrības līdzdalība ir iespējama šādos attīstības plānošanas procesa posmos:

- 1) attīstības plānošanas procesa ierosināšana (tajā skaitā problēmu konstatēšana un politikas alternatīvu noteikšana);
- 2) attīstības plānošanas dokumenta izstrāde;
- 3) lēmuma pieņemšanas process lēmējinstītūcijas noteiktajā kārtībā;
- 4) attīstības plānošanas dokumenta ieviešana;
- 5) attīstības plānošanas dokumenta ieviešanas uzraudzība un novērtēšana;
- 6) attīstības plānošanas dokumenta aktualizācija.

Šajā pētījumā par bāzi plānošanas procedūrai tiks izmantots Reģionālās attīstības un pašvaldību lietu ministrijas (šobrīd – Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija) sagatavotais izdevums “Metodiskais materiāls teritorijas attīstības plānošanai” (Ministry of Regional Development and Local Government Affairs, 2008).

Reģionālās attīstības un pašvaldību lietu ministrijas metodiskais materiāls sagatavots, pamatojoties uz *OECD LEED* ekspertu, praktiķu un pētnieku vizīšu laikā veiktās Latvijas plānošanas, uzraudzības un novērtēšanas sistēmas izpēti rezultātiem un starptautisko pieredzi (Ministry of Regional Development and Local Government Affairs, 2008).



3.2. att. Reģiona mobilizēšanas cikls [autoru izstrādāts, izmantojot: Ministry of Regional Development and Local Government Affairs, 2008].

Saskaņā ar metodisko materiālu teritorijas attīstības plānošana tiek veikta trīs posmos:

- 1) reģiona mobilizēšana,
- 2) plānošanas dokumentu izstrāde,
- 3) plānošanas dokumentu rezultātu novērtēšana un sasniegumu uzlabošana.

3.2. attēlā redzamais mobilizēšanas cikls norāda uz darbībām, kas veicamas pirms attīstības dokumentu izstrādāšanas uzsākšanas, lai nodrošinātu procesa caurspīdīgumu un saprotamību tiešajiem labuma guvējiem – iedzīvotājiem un uzņēmējiem.

3.2.2. Dažādi modeļi

Lai detalizēti analizētu iepriekš norādīto mobilizēšanas cikla posmu sasaisti ar sabiedrības iesaistes iespējām, autori ir izstrādājuši trīs dažādus iesaistes modeļus un analizējuši šo modeļu stiprās un vājās puses.

Formālais modelis

Formālais modelis ir pašvaldības pilnībā kontrolēts process, kā rezultātā rodas formāli apstiprināts dokuments, kura ieviešanu nodrošina pati pašvaldība. Visas aktivitātes ir iekļautas formālajos plānošanas dokumentos un nav vērstas uz sabiedrības līdzdalību (Latvijā biežāk izmantotais modelis). Autori ir izstrādājuši formālā modeļa posmu secību, kā arī identificējuši tā stiprās un vājās puses (sk. 3.1. tab.).

Atbilstoši 3.1. tabulai vietējās teritorijas plānošanas process ir ļoti formāls, izmantojot formālo plānošanas modeli, kura ietvaros nav iespējama pilnīga ciema mobilizēšana, kā arī tā attīstība balstās uz formālu datu analīzi un normatīvo aktu ietvaru. Vienlaikus šis modelis nodrošina resursus aktivitāšu ieviešanai, taču ne vienmēr garantē efektīvākos un piemērotākos risinājumus aktivitāšu mērķu sasniegšanai. Tāpat arī jānorāda, ka balstīšanās uz citiem normatīvajiem aktiem – politikas plānošanas dokumentiem – ir cieši saistīta ar šo dokumentu aktualitāti un pieejamajiem vai ierobežotajiem resursiem šo politikas iniciatīvu īstenošanai.

Neformālais modelis

Neformālais modelis – vietējās sabiedrības pilnībā kontrolēts process, kā rezultātā rodas neformāls plāns, kura ieviešanu nodrošina pati ciema sabiedrība, bet pašvaldība īsteno savus plānošanas dokumentus. Neformālā modeļa posmu secība, stiprās un vājās puses ir apskatāmas 3.2. tabulā.

3.1. tabula

Formālais plānošanas modelis [autoru izstrādāta]

Posms	Stiprās puses	Vājās puses
<p>Mobilizēšana Pašvaldība uzaicina ciema pārstāvjus dalībai plānošanas procesā, izplata informāciju formālā veidā (mājaslapa, laikraksts u. c.)</p>	<p>Pieejami plaši resursi informācijas izplatīšanai Pieejami saziņas kontakti ar iedzīvotājiem</p>	<p>Nav tieša ikdienas kontakta ar potenciālajiem dalībniekiem, kur var rasties "spēka distance"* Neizmanto neformālos saziņas kanālus</p>
<p>Plānošana Pašvaldība, pamatojoties uz statistisko datu izpēti, mūsdienu risinājumu apzināšanu, kā arī darba grupu viedokļu apkopojumu, sagatavo dokumentu, ko normatīvo aktu nosacījumu ietvaros publiski apspriež un apstiprina</p>	<p>Pieejami resursi plašai statistiskai izpētei Pieejami resursi dažādu nozaru izpētei gan no pašu speciālistu vidus, gan pateicoties iespējai piesaistīt ārējos ekspertus Iespējama pieredzes apmaiņa, izmantojot uzkrātos kontaktus</p>	<p>Formalizētu procedūru izmantošana Nezināšana par konkrētās vietas konkrētajām problēmām Formāla dokumentu apspriešana, kā arī balstīšanās uz normatīvo aktu ietvaru, kas bieži Latvijās normatīvo aktu sistēmā ir sadrumstaloti, nav aktualizēti vai ir zaudējuši aktualitāti, vai arī to ieviešanai nav pieejams finansējums vai citi resursi (politikas īstenošanas dokumenti nav balstīti uz pieejamajiem resursiem)</p>
<p>Ieviešana Pašvaldība atbilstoši apstiprinātajam rīcības un investīcijas plānam nodrošina aktivitāšu ieviešanu</p>	<p>Pieejami publiskie resursi aktivitāšu īstenošanai Pieejami materiālie un nemateriālie aktīvi, lai nodrošinātu aktivitāšu īstenošanas vietu</p>	<p>Ierobežoti rīcībā ar normatīvo aktu regulējumu Neesot "uz vietas"**, ne vienmēr iespējams identificēt efektīvākos risinājumus</p>
<p>Uzraudzība Pašvaldība atbilstoši nosacījumiem sagatavo regulārus ziņojumus par ieviešanas progresu, informē domi par ziņojumiem un ziņojumus publicē mājaslapā</p>	<p>Pieejami dati, kā arī maksas datubāzes Pieejami speciālisti darba veikšanai un nepieciešamā kapacitāte</p>	<p>Sarežģīti pārvaldāms un lēns pārmaiņu (izmaiņu) vadības process Formāli ziņojumi, kas balstās uz datu apkopšanu</p>

Tabulā lietoto apzīmējumu atšifrējums:

* "spēka distance" – vienā organizācijā vai institūcijā esošu personu pakļaušanās citu dominējošam viedoklim;

** neesot "uz vietas" – ikdienā nedzīvojot vienā kopienā, nepārzinot kopienas ikdienas procesus.

Neformālais plānošanas modelis [autoru izstrādāta]

Posms	Stiprās puses	Vājās puses
Mobilizēšana Ciema iekšienē iedzīvotāji tiek aicināti uz kopīgām sanāksmēm, izmantojot neformālos kanālus	Tieša pieeja saziņai ar vietējo kopienu Iespēja izmantot jebkurus neformālos saziņas kanālus	Nav pārlicības, ka informācija izplatās vienmērīgi visu iedzīvotāju vidū, kā arī – vai informācija netiek izplatīta pārāk noslēgtā kopienā
Plānošana Plānošana "no baltas lapas", kad faktiski notiek koncentrēšanās uz lokālām problēmām un diskusiju ceļā tiek meklēti labākie risinājumi. Dokuments (vai lēmums) tiek pieņemts noteiktas grupas iekšējās vienošanās rezultātā	Iespēja radīt jebkādas idejas, kas konkrētajā brīdī ir aktuālas, un šo procesu neierobežo normatīvais regulējums Iespējamās plašas diskusijas, kuru vadību uzņemas vietējie "viedokļu līderi"	Nav skaidrs lēmumu juridiskais statuss Nav skaidrs pamatojums un lēmumu lietderība Pastāv risks, ka plānošana "no baltas lapas" var radīt lielus savstarpējus konfliktus, kas būtu saistīti ar argumentācijas trūkumu Pastāv iespēja, ka ciema plāns tiek izstrādāts bez konteksta ar kopējo administratīvās teritorijas attīstības redzējumu
Ieviešana Ieviešanu nodrošina vietējā kopiena ar saviem vai piesaistītajiem resursiem, risinājumus meklējot "uz vietas". Ieviešanā netiek iesaistīta pašvaldība, kas koncentrējas uz savu mērķu sasniegšanu	Nav sasaistes ar normatīviem ierobežojumiem, tādēļ pastāv brīva iespēja meklēt efektīvāko un piemērotāko risinājumu Iespēja būt elastīgiem un piemēroties strauji mainīgajiem apstākļiem	Nav skaidri ieviešanas resursi un to pieejamība – finanšu, fiziskie un nemateriālie aktīvi Nav pastāvīga resursa, kas nodrošinātu ieviešanas procesu, un pastāv risks, ka tas ir sadrumstalots un nav mērķtiecīgs
Uzraudzība Neformāla uzraudzība, kura var būt definēta, un iznākuma rādītāji var būt aktivitāšu rezultāti. Sociāli ekonomisks novērtējums lielākoties netiktu veikts	Neformāla uzraudzība, kas ļauj ātri reaģēt uz nepieciešamajām izmaiņām	Nav skaidrs, kāda būtu izmaiņu procesa vadība un vai izmaiņu procesā tiktu nodrošināta plaša sabiedrības iesaiste Ierobežoti resursi datu uzkrāšanai un analīzei

Saskaņā ar neformālo plānošanas modeli (sk. 3.2. tab.) vietējās teritorijas plānošanas process ir neformāls, un tā ietvaros nav iespējama pilnīga pārlicība par pieņemto lēmumu legimitāti. Šī procesa ietvaros pastāv augsts risks, ka paredzētās aktivitātes balstās uz emocionāliem spriedumiem, bez vispārēja attīstības konteksta izvērtēšanas. Tāpat arī

pastāv draudi, ka paredzētajām aktivitātēm nebūs pietiekamu resursu to īstenošanai.

Jauktais modelis

Pašvaldība nodrošina procesa virzību, sniedz atbalstu tā izstrādei un piedalās aktivitāšu ieviešanā, bet līdzatbildību par aktivitāšu ieviešanu (arī pašu aktivitāšu ieviešanu) nodrošina vietējā kopiena. Jauktā plānošanas modeļa posmu secība, stiprās un vājās puses ir redzamas 3.3. tabulā.

Saskaņā ar 3.3. tabulā izstrādāto informāciju jauktais plānošanas modelis ir uzskatāms par veiksmīgāko ciema plānošanas modeli, jo tajā tiek iesaistīta maksimāli plašākā ieinteresēto pušu daļa, vienlaicīgi veidojot neformālas sadarbības un lēmumu pieņemšanas procedūru. Šī modeļa ietvaros svarīgi ir vienoties par konkrētu sadarbības formātu starp formālajām un neformālajām pusēm, jo, lai būtu radīta iespēja ieviest aktivitātes (ievērojot formālajai pusei piemērojamo normatīvo regulējumu), ir vajadzīgi kompromisi.

Secinājumi

Eiropā un pasaulē ir pieredze ar ciemu plānošanas pieeju veicināt vietējo attīstību – gan ar privātām iniciatīvām, gan arī ar valsts kopējo politiku. Tajā pašā laikā Latvijas plānošanas sistēmā nav paredzēti īpaši nosacījumi vietējās (ciema) attīstības plānošanai.

Latvijas plānošanas sistēmā nav paredzēts ciemu plānošanas līmenis, lai gan vietējā sabiedrība ir tā, kas vislabāk zina savas vietējās problēmas un spēj atrast efektīvākos risinājumus to novēršanai. Vienlaikus jāapzinās, ka augstāko pievienoto vērtību ciemu plānošanai (arī plānu ieviešanai) var sniegt savstarpējā sadarbība, jo katras iesaistītās puses rokās ir dažādas priekšrocības (piem., vietējai sabiedrībai – vietējo problēmu pārzināšana, bet vietējai pašvaldībai – materiālie un nemateriālie resursi). Kopēja priekšrocību izmantošana kopā ar kvalitatīvu pārvaldību varētu rast labākos risinājumus, kā arī paaugstināt ciema iedzīvotāju dzīves kvalitāti un apmierinātību ar savu dzīves vietu.

Izmantojot jaukto ciema plānošanas modeli un iesaistot ciema attīstībā plašāku ieinteresēto pušu loku, var iegūt maksimāli plašu viedokļu (arī vajadzību) klāstu, veicināt sabiedrības līdzatbildību ciema attīstības nodrošināšanā, kā arī rast efektīvākos (arī finansiālā ziņā) risinājumus, kas nākotnē var būtiski palielināt ciema iedzīvotāju apmierinātību ar dzīves telpu.

Jauktais plānošanas modelis [autoru izstrādāta]

Posms	Stiprās puses	Vājās puses
<p>Mobilizēšana</p> <p>Pašvaldība sadarbībā ar formālu vai neformālu ciema pārstāvniecību (organizāciju vai grupu) izveido institucionālu interesentu grupu, kas piedalīsies dokumenta izstrādē. Informācija tiek izplatīta formālā un neformālā veidā</p>	<p>Iespēja izmantot visplašākos informācijas izplatīšanas kanālus – gan formālus, gan neformālus –, nodrošinot informācijas pieejamību un viedokļu izteikšanas iespēju visplašākajam interesentu lokam</p>	<p>Nepieciešama spēcīga informācijas plūsmas kontrole, lai tā nesagrozītā veidā nonāktu pie gala saņēmēja</p>
<p>Plānošana</p> <p>Pašvaldība, pamatojoties uz kopējo teritorijas attīstības vīziju un konkrētā ciema vajadzību novērtējumu, sagatavo priekšlikumus attīstības plānam, un priekšlikumu apspriešana notiek posma ietvaros</p>	<p>Iespēja izmantot pašvaldības uzkrātos datus, kā arī izmantot pašvaldības resursus procesa nodrošināšanai</p> <p>Brīva forma gala dokumentam, jo procesa virzība ir savstarpēja procesa virzītāju vienošanās</p> <p>Ir iespējams rast kompromisus jebkurā jautājumā, jo lēmumu pieņemšana balstās uz kompromisiem un pārliecināšanu</p>	<p>Nepieciešama spēcīga procesa vadība, jo ir iesaistītas daudzas puses un intereses, – vienlaikus iespējami gan emocionāli, gan lokāli ieteikumi, kas kopumā ir pretrunā vispārīgajiem teritorijas attīstības principiem</p>
<p>Ieviešana</p> <p>Plānā tiek konsolidētas gan sabiedrības vajadzības, gan pašvaldības politika, kas attiecīgi tiek sadalītas arī katrai pusei īstenojamās aktivitātēs. Vienlaikus tiek definēti arī atbalsta instrumenti</p>	<p>Iespējama daudzu aktivitāšu ieviešanu sadarbība un vienlaicīga (paralēla) darbošanās, kas varētu veicināt plāna ieviešanu ātrākā termiņā</p> <p>Tiek meklēti efektīvākie aktivitāšu ieviešanas veidi, jo ne visiem aktivitāšu ieviešajiem ir saistošas formālas procedūras</p>	<p>Nepieciešama spēcīga procesa vadība, jo ir iesaistītas daudzas puses un intereses</p>
<p>Uzraudzība</p> <p>Noteikti sociāli ekonomiskie un aktivitāšu iznākuma rādītāji, kuru uzraudzību uzņemas visas iesaistītās puses, un šie rādītāji pašvaldības vadībā tiek uzraudzīti, bet kopdarbā koriģēti</p>	<p>Ir iespējams brīvi izraudzīties uzraudzības formu un kārtību, kā arī pastāv iespēja uzraudzības un izmaiņu funkciju uzticēt pašiem ciema iedzīvotājiem, kuri visātrāk var reaģēt uz jaunajiem faktiskajiem apstākļiem</p>	<p>Ja uzraudzību nevada spēcīgs līderis, tad ir iespējama situācija, ka izmaiņas tiek veiktas haotiski vai arī netiek iesaistītas visas ieinteresētās puses, tādējādi kopumā nesasniedzot ciema attīstībai nepieciešamos mērķus</p>

Rakstā iekļautās daļas pirmēji angļu valodā publicētas žurnāla *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management* rakstā *Community Participation in Village Development: The Scale of Latvia* (doi: 10.1515/bjreecm-2016-0007).

Izmantotās literatūras un avotu saraksts

- Alasah, A. A. (2011). The impact of government policy on grassroots level community development initiative in Northwest region of Cameroon. *Community Development Journal*, 46(2), 196–212. <http://dx.doi.org/10.1093/cdj/bsp061>
- Audretsch, D. B., Keilbach, M. C., & Lehmann, E. E. (2006). *Entrepreneurship and Economic Growth. The Great Britain: Oxford University Press.* <http://dx.doi.org/10.1093/acprof:oso/9780195183511.001.0001>
- Campbell, D., & Hunt, J. E. (2013). Achieving broader benefits from Indigenous land use agreements: community development in Central Australia. *Community Development Journal*, 48(2), 197–214. <http://dx.doi.org/10.1093/cdj/bss036>
- Chan, C. K. (2013). Community-based organizations for migrant workers' rights: the emergence of labour NGOs in China. *Community Development Journal*, 48(1), 6–22. doi: 10.1093/cdj/bss001
- European Commission. (2008). Zaļā grāmata par teritoriālo kohēziju – Teritoriālās daudzveidības priekšrocību izmantošana [Green Paper on Territorial Cohesion, the way ahead – Turning territorial diversity into an asset]. http://ec.europa.eu/regional_policy/lv/information/publications/panorama-magazine/2008/panorama-28-green-paper-on-territorial-cohesion-the-way-ahead
- Gaynor, N. (2011). In-Active citizenship and the depoliticization of community development in Ireland. *Community Development Journal*, 46(1), 27–41. doi: 10.1093/cdj/bsp038
- Kavacs, J. (2015). Ciema jēdziena vēsturiskā attīstība [Village Concept Historical Development]. map.lgia.gov.lv/file.php?id=217
- Kenny, S., Fanany, I., & Rahayu, S. (2013). Community development in Indonesia westernization or doing it their way? *Community Development Journal*, 48(2), 280–297. doi: 10.1093/cdj/bss053
- Kusenbach, M. (2008). A Hierarchy of Urban Communities: Observations on the Nested Character of Place. *City & Community*, 7(3), 225–249. doi: 10.1111/j.1540-6040.2008.00259.x
- Latviešu Konversācijas vārdnīca [Latvian Conversation Dictionary]. (1928–1929). XVI copybook, column 3901.
- Latvijas padomju enciklopēdija [Soviet Latvia dictionary]. (1982). Volume 2, 265.
- Legislation of the Republic of Latvia. (1994). Likums "Par pašvaldībām" [Law "On Local Governments"]. <http://likumi.lv/doc.php?id=57255>
- Legislation of the Republic of Latvia. (2002). Reģionālās attīstības likums. [Regional Development Law]. <http://likumi.lv/doc.php?id=61002>
- Legislation of the Republic of Latvia. (2008). Attīstības plānošanas sistēmas likums [Development Planning System Law]. <http://likumi.lv/doc.php?id=175748>

- Legislation of the Republic of Latvia. (2009). Sabiedrības līdzdalības kārtība attīstības plānošanas procesā [Procedures for the Public Participation in the Development Planning Process]. Regulation No. 970. <http://likumi.lv/doc.php?id=197033>
- Legislation of the Republic of Latvia. (2011). Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likums. [Law on Administrative Territories and Populated Areas]. <http://likumi.lv/doc.php?id=185993>
- Macken-Walsh, A. (2009). Post-socialist community action in Lithuania. *Community Development Journal*, 44(4), 515–524. doi: 10.1093/cdj/bsn007
- Ministry of Environmental Protection and Regional Development. (2016). Ilgtspējīga attīstība [Sustainable development]. http://www.varam.gov.lv/lat/darbibas_veidi/ilgtspejiga_attistiba/
- Ministry of Regional Development and Local Government Affairs. (2008). Metodiskais materiāls teritorijas attīstības plānošanai [Methodological material for territorial development planning]. http://www.varam.gov.lv/lat/darbibas_veidi/reg_att/metodika/
- Thomas, D. (1991). *Community Development at Work: A Case of Obscurity in Accomplishment*. London: Community Development Foundation.
- Turner, A. (2009). Bottom-up community development: reality or rhetoric? The example of the Kingsmead Kabin in East London. *Community Development Journal*, 44(2), 230–247. doi: 10.1093/cdj/bsm047
- Ušča, M. (2013). Teritoriālo kopienu veidošanās procesi Rīgā [Territorial communities' formation in Riga]. Doctoral Thesis, University of Latvia. <https://luis.lu.lv/pls/pub/luj.fprnt?l=1&fn=F109931341/Maija%20Usca%202013.pdf>
- Vasadze, N., & Datuashvili, E. (2011). Community in post-Soviet Georgia: experiences and challenges. *Community Development Journal*, 46(1), 138–141. doi: 10.1093/cdj/bsq053
- Vitiello, D., & Wolf-Powers, L. (2014). Growing food to grow cities? The potential of agriculture for economic and community development in the urban United States. *Community Development Journal*, 49(4), 508–523. doi: 10.1093/cdj/bst087
- Williams, C., Nadin, S., Rodgers, P., & Round, J. (2012). Rethinking the nature of community economies: some lessons from post-Soviet Ukraine. *Community Development Journal*, 47(2), 216–231. doi: 10.1093/cdj/bsq064

ATTĀLINĀTAIS DARBS GUDRAI UN ILGTSPĒJĪGAI REĢIONU IZAUGSMEI

4

ILZE JUDRUPA, IVETA BALTIŅA, ALISE VĪTOLA

<https://doi.org/10.7250/9789934222313.04>

Ievads

Mūsdienās globalizācijas apstākļos lauku teritorijas saskaras ar ievērojamiem izaicinājumiem, jo darba vietu skaits tradicionālajās nozarēs laukos samazinās, bet reģionālās atšķirības pieaug. Tajā pašā laikā informācijas un komunikāciju tehnoloģijas (IKT), kā arī konkrētām profesijām nepieciešamo prasmju izmaiņas ļauj vidējām un mazām pilsētām, kā arī lauku pašvaldībām attālināti piedalīties zināšanu ekonomikā. Tāpēc attālinātais darbs, kas tiek definēts kā darbs no jebkuras vietas ārpus darba devēja telpām, izmantojot IKT, var kalpot kā instruments, lai sasniegtu Kohēzijas politikas un ES stratēģijā “Europe 2020” definētos reģionālās attīstības mērķus.

Vairāku valstu reģionālās attīstības programmās (tajā skaitā Lielbritānijā, Nīderlandē, Igaunijā, Latvijā u. c.) tiek uzsvērts, ka viens no instrumentiem, kā veicināt gudru un ilgtspējīgu attīstību lauku reģionos, ir attālināto darba centru veidošana. Tos mēdz arī saukt par teledarba centriem, uzņēmējdarbības centriem, kopā strādāšanas telpām u. c. Attālinātā darba centri ir speciālas telpas attālinātā darba veicējiem vai uzņēmumiem, kas atrodas tuvu darbinieka dzīves vietai. Attālinātā darba centros ir pieejams pamata aprīkojums – dators ar atbilstošām programmām, labiekārtotas ofisa telpas un IKT. Šāds centrs piedāvā profesionālu darba vidi, tādējādi paaugstinot produktivitāti un klientu apmierinātību, kā arī sekmē sinerģiju starp darbiniekiem.

Attālinātā darba centri sniedz ieguvumus gan darbiniekiem, gan darba devējiem un pašvaldībām. Darbiniekiem ir iespēja dzīvot mierīgākā, dabiskākā vidē, samazināt laiku, kas jāpavada ceļā uz darbu un no tā, un nodrošināt darba un personiskās dzīves līdzsvaru. Savukārt

darba devēji tādējādi samazina personāla un ekspluatācijas izmaksas un viņiem ir lielākas iespējas noalgot vairāk motivētu darbinieku. Pašvaldības un kopienas var panākt lielāku izpratni par dzīves kvalitāti, sekmēt ekonomisko aktivitāti un līdz ar to arī palielināt sava budžeta ieņēmumus.

Pamatojoties uz starptautisko pieredzi, politikas veidotājiem tiek piedāvātas rekomendācijas, lai sekmētu reģioniem specifisku nišu ekonomisko attīstību. Tiek sniegts pārskats par praktiskiem novērojumiem un izstrādāta uz pierādījumiem balstīta pieeja, kā labāk attīstīt tos attālinātā darba veidus, kas balstās IKT izmantošanā. Šie ieteikumi varētu palīdzēt izstrādāt jaunus Kohēzijas politikas instrumentus Latvijā un citās ES valstīs, lai piesaistītu kvalificētu darbaspēku mazāk apdzīvotos reģionos, tādējādi veicinot gudru, ilgtspējīgu un iekļaujošu izaugsmi ES reģionos.

Balstoties uz 10 attālinātā darba centru darbinieku aptauju Eiropā, tika izstrādāta attālinātā darba centru klasifikācija. Tās izstrādē tika izmantoti tādi kritēriji kā sasniedzamība, lietotāju grupu dažādība, sadarbības iespējas, uzņēmējdarbības atbalsta iespējas attālinātā darba centra ēkā, infrastruktūra un pieejamie sociālie pakalpojumi.

Materiāls un metodes. Tādi faktori kā, piemēram, klimata pārmaiņas, globālo prasmju izaugsme, jaunās tehnoloģijas un bieži vien neparedzams ekonomiskais spiediens, kļūst par katalizatoriem pārmaiņām, kas piedāvā cilvēkiem iespēju strādāt jaunos un gudrākos veidos (Boorsma, & Allwood, 2008). Viens no jauno darba veidu attīstības pamatakmeņiem ir attālinātais darbs un darba kultūra, kas saistīti ar "tīklošanos" un IKT attīstību. B. Bursma un S. Mičels (Borsma, & Mitchell, 2011) argumentē, ka fiziski ierobežotais inovācijas process tagad ir atvērts, brīvs izvēlēties atrašanās vietu un balstās uz sadarbību, nevis secīgu kopā radīšanu. Tā rezultātā attālinātais darbs kļūst par inkubatoru vietas, organizācijas un iedzīvotāju inovācijām. Šī darba kultūras maiņa ir galvenais iemesls darba un inovāciju evolūcijai, sociālajam iesaistīšanās procesam un elastīgām kopienām.

Attālinātais darbs, kas definēts kā darbs ārpus parastās darba vietas, izmantojot telekomunikācijas un IKT, var sniegt daudzas būtiskas priekšrocības uzņēmumiem, privātpersonām un vietējām kopienām, un tādējādi plaša attālinātā darba ieviešana var radīt būtiskus ekonomiskus un sociālos ieguvumus (Adamsons, Baltina, Judrupa, Senfelde, & Vitola, 2013).

Jēdziena "attālinātais darbs" (teledarbs, e-darbs, mobilais darbs) izcelsme nāk no pagājušā gadsimta, kad J. Nilles pirmoreiz lietoja terminu "teledarbs" (Nilles, 1975; Bailey, & Kurland, 2002; Pyoria, 2003). Teledarbs, definēts kā darbs ārpus parastās darba vietas, izmantojot

telekomunikācijas vai datoru (Nilles, 1994; Olson, & Primps, 1984), ir virtuālā darba agrīnā forma.

Mūsdienās vairākums pētnieku vairs nevērtē teledarbu kā īpašu aktivitāti tikai dažiem speciālistiem vai privilēģētām personām vai vienkārši kā iespēju strādāt no mājām dažas dienas nedēļā. Tā vietā attālinātais darbs jau tiek uzlūkots kā IKT ieviešana darba vietā un darba dzīvē, kas būtiski maina visus darba un tā organizēšanas aspektus un palīdz uzņēmumam konkurēt. Tomēr attālinātā darba ieviešana ir saistīta ar uzņēmuma kultūras un ikdienas darba dzīves izmaiņām kopumā (Adamsone, Baltina, Judrupa, Senfelde, & Vitola, 2013).

Dati liecina, ka teledarba potenciāls nav pilnībā atklāts. 2010. gadā vairāk nekā 740 miljoni cilvēku pārvietojās savas valsts robežās, kas gandrīz četras reizes pārsniedza starptautisko migrāciju. Apvienotajā Karalistē 2010. gadā 29 miljoni iedzīvotāju, kas valsts ietvaros pārvietojas uz darbu citās pilsētās, pavadīja vairāk nekā 20 miljonus stundu, ceļojot uz darbu un no tā katru dienu, un tādējādi zaudēja vismaz stundu sava laika, kas naudas izteiksmē veidoja vairāk nekā 266 miljonus mārciņu zaudējumu (kā nesaražotās produkcijas vērtība) dienā (Gratton, 2011). 2005. gadā tikai 7 % no nodarbinātajiem ES 27 dalībvalstīs tika iesaistīti attālinātajā darbā vismaz ceturtdaļu no darba laika. Salīdzinājumam ASV kopējais cilvēku skaits, kas 2010. gadā strādāja no mājām vai no attāluma visu dienu vismaz reizi mēnesī, bija 20 %. Savukārt 45 % iedzīvotāju no 139 miljoniem ASV darbspējīgo iedzīvotāju ir darbs, kuru iespējams strādāt kā nepilna laika teledarbu (Welz, & Wolf, 2010; World-atWork, 2011). Tomēr jaunāki dati liecina, ka četri no pieciem darbiniekiem ASV vēlētos strādāt attālināti, bet tikai 2,3 % to darītu vairāk nekā pusi no darba laika (neieskaitot pašnodarbinātos) (Lister, 2012).

1996. gadā pētnieki Apvienotajā Karalistē noteica četras attālinātā darba veicēju grupas:

- profesionāļi, tehniskie un vadības darbinieki, kas daļēji strādā no mājām;
- darbinieki ar zemu kvalifikāciju (galvenokārt sievietes), kas strādā no mājām vienam darba devējam;
- ārštata darbinieki, kas darbojas informācijas tehnoloģiju (IT), rakstniecības, dizaina, grāmatvedības un konsultāciju jomā;
- mobilie darbinieki vai darbinieki, kas strādā dažādās darbavietās.

Pētnieki secināja, ka lauku apvidos visvairāk ir zemas kvalifikācijas darbinieki, bet visdaudzsološākais risinājums lauku attīstībai būtu ārštata darbinieku piesaiste. Pētījums, kas veikts 1998. gadā, norādīja uz nelielu augsti kvalificētu profesionāļu imigrāciju attālos lauku rajonos. Šiem cilvēkiem bija nodibināti kontakti ar galvenajiem produktu noieta tirgiem, un tādējādi šādu darbinieku esamībai reģionā varētu būt ievērojama pozitīva ietekme uz vietējo ekonomiku (Grimes, 2000).

Jaunāki pētījumi (Rissanen, 2012) liecina, ka darbinieku, kas strādā attālināto darbu vairāk nekā astoņas stundas mēnesī, īpatsvars paliecinās ar katru gadu. Pētot dažādas ekonomikas nozares, var secināt, ka ievērojami lielāks attālinātā darba izmantošanas īpatsvars ir nekustamo īpašumu darījumu jomā, finanšu starpniecībā un izglītībā, kur aptuveni 15 % no darbaspēka regulāri iesaistās attālinātajā darbā vismaz vienu ceturtdaļu no sava darba laika. Augstāk izglītoti darbinieki biežāk izmanto attālināto darbu. Vairāk nekā 10 % darbinieku ar profesionālo izglītību vadības un tehniskajās profesijās ir iesaistīti attālinātajā darbā. Tendenci, ka darbiniekiem ar augstāku kvalifikāciju ir lielāka iespēja izmantot attālināto darbu, apstiprina dati par izglītības līmeni: ceturtaī daļai no visiem teledarbiniekiem ir vidējā izglītība, bet vairāk nekā pusei darbinieku ir trešā līmeņa izglītība. Uzņēmumi, kas aprīkoti ar ātrgaitas interneta pieslēgumu, piedāvā vairāk attālinātā darba iespēju nekā uzņēmumi bez platjoslas interneta (EURACTIV, 2008).

Tomēr attālinātais darbs, kas tiek uzskatīts kā daudzsološs risinājums lauku attīstībai, joprojām ir pilsētas un piepilsētas parādība. Tas varētu būt skaidrojams ar vairākiem faktoriem, piemēram:

- zināšanas, kuras var nodot tikai novērojumu ceļā, kad nepieciešams acu kontakts;
- ieradums izvietot un veikt darbības vienās un tajās pašās vietās;
- darba tirgus neelastīgums lauku apvidos;
- augstākas kvalitātes pakalpojumi pilsētās.

Turklāt ir vērojama laika nobīde starp iespējām, ko sniedz IKT, un cilvēku uzvedību (Brette, & Moriset, 2009; Grimes, 2000). Kā apgalvo P. Piorija, lai padarītu teledarbu par dzīvotspējīgu alternatīvu vispārpieņemtajai darba praksei, ir jāsaprot, ka pārejai uz sadalītu organizāciju, kas sastāv no cilvēkiem, kuri savstarpēji ir saistīti galvenokārt ar IKT starpniecību, ir nepieciešama liela mēroga sociālā un kultūras transformācija, kas nenotiks vienas nakts laikā (Pyoria, 2003).

Digitālās ekonomikas "ģeogrāfiskais paradokss" liecina, ka investēts tiek nozarēs, kur galvenokārt izmanto jaunākās tehnoloģijas (piem., programmēšanā un telemārketingā) un kuru centri atrodas lielās pilsētās. Pakalpojumu sniegšanai, kuri tiek izvietoti attālākās vietās, galvenokārt ir vajadzīgi zemas kvalifikācijas darbinieki (piem., zvanu centros), vai arī tiem ir jābūt tādiem pakalpojumiem, kurus var sadalīt izolētos moduļos (piem., programmēšana) (Brette, & Moriset, 2009). Arī starptautiski ārzonas pakalpojumi visbiežāk tiek izvietoti zemu izmaksu valstīs, nevis lauku teritorijās (Grimes, 2000).

Tomēr radošā ekonomika ne tikai nes draudus, bet sniedz arī jaunas iespējas attīstībai lauku apvidos. Dažas no lauku teritorijām būs zaudētājas, citas iegūs. Tāpēc ir ļoti svarīgi atrast jaunus risinājumus, kā pielāgoties pasaules mainīgajiem apstākļiem. Tādas priekšrocības kā dabas,

kultūras un vēstures mantojums, kā arī atvērta un iekļaujoša sociālā un kultūras vide var piesaistīt jaunus iedzīvotājus lauku apvidos (Adamson, Baltina, Judrupa, Senfelde, & Vitola, 2013). IKT attīstība un izmaiņas profesionālo pienākumu saturā cilvēkiem no mazāk apdzīvotām vietām var sniegt iespējas piedalīties radošajā ekonomikā attālināti.

4.1. Attālinātā darba centru klasifikācija

Eiropas valstīs ir daudz dažādu attālinātā darba centru; galvenie šo centru veidi ir apkopoti 4.1. attēlā.

Katram attālinātā darba centra veidam ir savi raksturlielumi, kas nosaka, kurai grupai šis centrs piederēs. Tie var būt:

ekonomiskie – attālinātā darba centri pamatā ir ekonomiskās attīstības virzītāji, un tie ir izvietoti teritorijās, kuru galvenie izaicinājumi ir attīstības iespēju trūkums, kas noved pie bezdarba palielināšanās. Attālinātā darba centru izveide var tikt uzskatīta par ieguldījumu neliela mēroga ekonomiku pārorientācijā, ļaujot vairāk iedzīvotājiem strādāt lokāli, samazinot emigrāciju un palielinot vietējo ienākumu plūsmu, palielinot vietējo pašvaldību labklājību un piesaistot jaunus iedzīvotājus;

Centri, kas veicina ekonomisko attīstību

Mērķis ir plašāka ekonomiskā attīstība, atbalstot dažāda veida uzņēmējdarbību – no uzņēmējiem līdz pat attālinātā darba veicējiem, valsts sektora darbiniekiem un brīvprātīgā darba veicējiem

Uzņēmējdarbības centri

Tieši fokusēti uz uzņēmējdarbības veicināšanu, atbalstot uzņēmējus un maza mēroga uzņēmumus

Sociāli ekonomiskie centri

Iekļauj sociālos un citus pakalpojumus; visbiežāk sastopami mazās kopienās

Attālinātā darba centri

Galvenais mērķis ir funkcionēt kā nodarbinātības centriem, lai samazinātu darbinieku došanos strādāt uz citiem reģioniem, kā arī atbalstīt attālinātā darba veicējus, kuri strādā lauku pašvaldībā

4.1. att. Attālinātā darba centru klasifikācija [autoru izstrādāts pēc: Micropol, 2014].

sociālie – mazākās pašvaldībās attālinātā darba centrs var būt daļa no lielāka centra, kas nodrošina piekļuvi sabiedriskajiem pakalpojumiem, kuri citādi nebūtu pieejami vietējā līmenī. Tie var būt informatīvie pakalpojumi (piem., bibliotēkas un tūrisma informācijas centri), nodarbinātības aģentūras vai veselības un sociālās aprūpes pakalpojumi utt.;

ģeogrāfiskie – attālinātā darba centriem var būt nozīmīga loma noieta tirgus tuvuma nodrošināšanā, izmantojot virtuālo komunikāciju saites, lai aizstātu fizisku saskarsmi. Tas savukārt samazina gan pārvietošanās nepieciešamību, gan oglekļa dioksīda emisijas, gan ceļā pavadīto laiku (Micropol, 2014).

Lai izveidotu attālinātā darba centru, viens no svarīgākajiem jautājumiem ir finansējums. Eiropas attālinātā darba centru analīze liecina, ka šādu centru finansēšanā svarīgākā nozīme ir valsts sektoram. Tas atspoguļo valsts sektora būtisko lomu, risinot tirgus nepilnības un veicinot izaugsmi un ilgtspējīgu attīstību lauku pašvaldībās. Nevienam no 10 analizētajiem attālinātā darba centriem Dānijā, Apvienotajā Karalistē, Francijā, Itālijā, Slovēnijā, Igaunijā, Spānijā, Nīderlandē un Ungārijā nedarbojās bez valsts finansējuma. Faktiski valsts līdzekļi veido lielāko daļu no attālinātā darba centru budžeta, lai gan ieņēmumiem no telpu iznomāšanas arī ir būtiska nozīme. Privātās investīcijas tika piesaistītas tikai vienā gadījumā, nodrošinot aprīkojumu un infrastruktūru.

Eiropā ir daudzi attālinātā darba centru labo prakšu piemēri, kas ļauj izvērtēt to darbību un ietekmi uz vietējām pašvaldībām. Apvienotajā Karalistē tika realizēta iecere piesaistīt un attīstīt augstākas pievienotās vērtības darbavietas pilsētās, kur ir salīdzinoši zemas algas. Bervikā vienu no pamestām ēkām pilsētas centrā pārveidoja par attālinātā darba centru ar 31 darba vietu, ātru platjoslas internetu un augstas kvalitātes vidi uzņēmējdarbībai. Papildus tika piedāvāts ekskluzīvs uzņēmējdarbības atbalsts un konsultanta pakalpojumi mazajiem un vidējiem uzņēmumiem (MVU). Papildus telpām, kuras aizņem MVU, centrā ir pieejamas arī augstas kvalitātes konferenču telpas, neformālās tikšanās vietas un ātrgaitas internets apmeklētājiem. Mazie un vidējie uzņēmumi Bervikas attālinātā darba centrā var saņemt pakalpojumus ātrāk nekā citās pilsētas teritorijās ar līdzīgām izmaksām. Centrs ir sasniedzis augstu noslogojuma līmeni, kas pārsniedz 80 %. Mazie un vidējie uzņēmumi augstas kvalitātes telpās un pārceļoties uz citām telpām pilsētā, attālinātā darba centra attīstība tiek vērtēta kā veiksmīga, daļēji pateicoties centrā esošajam IKT piedāvājumam. Vairāk nekā puse MVU apkalpo tirgus un klientus ārpus Nortamberlendā un Skotijas robežām. Šī centra galvenie klienti ir kvalificēti darbinieki, dažādu jomu pārstāvji, piemēram, personīgo finanšu konsultanti, grāmatveži, mājaslapu dizaineri, biznesa un mārketinga pakalpojumu sniedzēji, aptauju veicēji, tehniskie konsultanti

pārtikas rūpniecībā, auto nomas brokeri, degvielas karšu pakalpojumu nodrošinātāji, sociālie uzņēmēji, interneta meklēšanas pakalpojumu optimizētāji (Micropol, 2013).

Vēl viens piemērs ir “De Drentse Zaak” (DDZ) – attālinātā darba centrs, kas tika izveidots 2011. gadā Asenā Nīderlandē. Uzņēmēji var izvēlēties, vai strādāt lielākā telpā kopā ar citiem uzņēmējiem vai nelielos birojos. DDZ ir pieejama atpūtas telpa un kafija, pārtikas vitrīnas, lieli galdi ar avīzēm un citiem materiāliem lasīšanai. Tajā ir arī bārs, kur var organizēt neformālākas uzņēmēju tikšanās, lai nodibinātu sociālos kontaktus. DDZ sniedz bezdarbniekiem iespēju būt vietējā sabiedrībā; tā ir vieta, kurp doties strādāt. Ir pierādīts, ka šī centra klienti, dibinot savus uzņēmumus, mācās cits no cita pieredzes, kā arī centrs sniedz tiem atbalstu, ja nepieciešams. Attālinātā darba centram ir pozitīva sociālā ietekme, palielinot uzņēmēju skaitu, kā arī samazinot bezdarbnieku skaitu vietējā teritorijā. Uzņēmējiem no DDZ ir augstāks panākumu līmenis nekā citiem. Viens no trim uzņēmējiem pēc diviem gadiem joprojām nodarbojas ar uzņēmējdarbību. Attālinātā darba centrs atrodas senā, skaistā ēkā pilsētas centrā, kas ir labs veids, kā revitalizēt senu ēku vietējā teritorijā (Micropol, 2013).

Ne mazāk nozīmīgs ir Ungārijas piemērs. 2011. gadā trīs pilnībā aprīkotas teledarba ēkas ar kopējo jaudu 70 darbstacijas tika atvērtas nelielās pilsētiņās netālu no Budapeštas, lai veicinātu netipisku darba formu attīstīšanu lauku apvidos. Viens no veiksmīgākajiem attālinātā darba centriem atrodas Naġkērešā, kas ir lauku pilsēta Ungārijas centrālajā reģionā. Naġkērešu, līdzīgi daudzām citām lauku pilsētām, ir stipri skārusi tāda problēma kā jauniešu bezdarbs, kas ir visredzamākās ekonomiskās krīzes sekas. Naġkērešā “Teledarba Māja” tika atvērta 2011. gada decembrī, un tā bija pirmais ungāru liela mēroga publiskās un privātās partnerības (PPP) projekts. To kopīgi finansēja Eiropas Reģionālās attīstības fonds un Ungārijas *Microsoft Unlimited Potential Community Technology Skills* programma. “Teledarba Māja” piedāvā četras biroja telpas, divas kopienu telpas un 15 pilnībā aprīkotas darba stacijas (ar ātrgaitas interneta pieslēgumu, telefonu, modernu IKT infrastruktūru). Viens no redzamākajiem šī centra darbības ieguvumiem ir urbanizācijas procesa samazināšanās, jo vietējie iedzīvotāji vairs neveicina depopulāciju apgabalā. Otrkārt, parādās jaunas darba iespējas pilsētā, kas savukārt veicina vietējo iedzīvotāju vēlmi uzlabot savas prasmes un iemaņas, lai tie atbilstu uzņēmumu vajadzībām (Micropol, 2013).

4.2. Politikas rekomendācijas

Projekta *“Micropol – attālinātā darba centri ārpus lielpilsētām”* laikā tika izstrādātas politikas rekomendācijas, lai veicinātu attālinātā darba centru izveidi lauku apvidos ilgtspējīgas attīstības nodrošināšanai.

Tika ierosināti 10 galvenie ieteikumi, lai izveidotu ekonomiski ilgtspējīgus attālinātā darba centrus lauku teritorijās.

Atbalsta veicināšana IKT infrastruktūras izveidei un/vai uzlabošanai lauku apvidos. Piekļuve līdzvērtīgas kvalitātes un cenas platjoslas internetam visās Eiropas teritorijās nav vienlīdzīga, tāpēc politikas veidotājiem būtu jāpieņem un jāuzlabo tiesiskais regulējums, lai veicinātu plašāku un stingrāku atbalstu attiecībā uz IKT infrastruktūras izveidi un uzlabošanu.

Tādu iniciatīvu veicināšana un atbalstīšana, kuras vērstas gan uz MVU vadītāju un darbinieku, gan uz valsts ierēdņu apmācību un kapacitātes stiprināšanu, gan arī uz iedzīvotāju digitālo prasmju palielināšanu. Lielākai daļai uzņēmumu operatīvo darbinieku, kā arī privātpersonām nav atbilstošas tehniskās izglītības un zināšanu, lai uzstādītu, nodrošinātu, pārvaldītu IKT iekārtas un instrumentus. Reģionālās un vietējās politikas veidotājiem vajadzētu veicināt un atbalstīt iniciatīvas, kas vērstas uz mērķtiecīgu MVU vadītāju un darbinieku un valsts ierēdņu apmācību un kapacitātes stiprināšanu, kā arī paaugstināt to spējas pētniecības un tehnoloģiju attīstības jomā. Reģionālās un vietējās politikas veidotājiem vajadzētu arī veicināt un atbalstīt iniciatīvas, kuru mērķis ir palielināt IKT lietošanas prasmes iedzīvotāju vidū, īpašu uzmanību pievēršot sociāli nelabvēlīgām grupām (mātēm, lauksaimniekiem, vecāka gadagājuma cilvēkiem un cilvēkiem ar īpašām vajadzībām).

Sadarbības veicināšana starp politikas veidotājiem un populārākajiem IKT uzņēmumiem par programmatūras un aparatūras ziedošanu un iedzīvotāju prasmju uzlabošanu, kā mērķis ir attīstīt IKT infrastruktūru un sekmēt apmācības un citus pasākumus, kas paredzēti, lai samazinātu plaisu starp pilsētām un lauku teritorijām digitālās attīstības ziņā. Lielākā daļa lauku iedzīvotāju dzīvo nomaļos rajonos, bez piekļuves internetam, un viņi nespēj izsekot mūsdienu informācijas un komunikācijas tehnoloģiju attīstības tempam. Reģionālās un vietējās politikas veidotājiem vajadzētu veicināt un atbalstīt starpnozaru nolīgumus starp reģionālajām un vietējām pašvaldībām un IKT uzņēmumiem par programmatūras un aparatūras ziedošanu un apmācību organizēšanu, lai atvieglotu moderno tehnoloģiju izmantošanas prasmi un kompetenču apguvi lauku apvidos.

Sadarbības veicināšana starp lauku rajoniem arī pārrobežu sadarbības veidā, lai veiksmīgāk piesaistītu un ieguldītu finanšu līdzekļus. Lauku teritorijās visā Eiropā ir ievērojams cilvēkresursu potenciāls, uzņēmumiem ir iespējams piesaistīt gudrus darbiniekus, un lauku teritorijas var kļūt par zināšanu centriem. Politikas veidotājiem valsts līmenī, plānojot valsts programmas, jāņem vērā pieejamo finanšu līdzekļu, galvenokārt ES struktūrfondu un Kohēzijas fonda, ieguldīšanas iespējas attālinātā darba attīstībā, lai paātrinātu nepieciešamās infrastruktūras izveidi (*hard elements*) un darba kultūras (*soft elements*) maiņu.

Pamestu vai neizmantotu ēku atjaunināšanas veicināšana, kas perspektīvā sekmētu attālinātā darba formas izmantošanu lauku apvidos. Lauku kopienas cieš no infrastruktūras un finanšu līdzekļu trūkuma. Valstu, reģionālās un vietējās politikas veidotājiem būtu jāveic pasākumi, lai atgūtu un atjaunotu pamestās ēkas, kurās varētu izvietoties attālinātā darba centri, tādējādi sekmējot attālinātā darba izmantošanu lauku apvidos.

Jaunu IT uzņēmumu un klasteru izveidošanas sekmēšana lauku apvidos, izmantojot attālinātā darba centru un biznesa inkubatoru pakalpojumus. Nacionālās un reģionālās politikas veidotājiem būtu jāveicina jaunu IT uzņēmumu un klasteru izveide ārpus metropoļu teritorijām, lai sasniegtu vispārējo nodarbinātības mērķi, kas definēts ES stratēģijā "Europe 2020".

Publiskā un privātā sektora partnerības (PPP) veicināšana, kas savukārt veicinātu ilgtspējīgu, uz zināšanām un tehnoloģijām balstītu nodarbinātību lauku apvidos, lai pavērtu ceļu lauku teritoriju pārveidei par ilgtspējīgas izaugsmes centriem. Eiropas valstīs arvien vairāk tiek pieprasītas jaunas, labākas un augstas pievienotās vērtības investīcijas vietējos aktīvos, bet privātā sektora iesaistīšanās joprojām ir ierobežota un nepietiekama.

Koordinācijas starp valstu tiesību aktiem uzlabošana, lai veicinātu kopīga likumdošanas ietvara izstrādi publiskajai un privātajai partnerībai, kura mērķis būtu panākt vienotu un efektīvu projektu īstenošanu un nodrošināt lielākus ieguvumus visiem. Kopēju PPP nosacījumu trūkums Eiropas līmenī rada atšķirīgus nosacījumus iesaistītajām pusēm, kā arī veicina projektu neefektivitāti. Eiropas iestādēm būtu jāizrāda lielāka iniciatīva kopīgas likumdošanas ietvara izstrādē, lai nodrošinātu vienotu un efektīvu projektu īstenošanu un lai sasniegtu visaugstāko labumu iesaistītajiem uzņēmumiem, kā arī Eiropas vietējām kopienām.

Lauku teritorijām iespējams gūt labumu, cieši sadarbojoties un apspriežoties ar iedzīvotājiem par vietējās teritorijas

attīstību. Visā Eiropā pastāv spēcīga politiskā griba, lai uzlabotu attīstību un dzīves kvalitāti lauku apvidos. To var veicināt spēcīga sadarbība starp dažādām teritorijām, departamentiem un dažādu profesiju pārstāvjiem, lai integrētu teritoriju attīstības plānos dažādus aspektus un akcentētu atšķirīgas stiprās puses. Vietējās pašvaldības tiek aicinātas apzināties un atbalstīt pilsoniskās iniciatīvas, kas potenciāli var sekmēt teritoriju izaugsmi.

Iesaistot jauniešus no agrīna vecuma vietējās kopienas dzīvē, var sekmēt to palikšanu dzīvot šajā teritorijā vai veicināt viņu vēlmi atgriezties dzimtajā vietā. Jaunieši, kuri dzīvo mazākos ciematos un lauku apvidos, bieži tiek uztverti kā cilvēku grupa, kas dosies prom, jo daudzi no viņiem izvēlas pārcelties uz dzīvi pilsētās, lai saņemtu vai nu labāku izglītību, vai labāk atalgotu darbu. Lai radītu un uzturētu kopienas vērtības, ir svarīgi, lai jaunieši tiktu uztverti kā resurss, kas gatavs iesaistīties vietējās teritorijas attīstībā. Vietējie attālinātā darba centri ir arī vieta, kur jaunieši var parādīt savas radošās spējas (Barasci, Moran, Nesgaard, Perfetti, & Holm, 2014).

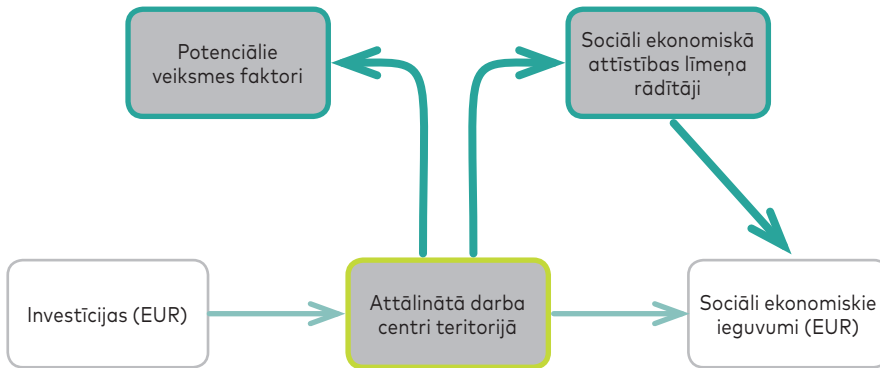
Šie ieteikumi ir jauna pieeja, lai uzlabotu darbavietu radīšanu laukos un lauku ekosistēmas dzīvotspēju.

4.3. Attālinātā darba centru sociāli ekonomiskā atdeve

“Micropol” projekta laikā bija jāizstrādā kvantitatīvās analīzes metode, lai varētu novērtēt attālinātā darba centru sociālekonomisko atdevi Eiropā. Mērķis bija izvērtēt sociāli ekonomisko atdevi no ieguldījumiem attālinātā darba centros. Atdeves novērtēšanas metode ir redzama 4.2. attēlā. Savukārt attālinātā darba centru sociāli ekonomiskā atdeve no investīcijām (SEROI) tiek rēķināta pēc 4.1. formulas:

$$SEROI_x = \frac{\text{Sociāli ekonomiskais ieguvums (EUR)}}{\text{Investīcijas (EUR)}}. \quad (4.1.)$$

Kā redzams 4.2. attēlā, noteiktu attālinātā darba centru raksturo vairākas pazīmes – potenciālie veiksmes faktori. Tie var būt sniegto pakalpojumu dažādība, īpašumtiesību veids, finanšu un uzņēmējdarbības modeļi, klientu veidi, atrašanās vieta, kā arī citi faktori, kas raksturīgi teritorijai, kurā attālinātā darba centrs atrodas. Atkarībā no minētajiem potenciālajiem veiksmes faktoriem konkrēts finanšu līdzekļu ieguldījums attālinātā darba centrā radīs vairākus sociāli ekonomiskos ieguvumus. Šos faktoros var kvantitatīvi izmērīt, izmantojot dažādus rādītājus un, iespējams, apkopojot tos vienā vai vairākos indeksos. Tomēr var rasties problēmas noteikt dažus no rādītājiem naudas izteiksmē, un tādā gadījumā indeksu izstrāde varētu būt optimālais risinājums.



4.2. att. Attālinātā darba centru sociāli ekonomisko ieguvumu novērtēšanas metodika (Forzati, 2014).

Secinājumi

Pētījuma gaitā statistikas datu apkopošana un analīze nebija optimālākais risinājums, jo ir ierobežots skaits attālinātā darba centru ar salīdzinoši nesenu darba pieredzi, tāpēc tika izmantota pieeja, kas katrā pētījuma posmā identificē un analizē ierobežotu skaitu attālinātā darba centru un dati tiek vākti, izmantojot datubāzes, intervijas ar lietotājiem (uzņēmumiem un darbiniekiem), centru vadītājiem, personām, kas attīstījušas, uzsākušas un realizējušas attālinātā darba centru izveides projektus, vietējiem politiķiem, privātpersonām.

Tika pētīti un analizēti dati par četriem attālinātā darba centriem Francijā, Lielbritānijā, Dānijā un Nīderlandē. Iegūtie dati parāda šādu sociāli ekonomisko atdevi:

- no jauna dibināto uzņēmumu skaits – 5 (3–6);
- nodarbināto iedzīvotāju skaits – 10 (8 līdz 12);
- iedzīvotāju skaita pieaugums – divas personas uz vienu darbinieku;
- vietējā iekšzemes kopprodukta (IKP) pieaugums gadā – 0,7 miljoni eiro (0,5 līdz 1,3);
- investīcijas gadā – 0,1 miljons eiro (no 0,07 līdz 0,14).

Aprēķinātie dati liecina, ka attālinātā darba centra esamībai reģionā ir pozitīva ietekme uz reģiona sociāli ekonomisko attīstību. Palielinās konkrētā teritorijā strādājošo skaits, parādās jauni uzņēmumi, palielinās iedzīvotāju skaits un IKP.

Eiropas pieredze liecina, ka digitālās ekonomikas pieaugums rada jaunus risinājumus mazāk apdzīvoto reģionu attīstībai. Attālinātajam darbam ir potenciāls kļūt aizvien populārākam 21. gadsimtā, un tas var kalpot arī kā instruments reģionu attīstībai, saistot lauku rajonus ar

zināšanu ekonomiku lielajās pilsētās, tādējādi saglabājot vai piesaistot augsti kvalificētus darbiniekus, kas dzīvo lauku apvidos.

Jaunu IT uzņēmumu un klasteru izveide ārpus lielpilsētu teritorijām varētu sekmēt ES stratēģijas “Europe 2020” prioritāšu sasniegšanu, veicinot gudru (palielinot uzņēmumu konkurētspēju), ilgtspējīgu (veicinot nodarbinātību un vēlmi dzīvot lauku teritorijās) un iekļaujošu (samazinot atšķirības starp pilsētām un laukiem) izaugsmi.

Tāpēc politikas veidotājiem būtu jāapsver iespēja piešķirt līdzekļus, tostarp Eiropas struktūrfondu un investīciju fondu līdzekļus, infrastruktūras izveidei un darba kultūras maiņai, lai veicinātu attālinātā darba iespējas mazāk apdzīvotos reģionos, tostarp mazajās un vidējās pilsētās. Projekta “*Micropol* – attālinātā darba centri ārpus lielpilsētām” gaitā tika pētīti vairāki labās prakses piemēri Eiropā un ierosināti politikas ieteikumi, lai uzlabotu lauku attīstības politiku un programmas.

Turpmākajos pētījumos iespējams turpināt iesāktās tēmas izpēti un analīzi, uzmanību koncentrējot uz attālināto darbu kā iespēju pārvarēt tādus izaicinājumus kā sabiedrības novecošanās, lauku iedzīvotāju skaita samazināšanās un uz vietu balstīta attīstība (lokālizācija).

Autori pateicas Eiropas Reģionālā attīstības fonda “INTERREG IVC” programmas projektam “*Micropol* – Smart Work Centres in Non-Metropolitan Areas” (No. 1097R4, 2012–2014) par iespēju attīstīt rakstu latviešu valodā.

Izmantotās literatūras un avotu saraksts

- Adamsone, L., Baltina, I., Judrupa, I., Senfelde, M., & Vitola, A. (2013). Overview on the Smart Work Centres in Europe. Riga Technical University, Institute of National and Regional Economy. <http://www.micropol-interreg.eu/Discover-the-publications>
- Bailey, D. E., & Kurland, N. B. (2002). A review of telework research: findings, new directions, and lessons for the study of modern work. *Journal of Organizational Behaviour*, 23, 383–400. <https://doi.org/10.1002/job.144>
- Baracsi, M., Moran, J., Nesgaard, I., Perfetti, A., & Holm, J. R. (2014). Policy Recommendations. <http://www.micropol-interreg.eu/>
- Boorsma, B., & Allwood, N. (2008). Connected and Sustainable Work. Cisco Internet Business Solutions Group (IBSG). Connected Urban Development Global Conference 2008 – Amsterdam. https://www.cisco.com/c/dam/en_us/about/ac79/docs/wp/ctd/connected_work.pdf
- Boorsma, B., & Mitchell, S. (2011). Work-Life Innovation Smart Work – A Paradigm Shift Transforming How, Where, and When Work Gets Done. Cisco Internet Business Solutions Group (IBSG). https://www.cisco.com/c/dam/en_us/about/ac79/docs/ps/Work-Life_Innovation_Smart_Work.pdf

- Brette, O., & Moriset, B. (2009). Bringing Down Territorial Inequalities in the Digital Economy: An Evolutionary Institutional Approach. *Journal of Economic Issues*, 43(2), 495–502. <https://doi.org/10.2753/JEI0021-3624430223>
- Connected urban development. (2012). Connected and sustainable work: Smart work centre overview. http://www.connectedurbandevelopment.org/connected_and_sustainable_work/smart_work_center/
- EURACTIV (2008). Tele-work growth 'too slow', says OECD. <http://www.euractiv.com/infosociety/tele-work-growth-slow-oecd/article-172522>
- Forzati, M. (2014). Analysis and assessment of SWC good practice across Europe – the social and economic return on investment. MICROPOL, Report. <http://www.micropol-interreg.eu/download.php?file=IMG/...SROI...2014-2...>
- Gratton, L. (2011). The Shift. The future of work is already here. HarperCollins Publishers Ltd. ISBN 978-0-00-742793-2.
- Grimes, S. (2000). Rural areas in the information society: diminishing distance or increasing learning capacity? *Journal of Rural Studies*, 16(1), 13–21. [https://doi.org/10.1016/S0743-0167\(99\)00027-3](https://doi.org/10.1016/S0743-0167(99)00027-3)
- Lister, K. (2012). The Who, What, Where, and Why Not of Telecommuting. <http://www.workshifting.com/2011/06/the-who-what-where-and-why-not-of-telecommuting.html>
- Micropol (2013). Smart Work Best Practice. <http://micropol-interreg.eu/-Smart-Work-Best-Practice->
- Micropol (2014). SWC Matrix. <http://www.micropol-interreg.eu/>
- Nilles, J. M. (1975). Telecommunications and organizational decentralization. *IEEE Transactions On Communications*, 3, 1142–1147. <https://jala.com/Tel-comm%20and%20Org%20Decentralization.pdf>
- Nilles, J. M. (1994). Making Telecommuting Happen: A Guide for Telemanagers and Telecommuters. Van Nostrand Reinhold: New York. ISBN: 0442018576.
- Olson, M. H., & Primps, S. B. (1984). Working at home with computers: work and non-work issues. *Journal of Social Issues*, 40, 90–112. <https://doi.org/10.1111/j.1540-4560.1984.tb00194.x>
- Pyoria, P. (2003). Knowledge work in distributed environments: issues and illusions. *New Technology, Work and Employment*, 18(3), 166–180. <https://doi.org/10.1111/1468-005X.00119>
- Rissanen, T. (2012). Flexiwork, Europe and Finland. Opportunities offered by Virtual Organisations, New Working Methods and Work Spaces. http://www.flexiwork.fi/Flex-seminar_06-03_2012_Flexiwork_and_Proxi_Offices_in_Europe.pdf
- Welz, C., & Wolf, F. (2010). Telework in the European Union. Eurofound, Report. <https://www.eurofound.europa.eu/publications/report/2010/telework-in-the-european-union>
- WorldatWork (2011). Telework 2011. A World at Work Special Report. WorldatWork, Washington. <https://www.worldatwork.org/docs/linked/content/research/html/research-home.html>

LATVIJAS REĢIONU ATŠĶIRĪBAS STRUKTŪRIZMAIŅU IETEKMĒ

ALEKSANDRA MIHŅENOKA, MAIJA ŠENFELDE

<https://doi.org/10.7250/9789934222313.05>

levads

Katra valsts tiecas pēc augstākas ekonomiskās izaugsmes un savu iedzīvotāju labklājības, kur neatņemama daļa ir visu valsts reģionu sabalansēta attīstība. Tomēr mērķa sasniegšanas ceļā katra valsts sastopas ar virkni šķēršļu, saistītu ar dažāda veida nevienlīdzības izpausmēm.

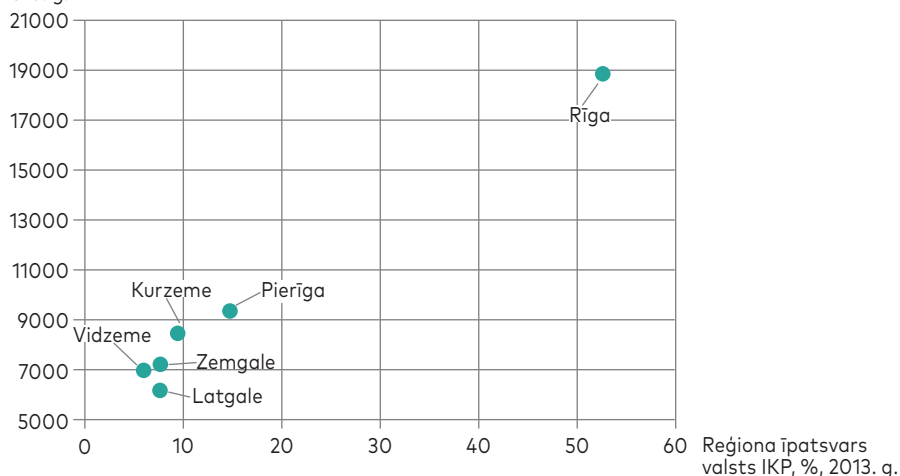
Jau divdesmit sešus gadus Latvija ir neatkarīga valsts un trīspadsmit gadus ir dalībvalsts Eiropas Savienībā. Šajā posmā Latvija ir izturējusi ievērojamas pārmaiņas savas attīstības un izaugsmes ceļā. Pirmā desmitgade pēc valsts neatkarības atgūšanas iezīmējās Latvijas vēsturē ar daudzpusīgām ekonomiskām, sociālām un politiskām pārmaiņām ceļā uz ilgtspējīgu izaugsmi un tautas labklājības celšanu. Notikušās pārmaiņas tāpat arī ir ietekmējušas valsts administratīvi teritoriālo iedalījumu. Mūsdienās atbilstoši Eiropas Parlamenta un Padomes 2003. gada 26. maija Regulai (EK) Nr. 1059/2003 par kopējas statistiski teritoriālo vienību klasifikācijas (*NUTS*) izveidi Latvijas administratīvi teritoriālais iedalījums balstās uz sešiem statistikas reģioniem: Rīga, Pierīga, Vidzeme, Kurzeme, Zemgale un Latgale. Savukārt atbilstoši Ministru kabineta noteikumiem Nr. 391 "Noteikumi par plānošanas reģionu teritorijām" (2009), četri Latvijas statistikas reģioni – Kurzeme, Zemgale, Vidzeme un Latgale – sakrīt ar Latvijas plānošanas reģioniem, bet Rīgas un Pierīgas statistikas reģioni veido Rīgas plānošanas reģionu.

Mūsdienās Latvija un tās reģioni joprojām saskaras ar vairākām problēmām, kas kavē ekonomisko attīstību Latvijā, un viens no tādiem faktoriem ir augstā reģionālā diferenciācija starp Rīgas statistisko reģionu un citiem valsts reģioniem (sk. 5.1. att.).

Sakarā ar reģionālajām nevienlīdzībām gan valsts ietvaros, gan valstu starpā Višleids un Juils (Wishlade, & Yuill, 1997) nodala un daudzi citi autori (Tvdron, & Skogan, 2011; Kutscherauer et al., 2010) papildina un pielieto trīs veidu teritoriālās atšķirības – fiziskās, ekonomiskās un sociālās. Tomēr stingras raksturojošo faktoru piederības pie konkrētā atšķirības veida nav definētas. Saskaņā ar Višleidu un Juilsu (Wishlade, & Yuill, 1997) faktori, kas raksturo trīs iepriekš minētos atšķirību veidus, ir šādi:

- teritoriālās jeb fiziskās atšķirības tiek pielietotas, lai novērtētu konkrētas teritorijas dabisko vidi, tās priekšrocības un trūkumus. Šie indikatori galvenokārt ir vērsti uz to, lai novērtētu klimata un vides apstākļus, attīstības līmeņus un infrastruktūras pieejamību, iedzīvotāju blīvumu un to skaita izmaiņas;
- ekonomiskās atšķirības apsver reģiona ekonomisko potenciālu un tā iespējas sekmēt nodarbinātības pieaugumu, ņemot vērā arī ekonomikas strukturālo komponenti. Plaši pielietojams un tradicionāls rādītājs minētajām vajadzībām ir iekšzemes kopprodukts (IKP) uz vienu iedzīvotāju. Turklāt reģiona ekonomiskās situācijas novērtēšana ietver arī nodokļu ieņēmumu, transporta un demogrāfisko tendenču analīzi;
- sociālās atšķirības attiecas uz ienākuma līmeni un dzīves standartiem, ar augstu interesi par nodarbinātības rādītājiem, piemēram, bezdarba līmenis un tā struktūra, nodarbināto sadalījums starp tautsaimniecības nozarēm u. c.

IKP uz vienu iedzīvotāju, eiro, 2013. g.



5.1. att. IKP uz vienu iedzīvotāju un īpatsvars valsts IKP sadalījumā pa Latvijas statistikas reģioniem [autoru izstrādāts pēc Centrālās statistikas pārvaldes datiem (2016e)].

Mūsu intereses loks ietver sociālās un ekonomiskās tautsaimniecības problēmas, it īpaši sociāli ekonomisko atšķirību izpēte. Turklāt, piemēram, daži autori (Kutscherauer et al., 2010) arī nodala un lieto trīs veidu reģionālās atšķirības un lielākoties balstās uz iepriekš minēto faktoru sadalījumu, bet pie ekonomiskajiem indikatoriem papildus minētajiem faktoriem pieskaita arī darbaspēka analīzi. Savukārt Eiropas Savienībā visbiežāk lietotie faktori attiecībā uz ekonomisko atšķirību novērtējumu ir IKP uz vienu iedzīvotāju un rīcībā esošā ienākuma analīze, bet attiecībā uz sociālo atšķirību novērtējumu – bezdarba un nodarbinātības līmeņi un terciārās izglītības rādītāji (Poledníková, & Lelková, 2012). Attiecīgi ienākuma un nodarbinātības rādītāji ietekmē kā sociālās atšķirības valsts ietvaros, tā arī ekonomiskās, proti, iedzīvotāju labklājība ir atkarīga no viņu nodarbinātības statusa un ienākuma līmeņa. Tātad nodarbinātības un ienākuma analīze palīdzēs novērtēt un saprast reģionu ekonomiskās un sociālās atšķirības. Jo augstāks ir nodarbinātības līmenis un jo vairāk iedzīvotāju saņem augstāku atalgojumu, jo augstāks ir nācīgas dzīves līmenis un labākas izredzes ekonomikas izaugsmei. Ņemot vērā, ka darba samaksa veido lielāko daļu no darbaspēka ienākumiem, attiecīgi arī no rīcībā esošā ienākuma, tās analīze Latvijā un reģionos, no vienas puses, palīdzēs atklāt un raksturot šīs atšķirības; no otras puses, mūsdienās ekonomisti pauž raizes par tautsaimniecības struktūru, kas arī ietekmē valsts attīstības potenciālu. Kā atzīmē Nobela prēmijas laureāts Džozefs Stiglits (Stiglitz, 2011), tautsaimniecības strukturālajai transformācijai ir ievērojama ietekme uz ilgtspējīgas ekonomiskās attīstības stratēģijas izveidi.

Lai gūtu dziļāku izpratni par procesiem valstī, rodas nepieciešamība pēc detalizētākas tautsaimniecības struktūras attiecībā uz procesu analīzi lielajos tautsaimniecības sektoros un to ietekmi uz valsts ekonomiku. Tautsaimniecības struktūra un tās izmaiņas ir atspoguļotas ne tikai ar IKP (vai kopējās pievienotās vērtības) struktūru, bet arī izmantojot nodarbināto struktūru, t. i., sadalījumu starp tautsaimniecības sektoriem. Tādējādi Latvijas ekonomikas pārejas periods kopš neatkarības atgūšanas tiek raksturots ar plašām izmaiņām arī tautsaimniecības struktūrā, kas izpaužas gan pievienotās vērtības ziņā, gan darbaspēka sadalījumā (Havlik, 2005; Šipilova, 2012), lai līdzinātos vairāk attīstīto valstu ekonomikai, reducējot primārā un sekundārā sektora īpatsvaru un paaugstinot terciārā sektora īpatsvaru.

Sektoru un nozaru struktūra tautsaimniecībā pievienotās vērtības un nodarbinātības kontekstā ir vēl viens faktors, kas ietekmē reģionālās atšķirības un veicina tās (Šipilova, 2013; Šipilova, & Baldi, 2013). Pēc O'Leary un Vebera secinājumiem (O'Leary, & Webber, 2015), darbaspēka sadalei starp tautsaimniecības sektoriem un to pārdalei sektoru ietvaros ir pozitīva ietekme uz produktivitātes pieaugumu kā nacionālajā, tā arī

reģionālajā līmenī. Produktivitātes pieaugums arī paredz darbaspēka ienākuma pieaugumu. Taču tiek atzīmēts, ka strukturālās pārmaiņas bagātākajos reģionos sekmēs diverģenci, savukārt strukturālās izmaiņas, īstenotas nabadzīgākajos reģionos, kas atpaliek no vidējiem izaugsmes tempiem, var stimulēt konverģenci vidējam līmenim (O'Leary, & Webber, 2015).

Tēma par reģionu un/vai valstu ekonomisko specializāciju ne tikai guva izplatību ārvalstu pētījumos (Riet et al., 2004), bet tā arī kļuva svarīga Latvijai (Špilova, & Baldi, 2013), mainoties nacionālās ekonomikas struktūrai pēc neatkarības atjaunošanas un laikā, kad notika pāreja uz tirgus ekonomiku. Jāpiebilst, ka arī reģionālā specializācija un sektorālā koncentrācija var ietekmēt reģionālās atšķirības.

Tādējādi šis raksts fokusējas uz nodarbinātības struktūras sociāli ekonomiskajām sekām, kas rezultējas ienākuma atšķirībās Latvijas statistiskajos reģionos. Kā jau tika minēts iepriekš, lai veiktu ienākuma analīzi, autori izmanto datus par darba samaksu (mēneša vidējā reālā darba samaksa) sadalījumā pa saimnieciskās darbības veidiem. Pētījuma **mērķis** ir novērtēt, vai esošā nodarbinātības struktūra Latvijas reģionos veicina vai ierobežo iedzīvotāju labklājības līmeni un tāpēc ietekmē reģionālās atšķirības valstī. Mērķa sasniegšanai ir izvirzīti šādi darba uzdevumi:

- noteikt, kāds saimnieciskās darbības veids(-i) raksturo reģiona specializāciju nodarbinātības struktūras kontekstā;
- pielietojot darba samaksas dekompozīcijas metodes, analizēt darbaspēka struktūras pārmaiņas ietekmi uz atalgojuma izmaiņām Latvijas reģionos;
- salīdzināt darba samaksas līmeni tautsaimniecības nozarēs ar reģiona vidējo atalgojuma līmeni un vidējo darba samaksas līmeni konkrētajā nozarē valstī, ņemot vērā darbaspēka īpatsvaru;
- konstatēt, vai atklātās priekšrocības reģionu specializācijā, pastāvošā tautsaimniecības struktūra un tās izmaiņas sekmē vai kavē reģiona attīstību.

5.1. Dati un metodes

Lai veiktu pētījumu, autore izmantoja statistikas datus par nodarbināto skaitu un mēneša vidējo darba samaksu ekonomikas sektoros atbilstoši Saimniecisko darbību statistiskajai klasifikācijai *NACE 2. red.* no Latvijas Centrālās statistikas pārvaldes datubāzēm.

Nacionālās, kā arī reģionālās ekonomikas struktūra tiek iedalīta desmit saimniecisko darbību grupās: (A) lauksaimniecība, mežsaimniecība un zivsaimniecība; (B–E) ieguves rūpniecība un karjeru izstrāde,

apstrādes rūpniecība, enerģētika, ūdens apgāde; (F) būvniecība; (G, I) tirdzniecība, izmitināšana un ēdināšanas pakalpojumi; (H, J) transports un uzglabāšana, informācijas un komunikāciju pakalpojumi; (K–N) finanšu, apdrošināšanas, profesionālie un administratīvie pakalpojumi; (O) valsts pārvalde un aizsardzība, obligātā sociālā apdrošināšana; (P) izglītība; (Q) veselība un sociālā aprūpe; (R–U) citi pakalpojumi (turpmāk darbā autores izmanto minēto saimniecisko darbību grupējumu saīsinājumus). Turklāt dati tika iegūti par sešiem Latvijas statistikas reģioniem – Rīgu, Pierīgu, Vidzemi, Kurzemi, Zemgali un Latgali.

Pētījuma periods aptver laika posmu no 2008. gada līdz 2015. gadam, lielākoties veicot 2008. gada salīdzinājumu ar 2015. gadu. Perioda izvēle balstās uz pieņēmumu, ka 2008. gads bija pēdējais gads Latvijas ekonomikā pirms lejupslīdes, bet 2015. gada dati nodrošina pēdējos pieejamos datus izvirzītā mērķa un uzdevumu sasniegšanai.

Nemot vērā, ka dati par nodarbināto skaitu statistiskajos reģionos ir apkopoti desmit saimniecisko darbību grupās, autores veica arī mēneša vidējās darba samaksas pārrēķinu no deviņpadsmit nozarēm un desmit, pielietojot vidējā aritmētiskā metodi. Lai izslēgtu cenu līmeņa izmaiņu ietekmi, autores iepriekš aprēķināja vidējās reālās darba samaksas līmeni tautsaimniecības nozarēs, izmantojot patēriņa cenu indeksu ar references periodu 2010=100 (Centrālā statistikas pārvalde, 2016a). Saskaņā ar Latvijas Centrālo statistikas pārvaldi (2016b) mēneša vidējo bruto darba samaksu nosaka, dalot bruto jeb aprēķināto darba samaksas fondu ar vidējo darbinieku skaitu normāla darba laika vienībās, savukārt bruto darba samaksas fonda sastāvā ir iekļauta pamatalga (mēnešalga, amata alga), samaksa par nostrādāto laiku vai veikto darba apjomu, piemaksas un prēmijas, samaksa, piemaksas un kompensācija par ikgadējo un papildatvaļinājumu, darbnespējas lapu A apmaksā, kā arī valsts sociālo apdrošināšanas obligāto iemaksu, ko maksā strādājošie, un iedzīvotāju ienākuma nodokļa summas. Veicot darba samaksas analīzi, visi iepriekš uzskaitītie nosacījumi var ietekmēt rezultāta precizitāti, bet šajā darbā autores ir vairāk ieinteresētas atklāt kopējās un atšķirīgās tendences nozaru un reģionu griezumā, nekā iegūt precīzus rādītājus.

5.2. Lokalizācijas koeficients

Ar mērķi identificēt reģiona specializāciju darbaspēka sadalījuma kontekstā starp ekonomikas nozarēm (desmit saimniecisko darbību grupas), autores pielietoja lokalizācijas koeficientu (angļu val. *location quotient*; turpmāk tekstā *LQ*), kas ir līdzīgs Balassa indeksam. Mūsdienās pētnieki ļoti plaši pielieto *LQ* (Gokan, 2010; Riet et al., 2004; Šipilova, & Baldi, 2013), lai novērtētu izpētes objekta struktūru. Šī pētījuma vajadzībām šo koeficientu var noteikt šādi:

$$LQ = \frac{\left(\frac{E_j^i}{E_c^i}\right)}{\left(\frac{E_j}{E_c}\right)}, \quad (5.1.)$$

kur LQ – lokalizācijas koeficients;

E – nodarbināto skaits vai īpatsvars;

i – saimnieciskās darbības veids, nozare;

j – reģions;

c – references teritorija, tautsaimniecība/valsts.

Atbilstoši 5.1. vienādojumam LQ atklāj teritoriālās priekšrocības attiecībā pret kopējo teritoriju, valsti. Ņemot vērā pētījuma mērķi, šajā gadījumā no 5.1. vienādojuma izriet šāds paskaidrojums: LQ ir i sektoram (saimnieciskās darbības veidam, nozarei) j reģionā. Nodarbinātības rādītāju vietā citām pētījumu vajadzībām var izmantot arī datus par pievienoto vērtību vai pat par darba samaksu.

5.1. vienādojuma pirmā daļa – dalāmais – atspoguļo reģiona īpatsvaru konkrētai nozarei, t. i., reģiona darbaspēka daļu, kas ir nodarbināta i nozarē, salīdzinot ar visu tautsaimniecību c . Savukārt 5.1. vienādojuma otrā daļa – dalītājs – atspoguļo, kāda iedzīvotāju daļa ir nodarbināta šajā j reģionā no visas tautsaimniecības c iedzīvotājiem. Savukārt LQ vērtībām ir šāds skaidrojums (Gokan, 2010; Dinc, 2002):

- ja LQ ir lielāks par 1, tad j reģionam ir reģionālā salīdzinošā priekšrocība i nozarē, salīdzinot ar visu valsti c . Attiecīgi j reģiona i nozarē ir nodarbināti relatīvi vairāk cilvēku nekā tautsaimniecībā c ;
- ja LQ ir vienāds ar 1, tad j reģiona i nozarē ir nodarbināta tikpat liela darbaspēka daļa E cik visā references teritorijā c ;
- ja LQ ir mazāks par 1, tas norāda, ka nodarbinātības īpatsvars i nozares j reģionā ir mazāks par šīs i nozares nacionālo līmeni.

Saimniecisko darbību novērtējums ar LQ galvenokārt tiek izmantots, lai noteiktu tās nozares, kuras padara reģiona ekonomiku par unikālu vai kuras nav pievilcīgas darbaspēkam, kā arī lai noteiktu uz eksportu orientētās nozares un tās nozares, kuras vēl ir izaugsmes stadijā (Sayago-Gomez, & Stair, 2015). Tajā pašā laikā LQ metodes pielietošana var palīdzēt veidot nozaru koncentrācijas telpiskos modeļus noteiktā teritorijā. LQ izmaiņu analīze palīdz noskaidrot saimnieciskās darbības nozīmes izmaiņas noteiktā teritorijā (Dinc, 2002), t. i., vai konkrētā nozare samazina savu koncentrāciju un attiecīgi nozīmīgumu vai arī paaugstina to, salīdzinot ar citām valsts teritorijām. Tāpēc saimniecisko darbību veidi, kas veido reģiona vai valsts specializāciju, var sekmēt eksporta pieaugumu, kā arī paaugstināt nodarbinātību. LQ metodes pielietošana var palīdzēt gan nacionālajai valdībai, gan vietējām pašvaldībām sekmēt teritorijas ekonomisko izaugsmi un attīstību.

5.3. Darba samaksas dekompozīcija nodarbinātības struktūras izmaiņu ietekmē

Darba samaksas dekompozīcijai autores pielietoja strukturālo pārmaiņu analīzes (angļu val. *shift-share analysis*) metodi, balstoties uz Kellera (Keller, 2009) veikto pētījumu par ASV ekonomiku. Proponētā metode tika pielāgota darba samaksas novērtēšanai, ņemot vērā izmaiņas nodarbināto īpatsvarā, ar mērķi noteikt, kā mainījies vidējais darba samaksas līmenis Latvijas statistiskajos reģionos sakarā ar darbaspēka pārplūšanu starp saimnieciskās darbības nozarēm.

Pieņemot, ka darba samaksas apjoms noteiktā reģionā ir atkarīgs no trim komponentēm (Keller, 2009) – reģionālās darba samaksas, reģionālās nodarbinātības un atlikuma –, veidojas šāda sakarība:

$$\overline{w}_{t+1} - \overline{w}_t = \sum_{i=1}^i \left(\frac{E_i}{E} \right)_t \Delta \overline{w}_i + \sum_{i=1}^i \overline{w}_{it} \Delta \left(\frac{E_i}{E} \right) + \sum_{i=1}^i \Delta \overline{w}_i \Delta \left(\frac{E_i}{E} \right), \quad (5.2.)$$

kur i – saimnieciskās darbības veids, kopā 10 nozaru grupējumi (A–U);
 Δ – izmaiņas 2008.–2015. gadā;
 \overline{w} – vidējā reālā darba samaksa konkrētajā statistiskajā reģionā;
 \overline{w}_i – vidējās reālās darba samaksas līmenis i nozarē konkrētajā statistiskajā reģionā;
 E – nodarbināto skaits konkrētajā statistiskajā reģionā;
 E_i – nodarbināto skaits i nozarē konkrētajā statistiskajā reģionā;
 t – 2008. gada dati;
 $t+1$ – 2015. gada dati.

5.2. vienādojuma pirmā sastāvdaļa – reģionālā algas komponente – atspoguļo nozares vidējās reālās darba samaksas izmaiņu ietekmi uz izmaiņām reģionālajā darba samaksas līmenī. Ja šī komponente ir pozitīva, tad vidējā darba samaksa nozarē analīzes periodā palielinājās; pretējā gadījumā – samazinājās.

Otrā komponente – reģionālās nodarbinātības sastāvdaļa – rāda nodarbinātības struktūras izmaiņu ieguldījumu vidējās reģionālās darba samaksas līmeņa izmaiņās. Komponentes pozitīva zīme norāda, ka darbaspēka īpatsvars nozarē palielinājās, bet negatīva zīme norāda, ka tas samazinājās.

Savukārt trešā komponente – atlikums – aptver kopīgo efektu no nodarbinātības struktūras un vidējās darba samaksas izmaiņām, bet nav pilnībā attiecināms ne uz nodarbinātības, ne algas izmaiņu efektiem. Tāpēc šī pētījuma ietvaros tas ir maznozīmīgs.

Visu triju komponentu summa visiem saimnieciskās darbības veidiem atspoguļo izmaiņas vidējā darba samaksā konkrētajā reģionā.

5.4. Rezultāti un interpretācija

5.4.1. Reģionālā specializācija nodarbinātības kontekstā

5.1. tabula atspoguļo aprēķinātus *LQ* Latvijas statistiskajiem reģioniem par 2015. gadu (2. kolonna), koeficienta procentuālās izmaiņas no 2008. gada līdz 2015. gadam (3. kolonna) un darbaspēka īpatsvaru (4. kolonna) konkrētajā nozarē (nozaru grupā). Augstākās *LQ* vērtības ir iekrāsotas 1. un 2. kolonnā. Iegūtie rezultāti atspoguļo ne tikai specializācijas tendenci un tās izmaiņas reģionos, bet arī atklāj, ka reģioni nedarbojās vienādi. Turklāt daži saimnieciskās darbības veidi bija tipiski Latvijas tautsaimniecībai kopumā.

Saskaņā ar 5.1. tabulas rezultātiem Rīgas reģions izteikti specializējās četros saimnieciskās darbības veidos – (G, I), (H, J), (K–N) un (R–U) – attiecīgi ar *LQ* vērtībām 1,12, 1,32, 1,57 un 1,14 (2. kolonna). Tas nozīmē, ka šajās nozarēs darbaspēks reģionā attiecīgi bija 1,32, 1,57 un 1,14 reizes koncentrētāks nekā tautsaimniecībā kopumā. Rīgas reģionā (G, I), (H, J) un (K–N) nozares iesaistīja arī lielāko darbaspēka daļu, salīdzinot ar citām darbībām reģionā: attiecīgi 19,9 %, 16,4 % un 17,9 % nodarbināto. Analizētajā laika periodā Rīgas reģionā specializācija paaugstinājās (sk. 3. kolonnu) praktiski visās sfērās, izņemot (B–E) un (F), kur tā samazinājās attiecīgi par 14,2 % un 18,4 %.

Rīgas reģiona specializācija (5.1. tab.), citiem vārdiem, nodarbināto koncentrācija salīdzinājumā ar nacionālo līmeni, var būt skaidrojama ar augsto ekonomiskās aktivitātes līmeni – Rīga ir Latvijas galvaspilsēta, finanšu un sakarsmes centrs, kas veicina visas valsts izaugsmi.

Pierīgas reģions īpaši neizcēlās citu reģionu vidū jebkāda saimnieciskās darbības veida specializācijā. Tādējādi var atzīmēt, ka Pierīgas reģionam bija zemāka *LQ* dispersija, t. i., darbaspēka koncentrācija reģiona nozarēs bija diezgan līdzīga valsts tautsaimniecības struktūrai. Tomēr reģionālās nozīmes līmenī var teikt, ka Pierīgas reģions atbilstoši *LQ* vērtībām bija tuvu specializācijai šādās nozarēs: (B–E), (F) un (R–U).

Salīdzinājumā ar citiem reģioniem Vidzeme izteikti specializējās lauksaimniecībā (A), kur *LQ* vērtība bija 2,11 (t. i., darbaspēka koncentrācija bija apmēram divas reizes augstāka nekā vidēji lauksaimniecībā tautsaimniecības līmenī), un būvniecībā (F), kur specializācijas līmenis bija palielinājies par 35,1 % kopš 2008. gada. Tomēr lielākais darbaspēka īpatsvars Vidzemes reģionā bija (B–E) un (G, I) nozarēs: attiecīgi 16,8 % un 18,5 %.

Kurzemes reģionā, līdzīgi kā Vidzemē, visvairāk nodarbināto bija (B–E) un (G, I) nozarēs. Savukārt tieši (B–E) nozares ar *LQ* vērtību 1,22 atspoguļoja reģiona specializāciju nacionālajā līmenī, bet nozares (A) un (F) tika atzīmētas kā nozīmīgas šajā reģionā, salīdzinot ar citiem

5.1. tabula

Lokalizācijas koeficienti un darbaspēka īpatsvars (%) tautsaimniecības nozarēs Latvijas statistiskajos reģionos 2015. gadā

[autoru aprēķināts pēc Centrālās statistikas pārvaldes datiem (2016c)]

Nozare	LQ 2015	ΔLQ no 2008. g. (%)	Darbaspēka īpatsvars (%)
--------	---------	---------------------	--------------------------

Nozare	LQ 2015	ΔLQ no 2008. g. (%)	Darbaspēka īpatsvars (%)
--------	---------	---------------------	--------------------------

Rīgas reģions

(A)	0,09	97,0	0,7
(B-E)	0,83	-14,2	12,9
(F)	0,84	-18,4	6,8
(G, I)	1,12	-5,0	19,9
(H, J)	1,32	0,9	16,4
(K-N)	1,57	1,7	17,9
(O)	0,87	3,5	5,7
(P)	0,89	11,4	8,3
(Q)	1,00	2,6	6,2
(R-U)	1,14	10,4	5,3

Kurzemes reģions

(A)	1,48	-12,7	11,8
(B-E)	1,22	-3,8	19,0
(F)	1,12	32,9	9,0
(G, I)	0,91	32,8	16,1
(H, J)	0,97	-5,9	12,1
(K-N)	0,57	-3,3	6,6
(O)	0,89	-12,1	5,9
(P)	1,08	-4,9	10,0
(Q)	0,87	1,2	5,4
(R-U)	0,89	-7,1	4,1

Pierīgas reģions

(A)	0,96	2,7	7,6
(B-E)	1,08	14,7	16,8
(F)	1,11	5,7	8,9
(G, I)	1,04	-8,0	18,5
(H, J)	0,90	9,8	11,2
(K-N)	0,97	5,7	11,1
(O)	1,04	6,1	6,9
(P)	0,91	-10,9	8,4
(Q)	0,84	-16,9	5,2
(R-U)	1,13	-7,2	5,2

Zemgales reģions

(A)	1,72	24,1	13,7
(B-E)	1,12	16,3	17,4
(F)	1,05	-14,5	8,4
(G, I)	1,00	2,9	17,7
(H, J)	0,76	5,2	9,4
(K-N)	0,63	-15,6	7,2
(O)	1,10	0,8	7,3
(P)	1,00	-1,6	9,3
(Q)	1,03	14,7	6,4
(R-U)	0,68	-34,1	3,2

Vidzemes reģions

(A)	2,11	0,0	7,6
(B-E)	1,06	18,8	16,8
(F)	1,26	35,1	8,9
(G, I)	0,81	-15,9	18,5
(H, J)	0,62	-5,1	11,2
(K-N)	0,44	-42,9	11,1
(O)	1,10	13,9	6,9
(P)	1,15	2,4	8,4
(Q)	1,13	15,8	5,2
(R-U)	0,91	9,9	5,2

Latgales reģions

(A)	1,65	-4,8	13,1
(B-E)	1,00	-2,6	15,6
(F)	0,90	6,0	7,2
(G, I)	0,84	12,7	15,0
(H, J)	0,80	-11,2	10,0
(K-N)	0,63	24,3	7,2
(O)	1,23	-8,6	8,1
(P)	1,28	1,6	11,9
(Q)	1,25	-2,6	7,8
(R-U)	0,89	14,3	4,2

darbības veidiem. Turklāt abu pēdējo nozaru specializācijas līmenis īpaši strauji bija palielinājies tieši pārskata periodā.

Zemgales reģionam, tāpat kā Pierīgai, netika atklāta acīm redzama specializācija, taču kopš 2008. gada (A) nozares atspoguļoja strauju specializācijas līmeņa pieaugumu – par 24,1 % līdz *LQ* vērtībai 1,48 pārskata perioda beigās 2015. gadā. Zemgalē arī ir viens no augstākajiem nodarbināto skaita īpatsvaram primārajā sektorā, salīdzinot ar šo reģionu un tautsaimniecību kopumā. Attiecīgi pie šī reģiona relatīvajām priekšrocībām papildus (A) nozarēm var attiecināt arī (B–E) darbības veidus.

Savukārt Latgales reģionā lielākā daļa darbaspēka, salīdzinot ar nacionālo līmeni, bija iesaistīta (O), (P), (Q) un (A) sfērā, kas veidoja šī reģiona relatīvo specializāciju. Augsto specializācijas līmeni šajās sfērās var skaidrot ar reģiona atpalcību. No vienas puses, Latgales reģions ir vismazāk attīstītais Latvijā, ar visaugstāko bezdarba līmeni (Pārresoru koordinācijas centrs, 2012); no otras puses, Latgalē ir visstraujākais iedzīvotāju skaita samazinājums (vidēji par 2,08 % katru gadu, salīdzinot ar Latvijas vidējo ikgadējo līmeni – 1,21 %), kā arī vislielākais gados vecu cilvēku īpatsvars un vismazākais to iedzīvotāju īpatsvars, kuri ir līdz darbaspējas vecumam (Kamola et al., 2016). Šāda situācija un valdības mēģinājumi mazināt negatīvo efektu izraisīja veselības un sociālās aprūpes aktivitāšu kāpumu. Attiecībā uz izglītības sfēru – Latgales reģionā atrodas vairākas augstskolas un to filiāles, bet Daugavpilī, piemēram, ir viena no ievērojamākajām Latvijas augstskolām – Daugavpils Universitāte, kas piesaista studentus ne tikai no Latgales reģiona, bet arī no visas Latvijas, kā arī ārvalstu studentus.

Var secināt, ka Latvijas reģionu relatīvā specializācija sadalījumā pa saimnieciskās darbības veidiem bija atšķirīga, taču viena īpatnība bija raksturīga vairumam reģionu – specializācija (nacionālajā līmenī vai ar reģionālu nozīmi) ar lauksaimniecību saistītās nozarēs, izņemot Rīgu un Pierīgu. Rīgas reģions izteikti atšķīrās no pārējiem ar augstākiem lokalizācijas rādītājiem finanšu, tirdzniecības un transporta nozarēs. Jāatzīmē arī, ka šajās sfērās, īpaši tirdzniecības pakalpojumos, ir nodarbināta lielākā daļa darbaspēka. Turklāt ieguves rūpniecība un karjeru izstrāde, apstrādes rūpniecība, enerģētika un ūdens apgāde (B–E) Pierīgā, Kurzemē un Zemgalē, bet būvniecība (F) Pierīgā, Kurzemē un Vidzemē var būt atzīmētas kā specializāciju veidojošas nozares šajos reģionos un arī tipiski Latvijas tautsaimniecībai kopumā.

5.4.2. Vidējās reālās darba samaksas izmaiņu dekompozīcija un darba samaksas salīdzinājums Latvijas reģionos tautsaimniecības nozarēs

5.2. tabulas dati atspoguļo vidējās reālās darba samaksas izmaiņu dekompozīciju (metodes apraksts skatāms raksta Ievada daļā par darba samaksas dekompozīciju) sadalījumā pa saimnieciskās darbības veidiem sešos Latvijas statistiskajos reģionos.

Pirmkārt, rezultāti atspoguļo vidējās reālās darba samaksas absolūto izmaiņu aptuvenās vērtības (sk. Ievada daļā "Dati un metodes"), kas aprēķinātas reģioniem, salīdzinot 2015. gadu ar 2008. gadu. Otrkārt, šī metode atklāj, kāda nozare un cik lielā mērā sekmēja vidējās darba samaksas izmaiņas reģionā. Turklāt tā arī atspoguļo, vai šīs izmaiņas nozares darba samaksas lielumā vai reģiona vidējā samaksā notika galvenokārt darba samaksas izmaiņu (darba samaksas komponente) vai darbaspēka pārvietošanas dēļ, t. i., sakarā ar izmaiņām nodarbinātības īpatsvarā (nodarbinātības komponente).

5.2. tabulā slīprakstā ir izceltas tās nozares, kuras atbilst reģiona specializācijai (atbilstoši šī pētījuma 1.1. sadaļai). Iekrāsotas ir tās vērtības (komponentes), kuras galvenokārt noteica nozares darba algas izmaiņas (2. un/vai 3. kolonna), kā arī tās nozares, kuras vispozitīvāk un negatīvāk ietekmēja reģiona vidējās darba samaksas izmaiņas laika posmā no 2008. gada līdz 2015. gadam (5. kolonna).

Saskaņā ar 5.2. tabulas rezultātiem lielākais vidējās darba samaksas pieaugums 2015. gadā, salīdzinot ar 2008. gadu, bija vērojams Rīgas reģionā (apmēram par 82 eiro), bet mazākais – Kurzemē (apmēram par 36 eiro). Rīgas reģionā šāda salīdzinoši strauja vidējās darba samaksas izaugsme bija saistīta ar divām nozarēm – (K–N) un (H, J) –, kas pievienoja reģiona vidējai darba samaksai attiecīgi gandrīz 75 un 44 eiro. Tajā pašā laikā vidējo darba samaksu reģionā negatīvi ietekmēja galvenokārt (F) – samazinājums par 37 eiro –, kā arī (B–E) un (O), kur negatīvas izmaiņas vidējā darba samaksā attiecīgi bija 19 un 18,6 eiro apmērā. Šīs izmaiņas lielākoties bija saistītas ar lielām vai negatīvām darbaspēka struktūras izmaiņām.

Pierīgas reģionā vidējās darba samaksas pieaugumu 2015. gadā sekmēja tās pašas nozares, kuras Rīgas reģionā, un to lielā mērā ietekmēja nodarbināto īpatsvara pieaugums šajās nozarēs. Savukārt (F), (O), (P) un (G, I) bija negatīva ietekme uz vidējo darba samaksu reģionā, arī galvenokārt sakarā ar izmaiņām nodarbināto struktūrā.

Vidzemes un Zemgales reģionos (A) un (B–E) nozares izteikti sekmēja vidējās darba samaksas pieaugumu reģionā, ko lielākoties noteica pozitīvās un salīdzinoši straujās darba samaksas izmaiņas (sk. arī 5.1. att.). Šiem reģioniem arī bija raksturīgs darba samaksas samazinājums

5.2. tabula

Vidējās reālās darba samaksas izmaiņu dekompozīcija Latvijas statistiskajos reģionos sadalījumā pa saimnieciskās darbības nozarēm, eiro [autoru aprēķināts pēc Centrālās statistikas pārvaldes datiem (2016a, 2016c, 2016d)]

Nozare	Dekompozīcijas komponentes			Vid. darba samaksas kop. izmaiņas
	Darba samaksa	Nodarbinātība	Atlikums	

Rīgas reģions

(A)	0,38	3,60	0,19	4,17
(B-E)	20,56	-33,11	-6,49	-19,03
(F)	4,86	-38,15	-3,87	-37,16
(G, I)	17,70	-11,84	-1,89	3,97
(H, J)	17,54	24,09	2,64	44,26
(K-N)	16,87	53,03	5,46	75,36
(O)	-9,37	-10,76	1,54	-18,58
(P)	-5,79	13,07	-1,19	6,10
(Q)	-0,27	13,86	-0,08	13,52
(R-U)	6,26	2,82	0,58	9,65
Σ				82,25

Pierīgas reģions

(A)	4,20	1,02	0,10	5,32
(B-E)	11,61	1,88	0,19	13,68
(F)	8,36	-22,88	-3,23	-17,76
(G, I)	10,97	-13,83	-1,57	-4,43
(H, J)	4,09	17,62	0,90	22,61
(K-N)	13,32	29,54	4,65	47,51
(O)	-3,44	-9,27	0,47	-12,24
(P)	-5,42	0,39	-0,03	-5,06
(Q)	0,27	4,08	0,03	4,38
(R-U)	4,71	-2,24	-0,37	2,09
Σ				56,10

Vidzemes reģions

(A)	23,59	-0,24	-0,07	23,28
(B-E)	13,69	4,95	0,69	19,34
(F)	10,44	-4,86	-0,89	4,69
(G, I)	13,47	-13,45	-3,37	-3,36
(H, J)	2,68	4,35	0,26	7,29
(K-N)	6,76	-5,39	-1,39	-0,02
(O)	-1,04	-3,31	0,06	-4,29
(P)	-8,59	9,32	-1,17	-0,45
(Q)	-2,90	17,29	-1,06	13,32
(R-U)	3,66	1,62	0,32	5,60
Σ				65,40

Nozare	Dekompozīcijas komponentes			Vid. darba samaksas kop. izmaiņas
	Darba samaksa	Nodarbinātība	Atlikums	

Kurzemes reģions

(A)	6,06	-9,37	-0,90	-4,21
(B-E)	23,86	-19,57	-4,14	0,16
(F)	14,03	-5,90	-1,44	6,69
(G, I)	12,79	12,90	2,66	28,35
(H, J)	12,92	7,15	1,15	21,22
(K-N)	-17,32	17,53	-4,99	-4,78
(O)	-2,60	-17,56	0,96	-19,19
(P)	-7,50	4,49	-0,52	-3,53
(Q)	0,48	9,74	0,13	10,35
(R-U)	3,17	-1,51	-0,25	1,41
Σ				36,47

Zemgales reģions

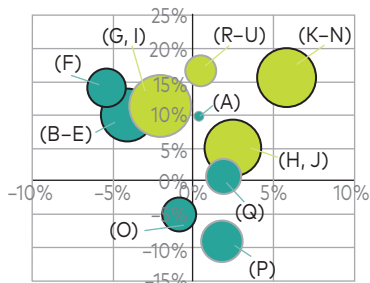
(A)	18,40	16,13	3,53	38,06
(B-E)	21,55	3,37	0,63	25,55
(F)	6,20	-32,46	-4,43	-30,69
(G, I)	19,26	-1,46	-0,43	17,37
(H, J)	0,75	9,86	0,14	10,75
(K-N)	5,59	6,53	1,03	13,15
(O)	1,31	-11,19	-0,26	-10,15
(P)	-11,55	6,57	-1,16	-6,14
(Q)	-1,84	15,40	-0,66	12,90
(R-U)	3,14	-7,00	-1,64	-5,49
Σ				65,31

Latgales reģions

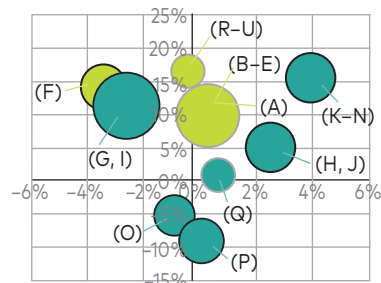
(A)	17,34	-3,04	-0,93	13,38
(B-E)	9,31	-12,39	-1,47	-4,55
(F)	2,61	-12,57	-1,00	-10,96
(G, I)	14,69	2,99	0,99	18,67
(H, J)	13,70	1,53	0,48	15,71
(K-N)	7,27	13,21	3,25	23,74
(O)	-4,51	-18,27	1,44	-21,34
(P)	-9,76	9,77	-1,26	-1,25
(Q)	-1,35	11,73	-0,33	10,05
(R-U)	4,04	1,91	0,50	6,45
Σ				49,90

(O) nozarēs. Papildus tam Vidzemē negatīvs efekts uz reģiona vidējo darba samaksu bija arī (G, I), (K-N) un (P) saimnieciskās darbības sfērā, bet Zemgales reģionā tās bija (F), (P) un (R-U) nozares.

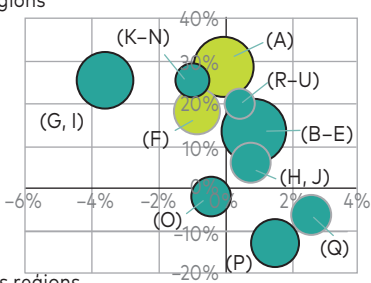
Kurzemes un Latgales reģionā vidējās darba samaksas līmeņa kāpums galvenokārt bija saistīts ar (G, I) nozarēm abu komponentu (algas un nodarbinātības) pozitīvo izmaiņu dēļ. Ievērojami pozitīvi vidējās darba samaksas pieaugumu Kurzemē ietekmēja arī (H, J) nozares, bet Latgalē – (K-N), (H, J) un (A) nozares, kas lielākoties bija saistīts ar



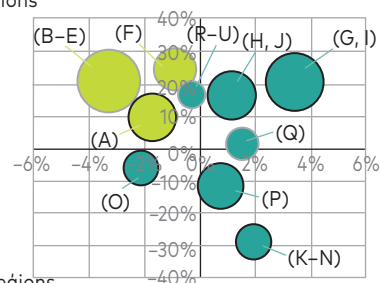
a) Rīgas reģions



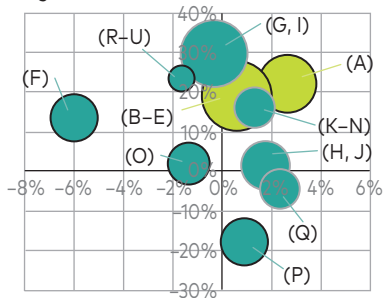
b) Pierīgas reģions



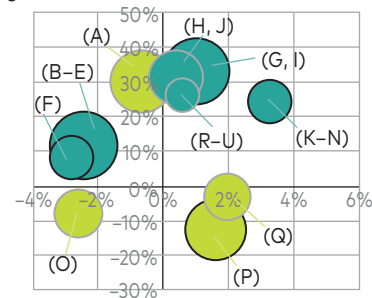
c) Vidzemes reģions



d) Kurzemes reģions



e) Zemgales reģions



f) Latgales reģions

Paskaidrojums. Burbuļi aizpildīti ar rakstu – reģiona specializācijas nozares; melna robeža – nozares ar negatīvu ietekmi uz reģiona vidējo darba samaksu; pelēka robeža – nozares ar izteikti pozitīvu ietekmi uz reģiona vidējo darba samaksu. Burbuļu izmērs atspoguļo nodarbinātības īpatsvaru nozarē 2015. gadā.

5.2. att. Nodarbināto īpatsvara absolūtās izmaiņas (horizontālā ass, procentpunkti %) un vidējās darba samaksas relatīvās izmaiņas (vertikālā ass, %) Latvijas statistiskajos reģionos 2008.–2015. gadā [autoru izstrādāts un aprēķināts pēc Centrālās statistikas pārvaldes datiem (2016a, 2016c, 2016d)].

straujākām izmaiņām darba algā salīdzinājumā ar darbaspēka struktūru. Šajos reģionos, tāpat kā citos, negatīvu ietekmi uz vidējo darba samaksu atstāja (O) un (P) nozares. Turklāt Latgalē vidējo darba samaksu samazināja arī negatīvās izmaiņas (F) un (B–E) nozarēs (vidējās darba samaksas samazinājuma dēļ), bet Kurzemē – (A) un (K–N) nozarēs.

Tādējādi var izšķirt trīs nozares, kas negatīvi ietekmēja vidējās darba samaksas izmaiņas Latvijas statistiskajos reģionos, – saimnieciskās darbības veidi, kas saistīti ar valsts pārvaldi, izglītību un būvniecību. To daļēji varētu izskaidrot ar krīzes gadiem un vēlāk smago ekonomikas atveseļošanos. Latvijas ekonomikai tas bija pieprasījuma un ienākuma samazināšanās periods, kas izraisīja plašas reformas publiskajā sektorā un izglītības sistēmā (daļēji arī iedzīvotāju skaita samazinājuma dēļ) (Kamola et al., 2016). Turklāt jāatzīmē, ka 2015. gada vidējā darba samaksa palielinājās tajās nozarēs (sk. 5.2. att.), kurās reģioniem bija specializācijas (vai tuvu specializācijai) pozīcijas, izņemot Latgales reģionu, kur vidējās darba samaksas pieaugums bija (A) nozarēs, kas neveido reģiona specializāciju.

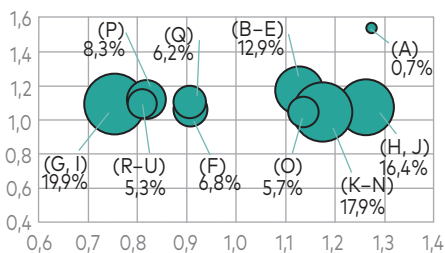
Saskaņā ar 5.2. attēlu praktiski visos saimnieciskās darbības veidos mēneša vidējās reālās darba samaksas līmenis 2015. gadā, salīdzinot ar 2008. gadu, bija palielinājies, izņemot trīs nozares – (O), (P) un (Q) –, kur bija vērojams vidējās darba samaksas samazinājums. No vienas puses, darba samaksas pieaugums ir pozitīvs faktors gan tautsaimniecībai kopumā, gan iedzīvotāju labklājībai; no otras puses, zinot, ka reģioni savā starpā nav ekonomiski līdzīgi, rodas jautājums, kā darba samaksas līmenis konkrētajā nozarē atšķirās no vidējās darba samaksas reģionā, kā arī – kā nozares darba samaksas līmenis atšķirās no vidējās darba samaksas tautsaimniecībā (sk. 5.3. att.).

Saskaņā ar 5.3. attēlu tikai Rīgas reģionā vidējās darba samaksas līmenis 2015. gadā bija augstāks nekā vidējais darba samaksas līmenis tautsaimniecībā. Tas ir likumsakarīgi, jo Rīgas reģions ir visattīstītākais un ekonomiski aktīvākais Latvijā. Citos statistiskajos reģionos vidējais darba samaksas līmenis saimnieciskās darbības nozarēs lielākoties bija zemāks nekā vidējais darba samaksas līmenis tajās pašās nozarēs attiecībā uz tautsaimniecību kopumā. Tomēr izrādījās, ka bija arī dažas nozares, kurās darba samaksa bija augstāka nekā vidēji tautsaimniecības mērogā, piemēram, Pierīgā – (F) un (O) nozares, Kurzemē – arī (F) nozare, Zemgalē – (A) nozare.

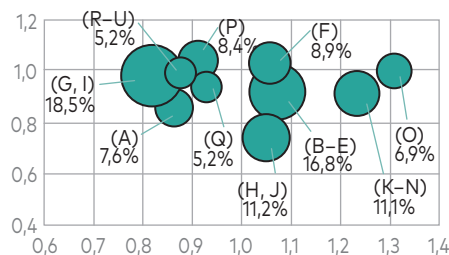
Attiecībā uz reģionu specializāciju un vidējās darba samaksas līmeni atklājās šāda īpatnība: nozarēs, kur reģioniem veidojas specializācija vai pozīcija tuvu specializācijai, balstoties uz darbaspēka koncentrāciju nozarē, vidējās darba samaksas līmenis lielākoties ir augstāks nekā vidēji reģionā. Šajā gadījumā bija arī izņēmumi: Rīgas reģionā – (G, I) un

(R-U) pakalpojumi, Pierīgas reģionā – (A) un (R-U) nozares, Kurzemes reģionā – tikai (A) primārās nozares.

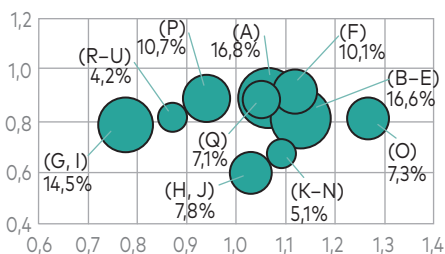
Savukārt vērtējot to darbaspēka daļu (sk. 5.3. att.), kas bija saņēmuši augstāku darba samaksu nekā vidēji reģionā, izrādījās, ka Rīgā tie bija gandrīz 54 % no visiem nodarbinātajiem šajā reģionā, Pierīgā – gandrīz 55 %, Vidzemē – gandrīz 71 %, Kurzēmē – ap 58 %, Zemgalē – gandrīz 45 %, Latgalē – ap 67 %.



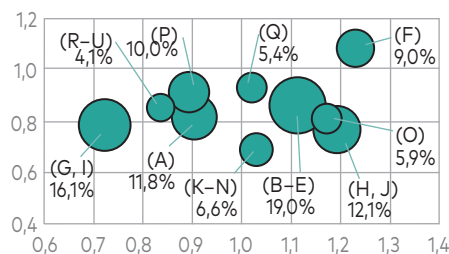
a) Rīga, vid. darba samaksa 874 €



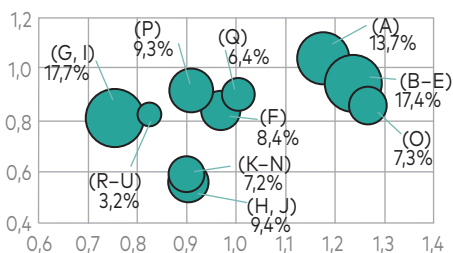
b) Pierīga, vid. darba samaksa 724 €



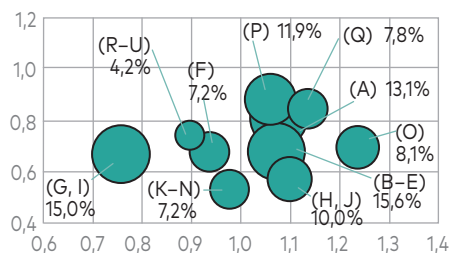
c) Vidzeme, vid. darba samaksa 618 €



d) Kurzeme, vid. darba samaksa 653 €



e) Zemgale, vid. darba samaksa 630 €



f) Latgale, vid. darba samaksa 537 €

Paskaidrojums. Vērtības uz horizontālās ass atspoguļo salīdzinājumu ar vidējo darba samaksas līmeni reģionā; vērtības uz vertikālās ass atspoguļo salīdzinājumu starp nozares darba samaksas līmeni reģionā un tautsaimniecībā. Burbuļu izmērs atveido nozares darbaspēka īpatsvaru reģionā 2015. gadā.

5.3. att. Mēneša vidējās reālās darba samaksas salīdzinājums tautsaimniecības nozarēs Latvijas reģionos 2015. gadā [autoru izstrādāts un aprēķināts pēc Centrālās statistikas pārvaldes datiem (2016a, 2016c, 2016d)].

Jāatzīmē, ka dažos reģionos liela daļa no saimnieciskās darbības veidiem bija salīdzinoši zemu apmaksāti (sk. 5.3. att.). Kopumā var nodalīt trīs zemu apmaksātas nozares, kas ir raksturīgas praktiski visiem Latvijas reģioniem, – (G, I), (P) un (R–U) pakalpojumi.

Analizējot 5.2. un 5.3. attēlu, redzama vēl viena tendence: nodarbinātības struktūras izmaiņas, t. i., darbaspēka pārplūšana reģiona ietvaros starp saimnieciskās darbības nozarēm, nenotika tikai un vienīgi uz salīdzinoši augstāk apmaksātām sfērām. Kā atzīmē O’Leary un Vebers (O’Leary & Webber, 2015), šādas strukturālas pārmaiņas neļauj atpaliekošajiem reģioniem sasniegt konvergenci ar vidējo līmeni tautsaimniecībā (par augsto attīstības līmeni nemaz nerunājot).

Secinājumi

Neskatoties uz to, ka pagājis relatīvi ilgs laiks kopš Latvijas neatkarības atjaunošanas, Latvija vēl joprojām nespēj tikt galā ar vairākām problēmām ceļā uz augstāku labklājības līmeni. Nenoliedzami, viena no šādām problēmām ir reģionālā diferenciācija starp Rīgas reģionu un citiem Latvijas statistiskajiem reģioniem. Turklāt jautājums par tautsaimniecības struktūru ne tikai attiecībā uz izlaides struktūru, bet arī uz darbaspēka sadalījumu starp ekonomikas sektoriem paliek aktuāls arī Latvijas ekonomikā. Tiek atzīts, ka tautsaimniecības struktūra ir vēl viens faktors, kas ietekmē ekonomikas izaugsmi, no vienas puses, un reģionālās atšķirības, no otras puses.

Tā kā šī darba mērķis bija noteikt, vai esošais darbaspēka sadalījums starp saimnieciskās darbības nozarēm ir sekmējis vai kavējis iedzīvotāju labklājību Latvijas statistiskajos reģionos un tādā veidā ietekmējis reģionālās atšķirības, tad, lai atbildētu uz šo jautājumu, autori, pirmkārt, novērtēja reģionu specializāciju, izsakot to caur darbaspēka koncentrāciju nozarēs. Rezultāti parādīja, ka specializācija atšķīrās starp reģioniem, taču bija arī nozares, kuras var definēt kā tipiskas Latvijas reģionu specializācijai, – lauksaimniecība (A), rūpniecība, enerģētika un apgāde (B–E) un būvniecība (F). Savukārt Rīgas reģions izteikti atšķīrās ne tikai ar dzīves līmeni, bet arī specializācijas ziņā – reģions ir izteikti specializējies finanšu, tirdzniecības un transporta saimnieciskās darbības veidos. Ieguves rūpniecība un enerģētikas (B–E) nozares tiek vērtētas kā salīdzinoši produktīvas un ar augstu pievienoto vērtību (Kasjanovs, 2015), toties lauksaimniecība gan neatbilst nozarei ar augstu pievienoto vērtību.

Veicot mēneša vidējās reālās darba samaksas izmaiņu dekompozīciju, varēja secināt, ka vidējais darba samaksas līmenis reģionos samazinājās galvenokārt trīs nozaru – valsts pārvaldes (O), izglītības (P) un

būvniecības (F) – dē], proti, tie izrādījās vairāk pakļauti gan ekonomisko apstākļu izmaiņām, gan reformām. Pozitīva ietekme uz darba samaksas izmaiņām Latvijas statistiskajos reģionos bija atšķirīgām nozarēm, tomēr mazāk attīstītajos reģionos tās galvenokārt bija lauksaimniecība (A), rūpniecība, enerģētika un apgāde (B–E), kā arī ar tirdzniecību saistītās nozares (G, I), bet Rīgas un Pierīgas reģionos – finanses un profesionālie pakalpojumi (K–N), un transports, informācijas un komunikācijas pakalpojumi (H, J). Šie rezultāti vēlreiz atspoguļo Latvijas statistisko reģionu attīstības atšķirības.

Salīdzinot darba samaksas līmeni saimnieciskās darbības nozarēs, bija redzams, ka ar tirdzniecību (G, I), izglītību (P) un citiem pakalpojumiem (R–U) saistītās nozares ir zemi apmaksātas praktiski visos reģionos. Ņemot vērā, ka šajās nozarēs ir nodarbināta ievērojama daļa iedzīvotāju, var spriest, ka šīs nozares samazina viņu labklājību.

Jāatzīmē arī, ka pat attīstītajās valstīs nozarēs ar augstu zināšanu un tehnoloģiju intensitāti, kuras rada produktus ar augstu pievienoto vērtību un spēj nodrošināt lielāku darba samaksu, tiek nodarbināta mazāka darbaspēka daļa nekā nozarēs ar salīdzinoši zemu zināšanu un tehnoloģiju intensitāti, kurās arī algu līmenis ir zemāks (Mihņenoka, & Šenfelde, 2014). Tāpēc būtu aplami domāt, ka darbaspēka pārplūde uz nozarēm ar salīdzinoši augstu darba samaksas līmeni atrisinās Latvijas ekonomikas, tajā skaitā reģionālās nevienlīdzības, un iedzīvotāju labklājības problēmas. Šajā jautājumā ievērojama nozīme ir esošajiem resursiem, tajā skaitā arī darbaspēkam. No tā izriet pārējie jautājumi problēmas risināšanā un dziļākajā izpratnē: vai ar esošajiem resursiem (darbaspēku) var nodrošināt straujāku ekonomikas izaugsmi un iedzīvotāju labklājības kāpumu gan valstī kopumā, gan atsevišķos reģionos, un kāda būtu optimālā tautsaimniecības struktūra, pastāvot pašreizējiem resursiem.

Kopumā reģionu specializēšanās galvenokārt nozarēs ar zemu pievienoto vērtību, piemēram, lauksaimniecībā (A), ir vērtējama negatīvi. Tā nevar sekmēt ne ekonomisko attīstību, ne ienākuma pieaugumu, ne reģionu atšķirību mazināšanu. Tajā pašā laikā jāatzīmē, ka analizētajā periodā vidējā darba samaksa šajās nozarēs palielinājās, turklāt tā bija augstāka par vidējo darba samaksas līmeni reģionā. Tomēr atsevišķos reģionos liela daļa saimnieciskās darbības aktivitāšu bija zemu apmaksātas, kas nevar sniegt pozitīvu ieguldījumu izvirzīto mērķu sasniegšanai.

Papildus tam, kā jau atzīmēts, nodarbinātības struktūras izmaiņas, t. i., darbaspēka pārplūšana reģionu ietvaros starp saimnieciskās darbības nozarēm, nenotika tikai un vienīgi uz salīdzinoši augstāk apmaksātām sfērām. Salīdzinot nozares, kur bija vērojamas pozitīvas darbaspēka īpatsvara izmaiņas un darba samaksas pieaugums, ar augstāk un zemāk apmaksātām nozarēm reģionu griezumā, kļūst acīmredzams,

ka pārskata periodā pat Rīgas un Pierīgas reģionos bija notikusi darbaspēka pārplūde ne tikai uz labāk apmaksātām sfērām, bet arī uz zemāk apmaksātām nozarēm. Attiecīgi tiem reģioniem, kuri tiek uzskatīti par salīdzinoši attīstītākiem, šādas pārmaiņas neradīs ievērojamu negatīvu efektu. Savukārt reģioni, kuri ir mazāk attīstīti, šādu pārmaiņu dēļ var arvien vairāk pasliktināt ekonomisko situāciju un mazināt savas attīstības izredzes. Ņemot vērā, ka Latvijas Nacionālajā attīstības plānā (Pārresoru koordinācijas centrs, 2012) viens no rīcības virzieniem ir saistīts tieši ar reģionālās nevienlīdzības mazināšanu, reģionu izaugsmi un to potenciāla izmantošanu, pārdomāta valdības rīcība attiecībā uz atbalstu noteiktām nozarēm var sekmēt gan reģiona izaugsmi, gan arī iedzīvotāju labklājību. Šādā situācijā jāveic pārdomātas strukturālas izmaiņas tautsaimniecībā, izprotot esošo situāciju un skaidri apzinoties vēlamo un iespējamo rezultātu sasniegšanas iespējas, pastāvot pašreizējiem resursiem.

Rakstā iekļautās daļas pirmēji angļu valodā publicētas žurnāla *South East European Journal of Economics and Business* rakstā *The Impact of National Economy Structural Transformation on Regional Employment and Income: the Case of Latvia* (doi: 10.1515/jeb-2017-0015).

Izmantotās literatūras un avotu saraksts

- Centrālā statistikas pārvalde. (2016a). *Patēriņa cenu indeksi un pārmaiņas grupās un apakšgrupās (COICOP), 1991.-2015. g., PCG02* [statistikas dati]. Centrālās statistikas pārvaldes mājaslapa: <http://data.csb.gov.lv>
- Centrālā statistikas pārvalde. (2016b). *Metadati par mēneša vidējo un reālo darba samaksu*. Centrālās statistikas pārvaldes mājaslapa: <http://data.csb.gov.lv>
- Centrālā statistikas pārvalde. (2016c). *Nodarbinātie iedzīvotāji sadalījumā pa saimniecisko darbību veidiem (NACE 2.red.) statistiskajos reģionos, NBG083* [statistikas dati]. Centrālās statistikas pārvaldes mājaslapa: <http://data.csb.gov.lv>
- Centrālā statistikas pārvalde. (2016d). *Strādājošo mēneša vidējā bruto darba samaksa pa darbības veidiem Latvijas statistiskajos reģionos (euro), DSG06* [statistikas dati]. Centrālās statistikas pārvaldes mājaslapa: <http://data.csb.gov.lv>
- Centrālā statistikas pārvalde. (2016e). *Iekšzemes kopprodukts statistiskajos reģionos un republikas pilsētās (faktiskajās cenās), IKG10_11* [statistikas dati]. Centrālās statistikas pārvaldes mājaslapa: <http://data.csb.gov.lv>
- Dinc, M. (2002). *Regional and local economic analysis tools*. World Bank Institute, The World Bank. <http://info.worldbank.org/etools/docs/library/128789/Dinc%202001.pdf>
- Gokan, T. (2010). On the usage of the measurements of geographical concentra-

- tion and specialization with areal data. In: I. Kuroiwa (ed.), *Spatial Statistics and Industrial Location in CLMV (2nd chapter)*. Chiba, Japan: Institute of Developing Economies.
- Havlik, P. (2005). *Structural Change, Productivity and Employment in the New EU Member States* (Wiiw Research Reports 313). Vienna: The Vienna Institute for International Economic Studies. <https://wiiw.ac.at/structural-change-productivity-and-employment-in-the-new-eu-member-states-p-302.html>
- Kamola, L., Ivanova, S., & Kamols, U. (2016). Trends of Regional Development in Latvia – Aspect of Human Resource. *Proceedings of 13th Research World International Conference*, 21–25. Khandagiri, Bhubaneswar, Singapore.
- Kasjanovs, I. (2015). *Latvijas apstrādes rūpniecība šķērsgriezumā*. <https://www.makroekonomika.lv/latvijas-apstrades-rupnieciba-skersgriezuma>
- Keller, R. (2009). How shifting occupational composition has affected the real average wage. *Monthly Labor Review*, 132(6), 26–38. <http://www.jstor.org/stable/monthlylaborrev.2009.06.026>
- Kutscherauer, A. et al. (2010). *Regional disparities in regional development of the Czech Republic. Disparities in country regional development – concept, theory, identification and assessment*. Ostrava: VŠB-Technical University of Ostrava, Faculty of Economics. <https://doi.org/10.1177/0020881787024003002>
- Mihnenoka, A., & Šenfelde, M. (2014). The Employment Structure in the Sectors of National Economy with Different Technology and Knowledge Intensity. *Scientific Proceedings "Management and Engineering'14"*, 679–689. Szopol, Bulgaria. ISSN 13103946.
- Ministru kabinets. (2009). *Noteikumi par plānošanas reģionu teritorijām*. <http://likumi.lv/doc.php?id=191670&from=off>
- O'Leary, E., & Webber, D. J. (2015). The role of structural change in European regional productivity growth. *Regional Studies*, 49(9), 154–1560. <https://doi.org/10.1080/00343404.2013.839868>
- Pārresoru koordinācijas centrs. (2012). *Latvijas Nacionālais attīstības plāns 2014.–2020. gadam*. <http://polsis.mk.gov.lv/api/file/file50126.pdf>
- Poledníková, E., & Lelková, P. (2012). Evaluation of Regional Disparities in Visegrad Four Countries, Germany and Austria using the Cluster Analysis. *Conference Proceedings of the 15th International Colloquium on Regional Sciences*, 36, 4536–47. Valtice: Masaryk University. ISBN 9788021058750.
- Riet van, A. et al. (2004). *Sectoral specialisation in the EU – a macroeconomic perspective* (Occasional Paper Series, 19). Germany, Frankfurt am Main: European Central Bank. ISSN 16071484.
- Sayago-Gomez, J. T., & Stair, C. (2015.) *Location Quotient, Coefficient of Specialization and Shift-Share* (Technical Document 2015-01). West Virginia University: Regional Research Institute. <https://EconPapers.repec.org/RePEc:rri:wpaper:2015td01>.
- Stiglitz, J. E. (2011). Rethinking macroeconomics: what failed, and how to repair it. *Journal of the European Economic Association*, 9(4), 591–64. <https://doi.org/10.1111/j.1542-4774.2011.01030.x>
- Špilova, V. (2012). Structural Changes in Gross Domestic Product in Latvia: Quantitative and Qualitative Aspects. *Proceedings in EIIC – 1st Electronic International Interdisciplinary Conference*. EDIS – Publishing Institution of the

- University of Zilina, *1(1)*, 290–296. ISBN: 9788055405513.
- Šipilova, V. (2013). Economic Branch Structure Like Cause for Regional Disparities: The Evidence from Latvia. *Proceedings of Scientific Conference SCIE-CONF*, EDIS – Publishing Institution of the University of Zilina, *1(1)*, 170–174. ISBN: 9788055407265.
- Šipilova, V., & Baldi, G. (2013). On the Structural Composition of Latvia's Economy: A Detailed Account of Its Specialization and Regional Differentiation. *Regional Review*, *9*, 5–15. ISSN 16916115.
- Tvrdoň, M., & Skokan, K. (2011). Regional disparities and the ways of their measurement: The case of the visegrad four countries. *Technological and Economic Development of Economy*, *17(3)*, 501–518. <https://doi.org/10.5817/CZ.MUNI.P210-6840-2014-5>
- Wishlade, F., & Yuill, D. (1997). *Measuring disparities for area designation purposes: Issues for the European Union* (Regional and Industrial Policy Research Paper, 24). United Kingdom: European Policies Research Centre.

KULTŪRAS UN KREATIVITĀTES IETEKME UZ PILSĒTAS EKONOMIKU

KASPARS PLOTKA, JĀNIS VIRŽBICKIS

<https://doi.org/10.7250/9789934222313.06>

levads

Ārvalstu pilsētu kultūras telpa vēsturiski tika veidota, krustojoties spontānai sociālai pašorganizācijai pasaules kultūras kontekstā ar mērķtiecīgu pilsētvaras rīcību, kas sekmēja kreativitātes rašanos pilsētas dzīvojamās masīvos. Īpašs gars bija jūtams Parīzē, Londonā vai Ņujorkā – šajos burbuļojošajos mākslas pārpildītajos katlos (nedrīkstētu tos jaukt ar hellēnisma laikmeta praksi, kas bija saistīta ar sistemātisku pilsētvides plānošanu un kultūras celtni – teātru, cirku un bibliotēku – būvniecību vienotos arhitektūras ansambļos ar administratīvām celtnēm (“baltajām mājām”) un tirdzniecības platībām). Ja salīdzina lauku vidi un pilsētas vides plašumus, tad vienā dominē tautiskums, bet otrā oficiālā kultūrvidē atrodas pastāvīgā saiknē ar kreatīvajiem procesiem sabiedriskajā dzīvē. Tā pilsēta kļuva par vietu, kur autentiskās pilsētas kultūras savijās ar tipveida modeļiem un to formēšanās iespējām (Wilson, 2002).

Pētījumos, kas saistīti ar pilsētvidi, atsevišķa uzmanība būtu jāvelta ne tikai pilsētas vēsturiskās attīstības aspektam, bet arī politisko mehānismu ietekmei – kultūras stratēģiju attīstībai. Pievēršoties sociālajai, ekonomiskajai un sociālantropoloģiskajai izpētei, aktuāla ir ne tikai pati “kultūrvidē”, bet arī tās vēsture un mehānismi, kas saistīti ar pilsētas sociālpolitisko un ekonomisko modeļēšanu.

Kreatīvo pilsētu “bums” un pilsētu “tematiskums” Eiropā un ASV deviņdesmitajos gados kalpo par piemēru tam, ka smagākās sociāl-ekonomiskās problēmas pilsētvidē var tikt risinātas, izmantojot kultūras stratēģijas. Tā Frankfurte, Glāzgova, Bilbao un daudzas citas “depresīvas” pilsētas sāka pilnveidot savu tēlu, izmantojot politiskās un

ekonomiskās sviras gan iekšējam, gan ārējam tēlam. Dažkārt tiek izmantota netradicionāla (kreatīva) vispārēja pieeja pilsētas plānošanā, kad par pamatu tiek ņemts teritoriālā plānojuma princips (to var arī nosaukt par kultūrekonomisko plānošanu), kas tiek kombinēts starp diviem pilsētas kapitāliem – cilvēcisko un kultūras. Hrestomātisks piemērs šādai sadarbībai pilsētas politikas izpausmē ir Solomona Gugenheima muzeja (Ņujorkā) filiāle Spānijas pilsētā Bilbao. Muzejs ļoti ātri iekaroja tūristu interesi un kļuva par apmeklētāju iecienītu vietu un vienu no stiprākajiem balstiem reģionā, kas veicināja labklājību pilsētā – tās ekonomisko un sociālo izaugsmi. Zinātnieki ir uzsvēruši, ka, izmantojot globālo kultūras mantojumu un papildinot to ar mūsdienu māksliniecisko bagāžu, ir iespējams jebkuru pilsētu padarīt interesantu finanšu investīcijām. Solomona Gugenheima muzeja filiāles atvēršana Spānijas pilsētā Bilbao veicināja pilsētas reklāmu, turklāt šāds efekts tika plānots pilnīgi apziņāti. Izmantojot investīcijas kultūrā, lai radītu sev jaunu pozitīvu veidolu, Bilbao sekoja tādiem pilsētu piemēriem kā Barselona, Frankfurte, Parīze u. c. (Matarasso, & Lendry, 1999).

Termins “kreatīva ekonomika” pirmo reizi tika pielietots zinātniskajā vidē 2001. gadā. Par to ir jāpateicas Lielbritānijas zinātniekam Džonam Houkinsam (*John Howkins*). Pēc viņa izvirzītās koncepcijas kreatīvā ekonomika lieliski atspoguļojas kreatīvajā biznesā. Kreatīvās ekonomikas īpatnības ir saskatāmas specifiskās sociālekonomiskās attiecībās starp ekonomiku un māksliniecisku pieeju tās attīstībā un uzlabošanā. Gala rezultātā tas novedīs pie jauna kreatīva sektora rašanās procesa postindustriālā ekonomikā, kuras pamatu veidos kultūras un kreatīvās nozares un to intelektuālie resursi (Howkins, 2013).

Šobrīd termins “kreatīvā ekonomika” bieži sasaucas ar jēdzienu “zināšanu ekonomika”. Runa ir par īpašu ekonomikas sektoru, kas tiek balstīts uz dažādiem intelektuālā darba veidiem (Stepanov et al., 2013). Pasaulē kreatīva ekonomika izpaužas virzītā sociālajā ekonomikas izaugsmē. Tā ir lieliska motivācija investīciju klimata pievilcībai, kas modernizē zinātnes un izglītības jomu, kā arī spēj attīstīt specifiskas sociālās jomas u. c.

Darba mērķis ir, balstoties uz teorētisko aspektu analīzi, sniegt priekšstatu par kreativitāti un tās ekonomisko ietekmi uz pilsētvidi, izstrādāt metodiku, kas sistematizē un ievieš kvantitatīvu pilsētvides izvērtējumu noteiktā teritoriālā apgabalā.

Pētījumā tika izmantotas pamatotās teorijas pieeja, kabineta pētījuma metode, statistikas apkopojumi un matemātiskā modelēšana. Aprēķinos izmantoti dati no publiski pieejamām datubāzēm un statistiskajiem pārskatiem.

Attīstot starppilsētu sadarbības kreatīvo modeli, šādu datu apkopšana veidotu ekonomiskā potenciāla izvērtējumu, pieredzes apmaiņas

kvalitāti, ekonomiskā pamatojuma lietderīgumu un sensitīvo datu norobežojumu atbilstoši pašvaldību noslēgtajiem sadarbības līgumiem un funkcijām. Pilsētas politikas veidotājiem būtu jāizprot kreativitāte kā pilsētas virzības spēks, lai attīstītu ekonomisko potenciālu, ka tas ir tikai elements, ar kura palīdzību pilsētvide pāriet pie jaunām pilsētas saimnieciskās darbības formām, kas ir domātas, lai piesaistītu lielāku investīciju apjomu, profesionāļus, pakalpojumu sniedzējus un pārliecinātu viņus, ka pilsētvīdē radītie urbānie rajoni vai ielas ir pilnībā piemēroti ekonomiskām aktivitātēm un pārmaiņām.

6.1. Kreatīvo un kultūras industriju klastera stratēģiskais potenciāls

Darba autori kā ieteikumu kreatīvo un kultūras industriju klastera potenciāla izvērtēšanā iesaka izmantot:

- 1) nodarbinātības līmeni klasterī, salīdzinot to ar kopējo līmeni pilsētā;
- 2) nodarbinātības izaugsmes tempu klasterī, salīdzinot to ar nodarbinātību pilsētas ekonomikā;
- 3) klastera produkta daļu pilsētas produktā.

Nodarbinātības līmeni pilsētu kreativitātes un kultūras klasteros atbilstoši darba autoru uzskaitītajiem nodarbinātības veidiem pēc vispārējās ekonomiskās darbības klasifikācijas (*NACE*) (Saimniecisko darbību statistiskā klasifikācija Eiropas Kopienā, 2. redakcija, 2017) izdevās novērtēt diezgan aptuveni. Katrai sadaļai tiek aprēķināta šāda attiecība:

$$S = \frac{q}{Q} \cdot 100, \quad (6.1.)$$

kur S – nodarbināto daļa kreativitātes un kultūras industriju klasterī no kopējā nodarbināto skaita pilsētas ekonomikā, %;

q – nodarbināto skaits attiecīgās *NACE* sadaļas attiecīgajā klasterī;

Q – kopējais nodarbināto skaits attiecīgajā *NACE* sadaļā pilsētas ekonomikā.

Rezultātā darba autori ieguva datus, kas rāda, ka kopējais kreatīvo un kultūras industriju klasterī nodarbināto īpatsvars procentpunktos pa *NACE* sadaļām (secība: sadaļa, nosaukums, procentpunkti) ir:

- 1) A – Lauksaimniecība, mežsaimniecība un zivsaimniecība – 1 %;
- 2) B – Ieguves rūpniecība un karjeru izstrāde – 0 %;
- 3) C – Apstrādes rūpniecība – 5 %;
- 4) D – Elektroenerģija, gāzes apgāde, siltumapgāde un gaisa kondicionēšana – 0 %;
- 5) E – Ūdens apgāde, notekūdeņu un atkritumu apsaimniekošana un sanācija – 1%;

- 6) F – Būvniecība – 1 %;
- 7) G – Vairumtirdzniecība un mazumtirdzniecība, automobiļu un motociklu remonts – 1 %;
- 8) H – Transports un uzglabāšana – 0,5 %;
- 9) I – Izmitināšana un ēdināšanas pakalpojumi – 9 %;
- 10) J – Informācijas un komunikācijas pakalpojumi – 15 %;
- 11) K – Finanšu un apdrošināšanas darbības – 1 %;
- 12) L – Operācijas ar nekustamo īpašumu – 5 %;
- 13) M – Profesionālie, zinātniskie un tehniskie pakalpojumi – 25 %;
- 14) N – Administratīvo un apkalpojošo dienestu darbība – 0 %;
- 15) O – Valsts pārvalde un aizsardzība, obligātā sociālā apdrošināšana – 1 %;
- 16) P – Izglītība – 1 %;
- 17) Q – Veselība un sociālā aprūpe – 0,5 %;
- 18) R – Māksla, izklaide un atpūta – 70 %;
- 19) S – Citi pakalpojumi – 2 %;
- 20) T – Mājsaimniecību kā darba devēju darbība, pašpatēriņa preču ražošana un pakalpojumu sniegšana individuālajās mājsaimniecībās – 4 %;
- 21) U – Ārpusteritoriālo organizāciju un institūciju darbība – 0 %.

Pētījuma autori veica aprēķinus pēc nodarbinātības līmeņa dotajos klasteros septiņās analizētajās pilsētās laika posmā no 2011. gada līdz 2015. gadam. No apskatītajām pilsētām lielākais aizņemto darba vietu skaits bija vērojams Rīgā un Daugavpilī, kā arī tādās pilsētās kā Liepāja, Ventspils, Valmiera un Rēzekne. Autori salīdzināja rādītājus starp tradicionālo kultūru un kreatīvo pieeju kultūras izpratnē (sk. 6.1. un 6.2. tab.). Kā redzams tabulās, kreatīvo un kultūras industriju klasteru novērtējumā augstāko vietu ieņem Rīga, zemāko – Cēsis.

6.1. tabula

Nodarbināto skaits kultūras un mākslas iestādēs
no 2011. gada līdz 2015. gadam [autoru izstrādāta]

Pilsēta	Nodarbināto skaits kultūras un mākslas iestādēs				
	2011. g.	2012. g.	2013. g.	2014. g.	2015. g.
Rīga	1 622	1 646	1 753	1 795	1 837
Daugavpils	121	113	111	111	107
Valmiera	40	39	37	39	40
Cēsis	21	22	24	26	26
Liepāja	98	99	96	89	86
Rēzekne	34	35	36	39	39
Ventspils	55	55	57	56	56

Nodarbināto skaits kreatīvajās un kultūras industrijās
no 2011. gada līdz 2015. gadam [autoru izstrādāta]

Pilsēta	Aptuvenais nodarbināto skaits kreatīvajās un kultūras industrijās				
	2011. g.	2012. g.	2013. g.	2014. g.	2015. g.
Rīga	13 264	14 110	15 031	15 160	15 598
Daugavpils	989	968	951	936	908
Valmiera	328	334	317	332	336
Cēsis	171	187	204	216	223
Liepāja	804	847	820	748	727
Rēzekne	279	298	306	327	327
Ventspils	449	475	491	471	479

Kumulatīvais klastera lielums, kas netiek uztverts no pilsētu organizāciju vadības un nav oficiāli izteikts ar statistikas datiem, ir diezgan ievērojams un sasniedz 4,77–5,21 % no kopējās nodarbinātības ekonomiski aktīvajās Latvijas pilsētās, uzrādot pieaugumu no 2011. gada līdz 2015. gadam. Izejot no sava lieluma un spējām nodrošināt ar jaunām darbavietām, pirmkārt, vietējos iedzīvotājus, šis klasteris var kļūt par uzmanības objektu pilsētas vadībai. Atbalsta pasākumi var variēt no municipāliem grantiem vai atbalsta programmām ar minimālu finanšu instrumentu lielumu līdz pašvaldības budžeta palielināšanai un starptautisku līdzekļu piesaistei, veicot nozīmīgus restaurācijas un atjaunošanas darbus vai arī veidojot objektus no jauna.

Tie pilsētas klasteri kreatīvajās un kultūras industrijās, kuri ir iesaistīti kopējā tīklā un ir sasaistīti ar noteiktu sadarbības līgumu un kuros kā viens no pamatiem ir izglītība, var palīdzēt apvienot kreatīvu cilvēku (organizāciju vai kultūras sfēru) spēkus un radošu cilvēku (firmu) spējas tādās nozarēs kā mārketinga, reklāma, dizains, masu mediji. Šādi pilsētas saistoši sadarbības tīkli ļauj gan palielināt produktu un pakalpojumu “masu”, kas ir saistīti ar kultūras segmentu un kreativitātes nostādņām sabiedrības uztverē, gan sekmēt citu uztveres līmeni tādiem tirgus dalībniekiem kā firmas, māsājniecības, valsts un pašvaldība.

6.2. Pilsētas produkts

Pilsētas ražošanas jauda tiek mērīta ar pilsētas produktu, kas kalpo par svarīgu indikatoru, salīdzinot ekonomisko pilsētu teritoriju izaugsmes un attīstības līmeni ar nacionālo izaugsmes līmeni. ANO

programma apdzīvotajiem punktiem (*UN – Habitat*) (Habitat, U. N., 2016) aprēķina pilsētas produktu, izmantojot vienu no divām pieejām: orientētu uz proporciju starp nodarbināto skaitu dažādos ekonomikas sektoros un atlīdzības līmeni (A metode) vai arī izejot no datiem par ieņēmumiem pilsētas mājsaimniecībās, kas tiek reizināti ar attiecību starp nacionālo kopproduktu un kopējiem mājsaimniecību ieņēmumiem nacionālā līmenī (B metode) (Kipnis, 2006). Saskaņā ar 2004. gada 28. aprīlī pieņemto Latvijas Republikas Ministru kabineta rīkojumu Nr. 271 “Par Latvijas Republikas statistiskajiem reģioniem un tajos ietilpstošajām administratīvajām vienībām” (Ministru kabineta rīkojums Nr. 271, 2004) un Eiropas Savienības kopējo statistisko teritoriālo vienību klasifikāciju (*NUTS 3*) IKP dati tiek aprēķināti par sešiem statistiskajiem reģioniem (Rīga, Pierīga, Vidzeme, Kurzeme, Zemgale, Latgale). Autori piedāvā aprēķināt pilsētas kopproduktu (PKP) pēc šādas metodikas:

$$PKP = R_{Pr} + R_{Pk}, \quad (6.2.)$$

kur *PKP* – pilsētas kopprodukts;

R_{Pr} – kopējais preču ražošanas apjoms pilsētā;

R_{Pk} – kopējais pakalpojumu ražošanas apjoms pilsētā.

Izmantojot šādu metodi, tiek iegūti un apkopoti kvantitatīvie dati, kas sniedz pilnīgu ekonomiskās ainas atspoguļojumu par noteiktu urbānu teritoriju un uzlabo attīstības plāna kvalitatīvo raksturu. Attīstot starppilsētu sadarbības kreatīvo modeli, šādu datu apkopošana veidotu ekonomiskā potenciāla izvērtējumu, pieredzes apmaiņas kvalitāti, ekonomiskā pamatojuma lietderīgumu un sensitīvo datu norobežojumu atbilstoši pašvaldību noslēgtajiem sadarbības līgumiem un funkcijām. Nedrīkstētu pieļaut, ka kreatīva pilsētvide kļūst par “retorisku figūru” un to ik pa brīdim izmanto politiskie spēki, lai maldinātu sabiedrību, ka tie attīsta kaut ko jaunu un ekonomiski lietderīgu, bet īstenībā “lietderības koeficients” ir zems.

Ļoti nevēlama ir situācija, kad investoriem tiek parādīta uzspodrināta pilsētas aina, apkopojot tikai vēlamās statistikas datus no valsts publiski pieejamajām datu bāzēm. Izmantojot kreativitāti kā pilsētas virzības spēku, lai attīstītu ekonomisko potenciālu, tas ir tikai elements, ar kā palīdzību pilsētvide pāriet uz jaunām pilsētas saimnieciskās darbības formām, kuras ir paredzētas, lai piesaistītu lielāku investīciju apjomu, profesionāļus, pakalpojumu sniedzējus un pārliecinātu viņus, ka pilsētvidē radītie urbānie rajoni vai ielas ir pilnībā piemēroti ekonomiskām aktivitātēm un pārmaiņām.

Kreatīvo un kultūras industriju pilsētu klasteru attīstība veido noteiktu multiplikatīvu efektu, t. i., ietekmē citu ekonomisko darbības veidu attīstību. Pēc darba autoru domām, tas rada pievienotās vērtības pieaugumu virknē ekonomiskās darbības veidu šādās *NACE* sadaļās:

- 1) F – Būvniecība;
- 2) G – Vairumtirdzniecība un mazumtirdzniecība, automobiļu un motociklu remonts;
- 3) H – Transports un uzglabāšana;
- 4) I – Izmitināšana un ēdināšanas pakalpojumi;
- 5) J – Informācijas un komunikācijas pakalpojumi;
- 6) L – Operācijas ar nekustamo īpašumu;
- 7) P – Izglītība;
- 8) S – Citi pakalpojumi;
- 9) U – Ārpusteritoriālo organizāciju un institūciju darbība.

Ja kopējais PKP pieaugums gadā tiek aprēķināts pēc 6.3. formulas, tad PKP, kas ir saistīts ar kreatīvo un kultūras industriju klasteru attīstību, var aprēķināt pēc 6.4. vienādojuma:

$$\Delta PKP = \sum_{i=1}^n \Delta PV_i, \quad (6.3.)$$

kur PV_i – pievienotā vērtība, kas saražota *NACE* *i*-tajā sadaļā;

$$\begin{aligned} \Delta PKP = & \Delta PV_F + \Delta PV_G + \Delta PV_H + \Delta PV_I + \Delta PV_J + \Delta PV_L \\ & + \Delta PV_P + \Delta PV_S + \Delta PV_U, \end{aligned} \quad (6.4.)$$

kur PV_j – pievienotā vērtība, kas saražota tajās *NACE* sadaļās, kuras ietekmē kreatīvo un kultūras industriju klasteru attīstība.

6.3. Kultūra, kreativitāte un ekonomika

Kā nākamo metodi kreativitātes un kultūras ekonomiskās ietekmes novērtējumam pilsētu un teritoriju attīstības veicināšanai autori iesaka identificēt kultūras un kreativitātes “ietekmes sfēras” uz vietējo ekonomisko attīstību:

- 1) tiešā ekonomiskā ietekme uz nodarbinātību un kultūras industriju vērtības ģenerēšana, kā arī izmaksu ietekme, kas netieši pieaugs ar kreatīvo profesiju popularitāti nodarbināto vidū, kuri ir saistīti ar kultūras nozari;
- 2) kultūras nozaru aktivizēšana, izmantojot pilsētas teritoriālo izvietojumu, lai piesaistītu apmeklētājus (tūristus), kas palielina iebraucēju izdevumus un uzlabo vietējo firmu darbības vidi;
- 3) kreatīvie resursi, kas tiek akumulēti vietējās ražošanas tīklos (ražošanas procesos un produktos vai arī organizatoriskajos moduļos).

Kultūras un kreatīvo industriju pārstāvji tiek uztverti kā pašizmaksas un pievienotās vērtības “iniciatori”. Viņu idejām, kā arī informācijas bāzei būtu jāspēj veidot jaunu, kreatīvu un inovatīvu sektoru tradicionālās ekonomikas ietvaros. Par cilvēku darbības kreativitātes sektoriem

varētu kalpot mobilitāte un informācijas apmaiņas ātrums starp cilvēkresursiem. Tas ir novērojams biznesa inkubatoros, zinātniskajos parkos, studentu pilsētiņās, kā arī nevalstisko organizāciju jauniešu centros.

Pēc autoru domām, par netiešiem pierādījumiem kreativitātes un kultūras ietekmei uz pilsētas ekonomiku var kalpot šādi rādītāji:

- 1) absolventu skaits (koledžās, profesionālajās skolās, augstskolās, universitātēs un institūtos), kuri ir palikuši strādāt pilsētā attiecīgajā gadā;
- 2) jaunu komercdarbības veidu īpatsvars pilsētas aktivitāšu sfērā, kas ir parādījis pilsētas nozaru struktūrā atskaites gadā;
- 3) iedzīvotāju vecumā no 18 līdz 40 gadiem ar augstāko izglītību īpatsvars kopējā iedzīvotāju skaitā;
- 4) jauniešu vecumā no 12 līdz 17 gadiem īpatsvars sezonālajos (vasaras) darbos pilsētā atskaites gadā.

Sociālekonomiskais efekts no klastera attīstības kreativitātes un kultūras nozaru tīklā var tikt izskatīts plašākā mērogā kā sekas pilsētas ekonomikā ar noteiktiem sociāliem un ekonomiskiem rezultātiem, kas var atkārtoties ilgākā laika periodā. Ekonomisko efektu veido starpība starp ekonomiskās darbības rezultātiem un ieguldījumiem to sasniegšanai. Ekonomiskais efekts, kas ir ģenerējams, izmantojot pilsētas kreativitātes un kultūras industrijas un klasterus, kā arī ar urbānajiem tīkliem, kuri ir veidojušies uz klasteru bāzes, tiek novērtēts šādi:

$$E = TR_{Cl} + \Delta R_T + \Delta R_U + \Delta R_I + \Delta R_{Tr} + \Delta R_{Eu} - C_M - C_G - C_I, \quad (6.5.)$$

kur E – ekonomiskais efekts, kas ir nosakāms kā starpība starp pilsētas kopējiem ieņēmumiem pilsētas kreatīvo un kultūras industriju klasteru ietekmē un ieguldījumiem minēto klasteru attīstībai;

TR_{Cl} – pilsētas kreatīvo un kultūras industriju klasteru organizāciju kopējie ieņēmumi, kas ir saņemti no dažādiem produktiem un pakalpojumiem pilsētvidē un ārpus tās;

ΔR_T – papildu ieņēmumi, kas tiek saņemti caur tūrisma klasteriem, kuros ietilpst viesnīcu servisa industrijas, piesaistot pilsētai papildu viesus, kuri ir orientēti uz esošā pilsētas klastera piedāvāto produktu patēriņu;

ΔR_U – papildu ieņēmumi, ko saņem pilsētas universitātes no pieaugošā studentu skaita (arī to studentu, kuri ir uzsākuši mācības noteiktā laika periodā, bet nav tās turpinājuši un ir palikuši pilsētā vides pievilcības dēļ);

ΔR_I – papildu ienākumi, ko ir saņēmušas firmas, izmantojot inovatīvas vai jaunas pieejas savā darbībā kreatīvā vidē, kad radošs un progresīvi domājošs darbaspēks tiek piesaistīts pilsētvidei un strādā ar augstāku produktivitāti;

ΔR_{Tr} – papildu ieņēmumi, ko saņem transporta firmas, apkalpojot pieaugošo pilsētas satiksmes plūsmu;

ΔR_{Eu} – papildu ienākumi, ko saņem pilsētas firmas urbanizācijas rezultātā (demogrāfiskais pieaugums sekmē pilsētas ekonomikas izaugsmi);

C_M – pilsētas mājsaimniecību patēriņš, kas ir saistīts ar viesu (viesmākslinieku, vieslektoru u. c.) produkciju kreatīvo un kultūras industriju ietvaros pilsētvidē;

C_G – pilsētas vadības (pašvaldības) izdevumi, lai atbalstītu klastera organizācijas produktu vai pakalpojumu iegādi aiz pilsētas teritoriālajām robežām;

C_I – investīciju izdevumi, kas ir nepieciešami, lai importētu produktus vai pakalpojumus pilsētvides vajadzībām.

Tālāk jāformulē katras komponentes aprēķināšanas metodika.

TR_{Cl} – ieņēmumi mīnus izdevumi jeb gala finanšu rezultāts pirms nodokļiem, kas ir izteikts, pamatojoties uz visu organizācijas saimniecisko darījumu grāmatvedības uzskaiti. Klastera dalībnieks tiek novērtēts vietējā nacionālā valūtā.

ΔR_T – var tikt novērtēts, izmantojot divus vienādojumus – 6.6. un 6.7.:

$$\Delta R_T = Q_T \cdot P_A, \quad (6.6.)$$

kur Q_T – tūristu (viesu) skaits (cilvēki), kas ir apmeklējuši pasākumus, koncertus, ko organizējuši kreativitātes un kultūras klastera industriālie locekļi;

P_A – gada vidējie ieņēmumi, ko saņēmušas klasterī ietilpstošās iestādes vai organizācijas no viena tūrista;

$$\Delta R_T = Q_T(P_T + N \cdot P_{Ho} + N \cdot P_L), \quad (6.7.)$$

kur P_T – vidējā pasākuma biļetes cena vietējā nacionālā valūtā;

P_{Ho} – vidējās dzīvošanas izmaksas viesnīcā vienam apmeklētājam vietējā nacionālā valūtā;

P_L – vidējā pusdienu cena pilsētas restorānā vietējā nacionālā valūtā;

N – vidējais diennakšu skaits, ko pavada viens apmeklētājs pilsētā.

ΔR_U – var tikt novērtēts pēc 6.8. izteiksmes:

$$\Delta R_U = Q_{VCS} \cdot F_{VC} \cdot K_R + Q_{FS} \cdot F_F \cdot K_F, \quad (6.8.)$$

kur Q_{VCS} – studentu skaits, kuri iestājušies pilsētā esošajās augstākajās mācību iestādēs no citām pilsētām;

F_{VC} – vidējās gada izmaksas studijām vietējam studentam no citas pilsētas;

K_R – koeficients, kas novērtē noteiktas pilsētas kreatīvās vides nozīmi, piesaistot studentus no citām pilsētām (atsijājot citu faktoru ietekmi);

Q_{FS} – studentu skaits, kuri iestājušies pilsētā esošajās augstākajās mācību iestādēs no citām valstīm;

F_F – vidējās mācību izmaksas ārvalstu studentam vietējā nacionālā valūtā;

K_F – koeficients, kas novērtē noteiktas pilsētas kreatīvās vides nozīmi, piesaistot studentus no citām valstīm (atsijājot citu faktoru ietekmi).

Kreativitātes un kultūras pilsētu un pilsētvides pievilcības koeficienti tiek noteikti šādā diapazonā:

$$1) 0 < K_R < 0,3;$$

$$2) 0 < K_F < 0,5.$$

ΔR_I – var novērtēt ar 6.9. formulas palīdzību:

$$\Delta R_I = \sum_{i=1}^n K_i \cdot P_i, \quad (6.9.)$$

kur K_i – koeficients, kas novērtē inovatīvo pieeju nozīmi i -tās kreatīvās nozares ienākumu pieaugumā, atsijājot citu faktoru ietekmi;

P_i – mīnus izdevumi – gala finanšu rezultāts pirms nodokļiem, kas izteikts, pamatojoties uz visu organizācijas saimniecisko darījumu grāmatvedības uzskaiti, un iegūts i -tajā kreatīvajā nozarē pilsētā vietējā nacionālajā valūtā.

Faktori, kuri ietekmē peļņu kreatīvajās nozarēs, izņemot kultūras un kreativitātes vides ietekmi:

1) nozares produkcijas pieprasījuma pieaugums;

2) darba ražīguma pieaugums, ko ir sekmējušas tehnoloģiskā procesa pārmaiņas (jaunievedumi);

3) darba ražīguma pieaugums, ko ir sekmējusi vadības stila maiņa;

4) darba ražīguma pieaugums, ko ir sekmējusi kvalifikācijas celšana.

Koeficienta, kas novērtē inovatīvo pieeju nozīmi i -tās kreatīvās nozares ienākumu pieaugumā, lielums ir robežās no 0,01 līdz 0,15.

ΔR_{Eu} – aprēķina pēc tādas pašas metodikas kā ΔR_I . Šajā gadījumā koeficienta vērtība būs robežās no 0,005 līdz 0,010.

ΔR_{Tr} – var novērtēt ar 6.10. vai 6.11. formulas palīdzību:

$$\Delta R_{Tr} = Q_T \cdot P_{T_{xp}} \cdot Q_{T_{xp}} \cdot N, \quad (6.10.)$$

kur Q_T – tūristu (viesu) skaits (cilvēki), kas ir apmeklējuši pasākumus, koncertus, ko organizējuši kreativitātes un kultūras klastera industriālie locekļi;

$P_{T_{xp}}$ – vidējā biļetes cena sabiedriskajā transportā vienam braucienam vietējā nacionālajā valūtā;

$Q_{T_{xp}}$ – vidējais viena apmeklētāja (tūrista) braucienu skaits dienā;

N – vidējais diennakšu skaits, ko viens apmeklētājs pavada pilsētā;

$$\Delta R_{Tr} = Q_{TT} \cdot P_{T_{xp}} \cdot Q_{T_{xp}} \cdot N \cdot K_T \quad (6.11.)$$

kur Q_{TT} – kopējais apmeklētāju (tūristu) skaits pilsētā gada laikā;

K_T – koeficients, kas novērtē kreativitātes lomu apmeklētāju (tūristu) piesaistei pilsētā, atsiņājot citu faktoru, kuri pilsētu dara pievilcīgu, ietekmi.

Citi faktori, kas ietekmē apmeklētāju (tūristu) piesaistes plūsmu pilsētai, ir:

- 1) pilsētas starptautiskā atpazīstamība;
- 2) ievērojamu objektu skaits pilsētvidē;
- 3) vietēji un starptautiski atpazīstamu tūrisma galamērķu esamība pilsētas teritorijā;
- 4) pilsētas attālums līdz starptautiskam transporta tranzītmezglam.

Koeficients C_M , kas novērtē kreativitātes lomu apmeklētāju (tūristu) piesaistei pilsētā, atsiņājot citu faktoru, kuri pilsētu dara pievilcīgu, ietekmi, nosakāms robežās no 0,01 līdz 0,30.

C_M var novērtēt šādi:

$$C_M = Q_{Ev} \cdot S \cdot P_{Ev} \cdot S_I \quad (6.12.)$$

kur Q_{Ev} – pasākumu un koncertu skaits, ko organizējušas ārvalstu organizācijas kultūras un kreatīvo industriju sfērā;

S – pasākumu un koncertu norises vietu ietilpība (vietu skaits);

P_{Ev} – vidējā pasākuma vai koncerta biļetes cena vietējā nacionālajā valūtā;

S_I – dotās pilsētas iedzīvotāju īpatsvars kopējā pasākuma vai koncerta apmeklētāju skaitā.

Lieluma S_I vērtība ir diapazonā no 0,7 līdz 0,9.

Pilsētas vadības (pašvaldības) izdevumus, lai atbalstītu klastera organizācijas produktu vai pakalpojumu iegādi aiz pilsētas teritoriālajām robežām (C_G) un lai veicinātu ekonomisko un tehnisko procesu nodrošinājumu municipālajās kultūras iestādēs, veido preces un pakalpojumi, ko ražo pilsētas teritorijā neregistrētas firmas.

C_I var novērtēt šādi:

$$C_I = \sum_{i=1}^n E_i + \sum_{i=1}^n C_i \quad (6.13.)$$

kur E_i – dažādu komercorganizāciju un nevalstisko organizāciju formu izdevumi kreativitātes un kultūras industrijā, lai iegādātos nepieciešamo aprīkojumu, tehniskos palīglīdzekļus,

tehnoloģijas, programmatūras u. c. ārpus pilsētas ekonomiskā ietvara, izteikti vietējā nacionālajā valūtā;

C_i – dažādu komercorganizāciju un nevalstisko organizāciju formu izdevumi, kas ir saistīti ar celtniecības, rekonstrukcijas, restaurācijas, kapitālā remonta, komunikāciju izbūves un citu būvdarbu veikšanu ārpus pilsētas ekonomiskā ietvara, izteikti vietējā nacionālajā valūtā.

Pēc autoru domām, lai veiktu šādu rādītāju aprēķinus, nepieciešams piesaistīt noteiktas pilsētas administratīvos resursus, t. i., izveidot pieprasījuma mehānismu gan no analītiķu puses, kuri nodarbināti pilsētas administratīvajā resursā, gan no statistiķu puses tiem iesaistītajiem komersantiem un organizācijām, kuri ir datu pirmavots.

6.4. Divu pilsētu ekonomiskā efekta modelēšana

Autori ir veikuši ekonomiskā efekta aprēķināšanas modelēšanu divām iedomātām pilsētām J un K. Pirmajā pilsētā J tika pieņemts, ka iedzīvotāju skaits ir lielāks un kreativitātes un kultūras klasteru ekonomiskais potenciāls ir straujāk pieaugošs; otras pilsētas K kreativitātes un kultūras klasteru ekonomiskais potenciāls ir mazāks, un tiek izdarīts pieņēmums, ka tajā nav nevienas augstākās izglītības iestādes.

Modelēšanas sākumā tiek aprēķināts ΔR_T – papildu ienākumi, kas tiek saņemti caur tūrisma klasteriem, kuros ietilpst viesnīcu servisa industrijas, piesaistot pilsētai papildu viesus, kas ir orientēti uz esošā pilsētas klastera piedāvāto produktu patēriņu. Autori modeļa ietvaros ir veikuši aprēķinus pēc abām piedāvātajām formulām – 6.6. un 6.7. –, iegūstot samērā tuvus rezultātus. Turpmākajā ekonomiskā efekta aprēķinā izmantots rezultāts, kas iegūts ar 6.7. formulas palīdzību (sk. 6.3. tab.).

Tā kā pēc pieņēmuma pilsētā K nav nevienas augstākās izglītības iestādes, tad ΔR_U (papildu ienākumi, ko saņem pilsētas universitātes no pieaugošā studentu skaita) ir 0 (sk. 6.4. tab.).

Arī ΔR_T (papildu ienākumi, ko saņem transporta firmas, apkalpojot pieaugošo pilsētas satiksmes plūsmu) aprēķināts pēc abām piedāvātajām formulām – 6.10. un 6.11. –, bet ekonomiskā efekta modelēšanā tiek izmantots ar 6.11. formulu iegūtais rezultāts (sk. 6.5. tab.).

6.3. tabula

Papildu ienākumu ΔR_T no tūrisma klasteriem aprēķins [autoru aprēķināts]

	Q_T	P_A	P_T	P_{Ho}	P_L	N	ΔR_T (6.6.)	ΔR_T (6.7.)
Pilsēta J	121 000*	152	10	40	10	3	18 392 000	19 360 000
Pilsēta K	16 000	98	10	40	8	2	1 568 000	1 696 000

* Šeit un turpmāk dzeltenajās rūtīs – aprēķiniem nepieciešamo datu aptuvenus novērtējums.

6.4. tabula

Papildu ieņēmumu no pieaugošā studentu skaita ΔR_U aprēķins [autoru aprēķināts]

	Q_{VCS}	F_{VC}	K_R	Q_{FS}	F_F	K_F	ΔR_U
Pilsēta J	30 000	2 300	0,27	5 000	8 000	0,15	24 630 000
Pilsēta K	0	0	0	0	0	0	0

6.5. tabula

Papildu ieņēmumu no transporta plūsmas ΔR_{Tr} aprēķins [autoru aprēķināts]

	Q_T	P_{Txp}	Q_{Txp}	N	ΔR_{Tr} (6.10.)	Q_{TT}	K_T	ΔR_{Tr} (6.11.)
Pilsēta J	121 000	1	6	3	2 178 000	500 000	0,23	2 070 000
Pilsēta K	16 000	1	2	2	64 000	130 000	0,12	62 400

6.6. tabula

Kreativitātes lomas tūristu piesaistei C_M aprēķins [autoru aprēķināts]

	Q_{Ev}	S	P_{Ev}	S_I	C_M
Pilsēta J	58	5000	60	0,7	12 180 000
Pilsēta K	3	600	25	0,8	36 000

Pilsētā J ievērojami lielāks ir aprēķinātais C_M (pilsētas mājsaimniecību patēriņš, kas ir saistīts ar viesu (viesmākslinieku, vieslektoru u. c.) produkciju kreatīvo un kultūras industriju ietvaros pilsētvidē), bet pilsētā K tas ir diezgan mazs (sk. 6.6. tab.).

6.7. tabula

Papildu ienākumu no inovatīvas vai jaunas pieejas savā darbībā kreatīvā vidē
 ΔR_i aprēķins [autoru aprēķināts]

	K1 (NACE A)	P1 (NACE A)	K2 (NACE C)	P2 (NACE C)	K3 (NACE E)	P3 (NACE E)
Pilsēta J	0,01	500 000	0,12	3 000 000	0,01	700 000
Pilsēta K	0,01	40 000	0,11	500 000	0,01	80 000
	K4 (NACE F)	P4 (NACE F)	K5 (NACE G)	P5 (NACE G)	K6 (NACE H)	P6 (NACE H)
Pilsēta J	0,14	6 000 000	0,02	2 000 000	0,02	1 500 000
Pilsēta K	0,14	50 000	0,02	50 000	0,02	15 000
	K7 (NACE I)	P7 (NACE I)	K8 (NACE J)	P8 (NACE J)	K9 (NACE K)	P9 (NACE K)
Pilsēta J	0,13	30 000 000	0,07	10 000 000	0,06	5 000 000
Pilsēta K	0,13	2 000 000	0,06	500 000	0,02	100 000
	K10 (NACE L)	P10 (NACE L)	K11 (NACE M)	P11 (NACE M)	K12 (NACE O)	P12 (NACE O)
Pilsēta J	0,08	30 000 000	0,14	90 000 000	0,01	2 000 000
Pilsēta K	0,02	1 500 000	0,08	4 000 000	0,01	20 000
	K13 (NACE P)	P13 (NACE P)	K14 (NACE Q)	P14 (NACE Q)	K15 (NACE R)	P15 (NACE R)
Pilsēta J	0,10	1 000 000	0,03	60 000	0,14	30 000 000
Pilsēta K	0,07	19 000	0,02	1 600	0,14	35 000
	K16 (NACE S)	P16 (NACE S)	K17 (NACE T)	P17 (NACE T)	ΔR_i	
Pilsēta J	0,06	1 000 000	0,14	2 000 000	25 843 800	
Pilsēta K	0,06	20 000	0,14	160 000	780 662	

6.8. tabula

Papildu ienākumu no urbanizācijas ΔR_{Eu} aprēķins [autoru aprēķināts]

	K1 (NACE A)	P1 (NACE A)	K2 (NACE C)	P2 (NACE C)	K3 (NACE E)	P3 (NACE E)
Pilsēta J	0,005	125 000	0,010	750000	0,005	125000
Pilsēta K	0,005	10000	0,010	130000	0,005	15000
	K4 (NACE F)	P4 (NACE F)	K5 (NACE G)	P5 (NACE G)	K6 (NACE H)	P6 (NACE H)
Pilsēta J	0,007	2 000 000	0,005	1 500 000	0,005	800 000
Pilsēta K	0,007	40 000	0,005	21 000	0,005	20 000
	K7 (NACE I)	P7 (NACE I)	K8 (NACE J)	P8 (NACE J)	K9 (NACE K)	P9 (NACE K)
Pilsēta J	0,009	7 000 000	0,007	3 000 000	0,008	1 750 000
Pilsēta K	0,009	1000000	0,005	80000	0,006	63000
	K10 (NACE L)	P10 (NACE L)	K11 (NACE M)	P11 (NACE M)	K12 (NACE O)	P12 (NACE O)
Pilsēta J	0,009	9 000 000	0,010	27 000 000	0,005	600 000
Pilsēta K	0,007	1 000 000	0,008	1 357 000	0,005	5 000
	K13 (NACE P)	P13 (NACE P)	K14 (NACE Q)	P14 (NACE Q)	K15 (NACE R)	P15 (NACE R)
Pilsēta J	0,008	321 000	0,006	21 000	0,009	11 000 000
Pilsēta K	0,008	41 000	0,006	121	0,009	1 000 000
	K16 (NACE S)	P16 (NACE S)	K17 (NACE T)	P17 (NACE T)		ΔR_{Eu}
Pilsēta J	0,005	346 000	0,008	681 000		595 122
Pilsēta K	0,006	59 000	0,008	19 881		39 411

6.9. tabula

Ekonomiskā efekta aprēķins [autoru aprēķināts]

	E	TR_{Cl}	ΔR_T	ΔR_U	ΔR_I
Pilsēta J	60 976 922	2 000 000	19 360 000	24 630 000	25 843 800
Pilsēta K	1 294 073	800 000	1 696 000	0	780 662
	ΔR_{Tr}	ΔR_{Eu}	C_M	C_G	C_I
Pilsēta J	2 178 000	595 122	12 180 000	1 200 000	250 000
Pilsēta K	64 000	39 411	36 000	2 000 000	50 000

Ekonomiskais efekts, kas ir nosakāms kā starpība starp pilsētas kopējiem ienākumiem pilsētas kreatīvo un kultūras industriju klasteru ietekmē un ieguldījumiem minēto klasteru attīstībai, pilsētām J un K ir redzams 6.9. tabulā.

6.5. Pilsētvides urbānā infrastruktūra

Urbānais tīkls, kas tiek veidots uz kreatīvās un kultūras industrijas klastera bāzes, var veicināt jaunu faktoru rašanos pilsētvides ilgtermiņa attīstībā:

- 1) pilsētvides kā vietas, kur tiek uzkrāti un kapitalizēti kreatīvie resursi, pievilcība var apturēt jaunatnes aizplūšanu no pilsētas un nākotnē veicināt jaunu speciālistu ieplūšanu no citām pilsētām;
- 2) kultūras aktivitāšu intensitāte un to prezentēšana veicina reģiona kreatīvo resursu atpazīstamību ārējos tirgos, kā arī pastiprina konkurenci iekšējos tirgos, piesaista materiālās un nemateriālās plūsmas (piem., tūristu, kapitāla), kā arī palielina pieprasījumu pēc ekonomiskās darbības izaugsmes;
- 3) ekonomiskās darbības pieaugums kreativitātes un kultūras industrijas jomā nodrošina noteiktu strukturālu nobīdi ekonomikā – pāreju uz augstāku tehnoloģisko līmeni.

Liela nozīme ir stratēģijas esamībai. Stratēģija ir interešu kompromiss. Katra pilsēta sevī ietver dažādu vēlmju un interešu rādītājus – politiskos, vecuma, mikrorajona, nacionālos u. c. Daudzu Latvijas pilsētu un novadu sociālekonomisko attīstību scenāriju pamatā tiek ņemti vērā vairāki no šiem rādītājiem atkarībā no aktivitātēm, kas nepieciešamas pilsētvides uzlabošanas procesā, kā arī no sabiedrības līdzdalības stratēģijas izstrādē. Stratēģija ir kā augstākais atskaites punkts ekonomisko procesu plānošanā pilsētvidē. Tai ir jāspēj loģiski izveidot sociālo un ekonomisko plānošanas procesu uzbūvi, izmantojot pēc iespējas mazākus pašvaldības finanšu resursus un veidojot sadarbības modeļus ar trešajām pusēm, kas ir saistīts ar budžeta procesu. Daudzu pilsētu stratēģijas bieži vien kļūst par fundamentālu sociālekonomiskās politikas manifestu un bieži netiek realizētas vai tiek atliktas uz nenoteiktu laiku. Stratēģijas pilda divas svarīgas vadības funkcijas:

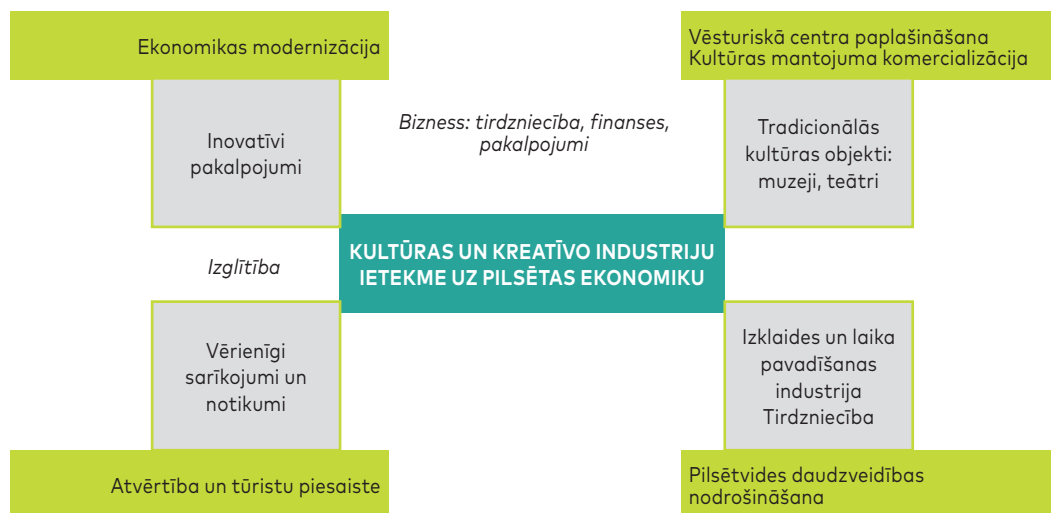
- 1) ar to palīdzību tiek izvēlēts viens pilsētas attīstības scenārijs, kas ir optimāls, raugoties no pilsētas sabiedrības viedokļa un ņemot vērā noteiktas pilsētas esošos resursus un iespējas;
- 2) vadlīniju izstrāde, kuras tiek ietvertas un aprakstītas rīcības plānā, kam jākalpo par veicamo darbību aprakstu, kas sniedz iespēju pilsētai realizēt izvēlēto scenāriju.

Stratēģijas esamība kalpo par investīciju pievilcības faktoru pilsētai. Plāna esamība pilsētvides attīstībai veido labvēlīgu ietekmi investoru izvēlei un tādā veidā paaugstina investīciju klimata vērtējumu. Stratēģija ir iespēja pilsētas sabiedrībai konsolidēties, lai risinātu svarīgākās pilsētas problēmas. Stratēģija ir kolektīvs uzdevums. Katrs no pilsētas sabiedriskajiem spēkiem ieņem noteiktu vietu uzdevumu izpildē:

- 1) vietējo pašvaldību izpildorgāni veido normatīvās un tiesiskās bāzes esamību, kas nodrošina stratēģijas (plānošanas procesus, kas saistīti ar sociālekonomisko pilsētas izaugsmi) un pilsētas mērķprogrammu realizāciju;
- 2) bizness – vietējās pašvaldības attīstības balsts, darba vietu izveide, investīciju projektu realizācija, līdzdalība pilsētas sociālajās programmās u. c.;
- 3) iedzīvotāji – aktīva līdzdalība pilsētas dzīvē, kas skar vietējo teritoriālo izvietojumu, likumpaklausība, savas pilsētas mīlestība (patriotisms), ģimenes dzīves līmeņa paaugstināšana.

Pētījuma autori akcentē sekojošo:

- 1) stratēģijas esamība pilnībā nespēj aptvert visus pilsētas attīstības virzienus, tā norāda uz svarīgākajiem vai nepieciešamākajiem virzības ceļiem, lai sasniegtu stratēģiskos mērķus;
- 2) stratēģiskie virzieni nav autonomi vai neatkarīgi cits no cita, bet ir cieši saistīti; tas ir vienots darbību komplekss, kas orientēts uz stratēģiskā mērķa sasniegšanu.



6.1. att. Pilsētvides kreatīvo un kultūras industriju stratēģiskā mijiedarbība [autoru izstrādāts].

Izstrādājot iespējamās stratēģijas pilsētas attīstībai, var rasties tāda situācija, ka iespēju kopums pilsētas attīstības projektā var būt ierobežots. Prioritārām stratēģijām jābūt veidotām tā, lai tās radītu strukturētas sistēmas efektu (sk. 6.1. att.).

6.6. Pilsētu kreativitātes novērtēšana saistībā ar teritoriju attīstības indeksa aprēķināšanas metodiku

Pilsētas un tām pieguļošās teritorijas praksē tiek aplūkotas kā atsevišķas sociāli ekonomiskas sistēmas. Tām raksturīgas šādas pazīmes:

- 1) augsts teritorijas apdzīvotības blīvums;
- 2) administratīvi teritoriālas īpatnības;
- 3) pilsētas misijas esamība, kas pēc savas būtības ir polifunkcionāla, un to nosaka pati pilsēta (gan plašākai administratīvi teritoriālai vienībai – novadam, kurā ietilpst pilsēta –, gan pilsētas iedzīvotājiem);
- 4) augsts apkalpošanas līmenis, kas ļauj pilsētas saimniecības uzņēmumiem apkalpot ne tikai pilsētas iedzīvotājus, bet arī citu apdzīvotu vietu iedzīvotājus 50 km rādiusā;
- 5) attīstīts inženierkomunikāciju tīkls, kas nodrošina pieguļošo teritoriju vajadzību apmierināšanu.

21. gadsimtā pilsēta var tikt aplūkota kā teritoriāli sociāli ekonomisks veidojums, kam piemīt divējāda daba: no vienas puses, pilsētai piemīt savs raksturīgo īpašību kopums, kas nodrošina stabilitāti un veido tās dabisko vidi, bet, no otras puses, pilsētas ekspansijas rezultātā radies ārējais tīklojums stiprina pilsētas nozīmi tās iekšienē un stimulē attīstību valsts līmenī. Pēc darba autoru domām, šāds pilsētas duālisms rada daudz problēmu un pretrunu, kas atspoguļojas visās pilsētas dzīves un attīstības jomās. Īpaši tas redzams Latvijā pēdējo 10 gadu laikā. Pirmkārt, ir daudz gadījumu, kad cilvēki pārceļas no vienas apdzīvotas vietas uz citu, līdz ar to viņiem vajadzīga jauna dzīvojamā platība un nodarbinātības iespējas. Otrkārt, ir cilvēki, kas nav gatavi pamest pilsētu, kurā tie dzīvo, taču viņiem ir nepieciešama pilsētas ekonomikas diversifikācija, kā arī citas stimulēšanas sistēmas, kas spētu saglabāt un attīstīt pilsētu. Pilsētu aglomerācijas veidošanās ar jaunu urbanizētu teritoriju piesaisti var notikt gan stihiski, gan arī mērķtiecīgi.

Latvijā tiek plānota jauna administratīvi teritoriālā reforma (Bērtule, 2017). Paredzētas izmaiņas Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likumā, kā rezultātā tiktu izveidoti 16 apriņķi. Tādējādi faktiski tiktu izveidotas piecas pilsētu aglomerācijas ar iedzīvotāju skaitu, kas lielāks par 100 tūkstošiem (Rīgas, Daugavpils, Jelgavas, Valmieras, Liepājas), kā arī 11 pilsētu aglomerācijas ar iedzīvotāju skaitu no 35 līdz 86

tūkstošiem iedzīvotāju (Jēkabpils, Rēzeknes, Ventspils, Saldus, Ogres, Gulbenes, Tukuma, Siguldas, Bauskas, Cēsu, Madonas) (Jauna teritoriālā reforma: ministrija piedāvā izveidot 16 apriņķus, 2016).

Praksē vērtējot tās vai citas administratīvās vienības (valsts, novads, pilsēta u. c.), tiek ņemti vērā trīs raksturlielumi, kas kalpo par kvalitātvu modelēšanas objektu, – pirmkārt, ekonomiskie sasniegumi, kas ir izteikti noteiktā laika periodā iekšzemes kopprodukta daļā, kura tiek saražota noteiktā teritorijā (Latvijā to aprēķina tikai četriem vēsturiskajiem reģioniem). Pēc autoru domām, detalizētāks aprēķins var tikt orientēts uz kvalitatīvu IKP sadalījuma izvērtējumu un prognozi, lai sasniegtu izaugsmi. Šādā gadījumā var tikt noteikts konkrētās administratīvās vienības eksporta īpatsvars kopējā eksporta apjomā, konkurētspējīgu, inovatīvu produktu apjoms vai investīciju apjoms (kā teritoriālās vienības izaugsmes rādītājs) un to nozīme nākotnes investīciju piesaistē. Šāda izvērtēšana aglomerācijā ietilpstošām nelielām pilsētām ir problemātiska, jo šādās pilsētās var vispār nebūt rūpnieciskās zonas un darījumu kvartālu, kuros lokalizētos un attīstītos “balto apkaklišu” bizness. Tādā gadījumā galveno ieguldījumu kopproduktā dod apkalpojošā sfēra un serviss vai arī kreatīvā nozare. Otrkārt, tiek izmantots teritoriju attīstības indekss, kas ir vispārināts rādītājs, bet kā trešo izmanto tautas attīstības indeksu (*human development index*).

Teritoriju attīstības indeksu aprēķina ar noteiktiem svāra jeb nozīmības koeficientiem, summējot svarīgāko teritoriju (pašvaldību) attīstību raksturojošu statistikas pamatrādītāju statistiskās vērtības (Valsts reģionālās attīstības aģentūra, 2017). Valsts teritorijas attīstības indeksu aprēķinus republikas pilsētām, novadiem un plānošanas reģioniem veic Valsts reģionālās attīstības aģentūra saskaņā ar 2014. gada 1. jūlija Ministru kabineta noteikumiem Nr. 367 “Reģionālās attīstības uzraudzība un novērtēšanas kārtība”. Teritorijas attīstības indeksa aprēķināšanai republikas pilsētās un novados tiek izmantoti astoņi rādītāji:

- 1) ekonomiski aktīvo individuālo komersantu un komercsabiedrību skaits uz 1000 iedzīvotājiem (svārs 0,25);
- 2) bezdarba līmenis, procentos (svārs 0,15);
- 3) trūcīgo personu īpatsvārs uz iedzīvotāju kopskaitu, procentos (svārs 0,1);
- 4) kopējais noziedzīgo nodarījumu skaits uz 1000 iedzīvotājiem (svārs 0,05);
- 5) dabiskās kustības saldo uz 1000 iedzīvotājiem (svārs 0,1);
- 6) ilgtermiņa migrācijas saldo uz 1000 iedzīvotājiem (svārs 0,1);
- 7) iedzīvotāju skaits virs darbaspējīgā vecuma uz 1000 darbaspējas vecuma iedzīvotājiem (svārs 0,05);
- 8) iedzīvotāju ienākuma nodoklis uz vienu iedzīvotāju, eiro (svārs 0,2).

Aprēķinos tiek izmantoti Centrālās statistikas pārvaldes dati par iedzīvotāju skaitu. Pārējie teritoriju attīstības indeksa aprēķiniem nepieciešamie sākotnējie dati tiek iegūti no Valsts kases, Valsts ieņēmumu dienesta, Labklājības ministrijas, Nodarbinātības valsts aģentūras, Valsts zemes dienesta un Iekšlietu ministrijas (MK noteikumi Nr. 367, 2014). Visu svāra jeb nozīmības koeficientu summa ir 1. Atsevišķi tiek aprēķināts teritoriju attīstības indekss (raksturo attīstības līmeni attiecīgajā gadā, parādot teritoriju zemāku vai augstāku attīstību, salīdzinot to ar vidējo attīstības līmeni valstī, – sk. 6.10. tab.) un teritoriju attīstības līmeņu izmaiņu indekss (raksturo attīstības līmeņa izmaiņas pret iepriekšējo gadu, parādot teritoriju apsteidzošo vai atpaliekošo salīdzinājumu ar vidējo attīstības līmeni iepriekšējā gadā).

Valsts reģionālās attīstības ministrijas redzējuma trūkuma dēļ Latvijas plānošanas reģionos to darbības lietderība ir apšaubāma, secinājusi Valsts kontrole (Plānošanas reģionu darbības lietderība ir apšaubāma, secina Valsts kontrole, 2014). Reģionu attīstība Latvijā tiek balstīta uz finanšu pasākumiem, kuru galvenais avots ir Eiropas Savienības fondi un citi ārvalstu finanšu instrumenti, kas ir iegūstami konkursa kārtībā, un tādēļ tos ir grūti plānot noteiktam laika ietvaram, jo nav prognozējama veiksmīga to piesaiste. Plānošanas reģionu darbība galvenokārt tiek finansēta no valsts budžeta dotācijām, bet Reģionālās attīstības likuma 19. pants paredz pašvaldības līdzfinansējuma iespējamību (LR Saeima, 2002). Lai novērtētu iedzīvotāju attīstības iespējas, tiek izmantots tautas attīstības indekss, kura mērīšanai izmanto trīs rādītājus:

- 1) paredzamais mūža ilgums no dzimšanas brīža, ko var prognozēt no demogrāfijas rādītājiem (tas atspoguļo tautas veselību, savukārt veselība ir atkarīga no dzīves apstākļiem);
- 2) izglītības līmenis;
- 3) reālais iekšzemes kopprodukts uz vienu iedzīvotāju.

6.10. tabula

Teritoriju attīstības līmeņa indekss
[autoru aprēķināts pēc: Teritorijas attīstības indekss, 2016]

Pilsēta	2013. gads	2014. gads	2015. gads
Rīga	0,523	0,500	0,537
Daugavpils	-1,309	-1,392	-1,621
Valmiera	-0,318	-0,26	-0,203
Cēsis	Nav datu	Nav datu	Nav datu
Liepāja	-1,075	-1,016	-0,932
Rēzekne	-2,028	-2,257	-2,227
Ventspils	-0,630	-0,740	-0,840

Ekonomiskais kritērijs ir tikai viens no trim minētajiem, jo valsts IKP neatspoguļo reālos komponentus, kas veido ienākumus, līdz ar to nav iespējams novērtēt nevienlīdzību sabiedrībā. Ienākumu sadalījuma nevienlīdzības kvantitatīvam novērtējumam izmanto Lorenca līkni, Džini koeficientu un S80/S20 ienākumu kvintiļu attiecības indeksu, turklāt S80/S20 indekss ir arī viens no Lākenes indikatoriem (*Laeken indicators*) (Viržbickis, 2012).

Mūsdienās cilvēkiem ir būtiski sasniegumi, kuri nav iekļaujami tīri ekonomiskās kategorijās (piem., kvalitatīva pārtika, veselības aprūpes un izglītības pieejamība, drošība, labi darba apstākļi, brīvā laika pavadīšanas iespējas u. c.) (Paula, 2008).

Secinājumi

Teritoriju ekonomiskai izaugsmei svarīgs ir kreatīvo un kultūras industriju klastera potenciāla novērtējums. To var analizēt, izmantojot nodarbinātības līmeni klasterī, salīdzinot to ar kopējo līmeni pilsētā, kā arī nodarbinātības izaugsmes tempu klasterī, salīdzinot to ar nodarbinātību pilsētas ekonomikā, un klastera produkta daļu pilsētas produktā (kopējā pievienotajā vērtībā, ko saražo pilsētas ekonomika).

Kreatīvas vai kultūras industrijas darbības pamatu veido izslēgšanas princips, kas tiek orientēts uz aizvietošanas noliegšanu.

Lai investētu kreatīvā pilsētas attīstībā un jaunā ekonomiskā pieejā, ir jāizvērtē klasteru ekonomiskā lietderība noteiktā teritorijā.

Visi klasteru veidojumi saņem priekšrocību, izejot no lokalizācijas efekta, – visas organizācijas iegūst no citu veidojumu klātbūtnes sfērā, kad tiek izmantoti kopēji vai līdzīgi ražošanas starpposma faktori, kā arī izmantojot kreatīvu darbaspēku.

Veicot kabineta pētījumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju par minētajās pilsētās esošajām kultūras iestādēm un to darbības finansālajiem rādītājiem piecu gadu periodā, konstatēts, ka finanšu plūsmu veido ieņēmumi ne tikai no noteiktas pilsētas iedzīvotājiem, bet no visa attiecīgā reģiona vai aglomerācijas iedzīvotājiem.

Pārdomāti, aktīvi un loģiski veidots mārketinga pasākumu plāns noteiktai teritorijai var sekmēt jaunu apmeklētāju pieplūdumu no citām pilsētām, reģioniem un valstīm, kas palielinās kopējo pieprasījumu.

Pilsētas funkcijām būtu jānodala divi aspekti: iekšējais (pilsētu veidojošais) un ārējais (pilsētu apkalpojošais). Iekšējais aspekts ir saistīts ar apstākli, ka pilsētai jānodrošina savas funkcionēšanas un attīstības nosacījumi, savukārt ārējais aspekts – ka pilsēta ir teritoriālās nodarbinātības ķēdes posms un tai ir pienākumi pret citiem teritoriāli sociāli ekonomiskās sistēmas posmiem.

Izmantotās literatūras un avotu saraksts

- Bērtule, A. (2017). Gerhards pašvaldību vadītājiem: Varat nepiekrīst, bet novadu reforma notiks tāpat. <http://www.lsm.lv/raksts/zinas/latvija/gerhards-pasvaldibu-vaditajiem-varat-nepiekrīst-bet-novadu-reforma-notiks-tapat.a247096/>
- Centrālā statistikas pārvalde. (2017). Saimniecisko darbību statistiskā klasifikācija Eiropas Kopienā, 2. redakcija. <http://www.csb.gov.lv/node/29900/list/4/0>
- Habitat, U. N. (2016). World cities report 2016. Urbanization and Development: Emerging Futures. New York: Pub. United Nations. <http://wcr.unhabitat.org/main-report/>
- Howkins, J. (2013). *The Creative Economy: How People Make Money from Ideas*. UK: Penguin.
- Jauna teritoriālā reforma: ministrija piedāvā izveidot 16 apriņķus. (2016). <http://www.delfi.lv/news/national/politics/jauna-teritoriala-reforma-ministrija-piedava-izveidot-16-aprinkus.d?id=48035471>
- Kipnis, B. A. (2006). A World City, Psychological Rewards and the Creative Agencies. GaWC Research Bulletin 207, Loughborough University. <http://www.lboro.ac.uk/gawc/rb/rb207.html>
- LR Saeima. (2002). Reģionālās attīstības likums. LR likums, pieņemts Rīgā 2002. gada 21. martā, *Latvijas Vēstnesis*. <http://m.likumi.lv/doc.php?id=61002>
- Matarasso, F., & Lendry, C. (1999). Balancing Act: Twenty-one Strategic Dilemmas in Cultural Policy. Council of Europe.
- Ministru kabineta rīkojums Nr. 271. (2004). Par Latvijas Republikas statistiskajiem reģioniem un tajos ietilpstošajām administratīvajām vienībām. <http://likumi.lv/doc.php?id=88074>
- MK noteikumi Nr. 367. (2014). Reģionālās attīstības uzraudzības un novērtēšanas kārtība. <http://likumi.lv/doc.php?id=267737>
- Paula, L. (2008). Tautas attīstība – ko tas nozīmē? Latvijas Vēstneša portāls par likumu un valsti. <http://www.lvportals.lv/visi/likumi-prakse?id=170248>
- Plānošanas reģionu darbības lietderība ir apšaubāma, secina Valsts kontrole. (2014). <http://www.delfi.lv/news/national/politics/planosanas-regionu-darbibas-lietderiba-ir-apsaubama-secina-valsts-kontrole.d?id=44105573>
- Stepanov, A. A. et al. (2013). Creative class and problems of development of innovative systems in the economy. Moscow: Russian State Social University.
- Valsts reģionālās attīstības aģentūra. (2017). Teritorijas attīstības indekss. http://www.vraa.gov.lv/lv/petnieciba/attistibas_indekss/
- Viržbickis, J. (2012). Latvijas iedzīvotāju ienākumu sadalījuma novērtējums. *VI starptautiskās zinātniskās konferences "Teorija praksei mūsdienu sabiedrības izglītībā" zinātnisko rakstu krājums*. Rīga: RPIVA, 368.–372. lpp.
- Wilson, E. (2002). Bohemians. The Glamorous Outcast. New Brunswick, New Jersey: Rutgers University Press.

PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMO MĀJU ĪRES UN PĀRVALDĪŠANAS POLITIKA

IVETA PUĶĪTE, INETA GEIPELE, ARMANDS PUĶĪTIS

<https://doi.org/10.7250/9789934222313.07>

levads

Mājokļu pieejamība zinātniskajās aprindās tiek uzskatīta par nozīmīgāko valsts ilgtspējīgas attīstības sociāla rakstura elementu. Tēmas aktualitāti pastiprina mājokļa iekļaušanās katra sabiedrības indivīda pamatvajadzību grupā. Regulētas tirgus ekonomikas ietvaros nepieciešams radīt tādas priekšnoteikumus, kas nodrošinātu mājokļu pieejamību pēc iespējas lielākam cilvēku skaitam katrā valstī un katram cilvēkam pieņemamā laikā. Pretējā gadījumā valstij jāuzņemas rūpes par to cilvēku dzīves apstākļu uzlabošanu, kuriem mājokļu pieejamība kļuvusi par nesasniedzamu mērķi vidējā un ilgākā laika periodā (Vanags, 2015).

Jebkuras valsts mājokļu politika ir cieši saistīta ar valsts vispārējo nacionālo politiku, tās iedzīvotāju labklājību, kā arī samazinātu sociālo izolāciju, kas raksturo valsts attīstību. Liela nozīme ir politiskiem un ekonomiskiem faktoriem, kas ietekmē nekustamā īpašuma tirgus darbību, sistematizāciju un attīstības tendences (Geipele, I., Geipele, S., & Stāmure, 2013).

Eiropas Savienības un pasaules mēroga prakse apvieno tādas dažādas nekustamā īpašuma sociālo mājokļu īres formas, kuru īpašnieki un/vai vadītāji ir organizācijas (valsts vai vietējās iestādes, nekomerciālās institūcijas (bezpeļņas organizācijas) vai to apvienojums, kurām nav komerciāla mērķa), kas parasti ir saistīts ar piekļuvi mājoklim visiem iedzīvotāju segmentiem (Stāmure, & Geipele S., 2013).

Katra valsts cenšas uzlabot mājokļu apstākļus saviem pilsoņiem. Pašvaldību īres un sociālie mājokļi ir šī nodrošinājuma pamatā (Scanlon, Whitehead, & Arrigoitia, 2014).

Latvijā sociālo mājokļu attīstība un uzturēšana ir pašvaldību funkcija. Īres dzīvokļu pieejamība un šī pakalpojuma struktūra nav jutīga pret mājokļu pakalpojumu pieprasījumu vai kvalitāti, un lēmumi par sadalījumu balstās uz birokrātiskiem procesiem (Tsenkova, & Turner, 2010).

Attīstot dzīvojamo māju īres sektoru, tiek ņemti vērā tādi indikatori kā investīcijas (būvniecības, ēkas un teritorijas uzturēšanas, sabiedrisko pakalpojumu izmaksas), dzīves vides drošība (dabas draudi, civilizācijas radīts apdraudējums, ēku ekspluatācija, ugunsdrošība, medicīnas pakalpojumu pieejamība, ēku atbilstība tehniskajiem standartiem) un dzīves ērtības (apkārtējās vides sniegtais komforts, sociālā un transporta infrastruktūra).

Pašvaldības, kurām trūkst dzīvojamā fonda, ir tiesīgas domāt par mājokļu būvniecību. Īpaši aktuāli tas ir Rīgas pilsētā. 2017. gada 1. janvārī Rīgas pilsētas pašvaldībā bija 3800 cilvēku rindā uz dzīvojamās telpas īri (Rīgas Dome, 2017).

Lai realizētu kvalitatīvu un profesionālu dzīvojamo māju un cita nekustamā īpašuma objektu būvniecību, kā arī lai veicinātu klientu apmierinātību ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, jāievēro virkne dažādu pamatprincipu, kas sevī ietver gan ārējos regulējošos dokumentos noteikto prasību izpildi, gan ēku atjaunošanas pasākumus (tajā skaitā energoefektivitātes pasākumu īstenošanu), veicot to turpmāku regulāru būvuzraudzību, lai savlaicīgi identificētu neatbilstības un nodrošinātu objektu būvniecību atbilstoši noteiktajām kvalitātes prasībām un izpildes termiņiem, kā arī lai nodrošinātu komunālo pakalpojumu sniegšanu māju iedzīvotājiem un nekavējoties veiktu nepieciešamos darbus inženiertehnisko sistēmu avāriju novēršanai un to seku likvidēšanai.

Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ekspluatācija kā process iekļauj sevī dažādu specifisku uzdevumu veikšanu, kas savstarpēji ir saistīti, vērsti uz viena mērķa sasniegšanu, ņemot vērā vispārzināmo, ka objekta ekspluatācija ir “kādas ķermeniskas lietas tiesiska izmantošana saskaņā ar tās lietošanas mērķi konkrēta labuma gūšanai” (Joksts, Girgensone, & Mihailovs, 2016).

Mainīgā ārējā ekonomiskā vide atstāj iespaidu uz daudzām tautsaimniecības nozarēm, ietekmē tajās notiekošos procesus un veido nozari tādu, kāda tā ir (Ādmiņiņš, & Zvanītājs, 2010).

Raksta ietvaros veiktā pētījuma objekts ir pašvaldības īpašumā esošās dzīvojamās īres mājas, bet pētījuma priekšmets – dzīvojamo īres māju pārvaldīšanas procesi un riski.

Raksta mērķis ir izpētīt un izanalizēt pašvaldības īpašumā esošo dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesisko regulējumu un procesus, to

atbilstību normatīvo aktu regulējumam un izvērtēt riskus, kuri kavē dzīvojamā fonda efektīvu un kvalitatīvu uzturēšanu.

Lai sasniegtu raksta mērķi, tiek izvirzīti darba uzdevumi:

- 1) izpētīt un izanalizēt normatīvo aktu regulējumu par īres attiecību un dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozari;
- 2) veikt risku analīzi īres dzīvojamā fonda pārvaldībā un noteikt to ietekmējošos faktoros.

Pētījuma gaitā tiek noteikti šādi ierobežojumi:

- 1) pētījums aptver laika periodu no 2012. gada līdz 2016. gadam;
- 2) tiek pētīts Rīgas pašvaldības īpašumā esošo īres namu pārvaldības process un izvērtēti riski.

Pētījuma gaitā tiek izmantota aprakstošā metode, apkopojot informāciju un pamatojoties uz zinātniskās literatūras apskatu, ekonomiskās statistikas metode un analītiskā metode, kas ietver juridisko procesu detalizētu izvērtēšanu, raksturojot pašreizējo stāvokli un izvērtējot riskus, kuri var ietekmēt procesu pārmaiņas nākotnē.

Izmantoti Latvijas Republikas normatīvie akti, zinātniskā un profesionālā literatūra, Centrālā statistikas biroja un Ekonomikas ministrijas dati.

7.1. Īres namu izīrēšanas tiesiskais regulējums

Nekustamais īpašums jebkurā sabiedrībā ir īpašuma attiecību objekts, un tas ir saistīts ar fiziskas vai juridiskas personas īpašumtiesībām. Šīs tiesības nodrošina iespēju savu īpašumu ne tikai izmantot pašam īpašniekam dzīvošanai, bet to arī izīrēt citām personām par maksu. Līdz ar to veidojas līgumiskās attiecības.

Līguma kā civiltiesību institūta pirmsākumi meklējami tālā senatnē, un tiesību vēstures pētnieku uzmanību visvairāk ir piesaistījusi līgumu veidošanās un attīstība Senajā Romā, kaut arī neviens nevar izslēgt to, ka līgumi ir pielietoti jau agrākā laika posmā un kādā citā pasaules daļā (Torgāns, 2014). Balstoties uz pieejamo informāciju, viens no senākajiem līgumu veidiem ir īres līgums, kas bija pazīstams jau Senajā Romā, kur tika uzskatīts, ka lietas īres līgums ir līgums, ar ko viena puse (izīrētājs – latīņu val. *locator*) uzņemas saistību piešķirt otrai pusei (īrniekam – latīņu val. *conductor*) uz kādu laiku kādas lietas lietošanu, bet īrnieks savukārt uzņemas saistību maksāt norunāto maksu (latīņu val. *merces*) un, lietošanai beidzoties, atdot izīrētājam nebojātu īres lietu (Kalniņš, 1997).

Saskaņā ar Civillikumu īre ir līgums, ar ko viena puse piešķir vai apsola otrai par zināmu nomas vai īres maksu kādas lietas lietošanu. Līgums, ar kuru piešķir vai apsola augļu nesējas lietas lietošanu augļu

ievākšanai no tās, ir noma, bet ikviens cits lietošanas piešķiruma līgums – īre (Latvijas Republikas likums, 1937, 2012. p.).

Civillikuma 2112. pantā noteiktās īres līguma pamatpazīmes ir ietvertas arī likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 2. panta 1. daļā, kas nosaka dzīvojamās telpas īres jēdzienu: “Dzīvojamās telpas īre ir dzīvojamās telpas lietošanas tiesību nodošana citai personai par maksu.”

Dzīvojamās telpas lietošanas tiesības citai personai var nodot dzīvojamās telpas īpašnieks, valdītājs, kā arī pašvaldība, ja tā atbilstoši likumam “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” uz likumīga pamata ieguvusi attiecīgo dzīvojamo telpu lietojumā.

Likums “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” nosaka, kuras personas ir tiesīgas saņemt palīdzību dzīvojamo telpu jautājumu risināšanā, gadījumus, kad valsts vai pašvaldība ir tiesīga izīrēt dzīvojamo telpu kvalificētam speciālistam, kā arī kārtību, kādā tiek sniegta palīdzība dzīvokļa jautājumu risināšanā (Latvijas Republikas likums, 2011, 1. pants).

Saskaņā ar likumu “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” un likuma “Par sociālajiem dzīvokļiem un sociālajām dzīvojamām mājām” regulējumu, lai šīs normas realizētu, pašvaldības izdod savus saistošos noteikumus, kuros ir noteikts, kādas personas ir tiesīgas saņemt pašvaldības palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā, kārtību, kādā personas reģistrējamas pašvaldības palīdzības reģistrā, un kārtību, kādā pašvaldība sniedz minēto palīdzību.

Dzīvojamās telpas īres līgums no tiesisko darījumu iedalījuma viedokļa ir divpusējs darījums, jo tā noslēgšanai ir nepieciešama divu pušu darbība. Lietas piešķiršana (nodošana) vai tās apsolījums vien līgumu nenodibina, bet ir vajadzīga arī lietas vai attiecīgā apsolījuma pieņemšana no otras puses. Līguma noslēgšanas procesā ir jāaskaņo pušu pretēji vērstās gribas izpausmes. Turklāt dzīvojamās telpas īres līgums ir kauzāls darījums, jo tā noslēgšanas pamats ir redzams no darījuma satura. Šī līguma būtiskās sastāvdaļas ir priekšmets un maksa (Latvijas Republikas likums, 1937, 2113. pants). Pēdējā no tām norāda uz dzīvojamo telpu īres līgumu kā uz atlīdzības darījumu.

Kad tiek veikts darījums starp divām iesaistītām pusēm, ir svarīgi tām abām savā starpā slēgt rakstveida līgumu, lai tādējādi izvairītos no iespējamām domstarpībām nākotnē. Šis nosacījums noteikti jāievēro īres attiecībās.

Tiesiski noslēgtam līgumam ir saistošs spēks. Civillikuma 1588. pants nosaka, ka viena puse nevar atkāpties no līguma bez otras piekrišanas pat arī tad, ja pēdējā to neizpilda, un tādēļ, ka viņa to neizpilda. Tāpat Civillikuma 1587. pants nosaka, ka “tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējam pienākumu izpildīt apsolīto, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesību

atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot otram zaudējumus” (Latvijas Republikas likums, 1937).

Tomēr prakse rāda, ka ir situācijas, kad rodas nepieciešamība grozīt dzīvojamās telpas īres līguma nosacījumus vai izbeigt līgumus, kas nevar notikt vienpusējā kārtībā. Ja viena puse nepiekrīt īres līguma grozījumiem, otrai pusei jāceļ prasība tiesā par īres līguma izbeigšanu.

Viena no būtiskām problēmām, kas raksturīgas dzīvojamo telpu īres attiecībās, ir īrnieka nevēlēšanās maksāt par pakalpojumiem un izīrētāja problēmas ar līguma laušanu un zaudējumu piedziņu.

Likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 13. pantā ir noteikts, ka visus strīdus, kuri rodas sakarā ar dzīvojamās telpas īres līguma grozīšanu, izšķir tiesa (Latvijas Republikas likums, 1993, 13. pants). Latvijā esošais īres attiecību regulējums šobrīd nekādā ziņā neveicina īres namu attīstību valstī. Līdz ar to situācijas risināšanai tiek strādāts pie jauna likumprojekta. Jaunajā likuma redakcijā “Dzīvojamo telpu īres likums” tiks paredzēta iespēja risināt saistību bezstrīdus piespiedu pildīšanu šādos gadījumos:

- 1) par īrnieka pienākumu termiņa noteicējuma dēļ atstāt īrēto dzīvojamo telpu;
- 2) par īrnieka pienākumu atstāt īrēto dzīvojamo telpu, ja zemesgrāmatā neierakstīta īres līguma darbības laikā tiek atsavināts izīrētais īpašums;
- 3) par īrnieka pienākumu atstāt īrēto dzīvojamo telpu, ja ir īres maksas parāds (Ekonomikas ministrija, 2017).

Autores uzskata, ka iespēja risināt strīdus bez tiesas procesiem samazinās slodzi uz tiesām, kas savukārt sniegs iespēju tiesām ātrāk izskatīt tos īres strīdus, kam nepieciešama tiesas iejaukšanās, kā arī papildus veicinās investīciju apjoma palielināšanos, jo šobrīd, kad investors vēlas investēt Latvijā un saskaras ar faktu, ka īres nams ir iesaistīts ilgstošā tiesu procesā, investoram nerodas vēlme šajos tiesu procesos iesaistīties vai arī gaidīt, kamēr šie tiesas procesi noslēgsies, un investori tā vietā, lai investētu Latvijā, izskata alternatīvas iespējas kaimiņvalstīs.

Lai izvairītos no strīdus jautājumiem īres attiecību risināšanā, vienmēr noteikti jāslēdz rakstveida īres līgums. Ievērojot to, ka tas tiek juridiski pareizi sagatavots, pusēm tiek izskaidrots līguma saturs, pušu tiesības, pienākumi un atbildība. Līgums ir dokuments, kas nodrošina tiesisko garantiju abām pusēm.

Īres līgumu nostiprināšana notariālā akta formā sakārtos īres īpašumu tirgu un to juridisko statusu.

7.2. Mājokļu politika pašvaldības īres namu nozarē

Mājokļu politikas mērķis ir veicināt mājokļa kvalitāti un pieejamību, nodrošinot normatīvo bāzi efektīvai dzīvojamo māju pārvaldīšanai, sekmeļot īres dzīvojamā fonda izveidi pašvaldību teritorijās un atbalstot enerģiju taupošus pasākumus dzīvojamās mājās (Ekonomikas ministrija, 2017).

Pēc ES Statistikas biroja datiem 2013. gadā 41,1 % Eiropas Savienības (ES) 28 dalībvalstu iedzīvotāju mitinājās dzīvokļos, mazliet vairāk nekā viena trešdaļa (34,0 %) – savrupmājās, un 24,1 % – dvīņu mājās. Lielākais dzīvokļos dzīvojošo cilvēku īpatsvars ES dalībvalstīs tika konstatēts Spānijā (65,4 %), Latvijā (65,3 %) un Igaunijā (63,8 %). Viens no galvenajiem faktoriem, kas jāņem vērā, novērtējot apstākļu kvalitāti mājoklī, ir pietiekamas platības nodrošinājums. Pārapsdzīvotības rādītājs sniedz informāciju par to cilvēku īpatsvaru, kuri dzīvo pārapsdzīvotā mājoklī, ko nosaka, ņemot vērā mājsaimniecībā pieejamo istabu skaitu, mājsaimniecības locekļu skaitu, vecumu un ģimenes stāvokli. Saskaņā ar statistikas datiem 2013. gadā 17,3 % no ES 28 dalībvalstu iedzīvotājiem dzīvoja pārapsdzīvotos mājokļos. Augstākie pārapsdzīvotības rādītāji ES dalībvalstu vidū reģistrēti Rumānijā (52,9 %), Ungārijā (45,7 %), Polijā (44,8 %), Bulgārijā (44,2 %), kā arī Latvijā (38%) (Ekonomikas ministrija, 2017).

Mājokļu apstākļu fizisko kvalitāšu salīdzinājums rāda, ka mājokļu uzcelšanas periodu var uzskatīt par faktoru, kurš jebkurā pašvaldības administratīvajā teritorijā/kvartālā lielā mērā nosaka mājokļu fiziskās īpašības. Dzīvojamo ēku uzcelšanas periods nosaka mājokļu fiziskās īpašības izsakošos vidējos rādītājus jebkurā pilsētas rajonā, jo katrā periodā valdošie būvniecības standarti ir būtiski atšķirušies. Rīgā kopumā padomju laikā būvētajos mājokļos 2004. gadā dzīvoja 472 tūkstoši iedzīvotāju, pirms Otrā pasaules kara būvētajos – 149 tūkstoši, bet 1990. gados būvētajos mājokļos – 16,5 tūkstoši iedzīvotāju (SIA Tursons, 2004).

Mājokļa piederība sāka ietekmēt ģimeņu (mājsaimniecību) sociālo mikroklimatu 1990. gados, kad strauji mainījās mājokļu īpašuma formas. 2000. gada tautskaitē fiksētā Rīgas dzīvojamā fonda piederības struktūra radikāli atšķiras no 1989. gadā fiksētās: 84,2 % – publiskais fonds, 10,3 % – kooperatīvais resp. daļēji ierobežotais personiskais īpašums, 5,5 % – personiskais īpašums. 1990. gados veiktā mājokļu fonda privatizācija ieviesa tādas mājokļu piederības formas kā privātie īres nami un privatizētie dzīvokļi. Diemžēl privatizācijas procesā nenotika publiskā fonda papildināšana ar jauniem, privatizācijai nepakļautiem mājokļiem, un tā ietvaros veiktās rīcības ierobežojās ar tā publiskā mājokļu fonda pārdalīšanu, kurš pastāvēja pirms privatizācijas (SIA Tursons, 2004).

Lai izstrādātu pilnīgāku mājokļa kvalitātes rādītāju, papildus pārapsdzīvotībai tiek ņemti vērā vairāki sliktus sadzīves apstākļus raksturojoši

aspekti, piemēram, vannas vai tualetes neesamība, caurs mājokļa jumts vai pārāk tumšs mājoklis. Ļoti sliktu sadzīves apstākļu rādītāju definē kā to cilvēku īpatsvaru, kuri dzīvo mājoklī, kas tiek uzskatīts par pārapdzīvotu un kam tajā pašā laikā piemīt vismaz viens no iepriekš minētajiem sliktus sadzīves apstākļus raksturojošiem aspektiem. ES 28 dalībvalstīs 2013. gadā kopumā 5,2 % iedzīvotāju bija ļoti slikti sadzīves apstākļi. Vislielākais to iedzīvotāju īpatsvars, kuri saskārās ar ļoti sliktiem sadzīves apstākļiem, bija Ungārijā – 17,6 %, un arī Latvijā šis rādītājs ir ļoti augsts (16 %). Tātad kopumā dzīvojamais fonds Latvijā ir novecojis, ar neatbilstošu labiekārtotības pakāpi, pārapdzīvots (Ekonomikas ministrija, 2017).

20. gs. 90. gados, kad strauji mainījās īpašuma formas un ekonomiskā un politiskā situācija, aizvien vairāk sāka pieaugt mājsaimniecību nākotnes neziņa. Mājsaimniecībām, kuras dzīvojušas tagadējā privātajā īres fondā jau pirms denacionalizācijas, stresu visbiežāk izraisīja:

- 1) neziņa, cik ilgi būs iespējams īrēt esošo dzīvokli un kā būs iespējams iegūt citu mājokli;
- 2) maksātspējas neatbilstība privātajos īres namos noteiktajai regulētajai, vēl jo vairāk brīvajā tirgū pastāvošajai īres maksai, kura saskaņā ar spēkā esošo likumu "Par dzīvojamo telpu īri" tika ieviesta, sākot ar 01.01.2005.;
- 3) tiesību normatīvajos aktos nepietiekami precīzi reglamentētie privāto īres namu īpašnieku pienākumi pret īrniekiem;
- 4) īpašnieku iespējamā patvaļa, īpaši gadījumos, kad tie grib atbrīvoties no esošajiem īrniekiem;
- 5) apziņa, ka ekonomikas pārkārtošanas periodā notikušajā privatizācijas procesā tās tikušas apdalītas, ar tām apgājušies netaisnīgi (SIA Tursons, 2004).

Privātā īres fonda "veco" īrnieku subjektīvajām sajūtām ir objektīvs pamats: pieņemot likumu par īpašumu denacionalizāciju, šai daļai pašvaldības dzīvokļu īrnieku netika nodrošināta iespēja iestāties brīvajā dzīvokļu tirgū ar sākumkapitālu – privātīpašumā esošu dzīvokli. Daudzām mājsaimniecībām šī kapitāla sagādāšana nav pa spēkam, bet kompensācija vai valsts/pašvaldības atbalsts cita dzīvokļa iegādei netiek paredzēts, tāpat kā reāli nepastāv iespēja īrēt dzīvokli publiskajā mājokļu fondā. Neapmierinātību izraisošs faktors ir arī ar likumu privātajos īres namos "vecajiem" īrniekiem noteiktā trīs reizes augstākā īres maksa, salīdzinot ar citiem bijušajiem pašvaldības īrniekiem. Ilgstošs stress neveicina labvēlīga mikroklimata pastāvēšanu ģimenēs/mājsaimniecībās (SIA Tursons, 2004).

Valsts kontrole savā 2016. gada ziņojumā ir norādījusi, ka šobrīd Latvijā nav spēkā esoša mājokļu politikas plānošanas dokumenta, pēdējais mājokļu politikas plānošanas dokuments ir akceptēts 1996. gadā un ir

zaudējis aktualitāti; jomu reglamentējošie normatīvie akti tiek bieži grozīti (Ekonomikas ministrija, 2017).

Saskaņā ar likuma "Par pašvaldībām" 15. panta 9. daļu viena no pašvaldības autonomajām funkcijām ir sniegt palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā. Labiekārtotu dzīvokļu piešķiršana maznodrošinātajiem rīdziniekiem ir viena no pašvaldību funkcijām un prioritātēm. Pašvaldības, kurām trūkst dzīvojamā fonda, ir tiesīgas domāt par mājokļu būvniecību. Īpaši aktuāli tas ir Rīgas pilsētā.

2017. gada 1. janvārī Rīgas pilsētas pašvaldībā bija 3800 cilvēku, kuri gaidīja rindā uz dzīvojamo telpu īri (Rīgas dome, 2017).

Pašvaldības savā īpašumā dzīvokļus iegūst vairākos veidos: dzīvokļi, kuri nodoti vai netika privatizēti; iegādājoties dzīvokli no valsts (bezmantinieka manta); izsoles ceļā; uzbūvējot dzīvojamās mājas, kā arī dzīvokļu atpirkšana citās pašvaldībās (piem., Rīgas domei ir dzīvojamās telpas arī Pierīgā – Olainē, Salaspilī, Ādažos, Siguldā).

Rīgā, organizējot pašvaldības īres vai sociālo mājokļu būvniecību, tiek ņemti vērā gan Būvniecības likums, gan Rīgas teritorijas plānojums 2006.–2018. gadam.

Ministru kabineta noteikumu Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" 2. nodaļā "Prasības visu teritoriju plānošanai un izmantošanai" ir nostiprināts līdzvērtīgu iespēju princips un universāla dizaina princips, kas prasa plānot teritoriju un veidot vidi tā, lai tā būtu līdzvērtīgi pieejama visiem sabiedrības locekļiem. Vides pieejamība, tajā skaitā universālā dizaina princips, ir īpaši aktuāla pašvaldību dzīvokļos, jo tajos dzīvo dažāda tipa cilvēki, gan veca gājuma, gan ar īpašām vajadzībām (Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi, 4. pants).

Sociālais dzīvoklis no pašvaldības īres dzīvokļa atšķiras ar īres maksas un maksas par komunālajiem pakalpojumiem lielumu. Uz pašvaldības īpašumā esošu sociālo dzīvokli var pretendēt maznodrošinātas personas (ģimenes).

Iespējamo pašvaldību palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā nosaka likumi "Par palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā", "Par sociālajiem dzīvokļiem un sociālajām dzīvojamām mājām", "Par dzīvojamo telpu īri" un attiecīgie pašvaldību saistošie noteikumi, kuros pašvaldība var (un daudzas to arī dara) noteikt plašāku atbalstāmo personu loku. Taču gan likumos, gan attiecīgajos pašvaldību saistošajos noteikumos viens no pamatnosacījumiem palīdzības saņemšanai ir: tā paredzēta maznodrošinātajiem. Bet tā kā maznodrošinātās personas statuss tiek piešķirts uz noteiktu laiku, tad likuma "Par sociālajiem dzīvokļiem un sociālajām dzīvojamajām mājām" 11. panta 2. daļa nosaka: sociālā dzīvokļa īres līgumu noslēdz uz laiku, kas nav ilgāks par sešiem mēnešiem,

un to atjauno, ja pēc līguma termiņa izbeigšanās īrnieks un viņa ģimenes locekļi nav zaudējuši tiesības īrēt sociālo dzīvokli.

Savukārt dzīvokļi, kuriem nav piešķirts sociālā dzīvokļa statuss, tiek izīrēti arī uz ilgāku laiku. Lai arī likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6. pants nosaka, ka dzīvojamās telpas īres līgumu var noslēgt, pusēm vienojoties, uz noteiktu laiku vai arī nenorādot termiņu, pēdējos gados pašvaldības tomēr aktualizē praksi slēgt līgumus uz noteiktu laiku, un tad vajadzības gadījumā tos pagarināt.

Piemēram, Rīgas domes 2010. gada 15. jūnija saistošajos noteikumos Nr. 80 "Par reģistrācijas un palīdzības sniegšanas kārtību dzīvokļa jautājumu risināšanā" noteikts, ka pašvaldības dzīvojamās telpas izīrē uz diviem gadiem, līgumā iekļaujot saistību, kas paredz īrnieka tiesības prasīt līguma pagarināšanu, ja īrnieks pilda īres līguma nosacījumus (Dārziņa, 2014).

Saskaņā ar Ekonomikas ministrijas datiem 2017. gada 1. janvārī pašvaldību īpašumā un lietojumā iegūto dzīvokļu skaits kopumā bija 49 895 dzīvokļu īpašumi (sk. 7.1. tab.). Kopumā no visiem pašvaldību īpašumiem Rīgas pilsētai ir 21 % jeb viena piektā daļa.

7.1. tabula

Pašvaldības īpašumā esošo un lietojumā iegūto dzīvokļu skaits
2017. gada 1. janvārī [Ekonomikas ministrija, 2017]

PAŠVALDĪBĀS KOPĀ	Pašvaldības īpašumā esošo un nomāto (lietojumā iegūto) dzīvokļu skaits			
	tajā skaitā			
	kopā	neprivatizēto dzīvokļu skaits (dzīvokļi, kuru izīrēšana nav saistīta ar palīdzības sniegšanu dzīvokļa jautājumu risināšanā)	dzīvokļu skaits, kas izīrēti, lai sniegtu palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā	neizīrēto dzīvokļu skaits
49 895	35 930	13 312	3239	
Rīgā	13 618	9266	609	226
Daugavpils pilsēta	4084	2107	1977	0
Jelgavas pilsēta	1236	496	636	104
Jēkabpils pilsēta	2128	1104	64	46
Jūrmalas pilsēta	1095	136	918	41
Liepājas pilsēta	4776	0	219	160
Rēzeknes pilsēta	1007	890	74	43
Valmieras pilsēta	411	197	183	31
Ventspils pilsēta	2727	2666	61	0

Katrā pašvaldībā ir sava statistika par pašvaldības palīdzības reģistrā reģistrēto personu skaitu. Kopumā Latvijā šajā reģistrā 2017. gada 1. janvārī reģistrētas 30 323 personas. Rīgas pilsētā tās bija 6055 personas (Ekonomikas ministrija, 2017).

Pildīt īres līguma nosacījumus nozīmē arī maksāt par komunālajiem pakalpojumiem un mājas apsaimniekošanas izdevumiem. Aizbildinoties ar naudas trūkumu, nevar nemaksāt un krāt parādus. Ja ģimene atbilst maznodrošinātas ģimenes statusam un nespēj maksāt par dzīvokli, tā var lūgt mājokļa pabalstu (Dārziņa, 2014).

Dzīvojamo telpu īres problēmu ir pētījusi arī Latvijas Pašvaldību savienība. Kā norāda Latvijas Pašvaldību savienības padomnieks A. Salmiņš, šobrīd mājokļu īres politika ir orientēta tikai uz palīdzības sniegšanu maznodrošinātajiem un sociālā riska ģimenēm. Tā nav orientēta uz attīstību, un tai nav sasaistes ar uzņēmējdarbību. Tajā pašā laikā tiek norādīts, ka mājokļu politika nedrīkst būt tikai sociāla, jo cilvēkresursu attīstība nav sociāls jautājums. Teritorijas attīstību plāno valsts, pašvaldība, taču dzīvojamā fonda attīstību regulē tirgus. A. Salmiņš raksturo tirgus nepilnības:

- 1) tirgus nav spējīgs nodrošināt sabiedrības interešu īstenošanu attiecīgajā jomā;
- 2) Latvijā sociālais īres sektors ir izslēgts no kopējā mājokļu īres tirgus un valsts necenšas ietekmēt privātā sektora cenas;
- 3) nosacīti dzīvokļu tirgus ir lielajās pilsētās un atsevišķos novadu centros;
- 4) novados pieprasījums pēc dzīvokļiem ar daļējām ērtībām pārsniedz piedāvājumu;
- 5) daudzās Latvijas pašvaldībās ir izveidojies dzīvojamo telpu deficīts un pašvaldības ir spiestas māju pārvaldniekiem segt apkures un apsaimniekošanas izmaksas par tukšajiem dzīvokļiem (Salmiņš, 2016).

Lai uzlabotu īres tiesisko regulējumu, 2016. gada sākumā tika izveidota darba grupa, kuras ietvaros notiek likumprojekta "Dzīvojamo telpu īres likums" izstrāde. Mērķis ir mājokļa pieejamības veicināšana, nodrošinot taisnīgu līdzsvaru starp izīrētāja un īrnieka interesēm. Darba grupa ir veidota no valsts institūciju pārstāvjiem, lai vienotos par kopīgu viedokli saistībā ar tiesisko regulējumu. Pēc diskusijām starp valsts institūcijām par izstrādāto likumprojektu tas tiks saskaņots ar ieinteresēto sabiedrību – īrnieku, kā arī izīrētāju pārstāvošo organizāciju pārstāvjiem. Plānots, ka likumprojekts varētu tikt nodots sabiedrības apspriešanai šī gada vasaras beigās (Ekonomikas ministrija, 2016).

Galvenie jautājumu bloki:

- 1) īres līgumu reģistrācija zemesgrāmatā, panākot lielāku izīrētāja aizsardzību, beidzoties īres līguma termiņam, kā arī gadījumos, kad dzīvojamai telpai mainās īpašnieks;

- 2) ģimenes locekļu tiesības un pienākumi;
- 3) gadījumi, kad var izbeigt īres līgumu;
- 4) pārejas regulējums praksē pastāvošo situāciju risināšanai.

Šobrīd iecerēts turpmāk nedalīt pakalpojumus pamatpakalpojumos un papildpakalpojumos, tāpat nav paredzēts īres tiesiskajā regulējumā ietvert procesuālus jautājumus, kas ir saistīti ar īrnieku izlikšanu (Ekonomikas ministrija, 2016).

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozarē ir izdots likums "Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums". Likums nosaka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas principus, dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā iesaistīto personu savstarpējās attiecības, tiesības, pienākumus un atbildību, kā arī valsts un pašvaldības kompetenci šajā jomā. Likums attiecas uz visu dzīvojamo māju pārvaldīšanu neatkarīgi no tā, kas ir dzīvojamās mājas īpašnieks (Latvijas Republikas likums, 2009). Sākot ar 2016. gada 1. jūliju, dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojumam tiek piemērota PVN standartlikme 21 % apmērā.

Pašvaldībām piederošo dzīvojamo māju pārvaldīšanu, to sanitāro un tehnisko uzturēšanu, tajā skaitā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju tehnisko apkopi, vizuālo pārbaudi, tehnisko apsekošanu un bojājumu novēršanu, nodrošina dzīvojamās mājas pārvaldītājs. Šī pienākuma izpildei pašvaldības slēdz deleģējuma pilnvarojuma līgumu, kurā pilnvaro sev padotībā esošos uzņēmumus veikt īpašuma pārvaldību. Ja pašvaldībai šāda uzņēmuma nav, tā ir tiesīga organizēt publisko iepirkumu, lai izvēlētos uzņēmumu, kas veiktu šo pārvaldīšanas pakalpojumu.

Lai varētu nodrošināt mājas fizisku uzturēšanu un netiktu pieļauts apdraudējums visā tās ekspluatācijas laikā, saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta 5. daļu ir izdoti Ministru kabineta noteikumi Nr. 907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām", kas būtībā nosaka regulējumu mājas apsekošanai, tehniskai apkopei un remontam. Noteikumi Nr. 907, pirmkārt, nosaka tehniskās apkopes intervālus un apsekošanas kārtību (Latvijas Republikas Ministru kabinets, 2010).

Šis normatīvais akts nosaka galvenās prasības, kas jāievēro visām juridiskajām un fiziskajām personām, kuru īpašumā vai valdījumā ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un kuras nodarbojas ar dzīvojamo māju tehniskās ekspluatācijas jautājumiem, kuru ievērošana ir nepieciešama, lai novērstu iespējamus apdraudējumus cilvēku dzīvībai, veselībai, drošībai, īpašumam vai videi (Latvijas Republikas Ministru kabinets, 2010).

Dzīvojamo māju pārvaldīšana ir specifisks pakalpojums. Tas ietver īpašu īpašuma tiesību īstenošanas veidu, kura ietvaros visi īpašnieki kopīgi uzņemas tā pārvaldīšanu. Gadījumos, kad mājokļi pieder

pašvaldībai, pašvaldības var pieņemt lēmumu, kam nodot mājokli pārvaldīšanā – izveidot tam speciāli paredzētu uzņēmumu (piem., Rīgā), deleģēt šo funkciju pašvaldības kapitālsabiedrībai, kas nodrošina privatizēto dzīvojamo māju, kuras nav pārņemtas valdījumā, pārvaldīšanu vai iepirkuma rezultātā izvēlētu privāto juridisko personu (uzņēmumu), kura veiks pašvaldības īpašumā esošā fonda pārvaldīšanu.

Kvalitatīvā komunikācijā pārvaldnieks daudzdzīvokļu māju īrniekiem spēj pasniegt problēmsituācijas un piedāvāt risinājumus tā, lai viņos rastos motivācija norēķināties par apsaimniekošanas pakalpojumiem. Tas ir ļoti svarīgs pārvaldnieka uzdevums.

Priekšstati par konkrētu mājokļa standartu veidojas ilgtermiņā, mijiedarbojoties gan iedzīvotāju prioritātēm, gan materiālajām iespējām. Šīs attiecības pamatā arī veido mājokļu pieprasījuma un piedāvājuma dažādību.

Kvalitatīvs pārvaldīšanas pakalpojums nozīmē, ka tiek nodrošināti visi nepieciešamie obligātie tehniskie, juridiskie un finansiālie pasākumi, kā rezultātā tiek pildītas visas pārvaldīšanas procesā paredzētās funkcijas. Augsta pakalpojuma kvalitāte var divējādi ietekmēt uzņēmuma nākotnes darbības.

7.3. Sociālā mājokļa nodrošinājums

Viens no visnozīmīgākajiem sociāli ekonomiskajiem jautājumiem ir dzīvojamā fonda nodrošināšana visām iedzīvotāju sociālajām grupām. Mājokļu politika ir saistīta ar vispārējo nozaru politikām, iedzīvotāju labklājību, kā arī ar sociālās atstumtības mazināšanu, un līdz ar to tā raksturo valsts attīstību kopumā. Tādējādi Latvijai līdz ar iestāšanos Eiropas Savienībā jānodrošina arī iedzīvotāju dzīves kvalitātes tuvināšana citu dalībvalstu rādītājiem, t. sk. arī attiecībā uz mājokļu pietiekamību, apbūves kvalitāti un iedzīvotāju ienākumu sabalansēšanu ar mājokļu cenu (Ekonomikas ministrija, 2008).

Mājokļa piederība sāka ietekmēt ģimeņu (mājsaimniecību) sociālo mikroklīmatu 1990. gados, kad strauji mainījās mājokļu īpašuma formas. 2000. gada tautskaitē fiksētā Rīgas dzīvojamā fonda piederības struktūra radikāli atšķiras no 1989. gadā fiksētās: 84,2 % – publiskais fonds, 10,3 % – kooperatīvais resp. daļēji ierobežots personiskais īpašums, 5,5 % – personiskais īpašums. 1990. gados veiktā mājokļu fonda privatizācija ieviesa tādas mājokļu piederības formas kā privātie īres nami un privatizētie dzīvokļi. Diemžēl privatizācijas procesā nenotika publiskā fonda papildināšana ar jauniem, privatizācijai nepakļautiem mājokļiem, bet tā ietvaros veiktās rīcības ierobežojās ar tā publiskā mājokļu fonda pārdalīšanu, kas pastāvēja pirms privatizācijas. 2000. gada tautskaite

atspoguļo pašvaldības mājokļu fonda apjomu nepabeigtas privatizācijas apstākļos. Kopš 2000. gada pašvaldību mājokļu daudzums ir manāmi sarucis, piemēram, periodā no 2000. gada līdz 2002. gadam pašvaldības fonda platība samazinājās par apmēram 26 %. 2002. gada beigās pašvaldības īpašumā bijuši ne tautskaitē minētie 30 %, bet tikai 15 % no Rīgas dzīvojamā fonda platības. Var spriest – tā kā 2000. gadā Rīgā pašvaldības fondā bija apmēram 75 tūkstoši mājsaimniecību, tad 2002. gadā to skaits varētu būt samazinājies līdz 35–40 tūkstošiem (SIA Tursons, 2004).

Sociālā mājokļa izveide un attīstība ir daļa no kopējās mājokļu politikas, tādēļ, veidojot šo politiku, gan valstij, gan pašvaldībām to teritorijās jāņem vērā vairāki principi.

1. Līdzdalības princips:

- valsts un pašvaldības veido sociālo mājokļu politiku, uzskatot, ka persona:
 - 1) cenšas pati sevi nodrošināt ar mājokli;
 - 2) izvēlas dzīvesvietu atbilstoši savam ienākumu līmenim;
 - 3) cenšas pati paaugstināt savu ienākumu līmeni, līdz ar to arī labklājības līmeni.

2. Palīdzības princips:

- ja persona pati nespēj sevi nodrošināt ar mājokli (ir maznodrošināta vai trūcīga), tad pašvaldība sniedz palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā, izīrējot sociālo mājokli;
- pašvaldība sniedz palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā, izīrējot sociālo mājokli līdz krīzes situācijas novēršanai, t. i., kad persona būs palielinājusi savus ienākumus līdz tādām līmenim, lai iegādātos vai īrētu mājokli patstāvīgi, t. i., līdz brīdim, kad tai kļūst pieejams mājoklis nekustamā īpašuma tirgū;
- ja pašvaldība nespēj veikt savu autonomo funkciju – sniegt palīdzību iedzīvotājiem dzīvokļa jautājumu risināšanā, izīrējot sociālo mājokli, – tad pašvaldībai budžeta ietvaros dotāciju veidā palīdz valsts.

3. Integrācijas princips:

- sociālo mājokļu attīstība notiek tā, lai nedotu iespēju veidoties segregācijas reģioniem gan lielākajās, gan mazākajās apdzīvotajās teritorijās, veidojot dzīvojamo telpu kā kompleksu, kur pieejamas darbavietas, sociālā infrastruktūra u. c. pakalpojumi;
- Apvienoto Nāciju Eiropas Ekonomikas komisija (*UNECE – United Nations Economic Commission for Europe*) ir izstrādājusi sociālā mājokļa vadlīnijas, piedāvājot savu redzējumu mājokļu politikas plānošanā sociālo mājokļu jomā un tās sasaistē ar citām nozaru

politikām, t. sk. teritorijas plānošanu, būvniecību, nodarbinātību, veselību un labklājību;

- saskaņā ar šīm vadlīnijām, sociālo mājokļu stratēģijā jābūt skaidri nodalītai valsts, vietējo pašvaldību un privātā sektora lomai šo mājokļu attīstībā, t. sk. izvērtējot efektīvāko sociālā mājokļa attīstības variantu un riskus.

Eiropas Savienības dalībvalstīs sociālajiem mājokļiem ir noteikti vairāki mērķi:

- nodrošināt atbilstošu un pieejamu mājokli personām, kurām ir grūtības sevi nodrošināt ar mājokli;
- nepieļaut iedzīvotāju noslāņošanos pēc to ienākumiem attiecībā uz mājokļa izvēli un apdzīvojumu;
- veicināt sociālo integrāciju ar vienlīdzīgu mājokļu apstākļu nodrošināšanu visiem iedzīvotājiem (Czischke, 2005).

Eiropā pastāv vairāki iespējamie varianti, kā un kas organizē sociālo mājokļu nodrošināšanu attiecīgajai iedzīvotāju grupai. Atbildību par šo mājokļu sektora nodrošināšanu var uzņemties valsts vai pašvaldības, atsevišķus uzdevumus deleģējot citām institūcijām un saglabājot kontroli pār to izpildi, vai arī atbildību var uzticēt atsevišķām īpaši šim mērķim veidotām organizācijām (Czischke, 2005). Turklāt vienā valstī var funkcionēt vairāki no minētajiem variantiem vienlaicīgi. Eiropas valstīs būtisku nozīmi piešķir arī sociālo mājokļu kvalitatīvai apsaimniekošanai, skatot to no socializācijas aspekta. Sakopta vide un arī sabiedriskā kārtība neradīs šī fonda iedzīvotājos diskomfortu, bet radīs viņos vienlīdzības sajūtu ar tirgus dzīvokļu iemītņiekiem mājokļu kvalitātes un vides ziņā.

Ņemot vērā iedzīvotāju maksātspējas tendenci un to cilvēku skaitu, kuriem tuvojas pensijas vecums, kā arī jau esošo pieprasījumu pēc sociālajām mājām, var izdarīt secinājumu, ka pieprasījums pēc sociālajām mājām nemazināsies.

Visi sociālie mājokļi var tikt iedalīti pēc labiekārtotības pakāpes:

- 1) ar ērtībām,
- 2) ar daļējām ērtībām,
- 3) bez ērtībām,
- 4) ar papildu ērtībām.

Sociālā dzīvokļa un sociālās dzīvojamās mājas tiesisko statusu, to veidošanas un finansēšanas principus, personu loku, kuras ir tiesīgas īrēt sociālos dzīvokļus, kā arī kārtību, kādā pašvaldības sniedz sociālo palīdzību, izīrējot sociālos dzīvokļus, regulē likums "Par sociālajiem dzīvokļiem un sociālajām dzīvojamām mājām". Saskaņā ar šo likumu sociālais dzīvoklis ir pašvaldības īpašumā esošs dzīvoklis, kuru izīrē personai (ģimenei), kas, ievērojot šā likuma nosacījumus, atzīta par tiesīgu īrēt šādu dzīvokli. Sociālā dzīvojamā māja ir pašvaldības īpašumā

esoša dzīvojamā māja, kurā visus dzīvokļus izīrē personām (ģimenēm), kuras, ievērojot šā likuma nosacījumus, atzītas par tiesīgām īrēt sociālo dzīvokli (Latvijas Republikas likums, 1997).

Sociālo dzīvokļu un sociālo dzīvojamo māju uzturēšanu un apsaimniekošanu finansē no:

- 1) šim nolūkam paredzētiem pašvaldības budžeta līdzekļiem,
- 2) šim nolūkam paredzētiem valsts budžeta līdzekļiem,
- 3) sociālo dzīvokļu īrnieku īres maksām,
- 4) citiem līdzekļiem (Latvijas Republikas likums, 1997).

Sociālo dzīvokļu un sociālo dzīvojamo māju uzturēšanas, apsaimniekošanas, pārvaldīšanas un uzskaites kārtību nosaka pašvaldība.

Saskaņā ar Ekonomikas ministrijas datiem Latvijā sociālais dzīvojamais fonds veido 0,1 % no kopējā dzīvojamā fonda. 2017. gada 1. janvārī valsts teritorijā bija 109 sociālās dzīvojamās mājas (sk. 7.2. tab.) (Ekonomikas ministrija, 2017).

Veicot apsekojumu, konstatēts, ka lielākā daļa sociālo dzīvojamo māju neatrodas apdzīvotu administratīvo teritoriju centrā, bet gan nomalēs. Ņemot vērā sociālo dzīvojamo māju atrašanās vietu, šo māju

7.2. tabula

Pārskats par sociālo dzīvojamo fondu [Ekonomikas ministrija, 2017]

Pilsētas	Sociālo dzīvojamo māju skaits	Dzīvokļu skaits sociālajās dzīvojamās mājās	Sociālo dzīvokļu skaits, kuri atrodas ārpus sociālajām dzīvojamām mājām	Vidējā īres maksa sociālajā dzīvojamā fondā (EUR/m ²)*
Likuma "Par sociālajiem dzīvokļiem un sociālajām dzīvojamām mājām" 4. pants				
Rīgas pilsēta	17	1482	267	0,06
Daugavpils pilsēta	1	24	60	0,28
Jelgavas pilsēta	1	94	10	dažāda
Jēkabpils pilsēta	3	58	29	0,27
Jūrmalas pilsēta	1	20	95	0
Liepājas pilsēta	5	567	0	0,11
Rēzeknes pilsēta	0	0	0	0,00
Valmieras pilsēta	1	89	18	0,41
Ventspils pilsēta	0	0	59	0,25
Pārējās pašvaldībās kopā	80	630	813	-
Pašvaldībās kopā	109	3632	1351	-
Vidēji pašvaldībās				0,17

iedzīvotājiem bieži vien nav pieejami dažādi pakalpojumi, veikali, kultūras un atpūtas iestādes. Vairums no tām nav piemērotas sociālo dzīvojamo māju funkciju pildīšanai, jo ēkas būvētas citiem mērķiem (Ekonomikas ministrija, 2008).

Saskaņā ar 7.2. tabulā esošo informāciju, secināms, ka 17 sociālās mājas jeb 15 % no kopējā valstī esošo sociālo mājokļu skaita ir Rīgas pilsētā. Visās pārējās pilsētās to skaits ir minimāls. Visām 109 mājām kopā ir 3632 dzīvokļi, no kuriem 1482 dzīvokļi ir Rīgas īpašumā esošajos mājokļos.

Savukārt to sociālo dzīvokļu skaits, kuri atrodas ārpus sociālajām dzīvojamām mājām, kopumā valstī ir 1351 (sk. 7.2. tab.). No datiem secināms, ka Rīgā tādi ir 267 dzīvokļi un salīdzinoši liels skaits ir arī Daugavpils un Ventspils pilsētās. Atšķirīga ir arī īres maksa šajos dzīvokļos: diapazonā no 0,06 (Rīgā) līdz 0,41 (Valmierā) EUR/m².

Šo mājokļu nozarē ir konstatētas vairākas problēmas.

Labiekārtotība, tehniskais stāvoklis

Ņemot vērā, ka daļa ēku, kurām piešķirts sociālās dzīvojamās mājas statuss, ir celtas līdz 1960. gadam un ne valsts, ne vietējo pašvaldību līmenī nav noteikti vienoti principi attiecībā uz sociālo mājokļu sākotnējo izveidi un uzturēšanu, kā arī pašvaldības noteiktā maksa par to īpašumā esošo ēku pārvaldīšanu un apsaimniekošanu ir ievērojami zemāka par faktiskajiem izdevumiem, kas veidojas, nodrošinot ar ēkas uzturēšanu saistītos pakalpojumus, sociālais dzīvojamais fonds ir novecojis (Ekonomikas ministrija, 2008).

Sociālo mājokļu labiekārtotības pakāpe ir zemāka par Latvijas mājokļu vidējiem rādītājiem, daudzas mājas nav pieslēgtas centralizētai ūdensapgādes sistēmai, savukārt centrālā apkure ir 55 % sociālo dzīvojamo māju.

Ņemot vērā ēku tehnisko stāvokli, daudzās mājās nav atbilstoša mikroklimata – fizikālo faktoru kopums, kas veido organisma siltuma apmaiņu ar apkārtējo vidi un nosaka organisma siltumstāvokli. Būtiskākais mikroklimata parametrs ir gaiss – temperatūra, mitrums un plūsma.

Risinājums varētu būt: noteikt, vai sociālās dzīvojamās mājas statusu var piemērot pašvaldības īpašumā esošām dzīvojamām mājām, kuras būvētas vai rekonstruētas, ievērojot Būvniecības likumā un Vispārīgajos būvnoteikumos noteikto kārtību, kā arī Latvijas būvnormatīvā LBN 211-98 "Daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamie nami" noteiktās prasības. Tam jābūt iestrādātam likumā "Par sociālajiem dzīvokļiem un sociālajām dzīvojamām mājām".

Otrs aspekts šajā problēmā: sociālo dzīvojamo māju labiekārtojuma līmenis nav piemērots cilvēkiem ar īpašām vajadzībām. Esošās sociālās dzīvojamās mājas jārekonstruē, piemērojot tās cilvēkiem ar īpašām vajadzībām, bet jaunas sociālās dzīvojamās mājas jābūvē ar aprīkojumu, kāds vajadzīgs cilvēkiem ar īpašām vajadzībām.

Energoefektivitāte

Lielākā daļa dzīvojamo māju, kurām piešķirts sociālās dzīvojamās mājas statuss, ir celtas laika posmā līdz 1992. gadam, un tās neatbilst šodienas siltumtehnikajām un vides prasībām, līdz ar to siltumapgādes sistēmas ir morāli un tehniski novecojušas, turklāt sociālām dzīvojamām mājām līdz šim nav veikti pasākumi siltumnoturības paaugstināšanai un energoresursu taupīšanai.

Kā risinājums energoefektivitātes uzlabošanai sociālajās mājās ir pieejamais nodrošinājums Eiropas Savienības ERAF struktūrfondu līdzfinansējumam dzīvojamo māju renovācijai ar mērķi uzlabot energoefektivitāti pašvaldībai piederošajās dzīvojamās mājās.

2008. gada 15. janvārī stājās spēkā Ministru kabineta noteikumi Nr. 28 "Noteikumi par darbības programmas "Infrastruktūra un pakalpojumi" papildinājuma 3.4.4.2. aktivitātes "Sociālo dzīvojamo māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumi" projektu iesniegumu atlases pirmo kārtu". Aktivitātes mērķis ir palielināt pašvaldības sociālā dzīvojamā fonda energoefektivitāti, uzlabojot tā kvalitāti un ilgtspēju un nodrošinot sociālās atstumtības riskam pakļautās iedzīvotāju grupas ar atbilstošu mājokli (Ministru kabinets, 2008).

Pēc šīs kārtas sekoja vēl vairākas šāda veida aktivitātes, kuru laikā tika veikti energoefektivitātes pasākumi daudzās pašvaldību īpašumā esošajās sociālajās mājās.

ERAF līdzfinansējums šajā aktivitātē ir 85 %, taču jāatzīst, ka arī atlikušos 15 % daļa pašvaldību nevar atļauties, tādēļ ne visas pašvaldības izmantoja šo iespēju.

Jaunu mājokļu veidošana (būvniecība, renovācija, rekonstrukcija, dzīvokļu iegāde)

Tā kā privatizācijai nodoti 99,24 % dzīvokļu no valstij vai pašvaldībai piederošā dzīvojamā fonda, pašvaldībām nepietiek mājokļu, lai izpildītu savu autonomo funkciju – sniegtu palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā, izīrējot sociālos mājokļus personām ar zemiem ienākumiem, kā rezultātā pašvaldības piešķir sociālā dzīvokļa statusu atsevišķām

istabām dzīvokļos vai dienesta viesnīcas (kopmītņu) istabām un sociālās dzīvojamās mājas statusu dienesta viesnīcai (kopmītnei) –, līdz ar to maznodrošinātu (trūcīgu) personu mājokļa apstākļi un labklājības līmenis ir zems, salīdzinot ar pārējo iedzīvotāju dzīves apstākļiem. Prasības ēku rekonstrukcijai, pārveidojot tās par sociālajiem mājokļiem, ir nesamērīgi augstas (komercsektorā būvētām un sociālām mājām tās neatšķiras).

Jaunu mājokļu būvniecībai ir arī ilgs atmaksāšanas termiņš, bet to uzturēšana ir dārgāka nekā ienākumi, kas tiek saņemti no sociālo īrnieku maksām. Mājokļu būvniecībai ir arī ierobežots publiskā finansējuma atbalsts.

Jautājumu par sociālo dzīvokļu un sociālo dzīvojamo māju veidošanu izlemj pašvaldība, ņemot vērā tās administratīvajā teritorijā dzīvojošo sociāli maznodrošināto (trūcīgo) un sociāli mazaizsargāto personu pieprasījumu, kā arī pašvaldības iespējas. Sociālā dzīvokļa un sociālās dzīvojamās mājas statusu nosaka vai atceļ attiecīgās pašvaldības dome, pieņemot par to lēmumu. Sociālās dzīvojamās mājas statusu var noteikt šim nolūkam celtām vai pārveidotām neizīrētām pašvaldības īpašumā esošām dzīvojamām mājām.

Sociālā dzīvokļa statusu var noteikt:

- 1) neizīrētiem pašvaldības īpašumā esošiem dzīvokļiem;
- 2) pašvaldības īpašumā esošiem dzīvokļiem, kurus irē sociāli maznodrošinātas personas (ģimenes), ja tās ir rakstveidā izteikušas vēlēšanos irēt sociālo dzīvokli un to rīcībā esošā dzīvokļa platība nepārsniedz Ministru kabineta noteikumos paredzēto normu (Latvijas Republikas likums, 1997).

Pašvaldībām jāveic tik daudz sociālo pienākumu un jāsniedz tāds sociālās palīdzības apjoms, ka neatliek līdzekļu (finanšu resursu), ko varētu piešķirt sociālo mājokļu sektoram – esošo sociālo dzīvojamo māju attīstībai un jaunu sociālo dzīvojamo māju būvniecībai.

Risinājums varētu būt – piešķirt valsts mērķdotācijas:

- 1) sociālo dzīvojamo māju būvniecībai;
- 2) pašvaldības īres namu būvniecībai;
- 3) pašvaldības un komercsabiedrības kopīgi veiktai īres namu būvniecībai;
- 4) pašvaldības īpašumā esošo būvju pārbūvei (rekonstrukcijai) par dzīvojamām mājām vai jaunbūvējamo daudzdzīvokļu namu (kuru būvdarbi ir pārtraukti) pabeigšanai, vai neizīrētu dzīvojamo māju renovācijai;
- 5) pašvaldības un komercsabiedrības kopīgi veiktai būvju pārbūvei (rekonstrukcijai) par dzīvojamām mājām vai jaunbūvējamo daudzdzīvokļu namu (kuru būvdarbi ir pārtraukti) pabeigšanai, vai neizīrētu dzīvojamo māju renovācijai;

6) atsevišķu dzīvokļa īpašumu iegādei.

7.4. Pašvaldības īres mājokļu pārvaldīšana un riski: situācijas izpēte Rīgas pilsētā

Nekustamo īpašumu nozarē ir svarīgi veikt indeksēšanu, riska novērtēšanu, norādot riskus (Ma, & Meng, 2009), kā arī identificēt problēmas un analizēt tās, izmantojot dažādas metodes (Carkovs, & Šadurskis, 2015).

Lai veicinātu dzīvojamā fonda attīstību, nodrošinātu mājokļu un citu nekustamā īpašuma objektu būvniecību un atjaunošanu Rīgā, kā arī lai optimizētu Rīgas pilsētas pašvaldības funkciju izpildi, pamatojoties uz Latvijas Republikas likumiem "Par pašvaldībām" un "Par pašvaldību palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā", Rīgas dome ir nodibinājusi savu uzņēmumu, kurš nodrošina jaunu īres mājokļu attīstību, būvniecību un to pārvaldību.

No 2002. gada līdz 2011. gadam izveidotais uzņēmums papildināja Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamo fondu ar 4510 labiekārtotiem dzīvokļiem, pabeigts arī padomju gados iesāktais un pamestais dzīvojamo māju komplekss "Dreiliņi". Pabeidzot iesāktās un no jauna uzbūvējot iepļānotās dzīvojamās mājas, ir izveidots 14 daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju komplekss (Rīgas pilsētbūvnieks, 2017).

Laika periodā no 01.01.2009. līdz 31.12.2014. Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstībai ekspluatācijā tika nodoti pavisam 2689 dzīvokļi ar kopējo dzīvojamo platību 120 787 m². Lielāko dzīvojamo platību veido būvētais ēku komplekss Ulbrokas ielā 13, Rīgā, kopā piecas ēkas ar kopējo platību 40 408 m². Nākamais dzīvojamās platības apjoma ziņā lielākais ir iepirkumu procedūru rezultātā iegādātais objekts Valdeķu ielā 58B, Rīgā, ar kopējo dzīvojamo platību 11 132 m². Trešais lielākais objekts ir Mežrozīšu ielā 22, 26, 28 un 30 ar kopējo dzīvojamo platību 10 932 m² (Rīgas pilsētbūvnieks, 2017).

Uzņēmuma darbības vispārējais stratēģiskais mērķis ir: pašvaldības dzīvojamā fonda attīstība un atjaunošana, sabiedrisko objektu projektēšana, rekonstrukcija un būvniecība, racionāla un lietderīga pašvaldības nekustamā īpašuma, tajā skaitā sociālo dzīvojamo māju, pārvaldīšana un apsaimniekošana, administratīvās teritorijas labiekārtošana un sanitārās tīrības uzturēšana (ielu, laukumu un citu publiskai lietošanai paredzēto teritoriju būvniecība, rekonstruēšana un apgaismošana; parku, skvēru un zaļo zonu ierīkošana un uzturēšana).

Uzņēmumam pārvaldīšanā un apsaimniekošanā 2017. gada 1. janvārī bija 63 dzīvojamās mājas (t. sk. 17 sociālās dzīvojamās mājas).

Lai spētu efektīvāk sasniegt izvirzītos stratēģiskos mērķus, uzņēmums 2012. gada beigās uzsāka iekšējās kontroles sistēmas pilnveidošanu un kvalitātes vadības sistēmas ieviešanu atbilstoši ISO 9001 standarta prasībām ar mērķi paaugstināt uzņēmuma darbības efektivitāti, optimizēt organizācijas pārvaldības modeli, kā arī identificēt un mazināt ar uzņēmuma darbību saistītos riskus.

Uzņēmuma darbības riskus apraksta, lai noteiktu galvenās riska jomas un izvērtētu to potenciālo ietekmi uz projektu. Lai process noritētu veiksmīgi un netiktu pakļauts negaidītiem triecieniem neveiksmīgu un neefektīvu lēmumu dēļ, tā vadības procesā ir jāmaksimāli atpazīt riskus, tos novērtēt, analizēt riska apstākļus un samazināt riska iedarbību. Riska faktoru un riska seku noteikšana palīdz secināt, kādi ārējie faktori, kuri atrodas ārpus uzņēmuma plānošanas un īstenošanas robežām un nav uzņēmuma kontrolē, ir izšķiroši uzņēmuma darbības veiksmīgai īstenošanai un ilgstošu rezultātu sasniegšanai (Valsts izglītības attīstības aģentūra, 2013).

Risku vadība nozīmē sistemātisku pieeju, t. i., risku vadības metodes jārealizē gan darbu sagatavošanas posmā, gan īstenošanas posmā. Pakalpojuma īstenošanas posmā, apzinoties kāda jauna riska iespējamību, atkārtoti jāveic risku analīze un novērtēšana, kā arī jāpārstrādā pasākumu plāns risku novēršanai vai samazināšanai.

Riskus grupē pēc risku veidiem, lai projekta iesniedzējs varētu deleģēt projektā iesaistītām personām veikt projekta īstenošanas laikā attiecīgā riska mazināšanas vai novēršanas uzdevumus.

1. Vadības riski (Ghoshal, 1987) – riski, kas ietekmē uzņēmuma vadību un administrācijas darbu, kā arī plānoto pakalpojumu izpildes grafiku izmaiņas, kuras var radīt citu risku iespējamību (Ma, & Meng, 2009). Piemēram, vadības pieredzes trūkums, vadības nespēja sastrādāties ar padotajiem, atšķirīga izpratne par uzņēmuma darbības mērķi, uzdevumiem un to īstenošanu.
2. Personāla riski – riski, kas attiecas uz darbu īstenošanā iesaistīto personālu, piemēram, tā nepietiekamās zināšanas vai prasmes, personāla mainība, cilvēkresursu nepietiekamība institūcijā vai to neefektīvs sadalījums, lai veiktu aktivitātes, darbinieka pēkšņa slimība, darbinieka bezatbildība, nolaidība, kvalificēta darbinieka aiziešana no uzņēmuma, darbinieka rakstura, uzvedības, veselības izmaiņas, darbinieka prasmes – neatbilstoša pieredze, zināšanas. Lai samazinātu šā riska iestāšanās iespējamību, uzņēmums pieņem darbā kvalificētus darbiniekus, ar profesionālām zināšanām un augstu atbildības līmeni.
3. Finanšu riski – riski, kas saistīti ar finanšu instrumentiem, piemēram, finansējuma trūkums, tirgus cenu nepārziņošana, nepareizi saplānota finanšu plūsma un inflācija, kuras dēļ plānotās

izmaksas var būtiski atšķirties no reālajām (Zhai, & Bai, 2017). Finanšu risks saistīts ar iespējamību uzņēmumam ciest finansiālus zaudējumus: soda maksas, neapmaksāts īrnieka pakalpojums (negodīga klienta rīcība), kļūdas budžeta plānā, klientu maksātnespēja, PVN likmes palielināšana sabiedriskajiem pakalpojumiem, akcīzes nodokļa palielināšana siltumapgādes pakalpojumiem, inflācija (Ma, & Meng, 2009). Uzņēmuma darbībā paredzētas dažādas aktivitātes un pasākumi, kas uzlabotu klientu maksājumu disciplīnu, piemēram, regulārs darbs ar debitoriem vai arī maksājumu grafiku sastādīšana klientiem, lai tie daļu maksājumu veic avansā jau pirms apkures sezonas iestāšanās.

4. Īstenošanas riski – riski, kas rodas, ja procesi vai procedūras darbojas kļūdaini vai nedarbojas vispār, kā rezultātā tiek būtiski traucēta vai kavēta darbu veikšana, piemēram, neprecīza/neloģiska darbu plānošana, nepilnīga/neatbilstoša organizatoriskā struktūra, neprecīzi/neskaidri definēti uzdevumi, nepietiekama informācijas drošība u. c.
5. Juridiskie riski – riski, kas attiecas uz spēkā esošo normatīvo aktu prasību neievērošanu (Ma, Meng, 2009), līgumsaistību neievērošanu un citiem juridiskiem aspektiem, t. sk. nepareizu iepirkuma procedūras veikšanu.
6. Ražošanas risks – būtisks uzņēmuma darbībā, jo šis risks ir saistīts ar varbūtību, ka uzņēmums dažādu neparedzētu apstākļu dēļ nevar izpildīt savas saistības pret klientu (piem., pārtraukums siltumapgādē dzīvojamām mājām, elektrības piegādes traucējumi u. c.). Viens no riska rašanās cēloņiem var būt iekārtu sabojāšanās, nolietojums vai novecošana.
7. Komerciālie riski – inovācijas, izmaiņas pakalpojuma tirgū, jaunas prasības pakalpojuma standartos, kurus uzņēmums nav spējīgs izpildīt. Lai samazinātu komerciālo risku iestāšanās iespējamību, uzņēmums ir veicis tirgus analīzi, analizējot informāciju par nozari, izmaksām, priekšrocībām un trūkumiem. Iegūtā informācija tiek ņemta vērā, gatavojot sniegto pakalpojumu klāstu un izcenojumus, par mērķi izvirzot pakalpojumu sniegšanu augstākā kvalitātē un ar zemākiem izcenojumiem. Lai sniegtu mūsdienīgu pakalpojumu izpildi, tiek sekots līdzī inovācijām nozarēs.
8. Politiskais risks – izmaiņas valsts politikas nostādnēs, kas skar nozari; politiski notikumi, kas negatīvi ietekmē politisko situāciju valstī un politiskās sistēmas stabilitāti.
9. Tehniskie riski – slikts veco ēku konstrukciju stāvoklis, augsts nolietojums, novecojušas tehnoloģijas, netiek nodrošināta tehniskā apkope, tehnisko standartu/instrukciju neievērošana.

Rīgas pilsētā kā īpašumu pārvaldīšanas jomā strādājoša uzņēmuma problēmas vai iespējamie riski tiek saskatīti sekojoši:

- 1) **ekonomiskā situācija valstī** – īpaši ņemot vērā izmaiņas elektrības tarīfos pieauguma virzienā, nodarbinātības līmeni, ienākumu līmeni un mājsaimniecību patēriņa līmeni par pārvaldīšanas un komunālajiem pakalpojumiem. Līdz ar to šajā situācijā palielinās iedzīvotāju pirktpējas risks, kas nozīmē, ka uzņēmumam var nākties samazināt vai mainīt piedāvāto pakalpojumu klāstu un mainīt uzsvarus maksas pakalpojumu cenās. Ja pieaug pelēkā ekonomika, palielinās risks, ka iedzīvotāji iesaistās noziegumos, mainās cilvēku vērtību sistēma un krītas iedzīvotāju morāle;
- 2) **apkures izmaksu svārstības** – atkarībā no āra gaisa temperatūras apkures sezonā un no apkures sezonas ilguma tās var palielināties;
- 3) **āra gaisa temperatūra un nokrišņu daudzums** – ietekmē apsaimniekojamo teritoriju apkopes un jumtu tīrīšanas izdevumus;
- 4) Rīgas un citu pašvaldību, kur atrodas uzņēmuma pārvaldāmās ēkas, **sociālo pabalstu apjoms**;
- 5) **īres maksa**, kurā jāiekļauj nepieciešamo līdzekļu apjoms māju uzturēšanai, un attiecīgi iedzīvotāju maksājumu disciplīnas ievērošana, apmaksājot izstādītos rēķinus;
- 6) viena no būtiskām problēmām ir noteiktu sociālo grupu un indivīdu bezatbildīgā **attieksme un prettiesiska rīcība pret pašvaldībai piederošo īpašumu**. Bieži vien nav iespējams administratīvi sodīt šādus indivīdus, jo nepastāv attiecīgi normatīvie akti;
- 7) noteiktu sociālo grupu un indivīdu negatīvā attieksme – **tīša personas goda un cieņas aizskaršana** (pret pārvaldīšanas uzņēmuma darbiniekiem un saviem kaimiņiem). Viens no svarīgākajiem nemantiskajiem labumiem ir tiesības uz godu un cieņu.

Lai izvērtētu risku ietekmi, autori izveidoja risku pakāpes novērtēšanas matricu (sk. 7.3. tab.), kurā atspoguļoja aktuālos riskus un norādīja iespējamās darbības to samazināšanai.

Kā redzams no 7.3. tabulā identificētajiem riskiem, svarīgs risks, kura iestāšanās tiek prognozēta “bieži” vai “gandrīz vienmēr”, ir, pirmām kārtām, finansiālā un ekonomiskā situācija valstī. Līdz ar to autori turpmāk izskatīs pašvaldības īpašumā esošo māju pārvaldīšanu ietekmējošos faktoros.

Risku pakāpes novērtēšanas matrica [autoru izstrādāta]

Riski	Iestāšanās iespējamība	Ietekme uz darbības rezultātiem	Riska samazināšanas pasākumi
Finansiālā un ekonomiskā situācija valstī	Gandrīz vienmēr	Svarīga	Nepārtraukti sekot līdzi ekonomiskajām izmaiņām valstī, iespēju robežās palīdzēt ģrniekiem atrast darba iespējas, sniegt informāciju par pabalstu saņemšanas iespējām
Uzņēmuma izdevumu apjomu palielināšanās	Reti	Vairāk svarīga nekā mazsvarīga	Paplašināt darbinieku skaitu uzņēmuma iekšienē, samazinot ārpakalpojumu līgumu darbību
Ģres maksas apmērs, ģrnieku maksātspēja	Gandrīz vienmēr	Svarīga	Ģres maksas palielinājuma ekonomiskais pamatojums, darbs ar debitoriem, sociālā dienesta piesaiste
Ģrnieku attieksme pret pašvaldībai piederošo ģpašumu	Gandrīz vienmēr	Vairāk mazsvarīga nekā svarīga	Ģres līgumos iestrādāt lielāku atbildību (administratīvo, civiltiesisko, kriminālo) par ģpašuma bojāšanu, ģpašuma bojāšanas gadījumā vērsties pret ģrnieku tiesā
Tehnisko standartu/ instrukciju neievērošana	Maz ticama	Svarīga	Atbildības līmeņa noteikšana darba līgumos, amata aprakstos; profesionālu darbinieku pieņemšana darbā
Procesi vai procedūras darbojas kļūdaini vai nedarbojas vispār	Maz ticama	Svarīga	Kvalitātes vadības sistēmas ieviešana un uzturēšana uzņēmumā

Efektīvu pārvaldīšanas procesu galvenais mērķis ir zemas izmaksas, kvalitatīvi pakalpojumi un maksātspējīgi namu ģpašnieki, ģrnieki, nomnieki vai lietotāji.

Izpētot ekonomiskās aktivitātes rādītājus valstī pēc Centrālās statistikas pārvaldes datiem par bezdarba līmeni, var secināt, ka bezdarba līmenis laika posmā no 2012. gada sākuma līdz 2016. gada beigām ir pakāpeniski krities (sk. 7.1. att.). Visaugstākais bezdarba līmenis bija 2012. gadā, kas skaidrojams ar vēl esošo ekonomisko krīzi valstī, savukārt līdz 2016. gada beigām bezdarba līmenis samazinājās par 5,4 %. Šādas pozitīvas makroekonomiskas izmaiņas ietekmē apsaimniekošanas procesus, jo līdz ar ekonomiskās situācijas uzlabojumiem patērētāju maksātspēja palielinās (Centrālā statistikas pārvalde, 2017).

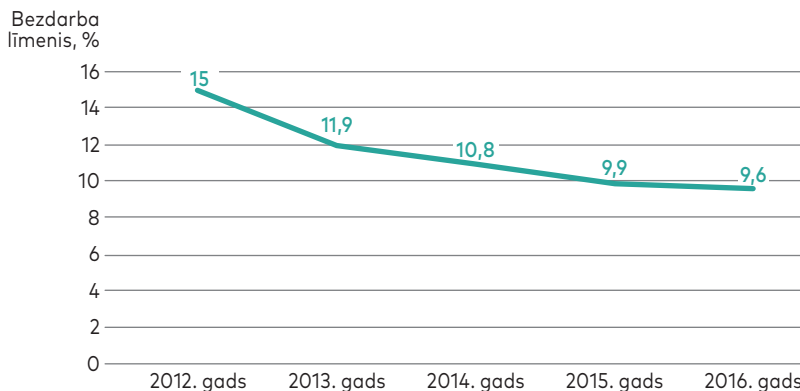
Liels darba meklētāju ģpatsvars, it ģpaši kāds tas bija līdz 2012. gadam, liecina par problēmām darba tirgū un par iedzīvotāju

problēmu situāciju nodarbinātības jomā. Šādas negatīvas pazīmes nopietni ietekmē apsaimniekošanas procesus, jo līdz ar negatīvām tendencēm nodarbinātības jomā cieš arī apsaimniekošanas procesi un iedzīvotājiem, kuri ilgstoši ir darba meklējumos, rodas problēmas ar apsaimniekošanas pakalpojumu nomaksu (Centrālā statistikas pārvalde, 2017).

Uzlabojoties ekonomiskai situācijai valstī, vērojamas pozitīvas tendences arī darba tirgū: samazinās bezdarbs, palielinās nodarbinātības līmenis. Centrālās statistikas pārvaldes dati liecina, ka 2016. gada vidējā mēneša bruto darba samaksa valstī bija 865,5 eiro (sk. 7.2. att.), un, salīdzinot ar iepriekšējo gadu, tā bija augusi par 4,65 %. Privātajā sektorā vidējā mēneša bruto darba samaksa bija 799 eiro; sabiedriskajā sektorā – 855 eiro. Privātajā sektorā algas bija augušas par 5,8 % gadā, savukārt sabiedriskajā sektorā – par 3,7 % (Centrālā statistikas pārvalde, 2017).

Sākot ar 2017. gada 1. janvāri, valstī noteiktā minimālā alga bija 380 eiro. Procentuāli tas bija neliels pieaugums (2,63 %), tomēr tas varēja atstāt ietekmi uz dzīvojamo ēku pārvaldīšanas uzņēmumu izmaksām, jo liela daļa strādājošo, piemēram, sētnieki un apkopēji, saņēma valstī noteikto minimālo algu. Arī 2018. gadā bija noteikts, ka minimalā alga būs 430 eiro. Paaugstinoties minimālajai algai, prognozējams, ka var paaugstināties arī apsaimniekošanas maksa.

Mājsaimniecībām ar vismazākajiem ienākumiem lielāko to daļu nākas veltīt pamatvajadzībām – pārtikai un mājoklim. Gandrīz katra otrā mājsaimniecība, kurā ir bērni, pēc ienākumu līmeņa uz vienu mājsaimniecības locekli 2014. gadā ierindojās pirmajā kvintīļu grupā (trūcīgākajās), savukārt piektajā kvintīļu grupā (turīgākajās) to



7.1. att. Bezdarba līmenis par laika periodu no 2012. gada līdz 2016. gadam Latvijā [Centrālā statistikas pārvalde, 2017].

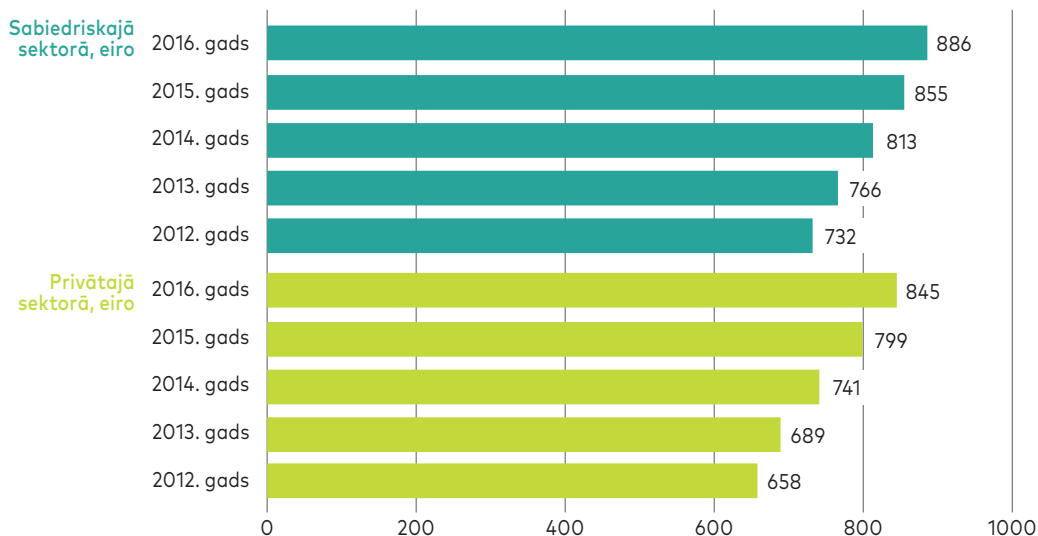
mājsaimniecību īpatsvars, kurās ir bērni, bija trīs reizes mazāks (Centrālā statistikas pārvalde, 2015).

Viens no faktoriem, kas ietekmē visu pārvaldīšanas procesu, ir dzīvojamo māju pārvaldīšanas izdevumi.

Īres maksu veido divas daļas: pirmā – peļņa, kura pašvaldības kā īpašnieka gadījumā tiek apstiprināta ar domes lēmumu; un otrā – pārvaldīšanas maksa. Otrā daļa ir atkarīga no ēkas tehniskā stāvokļa atjaunošanas darbu nepieciešamības. Rīgas pilsētā un tās reģionā apsaimniekošanas maksa no 45 eirocentiem mēnesī uz kvadrātmetru piecu gadu laikā ir paaugstinājusies līdz pat 57,5 eirocentiem mēnesī uz kvadrātmetru (sk. 7.3. att.).

Savukārt ar 2016. gada 1. jūliju stājas spēkā izmaiņas likumā, jo valdība ir apstiprinājusi nākamā gada budžetu, un 2016. gadā namu pārvaldniekiem būs jāpiestāda lielāki rēķini daudzdzīvokļu namu iemītniekiem. Ēku apsaimniekošanas pakalpojumiem piemēros 21 % PVN, kas līdz šim netika piemērots.

Būtisks risks – īrnieku bezatbildīgā attieksme un prettiesiskā rīcība pret pašvaldībai piederošo īpašumu. Ar to ir domāta īrnieku darbība, apzināti bojājot gan pašu nekustamo īpašumu (t. i., dzīvojamās mājas konstrukcijas vai komunikācijas, dzīvoklī esošās telpas), gan arī tajā esošās iekārtas. Pētījuma autori veica ekspertinterviju, lai noskaidrotu, kā šis risks ietekmē īres namu uzturēšanas procesu. Intervijas laikā tika noskaidrots, ka gandrīz katrā no īres namiem ir personas, kuras ieguvušas dzīvojamās telpas, iegūstot sociālā dzīvokļa statusu.



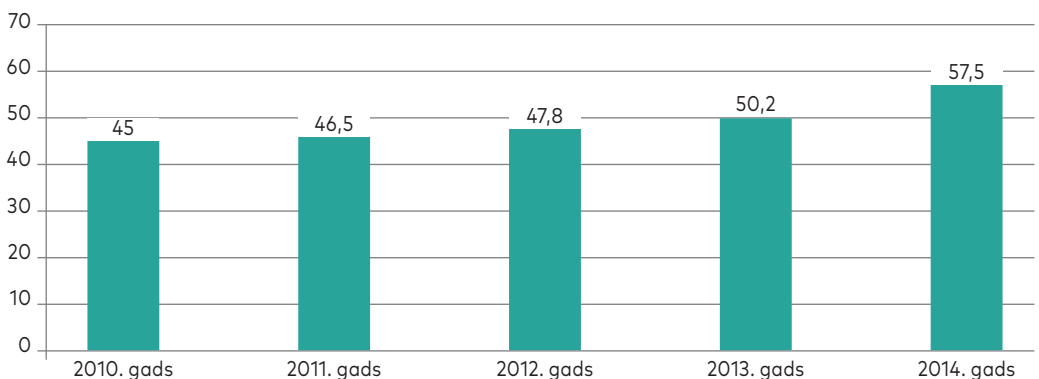
7.2. att. Strādājošo mēneša vidējā darba samaksa (bruto, eiro) par laika periodu no 2012. gada līdz 2016. gadam Latvijā [Centrālā statistikas pārvalde, 2017].

Īrnieku attieksme pret pašvaldības īpašumu ir vērtējama kā zemas atbildības līmenis. Īrnieku darbības rezultātā ēkām tiek nodarīti tehniski bojājumi, netiek ievēroti higiēnas nosacījumi, netiek veikti savlaicīgi maksājumi. Visi šie darbības un bezdarbības apstākļi veicina īres namu tehniskā stāvokļa pasliktināšanos un vienlaicīgi arī – to uzturēšanas maksas palielinājumu, jo pēc katra konstatēta ēkas bojājuma ir jāiegulda papildu līdzekļi, lai novērstu defektus.

Risks – īrnieku negatīvā attieksme – tīša personas goda un ciņas aizskaršana (pret pārvaldīšanas uzņēmuma darbiniekiem un saviem kaimiņiem). Gods ir sabiedriska novērtējums, kas rodas saistībā ar šīs personas uzvedību sabiedrībā. Šis sabiedriskais novērtējums veido personas sabiedrisko, morālo un lietišķo reputāciju, kas ir personas sabiedriska īpašība. Līdz ar to ir jādomā par psiholoģisko klimatu uzņēmumā, kurš nodrošina īres mājokļu pārvaldību, jo tas ir saistīts ne tikai ar tehnisko un finansiālo jautājumu risinājumu, bet arī ar darbu ar cilvēkiem. Īres mājokļos arī jādomā par drošības sajūtas līmeni, kas cieši saistīts ar blakus dzīvojošo kaimiņu kultūras līmeni un viņu attieksmi pret pārējiem mājā dzīvojošajiem.

Pārkāpjot šīs tiesību normas, vainīgā puse var nest administratīvu atbildību, bet, tā kā šajā kategorijā pamatā ietilpst personas ar zemiem ienākumiem, tad tikai retos gadījumos pret šīm personām tiek ierosinātas administratīvās lietas.

Viena no būtiskām problēmām Rīgas pašvaldībā ir māsaimniecību nodrošinājums ar dzīvojamām telpām. Ekonomiskie faktori būtiski ietekmē mājokļa pieejamības iespējas. Lai nodrošinātu Rīgas pilsētas iedzīvotājiem iespēju dzīvot mājoklī, Rīgas pašvaldībā ir izveidoti vairāki reģistri, atkarībā no kuriem tiek piešķirti arī dzīvokļi ar īres tiesībām.



7.3. att. Dzīvojamā fonda samaksātā apsaimniekošanas maksa vidēji Rīgas pilsētā un tās reģionā (eirocenti par 1 m²) [Centrālā statistikas pārvalde, 2017].

Viens no riska faktoriem pašvaldības dzīvokļu pārvaldībā ir **personas, kuras ir tiesīgas saņemt dzīvokļus izīrēšanai**.

No 2010. gada rinda uz pašvaldības dzīvokļiem Rīgā ir kļuvusi gandrīz divreiz mazāka. 2016. gada 1. jūnijā rindā gaidīja 4026 ģimenes – tās, kurām bija tiesības saņemt dzīvojamo telpu no pašvaldības. Rīgas dome ir paplašinājusi to personu loku, kuras var rēķināties ar palīdzību mājokļa jautājuma risināšanā. Tagad tās ir arī:

- 1) ģimenes ar trim vai vairāk bērniem;
- 2) personas, kuras ir zaudējušas vienīgo mājokli, jo nav varējušas atmaksāt hipotekāro kredītu;
- 3) personas, kuras mitinās pašvaldības ēkās (bijušajās kopmītnēs), kas ir neapmierinošā tehniskajā stāvoklī.

Saskaņā ar 2015. gada 9. jūnija noteikumiem Nr. 153 “Par reģistrācijas un palīdzības sniegšanas kārtību dzīvokļa jautājumu risināšanā” par 40 eiro mēnesī ir paaugstināta ienākumu robeža denacionalizēto māju īrniekiem, kas ļauj reģistrēties, lai saņemtu palīdzību mājokļa jautājuma risināšanai. Būvējot sociālās mājas, tiek izveidoti servisa dzīvokļi, kas paredzēti cilvēkiem, kuri pārvietojas ratiņkrēslā.

Saskaņā ar jaunajiem Rīgas domes noteikumiem visas šīs personas ir iekļautas desmit reģistros.

1. Personas, kurām ir tiesības uz sociālo dzīvojamo telpu. Tie ir atsevišķi dzīvojoši, maznodrošināti pensionāri un personas ar 1. vai 2. grupas invaliditāti, ģimenes, kurās ir bērni ar invaliditāti, ja bērnam nav nodrošināta atsevišķa istaba, kā arī cilvēki, kuriem nepieciešams servisa dzīvoklis, jo viņi ir spiesti pārvietoties riteņkrēslā.
2. Personas, kuras ir izliktas no dzīvojamās telpas īres un komunālo maksājumu parādu dēļ vai tāpēc, ka nav varējušas atmaksāt hipotekāro kredītu, kas paņemts vienīgā mājokļa iegādei vai remontam.
3. Bērni, kuri ir palikuši bez vecāku aprūpes, kā arī bāreņi.
4. Denacionalizēto māju iedzīvotāji, kuri var pretendēt uz vienreizējo pabalstu par dzīvojamās telpas atbrīvošanu ar nosacījumu, ka viņu ienākumi nepārsniedz noteiktu līmeni – atsevišķi dzīvojošas personas ienākumi nepārsniedz 440 eiro, bet no diviem vai vairāk cilvēkiem sastāvošas ģimenes ienākumi uz vienu cilvēku nepārsniedz 360 eiro mēnesī pēc nodokļu samaksas.
5. Personas, kas ir atbrīvotas no ieslodzījuma vietām.
6. Ģimenes, kurās ir trīs vai vairāk nepilngadīgi bērni.
7. Denacionalizēto māju īrnieki, kuru ienākumi atsevišķi dzīvojošai personai nepārsniedz 440 eiro, bet ģimenei – 360 eiro uz vienu cilvēku mēnesī.

8. Personas, kas mitinās tādās pašvaldības dzīvojamās telpās, kuras atzītas par dzīvošanai nederīgām, kā arī tādā pašā stāvoklī esošu denacionalizēto ēku iemītnieki. Viņiem piedāvā īrēt dzīvojamo telpu ar istabu skaitu, kas līdzvērtīgs līdz šim īrētajai dzīvojamai telpai.
9. Reģistrs ir “maiņas reģistrs”. Tajā iekļauj personas, kuras mitinās pašvaldības dzīvokļos un ir izteikušas vēlmi pārcelties uz mazāku vai lētāku mitekli, tostarp uz mazāk labiekārtotu.
10. Personas, kuras pretendē uz pašvaldības palīdzību vispārējā kārtībā (kopš 2009. gada uzņemšana šajā reģistrā ir pārtraukta) (Rīgas dome, 2015).

No reģistros attēlotās informācijas secināms, ka lielākā daļa uzņēmuma klientu ir personas, kurām ir zemi ienākumi, kādi apgrūtinājumi (hipotēka) vai būtiskas veselības problēmas. Tikai pēdējais, 10. reģistrs ir attiecināms uz personām, kuras saņem īres tiesības vispārējā kārtībā. Līdz ar to var secināt, ka pašvaldības dzīvokļi tiek identificēti kā sociālās palīdzības forma, kas savukārt palielina risku, ka var palielināties debitoru parādi par saņemtajiem pakalpojumiem (Rīgas dome, 2017).

Par lielāko risku tiek uzskatīta īrnieku maksātspēja, kas ir saistīta gan ar personu ienākumiem un nodarbinātības līmeni, gan ar īrnieku un to ģimenes locekļu attieksmi pret pašvaldības īpašumu, gan arī ar apziņas un atbildības līmeni par īpašuma un saņemto pakalpojumu lietošanu.

Līdz ar to arī finanšu vadībā par svarīgāko uzdevumu uzskatāma debitoru parādu uzraudzība un vadīšana ar mērķi optimizēt debitoru parādu apjomu un tos laikā iekasēt (Rurāne, 2005, 60).

Debitoru parādi ir aktīvi, kuri izriet no uzņēmuma tiesībām saņemt ekonomiskos labumus no juridiskajām vai fiziskajām personām. Ja pastāv liela varbūtība, ka debitoru parādi tiks samaksāti, un nav iespējams pierādīt pretējo, ir pietiekams pamats parādus atzīt kā uzņēmuma aktīvu (Ludboržs, 2007, 134).

Uzņēmumam jābūt informācijai par savu klientu maksātspēju un to neizpildītajām saistībām, kā arī jāveido efektīva savu debitoru parādu uzskaitē un administrēšana.

Secinājumi

Nepieciešamība pēc mājokļa ir viena no cilvēka pamatvajadzībām. Latvijā apsildāma dzīvojamā telpa nevar būt greznība – tā ir cilvēkam atbilstošu dzīves apstākļu pamats. Mājokļa politikas veidošanā tieši un netieši ir iesaistīti gandrīz visi pilsētu un novadu iedzīvotāji. Gan valstī, gan katrā pašvaldībā ir liels skaits dzīvojamā fonda, kurš būtu veiksmīgi jāuztur ar mērķi palielināt tā ilgtspējību.

Lai arī likums “Par sociālajiem dzīvokļiem un sociālajām dzīvojamām mājām” tika pieņemts, tomēr sociālo mājokļu attīstības vīzijas trūkums nosaka nepieciešamību izstrādāt sociālo mājokļu attīstības koncepciju.

Īres namu pārvaldīšanai nepieciešamo izdevumu noteikšana un to iekasēšana ir viens no galvenajiem pārvaldnieka uzdevumiem, kurš jāīsteno, lai sekmīgi un nepārtraukti veiktu savas pārvaldīšanas funkcijas, apsaīmniekojot dzīvojamās mājas. Pārvaldnieka galvenais uzdevums, iekasējot maksājumus no īrniekiem par saņemtajiem pakalpojumiem, ir rast pareizu komunikāciju ar tiem un pārliecināt īpašniekus maksāt visus rēķinus pilnā apmērā un savlaicīgi.

Lai veiksmīgi izpildītu izvirzītos uzdevumus, pārvaldniekam jāapziņās šo uzdevumu vieta kopējā mājas ekspluatācijas procesā.

Galvenais efektīvu pārvaldīšanas procesu mērķis ir zemas izmaksas, kvalitatīvi pakalpojumi un maksātspējīgi īpašnieki, īrnieki, nomnieki vai lietotāji.

Pārvaldīšanas maksa ir pakalpojuma vērtība naudas izteiksmē, patērētāju maksa par pakalpojuma lietošanas rezultātā gūto patēriņa labumu. Ņemot vērā pēdējo gadu tendenci, kā arī kārtējo minimālās algas paaugstinājumu, prognozējams, ka pārvaldīšanas maksa ar katru gadu pieaugs.

Ieņēmumi no sociālo mājokļu izīrēšanas ir pārāk mazi, lai par tiem varētu kaut daļēji finansēt energoefektivitātes un labiekārtotības līmeni paaugstinošus pasākumus, un pašvaldībām nepietiek līdzekļu, kurus varētu paredzēt budžetā minēto pasākumu veikšanai sociālajās dzīvojamās mājās.

Pārvaldnieks, kurš pilda arī “sociālā tīklojuma” uzturēšanas funkciju starp mājas iedzīvotājiem, tajā skaitā īrniekiem, var krietni uzlabot pārvaldīšanas procesa efektivitāti tieši psiholoģiskās sagatavotības un atgriezeniskās saites elementos.

Risks ir gala rezultāts varbūtībām, briesmām, cēloņiem un sekām, kas saistītas ar sistēmu, darbību vai procesu. Pašvaldības uzņēmumam, kurš nodrošina dzīvojamo īres namu pārvaldību, jāizvēlas sava stratēģija un organizatoriskā struktūra risku vadībai atkarībā no nozares specifikas, klientu loka, iestādes vātajām un stiprajām pusēm un daudziem citiem apstākļiem, taču ir svarīgi savā izvēlē panākt līdzsvaru starp risku vadībā ieguldītajiem resursiem un ieguvumiem no šī instrumenta.

Apdrošināšana ir cīņa pret sekām. Riska pārvaldība ir jāizmanto, lai risinātu riskus, tādējādi jau procesa sākumposmā jānoskaidro problēmas cēloņi, lai izvairītos no šo risku iestāšanās nākotnē vai lai tos mazinātu. Lai nodrošinātu īpašumu pārvaldību, jāizstrādā rīcības plāns risku identificēšanai un jāuzlabo risku analīzes kvalitāte. Ir jāizstrādā risku rīcības plāns, kas kalpotu kā dokuments, kurā ir noteikta uzņēmuma

darbības politika un procedūras, lai apzinātu uzņēmuma darbības iespējamos riskus un noteiktu preventīvās un korektīvās darbības.

Pētījuma gaitā autori ir ielikuši pamatu pašvaldības sociālo funkciju un īpatnību turpmākai izpētei, kas izskaidro sociālo problemātikas aktualitāti un tālāku tās izpētes nepieciešamību.

Rakstā iekļautās daļas pirmēji angļu valodā publicētas žurnāla *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management* rakstos *Rental and Management Policy of Municipal Residential Buildings: Housing Policy. Case Study of Riga (Part One)* (doi: 10.1515/bjreecm-2017-0022) un *Rental and Management Policy of Municipal Residential Buildings: A Case Study in Riga (Part Two)* (doi: 10.2478/bjreecm-2018-0004).

Izmantotās literatūras un avotu saraksts

- Ādmīniņš, D., & Zvanītājs, J. (2010). Mainīgās ārējās ekonomiskās vides ietekme uz nekustamā īpašuma tirgu Latvijā. *Latvijas Universitātes raksti, 2020*, 758. sēj. Ekonomika. Vadības zinātne. 10–21.
- Carkovs, J., & Šadurskis, K. (2015). Markov Switched Difference Equations of Investment Risk Analysis. *Proceedings of the 14th Conference on Applied Mathematics APLIMAT 2015*, Bratislava: Slovak University of Technology in Bratislava, Publishing House of STU, 2015, 175–190. ISBN 978-80-227-4143-3.
- Civillikums. Ceturtā daļa. Saistību tiesības. (1937). *Latvijas Republikas Augstākās Padomes un Valdības Ziņotājs, Nr. 1*, (1993, 14. janvāris). Resurss skatīts 15.12.2017. <https://likumi.lv/doc.php?id=90220>
- Czischke, D. (2005). Social Housing in the EU. Time for Legal Certainty for Local Authorities, Social Housing Providers and Millions of Europeans Households. Brussels, CECODHAS.
- Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums. *Latvijas Vēstnesis*. (2009). Resurss skatīts 15.12.2017. <https://likumi.lv/doc.php?id=193573>
- Dzīvojamo telpu īres likumprojekts. Ekonomikas ministrija. (2017). Resurss skatīts 13.12.2017. https://em.gov.lv/files/ministrija/EMlik_070617_ire.doc
- Ekonomikas ministrija. Konceptijas projekts "Sociālo mājokļu koncepcija". (2008). Resurss skatīts 10.12.2017. tap.mk.gov.lv/doc/2005/EM-Konc_051108.3599.doc
- Ekonomikas ministrija. Mājokļi. Resurss skatīts 13.12.2017. https://www.em.gov.lv/lv/nozares_politika/majokli/
- Geipele, I., Geipele, S., & Stāmure, I. (2013). The System of Social and Economic Factors in the Housing Market. *Экономика и управление: вчера, сегодня, завтра*, 39–46. ISSN 2304-4047.
- Ghoshal, S. (1987). Global strategy: An organizing framework. *Strategic Management Journal*, 8, 425–40.
- Joksts, O., Girgensone, B., & Mihailovs, I. J. (2016). Terminu skaidrojošā vārdnīca. Civiltiesības (Lietu tiesības). Rīga, SIA Drukātava, 230.

- Kalniņš, V. (1997). Romiešu civiltiesību pamati. Rīga: Zvaigzne, 143.
- Ludboržs, A. (2007). Apgrozāmā kapitāla vadīšana nelielos uzņēmumos. Rīga, LID, 288.
- Ma, Z., & Meng, O. (2009). The Research on Risk Evaluation of Real Estate Development Project Based on RBF Neural Network. *Second International Conference on Information and Computing Science, 2*, 273–276. [https://doi: 10.1109/ICIC.2009.180](https://doi.org/10.1109/ICIC.2009.180)
- Ministru kabineta noteikumi Nr. 28 "Noteikumi par darbības programmas "Noteikumi par darbības programmas "Infrastruktūra un pakalpojumi" papildinājuma 3.4.4.2. aktivitātes "Sociālo dzīvojamo māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumi" projektu iesniegumu atlases pirmo kārtu". (2008). Resurss skatīts 13.11.2017. <https://likumi.lv/doc.php?id=169403>
- Ministru kabinets. Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām: Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumi Nr. 907. (2010). Resurss skatīts 16.12.2017. <https://likumi.lv/ta/id/218831-noteikumi-par-dzivojamas-majas-apsekosanu-tehnisko-apkopi-kartejo-remontu-un-energoefektivitates-minimalajam-prasibam>
- Par dzīvojamo telpu īri. (1995). Latvijas Republikas Saeima. Resurss skatīts 10.12.2017. <https://likumi.lv/doc.php?id=56863>
- Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā. (2011). Latvijas Republikas Saeima. Resurss skatīts 13.12.2017. <https://likumi.lv/doc.php?id=56812>
- Par reģistrācijas un palīdzības sniegšanas kārtību dzīvokļa jautājumu risināšanā. Rīgas domes saistošie noteikumi Nr. 153. Resurss skatīts 16.12.2017. <https://likumi.lv/ta/id/275252-par-registracijas-un-palidzibas-sniegsanas-kartibu-dzivokla-jautajumu-risinasana>
- Par sociālajiem dzīvokļiem un sociālajām dzīvojamām mājām. (1997). Latvijas Republikas Saeima. Resurss skatīts 16.12.2017. <https://likumi.lv/doc.php?id=44160>
- Rīgas Dome. Resurss skatīts 03.11.2017. <http://mvd.riga.lv/nozares/dzivoklu-parvalde/>
- Rurāne, M. (2006). *Finanšu menedžments*. Rīga: Rīgas starptautiskā ekonomikas un biznesa administrācijas augstskola, 383.
- Scanlon, K., Whitehead, C., & Arrigoitia, M. F. (2014). *Social housing in Europe*. Wiley, 495. ISBN: 9781118412350.
- SIA Tursons. Rīgas iedzīvotāju mājokļu apstākļu, kā arī mājokļu pieejamības raksturojums un priekšlikums par minimālo mājokļa standartu 2018. gadam. (2004). Resurss skatīts 15.12.2017. http://www.sus.lv/sites/default/files/media/faili/07_rap_majoklis_viss.pdf
- Stāmure, I., & Geipele, S. (2013). Social Housing Amenities in Latvia. In: *53. RTU Studentu zinātniskās un tehniskās konferences materiāli*, Latvija, Rīga, 1.–26. aprīlis, 2013. Rīga: RTU Izdevniecība, 131–131. ISBN: 9789934103919.
- Torgāns, K. (2014). *Saistību tiesības*. Mācību grāmata. Rīga, Tiesu namu aģentūra, 32.
- Tsenkova, S., & Turner, B. (2010). The future of social housing in Eastern Europe: Reforms in Latvia and Ukraine. *International Journal of Housing Policy, 4*, 133–149. <http://dx.doi.org/10.1080/1461671042000269001>

- Valsts izglītības attīstības aģentūra. Vadlīnijas projekta risku pārvaldībai. Resurss skatīts 16.12.2017. sf.viaa.gov.lv/library/files/original/12242_vadlinijas_riski.doc
- Vanags, J. (2015). Functional Relationship between Housing Availability and Creditworthiness of Households in Baltic and the Northern EU Countries. In: *56th International Riga Technical University Conference "Scientific Conference on Economics and Entrepreneurship SCEE`2015": Proceedings*, Latvia, Riga, 14–17 October, 2015. Riga: RTU Press, 216–217. ISBN: 9789934827532. ISSN: 2256-0866.
- Zhai, J., & Bai, M. (2017). Risk model for uncertain portfolio selection with background risk. *Journal of Computational and Applied Mathematics*, 330, 59–69. <https://doi.org/10.1016/j.cam.2017.07.038>

GRAUSTU IETEKME UZ PILSĒTAS EKONOMIKU

ULDIS KAMOLS, LĪGA KAMOLA, KRISTS MERTENS

<https://doi.org/10.7250/9789934222313.08>

levars

Pasaule ir kļuvusi par savstarpēji sazarotu sistēmu, kuras pamatā ir viens no cilvēces senākajiem un līdz šim vērienīgākajiem izgudrojumiem – pilsēta. Šodien tās ir sarežģītas sociālās un biofizikālās sistēmas, kā dzīvi organismi, kuri vienlaikus ir arī lielākie ekonomikas izaugsmes dzinējspēki. Pilsētas nodrošina cilvēkiem darba un dzīves vietas, taču ne vienmēr pilsētu attīstība spēj tikt līdzī tajās notiekošajām straujajām pārmaiņām (Wurm, Taubenböck, Weigand, & Schmitt, 2016). Pilsētas veido cilvēki un apkārtējā vide, kurā ietilpst arī pilsētas infrastruktūra – ēkas, būves, ceļi, laukumi utt. Nolietota un novecojusi infrastruktūra vai tās elementi samazina pilsētas vai atsevišķu to daļu spēju pilnvērtīgi funkcionēt.

Grausti ir reāla parādība gandrīz katrā pilsētā Latvijā. Rīgas domes Īpašuma departamenta apzināto būvju uzskaitē patlaban ir 400 graustu (Rīgā sarūk graustu skaits, 2017). Taču neoficiāli dati liecina, ka to reālais skaits Rīgā vien varētu būt vismaz trīs reizes lielāks, sasniedzot 1335 graustus. Skaidri redzams, ka grausti rada nelabvēlīgu ietekmi uz pilsētas ainavu, veido vizuālo piesārņojumu un stimulē apkārtējās teritorijas degradāciju, un tas savukārt atstāj ietekmi arī uz pilsētvidi. Taču Latvijā līdz šim ir maz tikusi apskatīta un pētīta graustu ietekme uz pilsētu vai atsevišķu pilsētu daļu ekonomiku un tāpat kā iepriekš nav ticis izvērtēts, cik lielā mērā to renovācija jeb atjaunošana spēj ietekmēt apkārtējo ekonomiku. Šāds izvērtējums būtu nozīmīgs gan publiskajam, gan privātajam sektoram un raisītu iespēju turpmākai diskusijai ne tikai par acīm redzamo graustu ietekmi uz pilsētu, bet arī par to, cik lielā mērogā un kāda veida ietekmi tas atstāj uz pilsētas ekonomiku.

Pētījuma **mērķis** ir izpētīt graustu ietekmi uz ekonomiku un iespējamo graustu renovācijas ietekmi uz ekonomiku. Pētījuma **objekts**: pilsētas ēku un būvju grausti. Pētījuma **priekšmets**: graustu un to renovācijas ietekme uz apkārtējo ekonomiku. Pētījumā izmantotās **metodes**: analīze, sintēze, grupēšana, monogrāfiskā jeb aprakstošā metode, kā arī statistisko datu analīze. Pētījuma dati labākai uztveramībai atspoguļoti tabulās un grafikos.

8.1. Grausti un to rašanās iemesli

Vārds “grausts” latviešu valodā tiek lietots gan kā lietvārds, gan īpašības vārds. Šī vārda jēga un nozīme ir vispārināta un netiek konkrētizēta. Arī normatīvajā regulējumā netiek izmantots jēdziens “grausts”, tomēr, lai labāk izprastu šī vārda nozīmi, dažādās latviešu valodas vārdnīcās sniegti vairāki iespējamie varianti. Piemēram, Latviešu valodas skaidrojošā vārdnīcā ir šāds skaidrojums: “grausts – veca, izmantošanai nederīga celtne” (Latviešu valodas skaidrojošā vārdnīca, 2017). Mūsdienu latviešu valodas vārdnīca šim vārdam piešķir skaidrojumu: “nolietots, paliels priekšmets (piem., automašīna)” (Mūsdienu latviešu valodas vārdnīca, 2017). Savukārt Latviešu valodas vārdnīca vārdam sniedz definīciju: “veca, pussagruvusi celtne; nolietota ierīce, iekārta; nolietots (paliels) priekšmets” (Latviešu valodas vārdnīca, 2017).

Pasaulē ar jēdzienu “grausts” parasti saprot nedaudz savādākas objektu grupas. Ar franču valodas vārdu *bidonville* vai angļu *slum*, kuru lieto arī vācu valodā kā *Elendsviertel* sinonīmu, tiek apzīmēti pilsētu graustu rajoni, t. i., teritorijas, kurās patvaļīgi uzceltās ēkās, kas neatbilst sanitārajām prasībām, dzīvo sociāli nelabvēlīgās un neaizsargātās sociālās grupas; turklāt šīm teritorijām ir raksturīga augsta kriminogēno risku pakāpe. Latviešu valodā lietotajai grausta izpratnei vairāk atbilst *empty houses* vai *leerstand* jēdzieni, tomēr ar tiem tiek apzīmētas vienkārši tukšas, neizmantotas mājas.

Tiešā veidā uz kritērijiem, kuri līdz šim izmantoti Rīgas pilsētas administratīvajā teritorijā esošo graustu uzskaitē, var attiecināt citur izmantotos jēdzienus *dangerous building*, *menaçant ruine* vai *Baufällige Häuser*, proti, tās ēkas un būves, kuru tehniskais stāvoklis var apdraudēt sabiedrisko drošību. Rīgas domes Īpašumu departaments sadarbībā ar Rīgas pilsētas izpilddirekcijām ir izstrādājis vārdam “grausts” definīciju, ko turpinām izmantot juridiskajai klasifikācijai:

“Grausts – neapdzīvota vai saimnieciskajai darbībai neizmantota kapitāla rakstura būve, kurai būtiski bojātas nesošās vai norobežojošās konstrukcijas, kas padara būves atjaunošanu tehniski neiespējamu vai ekonomiski neizdevīgu, kā arī netiek ievērotas šādu būvju uzturēšanai

izvirzītās prasības vai ilgstoši ir pārtraukta iesāktas būvniecības ieceres realizācija, un šādas būves vizuālais izskats bojā pilsētas ainavu” (Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumu pārvaldības stratēģija 2013.–2017. gadam, 2013).

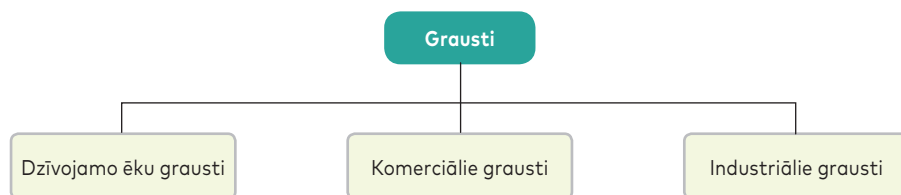
Katrai ēkai un būvei savas dzīves cikla laikā ir kāds konkrēts mērķis vai funkcija, kuras dēļ tā ir tapusi. Pēc šiem mērķiem un funkcijām ēkas ir iedalītas konkrētos īpašumu veidos. Graustiem šādu mērķu un funkciju nav, bet tos ir iespējams klasificēt pēc ēkas iepriekš veiktajām funkcijām (sk. 8.1. att.).

Dzīvojamo ēku tipa grausti jeb, citiem vārdiem, grausti, kas agrāk tikuši izmantoti kā dzīvojamās platības. Literatūras avotos, kuros vairāk tiek aprakstītas ar graustiem saistītās problēmas risināšana Amerikā, šī tipa grausti tiek dalīti divās atsevišķās grupās. Vieni ir privātmāju grausti, otri – daudzdzīvokļu namu grausti. Savos izmēros tie variē no nelieliem koka namiem līdz mūra tipa daudzdzīvokļu ēkām. Bieži šādiem graustiem pieguļoša vai apkārt esoša teritorija ilgstoši nav tikusi kopta un rada vizuālu piesārņojumu. Tie ir sastopami gan pilsētu centros, gan ārpus tiem.

Komerציālā tipa grausti pēc būtības ir angļu valodā lietotā jēdziena *greyfield* tulkojums latviešu valodā. Vēsturiski tiek izmantots, lai raksturotu formāli dzīvotspējīgas, bet reāli nestrādājošas un pamestas mazumtirdzniecībai vai citai komerciālajai darbībai paredzētas būves, piemēram, tirdzniecības centri vai atsevišķi veikali. Liela šāda veida graustu koncentrācija vienuviet Latvijas pilsētām nav raksturīga. Vairums komerciālā tipa graustu ir sastopami vietās ar zemu ekonomisko aktivitāti.

Industriālie grausti (Latvijā mēdz dēvēt arī par rūpnieciskajiem graustiem) ir bieži vien sastopamas lielas, pamestas vai nolietotas ēkas, kuras iepriekš izmantotas, lai veiktu ražošanas vai kāda cita veida rūpnieciska rakstura darbību. Šādiem graustiem ir raksturīgs gan vizuālais, gan apkārtējās vides piesārņojums.

Lai arī nekustamais īpašums (NĪ) pilsētās ir dārgs un vērtīgs naudas gūšanas avots, tomēr nereti tas tiek atstāts novārtā un pārtop par graustiem. Iemeslu tam var būt daudz, un tie var būt dažādi. Tālāk ir sniegta



8.1. att. Graustu klasifikācija pēc ēkas iepriekš veiktajām funkcijām.

informācija par visbiežāk sastopamajiem un dažādos literatūras avotos visvairāk minētajiem iemesliem, kas veicina graustu rašanos.

Viens no galvenajiem iemesliem, kādēļ ēkas un būves pārtop grausts, ir to īpašnieku likumisko tiesību uz savu īpašumu zaudēšana. Iemesli tam var būt dažādi. Viens no vispopulārākajiem ir nespēja ilgāk pildīt hipotekārā kredīta saistības, kā rezultātā vai nu netiek turpināta iecerētā projekta īstenošana un tā salīdzinoši īsā laika posmā daļēji vai pilnībā zaudē savu vērtību un kļūst potenciālajiem ieguldītājiem nepievilcīga, vai arī to pārņem kredītiestāde. Galvenokārt tās ir bankas, kuru interesēs ir īpašumu nevis ilgstoši uzturēt, bet gan maksimāli īsā laikā pārdot. Gadījumos, kad neizdodas "ātrā" pārdošana, kas ir sevišķi apgrūtināta nelabvēlīgas makroekonomiskās situācijas apstākļos, un ilgstoši netiek veikta nedz īpašuma apsaimniekošana, nedz tā izmantošana, tas sāk zaudēt savas lietošanas pamatīpašības, kas var novest pie grausti raksturīgo "simptomu" rašanās un eskalācijas. Ne tikai kredītiestādēm mēdz rasties problēmas ar savu nekustamā īpašuma (NĪ) pārdošanas tirgu. Šādas problēmas var piemēklēt arī pašus īpašniekus, kuri dažādu iemeslu dēļ vēlas atbrīvoties no saviem īpašumiem, pārdodot tos. Ilgstoši nespējot noslēgt darījumu, kam par iemeslu mēdz būt gan dalītas īpašuma tiesības, gan citi apgrūtinājumi, ēka vai būve saglabā risku pārtapt graustā. Arī neatrisinātas zemes (uz kuras atrodas ēka vai būve) īpašnieka tiesības var kļūt par graustu rašanās iemeslu.

Dažreiz ēkām un būvēm ir vajadzīgi remontdarbi, kas prasa finansiālos ieguldījumus, kurus nevar atļauties to īpašnieki. Ja remontdarbi ir apjomīgi un to izmaksas lielas, ir maza iespēja, ka kāds vēlēšies iegādāties šādu NĪ. Līdzīga situācija veidojas arī gadījumos, kad ēku vai būvju uzturēšanas izmaksas ir sasniegušas savu maksimālo robežu, pie kuras turpmākās izmaksas pārsniedz ieņēmumus un uzturēšana kļūst nerentabla. Arī šādus īpašumus bez ievērojamiem finansiāliem ieguldījumiem ir grūti pārdot.

Arī ēku un būvju tehniskajam stāvoklim ir liela nozīme. Ja to nesošās konstrukcijas, elementi vai citi būtiski inženiertehniskie parametri nav saskaņā ar vispārējiem šādu objektu tehniskajiem standartiem, tad tajos nav droši uzturēties un tie var būt bīstami dzīvībai. Latvijā vairums šādu graustu ir padomju laikos celtās ēkas un būves. Šāda veida defektu novēršanai var nākties tērēt ievērojamas naudas summas, kas var neatmaksāties. Uzturēšanās šādās ēkās un būvēs arī pēc defektu novēršanas var radīt nedrošības sajūtu. Vairums šādu objektu arī saglabājas kā grausti un atjaunoti netiek.

Grausti, neatkarīgi no tā, vai tie atrodas pilsētu centros vai nomalēs, veido negatīvu ietekmi uz citu, apkārtējā teritorijā esošu NĪ. Graustu klātesamība var mazināt vēlmi dzīvot vai attīstīt uzņēmējdarbību to tuvumā. Tas savukārt var negatīvi ietekmēt NĪ tirgu un veicināt tā

lejuplīdi, kas var novest pie jaunu graustu veidošanās. Arī Latvijas pilsētās ir vērojami šādi negatīvi piemēri, kā rezultātā tiek stimulēta arī jaunu degradētu teritoriju vai pilsētas daļu veidošanās. Šādas vietas bojā visas pilsētas kopējo ainavu un ietekmē arī ekonomiku, jo arvien mazāk uzņēmumu vēlēties attīstīties šādās pilsētās, kas attiecīgi veicinās iedzīvotāju aizplūšanu.

Demogrāfisko izmaiņu rezultātā, kad iedzīvotāju skaits pilsētās vai kādās citās vairāk vai mazāk apdzīvotās vietā nevis pieaug, bet samazinās, samazinās arī uzņēmēju aktivitāte. Tas ietekmē arī NĪ tirgu – samazinās pieprasījums pēc dzīvojamām platībām un komerciāla rakstura un ražošanas telpām. Ilgstoša dīkstāve un īpašnieku nevēlēšanās ieguldīt ēku un būvju uzturēšanā ir veicinoši faktori graustu izveidē. Līdzīgas problēmas veidojas situācijās, kad mainās darba tirgus. Cilvēki pārceļas uz dzīvi citā pilsētā vai valstī, atstājot aiz sevis tukšus īpašumus, kurus pēc tam vairs nav iespējams nedz pārdot, nedz izīrēt. Rezultātā notiek ķēdes reakcija: samazinās uzņēmēju aktivitāte, palielinās tukšo un pamesto īpašumu īpatsvars. Tie neapšaubāmi ir labvēlīgi graustu veidošanās faktori.

Šie ir tikai daži iemesli, kādēļ veidojas grausti, taču tie var būt arī, sākot no tehnoloģiska rakstura līdz pat sociālekonomiska rakstura iemesliem.

8.2. Graustu ietekme uz ekonomiku

Dažāda veida un izmēra graustu atrašanās pilsētās, tostarp arī Rīgas teritorijā, neapšaubāmi rada nelabvēlīgu ietekmi uz šo pilsētu ainavu, radot vizuālu piesārņojumu un stimulējot apkārtējās (rajona, mikrorajona) teritorijas degradāciju. Šīs degradācijas rezultātā tiek ietekmēti arī dažādi faktori, kas pasliktina cilvēku publiskās un privātās dzīves kvalitāti. Jo vairāk graustu pilsētā, jo lielākas negatīvās sekas tas atstāj gan uz valsts un pašvaldību budžetiem, gan uz uzņēmēju un privātpersonu finansiālo stāvokli. Tādā veidā tiek ietekmēti tautsaimniecības procesi kopumā.

Kā jau minēts iepriekš, grausti negatīvi ietekmē NĪ tirgus pieprasījumu gan pēc blakus, gan pēc tuvējā apkārtņē esošā NĪ, tādējādi samazinot tā vērtību.

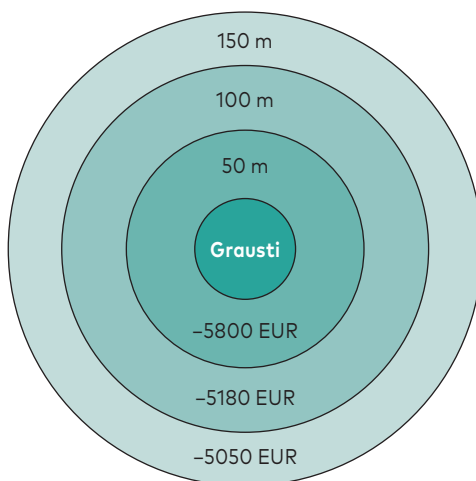
2001. gadā ASV pilsētā Filadelfijā, Tempļa Universitātē (*Temple University*), tika veikts pētījums "Blight Free Philadelphia" par graustu tiešo ietekmi uz blakus esošajiem nekustamajiem īpašumiem. Par pētījuma vietu tika izvēlēts kāds Filadelfijas pilsētas privātmāju dzīvojamais rajons, kurā atradās arī grausts.

8.2. attēlā redzams vizualizēts pētījuma rezultāts. Pētījuma laikā atklājās, ka grausts, kas atradās aptuveni 50 metru attālumā no privātmājas, radīja aptuveni 5800 eiro lielus īpašuma vērtības zaudējumus. Privātmājas, kuras atradās tālāk par 50 metriem, bet nepārsniedza 100 metru robežu, savu tirgus vērtību bija zaudējušas par aptuveni 5180 eiro. Savukārt privātmājas, kuru attālums līdz graustam robežojās no 100 līdz 150 metriem, savu vērtību bija zaudējušas par aptuveni 5050 eiro.

Pēc tam šis rajons tika salīdzināts ar kādu citu, pēc būtības līdzīgu privātmāju dzīvojamo rajonu, kā rezultātā atklājās, ka, visiem citiem apstākļiem saglabājoties nemainīgiem, dzīvojamā māja rajonā, kurā atradās grausts, tiek pārdota aptuveni par 5130 eiro lētāk nekā māja rajonā, kurā graustu nebija (Blight Free Philadelphia, 2001).

Zemāka NĪ vērtība rada zaudējumus ne tikai to īpašniekiem – negatīvi tiek ietekmēti arī pašvaldību budžeta ieņēmumi, jo samazinās iekasētā nekustamā īpašuma nodokļa (NĪN) summa. Nekustamā īpašuma nodokli aprēķina no nekustamā īpašuma nodokļa objekta kadastrālās vērtības, kā tas noteikts likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli” (pieņemts 04.06.1997).

Vairumā Latvijas pašvaldību, tostarp arī Rīgas, šī NĪN likme graus-
tiem ir noteikta maksimālā apmērā (3 %) no NĪ kadastrālās vērtības, tādā veidā stimulējot graustu sakārtošanu vai nojaukšanu. Taču šādas taktikas piemērošana ne vienmēr vainagojas panākumiem. Tā vietā daudzi graustu īpašnieki izvēlas nemaksāt vispār. Iemesli tam ir dažādi, bet par vienu no galvenajiem tiek minēts nodokļa apmēra lielums faktiskos



8.2. att. Grausta ietekme uz nekustamo īpašumu vērtību pēc attāluma, eiro [Blight Free Philadelphia, 2001].

skaitļos, kas atsevišķos gadījumos var sasniegt ievērojamas naudas summas. Ņemot vērā faktu, ka NĪN saglabājas kā otrais lielākais pašvaldību budžeta ieņēmumu avots, ir būtiski uzskatīt, ka šāda negatīva graustu ietekme uz ekonomiku ir ievērojama.

Grausti kā nelietderīgs infrastruktūras elements kavē jaunu uzņēmumu rašanos un esošo paplašināšanos, jo to tehniskais stāvoklis nav piemērots uzņēmējdarbības veikšanai. Tādējādi netiek ģenerēta nedz jaunu darbavietu rašanās, nedz jaunu preču un pakalpojumu ražošana, kas nelabvēlīgi ietekmē gan tautsaimniecības attīstību, gan IKP pieaugumu.

Tāpat arī vizuālais piesārņojums, riski un draudi, ko rada grausti, veicina apkārtējās vides (rajona, mikrorajona) degradāciju. Tas var negatīvi ietekmēt apkaimes uzņēmējdarbības (kafejnīcu, mazumtirdzniecības veikalu, frizētavu u. c.) attīstību. Uzņēmējdarbība (ražotnes, biroji, darbnīcas u. c.), kuru apkārtējā vide tiešā veidā neietekmē vai ietekmē daļēji, var lemt par savas darbības pārcelšanu uz kādu citu pilsētu vai pilsētas daļu. Šādai tendencei attīstoties, tiek veicināta ne tikai apkārtējās vides vēl lielāka degradācija, bet arī apkārtējās ekonomikas "degradācija". Samazinoties pieprasījumam pēc precēm un pakalpojumiem, samazinās arī uzņēmumu ekonomiskā aktivitāte, kas rada virkni vēl citu negatīvu efektu.

Graustu tiešā un netiešā ietekme uz uzņēmējdarbību atspoguļojas arī ar to saistīto nodokļu maksājumu apjomā. Uzņēmumu apgrozījumam samazinoties, samazinās arī maksāto nodokļu daudzums.

Graustu ietekmes rezultātā neveidojoties jaunām un neattīstoties jau esošām uzņēmējdarbībām, tiek radīta negatīva ietekme uz nodokļu ieņēmumiem, jo to apjoms ir tieši atkarīgs gan no nodarbināto skaita, gan uzņēmumu finanšu rādītājiem.

Ņemot vērā iepriekš minēto, var secināt, ka graustu ietekmei uz uzņēmējdarbību piemīt domino efekts, kas atstāj negatīvas sekas ne tikai uz uzņēmumiem un tajos strādājošajiem, bet arī uz apkaimi (mikrorajonu) un pilsētas ekonomisko attīstību kopumā. Tātad grausti negatīvi ietekmē gan valsts un pašvaldības budžetu, gan visas tautsaimniecības attīstību kopumā.

8.3. Graustu renovācijas ietekme uz ekonomiku

Jebkuras ēkas vai būves renovācija jeb atjaunošana, tajā skaitā arī graustu atjaunošana, prasa finanšu resursus. Šie finanšu resursi ir nepieciešami, lai visā atjaunošanas procesa laikā būtu iespējams segt izmaksas, kas ir tieši saistītas ar konkrētā pakalpojuma sniegšanu, tajā skaitā būvmateriālu, konstrukciju vai iekārtu, kas ir būves neatņemama

sastāvdaļa, vai citu normatīvajos aktos būvniecības jomā paredzēto iekārtu iegādes un uzstādīšanas izmaksas, būvniecības instrumentu, mehānismu vai tehnoloģisko iekārtu nomas vērtības izmaksas, darbinieku darba samaksas un citas ar graustu atjaunošanu saistītās izmaksas.

Šādā veidā ekonomikā tiek iepludināts noteikts naudas līdzekļu daudzums, kas tiešā un netiešā veidā ietekmē arī citus uzņēmumus. Atkarībā no atjaunošanas darbu veicējam nepieciešamā būvmateriālu, izejvielu, tehnikas nomas u. c. vajadzīgo preču un pakalpojumu apjoma graustu atjaunošanas laikā, tiek veicināta arī to piegādātāju uzņēmumu saimnieciskā darbība. Darbiniekiem, saņemot savu darba samaksu (algu), rodas iespēja patērēt citu uzņēmumu preces un pakalpojumus – pirkt pārtiku, apģērbu, apmeklēt kafejnīcas u. c., tādā veidā radot ekonomisko ieguvumu ne tikai būvniecības, bet arī citu nozaru uzņēmumiem.

8.3. attēlā ir parādīts piemērs, kā graustu atjaunošana netieši spēj radīt ietekmi uz citām tautsaimniecības nozarēm.

Atjaunots grausts samazina pilsētas vizuālo piesārņojumu, vairo apkārtējās vides pievilcīgumu un dzīves kvalitāti, kā arī var kļūt par iemeslu visas apkārtējās apkaimes (rajona, mikrorajona) atdzimšanai. Tas savukārt labvēlīgi ietekmē tuvumā esošo NĪ vērtību un var stimulēt arī citu tuvējās apkārtnes NĪ sakārtošanu, radot iniciatīvu turpmākai attīstībai. Attīstoties šādam scenārijam, palielinās arī iedzīvotāju un uzņēmēju interese par šādām vietām. Lielāks pieprasījums rada lielāku NĪ vērtības pieaugumu.

Pieaugot grausta vērtībai pēc tā renovācijas vai atjaunošanas, pieaug arī tā nākotnes kadastrālā vērtība, kas attiecīgi palielina arī renovētā grausta tuvumā esošo, ar NĪN apliekamo objektu kadastrālo vērtību.



8.3. att. Graustu renovācijas netiešā ietekme uz citām nozarēm.

Tas nozīmē, ka arī pats NĪN šiem objektiem palielināsies, radot papildu ieņēmumus tās pašvaldības budžetā, kuras teritorijā renovētais grausts atrodas. Šādu samērā nelielu kadastrālas vērtības izmaiņu rezultātā pašvaldību budžetos radītais papildu ieguvums faktiskos skaitļos var būt pat lielāks nekā tas, kurš radies aktīvas nodarbinātības veicināšanas rezultātā.

Atjaunojot graustus ar mērķi vairot pilsētas dzīvojamo fondu vai komercplatību apmēru, tiek radīta pozitīva ietekme uz apkārtējo ekonomiku, jo, palielinoties iedzīvotāju vai strādājošo kā patērētāju skaitam attiecīgajā vietā, palielinās arī nepieciešamība pēc dažādu preču un pakalpojumu pieejamības tuvējā apkārtnē. Tādā veidā tiek veicināta jau tuvējā apkārtnē esošo uzņēmumu attīstība, kā arī jaunu veidošanās.

Šiem uzņēmumiem var rasties vajadzība pēc papildu darbiniekiem, un, pateicoties pieaugošajai nodarbinātībai, vēl lielākam skaitam iedzīvotāju rodas ienākumi, kurus iespējams vismaz daļēji novirzīt, lai iegādātos vēl vairāk preču un pakalpojumu, tādējādi veicinot vēl lielāku privātā patēriņa pieaugumu.

Graustu atjaunošanas rezultātā veidojot jaunus uzņēmumus un attīstot jau esošos, rodas nepieciešamība veikt arī dažnedažādus vienreizējas un regulāras produkcijas un pakalpojumu pirkumus no citiem uzņēmumiem, tāpat kā pēdējiem var rasties vajadzība pirkt citas preces un pakalpojumus. Šādi tiešā un pastarpinātā veidā tiek radīta ietekme uz dažādu uzņēmējdarbību nozarēm, kas ietekmē arī kopējās ekonomikas izaugsmi.

Pieaugošais patēriņš, nodarbinātība un uzņēmēju aktivitāte veicina ekonomiskās aktivitātes kāpumu un pozitīvi atspoguļojas arī valsts un pašvaldību budžetos pieaugošo nodokļu ieņēmumu veidā. Nodokļu pieaugums ir ļoti būtisks un pozitīvs indikators, jo nodokļi ir galvenais valsts un pašvaldību uzturēšanas un attīstības finansēšanas avots.

Pozitīva ietekme uz pašvaldību un valsts budžetu no graustu renovācijas var rasties ne tikai pieaugošo ieņēmumu, bet arī sarūkošo izdevumu veidā, kas citkārt būtu radušies graustu piespiedu sakārtošanas, apsaimniekošanas u. c. rezultātā. Tāpat var samazināties arī izdevumi visām tām pašvaldību un valsts budžeta iestādēm un to pakļautībā esošajiem dienestiem (pašvaldības policija, ugunsdzēsēji u. c.), kuri nodrošina sabiedriskās kārtības un drošības funkcijas. Renovējot pilsētas graustus, ievērojami sarūk visi ar tiem saistītie riski un draudi, uzlabojas apkārtējās publiskās drošības līmenis, samazinās graustu "slimības" izplatība, kā rezultātā nepieciešamība pēc šīm iestādēm un dienestiem samazinās.

Secinājumi

Pilsētu attīstība nav iedomājama bez resursu tālredzīgas izmantošanas un esošās infrastruktūras pārdomātas pārvaldības. Renovējot jeb atjaunojot pilsētu teritorijās esošos graustus, nenotiek tikai kāda viena infrastruktūras elementa sakārtošana un labiekārtošana. Gluži pretēji, renovētie grausti ir kā instruments, ar kura palīdzību iespējams uzlabot vides un dabas apstākļus, veicināt ekonomikas un infrastruktūras attīstību un sociālo reģenerāciju. Daudzi graustu renovācijas projekti var kļūt par dzinuli jaunu investīciju, uzņēmumu un darbavietu piesaistei, tādējādi veicinot pieprasījumu pēc dažādu nozaru precēm un pakalpojumiem, radot ilgtermiņa un īstermiņa ieguvumus gan apkārtējai, gan pilsētas un valsts ekonomikai, gan arī veicinot ilgtspējīgas pilsētvides attīstību.

Primārie ieguvēji ir būvniecības nozarē strādājošie uzņēmumi un tajos strādājošie darbinieki. To ekonomiskās aktivitātes pieaugums pozitīvi ietekmē arī citas tautsaimniecības nozares.

Apkārtējās ekonomikas ieguvumi no graustu renovācijas var būt gan tūlītēji, gan izveidoties ilgākā laika posmā. Tūlītējie ieguvumi ir saistāmi ar pieaugošo preču un pakalpojumu patēriņu, jaunu uzņēmumu veidošanos, esošo uzņēmumu attīstību un nodarbinātības pieaugumu. Perspektīvā var pieaugt graustam apkārt esošo nekustamo īpašumu vērtība un izveidoties ilgtspējīga tuvējās apkārtnes ekonomikas attīstība.

Izmantotās literatūras un avotu saraksts

- Blight Free Philadelphia. *A collaboration between the Eastern Pennsylvania Organizing Project and the Temple University Center for Public Policy*. (2001). Pennsylvania: Temple University Center for Public Policy. <https://astro.temple.edu/~ashlay/blight.pdf>
- Latviešu valodas skaidrojošā vārdnīca. Retrieved on April 4, 2017, from <http://www.tezaurs.lv/sv/?w=grausts>
- Latviešu valodas vārdnīca. Retrieved on April 4, 2017, from <http://www.tezaurs.lv/lvv/?vards=grausts>
- Mūsdienu latviešu valodas vārdnīca. Retrieved on April 4, 2017, from <http://www.tezaurs.lv/mlvv/>
- Rīgā sarūk graustu skaits. *Rīgas domes Īpašuma departaments*. Retrieved on April 4, 2017, from <http://ipasumi.riga.lv/lv//article.php d=15425p?i>
- Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumu pārvaldības stratēģija 2013.–2017. gadam. *Rīgas Dome*. Retrieved on April 2, 2017, from http://rddid.lv/wp-content/uploads/2018/01/02_strategija_nr_5758.pdf
- Wurm, M., Taubenböck, H., Weigand, M., & Schmitt, A. (2016). Slum mapping in polarimetric SAR data using spatial features. *Remote Sensing of Environment*, 190–204. <http://doi.org/10.1016/j.rse.2017.03.030>

KVAZIĢEOĪDA REĢIONĀLĀ MODEĻA PILNVEIDOŠANAS PROCESA NOVĒRTĒJUMS LATVIJĀ

JĀNIS KAMINSKIS, ATIS VALLIS, INETA GEIPELE,
IVETA STĀMURE, MĀRTIŅŠ REINIKS, UNA KRUTOVA

<https://doi.org/10.7250/9789934222313.09>

levads

Šobrīd ļoti daudzās zinātnisko pētījumu un inženiertehnisko darbu nozarēs, piemēram, nekustamā īpašuma robežu noteikšanai, kadastra datu iegūšanai, būvniecībai, pēdējā laikā arī jaunu teritoriju plānojuma attīstībai u. c., nepieciešama precīzu pozīciju noteikšana, līdz ar to liela nozīme ir Globālās navigācijas satelītu sistēmas (GNSS) pozicionēšanas tehnoloģiju racionālai un lietderīgai lietošanai. Mūsdienu attīstītajās pasaules valstīs ir izveidoti, tiek pastāvīgi uzlaboti un pilnveidoti augstas precizitātes, uz zemes bāzēti globālie un reģionālie GNSS atbalsta sistēmu tīkli, piemēram, "LatPos".

Zinātniskajos pētījumos lieto terminu "kvaziģeoīds", apzīmējot Zemes gravitācijas lauka ekvipotenciālo virsmu, no kuras tiek atskaitīti nivelēšanas procesā iegūtie "normālie augstumi" (Torge, 2001). Savukārt terminu "ģeoīds" lieto gadījumos, kad ģeoīda un kvaziģeoīda virsmas praktiski sakrīt. Ģeoīda un kvaziģeoīda atšķirības var novērot tikai augstkalnu valstīs, jo tur ir atšķirīgas normālā un ortometriskā augstuma vērtības. Latvijas gadījumā izejas datu kopas apjoms un precizitāte nedod praktisku iespēju aprēķināt tos dažus milimetrus, kuri nodala ģeoīdu no kvaziģeoīda.

Kvaziģeoīda modeļu precizitātes salīdzinājumi ar globālajiem modeļiem, dažādu virsmu augstumi, nivelēšanas punktu kataloga augstumi – šīs un daudzas citas saistītās tēmas un jautājumi ir izskatīti tādu pasaules zinātnieku un pētnieku darbos kā G. Beconaite (*G. Beconytė*),

B. Bjurki (*B. Bürki*), A. Elmans (*A. Ellmann*), Dž. K. Faktors (*J. K. Factor*), V. E. Fezerstouns (*W. E. Featherstone*), R. Forsbergs (*R. Forsberg*), C. Hirts (*C. Hirt*), K. A. Houlms (*K. A. Holmes*), R. Jeigers (*R. Jaeger*), L. Jivalls (*L. Jivall*), G. Jouns (*G. Younis*), A. Kalantaite, S. Kaelbers (*S. Kaelber*), S. C. Kenjons (*S. C. Kenyon*), U. Marti (*U. Marti*), N. Pavlis, E. K. Paršeliūnas (*E. K. Parseliunas*), P. Petroskevičius (*P. Petroškevičius*), D. Solheims (*D. Solheim*), Z. Stankevičius (*Z. Stankevičius*), V. Torge (*W. Torge*), P. Viskonta, kā arī Latvijas zinātnieku un pētnieku J. Baloža, K. Morozovas, G. Silabrieža, D. Haritonovas, J. Kaminska, I. Janpaules, I. Aleksejenko, M. Kaļinkas u. c. darbos (Aleksejenko, Sakne, Kalinka, Reiniks, Krikstaponis, Parseliunas, Petroskevičius, & Viskontas, 2012; Ellmann, 2004; Ellmann, 2012; Forsberg, Kaminskis, & Solheim, 1997; Hirt, Marti, Bürki, & Featherstone, 2010; Jäger, Kaminskis, Strauhmanis, & Younis, 2012; Janpaule, Jaeger, Younis, Kaminskis, & Zariņš, 2013; Janpaule, 2014; Jivall, 2008; Jürgenson, 2002; Jürgenson, Türk, & Randjärv, 2011; Kaminskis, 2009; Kaminskis, 2010; Kaminskis, Janpaule, Zarins, & Rothacher, 2014; Pavlis, Holmes, Kenyon, & Factor, 2012; Petroškevičius, 1995; Torge, 2001; Stankevičius, Beconytė, & Kalantaitė, 2010; Petroškevičius & Paršeliūnas, 1995; Balodis, Morozova, Silabriedis, Jaeger, Kaelber, Haritonova, Janpaule, & Kaminskis, 2016).

Aktuāls uzdevums ir vietējo ģeoīda modeļu tālāka uzlabošana visās Baltijas valstīs, kur kopējai Baltijas ģeoīda veidošanai būtiska ir Baltijas valstu augstuma sistēmu sasaiste (Aleksejenko, & Kosenko, 2012; Aleksejenko, Sakne, Kalinka, Reiniks, Krikstaponis, Parseliunas, Petroskevičius, & Viskontas, 2012; Sas-Uhrynowski, Mroczek, Sas, Petroškevičius, Obuchowski, & Rimkus, 2002), tomēr jānorāda, ka katrai no tām ir nepieciešams augstvērtīgs un kvalitatīvs lokālais ģeoīda modelis. Precīzs ģeoīda modelis ir ļoti aktuāls arī tāpēc, lai tuvinātos Eiropas Vertikālās atskaites sistēmas (EVRS) noteiktajām prasībām. 2015. gadā noslēdzās Latvijas augstumu sistēmas pāreja no Baltijas augstumu sistēmas ("BAS-77") uz "EVRS2007" sistēmu ("LAS-2000,5").

Pētījuma mērķis ir novērtēt pārejas procesu, kas vērsts uz atjaunināto uzlaboto kvaziģeoīda reģionālo modeli. Pētījuma mērķa sasniegšanai noteikti šādi pētījuma uzdevumi: 1) izpētīt un analizēt kvaziģeoīda modeļa "LV14" attīstības procesu un izstrādes gaitu; 2) izpētīt un izvērtēt esošos precizitātes pētījumus; 3) novērtēt Eiropas Vertikālās atskaites sistēmas ieviešanas problēmas; 4) izstrādāt secinājumus un priekšlikumus turpmāko pētījumu attīstībai un uzlabošanai šajā jomā.

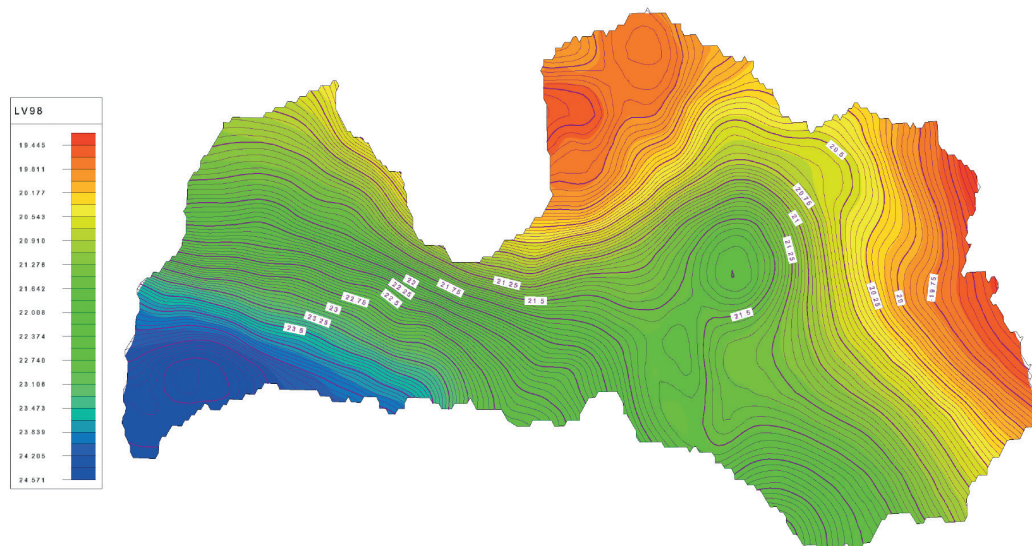
Pētījuma izstrādes laikā autori izmantoja dažādas izpētes metodes, t. i., vēsturisko un loģisko pieejas, salīdzinošās analīzes un sintēzes metodes, kā arī induktīvās un deduktīvās datu analīzes metodes, tāpat arī veica datu apstrādi ar "Trimble Business Center" (versija 3.40) programmatūru.

9.1. Kvazigeoīda "LV14" attīstības process un izstrādes gaita

1998. gadā pirmo reizi tika izstrādāts augstas precizitātes kvazigeoīda modelis "LV98" Latvijas teritorijai, kā arī tika uzsākts plašs tā pielietojums praksē GNSS/GPS reālā laika un pēcapstrādes mērījumos (Kaminskis, 2010). "LV98" modeļa pētījumi ir ietverti daudzos zinātniskos pētījumos un disertācijās, kā arī norādītais modelis ir aprobēts praktiskajā vidē. Kvazigeoīda modeli "LV98" ir pētījuši dažādi zinātnieki un speciālisti un snieguši neatkarīgus savstarpēji saskanīgus novērtējumus, apstiprinot modeļa precizitāti robežās līdz 4,2 cm, 6 cm un 8 cm.

Latvijā gravimetriskā ģeoīda modeļa "LV98" precizitāte sasniedz 6–8 cm (sk. 9.1. att.). Šis modelis veidots, izmantojot PSRS laika kartēs, mērogā 1 : 200 000, attēlotos gravimetrisko mērījumu datus un Dānijā izstrādātajā "GRAVSOFT" programmatūrā lietoto metodi. Tas bija ļoti nozīmīgs sasniegums Latvijas ģeodēzijai, jo tas ir pirmais un līdz 2015. gadam vienīgais oficiālais Latvijas ģeoīda modelis.

Latvijas tautsaimniecībā līdz ar GNSS metodes pielietošanas paplašināšanos tiek noteikti jauni uzdevumi un jaunas precizitātes prasības. Kopš Latvijas kvazigeoīda modeļa "LV98" izveides ir pagājis ilgs laika posms, un tā precizitāte vairs neatbilst GNSS sasniedzamajai mērījumu precizitātei, kā arī pielietojumu masveidībai, kas norāda, ka ir radusies vajadzība pēc precīzāka ģeoīda modeļa operatīvai normālā augstuma noteikšanai, lietojot precīzās GNSS koordinātu noteikšanas metodes.



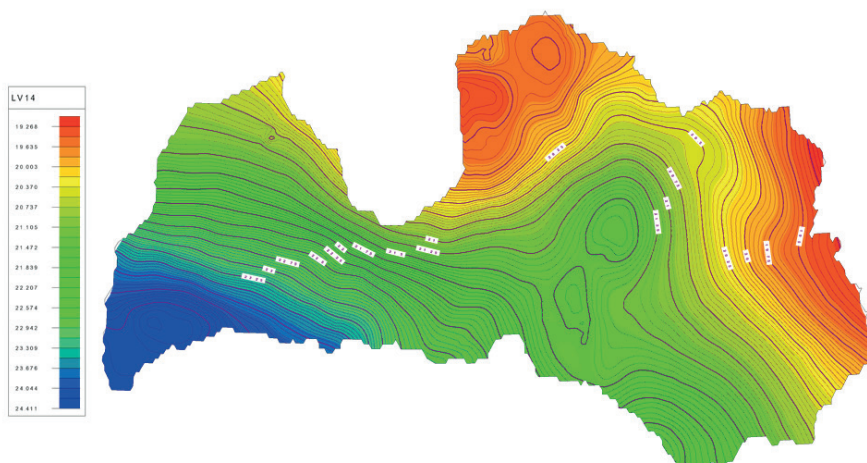
9.1. att. Kvazigeoīda modelis "LV98" Latvijas teritorijai, ar kontūra intervālu 0,05 cm.

Iepriekš minēto apstiprina fakts, ka šīm izmaiņām ir nepieciešamas jaunās augstās precizitātes prasības, kas izvirzītas ģeodēzijā, būvniecībā, teritoriju plānošanā, zemes efektīvā un racionālā izmantošanā un citās saistītajās jomās un nozarēs.

Jau piecus gadus atpakaļ, t. i., 2012. gadā, Latvijas ģeotelpiskās informācijas aģentūra (LĢIA), kura atbilstoši savai kompetencei sadarbojas ar valsts un pašvaldību iestādēm, Ziemeļatlantijas līguma organizācijas dalībvalstīm (NATO), Eiropas Savienības institūcijām un starptautiskām organizācijām, kā arī sniedz tām un sabiedrībai ģeodēzisko, kartogrāfisko un ģeotelpisko informāciju, Nacionālajā ziņojumā informēja, ka, ievērojot pēdējo divu gadu laikā iegūtos augstas precizitātes nivelēšanas un GNSS mērījumu datus, Latvijas teritorijai tiks izstrādāts jauns, daudz precīzāks kvaziģeoīda modelis ar 1 cm precizitāti (Aleksejenko, & Kosenko, 2012).

Līdztekus jauna un augstas precizitātes kvaziģeoīda modeļa izstrādei un neskatoties uz Baltijas jūras klātbūtni, Latvija ir pieņēmusi politisku lēmumu pāriet uz jaunu augstumu sistēmu – Eiropas Vertikālo atskaites sistēmu (*EVRS*), kas stājas spēkā 2014. gada 1. decembrī. *EVRS* definē kā normālo augstumu atskaites sistēmu ar sākumpunktu Amsterdamā. *EVRS* praktiski laukā tiek realizēta ar Eiropas valstu pirmās klases nivelēšanas tīkliem. Katra valsts atbilstoši savai nacionālajai politikai un vajadzībām tālāk veido savu augstumu atskaites sistēmu un tās realizāciju noteiktā teritorijā.

2014. gadā tika izplatīta jauna kvaziģeoīda modeļa “LV14” 1. versija (“LV14_V1”) (sk. 9.2. att.), kas novērtēta ar 4,5 cm precizitāti attiecībā



9.2. att. Kvaziģeoīda modelis “LV14” Latvijas teritorijai, ar kontūra intervālu 0,05 cm (grafiski norādītas vizuāli saskatāmās novirzes).

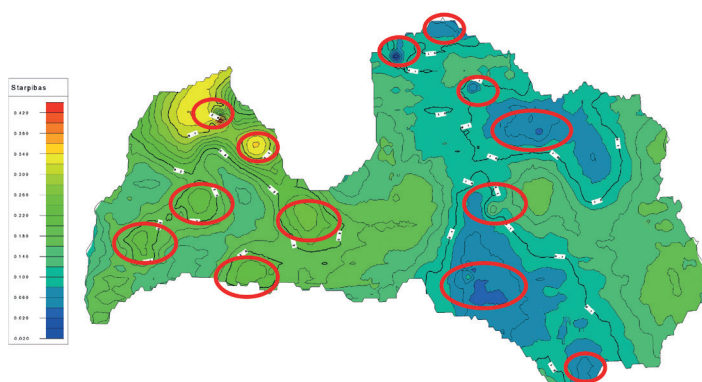
pret izvēlētiem GNSS un nivelēšanas tīkla savietotajiem punktiem. Atkarībā no kvaziģeoīda modeļa versijas un uzmērīšanas metodes sastopami 4,3 cm, 5,3 cm un 6,6 cm precizitātes novērtējumi. Modelis ir veidots kā punktu saraksts, kas ir vienmērīgi izkārtots plaknēm, ar neregulāru soli pa ģeodēzisko garumu un platumu, kas ir tuvs 0,025 grādiem. Modeļa veidošanai izmantoti punkti tikai līdz 2 km aiz valsts robežas.

Jau pēc dažām dienām tika izplatīts jauns modelis (2. versija – “LV14_V2”) regulāras matricas formā, ar regulāru soli 0,025 grādi gan garumā, gan platumā. Kvaziģeoīda modeļa “LV14_V1” modelis un “LV14_V2” modelis nav izmantojami Latvijas valsts jūras akvatorijā un vairākās vietās valsts pierobežā.

Pēc neilga laika tika izplatīts no jauna izveidotais modelis “LV14_V3” (3. versija), kas pārklāj plašāku Latvijas sauszemes teritoriju – 6 km aiz robežas – un ir izmantojams visā valsts sauszemes teritorijā.

9.2. Kvaziģeoīda modeļu precizitātes pētījumi

Saistībā ar to, ka zinātniskā telpā nav atrodamā neviena publikācija, pierādījumi vai neatkarīgi veiktas pārbaudes, vai pētījumi par “LV14” modeļa izplatīto dažādo versiju precizitāti, aprēķinos pielietotajiem datiem un metodiku, šī pētījuma autori veica “LV14” modeļa dažādo versiju salīdzinājumu ar iepriekš plaši lietoto kvaziģeoīda modeli “LV98” un citu valstu publiski pieejamajiem jaunākajiem kvaziģeoīdu modeļiem, kas ietver arī citu Baltijas jūras valstu teritorijas (Igauniju, Lietuvu un Zviedriju), t. i., Igaunijas modeli “EST_GEOID2003”, Lietuvas modeli “LITH2011” un Zviedrijas modeli “SWEN08_2000” pārklājuma teritorijā.



9.3. att. Kvaziģeoīda modeļu “LV98” un “LV14_V3” starpības Latvijas teritorijai, ar kontūra intervālu 0,01 cm (grafiski norādītas vizuāli saskatāmas novirzes).

Salīdzinājums tika veikts uz kopīga elipsoīda virsmas. Sākotnēji tika izveidots punktu režģis, kuru augstumi sakrita ar rotācijas elipsoīda virsmu. Turpinājumā ar "Trimble Business Center" (versija 3.40) programmu, kas ļauj lietotājiem efektīvi rediģēt, apstrādāt un koriģēt ģeotelpiskos datus, kā arī ļauj izveidot korektas atskaites, pieslēdzot dažādus modeļus, tika iegūti normālie augstumi, ko tālāk izmantoja to savstarpējās starpības aprēķināšanai ar "Microsoft Excel 2007" elektronisko tabulu palīdzību un vizualizēja ar "Trimble Business Center" palīdzību.

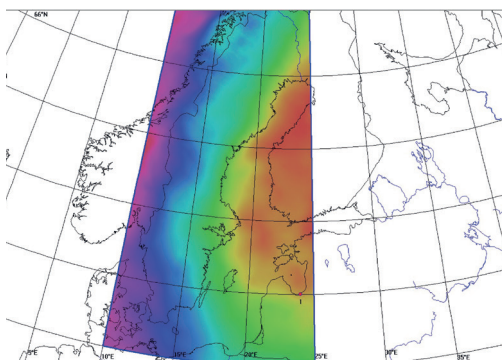
Jaunā kvaziģeoīda modeļa precizitātes novērtēšanai to salīdzināja ar "LV98" modeli un ieguva kartogrammu ar vairākām vietām Latvijā, kurās pat vizuāli var ievērot būtiskas atšķirības, kas grafiski ir izceltas 9.3. attēlā.

Analizējot 9.3. attēlā veikto kvaziģeoīda modeļu "LV98" un "LV14_V3" (3. versija) starpību salīdzinājumu, lietojot kontūra intervālu 0,01 cm, ir konstatēti ekstrēmi no -2 cm Vidzemes ziemeļos līdz pat +43 cm Kurzemē.

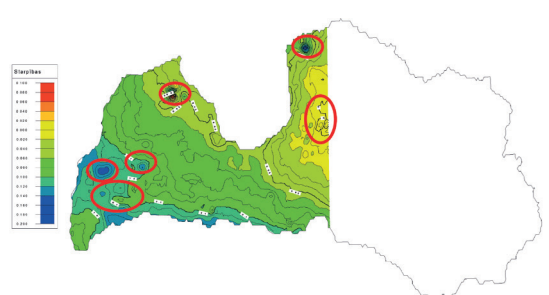
Kvaziģeoīda "SWEN08_RH2000" standartklūda tika novērtēta ar precizitāti robežās no 10 līdz 15 milimetriem kopumā visā Zviedrijas sauszemes teritorijā, izņemot nelielu apgabalu valsts ziemeļu-rietumu daļā. Standartklūda šajā apgabalā un jūras teritorijā ir aptuveni 5-10 cm robežās (Lantmäteriet, 2016).

Salīdzinot "LV14_V3" modeļa versiju ar Zviedrijas kvaziģeoīda modeli "SWEN08_2000" (sk. 9.4. att.), var redzēt vairākas būtiskas atšķirības (sk. 9.5. att.).

Analizējot 9.5. attēlā veikto kvaziģeoīda modeļu "SWEN08_2000" un "LV14_V3" starpību salīdzinājumu, izmantojot kontūra intervālu 0,01 cm, redzams, ka Zviedrijas augstas precizitātes kvaziģeoīda modelis "SWEN08_2000" pārklāj visu Latvijas teritorijas rietumu daļu un nedaudz pat no Vidzemes teritorijas.



9.4. att. Kvaziģeoīda modeļa "SWEN08_2000" grafisks atspoguļojums.



9.5. att. Kvaziģeoīda modeļu "SWEN08_2000" un "LV14_V3" (3. versija) starpības Latvijas teritorijai, ar kontūra intervālu 0,01 cm (grafiski norādītas vizuāli saskatāmas novirzes).

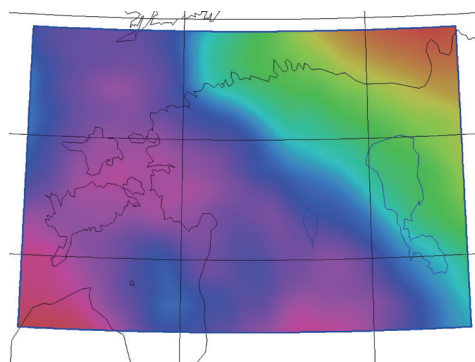
Salīdzinot kvaziģeoīda modeļa "LV14_V3" versiju ar Igaunijas kvaziģeoīda modeli "EST_GEOID2003" (sk. 9.6. att.), kas ir novērtēts ar 1–3 cm precizitāti (Märdla, Oja, & Ellmann, 2014), līdzīgi kā iepriekš, salīdzinot ar Zviedrijas jaunāko kvaziģeoīda modeli "SWEN08_2000", var vizuāli konstatēt vairākas būtiskas atšķirības (sk. 9.7. att.).

Analizējot 9.7. attēlā veikto kvaziģeoīda modeļu "EST_GEOID2003" un "LV14_V3" starpību salīdzinājumu, ievērojot kontūra intervālu 0,01 cm, redzams, ka Igaunijas augstas precizitātes kvaziģeoīda modelis "EST_GEOID2003" pārklāj Latvijas teritorijas ziemeļu daļu Vidzemē, Latgalē un nedaudz Kurzemē. Salīdzinājumā grafiski iezīmējas problēmvietas Vidzemē un Kurzemē. Svarīgi, ka Igaunijas kvaziģeoīda modelis "EST_GEOID2003" ir aprēķināts, ietverot jaunākos GNSS un nivelēšanas mērījumu datus.

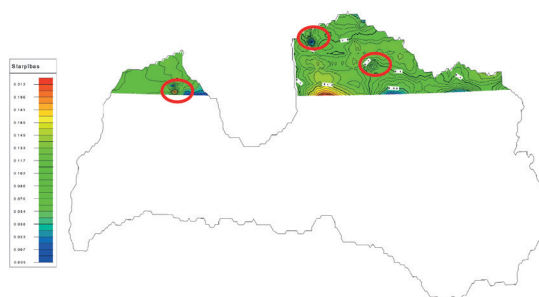
Salīdzinot kvaziģeoīda modeļa "LV14_V3" versiju ar Lietuvas kvaziģeoīda modeli "LITH2011" (sk. 9.8. att.), kas ir izveidots vienlaicīgi ar "LV98" modeli un ir novērtēts ar precizitātes līmeni no 6 līdz 8 cm, ir novērojamas izteiktas atšķirības (sk. 9.9. att.). Tādējādi ir iegūts vēl viens apskatāmais jautājums un iepriekš minētās problēmas aprakstošs praktisks piemērs.

Analizējot 9.9. att. kvaziģeoīda modeļu "LITH2011" un "LV14_V3" starpību salīdzinājumu Latvijas teritorijai, ar kontūra intervālu 0,01 cm, jāsecina, ka Lietuvas kvaziģeoīda modelis pārklāj Latvijas teritorijas dienvidu daļu līdz galvaspilsētai, Rīgai. Attēlā grafiski norādītas vizuāli saskatāmas novirzes un iezīmētas teritorijas, kurās jāveic papildinātas izpētes darbi vai pat papildu lauka mērījumi.

2014. gadā Igaunijas ģeodēzijas speciālistu zinātniskajā publikācijā par augstumu virsmu attīstību ir norādīts uz būtiskām kļūdām 21.



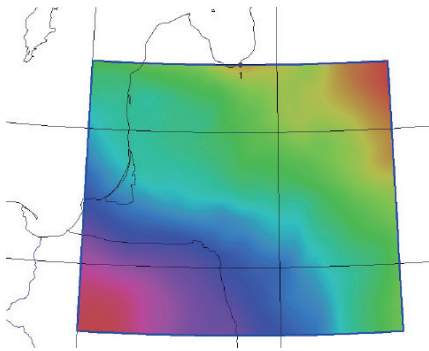
9.6. att. Kvaziģeoīda modeļa "EST_GEOID2003" grafisks atspoguļojums.



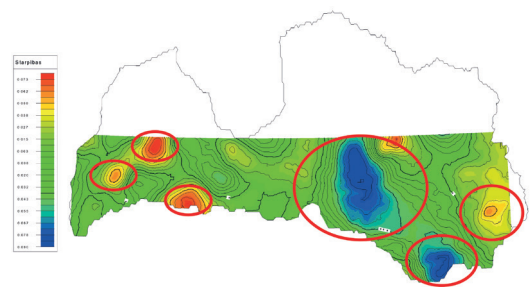
9.7. att. Kvaziģeoīda modeļu "EST_GEOID2003" un "LV14_V3" (3. versija) starpības Latvijas teritorijai, ar kontūra intervālu 0,01 cm (grafiski aplīšos norādītas vizuāli saskatāmas novirzes).

gadsimtā uz Zemes veikto gravimetrisko mērījumu datus (Mārdla, Oja, & Ellmann, 2014). Savukārt vienīgā publiski pieejamā informācija, kura ļauj nojaust par "LV14" dažādu versiju kvaziģeoīda modeļu izveidi un izmantotajiem datiem, ir 2014. gadā uzrādītā gravimetrisko anomāliju karte Latvijas teritorijā (Aleksejenko, & Kosenko, 2012).

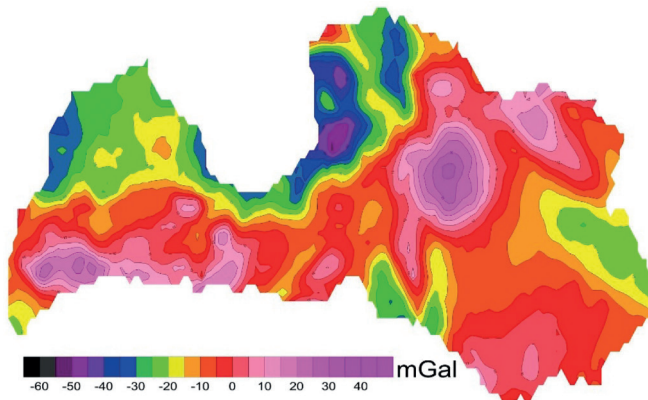
Izvērtējot LĢIA ziņojumu par Latvijas gravimetrijas anomāliju modeli un salīdzinot to ar Igaunijas speciālistu *Silja Mārdla*, *Tõnis Oja* un *Artu Ellmann* sniegto ziņojumu "Investigations towards the NKG2014 geoid model in Estonia" (Mārdla, Oja, & Ellmann, 2014) "NKG 2014" ģenerālajā asamblejā, secināms, ka jaunais kvaziģeoīda modelis "LV14" satur vai ietver būtiskas gravimetrisko mērījumu kļūdas.



9.8. att. Kvaziģeoīda modeļa "EST_GEOID2003" grafisks atspoguļojums.



9.9. att. Kvaziģeoīda modeļu "LITH2011" un "LV14_V3" (3. versija) starpības Latvijas teritorijai, ar kontūra intervālu 0,01 cm (grafiski norādītas vizuāli saskatāmas novirzes).



9.10. att. Gravitācijas anomāliju modelis Latvijas teritorijai (Aleksejenko & Kosenko, 2012). Mērījumu autori – Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra un Valsts zemes dienests; robežas – Latvijas Republikas sauszemes teritorija; uzmērīts – no 1998. gada līdz 2011. gadam (pret trim absolūtiem punktiem – Pope, Rīga un Višķi); izmantoti – 4886 ar relatīvo gravimetru uzmērīti punkti; standartnovirze (pret trim absolūtiem punktiem) – 0,055 mGal.

9.3. Pārejas process uz Eiropas Vertikālo atskaites sistēmu

Līdz 2014. gada 1. decembrim Latvijā tika izmantota Baltijas 1977. gada normālo augstumu sistēma ("BAS-77"), kura tika saņemta mantojumā no padomju laikiem un piesaistīta Baltijas jūrai, Latvijas Republikai 1991. gadā atjaunojot valstisko neatkarību. "BAS-77" sākumpunkts atrodas uz salas Somu jūras līcī netālu no Sanktpēterburgas, Kronštātē.

Latvijā kopš 1977. gada Zemes garozas vertikālās kustības lielā daļā teritorijas ir radījušas līdz 35 mm lielas novirzes. Līdz ar to faktiskie augstumi nesakrīt ar nivelēšanas katalogu datiem, un atšķirības ir lielākas par 5 cm. Jāsecina, ka augstumu dati ir kļuvuši pretrunīgi, radot problēmas precīzas ģeotelpiskās informācijas ieguvē, īpaši būvniecības procesā.

2000. gadā Starptautiskās ģeodēzistu asociācijas organizētajā simpozijā *EUREF* Tromsā pieņemta Eiropas Vertikālā atskaites sistēma, kas teorētiski nodrošina 1 cm precizitāti visā Eiropā. Eiropas Vertikālo atskaites sistēmu definē kā normālo augstumu atskaites sistēmu ar sākumpunktu Amsterdamā – Amsterdamas pāli. *EVRS* praktiski tiek realizēts ar Eiropas valstu pirmās klases nivelēšanas tīkliem. Katra valsts atbilstoši savai nacionālajai politikai un vajadzībām tālāk veido savu augstumu atskaites sistēmu un tās realizāciju noteiktā teritorijā.

Pamatojoties uz politiski pieņemto lēmumu pāriet no "BAS-77" augstumu atskaites sistēmas uz *EVRS* augstumu atskaites sistēmas "LAS-2000,5" realizāciju, ir izstrādāts teorētisks pārejas algoritms (Sproģis, & Aleksejenko, 2014). Attēlojot šo algoritmu grafiski, redzams, ka tas ir tuvs lineārai pārejai (sk. 9.11. att.).

Pārejot uz jauno augstumu sistēmu ("LAS-2000,5"), Latvijas augstākā kalna Gaiziņkalna augstums ievērojami pieaug datu konvertācijas



9.11. att. Pārejas algoritms no "BAS-77" uz "LAS-2000,5".

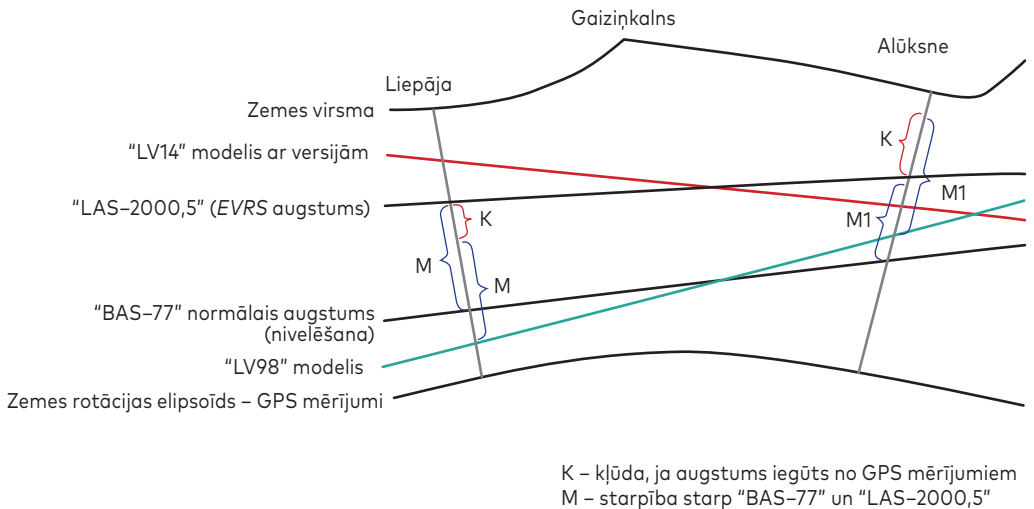
procesa laikā. Iepriekš Gaiziņa augstums atbilstoši Baltijas augstuma sistēmai ("BAS-77") bija 311,495 m, tagad – 311,94 m virs jūras līmeņa.

Augstas detalizācijas topogrāfiskā informācija (ADTI) ir ģenerēta, balstoties uz augstumiem, kas iegūti galvenokārt ar GNSS/GPS uzmērīšanas metodēm, izmantojot kvaziģeoīda modeli "LV98", savukārt pārejas algoritms neiekļauj "LV98" modeli. Līdz ar to ADTI datus tiek ieviestas apzināmas kļūdas, kas ievērojami pārsniedz ADTI datu augstumu noteiktību. ADTI datus tiek ieviestas kļūdas no -13 cm Vidzemē līdz +26 cm Kurzemē (9.12. att.).

Izstrādājot ADTI algoritmu, jāņem vērā, ka transformācijas algoritms neietver pamatā iepriekš lietotās datu ģenerēšanas augstumu atskaites virsmas, kā tas ir, piemēram, kvaziģeoīda modelī "LV98". Kvaziģeoīda modelis "LV14_V4" ir ar izmainītām vērtībām un dažām labotām, speciālistu iepriekš norādītajām kļūdām.

Zemes gravitācijas modelis "EGM2008" tiek uzskatīts par vienu no visprecīzākajiem pasaules gravitācijas modeļiem, kuru izstrādāja ASV Nacionālā ģeotelpiskās izlūkošanas aģentūra (*US National Geospatial-Intelligence Agency (NGA)*) (Pavlis, Holmes, Kenyon, & Factor, 2012). Šis modelis ir veidots, zinātniski pamatojoties uz "GRACE" satelītu rādījumu datu, topogrāfisko mērījumu datu, altimetrisko datu un Zemes gravitācijas novērojumu datu kombināciju.

"GRACE" (*Gravity Recovery and Climate Experiment*) ir NASA (Amerikas Savienoto Valstu federālās valdības neatkarīgā aģentūra "Nacionālā



9.12. att. Augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas datu transformācijas algoritma kļūdas.

aeronautikas un kosmosa administrācija” (*National Aeronautics and Space Administration*)) un Vācijas Kosmosa centra (*German Aerospace Center*) kopīgi realizēta misija, kuras norises laikā no 2002. gada marta līdz pat zinātniskās programmas beigām 2017. gada oktobrī dubultsatelīti veica detalizētus Zemes gravitācijas lauka anomāliju mērījumus (University of Texas Center for Space Research, 2018).

Modelim “EGM2008”, salīdzinot ar iepriekšējo versiju “EGM96”, ir ievērojami uzlabota precizitāte un izšķirtspēja. Tomēr joprojām pastāv nozīmīga gravitācijas modeļa kļūda, kā, piemēram, tādās zonās, kur ir augsti kalni vai grāvji (kanāli, fjordi). Kā liecina zinātnisko pētījumu dati, ir divi modeļa “EGM2008” iespējamie kļūdas avoti:

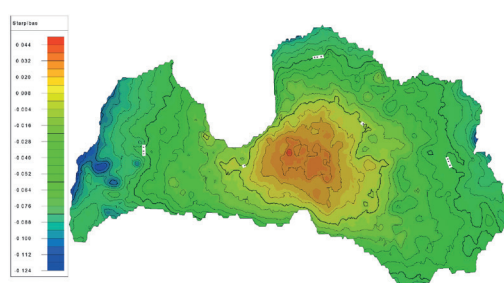
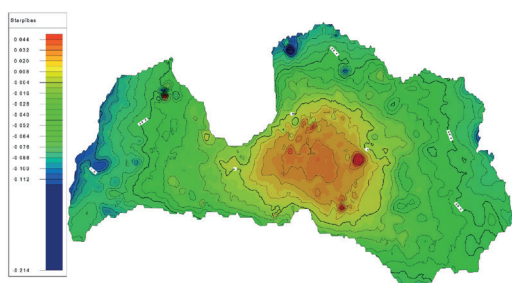
- iespējama dažu nekorektu sākotnējo datu izmantošana, izstrādājot un pilnveidojot modeli;
- caurlaidība, kas ir saistīta ar ierobežojumiem modeļa spektrālajā saturā (Hirt, Marti, Bürki, & Featherstone, 2010).

Lai konstatētu kvaziģeoīda modeļu “LV14_V3” un “LV014_V4” atbilstību jaunākajam Eiropas kvaziģeoīda modelim, kas ir saistīts ar *EVRS*

9.1. tabula

Datu salīdzinājums starp kvaziģeoīdu modeļiem [autoru izstrādāta]

Kvaziģeoīdu modeļu pāri	Min (m)	Max (m)	RMS (m)
“LV98” un “EGM2008”	-0,138	0,134	0,044
“LV14_V3” un “EGM2008”	-0,214	0,094	0,034
“LV14_V4” un “EGM2008”	-0,124	0,050	0,032



9.13. att. Kvaziģeoīda modeļu “EGM-2008” un “LV14_V3” (3. versija) starpības Latvijas teritorijai, ar kontūra intervālu 0,01 cm (grafiski norādītas vizuāli saskatāmas novirzes).

9.14. att. Kvaziģeoīda modeļu “EGM-2008” un “LV14_V4” (4. versija) starpības Latvijas teritorijai, ar kontūra intervālu 0,01 cm (grafiski norādītas vizuāli saskatāmas novirzes).

augstumu atskaites sistēmu, tika veikts salīdzinājums ar jaunāko un precīzāko Eiropas kvaziģeoīda modeli "EGM-2008" (sk. 9.13. un 9.14. att.).

Kvaziģeoīda modeļu "EGM-2008" un "LV14_V3" starpības salīdzinājumā ir vērojamas nesakritības vairāk nekā 20 vietās un 30,8 cm robežās, savukārt kvaziģeoīda modeļu "EGM-2008" un "LV14_V4" starpības salīdzinājumā joprojām pastāv būtiskas atšķirības – 17,4 cm robežās. Lai arī, apskatot kvaziģeoīda modeļus "LV14_V3" un "LV14_V4", rupjas kļūdas tajos vairs nav pamanāmas, tomēr salīdzinājumā joprojām redzamas vairākas problemātiskas vietas, kur būtu jāveic papildu izpēte un padziļināta analīze.

Secinājumi

Pētījuma "Kvaziģeoīda reģionālā modeļa pilnveidošanas procesa novērtējums Latvijā" autori nonākuši pie secinājumiem, kas kalpotu šīs jomas attīstībai un uzlabošanai, iekļaujot modeli digitālās zenītkameras mērījumus vertikāles nolieces inovatīvai noteikšanai (Kaminskis, Janpaule, Zarins, & Rothacher, 2014).

1. Augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas (ADTI) transformācijas algoritms neievēro par pamatu sākotnēji lietotās datu ģenerēšanas augstumu atskaites virsmas.
2. Izvērtējot publiskos ziņojumus par Latvijas gravimetrijas anomālijām un salīdzinot tos ar "NKG 2014" asamblejā sniegto informāciju, redzams, ka jaunais kvaziģeoīda modelis "LV14" satur būtiskas gravimetrisko mērījumu kļūdas.
3. Pēc pārejas uz Eiropas Vertikālo atskaites sistēmu realizēšanas esošajos normatīvajos aktos joprojām pastāvēs divas augstumu atskaites virsmas, proti, normālās augstumu sistēmas realizācija līdz 2015. gadam ("BAS-77" un "LV98") un normālās augstumu sistēmas realizācija pašreiz ("LAS-2000,5" un "LV14"), starp kurām līdz šim nav definēts praktiski pielietojams pārejas algoritms.
4. Pretēji izstrādātāju apgalvojumiem jānorāda, ka pāreja uz Eiropas Vertikālo atskaites sistēmu ir uzsākta atrauti no nozares praktiskajām vajadzībām un nav zinātniski dokumentēta jeb ir tehniski vāji sagatavota, t. sk. nesaskaņoti Baltijas valstu starpā.
5. "LV14" kvaziģeoīda modeļa "LV14_V4" versija ir saderīga ar Eiropas Vertikālo atskaites sistēmu 16 cm robežās un rada šaubas par īstenotās pārejas lietderību.
6. Neatsverama nozīme ir Globālās navigācijas satelītu sistēmas pozicionēšanas tehnoloģiju racionālai un lietderīgai lietošanai, jo ir nepieciešama precīzu pozīciju definēšana nekustamā īpašuma robežu noteikšanai, kadastra datu iegūšanai, būvniecībai, pēdējā

laikā arī jaunu teritoriju plānojuma attīstībai u. c. saistītajām nozares darbības jomām jaunajā 3D vidē.

Rakstā iekļautās daļas pirmēji angļu valodā publicētas žurnāla *Latvian Journal of Physics and Technical Sciences* rakstā *Evaluation of Transition to Updated Regional Q-Geoid Model* (doi:10.2478/lpts-2018-0037)

Izmantotās literatūras un avotu saraksts

- Aleksejenko, I., & Kosenko K. (2012). *National Report of Latvia, NKG Working group on Geoid and Height System*. Latvian Geospatial Information Agency. http://www.nkg.fi/nkg/sites/default/files/WGGHS2012_NKG_Geoid_Heght_KKosenko.pdf
- Aleksejenko, I., Sakne, J., Kalinka, M., Reiniks, M., Krikstaponis, B., Parseliunas, E. K., Petroskevicius, P., & Viskontas, P. (2012). The united geodetic vertical network of Latvia and Lithuania. *Geodesy and Cartography*, 38(1), 9–19.
- Balodis, J., Morozova, K., Silabriedis, G., Jaeger, R., Kaelber, S., Haritonova, D., Janpaule, I., & Kaminskis, J. (2016). Case Study: One Centimeter Precision Regional Quasi-Geoid. *International Journal of Engineering Science and Innovative Technology (IJESIT)*, 5(1), 66–75. ISSN 2319-5967.
- Ellmann, A. (2004). *The geoid for the Baltic countries determined by the least squares modification of Stoke's formula*. Doctoral Dissertation in Geodesy. Stockholm: Royal Institute of Technology (KTH), Department of Infrastructure, 96 p.
- Ellmann, A. (2012). Considerations on the further improvements of regional geoid modeling over the Baltic countries. *Geodezija ir Kartografija*, 36(1), 5–15.
- Forsberg, R., Kaminskis, J., & Solheim, D. (1997). Geoid of the Nordic and Baltic Region from Gravimetry and Satellite Altimetry. In: *Gravity, Geoid and Marine geodesy* (Segawa, J., Fujimoto, H., and Okubo, S., eds), *IAG Symp. Series, 117*. Springer, Berlin Heidelberg, 540–547.
- Hirt, C., Marti, U., Bürki, B., & Featherstone, W. E. (2010). Assessment of EGM 2008 in Europe using accurate astrogeodetic vertical deflections and omission error estimates from SRTM/DTM2006.0 residual terrain model data. *Journal of Geophysical Research*, 115, B10404. doi:10.1029/2009JB007057.
- International Centre for Global Earth Models*. <http://icgem.gfz-potsdam.de/ICGEM>
- Jäger, R., Kaminskis, J., Strauhmanis, J., & Younis, G. (2012). Determination of Quasi-geoid as Height Component of the Geodetic Infrastructure for GNSS Positioning Services in the Baltic States. *Latvian Journal of Physics and Technical Sciences*, 3, 5–15.
- Janpaule, I. (2014) Latvijas ģeoida modeļa precizitātes uzlabošanas iespējas. *72th Scientific Conference of the University of Latvia*, Astronomijas un ģeodēzijas sekcija, 05.02.2014.
- Janpaule, I., Jaeger, R., Younis, G., Kaminskis, J., & Zariņš, A. (2013). DFHRS-Based Computation of Quasi-Geoid of Latvia. *Geodesy and Cartography*, 39(1), 11–17. ISSN 2029-6991.
- Jivall, L., Kaminskis, J., & Parseliunas, E. (2008). Improvement and extension of

- ETRS 89 in Latvia and Lithuania based on the NKG 2003 GPS campaign. *EUREF Publication*, No. 16 (Band 40). Frankfurt am Main, 156–162.
- Jürgenson, H. (2002). Estonian geoid and other reference surfaces. *Geodezija ir Kartografija*, 28(3), 108–111.
- Jürgenson, H., Türk, K., & Randjārv, J. (2011). Determination and evaluation of the Estonian fitted geoid model EST-GEOID 2003. *Geodesy and Cartography*, 37(1), 15–21.
- Kaminskis, J. (2009). Apvienotais Latvijas gravimetriskais ģeoids [Joint gravimetric geoid of Latvia]. *Scientific Journal of RTU*, No. 11 “Geomatics”, Vol. 5, 13–20.
- Kaminskis, J. (2010). Geoid Model for Surveying in Latvia. *International FIG Congress “Facing the Challenges – Building the Capacity”*, Australia, Sidney, 10–16 April, 1–7.
- Kaminskis, J. (2010). *Latvijas ģeoida modelis un tā attīstība*. Promocijas darbs. Rīga: RTU, 150 lpp.
- Kaminskis, J., Janpaule, I., Zarins, A., & Rothacher, M. (2014). Latvian digital zenith camera in test applications. *NKG General Assembly 2014, Proceedings of NKG*, Gothenburg, Sweden, p. 5 (in print).
- Lantmateriet, SWEN08_RH2000 and SWEN08_RH70. (2016). <https://www.lantmateriet.se/en/Maps-and-geographic-information/GPS-and-geodetic-surveys/Geodesy/Transformations/Geoid-models/>
- Märdla, S., Oja, T., & Ellmann, A. (2014). Investigations towards the NKG2014 geoid model in Estonia. *Abstract Book for the NKG General Assembly*. <https://www.lantmateriet.se/globalassets/kartor-och-geografisk-information/gps-och-matning/geodesi/rapporter/publikationer/rapporter/lantmaterierapport-2016-4-nkg-general-assembly-2014.pdf>
- Pavlis, N., Holmes, K. A., Kenyon, S. C., & Factor, J. K. (2012). The development and evaluation of the EGM2008. *Journal of Geophysical Research*, 117, 1–38.
- Petroškevičius, P., & Paršeliūnas, E. (1995). Determination of the Lithuanian territory geoid. *Geodezija ir Kartografija*, 21(2), 50–58.
- Sas-Uhrynowski, A., Mroczek, S., Sas, A., Petroškevičius, P., Obuchowski, R., & Rimkus, D. (2002). Establishment of Lithuanian national gravimetric first order network. *Geodezija ir Kartografija*, 28(3), 75–82.
- Sproģis, V., & Aleksejenko, I. (2014). Kvaziģeoida modelis LV`14. Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, modeļa prezentācija. http://www.lgia.gov.lv/~media/LGIA/Aktual14/Kvazogeoida_modelis_LV14_22112014.ashx
- Stankevičius, Ž., Beconytė, G., & Kalantaitė, A. (2010). Automation of update of digital national geo-reference databases. *Technological and Economic Development of Economy*, 16(2), 254–265. doi: 10.3846/tede.2010.16.
- Torge, W. (2001). *Geodesy*. 3rd edition. Berlin, New York: Walter de Gruyter, 245 p.
- University of Texas Center for Space Research. (2018). *GRACE – Gravity Recovery and Climate Experiment*. <http://www2.csr.utexas.edu/grace/gravity/geodesy.html>

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA *DUE DILIGENCE* PROCESS STARPTAUTISKAJOS DARĪJUMOS AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU LATVIJĀ

JĀNIS VIESTURS, ARMANDS AUZIŅŠ

<https://doi.org/10.7250/9789934222313.10>

Ievads

Starptautiskajiem darījumiem ar nekustamo īpašumu raksturīgs, ka katrs darījums ir atšķirīgs, sarežģīts (Seabrooke, & How, 2004), konfidenciāls, starpdisciplinārs (Malloy, 2005), tie tiek veikti ierobežotas informācijas par nekustamo īpašumu un mainīgos sociāli politiskajos apstākļos (Guidelines for Due Diligence on Real Estate in the UK, 2013), kā arī tiem ir relatīvi augsta pirkuma maksa un augstas transakciju izmaksas vai papildizmaksas. Tāpēc ir pārsteidzoši, ka nekustamā īpašuma atsavinājuma darījumos iesaistītās puses reizēm vieglprātīgi cenšas iekonomēt, samazinot ne tikai pirkuma maksu, bet arī papildizmaksas, piemēram, izmaksas par notāra un advokāta pakalpojumiem, kā arī citas izmaksas. Latvijā par to, ka darījumu process netiek uzticēts profesionāļiem, liecina augstais privātu nekustamā īpašuma pirkuma līgumu skaits (95 %), salīdzinot ar notariālā akta formā noslēgtajiem pirkuma līgumiem. Saskaņā ar sabiedriskās domas pētījumu centra "SKDS" 2015. gadā veikto socioloģisko aptauju "Par ēnu ekonomikas īpatsvaru darījumos ar nekustamo īpašumu, personu zināšanām un prasmēm civiltiesisko darījumu noslēgšanā un izplatītākajām problēmām" 44 % no visiem pirkuma līgumiem ir pašu sastādīti, neuzticot tos profesionāļiem (Litvins, 2015). Tas nozīmē, ka puses, pērkot un pārdodot nekustamo īpašumu, bieži ir pārliecinātas, ka pašas ir pietiekami kvalificētas veikt darījumus ar nekustamo īpašumu, bez detalizētas iepazīšanās ar darījuma tiesiskajiem, ekonomiskajiem, pilsētplānošanas un

būvniecības aspektiem. Tā tas ir Latvijā un arī citās valstīs, piemēram, Polijā (Jasińska, 2014).

Parasti, slēdzot nekustamā īpašuma pirkuma līgumu, pircējs apliecinā, ka ir iepazinies ar nekustamo īpašumu, tā faktisko stāvokli, kā arī ar lietu tiesībām, kas apgrūtinā nekustamo īpašumu un pret to neiebilst. Līdzēji apliecinā, ka labi apzinās nekustamā īpašuma vērtību, tā atbilstību pirkuma maksai, saprot līguma saturu un nozīmi, apzinās tā sekas, uzskata, ka līgums ir taisnīgs, izsaka viņu patieso gribu, apņemas neizvirzīt viena otrai nekādas materiālas vai cita veida pretenzijas pirktais lietas trūkumu vai pārmērīgu zaudējumu dēļ. Bet vai tiešām vienmēr pircējs-neprofesionālis ir iepazinies ar nekustamo īpašumu, kurš tiek pirkt?

Tradicionāli nekustamā īpašuma pirkums uzskatāms par argumentētu un neemocionālu darījumu, taču labs apliecinājums tam, ka arī nekustamā īpašuma pirkums var būt emocionāls, ir dažās valstīs paredzētā līguma atkāpšanās iespēja bez zaudējumiem (franču val. *délai de rétraction*), lai pircējus-neprofesionāļus pasargātu no neapdomātiem, spontāniem pirkumiem, piemēram, Nīderlandē trīs dienu laikā, bet Francijā un Beļģijā septiņu dienu laikā. Lai nebūtu jānožēlo veiktais pirkuma darījums, ieteicams ar pērkamo nekustamo īpašumu iepazīties pirms darījuma veikšanas, veicot t. s. *due diligence* izpēti.

Šī pētījuma ietvaros tika noskaidrota termina *due diligence* etimoloģija un ar kādu nozīmi termins tiek lietots mūsdienās. Pētījuma laikā no visu profesiju pārstāvjiem, kuri iesaistīti darījumu ar nekustamo īpašumu veikšanā, tika izvēlēta māklera profesija, lai pārliecinātos, vai māklери varētu būt pietiekami kompetenti, lai veiktu *due diligence* procesa vadību. Pamatojums šādai izvēlei ir apstākļi, ka tieši nekustamā īpašuma māklери vai aģenti (rakstā turpmāk lietots termins “māklери”) ir darījumos ar nekustamo īpašumu visvairāk iesaistītā profesija. Tika veikta nekustamā īpašuma profesionāļu asociācijas “LANĪDA” 18 pārstāvju aptauja (turpmāk tekstā “Aptauja”), lai noskaidrotu viņu viedokli par *due diligence* procesu. Darba tapšanā tika izmantotas vēsturiskā, empīriskā, zinātniskās literatūras analīzes, statistikas un datu salīdzināšanas metodes, lai izpētītu *due diligence* procesu, kā arī lai novērtētu ekspertu aptaujas rezultātus.

10.1. Termina *due diligence* etimoloģija

Termins *due diligence* parasti būtu tulkojams kā “pienācīga rūpība” (no latīņu val. *diligentia* ‘centība’, ‘rūpes’). Latvijas Zinātņu akadēmijas Terminoloģijas komisija terminu *due diligence* tulko kā “pienācīga rūpība” vai “uzticamības pārbaude”. Ārvalstīs terminu plaši

pielietot sāka ASV 1930. gados, kad Amerikas Savienoto Valstu Kongress 1933. gadā pieņēma likumu par vērtspapīriem (*Securities Act*) pēc 1929. gada akciju tirgus sabrukuma. Likums tika pieņemts, lai aizsargātu investorus no krāpšanas un veicinātu ētikas standartu un godīguma ievērošanu darījumos (Sjorstrom, 2006). Saskaņā ar šo likumu gadījumā, ja tiek konstatētas krāpšanas pazīmes, pērkot vērtspapīrus, cietušajai personai ir tiesības celt prasību tiesā pret atbildīgajām personām (ieskaitot direktorus, augstākos uzņēmuma vadītājus, auditorus un apdrošinātājus), ja vien ir pierādāms, ka apsūdzētais ir zinājis nepatiesību vai ir pierādāma bezdarbība. Ja vērtspapīru pārdevējs ir veicis *due diligence* procesu, tad kā apsūdzētajam viņam ir tiesības realizēt t. s. *due diligence* aizstāvību, ja, veicot saprātīgu izpēti, viņam ir bijis pamats ticēt un viņš ticēja, ka viņa pieņēmumi ir patiesi (*Securities Act*, 1933). Tātad vērtspapīru pārdevēji ir atbrīvoti no atbildības, ja tie var pierādīt, ka pirms darījuma ir veikta vērtspapīru pienācīga izpēte vai *due diligence* process.

10.2. Termina *due diligence* nozīme mūsdienās

Parasti *due diligence* procesa virzītājs ir īpašuma tiesību ieguvējs (piem., pircējs) – šajos gadījumos process apzīmējams kā *acquiror due diligence* vai *buy-side due diligence*, kas vienmēr būtu jāveic pirms atsavinājuma darījuma. Gadījumā, ja *due diligence* process nav veikts, pamatojoties uz uzticību vai citu iemeslu dēļ, ir ieteicams, lai pircējs *due diligence* procesu veiktu pēc līgumisko attiecību rašanās, piemēram, pēc priekšlīguma noslēgšanas, un šajā gadījumā tas būtu apzīmējams kā *postcontractual due diligence* (Lars, 2011).

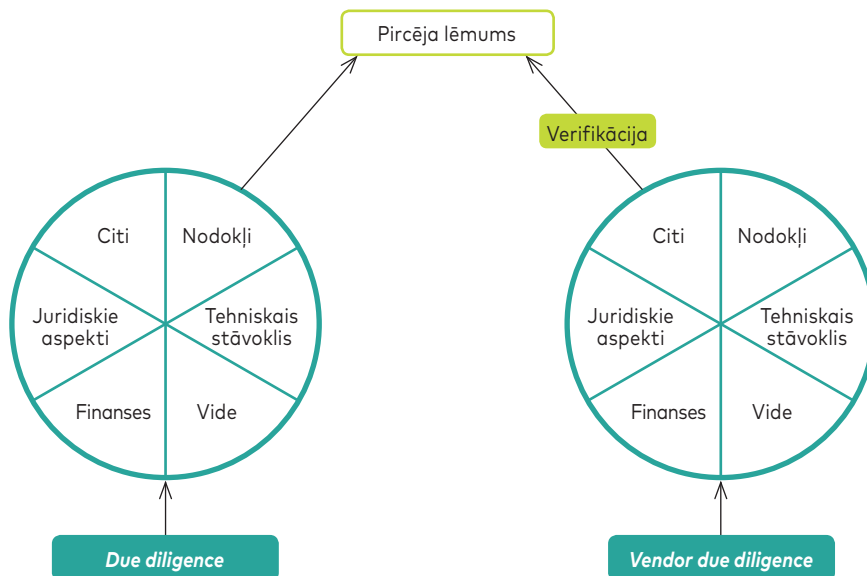
Terminam *due diligence* literatūrā sastopamas vairākas definīcijas, piemēram:

- sistēmiska pieeja, lai identificētu visus būtiskos faktoros, kas jāievēro, iegūstot īpašumā nekustamo īpašumu. Šāda izpēte galvenokārt sastāv no šādām daļām: vietas raksturojums, būvniecības materiāli un kvalitāte, iekštelpu dizains, komunikācijas, pārvaldīšanas tehnoloģijas, drošība, īpašuma tiesību un darījuma tiesiskie aspekti, būvniecības ierobežojumi, nodokļi, mantošanas tiesības u. c. (Kālin, & Taylor, 2013);
- analīzes metode, lai sistemātiski samazinātu riskus gadījumos, kad nekustamais īpašums tiek iegūts īpašumā (Hellerforth, 2008);
- no vairākiem posmiem sastāvošs caurspīdīgs un dokumentēts process, ar kuru pēc vienotiem parametriem objektīvi visā nekustamā īpašuma dzīves ciklā pārbauda, analizē un novērtē kopējos nekustamā īpašuma svarīgos ekonomiskos un tehniskos datus,

faktus un ietekmējošos faktorus, kā arī īpašības (Reis, 2005) un līdz ar to rūpīgam uzņēmējam veido lēmuma pieņemšanas pamatu (Teufelsdorfer, & Fischer, 2013);

- plašākā nozīmē tā ir informācijas par potenciālo pirkuma priekšmetu nodrošināšana, pārbaude, analīze un dokumentācija, bet šaurākā nozīmē termins apzīmē uzņēmuma analīzi un nodrošināšanos pret īpašuma iegūšanas riskiem (Lars, 2011);
- nekustamā īpašuma izpēte, kas parasti sastāv no vairākām daļām – tiesību un tehniskie aspekti, finanses, nodokļi un vide (Hellerforth, 2008) u. c. Šīs daļas tiek noteiktas katra darījuma kontekstā un ņemot vērā konkrētās valsts praksi;
- Eiropas komerciālā nekustamā īpašuma finanšu padomes (*The Commercial Real Estate Finance Council Europe*) vadošajos norādījumos par nekustamā īpašuma *due diligence* procesu Apvienotajā Karalistē uzsvērts, ka katrs darījums ar nekustamo īpašumu ir atšķirīgs, taču vairumam ir pēc būtības kopējs *due diligence* process, kas ir faktu un tiesību izpētes un analīzes process, ko veic topošais pircējs, kreditors vai investors pirms darījuma sākšanas (*Guidelines for Due Diligence on Real Estate in the UK, 2013*).

Katrā *due diligence* procesā nepieciešams definēt tā apjomu un noteikt ekspertus, kas ir kompetenti atsevišķās nozarēs, lai veiktu nekustamā īpašuma izpēti kopumā. Bez pircēja *due diligence* iniciators var būt arī pārdevējs, kas tādējādi var veicināt nekustamā īpašuma



10.1. att. *Due diligence* un *vendor due diligence* daļas [autoru izstrādāts].

pārdošanu. Šajā gadījumā process apzīmējams kā *vendor due diligence*, *reverse due diligence* vai *sell-side due diligence*, kas tiek veikts retāk, ko apliecina autoru veiktā Aptauja (sk. 10.5. att.). Pārdevēja veiktas *due diligence* analīzes gadījumā pircējs var prasīt šādas analīzes pārbaudi. Parasti *due diligence* process ir pilna apmēra (*full-scope due diligence*), tomēr ir iespējams, ka dažādu iemeslu dēļ tiek veikta ierobežota apmēra nekustamā īpašuma izpēte (*limited-scope due diligence*) (Lars, 2011). *Due diligence* procesam būtu jānoslēdzas ar ziņojumu, kas sastāv no šādām daļām (daļas nav normatīvi noteiktas, tās var atšķirties, ņemot vērā darījuma veidu un tradīcijas valstī, kurā atrodas nekustamais īpašums):

- 1) titullapa;
- 2) satura rādītājs;
- 3) definīcijas un saīsinājumi;
- 4) ierobežojumi, mērķis;
- 5) saīsināts rezumējums;
- 6) detalizēts izklāsts;
- 7) pielikumi.

Empīriskie pētījumi liecina, ka katrā valstī vai pat tās daļā tiek lietots pilns vai vismaz daļējs *due diligence* process nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumos. Daudzās valstīs tiek uzsvērtas vides faktoru izpēte, jo liela daļa kreditoru kā kredīta piešķiršanas nosacījumu izvirza vides *due diligence* izpēti (Matter, 2010), jo īpaši tad, ja nekustamais īpašums atrodas netālu no piesārņotām teritorijām (Olson, & Bergamini, 2004). Eiropas Savienībā ēku energoefektivitātes sertifikāti, kas noteikti saskaņā ar "Eiropas Parlamenta un Padomes 2002. gada 16. decembra Direktīvu 2002/91/EK par ēku energoefektivitāti", uzskatāmi par ierobežota apjoma *due diligence* procesu (*limited-scope due diligence*). Dažās valstīs ir noteiktas nekustamā īpašuma izpētes prasības, kas ir obligātas nekustamā īpašuma transakciju procesā. Piemēram, romāņu-ģermāņu tiesību sistēmas valstīs notāra, kas veic nekustamā īpašuma īpašumtiesību izpēti, līdzdalība ir nepieciešama, lai veiktu īpašuma tiesību pāreju (ģermāņu tiesību sistēmas valstīs īpašuma tiesības tiktu nostiprinātas zemesgrāmatās).

Francijā nekustamā īpašuma otrreizējā tirgū pārdevējam jā sagatavo ziņojumi par (1) azbesta, svina un termītu (ne)esamību nekustamajā īpašumā, (2) dabas un tehniskajiem riskiem, (3) energoefektivitātes rādītāju pārbaudi (no A līdz G), (4) gāzes vadu un elektroinstalācijas stāvokli un (5) kanalizācijas sistēmas un dzeramā ūdens stāvokli. Apvienotajā Karalistē būves atsavināšanas gadījumā nepieciešams energoefektivitātes sertifikāts, bet Skotijā darījumos ar dzīvokļiem vajadzīgs mājas pārskats (*Home Report*), kas sastāv no (1) mājas stāvokļa izpētes un novērtējuma, (2) aptaujas lapas un (3) energoefektivitātes ziņojuma. Tātad noteiktos apstākļos vismaz daļējs *due diligence* process var būt

normatīvi noteikta obligāta nekustamā īpašuma transakciju sastāvdaļa, bet parasti ar to saprot brīvprātīgu izpēti, ko lieto katrs, kas gatavojas veikt darījumu ar biznesa vienību, nekustamo īpašumu vai citiem aktīviem (Connolly, & Morton, 2015).

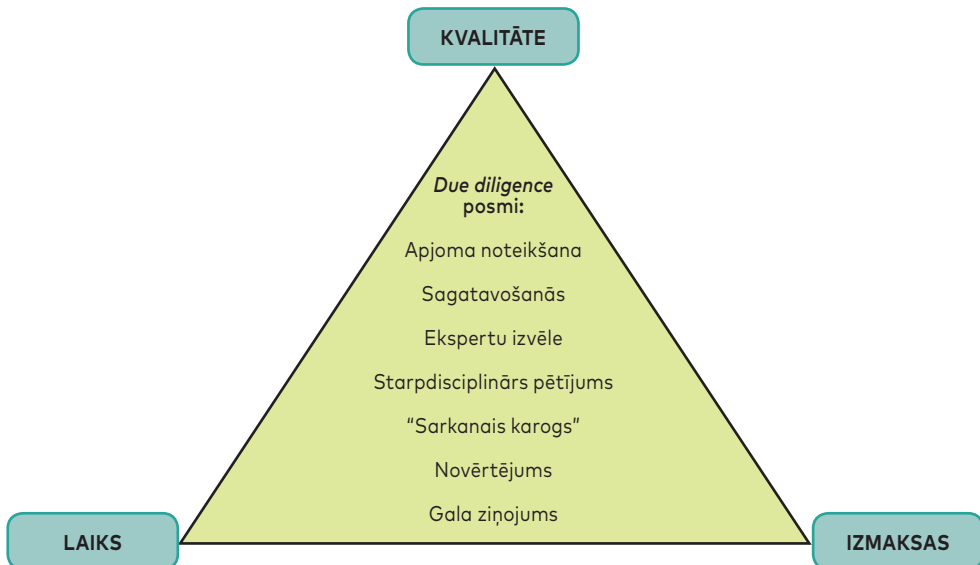
10.3. Due diligence kā projekta vadība

Veicot nekustamā īpašuma *due diligence* procesu, ieteicams to uztvert kā starpdisciplināru projektu (Wunschel, 2009), kura mērķis ir pabeigts nekustamā īpašuma *due diligence* ziņojums, kas palīdz potenciālajam pircējam pieņemt lēmumu, vai iegūt īpašumā nekustamo īpašumu vai ne, kā arī tas palīdz turpināt sarunas, ja lēmums vēl nav pieņemts un *due diligence* procesā ir atrasti apstākļi, kas ietekmē darījumu, tomēr tiem nevajadzētu izslēgt darījuma sarunas, bet gan sniegt pamatu sarunu turpinājumam (Howson, 2003).

Katrs *due diligence* process uztverams kā projekts, jo tam ir raksturīgas projekta pazīmes:

- 1) unikāls, vienreizējs;
- 2) ar noteiktu mērķi;
- 3) ierobežots laiks, finanses un resursi.

Nekustamā īpašuma *due diligence* procesa vadība ir īpaši svarīga, ja to saprot kā projektu ar uzdevumu un resursu plānošanu, organizēšanu

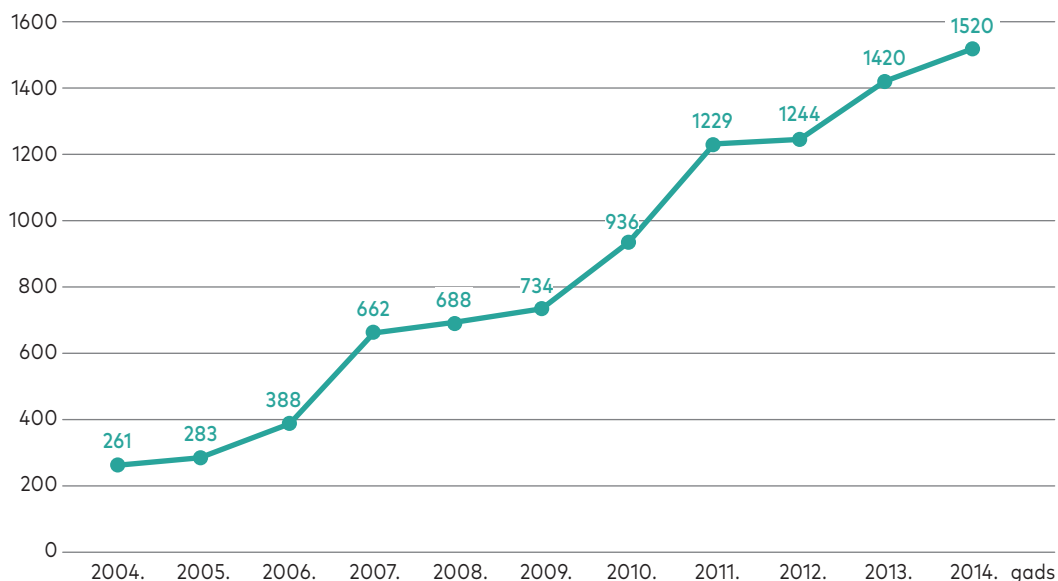


10.2. att. *Due diligence* process kā projekts [autoru izstrādāts].

un vadīšanu projekta mērķa sasniegšanai un projekta realizēšanas stratēģijas kontroli (Tambovceva, & Tambovcevs, 2012). Lai projekts tiktu realizēts tā, kā sākumā plānots, jāsaskaņo trīs galvenie ierobežojumi – laiks, izmaksas un kvalitāte vai darba apjoms (saturs) (sk. 10.2. att.); mainot vienu ierobežojumu, tas atstāj iespaidu uz pārējiem.

Due diligence process sastāv no vairākiem posmiem:

- 1) apjoma noteikšana – parametru un metožu noteikšana saskaņā ar klienta prasībām. Jānosaka, cik tas būs plašs. Plašas un detalizētas izpētes rezultātā potenciālais pircējs nereti kļūst labāk informēts par īpašumu nekā pārdevējs;
- 2) sagatavošanās posms – projekta struktūras un komunikācijas starp projektā iesaistītajām pusēm noteikšana, kā arī projekta dokumentācijas sagatavošana (Teufelsdorfer, & Fisher, 2013). Iespējama “virtuālā projekta biroja” izveidošana (Reis, 2014);
- 3) ekspertu izvēle, projekta grupas veidošana. Tā ir projekta vadītāja atbildība izvēlēties atbilstošus ekspertus, kā arī noteikt, vai atsevišķas projekta daļas var veikt pats projekta vadītājs;
- 4) katra eksperta pētījums un savstarpēja starpdisciplināra sadarbība;
- 5) “sarkanais karogs” – potenciālo darījumu izslēdzošo apstākļu noteikšana, kā arī to iespējamie risinājumi. “Sarkanā karoga”



10.3. att. ĀTI uzņēmumos, kas veic aktivitātes (operācijas) ar nekustamo īpašumu Latvijā, 2004.–2014. g., milj. euro [autoru izstrādāts, izmantojot Latvijas Bankas datus].

- piemērs: konstatējums, ka pircējs nevar būt darījuma puse, piemēram, ja darījuma priekšmets ir lauksaimniecības zeme un tiek noskaidrots, ka pircējam vispār nav tiesību veikt šādus darījumus;
- 6) ekspertu darba novērtējums;
 - 7) gala ziņojums.

10.4. *Due diligence* process Latvijā

Darījumos ar nekustamo īpašumu Latvijā termins *due diligence* tiek lietots reti, izņemot starptautiskos darījumus. Tomēr tas nenozīmē, ka *due diligence* process netiek veikts. Kā apliecina autoru veiktā Aptauja, 38 % nekustamā īpašuma mākleri termins ir pazīstams un viņi ir rakstījuši *due diligence* (arī *vendor due diligence*) vai tiem pielīdzināmus atzinumus. *Due diligence* process Latvijā nav normatīvi noteikts, un nepastāv obligāti noteikumi nekustamā īpašuma izpētē, kas veicama pirms nekustamā īpašuma atsavinājuma darījuma, izņemot notāra veiktu izpēti, ja atsavinājuma līgums tiek slēgts notariālā akta formā, un notāra veiktu tiesisko aspektu izpēti, kas nepieciešama, lai sagatavotu nostiprinājuma līgumu īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā. Izpēte veicama, ņemot vērā LR Civillikuma sestās apakšnodaļas "Atbildības pienākums" noteikto atsavinātāja atbildības apmēru un ieguvēja aizsardzības līdzekļus. LR Civillikuma 1612. pantā noteikts, ka atsavinātājs atbild ne vien par atsavinātās lietas vainām vai trūkumiem, ko viņš zinājis un nav uzrādījis, bet arī par viņam nezināmiem apslēptiem trūkumiem. Tātad tieši pārdevēja interesēs ir veikt detalizētu nekustamā īpašuma izpēti, lai sevi nodrošinātu pret atbildību par atsavinātā nekustamā īpašuma trūkumiem.

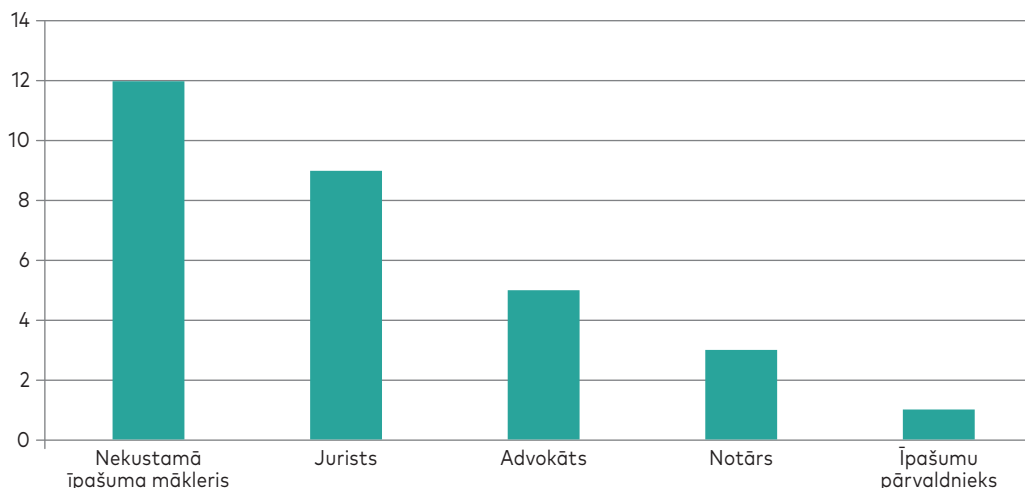
Starptautiskos darījumos ar nekustamo īpašumu iesaistīto personu profesionālo spēju palielināšanās, *portfolio* diversifikācija un ierobežojumu samazināšana ir vieni no galvenajiem starptautiskos darījumus veicinošiem faktoriem (Just, 2007). Iesaistīto personu profesionalitāte pasaulē kopumā ir globāla tendence, kas veicina starptautisko darījumu skaita pieaugumu, kā arī ārvalstu tiešās investīcijas (ĀTI), piemēram, arī Latvijā (sk. 10.3. att.) uzņēmumos, kas veic aktivitātes (operācijas) ar nekustamo īpašumu (*real estate activities*).

Veicot *due diligence* procesu, būtiskas ir personu, kuras to veic, profesionālās spējas. Tātad jāidentificē personas, kas šādu uzdevumu varētu veikt. Saskaņā ar Aptauju, kurā katrs dalībnieks varēja nosaukt vienu vai vairākas profesijas, kuru pārstāvji būtu kompetenti veikt *due diligence* procesu, nekustamā īpašuma mākleri tika atzīti par viskompetentākajiem. Aptaujas rezultāti redzami 10.4. attēlā.

10.5. Nekustamā īpašuma māklera profesionālās darbības reglamentācija

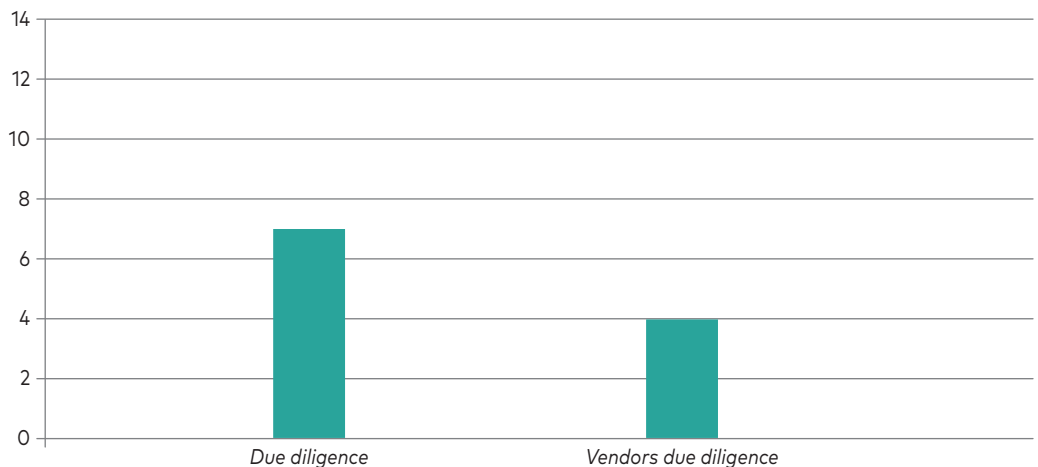
Veicot starptautiskos darījumus ar nekustamo īpašumu, kopējā procesā ir iesaistīti daudzu profesiju pārstāvji – nekustamā īpašuma māklери (aģenti), juristi, advokāti, notāri (kontinentālās Eiropas tiesību saimes valstīs), nodokļu konsultanti, ekonomisti, īpašumu pārvaldnieki, vērtētāji un citi. Bet kuras profesijas pārstāvis ir pietiekami kompetents, lai vadītu *due diligence* procesu? Tā kā nepastāv tāda profesija kā “sertificēts nekustamā īpašuma *due diligence* menedžeris” vai līdzīga, tad *due diligence* procesu var veikt jebkurš. Parasti vislielāko informācijas apjomu potenciālais pircējs iegūst no māklera, kurš var strādāt kā informācijas apkopotājs un būt arī potenciāls profesionāls *due diligence* procesa vadītājs.

Nekustamā īpašuma māklерis starptautiskās standartizēto profesiju klasifikācijas (*The International Standard Classification of Occupation (ISCO)*) izpratnē kārto nekustamā īpašuma pirkuma, pārdevuma, nomas vai īres darījumus, bet māklерu darbības apmērs katrā valstī var atšķirties. Māklera kompetencē var būt pircēja/pārdevēja atrašana, konsultatīvās darbības, tiesiskuma nodrošinājums, pat pirkuma līguma sagatavošana un ļoti plaša līdzdalība darījumos ar nekustamo īpašumu (piem., Skandināvijas valstīs (Schmid, & Hertel, 2005), kur 95 % no visiem nekustamā īpašuma atsavinājuma darījumiem ir iesaistīti māklери), kā arī *due diligence* procesa vadība.



10.4. att. Aptaujas rezultāti: kuru profesiju pārstāvji ir viskompetentākie, lai veiktu *due diligence* procesu Latvijā [autoru izstrādāts].

Nekustamā īpašuma māklera statuss var būt un var nebūt reglamentēts. Māklera profesionālā darbība ir sociāli nozīmīga, saistīta ar patērētāju tiesību aizsardzību, krāpšanas novēršanu, kā arī kreditoru tiesību aizsardzību. Māklera profesiju tās sociālā nozīmīguma dēļ daudzas valstis iekļāvušas reglamentēto profesiju skaitā, piemēram, ASV, Kanādā. Eiropas Savienībā Eiropas Parlamenta un Padomes 2006. gada 12. decembra Direktīvā 2006/123/EK par pakalpojumiem iekšējā tirgū noteikts, ka dalībvalstis ir tiesīgas realizēt savu nacionālo politiku, nosakot, kuras profesijas ir reglamentētas, bet kuras ne, tajā skaitā arī personu darbību, kuras sniedz nekustamā īpašuma pakalpojumus, piemēram, darbību nekustamā īpašuma aģentūrās. Lielākajā daļā Eiropas valstu (18 valstīs – Austrijā, Beļģijā, Dānijā, Francijā, Horvātijā, Islandē, Itālijā, Īrijā, Kiprā, Luksemburgā, Norvēģijā, Slovākijā, Slovēnijā, Somijā, Spānijā, Šveicē, Ungārijā un Zviedrijā) nekustamā īpašuma māklera profesija ES Direktīvas 2005/36/EK “Par profesionālo kvalifikāciju atzīšanu” izpratnē ir reglamentēta profesija, bet 14 valstīs (Apvienotajā Karalistē, Bulgārijā, Čehijā, Grieķijā, Igaunijā, Latvijā, Lietuvā, Lihtenšteinā, Maltā, Nīderlandē, Polijā, Portugālē, Rumānijā un Vācijā) tā nav reglamentēta. Nīderlandē māklera profesija bija reglamentēta līdz 2001. gadam, Polijā – no 1998. gada līdz 2013. gadam; pēc tam šīs abas valstis mainīja politiku, un māklera profesija tajās vairs nav reglamentēta, kā rezultātā Polijā 2014. gadā tirgus tika atvērts jauniem profesionāļiem, kam trūka izglītības šajā nozarē (Jasińska, 2014).



10.5. att. Aptaujas rezultāti: nekustamā īpašuma māklери, kuri veikuši *due diligence* vai *vendor due diligence* procesu [autoru izstrādāts].

Latvijā saskaņā ar LR likumu “Par reglamentētajām profesijām un profesionālās kvalifikācijas atzīšanu” nekustamā īpašuma māklere (aģenti) nav iekļauti reglamentēto profesiju sarakstā. Līdzdalība profesionālajās organizācijās “Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācija” (LANĪDA) un “Nekustamā īpašuma māklere asociācija” (NĪMA) ir brīvprātīga. Nekustamā īpašuma māklere profesionālais diapazons ir plašs un varētu iekļaut arī *due diligence* procesa vadību. Pamatojoties uz Eiropas standartu 15733:2010 “Services of real estate agents – Requirements for the provision of services of real estate agents”, pieņemtie māklere (aģenta) profesionālās darbības standarti LVS EN 15733:2010 “Nekustamā īpašuma aģentu pakalpojumi. Prasības nekustamā īpašuma aģentu pakalpojumu nodrošināšanai”, kas stājās spēkā Latvijā 2010. gada 13. maijā, ir rekomendējoši. Kā jau iepriekš pētījumā norādīts, Aptauija liecina, ka māklere ir veikuši *due diligence* izpēti, savukārt pašnovērtējums liecina, ka māklere sevi uzskata par pietiekami kompetentiem veikt *due diligence* procesu. Šobrīd nekustamā īpašuma māklere profesija nav reglamentēto profesiju skaitā, tādēļ galvenais kritērijs, lai nekustamā īpašuma māklere izvēlētos par *due diligence* procesa realizētāju, ir personiskās īpašības – profesionālisms, uzticamība un pieredze.

Secinājumi

Pētījuma gaitā tika atklāta *due diligence* termina etimoloģija un mūsdienu nozīme, *due diligence* procesa sastāvs; identificēti profesiju pārstāvji, kas varētu būt iesaistīti *due diligence* procesā; noteikts, ka *due diligence* process uzskatāms par projektu, kam nepieciešama kompetenta vadība. Nekustamā īpašuma māklere pašnovērtējums un darbība saskaņā ar standartiem LVS EN 15733:2010 “Nekustamā īpašuma aģentu pakalpojumi. Prasības nekustamā īpašuma aģentu pakalpojumu nodrošināšanai” liecina, ka nekustamā īpašuma māklere varētu būt pietiekami kompetenti, lai veiktu *due diligence* procesa vadību.

Ņemot vērā pētījuma rezultātus, tiek ierosināti šādi ieteikumi:

- termins *due diligence* darījumos ar nekustamo īpašumu galvenokārt būtu jālieto ar nozīmi “pienācīga vai rūpīga izpēte”; *due diligence* procesu ieteicams veikt pirms darījuma ar nekustamo īpašumu, un tam būtu jā sastāv no atsevišķiem posmiem, kā tas noteikts šajā pētījumā (sk. 10.2. att.);
- *due diligence* process būtu jāorganizē kā starpdisciplinārs projekts;
- lai paaugstinātu nekustamā īpašuma māklere statusu un atbildību, tā jānosaka kā reglamentētā profesija;

- profesionāli veikts *due diligence* process ir galvenais faktors, lai potenciālajam nekustamā īpašuma pircējam būtu pamats pieņemt lēmumu, vai veikt darījumu ar nekustamo īpašumu vai ne;
- Aptauja šī pētījuma ietvaros tika balstīta uz vienas profesijas pārstāvju pašnovērtējuma aptaujas datiem, tādēļ nākotnē būtu ieteicams pētījumu turpināt un noskaidrot arī citu darījumus ar nekustamo īpašumu iesaistīto profesiju pārstāvju viedokli par *due diligence* procesu.

Rakstā iekļautās daļas pirmēji angļu valodā publicētas žurnāla *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management* rakstā *Real Estate Due Diligence Process in International Real Estate Transactions in Latvia* (doi: 10.1515/bjreecm-2015-0010).

Izmantotās literatūras un avotu saraksts

- Ārvalstu tiešās investīcijas Latvijā. Latvijas Banka. <http://statdb.bank.lv/lb/Data.aspx?id=131>
- Connolly, A., & Morton. (2015). Environmental Due Diligence Beyond ASTM – no All Risks are Contamination. American BAR Association. <http://apps.americanbar.org/dch/thedl.cfm%3Ffilename%3D/NR350400/newsletterpubs/EnvironmentalDD.pdf-151k>
- Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings. <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=celex:32002L0091>
- Directive 2005/36/EC of the European Parliament and of the Council of 7 September 2005 on the recognition of professional qualifications. <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=celex:32005L0036>
- European standard LVS EN 15733:2010 Services of real estate agents – Requirements for the provision of services of real estate agents. <https://www.lvs.lv/products/index>
- Guidelines for Due Diligence on Real Estate in the U.K. Commercial Real Estate Finance Council Europe. (2013). http://www.crefc.org/uploadedFiles/CMSA_Site_Home/Global/CMSA-Europe/Committees
- Hellerforth, M. (2008). Immobilieninvestitionen und – finanzierung kompakt. München: Oldenburg Wissenschaftsverlag GmbH, 130. <http://dx.doi.org/10.1524/9783486847383>
- Howson, P. (2003). Due Diligence. The Critical Stage in Mergers and Aquisitions. Burlington: Gower Publishing Company, 1–13.
- Jasińska, E. (2014). Real estate Due Diligence on the example of the Polish market. Conference Paper, June 2014, 14th SGEM GeoConference on Informatics. *Geoinformatics and Remote Sensing*, 2. <http://dx.doi.org/10.5593/sgem2014/b22/s9.053>
- Just, T. (2007). Die Immobilie als Anlageform im internationalen Vergleich. In:

- Internationales Immobilien Management*. Handbuch für Praxis Aus- und Weiterbildung. Mayrzedt H., Geiger N., Klett E., Beyerle T. (Hrsg.). München: Verlag Franz Vahlen, 55–70.
- Kälin, Ch. H., & Taylor, A. (2013). Purchase and sale of real estate. In: *International Real Estate Handbook*. Acquisition, Ownership, Sale, Tax, Estate Planning. 4th edition. Zurich: Ideos Publication Ltd., 21–56.
- Lars, R. (2011). Due Diligence-prüfung im Rahmen von Unternehmensakquisitionen. In: *Due Diligence als Instrument des Akquisitionscontrollings*. Hamburg: Diplomata Verlag, 21–25.
- Latvijas Republikas likumdošana. Latvijas Republikas civillikums. <http://likumi.lv/doc.php?id=225418>
- Latvijas Republikas likumdošana. Par reglamentētajām profesijām un profesionālās kvalifikācijas atzīšanu. <http://likumi.lv/doc.php?id=26021>
- Legislation of the US. (1933). Securities Act of 1933. As Amended through P.H. 112-106, Approved April 5, 2012. U.S. Securities and Exchange Commission. <https://www.sec.gov/about/laws/sa33.pdf>
- Litvins, G. (2015). Nekustamā īpašuma atsavināšanas darījuma formas riski. *Jurista Vārds*, 10.03.2015., 10 (862), 8–9.
- Malloy, R. P. (2005). Real Estate Transactions: Policy Considerations for Law, Technology and Globalization. *Law & Policy*, 27(1), 81–99. <http://dx.doi.org/10.1111/j.1467-9930.2004.00192.x>
- Matter, L. (2010). Property Due Diligence in Today's Real Estate Market. *Retail Law Strategist*. Mar. 2010, 10(1), 1–5. Database: Business Source Complete: <http://eds.b.ebscohost.com/resursi.rtu.lv/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=11&sid=802b866b-920a-47a3-b618-1d166301c260%40sessionmgr120&hid=111>
- Murray, P. L. (2007). Real Estate Conveyancing in 5 European Union Member States: A Comparative Study. Visiting Professor of Law from Practice, Harvard Law School, Cambridge, MA, USA. http://www.dnotv.de/_files/Aktuelles/murrayreportfinal310807en.pdf
- Mutual evaluation of regulated professions. Overview of the regulatory framework in the real estate sector. Report based on information transmitted by Member States and on the meeting of 6 June 2014. http://ec.europa.eu/internal_market/qualifications/docs/mutual-evaluation/150119-real-estate-report-final_en.pdf
- Olson, H. G., & Bergamini, T. (2004). Advance Due-Diligence Activities Benefit Contaminated Real Estate Transactions. *Real Estate Issues*, Winter 2003/2004, 28(4), 12–17. <http://eds.a.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=21&sid=796afc67-a8d2-4895-a2cc-24e5babca1b1%40sessionmgr4001&hid=4202>
- Preuß, N., & Schöne, L. B. (2010). Due Diligence. In: *Real Estate and Facility Management*. Aus Sicht der Consultingpraxis.- Berlin, Heidelberg: Springer-Verlag, 253. <http://dx.doi.org/10.1007/978-3-540-88999-1>
- Reis, J. (2005). Due-Diligence-Real-Estate. Ein strukturierter Analyseprozess zur ganzheitlichen Beurteilung von Immobilien. Masterthesis. Norderstedt: GRIN Verlag GmbH, 6.
- Reis, J. (2014). Zur Konzeption Und Organisation Einer Due-Diligence-Real-Estate. Akademische Arbeit. Norderstedt: GRIN Verlag GmbH, 1–35.

- Schmid, Ch. U., & Hertel, Ch. (2005). Real Property Law and Procedure in the European Union. General Report. Final Version. European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealProperty-Project/GeneralReport.pdf>
- Seabrooke, W., & How, H. (2004). International Real Estate. An Institutional Perspective. In: *International Real Estate. An institutional approach*. Edited by Seabrooke W., Kent P., Hwee Hong How H. Oxford: Blackwell Publishing Ltd., 6–34. <http://dx.doi.org/10.1002/9780470757543>
- Sjorstrom, W. K. Jr. (2006). The Due Diligence Defense Under Section 11 of the Securities Act of 1933. *Brandeis Law Journal*, 44, 549. http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=864584##
- Tambovceva, T., & Tambovcevs, A. (2012). MS PROJECT 2007 būvniecības un citu projektu vadībā. Rīga: Rīga: RTU Izdevniecība, 108.
- Teufelsdorfer, H., & Fisher, P. (2013). Due-Diligence-Prozess. Handbuch Immobilientransaktionen. Herausgegeben von Herwig Teufelsdorfer. Wien: Linde Verlag, 83–119.
- Wunschel, J. (2009). Due Diligence. In: *Rechtshandbuch für die Immobilienpraxis. Erwerb, Entwicklung, Bestandshaltung, Vermarktung*. Balensiefen G., Bönker C., Geiger N., Schaller W. München: Verlag Franz Vahlen, 329–376.



MĀJOKĻU TIRGUS
PROBLĒMAS
UN NEKUSTAMĀ
ĪPAŠUMA DARBĪBAS
JOMAS SPECIĀLISTU
PROFESIONĀLĀ
KOMPETENCE

ENERGOEFEKTIVITĀTES NOZĪME ILGTSPĒJĪGĀ ATTĪSTĪBĀ: LATVIJAS PIEREDZE

11

IVETA PUĶĪTE

<https://doi.org/10.7250/9789934222313.11>

Ievads

Stājoties spēkā Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvai 2012/27, tika ieviestas izmaiņas Direktīvās 2009/125/EK un 2010/30/ES un atceltas iepriekšējās Direktīvas 2004/8/EK un 2006/32/EK. Energoefektivitātes uzlabošana kā instruments ilgtspējīgai ekonomikas attīstībai valsts līmenī tika noteikta kā prioritāte visās Eiropas Savienības (ES) valstīs. Direktīva 2012/27/ES mudina valsts institūcijas izstrādāt energoefektivitātes veicināšanas pasākumu sistēmu.

Energoefektivitātes paaugstināšana ir būtisks priekšnosacījums tautsaimniecības ilgtspējīgai attīstībai. Galvenais mērķis enerģētikas jomā laika posmā līdz 2020. gadam ir Latvijas enerģētiskās neatkarības stiprināšana, energoapgādes drošības paaugstināšana, enerģētikas ilgtspējas veicināšana, konkurētspējīgas enerģijas cenas nodrošināšana patērētājiem un enerģētikas ilgtspējas veicināšana.

Ēku energoefektivitātes uzlabošanai un tajās patērētās enerģijas samazināšanai ir liela loma Eiropas stratēģijās “Eiropa 2020” un “Eiropas enerģētikas stratēģija 2020” definēto savstarpēji saistīto ilgtspējīgas attīstības mērķu sasniegšanai. Eiropas Savienība ir noteikusi dalībvalstu kvantitatīvos mērķus 2020. gadam, lai par 20 % samazinātu siltumnīcefekta gāzu izmešus, par 20 % palielinātu energoefektivitāti un nodrošinātu 20 % atjaunojamo energoresursu kopējā enerģijas bruto gala patēriņā (Eiropas Komisija, 2010).

Hierarhiski augstākajā ilgtermiņa attīstības plānošanas dokumentā “Latvijas Ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030. gadam” (turpmāk tekstā “Latvija 2030”) kā galvenais mērķis enerģētikas sektorā ir

noteikta valsts enerģētiskās neatkarības nodrošināšana, palielinot energoresursu pašnodrošinājumu un integrējoties ES enerģijas tīklos.

Pasaulē kopumā ēku būvniecības sektorā patērētā enerģija veido 30–40 % no sabiedriskajā jomā patērētās enerģijas. Biroju un mācību iestāžu ēkās izmantotā enerģija, jo īpaši attīstītajās valstīs, veido ievērojamu daļu patērētās enerģijas, jo šajās ēkās ir liels iemītnieku blīvums, tām ir ilgs ekspluatācijas laiks un augstas spilgtuma un komforta prasības (Zishang, 2014).

Enerģijas izmantošana ir saistīta ar izmaksām. Arvien vairāk un vairāk pasaules iedzīvotāju, tostarp arī Latvijas, uzmanība tiek pievērsta tādām aspektam kā enerģijas atkarība no klimata pārmaiņām. Šo faktoru ietekmes mazināšana ir daudzveidīga, tā kļūst arvien steidzamāka un svarīgāka, tādēļ valstu valdībām, zinātniekiem un uzņēmējiem ir jārisina šīs problēmas. Ikviens iedzīvotājs pasaulē tieši vai netieši ir saistīts ar šīs problēmas samazināšanu.

Visām valstīm ir valsts programmas enerģētikas jomā. Aizvien vairāk programmu tiek vērstas uz esošo ēku fondu, piemēram, Slovēnijā Videi draudzīgo investīciju programma (*Green Investment Program*) dzīvojamo ēku īpašniekiem, Nīderlandes programma “More with Less” esošajām ēkām kopumā, Apvienotās Karalistes zemo oglekļa izmešu pārejas plāns, tostarp programma “Siltāki mājokļi un videi draudzīgāki mājokļi” (*Warm Homes and Greener Homes*), kā arī Vācijas ēku CO₂ patēriņa regulēšanas programma. Dažās valstīs ēku energoefektivitātes uzdevumu apvieno ar citiem mērķiem, piemēram, Zviedrijā, kur iedzīvotāju mājokļu veidošana par videi draudzīgākiem tiek apvienota ar jaunu tirgu un darbavietu radīšanu. Zviedrijā jaunā nodokļu samazināšanas politika esošo mājokļu uzlabošanai tiek izstrādāta arī tādēļ, lai cīnītos pret nelegālo nodarbinātību. Kanādā enerģētikas jomā efektīva sabiedrisko celtnu modernizēšana tiek apvienota ar videi draudzīgu darbavietu radīšanu (Nieboer, Gruis, Hal, & Tsenkova, 2011).

Pēdējo 15 gadu laikā lielākā daļa Centrāleiropas un Austrumeiropas valstu (CEAE), tostarp Baltijas valstis, ir panākušas ievērojamu progresu valsts ekonomikas pārstrukturizācijā, kā arī dažos sektoros, piemēram, telekomunikāciju jomā, kas strauji samazina plaisu starp tā dēvēto “vecu” un “jauno” Eiropu. Citas nozares ir grūtāk pārstrukturēt. Viens no visproblemātiskākajiem ir mājokļu sektors. Klimatiskie apstākļi nosaka, ka CEAE valstu iedzīvotāji lielāko daļu laika pavada telpās, kā rezultātā ēkām tiek patērēts liels enerģijas daudzums. Mājokļi ir viena no lielākajām CEAE valstu ekonomikas vērtībām, kas uzkrāta vairāku gadsimtu laikā. Šī īpašuma efektīva izmantošana un optimizācija ir svarīgs uzdevums gan atsevišķu ēku īpašniekiem, gan visai sabiedrībai kopumā (Martinaitis, Kazakevičius, & Vitkauskas, 2007).

Ekonomikas ministrija ir izstrādājusi attīstības plānošanas dokumentu "Energijas ilgtermiņa stratēģija 2030 – konkurētspējīga enerģētika sabiedrībai" (turpmāk tekstā "Stratēģija 2030"). "Stratēģijas 2030" galvenais mērķis būs sasniegts, ja enerģētikas sektora ietekme uz Latvijas ekonomiku kopumā būs pozitīva. "Stratēģija 2030" nosaka darbības virzienus ilgtermiņā energoapgādes drošībā, konkurētspējā, energoefektivitātē un arī atjaunojamās enerģijas izmantošanā. Energoefektivitātes paaugstināšanu turpmāk paredzēts noteikt par nacionālo prioritāti, kas ilgtermiņā veicinās pāreju uz energoefektīvāku ekonomiku (Ekonomikas ministrija, 2013).

Pētījuma uzdevums ir analizēt iespējamo uzlabojumu iespējas mājokļu energoefektivitātes jomā Latvijā, lai noteiktu energotaupības ekonomisko potenciālu dzīvokļu ēkām. Pētījuma laika periods ir no 2009. gada līdz 2016. gadam. Pētījuma objekts: Latvijas dzīvokļu dzīvojamās mājas. Raksts ietver statistikas, analītiskās metodes, datu un informācijas analīzi.

Pētījuma hipotēze: Eiropas Savienības atbalsts energoefektivitātes pasākumu īstenošanai dotu iespēju dzīvokļu īpašniekiem samazināt siltumenerģijas patēriņu ēkās, tādējādi nodrošinot gan finansiālo rentabilitāti, samazinoties izmaksām par apkuri, gan uzlabojot vidi, samazinoties siltumnīcefekta gāzu izmešiem.

11.1. Teorētiskais aspekts

Konkrētu mājokļu standarts ilgtermiņā ir saistīts ar konkrētām personīgajām prioritātēm un materiālajām iespējām. Šīs prioritātes rada pieprasījumu un piedāvājumu, tādējādi attīstot aizdevumu pieejamību, būvniecības uzplaukumu, ekonomikas krīzi, un katrs no šiem pasākumiem atstāj iespaidu uz dzīvojamās telpas kvalitāti.

Ilgspējības kritērijs ir veidots, pamatojoties uz ilgtspējīgas attīstības koncepciju attiecībā uz energoefektivitātes pasākumu novērtēšanu ēku renovācijas darbiem. Vispārējās ilgtspējības process sastāv no pieciem kritērijiem: energoefektivitāte, ietekme uz vidi, ekonomiskā racionalitāte, komforts un aprites cikla ilgums (Mikučioniene, Rogoža, & Martinatis, 2014).

Sakarā ar Latvijas klimatiskajiem apstākļiem ir grūti iztikt bez ēku apkures; elektroenerģija ir pastāvīgi nepieciešama – apgaismošanas nozarei, veselības aprūpei, transportam, atpūtas piedāvājumu nodrošināšanai u. c. Izmantotā tehnoloģija un apstrāde nosaka enerģijas cenu, kā arī – cik daudz vai maz tā tiek patērēta.

Par mājokļa dzīves ciklu speciālisti uzskata laiku no brīža, kad māja ir uzbūvēta, līdz brīdim, kad tā ir nojaukta. Dzīves cikla rādītāji (*life cycle*

performance) ir gan ekonomiski, gan ekoloģiski. Ņemot vērā ekonomiskos aspektus, būtiska nozīme ir tam, kādas izmaksas nepieciešamas ēkas uzbūvēšanai, apsaimniekošanai un atjaunošanai visā tās lietošanas laikā. Savukārt no ekoloģijas viedokļa būtiska ir ēkas un tās uzturēšanas ietekme uz vidi (Latvijas vides aizsardzības fonds, 2008).

2016. gada 2. jūnijā Parīzē tika parakstīts līgums par Latvijas pievienošanu Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijai (*OECD*). Latvijai kā *OECD* dalībvalstij būs aktīvi jāiesaistās organizācijas darbā, kā arī jāturpina īstenot *OECD* rekomendāciju izpilde, lai sekmētu Latvijas ilgtspējīgu tautsaimniecisko attīstību globalizācijas apstākļos. Enerģētikas sektora intereses Latvija aizstāv, iesaistoties Vides komitejas aktivitātēs. Latvija ir pievienojusies arī *OECD* Zaļās izaugsmes deklarācijai (angļu val. *OECD Declaration on Green Growth*).

Ēku (gan dzīvojamo māju, gan sabiedrisko ēku) enerģijas patēriņš veido līdz 40 % no valsts enerģijas apjoma. Tāpēc dzīvojamo māju renovācija un energoefektivitātes uzlabošana ir viens no Latvijas mērķiem saistībā ar daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām un enerģētikas politiku. Lielākā daļa enerģijas tiek patērēta apkures, gaisa kondicionēšanas, ventilācijas, karstā ūdens un elektrības padeves jomā. Kas attiecas uz videi draudzīgu ēku plānojumu, galvenā uzmanība tiek pievērsta energoefektivitātes palielināšanai. Pētījumi liecina, ka energoefektivitātes uzlabošana varētu samazināt ēku oglekļa izmešu apjomu un ar tiem saistītās enerģijas izmaksas pat par aptuveni 42 % (Latvijas Republikas Ministru kabinets, 2008).

Eiropas Komisijas apstiprinātie "Ieteikumi videi draudzīgas būvniecības veicināšanai" paredz, ka ierosinātā pieeja balstīsies uz sistēmas konstrukciju, nevis tikai uz sastāvdaļu kopumu. Tās pamatā ir energoefektivitāte un būvniecības materiāli.

Energoefektivitāte ietver tādas rādītājus kā enerģijas patēriņš (tostarp apkures, gaisa kondicionēšanas un karstā ūdens piegāde), energoefektīva un videi draudzīga ēka (pasīvā ēka) un siltumenerģijas taupīšanas ēka, atjaunojamie enerģijas avoti un energoefektivitātes uzraudzība. Būvdarbu sistēmiskās sastāvdaļas ir konkrētu būvniecības materiālu iekļaušana, ilgtspējīgu būvniecības materiālu pieprasīšana, aprites cikla novērtēšana (ilgs aprites cikls un materiālu efektivitāte), izolācijas materiāli, kā arī specifiski būvniecības materiāli, gatavoti no koka, dzelzs, betona, mūra utt. (Latvijas Republikas Ministru kabinets, 2008).

Priekšstati par konkrētu mājokļa standartu veidojas ilgtermiņā, mijiedarbojoties gan iedzīvotāju prioritātēm, gan materiālajām iespējām. Šis attiecības pamatā arī veido mājokļu pieprasījuma un piedāvājuma dažādību. Tādējādi katrs no šiem notikumiem – privatizācija,

denacionalizācija, kredītu pieejamība, būvniecības bums, ekonomiskā krīze – atstāj savu nospiedumu valsts dzīvojamo platību kvalitātē.

Latvijas Nacionālais attīstības plāns 2014.–2020. gadam (turpmāk tekstā “Latvijas NAP”), kas ir cieši saistīts ar “Stratēģiju 2030” un Nacionālo reformu programmu stratēģijas “ES2020” īstenošanai, ietver rīcības virzienu “Energoeфективitāte un enerģijas ražošana”, kā arī mērķu sasniegšanas rādītāju attiecībā uz tautsaimniecības energoeфективitāti – samazināt enerģijas patēriņu iekšzemes kopprodukta radīšanai no 0,37 toe/1000 eiro (2010. gadā) līdz 0,28 toe/1000 eiro (2020. gadā) (Latvijas Republikas Saeima, 2012).

Atbilstoši būvju uzskaites datiem 2017. gada 1. janvārī Kadastra informācijas sistēmā bija reģistrētas 1 399 046 būves, no kurām 1369 024 jeb 98 % bija ēkas, bet 30 022 jeb 2 % – inženierbūves. Dzīvojamo māju sadalījumā pēc to galvenā lietošanas veida Latvijas Republikā vislielāko īpatsvaru ieņem viena dzīvokļa mājas – 307 805 jeb 85,07 % no kopējā Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto dzīvojamo māju skaita. Tām seko triju un vairāku dzīvokļu jeb daudzdzīvokļu mājas – 39 504 jeb 10,92 %. Salīdzinoši daudz mazāk Kadastra informācijas sistēmā reģistrētas un tātad arī Latvijā sastopamas divu dzīvokļu mājas – tikai 13 860 jeb 3,83 % no dzīvojamo māju kopējā skaita –, bet dažādu sociālo grupu kopdzīvojamo māju īpatsvars ir tikai 663 jeb 0,18 % (Valsts zemes dienests, 2017).

Izvērtējot visu līdz 2017. gada 1. janvārim Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto 1 399 046 būvju piederību pēc īpašnieka statusa, secināms, ka visvairāk būvju pieder fiziskām personām – 78 %, ievērojami mazāk to ir juridiskām personām – 9 %, pašvaldībām – 3 %, un valstij – 1 %. Diemžēl 7 % būvju piederība nav noskaidrota (Valsts zemes dienests, 2017).

Latvijā centralizētās siltumenerģijas un elektroenerģijas ražošanā pārsvarā tiek izmantota dabasgāze. Saražotās centralizētās siltumenerģijas īpatsvars, par kurināmo izmantojot dabasgāzi, veido 60,3 %, izmantojot cieta biomasu – 35,5 %, biogāzi – 3,3 %, pārējos kurināmā veidus – 0,9 %. Centralizētās siltumapgādes lietotāju struktūra pēdējo gadu laikā nav mainījies, un centrālā apkure tajā aizņem 65–70 %, karstā ūdens apgāde – 30–35 %. Savukārt centralizētās siltumenerģijas galapatēriņa sadalījums pa reģioniem ir šāds: Rīgas reģions – 54,9 %, Pierīgas reģions – 11,7 %, Vidzeme – 6,5 %, Kurzeme – 9,8 %, Zemgale – 7,6 %, un Latgale – 9,5 % (Latvijas Republikas Ministru kabinets, 2016).

Saskaņā ar Centrālās statistikas pārvaldes informāciju siltumenerģijas (apkures un karstā ūdens) vidējā patēriņa vērtība ir 250 kWh/m²; vidējais patēriņš dzīvojamās platības apkurei ir 197 kWh/m² (Centrālā statistikas pārvalde, 2016).

Līdz 2009. gadam valsts energoefektivitātes pasākumi tika veikti tikai retos gadījumos, kad īpašnieki sadarbībā ar saviem mājokļu pārvaldītājiem organizēja mājokļa atjaunošanas darbus, ņemot kredītu aizdevumus bez jebkāda veida atbalsta.

Pilotprojektu individuālais atbalsts tika iesniegts novērtēšanai ēku energoefektivitātes līmenī, un to organizēja valsts aģentūra sadarbībā ar privātām iestādēm (bankām, siltināšanas materiālu ražotājiem). Valsts un vietējo varas iestāžu izlases veida iniciatīvas kopumā tika īstenotas kā starpvalstu līgumi vai divpusēji līgumi ar ārvalstu partneriem par ietvaros iekļauto programmu īstenošanu. Piemēram, pilotprojektā, ko realizēja saskaņā ar 1999. gadā noslēgto sadarbības līgumu starp Latvijas Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministriju un Berlīnes pilsētas Attīstības administrācijas Senātu, bija iekļauta ēku pilnīga atjaunošana, un to finansēja iepriekš minētā iestāde 100 % apmērā.

Lai gan statistikas dati liecina par tendenci samazināt enerģijas patēriņu, tomēr tas acīmredzot nav pietiekami, salīdzinot ar Latvijas politikas plānošanas dokumentā minētajiem mērķiem. Tāpēc, lai veicinātu mājokļu fonda energoefektivitātes uzlabošanu, vajadzīgi papildu stimuli.

Energoefektivitātes paaugstināšana ir enerģijas galapatēriņa samazināšana tehnoloģisku, tiešo patērētāju rīcības vai saimniecisku izmaiņu rezultātā. Energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumi ir noteiktām tiešo patērētāju grupām piemērojamas darbības, kuru rezultātā tiek panākts pārbaudāms un izmērāms vai aprēķināms energoefektivitātes paaugstinājums. Savukārt enerģijas ietaupījums ir ietaupītās enerģijas apjoms, ko nosaka, izmērot vai novērtējot patēriņu pirms un pēc viena vai vairāku energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanas.

Energoefektivitāti var uzskatīt par lielāko energoresursu, un tās ieviešana ir metode, kura veiksmīgi jāizmanto, lai paaugstinātu energoapgādes drošību, mazinot atkarību no importētajiem energoresursiem, un lai samazinātu siltumnīcefekta gāzu emisijas (Ekonomikas ministrija, 2016).

Lai samazinātu enerģijas patēriņu un oglekļa izmešu apjomu no ēkām, esošās ēkas ir jārenovē. Tādēļ, lai salīdzinātu šķēršļus un risinājumus ilgtspējīgai ēku atjaunošanai, nepieciešams veikt pētījumus (Plumb-lee, Jeffery, & Leidy, 2013).

11.2. Energoefektivitātes pasākumu iespējamība ar Eiropas Savienības struktūrfondu starpniecību

Latvijā tiesiskais regulējums attiecībā uz ēku energoefektivitāti noteikts likumā "Ēku energoefektivitātes likums". Likuma mērķis ir veicināt energoresursu racionālu izmantošanu, uzlabojot ēku

energoefektivitāti, kā arī informējot sabiedrību par ēku enerģijas patēriņu (Latvijas Republikas Saeima, 2013). Lai nodrošinātu likumā izvirzītā mērķa sasniegšanu, ir paredzētas minimālās ēku energoefektivitātes prasības un noteikti gadījumi, kad veicama ēku energosertificēšana, prasības apkures un gaisa kondicionēšanas sistēmu pārbaudei, kā arī paredzētas potenciālo īrnieku vai ēkas pircēju tiesības iepazīties ar ēkas energosertifikātu.

2007.–2013. gada Eiropas Savienības fondu plānošanas periodā Latvija mērķtiecīgi uzsāka īstenot atbalsta pasākumus daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanai Eiropas Reģionālās attīstības fonda (ERAF) aktivitātes “Dzīvojamo māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumi” ietvaros. Par aktivitātes īstenošanu atbildīgā ir Ekonomikas ministrija (EM). ERAF līdzfinansējums šīs aktivitātes ietvaros ir 50 % no kopējām projekta energoefektivitātes izmaksām.

Diemžēl 2012. gadā iesniegto projektu skaits nedaudz samazinājās, un šī tendence turpinājās līdz 2013. gadam. Šīs tendences cēloni radīja izmaiņas projektu pieteikumu noteikumos. Jaunās izmaiņas projektu iesniegšanas nosacījumos tika īstenotas, lai pieprasītu lielāku atbildību ne tikai no būvniecības uzņēmuma, kas veic būvdarbus, bet arī no projektētāja puses. Šie noteikumi ir obligāti, lai nodrošinātu civilo atbildību par katru konkrēto projektu. Tas savukārt nozīmēja projekta izmaksu pieaugumu. Turklāt bankas bija kļuvušas piesardzīgākas. Kredītiestādes nespēja objektīvi novērtēt kredītrisku, jo tās vai nu atteicās piešķirt aizdevumus dzīvokļu ēku energoefektivitātes paaugstināšanas projektiem, vai arī sāka piedāvāt augstākas procentu likmes. Galvenā kredītriska grupa ir sociālekonomiskais risks (iedzīvotāju maksātspēja aizdevuma līguma termiņa laikā), ko ne kredītiestāde, ne valsts sektors nevar pilnībā prognozēt un ietekmēt.

Viens no iemesliem, kas samazina daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes projektu aizdevumu aktivitāti un palielina aizdevumu procentu likmes, ir dzīvokļu namu īpašnieku un māju pārvaldītāja pieredzes trūkums ēku atjaunošanā, energoefektivitātē un efektīvā pārvaldībā. Tādējādi īpašnieki projektiem saņēma proporcionāli mazāku līdzfinansējumu (1–5 %) salīdzinājumā ar sākotnēji plānoto, un māju pārvaldniekiem kļuva grūtāk izstrādāt jaunus atjaunošanas projektus un motivēt īpašniekus ēku atjaunošanas projektu iesniegšanai. Ņemot vērā negatīvo pieredzi saistībā ar saziņas līdzekļiem, īpašnieki kļuva piesardzīgāki un bija grūti tos motivēt piesaistīt šāda veida līdzekļus mājokļu stāvokļa uzlabošanai.

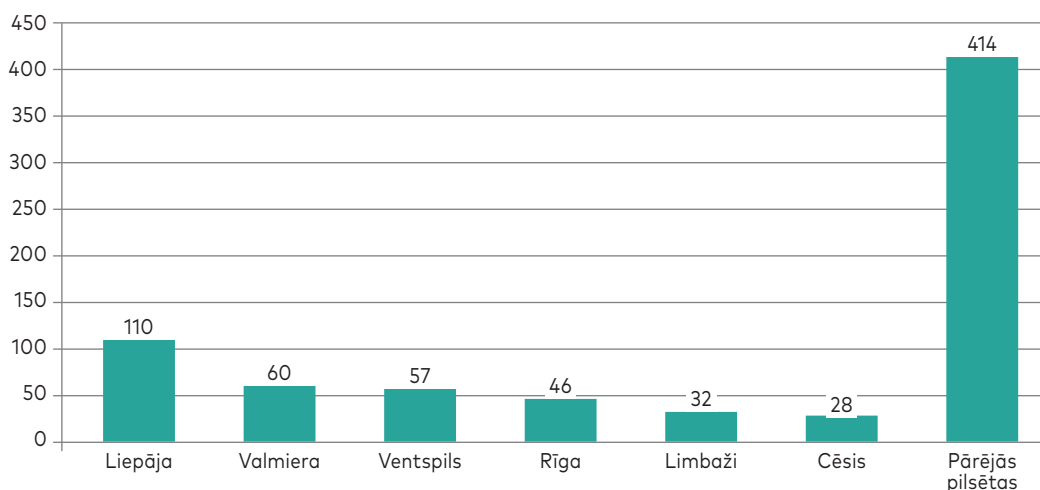
No aktivitātes uzsākšanas 2009. gadā līdz 2013. gada 31. jūlijam tika iesniegti 1440 projektu pieteikumi. Lai gan sākotnēji aktivitātē iesniegto projektu skaits bija neliels – 117 projekti 2009. gadā –, tomēr četrus gadus vēlāk – 2013. gadā – iesniegto projektu skaits jau sasniedza 662

projektu pieteikumus. Saskaņā ar Ekonomikas ministrijas sniegto informāciju, līdz 2016. gada 31. decembrim bija pabeigta 740 projektu īstenošana par ERAF finansējumu (Ekonomikas ministrija, 2017).

Kā redzams 11.1. tabulā, lielāka aktivitāte bija novērojama Kurzēmē, kur kopumā tika īstenoti 232 projekti, savukārt viszemākā aktivitāte bija Latgalē, kur īstenoja tikai 30 projektus. Jānorāda, ka arī pašā galvaspilsētā aktivitāte ir bijusi ļoti zema, jo tikai 42 dzīvojamo māju kopīpašnieki ir atjaunojuši savus īpašumus.

11.1. tabula
Pabeigto projektu skaits pa reģioniem pa gadiem [Ekonomikas ministrija, 2017]

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Kopā
Kurzeme	4	13	24	44	54	62	32	232
Vidzeme	2	8	24	42	50	31	10	168
Rīgas reģions	4	11	22	37	38	38	12	162
Zemgale	1	3	7	29	24	26	11	102
Rīga	3	5	5	11	7	10	3	46
Latgale	0	2	5	8	8	5	1	30
Kopā	14	42	87	171	181	172	44	740



11.1. att. Atjaunoto ēku skaits pēc pilsētu sadalījuma [Ekonomikas ministrija, 2017].

Visaugstākā aktivitāte bija Liepājas pilsētā (sk. 11.1. att.), kur kopumā tika atjaunotas 110 dzīvojamās ēkas, kas uz kopējā atjaunoto ēku skaita veido 15 %. Tālāk seko Valmiera un Ventspils – pilsētas ar salīdzinoši augstu atjaunoto ēku skaitu.

Atjaunošanas laikā tika veikti šādi galvenie būvdarbi: fasādes siltināšana, cokola siltināšana, logu un durvju bloku iebūve, jumta seguma nomaiņa, balkonu remonts, pagraba pārseguma siltināšana, dažādi darbi (pagraba šahtas, ieejas lieveņu remonts), bēniņu pārseguma siltināšana, kāpņu telpu apdare, siltumapgādes sistēmas renovācija, zibensaizsardzība, būvuzraudzība, autoruzraudzība, iekšējā ūdensvada izbūve, pagraba ūdensvada cauruļvadu siltināšana.

Neskatoties uz iepriekšējos gados veiktajiem daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumiem, šobrīd tikai apmēram 6 % Latvijas daudzdzīvokļu ēku atbilst Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajām ēku siltumtehnikas prasībām.

Kopš 2016. gada ir atsākusies atbalsta piešķiršana daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanai daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašniekiem. Līdzfinansējumu 30–50% apmērā var saņemt daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas energoefektivitātes paaugstināšanai un viedas energovadības un atjaunojamo energoresursu izmantošanai, kuru ietvaros veic būvniecību, iekārtu iegādi, būvuzraudzību, autoruzraudzību un šo pasākumu vadību.

Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanai nepieciešama kompleksa pieeja, lai pēc renovācijas īpatnējais siltumenerģijas patēriņš būtu 70–90 kWh/m² gadā (apkurei bez karstā ūdens patēriņa). Lai sasniegtu šādu īpatnējo siltumenerģijas patēriņu, investīciju izmaksām uz ēkas kopējās platības kvadrātmetru jābūt aptuveni 150 eiro, veicot gan energoefektivitātes paaugstināšanas darbus, gan arī ar dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistītu inženiersistēmu atjaunošanu, kas nodrošina energoefektivitātes pasākumu ilgtspēju.

Aizdevumus daudzdzīvokļu māju renovācijai izsniedz AS “Swedbank”, AS “SEB Banka”, AS “DNB banka”, AS “Citadele banka” un “Nordea Bank AB” Latvijas filiāle. Aktīvākie tirgus dalībnieki ir AS “SEB Banka” un AS “Swedbank”, kurām ir izstrādāti daudzdzīvokļu māju atjaunošanas kredītportfeļi. Vislielākais kredītportfelis ir AS “SEB Banka” (vairāk nekā 300 izsniegto aizdevumu); salīdzinoši aktīvi darbojas arī AS “DNB banka”.

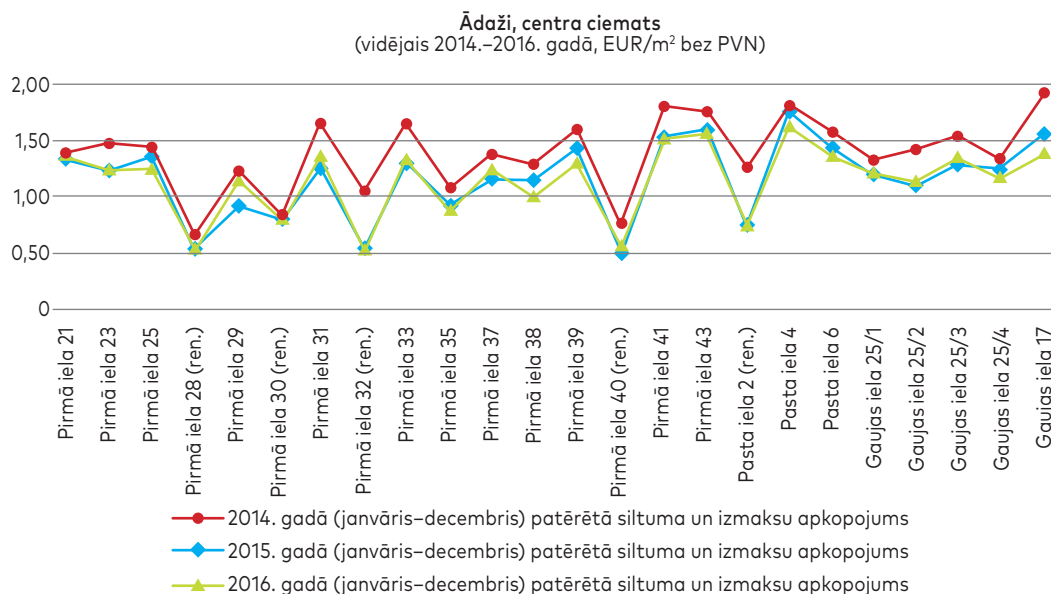
Ņemot vērā AS “Swedbank” sniegto informāciju par šīs kredītiestādes daudzdzīvokļu māju atjaunošanas kredītportfeļi, izsniegto aizdevumu pamatsummas atmaksas termiņš nepārsniedz 11 gadus, vidējais izsniegto aizdevumu apjoms vienam projektam ir 174 000 eiro un procentu likmju variācija ir no 2,79 % līdz 7,50 %.

Daudzdzīvokļu māju renovācijas aizdevuma nodrošinājums ir nākotnes naudas plūsma un dzīvokļu īpašnieku savlaicīgi apsaimniekošanas maksājumi. Līdz ar to daudzdzīvokļu mājām ir jābūt pēc iespējas mazākam debitoru parādnienu īpatsvaram (līdz 5 % pēdējo 12 mēnešu laikā).

Savukārt pētot datus vienā konkrētā teritorijā, piemēram, Ādažu novadā, attiecībā uz siltumenerģijas patēriņu neatjaunotajās un atjaunotajās mājās ir būtiska atšķirība saistībā ar maksājumiem (sk. 11.2. att.): atjaunotajās ēkās vidējā maksa ir 0,53–0,75 EUR/m², neatjaunotajās ēkās tā sasniedz 1,91 EUR/m². Šie dati skaidri norāda, ka energoefektivitātes atjaunošanas pasākumi iedzīvotājiem ļauj samazināt siltumenerģijas patēriņa izmaksas, kā arī kalpo par labu piemēru cilvēkiem, kuri dzīvo blakus esošajās ēkās un vēl nav īstenojuši iepriekš minētos pasākumus.

Konkrēts piemērs ir viena dzīvojamā māja (sk. 11.3. att.), kurā ir 30 dzīvokļu īpašumi, pēc tās atjaunošanas, izmantojot Eiropas Savienības Struktūrfondu līdzfinansējumu. Atjaunotajā dzīvojamā mājā (Ādažos) maksa par apkuri tiek aprēķināta, no kopējās apmaksājāmās summas aprēķinot 10 % par kopīpašumu (kāpņu telpu apsilde un maksa par stāvadiem) un pārējo summu sadalot uz to dzīvokļu īpašumu kvadrātmetriem, kuri pieslēgti centralizētajai apkurei.

Izvērtējot 11.3. attēlā redzamos datus, var pārliecināties par ieguvumiem siltumenerģijas patēriņa jomā, proti, tas samazinās par 50 %.



11.2. att. 2014.–2016. gadā (janvāris–decembris) patērētā siltuma un izmaksu datu apkopojums [autores izstrādāts].

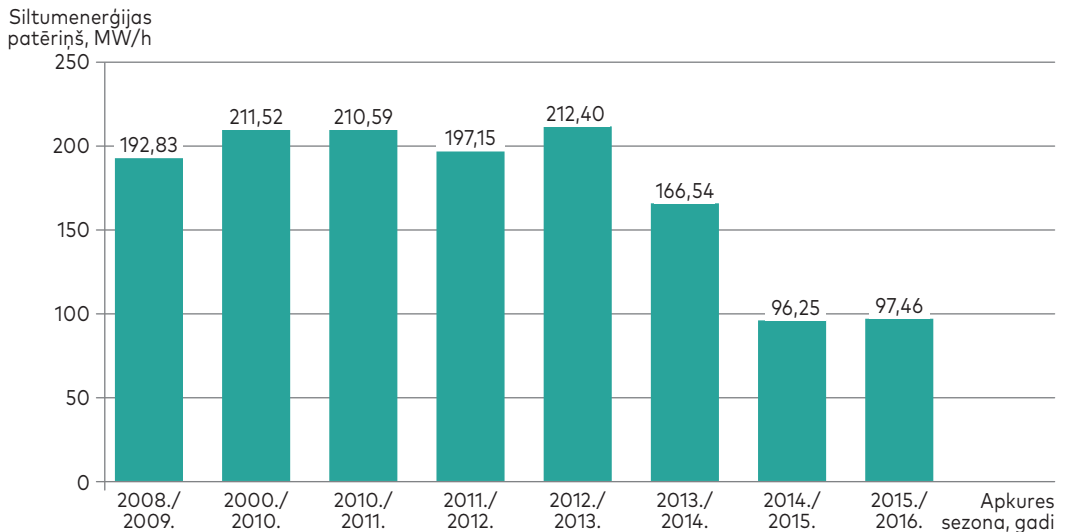
Savukārt 11.2. tabulā parādīts detalizēts siltumenerģijas aprēķins divistabu dzīvoklim pirms un pēc atjaunošanas. Salīdzinot maksājumu pirms atjaunošanas (tikai maksa par apkuri) un pēc atjaunošanas (maksa par apkuri apkures sezonā plus ikmēneša kredītmaksājums), var secināt, ka konkrētais dzīvoklis pēc atjaunošanas mēnesī maksā par 4,29 eiro vairāk.

Vērtējot ekonomiju, jāņem vērā, ka katrā atjaunotā dzīvojamā mājā atšķiras gan siltuma patēriņš un maksa, kas atkarīga no ārējās temperatūras ziemas sezonā, gan kredītmaksājuma apmērs.

Saskaņā ar Ekonomikas ministrijas datiem, lai līdz 2020. gadam sasniegtu Latvijas valsts noteikto energoefektivitātes mērķi daudzdzīvokļu māju sektorā, nepieciešams atjaunot apmēram 1700 daudzdzīvokļu mājas. Šo energoefektivitātes mērķi iespējams sasniegt minētajam māju skaitam, ja tiek īstenoti kompleksi daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumi (Ekonomikas ministrija, 2015).

Latvijā ir aptuveni 1 miljons māju, no kurām 69 % ir vairākstāvu ģimeņu mājas. Vairums šo māju tika būvētas pirms valsts neatkarības atjaunošanas, un tām raksturīgs ievērojams strukturālais un ēkas nolietojums, kā arī zema energoefektivitāte.

Visaptveroša ēku atjaunošana un siltināšana ir būtiska ne tikai saistībā ar potenciālo mājokļu krīzi, bet arī dzīvokļu būvniecības, atjaunošanas un siltināšanas dēļ tā var sniegt ievērojamu ieguldījumu klimata pārmaiņu mazināšanā. Tas var būt efektīvs siltumnīcefekta gāzu izmešu risinājums, kam ir milzīgs potenciāls – vidēji 30 % no kopējā enerģijas



11.3. att. MWh patēriņš dzīvojamā mājā Pasta ielā 2 pirms un pēc atjaunošanas [autores izstrādāts].

Siltumenerģijas aprēķins divistabu (49,7 m²) dzīvoklim, eiro

Pēc atjaunošanas, 2016. gads	Kopapkure vienam dzīvoklim	Apkure uz 49,7 m ²	Maksa par apkuri kopā	Kredītmaksājums 0,86 EUR/m ²
janvāris	2,72	34,51	37,23	42,74
februāris	5,51	69,02	74,53	42,74
marts	3,45	43,38	46,83	42,74
aprīlis	3,01	37,96	40,97	42,74
maijs	1,33	16,27	17,60	42,74
jūnijs				42,74
jūlijs				42,74
augusts				42,74
septembris				42,74
oktobris				42,74
novembris	1,76	22,19	23,95	42,74
decembris	2,98	37,47	40,45	42,74
		KOPĀ	281,56	512,88
KOPĀ maksa par apkuri + kredītmaksājums gadā			794,44	
Pirms atjaunošanas, 2013. gads	Kopapkure vienam dzīvoklim	Apkure uz 49,7 m ²	Maksa par apkuri kopā	
janvāris	11,74	148,60	160,34	
februāris	11,15	140,65	151,80	
marts	8,07	101,89	109,96	
aprīlis	8,69	109,84	118,53	
maijs	5,05	63,62	68,67	
jūnijs				
jūlijs				
augusts				
septembris				
oktobris				
novembris	3,12	43,24	46,36	
decembris	3,30	83,99	87,29	
	KOPĀ maksa par apkuri		742,94	
Maksa pēc atjaunošanas divistabu (49,7 m ²) dzīvoklim				
		Gadā	Mēnesī	
	+	51,50	4,29	

galapatēriņa māsaimniecībās, kas ir lielākais enerģijas patērētājs. Tomēr jāatzīst, ka šis potenciāls nav pietiekami izmantots dzīvokļu ēkās, jo mājokļu atjaunošana notiek lēni.

Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanai to īpašnieki nenodrošina optimālu kapitālieguldījumu apjomu šādu iemeslu dēļ:

- 1) Latvijas daudzdzīvokļu mājām ir raksturīgs augsts būvkonstrukciju un inženiersistēmu nolietojums, kas sadārdzina ēku atjaunošanas izmaksas;
- 2) daudzdzīvokļu mājām ir ilgs energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu investīciju atmaksas periods (daļā gadījumu pat lielāks par 20 gadiem; 21 gada dzīves ciklam, ieskaitot 1 gada projekta īstenošanas periodu, vidējā finanšu atdeve ir 2,7 %). Tas ierobežo māju atjaunošanu un energoefektivitātes paaugstināšanas finansēšanu no siltumenerģijas ietaupījuma (energoefektivitātes paaugstināšanas projekta īstenošanas rezultātā māsaimniecību dzīvokļa apsaimniekošanas izdevumi var nevis samazināties, bet gan pieaugt);
- 3) māsaimniecību maksātspēja ir ierobežota, lai tās varētu atļauties palielināt dzīvokļa mēneša apsaimniekošanas maksu. Turklāt daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašnieki ir piesardzīgi attiecībā uz papildu saistību uzņemšanos, it sevišķi, ja tās ir ilgtermiņa kredītsaistības (Ekonomikas ministrija, 2015).

Kā vienu no negatīviem aspektiem var minēt nenoteikto atmaksas periodu investīcijām energoefektivitātes projektos. Pēc Ekonomikas ministrijas aprēķiniem, vidējais energoefektivitātes projekta atmaksāšanās periods ir 22–23 gadi (neņemot vērā finanšu piesaistīšanas izmaksas). 2007.–2013. gada plānošanas periodā ES fondu atbalsta programmu projekts bija jāapstiprina Latvijas Investīciju un attīstības aģentūrai, un tikai tad bankas apsvēra iespēju piešķirt projektam paredzētos komerciālos aizdevumus. Līdz ar to nebija iepriekš zināms, vai projekts atmaksāsies, jo nebija zināma aizdevuma procentu likme.

Tāpēc bija jādomā par tādu energomodeļu izveidi, kas ļautu precīzi prognozēt paredzamos ietaupījumus. Ēku enerģijas modeļi tiek izveidoti dažādu iemeslu dēļ, ieskaitot enerģijas patēriņa prognozes. Bieži, kad tiek radīts energomodelis, rodas jautājums par to, vai rezultāti ir pieņemami. Modeļa precizitāti var pārbaudīt tikai, salīdzinot faktiskos rēķinus par komunālajiem pakalpojumiem ar prognozēto enerģijas patēriņu. Ļoti svarīgs solis šajā procesā ir faktiskā rēķina datu pielāgošana faktisko un pieņemto laika apstākļu atšķirību dēļ. Lineārās regresijas (ar datu normalizēšanu) metode izmantota, lai ņemtu vērā lielāko daļu novēroto starpību (Gould, & Hawkins, 2015).

Energoefektivitātes modeļus var izmantot, lai pārbaudītu, cik precīzi izmantotā siltumenerģijas tehnisko aprēķinu metode spēj noteikt

pieprasījumu pēc renovācijas. Ņemot vērā pētījumu rezultātus, vidējais ēkas atjaunošanas atmaksāšanās ilgums ir 20 gadi, kas ir ekonomiskās dzīvotspējas robeža. Ir svarīgi prognozēt, lai tas nebūtu pārāk optimistisks vai pesimistisks. Prognozes precizitāte ir būtiska, pieņemot lēmumus par ieguldījumu veikšanu, līdz ar to tā ir viena no sastāvdaļām piekļuvei finansējumam pārvaldības sistēmā.

Ekonomikas ministrijas datu izpēte liecina, ka kompleksiem daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes projektiem, tostarp citām nepieciešamām ēku atjaunošanas darbībām (galvenokārt energoapgādes, ūdensapgādes un kanalizācijas daļēja vai pilnīga atjaunošana), vidēja termiņa (līdz 10 gadiem) ieguldījumi nav finansiāli ilgtspējīgi, lai spētu finansēt vajadzīgos kapitālieguldījumus no siltuma izmaksu ietaupījumiem. Ja dzīvokļu īpašnieku kopiena nenodrošina ilgtermiņa finanšu līdzekļu pieejamību, atmaksas periods ir garāks par 10 gadiem. Tas nozīmē, ka energoefektivitātes uzlabošanas projekta rezultātā dzīvokļu īpašniekiem ikmēneša rēķins par dzīvokli nevis samazināsies vai saglabāsies tajā līmenī, kāds tas bija pirms mājas atjaunošanas, bet gan palielināsies.

Pēc ieinteresēto personu iztaujāšanas var secināt, ka daudziem dzīvokļu īpašniekiem ir iebildumi pret vispārējo mājokļu uzturēšanas izmaksu pieaugumu, kas saistīts ar īpašnieku ierobežotajām spējām maksāt un personiska rakstura iebildumiem (tostarp arī attiecībā uz dažāda veida ieguldījumiem ēkā). Tas savukārt ir saistīts ar sabiedrības informētību par nekustamā īpašuma īpašumtiesībām un atbildību par tā uzturēšanu. Bieži vien cilvēki uzskata, ka viņu kopīpašums nav visa māja, bet tikai viņu dzīvokli (kas atrodas aiz dzīvokļa durvīm, ir pašvaldības pārziņā).

Cilvēki ar atšķirīgu izpratni par īpašumu un ekonomisko attieksmi ir kļuvuši par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem privatizācijas un hipotekārās kreditēšanas procesa dēļ. Daļai agrāko īrnieku dzīvokļa īpašnieka juridiskais statuss vairāk saistās ar ekskluzīvām priekšrocībām un mazāk – ar pienākumiem un atbildību saistībā ar dzīvokli.

Ja daudzdzīvokļu mājas energoefektivitātes projektu realizācijai nav pieejama ilgtermiņa finanšu aprites cikla finansēšana līdz 20 gadiem vai valsts līdzfinansējums, dzīvokļu īpašnieki nerasniegs optimālo investīciju summu, lai nodrošinātu Latvijas ēku energoefektivitātes mērķus vidējā termiņā (līdz 2020. gadam) un ilgtermiņā (pēc 2020. gada).

Secinājumi

Energoefektivitātes mājokļu aprites cikla svarīgums nosaka saprātīgu un efektīvu enerģijas izmantošanu. Tajā ietilpst risinājumi saistībā

ar enerģijas patēriņu ēku dzesēšanas sistēmām; enerģijas patēriņš; optimālās un energotaupības ventilācijas sistēmas; dabīgā apgaismojuma izmantošana; ēku arhitektūras risinājumi, kas veicina saules enerģijas izmantošanu apkurei un enerģijas taupīšanu, un videi draudzīgas siltumenerģijas un/vai elektroenerģijas ražošana, kas samazina siltumnīcefekta gāzu izmešu apjomu.

Daudzdzīvokļu dzīvojamu māju īpašnieki ir ieguvēji no energoefektivitātes uzlabošanas projektiem. Lielākai daļai daudzdzīvokļu māju ir jaukta mājas struktūra (tās nepieder vienam īpašniekam), kā arī vairums dzīvokļu īpašnieku ir fiziskas personas, kuras dzīvo mājoklī, kas tiem pieder. Gadījumi, kad dzīvokļi pieder indivīdiem, kuri dzīvo savā īpašumā, Latvijā nav uzskatāmi par valsts atbalsta jautājumu.

Dzīvokļa mikroklimate, mājas vizuālais izskats, konstrukciju un komunikāciju sakārtotība, samazināts siltumpatēriņš un maksa par to – tie ir ieguvumi pēc atjaunošanas.

Ir nepieciešams mainīt tradicionālo mājokļu atjaunošanas projektu īstenošanu, kad projekta īstenošana tiek uzticēta mājas pārvaldniekam. Jāpiesaista profesionāls projektu vadītājs, kurš uzraudzītu, lai ēkas atjaunošana notiktu atbilstoši standartu un kvalitātes prasībām.

Nepieciešams izveidot ar atjaunošanu saistītu pakalpojumu, kas konkrētajam dzīvokļu ēkas pārbūves procesam sagatavotu dokumentāciju: enerģētikas audita ziņojumu, tehniskās apskates atzinumu, ēkas konstrukciju un būvniecības tāmi, atjaunošanas izmaksas un atjaunošanas projekta grafiku ar abu pušu garantiju.

Lai enerģijas patēriņš būtu efektīvs, jāaprēķina ēku siltumenerģijas patēriņš, jāmeklē risinājumi ēku dzesēšanai un, ja nepieciešams, jānodrošina energoefektīvas ventilācijas sistēmas un dabiskās gaismas izmantošana.

Jāanalizē, vai ir iespējams izmantot atjaunojamās enerģijas avotus siltumenerģijas vai elektroenerģijas ražošanai.

Lai motivētu daudzdzīvokļu māju īpašniekus ieguldīt energoefektivitātes pasākumos, jāsaīsina projekta atmaksāšanās laiks. To var izdarīt ar dotācijām, atmaksājamām dotācijām un procentu likmju subsīdijām.

Rakstā iekļautās daļas pirmēji angļu valodā publicētas žurnāla *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management* rakstā *Residential Building Management System Features and Underlying Factors* (doi: 10.1515/bjreecm-2015-0006) un žurnāla *Latvian Journal of Physics and Technical Sciences* rakstā *Involvement of Individuals in the Development of Technical Solutions and Rules of Management for Building Renovation Projects: A Case Study of Latvia* (doi: 10.1515/lpts-2017-0022). Rakstā iekļautās daļas publicētas krievu valodā konferenču krājuma *the Proceedings of VIIIth International Scientific and Practical Conference*

“*Contemporary problems of project management in investment and construction sphere and environmental management*” rakstā *Increase of energy efficiency: Latvian approaches* (Russia, Moscow, April 11–15, 2018. p. 213–219. ISBN: 9785730713444.).

Izmantotās literatūras un avotu saraksts

- Eiropas Komisija. Komisijas paziņojums Eiropā 2020. Stratēģija gudrai, ilgtspējīgai un integrējošai izaugsmei. (2010). <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2010:2020:FIN:LV:PDF>
- Ekonomikas ministrija. Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas finanšu pieejamības *Ex ante* izvērtējums. (2015). kom.esfondi.lv/Shared%20Documents/DMS_ExAnte_26022015.doc
- Ekonomikas ministrija. Informatīvais ziņojums par enerģētikas politikas plānošanas vadlīnijām laika periodā līdz 2030. gadam “Enerģijas ilgtermiņa stratēģija 2030 – konkurētspējīga enerģētika sabiedrībai”. (2013). https://www.em.gov.lv/lv/nozares_politika/atjaunojama_enerģija_un_kogeneracija/normativie_akti_un_politikas_planosanas_dokumentu
- Ekonomikas ministrija. Renovēto ēku statistika. (2017). https://www.em.gov.lv/lv/es_fondi/dzivo_siltak/renoveto_eku_statistika/
- Ekonomikas ministrija. Ziņojums par Latvijas tautsaimniecības attīstību. (2016). https://www.em.gov.lv/lv/nozares_politika/tautsaimniecibas_attistiba/zinojums_par_latvijas_tautsaimniecibas_attistibu/
- Ēku energoefektivitātes likums. Latvijas Republikas Saeima. (2013). <https://likumi.lv/ta/id/253635-eku-energoefektivitates-likums>
- Gould, S., & Hawkins, M. (2015). Modeling Multifamily Buildings with eQuest: A Case Study of Prediction versus Reality. *ASHRAE Transactions*, 121(1), 1–8. <https://doi.org/10.1016/j.energy.2017.11.071>
- Latvijas Republikas Ministru kabinets. (2008). Ieteikumi videi draudzīgas būvniecības veicināšanai. www.varam.gov.lv/lat/darbibas.../VIDMZinop2_C_090109.doc
- Latvijas Republikas Saeima. Par Latvijas Nacionālo attīstības plānu 2014.–2020. gadam. (2012). <https://likumi.lv/doc.php?id=2539>
- Latvijas vides aizsardzības fonds. (2008). Ilgspējīga būvniecība. http://zalasmas-las.lv/wp-content/uploads/storie/editor/File/Ilgtspejiga_buvnieciba.pdf
- Martinaitis, V., Kazakevičius, E., & Vitkauskas, A. (2007). A two-factor method for appraising building renovation and energy efficiency improvement projects. *Energy Policy*, 35(1), 192–201. <https://doi.org/10.1016/j.enpol.2005.11.003>
- Mikučioniene, R., Rogoža, A., & Martinatis, V. (2014). Pastatu atnaujinimo dar-naus vertinimo kriteriju itakos analize. Vilniaus Gedimino technikos univer-sitetas, Mokslas-Lietuvos Ateitis, 421–426. ISSN: 2029-2341. <http://dx.doi.org/10.3846/mla.2014.58>
- Ministru kabinets. Rīkojums “Par enerģētikas attīstības pamatnostādņēm 2016.–2020. gadam”. (2016). <https://likumi.lv/ta/id/280236-par-energetikas-attistibas-pamatnostadnem-2016-2020-gadam>

- Nieboer, N., Gruis, V., Hal, A., & Tsenkova, S. (2011). Energy efficiency in housing management – conclusions from an international study. *Enhr Conference 2011 – 5–8 July, Toulouse*.
- Plumblee, R., Jeffery, M., & Leidy K. (2013). Potential Solutions to Common Barriers Experienced during the Delivery of Building Renovations for Improved Energy. *Journal of Architectural Engineering*, 19(3), 164–167.
- Valsts zemes dienests. Latvijas Republikas būvju pārskats. (2016). http://www.vzd.gov.lv/files/buvju_parskats_2017.pdf
- Zishang, Z. (2014). Assessment of the technical potential for multifunction building zero-carbon renovation with EnergyPlus. *International Journal of Low Carbon Technologies*, 9(3), 178–188. <https://doi.org/10.1093/ijlct/cts066>

DZĪVOJAMO MĀJU PĀRVALDĪŠANAS SPECIĀLISTU KAPACITĀTE LATVIJĀ

IVETA PUKĪTE, IVETA STĀMURE, INETA GEIPELE

<https://doi.org/10.7250/9789934222313.12>

Ievads

Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas jēdziens ietver sevī tiesības, kas piemīt tiesiskam valdījumam, un pārvaldīšanu var veikt pats nekustamā īpašuma īpašnieks vai valdītājs vai arī viņu nolīgtā institūcija vai persona uz īpašnieka vai valdītāja uzdevuma pamata, un pārvaldniekam var tikt piešķirtas tikai atsevišķas tiesības atšķirībā no īpašnieka vai valdītāja. Tādējādi nekustamā īpašuma pārvaldīšana ir plašāks jēdziens, saistīts ar īpašumtiesību jautājumu, bet nekustamā īpašuma apsaimniekošana ir vairāk saimnieciski ekonomiski izprotams jēdziens un izpaužas nekustamā īpašuma uzturēšanā saimnieciskajā aprītē attiecībā uz to (Joksts, & Janovskis, 2002).

Dzīvojamo māju uzturēšana un pārvaldīšana ir laikietilpīgs, tehniski ekonomisko zināšanu un finanšu līdzekļus ietverošs process. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas organizēšanas jautājums kļuva aktuāls pēdējo 20 gadu laikā, kad Latvijā strauji norisinājās privatizācijas process, uzsācās jauno būvju būvniecība, kā arī 2010. gada 1. janvārī stājās spēkā Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums. Mājokļu nozare skar visus valsts sabiedrības līmeņus, un tai ir gan ekonomisks, gan arī sociāls raksturs. Līdz ar to dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, pieņemot dzīvojamo māju pārvaldīšanā un apsaimniekošanā, ir jārisina jautājums, kā efektīvi un atbilstoši pastāvošajiem normatīviem organizēt dzīvojamās mājas ekspluatāciju un pārvaldīšanu.

Latvijas Republikā profesionālo pārvaldnieka izglītību var iegūt gan klātienē, gan neklātienē, studējot universitātē (iespējams iegūt profesionālā bakalaura grādu un profesionālo kvalifikāciju, kas atbilst otrā līmeņa augstākai profesionālai izglītībai pēc Latvijas izglītības sistēmas)

vai koledžās, kas īsteno 1. līmeņa augstāko profesionālo izglītību. Lai nodrošinātu nozarē iesaistīto speciālistu attīstību, konkurētspēju, nodarbinātību un sociālo kohēziju Eiropas Savienības Kopienā, būtiski ir attīstīt un atzīt personāla zināšanas, prasmes un kompetences. Šādai attīstībai un atzīšanai jāveicina darba ņēmēju un izglītojamo starpvalstu mobilitāte un jādod ieguldījums Eiropas darba tirgus piedāvājuma un pieprasījuma prasību apmierināšanā. Tāpēc valstu un Kopienas līmenī būtu jāveicina un jāuzlabo iesaistīšanās mūžizglītībā, tās pieejamība, kā arī iegūtās kvalifikācijas izmantošana (Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis, 2008).

Pētījuma mērķis ir izpētīt dzīvojamo māju pārvaldīšanas modeļus un pārvaldīšanas procesiem nepieciešamo pārvaldnieka profesionālo kvalifikāciju. Pētījuma uzdevumi ir izpētīt zinātnisko literatūru un likumdošanas prasības saistībā ar pārvaldnieka kompetenci, noskaidrot pārvaldīšanas modeļus un dalībniekus un izpētīt izglītības iestāžu statistiku par pārvaldnieku kvalifikāciju Latvijā. Pētījumā izmantotas statistiskās, kvalitatīvās un analītiskās pētījumu metodes.

Teorētiskie un juridiskie aspekti

Latvijā pārvaldnieka kompetenci nosaka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums. Likums ir ieviesis vairākas novitātes nekustamā īpašuma pārvaldīšanas jomā, kuras ievērojot iespējams paaugstināt sniegto pakalpojumu kvalitāti, kā arī paildzināt ēku dzīves ciklu, tajā skaitā prasības pārvaldnieka profesionalitātei. Likuma 13. pants nosaka, ka persona ir tiesīga veikt pārvaldīšanas uzdevumu daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā, ja tā ir ieguvusi māju pārvaldīšanai atbilstošu profesionālo izglītību un vismaz ceturto profesionālās kvalifikācijas līmeni apliecinošu dokumentu. Likums paredz arī izņēmumu, kad ir nepieciešams tikai trešais profesionālās kvalifikācijas līmenis, un tas ir – ja daudzdzīvokļu mājas kopējā platība pārsniedz 1500 kvadrātmetrus, dzīvojamās mājas pārvaldīšanai attiecīgo profesionālo izglītību un vismaz trešo profesionālās kvalifikācijas līmeni apliecinošs dokuments nepieciešams:

- 1) īpašniekam, kurš pats pārvalda sev piederošu dzīvojamo māju;
- 2) īpašniekam, kuru pilnvarojusi veikt pārvaldīšanas darbības citi dzīvojamās mājas īpašnieki uz Civillikumā noteiktajā kārtībā savstarpēji noslēgta līguma pamata;
- 3) īpašnieku veidotas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas sabiedrības vai biedrības darbiniekam, kā arī pārvaldīšanas sabiedrības vai biedrības biedram, kurš veic attiecīgo pārvaldīšanas darbību un pats ir dzīvojamās mājas īpašnieks (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, 2009).

Profesionālā kompetence ir profesionālās darbības veikšanai nepieciešamo zināšanu, prasmju un atbildības kopums noteiktā darba situācijā. Profesionālās kvalifikācijas līmenis ir teorētiskā un praktiskā sagatavotība, kas dod iespēju veikt noteiktai sarežģītības un atbildības pakāpei atbilstošu darbu (Profesionālās izglītības likums, 1999).

Atbilstoši Latvijas Republikas Izglītības likumam, Latvijas kvalifikāciju ietvarstruktūra ir piesaistīta Eiropas kvalifikāciju ietvarstruktūrai. Latvijas kvalifikāciju ietvarstruktūras līmeņus raksturo attiecīgajā līmenī sasniedzamie mācīšanās rezultāti. Saskaņā ar likuma regulējumu ceturtais kvalifikācijas līmenis ir – spēja uzrādīt vispusīgas zināšanas un patstāvīgi plānot un organizēt darbu attiecīgajā jomā, uzņemoties atbildību, strādājot individuāli, komandā vai vadot citu cilvēku darbu. Piektais kvalifikācijas līmenis nosaka spējas uzrādīt vispusīgas un specializētas attiecīgajai jomai atbilstošas zināšanas; spējas izmantot analītisku pieeju praktisku problēmu risināšanai attiecīgajā profesijā mainīgā vidē; spējas izprast savas darbības jomu plašākā sociālajā kontekstā, piedalīties attiecīgās nozares attīstīšanā, izvērtēt savu un citu cilvēku darbību (Izglītības likums, 1998).

Profesionālā kompetence ir attiecināma uz norisēm darba procesā. Tā liecina par darbības kvalitātes un efektivitātes stabilitāti un saglabājas, ja mainās organizācijas iekšējie un ārējie apstākļi (Puķīte, 2014). Pēdējo gadu laikā strauji attīstās likumdošana nekustamā īpašuma jomā un mainās būvniecības normas, kā arī strauja attīstība novērojama informācijas sistēmu jomā.

Profesionalitāte nekustamā īpašuma pārvaldīšanas nozarē kļūst aizvien aktuālāka. Aktuālāka kļūst arī ēku informācijas sistēma jeb modelēšana, kas būtiski ietekmē arhitektūras, inženierzinātņu un būvniecības nozarē strādājošos (Wang, & Leite, 2014). Līdz ar to nekustamā īpašuma pārvaldniekam ir gan jāpārvalda vispārējās disciplīnas attiecībā uz nozares darbību un jābūt spējīgam savas zināšanas piemērot arī praksē, gan jāspēj strādāt ar inovatīviem risinājumiem un jaunām informācijas tehnoloģiju sistēmām, gan arī jāpiemīt spējai vadīt šos procesus.

Profesionālā kompetence palielina katra uzņēmuma zināšanu vērtību un atbildību par sniegtajiem pakalpojumiem. Ņemot vērā pēdējo gadu attīstības tendenci informācijas tehnoloģiju jomā, uzņēmumam būs iespēja nodrošināt dzīvojamo māju dzīves cikla ilgtspējību, izmantojot tehnoloģiskos jauninājumus un pārvaldīšanas metodes un atsakoties no vēsturiski tradicionālām pārvaldīšanas metodēm (Little, 2011).

Galvenais mērķis izglītības darbā ir apmācīt radoši domājošus un harmoniski attīstītus speciālistus ar dziļu teorētisko zināšanu bāzi, tādējādi veidojot to profesionālo kompetenci un augstas morālās īpašības.

Pastāv uzskats, ka profesionālā kvalifikācija apliecina izglītības procesā iegūto profesionālo kompetenci (Vēbers, 2011). Profesionālā kompetence ir plašāks jēdziens par profesionālo kvalifikāciju. Apgalvojums varētu būt patiešs gadījumā, ja ar jēdzienu “profesionālā kompetence” tiek saprastas amata, ko ļauj ieņemt atbilstoša profesionālā kvalifikācija, pilnvaras, nevis zināšanu, prasmju un attieksmju kopums. Turklāt kompetence, kas iegūta izglītības rezultātā, atšķiras no kompetences, ko papildina pastāvīga praktiskā darba pieredze (Puķīte, 2014).

Sociāli atbildīga pieeja Latvijas uzņēmumu vadībā kļūst aizvien nozīmīgāka, galvenokārt vidēju un lielu uzņēmumu darbības kultūras veidošanā. Sekojot mūsdienu sabiedrības, tirgus un uzņēmumu vadības attīstības tendencēm, ir novērojama virzība uz atbildības un vērtību integrēšanu visdažādākajos procesos un jomās. Cilvēkresursi ir viens no uzņēmuma darbības pamatelementiem un veiksmes faktoriem, kas bieži veido arī uzņēmuma konkurētspējīgo priekšrocību.

Nekustamā īpašuma pārvaldīšana ir vienlaicīgi ar īpašuma tiesībām uzlikta atbildība par nekustamā īpašuma ilgstošu pastāvēšanu, nodrošinot nekustamā īpašuma uzturēšanu, administrējot un dokumentējot procesus, kas saistīti ar nekustamā īpašuma uzturēšanu (Puķīte, 2016).

Latvijā, saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10. pantu, dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības kopumā vai atsevišķu šajā likumā noteikto pārvaldīšanas darbību dzīvojamās mājas īpašnieks var uzdot veikt pārvaldniekam (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, 2009).

Pastāv dažādi dzīvojamo māju pārvaldīšanas modeļi. To, kuru dzīvojamās mājas pārvaldīšanas formu izvēlēties, izlemj dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki.

Līdz ar dzīvokļu privatizāciju atbildība par dzīvojamās ēkas uzturēšanu ir dzīvokļu īpašnieku ziņā, taču īpašnieku izpratne par īpašuma uzturēšanu joprojām ir vāja. Pēc dzīvojamo māju privatizācijas dzīvokļu īpašniekiem radās iespēja pašiem lemt par dzīvokļa un dzīvojamās mājas “likteni”, tātad tiesības izvēlēties pārvaldīšanas un apsaimniekošanas kārtību, pašiem noteikt savas dzīves kvalitāti un efektīvu savu līdzekļu izlietošanu. Tas nozīmē, ka dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem ir tikai divas iespējas: vai nu pārvaldīt dzīvojamo māju pašiem, vai nodot tās pārvaldīšanu citai personai – pārvaldniekam. Ja tiek izlemts dzīvojamās mājas pārvaldīšanu uzticēt pārvaldniekam, tad ar to noslēdz līgumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu var uzticēt fiziskai personai vai dzīvokļu īpašnieku izveidotai juridiskai personai – dzīvokļu īpašnieku kooperatīvajai sabiedrībai, dzīvokļu īpašnieku biedrībai vai kādai uzņēmēj sabiedrībai, kas sniedz pārvaldīšanas pakalpojumus.

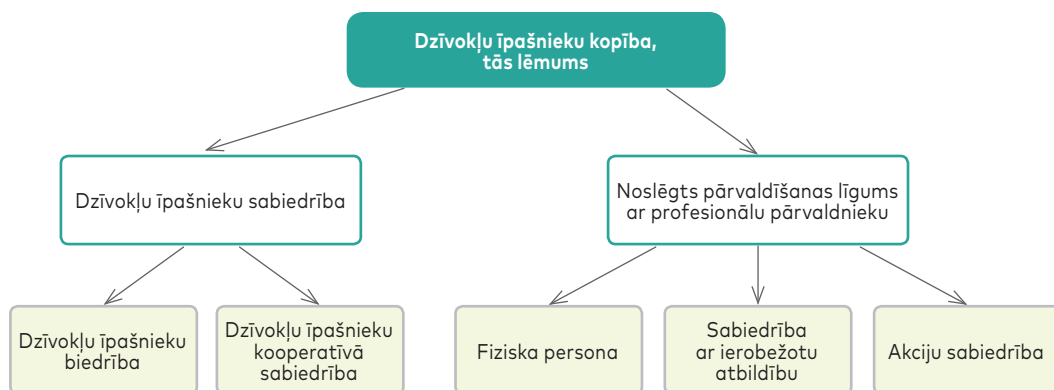
Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas process un tā organizēšanas iespējas ir parādītas 12.1. attēlā.

12.1. attēlā redzams, ka kopīpašuma pārvaldīšanas formas var būt dažādas – dzīvojamās mājas pārvaldīšanu uzticot profesionālam pārvaldniekam, kas visbiežāk ir sabiedrība ar ierobežotu atbildību, vai dzīvokļu īpašnieku kopībai un dibinot dzīvokļu īpašnieku biedrību vai dzīvokļu īpašnieku kooperatīvo sabiedrību.

Latvijā šobrīd dominē divi galvenie virzieni. Pirmais – pašvaldības kapitālsabiedrības darbojas kā pārvaldnieka pakalpojumu sniedzējs. Tas pamatots ar likumu “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, kur noteikts, ka valsts dzīvojamās mājas valdītāja vai pašvaldības pienākums ir pārvaldīt dzīvojamo māju tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, ja dzīvojamā mājā nav privatizēti visi privatizācijas objekti. Pienākums pārvaldīt dzīvojamo māju valsts dzīvojamās mājas valdītājam vai pašvaldībai ir arī tad, ja dzīvojamā mājā ir privatizēti visi privatizācijas objekti, bet nav sasaukta dzīvokļu īpašnieku kopsapulce (Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju, 1995).

Saskaņā ar Valsts kontroles 2016. gada revīzijas ziņojumu, līdz šim dzīvokļu īpašnieki valdījumā ir pārņēmuši tikai 21 % no Latvijā privatizēto pašvaldību māju skaita, un gandrīz 80 % māju pārvalda pašvaldību kapitālsabiedrības (Lukša, 2017).

Līdz ar to vēl aizvien lielu daļu dzīvojamo māju uz likuma pamata pārvalda pašvaldības. Iemesli un situācijas nemainīšanas argumenti ir gan īpašnieku, gan pašvaldību pusē. Dzīvokļu īpašnieki nevēlas iesaistīties pārvaldīšanas procesā, tiem nav pietiekamu zināšanu, savstarpējā uzticība ir vāja. Pēdējo gadu tendences namu pārvaldīšanā arī ir devušas



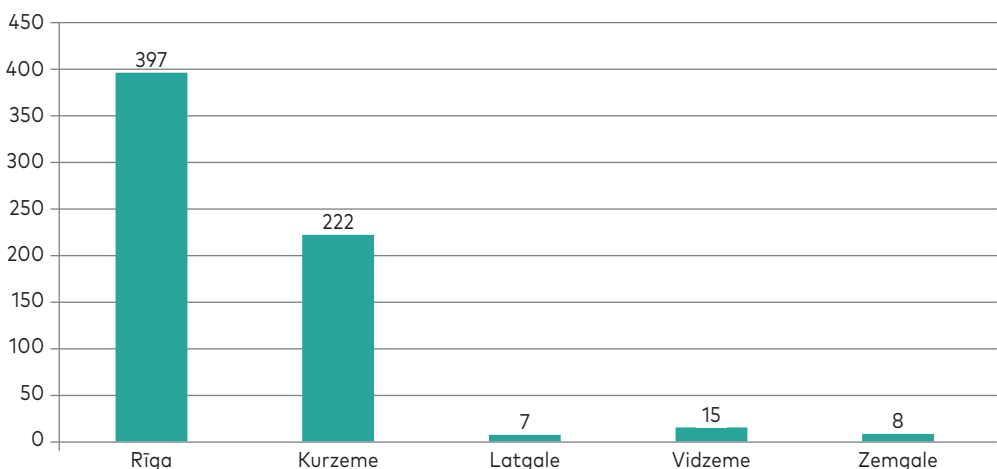
12.1. att. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas process un tā organizēšana [autoru izstrādāts].

negatīvu iezīmi – bankrotē privātie pārvaldīšanas uzņēmumi, kam vienlaicīgi seko īpašnieku iemaksāto naudas līdzekļu zaudējums. Līdz ar to pašvaldību kapitālsabiedrības šobrīd sniedz lielāku finansiālo drošību, turklāt šie uzņēmumi būtisku lomu piešķir pārvaldnieka profesionālajai izglītībai.

Otrais pārvaldīšanas virziens – pārvaldīšanu nodrošina privāti specializēti namu pārvaldīšanas uzņēmumi, būvniecības un jauno projektu attīstītāju firmas, kā arī nekustamo īpašumu tirdzniecības uzņēmumi, kas nodarbojas arī ar namu pārvaldīšanu. Privātām kapitālsabiedrībām namu pārvaldīšanas tirgū vajadzētu ienest jaunas pozitīvas vēsmas, jo konkurence veicina nozares attīstību un regulē pakalpojuma cenu. Namu pārvaldīšanas pakalpojumam būtu jāveidojas uz ilgtermiņa attiecību pamata, bet praksē ir gadījumi, kad uzņēmēji, kas orientēti uz īstermiņā iegūto naudas plūsmu, agresīvi darbojas tirgū, bet beigās piedzīvo maksātnespēju.

Ekonomikas ministrijas uzturētajā Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā 2017. gada 1. janvārī bija reģistrēti 667 speciālisti, kuriem bija vismaz viens mājas pārvaldīšanas līgums un tiesības šo īpašumu pārvaldīt (Pārvaldnieku reģistrs, 2017). Savukārt informatīvā biznesa uzziņu dienesta “ZL.LV” katalogā apkopotā informācija liecina, ka Latvijā darbojas 580 dažāda lieluma uzņēmumi, kas piedāvā namu pārvaldīšanas pakalpojumus (ZL.LV, 2017).

Biedrības vai kooperatīvi ir tāda daudzdzīvokļu namu pārvaldīšanas forma, kad paši mājas vai vairāku māju dzīvokļu īpašnieki pārņem savu īpašumu no valsts vai arī pašvaldības veic plānveidīgu īpašuma tālāko pārvaldīšanu, uzturēšanu un attīstību. Biedrības vai kooperatīvi pārņem



12.2. att. Dzīvokļu īpašnieku biedrību skaits Latvijā [autoru aprēķināts].

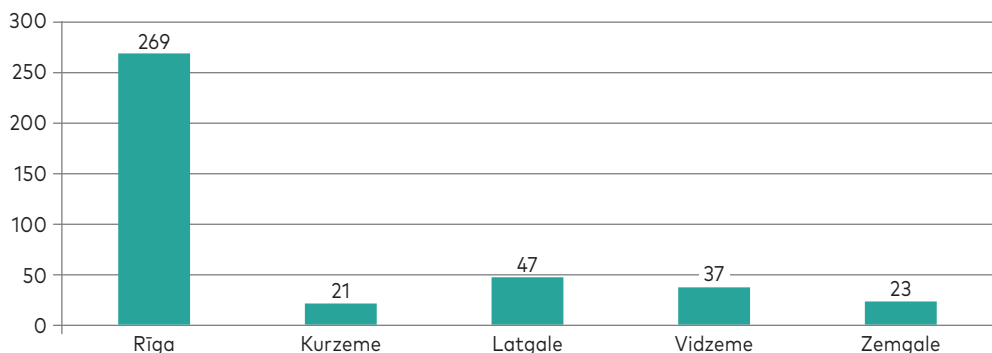
mājas pārvaldīšanu salīdzinoši maz, jo pie Latvijā pastāvošās normatīvo aktu bāzes, sliktās pieredzes, negatīvās pārvaldnieku reputācijas un kaimiņu attieksmes mājas aktīvistam ir maza motivācija uzņemties pārvaldīšanas procesa vadību. Biedrība ir brīvprātīga personu apvienība, kas dibināta, lai sasniegtu statūtos noteikto mērķi, kam nav peļņas gūšanas rakstura (Biedrību un nodibinājumu likums, 2004). Savukārt kooperatīvā sabiedrība ir brīvprātīga fizisko un juridisko personu apvienība, kuras mērķis ir sniegt pakalpojumus tās biedru saimnieciskās darbības efektivitātes paaugstināšanai (Kooperatīvo sabiedrību likums, 1995).

Kā liecina "ZL.LV" katalogā pieejamā informācija, kuru pētījuma autoris apkopojis 12.2. attēlā, Latvijā kopumā reģistrētas 655 dzīvokļu īpašnieku biedrības; no tām 397 atrodas Rīgā, 222 – Kurzemē, 7 – Latgalē, 15 – Vidzemē, 8 – Zemgalē (ZL.LV, 2017).

Rīgā ir reģistrētas 269 dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības, Kurzemē – 21, Vidzemē – 37, Zemgalē – 23 (17 no tām Jelgavā), Latgalē – 47 (8 no tām Daugavpilī, 16 – Jēkabpilī, 7 – Krāslavā, 1 – Preiļos, 15 – Rēzeknē); kopā Latvijā ir reģistrētas 397 dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības (12.3. att.), un to kontakti ir pieejami "ZL.LV" katalogā (ZL.LV, 2017).

"Lursoft" datu bāzē ar *NACE* kodu 68.32 "Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata" ir reģistrētas 4317 juridiskas personas, kuras nodarbojas ar nekustamā īpašuma pārvaldīšanu (Lursoft, 2017).

Dzīvojamo māju sadalījumā pēc to galvenā lietošanas veida Latvijā vislielāko īpatsvaru ieņem viena dzīvokļa mājas – 306 295 jeb 85,10 % no Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto dzīvojamo māju skaita; nākamās ierindojušās triju un vairāku dzīvokļu jeb daudzdzīvokļu mājas – 39 459 jeb 10,96 %; salīdzinoši daudz mazāk Kadastra informācijas sistēmā reģistrētas un tātad arī Latvijā sastopamas divu dzīvokļu



12.3. att. Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvo sabiedrību skaits Latvijā [autoru aprēķināts].

mājas – tikai 13 473 jeb 3,74 % no dzīvojamo māju kopējā skaita, bet dažādu sociālo grupu kopdzīvojamo māju īpatsvars ir tikai 670 jeb 0,186 % (12.1. tab.) (Valsts zemes dienests, 2014).

Pētījuma ietvaros interesi izraisa trīs un vairāk dzīvokļu dzīvojamās mājas, kā arī dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas, jo tās klasificē kā daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kurām tiek piesaistīti profesionāli pārvaldnieki. Šī mājokļu grupa kopumā veido 46 222 objektus, kuri būtu jāpārvalda.

No iepriekš konstatētā var pieņemt, ka Latvijā ir 46 222 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kuras pārvalda 4317 juridiskas personas, kas ir reģistrējušas savu darbību nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jomā. Tātad vidēji uz vienu juridisku personu, kas ir reģistrējusi savu darbību Uzņēmumu reģistrā, ir 10,7 dzīvojamās mājas, ko tā pārvalda (autoru aprēķināts pēc pieejamās informācijas, izmantojot "Lursoft" datu bāzi).

Savukārt apkopojot informatīvā biznesa uzzīņu dienesta "ZL.LV" katalogā pieejamo informāciju par aktīvajām juridiskajām personām, jāsecina, ka Latvijā ar pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanu kopumā nodarbojas 1901 juridiska persona, tātad vidēji uz vienu juridisku personu ir 24 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (autoru aprēķināts pēc pieejamās informācijas).

Salīdzinot iegūtos rezultātus ar Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā norādīto informāciju, veidojas neatbilstība, jo Uzņēmuma reģistrā ir reģistrējušās 4317 juridiskās personas (Lursoft, 2017), bet savus pakalpojumus dažādos informatīvos katalogos piedāvā tikai 1901 juridiskā persona (autoru aprēķināts pēc pieejamās informācijas).

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldnieku skaitu, kāds vajadzīgs pētījuma veikšanai, var noskaidrot, izmantojot Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra datus.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 18. pantā ir noteikts, ka ikviena persona, kura atbilst šajā likumā pārvaldniekam izvirzītajām

12.1. tabula

Dzīvojamo māju sadalījums pēc to galvenā lietošanas veida Latvijā
2016. gada 1. janvārī (Valsts zemes dienests, 2014)

Galvenais lietošanas veids	Ēku (būvju) skaits	% no kopējā skaita
Viena dzīvokļa mājas	306 805	85
Divu dzīvokļu mājas	13 4751	3,8
Triju vai vairāku dzīvokļu mājas	39 459	11
Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas	6763	0,2
Dzīvojamās mājas kopā	487 778	100

prasībām un ir noslēgusi pārvaldīšanas līgumu ar dzīvojamās mājas īpašnieku, kā arī dzīvokļu īpašnieku veidota sabiedrība vai biedrība, kura uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata pati pārvalda dzīvojamo māju, mēneša laikā no pārvaldīšanas līguma noslēgšanas reģistrējas Pārvaldnieku reģistrā (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, 2009).

Jāatzīmē, ka Latvijā nav noteikts darba apjoms uz vienu pārvaldnieku. Praksē darba apjomu uzņēmumi nosaka pēc atšķirīgām vērtēšanas skalām: pēc pārvaldāmās platības, pēc īpašumu skaita, pēc ēku tehniskā stāvokļa, pēc ēkas būvniecības sarežģītības pakāpes. Pārvaldīšanas portfelis lielajiem uzņēmumiem tiek pārdalīts atbilstoši teritorijas zonējumam: pēc pilsētām, ciematiem, reģioniem; Rīgā – atbilstoši priekšpilsētu sadalījumam.

Latvijā darbojas vairākas izglītības iestādes, kurās var iegūt namu pārziņim atbilstošu izglītību un kvalifikāciju. Telefonintervijās pētījuma autore noskaidroja, ka ne visas mācību iestādes vēlas publiskot personu skaitu, kuras ieguvušas 3. profesionālās kvalifikācijas līmeni, līdz ar to trīs mācību centri pētījumā netika izmantoti. Iegūtie dati ir parādīti 12.2. tabulā.

Kopā Latvijā 3. profesionālās kvalifikācijas līmeni 2017. gada 1. janvārī bija ieguvušas 615 personas.

12.2. tabula

Namu pārziņu skaits ar 3. profesionālās kvalifikācijas līmeni
2017. gada 1. janvārī [autoru aprēķināts]

Izglītības iestāde	Personu skaits
Mācību centrs "B"	311
Mācību centrs "P"	179
Mācību centrs "L"	10
Juridiskā koledža	115
Kopā	615

12.3. tabula

Profesionālo pārvaldnieku kvalifikācijas līmenis atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra datiem [autoru izstrādāts, izmantojot BIS]

Kvalifikācijas līmenis	Fizisko personu kvalifikācijas līmenis	Juridisko personu kvalifikācijas līmenis
3. profesionālās kvalifikācijas līmenis	165	239
4. profesionālās kvalifikācijas līmenis	51	60
5. profesionālās kvalifikācijas līmenis	29	56
Kopā	245	356

12.3. tabulā ir apkopota informācija par fizisko un juridisko personu (pārvaldnieku un pārziņu) skaitu un kvalifikāciju, kas iegūta no Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijas Būvniecības informācijas sistēmas (BIS) Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra.

Pārbaudot Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra datus, jāsecina, ka tie ir nepilnīgi, jo tajā reģistrēties tikai neliels skaits pārvaldnieku. Sistēma šobrīd tiek vērtēta kā nepilnīga arī no datu ticamības viedokļa, jo atbilstoši 12.3. tabulā redzamajiem datiem nevar noteikt konkrētu pārvaldnieku skaitu – dati, kas reģistrēti par juridiskajām personām, var dublēt ar fizisko personu skaitu. Tas nozīmē, ka šobrīd reģistrā tiek konstatēts sagatavoto speciālistu pārklājums. Reģistra datus nav arī pieejama informācija, cik skaitliski dzīvojamo māju pārvalda Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā reģistrētās personas. Ekonomikas ministrijas BIS sagatavotais reģistrs ir izveidots uz likuma pamata, tomēr šobrīd tam ir informatīvs raksturs, kas nenosaka obligātu prasību reģistrēties.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normas neparedz nekādas nelabvēlīgas tiesiskas sekas, ja minētās personas šajā reģistrā nav reģistrējušās, t. i., neregistrēšanās neietekmē ne pārvaldīšanas līguma spēkā esamību, ne arī likumā noteikto pārvaldnieka atbildības apjomu (Īpašnieka rokasgrāmata, 2014).

Latvijas Nekustamo īpašumu pārvaldnieku un apsaimniekotāju asociācija apvieno 38 juridiskas personas – lielākos nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas uzņēmumus – un sešas fiziskas personas (Latvijas Namu pārvaldnieku un apsaimniekotāju asociācija).

Latvijas Namu pārvaldnieku gilde apvieno fiziskas personas, kas nodarbojas ar nekustamā īpašuma pārvaldīšanu. Tomēr arī šajā sarakstā, kur reģistrētas 96 fiziskas personas, pieejamā informācija ir nepilnīga, jo pēdējie ieraksti atjaunoti tikai 2013. gadā (Latvijas Namu pārvaldnieku gilde, 2013).

12.4. tabula

Namu pārvaldnieku skaits, kuru iegūtā kvalifikācija atbilst Eiropas kvalifikāciju ietvarstruktūras 5. līmenim un Latvijas kvalifikāciju ietvarstruktūras 4. līmenim [autoru aprēķināts]

Izglītības iestāde	Personu skaits
Rīgas Tehniskā universitāte	35
Jēkabpils Agrobiznesa koledža	24
Rīgas Juridiskā koledža	365
Biznesa, mākslas un tehnoloģiju augstskola "RISEBA"	40
Kopā	464

Atbilstoši likumdošanai lielākai daļai pārvaldnieku nepieciešams vismaz 4. profesionālās kvalifikācijas līmenis. Latvijā ir četras augstākās izglītības iestādes, kurās studenti var apgūt namu pārvaldnieka izglītību, un tās ir Rīgas Tehniskā universitāte, Juridiskā koledža, Jēkabpils Agrobiznesa koledža un Biznesa, mākslas un tehnoloģiju augstskola "RISEBA".

12.4. tabulā pētījuma autores apkopojušas informāciju par kopējo namu pārvaldnieku skaitu Latvijā, kuriem jau ir iegūts 4. profesionālās kvalifikācijas līmenis.

Pēc pētījuma autoru aprēķiniem, kas apkopoti 12.4. tabulā, Latvijā kopā ir sagatavoti 464 profesionāļi, kam ir 4. profesionālās kvalifikācijas līmenis namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jomā.

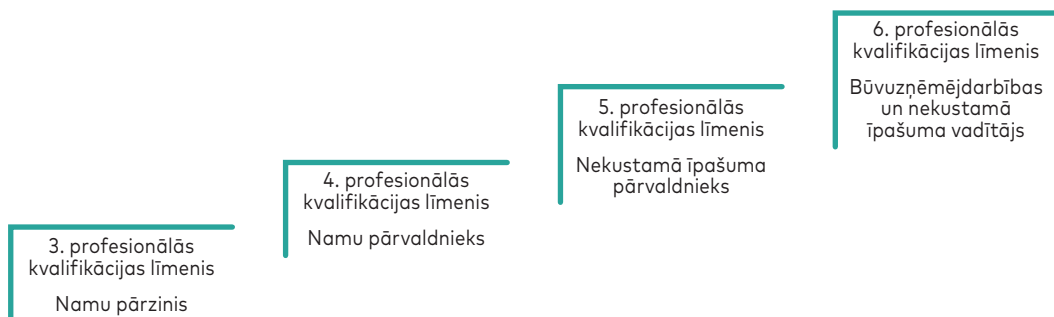
Rīgas Tehniskajā universitātē var iegūt profesionālo bakalaura grādu nekustamā īpašuma pārvaldībā un vienu no 5. profesionālās kvalifikācijas līmeņa specialitātēm nekustamā īpašuma jomā: nekustamā īpašuma pārvaldnieks, nekustamā īpašuma vērtētājs, nekustamā īpašuma ekonomists. Studiju programma pirmo uzņemšanu uzsāka 2005./2006. mācību gadā. Studiju trešajā gadā studentiem ir jāizvēlas studiju virziens.

12.5. tabulā pētījuma autores ir apkopojušas informāciju, kas tika iegūta, intervējot bakalaura profesionālās augstākās izglītības studiju programmas "Nekustamā īpašuma pārvaldība" administrāciju.

12.5. tabula

RTU profesionālās bakalaura studiju programmas "Nekustamā īpašuma pārvaldība" absolventu skaits [autoru izstrādāta]

Kopā	Absolvējušo skaits		
	Nekustamā īpašuma ekonomists	Nekustamā īpašuma pārvaldnieks	Nekustamā īpašuma vērtētājs
436	93	262	81



12.4. att. Profesionālās izaugsmes iespēju līmeņi [autoru izstrādāts].

Analizējot 12.5. tabulā apkopoto informāciju, jāsecina, ka lielākā daļa absolventu bija izvēlējušies nekustamā īpašnieka pārvaldnieka kvalifikāciju. No kopējā absolventu skaita, t. i., 436 absolventiem, 61 % jeb 262 bija nekustamā īpašuma pārvaldnieki, 21 % jeb 93 absolventi bija nekustamā īpašuma ekonomisti, un 18,6 % jeb 81 bija nekustamā īpašuma vērtētāji.

Ja salīdzina rezultātus ar Pārvaldnieku reģistra datiem, kur norādīts, ka tikai 56 juridiskām personām ir 5. profesionālās kvalifikācijas līmenis, tad var izdarīt secinājumu, ka 206 absolventi nav reģistrējušies reģistrā.

Iepriekš minētais ļauj secināt, ka Latvijā ir plašas iespējas iegūt atbilstošu namu pārvaldnieka izglītību, turklāt darot to pakāpeniski.

12.4. attēlā redzams, ka profesionalitātes līmeni var celt, ejot pa izglītības kāpnēm uz augšu – sākot ar 3. profesionālās kvalifikācijas līmeni, kas nodrošina minimālu ieskatu par pārziņa amatu, tomēr dod iespēju pārvaldīt pašam savu īpašumu. Nākamais kāpņu posms ir 4. līmenis, kurā iespējams iegūt augstāko izglītību un darboties kā profesionālim pārvaldīšanas nozarē. Bet tiem studentiem, kuri vēlas iegūt jau plašāku redzesloku un pilnu augstāko izglītību, ir iespēja studēt bakalaura programmā, iegūstot bakalaura grādu (5. profesionālās kvalifikācijas līmeni), kas savukārt ļauj tālāk studēt maģistratūrā un iegūt 6. profesionālās kvalifikācijas līmeni un maģistra grādu.

Secinājumi

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas efektivitāte – tā ir uzņēmuma veiksmīga darbība nekustamā īpašuma pārvaldīšanas jomā, kā rezultātā uzņēmums gūst plānoto peļņu, bet klients (šajā gadījumā – dzīvojamās mājas īpašnieks) iegūst kvalitatīvu pakalpojumu, kas atbilst gan paša vēlmēm, gan arī valsts un pašvaldību noteiktajiem normatīvajiem aktiem.

Pirmā līmeņa augstākā izglītība nekustamā īpašuma pārvaldīšanas jomā ir pievilcīga gan darba ņēmējiem, kuri plāno darboties kā namu pārvaldnieki, gan darba devējiem, jo tā dod iespēju īsā periodā (divu gadu laikā) iegūt pirmā līmeņa augstāko profesionālo izglītību un profesionālo kvalifikāciju “Namu pārvaldnieks”, kas ļauj konkurēt darba tirgū. Izglītības iestāžu savstarpējā sadarbība dod iespēju studentiem turpināt studijas universitātē, kur iespējams iegūt gan bakalaura, gan maģistra grādu nekustamā īpašuma pārvaldīšanas programmās. Šīs izglītības nozīme saistīta ar tādiem faktoriem kā zināšanu un prasmju attīstība nekustamā īpašuma pārvaldības procesā, kā arī tiek nostiprinātas un sistematizētas psiholoģiskās prasmes, kuras ir būtiskas šīs nozares

darbiniekiem. Mācību procesa gaitā iegūtās zināšanas tiek nostiprinātas arī praksē.

Latvijā ir 46 222 triju un vairāk dzīvokļu daudzdzīvokļu (Valsts zemes dienests, 2014) dzīvojamās mājas, kuras veido 9,48 % no kopējā dzīvojamā fonda, kas ir jāpārvalda un jāapsaimnieko. Nevienā normatīvā dokumentā nav norādīts, cik māju savā pārraudzībā var ņemt viens profesionāls pārvaldnieks, lai tā veiktais darbs būtu kvalitatīvs.

Pētījuma gaitā varēja secināt, ka pārvaldnieks var būt gan dzīvokļu īpašnieku dibināta sabiedrība, gan cita juridiska vai fiziska persona. Jebkurā gadījumā pārvaldniekam jābūt ar atbilstošu profesionālo kompetenci jeb kvalifikācijas līmeni.

Profesionālā kompetence ir nosacījums, kas nodrošina iespēju sasniegt izcilus rezultātus sarežģītos apstākļos, turklāt tā pilnveidojas pastāvīgas profesionālās darbības procesā un to ietekmē iegūtā un uzkrātā pieredze.

Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrs ir informatīvs reģistrs, kura galvenais uzdevums ir nodrošināt aktuālu informāciju par personām, kas nodarbojas vai vēlas nodarboties ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu un atbilst Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā izvirzītajiem kritērijiem pārvaldīšanas darbību veikšanai. Tomēr pētījuma gaitā atklājās, ka reģistrs nesatur pilnvērtīgu informāciju par personām, kuras ieguvušas profesionālo izglītību un piedāvā savus pakalpojumus namu pārvaldīšanā. Tas savukārt neļauj dzīvokļu īpašniekiem iegūt kvalificētu informāciju par pārvaldniekiem, lai varētu novērtēt viņu profesionālo darbību, godprātīgumu. Tiesību akti arī neparedz nekāda veida sankcijas, kad pārvaldnieki neregistrējas reģistrā gadījumos, kad tiek nodrošināta vismaz viena īpašuma pārvaldīšana.

Latvijā nepieciešams izveidot vienotu un sistematizētu nekustamā īpašuma pārvaldnieku reģistrācijas sistēmu, kas ļautu iegūt pilnvērtīgu informāciju par profesionālajiem pārvaldniekiem, lai varētu novērtēt viņu profesionālo darbību, kompetenci un godprātīgumu.

Rakstā iekļautās daļas pirmēji angļu valodā publicētas žurnāla *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management* rakstā *Capacity of professional specialists and residential housing management in Latvia* (doi: 10.1515/bjreecm-2016-0008).

Izmantotās literatūras un avotu saraksts

Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis. Eiropas Parlamenta un Padomes ieteikums par Eiropas kvalifikāciju ietvarstruktūras izveidošanu mūžizglītībai. (2008). https://ec.europa.eu/ploteus/sites/eac-efq/files/journal_lv.pdf

- Ekonomikas ministrija. (2017). Pārvaldnieku reģistrs. <https://bis.gov.lv/bisp/registri/dzivojamo-maju-parvaldnieku-registrs>
- Joksts, O., & Janovskis, A. (2002). Personu īpašums un tā aizsardzība. Rīga, SIA "Jelgavas tipogrāfija", 90 lpp.
- Latvijas Namu pārvaldnieku gilde. <http://www.parvaldniekugilde.lv/lv/biedri>
- Latvijas Namu pārvaldnieku un apsaimniekotāju asociācija. <http://www.lnpaa.lv/lv/dalibnieku-saraksts>
- Latvijas Namu pārvaldnieku un apsaimniekotāju asociācija, Reģionālās attīstības un pārvaldes lietu ministrija, VA Mājokļu aģentūra. (2004). Īpašnieka rokasgrāmata. Rīga: LNPA, 134 lpp.
- Latvijas Republikas Saeima. Biedrību un nodibinājumu likums. (2004). <http://likumi.lv/ta/id/81050-biedribu-un-nodibinajumu-likums>
- Latvijas Republikas Saeima. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums. (2009). <http://likumi.lv/ta/id/193573-dzivojamo-maju-parvaldisanas-likums>
- Latvijas Republikas Saeima. Izglītības likums. (1999). <http://likumi.lv/ta/id/50759-izglitibas-likums>
- Latvijas Republikas Saeima. (1995). Kooperatīvo sabiedrību likums. <http://likumi.lv/doc.php?id=47009>
- Latvijas Republikas Saeima. Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju. (1995). <http://likumi.lv/doc.php?id=47009>
- Latvijas Republikas Saeima. Profesionālās izglītības likums. (1999). <http://likumi.lv/doc.php?id=20244>
- Little, T. A. (2011). Knowledge, Intellectual Capital, and Protection: A Literature Review. *Proceedings of the 44th Hawaii International Conference on System Sciences*, 1530–1605/11. <https://doi.org/10.1109/HICSS.2011.278>. ISBN: 9781424496181
- Luksa, M. (2017). Mājas pārvaldīšanā viss ir īpašnieku ziņā. <http://m.lvportals.lv/visi/likumi-prakse?id=285780>
- Lursoft. (2017). Uzņēmumu saraksts. <http://nace.lursoft.lv/68.32/nekustamapipasuma-parvaldisana-par-atlidzibu-vai-uz-liguma-pamata/companies/>
- Puķīte, G. (2014). Teacher's Professional Competences Improvement in the Pre-School. *The Humanities and Social Sciences*, 22, 27–35. ISSN 1407-9291.
- Puķīte, I. (2016). Dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmu ietekmējošie faktori. *Juridiskās koledžas zinātniskie raksti: 2016*, Juridiskā koledža, 50–63.
- Valsts zemes dienests. (2014). Latvijas Republikas būvju pārskats 2014. http://www.vzd.gov.lv/files/buvju_parskats_2015_prec_20150722.pdf
- Vēbers, E. (2011). Izglītības vadītāja amata pretendenta kvalifikācija un kompetence. Zinātnisko rakstu kopsavilkumu krājums un rakstu krājums CD formātā. Apvienotais Pasaules latviešu zinātnieku 3. kongress un Letonikas 4. kongress "Izglītība izaugsmei: pagātne, tagadne un nākotne". Rīgā, 2011. gada 24.–27. oktobrī. (Nepublicēts materiāls.)
- Wang, L., & Leite F. (2014). Process-Oriented Approach of Teaching Building Information Modeling in Construction Management. American Society of Civil Engineers. *Journal of Professional Issues in Engineering Education and Practice*. ISSN: 1943-554. [http://dx.doi.org/10.1061/\(ASCE\)EI.1943-5541.0000203](http://dx.doi.org/10.1061/(ASCE)EI.1943-5541.0000203).
- ZL.LV. (2017). <http://katalogs.zl.lv/>

Kopsavilkums

Mūsdienu globalizācijas un tehnoloģiski intelektuālās attīstības laikmetā ir aktuāli veltīt uzmanību intelligentai diskusijai par nekustamā īpašuma un ekonomikas attīstības jautājumiem esošajos sociālekonomiskajos un institucionālajos apstākļos, lai runātu par inovatīvu pieeju saimnieciskai darbībai.

Kolektīvā zinātniskā monogrāfija aptver autoru oriģinālus viedokļus, zinātniskas un praktiskas atziņas par nekustamā īpašuma tirgus, mājokļu, pilsētaekonomikas un plānošanas, ilgtspējas, kreativitātes, dzīvojamo māju un sociālo mājokļu pārvaldīšanas, ciemu plānošanas, darījumu ar nekustamo īpašumu, reģionu struktūrizmaiņu un izaugsmes, energoefektivitātes, kvaziģeoīda reģionālā modeļa izmantošanas, nodarbinātības un augstākās izglītības nozīmes jautājumiem. Monogrāfijas autori šos jautājumus novērtē ekonomisko, sociālo, tiesisko, politisko, vides, tehnoloģisko, izglītības un vadības efektu kontekstā. Monogrāfijas saturs ir sadalīts trīs nodaļās, kurās tiek analizētas mājokļu tirgus dimensijas, apzināta nekustamā īpašuma vērtēšanas pieredze, no dažādiem skatupunktiem novērtēta plānošanas un tiesisko jautājumu ietekme uz nekustamā īpašuma attīstību, pētītas otrreizējo mājokļu tirgus problēmas un risinājumi, kā arī akcentēta izglītības kapacitātes un profesionālās kompetences nozīme.

Monogrāfijā ir apkopoti RTU IEVF Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūta pēdējo desmit gadu laikā veikto zinātniskās izpētes darbu rezultāti, iekļaujot tajā divpadsmit starpdisciplināru pētījumu kolekciju par nekustamā īpašuma un ekonomikas attīstības jautājumiem.

Monogrāfijā publicētajiem zinātniskās un lietišķās pētniecības rezultātiem ir ne tikai teorētiska nozīme, bet arī praktiskas izmantošanas iespējas gan pētnieciskajā, gan akadēmiskajā, gan profesionālajā vidē, kā arī jebkurā interesentu lokā.

Summary

In today's era of globalization and technological intelligence, it is important to focus on smart discussion of real estate and economic development issues in the current socio-economic and institutional context in order to develop an innovative approach to economic activity.

The collective scientific monograph presents the authors' original views, scientific and practical insights into the real estate market, housing, urban economy and planning, sustainability, creativity, residential building and social housing management, village planning, real estate transactions, regional structural change and growth, energy efficiency, the use of a quasi-geoid regional model, employment and higher education related issues. The authors of the monograph assess these issues in the context of economic, social, legal, political, environmental, technological, educational and management effects. The monograph consists of three chapters, which analyse the housing market dimension, the experience of real estate valuation, the impact of planning and legal issues on real estate development, the problems and solutions of the secondary housing market, as well as the role of educational capacity and professional competence.

The monograph summarises the results of research conducted by the Institute of Civil Engineering and Real Estate Economics of RTU over the past decade, including a collection of twelve interdisciplinary studies on real estate and economic development issues.

The results of scientific and applied research published in the monograph are not only of theoretical significance, but also provide opportunities of their practical application in the research, academic and professional environments, as well as may bring value to any other audience.