

Rīgas attīstības plāna 2006.-2018.gadam

apakšprojekts

**Iedzīvotāju mājokļu apstākļi, pieprasījums pēc mājokļiem un
teritorijām to attīstībai**

pārskats par I posmu

**RĪGAS IEDZĪVOTĀJU MĀJOKĻU APSTĀKĻU,
KĀ ARĪ MĀJOKĻU PIEEJAMĪBAS RAKSTUROJUMS UN
PRIEKŠLIKUMS PAR
MINIMĀLO MĀJOKĻA STANDARTU 2018.GADAM**

**Izstrādāts SIA Tursons, pamatojoties uz līgumu Nr.DA-03-153-li
no 28.07.2003.
un vienošanos Nr.DA-04-29-li par izmaiņām
līgumā Nr.DA-03-153-li no 04.02.2004.**

Rīga, 2004.gada februāris

Izpildītāji

Modrīte Lūse, arhitekta, Dr.arh.

analīze un teksts

Ziedīte Grāve, ģeogrāfe

tabulas, datorsalikums

SATURS

Ievads	4
1. Rīgas iedzīvotāji	6
1.1. Demogrāfisko procesu vispārīgs raksturojums	6
1.2. Rīgas administratīvo rajonu iedzīvotāju demogrāfiskais raksturojums	7
1.2.1. Iedzīvotāju skaits un vecuma struktūra	7
1.2.2. Iedzīvotāju izglītība	10
1.2.3. Etniskā piederība	10
1.2.4. Iedzīvotāju iztikas līdzekļu avoti	13
1.2.5. Mājsaimniecību skaits un veidi	14
1.3. Secinājumi	18
2. Iedzīvotāju mājokļu apstākļi	20
2.1. Mājokļu fiziskā kvalitāte	20
2.1.1. Dzīvojamo ēku vecums	20
2.1.2. Ārsienu materiāls	20
2.1.3. Mājokļu labiekārtojums	20
2.1.4. Mājokļu lielums	24
2.1.5. Komplekss skatījums.....	24
2.2. Priekšnosacījumi sociālā klimata veidošanai mājoklī	24
2.2.1. Mājokļu apdzīvotība	24
2.2.2. Mājokļa tips	28
2.2.3. Mājokļu piederība un iedzīvotāju attieksme	29
2.2.4. Mājokļu sociālā kvalitāte Rīgas rajonos	34
2.3. Mājokļu fonda un nodrošinājuma attīstība 1990-os gados	37
2.3.1. Mājokļu fonda attīstība	37
2.3.2. Mājokļu nodrošinājums	38
2.4. Secinājumi	39
3. Mājokļu pieejamība	40
3.1. Mājsaimniecību iespējas	40
3.1.1. Mājsaimniecību rīcībā esošais ienākums	40
3.1.2. Izdevumi par mājokli	42
3.1.3. Mājsaimniecību iespējas segt izdevumus par mājokli	44
3.1.4. Mājsaimniecību skaits, kuru izdevumi par īri pārsniedz/var pārsniegt 25% no to ienākumiem	46
3.2. Sociālā palīdzība mājokļa jomā	51
3.3. Secinājumi	56
4. Mājokļu standarts	58
4.1. Mājokļa standarta jēdziens	58
4.2. Rīgā pastāvošais mājokļa standarts	60
4.3. Rīgai ieteicamais mājokļa standarts	62
4.4. Secinājumi	72
Avoti	74
1.pielikums. Mājokļu apdzīvotība (2000). Tabula	77
2.pielikums. Noteikumi par Rīgas pašvaldības sociālajiem pabalstiem. Rīgas domes 14.03.2000. noteikumi Nr.45	
3.pielikums. Par Rīgas pašvaldības dzīvokļa pabalstu. Rīgas domes Saistošie noteikumi. Projekts, 2004.	
4.pielikums. Noteikumi par garantēto minimālo ienākumu līmeni Rīgā. Rīgas domes Noteikumi. Projekts, 2004.	
5.pielikums. Dzīvokļu īrnieku maksājumu aprēķina kvītis	

IEVADS

Rīgas attīstības plāna ietvaros kā apakšprojekts iekļautais darbs “Iedzīvotāju mājokļu apstākļi, pieprasījums pēc mājokļiem un teritorijām to attīstībai” tiek izstrādāts, pamatojoties uz 28.07.2003. līgumu Nr. DA-03-153-li un 04.02.2004. vienošanos Nr. DA-04-29-li par izmaiņām minētajā līgumā, kas noslēgts starp Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentu un SIA “Tursons”.

Saskaņā ar darba uzdevumu apakšprojekta mērķis - izvērtēt Rīgas iedzīvotāju mājokļu apstākļus, mājokļu pieprasījumu un pieprasījumu pēc teritorijām to attīstībai laikā līdz 2018.gadam.

Apakšprojekta I posmā “Iedzīvotāju mājokļu apstākļi” jāizvērtē Rīgas iedzīvotāju mājokļu apstākļi projektu uzsākot un šo apstākļu attīstības tendences 1990-os gados, kā arī iedzīvotāju attieksme, mājokļu pieejamība, sociālā palīdzība un šo faktoru attīstība 1990-os gados.

Posma rezultāts – Rīgas iedzīvotāju mājokļu apstākļu, kā arī mājokļu pieejamības raksturojums un priekšlikums par minimālo mājokļa standartu 2018.gadam.

Darbs izstrādāts, izmantojot/pamatojoties uz:

- a) publicētajiem 1989. un 2000. gada tautskaites materiāliem;
- b) Centrālās statistikas pārvaldes šī darba vajadzībām sagatavoto publicētos tautskaites datus papildinošu materiālu par katras Rīgas pilsētas administratīvās vienības iedzīvotājiem un viņu mājokļu apstākļiem;
- c) Rīgas attīstības plānam 2006.-2018.gadam LZA Ekonomikas institūtā izstrādāto pētniecības darbu “Demogrāfiskā situācija un attīstības prognozes” (proj.vad. P.Eglīte);
- d) Rīgas domes struktūrvienību un valsts institūciju npublicētiem materiāliem (sk. Avotu sarakstu).

Izmantota arī intervijās ar valsts un pašvaldības institūciju darbiniekiem, atsevišķu namu pārvalžu vadību, dzīvokļu īrniekiem iegūta informācija. Izstrādātāji pateicas visiem intervētajiem par atsaucību.

Metodiskā pieeja. Tās pamatā – nostādne, ka, lai iegūtu pietiekami plašu un vispusīgu informāciju rekomendāciju par minimālo rīdzinieku mājokļa standartu 2018.gadā izstrādāšanai, nepieciešams paralēli veikt vairākas dažādas ievirzes izpēti, analizēt un sintezēt katrā atsevišķajā virzienā iegūto informāciju, pēc tam savietot un apkopot visu iegūto informāciju un veikt apkopotā materiāla analīzi un sintēzi.

Metodikas izvēli noteic arī izpēti laika un finanšu resursi. Pēc iespējas izmantoti pieejamie avoti (statistikas dati, izpēti, publikācijas), ierobežojot resursu ietilpīgus pētījumus (aptaujas, intervijas un apsekojumus uz vietām). Analīzes gaitā, kā arī, vērtējot tās rezultātus, izmantotas pragmatiskas metodes, jo pieejamais izejas materiāls nav piemērots matemātiskas/statistiskas analīzes metožu izmantošanai.

Lietojot uz 2000.gada tautskaites materiāliem balstītos izejmateriālus par Rīgas iedzīvotājiem, ievērots šo datu ticamības vērtējums, kādu sniegusi Dr.oec. Pārsla Eglīte:

“Atsevišķu pilsētu un reģionu iedzīvotāju skaita un sastāva salīdzinājumos datu ticamības pakāpe ievērojami mazinās, jo trūkst informācijas, vai minētās datu ieguves nepilnības visās teritorijas daļās ir vienādi lielas. Dažādie novērojumi liek domāt, ka Rīgā, piemēram, faktiski dzīvo vairāk cilvēku nekā pēc pieraksta un atbilstoši Iedzīvotāju reģistra datiem. Taču 2000.gada Latvijas tautskaitē izvēlētā metode un iegūtie dati nedod pārliecinošu atbildi, vai un par cik atšķiras Rīgas faktiskais un formāli uzskaitītais iedzīvotāju skaits un sastāvs. *Atliek vienīgi datu izmantošanā rēķināties ar varbūtību, ka visiem tautskaites datiem iespējama aptuveni 10% liela nobīde.* Sprotams, ka līdz ar to ir stipri ierobežotas dažādu pazīmju detalizētu kombināciju iespējas un iegūto grupējumu ticamība, īpaši par atsevišķām apdzīvotām vietām ar ievērojamu iedzīvotāju dinamiku. Tomēr citu – drošāku datu vismaz līdz dzīvesvietas deklarēšanas pabeigšanai nav, un analīzes pamatā izmantojami tieši valdības oficiāli apstiprināti 2000.gada tautskaites rezultāti” [27].

Šis ticamības vērtējums attiecināts arī uz mājokļu apstākļus raksturojošiem datiem.

Piezīme.

Angļu valodā pieejamajā speciālajā literatūrā lietotie termini *housing quality*, *housing availability*, *housing affordability* latviskoti kā *mājokļu kvalitāte*, *mājokļu nodrošinājums*, *mājokļu pieejamība*.

Termins *mājokļu nodrošinājums*, norādot uz kādā teritorijā esošo mājokļu daudzumu, plānošanā tika izmantots jau pastāvēt komandekonomikai.

Termins *mājokļu pieejamība* norāda iedzīvotāju spēju patērēt mājokli. To izteic iedzīvotāju maksātspējas un mājokļu izmaksu salīdzinājums un tas Latvijas plānošanas praksē ienācis 1990-os gados, pārejot uz tirgus ekonomiku.

1. RĪGAS IEDZĪVOTĀJI

1.1. Demogrāfisko procesu vispārīgs raksturojums

Iedzīvotāju skaita un sastāva vispārējai raksturošanai izmantoti Rīgas attīstības plāna 2006.-2018.gadam ietvaros izstrādātā darba “Demogrāfiskā situācija un attīstības prognozes” [27] sniegtie dati un secinājumi. Mūsu darba tālākajās sadaļās tiks sīkāk raksturoti atsevišķu Rīgas rajonu iedzīvotāji, lai izvērtētu dažādās Rīgas daļās pastāvošās atšķirības, par cik tās var ietekmēt vajadzības un rīcības mājokļu jomā.

Darbā [27] konstatēts un secināts, ka laikposmā 1990.-2002.gads:

1. Rīgas iedzīvotāju skaita samazināšanās tempi bijuši straujāki nekā apkārtējās un tālākajās lauku teritorijās (Rīgā samazinājums – 16,9%, Rīgas rajonā – 15,8%, Latvijā – 12,1%). Savukārt Rīgas reģiona – Rīgas un Jūrmalas pilsēta, Rīgas rajons – divu pēdējo sastāvdaļu iedzīvotāju skaits samazinājies tikai par 5,5%.

Secināts, ka Rīga ir sasniegusi attīstības pakāpi, kad iedzīvotāju koncentrēšanos pilsētas kodolā nomaina paplašināšanās ārpus pilsētas juridiskajām robežām jeb aglomerācijas veidošanās.

2. Rīgā un Rīgas reģionā migrācijas īpatsvars kopējos iedzīvotāju zudumos ir lielāks nekā vidēji Latvijā un, attiecīgi, dabisko zudumu - mazāks (atbilstoši 34,5%, 36,4%, 40,9%), tomēr, salīdzinot Rīgas un tās reģiona īpatsvaru dabiskās kustības radītajā Latvijas iedzīvotāju skaita samazinājumā (atbilstoši 41,2%, 46,6%) ar pilsētas un reģiona īpatsvaru Latvijas iedzīvotāju kopumā (atbilstoši 32,0%, 40,4%), konstatēts, ka tieši norises galvaspilsētā padara Latvijas demogrāfisko situāciju par vienu no sliktākajām Eiropā. Rīgas iedzīvotāji nevar nodrošināt sava kopskaita, kā arī darbaspējīgo skaita un īpatsvara atjaunošanos.

Secināts, ka tuvākajos 10-15 gados Rīgas iedzīvotāju ataudzei var būt ievērojama loma demogrāfiskās situācijas attīstībā Latvijā.

3. Laikposmā 1990.-2000.gads Rietumeiropā 13 valstu galvaspilsētu iedzīvotāju skaits audzis un tikai divu valstu galvaspilsētu (Romas, Briseles) - sarucis, vienlaikus 10 valstīs samazinoties galvaspilsētas iedzīvotāju īpatsvaram valsts iedzīvotāju vidū. Savukārt 12 Austrumeiropas valstīs aina ir ievērojami raibāka: galvaspilsētu iedzīvotāju skaits samazinājies četrās valstīs (Baltija, Ungārija), nav mainījies divās, audzis sešās, vienlaikus Baltijas valstīs un Ungārijā samazinoties galvaspilsētas iedzīvotāju īpatsvaram valsts iedzīvotāju kopumā, pārejās – pieaugot.

Pamatojoties uz Rietumeiropā vērojamo tendenci, ANO Habitat centrā 2001.gadā izstrādātajā prognozē 2015.gadam, paredzēts, ka tajās Austrumeiropas valstīs, kur no 1990. līdz 2000.gadam vērojama galvaspilsētu iedzīvotāju skaita samazināšanās/stagnēšana, iedzīvotāju skaits līdz pat 2015.gadam nepieaug, t.i., stagnē/stabilizējas 2000.gada līmenī, pārejās prognozēta pieauguma tempu samazināšanās.

4. Rīgas iedzīvotāju vecumsastāvu (un ģimeņu struktūru) ietekmē arī tas, ka Rīgas iedzīvotāju kopumā sieviešu skaits pārsniedz vīriešu skaitu, sākot no 20-24 gadu vecuma (laukos 55-59 gadu vecuma), respektīvi, Rīgā sievietēm fertīlajā vecumā ir mazāk iespēju atrast dzīvesdraugu.

5. Starpvalstu migrācijas aktivitāte 1990-os gados ievērojami mazinājusies. Tā kā pēc Latvijas pievienošanās ES ārējo migrāciju ietekmējošie apstākļi ievērojami mainīsies, šīs migrācijas ietekme laikposmā 2006.-2018.gads nav nosakāma. Periodā 1996.-2001.gads Rīgā starpvalstu migrācijas, tāpat kā iekšējās, saldo ir negatīvs.
6. Rīgas iedzīvotāju izglītības līmenis ir ievērojami augstāks nekā vidēji valstī (augstāko izglītību ieguvušo 1,6 reizes vairāk, tikai pamatskolu beigušo – 1,47 reizes mazāk). Par 50 gadiem jaunāku vīriešu izglītība Rīgā ar katru jaunu paaudzi vairāk atpaliek no sieviešu izglītības. Piemēram, 20-29 gadus veco vīriešu grupā ar pamatzglītību ir 16,4% vīriešu un 8,4% sieviešu.
7. Rīgā strādā zināms skaits ārpus Rīgas dzīvojošu cilvēku. (Rīgā darba vietu koncentrācija/īpatsvars par 7 procentpunktiem pārsniedz šeit dzīvojošo nodarbināto īpatsvaru, kamēr pārējā Rīgas reģiona daļā, kā arī Vidzemes reģionā darba vietu īpatsvars ir mazāks nekā strādājošo.).
8. Prognozēts, ka Rīgas iedzīvotāju skaits 2025.gadā būs ievērojami samazinājies. Tas būs vai nu 584,3 tūkst. cilvēku (maksimālais variants), vai tikai 523,4 tūkst. cilvēku (minimālais variants).

Izskatot iedzīvotāju izmitināšanas iespējas, darbā:

9. *Izvirzīts mājokļa standarts.* Par mājokli, kas var nodrošināt “iespējas kā atpūtai, tā citām dzīvē nepieciešamām darbībām ... tiek uzskatīts tāds, kurā istabu skaits vismaz par vienu pārsniedz vienas ģimenes vai saimes locekļu skaitu un kurš ir aprīkots ar visām laiku un spēkus taupošām labierīcībām higiēnas vajadzību apmierināšanai. Atbilstoši izvietojumam laukos vai pilsētā, kā arī īpašnieka izvēlei tāds var tikt izveidots kā atsevišķā, tā daudzdzīvokļu mājā”.
10. Vairāk par pusi (53,8%) vienatnē dzīvojošo ir pensijas vecumā.
11. Starp laikposmā 1996.-2001.gads iebraukušajiem no 23,5% (1998) līdz 32,6% (2001) pārcelšanās motīvu saista ar mājokli (mājas vai dzīvokļa pirkšana, īre, maiņa), arī saņemšana [27].
12. Aprēķināts dažādu tipu māsaimniecību skaits 2025.gadā.

1.2. Rīgas administratīvo rajonu iedzīvotāju demogrāfiskais raksturojums

1.2.1. Iedzīvotāju skaits un vecuma struktūra. Iedzīvotāju skaits Rīgas rajonos ievērojami atšķiras. Divos pēc iedzīvotāju skaita lielākajos Rīgas rajonos – Latgales un Vidzemes priekšpilsētā – kopā dzīvo vairāk nekā puse rīdzinieku, bet mazākajā – Centra rajonā – nepilni 5%. Laikposmā 1989.-2000.gads izmaiņas iedzīvotāju skaitā un struktūrā dažādos Rīgas rajonos notikušas dažādos tempos, vienā no tiem – Zemgales priekšpilsētā – atšķiroties arī to virzienam (1.1., 1.2.tab.). Vairāk kā divreiz straujāk nekā vidēji Rīgā samazinājies Centra rajona iedzīvotāju skaits, seko Ziemeļu rajons un Vidzemes priekšpilsēta, kur samazināšanās temps attiecīgi par 8,9 un 4,7 procentpunktiem pārsniedzis vidējo.

1.1.tabula

Iedzīvotāju skaits, teritoriālais un vecuma grupu sadalījums
(1989, 2000)

	Gads	Rādītāji	Visi iedzīvotāji	No tiem			Rajonā no visiem Rīgas iedzīvotājiem
				līdz darbības vecumam*)	darbspējas vecumā**)	virs darbības vecuma***)	
Centra rajons	1989	Skaitis	55870	10916	31352	13596	
		%	100	19,5	56,1	24,4	6,1
	2000	Skaitis	35096	5280	21390	8423	
		%	100	15,0	61,0	24,0	4,6
Kurzemes rajons	1989	Skaitis	166253	32046	101416	32789	
		%	100	19,3	61,0	19,7	18,3
	2000	Skaitis	143208	20596	85463	37142	
		%	100	14,4	59,7	25,9	18,8
Latgales priekšpilsēta	1989	Skaitis	241380	51586	141839	47949	
		%	100	21,3	58,8	19,9	26,5
	2000	Skaitis	207972	31601	126506	49862	
		%	100	15,2	60,8	24,0	27,2
Vidzemes priekšpilsēta	1989	Skaitis	232703	45394	136941	50338	
		%	100	19,5	58,9	21,6	25,5
	2000	Skaitis	184532	26556	108290	49682	
		%	100	14,4	58,7	26,9	24,1
Zemgales priekšpilsēta	1989	Skaitis	98873	22019	56228	20626	
		%	100	22,3	56,9	20,8	10,9
	2000	Skaitis	106885	18442	66173	22265	
		%	100	17,3	61,9	20,8	14,0
Ziemeļu rajons	1989	Skaitis	115376	22380	71031	21958	
		%	100	19,4	61,6	19,0	12,7
	2000	Skaitis	86636	13142	52347	21143	
		%	100	15,2	60,4	24,4	11,3
Rīgas pilsēta	1989	Skaitis	910455	184341	538807	187256	
		%	100	20,2	59,2	20,6	100
	2000	Skaitis	764329	115617	460169	188517	
		%	100	15,1	60,2	24,7	100

*) 1989.gadā – līdz 15 gadiem, 2000.gadā – līdz 14 gadiem.

***) 1989.gadā vīrieši 16-59 gadu, sievietes – 16-54 gadu vecumā;
2000.gadā vīrieši 15-59 gadu, sievietes – 15-56 gadu vecumā.

****) 1989.gadā vīrieši 60 un vairāk gadu, sievietes – 55 un vairāk gadu vecumā;
2000.gadā vīrieši 60 un vairāk gadu, sievietes – 57 un vairāk gadu vecumā.

Avoti: 1989.gada Vissavienības tautas skaitīšanas rezultāti Latvijas PSR (demogrāfiskie rādītāji). Statistisks biļetens. Latvijas PSR Valsts statistikas komiteja, 1990.
Latvijas 2000.gada tautas skaitīšanas rezultāti. Statistikas datu krājums. Latvijas Republikas Centrālā statistikas pārvalde, 2002.

1.2.tabula

**Iedzīvotāju skaita un sastāva dinamika
1989.-2000.*)**

	Rādītāji	Kopējais iedzīvotāju skaita pieaugums/ zudums	No tā iedzīvotāji			Rajona iedzīvotāju īpatsvara izmaiņas Rīgas pilsētā, %%
			līdz darbspējas vecumam	darbspējas vecumā	virs darbspējas vecuma	
Centra rajons	Skaitis	-21774	-5636	-9962	-5173	
	%	-37,2	-51,6	-31,8	-38,0	-1,5
Kurzemes rajons	Skaitis	-23045	-11450	-15953	4353	
	%	-13,9	-35,7	-15,7	13,3	0,5
Latgales priekšpilsēta	Skaitis	-33408	-19985	-15333	1913	
	%	-13,8	-38,7	-10,8	4,0	0,7
Vidzemes priekšpilsēta	Skaitis	-48171	-18838	-28651	-656	
	%	-20,7	-41,5	-20,9	-1,3	-1,4
Zemgales priekšpilsēta	Skaitis	8012	-3577	9945	1639	
	%	8,1	-16,2	17,7	7,9	3,1
Ziemeļu rajons	Skaitis	-28740	-9238	-18684	-815	
	%	-24,9	-41,3	-26,3	-3,7	-1,4
Rīgas pilsēta	Skaitis	-146126	-68724	-78638	1261	
	%	-16,0	-37,3	-14,6	0,7	

*) Aprēķins veikts, izmantojot 1.1.tabulas datus.

Avoti: 1989.gada Vissavienības tautas skaitīšanas rezultāti Latvijas PSR (demogrāfiskie rādītāji). Statistisks biļetens. Latvijas PSR Valsts statistikas komiteja, 1990.

Latvijas 2000.gada tautas skaitīšanas rezultāti. Statistikas datu krājums. Latvijas Republikas Centrālā statistikas pārvalde, 2002.

Centrālās statistikas pārvaldes Iedzīvotāju statistikas daļas sagatavotais materiāls par Rīgas pilsētas un tās rajonu iedzīvotājiem un viņu mājokļu apstākļiem, tabulas I-8, I-12.

Kurzemes rajonā un Latgales priekšpilsētā iedzīvotāju skaita sarūkšanas temps bijis par 2,1 un 2,1 procentpunktiem lēnāks nekā vidējais. Savukārt Zemgales priekšpilsētas iedzīvotāju skaits pieaudzis par 8,1%. Iespējamais cēlonis – absolūts vairākums 1990-os gados Rīgā uzcelto mājokļu atrodas Zemgales priekšpilsētā.

Arī iedzīvotāju demogrāfiskā struktūra un trim galvenajām vecuma grupām piederīgo iedzīvotāju īpatsvars, kā arī šo lielumu izmaiņas priekšpilsētās/rajos noris atšķirīgi. Bērnu un jauniešu skaits un atbilstoši to īpatsvars samazinājies visās priekšpilsētās. Samazināšanās tempi - no 4,2 (Ziemeļu rajons) līdz 6,1 (Latgales priekšpilsēta) procentpunktiem. Tomēr 2000.gadā bērnu/jauniešu īpatsvara iedzīvotāju struktūrā novirzes no pilsētas vidējā nevienā rajonā, izņemot Zemgales priekšpilsētu, nepārsniedz ±1,0 procentpunktu.

Savukārt pensijas vecuma iedzīvotāju skaits pusē rajonu audzis, pusē - samazinājies. Visstraujākais vecāko iedzīvotāju skaita pieaugums bijis Kurzemes rajonā (13,3%),

samazinājums – Centra rajonā (38,0%), visā pilsētā vecāko iedzīvotāju īpatsvaram pieaugot par 0,7%.

Darbspējas vecuma iedzīvotāju skaits un īpatsvars samazinājies visos Rīgas rajonos, izņemot Zemgales priekšpilsētu, bet samazināšanās tempi atšķiras – starpība starp minimālo (Latgales priekšpilsēta) un maksimālo (Centra rajons) samazinājumu ir 2,1 procentpunkts. 2000.gadā starpība starp darbspējas vecuma iedzīvotāju īpatsvaru dažādos Rīgas pilsētas rajonos nepārsniedz 3,2%, savukārt novirzes no Rīgas pilsētas vidējā - $\pm 1,5\%$ (sk. 1.1., 1.2.tab.).

2000.gadā iedzīvotāju kopskaits dažādos Rīgas pilsētas rajonos ievērojami atšķiras, bet iedzīvotāju vecuma struktūras atšķirības ir nebūtiskas. Tas nozīmē, ka mājokļu vajadzību prognozē iespējams iedzīvotāju vecuma struktūru vērtēt visai pilsētai kopumā, īpaši neizdalot kādu tās teritorijas daļu.

1990-os gados gan iedzīvotāju skaita samazināšanās “rekords” Centra rajonā, gan tā pieaugums Zemgales priekšpilsētā daļēji saistās ar mājokļu jomu. Centra rajonā gan pirms, gan pēc denacionalizācijas notika t.s. komunālo dzīvokļu skaita samazināšana, kas izpaudās kā vairuma tajos dzīvojošo izmitināšana ārpus šī rajona robežām, Zemgales priekšpilsētā – Ziepniekkalnā – daudzstāvu namu būvniecība. Tas liecina, ka aktīva mājokļu politika ietekmē iedzīvotāju izvietojumu pilsētas teritorijā.

1.2.2. Iedzīvotāju izglītība. Centra rajona un Vidzemes priekšpilsētas iedzīvotāju izglītības līmenis vidēji ir augstāks nekā pārējos Rīgas rajonos. Starp šo rajonu iedzīvotājiem personu ar augstāko izglītību īpatsvars atbilstoši par 5,5 procentpunktiem un 4,1 procentpunktu pārsniedz, bet vismazāk izglītoto (mazāk par 4 klasēm, sākumskola) īpatsvars ir atbilstoši par 0,4 procentpunktiem un 0,1 procentpunktu un 1,0 procentpunktu un 0,5 procentpunktiem zemāks nekā vidēji Rīgā.

Zemākais izglītības līmenis savukārt ir Ziemeļu un Kurzemes rajona iedzīvotājiem, kur iedzīvotāju ar augstāko izglītību īpatsvars ir atbilstoši par 3,6 procentpunktiem un 2,1 procentpunktu zemāks nekā vidēji Rīgā (1.3.tab.).

Izglītība var ietekmēt iedzīvotāju prasības/vēlmes/izvēli attiecībā uz mājokļa standartu. Kā likums, augstāk izglītotu iedzīvotāju prasības pret mājokli ir augstākas (vairāk telpas, augstāku komforta līmeni).

1.2.3. Etniskā piederība. Iedzīvotāju etniskais sastāvs visos Rīgas rajonos, izņemot Centra, ir vienlīdz neviendabīgs. Etniskā sastāva pamatu veido pamatnācija un lielākā mazākumtautība – latvieši un krievi. Šo tautību proporcija svārstās no attiecības 7:9,5 Kurzemes rajonā līdz 9:8 Vidzemes priekšpilsētā, divu pārējo lielāko mazākumtautību – baltkrievu un ukraiņu – kopējai daļai svārstoties 8-10% robežās. Centra rajonā dominē latviešu tautības iedzīvotāji, kuru īpatsvars ir 57,1% (1.4.tab.).

1.3.tabula

**Iedzīvotāju izglītība
(2000)**

	Rādītāji	Iedzīvotāji 15 un vairāk gadu vecumā	No tiem ar izglītību:						izglītības līmenis nav norādīts
			sākumskolas	pamatskolas	vispārējo vidējo	vidējo speciālo	augstāko	mazāk par 4 klasēm	
Centra rajons	Skaitis	29813	659	3514	7528	4476	7263	185	6188
	%	100	2,2	11,8	25,2	15,0	24,4	0,6	20,8
Kurzemes rajons	Skaitis	122605	4050	18435	34518	25389	22747	1415	16051
	%	100	3,3	15,0	28,1	20,7	18,6	1,2	13,1
Latgales priekšpilsēta	Skaitis	176368	6199	27429	45898	33930	29621	1830	31461
	%	100	3,5	15,6	26,0	19,3	16,8	1,0	17,8
Vidzemes priekšpilsēta	Skaitis	157972	4313	22071	41499	30195	36287	1506	22101
	%	100	2,7	14,0	26,3	19,1	23,0	0,9	14,0
Zemgales priekšpilsēta	Skaitis	88438	2839	14629	24249	17201	15523	877	13120
	%	100	3,2	16,5	27,4	19,5	17,6	1,0	14,8
Ziemeļu rajons	Skaitis	73490	2832	12305	19793	14405	11210	801	12144
	%	100	3,9	16,7	26,9	19,6	15,3	1,1	16,5
Rīgas pilsēta	Skaitis	648686	20892	98383	173485	125596	122651	6614	101065
	%	100	3,2	15,2	26,7	19,4	18,9	1,0	15,6

Avoti: Latvijas 2000.gada tautas skaitīšanas rezultāti. Statistikas datu krājums. Latvijas Republikas Centrālā statistikas pārvalde, 2002.

Centrālās statistikas pārvaldes Iedzīvotāju statistikas daļas sagatavotais materiāls par Rīgas pilsētas un tās rajonu iedzīvotājiem un viņu mājokļu apstākļiem, tabula II-4.

1.4.tabula

**Iedzīvotāju etniskais sastāvs
(2000)**

	Rādītāji	Visu tautību iedzīvotāji	To skaitā:									
			latvieši	krievi	baltkrievi	ukraiņi	poļi	lietuvieši	ebreji	čigāni	igauņi	citas tautības
Centra rajons	Skaitis	35096	20052	10989	828	856	596	209	788	45	49	684
	%	100	57,1	31,3	2,5	2,4	1,7	0,6	2,2	0,1	0,1	2,0
Kurzemes rajons	Skaitis	143208	51139	69019	7347	6971	2869	1120	1237	92	169	3245
	%	100	35,7	48,2	5,1	4,9	2,0	0,8	0,9	0,0	0,1	2,3
Latgales priekšpilsēta	Skaitis	207972	75942	98929	10515	8792	4865	1945	2472	530	330	3652
	%	100	36,5	47,6	5,1	4,2	2,3	0,9	1,2	0,2	0,2	1,8
Vidzemes priekšpilsēta	Skaitis	184532	84384	74836	7344	7111	3682	1457	2463	142	224	2889
	%	100	45,7	40,6	4,0	3,8	2,0	0,8	1,3	0,1	0,1	1,6
Zemgales priekšpilsēta	Skaitis	106885	47569	43063	4834	4291	2125	1051	681	272	136	2863
	%	100	44,5	40,3	4,5	4,0	2,0	1,0	0,6	0,3	0,1	2,7
Ziemeļu rajons	Skaitis	86636	34282	38595	4923	3878	1843	748	613	92	126	1536
	%	100	39,6	44,5	5,7	4,5	2,1	0,9	0,7	0,1	0,1	1,8
Rīgas pilsēta	Skaitis	764329	313368	335431	35791	31899	15980	6530	8254	1173	1034	14869
	%	100	41,0	43,9	4,7	4,2	2,1	0,9	1,1	0,1	0,1	1,9

Avoti: Latvijas 2000.gada tautas skaitīšanas rezultāti. Statistikas datu krājums. Latvijas Republikas Centrālā statistikas pārvalde, 2002.

Centrālās statistikas pārvaldes Iedzīvotāju statistikas daļas sagatavotais materiāls par Rīgas pilsētas un tās rajonu iedzīvotājiem un viņu mājokļu apstākļiem, tabula I-18.

1.2.4. Iedzīvotāju iztikas līdzekļu avoti. 2000.gadā iedzīvotāju, kuru galvenais iztikas līdzekļu avots ir ekonomiskās aktivitātes¹, īpatsvara atšķirības Rīgas rajonos nepārsniedz 2,6 procentpunktus (Centra rajons – 36,8%, Ziemeļu rajons – 34,2%) un svārstās ap pilsētas vidējo rādītāju – 35,3% - ±1,5% robežās. Lielākas atšķirības vērojamas personu, kuru galvenais ienākums ir pensija vai pabalsti, īpatsvarā dažādos rajonos. Centra rajonā to īpatsvars ir viszemākais – 23,1%, seko Zemgales priekšpilsēta – 23,9%, visaugstākais savukārt Kurzemes rajonā un Vidzemes priekšpilsētā – 28,7% un 28,3%, resp., noviržu amplitūda ir 5,6 procentpunkti. Savukārt novirzes no vidējā rādītāja pilsētā – 26,3% - ir robežās no 3,2% līdz –2,4%. Iedzīvotāju, kuri uzrādījuši “citu iztikas līdzekļu avotu”², īpatsvara atšķirības sasniedz gandrīz 5 procentpunktus; pusē rajonu – Centra un Ziemeļu rajonā, Latgales priekšpilsētā – šādu iedzīvotāju īpatsvars ir augstāks, pusē – zemāks nekā rādītāja vidējā vērtība pilsētā – 14,6%. Atzīmēts [27], ka Latvijā “citi iztikas līdzekļu avoti” galvenokārt norāda uz algotu darbu, par kuru netiek slēgts darba līgums, bet tie var būt arī cita veida ienākumi, piemēram, no īpašuma vai kapitāla (1.5.tab.).

1.5.tabula

**Iedzīvotāju galvenie iztikas līdzekļu avoti
(2000)**

	Rādītāji	Visi iedzīvotāji	No tiem galvenais iztikas līdzekļu avots				
			ekon- miskās aktivitātes	pensija	pabalsti un cita veida finansiāla palīdzība	citu personu vai iestāžu apgādībā	cits iztikas līdzekļu avots
Centra rajons	Skaitis	35096	12932	7040	1039	7859	6226
	%	100	36,8	20,1	3,0	22,4	17,7
Kurzemes rajons	Skaitis	143208	50002	34914	6180	32926	19186
	%	100	34,9	24,4	4,3	23,0	13,4
Latgales priekšpilsēta	Skaitis	207972	72712	44262	7179	49860	33959
	%	100	35,0	21,3	3,4	24,0	16,3
Vidzemes priekšpilsēta	Skaitis	184532	65983	44582	7653	42771	23543
	%	100	35,7	24,2	4,1	23,2	12,8
Zemgales priekšpilsēta	Skaitis	106885	38412	20437	5161	28203	14672
	%	100	36,0	19,1	4,8	26,4	13,7
Ziemeļu rajons	Skaitis	86636	29620	19491	3569	20361	13595
	%	100	34,2	22,5	4,1	23,5	15,7
Rīgas pilsēta	Skaitis	764329	269661	170726	30781	181980	111181
	%	100	35,3	22,3	4,0	23,8	14,6

Avoti: Latvijas 2000.gada tautas skaitīšanas rezultāti. Statistikas datu krājums. Latvijas Republikas Centrālā statistikas pārvalde, 2002.

Centrālās statistikas pārvaldes Iedzīvotāju statistikas daļas sagatavotais materiāls par Rīgas pilsētas un tās rajonu iedzīvotājiem un viņu mājokļu apstākļiem, tabula IV-3.

¹ 2000.gada tautskaitē ekonomiskās aktivitātes kā galvenais iztikas avots atzīmēts visām algotu darbu strādājošām personām, privātzņēmumu īpašniekiem, pašnodarbinātiem, tiem, kuru vienīgais iztikas avots ir darbs piemājas saimniecībā vai ģimenes uzņēmumā.

² Publicētajos tautskaites materiālos [15] izmantotās definīcijas “cits iztikas līdzekļu avots” saturu CSP nav vispusīgi skaidrojusi. Norādīts, ka apkopotajos datos šajā ailē apvienotas atbildes uz Personas lapas 6.4., 6.5. un 6.7.jautājumu.

1.2.5. Mājsaimniecību skaits un veidi. 2000.gada tautskaitē mājsaimniecības identificētas, izmantojot t.s. mājokļu koncepciju¹. Saskaņā ar to mājsaimniecība ir persona vai personu grupa, kas apdzīvo kopīgu mājokli. Personas, kuras ilglaicīgi dzīvo sociālās aprūpes mājokļos, privātajās mājsaimniecībās nav iekļautas.

2000.gadā Rīgas pilsētā 99,3% mājsaimniecību identificētas kā privātās mājsaimniecības. Šī veida mājsaimniecību īpatsvars pilsētas rajonos ir visai līdzvērtīgs – tas svārstās no 99,6% Centra rajonā līdz 99,0% Vidzemes priekšpilsētā (1.6.tab.).

1.6.tabula

**Iedzīvotāju skaits un mājsaimniecības tips
(2000)**

	Rādītāji	Visi iedzīvotāji	No tiem	
			dzīvo privātās mājsaimniecībās	nedzīvo privātās mājsaimniecībās
Centra rajons	Skaitis	35096	34970	126
	%	100	99,6	0,4
Kurzemes rajons	Skaitis	143208	142479	729
	%	100	99,5	0,5
Latgales priekšpilsēta	Skaitis	207972	206882	1090
	%	100	99,5	0,5
Vidzemes priekšpilsēta	Skaitis	184532	182741	1791
	%	100	99,0	1,0
Zemgales priekšpilsēta	Skaitis	106885	106089	796
	%	100	99,3	0,7
Ziemeļu rajons	Skaitis	86636	86170	466
	%	100	99,5	0,5
Rīgas pilsēta	Skaitis	764329	759331	4998
	%	100	99,3	0,7

Avoti: Latvijas 2000.gada tautas skaitīšanas rezultāti. Statistikas datu krājums. Latvijas Republikas Centrālā statistikas pārvalde, 2002.

Centrālās statistikas pārvaldes Iedzīvotāju statistikas daļas sagatavotais materiāls par Rīgas pilsētas un tās rajonu iedzīvotājiem un viņu mājokļu apstākļiem, tabula I-8.

Rīgā uzskaitītas 251330 mājsaimniecības, no tām Centra rajonā – 4,3%, Kurzemes – 19,5%, Latgales priekšpilsētā – 26,6%, Vidzemes – 24,8%, Zemgales – 13,7%, Ziemeļu rajonā – 11,1%. Šāds sadalījums visumā atbilst pilsētas iedzīvotāju teritoriālajam sadalījumam, novirzes no tā rodas, pateicoties atšķirībām mājsaimniecību vidējā lielumā. Vidzemes un Latgales priekšpilsētās un Kurzemes rajonā mājsaimniecībās vidēji ir nedaudz mazāk locekļu nekā vidēji Rīgā, pārējos rajonos – vairāk. Rīgā mājsaimniecības vidējais lielums ir 2,55 personas (1.7.tab.).

No visām rīdzinieku mājsaimniecībām vairāk kā puse ir nelielās 1-2 personu mājsaimniecības. Vidēja lieluma – 3-5 personu – ir vairāk kā $\frac{2}{5}$ mājsaimniecību, bet lielas -

¹ Iepriekšējā tautskaitē lietota t.s. ģimenes koncepcija. 1989.gadā uzskaitītas ģimenes, vieninieki un atsevišķi dzīvojoši ģimenes locekļi. Lai iegūtu iespēju salīdzināt, orientējošu mājsaimniecību daudzumu 1989.gadā var aprēķināt, summējot toreiz uzskaitīto ģimeņu un vieninieku skaitu.

1.7.tabula

Dažāda veida privāto mājsaimniecību vidējais lielums Rīgā un tās rajonos

Mājsaimniecības veids	Vidējais personu skaits mājsaimniecībā						
	Centra rajons	Kurzemes rajons	Latgales priekšp.	Vidzemes priekšp.	Zemgales priekšp.	Ziemeļu rajons	Rīgas pilsēta
Visas privātās mājsaimniecības	2,56	2,53	2,54	2,51	2,64	2,59	2,55
Tai skaitā:							
<i>I Mājsaimniecības, kuru sastāvā nav ģimeņu</i>	1,11	1,16	1,11	1,20	1,13	1,15	1,15
<i>II Vienas ģimenes mājsaimniecības</i>	3,01	2,87	2,92	2,90	3,02	2,95	2,93
- Ģimenes, sastāvošas no reģistrētā vai neregistrētā laulībā dzīvojošiem pāriem bez bērniem	2,18	2,13	2,15	2,13	2,13	2,19	2,14
- Ģimenes, sastāvošas no reģistrētā vai neregistrētā laulībā dzīvojošiem pāriem	3,78	3,62	3,65	3,68	3,71	3,68	3,67
- Ģimenes, kurās ir tikai viens no vecākiem	2,59	2,49	2,50	2,53	2,52	2,54	2,52
<i>III Vairāku ģimeņu mājsaimniecības</i>	5,20	4,90	5,06	5,02	5,23	5,13	5,06

Avoti: Latvijas 2000.gada tautas skaitīšanas rezultāti. Statistikas datu krājums. Latvijas Republikas Centrālā statistikas pārvalde, 2002.

Centrālās statistikas pārvaldes Iedzīvotāju statistikas daļas sagatavotais materiāls par Rīgas pilsētas un tās rajonu iedzīvotājiem un viņu mājokļu apstākļiem, tabula III-4.

6 un vairāk personu – tikai 2,4% mājsaimniecību. Dažāda lieluma mājsaimniecību proporcijas pilsētas rajonos atšķiras ne vairāk kā par ±3-4 procentpunktiem. Zemgales priekšpilsētā, piemēram, 1-2 personu mājsaimniecību īpatsvars ir par 3,6 procentpunktiem zemāks, bet 3-5 personu mājsaimniecību īpatsvars – par 3,1 procentpunktiem augstāks, Vidzemes priekšpilsētā 1-2 personu mājsaimniecību – par 1,9 procentpunktiem augstāks, 3-5 personu – par 1,8 procentpunktiem zemāks nekā vidēji Rīgā. Savukārt Centra rajonā ir visaugstākais lielo mājsaimniecību īpatsvars – 3,2%, kas par 0,8 procentpunktiem pārsniedz pilsētas vidējo rādītāju (1.8.tab.).

Rīgas pilsētas mājsaimniecību kopumā dominē vienas ģimenes mājsaimniecības – tādu ir 165457 tūkstoši vai 65,8%, to vidējais lielums – 2,93 cilvēki. Vairāku ģimeņu mājsaimniecību īpatsvars ir 5,9%, to vidējais lielums – 5,06 personas, bet mājsaimniecību, kuru sastāvā nav ģimenes – 28,3%, to vidējais lielums – 1,15 personas.

Mājokļu prognozei nozīmīgs ir dalījums mājsaimniecībās ar un bez bērniem. No visām Rīgas pilsētā dzīvojošām vienas ģimenes mājsaimniecībām līdz 18 gadus veci bērni ir

Dažāda veida privāto mājsaimniecību daudzums Rīgas pilsētā un tās rajonos*)
(2000)

Mājsaimniecības veids	Mājsaimniecību skaits							Dažāda veida mājsaimniecību īpatsvars, %						
	Centra rajons	Kurzemes rajons	Latgales priekšp.	Vidzemes priekšp.	Zemgales priekšp.	Ziemeļu rajons	Rīgas pilsēta kopā	Centra rajons	Kurzemes rajons	Latgales priekšp.	Vidzemes priekšp.	Zemgales priekšp.	Ziemeļu rajons	Rīgas pilsēta kopā
Visas privātās mājsaimniecības	10895	48928	66958	62421	34319	27809	251330	100	100	100	100	100	100	100
Tai skaitā:														
<i>I Mājsaimniecības, kuru sastāvā nav ģimeņu</i>	3399	13388	18766	18720	9069	7661	71003	31,2	27,4	28,0	30,0	26,4	27,5	28,3
- Vienas personas mājsaimniecības	3040	11294	17078	15985	8059	6851	62307	27,9	23,1	25,5	25,6	23,5	24,6	24,8
- Vairāku personu mājsaimniecības	359	2094	1688	2735	1010	810	8696	3,3	4,3	2,5	4,4	2,9	2,9	3,5
<i>II Vienas ģimenes mājsaimniecības</i>	6789	32528	44325	40074	23303	18438	165457	62,3	66,5	66,2	64,2	67,9	66,3	65,8
- Ģimenes, sastāvošas no reģistrētā vai neregistrētā laulībā dzīvojošiem pāriem bez bērniem	1252	7435	8499	9332	4190	3933	34641	11,5	15,2	12,7	15,0	12,2	14,1	13,8
- Ģimenes, sastāvošas no reģistrētā vai neregistrētā laulībā dzīvojošiem pāriem:	2838	13321	18656	16124	11107	7770	69816	26,0	27,2	27,8	25,8	32,4	28,0	27,8
ar jaunāko bērnu 0-5 gadu vecumā	510	2086	2557	2427	1656	1027	10263	4,7	4,3	3,8	3,9	4,8	3,7	4,1
ar jaunāko bērnu 6-18 gadu vecumā	1439	6372	10154	7838	6677	4123	36603	13,2	13,0	15,2	12,5	19,5	14,8	14,5
ar jaunāko bērnu 19-24 gadu vecumā	444	2018	2735	2661	1402	1185	10445	4,0	4,1	4,1	4,3	4,1	4,3	4,2

Mājsaimniecības veids	Mājsaimniecību skaits							Dažāda veida mājsaimniecību īpatsvars, %						
	Centra rajons	Kurzemes rajons	Latgales priekšp.	Vidzemes priekšp.	Zemgales priekšp.	Ziemeļu rajons	Rīgas pilsēta kopā	Centra rajons	Kurzemes rajons	Latgales priekšp.	Vidzemes priekšp.	Zemgales priekšp.	Ziemeļu rajons	Rīgas pilsēta kopā
ar jaunāko bērnu 25 un vairāk gadu vecumā	445	2845	3210	3198	1372	1435	12505	4,1	5,8	4,8	5,1	4,0	5,2	5,0
- Ģimenes, kurās ir tikai viens no vecākiem:	2699	11772	17170	14618	8006	6735	61000	24,8	24,1	25,7	23,4	23,3	24,2	24,3
tēvs ar jaunāko bērnu 0-5 gadu vecumā	26	165	259	234	125	104	913	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
tēvs ar jaunāko bērnu 6-18 gadu vecumā	89	348	547	455	265	293	1997	0,8	0,7	0,8	0,7	0,8	1,0	0,8
tēvs ar jaunāko bērnu 19-24 gadu vecumā	41	184	278	313	126	135	1077	0,4	0,4	0,4	0,5	0,4	0,5	0,4
tēvs ar jaunāko bērnu 25 un vairāk gadu vecumā	97	444	581	517	243	238	2120	0,9	0,9	0,9	0,8	0,7	0,8	0,8
māte ar jaunāko bērnu 0-5 gadu vecumā	232	1148	1649	1557	799	674	6059	2,1	2,4	2,5	2,5	2,3	2,4	2,4
māte ar jaunāko bērnu 6-18 gadu vecumā	923	4169	6630	5363	3249	2519	22853	8,5	8,5	9,9	8,6	9,4	9,1	9,1
māte ar jaunāko bērnu 19-24 gadu vecumā	384	1535	2212	1978	1070	807	7986	3,5	3,1	3,3	3,2	3,1	2,9	3,2
māte ar jaunāko bērnu 25 un vairāk gadu vecumā	907	3779	5014	4201	2129	1965	17995	8,3	7,7	7,5	6,7	6,2	7,1	7,2
III Vairāku ģimeņu mājsaimniecības	707	3012	3867	3627	1946	1709	14868	6,5	6,1	5,8	5,8	5,7	6,2	5,9

*) 2000.gada tautas skaitīšanā kā mājsaimniecība apsekota persona vai personu grupa, kuras apdzīvo vienu mājokli. Par ģimeni uzskatīts laulātais pāris ar neprecētiem bērniem vai bez bērniem, vai viens no vecākiem ar neprecētu bērnu (bērniem) [15].

Avoti: Latvijas 2000.gada tautas skaitīšanas rezultāti. Statistikas datu krājums. Latvijas Republikas Centrālā statistikas pārvalde, 2002.

Centrālās statistikas pārvaldes Iedzīvotāju statistikas daļas sagatavotais materiāls par Rīgas pilsētas un tās rajonu iedzīvotājiem un viņu mājokļu apstākļiem, tabula III-4.

78688 vai 47,6% visu ģimeņu. Nav datu par bērnu klātbūtni vairāku ģimeņu mājsaimniecībās. Pieņemot, ka tajās ģimeņos, kurās ir tikai pieaugušie, un ģimeņu ar bērniem līdz 18 gadiem proporcija ir tāda pati kā vienas ģimenes mājsaimniecībās, ģimeņu ar bērniem līdz 18 gadiem skaits palielinās par 7077 un kopējais mājsaimniecību ar bērniem skaits sasniedz 85765 vai 34,1% no Rīgas mājsaimniecību kopuma. No visām ģimenēm ar bērniem 31822 vai 37% ir nepilnās ģimenes, kurās ir tikai viens no vecākiem. To vidējais lielums – 2,52 personas. Vairāk kā divas trešdaļas no tām ir ģimenes, kurās māte dzīvo kopā ar bērnu/bērniem, no kuriem jaunākajam vēl nav 18 gadu (sk. 1.7., 1.8.tab.).

Dažāda veida mājsaimniecību teritoriālais izvietojums korelē ar dažāda lieluma mājsaimniecību izvietojumu (1.9.tab., salīdz. ar 1.8.tab.) Zemgales priekšpilsētā mājsaimniecību, kuru sastāvā nav ģimenes, īpatsvars ir mazāks nekā vidēji Rīgā, toties lielāks laulātu pāru/nepilnu ģimeņu ar bērniem līdz 18 gadu vecumam īpatsvars, Vidzemes priekšpilsētā – augstāks mājsaimniecību, kuru sastāvā nav ģimeņu, zemāks ģimeņu ar bērniem īpatsvars nekā vidēji Rīgā. Centra rajonā atbilstoši augstākajam lielo mājsaimniecību īpatsvaram ir arī visaugstākais vairāku ģimeņu mājsaimniecību īpatsvars.

1.3. Secinājumi

1. Detalizēti un metodiski korekti, balstoties uz 1990-to gadu statistikas un 2000.gada tautskaites datiem, izstrādātās Rīgas iedzīvotāju skaita attīstības prognozes līdz 2018.gadam abos variantos paredzēta Rīgas iedzīvotāju skaita samazināšanās vidēji par 1,3% un 0,9% gadā, to kopskaitam līdz 2018.gadam sarūkot par atbilstoši 32% un 23% [27]. Visos līdzšinējos Rīgas, Latvijas un arī starptautiska mēroga plānošanas projektos/programmās ir prognozēta Rīgas iedzīvotāju skaita stabilizācija.
2. Nav pamata apšaubīt prognozes korektumu, izstrādājot uz 1990-to gadu statistikas datiem balstīto Rīgas iedzīvotāju skaita attīstības inerces variantu, bet nepieciešams diskutēt par to, vai “Rīga ir sasniegusi attīstības pakāpi, kad iedzīvotāju koncentrēšanās pilsētas kodolā nomaina paplašināšanās ārpus pilsētas juridiskajām robežām jeb aglomerācijas veidošanās” [27], un to, kāds Latvijas iedzīvotāju izmitināšanas veids – centralizēts vai decentralizēts – Rīgas attīstībai ir vēlamāks, kā arī par to, kāda ir Rīgas domes griba/iespējas veicināt iedzīvotāju dabisko ataudzi Rīgā.
3. Mājokļu vajadzības iespējams prognozēt visai pilsētai kopumā, jo, lai gan dažādu pilsētas rajonu/priekšpilsētu iedzīvotāju skaits atšķiras manāmi, to etniskais sastāvs un arī izglītība – nedaudz, prognozei nozīmīgo rādītāju – iedzīvotāju vecuma, kā arī mājsaimniecību struktūras – atšķirības nav tik lielas, ka prasītu īpašas prognozes izstrādāšanu kādam rajonam.
4. 2000.gadā Rīgā apmēram 60% mājokļu patērējušas mazas viena, divu, reti trīs pieaugušu cilvēku mājsaimniecības ar vai bez bērniem, apmēram 35% - mājsaimniecības ar abiem vai vienu no vecākiem un 1-3 bērniem un tikai 5% - lielas vairāku ģimeņu vai daudz bērnu ģimeņu mājsaimniecības.
5. 1990-os gados Rīgas rajonos/priekšpilsētās notikušās iedzīvotāju skaita izmaiņas liecina, ka ar aktīvu mājokļu politiku var veicināt iedzīvotāju pārvietošanos pilsētas robežās. Piemēram, Centra rajonā, kur 1990-os gados gan pirms, gan pēc denacionalizācijas aktīvi notika komunālo dzīvokļu skaita samazināšana, arī iedzīvotāju skaits sarucis visvairāk, toties Zemgales priekšpilsētā, kur šai laikā būvētas jaunas dzīvojamēkas, tas ir audzis.

1.9.tabula

Privātās mājsaimniecības pēc personu skaita
(2000)

	Rādītāji	Visas privātās mājsaim- niecības	No tām sastāvā ir personas									Vidējais privātās mājsaimniecības lielums, personas
			1	2	3	4	5	6	7	8	9 un vairāk	
Centra rajons	Skaitis	10895	3040	2965	2274	1583	680	229	70	30	24	2,56
	%	100	27,9	27,2	20,9	14,5	6,3	2,1	0,6	0,3	0,2	
Kurzemes rajons	Skaitis	48928	11321	15110	12007	7059	2447	692	179	74	39	2,54
	%	100	23,1	30,9	24,5	14,4	5,0	1,4	0,4	0,2	0,1	
Latgales priekšpilsēta	Skaitis	66958	17121	19460	15342	10265	3292	1021	291	97	69	2,53
	%	100	25,6	29,1	22,9	15,3	4,9	1,5	0,4	0,2	0,1	
Vidzemes priekšpilsēta	Skaitis	62421	16024	18996	14167	8775	3027	890	306	117	119	2,51
	%	100	25,7	30,4	22,7	14,1	4,8	1,4	0,5	0,2	0,2	
Zemgales priekšpilsēta	Skaitis	34319	8079	9306	7944	6035	1961	638	220	76	60	2,66
	%	100	23,5	27,1	23,2	17,6	5,7	1,9	0,6	0,2	0,2	
Ziemeļu rajons	Skaitis	27809	6868	8009	6482	4262	1451	477	179	44	37	2,57
	%	100	24,7	28,8	23,3	15,3	5,2	1,7	0,7	0,2	0,1	
Rīgas pilsēta	Skaitis	251330	62453	73846	58216	37979	12858	3947	1245	438	348	2,55
	%	100	24,8	29,4	23,2	15,1	5,1	1,6	0,5	0,2	0,1	

Avoti: Latvijas 2000.gada tautas skaitīšanas rezultāti. Statistikas datu krājums. Latvijas Republikas Centrālā statistikas pārvalde, 2002.
Centrālās statistikas pārvaldes Iedzīvotāju statistikas daļas sagatavotais materiāls par Rīgas pilsētas vēsturiskā centra iedzīvotājiem un viņu mājokļu apstākļiem, tabula I-9

2. IEDZĪVOTĀJU MĀJOKĻU APSTĀKĻI

2.1. Mājokļu fiziskā kvalitāte

Tā vērtēta pēc četriem faktoriem – ēku vecuma, to ārējo sienu materiāla, mājokļu labiekārtošanas un mājokļu lieluma. Informācijas trūkuma dēļ nav ievērtēti tādi faktori kā ēku sakoptība un konstruktīvo elementu stāvoklis.

2.1.1. Dzīvojamo ēku vecums. Vairums (66%) rīdzinieku dzīvo mājokļos, kas būvēti pēc II pasaules kara, lielākā daļa no tiem – laikposmā 1961.-1990.gads, kad plaši tika izvērstā dzīvojamēku būvniecība, izmantojot tipveida projektus un saliekamās dzelzsbetona paneļu konstrukcijas. Minētajā periodā būvētās ēkās dzīvo 66,4% Rīgas iedzīvotāju, vēl 7,7% dzīvo padomju laikā pirms industriālās būvniecības perioda celtās ēkās. Ievērojami mazāka rīdzinieku daļa dzīvo pirms padomju laika būvētos mājokļos, no tiem vairums mājokļos, kas celti 19.gs. pēdējās un 20.gs. pirmajās desmitgadēs. Pēc padomju perioda, 1990-os gados celtos mājokļos mīt tikai 2,3% rīdzinieku. Jāatzīmē, ka vairums no šiem mājokļiem būvēti, tieši (pabeidzot iesāktas ēkas) vai pastarpināti (variējot tipveida projektu risinājumus) izmantojot padomju laika risinājumu shēmas un pieredzi un tagad pieejamās kvalitatīvās būvdetaļas un apdares materiālus.

Rīgā kopumā padomju laikā un citos periodos būvēto mājokļu nozīmīguma iedzīvotāju izmitināšanā attiecība ir 3:1, bet dažādos pilsētas rajonos šī attiecība ievērojami atšķiras no vidējās un Centra rajonā ir pat apgriezta – 1:4 par labu pirmspadomju periodā celtajiem mājokļiem. Visaugstākais padomju periodā celtos mājokļos dzīvojošo īpatsvars ir Kurzemes rajonā, bet visvairāk cilvēku – vairāk kā 120000 katrā – tajos mīt Latgales un Vidzemes priekšpilsētās.

Rīgā kopumā padomju laikā būvētajos mājokļos mīt 472 tūkstoši iedzīvotāju, pirms II pasaules kara būvētos – 149 tūkstoši, bet 1990-os gados būvētos – 16,5 tūkstoši (2.1.tab.).

2.1.2. Ārsienu materiāls. Tautskaitē iegūtais iedzīvotāju sadalījums pēc dzīvojamo ēku, kurās atrodas to mājokļi, ārsienu materiāla liecina, ka vairums (88,1%) rīdzinieku dzīvo ēkās ar t.s. kapitālo materiālu – ķieģeļu un dzelzsbetona – ārsienām. Tikai 75,6 tūkstoši vai 11,9% rīdzinieku dzīvo ēkās ar citu materiālu ārsienām, no tiem apmēram puse – koka ēkās. Pēdējo nozīmīgums iedzīvotāju izmitināšanā ir vislielākais Zemgales priekšpilsētā, kur koka ēkās mīt 13862 vai 15,3% no priekšpilsētas iedzīvotājiem, vismazāk personu – 1428 – šādās ēkās mīt Centra rajonā. Dzīvojamēkas ar kāda viena veida materiāla ārsienām dominē Centra, Ziemeļu, Kurzemes rajonā, Latgales priekšpilsētā. Pirmajos divos tās ir ēkas ar ķieģeļu, divos pārējos – ar dzelzsbetona ārsienām (2.2.tab.).

2.1.3. Mājokļu labiekārtojums. Gandrīz visi – vairāk kā 99% - rīdzinieki dzīvo elektrificētos mājokļos, kuros ir virtuve, vairāk kā 90% - mājokļos, kuros ir ūdensvads, kanalizācija, iekšā mājoklī tualete, kā arī gāze, vairāk kā 80% - mājokļos, kurus apsilda centrālapkure un kuros ir vanna/duša un siltā ūdens padeve. Visierobežotākais mājokļu ar visām ērtībām piedāvājums ir Zemgales priekšpilsētā, tai seko Centra un Ziemeļu rajons, Latgales priekšpilsēta. Šajos Rīgas rajonos vannas istaba nav pieejama apmēram 20% iedzīvotāju, karstā ūdens padeve – apmēram 30%, tualetes mājoklī nav vairāk kā 10% iedzīvotāju, kanalizācijas nav 5-7% iedzīvotāju mājokļos (2.3.tab.).

2.1.tabula

**Dažādos periodos celtu mājokļu nozīmīgums iedzīvotāju izmitināšanā
(2000)**

	Rādītāji	Visi iedzīvotāji, kas atbildējuši uz jautājumiem par mājokli	No tiem dzīvo mājokļos, kas uzcelti periodā (gadi)								Mājokļu skaits
			līdz 1918.	1919.-1945.	1946.-1960.	1961.-1970.	1971.-1980.	1981.-1990.	1991.-1995.	1996. un vēlāk	
Centra rajons	Skaitis	27786	18709	3789	1675	997	1138	1082	194	94	10833
	%	100	67,3	13,6	6,0	3,6	4,1	3,9	0,7	0,3	
Kurzemes rajons	Skaitis	123581	7142	6132	9367	24332	59718	15262	1389	221	48417
	%	100	5,8	5,0	7,6	19,7	48,3	12,3	1,1	0,2	
Latgales priekšpilsēta	Skaitis	169078	33074	10629	7091	43143	21517	51579	1981	50	66806
	%	100	19,6	6,3	4,2	25,5	12,7	30,5	1,2	0,0	
Vidzemes priekšpilsēta	Skaitis	155306	14235	12764	12932	36919	50887	25598	1478	482	62006
	%	100	9,2	8,2	8,3	23,8	32,8	16,5	0,9	0,3	
Zemgales priekšpilsēta	Skaitis	90702	13527	12568	7900	11334	6098	29948	8682	567	34149
	%	100	14,9	13,9	8,7	12,5	6,7	33,0	9,6	0,6	
Ziemeļu rajons	Skaitis	71115	9651	6665	9840	13485	18402	11753	1069	250	27621
	%	100	13,6	9,4	13,8	19,0	25,9	16,5	1,5	0,3	
Rīgas pilsēta	Skaitis	637568	96338	52547	48805	130210	157760	135222	14793	1664	249832
	%	100	15,1	8,2	7,7	20,4	24,8	21,2	2,3	0,3	

Avoti: Latvijas 2000.gada tautas skaitīšanas rezultāti. Statistikas datu krājums. Latvijas Republikas Centrālā statistikas pārvalde, 2002.

Centrālās statistikas pārvaldes Iedzīvotāju statistikas daļas sagatavotais materiāls par Rīgas pilsētas un tās rajonu iedzīvotājiem un viņu mājokļu apstākļiem, tabula V-8.

2.2.tabula
Iedzīvotāju sadalījums pēc ēku, kurās viņi dzīvo, ārējo sienu materiāla
(2000)

	Rādītāji	Visi iedzīvotāji, kas atbildējuši uz jautājumiem par mājokli	No tiem pēc dzīvojamās ēkas ārējo sienu materiāla			
			ķieģeļi, akmens	betons, dzelzsbetons	koks	cits materiāls
Centra rajons	Skaitis	27786	23882	1583	1428	893
	%	100	86,0	5,7	5,1	3,2
Kurzemes rajons	Skaitis	123581	34177	75857	6658	6889
	%	100	27,6	61,4	5,4	5,6
Latgales priekšpilsēta	Skaitis	169078	61159	96407	6390	5122
	%	100	36,2	57,0	3,8	3,0
Vidzemes priekšpilsēta	Skaitis	155306	64070	76045	4725	10466
	%	100	41,3	49,0	3,0	6,7
Zemgales priekšpilsēta	Skaitis	90702	28609	40751	13862	7480
	%	100	31,5	44,9	15,3	8,3
Ziemeļu rajons	Skaitis	71115	37004	22427	5456	6228
	%	100	52,0	31,5	7,7	8,8
Rīgas pilsēta	Skaitis	637568	248901	313070	38519	37078
	%	100	39,0	49,1	6,1	5,8

Avoti: Latvijas 2000.gada tautas skaitīšanas rezultāti. Statistikas datu krājums. Latvijas Republikas Centrālā statistikas pārvalde, 2002.

Centrālās statistikas pārvaldes Iedzīvotāju statistikas daļas sagatavotais materiāls par Rīgas pilsētas un tās rajonu iedzīvotājiem un viņu mājokļu apstākļiem, tabula V-7.

2.3.tabula

**Iedzīvotāju sadalījums pēc mājokļu labiekārtotības
(2000)**

	Rādītāji	Iedzīvotāji, kas atbildējuši uz jautājumiem par mājokli	To skaitā dzīvo mājokļos ar šādām labierīcībām								
			virtuve	elektrība	gāze*)	ūdensvads mājoklī	kanalizācija	tualete mājoklī	karstais ūdens	vanna, duša vai pirts	centrāl-apkure**)
Centra rajons	Skaitis	27786	27576	27679	26438	27327	26910	25312	19384	22583	23459
	%	100	99,2	99,6	95,1	98,3	96,8	91,1	69,8	81,3	84,4
Kurzemes rajons	Skaitis	123581	123069	123376	115393	121842	119171	117333	106927	111294	105582
	%	100	99,6	99,8	93,4	98,6	96,4	94,9	86,5	90,1	85,4
Latgales priekšpilsēta	Skaitis	169078	168265	168716	157359	167035	167058	155590	132169	139727	144333
	%	100	99,5	99,8	93,1	98,8	98,8	92,0	78,2	82,6	85,4
Vidzemes priekšpilsēta	Skaitis	155306	154366	154987	138841	153607	151979	148763	139839	148895	132710
	%	100	99,4	99,8	89,4	98,9	97,9	95,8	90,0	95,9	85,5
Zemgales priekšpilsēta	Skaitis	90702	89765	90368	80208	88078	84446	78503	62122	71136	77464
	%	100	99,0	99,6	88,4	97,1	93,1	86,6	68,5	78,4	85,4
Ziemeļu rajons	Skaitis	71115	70363	70752	63627	69032	67350	63755	52025	58688	60735
	%	100	98,9	99,5	89,5	97,1	94,7	89,7	73,2	82,5	85,4
Rīgas pilsēta	Skaitis	637568	633404	635878	581866	626921	616914	589256	512466	552323	544283
	%	100	99,3	99,7	91,3	98,3	96,8	92,4	80,4	86,6	85,4

*) Ieskaitot balonu gāzi

***) Ieskaitot vietējo centrāl apkuri

Avoti: Latvijas 2000.gada tautas skaitīšanas rezultāti. Statistikas datu krājums. Latvijas Republikas Centrālā statistikas pārvalde, 2002.

Centrālās statistikas pārvaldes Iedzīvotāju statistikas daļas sagatavotais materiāls par Rīgas pilsētas un tās rajonu iedzīvotājiem un viņu mājokļu apstākļiem, tabula V-9.

2.1.4. Mājokļu lielums. Rīgā dominē gan pēc istabu skaita, gan mājokļa platības nelieli mājokļi. Ievērojami vairāk nekā puse – 67,1% - no visiem mājokļiem ir vien- vai divistabu¹, ceturtda daļa – trīsistabu. Četras un vairāk istabas ir tikai 7% mājokļu. Visaugstākais 1-2 istabu mājokļu īpatsvars – 65-70% - ir Latgales, Vidzemes un Zemgales priekšpilsētā, Kurzemes un Ziemeļu rajonā, kur ir ne tikai augsts padomju perioda mājokļu īpatsvars, bet ietilpst arī teritorijas, kas 19.-20.gs. mijā apbūvētas ar t.s. strādnieku kazarmu tipa dzīvokļiem.

Mājokļu lieluma struktūra manāmi atšķiras vienīgi Centra rajonā, kur 4 istabu un 5 un vairāk istabu dzīvokļu īpatsvars ir divreiz augstāks nekā vidēji Rīgā – atbilstoši 10% un 4,5% (2.4.tab.).

Viena mājokļa vidējā platība Rīgā 1998.gadā bijusi 48,86 m², tostarp 1 istabas dzīvokļa – 32,74 m², 2 istabu – 46,35 m², 3 istabu – 60,76 m², 4 un vairāk istabu – 91,78 m². 2000.gada tautskaites dati liecina, ka Rīgā vienā mājoklī vidēji bijušas 2,18 istabas, to skaita rādītājam svārstoties robežās no 2,40 Centra rajonā līdz 2,12 Ziemeļu rajonā un Latgales priekšpilsētā (sk. 2.4.tab.).

Statistikā nav datu par mājokļu vidējo platību Rīgas administratīvajos rajonos. Mājokļu platība uz 1 iedzīvotāju Rīgā 1998.gadā bijusi 20,3 m² [30].

2.1.5. Komplekss skatījums. Mājokļu apstākļu fizisko kvalitāšu salīdzinājums rāda, ka mājokļu uzcelšanas periodu var uzskatīt par faktoru, kurš jebkurā Rīgas teritorijā/kvartālā lielā mērā noteic mājokļu fiziskās īpašības. Dzīvojamo ēku uzcelšanas periods noteic mājokļu fiziskās īpašības izsakošos vidējos rādītājus jebkurā pilsētas rajonā, jo katrā periodā valdošie būvniecības standarti būtiski atšķirušies.

Centra rajonā, kurā dominē līdz 1918.gadam būvētas ēkas, vairumam ēku ir ķieģeļu sienas, ir visaugstākais 4 un vairāk istabu un viszemākais ar karsto ūdeni apgādāto mājokļu īpatsvars, kā arī relatīvi augsts mājokļu, kuros nav ūdensvada, kanalizācijas vai tualetes, īpatsvars. Savukārt Kurzemes rajonā un Vidzemes priekšpilsētā, kur laikposmā 1946.-1990.gads būvēto mājokļu īpatsvars pārsniedz 80%, ir augsts 1-2 istabu mājokļu un ēku ar dzelzsbetona paneļu sienām īpatsvars, kā arī visaugstākais Rīgā ar visām labierīcībām nodrošināto ēku īpatsvars (2.5.tab.).

Rajonējot Rīgas teritoriju pēc kvartālos dominējošās apbūves būvniecības laika, var iegūt relatīvi precīzu priekšstatu par dažādas fiziskās kvalitātes mājokļu izvietojumu Rīgā.

2.2. Priekšnosacījumi sociālā klimata veidošanai mājoklī

2.2.1. Mājokļu apdzīvotība. Iedzīvotāju iespējas veidot ģimenē labvēlīgu sociālo mikroklimatu lielā mērā noteic/izteic mājokļu apdzīvotības blīvums – cik cilvēku mitinās vienā mājoklī un vai katram mājāsaimniecības loceklim iespējams nodrošināt savu atsevišķu telpu, vēl labāk – papildus arī vienu telpu mājāsaimniecības locekļu kopīgām vajadzībām.

¹ Tautskaitē kā mazo uzskaitīto mājokļu īpatsvars ir nedaudz augstāks nekā lielo, savukārt zemāks nekā to fiziskais skaits, jo saskaņā ar tautskaites metodiku kā atsevišķus mājokļus uzskaitīja katru no dažādu mājāsaimniecību apdzīvotām viena komunālā dzīvokļa istabām.

2.4.tabula

Mājokļu lielums

Mājokļi	Centra rajons		Kurzemes rajons		Latgales priekšpilsēta		Vidzemes priekšpilsēta		Zemgales priekšpilsēta		Ziemeļu rajons		Rīgas pilsēta	
	skaits	īpat-svars %	skaits	īpat-svars %	skaits	īpat-svars %	skaits	īpat-svars %	skaits	īpat-svars %	skaits	īpat-svars %	skaits	īpat-svars %
Mājokļu kopskaits	10833	100	48417	100	66806	100	62006	100	34148	100	27622	100	249832	100
no tiem														
1 istabas	2277	21,0	9258	19,1	17561	26,3	13790	22,2	7893	23,1	7094	25,7	57873	23,2
2 istabu	4192	38,7	23465	48,5	28184	42,2	27097	43,7	14311	41,9	12387	44,8	109636	43,9
3 istabu	2764	25,5	13710	28,3	16485	24,7	16134	26,0	8496	24,9	6455	23,4	64044	25,6
4 istabu	1102	10,2	1384	2,9	3594	5,4	3620	5,8	2527	7,4	1150	4,2	13377	5,3
5 istabu	343	3,2	244	0,5	535	0,8	664	1,1	553	1,6	331	1,2	2670	1,1
6 un vairāk	145	1,3	141	0,3	219	0,3	397	0,6	323	0,9	178	0,6	1403	0,6
Istabu kopskaits visos mājokļos	26027		104983		141855		136737		76949		58633		545184	
<i>Vidējais istabu skaits mājoklī</i>	<i>2,40</i>		<i>2,17</i>		<i>2,12</i>		<i>2,20</i>		<i>2,25</i>		<i>2,12</i>		<i>2,18</i>	

*¹) Tabulā dotais mājokļu kopskaits ir lielāks par tā lielumu, ko iegūst, summējot mājokļus ar dažādu istabu skaitu. Starpība rodas tāpēc, ka tautas skaitīšanā daļa personu un mājsaimniecību nav sniegušas atbildes par istabu skaitu mājokļos. Rīgā kopumā atbildes par istabu skaitu mājoklī nav sniegušas 0,3% mājsaimniecību, 0,6% personu, Centra rajonā – attiecīgi 0,1% un 0,6%, Kurzemes rajonā – 0,4% un 0,8%, Latgales priekšpilsētā – 0,3% un 0,5%, Vidzemes priekšpilsētā – 0,5% un 0,7%, Zemgales priekšpilsētā – 0,2% un 0,5%, Ziemeļu rajonā – 0,1% un 0,3%.

**²) Saskaņā ar 2000.gada tautskaitē izmantoto metodiku mājokļu skaits ir identisks mājsaimniecību skaitam.

Avots: Centrālās statistikas pārvaldes Iedzīvotāju statistikas daļas sagatavotais materiāls par Rīgas pilsētas un tās rajonu iedzīvotājiem un viņu mājokļu apstākļiem, tabula V-3.

2.5.tabula

Rīgas iedzīvotāju mājokļu apstākļi pēc mājokļu fiziskās kvalitātes

	Iedzīvotāju sadalījums pēc mājokļa kvalitātes, %															
	mājokļu uzcelšanas perioda ¹⁾					mājokļu nodrošinājuma ar labierīcībām ²⁾			mājokļos pēc ēku ārējo sienu materiāla ³⁾				mājokļu lielums			
	līdz 1918.	1919.-1945.	1946.-1970.	1971.-1990.	pēc 1990.	ir visas labierīcības	nav karstā ūdens	mājoklī nav ūdensvada vai kanalizācijas vai tualetes	ķieģeļu, akmens	betona, dzelzsbetona	koka	cita materiāla	1-2 istabas	3 istabas	4 istabas	5 un vairāk istabas
Centra rajons	67,3	13,6	9,6	8,0	1,0	69,8	30,2	8,9	86,0	5,7	5,1	3,2	47,8	30,0	14,6	7,0
Kurzemes rajons	5,8	5,0	27,3	60,6	1,3	85,4	13,5	5,1	27,6	61,4	5,4	5,6	58,5	35,4	4,2	1,1
Latgales priekšpilsēta	19,6	6,3	29,7	43,2	1,2	78,2	21,8	8,0	36,2	57,0	3,8	3,0	58,3	31,5	8,0	1,7
Vidzemes priekšpilsēta	9,2	8,2	32,1	49,3	1,2	85,5	10,0	4,2	41,3	49,0	3,0	6,7	55,9	32,4	8,4	2,6
Zemgales priekšpilsēta	14,9	13,9	21,2	39,7	10,2	68,5	31,5	13,4	31,5	44,9	15,3	8,3	54,2	30,6	10,6	4,1
Ziemeļu rajons	13,6	9,4	32,8	42,4	1,8	73,2	26,8	10,3	52,0	31,5	7,7	8,8	60,8	30,0	6,0	2,9
Rīgas pilsēta	15,1	8,2	28,1	46,0	2,6	80,4	19,6	7,6	39,0	49,1	6,1	5,8	57,0	32,1	7,8	2,5

¹⁾ Aprēķinā izmantota Centrālās statistikas pārvaldes Iedzīvotāju statistikas daļas sagatavotā materiāla par Rīgas pilsētas un tās rajonu iedzīvotājiem un viņu mājokļu apstākļiem tabula V-8.

²⁾ Izmantota augstāk minētā materiāla tabula V-9. 47,8

³⁾ Izmantota augstāk minētā materiāla tabula V-7.

2000.gada tautskaites materiālos nav iekļauti dati, kas tieši parādītu personu skaitu dažāda lieluma dzīvokļos, ir tikai dati par istabu skaitu dažāda lieluma mājsaimniecību apdzīvotajos mājokļos. Mājokļu apdzīvotības blīvums vērtēts, analizējot gan no mājsaimniecības lieluma (personu skaita), gan mājokļu lieluma (istabu skaita).

Vērtējot dažāda lieluma mājsaimniecību mājokļu apstākļus no apdzīvotības blīvuma aspekta, redzams, ka tie ir labāki vismazākajām – 1-2 personu – mājsaimniecībām. Vienas personas mājoklī vidēji ir 1,6 istabas, resp., apmēram 40% vieninieku dzīvo 2 istabu un lielākos mājokļos. Divu personu mājoklī vidēji ir 2 istabas, resp., to mājsaimniecību, kuras dzīvo mazākos vai lielākos nekā 2 istabu mājokļos, skaits ir līdzīgs. Trīs un vairāk personu mājsaimniecību mājokļu vidējie apdzīvotības rādītāji liecina, ka vairums šo mājsaimniecību dzīvo mājokļos, kuros ir mazāk istabu nekā personu mājsaimniecībā. Rajonu/priekšpilsētu vidējie rādītāji atšķiras minimāli. Vairāk atšķiras dažādos rajonos/priekšpilsētās mītošu dažāda lieluma mājsaimniecību situācija. Centra rajonā, piemēram, visur pastāvošā lielo – 5 un vairāk personu – mājsaimniecību mājokļu pārapsdzīvotība ir vairāk izteikta nekā Kurzemes rajonā vai Latgales priekšpilsētā (2.6.tab.).

2.6.tabula

Apdzīvotība dažāda lieluma mājsaimniecību mājokļos

Mājsaimniecību lielums	Vidēji istabas uz 1 mājsaimniecību						
	Centra rajons	Kurzemes rajons	Latgales priekšpilsēta	Vidzemes priekšpilsēta	Zemgales priekšpilsēta	Ziemeļu rajons	Rīgas pilsēta
1 persona	1,7	1,5	1,5	1,6	1,6	1,5	1,6
2 personas	2,2	2,1	2,0	2,1	2,0	2,0	2,0
3 personas	2,7	2,4	2,3	2,4	2,4	2,3	2,4
4 personas	3,0	2,6	2,6	2,7	2,8	2,6	2,7
5 personas	3,3	2,8	2,9	3,0	3,1	2,8	2,9
6 personas	3,7	3,0	3,1	3,2	3,4	3,0	3,2
7 un vairāk personas	3,7	3,3	3,4	3,5	3,8	3,6	3,5
Mājokļu vidējā apdzīvotība (personu skaits mājoklī)	2,56	2,55	2,53	2,50	2,66	2,57	2,55

Avots: Centrālās statistikas pārvaldes Iedzīvotāju statistikas daļas sagatavotais materiāls par Rīgas pilsētas un tās rajonu iedzīvotājiem un viņu mājokļu apstākļiem, tabula V-3.

Izsakot ar t.s. mājokļu apdzīvotības rādītāju, ja divu personu mājsaimniecību mājokļu vidējā apdzīvotība atbilst standartam *tik istabu, cik personu mājsaimniecībā* (blīvuma rādītājs n), tad, sākot ar trīs personu mājsaimniecībām, rādītājs ataino mājokļu pārapsdzīvotību, kas, palielinoties personu skaitam mājsaimniecībā, kļūst arvien izteiktāka. Piemēram, ja triju personu mājsaimniecību mājokļos vidējais apdzīvotības blīvums svārstās no n-0,3 Centra rajonā līdz n-0,7 Latgales priekšpilsētā un Ziemeļu rajonā, tad sešu cilvēku mājsaimniecībā – no n-3,3 Centra rajonā līdz n-4,0 Kurzemes un Ziemeļu rajonā.

Vērtējot dažāda lieluma mājokļu apdzīvotību, izpaužas pretēja tendence: mazākie – 1-3 istabu – mājokļi ir manāmi blīvāk apdzīvoti nekā lielākie. Visos Rīgas rajonos, izņemot Centra, 3 istabu

un mazākos mājokļos dzīvo vairāk cilvēku nekā dzīvoklī istabu, 4 un vairāk istabu dzīvokļos – mazāk, pie kam, augot istabu skaitam, apdzīvotības blīvums samazinās ļoti strauji (2.7.tab.).

2.7.tabula

Dažāda lieluma mājokļu apdzīvotība

Mājokļu lielums	Vidēji personas mājoklī						
	Centra rajons	Kurzemes rajons	Latgales priekš-pilsēta	Vidzemes priekš-pilsēta	Zemgales priekš-pilsēta	Ziemeļu rajons	Rīgas pilsēta
1 istabas	1,54	1,62	1,69	1,62	1,68	1,70	1,66
2 istabu	2,34	2,44	2,44	2,38	2,51	2,52	2,44
3 istabu	3,02	3,19	3,24	3,12	3,27	3,31	3,20
4 istabu	3,67	3,71	3,75	3,59	3,80	3,71	3,70
5 istabu	3,89	3,66	3,97	3,81	4,12	3,85	3,91
6 un vairāk istabu	4,23	3,92	3,73	3,90	4,35	4,25	4,06
Mājokļu vidējā apdzīvotība (personu skaits mājoklī)	2,56	2,55	2,53	2,50	2,66	2,57	2,55

Avots: Centrālās statistikas pārvaldes Iedzīvotāju statistikas daļas sagatavotais materiāls par Rīgas pilsētas un tās rajonu iedzīvotājiem un viņu mājokļu apstākļiem, tabula V-3.

No visiem rīdziniekiem 4-6 istabu mājokļos mīt tikai 65,6 tūkstoši vai 10,3%, bet 1-3 istabu mājokļos – 568,2 tūkstoši vai 89,7%.

Vairums mājokļu ir blīvi apdzīvoti. Vērojama tendence, ka lielie mājokļi (vienģimenes mājas, pirms 1940.gada celtie vidusšķiras īres dzīvokļi) parasti ir mazāk blīvi apdzīvoti nekā mazie mājokļi (padomju laikā būvētie un pirms 1940.gada strādnieku vajadzībām būvētie īres dzīvokļi), savukārt 1-2 cilvēku mājsaimniecību mājokļos pārapdzīvotība vērojama retāk nekā lielāko mājsaimniecību. Tas nenozīmē, ka visi mazie dzīvokļi ir pārapdzīvoti, bet lielie – mazapdzīvoti vai ka visas lielākās mājsaimniecības dzīvo pārapdzīvotos mājokļos.

2.2.2. Mājokļa tips. Pastāv noteikti priekšstati par mājokļu tipiem, kuri labvēlīgi/nelabvēlīgi ietekmē sociālā mikroklimata veidošanos dažāda veida mājsaimniecībās/ģimenēs. Šie priekšstati lielā mērā pamatojas tradīcijās un dažādām tautām atšķiras. Eiropā izplatīts uzskats, ka ģimenēm ar vairākiem nepieaugušiem bērniem vispiemērotākās ir ģimenes mājas ar lielāku vai mazāku ārtelpu (apbūves gabalu), vienalga, vai šīs mājas izvietotas atsevišķi vai arī ir savietotas rindās vai kā citādi. Par mazāk piemērotu, tomēr pieņemamu risinājumu tiek uzskatīts atsevišķs dzīvoklis. Jaunām mājsaimniecībām kā pirmais ilgstošais mājoklis parasti tiek ieteikts dzīvoklis. Vienas personas mājsaimniecības bieži izmanto arī dažāda veida kopīgus mājokļus – viesnīcas, pansionātus, no privātām personām īrētus mājokļus u.tml. Eiropas valstīs mājokļu pētniecībā tiek izmantots jēdziens *cilvēka (ģimenes) dzīves cikls*, pieņemot, ka katrā cilvēka dzīves ciklā prasības mājoklim atšķiras. Dzīvojamais fonds, kurā ir sabalansētas dažādu tipu mājokļu proporcijas, var nodrošināt mājokļu izvēli/piedāvājumu dažādu veidu mājsaimniecībām visos to dzīves ciklos.

2000.gada tautskaites dati uz jautājumu, cik mājsaimniecības apdzīvo viņu individuālajām vajadzībām atbilstoša tipa mājokli, nedod tiešu atbildi. To iespējams meklēt vienīgi netieši, salīdzinot dažādu tipu mājokļu un mājsaimniecību daudzumu. Bet arī šāda veida salīdzinājums pilnvērtīgi neatklāj atbilstību, jo nesatur datus par dažāda tipa mājokļu lielumu.

No Rīgas mājokļiem vairāk kā deviņas desmitdaļas ir atsevišķi dzīvokļi, tādos mīt 91,2% mājsaimniecību. Otra ģimeņu ar bērniem izmitināšanā nozīmīgā mājokļa tipa – viengimenes mājas vai tās daļas – īpatsvars visu mājokļu kopskaitā nerasniedz 5%, Rīgā tajās mitinās 4,4% mājsaimniecību. Tikpat daudz – 4,4% - mājsaimniecību mitinās īslaicīgai lietošanai kāda noteikta dzīves cikla ietvaros vairāk vai mazāk piemērotos mājokļos (komunālos dzīvokļos, dienesta dzīvokļos, īrētās istabās). Ģimenēm ar bērniem ieteikto viengimenes māju, atsevišķo dzīvokļu un bezbērnu mājsaimniecībām piemēroto mājokļu proporcija ir 1:20:1. Visbūtiskāk no Rīgā pastāvošās vidējās mājokļu tipu proporcija atšķiras Centra rajonā. Tajā ģimenes māju, atsevišķo dzīvokļu un vieninieku mājokļu proporcija ir 0,5:25:4,5. Pārējos rajonos atšķirības ir samērā nelielas, paaugstinoties, salīdzinot ar vidējo, vai nu viengimenes māju (Zemgales priekšpilsēta, Ziemeļu rajons), vai arī komunālo dzīvokļu (Ziemeļu rajons, Vidzemes priekšpilsēta) īpatsvaram (2.8.tab.).

2.2.3. Mājokļu piederība un iedzīvotāju attieksme. Mājokļa piederība sāka ietekmēt ģimeņu (mājsaimniecību) sociālo mikroklīmatu 1990-os gados, kad strauji mainījās mājokļu īpašuma formas.

2000.gada tautskaitē fiksētā Rīgas dzīvojamā fonda piederības struktūra (2.9.tab.) radikāli atšķiras no 1989.gadā fiksētās: 84,2% - publiskais fonds, 10,3% - kooperatīvais, resp., daļēji ierobežots personiskais īpašums, 5,5% - personiskais īpašums [29]. 1990-os 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, tā ietvaros veiktās rīcības ierobežojās ar pirms privatizācijas pastāvošā publiskā mājokļu fonda pārdalīšanu.

2000.gada tautskaite atspoguļo pašvaldības mājokļu fonda apjomu nepabeigtas privatizācijas apstākļos. Kopš 2000.gada pašvaldību mājokļu daudzums ir manāmi sarucis, piemēram, periodā 2000.-2002.gads pašvaldības fonda platība samazinājusies par apmēram 26%. 2002.gada beigās pašvaldības īpašumā bijuši ne tautskaitē minētie 30%, bet tikai 15% no Rīgas dzīvojamā fonda platības [33]. Var spriest, ka, ja 2000.gadā Rīgā pašvaldības fondā dzīvojušas apmēram 75 tūkstoši mājsaimniecību, tad 2002.gadā to skaits varētu būt sarucis līdz 35-40 tūkstošiem.

Privātajā īres fondā 2000.gadā dzīvojuši 34,7 tūkstoši iedzīvotāju vai gandrīz 14 tūkstoši mājsaimniecību, to absolūtais vairākums - privatizācijas procesā bijušajiem īpašniekiem/to mantiniekiem atdotos īres namos. Visvairāk mājsaimniecību - 11,4 tūkstoši - privātajā īres mājokļu fondā dzīvo Latgales priekšpilsētā, savukārt vislielākā nozīme iedzīvotāju izmitināšanā šim fondam ir Centra rajonā, kur privātos īres mājokļos mīt 57% vai vairāk kā 6000 mājsaimniecību.

Mājsaimniecībām, kuras dzīvojušas tagadējā privātajā īres fondā jau pirms denacionalizācijas, stresu visbiežāk izraisa:

- neziņa, cik ilgi būs iespējams īrēt esošo dzīvokli un kā būs iespējams iegūt citu mājokli;
- maksātspējas neatbilstība privātajos īres namos noteiktajai regulētajai, vēl jo vairāk brīvajā tirgū pastāvošajai īres maksai, kura saskaņā ar spēkā esošo likumu [1] tiks ieviesta, sākot ar 01.01.2005.;

2.8.tabula

Iedzīvotāji un mājsaimniecības pēc mājokļa tipa
(2000)

	Rādītāji	Kopā	No tiem pēc mājokļa tipa						
			indivi- duāla māja	indivi- duālas mājas daļa	atsevišķs dzī- voklis	komu- nālais dzī- voklis	istaba dienesta viesnīcā	no privāt- personas īrēta istaba/ cits tips	mājokļa tips nav norādīts
Mājsaimniecības									
Centra rajons	Skaitis	10895	218	42	8167	2362	44	56	6
	%	100	2,0	0,4	75,0	21,7	0,4	0,5	0,0
Kurzemes rajons	Skaitis	48628	1567	476	45223	466	685	190	21
	%	100	3,2	1,0	93,0	1,0	1,4	0,4	0,0
Latgales priekšpilsēta	Skaitis	67158	1448	325	63378	1545	110	339	13
	%	100	2,1	0,5	94,4	2,3	0,2	0,5	0,0
Vidzemes priekšpilsēta	Skaitis	62521	1867	609	57518	1412	600	505	10
	%	100	3,0	1,0	92,0	2,2	1,0	0,8	0,0
Zemgales priekšpilsēta	Skaitis	34319	2104	878	30128	634	404	167	4
	%	100	6,1	2,6	87,8	1,8	1,2	0,5	0,0
Ziemeļu rajons	Skaitis	27809	1073	465	24723	1149	212	184	3
	%	100	3,8	1,7	88,9	4,1	0,8	0,7	0,0
Rīgas pilsēta	Skaitis	251330	8277	2795	229137	7568	2055	1441	57
	%	100	3,3	1,1	91,2	3,0	0,8	0,6	0,0
Iedzīvotāji									
Centra rajons	Skaitis	27895	872	140	21732	4984	58	98	11
	%	100	3,1	0,5	77,9	17,9	0,2	0,4	0,0
Kurzemes rajons	Skaitis	123821	4040	1303	116061	1146	1031	219	21
	%	100	3,3	1,1	93,7	0,9	0,8	0,2	0,0
Latgales priekšpilsēta	Skaitis	169933	5004	973	159275	3617	209	735	120
	%	100	3,0	0,6	93,7	2,1	0,1	0,4	0,1
Vidzemes priekšpilsēta	Skaitis	156812	6656	1687	142230	3297	1436	1387	119
	%	100	4,2	1,1	90,7	2,1	0,9	0,9	0,1
Zemgales priekšpilsēta	Skaitis	90964	7112	2356	78925	1581	728	242	20
	%	100	7,8	2,6	86,8	1,7	0,8	0,3	0,0
Ziemeļu rajons	Skaitis	71708	3621	1263	63048	2681	502	575	18
	%	100	5,1	1,8	87,9	3,7	0,7	0,8	0,0
Rīgas pilsēta	Skaitis	641133	27305	7720	581271	17306	3964	3256	309
	%	100	4,3	1,2	90,7	2,7	0,6	0,5	0,0

Avoti: Latvijas 2000.gada tautas skaitīšanas rezultāti. Statistikas datu krājums. Latvijas Republikas Centrālā statistikas pārvalde, 2002.

Centrālās statistikas pārvaldes Iedzīvotāju statistikas daļas sagatavotais materiāls par Rīgas pilsētas un tās rajonu iedzīvotājiem un viņu mājokļu apstākļiem, tabula V-5

2.9.tabula

Mājsaimniecību un iedzīvotāju sadalījums pēc mājokļa piederības
(2000)

	Rādītāji	Mājsaim- niecību/ iedzīvo- tāju skaits	No tām pēc mājokļa piederības tipa:					
			mājsaim- niecībai privāt- īpašumā	citam privāt- īpaš- niekam	paš- valdībai vai organi- zācijai	dzīvokļu īpašnieku koope- ratīvajai sa- biedrībai	cita īpašuma forma	mājokļa piederības tips nav norādīts
Mājsaimniecības								
Centra rajons	Skaitis	10833	2984	6183	1617	49	0	0
	%	100	27,5	57,1	14,9	0,5	0,0	0,0
Kurzemes rajons	Skaitis	48417	24033	2267	18283	3252	452	130
	%	100	49,6	4,7	37,8	6,7	0,9	0,3
Latgales priekšpilsēta	Skaitis	66806	30899	11444	20416	3659	212	176
	%	100	46,2	17,1	30,6	5,5	0,3	0,3
Vidzemes priekšpilsēta	Skaitis	62006	37165	6743	14574	2890	358	276
	%	100	59,9	10,9	23,5	4,7	0,6	0,4
Zemgales priekšpilsēta	Skaitis	34148	17818	4750	9934	1481	96	69
	%	100	52,2	13,9	29,1	4,3	0,3	0,2
Ziemeļu rajons	Skaitis	27622	12780	3385	10740	572	125	20
	%	100	46,3	12,2	38,9	2,1	0,4	0,1
Rīgas pilsēta								
Rīgas pilsēta	Skaitis	249832	125679	34772	75564	11903	1243	671
	%	100	50,3	13,9	30,2	4,8	0,5	0,3
Iedzīvotāji								
Centra rajons	Skaitis	27786	8268	15119	4242	157	0	0
	%	100	29,7	54,4	15,3	0,6	0,0	0,0
Kurzemes rajons	Skaitis	123581	60988	6434	47195	7920	794	250
	%	100	49,4	5,2	38,2	6,4	0,6	0,2
Latgales priekšpilsēta	Skaitis	169078	79045	26463	52656	9775	634	505
	%	100	46,8	15,6	31,1	5,8	0,4	0,3
Vidzemes priekšpilsēta	Skaitis	155306	92770	13277	40663	6942	1037	617
	%	100	59,7	8,5	26,2	4,5	0,7	0,4
Zemgales priekšpilsēta	Skaitis	90702	49704	13006	23406	4085	239	262
	%	100	54,8	14,3	25,8	4,5	0,3	0,3
Ziemeļu rajons	Skaitis	71115	32017	8947	28365	1244	359	183
	%	100	45,0	12,6	39,9	1,7	0,5	0,3
Rīgas pilsēta								
Rīgas pilsēta	Skaitis	637568	322792	83264	196527	30123	3063	1817
	%	100	50,6	13,1	30,8	4,7	0,5	0,3

Avoti: Latvijas 2000.gada tautas skaitīšanas rezultāti. Statistikas datu krājums. Latvijas Republikas Centrālā statistikas pārvalde, 2002.

Centrālās statistikas pārvaldes Iedzīvotāju statistikas daļas sagatavotais materiāls par Rīgas pilsētas un tās rajonu iedzīvotājiem un viņu mājokļu apstākļiem, tabula V-6.

- tiesību normatīvajos aktos nepietiekami precīzi reglamentētie privāto īres namu īpašnieku pienākumi pret īrniekiem;
- īpašnieku iespējamā patvaļa, īpaši gadījumos, kad tie grib atbrīvoties no esošajiem īrniekiem;
- apziņa, ka ekonomikas pārkārtošanas periodā notikušajā privatizācijas procesā tās tikušas apdalītas, ar tām apgājušies netaisnīgi.

Privātā īres fonda “vecu” 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 [1] 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.

Mājsaimniecībās, kuras privatizējušas savus dzīvokļus, neapmierinātību/stresu var izraisīt vairāki faktori. Tostarp:

- neapmierinātība ar dzīvojamēkas apsaimniekošanu;
- neizpratne/nezīņa par kopīpašuma apsaimniekošanu nākotnē;
- bailes no papildus izdevumiem, saistītiem ar kopīpašuma apsaimniekošanas uzlabošanu;
- bailes no papildus izdevumiem, saistītiem ar kopīpašuma fiziskās kvalitātes uzlabošanu;
- līdzīpašnieku nevēlēšanās iesaistīties kopīpašuma apsaimniekošanā/uzlabošanā;
- līdzīpašnieku nevērīga/kaitējoša attieksme pret saprātīgām kopīpašuma lietošanas prasībām.

Atšķirībā no privātā īres fonda “vecajiem” īrniekiem, privatizēto dzīvokļu īpašniekiem nav citu būtisku objektīvu iemeslu būt neapmierinātiem, kā vien iespējama maksātspējas neatbilstība dzīvokļa izmaksām. Šķiet, ka bijušie īrnieki neapzinās mājokļu privātīpašuma vērtību un nenovērtē savas īpašnieka lomas nozīmi šī īpašuma vērtības paaugstināšanā vai pazemināšanā.

Privatizēto mājokļu īpašnieki neizmanto tiem tiesību un normatīvajos aktos dotās iespējas pašiem tieši iesaistīties kopīpašuma pārvaldīšanā. Rīgas pilsētas valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas mājas lapā ievietotā informācija vēsta, ka līdz 27.01.2004. Rīgā noslēgti 126411 dzīvokļu pirkuma līgumi [30]. No tiem tikai 0,06% dzīvokļu īpašnieku parādījuši interesi par savu īpašumu apsaimniekošanu un apvienojušies dzīvokļu īpašnieku kooperatīvajās sabiedrībās (DzĪKS) (2.10.tab.).

Absolūts vairākums sabiedrību aptver tikai vienu dzīvojamēku, ceturtajā daļā no tām apvienojušies mazāk par 20 dzīvokļu īpašniekiem, 45% sabiedrību iecerējušas māju apsaimniekot saviem spēkiem, bet par 49% nodomiem apsaimniekošanas jautājumā nav informācijas [28].

2.10.tabula

Dzīvokļu īpašnieku sabiedrības Rīgā

	Dzīvokļu īpašnieku sabiedrības		Dzīvokļu īpašnieku sabiedrību dzīvojamās mājās		Apsaimniekotāji ¹⁾	
	skaits	%	skaits	%	īpašnieku sabiedrība	cita struktūra
Kop skaits	130	100	7086	100	58	8
no tām aptver dzīvojamās mājas:						
1	121	93,1	5239	73,9	50	8
2-5	8	6,1	1565	22,1	7	-
vairāk kā 5	1	0,8	282	4,0	1	-
Dzīvokļu kop skaits no tiem sabiedrībās ar dzīvokļu skaitu:			7086	100		
līdz 20	31	23,8	389	5,5	15	1
21-40	34	26,2	1060	14,9	13	2
41-60	19	14,6	991	14,0	6	3
61-80	23	17,7	1630	23,0	9	2
81-100	9	6,9	829	11,7	7	-
vairāk kā 100	14	10,8	2187	30,9	8	-

¹⁾ Par 64 dzīvokļu īpašnieku sabiedrību dzīvojamo māju apsaimniekošanu informācijas nav.

Avots: Rīgas pašvaldības aģentūras "Rīgas mājoklis" sagatavotais materiāls – Privatizētajās dzīvojamajās mājās izveidoto dzīvokļu īpašnieku sabiedrību saraksts (13.02.2004.)

Abi minētie fakti norāda, ka sabiedrībām var rasties grūtības, realizējot īpašuma vērtības, kā arī apdzīvotāju komforta paaugstināšanai būtiskus projektus, piemēram, namu siltināšanu.

Arī namu pārvalžu informācija liecina, ka iedzīvotāju attieksme pret savā privātīpašumā iegūto dzīvokli, bet jo īpaši pret mājas kopīpašuma daļu, nav mainījies. Namu pārvaldē "Mežciems", no kuras apsaimniekotājiem 3942 dzīvokļiem 3612 vai 91,6% līdz 2004.gada janvāra beigām bija privatizēti, līdz tam pašam laikam tikai daļa dzīvokļu īpašnieku bija noslēguši individuālus apsaimniekošanas līgumus ar namu pārvaldi "Mežciems", bet liela daļa nebija izdarījusi pat to, vien turpinot maksājumus ar namu pārvaldi. 2004.gada janvārī, namu pārvaldei īstenojot spiedienu pret līgumu neslēdzējiem, atklājās, ka starp tiem atradušies arī tādi, kuri dzīvokļus privatizējuši jau 1999.gadā. Pārvaldes apsaimniekotajā teritorijā izveidojusies tikai viena DzĪKS, kurā apvienojušies vienas 60 dzīvokļu mājas iedzīvotāji [21].

Pārvaldes "Mežciems" vadītāja G.Juhņēviča intervijā atzina, ka pēc privatizācijas nav vērojamas būtiskas izmaiņas iedzīvotāju attieksmē. Tāpat kā pirms tās, apmēram trīs ceturtdaļas iedzīvotāju uzskata, ka tas, kas ir ārpus dzīvokļa durvīm, uz viņiem tieši neattiecas, bet pret šo īpašuma daļu izturas pietiekami saudzīgi un atzīst, ka namu pārvalde saimnieko apmierinoši/labi, apmēram 15% vērtīgi seko trūkumiem, sūdzas par namu pārvaldes darbu, bet nemēģina tos konstruktīvi novērst vai arī organizēt DzĪKS, toties bieži agresīvi izturas pret namu pārvaldes darbiniekiem, apvainojot pēdējos nekā nedarīšanā,

apmēram 10% kopīpašumā esošās telpās uzvedas atklāti nevērīgi, pat huligāniski, tā veicinot īpašuma degradēšanos, un tā apsaimniekošana/pārvaldīšana viņiem ir pilnīgi vienaldzīga.

Relatīvi mazāk krasi attiecībā pret mājokļu īpašuma piederību mainījusies to mājtsaimniecību situācija un attieksme, kuras jau komandekonomikas laikā apdzīvoja tā sauktajā personiskajā īpašumā esošus mājokļus, t.i., viengimenes ēkas vai kooperatīvos dzīvokļus. Šīm mājtsaimniecībām atbildība par sava mājokļa apsaimniekošanu bija jāuzņemas jau komandekonomikas laikā. Tirgus ekonomikas apstākļos to bažas un neapmierinātību izraisa galvenokārt komunālo pakalpojumu tarifu un nodokļu likmju kāpums, kas notiek neatkarīgi no izmaiņām īpašumu piederības veidos.

Mājtsaimniecības maksātspējai neatbilstošs pakalpojumu tarifu un nodokļu likmju kāpums rada stresu arī visu pārējo piederības veidu mājokļos dzīvojošajām mājtsaimniecībām.

1990-os gados mājokļu jomā notikušās pārmaiņas neviennozīmīgi ietekmējušas sociālā klimata attīstību mājtsaimniecībās. Daļā mājtsaimniecību tās pamatoti izraisījušas bažas, daļai grūtības rada pašu nespēja pieņemt/apgūt jaunus spēles nosacījumus.

2.2.4. Mājokļu sociālā kvalitāte Rīgas rajonos. Tā izskatīta pēc četriem rādītājiem: mājokļu piederības, mājokļu tipa, mājokļu apdzīvotības un mājokļus apdzīvojošo dažāda lieluma mājtsaimniecību īpatsvara (2.11.tab.).

Centra rajons. Mājokļu piederības un tipoloģiskā struktūra būtiski atšķiras no pārējos rajonos pastāvošās. Spriežot pēc vidējiem rādītājiem, vairums iedzīvotāju dzīvo privātos īres namos, komunālos dzīvokļos mīt vairāk nekā sestā daļa iedzīvotāju.

Rīgas apstākļos, kad privātais īres fonds tika veidots denacionalizācijas ceļā, daļai privātajā īres fondā dzīvojošo mājtsaimniecību diskomfortu rada nedrošība par savulaik ar pašvaldību slēgto īres līgumu stabilitāti ilgtermiņā, draudi, ka īres maksa var tikt neierobežoti paaugstināta, un neaizsargātība pret namīpašnieka psiholoģisko un fizisko spiedienu, ja pēdējais iecerējis īrnieku piespiest atstāt tā aizņemto mājokli. Ar saviem mājokļa apstākļiem var būt neapmierināti/bažījas par nākotni 50-60% mājtsaimniecību un, no šo mājtsaimniecību viedokļa skatot, mājokļu sociālā kvalitāte jāvērtē kā zema.

Mājokļos komunālajos dzīvokļos nav nodrošināts komforta izjūtas raisīšanai nepieciešamais pakalpojumu līmenis, lai kopdzīvokļa iemītniekiem radītu sajūtu par savas identitātes apzināšanai nepieciešamās individuālās dzīves telpas kvalitāti un nošķirtību.

Vienlaikus daļa rajona teritorijas tiek vērtēta kā prestiža mājvieta. Tur ir dzīvokļi un nami, kuros pēc namu/dzīvokļu atjaunināšanas īrētos vai īpašumā esošos dzīvokļos mītošās mājtsaimniecības ar savu mājokļu sociālo kvalitāti ir pat ļoti apmierinātas.

Vairums no Centra rajonā dzīvojošām mājtsaimniecībām, kurām bija iespēja privatizēt pašvaldības īpašumā palikušos mājokļus, nepārprotami pieder īrnieku kategorijai, kura visvairāk ieguvusi no valsts/pašvaldības dzīvojamā fonda privatizācijas.

2.11.tabula

Iedzīvotāju mājokļu apstākļu sociālā kvalitāte Rīgā un tās rajonos

	Iedzīvotāju sadalījums, %								Mājokļu apdzīvotība, personas uz istabu ³⁾	Mājsaimniecības pēc personu skaita, % ⁴⁾		
	pēc mājokļu piederības ¹⁾				pēc mājokļu tipa ²⁾					1-2 personu	3-5 personu	6 un vairāk personu
	mājsaimniecībai privātīpašumā	citam privātīpašniekam	pašvaldībai vai organizācijai ⁵⁾	cita īpašuma forma	individuālā māja/mājas daļa	atsevišķs dzīvoklis	komunālais dzīvoklis	cits tips				
Centra rajons	29,7	54,4	15,3	0,6	3,6	77,9	17,9	0,6	1,07	55,1	41,7	3,2
Kurzemes rajons	49,4	5,2	38,2	7,2	4,4	93,7	0,9	1,0	1,18	54,0	43,9	2,1
Latgales priekšpilsēta	46,8	15,6	31,1	6,5	3,6	93,7	2,1	0,6	1,19	54,7	43,1	2,2
Vidzemes priekšpilsēta	59,7	8,5	26,2	5,6	5,3	90,7	2,1	1,9	1,14	56,1	41,6	2,3
Zemgales priekšpilsēta	54,8	14,3	25,8	5,1	10,4	86,8	1,7	1,1	1,18	50,6	46,5	2,9
Ziemeļu rajons	45,0	12,6	39,9	2,5	6,9	87,9	3,7	1,5	1,21	53,5	43,8	2,7
Rīgas pilsēta	50,6	13,1	30,8	5,5	5,5	90,7	2,7	1,1	1,17	54,2	43,4	2,4

¹⁾ Izmantota Centrālās statistikas pārvaldes Iedzīvotāju statistikas daļas sagatavotā materiāla par Rīgas pilsētas un tās rajonu iedzīvotājiem un viņu mājokļu apstākļiem tabula V-6. Saskaņā ar publicētajiem tautskaites materiāliem [15] pievienoto terminu skaidrojumu *cita īpašuma forma* nozīmē, ka mājsaimniecība vai nu apdzīvo neprivatizētu dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības dzīvokli, vai mājokli nevar attiecināt ne uz vienu no trim iepriekš izdalītajām piederības formām.

²⁾ Izmantota augstāk minētā materiāla tabula V-5.

³⁾ Izmantota augstāk minētā materiāla tabula V-3. Mājokļu apdzīvotība aprēķināta kā mājoklī dzīvojošo personu skaita attiecība pret viņu apdzīvoto istabu skaitu.

⁴⁾ Izmantota augstāk minētā materiāla tabula I-9.

⁵⁾ Kopš 2000.gada, turpinoties privatizācijas procesam, pašvaldības/organizācijas piederībā esošo mājokļu skaits samazinājies, mājsaimniecību privātīpašumā esošo – audzis.

Mājokļu sociālā kvalitāte šajā rajonā vērtējama kā kontrastaina. Daļēji tas atspoguļojas mājsaimniecību lieluma struktūrā – Rīgā visaugstākajā mazo 1-2 personu un vislielāko – vairāk kā 6 personas – mājsaimniecību īpatsvarā. Pirmās izvietojas atremontētajā privātajā fondā atsevišķos dzīvokļos, otras – komunālo dzīvokļu istabās un strādnieku kazarmu tipa dzīvokļos, pēdējos mīt arī salīdzinoši daudz vienuļu pensionāru/pensionāru mājsaimniecību.

Kurzemes rajons. Rajona iedzīvotāju mājokļa apstākļu sociālā kvalitāte ir viendabīga. Mājokļu piederības un tipoloģiskajā struktūrā nepārprotami dominē mājsaimniecības īpašumā esoši atsevišķi dzīvokļi. Absolūtam vairākumam mājsaimniecību mājokļu apstākļi var nodrošināt vajadzīgos priekšnosacījumus (atsevišķs, paša īpašumā esošs/iegūstams mājoklis) labvēlīga mikroklimata pastāvēšanai ģimenē.

Daļai mājsaimniecību grūtības var radīt izdevumu par mājokli neatbilstība mājsaimniecības ienākumiem, nespēja/nevēlēšanās piedalīties/uzņemties atbildību par nesen privatizētā dzīvokļa kopīpašuma daļas pārvaldīšanu/apsaimniekošanu. Daļai dzīvokļu īpašnieku – 1970-1980-os gados veidoto kooperatīvu dalībnieku – šādu grūtību nevajadzētu būt.

Vidzemes priekšpilsēta. Mājokļu piederības un tipoloģiskā struktūra tuva Kurzemes priekšpilsētā pastāvošajai. Atšķirības Vidzemes priekšpilsētā: nedaudz augstāks privātpašniekiem piederošos īres namos, kā arī vienģimenes mājās/to daļās un komunālajos dzīvokļos mītošo iedzīvotāju īpatsvars, līdz ar to ir augstāks gan to iedzīvotāju īpatsvars, kuru mājokļu apstākļu sociālo kvalitāti var vērtēt kā mazāk atbilstošu labvēlīga mikroklimata veidošanai ģimenē, gan to, kuru mājokļu apstākļu kvalitāti var vērtēt kā īpaši labvēlīgu.

Latgales priekšpilsēta. Mājokļa piederības un tipoloģiskā struktūra mazāk viendabīga nekā Kurzemes rajonā un Vidzemes priekšpilsētā, bet arī ne tik kontrastaina kā Centra rajonā. Apmēram 15% iedzīvotāju mājokļus īrē privātajā īres fondā, komunālajos dzīvokļos mītošo iedzīvotāju ir mazāk nekā vienģimenes mājās dzīvojošo, savukārt mājokļu apdzīvotības blīvums ir nedaudz augstāks nekā iepriekš apskatītajos rajonos.

Ziemeļu rajonā mājokļu piederības un tipoloģiskā struktūra līdzīga Latgales priekšpilsētā pastāvošajai. Nedaudz – par 3% - zemāks privātajā īres fondā dzīvojošo, bet gandrīz divreiz augstāks vienģimenes mājā dzīvojošo īpatsvars, toties augstāks arī komunālajos dzīvokļos dzīvojošo īpatsvars. Ziemeļu rajona īpatnība ir visaugstākais mājokļu apdzīvotības rādītājs.

Zemgales priekšpilsētas mājokļu piederības un tipoloģiskā struktūra līdzīga divu iepriekš skatīto rajonu struktūrai, šī rajona īpatnība – gandrīz divreiz tik augsts kā vidēji Rīgā vienģimenes mājās mītošo iedzīvotāju īpatsvars.

Latgales un Zemgales priekšpilsētu, kā arī Ziemeļu rajona iedzīvotāju vairākuma (apmēram 90%) mājokļu sociālo kvalitāti var raksturot kā drošības izjūtu un ģimenes neatkarību no iejaukšanās tās dzīves telpā nodrošināšanu (mājokļu privātpašums/priekšnosacījumi mājokļu iegūšanai privātpašumā, atsevišķa māja/dzīvoklis). Vidējais mājokļu apdzīvotības rādītājs liecina, ka daļa mājokļu ir pārapsdzīvota.

2.3. Mājokļu fonda un nodrošinājuma attīstība 1990-os gados

Iedzīvotāju nodrošinājums ar mājokļiem vērtēts gan pēc padomju laikā aktuālajiem kritērijiem – mājokļu kopējās platības un platības uz vienu iedzīvotāju, gan arī atbilstoši pasaules praksē pieņemtajai pieejai – pēc māsaimniecību nodrošinājuma ar atsevišķiem mājokļiem – mājām vai dzīvokļiem¹. Attīstītajās rietumvalstīs mājokļu nodrošinājumu orientējoši aprēķina, izvērtējot atsevišķu mājokļu daudzuma (skaita) atbilstību māsaimniecību skaitam atbilstošajā teritorijā. Detalizētāk vērtējot, izskata arī mājokļu fonda struktūras atbilstību māsaimniecību struktūrai – personu skaitam, to vecumam, savstarpējām ģimeniskajām attiecībām. Par nodrošinātām tiek uzskatītas māsaimniecības, kuras apdzīvo atsevišķu māju vai dzīvokli, kas atbilst to lielumam, struktūrai, kā arī dotajā valstī pastāvošajam mājokļu kvalitātes un apdzīvotības standartam un ir māsaimniecībai pieejams, t.i., atbilst tās maksāspējai. Koppdzīvokļi, dienesta viesnīcas, īrētas istabas pēc Eiropas Savienības valstīs pastāvošajiem standartiem vērtējami kā īslaicīgai dzīvošanai domāts mājoklis.

2.3.1. Mājokļu fonda attīstība. Centrālās statistikas pārvaldes dati liecina, ka Rīgā laikposmā 1990.-2000.gads mājokļu kopējā platība samazinājusies par 1,1%, bet laikposmā 2000.-2002.gads tā nedaudz augusi² (2.12.tab.).

2.12.tabula

Mājokļu fonda attīstība

	Mājokļu kopējā platība, tūkst.m ²	Pieaugums, tūkst.m ²	Pieaugums %	Uzbūvēts, tūkst.m ²	
				pavisam	vidēji gadā
1980	13477,3				
1990	16419,3				
1980-1990		2942,0	21,8	3208,9 ^{*)}	320,9
1990	16419,3				
2000	16231,5				
1990-2000		-187,8	-1,1	644,3	58,6
2000	16231,5				
2002	16469,2				
2000-2002		237,7	1,5	70,6	23,5
1990-2002		49,9	0,3	688,8	53,0

^{*)} Dati par laikposmu 1981.-1990.gads.

Avots: Rīga skaitļos 1996, 69.lpp., tab.6-1; 2003, 73.-74.lpp., tab.8-1, 8-4.

Mājokļu kopplatība desmitgadē 1990-2000 samazinājusies gan tādēļ, ka zināma daļa mājokļu tika pielāgota citu funkciju, visbiežāk darījumu funkcijas, vajadzībām, gan arī tādēļ, ka intensīvāk nekā iepriekšējos gados tika nojauktas t.s. avārijas mājas.

Dramatiski sašaurinoties jaunu mājokļu būvniecībai – 1999.gadā, kad uzbūvēts vismazāk dzīvojamēku, no jauna uzbūvēto dzīvojamo ēku platība bijusi 16 reizes mazāka nekā

¹ Šādu pieeju nosaka arī saņemto izejas datu saturs: tajos nav datu par mājokļu platību.

² Iespējams, ka statistikā fiksētais platības pieaugums daļēji radies, precizējot iepriekš veiktos statistikas aprēķinus.

1990.gadā – mājokļu fonda papildinājums nav sedzis zudumus [32]. Sākot ar 2000.gadu, mājokļu būvniecība nedaudz paplašinājusies, salīdzinot ar krīzes apogeja periodu - 1998.-1999.gadu, bet vēl arvien tās apjoms ir gandrīz 8 reizes mazāks nekā 1990.gadā. Tomēr saskaņā ar Centrālās statistikas pārvaldes datiem 2002.gada beigās Rīgas dzīvojamfonda kopplatība ir par gandrīz 50 tūkstošiem m² lielāka nekā 1990.gadā. Laikposmā 1990.-2002.gads tā pieaugusi par 0,3%, vai pieauguma temps bijis 0,02% gadā.

2.3.2. Mājokļu nodrošinājums. Mājokļu kopplatība uz vienu iedzīvotāju apskatītajā periodā palielinājusies no 18,2 m²/iedz. līdz 22,3 m²/iedz., t.i., par 4,1 m²/iedz. vai par 22,5% [33]. Straujais pieaugums radies, samazinoties iedzīvotāju skaitam. 2002.gadā Rīgā mājokļu kopplatība uz vienu iedzīvotāju apmēram atbilst šīs kopplatības lielumam kaimiņvalstīs: Igaunijā – 23,4 m²/iedz., Lietuvā – 22,1 m²/iedz., Viļņā – 20,9 m²/iedz. Tā pārsniedz Austrumeiropas valstīs - Polijā – 19,2 m²/iedz., Čehijā – 18,6 m²/iedz., Rumānijā – 12,1 m²/iedz., Slovākijā – 17,5 m²/iedz. - 2001.gadā fiksēto, bet manāmi atpaliek no Rietum- un Ziemeļvalstīs sasniegtā nodrošinājuma – 30-40 m² uz iedzīvotāju [42].

Bulgārijā, kur ir visaugstākais nodrošinājums Austrumeiropā – 27,1 m²/iedz., mājokļu skaits uz 1000 iedzīvotājiem palielinājies no 405 mājokļiem 1994.gadā līdz 424 – 1999.gadā. Vidējā mājokļa platība – aptuveni 54 m² [42].

Mājsaimniecību nodrošinājums ar atsevišķu mājokli vērtēts pēc 2000.gada tautskaites datiem. Uz šo jautājumu atbildējušas 251330 mājsaimniecības. No tām 240209 vai 95,6% dzīvojušas atsevišķos mājokļos (individuāla māja, atsevišķs dzīvoklis). 95,4% no atsevišķajiem mājokļiem ir dzīvokļi daudzstāvu daudzdzīvokļu mājās. Vienģimenes mājās/to daļās dzīvojušas 11072 mājsaimniecības vai tikai 0,4% no visām mājsaimniecībām (sk. 2.8.tab.).

No visām mājsaimniecībām 7568 vai 3% vēl arvien savu mājokli dalījušas ar citu/citām mājsaimniecībām, lai gan komunālajos dzīvokļos dzīvojošo mājsaimniecību skaits 1990-os gados samazinājies par gandrīz 80%. Dienesta viesnīcās dzīvojošo mājsaimniecību skaits samazinājies no 25516 (16154 vieninieki + 9362 ģimenes) 1989.gadā līdz 2055 - 2000.gadā. 2000.gada tautskaitē kā īpašs mājokļa tips uzrādīta istaba, kuru īrē no privātpersonas. To darījuši 1441 mājsaimniecība (sk. 2.8.tab.).

Salīdzinot atsevišķus Rīgas pilsētas rajonus, ar zemu atsevišķos mājokļos dzīvojošo mājsaimniecību īpatsvaru izdalās Centra rajons. Tur atsevišķos mājokļos dzīvojošo mājsaimniecību īpatsvars ir 77,4%, bet pārējos svārstās no 94,4% Ziemeļu rajonā līdz 97,2% Kurzemes rajonā.

2000.gadā Rīgā bijis 11120 mājsaimniecību, kurām nav bijis atsevišķa mājokļa. Salīdzinot ar stāvokli 1990-to gadu sākumā, rīdzinieku mājsaimniecību nodrošinājums ar atsevišķiem mājokļiem ir jūtami paaugstinājies. 1989.gada tautskaitē no visām rīdzinieku ģimenēm¹ atsevišķos mājokļos (individuālā māja/tās daļa, atsevišķs dzīvoklis) dzīvojušas 80,5% uzskaitīto ģimeņu, komunālajos dzīvokļos – 15,8%, kopmītnēs – 3,7% [29].

¹ 1989.gada tautskaitē atsevišķi dzīvojošus vieniniekus uzskaitīja kā ģimeni, tādēļ 1989. un 2000.gada tautskaitē dati nav tieši salīdzināmi.

2.4. Secinājumi

1. Rīgas mājokļu fonda fiziskā kvalitāte ir tuvu citu Eiropas valstu līmenim pēc labiekārtoto mājokļu īpatsvara, bet atpaliek pēc mājokļu lieluma (mazāka mājokļu vidējā platība) un, jo īpaši, pēc iespējas piedāvāt iedzīvotājiem vajadzīgo mājokļu dažādību. Fondā ir nesamērīgi zems – nepilni 5% - atsevišķu vienģimenes māju īpatsvars. Apmēram puse no mājokļu kopskaita ir vienveidīgi 1-2 istabu dzīvokļi 1960-1980-os gados būvētās daudzstāvu dzīvojamākās. Šāda mājokļu fonda struktūra nedod iespēju pilnvērtīgi apmierināt ģimeņu ar bērniem vajadzības.
2. Vairums mājokļu ir pārapdzīvoti. Vērojama tendence, ka visbiežāk pārapdzīvoti ir mazākie – 1-3 istabu mājokļi, savukārt mazās 1-2 personu mājsaimniecības biežāk nekā lielākās mīt nepārapdzīvotos mājokļos.
3. Rīgā kopdzīvokļos, t.s. komunālajos dzīvokļos, un dienesta viesnīcās mīt apmēram 10 tūkstoši mājsaimniecību. Savā tagadējā veidā šie mājokļi neatbilst prasībām, ko var izvirzīt ilgstošam mājoklim.
Kopdzīvokļi pansiju, kopmītņu, viesnīcu u.c. formās ir atzīts mājokļu tips, bet šī tipa mājokļi tiek nodrošināti ar zināmiem pakalpojumiem (individuāli/grupu sanmezgli, telpu apkopšana, iespējamās arī ēdienreizes) un no to iemītniekiem tiek prasīta/sekots sadzīves normu ievērošanai.
4. 1990-os gados Rīgā kardināli mainījusies mājokļu fonda piederības struktūra. 2000.gadā privātā īpašumā Rīgā bijis gandrīz 70% mājokļu, vairums no tiem – privatizētie pašvaldības dzīvokļi. Pašvaldības/valsts mājās esošo dzīvokļu privatizācija turpinās, līdz ar to privātajā īpašumā esošo mājokļu skaits un īpatsvars Rīgā vēl arvien pieaug.
5. Pagaidām maz izpaužas, pašvaldības dzīvojamā fonda privatizāciju uzsākot, iecerētā šī procesa pozitīvā ietekme uz iedzīvotāju dzīves apstākļiem un viņu attieksmi pret koplietošanu un kopīpašumā esošo namu uzturēšanu. Izmaiņas attieksmē panākamas, ne tikai veicinot iedzīvotāju informētību par dzīvokļu īpašnieku tiesībām un pienākumiem un atbalstot DzĪKS veidošanos, bet arī veicinot neatkarīgu, uzņēmuma statusā darbojošos, namu apsaimniekotāju veidošanos, tādējādi radot dzīvokļu/dzīvojamo namu īpašniekiem apsaimniekotāju izvēles iespējas.
6. Privatizācijas procesā sākumkapitālu ieejai brīvajā mājokļu tirgū nav ieguvuši rīdzinieki, kuri, procesu uzsākot, dzīvoja denacionalizētos namos. 2000.gadā to skaits bijis apmēram 25 tūkstoši mājsaimniecību vai 60 tūkstoši iedzīvotāju. Pašvaldībai jārēķinās ar to, ka ievērojama šo mājsaimniecību daļa pēc īres maksas ierobežojumu atcelšanas prasīs pašvaldības atbalstu mājokļa jautājuma risināšanā.
7. Privatizācijas procesa gaitā Rīgas pašvaldības rīcībā esošais dzīvojamais fonds strauji samazinājās, bet jaunu mājokļu būvniecība nenotika. Patlaban Rīgā gandrīz nav sociālā īres dzīvokļu fonda Eiropas Savienības valstīs pieņemtajā izpratnē, t.i., trūkst normāli labiekārtotu, bet bez īpaša komforta, dzīvojamo ēku, kurās mājokļi tiktu izīrēti par iedzīvotāju vairākuma ienākumiem atbilstošu maksu.
8. Privātā īres fonda dzīvokļi pie pastāvošās ienākumu un privāto dzīvokļu izmaksu proporcijas un nepietiekami noregulētām īrnieku – namsaimnieku attiecībām nav masveidā pieprasīti, un šim fondam pašreizējā situācijā nav izšķirošas nozīmes, risinot rīdzinieku apgādi ar mājokļiem.

3. MĀJOKĻU PIEEJAMĪBA

3.1. Mājsaimniecību iespējas

Mājokļu pieejamības vērtējums veikts, pamatojoties uz publicētiem 2000. un 2001.gada datiem par:

- mājsaimniecību rīcībā esošo ienākumu uz vienu mājsaimniecības locekli [19, 38],
- dzīvokļu vidējo platību [32],
- dzīvokļu īres maksu dažādas piederības dzīvokļos,
- mājsaimniecību izdevumiem komunālajiem pakalpojumiem un patērētās enerģijas (apkurei, apgaismošanai, pavarlam u.tml.) apmaksai [19].

Nebija iespējams ievērtēt 2003.gada II pusē notikušo komunālo pakalpojumu tarifu paaugstināšanu.

3.1.1. Mājsaimniecību rīcībā esošais ienākums. 2002.gadā Latvijas pilsētās dzīvojošo mājsaimniecību rīcībā esošais ienākums vidēji bijis 87,61 lati uz vienu mājsaimniecības locekli mēnesī. Rīgā dzīvojošo mājsaimniecību rīcībā esošais ienākums – 104,53 lati [20].

2002.gadā no rīdzinieku mājsaimniecību rīcībā esošajiem vidējiem ienākumiem 69,8% veido samaksa par algotu darbu, 23,8% - dažāda veida sociālie pabalsti, tai skaitā 17,5% - pensijas, savukārt ienākumi no uzņēmējdarbības, pašnodarbinātības, īpašumiem vai rentes kopā – tikai 5,9% [33].

Konkrētu mājsaimniecību rīcībā esošais ienākums lielā mērā atkarīgs no mājsaimniecības struktūras. Mājsaimniecībās ar 2 un vairāk bērniem, īpaši, ja tajās ir tikai viens pieaugušais, rīcībā esošais ienākums uz katru mājsaimniecības locekli vidēji ir pat par 20-30 latiem, resp., par 25-30% zemāks nekā mājsaimniecībās bez bērniem [38].

Latvijas mājsaimniecību budžetu pētījumi¹ liecina, ka 2000.gadā 20% labāk situēto mājsaimniecību vidējie ienākumi uz 1 mājsaimniecības locekli bijuši 190,20 lati mēnesī, bet 20% vissliktāk situēto – 31,68 lati mēnesī, pārējās trīs grupās - atbilstoši 97,41, 74,35 un 61,75 lati mēnesī [19]. Dalot pa sociālajām grupām, uzņēmēju u.c. pašnodarbināto mājsaimniecībās tas bijis 92,86 lati, algotu darbu strādājošo – 73,69 lati, pensionāru – 61,29 lati, mājsaimniecībās bez regulāra ienākumu avota – 44,84 lati uz vienu pieaugušu mājsaimniecības locekli [38] (3.1.tab.). 2002.gada dati ir nedaudz atšķirīgi: I kvintile – 31,41, II – 54,26, III – 68,24, IV – 91,96, V – 178,64 lati [20]. Lai šajā darbā izmantotie dati būtu savstarpēji salīdzināmi², mājokļu pieejamības aprēķinos pamatā izmantosim 2000.gada avotā [19] publicētos datus.

Izdevumi mājoklim un tā uzturēšanai pēc uztura ir otrs lielākais izdevumu postenis Latvijas mājsaimniecību budžetos, un to īpatsvars 2001.gadā valstī vidēji sasniedzis 17%, bet pensionāru mājsaimniecībās – 23% [32]. Nav pieejami 2000-šo gadu dati par Rīgas pilsētu, bet CSP 1990-to gadu apsekojumi liecina, ka pilsētās un Rīgas reģionā izdevumu mājoklim

¹ Regulāri tika veikti laikposmā 1995.-2000.gads. Viens no analīzes veidiem - datu sakārtošana kvintīļu grupās. 2001.gadā uzsākts jauns pētījums, pilnveidojot izpētes metodiku, īpaši pētījumu objektu atlases kārtību. CSP lūdz budžetu pētījumu datu lietotājus būt piesardzīgiem jaunā - 2002.gada - pētījuma un veco - 1995.-2000.gada - pētījumu datu tiešā salīdzināšanā un pretstatīšanā.

² Iedzīvotāji un viņu mājokļu apstākļi šai darbā raksturoti, pamatojoties uz 2000.gada tautskaites datiem.

3.1.tabula

Dažāda lieluma mājsaimniecību rīcībā esošais ienākums pa kvintiļu grupām
(vidējie ienākumi uz vienu patērētāja vienību mēnesī 2000.gadā)*)

Mājsaimniecības lielums, personas	Mājsaimniecību rīcībā esošais ienākums kvintiļu grupās, Ls				
	I	II	III	IV	V
Viena	31,68	61,75	74,35	97,41	190,20
Divas	63,36	123,50	148,70	194,82	380,40
Trīs	95,04	182,25	223,05	292,23	570,60
Četras	126,72	247,00	297,40	389,64	760,80
Piecas	158,40	308,75	371,75	487,05	951,00
Sešas	190,08	370,50	446,10	584,46	1141,20

*) Mājsaimniecību budžeta pētījumos izlasē iekļauto mājsaimniecību ziņas par ienākumiem sakārto rindā pēc ienākumu lieluma, šo rindu sadala piecās vienādās daļās – kvintilēs - un aprēķina vidējo ienākumu katrā no tām. Katrā kvintilē ir 20% no mājsaimniecību skaits, bet atšķiras tajās ietilpstošo personu skaits. Piemēram, augstākajā grupā 2000.gadā ietilpa 17,2% no personu skaita.

Avots: Mājsaimniecības budžets 2000.gadā. Statistikas biļetens, 2001, 41.lpp.

Īpatsvars, kā likums, ir augstāks nekā laukos. Tas ļauj spriest, ka Rīgā mājsaimniecību izdevumi mājoklim vidēji pārsniedz 17%, bet pensionāru mājsaimniecībās – 23% no to budžeta [19]. Jaunajā pētījumā [20] patēriņa izdevumu struktūra aprēķināta arī pēc mājsaimniecību lieluma, tipa un citiem rādītājiem. Pētījums liecina, ka jo mazāk mājsaimniecībā personu, jo augstāks mājokļa izdevumu īpatsvars un ka mājokļa izdevumu īpatsvars ir vismazākais V kvintiļu grupas mājsaimniecībās, bet nākošais mazākais ir I kvintiļu grupai. Iespējamie skaidrojumi: I kvintiļu grupas mājsaimniecības vai nu dzīvo nelabiekārtotos mājokļos, vai nemaksā rēķinus [20].

ES valstīs pieņemts, ka mājsaimniecību izdevumi mājoklim uzskatāmi par saprātīgiem, ja tie nepārsniedz 25-30% no to ienākumiem. Tā kā Latvijā 60% mājsaimniecību rīcībā esošie vidējie ienākumi uz vienu tās locekli nav lielāki par oficiāli atzīto viena iedzīvotāja pilna iztikas minimuma preču un pakalpojumu groza vērtību¹, pieņemam, ka rīdzinieku mājsaimniecību izdevumi par mājokli nedrīkstētu pārsniegt zemāko par saprātīgu atzīto sliekšni, t.i. 25% no mājsaimniecību rīcībā esošajiem ienākumiem. Balstoties uz šo pieņēmumu un 3.1.tabulā doto mājsaimniecību rīcībā esošo ienākumu aprēķinu, aprēķināti mājsaimniecību iespējam atbilstoši izdevumi par mājokli (3.2.tab.).

3.2.tabula

Mājsaimniecību iespējam atbilstoši izdevumi par mājokli

Mājsaimniecības lielums, personas	Rīcībā esošam ienākumam atbilstošie izdevumi par mājokli kvintiļu grupās, Ls mēnesī				
	I	II	III	IV	V
Viena	7,92	15,44	18,59	24,35	47,55
Divas	15,84	30,86	37,18	48,71	95,10
Trīs	23,76	45,56	55,76	73,06	142,65
Četras	31,68	61,75	74,35	97,41	190,20
Piecas	39,60	77,19	92,94	121,76	237,75
Sešas	47,52	92,63	111,53	146,12	285,30

Avots: Mājsaimniecības budžets 2000.gadā. Statistikas biļetens, 2001, 41.lpp.

¹ 2002.gadā – 89 lati mēnesī [18]

3.1.2. Izdevumi par mājokli. Dzīvokļu īres maksu saskaņā ar likumu [1] publiskajā mājokļu fondā nosaka ar pašvaldību lēmumiem. Privātajā fondā līdz 01.01.2005. saskaņā ar likumu [1] pastāv divu veidu īres maksa – neregulētā, kuras lielumu noteic, namīpašniekam un īrniekam vienojoties, un regulētā, kura attiecas uz tiem denacionalizēto namu īrniekiem, kuri īres līgumus slēguši ar pašvaldības namu pārvaldēm pirms namu denacionalizācijas. Rīgā publiskajā fondā īres maksa noteikta 0,148 lati/m², denacionalizētajā – regulētā īres maksa kopš 01.01.2004. ir 0,48 lati/m², vidējā vienošanās (tirgus) cena – 1 lats/m² (3.3.tab.)

3.3.tabula

Dzīvokļu vidējā platība Rīgā un vidējās platības dzīvokļa īres maksa

Dzīvokļa lielums	Vidējā platība, m ²	Īres maksa mēnesī, Ls		
		Regulētā īres maksa		Neregulētais privātais fonds***)
		pašvaldības fonds*)	privātais fonds**)	
1-istabas	33,4	4,94	16,22	33,40
2-istabu	48,8	7,22	23,42	48,80
3-istabu	66,3	9,81	31,82	66,30
4 un vairāk istabu	90,5	13,40	43,44	90,50

*) 0,148 Ls/m², pēc Rīgas domes lēmuma

**) 0,48 Ls/m² no 01.01.2004., saskaņā ar LR likumu [1]

***) Vidēji 1 Ls/m²

Avoti: Rīga skaitļos 2002. Statistikas gadagrāmata, 80.lpp.

LR likums Par dzīvojamo telpu īri, 16.02.1993.; grozījumi 05.07.2001.

Rīgā pašvaldības apsaimniekotajos namos vidējā īres maksa 2001.gadā bijusi 0,113 Ls/m² [16], t.i., par 25% bijusi zemāka par pašvaldības noteikto īres maksas maksimumu – 0,148 Ls/m². Tātad pastāvējusi zināma mājokļu īres maksas diferenciācija atkarībā no to kvalitātes. Kooperatīvu namos 2001.gadā vidējās ekspluatācijas izmaksas bijušas vēl zemākas – 0,097 Ls/m², bet privātajos īres namos 2002.gadā vidējā īres maksa par kvadrātmetru bijusi 0,32 Ls/m², t.i. vairāk kā trīs reizes augstāka nekā ekspluatācijas izmaksas dzīvokļu īpašnieku kooperatīvo sabiedrību namos un gandrīz trīs reizes augstāka nekā vidējā īres maksa pašvaldības namos [26].

Statistikā mājsaimniecību izdevumi par komunālajiem pakalpojumiem un enerģiju tiek aprēķināti uz vienu mājsaimniecības locekli, un tie 2000.gadā bijuši vidēji 9,56 lati mēnesī [19]. Vienas personas mājsaimniecības vidējie izdevumi ir 9,56 lati, divu – 19,13 lati, trīs – 28,70 lati, četru – 38,27 lati, piecu – 47,84 lati utt. Saskaņā ar mājsaimniecību budžetu pētījumu metodiku, CSP aprēķinos iekļauj tikai mājsaimniecību faktiskos izdevumus, t.i., vidējos izdevumos neatspoguļojas nesamaksātā daļa. Mājsaimniecībām sniegtie pakalpojumi un enerģija maksā vairāk nekā aprēķinātie vidējie izdevumi, un to mājsaimniecību, kuras rēķinus apmaksā, faktiskie izdevumi ir lielāki.

Pamatojoties uz aprēķināto dzīvokļu īres maksu un vidējiem izdevumiem par komunālajiem pakalpojumiem, tika aplēstas vidējās mājokļu izmaksas atkarībā no mājsaimniecības un dzīvokļa lieluma, kā arī mājokļa piederības un īrnieka statusa (3.4.tab.).

3.4.tabula

**Aprēķinātās vidējās mājokļa izmaksas atkarībā no mājsaimniecības un dzīvokļa lieluma, latī mēnesī
(2000)**

Mājsaimniecības lielums, personas	Regulēta īres maksa								Neregulēta īres maksa			
	pašvaldības fonds				privātais fonds				privātais fonds			
	istabu skaits				istabu skaits				istabu skaits			
	1	2	3	4 un vairāk	1	2	3	4 un vairāk	1	2	3	4 un vairāk
Viena	14,50	16,78	19,37	22,96	25,78	32,98	41,38	53,00	42,96	58,36	75,86	100,06
Divas	24,07	26,35	28,94	32,53	35,35	42,55	50,95	62,57	52,53	67,93	85,43	109,63
Trīs	33,64	35,92	38,51	42,10	44,92	52,12	60,52	72,14	62,10	77,50	95,00	119,20
Četras	43,21	45,49	48,08	51,67	54,49	61,69	70,09	81,71	71,67	87,07	104,57	128,77
Piecas	52,78	55,06	57,65	61,24	64,06	71,26	79,66	91,28	81,24	96,64	114,14	138,34

Avoti: Mājsaimniecības budžets 2000.gadā. Statistikas biļetens. Rīga, 2001.

Šī darba 3.3.tabula.

Lai pārbaudītu pēc statistikas fiksēto rādītāju vidējām vērtībām un reāli pastāvošo mājokļu izmaksu atbilstību, salīdzinātas dažu pēc mājāsaimniecības locekļu skaita vienādu (3 personas) un apmēram viena lieluma (3-4 istabas) dažādas piederības dzīvokļos dzīvojošu mājāsaimniecību mājokļu reālās izmaksas 2004.gada janvārī (3.5.tab.).

3.5.tabula

**Maksa par apmēram līdzvērtīgu mājokli kooperatīvajā,
privatizētajā un privātajā mājokļu fondā**

Apsaimniekotājs	Kopējā pla- tība, m ²	Kop- summa, Ls	Tai skaitā						
			īre vai eksplu- atācijas izdevu- mi, Ls	apkure, Ls	siltais ūdens, Ls	aukstais ūdens un kanali- zācija, Ls	elek- trība kāp- nēs, Ls	lifts, Ls	citi izde- vumi, Ls
DzĪKS "Celtnieks"	61,59	45,43	5,54	21,23	7,94 ¹⁾	4,76 ¹⁾	0,25	1,49	4,47
Namu pārvalde "Mežciems"	73,03	64,51	11,19	26,85	16,10 ¹⁾	2,76 ¹⁾	0,23	1,06	6,32
Namu pārvalde "Mežciems"	60,39	55,73	9,13	22,20	14,31 ¹⁾	3,22 ¹⁾	0,23	1,06	5,58
Privāts īpašnieks, regulēta īres maksa	69,51	92,18	33,36	31,28	12,45 ²⁾	12,07 ²⁾	0,55	nav	2,47

¹⁾ Ūdens patēriņš pēc skaitītāja. Maksā par ūdeni iekļauta maksa par pirms uzsildīšanas saņemto ūdeni pēc skaitītāja un maksa par uzsildīšanu.

²⁾ Tiek aprēķināts pēc personu skaita. Skaitītāju iekārtot nav atļauts.

Avots: Apsaimniekotāju izrakstītās īres kvītis, sk. 5.pielikumu.

Mājokļa izmaksas šajos visai līdzvērtīgajos pēc labiekārtojuma līmeņa un apdzīvotības blīvuma mājokļos ir:

- rēķinot uz kopplatības kvadrātmetru - 0,737 Ls/m², 0,883 Ls/m², 0,923 Ls/m², 1,326 Ls/m² atbilstoši secībai 3.5.tabulā;
- rēķinot uz vienu mājāsaimniecības locekli – 15,14 lati, 21,50 lati, 18,57 lati, 30,73 lati.

Attiecība starp 3.5.tabulā uzrādītajām minimālo un maksimālo izmaksām ir 1:1,8, rēķinot uz kopplatības kvadrātmetru, un 1:2, rēķinot uz mājāsaimniecības locekli, un to galvenokārt noteic ne atšķirīgs mājokļa labiekārtojums vai mājāsaimniecības locekļu skaits, bet mājokļa piederība. Tikai ar nolaidīgu apsaimniekošanu vai negodprātīgu aprēķinu var izskaidrot to, ka pirms I pasaules kara celtā mūra ēkā viena kvadrātmetra dzīvokļa platības apkures izmaksas ir par 8-11% augstākas nekā 1970-to gadu namos ar dzelzsbetona paneļu sienām.

Trīs personu mājāsaimniecības reālie izdevumi par 3 istabu dzīvokli pašvaldības fondā pārsniedz aprēķinātos par 25-30%, regulētajā privātajā - par 35%.

3.1.3. Mājāsaimniecību iespējas segt izdevumus par mājokli. Priekšstats par mājāsaimniecību iespējām atļauties blīvāk vai mazāk blīvi apdzīvotu mājokli izveidots, pamatojoties uz aprēķinātajām vidējām mājokļu izmaksām privatizētajos dzīvokļos un

privātajos īres namos (sk. 3.4.tab.) un pieņēmumu, ka izdevumi par mājokli nedrīkstētu pārsniegt 25% no mājsaimniecību ienākumiem (sk. 3.2.tab.). Dažu konkrētu piemēru analīze liecina, ka faktiskās mājokļu izmaksas pašvaldību fondā var būt par 25-30%, regulētajā privātajā – par 30-35% augstākas nekā pēc vidējiem rādītājiem aprēķinātās (sk. 3.5.tab., sadaļu 3.1.2.).

3.6.tabula

**Dažādu mājsaimniecību iespējas apmaksāt izdevumus par dzīvokli^{*)},
nepārsniedzot 25% no to ienākumiem**

Mājsaimniecību ienākumu kvintīļu grupa	Mājsaimniecības lielums, personas	Spēj segt labiekārtota zināma lieluma dzīvokļa izmaksas ^{**)}		
		Privatizēti dzīvokļi pašvaldības namos, īre 0,148 Ls/m ²	privātos īres namos	
			regulētā īres maksa, 2004.gadā 0,48 Ls/m ²	neregulēta īres maksa, vidēji 1,0 Ls/m ²
I	Viena	-	-	-
	Divas	n-1	-	-
	Trīs	n-2	-	-
	Četras	n-2	n-3	-
II	Viena	n	-	-
	Divas	n+1	-	-
	Trīs	n+1	n-2	-
	Četras	n+1	n-2	-
III	Viena	n+1	-	-
	Divas	n+1	n-1	-
	Trīs	n+2	n-1	-
	Četras	n+2 un vairāk	n-1	-
IV	Viena	n+3	n	-
	Divas	n+1 un vairāk ^{***)}	n	-
	Trīs	n+1 un vairāk	n+1	n-2
	Četras	n+1 un vairāk	n+1	n-2
V	Viena	n+1 un vairāk	n+2	n
	Divas	n+1 un vairāk	n+2	n+1
	Trīs	n+1 un vairāk	n+1 un vairāk	n+1 un vairāk
	Četras	n+1 un vairāk	n+1 un vairāk	n+1 un vairāk

^{*)} Iekļauti izdevumi par īri saskaņā ar noteiktajām regulētajām īres maksām un nosacītu brīvā tirgus cenu, komunālajiem maksājumiem un enerģiju atbilstoši CSP uzrādītajiem vidējiem izdevumiem [19]

^{**)} Apdzīvotības standarts – (n) – istabu skaits mājsaimniecības mājoklī atbilst personu skaitam;
(n+x) – istabu skaits ir par x lielāks nekā personu skaits;
(n-x) - istabu skaits ir par x mazāks nekā personu skaits.

^{***)} IV un V kvintīlei piederošo mājsaimniecību iespējas izvēlēties jebkuras platības dzīvokli pašvaldības apsaimniekotajā fondā sliekšnis 25% no ienākumiem praktiski neietekmē. Teiktais attiecas arī uz privātā fonda īrniekiem, ja mājsaimniecībā ir trīs un vairāk personas un tās ienākumi atbilst V kvintīlei.

Rīdzinieku mājsaimniecību iespējas segt standartam atbilstoša mājokļa izdevumus, pārāk nesaspriņdzinot tās budžetu, ietekmē galvenokārt:

(1) mājsaimniecības ienākumi,

- (2) mājsaimniecības lielums (personu skaits),
- (3) mājokļa piederība.

Starp šiem faktoriem nav mājokļa kvalitātes, kurai ir ievērojama nozīme valstīs, kur mājokļu tirgus ir ilgstoši pastāvējis.

Dzīvokļu īres maksa pašvaldības fondā ir sabalansēta ar iedzīvotāju vairākuma ienākumiem. Šajā fondā segt dzīvokļa, kurā, kā minimums, ir tik istabu, cik personu ir mājsaimniecībā, izmaksas, pārāk nenasprindzinot savu budžetu, nevar vienīgi mājsaimniecības, kuru ienākumi atbilst zemākās, I kvintiņu grupas līmenim. Savukārt, jau sākot ar vidējai - III kvintiņu grupai piederošām mājsaimniecībām, pašvaldības fonda īrnieku izdevumi par savu mājokļu lietošanu ir zemāki par 25% no to ienākumiem un V kvintiņu grupai piederošiem pat nenasniedz 10% no viņu ienākumiem. II un III kvintiņu grupai piederīgajām mājsaimniecībām grūtības sagādā kopējo mājokļa izmaksu, kas ir par 25-30% augstākas nekā aprēķinātās, segšana.

Privātajā īres sektorā tirgus cenām atbilstošu īres maksu var atļauties vienīgi mājsaimniecības, kuru ienākumi atbilst visaugstākās, V kvintiņu grupas līmenim. Maksājot 2004.gadam noteikto regulēto īres maksu – $0,48 \text{ Ls/m}^2$ – privātajos īres namos izdevumus par dzīvokli, kurā ir vismaz tik istabu, cik personu mājsaimniecībā, var apmaksāt tikai IV un V kvintiņu grupai piederīgas mājsaimniecības. Regulētajā privātajā īres fondā III kvintiņu grupai piederošās divu un vairāk personu mājsaimniecības var segt īres maksu, ja tās dzīvo manāmi pārapdzīvotos mājokļos, tāpat II kvintiņu grupai piederošās trīs un vairāk personu mājsaimniecības, kuras dzīvo ievērojami pārapdzīvotos mājokļos. Vissliktākajā situācijā ir vienas personas mājsaimniecības, kurām liegta sablīvēšanās iespēja un kuras, pārāk nenasprindzinot savu budžetu, 2004.gadā privātajā fondā vienistabas mājokli var apmaksāt tikai tad, ja to ienākumi atbilst IV kvintiņu grupas līmenim, bet sākot ar 2005.gadu – tikai tad, ja V kvintiņu grupas līmenim.

3.1.4. Mājsaimniecību skaits, kuru izdevumi par īri pārsniedz/var pārsniegt 25% no to ienākumiem. Šādu mājsaimniecību skaits aprēķināts, izmantojot publicētus CSP datus par:

- mājsaimniecību ienākumiem;
- privātīpašumā esošo namu īrniekiem,

kā arī CSP šī darba vajadzībām sagatavotos 2000.gada tautskaites datus par:

- iedzīvotāju demogrāfisko struktūru;
- iedzīvotāju ienākumu avotiem;
- mājsaimniecību lielumu;
- mājsaimniecību sadalījumu pēc mājokļa piederības;
- mājsaimniecību sadalījumu pa Rīgas administratīvajiem rajoniem.

Visi šie dati detalizēti analizēti 1.nodaļā.

Saskaņā ar CSP nostādnēm tautskaites dati par mājsaimniecībām un mājokļiem ir reprezentatīvi, t.i., tie izteic sakarības/parāda situāciju, kāda pastāv pārstāvētajā kopumā. Aprēķina rezultāti ir orientējoši, iespējamā kļūda $\pm 10\%$ robežās.

Aprēķina izejas dati:

1. Saskaņā ar CSP valsts mēroga mājsaimniecību budžeta pētījumiem 2000.gadā mājsaimniecību grupa ar zemākajiem ienākumiem - I kvintile - aptver 26,7% iedzīvotāju, II – 20,3%, III – 16,9%, IV – 18,9%, V – 17,2% [19].

Rīgā 2000.gadā uzskaitīti 764329, noapaļojot – 764300 iedzīvotāji, un 251330, noapaļojot – 251300 mājsaimniecības (sk. 1.6.tab.). Privātās mājsaimniecībās dzīvo 99,3%, noapaļojot – 100% iedzīvotāju. Atbilstoši iedzīvotāju un mājsaimniecību skaits pēc to rīcībā esošā vidējā ienākuma dalās šādi:

I kvintile	personas	-	204100	mājsaimniecības	-	50260
II kvintile	personas	-	155150	mājsaimniecības	-	50260
III kvintile	personas	-	129200	mājsaimniecības	-	50260
IV kvintile	personas	-	144400	mājsaimniecības	-	50260
V kvintile	personas	-	131450	mājsaimniecības	-	50260

2. Rīgā dzīvojošās mājsaimniecības pēc lieluma dalās šādi (sk. 1.7.tab.):

1 personas mājsaimniecības	- 24,8%	no visām vai noapaļojot	62300 mājsaimniecības
2 personu	29,4%		73900
3 personu	23,2%		58300
4 personu	15,1%		37950
5 un vairāk personu	7,5%		18850 ¹

3. Rīgā mājsaimniecības privātīpašumā esošos mājokļos mīt 50,3% vai 125679 mājsaimniecības, pašvaldības īpašumā esošos – 30,2% vai 75564, dzīvokļos privātajos īres namos – 13,9% vai 34772 mājsaimniecības, pārējie 5,6% vai 13817 mājsaimniecības – mājokļos cita veida īpašumos (sk. 2.9.tab.).

4. No Rīgas iedzīvotājiem 60% vai 460200 ir darbības vecumā, 25% vai 188500 ir pensijas vecumā (sk. 1.1.tab.).

5. Galvenie iztikas līdzekļu avoti ir:

ekonomiskās aktivitātes	-	35%	vai	269700 iedzīvotājiem
pensijas	-	22%	vai	170700 iedzīvotājiem
sociālie pabalsti	-	4%	vai	30800 iedzīvotājiem
cits iztikas līdzekļu avots	-	15%	vai	111200 iedzīvotājiem
citu personu apgādībā ir	-	24%	vai	182000 iedzīvotāju (sk.1.5.tab.).

Vidējā strādājošo darba samaksa Rīgā 2002.gadā neto bijusi 143 lati mēnesī, vidējā pensija – 65,43 lati, neviena no valsts sociāliem pabalstiem apmērs nav pārsniedzis 35,00 latus mēnesī [17].

Par no t.s. citiem iztikas līdzekļu avotiem gūtiem ienākumiem (tostarp ienākumi no īpašuma un noguldījumiem, aizņēmumi, ietaupījumu samazināšanās) statistiskā informācija pieejama no ģimeņu budžeta pētījuma [20]. Rīgā to vidējais apjoms ir 1,51 lati uz vienu ģimenes locekli mēnesī, gandrīz divreiz vairāk nekā vidēji Latvijas mājsaimniecībās².

¹ No tām apmēram 3947 mājsaimniecībās ir 6 personas, 2031 – 7 un vairāk personas.

² Latvijā netiek aprēķināti ienākumi no privatizēto dzīvokļu īpašumu vērtības, t.s. mājokļu īpašuma rente, ko aprēķina ES valstīs.

6. Pašvaldības apsaimniekotos tās īpašumā esošos vai privatizētos mājokļos dzīvo 80,5% rīdzinieku, privātajā īres fondā – 13,9%, privatizētos kooperatīvu dzīvokļos – 4,8% (sk. 2.9.tab.).

Kāda noteikta lieluma mājokļus atļauties spējīgo mājsaimniecību skaits aplēsts, pamatojoties uz 3.1.3.nodaļā veikto aprēķinu rezultātā izveidoto 3.6.tabulu un šajā, t.i., 3.1.4.nodaļā, aprēķinātajiem izejas datiem par dažāda tipa un ienākumu mājsaimniecību skaitu Rīgā.

Maksātspējīgo īrnieku daudzums vērtēts trim mājokļu izmaksas variantiem, saskaņā ar pastāvošajiem trim īres cenu variantiem – regulētajām pašvaldības fondā, regulētajām privātajā īres fondā un vidējai tirgus cenai Rīgā, t.i., atbilstoši tam, kā 3.6.tabulā noteikta mājokļu izmaksa¹ (3.7.tab.).

Vērtējot pamatojoties uz aprēķināto mājokļu izmaksu (īres maksa un vidējie statistiskie izdevumi par komunālajiem pakalpojumiem) un mājsaimniecību rīcībā esošo ienākumu salīdzināšanu, pārmērīgi nenasprindzinot savu budžetu, t.i., izdevumiem par mājokli nepārsniedzot 25% rīcībā esošā ienākuma, rīdzinieku mājsaimniecību iespējas atļauties labiekārtotu mājokli (ūdensvads, kanalizācija, centrālā apkure) ir visai dažādas.

I kvintile. Mājsaimniecības, kuru rīcībā esošie vidējie ienākumi uz 1 locekli sasniedz tikai 37,7% no iztikas minimuma. Šai kvintilē ietilpstošās mājsaimniecības, izņemot 1 personas, teorētiski par pašvaldības noteikto īres maksu spēj apmaksāt 1-2 istabu labiekārtotus mājokļus. Praktiski šīm 50260 mājsaimniecībām vai 204100 iedzīvotājiem arī šo mājokļu izmaksu segšana sagādā grūtības gan tāpēc, ka, kā jau minējām, faktiskās ar mājokļiem saistīto pakalpojumu izmaksas ir augstākas nekā statistikā atspoguļotās vidējās, gan arī tāpēc, ka pēc mājokļa izmaksu segšanas mājsaimniecības rīcībā palikušie līdzekļi sasniedz tikai no 27% (vienas personas mājsaimniecība) līdz 32% (sešu personu mājsaimniecība) no oficiāli noteiktā iztikas minimuma. Privātais fonds šai kvintilei ir praktiski nepieejams. Izņēmums – lielas, 4 un vairāk personu mājsaimniecības, ja tās apmierina mazi 1-2 istabu nepilnīgi labiekārtoti dzīvokļi. It īpaši grūti, pat neiespējami, segt mājokļa izmaksas ir vienas personas mājsaimniecībām.

II kvintile. Vidējais mājsaimniecības rīcībā esošais ienākums uz vienu mājsaimniecības locekli – 73,5% no pilna iztikas groza vērtības. Mazajām 1-2 personu mājsaimniecībām iepriekš minēto iemeslu dēļ izdevumu par labiekārtotu mājokli apmaksā arī par pašvaldības cenu sagādā grūtības, bet privātais īres fonds praktiski nav pieejams. Trīs, četru un vairāk personu mājsaimniecību kopējā ienākumu masa ir pietiekama, lai apmaksātu pietiekami plašu mājokli par pašvaldības noteikto cenu vai pārapsūtu mājokli regulētajā privātajā fondā.

III kvintile. Vidējais rīcībā esošais ienākums uz vienu mājsaimniecības locekli sasniedz 88,5% no iztikas minimuma. Tāpat kā I un II kvintiņu grupā, visgrūtāk segt mājokļa

¹ Mājokļu izmaksu aprēķinā nav iekļauts sadārdzinājums, ko radīs 2003.gada II pusgadā notikusī tarifu paaugstināšana enerģijai un komunālajiem pakalpojumiem.

3.7.tabula

Labiekārtota*) mājokļa lielums, māsaimniecību skaits, kuras to spēj apmaksāt
(mājokļa izmaksas aprēķinātas pēc vidējiem statistiskiem rādītājiem par 2000.gadu)

Māj-saimnie-cību ienākumu kvintīļu grupa	Māsaimniecību skaits un lielums**)	Labiekārtota dzīvokļa lielums, kura izmaksas spēj segt		
		privatizēts vai pašvaldības dzīvoklis, īres maksa 0,148 Ls/m ²	dzīvoklis privātajā fondā	
			regulēta īres maksa, 0,48 Ls/m ²	neregulēta īres maksa, vidēji 1,0 Ls/m ²
I	Kopskaits - 50260 no tām 1 personas - 12460 2 personu - 14700 3 personu - 11700 4 un vairāk personu - 11400	- - 1 istabas 2 istabu	- - - 1 istabas	- - - -
II	Kopskaits - 50260 no tām 1 personas - 12460 2 personu - 14700 3 personu - 11700 4 un vairāk personu - 11400	1 istabas 2 istabu 3 istabu 4 un vairāk istabu	- - 1 istabas 2 istabu	- - - -
III	Kopskaits - 50260 no tām 1 personas - 12460 2 personu - 14700 3 personu - 11700 4 un vairāk personu - 11400	2 istabu 3 istabu 5 istabu 6 un vairāk istabu	- 1 istabas 2 istabu 3 istabu	- - - -
IV	Kopskaits - 50260 no tām 1 personas - 12460 2 personu - 14700 3 personu - 11700 4 un vairāk personu - 11400	4 istabu 4 un vairāk istabu 5 un vairāk istabu 5 un vairāk istabu	1 istabas 2 istabu 4 istabu 4 istabu	- - 1 istabas 2 istabu
V	Kopskaits - 50260 no tām 1 personas - 12460 2 personu - 14700 3 personu - 11700 4 un vairāk personu - 11400	2 un vairāk istabu 3 un vairāk istabu 4 un vairāk istabu 5 un vairāk istabu	3 istabu 3 istabu 4 un vairāk istabu 5 un vairāk istabu	1 istabas 3 istabu 4 istabu 5 istabu

*) Labiekārtots mājoklis – kurā ir ūdensvads, kanalizācija, centrālā apkure, elektrība un/vai gāze.

**) Pieņemts, ka katrā no kvintīļu grupām dažāda lieluma māsaimniecību proporcija atbilst vidējai proporcijai Rīgā, jo dati par atsevišķām kvintīļu grupām nav pieejami.

izmaksas ir mazajām, īpaši vienas personas mājsaimniecībām. Šai grupai piederīgās mājsaimniecības var segt pietiekami plaša mājokļa izmaksas atbilstoši pašvaldības fondā noteiktajiem īres tarifiem un, izņemot 1 personas mājsaimniecības, pārapsūvota mājokļa izmaksas regulētajā privātajā īres fondā, nepieejams tām ir privātais īres fonds par brīvā tirgus cenām.

IV kvintile. Vidējais mājsaimniecības rīcībā esošais ienākums uz vienu tās locekli sasniedz 116% no iztikas minimuma. Visām šai kvintiļu grupā ietilpstošajām mājsaimniecībām iespējams apmaksāt mājokli privatizētajā vai pašvaldības fondā, un tās var arī apmaksāt dzīvokļus regulētajā privātajā fondā. Nekādu mājokli par vidējo tirgus cenu nevar atļauties 1-2 personu mājsaimniecības, 3-4 personu mājsaimniecības var atļauties pārapsūvotu mājokli.

V kvintile. Vidējais rīcībā esošais ienākums uz vienu mājsaimniecības locekli sasniedz 226% no iztikas minimuma. Šai grupai piederīgās mājsaimniecības var bez grūtībām segt jebkura lieluma mājokļa izmaksas privatizētajā un pašvaldības fondā, kā arī pietiekami plaša mājokļa izmaksas privātajā fondā, pastāvot regulētai īres maksai. Par tirgus cenu 1-2 personu mājsaimniecības var atļauties īrēt ierobežoti plašus dzīvokļus, bet lielākās – visai plašus.

Mājsaimniecību faktiskās iespējas ir mazākas nekā aprēķinātās, jo, kā jau iepriekš minēts, ar mājokli saistīto pakalpojumu reālās izmaksas jau aprēķina datu bāzes gadā – 2000. – bijušas augstākas nekā vidējās statistiskās. Visgrūtākais stāvoklis ir mazajām, īpaši vienas personas mājsaimniecībām, kuras ar I un daļēji arī II kvintiļu grupai atbilstošiem ienākumiem nevar apmaksāt nekādu labiekārtotu dzīvokli.

Mājsaimniecību budžetu pētījumi liecina, ka 2000.gadā [19, 4.8.tab.] 73% rīdzinieku mājsaimniecībām bijušas grūtības ar dzīvokļu un komunālo pakalpojumu apmaksāšanu, bet īres parādi bijuši 15,0%, apkures – 16,4% mājsaimniecību.

Teorētiski Rīgā, pastāvot 2004.gadā noteiktajiem īres un komunālo pakalpojumu¹ tarifiem, privatizētajā/pašvaldības fondā:

- labiekārtotus mājokļus, kuros istabu skaits atbilst personu skaitam mājsaimniecībā, nevar atļauties 50260 mājsaimniecības (204100 iedzīvotāji), kuru ienākumi atbilst I kvintiļu grupai, un 12460 vienas personas mājsaimniecības ar ienākumiem II kvintiļu grupas līmenī, kopā 62720 mājsaimniecības vai 216560 iedzīvotāju, t.i. 28,3% rīdzinieku;
- labiekārtotus mājokļus, kuros istabu skaits atbilst personu skaitam mājsaimniecībā vai par 1 istabu pārsniedz/ir mazāks par personu skaitu, var atļauties 37800 1-3 personu mājsaimniecības ar II kvintilei atbilstošiem un 38860 tāda pat lieluma mājsaimniecības ar III kvintilei atbilstošiem ienākumiem, kopā 76660 mājsaimniecības vai 219650 iedzīvotāji, t.i. 28,7% rīdzinieku;
- 11400 četru un vairāk personu mājsaimniecības ar III kvintilei atbilstošiem, kā arī 50260 ar IV kvintilei un 50260 – ar V kvintilei atbilstošiem ienākumiem, kopā 111920 mājsaimniecības vai 328090 iedzīvotāju, vai 42,9% rīdzinieku, nepārsniedzot 25% no mājsaimniecības rīcībā esošajiem ienākumiem, privatizētajā/pašvaldības fondā var

¹ Daļēji ievērtēts, ka 2004.gadā tarifi ir ievērojami augstāki nekā iepriekšējos aprēķinos izmantotie mājsaimniecību budžetu statistikā aplēstie vidējie.

apmaksāt mājokļus, kuros ir par 2 un vairāk istabām vairāk nekā mājsaimniecībā personu.

Privātajā īres fondā par regulēto īres maksu mājokļus var atļauties:

- mājsaimniecības, kuru ienākumi atbilst II kvintilei, ja tajās ir ne mazāk kā 3 personas un viņu mājoklī par 2 istabām mazāk nekā personu mājsaimniecībā, bet mājsaimniecības, kuru ienākumi atbilst III kvintilei – ja tajās ir 2 un vairāk personu un mājoklī – par 1 istabu mazāk nekā personu mājsaimniecībā. Šiem nosacījumiem atbilstošu mājsaimniecību II kvintiļu grupā ir 23100 ar 113290 iedzīvotājiem, III kvintiļu grupā – 37800 ar 116740 iedzīvotājiem, kopā 60900 mājsaimniecības ar 230030 iedzīvotājiem vai 30,1% rīdzinieku;
- mājsaimniecības ar IV kvintilei atbilstošiem ienākumiem, ja to mājokļos istabu skaits atbilst personu skaitam. Šiem nosacījumiem atbilst 50260 mājsaimniecības, kurās ir 144400 iedzīvotāji vai 18,9% rīdzinieku;
- mājsaimniecības ar V kvintilei atbilstošiem ienākumiem var apmaksāt mājokļus, kuros istabu skaits ir par vienu lielāks nekā personu skaits mājsaimniecībā. Mājsaimniecību kopskaits grupā – 50260, iedzīvotāju skaits - 131450 personas vai 17,2% rīdzinieku.

Par vidējo brīvā tirgus īres maksu mājokļus var atļauties:

mājsaimniecības ar IV kvintiles ienākumiem pie nosacījuma, ka tajās ir 3 un vairāk personas un ka mājoklī ir mazāk istabu nekā mājsaimniecībā locekļu. Šādu mājsaimniecību ir 23100, tajās dzīvo 102540 iedzīvotāju vai 13,4% rīdzinieku.

Par vidējo brīvā tirgus īres maksu mājokļus var atļauties visas mājsaimniecības, kuru ienākumi atbilst V kvintilei, bet tām, kuru ienākumi ir zem/atbilst kvintiles vidējiem, jāērķinās, ka mājokļa lielums 1 personas mājsaimniecībai jāierobežo ar personu skaitam atbilstošu istabu skaitu, 2-4 un vairāk personu mājsaimniecībai – ar istabu skaitu, kas par vienu lielāks nekā personu skaits. Mājsaimniecību skaits – 50260, no tām 12460 ir 1 personas. Iedzīvotāju skaits - 131450 vai 17,2% rīdzinieku.

3.2. Sociālā palīdzība mājokļa jomā

Latvijā nav izstrādāta valsts stratēģija mājokļu jomā. Likums [3] iedzīvotāju mājokļu jautājumu nodevis pašvaldību kompetencē.

Saskaņā ar likumu [3] pašvaldība iedzīvotājiem sniedz šādu palīdzību:

- 1) izīrē pašvaldībai piederošas dzīvojamās telpas;
- 2) izīrē sociālos dzīvokļus;
- 3) nodrošina ar pagaidu dzīvojamo telpu;
- 4) sniedz palīdzību īrētās dzīvojamās telpas apmaiņā pret citu īrējamu dzīvojamo telpu;
- 5) piešķir pabalstu dzīvojamās telpas īres maksas un maksas par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu, segšanai;
- 6) piešķir vienreizēju pabalstu dzīvojamās telpas vai dzīvojamās mājas remontam;
- 7) remontē dzīvojamo telpu.

Rīgas pilsēta savu mājokļu politiku līdz šim nav izstrādājusi un palīdzību iedzīvotājiem mājokļa jautājumu risināšanā ierobežo ar sociālās palīdzības pasākumiem. Tās sniegšana ir Labklājības departamenta kompetencē.

Mājokļa jomā tiek sniegta trīs veidu palīdzība:

- piešķirti mājokļu pabalsti;
- piešķirti mājokļi t.s. sociālās mājās;
- piešķirts t.s. sociālā dzīvokļa statuss mājsaimniecību īrētājiem mājokļiem.

Palīdzība mājokļu izmaksu segšanai vai pabalsti. Šī palīdzība līdz 27.02.2004., kad stājās spēkā Rīgas domes saistošie noteikumi Nr.56 “Par dzīvokļa pabalstu Rīgas iedzīvotājiem” [8], bija iekļauta vispārējā sociālās palīdzības sistēmā un tika piešķirta, vadoties pēc tiem pašiem noteikumiem kā pārējie pašvaldības pabalsti (pamat- vai trūcīgo ģimeņu sociālās palīdzības pabalsts, pabalsts aprūpei, apbedīšanas pabalsts, pabalsts ģimenei u.c.

Saskaņā ar Rīgas domes 14.03.2000. noteikumos Nr.45 “Par Rīgas pašvaldības sociālajiem pabalstiem” [6] noteikto kārtību pieprasītājs iesniedza rakstveida pieprasījumu un aizpildīja iztikas līdzekļu deklarāciju. Sociālais darbinieks izvērtēja mājsaimniecības sniegto motivāciju par līdzdarbību un varēja:

- a) pieņemt lēmumu sniegt palīdzību saskaņā ar vienošanos,
- b) sagatavot priekšlikumus SPD Sociālajai komisijai lēmuma pieņemšanai.

Mājsaimniecības līdzdarbības pienākumi:

- a) atļaut sociālajam darbiniekam apmeklēt dzīves vietu, uzrādīt dokumentus ienākumu novērtēšanai,
- b) meklēt darbu, izmantot iespējas palielināt pelnītspēju, iespēju robežās maksāt par dzīvokli,
- c) bezdarbniekiem piedalīties nodarbinātību veicinošos pasākumos,
- d) tiem, kam ir atkarības problēmas, izmantot rehabilitācijas iespējas.

Ja mājsaimniecības atkārtoti atsacījās līdzdarboties, SPD varēja pārtraukt/atteikt materiālo palīdzību, tomēr ģimenēm ar bērniem saglabājot no kopējā pamatpabalsta bērnu neaizskaramo daļu un apmaksājot brīvpusdienas skolā/bērnudārzā, kā arī mācībām nepieciešamo lietu iegādi.

Pabalsta piešķiršanas galvenais kritērijs ir mājsaimniecības ienākumi. Tie trīs pēdējo mēnešu laikā nedrīkst pārsniegt 75% no Centrālās statistikas pārvaldes iepriekšējam gadam aprēķinātā vidējā pilnā iztikas minimuma preču un pakalpojumu groza vērtības. Ienākumi bija regulāri jādeklarē: mājsaimniecībām, kurās ir darbspējīgas personas - ik pēc 3 mēnešiem, kurās tādu nav – ik pēc 6 mēnešiem. Pastāv arī ierobežojumi attiecībā uz īpašumu, apgādniekiem, noslēgtu uztura līgumu.

Par galvenajiem atzītajiem pabalstu veidiem – pamatpabalstam un mājokļa pabalstam [6] – katram bija izstrādāta sava aprēķināšanas un piešķiršanas kārtība. Mājokļa pabalstu varēja piešķirt neatkarīgi no tiesībām saņemt pamatpabalstu, t.i., to varēja piešķirt arī mājsaimniecībām, kuras neatbilda vispārējos nosacījumos minētajiem kritērijiem. Tā lielumu aprēķināja kā starpību starp visu mājsaimniecības locekļu garantētā minimālā ienākuma (GMI)¹ un normatīvo izdevumu¹ par mājokli summu un mājsaimniecības rīcībā esošajiem ienākumiem.

¹ Ienākums, kuram jāpaliek personas rīcībā pēc mājokļa izmaksu segšanas. Noteikumos Nr.45 publicēti šādi GMI lielumi: pensionāram/invalidam, atsevišķi dzīvojošam pensionāram – 34 lati; pensionāru, kā arī ilgstošu bezdarbnieku ģimenēs – 26 lati personai; ģimenēs bez bērniem pensionāram – 26 lati, darbspējīgam – 12 lati.

Ir izstrādāti un 17.02.2004. pieņemti Rīgas domes saistošie noteikumi “Par dzīvokļa pabalstu Rīgas iedzīvotājiem” [8] (noteikumu projektu sk. 3.pielikumā). Tāpat kā noteikumos [6], galvenais pabalsta piešķiršanas kritērijs arī jaunajos noteikumos [8] būs mājsaimniecības ienākumi, un pabalstu aprēķinās, vadoties no ienākuma lieluma, kas paliek mājsaimniecības rīcībā pēc mājokļa izmaksu segšanas.

Atšķirībā no noteikumiem [6]:

- palīdzības tiesības darba nespējīgajiem un pensionāriem ir jāpierāda reizi gadā;
- noteikts, ka pabalstu izmaksā nama apsaimniekotājam;
- akceptēts praksē ieviestais pabalsta veids, slēdzot trīspusīgo (pabalsta saņēmējs/ īrnieks – apsaimniekotājs – SD) līgumu par īres/komunālo maksājumu parādu nomaksu, kā arī noteiktas SD tiesības/pienākumi, ja apsaimniekotājs atsakās slēgt trīspusējo līgumu;
- paaugstināts/sīkāk diferencēts GMI lielums (sk. 3.pielikumu);
- paaugstinātas mājokļa t.s. normatīvo izdevumu aprēķināšanas normas;
- namu apsaimniekotājiem noteikts informēt mazaizsargātās iedzīvotāju grupas par iespējamo SD atbalstu, bet reizi 6 mēnešos informāciju par parādniekiem sniegt sava rajona/priekšpilsētas SD.

No visiem Rīgas pilsētas budžetā sociālajai palīdzībai izlietotajiem līdzekļiem pabalstos izmaksā apmēram pusi. Savukārt no pabalstos izlietotajiem līdzekļiem mājokļu pabalstu daļa tuvojas 40% (3.8.tab.).

3.8.tabula

No Rīgas pilsētas budžeta sociālajā sistēmā izlietotie līdzekļi un dzīvokļu pabalstu daļa

	2002		2003		Attiecība pret iepriekšējo gadu	
	Ls	%	Ls	%	Ls	%
Rīgas domes sociālās palīdzības pasākumiem	12.639.536	100	13.844.521	100	1.204.985	109,5
tai skaitā pašvaldības sociālie pabalsti	6.589.537	52,1	6.650.071	48,0	60.534	100,9
no tiem dzīvokļa pabalsti	2.503.956	38,0	2.479.256	37,3	-24.700	99,0

Avots: Rīgas domes Labklājības departamenta Pārskats par sociālo palīdzību pilsētā 2002.gadā.
Pārskats par Rīgas domes budžeta līdzekļu izlietojumu programmai *Palīdzība maznodrošinātiem iedzīvotājiem*, periods - 2003.gada 12 mēneši.

Piecu gadu periodā mājokļu pabalstiem izmaksātā summa ir visai stabila – apmēram 2,5 milj. latu ik gadus, ar novirzēm $\pm 0,9\%$ robežās, izņemot 2000.gadu, kad izlietots par 16,4% mazāk līdzekļu (3.9.tab.).

Pabalstus saņēmušo mājsaimniecību skaits piecos gados ir samazinājies par apmēram 20%, nedaudz vairāk, par apmēram 22% samazinājies pabalstus saņēmušo personu skaits, kas

¹ Par normatīviem atzīto izdevumu aprakstu sk. 2.pielikumā, Noteikumi Nr.45, punkts 5.2.

norāda, ka pabalstāmo kopumā audzis vienas personas mājsaimniecību īpatsvars. Mājokļu pabalsta vidējais apjoms uz vienu mājsaimniecību audzis par apmēram 20%. Jau 2001.gadā praksē ieviests un tagad noteikumos legalizēts īpašs, mājokļu parādu apmaksai domāts, pabalstu veids – apmaksā saskaņā ar mājokļa īrnieka – tā apsaimniekotāja – SD līgumu.

3.9.tabula

Rīgas domes mājokļa pabalsti

	1999	2000	2001	2002	2003
Piešķirto mājokļa pabalstu apjoms, latos	2.478.631	2.089.787	2.522.648	2.503.956	2.479.256
tai skaitā:					
aprēķināts pēc iztikas līdzekļu deklarācijas, latos	1.850.285	1.726.418	2.015.726	2.132.631	2.091.772
kurināmā iegādei, latos	190.138	193.830	192.965	192.131	193.247
parāda līdz Ls 50 apmaksai, latos	nav datu	nav datu	115.987	90.991	87.739
parāda apmaksai saskaņā ar trīspusējo līgumu, latos	nav datu	nav datu	190.503	88.202	106.498
Pabalstu saņēmušo mājsaimniecību skaits	30.766	26.671	28.095	26.076	25.017
Personu skaits šajās mājsaimniecībās	60.859	52.399	55.715	50.227	47.368
<i>Pabalsts vidēji uz 1 mājsaimniecību, latos</i>	<i>80,56</i>	<i>78,35</i>	<i>89,79</i>	<i>96,03</i>	<i>99,10</i>
<i>Pabalsts vidēji uz 1 personu, latos</i>	<i>40,73</i>	<i>39,88</i>	<i>45,28</i>	<i>49,85</i>	<i>52,34</i>

Avots: Rīgas domes Labklājības departamenta informācija.

Saskaņā ar šo līgumu parādu nomaksa tiek veikta pēc SD izstrādāta, ar pārējām pusēm saskaņota grafika, daļu parāda sedzot īrniekam, daļu – SD. Laikā 2001.-2002.gads praktizēta arī parāda tiešā apmaksā, ja tas nepārsniedz 50 latus. Kopumā šai periodā apmaksāti 1623 mājsaimniecību parādi, ar 659 mājsaimniecībām trīspusējie līgumi noslēgti jau pēc tam, kad stājies spēkā tiesas spriedums par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamām telpām [36, 28.lpp.]. Parādu apmaksā saistīta ar t.s. sociālā atbalsta dzīvokļa statusa¹ piešķiršanu. Jaunajos noteikumos [8] sociālā atbalsta dzīvokļa jēdziens svītrots.

Saskaņā ar pabalstu piešķiršanas kritērijiem, mājokļa pabalstu var pieprasīt visas mājsaimniecības, kuru rīcībā esošais ienākums uz personu atbilst I un II ienākumu kvintilei. Tādu mājsaimniecību skaits Rīgā 2000.gadā bijis 100520 (sk. 3.1.4.). Pašvaldības SD 2000.gadā atbalstījis 26671 mājsaimniecību, t.i. 26% no visām tām, kuru ienākumi atbilst trūcīgas mājsaimniecības statusa piešķiršanai (I un II kvintile) izvirzītajiem kritērijiem vai 53% no I kvintiles mājsaimniecībām, kuru ienākumi ir ievērojami zemāki par kritērijos noteiktajiem. Mūsu rīcībā nav papildus informācijas par šīm mājsaimniecībām (iespējamie apgādnieki, nelabiekārtoti mājokļi, nerealizējami īpašumi, piemēram, zeme lauku apvidos u.tml.), bet arī, pamatojoties uz esošo informāciju, var secināt, ka ar mājokļu pabalstiem atvēlētajiem pašvaldības līdzekļiem ir iespējams palīdzēt relatīvi mazai daļai mājsaimniecību, kurām saskaņā ar spēkā esošajiem Rīgas domes noteikumiem [6] būtu tiesības pabalstu saņemt.

¹ Piešķir uz laiku. Statuss dod tiesības izmantot pazeminātus īres un komunālo pakalpojumu tarifus (sīkāk sk. 2.pielikumā). 2002.gada beigās sociālā dzīvokļa statuss bija noteikts 84 dzīvokļiem, kuros dzīvoja 134 cilvēki.

Ne noteikumos [6], ne arī noteikumos [8] nav tiešu norāžu, ka tie attiecas arī uz privātā īres fonda īrniekiem un privatizēto kooperatīvo dzīvokļu īpašniekiem, lai gan to saturs neizslēdz iespēju palīdzēt arī šīs piederības mājokļos dzīvojošajām mājsaimniecībām¹.

Sociālās dzīvojamās mājas. Šādu māju veidošana tika uzsākta 1995.gadā, pamatojot to ar “nepieciešamību risināt jautājumu par lētāku un pieejamāku mājokļu izveidošanu maznodrošinātajiem iedzīvotājiem” (citāts no [36]). Sociālās dzīvojamās mājas statusa noteikšanu, dzīvokļu īres u.c. noteikumus regulē Rīgas domes 08.12.1998. lēmums Nr.6770. Sociālajās mājās noteikti ievērojami zemāki īres un pakalpojumu tarifi (īres tarifs – 27% no pašvaldības apsaimniekotajos namos noteiktā maksimuma, apkures – 25%, ūdens un kanalizācijas – 50% no pilsētā pastāvošā). Šo māju uzturēšanai (sociālās palīdzības programmas finansēšanai) 2002.gadā izlietots 152362 lati vai 183,34 lati vienam iemītniekam [36]. Šīs izmaksas vairāk nekā trīs reizes pārsniedz vienai personai piešķirtā mājokļu pabalsta lielumu (sk. 3.9.tab.)

Rīgā iekārtotas 9 sociālās mājas, kuras ievērojami atšķiras pēc to iemītniekiem pieejamā komforta līmeņa (māju kategorija) (3.10.tab.). Trīs piektdaļas no sociālo māju iemītniekiem apdzīvo praktiski tādas pašas kvalitātes mājokļus kā pārējie rīdžinieki, kas dzīvo periodā 1960-1980 celtos tipveida dzīvojamajos namos, tikai par ievērojami zemāku maksu. Mājokļus sociālajās mājās piešķir Rīgas domes Dzīvokļu pārvalde, kura cenšas sociālo māju iemītniekus izmitināt atbilstoši to iepriekšējam sociālajam statusam un sadzīves iemaņām/tradīcijām.

3.10.tabula

Dzīvojamais fonds sociālajās mājās

Kategorija	Īss apraksts	Mājokļu		Iemītnieku skaits	Nodotas ekspluatācijā
		lielums	skaits		
I	Labiekārtoti dzīvokļi (ar atsevišķu virtuvi un sanitāro mezglu)	vienistabas divistabu trīsistabu dzīvoklis	299 61 6		1998. – 2 mājas ar 168 dzīvokļiem; 2001. – 3 mājas ar 198 dzīvokļiem
Kopā			366	505	
II	Atsevišķa istaba ar sanitāro mezglu, koplietošanas virtuve	1 istaba	155	156	1995. – 1 māja ar 155 istabām
Kopā			155	156	
III	Dzīvojamā platība ar koplietošanas virtuvi un sanitāro mezglu	1 istaba 2 istabas	106 26	118 52	1995. – 1 māja ar 70 istabām; 1997. – 1 māja ar 36 istabām; 2001. – 1 māja ar 26 mājokļiem
Kopā			132	170	
Pavisam			653	831	

Avots: Sociālā palīdzība Rīgā 2002.gadā. Gadagrāmata. Rīgas domes Labklājības departaments, 2003.

¹ 1990-to gadu pirmajā pusē pašvaldība mājokļu pabalstus piešķir tikai pašvaldības dzīvojamā fonda īrniekiem.

Nav datu par investīcijām sociālo māju izveidei laikposmā 1995-1997, bet laikposmā 1998-2002 to remontam un rekonstrukcijai no Labklājības departamenta investīciju līdzekļiem izlietoti gandrīz 2,5 milj. latu.

Sociālie dzīvokļi. Šāda dzīvokļa statusu Rīgas dome var noteikt jebkurā dzīvojamā mājā esošiem dzīvokļiem. Saskaņā ar likumu [2] sociālā dzīvokļa statusu var noteikt:

- neizīrētiem pašvaldības īpašumā esošiem dzīvokļiem;
- pašvaldības īpašumā esošiem dzīvokļiem, kurus īrē sociāli maznodrošinātas mājsaimniecības, ja tās rakstiski izteic vēlēšanos īrēt sociālo dzīvokli un ja dzīvokļa platība nepārsniedz MK noteiktu normu.

Noteikts, ka sociālie dzīvokļi netiek nodoti vispārējai privatizācijai un ka tos nevar privatizēt arī t.s. paātrinātajā veidā [2]. Likums [2] pašvaldībai dod tiesības izbeigt sociālā dzīvokļa īres līgumu, izliekot īrnieku un tā ģimenes locekļus, ja uzlabojas mājsaimniecības materiālais stāvoklis, ja viņš pārkāpj dzīvokļa lietošanas noteikumus vai arī trīs mēnešus nemaksā īres maksu, ja māju paredzēts nojaukt. Divos pēdējos gadījumos pašvaldībai jānodod īrnieka lietošanā cits dzīvoklis, kurš var būt arī mazāk labiekārtots.

Rīgas domes noteikumos Nr.45 [6] nav norāžu par sociālā dzīvokļa statusa piešķiršanu Rīgā, bet izdots šo noteikumu pielikums (sk. 2.pielikumu), kas paredz, ka Rīgā pēc iesnieguma ar līgumu apmaksāt īres un komunālo maksājumu parādus sociālais darbinieks izvērtē situāciju un izspriež, vai lietderīgāk būtu klientu pārvietot uz kādu no sociālajām institūcijām, vai arī palīdzēt palikt esošajā dzīvoklī. Sociālajiem dzīvokļiem ir noteikti tādi paši īres un pakalpojumu tarifi kā sociālās mājās.

Līdz 2003.gada sākumam sociālā dzīvokļa statuss bijis noteikts 84 mājokļiem, kuru kopējā platība sasniegusi gandrīz 1580 m², t.i. vidēji 18,8 m². Tajos dzīvo 134 personas vai vidēji 1,6 cilvēki mājoklī [36, 32.lpp.]. 2003.gadā šādi atbalstīto mājsaimniecību skaits sasniedzis 135 [22].

Mājsaimniecību budžeta pētījumi liecina, ka 2000.gadā 7,3% rīdzinieku ģimeņu bijis grūti apmaksāt mājokļa izdevumus, bet apmēram 15% bijuši parādi [19].

Labklājības departaments uztur/nodrošina/pārrauga arī citus ar iedzīvotāju izmitināšanu saistītus sociālās palīdzības veidus. Proti, izmitināšanu sociālās aprūpes iestādēs (krīzes centri, bērnu sociālās aprūpes un audzināšanas iestādes, vecu ļaužu sociālās aprūpes iestādes, patversmes, grupu dzīvokļi, servisa dzīvokļi).

3.3. Secinājumi

1. Vērtējot mājokļu pieejamību, pamatojoties uz publicētajiem vidējiem datiem par mājokļu izmaksām mājsaimniecību budžetos, pašvaldību fondā labiekārtotu mājokli, kurā ir tik istabu, cik mājsaimniecībā locekļu, var atļauties apmēram 80% rīdzinieku mājsaimniecību.

Centrālā statistikas pārvalde atzīst, ka statistikas rādītāji neatspoguļo par mājokļu/pakalpojumu patēriņu izraksfītajos rēķinos uzrādītās vidējās izmaksas, t.i. vidējo summu, kas mājsaimniecībai būtu jāmaksā, bet tikai šīs summas faktiski apmaksāto daļu un tāpēc

nevar dot precīzu ainu par to mājsaimniecību mājokļu izmaksām, kuras saņemtos rēķinus apmaksā. Orientējoši reālie izdevumi par mājokli pašvaldību fondā var būt par 25-30% augstāki nekā pēc statistikas rādītājiem aprēķinātie. Šādas mājokļu izmaksas, pārāk nenoslogojot savu budžetu, var atļauties apmēram 50% rīdzinieku mājsaimniecību.

2. Plaša mājokļu pieejamība tiek panākta, pašvaldībai nosakot īres maksas, kas nesedz namu uzturēšanas izdevumus. Tādējādi pašvaldība dotē visu īrnieku mājsaimniecības, tostarp arī tādu, kuri būtu spējīgi segt namu uzturēšanas izdevumiem atbilstošu īres maksu.
3. Sociālajai palīdzībai mājokļu jomā atvēlētie līdzekļi nav pietiekami, lai apmierinātu visas mājsaimniecības, kurām atbilstoši pabalstu izsniegšanas noteikumiem būtu jāsaņem atbalsts mājokļa izdevumu segšanai.
4. Mājokļu jomā sociālo māju izveide un uzturēšana ir dārgāks palīdzības veids nekā dzīvokļu pabalstu izmaksāšana.
5. Rīgā mājokļu cenu noteikšana nenotiek atbilstoši tirgus ekonomikas principam, ka cenu nosaka atbilstoši kvalitātei. Mājokļu īres maksas noteikšanā galvenais faktors ir to piederība, un jebkuras kvalitātes, arī nelabiekārtota, mājokļa īres maksa privātajā fondā var būt trīs reizes augstāka nekā labiekārtota mājokļa pašvaldības fondā.
6. Lai iegūtu precīzu ainu par mājokļu pieejamību, nepieciešams veikt regulārus pētījumus par dažādas kvalitātes mājokļu izmaksām, kā arī par šo izmaksu īpatsvaru dažāda tipa mājsaimniecību budžetos.

4. MĀJOKĻU STANDARTS

4.1. Mājokļa standarta jēdziens

Mājokļa standarta jēdziena tapšanu var skatīt daudzos aspektos: vēsturiskā, sanitāri higiēniskā, psiholoģiskā, sociālā, ekonomiskā. Arī katrs atsevišķais aspekts aplūkojams no dažādiem redzes punktiem. Vēsturiskais, piemēram, laikmeta, (ģeogrāfiskās) vietas, sabiedrības slāņa griezumā, sanitāri higiēniskais – cilvēka eksistenci nodrošinoša/nekaitējoša telpas apjoma, siltuma, gaismas, trokšņa u.tml. līmeņa, psiholoģiskais – spējas dot cilvēkam mājas sajūtu, stiprināt viņa identitātes, piederības noteiktai videi sajūtu; ekonomiskais – no valsts makroekonomiskā skatījuma, no katras mājsaimniecības budžeta iespējām/izvēlētajām prioritātēm utt.

Pēc II pasaules kara, kad vairums Rietumeiropas valstu uzsāka veidot aktīvu mājokļu politiku, tieši iejaucoties mājokļu tirgū un ar apjomīgām subsīdijām atbalstot gan mājokļu fonda paplašināšanu/atjaunināšanu (t.s. objekta subsīdijas), gan mājokļu patēriņu (t.s. subjekta subsīdijas), parādījās vajadzība orientējoši aprēķināt mājokļu situācijas uzlabošanai vajadzīgos resursus. Mājokļu politikā un plānošanā, kā arī pētniecībā, lai noteiktu/aprēķinātu kādas teritorijas iedzīvotāju izmitināšanai nepieciešamo mājokļu daudzumu, sāka lietot jēdzienu *mājokļu standarts*. Lietojot šādā izpratnē/vajadzībā, visi iepriekš minētie mājokļu standarta aspekti tiek integrēti vidējā rādītājā, ko parasti izteic vai nu kā istabu skaitu uz noteikta lieluma mājsaimniecību, vai mājokļa platību uz vienu personu, atsevišķi formulējot/vienojoties par visiem mājokļiem obligāto labiekārtojuma līmeni.

Eiropas valstu mājokļu un plānošanas nozarē akceptēto vidējo vēlamu mājokļa standarta rādītāju izteic formula $n+1$ istaba katrai mājsaimniecībai, kur n ir mājsaimniecības locekļu skaits, pieņemot, ka mājokļi ir labiekārtoti (enerģijas un ūdens apgāde, vanna/duša). Mājokļa platība uz vienu mājsaimniecības locekli kā mājokļa standarta rādītājs tiek izmantota samērā reti. 1990-to gadu sākumā faktiskā šī rādītāja vērtība ES dalībvalstīs svārstījies 32-51 m² robežās, Latvijā un pārējās Baltijas valstīs 2000-šo gadu sākumā – 22-26 m² robežās (4.1.tab.).

4.1.tabula

Vidējā mājokļa platība uz vienu personu dažās Eiropas valstīs

Valsts	Vidējā viena mājokļa kopplatība, m ²		Vidējais personu skaits mājoklī (1991)	Vidējā platība uz personu, m ²
	visā mājokļu fondā (1992)	1992.gadā uzbūvētajos		
Beļģija ¹⁾	86,3	128,3	2,5	34,5
Dānija	106,9	82,0	2,1	50,9
Vācija	86,6 ¹⁾	90,8	2,4	36,1
Spānija	83,6 ²⁾	93,3	2,3	36,3
Luksemburga ²⁾	107,0	135,0	2,8	38,2
Nīderlande	98,6	81,0	2,6	37,9
Lielbritānija	79,7	76,0 ³⁾	2,5	31,9
Austrija	85,0	99,0	2,6	32,7
Somija				35,3 ⁴⁾
Igaunija				26,2 ⁴⁾
Latvija				22,4 ⁴⁾
Lietuva				22,7 ⁴⁾

1) 1991.gads

3) 1980.-1991.gads

2) 1981.gads

4) 2000.gads

Avoti: Statistics on Housing in the European Community. Commission of the European Communities, 1993.

Estonia, Latvia, Lithuania in Figures 2003. Statistical Office of Estonia, 2003, p.31.

Statistical Yearbook of Finland 2002. Volume 97. Statistics Finland, 2002, p.233.

Padomju valsts mājokļu politikā ilgstoši lietoja jēdzienus *minimālais*¹, *normatīvais*², *vidējais nodrošinājums ar dzīvojamo platību*. Minimālais nodrošinājums bija noteikts 4 m², normatīvais - 9 m², 1980-os gados – 12 m² cilvēkam. Vidējais mājokļu nodrošinājums kādā teritorijā tika aprēķināts statistiski, izmantojot mājokļu un iedzīvotāju statistikas datus.

Jēdzienu *mājokļu standarts*, kā rādītāju izmantojot istabu skaitu uz mājsaimniecības locekli, padomju pilsētu plānošanā un mājokļu programmās plašāk sāka izmantot tikai 1980-os gados pēc saukļa “2000.gadā katrai padomju ģimenei atsevišķu dzīvokli vai māju” izvirzīšanas. Par vēlamu tika pieņemts standarts n, t.i., mājsaimniecība apdzīvo tik istabu, cik tajā ir personu.

Latvijas Republikā pirmie priekšstati par vēlamu mājokļu standartu netieši formulēti iedzīvotāju dzīves apstākļu pētījumos. 1994.gada septembrī uzsāktajā pētījumā “Dzīves apstākļi Latvijā” pastāvošo/pieņemamo mājokļu standartu Anita Švarckopfa definē šādi: “pārapdzīvots dzīvoklis ir tāds, kurā dzīvojošo cilvēku skaits ir lielāks nekā dzīvojamo istabu skaits, normāli apdzīvots, ja istabu skaits atbilst dzīvojošo cilvēku skaitam, plašs dzīvoklis, ja istabu skaits ir lielāks nekā dzīvojošo cilvēku skaits” [11], t.i., tiek izvirzīts standarts n.

Definīcija ietver tikai vienu standartā iekļauto aspektu – cilvēka psiholoģiskās vajadzības pēc savas telpas apmierināšanu, lai gan pētījumā skatīts arī mājokļu labiekārtojums un vēl daži citi faktori.

Līdzīgs mājokļu standarts izvirzīts nākošajā – 1999.gadā veiktajā – Latvijas iedzīvotāju dzīves apstākļu pētījumā [12]. Tajā atbilstošās nodaļas autors Pēteris Veģis saka: “Var pieņemt, ka mājoklis ir pārapdzīvots, ja tajā dzīvojošo skaits ir lielāks nekā dzīvojamo istabu skaits, normāli apdzīvots, ja istabu skaits atbilst dzīvojošo cilvēku skaitam, plašs dzīvoklis, ja istabu skaits ir lielāks nekā dzīvojošo cilvēku skaits”. Tāpat kā iepriekšējā pētījumā, tekstā izskatīti arī citi mājokļa standarta aspekti un tiek izmantoti abu veidu rādītāji – gan istabu skaits, gan mājokļa platība.

Rīgas vēsturiskā centra plānojuma apakšprojektā “Mājokļu attīstība Rīgas vēsturiskajā centrā” uzdevums izstrādāt mājokļu standartu skarts, aprēķinot RVC iedzīvotāju vajadzībām nepieciešamo mājokļu daudzumu. Izmantota šāda nostādne:

- vēlamais mājokļu nodrošinājums perspektīvā “atbilst ES valstīs pieņemtajam standartam – katras mājsaimniecības rīcībā ir atsevišķs ar mūsdienu labierīcībām apgādāts mājoklis, kurā dzīvojamo telpu skaits ir par vienu telpu lielāks nekā personu skaits mājsaimniecībā, tomēr tuvākajā 12 gadu periodā par pieņemamu tiek atzīts šāds mājokļa standarts:

- (1) RVC mājsaimniecības apdzīvo mājokļus, kuros istabu skaits atbilst personu skaitam mājsaimniecībā vai kuros ir par vienu istabu vairāk nekā personu.
- (2) Mājokļi var arī nebūt atsevišķās mājās vai dzīvokļos un tajos var nebūt tualetes/vannas/dušas/siltā ūdens apgādes [35]

Rīgas attīstības plāna ietvaros izstrādātajā darbā [27] Pārsla Eglīte izvirzījusi mājokļa standarta definīciju, ietverot prasību, ka standarta līmenim atbilstošam mājoklim

¹ Mājsaimniecības, kuru rīcībā bija mazāk nekā 4 m² dzīvojamās platības uz vienu personu, uzņēma dzīvokļu rindā.

² Normatīvā nodrošinājuma jēdzienu lietoja, piešķirot dzīvokļus, aprēķinot t.s. lieko platību, kā arī plānošanā.

jānodrošina “iespējas kā atpūtai, tā citām dzīvē nepieciešamām darbībām”, un sniedzot atbildi, ka par tādu “tiek uzskatīts tāds (mājoklis), kurā istabu skaits vismaz par vienu pārsniedz vienas ģimenes vai saimes locekļu skaitu un kurš ir aprīkots ar visām laiku un spēkus taupošām labierīcībām higiēnas vajadzību apmierināšanai. Atbilstoši izvietojumam laukos vai pilsētā, kā arī īpašnieka izvēlei tāds var tikt izveidots kā atsevišķā, tā daudzdzīvokļu mājā”.


4.2. Rīgā pastāvošais mājokļa standarts

1994. un 1999.gada iedzīvotāju dzīves apstākļu pētījumos [11, 12] Rīga nav īpaši izdalīta. Tajos atbilstoši minētajos darbos dotajām definīcijām fiksēts Latvijā vidējais mājokļu standarts (4.2.tab.).

4.2.tabula

Latvijā 1990-os gados pastāvošais mājokļu standarts

Māj-saimniecības lielums	No tā apdzīvo mājokļus ar istabu skaitu, %									
	1		2		3		4		5 un vairāk	
	1994	1999	1994	1999	1994	1999	1994	1999	1994	1999
1 persona	46	42	39	37	13	16	2	3	1	2
2 personas	19	17	53	50	22	24	4	7	2	2
3 personas	14	10	48	45	28	34	7	8	4	3
4 personas	6	4	38	33	42	42	10	14	4	7
5 un vairāk personas	5	4	21	26	39	37	24	21	11	12

Mājokļa standarts:  n  n-x  n+x

Avoti: Dzīves apstākļi Latvijā. Norbalt dzīves apstākļu pētījums. Rīga, 1996.

Dzīves apstākļi Latvijā 1999.gadā. Analītisku rakstu krājums. Rīga, 2001.

Tā kā definīcijas ietver tikai vienu mājokļa standarta sastāvdaļu, 4.2.tabulā tiek salīdzināti nesalīdzināmi lielumi. Piemēram, mājokļi pilsētās un laukos, mājokļi daudzstāvu dzīvojamā namā ar visām labierīcībām un viensētā. Tāpēc, vērtējot noteiktās teritorijās pastāvošo mājokļu standartu, publicētajiem datiem nav praktiskas nozīmes.

Ieskatu Latvijas iedzīvotāju sava mājokļa kvalitātei izvirzītajās prasībās dod pētījumu [11, 12] gaitā veiktās iedzīvotāju aptaujas dati (4.3.tab.).

Latvijā 1990-to gadu pirmajā pusē pastāvējušās iedzīvotāju prasības vērtējamās kā ļoti zemas, salīdzinot ar par vēlamu izvirzīto mājokļa standartu. No tām aptaujātajām mājāsaimniecībām, kuras bijušas apmierinātas ar saviem mājokļa apstākļiem, vairāk nekā puse dzīvojušas pārāpdzīvotos mājokļos, apmēram trešdaļas mājokļos bijis vai nu zems labiekārtojuma līmenis (mājoklī nav visu labierīcību), tas bijis auksts un mitrs, mājāsaimniecības locekļus traucējusi apkārtējā vide¹ [11].

1999.gada dzīves apstākļu pētījumā [12] Latvijas mājāsaimniecību apmierinātība ar mājokļa un dzīves vietas apstākļiem nav tieši salīdzināta ar šo apstākļu atsevišķām komponentēm

¹ Trokšņi, putekļi, smakas, dūmi.

4.3.tabula

Latvijas iedzīvotāju attieksme pret sava mājokļa kvalitāti

(1994./1995.)	No kopējā mājsaimniecību skaita
Vispārējs vērtējums:	
apmierina	47
nedz apmierina, nedz neapmierina	30
neapmierina	24
Ar mājokļa apstākļiem apmierināto īpatsvars pēc atsevišķiem kvalitātes rādītājiem	
<i>Mājokļa plašums:</i>	
pārapdzīvots (n-x)	55
normāli apdzīvots (n)	46
plašs (n+x)	41
<i>Labiekārtojuma līmenis:</i>	
augsts	55
vidējs	48
zems	36
<i>Auksts, mitrs:</i>	
nav problēmu	56
viena problēma	46
divas problēmas	32
<i>Vides traucējumi:</i>	
nav	52
<i>(trokšņi, smakas, putekļi)</i>	
viens	50
divi	32

Avots: Dzīves apstākļi Latvijā. Norbalt dzīves apstākļu pētījums. Rīga, 1996.

doto vērtējumu. Teikts, ka “ar mājokļa ērtībām apmierinātas bija 72% mājsaimniecību, bet ar mājokļa platību un izolētību – trīs ceturtdaļas mājsaimniecību”, lai gan konstatējams, ka pārapdzīvotos mājokļos dzīvojošo mājsaimniecību īpatsvars kopš 1994.gada nav radikāli samazinājies, piemēram, 3 personu mājsaimniecību grupā samazinājums ir par 7 procentpunktiem, 4 personu – arī par 7 procentpunktiem (sk.4.2.tab.). Toties fiksēta jauna, mājokļa standarta izvēles aspektā pirms tam nevērtēta, parādība: iedzīvotāju attieksme pret mājokļa izmaksām. Neapmierinātību šajā aspektā izteikusi apmēram puse mājsaimniecību. Šis vērtējums liecina, ka, iespējams, nākotnē ievērojama mājsaimniecību daļa savu mājokļa izvēli var veikt, vadoties no tās budžeta iespēju, ne no vēlamā komforta līmeņa, t.i., mājokļa standarta viedokļa.

Abi minētie pētījumi [11, 12], lai gan īpaši neizdala Rīgas iedzīvotāju mājokļu apstākļus, ir nozīmīgi noteiktu tendenču fiksēšanai:

1. Latvijā nav izveidojies augsts mājokļu standarts, iedzīvotāju prasības pret saviem mājokļiem ir visai pieticīgas. Domājams, ka pilsētās, īpaši Rīgā, tās ir augstākas par vidējām, jo sevišķi attiecībā pret mājokļa labiekārtojuma līmeni.
2. Iedzīvotāju mājokļu izvēli, sākot no 1990-to gadu otrās puses, sāk ietekmēt viņu maksātspēja. Šis faktors var būtiski ietekmēt gan mājokļu tirgus attīstību, gan arī izraisīt padomju periodā izveidojušās vienlīdzības dažādu profesiju un sabiedriskā stāvokļa mājsaimniecību mājokļu apstākļos eroziju.

Rīgā pastāvošo mājokļu standartu var vērtēt, balstoties uz 2000.gada tautskaites datiem, kuri sniedz priekšstatu par mājokļu veidiem, labiekārtojumu, dominējošiem dzīvokļu tipiem (sk.

2.1.nodaļu). Par tipisko/izplatītāko rīdzinieku mājokli, rīdzinieku mājokļa labiekārtojuma standartu, uzskatāms atsevišķs dzīvoklis daudzstāvu dzīvojamā mājā, apgādāts ar elektrību, ūdensvadu, kanalizāciju, centrālo apkuri, siltā ūdens padevi, balonu vai centralizētu gāzi, vannas istabu. Tautskaitē nav datu par telefonizāciju, bet, pamatojoties uz 1999.gada darbā [12] teikto, ka Latvijā telefons ir 83,4% piecu un vairāk stāvu ēkās esošo mājokļu, var pieņemt, ka Rīgā telefons ir vismaz 85% mājokļu. Mājokļu platība nav liela, vidēji 1 istabas dzīvokļa kopplatība ir 30-40 m², 2 istabu – 45-50 m², 3 istabu – 55-65 m², 4 istabu- 65-75 m² [31]. Dzīvokļi, lielāki par 4 istabām, neiekļaujas priekšstatā par tipisku rīdzinieku mājsaimniecības mājokli. Tipiskais/ izplatītākais rīdzinieka mājoklis tāpat ir nodrošināts ar labierīcībām, kas tiek uzskatītas par nepieciešamām 21.gs. sākuma mājoklī. Mājokļa faktisko atbilstību standartam nosaka tā apdzīvotība, t.i. telpu/platības daudzums, kas ir noteikta lieluma mājsaimniecības rīcībā.

No visām rīdzinieku mājsaimniecībām divas piektdaļas dzīvo mājokļos, kuru istabu skaits atbilst personu skaitam mājsaimniecībā (standarts n), vēl divas piektdaļas – kur istabu ir mazāk nekā personu (standarts n-x) un tikai viena piektdaļa – mājokļos, kur ir vairāk istabu nekā personu mājsaimniecībā (standarts n+x). Mājsaimniecību, kuras dzīvo standartam n atbilstošā mājoklī, īpatsvars dažādos Rīgas administratīvajos rajonos ir visai līdzīgs, starpība starp augstāko (Latgales priekšpilsēta) un zemāko (Centra rajons) rādītāju ir tikai 2,2 procentpunkti. Ievērojami lielāka ir starpība starp plašāk vai arī blīvāk apdzīvotos mājokļos mītošo mājsaimniecību īpatsvaru. Tā, piemēram, starpība starp plašāko vai arī pārāpdzīvoto mājokļu maksimālā rādītāja lielumu Centra rajonā un minimālo Ziemeļu rajonā sasniedz atbilstoši 7,9 un 9,2 procentpunktus (4.4.tab.).

Vienas personas mājsaimniecība nevar dzīvot mājoklī, kurā ir mazāk istabu nekā mājsaimniecībā personu. Vairāk nekā puse no tām, tāpat kā no divu personu mājsaimniecībām, dzīvo standartam n atbilstošos mājokļos, toties standartam n+1, n+2 atbilstošo mājokļu apdzīvotāju īpatsvars starp vienas personas mājsaimniecībām ir divreiz augstāks nekā starp divu personu mājsaimniecībām. Savukārt vairums no trīs un četru personu mājsaimniecībām, nerunājot par piecu, sešu un vairāk personu mājsaimniecībām, dzīvo pārāpdzīvotos, standartam n-1, n-2 atbilstošos mājokļos. Mājokļos, kas atbilst plašuma standartam n, Rīgā dzīvo 97,9 tūkstoši mājsaimniecību, zemāk par šo līmeni – 100,9 tūkstoši, augstāk - 50,2 tūkstoši (4.5.tab.).

Vairuma laikā 1960.-1990.gads būvēto Rīgas dzīvokļu neatbilstību standartam palielina arī to šaurība un ierobežotais palīgtelpu daudzums. Pārāpdzīvotos mājokļos mājsaimniecības locekļiem ne tikai var nebūt savas atsevišķas telpas, bet arī ar otru personu kopīgi lietotās telpas daļas platība var būt minimāla.

4.3. Rīgai ieteicamais mājokļa standarts

Jautājums izskatīts, pamatojoties uz:

- Latvijas Republikā izstrādātajām/izmantotajām mājokļu standarta definīcijām (sk.4.1.);
- analīzes gaitā izveidoto priekšstatu par Rīgā pastāvošo mājokļu standartu un ar to saistītām iedzīvotāju vēlmēm un problēmām (sk.4.2.);
- datiem par mājokļa standartu un tā attīstību ES dalīb- un kandidātvalstīs.

4.4.tabula

Mājsaimniecību mājokļu standarts

	Mājsaimniecību kopskaits*)	no tām dzīvo mājokļos ar istabu skaitu									
		n		n+1		n+2 un vairāk		n-1		n-2 un mazāk	
		skaits	%	skaits	%	skaits	%	skaits	%	skaits	%
Centra rajons	10833	4077	37,6	2263	20,9	769	7,1	2275	21,0	1439	13,3
Kurzemes rajons	48417	18917	39,1	8267	17,1	1455	3,0	12384	25,6	7179	14,8
Latgales priekšpilsēta	66806	26611	39,8	10225	15,3	2118	3,2	17506	26,2	10118	15,1
Vidzemes priekšpilsēta	62006	24643	39,7	10996	17,7	2678	4,3	15094	24,3	8291	13,4
Zemgales priekšpilsēta	34148	13021	38,1	4994	14,6	1474	4,3	9370	27,4	5244	15,4
Ziemeļu rajons	27622	10637	38,5	3963	14,3	979	3,5	7398	26,8	4618	16,7
Rīgas pilsēta	249832	97906	39,2	40708	16,3	9473	3,8	64027	25,6	36889	14,8

*) Tabulā dotais mājsaimniecību kopskaits ir lielāks par kopskaitu, ko iegūst, summējot mājsaimniecību daudzumu, kuras dzīvo mājokļos ar dažādu istabu skaitu. Starpība rodas tāpēc, ka tautas skaitīšanā daļa mājsaimniecību nav sniegušas atbildes par istabu skaitu mājokļos. Rīgā kopumā atbildes par istabu skaitu mājoklī nav sniegušas 0,3% mājsaimniecību, Centra rajonā – 0,1%, Kurzemes rajonā un Latgales priekšpilsētā – 0,4%, Vidzemes priekšpilsētā – 0,6%, Zemgales priekšpilsētā un Ziemeļu rajonā – 0,2%.

Avots: Izveidota, pamatojoties uz 1.pielikumā ievietoto tabulu, kas izstrādāta, izmantojot Centrālās statistikas pārvaldes Iedzīvotāju statistikas daļas sagatavoto materiālu par Rīgas pilsētas un tās rajonu iedzīvotājiem un viņu mājokļu apstākļiem, tabula V-3.

4.5.tabula

Rīgā pastāvošais mājokļa standarts mājsaimniecību lieluma griezumā

	Mājsaimniecību lielums	Māj-saimniecību skaits*)	no tām dzīvo mājokļos ar istabu skaitu									
			n		n+1		n+2 un vairāk		n-1		n-2 un mazāk	
			skaits	%	skaits	%	skaits	%	skaits	%	skaits	%
Centra rajons	1 personas	3013	1445	48,0	1125	37,3	443	14,7	-	-	-	-
	2 personu	2950	1465	49,7	724	24,5	202	6,9	559	18,9	-	-
	3 personu	2266	769	33,9	299	13,2	97	4,3	919	40,6	182	8,0
	4 personu	1577	320	20,3	87	5,5	27	1,7	584	37,0	559	35,5
	5 personu	676	63	9,3	28	4,1	-	-	165	24,5	420	62,1
	6 un vairāk personu	351	15	4,3	-	-	-	-	48	13,7	288	82,0
Kurzemes rajons	1 personas	11173	5375	48,1	4646	41,6	1116	10,0	-	-	-	-
	2 personu	14887	8798	59,1	3184	21,4	234	1,6	2579	17,3	-	-
	3 personu	11859	4310	36,3	354	3,0	71	0,6	6166	52,0	907	7,6
	4 personu	7065	363	5,1	60	0,8	34	0,5	3362	47,6	3216	45,5
	5 personu	2458	51	2,1	23	0,9	-	-	244	9,9	2136	86,9
	6 un vairāk personu	975	20	2,1	-	-	-	-	33	3,4	920	94,4
Latgales priekšpilsēta	1 personas	16952	9710	57,3	5781	34,1	1408	8,3	-	-	-	-
	2 personu	19400	10463	53,9	3429	17,7	547	2,8	4920	25,4	-	-
	3 personu	15340	5158	33,6	846	5,5	124	0,8	7258	47,3	1895	12,4
	4 personu	10299	1160	11,3	137	1,3	39	0,4	4632	45,0	4287	41,6
	5 personu	3315	93	2,8	32	1,0	-	-	615	18,6	2546	76,8
	6 un vairāk personu	1500	27	1,8	-	-	-	-	81	5,4	1390	92,7
Vidzemes priekšpilsēta	1 personas	15828	8034	50,8	5984	37,8	1704	10,8	-	-	-	-
	2 personu	18850	10381	55,1	3828	20,3	705	3,7	3852	20,4	-	-
	3 personu	14124	5022	35,6	947	6,7	188	1,3	6574	46,5	1323	9,4
	4 personu	8787	1041	11,9	172	2,0	81	0,9	3992	45,4	3475	39,5
	5 personu	3032	119	3,9	65	2,1	-	-	573	18,9	2257	74,4
	6 un vairāk personu	1385	46	3,3	-	-	-	-	103	7,4	1236	89,2

	Mājsaimniecību lielums	Mājsaimniecību skaits*)	no tām dzīvo mājokļos ar istabu skaitu									
			n		n+1		n+2 un vairāk		n-1		n-2 un mazāk	
			skaits	%	skaits	%	skaits	%	skaits	%	skaits	%
Zemgales priekšpilsēta	1 personas	8004	4363	54,5	2746	34,3	876	10,9	-	-	-	-
	2 personu	9215	5080	55,1	1519	16,5	376	4,1	2236	24,3	-	-
	3 personu	7940	2549	32,1	524	6,6	150	1,9	3869	48,7	848	10,7
	4 personu	6040	864	14,3	141	2,3	72	1,2	2688	44,5	2265	37,5
	5 personu	1965	120	6,1	64	3,3	-	-	466	23,7	1312	66,8
	6 un vairāk personu	984	45	4,6	-	-	-	-	111	11,3	819	83,2
Ziemeļu rajons	1 personas	6767	3871	57,2	2318	34,3	577	8,5	-	-	-	-
	2 personu	7957	4442	55,8	1254	15,8	226	2,8	2034	25,6	-	-
	3 personu	6474	1955	30,2	285	4,4	125	1,9	3320	51,3	780	12,1
	4 personu	4250	301	7,1	85	2,0	51	1,2	1786	42,0	2014	47,4
	5 personu	1447	54	3,7	21	1,5	-	-	193	13,3	1178	81,4
	6 un vairāk personu	727	14	1,9	-	-	-	-	65	8,9	646	88,9
Rīgas pilsēta	1 personas	61737	32798	53,1	22600	36,6	6124	9,9	-	-	-	-
	2 personu	73259	40629	55,5	13938	19,0	2290	3,1	16180	22,1	-	-
	3 personu	58003	19763	34,1	3255	5,6	755	1,3	28106	48,5	5935	10,2
	4 personu	38018	4049	10,7	682	1,8	304	0,8	17044	44,8	15816	41,6
	5 personu	12893	500	3,9	233	1,8	-	-	2256	17,5	9849	76,48
	6 un vairāk personu	5922	167	2,8	-	-	-	-	441	7,4	5289	89,3

*) Tabulā dotais mājsaimniecību kopskaits ir lielāks par kopskaitu, ko iegūst, summējot mājsaimniecības, kuras dzīvo mājokļos ar dažādu istabu skaitu. Starpība rodas tāpēc, ka tautas skaitīšanā daļa mājsaimniecību nav sniegušas atbildes par istabu skaitu mājokļos. Rīgā kopumā atbildes par istabu skaitu mājoklī nav sniegušas 0,3% mājsaimniecību, Centra rajonā – 0,1%, Kurzemes rajonā un Latgales priekšpilsētā – 0,4%, Vidzemes priekšpilsētā – 0,6%, Zemgales priekšpilsētā un Ziemeļu rajonā – 0,2%.

Avots: Pamatojoties uz Centrālās statistikas pārvaldes Iedzīvotāju statistikas daļas sagatavoto materiālu par Rīgas pilsētas un tās rajonu iedzīvotājiem un viņu mājokļu apstākļiem, tabulu V-3 izstrādātā 1.pielikumā ievietotā tabula.

Mājokļa standarta veidošanās tiek uzskatīta par ilgtermiņa procesu, kas notiek, dažādos līmeņos mijiedarbojoties sabiedrības priekšstatiem par dzīves vides komfortu un patēriņa prioritātēm ar tās materiālajām iespējām. Atšķirības sabiedrības locekļu un slāņu priekšstatos un patēriņa prioritātēs, kā arī materiālajās iespējās noteic mājokļu piedāvājuma

dažādību attīstīto valstu mājokļu tirgū. Savukārt valsts varas politikas filozofiskā bāze un programmatiskās nostādnes noteic pieņemumus par valsts lomu sociālās labklājības nodrošināšanā, ietverot mājokļu standartu, ko apņemas/cenšas nodrošināt publiskā vara, bet valsts tautsaimniecības stāvoklis – šīs labklājības nodrošināšanas iespējas.

ES dalībvalstīs 21.gs. sākumā akceptēts šāds mājokļa standarts: *ar elektrību, ūdensvadu un kanalizāciju, centralizētu apkuri un telefonu apgādāts mājoklis, kurā trokšņu, putekļu, smaku u.tml. traucējumi nepārsniedz, dabiskais apgaismojums un vēdināšana atbilst valstī noteiktiem normatīviem rādītājiem un kurā ir par vienu istabu vairāk nekā personu šajā mājoklī mītošā mājsaimniecībā.*

Rīgai kā ES dalībvalsts Latvijas galvaspilsētai tālākajā perspektīvā jāorientējas uz ES dalībvalstīs pastāvošo mājokļa standartu¹.

Kad šo standartu būs iespējams sasniegt, ja 2000.gadā tam nosacīti atbilstošos mājokļos mīt tikai viena piektdaļa rīdzinieku mājsaimniecību (sk. 4.4.tab.)?

Latvijā 1990-os gados mājokļu standarta paaugstināšanu kavēja un arī 21.gs. sākumā to kavē:

- (1) valsts/pašvaldības ilgstošais ieinteresētības trūkums, nevēlēšanās vai nespēja izstrādāt valsts mājokļu politiku un sākt tās īstenošanu;
Mājokļu patēriņa paaugstināšanai gan mājokļu ražotājiem (investoriem, būvniekiem), gan mājokļu patērētājiem (mājsaimniecībām) nepieciešami nozares attīstības ilgtermiņa nosacījumi.
- (2) valsts ekonomikas mazspēja, kuru raksturo zemākais IKP uz 1 iedzīvotāju starp ES kandidātvalstīm. Rīgā IKP sasniedz 173% no valsts vidējā [17];
Mērķtiecīga mājokļu patēriņa stimulēšana vairākās Eiropas valstīs, piemēram, Somija, Nīderlande, ir sekmīgi izmantota ekonomikas aktivizēšanai.
- (3) zema iedzīvotāju maksātspēja;
Faktors, kas cieši saistīts ar iepriekšējo. Pārrēķinot IKP uz 1 iedzīvotāju pēc pirktspējas paritātes standartiem, Latvijas iedzīvotāju pirktspēja ir zemākā starp ES kandidātvalstīm [17].
- (4) iedzīvotāju mazprasīgums pret savu mājokli, īpaši pret mājokļa plašumu;
Mazprasīgumu radījis ilgstošais mājokļu trūkums un veicina zemā maksātspēja. Cilvēki neierobežo patēriņu/neatsakās no izpriecām, apgērba vai pat pārtikas par labu plašākam mājoklim.

Mājokļa standarta paaugstināšanas iespējas ietekmē arī:

- (5) demogrāfiskie procesi;

¹ Standartā nav īpaši ievērtētas prasības, kurām jāatbilst cilvēku grupu/cilvēku ar īpašām vajadzībām mājokļiem. Tostarp: ģimenes ar maziem bērniem, cilvēki gados, cilvēki, kuriem traucēta kāda fiziskā funkcija.

Pēdējos 10 gados Rīgas iedzīvotāju skaits samazinājies ne tikai ārējās migrācijas rezultātā, bet arī tāpēc, ka dabiskais pieaugums ilgstoši ir negatīvs. Kāds būs Rīgas iedzīvotāju skaits 2018.gadā un tālākā nākotnē? Saskaņā ar P.Eglītes prognozi [27] sagaidāms, ka Rīgas iedzīvotāju skaita samazināšanās, 2025.gadā tam noslidot līdz pat 68 (minimālais variants) – 76% (maksimālais variants) no 2000.gada skaita.

Cilvēka prasības mājoklim dzīves cikla gaitā vairākkārt mainās. ES valstīs parasts, ka cilvēki, ieejot jaunā ciklā, pāriet uz citu mājokli, kas piemērots viņu jaunajām vajadzībām. Latvijā līdz šim šāda parādība nav raksturīga. Lai tā attīstītos, nepieciešams pietiekami plašs un brīvs mājokļu tirgus.

(6) pieejamās mājokļu ražošanas jaudas.

Latvijā 1990-to gadu otrajā pusē mājokļu ražošana praktiski ir gandrīz pārtraukta - Rīgā 2002.gadā uzbūvēti 129 mājokļi [32]. Mājokļu ražošanas jauda kļuvusi niecīga.

Salīdzinot ar citām pāreju no komandekonomikas uz brīvo tirgu pārdzīvojušām Austrumeiropas valstīm, Latvijā mājokļu būvniecības apjoms 1990-os gados ir ne tikai ievērojami sašaurināts, bet arī vienpusīgi ievirzīts – tiek būvēti galvenokārt virsstandarta mājokļi (4.6.tab.).

4.6.tabula

Mājokļu būvniecība Austrumeiropas valstīs 2002.gadā

	Ekspluatācijā pieņemto mājokļu skaits uz 1000 iedzīvotājiem	Viena uzbūvētā mājokļa vidējā platība, m ²
Bulgārija	0,7	91,0
Čehija	2,7	104,9
Igaunija	0,8	99,2
Latvija	0,34	236,3
Lietuva	1,3	100,9
Polija	2,6	99,3
Rumānija	1,3	104,9
Slovēnija	3,2 ^{*)}	118,4 ^{*)}
Slovākija	2,6	117,8
Ungārija	3,1	94,1

^{*)} Dati attiecas uz 2001.gadu.

Avots: Eiropas Savienības kandidātvalstu statistiskais biļetens, 2003/2, 2.lpp.

Mājokļu trūkums, resp. nepietiekams mājokļu nodrošinājums, Rīgā pastāv kopš 1950-iem gadiem. Pastāvot komandekonomikai, šis fakts tika atzīts un 1960.-1980.gados sociālās sfēras ietvaros tika attīstītas valsts mājokļu būvniecības programmas, t.i., tika īstenota ekonomiskajai sistēmai atbilstoša valsts mājokļa politika. 1990-to gadu sākumā līdz ar pāreju uz tirgus ekonomiku Latvijas Republika valsts budžeta finansētu mājokļu būvniecību pārtrauca. Līdz pat šim laikam nav izstrādāta/īstenota cita, tirgus ekonomikas principiem atbilstoša, valsts mājokļu politika. Savukārt privāto iniciatīvu jaunu mājokļu būvniecībā ierobežo maksāspējīga pieprasījuma nelielais apjoms.

Rīgas mājokļu labiekārtotība aptuveni atbilst Eiropas valstu līmenim. Kritiskais punkts mājokļu standarta paaugstināšanā ir mājokļu platības nepietiekamība. 2000.gadā Rīgā mājokļu kopplatība bija 16231,5 tūkst.m², vidējais viena iedzīvotāja mājokļa platības

patēriņš - 21,4 m². Arī pēc 1990-os gados notikušās iedzīvotāju skaita samazināšanās esošā mājokļu fonda apjoms nav pietiekams un tā struktūra nenodrošina katrai rīdzinieku mājsaimniecībai atsevišķu mājokli (dzīvokli vai māju), kas atbilstu standartam n, t.i., kurā būtu tik daudz istabu, cik mājsaimniecībā personu.

Veikts orientējošs aprēķins, lai noteiktu, cik mājokļu nepieciešams 2000.gadā Rīgā dzīvojošo mājsaimniecību izmitināšanai atbilstoši standartam n un n+1 (4.7.tab.)

Mājokļos, kuros ir mazāk istabu nekā mājsaimniecībā personu, 2000.gadā mita apmēram 100 tūkstoši vai divas piektdaļas no visām rīdzinieku mājsaimniecībām.

4.7.tabula

Zem standarta n dzīvojošās mājsaimniecības		Istabu skaits standartam n atbilstošā mājoklī	Vajadzīgais mājokļu skaits, tūkst.	Atbrīvojas mājokļi	
personas māj-saimniecībā	skaits, tūkst.			mājokļu lielums	mājokļu skaits
2 personas	16,1	2	16,1	1 istabas	16,1
3 personas	34,0	3	34,0	2 istabu 1 istabas	28,1 5,9
4 personas	32,9	4	32,9	3 istabu 2 istabu ^{*)} 1 istabas ^{*)}	17,0 10,5 5,3
5 personas	12,1	5	12,1	4 istabu ^{**)} 3 istabu ^{**)} 2 istabu ^{**)} 1 istabas ^{**)}	2,3 4,9 3,9 1,0
6 un vairāk personas	5,7	6	5,7	5 istabu ^{***)} 4 istabu ^{***)} 3 istabu ^{***)} 2 istabu ^{***)} 1 istabas ^{***)}	0,44 1,6 2,1 1,1 0,5

^{*)} Nosacīti pieņemts, ka 66% no n-2 standartam atbilstošos mājokļos dzīvojošām 4 personu mājsaimniecībām dzīvo 2 istabu, 34% - 1 istabas mājokļos.

^{**)} Nosacīti pieņemts: 50% dzīvo 3 istabu, 40% - 2 istabu, 10% - 1 istabas mājokļos.

^{***)} Nosacīti pieņemts: 30% dzīvo 4 istabu, 40% - 3 istabu, 20% - 2 istabu, 10% - 1 istabas mājokļos.

Avots: Šī darba 4.2.tabula, kas izstrādāta, pamatojoties uz Centrālās statistikas pārvaldes Iedzīvotāju statistikas daļas sagatavoto materiālu par Rīgas pilsētas un tās rajonu iedzīvotājiem un viņu mājokļu apstākļiem tabulu V-3, un 1.pielikumā ievietoto tabulu.

Orientējošais aprēķins liecina, ka, lai vairums no 2000.gadā Rīgā mītošajām mājsaimniecībām varētu mitināties mājokļos, kuros nav mazāk istabu nekā mājsaimniecībā locekļu, no tām apmēram 80% - standartam n atbilstošos, apmēram 20% - standartam n+1 atbilstošos mājokļos, mājokļu fondu nepieciešams paplašināt par aptuveni 56 tūkstošiem mājokļu, no tiem:

3 istabu – 10 tūkstoši, 4 istabu – 29 tūkstoši, 5 istabu – 11,7 tūkstoši, 6 istabu - 5,3 tūkstoši. Nosacīti atbrīvojas apmēram 12 tūkstoši vienistabas mājokļu.

Pieņemot, ka jaunbūvējamo mājokļu vidējā platība ir 75 m², vajadzīgais mājokļu platības pieaugums būtu 4200 tūkst. m² mājokļu platības. Ja pieaugumu grib nodrošināt izstrādājamā

Rīgas attīstības plāna darbības laikā, t.i., laikā 2006.-2018.gads, ikgadējam būvniecības apjomam vidēji jāsasniedz 4600-4700 mājokļi vai 350 tūkst. m² mājokļu platības gadā. Šāds apjoms salīdzināms ar komandekonomikas periodā par valsts budžeta līdzekļiem īstenoto mājokļu būvniecības apjomu, bet nekādi neatbilst pēdējā desmitgadē īstenotajam.

Ja attīstības plāna darbības laikā grib visām 2000.gadā Rīgā mītošajām mājsaimniecībām nodrošināt mājokļa standartu n+1, iespēja izvēlēties lielāku mājokli jādod ⁴/₅ vai 200000 rīdzinieku mājsaimniecību. Jaunceļamo mājokļu skaits tad var palielināties vēl par 50 tūkstošiem, to struktūrā dominējot 3-5 istabu mājokļiem. Atbrīvojas 40-45 tūkstoši vienistabas mājokļu.

Mājokļu pieprasījums var ievērojami samazināties, ja Rīgas iedzīvotāju skaits turpina sarukt. Saskaņā ar un aprēķinam izmantojot P.Eglītes prognozē minēto mājsaimniecību skaitu un struktūru [27, 74.tab.] (aprēķins pēc minimālā variantā), Rīgā 2025.gadā būs par apmēram 40 tūkstošiem mājsaimniecību mazāk nekā 2000.gadā.

4.8.tabula

**Prognozētais dažāda lieluma mājsaimniecību skaits
un atbilstošais mājokļu lielums**

Mājsaimniecību lielums	Mājsaimniecību skaits, tūkst.	Istabu skaits mājoklī atbilstoši standartam	
		n	n+1
1 persona	61,7	1	2
2 personas	54,9	2	3
3 personas	60,3	3	4
4 personas	16,7	4	5
5 personas	17,6	5	6
<i>Mājsaimniecību kopskaits</i>	211,2		

Avots: Rīgas attīstības plāna 2006.-2018.gadam apakšprojekts "Demogrāfiskā situācija un attīstības prognozes". Projekta vadītāja P.Eglīte. Rīga, LZA Ekonomikas institūts, 2003.gada decembris.

Aprēķināts šī lieluma un daudzuma mājsaimniecību mājokļa vajadzību apmierināšanai vajadzīgais labiekārtotu mājokļu fonda apjoms un struktūra (4.9.tab.).

4.9.tabula

Mājokļa lielums	Vajadzīgais mājokļu skaits tūkstošos		Atbrīvojas/trūkst, mājokļu skaits tūkstošos ^{*)}	
	Standarts n	standarts n+1	salīdzinot standartu n+1 ar 2000.gadu	pārejot no standarta n uz standartu n+1
1 istaba	61,7	-	+57,9	+61,7
2 istabas	54,9	61,7	+47,9	-6,8
3 istabas	60,3	54,9	+3,7	+5,4
4 istabas	16,7	60,3	-3,3	-43,6
5 istabas	17,6	16,7	-14,0	+0,9
6 istabas	-	17,6	-16,2	-17,6
<i>Vajadzīgais mājokļu skaits</i>	211,2	211,2		

^{*)} + atbrīvojas
- trūkst

2000.gada tautskaitē Rīgā uzskaitīti 249,8 tūkst. mājokļu, no tiem 57,9 tūkst. – 1 istabas, 109,6 tūkst. – 2 istabu, 64,0 tūkst. – 3 istabu, 13,4 tūkst. – 4 istabu, 2,7 tūkst. – 5 istabu, 1,4 tūkst. – 6 un vairāk istabu. Ne visi no šiem mājokļiem ir labiekārtoti, un to faktiskais skaits atšķiras no tautskaitē uzskaitītā¹. Tomēr orientējoši pastāvošā piedāvājuma un potenciālā pieprasījuma salīdzinājuma ticamības novirze nepārsniegs $\pm 10\%$.

Rīgas iedzīvotāju skaitam samazinoties atbilstoši P.Eglītes prognozei [27] viņu izmitināšanai:

- (1) vajadzīgs par 25-35 tūkst. atsevišķu mājokļu mazāk nekā 2000.gadā bijis Rīgas mājokļu fondā, kas rada priekšnosacījumus nekvalitatīvu (nelabiekārtotu, avārijas stāvoklī esošu) mājokļu izslēgšanai no fonda;
- (2) radikāli jāmainās dažāda lieluma (istabu skaita) mājokļu proporcijām mājokļu fondā.

Veidojas ievērojams 1-2 istabu mājokļu pārpalikums, savukārt trūkst lielo 4 un vairāk istabu mājokļu. Vairums no mazajiem mājokļiem ir 1960-1980-os gados celtie privatizētie dzīvokļi, bet tostarp ir arī vairums zemstandarta mājokļu.

Lielo mājokļu trūkumu var risināt, papildinot Rīgas mājokļu fondu ar viengimenes mājām, kuru īpatsvars mājokļu fondā ir nesamērīgi mazs.

Iespējamos mājokļu būvniecības attīstības tempus un apjomu tirgus ekonomikas apstākļos apskatīsim, izvērtējot Latvijai ģeogrāfiski tuvās un 20.gs. pirmajā pusē apmēram līdzvērtīgā dzīves līmenī esošās Somijas piemēru.

1950-os gados Somijā valsts sākusī īstenot aktīvu mājokļu politiku kā galveno instrumentu izmantojot valsts garantētu mājokļa aizdevumu piešķiršanu visplašākajam pieprasītāju lokam (pašvaldības, bezpeļņas organizācijas, indivīdi) uz saņēmējiem izdevīgiem noteikumiem [40, p.27]. Atbalstītas dažādu mājokļa īpašuma formu un dažādu mājokļa tipu attīstība.

Piecdesmito gadu sākumā Somijā bijis 999 tūkst. mājokļu, vairāk nekā puse no tiem - 1-2 istabu. Piecdesmit gadu laikā 1,5 reizes palielinājies mājokļu kopskaits un uzlabojusies to kvalitāte. Mājokļi kļuvuši plašāki gan vērtējot pēc viena mājokļa vidējās platības, gan pēc dažāda lieluma dzīvokļu proporcijām. Vidējā platība palielinājusies 1,5 reizes, savukārt mazo (1-2 istabu), vidējā lieluma (3-4 istabu) un lielo (5 un vairāk istabu) dzīvokļu proporcija mainījies atbilstoši no 6:3:1 uz 2,5:4,5:3 par labu vidēji lieliem un lieliem mājokļiem. Mājokļu būvniecības apjoms, kurš laikposmā 1950.-1960.gads bijis vidēji 2100 mājokļu gadā, maksimumu – vidēji 3750 mājokļu gadā – sasniedzis laikposmā 1970.-1990.gads, bet nākošajā desmitgadē samazinājies līdz vidēji 3000 mājokļiem gadā (4.8.tab.).

Vienlaikus audzis arī dzīvokļu labiekārtojums (4.9.tab.).

¹ Jau iepriekš minēts, ka tautskaitē kā mājoklis uzskaitīta arī katra vienas ģimenes apdzīvotā telpa/telpu grupa komunālā dzīvoklī. Tas nozīmē, ka faktiskais atsevišķo mājokļu skaits ir mazāks, tostarp atsevišķo mazo 1-2 istabu mājokļu skaits var būt mazāks, lielo – 5 un vairāk istabu – lielāks nekā tautskaitē uzskaitītais.

4.8.tabula

Mājokļu fonda attīstība Somijā^{*)}

Gadi	Mājokļu skaits, tūkst.	Vidējā platība, m ²		Mājokļu lielums pēc istabu skaita, %		
		viena mājokļa	vienas istabas	1-2	3-4	5 un vairāk
1950	999	nav datu	nav datu	57,3	33,2	9,4
1960	1211	51,0	18,7	48,6	41,8	9,6
1970	1463	60,0	19,5	37,2	45,8	16,5
1980	1838	69,0	20,6	29,8	46,6	23,1
1990	2210	74,4	20,8	25,0	46,2	28,1
1995	2374	75,5	20,9	24,9	45,5	28,8
2000	2512	76,5	21,0	24,5	45,0	29,5
<i>Izmaiņas 1950.-2000.</i>	<i>+1513</i>	<i>+25,5</i>	<i>+2,3</i>	<i>-32,8%%</i>	<i>+11,8%%</i>	<i>+20,1%%</i>

^{*)} 1960.gadā Somijā bija 4,45 milj. iedzīvotāju [44], 2000.gadā – 5,18 milj. [17].

Avots: Statistical Yearbook of Finland 2002. Volume 97. Statistics Finland, 2002, p.233.

4.9.tabula

Mājokļu labiekārtojuma attīstība Somijā

	Apgādāti no mājokļu kopskaita, %			
	1950	1970	1990	2000
Kanalizācija	27,5	74,4	96,5	98,5
Ūdensvads	25,2	72,1	95,3	98,1
Ūdens klozets	17,4	61,4	92,9	95,3
Siltais ūdens	7,3	52,0	89,8	95,6
Vanna, duša	7,4	39,1	87,7	99,0
Centrālā apkure	13,1	56,0	88,9	91,6
Sauna mājoklī	nav datu	nav datu	42,1	48,2

Avots: Statistical Yearbook of Finland 2002. Volume 97. Statistics Finland, 2002, p.233.

Var teikt, ka laikposmā 1950.-2000.gads Somijā radīts praktiski jauns mājokļu fonds, kura fiziskā kvalitāte atbilst 21.gs. sākumā ES dalībvalstīs izvirzītajām prasībām. Atbilstoši mājokļu fonda attīstībai (un valsts labklājības pieaugumam) audzis arī mājokļu patēriņš (4.10.tab.).

4.10.tabula

Mājokļu patēriņa attīstība

Gadi	Mājokļa kopplatība 1 personai, m ²	Telpu skaits uz 1 personu	Pārapsdzīvoti mājokļi			
			Vairāk kā 2 personas uz telpu ^{*)}		Vairāk kā 1 persona uz telpu	
			skaits	% no mājokļu kopskaita	skaits	% no mājokļu kopskaita
1950	nav datu	0,66	232729	23,3	639728	64,0
1960	14,3	0,76	172113	14,2	635880	52,5
1970	18,9	0,97	76704	5,3	509194	34,8
1980	26,3	1,28	16571	0,9	255406	14,3
1990	31,4	1,49	9263	0,5	160633	7,4
1995	33,4	1,59	8582	0,4	136402	6,3
2000	35,3	1,68	7025	0,3	116788	5,1
<i>Izmaiņas 1950.-2000.</i>	<i>+21,0</i>	<i>+1,02</i>	<i>-225704</i>		<i>-522940</i>	

^{*)} Telpu skaitā tiek iekļauta virtuve.

Avots: Statistical Yearbook of Finland 2002. Volume 97. Statistics Finland, 2002, p.233.

Somijā atbilstoši standartam n-x apdzīvoto mājokļu īpatsvars 20.gs. otrajā pusē samazināts no 87,3% 1950.gadā līdz 5,4% 2000.gadā. Somijas mājokļu fonda apjoms un kvalitāte liecina, ka absolūts vairākums mājsaimniecību var patērēt, resp., tām nodrošināta iespēja dzīvot mājokļos, kuru standarts nav zemāks par n, bet apmēram pusei mājsaimniecību – mājokļos, kas atbilst vismaz standartam n+1. Šāda rezultāta sasniegšana prasījusi 50 gadus. Procesu atainojošo rādītāju (sk. 4.10.tab.) sīkāka analīze liecina, ka ievērojami pārapdzīvoto mājokļu skaits un īpatsvars strauji samazinājies jau pirmajos 10-20 gados pēc aktīvas valsts mājokļu politikas uzsākšanas mājokļu vidējam patēriņam tuvojoties 20 m²/cilv. Laikā 1950.-1970.gads šādu mājokļu skaits samazinājies par 156 tūkst. vienībām vai 67% no to sākotnējā skaita. Savukārt “mēreni” pārapdzīvoto mājokļu skaits visstraujāk samazinājies trešajā dekādē pēc minētās politikas uzsākšanas, kad vidējais mājokļu patēriņš sasniedzis 25 m²/cilv. un mēreni pārapdzīvoto mājokļu skaits sarucis par 254 tūkst. vienību vai par 40% no sākotnējā skaita. Savukārt 1990-os gados, kad ievērojami pārapdzīvoto mājokļu īpatsvars jau ir mazāks par 1%, bet mēreni pārapdzīvoto – par 10%, samazināšanās temps strauji sarūk. Pieejamie materiāli nesniedz atbildi par šādas parādības cēloņiem. To varētu izraisīt vai nu ekonomiski, vai sociālpolitiski, vai arī psiholoģiski faktori. Piemēram, izmaiņas valsts mājokļu politikā, ekonomikas lejupslīde, iedzīvotāju labklājības līmeņa pasliktināšanās, vai arī noturīgas cilvēku grupas ar konservatīviem uzskatiem par sev vēlamu mājokli vai arī ar īpašām prioritātēm esamība.

Rīgas mājokļu fonds pēc labiekārtoto mājokļu īpatsvara 2000.gadā atradies apmēram tādā līmenī, kādā Somijas fonds bijis 1990.gadā, pēc viena mājokļa vidējās platības – tuvojās 1960.gada līmenim, pēc mājokļu vidējās platības uz vienu iedzīvotāju – 1970-to gadu vidū, pēc pārapdzīvoto mājokļu īpatsvara – 1970.gadā. Rīgā pastāvošais mājokļu standarts manāmi neatpaliek no Somijas pēc mājokļu labiekārtotības, bet ievērojami atpaliek pēc to nodrošinājuma, t.i., mājokļu skaita un platības. Dažāda lieluma (istabu skaita) mājokļu proporcija mājokļu fondā neatbilst mājsaimniecību lieluma struktūrai.

Pie nosacījuma, ka tiek nodrošināts mājokļu patēriņa kāpums, par noteicošo faktoru rīdzinieku mājokļa standarta paaugstināšanā jāuzskata mājokļu fonda izaugsmes tempu kāpināšana, saglabājot/paaugstinot esošo labiekārtotības līmeni. Vēlreiz jāpasvīturo, ka galvenais priekšnosacījums mājokļu fonda izaugsmes kāpināšanai ir mājokļa patēriņa paaugstināšana. Citu ES valstu pieredze, tostarp sīkāk analizētā Somijas, liecina, ka, kamēr valsts nav sasniegusi samērā augstu labklājības līmeni, noteicošā loma mājokļu patēriņa paaugstināšanā ir aktīvai valsts/pašvaldību mājokļu politikai, kas vienlaicīgi stimulē gan patēriņu (mājsaimniecības), gan ražotājus (investorus).

4.4. Secinājumi

1. Latvijā pastāvošais tautsaimniecības attīstības līmenis, tostarp būvindustrijas kapacitāte, kā arī prognozes par valsts tautsaimniecības un atbilstoši – iedzīvotāju labklājības līmeņa attīstību, nedod nekādu pamatu prognozēt, ka Rīgas attīstības plāna darbības periodā, t.i. līdz 2018.gadam visiem vai vairumam Rīgas iedzīvotāju varētu tikt nodrošināts, kā minimums, standartam n+1 atbilstošs mājoklis. Šis standarts uzskatāms par vēlamu, kura sasniegšana būs nākamo attīstības plānu uzdevums.
2. Ieteicams šī attīstības plāna ietvaros, risinot mājokļu jautājumu, izmantot atšķirīgu pieeju mājokļu būvniecības vajadzībām tālākā perspektīvā rezervējamo teritoriju noteikšanai un rīdziniekiem 2018.gadā nodrošināmo mājokļu platību aprēķināšanai.

3. Plašā kontekstā apspriežama Rīgas iedzīvotāju kopuma iespējamā attīstība, ievērtējot dažādas Latvijas apdzīvojuma un Rīgas struktūras attīstības alternatīvas/prognozes, kā arī izanalizējot ilgtermiņā fiksētās/prognozētās iedzīvotāju migrācijas tendences Latvijas un starptautiskā skatījumā.
4. Lai tuvākajos 50 gados nodrošinātu teritoriju ES pastāvošā mājokļu standarta sasniegšanai iespēju, Rīgas attīstības plānā dzīvojamai apbūvei rezervējamas teritorijas, kuru platība tālākajai perspektīvai prognozētajam rīdzinieku mājsaimniecību daudzumam nodrošina iespēju dzīvot mājokļos, kuru istabu skaits atbilst standartam $n+1$ un vidējā platība sasniedz 30-35 m² vienam cilvēkam.
5. Orientējošs būvniecības apjoma, kas nepieciešams visu/vairuma mājsaimniecību nodrošināšanai ar standartam n atbilstošu mājokli, aprēķins liecina, ka arī uzdevumu 2018.gadā nodrošināt visus rīdziniekus ar, kā minimums, standartam n atbilstošu mājokli izpildīt nebūs iespējas.
6. Tuvāko 12 gadu laikā mājokļu jomai var izvirzīt uzdevumu tuvināt Rīgas mājokļu fondu perspektīvā vēlamajai kvalitātei, apjomam un dažādībai. Šajā periodā:
 - jāpaaugstina mājokļu labiekārtotība (visi mājokļi jāapgādā ar ūdensvadu un kanalizāciju mājoklī, jāpalielina to mājokļu skaits, kuros tualete ir mājoklī, kā arī to, kuros ir vanna/duša, siltā ūdens apgāde);
 - jāatsakās no tāda kopdzīvokļu veida kā komunālais dzīvoklis;
 - jāuzlabo to mājsaimniecību mājokļu nodrošinājums, kurās ir vairāk personu nekā istabu viņu apdzīvotajā mājoklī, samazinot to skaitu par 10-15%;
 - nedrīkst pasliktināt to mājsaimniecību mājokļu nodrošinājumu, kurās ir mazāk personu nekā istabu viņu apdzīvotajā mājoklī, izņemot gadījumus, kad mājsaimniecība to izvēlas brīvprātīgi;
 - jāpaplašina mājokļu izvēles iespējas, gan skatot no mājokļu izmaksu, gan mājokļu tipoloģijas viedokļa (veidojot sociālo īres fondu, dažāda veida kopdzīvokļus kā vieninieku mītnes noteiktos dzīves posmos, būvējot viengimenes mājas, tostarp sociālajā īres fondā);
 - jāveicina energozudumu samazināšana dzīvojamās ēkās līdz līmenim, kas nepārsniedz ES normatīvos noteikto.
7. Aprēķinot šī attīstības plāna darbības laikā būvējamo mājokļu apjomu, var atzīt par pieņemamu un arī sasniedzamu šādu standartu:
 - (1) Ne mazāk kā 95% mājsaimniecību apdzīvo atsevišķus, ar ūdensvadu, kanalizāciju, silto ūdeni apgādātus mājokļus (dzīvokļus vai atsevišķas mājas), kuros ir tualetes un vanna/duša, ir nodrošināts valsts standartiem atbilstošs siltuma, gaisa, tīrības un trokšņa režīms un istabu skaits atbilst personu skaitam mājsaimniecībā vai arī ir par vienu istabu lielāks/mazāks par to.
 - (2) No visiem mājokļiem 2-3% var būt dažāda veida kopdzīvokļos un līdz 5% mājokļu var nebūt tualetes mājoklī/vannas/dušas vai siltā ūdens apgādes.
 - (3) 80% mājokļu energozudumi nepārsniedz ES normatīvos paredzētos.

Avoti

LR likumi

1. Par dzīvojamo telpu īri (Augstākā Padome, 16.02.1993.); grozījumi 05.07.2001.
2. Par sociālajiem dzīvokļiem un sociālajām dzīvojamām mājām (Saeima, 12.06.1997.)
3. Par pašvaldību palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā (Saeima, 06.12.2001.); grozījumi 11.09.2003.

Ministru kabineta noteikumi

4. Dzīvojamās telpas īres maksā ietilpstošo apsaimniekošanas izdevumu aprēķināšanas metodika (29.01.2002. noteikumi Nr.45)
5. Kārtība, kādā novērtējami maznodrošinātas personas ienākumi un materiālais stāvoklis (04.11.2002. noteikumi Nr.502)

Rīgas domes izstrādātie normatīvie akti

6. Noteikumi par Rīgas pašvaldības sociālajiem pabalstiem. 14.03.2000. noteikumi Nr.45
7. Par Rīgas pašvaldības dzīvojamo telpu īres maksu. Rīgas domes 02.07.2002. lēmums Nr.1505.
8. Par dzīvokļa pabalstu Rīgas iedzīvotājiem. Rīgas domes 17.02.2004. saistošie noteikumi Nr.56. (Saistošo noteikumu projektu "Par Rīgas pašvaldības dzīvokļa pabalstu" sk. šī darba 3.pielikumā).
9. Noteikumi par garantēto minimālo ienākumu līmeni Rīgā. Projekts, 2004.

Citi avoti

10. Centrālās statistikas pārvaldes Iedzīvotāju statistikas daļas sagatavotais materiāls par Rīgas pilsētas un tās rajonu iedzīvotājiem un viņu mājokļu apstākļiem 2000.gadā. Nerepublicēts materiāls.
11. Dzīves apstākļi Latvijā. Norbalt dzīves apstākļu pētījums. Redaktors O.Oslands. Rīga, 1996.
12. Dzīves apstākļi Latvijā 1999.gadā. Analītisku rakstu krājums. Rīga, LR Centrālā statistikas pārvalde, 2001.
13. Eiropas Savienības kandidātvalstu statistikas biļetens 2003/2. Rīga, 2003.
14. Krastiņš O. Kas ir mūsu iztikas minimuma preču un pakalpojumu grozā. "Latvijas Vēstnesis" Nr.98, 17.04.1997.
15. Latvijas 2000.gada tautas skaitīšanas rezultāti. Statistikas datu krājums. Rīga, LR Centrālā statistikas pārvalde, 2002.
16. Latvijas dzīvojamais fonds. Statistikas biļetens. LR Centrālā statistikas pārvalde, 1999, 2000, 2001, 2002.
17. Latvijas statistikas gadagrāmata 2002. Rīga, LR Centrālā statistikas pārvalde, 2002.

18. Latvijas statistikas gadagrāmata 2003. Rīga, LR Centrālā statistikas pārvalde, 2003.
19. Mājsaimniecības budžets 2000.gadā. Statistikas biļetens. Rīga, LR Centrālā statistikas pārvalde, 2001.
20. Mājsaimniecības budžets 2002.gadā. Statistikas biļetens. Rīga, LR Centrālā statistikas pārvalde, 2003.
21. Namu pārvaldes “Mežciems” sagatavota informācija par dzīvojamo namu apsaimniekošanu. Npublicēts materiāls.
22. Pārskats par Rīgas domes budžeta līdzekļu izlietojumu programmai “Palīdzība maznodrošinātiem iedzīvotājiem”, periods - 2003.gada 12 mēneši. Npublicēts materiāls.
23. Pārskats par sociālo palīdzību pagastā/pilsētā 2002.gadā. Rīgas domes Labklājības departaments, 2003. Npublicēts materiāls.
24. Pilns iztikas minimums 84,68 lati. R.Ruskas intervija ar CSP Sociālās statistikas departamenta referenti S.Siliņu. “Lauku Avīze”, 18.01.2001.
25. Privatizētajās dzīvojamajās mājās izveidoto dzīvokļu īpašnieku sabiedrību saraksts. Rīgas pašvaldības aģentūras “Rīgas mājoklis” sagatavotais materiāls, 13.02.2004. Npublicēts materiāls.
26. Privātie īres nami. Biļetens. Rīga, LR Centrālā statistikas pārvalde, 2003.
27. Rīgas attīstības plāna 2006.-2018.gadam apakšprojekts “Demogrāfiskā situācija un attīstības prognozes”. Projekta vadītāja P.Eglīte. Rīga, LZA Ekonomikas institūts, 2003.gada decembris.
28. Rīgas iedzīvotāju vēlmes un gatavība mainīt savus dzīves apstākļus. Pētījums. Valsts aģentūra “Mājokļu aģentūra” sadarbībā ar Tirgus un sabiedriskās domas pētījumu centru SKDS, 2003. “Mājokļu aģentūras” sagatavots prezentācijas materiāls.
29. Rīgas pilsētas iedzīvotāju dzīvokļu apstākļi. Statistikas biļetens. 1989.gada Vissavienības tautas skaitīšanas materiāli. Rīga, LR Valsts statistikas komiteja, Rīgas pilsētas statistikas nodaļa, 1990.
30. Rīgas pilsētas Valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas informācija: Dzīvojamo māju privatizācijas procesa rezultāti, 28.02.2004. <http://www.rdzmpk.lv/rezult.htm>
31. Rīga skaitļos 1999. Statistikas gadagrāmata. Rīga, LR Centrālā statistikas pārvalde, 1999.
32. Rīga skaitļos 2002. Statistikas gadagrāmata. Rīga, LR Centrālā statistikas pārvalde, 2002.
33. Rīga skaitļos 2003. Statistikas gadagrāmata. Rīga, LR Centrālā statistikas pārvalde, 2003.
34. Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un attīstības plāna apakšprojekts Mājokļu attīstība Rīgas vēsturiskajā centrā. Pārskats par I posmu: Esošo iestrādņu un ārvalstu pieredzes izvērtējums un esošās situācijas sākotnējā analīze. Projekta vadītāja M.Lūse. Rīga, “Tursons” SIA, 2003.gada jūnijs.
35. Rīgas vēsturiskā centra saglabāšanas un attīstības plāna apakšprojekts Mājokļu attīstība Rīgas vēsturiskajā centrā. Pārskats par II posmu: Priekšlikumu sagatavošana mājokļu

- attīstībai Rīgas vēsturiskajā centrā. Projekta vadītāja M.Lūse. Rīga, "Tursons" SIA, 2003.gada decembris.
36. Sociālā palīdzība Rīgā 2002.gadā. Gadagrāmata. Rīgas domes Labklājības departaments, 2003.
 37. Sociālie procesi Latvijā. Analītisks apskats. Rīga, LR Centrālā statistikas pārvalde, 1998.
 38. Sociālie procesi Latvijā. Analītiskais apskats. Rīga, LR Centrālā statistikas pārvalde, 2003.
 39. 1989.gada Vissavienības tautas skaitīšanas rezultāti Latvijas PSR (demogrāfiskie rādītāji). Statistisks biļetens. Latvijas PSR Valsts statistikas komiteja, 1990.
 40. Between Owner-occupation and Rented Sector. Housing in ten European countries. The Netherlands Christian Institute for Social Housing NCIV, 1988.
 41. Estonia, Latvia, Lithuania in Figures 2003. Statistical Office of Estonia, 2003.
 42. Housing Policy: An End or a New Beginning? Edited by Martin Lux. Local Government and Public Service Reform Initiative, Open Society Institute, Budapest, 2003.
 43. Laine A. Housing Production and Housing in Finland. IFHP konferences materiāls, 1994.
 44. Statistical Yearbook of Finland 2002. Volume 97. Helsinki, Statistics Finland, 2002.
 45. Statistics on Housing in the European Community. Commission of the European Communities, 1993.

1.pielikums

Mājokļu apdzīvotība*)
(2000)

Mājsaimniecības lielums	Personu skaits	Istabu skaits	Mājokļu skaits**)	Tai skaitā mājokļi ar sekojošu istabu skaitu						Vidēji istabas uz 1 māj-saimniecību
				1	2	3	4	5	6 un vairāk	
Centra rajons										
1 persona	3013	5193	3013	1445	1125	334	65	32	12	1,7
2 personas	5900	6549	2950	559	1465	724	146	42	14	2,2
3 personas	6798	6062	2266	182	919	769	299	66	31	2,7
4 personas	6308	4701	1577	69	490	584	320	87	27	3,0
5 personas	3380	2222	676	18	154	248	165	63	28	3,3
6 personas	1368	843	228	3	28	73	79	30	15	3,7
7 un vairāk personas	1019	457	123	1	11	32	28	23	18	3,7
Personu skaits kopā	27786			3500	9792	8342	4044	1335	613	
<i>no tām dzīvo mājokļos ar sekojošu istabu skaitu, %</i>	<i>100</i>			<i>12,6</i>	<i>35,2</i>	<i>30,0</i>	<i>14,6</i>	<i>4,8</i>	<i>2,2</i>	
Istabu skaits kopā		26027		2277	8384	8292	4408	1715	951	
<i>Vidējais personu skaits 1 istabā</i>		<i>1,07</i>		<i>1,54</i>	<i>1,17</i>	<i>1,01</i>	<i>0,92</i>	<i>0,78</i>	<i>0,64</i>	
Mājokļu skaits kopā		...	10833	2277	4192	2764	1102	343	145	
<i>Dažāda lieluma mājokļu īpatsvars, %</i>			<i>100</i>	<i>21,0</i>	<i>38,7</i>	<i>25,5</i>	<i>10,2</i>	<i>3,2</i>	<i>1,3</i>	
<i>Mājokļa vidējā apdzīvotība (personu skaits)</i>			<i>2,56</i>	<i>1,54</i>	<i>2,34</i>	<i>3,02</i>	<i>3,67</i>	<i>3,89</i>	<i>4,23</i>	

Tabulas turpinājums

Mājsaimniecības lielums	Personu skaits	Istabu skaits	Mājokļu skaits**)	Tai skaitā mājokļi ar sekojošu istabu skaitu						Vidēji istabas uz 1 māj-saimniecību
				1	2	3	4	5	6 un vairāk	
Kurzemes rajons										
1 persona	11173	18182	11173	5375	4646	998	85	24	9	1,5
2 personas	29774	30720	14887	2579	8798	3184	195	27	12	2,1
3 personas	35577	27976	11859	907	6166	4310	354	47	24	2,4
4 personas	28260	18184	7065	306	2910	3362	363	60	34	2,6
5 personas	12290	6888	2458	72	752	1312	244	51	23	2,8
6 personas	4146	2084	691	14	147	395	99	14	20	3,0
7 un vairāk personas	2361	949	284	5	46	149	44	21	19	3,3
Personu skaits kopā	123581			14957	57323	43739	5129	894	553	
<i>no tām dzīvo mājokļos ar sekojošu istabu skaitu, %</i>	<i>100</i>			<i>12,1</i>	<i>46,4</i>	<i>35,4</i>	<i>4,2</i>	<i>0,7</i>	<i>0,4</i>	
Istabu skaits kopā		104983		9258	46930	41130	5536	1220	909	
<i>Vidējais personu skaits 1 istabā</i>		<i>1,18</i>		<i>1,62</i>	<i>1,22</i>	<i>1,06</i>	<i>0,93</i>	<i>0,73</i>	<i>0,61</i>	
Mājokļu skaits kopā			48417	9258	23465	13710	1384	244	141	
<i>Dažāda lieluma mājokļu īpatsvars, %</i>			<i>100</i>	<i>19,1</i>	<i>48,5</i>	<i>28,3</i>	<i>2,9</i>	<i>0,5</i>	<i>0,3</i>	
<i>Mājokļa vidējā apdzīvotība (personu skaits)</i>			<i>2,55</i>	<i>1,62</i>	<i>2,44</i>	<i>3,19</i>	<i>3,71</i>	<i>3,66</i>	<i>3,92</i>	

Tabulas turpinājums

Mājsaimniecības lielums	Personu skaits	Istabu skaits	Mājokļu skaits**)	Tai skaitā mājokļi ar sekojošu istabu skaitu						Vidēji istabas uz 1 māj-saimniecību
				1	2	3	4	5	6 un vairāk	
Latgales priekšpilsēta										
1 persona	16952	25815	16952	9710	5781	1160	201	33	14	1,5
2 personas	38800	38504	19400	4920	10463	3429	428	75	44	2,0
3 personas	46020	35939	15340	1895	7258	5158	846	90	34	2,3
4 personas	41196	27245	10299	803	3484	4632	1160	137	39	2,6
5 personas	16575	9556	3315	159	892	1495	615	93	32	2,9
6 personas	6168	3184	1028	48	225	443	231	52	27	3,1
7 un vairāk personas	3367	1612	472	26	81	168	113	55	29	3,4
Personu skaits kopā	169078			29707	68762	53337	13489	2122	816	
<i>no tām dzīvo mājokļos ar sekojošu istabu skaitu, %</i>	<i>100</i>			<i>17,6</i>	<i>40,7</i>	<i>31,5</i>	<i>8,0</i>	<i>1,2</i>	<i>0,5</i>	
Istabu skaits kopā		141855		17561	56368	49455	14376	2675	1420	
<i>Vidējais personu skaits 1 istabā</i>		<i>1,19</i>		<i>1,69</i>	<i>1,22</i>	<i>1,08</i>	<i>0,94</i>	<i>0,79</i>	<i>0,57</i>	
Mājokļu skaits kopā			66806	17561	28184	16485	3594	535	219	
<i>Dažāda lieluma mājokļu īpatsvars, %</i>			<i>100</i>	<i>26,3</i>	<i>42,2</i>	<i>24,7</i>	<i>5,4</i>	<i>0,8</i>	<i>0,3</i>	
<i>Mājokļa vidējā apdzīvotība (personu skaits)</i>			<i>2,53</i>	<i>1,69</i>	<i>2,44</i>	<i>3,24</i>	<i>3,75</i>	<i>3,97</i>	<i>3,73</i>	

Tabulas turpinājums

Mājsaimniecības lielums	Personu skaits	Istabu skaits	Mājokļu skaits**)	Tai skaitā mājokļi ar sekojošu istabu skaitu						Vidēji istabas uz 1 māj-saimniecību
				1	2	3	4	5	6 un vairāk	
Vidzemes priekšpilsēta										
1 persona	15828	25582	15828	8034	5984	1392	222	46	44	1,6
2 personas	37700	39138	18850	3852	10381	3828	560	93	52	2,1
3 personas	42372	34348	14124	1323	6574	5022	947	130	58	2,4
4 personas	35148	24065	8787	405	3070	3992	1041	172	81	2,7
5 personas	15160	9057	3032	94	827	1336	573	119	65	3,0
6 personas	5334	2834	889	25	183	401	172	52	46	3,2
7 un vairāk personas	3764	1713	496	57	78	163	105	52	51	3,5
Personu skaits kopā	155306			22341	64510	50330	12996	2529	1548	
<i>no tām dzīvo mājokļos ar sekojošu istabu skaitu, %</i>	<i>100</i>			<i>14,4</i>	<i>41,5</i>	<i>32,4</i>	<i>8,4</i>	<i>1,6</i>	<i>1,0</i>	
Istabu skaits kopā		136737		13790	54194	48402	14480	3320	2551	
<i>Vidējais personu skaits 1 istabā</i>		<i>1,14</i>		<i>1,62</i>	<i>1,19</i>	<i>1,04</i>	<i>0,90</i>	<i>0,76</i>	<i>0,61</i>	
Mājokļu skaits kopā			62006	13790	27097	16134	3620	664	397	
<i>Dažāda lieluma mājokļu īpatsvars, %</i>			<i>100</i>	<i>22,2</i>	<i>43,7</i>	<i>26,0</i>	<i>5,8</i>	<i>1,1</i>	<i>0,6</i>	
<i>Mājokļa vidējā apdzīvotība (personu skaits)</i>			<i>2,50</i>	<i>1,62</i>	<i>2,38</i>	<i>3,12</i>	<i>3,59</i>	<i>3,81</i>	<i>3,90</i>	

Tabulas turpinājums

Mājsaimniecības lielums	Personu skaits	Istabu skaits	Mājokļu skaits**)	Tai skaitā mājokļi ar sekojošu istabu skaitu						Vidēji istabas uz 1 māj-saimniecību
				1	2	3	4	5	6 un vairāk	
Zemgales priekšpilsēta										
1 persona	8004	12723	8004	4363	2746	695	146	20	15	1,6
2 personas	18430	18578	9215	2236	5080	1519	292	58	26	2,0
3 personas	23820	19147	7940	848	3869	2549	524	102	48	2,4
4 personas	24160	16873	6040	343	1922	2688	864	141	72	2,8
5 personas	9825	6150	1965	78	503	731	466	120	64	3,1
6 personas	3822	2152	637	22	132	223	155	58	45	3,4
7 un vairāk personas	2641	1326	347	3	59	91	80	54	53	3,8
Personu skaits kopā	90702			13289	35904	27783	9595	2280	1404	
<i>no tām dzīvo mājokļos ar sekojošu istabu skaitu, %</i>	<i>100</i>			<i>14,6</i>	<i>39,6</i>	<i>30,6</i>	<i>10,6</i>	<i>2,5</i>	<i>1,6</i>	
Istabu skaits kopā		76949		7893	28622	25488	10108	2765	2073	
<i>Vidējais personu skaits 1 istabā</i>		<i>1,18</i>		<i>1,68</i>	<i>1,25</i>	<i>1,09</i>	<i>0,95</i>	<i>0,82</i>	<i>0,68</i>	
Mājokļu skaits kopā			34148	7893	14311	8496	2527	553	323	
<i>Dažāda lieluma mājokļu īpatsvars, %</i>			<i>100</i>	<i>23,1</i>	<i>41,9</i>	<i>24,9</i>	<i>7,4</i>	<i>1,6</i>	<i>0,9</i>	
<i>Mājokļa vidējā apdzīvotība (personu skaits)</i>			<i>2,66</i>	<i>1,68</i>	<i>2,51</i>	<i>3,27</i>	<i>3,80</i>	<i>4,12</i>	<i>4,35</i>	

Tabulas turpinājums

Mājsaimniecības lielums	Personu skaits	Istabu skaits	Mājokļu skaits**)	Tai skaitā mājokļi ar sekojošu istabu skaitu						Vidēji istabas uz 1 māj-saimniecību
				1	2	3	4	5	6 un vairāk	
Ziemeļu rajons										
1 persona	6767	10365	6767	3871	2318	479	74	22	2	1,5
2 personas	15914	15664	7957	2034	4442	1254	179	24	23	2,0
3 personas	19422	15097	6474	780	3320	1955	285	92	33	2,3
4 personas	17000	11028	4250	314	1700	1786	301	85	51	2,6
5 personas	7235	4118	1447	70	451	657	193	54	21	2,8
6 personas	2838	1438	473	17	118	223	68	31	14	3,0
7 un vairāk personas	1939	923	254	8	38	101	50	23	34	3,6
Personu skaits kopā	71115			12041	31193	21378	4265	1275	756	
<i>no tām dzīvo mājokļos ar sekojošu istabu skaitu, %</i>	<i>100</i>			<i>16,9</i>	<i>43,9</i>	<i>30,0</i>	<i>6,0</i>	<i>1,8</i>	<i>1,1</i>	
Istabu skaits kopā		58633		7094	24774	19365	4600	1655	1145	
<i>Vidējais personu skaits 1 istabā</i>		<i>1,21</i>		<i>1,70</i>	<i>1,26</i>	<i>1,10</i>	<i>0,93</i>	<i>0,77</i>	<i>0,66</i>	
Mājokļu skaits kopā			27622	7094	12387	6455	1150	331	178	
<i>Dažāda lieluma mājokļu īpatsvars, %</i>			<i>100</i>	<i>25,7</i>	<i>44,8</i>	<i>23,4</i>	<i>4,2</i>	<i>1,2</i>	<i>0,6</i>	
<i>Mājokļa vidējā apdzīvotība (personu skaits)</i>			<i>2,57</i>	<i>1,70</i>	<i>2,52</i>	<i>3,31</i>	<i>3,71</i>	<i>3,85</i>	<i>4,25</i>	

Tabulas turpinājums

Mājsaimniecības lielums	Personu skaits	Istabu skaits	Mājokļu skaits**)	Tai skaitā mājokļi ar sekojošu istabu skaitu						Vidēji istabas uz 1 māj-saimniecību
				1	2	3	4	5	6 un vairāk	
Rīgas pilsēta										
1 persona	61737	97860	61737	32798	22600	5058	793	177	96	1,6
2 personas	146518		73259	16180	40629	13938	1800	319	171	2,0
3 personas	174009	138569	58003	5935	28106	19763	3255	527	228	2,4
4 personas	152072	102096	38018	2240	13576	17044	4049	682	304	2,7
5 personas	64465	37991	12893	491	3579	5779	2256	500	233	2,9
6 personas	23676	12535	3946	129	833	1758	804	237	167	3,2
7 un vairāk personas	15091	6980	1976	100	313	704	420	228	204	3,5
Personu skaits kopā	637568			95835	267484	204909	49518	10435	5690	
<i>no tām dzīvo mājokļos ar sekojošu istabu skaitu, %</i>	<i>100</i>			<i>15,0</i>	<i>42,0</i>	<i>32,1</i>	<i>7,8</i>	<i>1,6</i>	<i>0,9</i>	
Istabu skaits kopā		545184		57873	219272	192132	53508	13350	9049	
<i>Vidējais personu skaits 1 istabā</i>		<i>1,17</i>		<i>1,65</i>	<i>1,22</i>	<i>1,07</i>	<i>0,92</i>	<i>0,78</i>	<i>0,63</i>	
Mājokļu skaits kopā			249832	57873	109636	64044	13377	2670	1403	
<i>Dažāda lieluma mājokļu īpatsvars, %</i>			<i>100</i>	<i>23,2</i>	<i>43,9</i>	<i>25,6</i>	<i>5,3</i>	<i>1,1</i>	<i>0,6</i>	
<i>Mājokļa vidējā apdzīvotība (personu skaits)</i>			<i>2,55</i>	<i>1,66</i>	<i>2,44</i>	<i>3,20</i>	<i>3,70</i>	<i>3,91</i>	<i>4,06</i>	

*) Tabulā dotais mājokļu, kā arī tajos dzīvojošo personu kopskaits (2.aile) ir lielāks par kopskaita lielumu, ko iegūst, summējot mājokļus ar dažādu istabu skaitu, kā arī šādos mājokļos dzīvojošās personas (3.-8.aile). Starpība rodas tāpēc, ka tautas skaitīšanā daļa personu un mājsaimniecību nav sniegušas atbildes par istabu skaitu mājokļos. Rīgā kopumā atbildes par istabu skaitu mājoklī nav sniegušas 0,3% mājsaimniecību, 0,6% personu, Centra rajonā – attiecīgi 0,1% un 0,6%, Kurzemes rajonā – 0,4% un 0,8%, Latgales priekšpilsētā – 0,3% un 0,5%, Vidzemes priekšpilsētā – 0,5% un 0,7%, Zemgales priekšpilsētā – 0,2% un 0,5%, Ziemeļu rajonā – 0,1% un 0,3%.

**) Saskaņā ar 2000.gada tautskaitē izmantoto metodiku mājokļu skaits ir identisks mājsaimniecību skaitam.

Avots: Centrālās statistikas pārvaldes Iedzīvotāju statistikas daļas sagatavotais materiāls par Rīgas pilsētas un tās rajonu iedzīvotājiem un viņu mājokļu apstākļiem, tabula V-3.

Rīgas attīstības plāna 2006.-2018.gadam

apakšprojekts

**Iedzīvotāju mājokļu apstākļi, pieprasījums pēc mājokļiem un
teritorijām to attīstībai**

pārskats par II posmu

**ĪSTERMIŅĀ/ILGTERMIŅĀ VAJADZĪGĀ MĀJOKĻU
SKAITA UN JAUNU MĀJOKĻU BŪVNICĪBAI
VAJADZĪGO TERITORIJU APRĒĶINS**

1.daļa

Mājokļu vajadzības prognoze 2025. un 2015.gadam

**Izstrādāts SIA Tursons, pamatojoties uz līgumu Nr.DA-03-153-li
no 28.07.2003.,
vienošanos Nr.DA-04-29-li no 04.02.2004 un
vienošanos Nr.DA-04-...-li no . .2004.
par izmaiņām līgumā Nr.DA-03-153-li.**

Rīga, 2004.gada jūnijs

Izpildītāji

Modrīte Lūse, arhitekta, Dr.arh.

analīze un teksts

Ziedīte Grāve, ģeogrāfe

tabulas, datorsalikums

Saturs

Ievads	4
1. Mājokļu vajadzības aprēķins	5
1.1. Izejmateriālu vērtējums	5
1.2. Metodiskā pieeja	7
2. Mājokļu izvietojumam vajadzīgo teritoriju aprēķins	17
2.1. Vispārējās nostādnes	17
2.2. Mājokļu izvietojumam nepieciešamo teritoriju aprēķins	21
3. Secinājumi	25
Avoti	26

Ievads

Rīgas attīstības plāna apakšprojekta “Iedzīvotāju mājokļu apstākļi, pieprasījums pēc mājokļiem un teritorijām to attīstībai” II posma 1.daļa – Mājokļu vajadzības prognoze 2025. un 2015.gadam - tiek izstrādāta, pamatojoties uz 28.07.2003. līgumu Nr. DA-03-153-li, kas noslēgts starp Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentu un SIA “Tursons”, kā arī 04.02.2004. vienošanos Nr. DA-04-29-li unvienošanos Nr. DA-04-..... starp partneriem par izmaiņām minētajā līgumā.

Saskaņā ar darba uzdevumu apakšprojekta mērķis - izvērtēt Rīgas iedzīvotāju mājokļu apstākļus, mājokļu pieprasījumu un pieprasījumu pēc teritorijām to attīstībai laikā līdz 2018.gadam, izdalot īstermiņa periodu līdz 2012.gadam.

Apakšprojekta I posmā “Iedzīvotāju mājokļu apstākļi” tika izvērtēti Rīgas iedzīvotāju mājokļu apstākļi projektu uzsākot un šo apstākļu attīstības tendences 1990-os gados, kā arī iedzīvotāju attieksme, mājokļu pieejamība, pašvaldības sociālā palīdzība mājokļu jomā un šo faktoru attīstība 1990-os gados.

Posma rezultāts – Rīgas iedzīvotāju mājokļu apstākļu, kā arī mājokļu pieejamības raksturojums un priekšlikums par minimālo mājokļa standartu 2018.gadam.

Apakšprojekta II posma 1.daļā, izmantojot I posma rezultātus, jāaprēķina vajadzīgais mājokļu apjoms un sadalījums pa mājokļu veidiem ilgtermiņa perspektīvā, kā arī jānosaka aprēķinātā pieprasījuma apmierināšanai vajadzīgā teritorija. Ilgtermiņa perspektīva noteikta uz 2025.gadu, īstermiņa – uz 2015.gadu atbilstoši iedzīvotāju skaita attīstības prognozes aprēķinā fikstajiem ilg- un īstermiņa periodiem.

II posma 1.daļas rezultāts – īstermiņā/ilgtermiņā vajadzīgā mājokļu skaita un jaunu mājokļu būvniecībai vajadzīgo teritoriju aprēķins.

Darbs izstrādāts, izmantojot/pamatojoties uz:

- a) apakšprojekta I posmā iegūtiem rezultātiem (sk. darbu Rīgas iedzīvotāju mājokļu apstākļu, kā arī mājokļu pieejamības raksturojums un priekšlikums par minimālo mājokļa standartu 2018.gadam [6];
- b) Rīgas attīstības plānam 2006.-2018.gadam LZA Ekonomikas institūtā izstrādāto pētniecības darbu “Demogrāfiskā situācija un attīstības prognozes” (proj.vad. P.Eglīte);
- c) CSP publicētiem un nepublicētiem materiāliem.

1. Mājokļu vajadzības aprēķins

1.1. Izejmateriālu vērtējums. Vērtēti:

- a) *Pārskats par I posmu* [6]. Izstrādājot II posmu, akceptēti šādi no I posma secinājumiem:
- nav nekāda pamata prognozēt, ka šī Rīgas attīstības plāna darbības periodā, t.i. līdz 2018.gadam, visiem vai vairumam Rīgas iedzīvotāju varētu tikt nodrošināts, kā minimums, standartam n+1 atbilstošs mājoklis. Tomēr šāds standarts uzskatāms par vēlamu, kura sasniegšana būs nākamo attīstības plānu uzdevums;
 - risinot mājokļu jautājumu, izmantot atšķirīgu pieeju mājokļu būvniecības vajadzībām tālākā perspektīvā rezervējamo teritoriju noteikšanai un rīdziniekiem 2018.gadā nodrošināmo mājokļu platību aprēķināšanai.

Balstoties uz šiem secinājumiem, pieņemts:

- mājokļu skaita un teritoriju to izvietojšanai aprēķinu veikt divos variantos – standarta n un standarta n+1;
 - pieņemt, ka standartam n atbilst mājokļu platība $28 \text{ m}^2/\text{personai}$, standartam n+1 – $35 \text{ m}^2/\text{personai}$.
- b) Pētniecības darbs *Demogrāfiskā situācija un attīstības prognozes*. Darbs izstrādāts metodiski precīzi un rūpīgi, balstoties uz 2000.gada tautskaites datiem un CSP datiem par iedzīvotāju skaita attīstību un ārējo un iekšējo migrāciju Latvijā, tās reģionos un Rīgā. Konstatēts, ka Rīgas iedzīvotāju skaita samazināšanās tempi bijuši straujāki nekā apkārtējās un tālākajās lauku teritorijās (Rīgā samazinājums – 16,9%, Rīgas rajonā – 15,8%, Latvijā – 12,1%). Savukārt Rīgas reģiona – Rīgas un Jūrmalas pilsēta, Rīgas rajons – divu pēdējo sastāvdaļu iedzīvotāju skaits samazinājies tikai par 5,5%. Pamatojoties uz to, secināts, ka Rīga ir sasniegusi attīstības pakāpi, kad iedzīvotāju koncentrēšanās pilsētas kodolā nomaina paplašināšanās ārpus pilsētas juridiskajām robežām jeb aglomerācijas veidošanās un ka Rīgas iedzīvotāju skaits 2025.gadā būs ievērojami samazinājies. Tas būs vai nu 584,3 tūkst. cilvēku (maksimālais variants), vai tikai 523,4 tūkst. cilvēku (minimālais variants).

Atzinīgi vērtējamā darbā apstrīdama ir tēze par nākotnē Rīgā sagaidāmo negatīvo migrāciju, t.i., izbraukušo iedzīvotāju skaita pārsvaru pār iebraukušo. 1990-os gados viens no galvenajiem iedzīvotāju – iekšējo migrantu no lauku reģioniem uz Rīgu darbā – apmešanās Pierīgā iemesliem bija pieejamu, t.i., par šo iedzīvotāju ienākumiem atbilstošu cenu īrējamu vai nopērkamu, dzīvokļu trūkums Rīgā. Savukārt turīgāko rīdzinieku pārcelšanās uz Pierīgu – iespēja tur pirkt/būvēt viengimenes mājas. Citiem vārdiem: migrantu pieplūdi Pierīgā radīja/nodrošināja iedzīvotāju interesēm atbilstošas mājokļu politikas trūkums Rīgā.

Balstoties uz šiem apsvērumiem, pieņemts mājokļu vajadzību aprēķinu veikt ne tikai darbā [5] prognozētajam minimālajam un maksimālajam iedzīvotāju skaitam, bet arī trešajā – pozitīvās migrācijas – variantā. Šajā variantā iedzīvotāju skaita aprēķins balstīts uz pieņēmumiem, ka Rīgas iedzīvotāju dabiskā kustība notiek, kā prognozēts darbā [5], bet aprēķina periodā saglabājas nemainīgs ilgstoši vērojamais Rīgas iedzīvotāju īpatsvars Latvijas iedzīvotāju kopumā (30-33%). 2000.gadā Rīgā dzīvoja 32% Latvijas iedzīvotāju [3].

- d) *CSP publicētie un nepublicētie statistikas materiāli.* 1990-os gados CSP nesaņēma pietiekamu informāciju par Latvijas un Rīgas mājokļu fondu, un ikgadējos statistikas biļetenos par Latvijas dzīvojamo fondu ziņas par visu mājokļu fondu aprobežojas ar datiem par tā kopplatību. Sīkāki dati publicēti tikai par publisko, t.i., valsts, pašvaldību un sabiedrisko organizāciju fondu.

2000.gada tautskaitē mājokļu uzskaitē izmantoja pieņēmumu, ka katra mājsaimniecība apdzīvo vienu mājokli. Tādējādi neuzskaitīja neapdzīvotus mājokļus, bet kā vairākus mājokļus uzskaitīja komunālos dzīvokļus. Rīgā tautskaitē tādējādi uzskaitīts 249,8 tūkst. mājokļu [3].

Statistikas gadagrāmatā “Rīga skaitļos 2003” [8] publicēts, ka Rīgā ir 299 tūkst. mājokļu, no tiem 15,5 tūkst. – viena-divu dzīvokļu mājas, pārējie – dzīvokļi. Noskaidrots, ka, gatavojot gadagrāmatu [8], CSP izmantojusi VZD nekustamā īpašuma valsts Kadastra reģistra datus. Reģistrs veidots, balstoties uz agrāk iekārtotām inventarizācijas lietām, tās neaktualizējot, izņemot gadījumus, kad to prasa nama īpašnieks/valdītājs.

CSP speciāliste mājokļu uzskaitē Edīte Miezīte, pamatojoties uz Kadastra un tautskaites datu analīzi un salīdzināšanu, uzskata, ka reālais dzīvokļu skaits 2000.gadā Rīgā varētu būt par 15-20 tūkst. mazāks nekā CSP publikācijā [8] minēts.

Izejmateriālu vērtējums liecina, ka mājokļu vajadzību aprēķins jāuzskata par visai orientējošu, tā ticamības novirze varētu būt $\pm 15-20\%$ robežās.

1.2. Metodiskā pieeja. Aprēķins veikts pakāpeniski, izmantojot soli pa solim metodi. Pārskatāmības nodrošināšanai aprēķina rezultāti apkopoti tabulās.

Pirmais solis: pieņēmumi par iedzīvotāju skaita noteikšanu un aprēķina periodiem.

Iedzīvotāju skaits noteikts trīs variantos (sk. sadaļu *Izejmateriālu vērtējums*). Par aprēķina periodu ilgtermiņā pieņemts 2025.gads, īstermiņā – 2015.gads. Šādu aprēķina periodu izvēle izriet no darbā [5] iekļautos iedzīvotāju skaita aprēķinos izmantotā perioda – pa 5 gadiem no 2000.-2025. (sk. arī *Ievadu*).

1.tabula

Iedzīvotāju skaita rādītāji

	Esošais stāvoklis, 2000.g. [3]	P.Eglītes prognoze [5]		Šī darba pieņēmums, pozitīvās migrācijas variants ¹⁾
		minimālais variants	maksimālais variants	
2025.gads				
<i>Iedzīvotāju skaits</i>				
Latvija	2377	1897	2144	2144
Rīga	764	524	584	700
<i>Iedzīvotāju kustība 2000-2025</i>				
Dabiskā		-173	-105	-105
Migrācija		-67	-75	41
2015.gads				
<i>Iedzīvotāju skaits</i>				
Latvija	2377	2091	2200	2200
Rīga	764	607	636	704
<i>Iedzīvotāju kustība 2000-2015</i>				
Dabiskā		-91	-59	-59
Migrācija		-66	-69	1

¹⁾ Sk. teksta sadaļu *Izejmateriālu vērtējums*.

Avoti: Latvijas 2000.gada tautas skaitīšanas rezultāti. Statistikas datu krājums. LR Centrālā statistikas pārvalde, 2002.

Rīgas attīstības plāna 2006.-2018.gadam apakšprojekts “Demogrāfiskā situācija un attīstības prognozes”. Projekta vadītāja P.Eglīte. Rīga, LZA Ekonomikas institūts, 2003.gada decembris.

Saskaņā ar prognozi Rīgas iedzīvotāju skaits dabiskās kustības rezultātā prognozes perioda pirmajos 15 gados sarūk lēnāk nekā pēdējos 10 gados, savukārt migrācijas zudumi pirmajos gados ir lielāki nekā pēdējos.

Otrs solis: mājsaimniecību sadalījums pa veidiem un pēc personu skaita tajās. Mājokļu aprēķinā izmantoto mājsaimniecību sadalījumu pēc personu skaita ilgtermiņā bija iespējams izstrādāt, balstoties uz P.Eglītes darbā sniegtajiem izejas datiem 2025.gadam (2.tab.). Īstermiņā šis sadalījums veikts, izmantojot tos pašus datus, un tāpēc uzskatāms par aptuvenu vērtējumu ar ticamību $\pm 15\%$ robežās (3.tab.).

2.tabula

Dažāda veida un lieluma mājsaimniecību skaits (ilgtermiņa prognoze, 2025)

Mājsaimniecību veidi	Vidēji locekļu skaits	Mājsaimniecību skaits			
		esošais, 2000 [3]	prognozes varianti		
			minimālais [5]	maksimālais ²⁾	pozitīvās migrācijas ²⁾
<i>Mājsaimniecību kopskaits, tūkst.</i>		251,3	211,2	233,6	280,0³⁾
tai skaitā ¹⁾ :					
Vieninieki	1		61,7	68,3	82,0
Pāris bez bērniem	2		37,3	41,3	50,0
Māte/tēvs ar bērnu līdz 18 gadu vecumam					
vienu	2		17,6	19,4	23,0
diviem un vairāk	3		5,1	5,6	7,0
Pāris ar bērniem					
vienu vai diviem	3,5		30,8	34,3	47,0
trim un vairāk	4,5		4,5	4,9	
Viens/abi vecāki ar pieaugušiem bērniem	3		35,1	38,8	46,0
Trīs paaudžu mājsaimniecības	5		12,5	13,8	16,0
Citas	4		6,6	7,2	9,0
<i>No mājsaimniecību kopskaita, tūkst.³⁾</i>					
1 personas		62,5	61,7	68,3	82,0
2 personu		73,8	54,9	60,7	73,0
3 personu		58,2	55,6	61,5	76,0
4 personu		38,0	24,2	26,8	33,0
5 un vairāk personu		12,9	14,8	16,3	16,0

¹⁾ Atbilstoši darba [5] 74.tabulas datiem un formulējumiem.

²⁾ Aprēķināts, pamatojoties uz darbā [5] doto dažādu veidu mājsaimniecību lielumu un īpatsvaru.

³⁾ Esošais stāvoklis – pēc 2000.gada tautskaites materiāliem. Prognozes variantu aprēķinos puse no mājsaimniecībām, kurās saskaņā ar [5] ir vidēji 3,5 vai 4,5 locekļi, attiecināta uz 3, puse – uz 4 personu vai, atbilstoši, 4 un 5 personu mājsaimniecībām.

3.tabula

Dažāda veida un lieluma mājsaimniecību skaits (īstermiņa prognoze, 2015)

Mājsaimniecību veidi	Vidēji locekļu skaits	Mājsaimniecību skaits			
		esošais, 2000 [3]	prognozes varianti		
			minimālais [5]	maksimālais ²⁾	pozitīvās migrācijas ²⁾
<i>Mājsaimniecību kopskaits</i>			240,0	251,4	278,3
tai skaitā ¹⁾ :					
Vieninieki	1		70,1	73,4	81,3
Pāris bez bērniem	2		42,5	44,5	49,3
Māte/tēvs ar bērnu līdz 18 gadu vecumam					
vienu	2		19,9	20,9	23,1
diviem un vairāk	3		5,8	6,0	6,7
Pāris ar bērniem					
vienu vai diviem	3,5		35,3	37,0	46,7
trim un vairāk	4,5		5,0	5,3	
Viens/abi vecāki ar pieaugušiem bērniem	3		39,8	41,7	46,2
Trīs paaudžu mājsaimniecības	5		14,2	14,8	16,4
Citas	4		7,4	7,8	8,6
<i>No mājsaimniecību kopskaita, tūkst.³⁾</i>					
1 personas		62,5	70,1	73,4	81,3
2 personu		73,8	62,4	65,4	72,4
3 personu		58,2	63,2	66,2	76,2
4 personu		38,0	27,6	29,0	31,9
5 un vairāk personu		12,9	16,7	17,4	16,5

¹⁾ Atbilstoši darba [5] 74.tabulas datiem un formulējumiem.

²⁾ Aprēķināts, pamatojoties uz darbā [5] doto dažādu veidu mājsaimniecību lielumu un īpatsvaru.

³⁾ Esošais stāvoklis – pēc 2000.gada tautskaites materiāliem. Aprēķinā puse no mājsaimniecībām, kurās saskaņā ar [5] ir vidēji 3,5 vai 4,5 locekļi, attiecināta uz 3, puse – uz 4 personu vai atbilstoši 4 un 5 personu mājsaimniecībām.

Trešais solis: novērtēt, cik no esošā Rīgas mājokļu fonda būs lietošanas kārtībā 2025. (2015.) gadā.

Dažādu mājokļu nodilums noteikts, pamatojoties uz vispārējo informāciju un eksperta pieredzi. Rīgas apbūvē vissliktākā stāvoklī parasti ir pirms 1918.gada būvētās strādnieku kazarmu tipa dzīvojamās ēkas, kurās parasti ir 1-2 istabu dzīvokļi. Arī padomju perioda t.s. Hruščova laika saliekamā dzelzsbetona paneļu mājās dominē 1 un 2 istabu dzīvokļi. Starp līdz 1918.gadam būvētajām 1-2 dzīvokļu mājām, īpaši Torņakalnā, Āgenskalnā, Ilģuciemā un citur Pārdaugavā, ir samērā augsts pēc strādnieku kazarmu dzīvokļu parauga būvētu māju īpatsvars.

4.tabula

Rīgas esošā mājokļu fonda attīstības vērtējums

	Esošā fonda attīstība				
	2002, mājokļu skaits, tūkst.	Iespējamais nodilums, %		Saglabājušos/ atjaunināto mājokļu skaits, tūkst.	
		2000-2025	2000-2015	2025	2015
Mājokļu kopskaits	280,5			241,3	254,8
no tiem dzīvokļi, tūkst. ¹⁾ to skaitā ²⁾	265,0 ¹⁾	vidēji 14,2	9,4	227,4	240,1
1 istabas	61,5	20	15	49,2	52,3
2 istabu	116,3	15	10	98,9	104,7
3 istabu	67,8	10	5	61,0	64,4
4 istabu	14,1	5	3	13,3	13,6
5 un vairāk istabu	5,7	5	3	5,0	5,1
<i>1-2 dzīvokļu mājas</i>	<i>15,5</i>	<i>10</i>	<i>5</i>	<i>13,9</i>	<i>14,7</i>

¹⁾ CSP speciālistu vērtējums, pamatojoties uz VZD nekustamā īpašuma Kadastra reģistra un 2000.gada tautskaites datu salīdzinājumu.

²⁾ Aprēķināts proporcionāli 2000.gada tautskaitē konstatētajam dažāda lieluma mājokļu īpatsvaram, sk. pārskata par I posmu 2.4.tabulu.

Ceturtais solis: Rīgas mājokļu fonda attīstības pamatrādītāju aprēķins ilgtermiņā (2025.gads) un īstermiņā (2015.gads). Ilgtermiņā rādītāji aprēķināti mājokļa standartam n, kā arī n+1, īstermiņā – tikai standartam n.

5.tabula

Rīgas mājokļu fonda attīstības pamatrādītāji ilgtermiņā (2025.gads)
(mājokļu standarts n)

	Esošais stāvoklis	Prognozes varianti, 2025		
		minimālā	maksimālā	pozitīvās migrācijas
Iedzīvotāju skaits, tūkst.	764 ¹⁾	524	584	700
Mājokļa platība vienam iedzīvotājam, m ²	22,3 ²⁾	28	28	28
Mājokļu kopplatība, tūkst. m ² tai skaitā dzīvokļu	16.470 ²⁾ 13.686	14.672 11.372	16.352 11.992	19.600 14.305
Mājokļu skaits, tūkst.	280,5 ³⁾	222 ⁴⁾	245 ⁴⁾	294 ⁴⁾
no tiem:				
dzīvokļi	265,0	200,0	215,6	258,7
dažāda veida mazstāvu apbūve (mājas)	15,5 ²⁾	22,0 ⁵⁾	29,4 ⁵⁾	35,3 ⁵⁾
Vidējā 1 mājokļa platība, m ²		66,1	66,7	66,4
1 mājas platība, m ²		150,0 ⁶⁾	150,0 ⁶⁾	150,0 ⁶⁾
1 dzīvokļa platība, m ²	51,65 ⁷⁾	55,4	55,4	55,3

¹⁾ 2000.gada tautskaites dati.

²⁾ Rīga skaitļos 2003., 2002.gada dati.

³⁾ CSP speciālistu vērtējums (sk. tekstu 5.lpp.).

⁴⁾ Aprēķināts pēc mājāsaimniecību skaita (2.tab.). Mājokļu skaits pieņemts par 5% lielāks nekā mājāsaimniecību skaits, lai nodrošinātu mājokļu tirgus optimālai funkcionēšanai nepieciešamo neaizņemto mājokļu rezervi.

⁵⁾ Ģimenes māju īpatsvars mājokļu fondā minimālajā variantā 10%, maksimālajā un pozitīvās migrācijas – 12%.

⁶⁾ Pieņemts lielums.

⁷⁾ Rīga skaitļos 2002., 2001.gada dati, dzīvokļu vidējā platība

Avoti: 1.tabula

Rīga skaitļos 2002, 2003

Latvijas 2000.gada tautas skaitīšanas rezultāti. Statistikas datu krājums. LR Centrālā statistikas pārvalde, 2002.

6. tabula

Rīgas mājokļu fonda attīstības pamatrādītāji ilgtermiņā (2025.gads)
(mājokļu standarts n+1)

	Esošais stāvoklis	Prognozes varianti		
		minimālā	maksimālā	pozitīvās migrācijas
Iedzīvotāju skaits, tūkst.	764 ¹⁾	524	584	700
Mājokļa platība vienam iedzīvotājam	22,3 ²⁾	35 ³⁾	35	35
Mājokļu kopplatība, tūkst. m ² tai skaitā dzīvokļu	16.470 ²⁾ 13.687	18.340 14.490	20.440 15.295	24.500 18.322
Mājokļu skaits, tūkst. no tiem:	280,5 ³⁾	222 ⁴⁾	245 ⁴⁾	294 ⁴⁾
dzīvokļi	265,0	200,0	215,6	258,7
dažāda veida ģimenes mājas	15,5 ²⁾	22,0 ⁵⁾	29,4 ⁵⁾	35,3 ⁵⁾
Vidējā 1 mājokļa platība, m ²		83,4	83,4	83,1
1 mājas platība, m ²		175,0 ⁶⁾	175,0 ⁶⁾	175,0 ⁶⁾
1 dzīvokļa platība, m ²	51,65 ⁷⁾	72,4	70,9	70,8

¹⁾ Sk. 5.tabulu

²⁾ Sk. 5.tabulu

³⁾ Sk. 5.tabulu

⁴⁾ Sk. 5.tabulu

⁵⁾ Sk. 5.tabulu

⁶⁾ Sk. 5.tabulu

⁷⁾ Sk. 5.tabulu

7.tabula

Rīgas mājokļu fonda attīstības pamatrādītāji īstermiņā (2015.gads)
(mājokļu standarts n)

	Esošais stāvoklis	Prognozes varianti		
		minimālā	maksimālā	pozitīvās migrācijas
Iedzīvotāju skaits, tūkst.	764 ¹⁾	607	634	704
Mājokļa platība vienam iedzīvotājam	22,3 ²⁾	28	28	28
Mājokļu kopplatība, tūkst. m ² tai skaitā dzīvokļu	16.470 ²⁾ 13.687	16.996 14.256	17.752 14.977	19.712 15.767
Mājokļu skaits, tūkst. no tiem: dzīvokļi dažāda veida ģimenes mājas	280,5 ³⁾ 265,0 15,5 ²⁾	252 ⁴⁾ 234,4 17,6 ⁵⁾	264 ⁴⁾ 245,5 18,5 ⁵⁾	292,2 ⁴⁾ 265,9 26,3 ⁵⁾
Vidējā 1 mājokļa platība, m ² 1 mājas platība 1 dzīvokļa platība	 51,65	67,4 150,0 60,8	67,2 150,0 61,0	67,5 150,0 59,3

¹⁾ Sk. 5.tabulu

²⁾ Sk. 5.tabulu

³⁾ Sk. 5.tabulu

⁴⁾ Sk. 5.tabulu

⁵⁾ Ģimenes māju īpatsvars mājokļu fondā minimālajā un maksimālajā variantā – 7%, pozitīvās migrācijas variantā – 9%.

⁶⁾ Sk. 5.tabulu

Piektais solis: vadoties no mājsaimniecību skaita, aprēķināts dažāda lieluma mājokļu patēriņš ilgtermiņā (standarts n, standarts n+1) un īstermiņā (standarts n). Tiek aprēķināts vidējais patēriņš, nevērtējot, cik augsts būs to mājsaimniecību īpatsvars, kas mitināsies virs- vai zemstandarta mājokļos.

8.tabula

Dažāda lieluma mājokļu patēriņš atkarībā no mājokļu standarta

	Prognozes varianti		
	minimālais	maksimālais	pozitīvās migrācijas
Ilgtermiņā (2025.gads)			
Mājokļu standarts n			
Mājokļu kopskaits, tūkst. ¹⁾	222,0	245,0	294,0
no tiem:			
1-istabas ²⁾	32,5	35,9	43,0
2-istabu	90,0	99,5	119,7
3-istabu	58,5	64,6	76,7
4-istabu	25,4	28,0	34,7
5 un vairāk istabu	15,6	17,1	19,9
Mājokļu standarts n+1			
Mājokļu kopskaits, tūkst. ¹⁾	222,0	245,0	294,0
no tiem:			
1-istabas	-	-	-
2-istabu	64,8	71,7	86,1
3-istabu	57,6	63,7	76,7
4-istabu	58,4	64,6	76,7
5 un vairāk istabu	41,2	45,3	54,6
Īstermiņā (2015.gads)			
Mājokļu standarts n			
Mājokļu kopskaits, tūkst. ¹⁾	252,0	264,0	292,2
no tiem:			
1-istabas ²⁾	36,6	38,5	42,6
2-istabu	102,4	107,2	118,6
3-istabu	66,4	69,5	80,0
4-istabu	29,0	30,5	33,5
5 un vairāk istabu	17,6	18,3	17,5

¹⁾ Mājokļu kopskaits = prognozētais mājsaimniecību skaits + 5% rezerve, sk. 4., 5., 6.tab.

Rezerve aprēķināta katrai mājokļu lieluma grupai.

²⁾ 1-istabas mājokļos dzīvo puse no vieninieku mājsaimniecībām, pārējās – 2-istabu mājokļos.

Sestais solis: mājokļu bilances izveidošana. Pamatojoties uz iepriekš veiktajiem aprēķiniem, aplēsts, kāda veida mājokļu un kāda lieluma dzīvokļu var trūkt ilgtermiņā un īstermiņā aprēķina periodos un pēc kādiem var nebūt pieprasījuma.

9.tabula

Mājokļu bilance ilgtermiņā (2025.gads)
(dažāda veida mājokļu trūkums (-)/pārpalikums (+))

	Esošais fonds pēc stāvokļa 2025.gadā ¹⁾	Atbilstoši iedzīvotāju skaita prognozes variantam		
		minimālajam	maksimālajam	pozitīvās migrācijas
Standarts n				
Mājokļu kopskaits, tūkst. ²⁾ no tiem	241,3	(+)19,3	(-) 3,7	(-)52,7
dzīvokļi	227,4	(+)27,4	(+)11,8	(-)31,3
to skaitā				
1 istabas	49,2	(+)16,7	(+)13,3	(+) 6,2
2 istabu	98,9	(+) 8,9	(-) 0,6	(-)20,8
3 istabu ³⁾	61,0	(+) 7,5	(+) 3,4	(-) 7,4
4 istabu ³⁾	13,3	(-) 6,1	(-) 6,3	(-)11,4
5 un vairāk istabu ³⁾	5,0	(+) 0,4	(+) 2,0	(+) 2,1
dažāda veida mazstāvu apbūve (mājas)	13,9	(-) 8,1	(-)15,5	(-)21,4
Standarts n+1				
Mājokļu kopskaits, tūkst. ⁴⁾ no tiem	241,3	(+)19,3	(-) 3,7	(-)52,7
dzīvokļi	227,4	(+)27,4	(+)11,8	(-)31,3
to skaitā				
1 istabas	49,2	(+)49,2	(+)49,2	(+)49,2
2 istabu	98,9	(+)34,1	(+)27,2	(+)12,8
3 istabu	61,0	(+) 3,4	(+) 2,7	(-)15,7
4 istabu ⁵⁾	13,3	(-)39,1	(-)41,9	(-)52,2
5 un vairāk istabu ⁵⁾	5,0	(-)20,2	(-)20,0	(-)25,5
dažāda veida mazstāvu apbūve (mājas)	13,9	(-) 8,1	(-)15,5	(-)21,4

¹⁾ Sk. 4.tabulu.

²⁾ Sk. 5.tabulu.

³⁾ Bilanci veidojot, pieņemts, ka visas 1-2 personu mājsaimniecības par mājokli izvēlas dzīvokli, bet orientējoši 10% no 3 personu mājsaimniecībām, 25% no 4 personu un 75% no 5 un vairāk personu mājsaimniecībām izvēlas viengimenes vai cita veida māju mazstāvu apbūvē.

⁴⁾ Sk. 6.tabulu.

⁵⁾ Bilanci veidojot, pieņemts, ka visas 1-2 personu mājsaimniecības par mājokli izvēlas dzīvokli, bet orientējoši 10% no 3 personu mājsaimniecībām un 40% no 4 un vairāk personu mājsaimniecībām minimālajā variantā, 15% no 3 personu mājsaimniecībām un 45% no 4 un vairāk personu mājsaimniecībām maksimālajā un pozitīvās migrācijas variantā izvēlas viengimenes vai cita veida māju mazstāvu apbūvē.

10.tabula

Mājokļu bilance īstermiņā (2015.gads)
(dažāda veida mājokļu trūkums (-)/pārpalikums (+))

	Esošais fonds pēc stāvokļa 2015.gadā ¹⁾	Atbilstoši iedzīvotāju skaita prognozes variantam		
		minimālajam	maksimālajam	pozitīvās migrācijas
Standarts n				
Mājokļu kopskaits, tūkst. ²⁾ no tiem	254,8	(+) 2,8	(-) 9,2	(-)37,4
dzīvokļi	240,1	(+) 5,7	(-) 5,4	(-)25,8
to skaitā				
1 istabas	52,3	(+)15,7	(+)13,8	(+) 9,7
2 istabu	104,7	(+) 2,3	(-) 2,5	(-)13,9
3 istabu ³⁾	64,4	(+) 2,1	(+) 0,1	(-) 6,5
4 istabu ³⁾	13,6	(-) 6,3	(-) 8,4	(-) 7,7
5 un vairāk istabu ³⁾	5,1	(-) 8,0	(-)10,2	(-) 7,4
dažāda veida mazstāvu apbūve (mājas)	14,7	(-) 2,9	(-) 3,8	(-)11,6

¹⁾ Sk. 4.tabulu.

²⁾ Sk. 7.tabulu.

³⁾ Bilanci veidojot, pieņemts, ka visas 1-2 personu mājsaimniecības par mājokli izvēlas dzīvokli, bet orientējoši 10% no 3 personu mājsaimniecībām un 40% no 4 un vairāk personu mājsaimniecībām minimālajā variantā, 15% no 3 personu mājsaimniecībām un 45% no 4 un vairāk personu mājsaimniecībām maksimālajā un pozitīvās migrācijas variantā izvēlas viengimenes vai cita veida māju mazstāvu apbūvē.

2. Mājokļu izvietojumam vajadzīgo teritoriju aprēķins

2.1. Vispārējās nostādnes. 1990-os gados ES valstu pilsētplānošanas teorijā un praksē noticis pavērsiens no pēc II pasaules kara populārām idejām/prakses (strikti pēc funkcijām zonēta pilsēta ar samērā ekstensīvi apbūvētiem dzīvojamajiem rajoniem), kad tika veicināta jaunu dzīves vietu, t.s. guļamrajonu, radīšana piepilsētās, uz pilsētu apbūves sablīvēšanu un daudzfunkcionālu pilsētas rajonu veidošanu. Pavērsienu izraisījusi tā sauktā plašā ekoloģiskā skatījuma uz vidi, tostarp pilsētvidi, attīstība.

Atzīts, ka pilsētu apbūves sablīvēšana pasaules mērogā ļauj:

- mazināt t.s. siltumnīcas efektu (blīvā apbūvē iespējams efektīvāk izmantot enerģiju);
- ierobežot viena no neatjaunojamiem pamatresursiem – zemes – izņemšanu no zaļās aprites, lai patērētu to apbūvei.

Minētās nostādnes 2000-šo gadu sākumā kļuvas vispārpieņemtas. Tās iekļautas ES vides komisijas 2004.gadā publicētajā tematiskajā stratēģijā pilsētvidei¹ priekšlikumā [9]. Šīs stratēģijas izstrāde/ieviešana savukārt ir viens no spēkā esošās ES Vides rīcību programmas galvenajiem pasākumiem. Stratēģijā atzīts, ka, veidojot ilgtspējīgas pilsētas, nozīmīgākās ir četras savstarpēji saistītas jomas: pilsētu pārvaldība, transports, ilgtspējīga apbūve (būvniecība) un pilsētu plānošana².

Programmas darba materiālā [9] atzīmēts, ka jaunpievienotajās ES valstīs vairāk kā 40% iedzīvotāju dzīvo saliekamā betona konstrukcijās celtos dzīvojamajos rajonos³, kur apmēram 20% dzīvokļu (ēku) nepieciešams “viegli” atjaunināt, 60% - ievērojami atjaunināt, 20% - pilnīgi pārbūvēt. Globālā ekoloģiskajā skatījumā, pārbūve tiek uzskatīta par labāku risinājumu nekā nojaukšana, jo šajā procesā nerodas atkritumi. Atzīmēts arī, ka minētie rajoni jāpārstrukturē, radot ilgtspējīgas kopienas, kas veidojas jauktā vidē (dzīvošana, darbs, pakalpojumi un sociālās apkalpes iestādes), novēršot garus pārbraucienus uz darbu, pēc pakalpojumiem, uz sociālās apkalpes iestādēm.

Iepriekš minētajā materiālā [9] par bīstamu atzīta tendence, ka Eiropas pilsētas iesūc sevī vairāk lauku teritorijas nekā pieaug to iedzīvotāju skaits: pēdējos 20 gados ES valstu pilsētu teritorija augusi par 20%, iedzīvotāju skaits – par 6%. Pilsētu atlūzu apbūves⁴ izplatība veicina satiksmes pārslogošanu un sastrēgumus uz ceļiem, enerģijas patēriņu un piesārņojumu, īpaši tur, kur dzīvojamās apbūves blīvums ir zemāks par 50-60 pers./ha un ikdienas darbības (māja, darbs vai mācības, iepirkšanās) ir teritoriāli attālinātas. Pilsētām izplešoties uz ārpusi, bieži to centrālajās daļās zeme/apbūve netiek izmantota pietiekami efektīvi. Šāda attīstība nākotnē nesīs sociālus un ekonomiskus zaudējumus, tā negatīvi ietekmē vidi. Jau 1998.gadā ES pilsētvides komisija līdz ar citiem pasākumiem ieteikusi veicināt resursus taupošu apdzīvojuma attīstību, lai mazinātu zemes izņemšanu no zaļās aprites un pilsētu atlūzu izplatību [9].

2004.gadā komisijas priekšlikumos par rīcībām ilgtspējīgu pilsētu plānošanu (urban design), cita starpā, ieteikts:

¹ Angliski *Thematic Strategy on the Urban Environment*

² Angliski *urban design*

³ Angliski *housing estates*

⁴ Angliski *urban sprawl*

“noteikt minimālo apbūves blīvumu dzīvojamajos rajonos⁵, lai veicinātu augstāku apbūves blīvumu un ierobežotu pilsētu atlūzu apbūvi” [9].

Komisija sagatavos arī vadlīnijas “augsta blīvuma jauktas izmantošanas” teritoriju plānošanai, kā arī izstrādās pamesto un izmantoto zemju⁶ definīciju”.

ES komisijas lēmums iekļaut minētos uzdevumus komisijas rīcības plānos liecina, ka apbūves blīvuma paaugstināšana pilsētu dzīvojamās teritorijās, tāpat kā atlūzu apbūves veidošanās ierobežošana, tiek uzskatīta par nozīmīgu, visām Eiropas valstīm izvirzāmu uzdevumu. Līdz šim šādas, t.i., apbūves blīvumu regulējošas, ievirzes standarti ES valstīs, šķiet, nav lietoti. Apbūves blīvums ticis pieņemts kā individuāls risinājums atbilstoši katra apbūves plānojuma iecerei vai nu pamatojoties uz izveidojušajiem apbūves tradīcijām, vai arī, lai īstenotu kādu konceptuālu ieceri.

Blīvumu dažādās ES-15 valstīs izteic atšķirīgi. Tiek lietoti rādītāji:

mājokļu skaits uz ha teritorijas,
personu skaits uz ha teritorijas,
guļamistabu skaits uz ha teritorijas,
mājokļu kopplatība uz ha teritorijas [10].

Dzīvojamo rajonu apbūves blīvumu aprēķina gan neto, gan bruto izteiksmē.

Apbūves blīvumu neto noteic dzīvojamās apbūves teritorijai, ko ierobežo galvenās ielas un kurā izvietojas dzīvojamās ēkas un vienkārši ikdienas apkalpes objekti – nelielas atklātas teritorijas, daži veikali, kopienas centrs u.tml.

Apbūves blīvumu bruto noteic plašam dzīvojamam rajonam, kurš aptver ne tikai dzīvojamās ēkas, bet arī parkus, skolas, ceļus, transporta tīklu un citu lietošanas veidu objektus. Parasti neiekļauj tikai plašas komercijai vai ražošanai izmantotas teritorijas.

⁵ Angliski *minimum residential land use density*

⁶ Angliski *brownfield and greenfield land*

11.tabula

ES valstīs dažādos apbūves tipos izmantotais blīvums
(piemēru analīzes rezultāti)

Apbūves tips	Stāvu skaits	Mājokļi/ha	Guļamtelpas/ha ¹⁾
Atsevišķi stāvošas viengimenes mājas			
Lielbritānija	1-3	10	40
Ungārija	1-3	12	-
Rindu mājas			
Lielbritānija			
lineāri gar ielu	1-3	16	64
grupētas pie strupceļiem	1-3	31	124
Nīderlande		36	-
<i>Lielbritānija:</i>			
Terasu mājas			
ar vidēji platām fasādēm		53	212
ar platām fasādēm		44	176
Daudzdzīvokļu mājas, perimetrāla apbūve	4	155	620
Daudzdzīvokļu mājas, grupveida apbūve	4	67	268
Daudzdzīvokļu mājas, perimetrāla apbūve	6-10	423	1692
Jaukta ģimenes un daudzdzīvokļu māju apbūve		140	560

¹⁾ Pieņemts, ka katrā mājoklī ir 4 guļamtelpas.

Avots: Towers G. The Implications of Housing Density. Challenges and Opportunities in Housing: New Concepts, Policies and Initiatives. CIB Working Commission 69 Housing Sociology, Riga, December 2002.
Merlin J. Jaunās pilsētas (Novije goroda). Maskava, 1975. Krievu valodā, tulkojums no franču valodas..

Ekspertimentālos projektos daži britu autori ģimenes māju apbūvei ir piedāvājuši ievērojami augstāku nekā tradicionālo blīvumu [10]. Piemēram:

 ģimenes mājām terasu apbūvē ar šaurām fasādēm – 679 personas/ha (1987.gads),
 dzīvokļiem 3-4 stāvu terasēs – 385-400 personas/ha (1991.gads).

Atzīts, ka apbūves sablīvēšanas ieguvums ir arī pakalpojumu (ūdens, gāzes, elektrības, atkritumu savākšanas) izmaksu samazināšanās, rēķinot uz 1 iedzīvotāju [10].

Rīgas t.s. jaunie dzīvojamie rajoni apbūvēti atbilstoši bij. PSRS spēkā esošajiem normatīviem. Lai salīdzinātu Rīgas 1960.-1990. gados būvēto dzīvojamo mikrorajonu apbūves blīvumu ar ES-15 valstu praksē izmantotiem, padomju normatīvos un 12.tabulā doto atšķirīgo rādītāju lielumi izteikti ar rādītāju *personu skaits uz ha*.

Apbūves blīvuma salīdzinājums

Apbūves veids	Stāvu skaits	Apbūves blīvums, personas/ha	
		ES prakse ¹⁾	padomju normatīvs [2] ²⁾
Atsevišķi stāvošas viengimenes mājas	1-3	24-40	Pilsētās šāda veida apbūve nav paredzēta
Rindu mājas lineāri gar ielu	1-3	38-64	183
Rindu mājas, grupētas pie strupceļiem	1-3	74-124	
Terasu mājas: ar vidēji platām fasādēm ar platām fasādēm		127-212 106-176	Apbūves veids nav izplatīts un netiek normēts
Daudzdzīvokļu mājas: perimetrāla apbūve	4	372-620	350-433
grupveida apbūve	4	160-268	
Daudzdzīvokļu mājas	5		400-475
Daudzdzīvokļu mājas, perimetrāla apbūve	6-10	1015	
Daudzdzīvokļu mājas	6-9		425-625
Daudzdzīvokļu mājas	12		552
Jaukta ģimenes un daudzdzīvokļu māju apbūve		336	

¹⁾ 11. tabulā dotie blīvuma rādītāji izteikti personās/ha, pamatojoties uz pieņēmumu, ka vienā mājoklī mīt vidēja lieluma, t.i. 2,4 personu, mājsaimniecība, vienā guļamtelpā mīt 1 persona, atbilstoši mājoklī ar 4 guļamtelpām – 4 personas [10].

²⁾ Padomju normatīvos [2] lietotais rādītājs mājokļu kopējās platības kvadrātmetri/ha mikrorajona izteikti personās/ha, pamatojoties uz padomju normu 1 personai 9 m² dzīvojamās platības vai apmēram 12-15 m² kopplatības. Normatīvos [2] pieļauta apbūves blīvuma paaugstināšana, bet ne vairāk kā par 20%. Apbūves blīvuma diferenciacija notiek atkarībā no klimatiskā rajona. Dzīvojamās platības normai samazinoties/ pieaugot, iedzīvotāju skaits uz ha atbilstoši pieaug vai samazinās.

Rīgas mikrorajonos 5-stāvu apbūves blīvums, pārrēķinot personu skaitā uz ha, ir samērā nedaudz zemāks nekā augstākais ES valstī Lielbritānijā fiksētais rādītājs, savukārt 6-9 stāvu (Lielbritānijā 6-10 stāvu) apbūves blīvuma rādītāji ir ievērojami zemāki nekā Lielbritānijā.

2.2. Mājokļu izvietojumam nepieciešamo teritoriju aprēķins. Aprēķina izejas rādītāji pieņemti, balstoties uz sadaļā *Vispārējās nostādnes* konstatēto:

- ES-15 valstīs 1970.-1980.gadu būvniecībā izmantotie apbūves blīvuma rādītāji būtiski neatšķiras no tai laikā Rīgā izmantotajiem;
- ES atbalsta ekoloģisko pieeju pilsētvides attīstībai un, atbilstoši, pilsētu dzīvojamās apbūves blīvuma paaugstināšanu un pilsētu atlūzu apbūves ierobežošanu;
- arī ES valstīs apbūves blīvuma raksturošanai/aprēķinam tiek izmantots rādītājs *mājokļu kopējās platības kvadrātmetri uz 1 ha* mikrorajona tipa dzīvojamās apbūves teritoriju.

Pamatojoties uz iepriekš teikto, daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves paplašināšanai vajadzīgās teritorijas aprēķinātas, kā izejas punktu izmantojot celtniecības normās un noteikumos [2] lietotos rādītāja *dzīvojamā fonda kopējās platības kvadrātmetrs uz 1 ha teritorijas* lielumus, tos par 20% paaugstinot un dodot izvēles iespēju starp minimālo un maksimālo blīvuma rādītāju.

Daudzdzīvokļu māju apbūves aprēķinam pieņemts šāds blīvuma rādītājs:

- 4-5 stāvu apbūvei – 5000-7000 m² mājokļu kopplatības uz 1 ha teritorijas,
- 6-9 stāvu apbūvei - 6000-9000 m² mājokļu kopplatības uz 1 ha teritorijas.

Mazstāvu apbūves blīvuma rādītāji noteikti, pamatojoties uz ES-15 valstīs izmantotajiem. Šis apbūves veids pēdējos 60 gados Rīgā nav ticis plaši izmantots, līdz ar to nav iegūta pietiekami plaša pieredze.

Mazstāvu ēku apbūves teritoriju aprēķinam pieņemti šādi rādītāji:

- viengimenes mājas - 10 mājas uz 1 ha teritorijas,
- rindu mājas - 32 mājas uz 1 ha teritorijas,
- terasu mājas - 48 mājas uz 1 ha teritorijas.

Aplēse, pamatojoties/izmantojot iepriekš aprēķinātos Rīgas mājokļu fonda attīstības pamatrādītājus (5.-7.tab.) un vajadzīgā mājokļu skaita aprēķinu (9.-10.tab.), veikta trim iedzīvotāju skaita variantiem ilgtermiņa un īstermiņa periodam, kā arī mājokļu standartam n un n+1 ilgtermiņā, standartam n - īstermiņā. Aprēķins veikts, izdalot divus pēc teritorijas izmantošanas atšķirīgus apbūves veidus:

- atsevišķas un bloķētas ģimenes mājas,
- daudzdzīvokļu mājas.

13.tabula

**Mājokļu apbūvei nepieciešamā teritorija ilgtermiņā (2025.gads),
mājokļu standarts n**

Apbūves veidi	Papildus nepieciešamo mājokļu skaits/platība m ² , tūkst.	Vidējais rādītājs	Apbūvei nepieciešamā teritorija, ha
Atsevišķi stāvošas viengimenes mājas ¹⁾ <i>proгноzes varianti:</i> min max pozitīvās migrācijas	8,1 15,5 21,4	10 mājas/ha	810 1550 2140
Bloķētas viengimenes mājas (rindu, terases) ¹⁾ <i>proгноzes varianti:</i> min max pozitīvās migrācijas	8,1 15,5 21,4	32-48 mājas/ha	253,1-168,8 484,4-322,9 668,8-445,8
Daudzdzīvokļu mājas, 4-5 stāvu apbūve ²⁾ <i>proгноzes varianti:</i> min max pozitīvās migrācijas	- - 618	5000-7000 m ² kopplatības/ha	- - 123,6-88,3
Daudzdzīvokļu mājas, 6-9 stāvu apbūve ²⁾ <i>proгноzes varianti:</i> min max pozitīvās migrācijas	- - 618	6000-9000 m ² kopplatības/ha	- - 103,0-68,7

¹⁾ Mājokļu skaits, sk. 9.tabulu

²⁾ Dzīvokļu kopplatība, sk. 5.tabulu

14.tabula

**Mājokļu apbūvei nepieciešamā teritorija ilgtermiņā (2025.gads),
mājokļu standarts n+1**

Apbūves veidi	Papildus nepieciešamo mājokļu skaits/platība, tūkst./m ²	Vidējais rādītājs	Apbūvei nepieciešamā teritorija, ha
Atsevišķi stāvošas viengimenes mājas ¹⁾ <i>proгноzes varianti:</i> min max pozitīvās migrācijas	8,1 15,5 21,4	10 mājas/ha	810 1550 2140
Bloķētas viengimenes mājas (rindu, terases) ¹⁾ <i>proгноzes varianti:</i> min max pozitīvās migrācijas	8,1 15,5 21,4	32-48 mājas/ha	253,1-168,8 484,4-322,9 668,8-445,8
Daudzdzīvokļu mājas, 4-5 stāvu apbūve ²⁾ <i>proгноzes varianti:</i> min max pozitīvās migrācijas	3850 5145 6178	5000-7000 m ² kopplatības/ha	770-550 1029-735 1236-883
Daudzdzīvokļu mājas, 6-9 stāvu apbūve ²⁾ <i>proгноzes varianti:</i> min max pozitīvās migrācijas	3850 5145 6178	6000-9000 m ² kopplatības/ha	642-428 858-572 1030-686

¹⁾ Mājokļu skaits, sk. 9.tabulu

²⁾ Dzīvokļu kopplatība, sk. 5.tabulu

15.tabula

**Mājokļu apbūvei nepieciešamā teritorija īstermiņā (2015.gads),
mājokļu standarts n**

Apbūves veidi	Papildus nepieciešamo mājokļu skaits/platība m ² , tūkst.	Vidējais rādītājs	Apbūvei nepieciešamā teritorija, ha
Atsevišķi stāvošas viengimenes mājas ¹⁾ <i>proгноzes varianti:</i> min max pozitīvās migrācijas	2,9 3,8 11,6	10 mājas/ha	290 380 1160
Bloķētas viengimenes mājas (rindu, terases) ¹⁾ <i>proгноzes varianti:</i> min max pozitīvās migrācijas	2,9 3,8 11,6	32-48 mājas/ha	91-60 119-80 363-242
Daudzdzīvokļu mājas, 4-5 stāvu apbūve ²⁾ <i>proгноzes varianti:</i> min max pozitīvās migrācijas	2740 2775 3945	5000-7000 m ² kopplatības/ha	548-391 555-396 789-564
Daudzdzīvokļu mājas, 6-9 stāvu apbūve ²⁾ <i>proгноzes varianti:</i> min max pozitīvās migrācijas	2740 2775 3945	6000-9000 m ² kopplatības/ha	457-304 463-308 658-348

¹⁾ Mājokļu skaits, sk. 10.tabulu

²⁾ Dzīvokļu kopplatība, sk. 7.tabulu

3. Secinājumi

1. Mājokļu patēriņa atkarība no demogrāfiskām, ekonomiskām un sociālās politikas izmaiņām visu šo faktoru mijiedarbībā nosaka šīs nozares lielāku ievainojamību nekā pilsētas ekonomikas kopumā. Ievērojami samazinoties iedzīvotāju skaitam, mājokļu tirgū krīze, t.i. ievērojams piedāvājuma – pieprasījuma disbalanss, var iestāties arī ekonomikas augšupejas periodos.
2. Mājokļu pieprasījuma apsīkums var neaptvert visu sektoru, bet skart tikai zināmus mājokļu veidus. Rīgā tie ilgtermiņā varētu būt nelieli 1-2 istabu dzīvokļi, kuru patēriņš var ievērojami samazināties, ekonomikas augšupejas periodā sarūkot iedzīvotāju skaitam.
3. Mājokļu tirgus attīstību Rīgā var sarežģīt pretruna starp rīdzinieku kopuma mājokļu pieprasījumu šodien, īstermiņa un ilgtermiņa periodā. Proti, šodien, pēc nekustamā īpašuma tirdzniecības firmu informācijas, Rīgā visgrūtāk apmierināt pieprasījumu pēc 1-istabas relatīvi lētiem mājokļiem. Tas var stimulēt šādu mājokļu būvniecību, tādējādi radot priekšnosacījumus ilgtermiņā iespējamās krīzes padziļināšanai.
4. Lai sekotu/vadītu mājokļu tirgus attīstību Rīgā, pašvaldībai nepieciešams pastāvīgs mājokļu sektora monitorings, kas aptvertu esošo mājokļu uzskaiti, primārā un sekundārā tirgus piedāvājuma – pieprasījuma, iedzīvotāju mājokļa patēriņa attīstības regulāru analīzi.

Avoti

1. Anteniške A. 1960.-1970. gadu dzīvojamo rajonu modernizācijas problēmas. Pieredze Zviedrijā un tās izmantošanas iespējas Rīgā. Maģistra darbs. Darba vad. Dr.arh. G.Asaris. RTU Arhitektūras fakultāte, 1999.
2. Celtniecības normas un noteikumi (SNIP II-60-75*).
3. Latvijas 2000.gada tautas skaitīšanas rezultāti. Statistikas datu krājums. LR Centrālā statistikas pārvalde, 2002.
4. Merlin J. Jaunās pilsētas (Novije goroda). Maskava, 1975. Krievu valodā, tulkojums no franču valodas.
5. Rīgas attīstības plāna 2006.-2018.gadam apakšprojekts "Demogrāfiskā situācija un attīstības prognozes". Projekta vadītāja P.Eglīte. Rīga, LZA Ekonomikas institūts, 2003.gada decembris.
6. Rīgas attīstības plāna 2006.-2018.gadam apakšprojekts "Iedzīvotāju mājokļu apstākļi, pieprasījums pēc mājokļiem un teritorijām to attīstībai" pārskats par I posmu "Rīgas iedzīvotāju mājokļu apstākļu, kā arī mājokļu pieejamības raksturojums un priekšlikums par minimālo mājokļa standartu 2018.gadam". SIA Tursons, projekta vadītāja M.Lūse. Rīga, 2004.gada februāris.
7. Rīga skaitļos 2002. Statistikas gadagrāmata. Rīga, LR Centrālā statistikas pārvalde, 2002.
8. Rīga skaitļos 2003. Statistikas gadagrāmata. Rīga, LR Centrālā statistikas pārvalde, 2003.
9. Towards a Thematic Strategy on the Urban Environment. Communication COM(2004)60. Commission of the European Communities, 11 January 2004.
10. Towers G. The Implications of Housing Density. Challenges and Opportunities in Housing: New Concepts, Policies and Initiatives. CIB Working Commission 69 Housing Sociology, Riga, December 2002.

Rīgas attīstības plāna 2006.-2018.gadam

apakšprojekts

**Iedzīvotāju mājokļu apstākļi, pieprasījums pēc mājokļiem un
teritorijām to attīstībai**

pārskats par II posmu

**ĪSTERMIŅĀ/ILGTERMIŅĀ VAJADZĪGĀ MĀJOKĻU
SKAITA UN JAUNU MĀJOKĻU BŪVNIECĪBAI
VAJADZĪGO TERITORIJU APRĒĶINS**

2.daļa

Mājokļu tirgus veidošanās Rīgā

**Izstrādāts SIA Tursons, pamatojoties uz līgumu Nr.DA-03-153-li
no 28.07.2003. un
vienošanos Nr.DA-04-29-li no 04.02.2004
par izmaiņām līgumā Nr.DA-03-153-li.**

Rīga, 2004.gada augusts

Izpildītāji

Modrīte Lūse, arhitekta, Dr.arh.

analīze, teksts, zīmējumu atlase

Ziedīte Grāve, ģeogrāfe

tabulas, zīmējumu sagatavošana,
datorsalikums

SATURS

IEVADS	4
1. MĀJOKĻU TIRGUS VEIDOŠANĀS	5
1.1. Mājokļu tirgus darbības priekšnosacījumi	5
1.2. Mājokļu tirgus darbība un hipotekārās kreditēšanas attīstība	7
2. PIEDĀVĀJUMA – PIEPRASĪJUMA ATTĪSTĪBA UN TIRGUS CENAS	13
2.1. Primārais tirgus	13
2.1.1. Zemes tirgus	13
2.1.2. Mājokļu tirgus	16
2.2. Sekundārais tirgus.....	25
2.2.1. Sekundārais dzīvokļu tirgus	25
2.2.2. Sekundārais māju tirgus	27
2.3. Darījumu daudzums un tirgus cenas	29
2.3.1. Darījumu reģistrēšana un to skaita attīstība	29
2.3.2. Tirgus cenu veidošanās	32
2.3.3. Cenu attīstības tendences	32
2.4. Īres mājokļu tirgus	54
2.5. Maksātspējīgais un sociāli atbalstāmais pieprasījums	58
Avoti	60
Pielikumi	62
1.pielikums. Spēkā esošie Latvijas Republikas tiesību akti, kas saistīti ar nekustamo īpašumu (uz 01.11.1996.)	
2.pielikums. Spēkā esošie Latvijas Republikas tiesību akti, kas saistīti ar nekustamo īpašumu (uz 01.07.2004.)	
3.pielikums. Nekustamā īpašuma un dzīvokļu iegādi kreditējošās bankas un kredīta nosacījumi (1996)	
4.pielikums. Iesāktās un nepabeigtās ēkas Rīgā	
5.pielikums. 1999.-2002.gados publicētā informācija par iecerētiem/īstenotiem dzīvojamo ēku apbūves projektiem	
6.pielikums. Jaunie projekti (Arco Real Estate apkopojums)	
7.pielikums. 2004.gada pirmajā pusgadā mājokļu tirgū piedāvātie daudzdzīvokļu māju projekti	
8.pielikums. 2004.gada pirmajā pusgadā mājokļu tirgū piedāvātie privātmāju projekti	

Ievads

Darbs Mājokļu tirgus veidošanās Rīgā izstrādāts Rīgas attīstības plāna apakšprojekta “Iedzīvotāju mājokļu apstākļi, pieprasījums pēc mājokļiem un teritorijām to attīstībai” II posma 1.daļa – Mājokļu vajadzības prognoze 2025. un 2015.gadam - tiek izstrādāta, pamatojoties uz 28.07.2003. līgumu Nr. DA-03-153-li, kas noslēgts starp Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentu un SIA “Tursons”, kā arī 04.02.2004. vienošanos Nr. DA-04-29-li starp partneriem par izmaiņām minētajā līgumā.

Apakšprojekta izstrāde izstrāde notika divos posmos un tā sastāvā ietilpst šādi darbi:

1. Rīgas iedzīvotāju mājokļu apstākļu, kā arī mājokļu pieejamības raksturojums un priekšlikums par minimālo mājokļa standartu 2018.gadam. Februāris, 2004.
2. Mājokļu vajadzības prognoze 2025. un 2015.gadam. Jūnijs, 2004.
3. Mājokļu tirgus veidošanās Rīgā. Augusts, 2004.

Saskaņā ar darba uzdevumu apakšprojekta mērķis - izvērtēt Rīgas iedzīvotāju mājokļu apstākļus, mājokļu pieprasījumu un pieprasījumu pēc teritorijām to attīstībai laikā līdz 2018.gadam, izdalot īstermiņa periodu līdz 2012.gadam.

Apakšprojekta šajā II posma 2.daļā tiek izsekota mājokļu tirgus veidošanās Rīgā, skatot gan tiesiskos priekšnosacījumu, gan darījumu skaita un veidu, gan arī cenu attīstību.

Posma rezultāts: aprēķināts Rīgas iedzīvotāju skaits, kas spējīga nodrošināt sevi ar mājokli par Rīgā pastāvošajām brīvā tirgus cenām.

Aprēķins veikts izmantojot I posmā iegūtos datus un secinājumus par māsaimniecību ienākumiem un mājokļu pieejamību, kā arī II posma 1.daļas rezultātu – sagaidāmā mājokļu pieprasījuma aprēķinu.

Darbs izstrādāts, izmantojot/pamatojoties uz:

- a) CSP publicētiem un nepublicētiem materiāliem;
- b) Aktuālo tirgus informāciju, iegūtu dienas presē, internetā, nekustamā īpašuma aģentūru reklāmas izdevumos;
- c) Komerbanku publicēto informāciju;
- d) Intervijās iegūtu informāciju.
- e) Darba izpildītāju iestrādes

Darbs izstrādāts izmantojot iepriekšējos posmos pielietotajai analogu metodisko pieeju : mājokļu tirgus veidošanās process atklāts soli pa solim, izsekojot priekšnosacījumu izveidei, darījumu skaita un veidu, kā arī cenu attīstībai laikā un pa raksturīgajiem tirgus segmentiem un tādējādi izveidojot pietiekami plašu izejas materiālu rīdzinieku iespēju iegādāties/ īrēt par tirgus cenām mājokli aprēķinam.

1. MĀJOKĻU TIRGUS VEIDOŠANĀS

1.1. Mājokļu tirgus darbības priekšnosacījumi

Divu nozīmīgāko mājokļu tirgus darbības priekšnosacījumu – privātā īpašuma tiesību uz nekustamo īpašumu esamība un ilgtermiņa kredītu pieejamība – veidošana Latvijā tika uzsākta pēc valsts neatkarības atjaunošanas 1991.gada augustā, vispārējā valsts institucionālās sakārtošanas un ekonomikas pārkārtošanas procesa ietvaros. Procesā sākumposmā likumi un citi tiesiskie akti izsludināti, galvenokārt vadoties no politiskiem motīviem un makroekonomiskiem apsvērumiem.

1996.gadā Latvijā mājokļa sektora veidošanas pamatus noteikuši un attiecības starp šī sektora dalībniekiem regulējuši apmēram 100 dažādi tiesību un normatīvie akti, kas pieņemti un stājušies spēkā laikā 1991.gada nogale-1996.gada pēdējais ceturksnis (sk. 1.pielikumu). Tostarp ir akti par īpašumtiesībām uz zemi un nekustamo īpašumu un nekustamā īpašuma traktējums, par zemesgrāmatu un zemes kadastra institūcijām un to darbību, namīpašumu denacionalizāciju, dzīvokļu privatizāciju, valsts un pašvaldību uzņēmumu privatizāciju. Aktu skaits vairojās, vairākkārt papildinot un koriģējot pamatlikumus, kas bieži apgrūtināja pēdējo izpratni.

Šo aktu stāšanās spēkā radikāli izmainīja mājokļu nozares darbības un attīstības nosacījumus, salīdzinot ar centralizētās ekonomikas periodu, un veidoja pamatu tirgus attiecību un mājokļu tirgus attīstībai.

1996.gadā izstrādātajā darbā [10] konstatēts, ka tiesiskajos aktos nav izskatīti un novērtēti īpašie mājokļa sektora attīstības nosacījumi un vajadzības un ka pastāv samērā daudz pretrunīgu un neprecīzu normu, tostarp arī atsevišķas tirgus ekonomikas apstākļiem neatbilstošas normas.

Jau 1996.gadā ieteikts tiesību un normatīvajos aktos novērst virkni nepilnību, tostarp aktos, kas:

- regulē īpašumtiesības, atzīmējot, ka mājokļa sektora attīstību sekmētu dažāda veida īpašumtiesību vienlaikus pastāvēšana, norādot, ka trūkst kopīpašuma definīciju, kas attiecināmas uz pa dzīvokļiem privatizētām daudzdzīvokļu mājām;
- attiecas uz zemes īpašumu/lietojumu, skatot īpašumtiesības un ar tām saistītos pienākumus un ierobežojumus, zemes reģistra un zemes kadastra darbības regulāciju, zemes reformas gaitu;
- attiecas uz mājokļa sektora finansēšanu, skatot hipotēku sistēmas darbības aktivizēšanu un pilnveidošanu, kā arī priekšnosacījumu izveidi finansējošo institūciju daudzveidībai (iesaistot ne tikai bankas, bet arī krājaizdevuma sabiedrības, pensiju fondus u.tml.);
- regulē valsts un pašvaldību dzīvokļu privatizāciju ar mērķi radīt pamatu institūciju, noteikumu, paņēmieni, administratīvu procedūru attīstībai un darboties spējai, kas nepieciešama, lai pārvērstu nominālās īpašumtiesības uz privatizētām mājām un dzīvokļiem par reālām, funkcionējošām īpašumtiesībām un nodrošinātu normālas ēku pārvaldīšanas un apkopes iespējas;

- regulē valsts un pašvaldību pienākumus un atbildību mājokļa sektora darbībā;
- regulē mājokļu pabalstu izmaksu. Cita starpā norādīts, ka Latvijā pastāv prakse, ka sociālos pabalstus apkures u.c. ar mājokli saistītām vajadzībām maksā no sociālā budžeta gan īrniekiem, gan māju vai dzīvokļu īpašniekiem. Tirgus ekonomikas valstīs pastāv prakse sniegt atbalstu no mājokļu budžetiem, pie kam īres pabalstus maksāt tikai īrniekiem, bet īpašniekiem palīdzēt citādā veidā (institūciju izkārtotie aizdevumi no sabiedriskiem (public) fondiem, sabiedrisku (public) institūciju hipotēku garantijas u.c.);
- regulē izīrētāju un īrnieku attiecības.

2000.gadā izstrādātajā Rīgas pilsētas mājokļu celtniecības programmas projektā [19] kā būtiski faktori, kas kavē mazstāvu apbūves attīstību Rīgā, cita starpā minēta:

- zemes īpašuma tiesību jautājumu nesakārtotība;
- lēna hipotekārās kreditēšanas attīstība.

Savukārt Valsts aģentūra “Mājokļu aģentūra” ziņo, ka 2003.gadā tā 2004.gadā turpina normatīvo aktu pilnveidošanu mājokļu jomā, un tās galvenie uzdevumi ir šādi:

- sākt sakārtot īres maksu un dzīvojamās mājas apsaimniekošanas maksu reglamentējošos tiesību aktus;
- sagatavot dzīvojamās mājas tehniskās uzturēšanas normatīvos aktus un noteikt atbildību par to prasību neievērošanu;
- uzsākt daudzdzīvokļu namu pārvaldnieku darbības sakārtošanu un uzraudzību valsts mērogā, izstrādājot pārvaldnieku sertificēšanas un reģistrēšanas tiesību aktus;
- kopā ar Reģionālās attīstības un pašvaldību lietu ministriju uzsākt mājokļu attīstības pamatnostādņu izstrādāšanu.

Savukārt 2003.gadā sagatavoti:

- 1) priekšlikumi tiesību aktu grozījumiem denacionalizēto namu problēmu risināšanai;
- 2) grozījumi *Kooperatīvo sabiedrību likumā* (dzīvokļu īpašnieku kooperatīvo sabiedrību darbības sakārtošanai);
- 3) jauns *Dzīvokļu īpašumu likuma* projekts. Likuma izstrādes mērķis – pilnveidot daudzdzīvokļu māju privatizēto dzīvokļu īpašnieku tiesiskās attiecības un atbildību par māju kā nedalāmu fizisku objektu.

Tātad vēl 2000-šo gadu sākumā ne visi mājokļu tirgus veiksmīgu darbību nodrošinošie priekšnosacījumi darbojas pilnvērtīgi, tie tiek pilnveidoti.

2004.gadā mājokļu sektora darbību regulē 26 tiesību akti, tostarp 3 regulē kreditēšanas attīstību, un 14 normatīvie akti (sk. 2.pielikumu).

1.2. Mājokļu tirgus darbība un hipotekārās kreditēšanas attīstība

Par mājokļu tirgus attīstības sākumperiodu tiek uzskatīts laiks 1992.-1995.gads. Šajā periodā finanšu tirgū pastāv augstas procentu likmes (perioda sākumā virs 100%, beigās – 25-30%), mājokļu tirgu raksturo augsts (līdz 90%) spekulatīvo darījumu (pirkt lēti – pārdot dārgi) īpatsvars, kā arī negodīgas rīcības – neatbilstoši īpašumu vērtējumi, bieži vairākkārt pārsniedzot to tirgus vērtību, ieķīlāšana vienlaicīgi vairākām bankām utt. Tirgus aktivitāti nodrošina strauja ievērojama finanšu resursu uzkrāšanās Latvijas bankās, daļa no kuriem tika ieguldīti nekustamā īpašumā. Šajā periodā Rīgā, strauji samazinoties iedzīvotāju skaitam, atbrīvojās ievērojams skaits (vērtējums – 28 tūkstoši) dzīvokļu, kas aktivizē arī dzīvokļu tirgu [26]. Jāatzīmē, ka tolaik dzīvokļi bija pašvaldības īpašums, un, no tiesiskā viedokļa, tie nevarēja būt pirkšanas-pārdošanas objekti. Parasti darījumi tika veikti kā dzīvokļu maiņa.

Krievijas banku krīzes ietekmē no 1995.gada maija līdz 1997.gada sākumam Latvijas nekustamā īpašuma tirgū, tāpat kā Latvijas ekonomikā, vērojama stagnācija. 1996.gadā, sākoties ekonomikas stabilizācijai un augšupejai, bankas faktiski uzsāk hipotekāro kreditēšanu. Klientiem kredīti pret nekustamā īpašuma ķīlu tiek izsniegti uz 10 gadiem, procentu likme – 18-20% gadā (sk. 3.pielikumu). Tā kā sākas dzīvokļu privatizācija, paplašinās iedzīvotāju loks, kuriem pieder kā ķīla derīgs nekustamais īpašums. Šajā periodā aktivizējas arī relatīvi spēcīgi rietumu investori, kuri ar vērienu iepērk īpašumus Rīgas centrā. Tirgū nonāk tāds vairums Rīgas centra dzīvojamo māju, ka 1996.gadā tiek prognozēts tirgus pārsātinājums ar augstākā standarta ekskluzīviem dzīvokļiem [10]. Izteikts vērtējums, ka 1998.gadā Latvijas nekustamo īpašumu tirgus stabili attīstās, nepārtraukti augot pieprasījumam un cenām, izņemot divus segmentus – īres dzīvokļu Rīgas centrā un zemes Jūrmalā [26]. Abu šo segmentu piedāvājums adresēts vienai mērķauditorijai – cilvēkiem ar augstiem ienākumiem, kas var atļauties/vēlas dzīvot ekskluzīvos mājokļos.

1999.gada pavasarī nekustamā īpašuma tirgus stabilizējas. Norādīts, ka pietiekami aktīvs ir dzīvokļu tirgus mikrorajonos. Piedāvājums kopumā pārsniedz pieprasījumu, jo iedzīvotāju maksātspēja aug lēni [26]. Arī 2000.gadu neraksturo straujš aktivitātes kāpums. Tas iestājas tikai 2001.gada otrajā pusē (1.zīm.).

Nordea bankas analītiķi izmaiņas Latvijas nekustamā īpašuma tirgū saista ar norisēm pasaules finanšu tirgos – 2001.gada vasaras beigās, ASV dolāram¹ palētinoties no 0,64 uz 0,61, strauji sadārdzinājās nekustamie īpašumi. Tā kā pārliecība par ASV dolāra stabilitāti neatjaunojās, cilvēki sāka “meklēt alternatīvus objektus savu uzkrājumu saglabāšanai. Interesants objekts izrādījās sērijveida dzīvokļi, kuru ienesīgums bija 0,5-1,5% mēnesī” [16]. 2000-šo gadu sākumā Latvijas komercbankas bija pietiekami spēcīgas, lai strauji attīstītu mājokļu hipotekāro kreditēšanu: 2001.gada oktobrī izsniegto mājokļu hipotekāro kredītu apjoms palielinājies par 14,9%, salīdzinot ar iepriekš fiksēto vidējo pieaugumu nepilnu 6% apjomā.

2002.gadā, kad finanšu resursu pārdošanas Rīgibor likme noslīdēja līdz 3,8%, bet LIBOR likme zem 2%, bankas sāka piedāvāt ārkārtīgi izdevīgas kredītu procentu likmes. Sākās banku savstarpējā konkurence, piedāvājot arvien pievilcīgākus hipotekārā kredīta nosacījumus. 2002.gadā kopējais hipotēku portfelis palielinājās no LVL 235,9 milj. līdz

¹ ASV dolārs ilgstoši kalpoja kā pamatvalūta Latvijas nekustamā īpašuma tirgū.

1.zīm.

LVL 404,9 milj. (+72%), bet dzīvokļu pirkšanai ņemto kredītu īpatsvars pieauga no 50,41% līdz 59,43%, bet 2003.gadā portfelis piebrieda līdz LVL 806,1 milj. (+99,09%), no kuriem LVL 486,7 milj. aizdevumu tika izsniegti dzīvojamo telpu iegādei [16].

2003.gada beigās Latvijas komercbankas privātpersonām mājokļu aizdevumus piedāvāja latos, dolāros un eiro, apjomā, kas atbilst līdz pat 85%, 2004.gadā - atsevišķas bankas apjomā līdz pat 100% no iegūstamā mājokļa tirgus vērtības, par garantiju uzskatot šo pašu vai citu zemesgrāmatā reģistrētu nekustamu īpašumu ar noteikumu, ka tas tiek apdrošināts. Aizdevumu procentlikmes ir 3,9-7,4%¹ gadā, termiņš – parasti 20, retāk 25 gadi, ikmēneša maksājumiem nepārsniedzot 40% no mājsaimniecības ikmēneša neto ienākumiem. Vidējais hipotekārā aizdevuma apjoms mājokļu pirkšanai ir 11500 lati, termiņš – 10 gadi.

Atbilstoši intervijās [34; 35] iegūtajai informācijai, kredīta ņēmēji visbiežāk ir pāris (ne vienmēr oficiāli reģistrēts) ar vienu vai diviem bērniem; mājsaimniecības ienākumi ir Ls 500-1300; vecums – no 25 līdz 40 gadiem. Pēc profesijas un ieņemamā amata šie cilvēki pieder vidējam vadības līmenim vai arī ir uzņēmēji, augsti kvalificēti speciālisti vai eksperti savā jomā (piemēram, IT speciālisti, ārsti, telekomunikāciju darbinieki, jūrnieki).

Nordea bankas speciālisti kredīta ņēmējus iedala trīs raksturīgās grupās:

1. *Turīgi cilvēki (mājsaimniecības neto ienākumi Ls 800-1000)*. Kredītus ņem vairākkārtīgi dažādām vajadzībām (lai pārceļtos uz ģimenes māju, uz lielāku dzīvokli, ceļu vasaras māju, remontētu lauku māju utt.).
2. *Vidēji turīgi (mājsaimniecības neto ienākumi Ls 300-700)*. Daļa vēl baidās ņemt aizdevumus, jo nav pārliecības par savu nākotni. Tendence – pārvarēt nedrošību. Šai grupai ir liels kreditēšanas potenciāls, jo mājsaimniecību ienākumi ir pietiekami, lai atļautos kredītu.
3. *Mazāk turīgi (mājsaimniecības neto ienākumi – zem Ls 300)*. Bieži nenovērtē savas iespējas – ir gatavi ņemt kredītus, nepārdomājot atmaksas iespējas. Nereti kredīta pieprasījums jānoraida. Iespējams, ka bieži šīs grupas aizņēmējiem nav iespējams pierādīt īstenos ienākumus (aplūkņu algas).

Mājokļa remontam (dzīvokļa, privātmājas) kredītu ņem jaunieši, arī jaunas ģimenes ar vienu vai diviem bērniem, vai arī 40-50 gadus veci cilvēki, kuriem ir pieauguši, materiāli patstāvīgi bērni un kuri vēlas atļauties uzlabot vai remontēt jau esošo mājokli. Pirmie dzīvokli ieguvuši mantojumā no vecākiem. Lai gan ir labs kredīta nodrošinājums (lieli dzīvokļi, labos rajonos), aizņēmuma summas samērā nelielas pieticīgo ienākumu dēļ. Abu grupu mājsaimniecību ienākumi ir salīdzinoši mazāki – Ls 300-500 mēnesī. Profesijas – strādnieki, speciālisti, skolotāji, ierēdņi.

2003.gadā audzis to mājsaimniecību skaits, kuras būvē personīgo māju. Daudzi labprātāk dzīvo nevis speciāli uzbūvētos ciematos, bet gan būvē māju pašu nolūkotā vietā.

No Nordea bankas izsniegtajiem mājokļu kredītiem 51% izlietots mājokļa iegādei, 28% - remontam, 21% - būvniecībai.

Laikā kopš 1999.gada likmes nepārtraukti kritušās, un 2003.gada beigās Latvijas komercbanku privātpersonām piedāvāto aizdevumu likmes bija tuvas ES-15 valstīs

¹ Zemākās procentlikmes – aizdevumiem OECD valūtās, augstākās – aizdevumiem latos.

pastāvošajām¹, savukārt piedāvātie aizdevumu veidi un nosacījumi kļuvuši salīdzināmi ar Skandināvijas valstīs piedāvātajiem [21].

2004.gadā hipotekārās kreditēšanas/aizņemšanās aktivitātes turpinās. Privātpersonām izsniegto kredītu kāpums gada sākumā 3 mēnešu – februāris, marts, aprīlis – periodā pārsniedz 15% no kredītportfeļa vērtības februāra beigās (1.tab.). Atsevišķas bankas reklāmās sāk piedāvāt kredītu 100% apjomā no iegādātā mājokļa vērtības. Kredītus ņem ne tikai privātpersonas mājokļu iegādei un uzlabošanai, bet arī juridiskas personas - mājokļu projektu attīstītāji.

1.tabula

2004.gadā privātpersonām mājokļu iegādei izsniegtie banku kredīti

Bankas nosaukums	Kopsumma, milj. latu		Pieaugums 31.01.-30.04., milj. latu	Tirgus daļa, %	
	31.01.04.	30.04.04.		31.01.04.	30.04.04.
Hansabanka	116,989	140,057	23,068	23,3	23,5
Latvijas Unibanka	88,805	104,600	15,795	17,7	17,6
Pareksa banka	61,258	66,776	5,518	12,2	11,2
Latvijas Hipotēku un zemes banka	54,167	64,111	9,944	10,8	10,8
Nordea Bank Finland Latvijas filiāle	44,741	52,733	7,992	8,9	8,9
Nord/LB Latvija	33,817	43,330	9,513	6,7	7,3
Aizkraukles banka	-	33,714	(9,597)	zem 5%	5,7
Bankas, kuru tirgus daļa mazāka par 5%	101,949	90,107	-11,842	20,4	15,0
	501,726	595,428	93,702	100,0	100,0

Avoti: Diena, 10.03.2004.

Diena, 09.06.2004.

Kopējais banku fiziskām personām izsniegto hipotekāro kredītu apjoms laikā 1999.-2003.gads audzis 12 reizes un tiek prognozēts tālāks pieaugums (2.zīm.).

No visām Latvijā 2004.gada aprīļa beigās darbojošajās 23 komercbankām (ieskaitot Nordea Bank Finland Plc Latvijas filiāli) kredītus privātpersonām mājokļa iegādei nebija izsniegušas tikai divas – Latvijas Tirdzniecības banka un banka Paritāte. Aug banku - šī veida kredītu pieprasījuma apkalpošanas līderu – īpatsvars tirgū.

Tiek prognozēts, ka pieaugs arī mājāsaimniecību skaits, kuras izmanto mājokļu kredītu: četru gadu laikā no 2003.gada tādu īpatsvars varētu palielināties no 6% līdz 20% no mājāsaimniecību skaita. Savukārt mājokļu kredītu portfeļa attiecība pret IKP no 2003.gada līdz 2007.gadam var pieaugt no 8% līdz 24%. Prognoze pamatota, norādot, ka:

- mājāsaimniecības vēlas/pieaug to iespējas uzlabot dzīves apstākļus;
- krītas kredītu procentu likmes banku konkurences dēļ;
- notiek jaunu mājokļu būvniecība;
- nepieciešams atjaunot veco dzīvojamo fondu.

¹ ES vidējās hipotekāro kredītu procentlikmes 2003.gada rudenī – 5,11%, Latvijā (arī Igaunijā) – 5,9% [21].

2.zīm.

Straujā mājokļu kreditēšanas attīstība 2001.gadā sākās no samērā zemas bāzes. Latvijā izsniegto/ņemto hipotekāro kredītu īpatsvars IKP šī gadu tūkstoša sākumā sasniedza tikai 2,6% no gada IKP, kamēr ES-15 – vidēji 48%.

Straujā tirgus attīstība izraisījusi bažas par iespējamu tirgus pārkaršanu. 2004.gada pavasarī Latvijas Banka savu attieksmi puda, izmantojot vienīgo tai pieejamo “atvēsināšanas” sviru – LIBOR likmes paaugstināšanu. Kredītu ņēmēji atbildējuši, pārslēdzoties uz kredītu ņemšanu OECD valūtās. Komerbankas savu nostāju nav izteikušas, atzīstot, ka jāreķinās ar OECD valūtu likmes kāpumu par vismaz 0,25-1,25% gadā.

Latvijā šobrīd kredītu ņēmēji parasti savas iespējas atmaksāt kredītus novērtē, pamatojoties uz pozitīvu attīstības scenāriju. Teiktais attiecas kā uz privātām, tā juridiskām personām. E.Šīns, nekustamo īpašumu firmas Latio direktors, norāda, ka, lai katra kredītņēmēja pozitīvais scenārijs īstenotos, periodā, kas atbilst kredīta atmaksas laikam:

- kredītņēmēja ienākumiem jāpieaug vismaz tādā pat tempā kā kopējam patēriņa cenu indeksam;
- jā saglabājas pašreizējam valūtu kursam;
- nedrīkst notikt būtiski ekonomiski satricinājumi;
- nedrīkst būtiski pazemināties nekustamā īpašuma cenu pašreizējais līmenis [21].

2. PIEDĀVĀJUMA - PIEPRASĪJUMA ATTĪSTĪBA UN TIRGUS CENAS

Mājokļu tirgū tiek piedāvāti un pieprasīti iegūšanai īpašumā gan tā sauktā primārā, gan sekundārā tirgus objekti, gan arī īres mājokļi. Primārā tirgus objekti ir zeme un jauncelti mājokļi – mājas vai dzīvokļi, kurus tirgū piedāvā pirmoreiz, sekundārā – jauni vai lietoti mājokļi, kurus piedāvā otru, trešo utt. reizi.

Primārā, sekundārā un īres mājokļu tirgus objekti tiek klasificēti pēc to kvalitātes. Latvijas tirgū pamatā izmanto trīs pakāpju klasifikāciju¹:

- (1) *Augstākā standarta mājokļi*: ekskluzīvi novietota, no kvalitātvien materiāliem būvēta, ar ērtu plānojumu un plašām telpām, izcilu interjeru, un papildus pakalpojumiem un augsti kvalitātvu ekspluatācijas servisu nodrošināta māja vai dzīvoklis. Īres dzīvokļiem: dzīvoklis pilnīgi restaurētā ēkā, ar ekskluzīvu novietojumu, piemēram, Pumpura, Ausekļa, Alunāna, Elizabetes, Vīlandes, kā arī Šķūņu ielā, un labu ekspluatācijas servisu, kopējo platību vidēji 150 m².
- (2) *Vidējā klase*: pietiekami labi novietots mājoklis (sasniezamība, sabiedriskais transports, autostāvvietas), vēlams ārpus mikrorajoniem, vidēja būves kvalitāte un atbilstoši apdares materiāli, ērts plānojums un pietiekami plašas telpas, normāls ekspluatācijas serviss. Īres dzīvokļiem: dzīvoklis mājā, kas atrodas centrā, bez īpašām prasībām pēc ekspluatācijas servisa.
- (3) *Ekonomiskā klase*: bez īpašām prasībām pret novietojumu, konstrukciju un apdares kvalitāti, kā arī plānojumu, telpu platību un ekspluatācijas servisu.

Īres dzīvokļu tirgū šai klasē tiek izdalīti divi līmeņi:

- *Ekonomiskā I*: slikti novietoti dzīvokļi mājās Rīgas centrā (ēku augšējie stāvi, pagrabstāvi, pagalma ēkas) vai labi izremontēti dzīvokļi mikrorajonu daudzdzīvokļu mājās.
- *Ekonomiskā II*: dzīvokļi mikrorajonos daudzdzīvokļu tipveida mājās.

Noslēgto darījumu skaits raksturo apmierināto reālo pieprasījumu. Savukārt, salīdzinot tirgus cenas ar iedzīvotāju ienākumiem, var vērtēt mājokļu pieejamību. Cenu izmaiņu tendences atspoguļo ekonomikas, kā arī finanšu tirgus sabalansētību un to attīstības tendences.

Zemesgrāmatā reģistrēto darījumu skaits liecina par uz privātīpašuma tiesībām balstītas tiesību un normatīvās sistēmas autoritāti nekustamā īpašuma tirgū.

2.1. Primārais tirgus

2.1.1. Zemes tirgus

1996.gadā Hipotēku un zemes bankas speciālisti vērtējuši, ka reāla tirgus vērtība Latvijā ir tikai tai nelielajai daļai zemes, uz kuru pastāv pieprasījums, t.i., zemei lielāko pilsētu centros, dažkārt arī to tuvumā un pie galvenajām satiksmes maģistrālēm [10]. Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma vērtēšanas centrs vēl tikai strādājis pie metodikām zemes,

¹ Īres dzīvokļu klasifikācija pēc [28]

ēku un būvju vērtēšanai un valstī notikusi zemes un īpašuma kadastrālās vērtības noteikšana. Pilsētās iecerēts noteikt imitētu zemes tirgus vērtību atbilstoši zemes gabala atrašanās vietai, zemes lietošanas mērķim un teritorijas labiekārtošanas pakāpei.

Tolaik aprēķinātā zemes kadastrālā vērtība Rīgā bijusi:

minimālā	-	2 USD/m ² ,
komercbūvēm centrā	-	1422 USD/m ² ,
savrupmāju apbūvē	-	maks. 105 USD/m ² .

Atzīmēts, ka aprēķinātā maksimālā zemes kadastrālā vērtība bieži ir ievērojami augstāka par tās reālo tirgus vērtību [10].

Atzīmēts, ka ir interese par zemes iegādi komercdarbībai (galvenokārt benzīntanku ierīkošanai) un savrupmāju būvniecībai. 1996.gadā apbūves gabali savrupmāju būvniecībai vairāk pieprasīti apgūtos prestiža rajonos, piemēram, Rīgā – Mežaparkā, Āgenskalnā, bet zemes tirgus šādai izmantošanai kopumā vērtēts kā mazkustīgs.

2000-os gados, tā kā pilsētā trūkst ģimenes māju apbūves gabalu, piepilsētā strauji notiek lauksaimniecības zemju transformācija apbūvei. Saskaņā ar tiesību un normatīvajiem aktiem, lai veiktu transformāciju, jāpieprasa/jāsaņem atbilstošo institūciju atļauja, jāizstrādā un jāsaskaņo detālplānojums. Ne vienmēr šī procedūra tiek īstenota atbilstoši visām tiesību un normatīvo aktu prasībām [22]. Procesa aktivitāti atspoguļo dati par darījumu ar parcelētiem zemes gabaliem skaitu (3.zīm.).

2003.gadā zemi pastiprināti iegādājas ne vien privātmāju būvniecībai, bet arī kā investīciju objektu. Pērkot relatīvi lēto lauksaimniecības zemi, īpašumā pārvērstai naudai sagaidāms lielāks pieaugums, salīdzinot ar citām, piemēram, finanšu tirgus piedāvātām iespējām. “Latio” veiktā 2001.-2002.gada cenu tendenču analīze liecina, ka samazinās tirgotās zemes vidējā vērtība, bet pieaug mediānas vērtība, tas nozīmē, ka kopējā tirgto objektu masā pieaug relatīvi lētākās zemes īpatsvars, samazinās augstākā un vidējā cenu līmeņa zemes īpatsvars [27].

2003.gada I pusē aktīvākais zemes tirgus bijis Mārupes pagastā, 2004.gada sākumā – Ķekavas, Stopiņu, Garkalnes, Ādažu, Mārupes pagastos. Pircēju interese par mājokļa būvniecībai atbilstošiem zemes gabaliem ir liela, bet piemērotu zemes gabalu trūkst: lai gan piedāvājums ir diezgan liels, liela daļa no tā atrodas pieprasījumam neatbilstošās vietās – pļavas vidū, purva malā u.tml. Zemes gabalus, kuri atrodas piemērotās vietās un tiek piedāvāti par atbilstošu cenu, nopērk ātri. Protams, jāatceras, ka arī viena rajona ietvaros zemes cena var būtiski mainīties, balstoties uz zemes gabala atrašanās vietas piemērotību un apkārtni. Jo īpaši cenu ietekmē ūdens tuvums. Piemēram, Baltezerā maksa par zemes gabaliem pie ezera un otrpus šosejai var atšķirties pat divas reizes [27; 30].

2004.gada jūnijā atzīmēts, ka drudzainā zemes pirkšana parcelēšanai pamazām norimst. Jūnijā ir sarukusi investoru interese, zemes gabalus pirkuši galvenokārt “gala pircēji”, kas zemi iegādājas sava mājokļa būvniecībai. Augusi nekustamā īpašuma tirgus dalībnieku, tajā skaitā zemes gabalu vēsturisko īpašnieku mantinieku, informētība un vairs nav iespējami darījumi “par sviestmaizi”. Mazbudžeta investors vairs nevar iegādāties zemes gabalus par cenu, kas ļautu ar minimāliem ieguldījumiem radīt maksimāli pelnošus projektus – peļņas norma ievērojami pazeminājusies un īpašumi pieprasītās atrašanās vietās (piemēram, ūdens tuvumā) jau ir pārdoti [33].

3.zīm.

Notiek ne tikai parcelēto zemes gabalu tirdzniecība, bet arī zemes domājamo daļu tirdzniecība. Par šiem zemes gabaliem datu nav, jo tie netiek reģistrēti Zemesgrāmatā kā atsevišķi īpašumi. Nav arī minējumu, cik lielu tirgus daļu tie veido.

Parcelēto zemes gabalu tirgu raksturo kā patēriņa tirgu, jo gabalus iespējams nekavējoties apbūvēt, bet zemes domājamo daļu tirgu - kā ieguldījumu tirgu, jo tos tūlīt apbūvēt nav iespējams.

2.1.2. Mājokļu tirgus

1990-os gados primārais mājokļu tirgus attīstās lēni. Tā attīstību neveicina virkne faktoru, kas ierobežo investoru interesi par mājokļu sektoru. Proti: valsts ekonomikas nestabilitāte, komercbanku kredītu augstās likmes un īsie termiņi, neattīstīta hipotekārās kreditēšanas sistēma.

Mājokļu piedāvājums ir lielāks 1990-to gadu sākumā, kad privātiem investoriem tiek dota iespēja pabeigt padomju industriālās māju būvniecības projektus. 1992.gadā, kad tika pārtraukta dzīvojamo ēku būvniecības finansēšana no valsts budžeta, mājokļu būvniecībā iesaistījās jaundibinātas privātās firmas, kas darbojās galvenokārt divos virzienos:

- iesākto daudzdzīvokļu ēku pabeigšana,
- savrupmāju būve pēc individuāliem projektiem.

Pēc Rīgas domes Pilsētplānošanas nodaļas veiktā apsekojuma [18], 1994.gada pavasarī Rīgā bija pārtraukta 98 dzīvojamo ēku ar aptuveni 7 tūkst. dzīvokļu (pēc sākotnējiem projektiem) būvniecība..

Iesāktās (samontētās) daudzdzīvokļu ēkas firmas vai dzīvokļu īpašnieku kooperatīvi no pašvaldības vai uzņēmuma pirkā izsolēs par relatīvi zemu cenu. Piemēram, Ziepniekkalna masīvā ar savulaik nepabeigtām daudzdzīvokļu ēkām (602., 119.sērija) nodarbojās DzĪKS "Augstskola", "Mans nams", "Ozols-27". Divas pirmās 1994.-1995.gadā nodevušas ekspluatācijā trīs dzīvojamās mājas (ap 300 dzīvokļu) [10].

A/S LA=PA 1993.-1994.gadā pabeidza un izpārdeva trīs rūpnīcas "Radiotehnika" iesāktās "punktveida" daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Anniņmuižas bulvārī. Tajās pārdoti un nodoti ekspluatācijā 385 dzīvokļi.

Būvniecību pabeidza vai nu pēc to pašu tipveida sēriju projektiem, dažkārt sērijas ietvaros mainot konkrēto projektu, lai veidotu ēkas ar augstāku 3- un īpaši 4-istabu dzīvokļu īpatsvaru, vai arī aizstājot atbilstoši padomju celtniecības normām projektētos 1, 2, 3 istabu dzīvokļus ar luksusa dzīvokļiem (sk. 4.pielikumu). Šāda veida projektu, piemēram, realizējusi nekustamā īpašuma firma "Latio" kopā ar Baltijas Tranzītu banku, iegādājoties no fabrikas "Aurora" nepabeigtu jaunbūvi Rīgā, Nometņu ielā 1 un pārbūvējot to par luksusa daudzdzīvokļu namu (4.zīm.). Līdzīgi rīkojusies firma "Zelta lats" ar iesākto Rakstnieku savienības namu.

Atsevišķas firmas uzsāka/veica arī dažu jaunu daudzdzīvokļu namu būvniecību, parasti piedāvājot augstākās klases dzīvokļus. Celtniecība notika par nākošo īrnieku (dzīvokļu īpašnieku) iemaksām. Piemēri: DzĪKS "Deka" – komfortablu dzīvokļu nama celtniecība Saharova un Keldiša ielas stūrī, firmas "Latio" uzsāktais 7-stāvu 5 dzīvokļu nams Baznīcas ielā, t.s. Ģertrūdes nams (līdzekļu trūkuma dēļ būvdarbi apstājās, tos atsāka pēc vairākiem

4.zīm.

gadiem). Firma "WEI" (SIA "West-East Industries") Rīgā uzbūvējusi vairākas nelielas 2-3 stāvu vairākdzīvokļu ēkas (10-12 dzīvokļi), izmantojot liela laiduma stāvu pārsegumus, kas atļauj "brīvu" dzīvokļu plānojumu, resp., piedāvā iespēju potenciālajiem pasūtītājiem pašiem izplānot savu dzīvokli. 1996.gadā uzbūvēti/bijuši būvniecībā 36 dzīvokļi.

Primārajā tirgū piedāvāts arī zināms skaits augstākās, vidējās un ekonomiskās klases viengimenes māju. 1992.-1993.gadā pie Baltezera firma "Multibau" piedāvā 10-15 augstākās klases mājas, turpat blakus firma "Baltijas dizaina grupa" līdz 1996.gadam uzcēlusi 11 savrupmājas. Šī firma piedāvā ne tikai plašas luksusa mājas, bet arī nelielas, 100 m², mājas (5.zīm.) [10]. Ap 10 vidējās klases mājas 1995.gadā piedāvātas Rīgā, Eiženijas ielā.

Ekonomiskās klases mājas ražotas koka guļbūves konstrukcijās. Ārzemēs tās piedāvātas un atradušas noietu kā atpūtas mītnes (otrā māja). Būvfirmas tās ražojušas un pārdevušas pasūtītājiem, kuri paši nodrošina apbūves gabalu, pieslēgšanu tīkliem, finansēšanu. Firmu jauda parasti neliela - 10-20 ēku gadā. Pazīstamākās firmas: Zemgales tehnoloģiskais centrs, Jelgavā; Toms un Ko, Rīgā; AHIA, Balvos; Būve, Cēsīs; Rūta, Limbažu raj. Viļķenē (6., 7.zīm.).

Par primārā piedāvājuma attīstību laikā 1997.-1999.gads informācija nebija pieejama, par periodu 1999.-2002.gads bija iespējams iegūt vienīgi fragmentāru informāciju.

Darbā [9], pamatojoties uz dienas laikrakstu publikācijām (1999.-2002.gads) sniegta informācija par 13 mājokļu būvniecības projektiem (sk. 5.pielikumu).

Privātmāju ciemu apbūves projektu realizācijā aktīvi darbojušās ne tikai attīstītāj-, bet arī nekustamā īpašuma firmas. Attīstīšanas shēma: firma nopērk/iegūst ilgtermiņa nomā no pašvaldības vai privātīpašnieka neapbūvētu zemes gabalu (lauksaimniecības vai citu zemi); sagatavo pati vai pasūta projektēšanas birojam/arhitektam projektu; sagatavo teritoriju būvniecībai, ieguldot savus līdzekļus (izmantojot arī bankas kredītu) inženierkomunikāciju izbūvē; pārdod klientiem sagatavotos apbūves gabalus, atstājot būvniecību nākošā īpašnieka ziņā, vai arī uzbūvē gatavu māju un kopā ar zemi pārdod klientiem.

Šajā periodā jaunu apbūves teritoriju veidošanas process visaktīvāk noritējis Babītes pagastā, kur savus projektus realizējušas firmas Latio, Būvniecības dizaina grupa, Baltijas dizaina grupa, Mārupes pagastā (SIA Merks), Garkalnes pagastā (a/s Kolonna, firma "Projekts Ezerkrasts"). Rīgā apbūve notikusi Pārdaugavā (firmas Latio, Ranka, SIA Māris Gailis), un pie Ķīšezerā (a/s Kolonna, SIA Ķeizarmežs).

Privātfirmu dzīvojamo ēku ciemu projekti parasti realizēti neapbūvētās teritorijās gan pilsētas robežās, gan ārpus tās Pierīgas pagastos. Pierīgā apbūvei visbiežāk transformētas lauksaimniecības un mežu zemes. Apbūves gabalu platība Pierīgas ciemos – 1200-2000m², pilsētas robežās arī mazāka. Visi privāto firmu iecerētie/ īstenotie projekti liecina, ka 2000.gada sākumā Latvijā privāto firmu darbība teritoriju attīstīšanā dzīvojamai apbūvei ierobežojas ar neliela mēroga projektiem, galvenokārt viengimenes māju būvniecībai. Raksturīgāko tolaik plānoto privātmāju ciemu plānojuma shēmas sk. 8.zīm.

2000-šajos gados Rīgas pašvaldība informē par vērienīgākām iecerēm, apgūstot pilsētas nomales (Jaunciemu, Bišumuižu, Rumbulu), izvēršot būvniecību Pierīgā – Mārupē, Babītē u.c., kā arī pabeidzot 1980-os gados uzsāktos daudzstāvu ēku apbūves masīvu Ziepniekkalnā un Dreiliņos [8; 14; 37].

5.zīm.

6.zīm.

7.zīm.

8.zīm.

Informācija par tirgus piedāvājumu periodā 2000.-2003.gads publicēta Nordea bankas izdevumā [16], par 2003.gadā piedāvātajiem jaunu mājokļu projektiem to sagatavojuši arī firma Latio nekustamie īpašumi [3; 36].

Nordea bankas informācija rāda nepārtrauktu tirgū piedāvātā mājokļu skaita pieaugumu ar strauju lēcieni 2003.gadā, kad piedāvāto mājokļu skaits gandrīz divkāršojies. Lēciens radies kā tirgus likumsakarīga reakcija pēc pieprasījuma pieauguma, kuru izraisīja hipotekāro kredītu procentu likmju pazemināšanās (sk. 1.2.nod.). Īpaši strauji mainījies ģimenes māju piedāvājums. Tas palielinājies par vairāk kā 75% no iepriekšējā gada apjoma, vienlaikus augot projektu lielumam – vidējais objektu skaits vienā projektā palielinājies no 13-14 līdz 21-22 mājām. Dzīvokļu piedāvājums savukārt audzis lēnāk – par 40%, nepalielinoties viena projekta vidējam lielumam, kas kopš 2000.gada svārstās ap 40 dzīvokļiem.

Firma Latio regulāri publicē profesionāli sagatavotus nekustamā īpašuma tirgus ikmēneša pārskatus, bet to laidienos primārā tirgus piedāvājums nav atsevišķi nodalīts. Intervijas laikā minētais un arī pēc tās rakstiski izdrukā izsniegtais skaitlis 3511 primārajā tirgū piedāvātu mājokļu 2003.gadā nekorelē ar Nordea bankas pētījumā uzrādīto piedāvājuma apjomu 2003. un iepriekšējos gados. Apjomi tuvinās, ja salīdzina abu avotu 2003.gada piedāvājuma un 2004.gada prognozes datus (2. un 3.tab.). Tad atbilstošais piedāvājums ir 6514 (Latio), 5899 (Nordea banka), bet novirze iekļaujas 10% robežās, ko var uzskatīt par prognozē pieļaujamu kļūdu.

2.tabula

2000.-2003.gados piedāvātie jaunu mājokļu projekti

Gads	Mājokļu kopskaits	No tiem		Projektu kopskaits	No tiem		Avots
		vien-ģimenes mājas	dzīvokļi daudz-dzīvokļu ēkās		ciemati	daudz-dzīvokļu mājas	
2000-2001	343	40	303	10	3	7	Nordea bankas informācija [16]
2002	452	43	409	13	3	10	Nordea bankas informācija [16]
2003	866	195	671	26	9	17	Nordea bankas informācija [16]
2003	3511 ¹⁾						Latio nedetalizēta informācija [36]

¹⁾ Nav norādīts, vai projekti ir īstenoti

Avoti: Rīgas dzīvojamo platību tirgus analīze laikā no 2000. līdz 2003.gadam (ievads). - Jaunie projekti. Nekustamā īpašuma katalogs. Nordea bankas rokasgrāmata jauno mājokļu pircējiem. 2004, Nr.1. Intervija ar SIA Latio savrupmāju un dzīvokļu nodaļas vadītāju V.Gudkovu.

3.tabula

2004.gadā Rīgā un tās apkārtne publiski piedāvātie jaunie mājokļu projekti¹⁾

Mājokļu kopskaits	No tiem			Projektu kopskaits	No tiem			Avots
	vienģimenes mājas	rindu vai dvīņu mājas	dzīvokļi		vienģimenes māju ciemati	rindu vai dvīņu māju apbūve	daudzdzīvokļu māju apbūve	
5033 ²⁾	1690	68	3275	84	29	7	58	Nordea banka [16]
3003 ²⁾								Latio [36]
<u>1169</u> 300			<u>1169</u> 300		-	-	<u>19</u> 6	Arco Real Estate apkopojums, sk. 6.pielikumu
<u>1421</u> 870	<u>133</u> 411	<u>31</u> 102	<u>1257</u> 357	<u>28</u> 19	<u>5</u> ³⁾ 12 ⁴⁾	<u>3</u> 1 ⁵⁾	<u>20</u> 6	Šī darba apkopojums, sk. 7.pielikumu

1) Rīga

Rīgas apkārtne

2) Mājokļu adreses nav norādītas

3) Divos no tiem paredzēta arī rindu/dvīņu māju apbūve

4) Piecos no tiem paredzēta arī rindu/dvīņu māju apbūve

5) Projekta sastāvā – arī viena 4-dzīvokļu māja

2005.gadam, saskaņā ar Nordea bankas informāciju, pieteikti/uzsākti projekti, kas piedāvās 2704 mājokļu vienības, saskaņā ar “Latio” informāciju – 2229 mājokļu vienības. Ar preses starpniecību š.g. I pusgadā 2005.gadam tika piedāvāti 6 projekti ar 785 dzīvokļiem.

Latvijas Centrālās statistikas pārvaldes dati par 1990-os-2000-šajos gados Rīgā un Rīgas reģionā uzbūvētajiem (ekspluatācijā nodotiem) mājokļiem krasi atšķiras no Nordea bankas datiem par tirgū piedāvāto mājokļu skaitu (4.tab.). Iespējams, ka minētajos gados primārajā tirgū piedāvāti arī 1990-to gadu nogalē būvēti mājokļi, bet arī tad starpība sasniedz apmēram pusi no Nordea bankas minētā piedāvājuma. Šo atšķirību var skaidrot divējādi: vai nu uzbūvētie mājokļi netiek ierakstīti Zemesgrāmatā un iekļauti valsts statistiskajā uzskaitē, vai arī piedāvātie mājokļi netiek īstenoti/tiek īstenota tikai daļa sākotnēji piedāvātā apjoma.

4.tabula

1990-os-2000-šajos gados Rīgā un Rīgas reģionā uzbūvēto mājokļu skaits

Gads	Pavisam uzbūvēts dzīvokļu	Tai skaitā iedzīvotāju individuālo dzīvokļu būvniecība
1990	3533	22
1991	2093	43
1992	902	23
1993	1196	35
1994	1424	13
1995	411	9
1996	125	38
1997	166	52
1998	49	42
1999	49	49
2000	115	56
2001	55	52
2002	129	62

Avots: Rīga skaitļos 2003. Statistikas gadagrāmata. Rīga, 2003, 74.lpp.

Latvijā attīstītāji, kā likums, projektus mājokļu tirgum uzsāk piedāvāt tā sauktajā virtuālajā stadijā, kad ir iegūts zemes gabals un atļauja to apgūt dzīvojamo māju būvniecībai, tiek risināti finansēšanas jautājumi, ir izstrādāts būvprojekts un dažkārt arī saņemta būvatļauja. Pircēji piedāvāto precī – māju vai dzīvokli – pirkšanas procesā var apskatīt tikai uz papīra (datorā), respektīvi, cilvēki sava mūža, iespējams, lielāko pirkumu izdara, precī faktiski neredzot. Virtuālajā stadijā pircējam nav iespējams pilnīgi novērtēt tādas mājokļa īpašības kā telpu ērtumu, to proporcijas, iecerētās apdares atbilstību pircēja gaumei u.c., kā arī vispār nav iespējams vērtēt tās, kas tiek radītas īstenošanas procesā (būvdarbu kvalitāti, apkārtnes labiekārtojumu u.c.). Pircējam faktiski nav arī garantijas, ka viņš varēs sākt mājokli lietot paredzētajā laikā.

Latvijā aprakstītā mājokļu projektu pārdošanas shēma izveidojās 1990-to gadu sākumā, tirgus ekonomikas, tostarp arī mājokļu tirgus, attīstības sākumposmā [10]. ES-15 valstīs tiek pārdoti tikai uzbūvēti mājokļi. Igaunijā, kur, tāpat kā Latvijā, mājokļu tirgū ilgstoši tika pārdoti virtuālie projekti, 2004.gadā mājokļu tirgū pārdod galvenokārt (apmēram 80%) uzbūvētas mājas un dzīvokļus [34; 36; 38].

2.2. Sekundārais tirgus

2.2.1. Sekundārais dzīvokļu tirgus

Sekundārais dzīvokļu tirgus ir plašākā un aktīvākā Rīgas mājokļu tirgus daļa jau kopš mājokļu tirgus attīstības pirmsākumiem¹. Dzīvokļu tirgū 2003.-2004.gadā sekundārā piedāvājuma īpatsvars sasniedz apmēram 90% no visiem darījumiem.

1990-to gadu pirmajā pusē tirgū piedāvāja privātā īpašumā esošu dzīvokļu (padomju perioda kooperatīvie dzīvokļi, dzīvokļi denacionalizētos namos) īpašumtiesības un publiskā (pašvaldības, valsts) īpašumā esošu dzīvokļu īres tiesības. Bieži arī privātīpašumā esošajos denacionalizētajos namos pārdotas ierobežotas dzīvokļu īpašumtiesības vai arī īres tiesības [10]. 1994.gadā dzīvokļu īres tiesības sāk pārdot arī Rīgas pašvaldība. Sākotnēji to dara atbilstošās priekšpilsētu (rajonu) valdes, kopš 1996.gada – Rīgas domes Īpašuma departaments. Pašvaldība īres tiesību cenu visumā noteic pēc tiem pašiem kritērijiem kā tirgus. Pārdošana notiek atklātās izsolēs. Iespējams, ka pirms izsoles publicētās sākumcenas ir pārāk augstas vai arī izsoles netiek pietiekami popularizētas, jo dažās izsolēs pārdots mazāk nekā puse piedāvāto dzīvokļu. Pašvaldība 1994.-1996.gadā pārdevusi apmēram 500 dzīvokļu un 1997.gada pirmajā pusē – vairāk nekā 100 dzīvokļu īres tiesības.

1996.gadā pēc Latvijas nekustamā īpašuma darījumu firmu apvienības “Lanīda” prezidenta vērtējuma, ar firmu palīdzību 1994.-1995.gadā notikuši apmēram 4000 darījumu ar dzīvokļiem, tostarp “Lanīdā” apvienojušās 12 firmas 1995.gadā vidēji mēnesī kārtojušas apmēram 300 darījumu, lielākās no tām – apmēram 50 darījumu mēnesī [10].

Nekustamo īpašumu tirdzniecības firmu pārskati liecina, ka 2000-šajos gados sekundārajā tirgus piedāvājumā dominē privatizēti 1960.-1990. gados būvēti tipveida dzīvokļi Rīgas mikrorajonu daudzstāvu namos. Piedāvājums elastīgi atsaucas cenu izmaiņām. Piemēram, 2003.gada sākumā vērtēts, ka kopējais dzīvokļu piedāvājums Rīgā un tās reģionā bijis ap

¹ Nelegāli/puslegāli dzīvokļu tirgus pastāvēja arī bij. Padomju Savienībā. Atļauta bija dzīvokļu maiņa, t.i., bartera veida darījumi, bet to aizsegā bieži notika pārdošanas/pirkšanas darījumi.

5000 līdz 7000 dzīvokļu. Pieaugot cenām, tas jau maijā palielinājies līdz 8000-10000 dzīvokļiem. No kopējā piedāvājuma Purvciemā bijis ap 13%, Ķengaragā – ap 11%, Pļavniekos – ap 10%, citu rajonu īpatsvars bijis ievērojami zemāks, Mežciemā, Zolitūdē – pat 2-3% no visa apjoma. Augstā līmenī piedāvājums noturējies līdz pat novembrim, tad samazinājies un stabilizējies 7000 dzīvokļu līmenī. Arī novembrī piedāvājuma apjoma lielākā daļa bijusi Purvciemā – ap 15%, Ķengaragā – ap 12%, Pļavniekos – ap 11%, bet Zolitūdē – tāpat 3%, Mežciemā – arī tikai 3%. Visvairāk piedāvājumu bijis mazģimeņu, lietuviešu un Hruščova laika sēriju ēkās [24].

Savukārt 2004.gadā visvairāk dzīvokļu, vērtējot pēc sludinājumu skaita, piedāvāts centrā, Purvciemā, Ķengaragā un Imantā. Vidēji daudz dzīvokļu tiek piedāvāti Pārdaugavā, Ilģuciemā, Pļavniekos, Sarkandaugavā, Ziepniekkalnā, Āgenskalnā, Teikā un Vecmīlgrāvī. Maz dzīvokļu piedāvājumā ir Zolitūdē, Krasta masīvā, Zaslaukā, Vecrīgā, Mežaparkā, Čiekurkalnā un Mežciemā [38].

Ierobežots, bet stabils bijis neremontētu dzīvokļu piedāvājums Rīgas centrā (rajonā, kuru ierobežo Daugava – Hanzas – Tallinas – Čaka iela), kā arī t.s. klusajā centrā, ļoti mazs, salīdzinot ar pieprasījumu, piedāvājums bijis Vecrīgā. Visvairāk piedāvāti 2-istabu dzīvokļi [30].

2004.gada jūnijā atzīmēts, ka tirgū piedāvāto dzīvokļu sakoptība uzlabojusies. Aizvien biežāk pārdošanai tiek piedāvāti dzīvokļi, kuros remonts veikts pirms nedaudz gadiem, nevis pirms vairākiem gadu desmitiem, ir mainīta santehnika utt. [33].

2004.gada jūnijā atzīmēts, ka sekundārajā tirgū parādījušies jaunbūvēti dzīvokļi, ko piedāvā pārpircēji, kas tos iegādājušies no attīstītājiem par cenu, zemāku par tagadējo tirgus cenu [33].

Sekundārajā dzīvokļu tirgū visvairāk pieprasīti ir 2-istabu dzīvokļi tipveida mājās, tad 1-istabas, 3-istabu un 4-istabu. Paredzams, ka nākotnē varētu tikt vairāk pieprasīti augstākas kvalitātes dzīvokļi ar lielāku istabu platību un, iespējams, arī lielāku istabu skaitu. Tomēr, ņemot vērā demogrāfisko situāciju un vairuma iedzīvotāju pirktspēju, saglabāsies ievērojams pieprasījums pēc pašreiz pieejamajiem 1-2 istabu tipveida dzīvokļiem [38].

To apstiprina arī pārdoto dzīvokļu lieluma analīze: stabilu darījumu ar dažāda lieluma dzīvokļiem proporcija nav mainījies, pieaugot darījumu skaitam (5.tab.)

5.tabula

Rīgā pārdoto dzīvokļu sadalījums pēc istabu skaita

Gads	Darījumu kopskaits	No tiem dzīvokļi ar istabu skaitu				
		viena	divas	trīs	četras	piecas un vairāk
<i>Dzīvokļu skaits</i>						
2001 ¹⁾	1108	310	455	255	88 ²⁾	
2002	5487	1624	2155	1294	329	85
2003	3498	1050	1441	792	167	48
<i>Īpatsvars, %</i>						
2001 ¹⁾	100	28	41	23	8 ²⁾	
2002	100	28	43	23	5	1
2003	100	30	41	23	5	1

¹⁾ 2001.gadā darījumi Rīgā sastāda 81% no Latvijā notikušiem darījumiem.

²⁾ Četru, piecu un vairāk istabu dzīvokļi.

Avoti: Centrālā statistikas pārvalde. Dzīvokļu tirgus Latvijā 2001.gadā.

Tas pats 2002., 2003.gadā.

Lielākā pieprasījuma un lielākā piedāvājuma savstarpējo atbilstību sekundārajā tirgū nosaka:

- 1-2 cilvēku mājsaimniecību augstais īpatsvars Rīgā;
- vairuma mājsaimniecību relatīvi zemie ienākumi;
- dažāda lieluma dzīvokļu proporcija padomju laikā celtajos dzīvojamajos rajonos, dominējot 2-istabu dzīvokļiem.

“Latio” 2004.gada jūnija pārskatā atzīmēts, ka tobrīd sekundārajā tirgū pirmoreiz 2003.-2004. gadā pieprasījums ievērojami pārsniedz piedāvājumu. Pārskatā kā parādības cēlonis norādīta pircēju, kas agrāk cerējuši uz jaunu mājokļu projektiem, atgriešanās sekundārajā tirgū, jo viņi nevar atļauties iegādāties gandrīz divas reizes dārgākos jaunus dzīvokļus (cenas starpība visbiežāk ir slēpta). Pieprasījuma pieaugumu daļēji varētu izsaukt arī Saeimas balsojums par īres griestu atcelšanu denacionalizētajos namos – daļa šī lēmuma skarto varētu interesēties par tipveida dzīvokļu iegādi īpašumā.

2.2.2. Sekundārais māju tirgus

Mājokļu tirgus attīstības sākumposmā māju tirgus ir mazaktīvs. Vieni un tie paši objekti tiek piedāvāti gadiem ilgi. Piedāvātās savrupmājas nosacīti daļa trīs grupās:

- pirms II pasaules kara būvētās. Šī grupa dalās vairākās apakšgrupās, atkarībā no kādreizējā būvētāja rocības: piemēram, strādnieku, amatnieku u.tml. namiņi priekšpilsētās, parasti celti jau pirms I pasaules kara; vidējā “pilsoņa” vidusmēra māja, celta starp kariem; turīgo ļaužu mājas Mežaparkā, pie Māras dīķa un citur;
- ēkas, kas būvētas no 1946.gada līdz 1980-to gadu vidum atbilstoši tolaik spēkā esošajām padomju normām (nepārsniedzot 60 m² lietderīgās platības) un būvniecības standartam;
- ēkas, kas būvētas/uzsāktas būvēt 1980-to gadu beigās, kad padomju vara atcēla ierobežojošās būvnormas. To platība ir 500-800 m², iecerētas vairākas garāžas, sauna, baseins¹ [10].

Pēc nekustamo īpašumu tirdzniecības firmas “Latio” datiem 1995.-1996.gadā apmēram 90% visu pārdoto māju ir 30-50 tūkst. USD vērtībā, ar vidējo platību līdz 100 m².

Īpašuma vērtību bieži vien nosaka nevis tā tehniskais stāvoklis vai arhitektoniskā kvalitāte, bet gan atrašanās vieta. Pieprasītākās un arī “ejošākās” savrupmājas ir Mežaparkā, Baltezerā, Teikas rajonā un vasarnīcas Jūrmalas pilsētā jūras pusē, lielākais pieprasījums – posmā Lielupe-Dubulti.

Tirgus 1995.-1996.gadā piedāvā relatīvi daudz 1980-to gadu beigās - 1990-to gadu sākumā būvētu, bieži nepabeigtu māju. 1990-to gadu vidū tās pārsvarā bijušas neapdzīvotas, jo samaksāt to apkures izdevumus pēc tirgus cenu ieviešanas enerģijas nesējiem vairums īpašnieku nevar. Šādu māju uzturēšana 1990-to gadu vidū vairs nav prestiža lieta un pat

¹ 1980-to gadu beigās padomju ekonomiskā politika izdarīgiem cilvēkiem deva iespēju ātri iegūt lielus līdzekļus. Tā kā daudzu preču cenas, tostarp būvmateriālu, neatbilda to reālajai tirgus vērtībai, inflācijai pakļautā kapitāla ieguldīšana savrupmājas būvniecībā skaitījās īpaši izdevīga. Mainoties ekonomiskajai situācijai, kapitāla ieguldīšana milzīgās savrupmājās izrādījies neperspektīva. Šādu māju vai pusbūvju īpašniekiem pat to saglabāšana normālā fiziskā stāvoklī bieži kļūst par nastu [10].

lielākā daļa turīgu cilvēku meklējuši mājas, kuru platība ir 150-250 m². Lai gan iepriekš minēto māju vērtējums pēc firmu katalogiem svārstās starp 100-200 tūkst. USD, tās bieži pārdotas ievērojami lētāk, jo trūkst pircēju.

Īres namu tirgū 1990-to gadu vidū izdalāmi divi virzieni – darījumi ar denacionalizētajiem namiem un darījumi ar pašvaldības īpašumiem. Samērā daudzi īpašnieki, atguvuši īres namus, vēlas tos pārdot, jo apzinās, ka tos uzturēt un sakārtot tā, lai gūtu peļņu, nespēs.

Ārvalstu investoru uzmanības lokā ir ēkas Rīgas centrā – Alberta, Vīlandes, Antonijas ielas rajonā. Līdzekļi tiek ieguldīti divos veidos:

- 1) Kapitāli izremontējot un pārbūvējot vecās ēkas, tajās iekārto dzīvokļus un birojus. Lai gan ienākumi no izīrēšanas nav lieli, taču lētu ārvalstu kredītresursu pieejamība padara šādus projektus rentablus. Rentabilitāte sasniedz 15-30%, ko ārvalstu investori uzskata par pietiekamu.
- 2) Konservējot un uzturot ēku, tiek nogaidīta nekustamā īpašuma cenu celšanās. Līdzekļu ieguldījums ir niecīgs, bet var notikt pakāpeniska īrnieku pārvietošana.

Tā kā pieprasījums pēc daudzdzīvokļu mājām ir niecīgs, denacionalizācijā atgūtos namīpašumus izpārdod arī pa dzīvokļiem, pēdējos vai nu pārdodot īpašumā, vai arī pārdodot tikai īres tiesības. Nopērkot dzīvokli īpašumā, pircējs kļūst par mājas un zemes, uz kuras tā atrodas, attiecīgās daļas īpašnieku ar īpašuma tiesību reģistrāciju zemesgrāmatā.

Arī pašvaldības īres namu pārdošana pieprasījuma trūkuma dēļ sagādājusi grūtības. Piemēram, 1994.-1995.gadā gribēts pārdot vairākus īres namus. 1995.gada 4 mēnešos pārdoti tikai divi šādi nami. Tos iegādājušies līdzšinējie nomnieki, kuri ēku remontā un labiekārtošanā ieguldījuši ievērojamus līdzekļus un spiesti izmantot pirmpirkuma tiesības, lai nezaudētu savus ieguldījumus. Namiem, kuru privatizācijā nav ieinteresētas juridiskas vai fiziskas personas ar pirmpirkuma tiesībām, pircējus atrast bieži neizdodas. Piemēram, 1995.gada maijā izsolē, ko Rīgas domes uzdevumā organizējusi nekustamā īpašuma firma "Latio", no četriem piedāvātajiem objektiem – diviem namīpašumiem un diviem nepabeigtās celtniecības objektiem – nav pārdots neviens. 1996.gada maijā bija plānots atklātā izsolē pārdot trīs Vecrīgas namus, arī no tiem pirmajā izsolē nav pārdots neviens.

Nekustamā īpašuma firmu speciālisti savukārt izteikušies, ka veiksmīga namīpašumu izsole, ja nams vērtēts atbilstoši tā kadastrālajai vērtībai, praktiski nav iespējama. Jārēķinās ar atkārtotām izsolēm ar atvieglotiem nosacījumiem. Presē skaidrots, ka potenciālie pircēji kuluāros vienojas nepiedalīties pirmajās izsolēs, lai atkārtotā/pēdējā pirktu par cenu, zemāku par nekustamā īpašuma vērtību. Šāds stāvoklis bijis iespējams arī tāpēc, ka pirkt gribētāju skaits bijis visai ierobežots [10].

2000-os gados sekundārajā tirgū mājas klasificē pēc to:

- zemes gabala vērtības;
- māju piemērotības dzīvošanai (nepiemērotas – iesāktas būves, kapitāli remontējamas vai pārbūvējamas ēkas) [27].

Dažkārt, piemēram, rezumējot 2003.gada piedāvājumu – pieprasījumu, abi šie rādītāji apvienoti vienā, raksturojot kā sekundārajā tirgū pieprasītas sliktā stāvoklī esošas (nojaucamas vai rekonstruējamas) mājas privātmāju rajonos ar esošu infrastruktūru, kā arī

nelielas (līdz 100 m²) 1950-1960-os gados Pļavniekos, Purvciemā, Mežciemā, Zolitūdē, Mārupes virzienā būvētas mājas ar vienkāršu apdari, kurām nepieciešams iekšējais remonts [24]. Piedāvājumu skaits nav bijis liels. Norādīts, ka interese par vecās apbūves iegādi rekonstrukcijai Āgenskalnā, Mārupē, Mežciemā, Iļģuciemā, Imantā var kāpt. Arī 2004.gada sākumā Rīgas mikrorajonos ar vēsturisko savrupmāju apbūvi un sakārtotu infrastruktūru piedāvājums neatbilst pieprasījumam. Tiek piedāvātas labas, kvalitatīvas būves apmēram EUR 400.000 vērtībā, bet pircēji dod priekšroku īpašumiem par zemāku cenu, kaut arī tālāk no centra. Pieprasītas ir mājas ar 4-5 istabām jeb platību līdz 250 m², kā arī sliktā tehniskā stāvoklī esošas ēkas, kuras atrodas labās vietās un kuras iespējams atjaunot. Saglabājas arī interese par Rīgas veco koka apbūvi. Šādas mājas ir lētākas, un cilvēki tās pērk, jo domā laika gaitā atjaunot. Tomēr piedāvājumā koka mājas ir salīdzinoši retāk [32].

Potenciālos pircējus interesē arī māju daļas ar zemi. To cena ir atkarīga no mājas stāvokļa, vietas u.tml., kā arī no tā, vai mājas daļai ir atsevišķa ieeja un cik īpašnieku kopumā ir īpašumam [32].

Nekustamā īpašuma firmu pārskatos nav ziņu par daudzdzīvokļu īres namu piedāvājumu. CSP biļetenā [12] minēts, ka no Rīgā notikušajiem darījumiem ar dzīvojamām mājām 2002.gadā 3,5%, 2003.gadā – 6,1% notikuši ar trīs un vairāk dzīvokļu mājām.

2.3. Darījumu daudzums un tirgus cenas

2.3.1. Darījumu reģistrēšana un to skaita attīstība

Zemesgrāmatā reģistrētais *darījumu skaits* atspoguļo patieso nekustamā īpašuma tirgus aktivitāti. Reģistrācijas pieņemšana par normu liecina arī par uz privātīpašuma tiesībām balstītas tiesību un normatīvās sistēmas stabilu iesakņošanos nekustamā īpašuma tirgū.

1990-to gadu sākumā un vidū nekustamā īpašuma firmu darbinieki tirgus darījumu skaitu Rīgā vērtēja vairākos tūkstošos gadā, bet Zemesgrāmatā atbilstošos gados bija reģistrēti tikai daži simti, tostarp vairums – kā dāvinājumi [10]. Pirkumu noformēšana par dāvinājumu darījumos ar nekustamo īpašumu kļuvusi par “tradīciju”, kas pastāv arī pašlaik, lai gan vērojama tās apjoma sarukšana. 2000.gadā nekustamo īpašumu dāvinājuma līgumu skaits Latvijā sasniedz 26% no pirkuma līgumu skaita, 2003.gadā – 20% [6]. Nekustamā īpašuma firmas to it kā pieņēmušas par zināma veida normu un savos pārskatos pirkuma un dāvinājuma darījumus apvieno, izsakot ar kopīgu darījumu skaita rādītāju, bet valsts statistika pirkuma un dāvinājuma līgumu skaitu fiksē atsevišķi [12].

1990-os gados informācija par nekustamā īpašuma darījumu skaitu un apjomu netika publicēta – darījumu partneri un starpniekfirmas to uzskatīja par konfidenciālu, un Centrālā statistikas pārvalde šāda veida informāciju neapkopoja. Informācijas apkopošana/publicēšana firmu pārskatos internetā un CSP ikgadējos biļetenos uzsākta 2000-šo gadu sākumā.

Periodu 2001.-2004.gads raksturo darījumu skaita palielināšanās. Ja firmu pārskatos minēts, ka 2001.gada janvārī mēnesī notikuši apmēram 1200 darījumi, tad 2003.gada janvārī to skaits tuvojas 1600 darījumiem mēnesī. Vienlaikus tirgū nepārtraukti mijas atslābuma un pastiprinātas aktivitātes periodi. Piemēram, ja 2001., 2002.gadā darījumu ar dzīvokļiem dinamika uzrāda kāpuma tendenci nosacīti siltajā periodā – maijs-oktobris, tad

2003.gadā kāpums vērojams gada pēdējos mēnešos. Pēc darījumu skaita pieauguma par 10-20% un dzīvokļu cenu lēciena¹ 2002.gadā tika prognozēta ilgstoša stabilitāte. Tomēr jau 2003.gada nogalē sākas darījumu skaita kāpums, kas nedaudz atslābst 2004.gada pirmajos mēnešos, bet atkal turpinās martā un tam sekojošajos mēnešos [33].

Raksturīgi, ka firmu pārskatos darījumu skaits netiek dots skaitļos. Dažos “Latio” ikmēneša tirgus pārskatos publicēti grafiki par darījumiem ar mājām, ar dzīvokļiem un ar parcelētiem zemes gabaliem (9.zīm.), kas ļauj spriest, ka kopējais darījumu skaits pēdējos gados nav mazāks par 12-15 tūkstošiem.

Latio pārskatos akcentēts, ka 2003.-2004.gadā dzīvokļu tirgū primāro darījumu skaits sasniedz apmēram 10% no dzīvokļu darījumu kopskaita. Nav norāžu par primāro darījumu īpatsvaru māju un zemes tirgū.

Statistikas pārskatos minētais Rīgā notiekošo darījumu ar mājokļiem skaits ir ievērojami mazāks nekā Latio pārskatos norādītais (6.tab.).

6.tabula

Mājokļu tirgus Rīgā 2001.-2003.gadā

Pārdotie objekti	Gads	Kopskaits	Kopplatība, tūkst.m ² , mājokļi/zeme	Darījumu kopsumma, milj. Ls, mājokļi/zeme	Vidējā darījuma summa, Ls
Dzīvokļi	2001	1108	58,97		
	2002	5487	277,5	54,20	9871
	2003	3498	182,0	40,07	11455
Viendzīvokļa mājas ar zemi	2001	59			
	2002	559	255,1 ¹ /483	20,10 ²	33600
	2003	504	343,0 ¹ /530	26,95 ² /5,42	53433
Viendzīvokļa mājas bez zemes	2001	2			
	2002	47	22,6 ²	0,76 ²	16,2
	2003	39	17,1 ²	0,64 ²	16,5

¹) Visu dzīvojamai mājai piederīgo būvju kopplatība.

²) Būvju un zemes kadastrālā vērtība atbilstoši 2003.gadā – 27,3 un 1,4; 2002.gadā – 20,5 un 3,8 milj. Ls.

Avoti: Centrālā statistikas pārvalde. Dzīvokļu tirgus Latvijā 2001.gadā.

Tas pats 2002., 2003.gadā.

Nesaiste abu avotu datus pārsniedz jebkuru pieļaujamās kļūdas maksimālo robežu (salīdzinot atbilstošo darījumu skaitu 9.zīm. redzamos grafikos un 5.tab.). Abi avoti kā sākotnējo izejas datu sniedzēju norādījuši Zemesgrāmatu (Latio: LR Tieslietu ministrijas Zemesgrāmatas, Valsts zemes dienesta informācija; CSP biļetena [6] ievadā norāda, ka veikusi Zemesgrāmatā reģistrēto nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu apkopojumu). Zināmu nesaisti varētu izraisīt tas, ka biļetenā [6] nav, Latio pārskatos ir iekļauti dāvinājumi, tomēr arī šāds pieļāvums “nesedz” visu nesaistes apjomu. Saskaņā ar CSP biļetenā [4-6] publicētajiem datiem dāvinājumu īpatsvars laikā 2000.-2003.gads nav pārsniedzis 25% no pārdošanas darījumu skaita, bet nesaistes ir ievērojami lielākas – 2001.gadā Latio uzrādītais darījumu skaits pārsniedz biļetenā [4] uzrādīto par vismaz 80%, 2002. – 60%, 2003. – 70% [5; 6].

¹ Sekundārajā tirgū atsevišķām dzīvokļu grupām tās dubultošanās, sk. 7.tab.

9.zīm.

2.3.2. Tirgus cenu veidošanās

Nekustamā īpašuma cenas veidojušās kopš 1990-to gadu sākuma. Pārejas uz tirgus ekonomiku apstākļos 1990-os gados mājokļu - māju un dzīvokļu – cenu veidošanās notika savādāk nekā valstīs, kur ilgstoši pastāv tirgus ekonomika. Cenu veidojot, nebija vajadzīgs ietvert tādus lielumus kā konkrētas ēkas būvizmaksas un kapitālieguldījumu peļņas likmi, jo parasti pārdeva centralizētās ekonomikas pastāvēšanas periodā būvētas mājas un dzīvokļus, kad dzīvojamēkas un dzīvokļi nebija prece. Tāpēc Rīgā dzīvokļu cenas veidojās, ievērojot jaunbūvējamu dzīvojamēku būvizmaksas, konkrētas ēkas atrašanās vietu, tipveida projektu vai konkrēta dzīvokļa plānojumu, dzīvokļa labiekārtojuma līmeni, pieprasījuma – piedāvājuma proporcijas tirgū. Liela ietekme bija subjektīviem faktoriem – pārdevēja/pircēja iespējām gaidīt, izpratnei/neizpratnei par tirgus situāciju, kā arī tam, vai pārdevējs bija tiešais īpašnieks vai pārpircējs un vai pirka patēriņam vai investēšanai.

Arī 2000-os gados padomju laikā radīto nekustamo īpašumu – vispirms jau privatizētos dzīvokļus – neapgrūtina ar to būvniecības/uzlabošanas izmaksām saistīti kredīti. To cenas vēl arvien tiek noteiktas pēc tiem pašiem kritērijiem kā pārejas uz tirgus ekonomiku sākumposmā, orientējoties pēc jaunbūvējamu dzīvokļu izmaksām un piedāvājuma – pieprasījuma attiecības tirgū.

Padomju laikā un 2000-os gados būvētu namu vērtības salīdzinājums vairumā gadījumu būs par labu jaunbūvēm. Vairāki nekustamo īpašumu firmu eksperti norādījuši [36; 38], ka Rīgas mājokļu tirgū cenas visbiežāk neatbilst īpašumu patiesajai vērtībai. *Tas nozīmē, ka, pārkat mājokli, līdzekļi nekustamajā īpašumā tiek ieguldīti kā šodien nepieciešamā patēriņa priekšmetā, kura tā cenai pieaugums nākotnē nav gaidāms.*

Teiktais attiecas ne tikai uz padomju laikā būvētajiem mājokļiem, bet arī jaunpieteiktiem/īstenotiem projektiem. Firms Latio pētījums par attīstītājfirmu jaunbūvētos namos noteikto dzīvokļu pārdošanas cenu un namu kvalitātes atbilstību¹ parādījis, ka dzīvokļu pārdošanas cenas visbiežāk netiek noteiktas pēc objektīvi pamatotiem kritērijiem. Izmantojot objektīvus kritērijus par līdzvērtīgiem atzītu objektu cenas ir visai atšķirīgas, pie kam pārvērtētu objektu ir vairāk nekā nenovērtētu [3]. Savukārt Nordea bankas analītiķi norādījuši, ka 2000.-2001.gadā nekustamo īpašumu attīstītāji guvuši pat vairāk nekā 100% lielu peļņu un 2003.-2004.gadā daži attīstītāji mēģina gūt līdzīgu peļņu, mākslīgi paaugstinot cenas [16].

Nira fonda prezidents V.Markovs savukārt norādījis, ka cenu straujā celšanās un “nogaidīšana” Rīgas centra dārgajos rajonos 2003.gada beigās – 2004.gadā daudzējādā ziņā saistīta ar spekulatīvām interesēm, gaidot cenu kāpumu pēc Latvijas iestāšanās ES [1].

2.3.3. Cenu attīstības tendences

Cenas sekundārajā dzīvokļu tirgū. Primārā un sekundārā dzīvokļu tirgū jau no veidošanās pirmsākumiem mājokļu cenas cieši saistītas ar jaunu mājokļu būvniecības izmaksām. Piemēram, 1992.gadā, kad sekundārajā tirgū ieplūda uz NVS valstīm emigrējušo iedzīvotāju dzīvokļi, sekundārā tirgū piedāvāts dzīvoklis maksājis apmēram 1,5 reizes lētāk nekā jaunbūvēts un nav bijis iespējams piesaistīt investorus nepabeigto daudzstāvu dzīvojamo māju pabeigšanai. Tomēr, jau sākot ar 1993.gada otro pusi, Rīgā vērota

¹ Nami vērtēti pēc būves kvalitātes un atrašanās vietas, aptverti 86 projekti.

nekustamā īpašuma cenu celšanās. Sekundārajā tirgū dzīvokļu cenas vidēji katru mēnesi augušas par aptuveni 3-5%.

Tipveida dzīvokļu pirkšana uzskatīta pa izdevīgu un drošu ar plaši pieejamām “ātrās peļņas” (piemēram, izmantojot augstus banku depozītnoguldījumu procentus) iespējām iegūtās naudas ieguldīšanas veidu (10., 11.zīm.).

1995.gada pirmajā pusē, kad ātrās peļņas iespējas samazinās, dzīvokļu cenu kāpums apstājas un cenas sāk kristies. Tas attiecas arī uz cita veida īpašumiem: savrupmājām, daudzdzīvokļu mājām. Galvenie cēloņi:

- iedzīvotāju pirkspēja nav manāmi augusi, bet dažām iedzīvotāju kategorijām pat samazinājusies;
- nav iespējams iegūt ilgtermiņa kredītus dzīvokļu pirkšanai par pieņemamām kredītlīkēm.

1996.gadā sekundārajā tirgū vērojama labiekārtotu 2-3 istabu dzīvokļu cenu samazināšanās, nemainoties vai palielinoties 1-istabas dzīvokļu ar daļējām ērtībām un istabu komunālajos dzīvokļos cenām. Pēc nekustamā īpašuma firmu ziņām, Rīgas centrā un tam tuvajos rajonos dzīvokļu cenas ir vidēji 1,5-2 reizes augstākas nekā pārējos rajonos – vidēji 300-400 USD par kvadrātmetru (12.zīm.). Sabiedriskotā fonda dzīvokļa īres tiesības centrā maksā 150-350 USD par kvadrātmetru. Cenu ziņā no centra daudz neatpaliek arī tuvās Pārdaugavas rajons, tikai nedaudz zemākas cenas ir VEF un Teikas rajonā. Jaunajos rajonos visdārgākie dzīvokļi ir Zolitūdē un Purvciemā. Tur dzīvokļu cenas svārstās no 180 līdz 280 USD par kvadrātmetru dzīvokļiem, kurus iegādājas privātpašumā, no 120 līdz 160 USD par kvadrātmetru par dzīvokļa īres tiesībām pašvaldības mājās, atkarībā no dzīvokļa sērijas, stāva, tehniskā stāvokļa u.c. faktoriem. Tādos rajonos kā Ziepiņkalns, Imanta, Pļavnieki, Mežciems, Krasta masīvs cenas ir daudz maz līdzvērtīgas – no 160 līdz 220 USD par kvadrātmetru dzīvokļiem, kurus iegādājas privātpašumā, un 100-140 USD par kvadrātmetru, pērkot dzīvokļa īres tiesības. Dzīvokļu un māju cenas Ķengaragā, Sarkandaugavā un Vecmīlgrāvī, atkarībā no īpašuma tiesību veida, svārstās no 110 līdz 210 USD par kvadrātmetru. Vislētākie rajoni ir Bolderāja un Daugavgrīva – no 80 līdz 150 USD par kvadrātmetru.

Nira fonda informācija liecina, ka 1990-to gadu vidū iedibinājušās tipveida, kā arī neatjaunotu dzīvokļu cenas būtiski nemainās līdz pat 1999.gadam (13.zīm.).

Arī citos avotos iegūtā informācija par cenām sekundārajā dzīvokļu tirgū 2000.gadā (7.tab.) liecina, ka 1990-os gados, par atskaites punktu pieņemot 1993.gadu, dzīvokļu cenas augušas samērā lēni. Vienlaikus tipveida ēkās esošo dzīvokļu cenas diferencējušās pēc dzīvokļu kvalitātes (neremontēti – remontēti - uzlaboti dzīvokļi). Piemēram, Ķengaragā, kas apbūvēts ar t.s. Hruščova sēriju namiem, par 33% augot maksimālajai cenai, minimālā pazeminājusies par 8%.

2001.gadā, spriežot pēc 7.tab. datiem, turpinās cenu diferenciacija, ievērojot arī tādu faktoru, kā piedāvājuma - pieprasījuma attiecību. Tas izskaidro 2001.gadā vērojamās atšķirīgās tendences (kāpums, kritums, stabilizācija) dažādu sēriju tipveida, ar dažādu istabu skaitu. Vērojams līdz tam par lētākajiem atzīto 1-2 istabu dzīvokļu, kā arī mazāk pieprasīto sēriju tipveida dzīvokļu cenu kāpums.

Dzīvokļu cenas sekundārajā tirgū¹⁾

Dzīvojamā namu tipi/sērijas	Istabu skaits dzīvoklī	Cenas USD				
		2000	2001	2002/X	2003	2004/IV
Hruščova	1		7000-10000	15000-20000	15000-21000	14000-20000
	2	6000-12000	8000-13000	21000-24000	17000-29000	19000-27000
	3		10000-16000	24000-33000		24000-32000
Lietuviešu	1		6500-9500	15000-20000	17500-23000	15000-20000
	2	6500-11000	8500-14500	22000-26000	20500-35000	21000-28000
	3	12000-14000	10000-18000	26000-32000		24000-32000
103.sērija	1		6500-12000	17000-20000	17500-32000	16000-22000
	2	7000-15000	9500-18000	24000-30000	25000-43000	23000-35000
	3		12500-23000	28000-35000		30000-39000
104.sērija	1	12000-13000	11000-13000	17000-20000	22000-30000	23000-25000
	2	12000-16000	10500-18000	25000-28000	31500-43000	30000-37000
	3	23000-25000	18000-23000	31000-35000		38000-43000
467.sērija	1		8000-10000			
	2		12000-17000			
	3		14000-19000			
	4		16000-21000			
602.sērija	1		6000-13000	14000		20000-21000
	2	10000-12500	8000-13000	17000-19000		28000-30000
	3		11000-17000	19000-23000		32000-33000
	4		13000-19000	18000-24000		34000-40000
119.sērija	1	10000-14000	10500-13500			25000
	2	12000-16000	15000-17500			33000-37000
	3	21000-25000	17000-22000			38000-41000
	4		19500-26000			43000-48000
Specprojekts	1		11000-14000			
	2		16000-17000			
	3		33000-42000			
Mazģimeņu	1	7000-7500	7000-10000			
	2		13000-14000			

¹⁾ Cenu apkopojums, balstoties uz publicētajiem nekustamā īpašuma firmu Latio, Balsts, Arco Real Estate, Ober-Haus datiem. Latvijas Bankas valūtas kurss 23.-25.07.2004. – 1 USD=0,543 LVL.

10.zīm.

11.zīm.

12.zīm.

13.zīm.

2002.gadā sakarā ar banku kredītu likmju krišanos, kas paaugstināja mājokļu pieejamību, strauji aug to pieprasījums. Tas savukārt sekundārajā tirgū izraisa dzīvokļu vidējās cenas paaugstināšanos aptuveni par 5% mēnesī, cenas gada pieaugumam pārsniedzot 60%. Cenas straujākais pieaugums bija 2002.gada otrajā pusē (14.zīm.). 2002.gada beigās bijis vērojams liels pircēju skaita pārsvars pār pārdošanai piedāvāto dzīvokļu skaitu. Dažkārt uz vienu tirgū piedāvātu tipveida dzīvokli pretendējuši pat četri pircēji.

Visstraujāk 2002.gadā mainījās tipveida dzīvokļu cenas, kas visātrāk un, pēc nekustamo īpašumu firmu informācijas, precīzi reaģējušas uz izmaiņām biznesa vidē¹.

2003.gada sākumā pieprasījums un piedāvājums pakāpeniski līdzsvarojas un aktīvo pircēju skaits kļūvis salīdzināms ar pārdevēju skaitu. Marta beigās – aprīlī vērojama dzīvokļa pārdošanas laika palielināšanās līdz aptuveni mēnesim, pārdevēju skaitam pārsniedzot pircēju skaitu. Norādīts, ka tā tas noticis arī pirms straujā cenu kāpuma 2002.gadā [27].

Latio 2003.gada aprīļa pārskatā norādīts, ka tipveida dzīvokļu viena kvadrātmetra cena ir vidēji 560 USD.

Dažāda veida dzīvokļu cenu attīstību sekundārajā tirgū 2003.gadā raksturo firmas Arco Real Estate dati [24] (15.zīm.). Šīs firmas 2003.gada pārskatā teikts, ka 2003.gadā kritušās trīsistabu un četrīstabu tipveida dzīvokļu cenas visu sēriju ēkās, kā arī dzīvokļiem lietuviešu, Hruščova, mazģimeņu un 602.sērijas ēkās. Maksimālā cena sasniegta gada pirmajos mēnešos. Visu veidu vienistabas dzīvokļiem pieprasītākajos mikrorajonos tā bijusi ap 680 USD/m². Neremontētu dzīvokļu cena 2003.gada beigās un 2004.gada sākumā ir 545 USD/m², bet dzīvokļu ar labu apdari (PVC pakešu logi, jauni apkures elementi un iekšējo komunikāciju tīkli, laba santehnika, kā arī kvalitatīva iekšējā apdare) cenas sasniegušas 650-750 USD/m². Atsevišķi darījumi ar dzīvokļiem, kuros veikti augstvērtīgi apdares darbi un mainīts plānojums, notikuši pat par 800-850 USD/m². Parasti cenas pieaugums pēc tipveida dzīvokļa remonta nav adekvāts ieguldītajiem līdzekļiem, visbiežāk atdeve ir 40-60% no tāmes izmaksām.

Dzīvokļu cenas ietekmē ne tikai ēkas atrašanās vieta un tipveida mājas sērija, bet būtisks ir arī dzīvokļa lielums. Piemēram, vienistabas dzīvokļa viena kvadrātmetra cena 119.sērijas ēkā Purvciemā ir 640 USD, bet četrīstabu dzīvokļa – 570 USD, savukārt mazo vienistabas dzīvokļu cenas “slikto” lietuviešu un Hruščova sēriju ēkās sasniedz 655 USD/m².

2003.-2004.gadā samazinās atšķirība tipveida dzīvokļu cenās dažādos rajonos. Visaugstākās šādu dzīvokļu cenas vērojamas Jūrmalā – Bulduros un Dubultos, augstākās - Teikā, Purvciemā, Pļavniekos, Mežciemā un Ziepniekkalnā. Nedaudz zemākas cenas ir Imantā, Zolitūdē un Āgenskalnā, bet nākošā cenu kategorijā ir Jugla, Ilģuciems un Vecmīlgrāvis. Visszemākās cenas arī 2003.gadā bijušas Bolderājā un Daugavgrīvā.

Rīgas centrā 2003.gadā neremontētu dzīvokļu cenas turpina pieaugt un gada beigās sasniedz 750-950 USD/m². Izremontētu dzīvokļu cenas pilsētas centrā ir 900-1600 USD/m² un, atšķirībā no jaunajiem mikrorajoniem, remontā ieguldīto līdzekļu atdeve ir adekvāta, atsevišķos gadījumos pat dodot iespēju dzīvokļa īpašniekam pēc remonta dzīvokli pārdot ar peļņu.

¹ Šādu dzīvokļu Rīgā ir visvairāk un tirgū tie ir vislikvidākie.

14.zīm.

15.zīm.

Samērā augsts un stabils pieprasījums ir pēc dzīvokļiem pilsētas elitārajā rajonā – Elizabetes, Ausekļa un Rūpniecības ielu rajonā, kurš šobrīd ir vienīgais rajons ar vairākām kapitāli rekonstruētām dzīvojamām ēkām. Dzīvokļu cenas šādās ēkās ir 1000-1300 USD/m² bez apdares, 1300-1800 USD/m² - ar apdari. Dzīvokļus šajās ēkās varot pārdot samērā īsā laikā, tāpēc var secināt, ka pēc šādas kvalitātes dzīvokļiem ir atbilstošs pieprasījums, kuram cena šķiet pievilcīga. Kā raksturīga 2003.gada iezīme minēta dzīvojamās ēkās izvietotu biroju telpu vai pat atsevišķu biroju ēku pārstrukturēšana par dzīvokļu telpām. To noteic izdevīgākās mājokļu cenas un augstākais pieprasījums.

Līdz ar dzīvokļu cenu straujo pieaugumu tipveida mājās cenas ir ievērojami augušas arī mazstāvu koka apbūvē un ēkās ar daļējām ērtībām. 2004.gada sākuma cenas šādās ēkās sasniedz 300-450 USD/m².

Gada pārskatā [24] atzīmēts, ka 2003.gada maijā – jūnijā atsevišķu veidu dzīvokļu cenas kritušās pat par 5-8%, bet jūlijs – oktobris iezīmējies kā cenu stabilizācijas periods.

Interneta portālā Nams 24, ko iedibinājusi Parex bankas nekustamā īpašuma daļa, firmas "Ober-Haus" sagatavotajā dzīvojamo platību tirgus apskatā [25] savukārt atzīmēts, ka 2003.gadā sekundārajā dzīvokļu tirgū vairāk kāpušas Vecrīgas un Rīgas centra dzīvokļu cenas. 2003.gada beigās neremontētu dzīvokļu cenas neatjaunotās mājās rajonā starp Daugavu, Hanzas, Tallinas un Čaka ielu (izņemot Vecrīgu un Kluso centru) ir sasniegušas 500-860 Ls/m² gada sākumā, kāpums – 50-100%. Starpība starp cenām minētajā teritorijā un mikrorajonos 2004.gada sākumā ir 60-130%, lai gan 2003.gada sākumā starpība starp neremontētiem dzīvokļiem centrā un dzīvokļiem normālā stāvoklī pilsētas populārākajos mikrorajonos bija 25-30%.

Dzīvokļu cenu kāpumu 2003.gadā noteikuši galvenokārt:

- pievilcīgākie hipotekāro kredītu nosacījumi;
- iedzīvotāju ienākumu pieaugums;
- iedzīvotāju vēlēšanās uzlabot savus dzīves apstākļus;
- ažiotaža.

Īpaši atzīmēts, ka Vecrīgā dzīvokļu cenas kāpj pārāk mazā, salīdzinot ar pieprasījumu, piedāvājuma dēļ. Trūkst gan remontētu, gan neremontētu dzīvokļu. Tirgū piedāvā galvenokārt neremontētus dzīvokļus trokšņainās ielās, augšējos stāvos. Piedāvājumu cenas Vecrīgā sasniegušas līdz pat 1400 Ls/m². Straujo cenu kāpumu centrā daļēji izraisījis dzīvokļu cenu kāpums mikrorajonos, daļēji – augošā ārzemnieku interese par kvalitatīvām dzīvojamām platībām Latvijā (16.zīm.).

Norādīts arī, ka 2003.gada beidzamos mēnešos kritusies interese par otrreizējā tirgus dzīvokļiem mikrorajonos. Prognozēts, ka tas varētu nozīmēt gaidāmu cenu samazinājumu 2004.gada februārī – martā, kā arī vasarā – atvaļinājumu laikā, un vērtēts, ka 2003.gads Latvijas nekustamā īpašuma tirgū ieies kā gads, kad dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos padomju laikā celtajās tipveida ēkās sasniedz maksimumu un sāka pakāpenisku stabilizāciju.

Arco Real Estate pārskatā par 2003.gadu [24] norādīts, ka apskatītajā gadā cenas augušas arī Mārupē, Salaspilī, Ķekavā, Ulbrokā, Jūrmalā – Kauguros, kur tās sasniegušas ap 70-80% no Rīgas dzīvokļu vidējām cenām. Savukārt Jūrmalā, Dubultos un Bulduros, tipveida dzīvokļu cenas 2003.gada nogalē ir 700-900 USD/m², kvalitatīvi remontētu dzīvokļu cenas

16.zīm.

šajos mikrorajonos sasniedz 900-1300 USD/m². Pierīgas ciematos, īpaši vietās, kur ēkām nodrošināta laba apsaimniekošana un komunālie pakalpojumi, palielinājies pieprasījums un dzīvokļu cenas augušas. Dzīvokļu cenas šajos ciematos sasniegušas 40-55% no Rīgas cenām.

Prognoze, ka 2004.gadā sāksies tipveida sēriju ēkās esošo dzīvokļu cenu stabilizācija, tomēr nepiepildās. Latio pārskatā [30] ziņots, ka tipveida dzīvokļi februāra mēnesī sadārdzinājušies vidēji par 1,6% un to cenas sasniegušas 560 USD/m². 2004.gada martā labiekārtota, neremontēta tipveida dzīvokļa cena Rīgas populārākajos mikrorajonos sasniegusi 600-700 USD/m², bet "Latio" jūnija mēneša pārskatā ziņots, ka rāmais cenu kāpums, kas sērijveida dzīvokļu segmentā aizsākās februārī pēc apmēram gadu ilgušā cenu stabilitātes perioda, jūnijā pārvērties būtiskā pieaugumā, cenai, salīdzinot ar maija mēnesi, pieaugot par 3,3%. Cenas pieaugušas visu veidu dzīvokļiem visos Rīgas mikrorajonos, vidējai cenai sasniedzot 605 USD/m².

Arī "Ober-Haus" norāda, ka cenas augušas, taču uzskata, ka pieaugumu izraisījusi sezonāla aktivitāte un vasaras mēnešos cenas stabilizēsies (17., 18.zīm.).

"Latio" atzīmē, ka, atšķirībā no agrākajiem gadiem, kad, negaidīti kāpjot nekustamā īpašuma cenām, sākās drudzaina dzīvokļu iegāde un tirdzniecība, šī gada jūnijā lielākā daļa pircēju saglabājuši apdomību un piesardzību, cerot pat uz cenu kritumu nākotnē. Tas īpaši attiecināms uz labā stāvoklī esošu dzīvokļu iecienītāko sēriju mājās pieprasītājiem.

Tiek pieļauts, ka iepriekšējos mēnešos, t.i. martā, aprīlī, zināmu ažiotažu radījusi/veicinājusi vēlme ieguldīt līdzekļus nekustamā īpašumā pirms iestāšanās ES un pēc tās sākšanās/ir sākusies atgriešanās pie nekustamā īpašuma pirkšanas patēriņam. Zināmu vidējās cenas kāpumu rada arī kvalitatīvāku, t.i., labāk sakoptu dzīvokļu īpatsvara pieaugums sekundārajā tirgū [33]. Nekustamā īpašuma cenu dinamiku noteiks naudas daudzums, kas ieplūdis Latvijas tirgū, jo no tā būs atkarīga Latvijas tautsaimniecības attīstība un, atbilstoši IKP - arī iedzīvotāju ienākumu pieaugums, kā arī jauno projektu konkurence. 2004.gada sākumā atzīmēts, ka pagaidām jauno projektu konkurence tirgū nav jūtama – sekundārajā tirgū neieplūst lielāks skaits dzīvokļu. Domājams, tāpēc, ka daļu jauno dzīvokļu pērk uzpirceji vēlreizējai pārdošanai [30]. Atzīmēts arī, ka sekundārajā dzīvokļu tirgū nākotnē gaidāma izteiktāka cenu diferenciacija – cenas pieaugs kvalitatīviem dzīvokļiem pieprasītās vietās, saruks – sliktiem un mazprestīžās vietās.

Sekundārajā ģimenes māju tirgū 2000-os gados vērojams nepārtraukts cenu pieaugums, jo māju – lietotu vai jaunu – iegāde kļūst arvien populārāka (19.zīm.). Arī 2003.gadā cenas aug, piedāvājums ir mazāks nekā pieprasījums. 2003.gada aprīlī "Latio" pārskatā minētas šādas ģimenes māju vidējās cenas:

Mājas labā stāvoklī, piemērotas dzīvošanai:

- 250-700 tūkst. USD, vietās ar augstākā līmeņa zemes cenām;
- 200-400 tūkst. USD, vietās ar vidējā līmeņa zemes cenām;
- vidēji 140 tūkst. USD, ārpus iepriekš minētajām vietām.

Mājas, kas nav piemērotas dzīvošanai, kuras ir nepieciešams pārbūvēt vai remontēt:

- 150-250 tūkst. USD, vietās ar augstākā līmeņa zemes cenām;
- 100-160 tūkst. USD, vietās ar vidējā līmeņa zemes cenām;
- vidēji 80 tūkst. USD, ārpus iepriekš minētajām vietām.

17.zīm.

18.zīm.

19.zīm.

Atzīmēts, ka 2000-šo gadu sākumā vērojamas šādas tendences:

- Samazinās savrupmāju Rīgā un Rīgas rajonā cenu starpība (atskaitot ekskluzīvas vietas Rīgas rajonā);
- Rīgas rajonā ģimenes māju cenas aug straujāk nekā Rīgā (gan mājām, gan to platības kvadrātmetram);
- Rīgā tirgū piedāvā samērā līdzvērtīgus (vienveidīgus?) objektus¹.

Primārajā tirgū 1990-to gadu vidū piedāvāti jauni dzīvokļi ar pilnu apdari. Tie tapuši, galvenokārt pabeidzot no pašvaldības nopirktās pusbūves. Firmas (kooperatīvi), kas pabeidza 1989.-1990.gadā iesāktus namus, šo namu konstruktīvo karkasu pirka par cenu, kas bija zemāka nekā karkasa izmaksa reālās 1990-to gadu vidus cenās. Tas ļāva tām piedāvāt dzīvokļus par 130-135 Ls par lietderīgās platības kvadrātmetru – cenu, kas bijusi zemāka par no jauna uzsākta nama būvniecības izmaksām [10].

2000-šo gadu sākumā cenas primārajā dzīvokļu tirgū nav pārsniegušas 600-700 USD/m² [25]. 2003.gadā, piedāvāto dzīvokļu skaitam ievērojami pieaugot, notiek cenu celšanās. Tirgū sāk piedāvāt dzīvokļus bez apdares, radot mājīgu² lēta pirkuma efektu. Nekustamā īpašuma firmu pārskatos uzrādītās cenas ir samērā atšķirīgas, tās tiek dotas dažādās valūtās. Piemēram, norādīts, ka Rīgas mikrorajonos dzīvokļu bez apdares cena ir 700-950 USD/m², ar apdari – 850-1100 USD/m² [24], citā avotā [25] cena norādīta robežās 350-750 Ls/m², respektīvi, norādītās minimālās cenas ir savstarpēji salīdzināmas, bet manāmi atšķiras maksimālās.

Rīgas Klusajā centrā, Ķīpsalā, Jūrmalā (Lielupe – Dubulti) cenas bijušas 620-1000 un vairāk Ls/m², Pierīgā, kā arī Siguldā – 200-400 Ls/m².

2004.gada sākumā cenas nav ievērojami mainījušās, bet arvien augstāks kļūst bez apdares piedāvāto dzīvokļu īpatsvars. Piemēram, no Arco Real Estate apskatītā piedāvājuma ar apdari piedāvāta tikai viena piektā daļa dzīvokļu.

8.tabula

Ar un bez apdares piedāvāto dzīvokļu skaita un cenu proporcija¹⁾

	Dzīvokļu skaits	Cena, Ls/m ²
Pavisam	658	360-779
tostarp:		
ar apdari	134	372-779
līdz baltajai apdarei	329	386-600
bez apdares	195	360-670

¹⁾ Arco Real Estate dati

Avots: Smilģe S. Tendences šogad. Diena, 24.03.2004.

¹ Analītiķis to secina no cenu sadalījuma, kurā mediānas vērtība un vidējā vērtība tuvinās. Tas nozīmē, ka sadalījums kļūst simetriskāks, cenu izklaide samazinās.

² Pēc speciālistu vērtējuma, pērkot dzīvokli bez apdares par 400 Ls/m², apdares izmaksas cenu palielinās līdz 650 Ls/m², [24, 36].

Nekustamā īpašuma cenām sekundārajā tirgū ceļoties, aug arī jauno, Rīgas mikrorajonos būvēto, dzīvokļu cenas. Jūnijā kvadrātmetra cena USD¹ sasniedz [25]:

	1 istabas	2 istabu	3 istabu	4 un vairāk istabu
Jauni dzīvokļi (ar apdari) jaunās vai atjaunotās ēkās	900-1400	900-1400	900-1400	900-1400
Jauni dzīvokļi (bez apdares) jaunās vai atjaunotās ēkās	630-1025	630-1025	630-1025	630-1025

Primārajā ģimenes māju tirgū 2003.gadā cenas veidojušās/grupētas pa atsevišķiem segmentiem, kas atšķiras pēc ēku konstruktīvā risinājuma un pielietotajiem būvmateriāliem:

- (1) *Saliekamā tipa ģimenes mājas*. Cenu difference – no 60.000 USD (Krievijas) līdz 180.000 USD (Finndomo). Pusgada laikā ievērojami pieaudzis lētāko māju piedāvājums. Cenu izmaiņas nav konstatētas.
- (2) *Jaunbūvētas ēkas platībā līdz 200 m²*, kvalitatīvi materiāli un iekšējās komunikācijas. Vidējās cenas – 140.000-230.000 USD. Cenu atšķirību noteic galvenokārt atrašanās vieta.
- (3) *Ēkas privātmāju ciematos*. Vidējās cenas – 150.000-270.000 USD, visvairāk realizēto ēku cenas – ap 160.000 USD. Cenu atšķirību noteic galvenokārt atrašanās vieta.

2003.gada beigās tiek prognozēts, ka labākās realizācijas iespējas 2004.gadā būs:

- Salīdzinoši “lētajām” mājām (par 90.000-120.000 USD) ar pilnībā gatavu apdari ciematos ar augstu infrastruktūras un labiekārtojuma līmeni;
- Salīdzinoši dārgajām ēkām (par 150.000-270.000 USD) ciematos ar augstu infrastruktūras un labiekārtojuma līmeni ainaviski izteiksmīgās vietās.

Iespējamās cenu izmaiņas 2004.gadā prognozētas 12-25% robežās saistībā ar zemes cenu pieaugumu [24].

Centrālās statistikas pārvaldes (CSP) dati, kas iegūti, apkopojot Zemesgrāmatā reģistrētos darījumus ar mājokļiem, arī liecina par dzīvokļu, māju un zemes cenu kāpumu laikā 2001.-2003.gads. Tas atspoguļojas gan vidējās darījumu summas pieaugumā, gan arī dzīvokļu platības un māju cenās (9.tab., sk. arī 6.tab.). CSP biļetenā nav izdalīti primārajā un sekundārajā tirgū veiktie darījumi.

¹ Latvijas Bankas noteiktais valūtas kurss 2004.g. 30.jūnijā: 1 USD=0,544 LVL.

9.tabula

Dzīvokļu pārdošanas darījumu apjomi un vērtība

	Pavisam	Tai skaitā pārdotiem dzīvokļiem par darījuma summu, Ls				
		līdz 999	1000-1999	2000-4999	5000-9999	10000 un vairāk
Dzīvokļu kopējā platība, tūkst.m ²						
2001	58,97					
2002	277,5	1,9	11,6	51,1	89,7	123,2
2003 ¹⁾	181,9	-	7,3	41,8	56,4	76,4
Darījumu kopsumma, milj. Ls						
2001						
2002	54,2	0,1	0,5	4,0	14,7	34,9
2003 ²⁾	40,0	-	1,6	9,2	12,4	16,8

¹⁾ Dzīvokļu kopējā platība grupās pēc attiecīgās darījuma vērtības aprēķināta, darījumu kopsummu grupā dalot ar CSP doto pārdoto dzīvokļu kopējās platības 1 m² vidējo cenu.

²⁾ Pēc CSP dotā dzīvokļu īpatsvara katrā darījumu vērtību grupā (attiecīgi 0; 4; 23; 31; 42%) atrasts attiecīgās grupas dzīvokļu skaits. To reizinot ar 1 darījuma vidējo vērtību (11455 Ls), atrasta darījumu kopsumma grupā.

Avoti: Centrālā statistikas pārvalde. Dzīvokļu tirgus Latvijā 2001.gadā.
Tas pats 2002., 2003.gadā.

Viena dzīvokļa darījuma summa 2001.gadā bijusi 8604 lati, bet 2003.gadā pieaugusi par 133% un sasniegusi 11455 latus, savukārt dzīvokļa kvadrātmetra vidējā cena Rīgā 2001.gadā bijusi 166 lati, 2002. – 195 lati, 2003. – 220 lati, bet vienas mājas ar zemi vidējā cena 2002.gadā – 33.600 lati, 2003.gadā – 64.200 lati [4-6].

CSP publicētās nekustamā īpašuma pārdošanas cenas konsekventi ir ievērojami zemākas nekā firmu pārskatos uzrādītās. Tas var liecināt vai nu par tendenci, darījumus reģistrējot, nosaukt cenu, kas ir zemāka par faktisko, vai arī par tendenci firmu pārskatos publicēt augstākas nekā faktiskās vidējās cenas, vai vēl kādu citu iemeslu. Šī pētījuma ietvaros parādības cēloņi netika skaidroti.

Mājokļu cenas citās valstīs. 2000.gadā, salīdzinot ģimenes māju cenas Baltijas valstu galvaspilsētās, konstatēts, ka Rīgā tās ir visdārgākās, viena kvadrātmetra vidējai cenai jaunās mājās par attiecīgi 34% un 50%, bet remontētās – attiecīgi par 32% un 62% pārsniedzot cenu Viļņā un Tallinā [19]. Savukārt ES-15 valstīs mājokļu cenas ir:

- ievērojami augstākas nekā jaunajās dalībvalstīs;
- cenu starpība starp centru un priekšpilsētām ir ievērojami mazāka;
- dzīvokļu cenas un iedzīvotāju vidējie ienākumi ir labāk sabalansēti.

“Nira fonda” piemēri no Vācijas pilsētām liecina par vietējās situācijas, t.i., piedāvājuma un pieprasījuma attiecības mājokļu tirgū noteicošo lomu mājokļu cenu attīstībā. Šīs attiecības lielā mērā veido reģiona/vietējās pašvaldības īstenotā mājokļu politika. Piemēram, Vācijas atsevišķās pilsētās dzīvokļu cenas dažādu pilsētu centros svārstās no apmēram 2750 EUR/m² galvaspilsētā Berlīnē līdz 5750 EUR/m² Bavārijas galvaspilsētā Minhenē, bet priekšpilsētās – no 2000 EUR/m² Berlīnē un Hamburgā līdz 3500 EUR/m² Minhenē (20.zīm.).

20.zīm.

Zemes cenas. Mājokļu būvniecība 1990-to gadu beigās – 2000-šo gadu sākumā galvenokārt orientējas uz neapbūvētiem zemes gabaliem Rīgas mikrorajonos un Pierīgā, un tikai atsevišķos gadījumos – uz neapbūvētiem gruntsgabaliem vēsturiskajās pilsētas daļās.

Firma “Latio” kā cenu dinamikas indikatoru prezentē cenu attīstību Mārupē un Mārupes pagastā (21.zīm.). Laikā 1999.-2003.gads cenas Mārupē, Rīgas robežās augušas no 10 USD/m² līdz 30 USD/m², pagastā – no 6 USD/m² līdz 25 USD/m², resp., trīs un vairāk nekā 4 reizes.

Zemes vērtība Pierīgā augusi straujāk nekā pilsētā. 2003.gadā prognozēts, ka lētāko un tuvāk Rīgai esošo zemes gabalu cenas turpinās augt 20-40% robežās. Prognozēts arī t.s. labās vietās (infrastruktūra, atpūtas iespējas) esošas zemes cenu pieaugums [25].

2003.gada beigās/2004.gada sākumā darījumos ar zemi USD nomainījies EUR, bet daļa pārdevēju cenas skaitlisko izteiksmi saglabājuši tādu pat kā USD. Ierobežotā tirgū, kāds ir zemes tirgus Rīgā, tas izraisījis vidējās cenas kāpumu pat par 20%, visstraujāk kāpjot Rīgas apbūvētai teritorijai piegulošās zemes cenām.

Viena rajona ietvaros zemes cena var būtiski mainīties, balstoties uz zemes gabala atrašanās vietas piemērotību un apkārtni. Jo īpaši cenu ietekmē ūdens tuvums. Piemēram, Baltezerā maksa par zemes gabaliem pie ezera un otru šosejai var atšķirties pat divas reizes.

Aprīlī atzīmēts, ka zemes gabalu pārdevēji nogaida, jo ir pārliecināti, ka, Latvijai iestājoties ES, cenas celsies un ka zemes cenai atkarībā no vietas, infrastruktūras un aprūtinājumiem ir plaša amplitūda: no 15 EUR/m² par parcelētu lauksaimniecības zemi Rīgas pierobežā līdz vairāk par 100 EUR/m² zemes gabalam prestižā vietā, piemēram, Mežaparkā, Jūrmalā.

10.tabula

Vidējās zemes cenas privātai apbūvei Rīgā un tās tuvumā,
EUR/ m²

Novietojums	2003			2004			
	X	XI	XII	I	II	III	IV
Rīga, Mežaparks	73		72	80	140	140	140
Rīga, Zolitūde	30	29	32	32	40	40	40
Rīga, Mārupe		25	24	30	32	32	32
Mārupes pagasts	17	17	20	20	25	25	25
Jaunmārupe	10	10	10	10	10	10	10
Rāmava		17	16	16	17	17	17
Ķekava	19	21	20	10	22	22	22
Vecāķi	43	40	40	40	50	50	50
Vecdaugava	26	35	24	24	30	30	30
Baltezers (pie ezera)				40	45	45	45
Kalngale	17		16		20	20	20
Langstiņi			18	18	22	22	22

Avots: Latio [32]

21.zīm.

2004.gada jūnijā mājokļu apbūvei piemērotu zemes gabalu cenas bijušas:

Rīga, Mežaparks*	250 EUR/m ²
Rīga, Mārupe	42
Mārupes pagasts	30
Zolitūde	42
Imanta	42
Piņķi	30
Ziepniekkalns	35
Valdlauči	21
Ķekava	22
Jaunolaine	6
Ādaži	22
Upesciems	28
Ulbroka	18
Teika	90
Dārzciems	57
Dārziņi	22

* Maksimālā cena

Latvijas Bankas valūtas kurss 25.07.2004. 1 EUR = 0,666 LVL

Avots: Latio [33]

Salīdzinot ar 10.tab. norādītajām cenām laikā aprīlis – jūnijs Mārupē zemes kvadrātmetra cena augusi par 25%, Mārupes pagastā - 17%, Zolitūdē – par 5%.

2.4. Īres mājokļu tirgus

Tirgū tiek piedāvāti dažādas kvalitātes dzīvokļi dažādās vietās. Tas mudina nekustamā īpašuma tirgū darbojošās firmas tos grupēt (dalīt pēc standarta, dalīt kategorijās u.tml.).

Firma “Latio” 2003.gadā piedāvā šādu grupējumu:

1. *Augstākais standarts.* Dzīvoklis ir pilnīgi restaurētā ēkā, ar labu ekspluatācijas servisu, novietojumu un drošības parametriem. Guļamistabu skaits 1-3, kopējā platība vidēji 150 m². Tādi nami ir Pumpura, Ausekļa, Alunāna, Elizabetes, Vīlandes, Šķūņu ielās. Cenu līmenis – 10-14 USD/m² jeb vidēji 1000-2500 USD/mēnesī. Pieprasījums pēc tāda tipa dzīvokļiem ir vienmērīgs, arī cenu svārstības ir relatīvi nelielas, ar tendenci pazemināties.
2. *Vidējais standarts* ietver sevī atsevišķus īres dzīvokļus, kā arī īres namus, kas atrodas vai nu tālāk no vēsturiskā centra, vai arī ir pieticīgāk būvēti un relatīvi sliktākā stāvoklī, īpaši kāpņu telpas, fasāde. Cenu līmenis – 600-1000 USD/mēnesī. Pieprasījums pēc šī standarta dzīvokļiem pieaug, cenas saglabājas iepriekšējā līmenī, jo arī piedāvājums aug.
3. *Ekonomiskais standarts* I aptver dzīvokļus dažādās Rīgas centra vietās ēku augšējos vai pirmajos stāvos, pagalma ēkās. Šajā standartā ietilpst arī labi izremontēti dzīvokļi attālākos Rīgas rajonos un daudzdzīvokļu ēkās mikrorajonos. Cenu līmenis – 300-500

USD/mēnesī. Šajā kategorijā ir vislielākais pieprasījums ar stabilu pieauguma tendenci. Tirgū tiek piedāvāts arvien vairāk šādu dzīvokļu, tāpēc cenas nemainās.

Ekonomiskais standarts II – viduvējas kvalitātes dzīvokļi mikrorajonos tipveida daudzdzīvokļu ēkās. Cenas – 80-150 Ls mēnesī neatkarīgi no istabu skaita un kvadrātūras. Augsts pieprasījums, relatīvi zems piedāvājums, pieprasījums pārsniedz piedāvājumu, bet cenas saglabājas iepriekšējā līmenī [27].

Firma “Arco Real Estate” nekustamā īpašuma tirgus darbības 2003.gadā apkopojumā [24] lieto šādu dalījumu:

- *Labā stāvoklī esoši, mēbelēti dzīvokļi mikrorajonos*. Pieprasītākie ir 1-3 istabu dzīvokļi, īpaši vienistabas dzīvokļi. Pieprasītākie mikrorajoni – Purvciems, Pļavnieki, Teika un tuvējā Pārdaugava. Īrējot šādu dzīvokli, ikmēneša maksājums ir aptuveni 100-150 Ls.
- *Kvalitatīvi, izremontēti, mēbelēti dzīvokļi atjaunotās (rekonstruētās) centra ēkās*. Šīs grupas galvenās pazīmes: atrašanās prestižā rajonā, augstvērtīga dzīvokļa un koplietošanas telpu apdare, augsta drošības pakāpe, automašīnas novietošanas iespēja. Pieprasa dzīvokļus 50-100 m² platībā. Īrējot šādu dzīvokli, ikmēneša maksājums ir 500-1200 USD.
- *Kvalitatīvi un mēbelēti dzīvokļi atjaunotās jūgendstila ēkās Rīgas klusajā centrā*. Ēkas un telpas lielākoties ir ar bagātīgiem dekoriem, kamīniem un stila ziņā saskaņotām mēbelēm. Pieprasīti ir dzīvokļi no 50-1000 m² platībā. Īrējot šādu dzīvokli, ikmēneša maksājums ir 600-2000 USD.

Visu iepriekš minēto grupu konkrēto dzīvokļu īres maksu ietekmē šādi faktori:

- rajona prestižs;
- dzīvokļa stāvoklis;
- dzīvokļa aprīkojums;
- automašīnas novietošanas iespējas;
- izīrējamā dzīvokļa izvietojums ēkā (stāvs, orientācija pret debespusēm, ielu – pagalmu, skats no logiem utt.).

Pēc mūsu vērtējuma “Latio” dalījums ir vairāk orientēts uz dzīvokļa, t.i., piedāvātās preces raksturošanu, “Arco Real Estate” – uz pircēju, kas īrēs dzīvokli kā pagaidu mājvietu relatīvi neilgam periodam. Par to liecina gan piedāvājumā minētais apmēbelējums, gan arī tas, ka “Arco Real Estate” kā galvenos īres dzīvokļu pieprasītājus min:

- ārzemniekus, kas ieradušies Latvijā strādāt ilgāku laiku;
- Latvijas iedzīvotājus, kuri iegādājušies dzīvokli kādā no jaunajiem projektiem vai būvē māju, un īrē dzīvokli kā pagaidu mājvietu;
- studentus un strādājošos, kuriem nav pirmās iemaksas dzīvokļa iegādei [24].

Pēc īres cenu pazemināšanās 1995.gadā, kad pēc namu denacionalizācijas palielinājās piedāvājums, cenas dzīvokļu īres tirgū 1990-to gadu otrajā pusē nav krasi mainījušās (22.zīm.). Kā noturīga tendence līdz 2002.gadam iezīmējas augstākā standarta, t.i., dārgāko dzīvokļu īres maksu krišanās.

22.zīm.

2003.gadā atzīmēts, ka:

- pieprasījums pēc dzīvokļiem Vecrīgā mazinās. Motivācija – troksnis, apgrūtināta auto novietošana. Līdz ar to kritušās arī cenas. Klusā centra dzīvokļu cenām, kas šobrīd ir visaugstākās, var pielīdzināt tikai labā stāvoklī esošu Vecrīgas dzīvokļu cenas;
- dārgo īres dzīvokļu piedāvājums pārsniedz pieprasījumu, taču cenas nesamazinās, samazinās darījumu skaits;
- augstākās un vidējās kategorijas dzīvokļu īres tirgū kāpumus/kritumus var izraisīt pat tāds relatīvi ierobežotas izplatības faktors kā ārvalstu firmu vadītāju un ārvalstu konsultantu rotācija. Tas norāda tirgus ierobežoto apjomu;
- tā saukto lēto īres dzīvokļu pieprasījums ir augsts, piedāvājums ierobežots, taču cenas nepieaug (*augsts pieprasījums pie zemām cenām*). To skaidro konkurences izveidošanās starp dzīvokļa īri un dzīvokļa iegādi uz kredīta. Abu saistību izpildei vajadzīgie mēneša regulārie maksājumi kļuvuši salīdzināmi un, ja īres cena tiek paaugstināta, mājāsaimniecība dod priekšroku dzīvokļa pirkšanai.

Lētos īres dzīvokļus daļa I un II ekonomiskajā standartā:

- I ekonomiskā standarta dzīvokļu pieprasījums ir vislielākais (cena 300-500 USD/mēnesī vai 6 USD par kvadrātmetru) ar stabilu pieauguma tendenci. Tirgū tiek piedāvāts arvien vairāk šādu dzīvokļu, tāpēc cenas nemainās;
- II ekonomiskā standarta cenas ir no 80-150 Ls neatkarīgi no istabu skaita un kvadrātūras. Augsts pieprasījums, relatīvi zems piedāvājums, pieprasījums pārsniedz piedāvājumu, bet cenas saglabājas iepriekšējā līmenī.

2004.gadā atzīmēts [31], ka “dārgo” centra dzīvokļu segmentā īres maksas svārstās no 8-12 USD/m² dzīvoklim vecā mājā līdz 10-17 USD/m² dzīvoklim restaurētā namīpašumā, veidojot īres maksājumus aptuveni 500-800 USD/mēnesī līmenī. Šos centra dzīvokļus īrē galvenokārt ārzemnieki – vēstniecību un lielu starptautisku kompāniju darbinieki, kā arī neliels skaits vietējo iedzīvotāju.

Savukārt īres cenas tipveida dzīvokļiem mikrorajonos ir: vienistabas dzīvoklim- 50-80 Ls/mēnesī, divistabu dzīvoklim – 50-120 Ls/mēnesī. Pieprasīti ir 1- un 2-istabu dzīvokļi, savukārt par lielajiem, t.i., 4- un 5-istabu dzīvokļiem interese nav vērojama.

“Ober-Haus” prognozē 2004.gadam savukārt norāda, ka tāds faktors, kā darījumu valūtas maiņa no USD uz EUR, nemainot maksas skaitlisko vērtību, var mazināt gaidāmo īres cenu krišanos, ko vajadzētu izraisīt jaunu īres dzīvokļu ienākšanai tirgū [25].

Kopš brīvā īres tirgus izveidošanās sākuma praktiski vairāk kā 90% darījumu notikuši vai nu ar ekskluzīviem dzīvokļiem, vai ar privatizētiem dzīvokļiem, t.i., tie nav aptvēruši visas tirgus nišas. Pēc īres griestu atcelšanas visi dzīvokļu īres darījumi privātajā īres fondā būs pakļauti tirgus nosacījumiem. Izmaiņas īres tirgū tuvākajā nākotnē, iespējams, sākot ar 2005.gadu, noteiks:

- (1) zināma skaita līdz šim īres tirgus neaptverto esošo dzīvokļu ieplūde tajā pēc sagaidāmās īres griestu atcelšanas 01.01.2005.;
- (2) jaunbūvētu pašvaldības īres dzīvokļu ieplūde tirgū. Atbilstoši Rīgas pašvaldības īres dzīvokļu būvniecības projekta attīstītāja - Rīgas domes kapitālsabiedrības “Rīgas pilsēt būvnieks” plāniem 2004.gadā tiks uzbūvēti 594 dzīvokļi, 2005.gadā – 1035 dzīvokļi.

Tiek prognozēts, ka viskrasāk pārmaiņas varētu skart ekonomiskās klases dzīvokļu, kas atrodas tā saucamās vidējās kategorijas denacionalizētās mājās nosacītā biznesa centra robežās, cenas. Ja pašlaik valsts noteiktā īres maksa ir 0,48 Ls un izdevumi par vidēja izmēra – apmēram 100 m² – dzīvokļa īri pie regulētas īres maksas nepārsniedz 50 Ls, tad brīvajā tirgū līdzvērtīga dzīvokļa īres maksa ir aptuveni 400 Ls. Sagaidāms, ka daļa īrnieku tirgus cenu nevarēs maksāt, tāpēc palielināsies dzīvokļu par brīvā tirgus cenām piedāvājums. Tam sekos pašreizējo tirgus cenu pazemināšanās. Sagaidāms, ka notiks vispārēja īres cenu korekcija: augstākās cenas pazemināsies, bet zemākās – pieaugs.

Firmu prognozēs norādīts, ka, tirgum attīstoties pēc šāda scenārija¹, daudziem vidējās klases īrniekiem “būs jāmeklē alternatīvi risinājumi jeb dzīvokļi ar zemāku īres maksu” [32]. Kur šādi īres dzīvokļi pietiekamā daudzumā atrodami, nav norādīts.

Lai gan “Rīgas pilsētībūvnieks” plāno līdz 2005.gada beigām uzcelt 1629 īres dzīvokļus, bet tālākā nākotnē iecerējis pat vairākus tūkstošus, dzīvokļu statuss, pārvaldīšanas/apsaimniekošanas koncepcija publiski nav nepārprotami definēta. Ja ar šiem, spriežot pēc iegūtās informācijas, ekonomisko dzīvokļu grupai atbilstošiem mājokļiem [8; 14; 37] pašvaldība uzsāk sociālo īres dzīvokļu fonda veidošanu un tie tiek izīrēti par maksu, kas ir sabalansēta ar iedzīvotāju vairākuma ienākumiem, cenas privātajā īres tirgū varētu kristies.

2.5. Maksāspējīgais un sociāli atbalstāmais mājokļu pieprasījums

Pieprasījuma apjoms noteikts saskaņā ar apakšprojekta II posma 1.daļā veiktā Rīgas iedzīvotāju mājokļu aprēķina nostādnēm un rezultātiem.

11.tabula

Sagaidāmais mājokļu pieprasījuma apjoms
(mājokļu vienības, tūkst.)

Mājokļa standarts	Vajadzīgo mājokļu daudzums					
	2015.gadā, iedzīvotāju prognoze			2025.gadā, iedzīvotāju prognoze		
	min	max	pozitīvās migrācijas	min	max	pozitīvās migrācijas
n	-	9,2	37,4	-	3,7	50,7
n+1	-	-	-	-	3,7	52,7

Avots: II posma pārskata 1.daļas 9., 10.tab.

Prognozējot iespējamo mājokļu īpašumu cenu un mājokļu īres maksas un iedzīvotāju ienākumu attiecību īstermiņā (2015.gadam) un ilgtermiņā (2025.gadam), ievērtēts, ka:

- (1) Salīdzinājumā ar iedzīvotāju ienākumiem mājokļu īpašumu un īres cenas Rīgas nekustamā īpašuma tirgū 2004.gadā ir ievērojami augstākas nekā ES-15 valstīs (sk. 20.zīm.).
- (2) Rīgā iedzīvotāju vidējā reālā darba samaksa aug ievērojami lēnāk nekā mājokļu īpašumu un īres cenas tirgū. Piemēram, laikā 1995.-2002.gads darba samaksa augusi par 9,8% [16], dzīvokļu īpašuma kvadrātmetra cena trīskāršojusies (sk. 13.zīm.).

¹ Tā īstenošanos noteiks Latvijas Republikas likumdošana.

- (3) Rīgas nekustamā īpašuma tirgū ilgstoši valda mājokļu īpašumu un īres cenu pieauguma tendence.
- (4) Īres maksā, saskaņā ar pastāvošajiem noteikumiem un praksi, netiek iekļauti komunālie maksājumi un nama apsaimniekošanas izdevumi. Apkures periodā šīs izmaksas apskatītajos piemēros sasniedzas 0,60-0,85 latus par kvadrātmetru (I posma pārskats, 3.5.tab.).

Maksāspējīgo pieprasījumu veido iedzīvotāji, kuru rīcībā ir:

- pietiekami lieli brīvi līdzekļi naudas izteiksmē
- vai
- īpašums, kas izmantojams kā ķīla kredīta saņemšanai bankā pirmās iemaksas veikšanai, un kuru mēneša ienākumi sasniedz 300-400 latus uz vienu mājsaimniecības locekli (sk. 9.lpp.).

CSP informācija par iedzīvotāju ienākumiem liecina, ka iedzīvotāju vairākuma ienākumi kopš 1990-to gadu sākuma nav pietiekami uzkrājumu veidošanai. Slānis, kas var atļauties uzkrājumus, nav biezs un paplašinās relatīvi lēni (sk. I posma pārskatu, 3.sadaļu).

Komercbanku informācija liecina, ka vairums mājokļu kredītu ņēmēju sākumkapitālu jaunu mājokļu ieguvei iegūst, ieķīlājot esošo īpašumu – privatizēto dzīvokli.

Izvērtējot minētos faktorus, pieņemts, ka īstermiņā maksāspējīga mājokļu pieprasījuma daļa Rīgā nepārsniegs 25%, bet ilgtermiņā – 35-40%. Pieņēmums būs spēkā, ja prognozes periodā krasi nemainīsies situācija Latvijas ekonomikā un Rīgas nekustamā īpašuma tirgū. Maksāspējīgā pieprasījuma attīstību manāmi var ietekmēt iedzīvotāju ienākumu un viņu izdevumu mājoklim (iegādei, īrei, uzturēšanai) proporcijas maiņa.

Maksāspējīgais un sociāli atbalstāmais mājokļu pieprasījums aprēķināts atbilstoši II posma 1.daļā izmantotajiem iedzīvotāju skaita attīstības variantiem. Mājokļu standarta attīstība kopējo mājokļu vajadzības apjomu ietekmē maz, tādēļ veikts viens kopējs aprēķins.

12.tabula

Maksāspējīgais un sociāli atbalstāmais mājokļu pieprasījums
(mājsaimniecības, tūkst.)

Pieprasījums	2015.gads, iedzīvotāju skaita variants		2025.gads, iedzīvotāju skaita variants	
	max	pozitīvās migrācijas	max	pozitīvās migrācijas
Maksāspējīgais	2,3	9,4	1,3-1,5	17,7-21,1
Sociāli atbalstāmais	6,9	28,0	2,4-2,2	33,0-31,6

Sociāli atbalstāmo mājokļu pieprasījumu veido ne tikai oficiāli par nabadzīgiem atzītie, bet arī vairums tā sauktajam vidējam slānim piederīgo ar algu nedaudz virs vidējās, bet bez sākumkapitāla nekustamā īpašuma (privatizēta dzīvokļa, mājas) veidā ieejai mājokļu tirgū, kā arī visi pensijas vecuma cilvēki, kuriem nav sākumkapitāla ieejai mājokļu tirgū.

AVOTI

1. Andersons U. Mājokļu tirgū – bez straujiem lēcieniem. Laikraksta Dienas Bizness pielikums “Nekustamais īpašums”, 2004
2. Ducmane K. Baltijas nekustamā īpašuma tirgus uz Eiropas Savienības sliekšņa. - Latvijas Vēstnesis, pielikums “Privatizācija. Zeme. Nekustamais īpašums”, 21.04.2004., Nr.16 (276)
3. Ducmane K. Pētījums par jaunajiem dzīvojamo namu projektiem. Latvijas Vēstnesis, pielikums “Privatizācija. Zeme. Nekustamais īpašums”, 10.04.2004., Nr.15 (275)
4. Dzīvokļu tirgus Latvijā 2001.gadā. Informatīvais biļetens. Rīga, LR Centrālā statistikas pārvalde, 2002
5. Dzīvokļu tirgus Latvijā 2002.gadā. Rīga, LR Centrālā statistikas pārvalde, 2003
6. Dzīvokļu tirgus Latvijā 2003.gadā. Rīga, LR Centrālā statistikas pārvalde, 2004
7. Grasis I. Mājokļa tirgus attīstības tendences. - Latvijas Vēstnesis, pielikums “Privatizācija. Zeme. Nekustamais īpašums”, 10.12.2003., Nr.49 (257)
8. Kļavis R. Piesakās izbūvēt Dreiliņus. Diena, 18.02.2003.
9. Konsultācijas par zemes reformas, teritorijas attīstības plānošanas, zemes apsaimniekošanas un attīstības privātpašuma apstākļos savstarpējo saistību Latvijā. Somijas-Latvijas projekts. Eksperta M.Lūses izstrādāti materiāli. Rīga, 2002
10. Latvijas mājokļa un dzīvesvides esošās situācijas zinātniskā izpēte. Pārskats. Latvijas Valsts Celtniecības zinātniskās pētniecības institūts, Mājokļa laboratorija. Darba vad. M.Lūse. Rīga, 1996
11. Markovs V. Nekustamā īpašuma tirgus attīstība. - Latvijas Vēstnesis, pielikums “Privatizācija. Zeme. Nekustamais īpašums”, 05.06.2002., Nr.23 (179)
12. Nekustamā īpašuma tirgus Latvijā 2003.gadā. Biļetens. Rīga, LR Centrālā statistikas pārvalde, 2004
13. Ozoliņš A. Saudzīga attieksme. Pēc intervijas ar Rīgas domes Komunālo un dzīvokļu jautājumu komitejas priekšsēdētāju J.Karpoviču. - Latvijas Vēstnesis, pielikums “Privatizācija. Zeme. Nekustamais īpašums”, 19.05.2004., Nr.20 (280)
14. Par pašvaldību priekšrocību saskatīt. Pēc intervijas ar Rīgas domes Pilsētas attīstības komitejas priekšsēdētāju A.Ameriku. - Latvijas Vēstnesis, 20.11.2003., Nr.163
15. Pētersons K. Īrnieku problēma – iespēja būvniekam. Diena, pielikums “Lietišķā Diena”, 05.07.2004.
16. Rīgas dzīvojamo platību tirgus analīze laikā no 2000. līdz 2003.gadam. - Jaunie projekti. Nekustamā īpašuma katalogs. Nordea bankas rokasgrāmata jauno mājokļu pircējiem. 2004, Nr.1.
17. Rīga skaitļos 2003. Statistikas gadagrāmata. Rīga, 2003, 74.lpp.
18. Rīgas mājoklis. Pārskats. Rīgas pilsētas Galvenās arhitektūras pārvaldes Pilsētplānošanas nodaļa, 1994
19. Rīgas pilsētas mājokļu celtniecības programma. (Projekts). Rīga, Prudentia, 2001
20. Savins V. Nekustamā īpašuma tirgus Rīgā. - Latvijas Vēstnesis, pielikums “Privatizācija. Zeme. Nekustamais īpašums”, 09.04.2003., Nr.14 (222)
21. Šīns E. Aizņemšanās bez bremsēm. Diena, 16.06.2004.
22. Telpiskā plānošana un apdzīvoto vietu zemes pārvaldība Latvijā. Materiāls diskusijai.19.07.2002. Sagatavojusi Latvijas-Somijas ekspertu grupa: R.Bruzgulis, T.Linkola,

- M. Lūse, S. Meiere Latvijas Finanšu ministrijas Reģionālās politikas un plānošanas pārvaldes, Latvijas Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas, Somijas Vides ministrijas uzdevumā.
23. Hietanen Juuso. Housing Market Analysis in Riga. Helsinki University of Technology, the Department of Civil and Environmental Engineering, February 2004.
 24. Arco Real Estate tirgus datu pētījumi par nekustamā īpašuma cenām Rīgā un tās apkārtnē. 2003.gads. <http://www.arcoreal.lv>
 25. Dzīvojamo platību tirgus apskats 2003.gadā. Sagatavojis G.Bernhards, Ober-haus Nekustamie īpašumi, vērtēšanas serviss. <http://www.nams24.lv>
 26. Nekustamā īpašuma tirgus attīstība Latvijā. Pārskats. SIA "Balthaus", 2003. <http://www.balthaus.lv/rus/management/analysis/history.html>
 27. Nekustamā īpašuma tirgus pārskats – Rīga. 2003.gada aprīlis. Latio Nekustamie īpašumi. http://www.latio.lv/public/nekustama_ipasuma_tirgus.php
 28. Nekustamā īpašuma tirgus pārskats – Rīga. 2003.gada jūnijs. Latio Nekustamie īpašumi. http://www.latio.lv/public/nekustama_ipasuma_tirgus.php
 29. Nekustamā īpašuma tirgus pārskats – Rīga. 2003.gada decembris. Latio Nekustamie īpašumi. http://www.latio.lv/public/nekustama_ipasuma_tirgus.php
 30. Nekustamā īpašuma tirgus pārskats – Rīga. 2004.gada februāris. Latio Nekustamie īpašumi. http://www.latio.lv/public/nekustama_ipasuma_tirgus.php
 31. Nekustamā īpašuma tirgus pārskats – Rīga un Rīgas aglomerācija. 2004.gada marts. Latio Nekustamie īpašumi. http://www.latio.lv/public/nekustama_ipasuma_tirgus.php
 32. Nekustamā īpašuma tirgus pārskats – Rīga un Rīgas aglomerācija. 2004.gada aprīlis. Latio Nekustamie īpašumi. http://www.latio.lv/public/nekustama_ipasuma_tirgus.php
 33. Nekustamā īpašuma tirgus pārskats – Rīga un Rīgas aglomerācija. 2004.gada jūnijs. Latio Nekustamie īpašumi. http://www.latio.lv/public/nekustama_ipasuma_tirgus.php

Intervijas ar:

34. Mārtiņu Hitenbergu, produktu speciālistu, Hansabanka, 25.04.2004.
35. Nadīnu Neimani, kredītu projektu vadītāju, Olgu Oreškinu, nodaļas vadītāju, Rietumu banka, 28.04.2004.
36. Vītu Gudkovu, savrupmāju un dzīvokļu nodaļas vadītāju, Latio nekustamie īpašumi, 11.05.2004.
37. Baibu Ozolu, attīstības projektu vadītāju, Jāni Kosīti, ģenerāldirektora vietnieku – finanšu direktoru, Rīgas domes komercsabiedrība "Rīgas pilsētņēmnieks"
38. Telefonintervija ar Guntaru Bernhardu, nekustamo īpašumu vērtētāju, SIA "Ober-Haus Vērtēšanas serviss", 30.04.2004.

PIELIKUMI