

Latvijas Lauksaimniecības universitāte
Ekonomikas un sabiedrības attīstības fakultāte
Latvia University of Agriculture
Faculty of Economics and Social Development



IEGULDĪJUMS TAVĀ NĀKOTNĒ



Mg.sc.ing. Anita Sideļska

**DZĪVOJAMĀIS FONDS KĀ REGIONU
SOCIĀLI EKONOMISKĀS ATTĪSTĪBAS
ELEMENTS**

**HOUSING STOCK AS AN ELEMENT OF
SOCIO-ECONOMIC DEVELOPMENT OF
REGIONS**

Promocijas darba
KOPSAVILKUMS
ekonomikas doktora (*Dr.oec.*) zinātniskā grāda iegūšanai

SUMMARY
of the Doctoral thesis for the scientific degree of *Dr.oec.*

Autore/Author _____

Jelgava 2014

INFORMĀCIJA

Promocijas darbs izpildīts Latvijas Lauksaimniecības universitātes Ekonomikas un sabiedrības attīstības fakultātē.

Doktora studiju programma – Agrārā un reģionālā ekonomika, apakšnozare – Reģionālā ekonomika.

Promocijas darba zinātniskais vadītājs – Latvijas Lauksaimniecības universitātes Lauku inženieru fakultātes Zemes ierīcības un ģeodēzijas katedras vadītāja prof. Dr.oec. Velta Paršova.

Promocijas darba zinātniskā aprobācija noslēguma posmā

1. Prezentēts informatīvā seminārā 2013. gada 27. maijā.
2. Apspriests un aprobēts LLU Lauku inženieru fakultātes zemes ierīcības un ģeodēzijas katedras akadēmiskā personāla pārstāvju sēdē 2013. gada 12. augustā.
3. Apspriests un aprobēts LLU Ekonomikas un sabiedrības attīstības fakultātes Uzņēmējdarbības un vadībzinātnes institūta, Ekonomikas un reģionālās attīstības institūta, Finanšu un grāmatvedības institūta, Informāciju tehnoloģiju fakultātes Vadības sistēmu katedras un Lauku inženieru fakultātes Zemes ierīcības un ģeodēzijas katedras akadēmiskā personāla pārstāvju sēdē 2014. gada 25. februārī.
4. Atzīts par pilnīgi sagatavotu un pieņemts LLU Ekonomikas nozares Agrārās un reģionālās ekonomikas apakšnozares Promocijas padomē 2014. gada 14. martā.

Oficiālie recenzenti

1. Latvijas Lauksaimniecības Universitātes Finanšu un grāmatvedības institūta direktore profesore Dr.oec. Ingrīda Jakušonoka.
2. Latvijas Universitātes Ekonomikas un vadības fakultātes profesore Dr.oec. Tatjana Muravska.
3. Aleksandra Stulginska universitātes (Lietuva) Zemes ierīcības un ģeomātikas institūta profesors Dr. Audrius Aleknavičius.

Promocijas darba aizstāvēšana notiks LLU Ekonomikas zinātņu nozares Agrārās ekonomikas un Reģionālās ekonomikas apakšnozaru Promocijas padomes atklātā sēdē 2014.gada 29.augustā Ekonomikas un sabiedrības attīstības fakultātē (Svētes iela 18, Jelgava) 212. auditorijā plkst. 10.00.

Ar promocijas darbu var iepazīties LLU Fundamentālajā bibliotēkā (Lielā iela 2, Jelgava) un <http://lufb.llu.lv>

Atsaukmes sūtīt Promocijas padomes sekretārei Svētes ielā 18, Jelgava, LV-3001; tel. 63025170; e-pasts: anita.auzina@llu.lv. Atsaukmes vēlams sūtīt skenētā veidā ar parakstu.

Promocijas padomes sekretāre – LLU asoc.prof. Dr.oec. Anita Auziņa

INFORMATION

The Doctoral Thesis has been elaborated at the Faculty of Economics and Social Development (FESD), Latvia University of Agriculture (LUA).

Doctoral Study Programme – Agrarian and Regional Economics, sub-branch of science – Regional Economics.

Scientific advisor of Doctoral Thesis – professor of LUA, Faculty of Rural Engineering *Dr.oec.* Velta Paršova.

Scientific approbation of the Doctoral Thesis at the final stage:

1. Presented at an informative seminar on May 27, 2013.
2. Discussed and approbated at the meeting of academic staff representatives of the Faculty of Rural Engineering, Department of Land Management and Geodesy on August 12, 2013.
3. Discussed and approbated at the meeting of academic staff representatives of the Institute of Business and Management Science of the FESD, Institute of Economics and Regional Development, Institute of Finance and Accounting, the Department of Control Systems of the Faculty of Information Technologies, Department of Land Management and Geodesy of the Faculty of Rural Engineering on February 25, 2014.
4. Recognized as fully prepared and accepted by the Promotion Council of the FESD, sub-discipline Agrarian and Regional Economics on March 14, 2014.

Official reviewers:

1. *Dr.oec.* Professor Ingrīda Jakušonoka – LUA, Faculty of Economics and Social Development, Head of the Institute of Finance and Accounting.
2. *Dr.oec.* Professor Tatjana Muravska - Latvia University Faculty of Economics and Management.
3. *Dr.* Professor Audrius Aleknavičius - Aleksandras Stulginskis University (Lithuania) Land use planning and geomatics institute.

Presentation and defence of the Doctoral Thesis will be held at an open meeting of the LUA Promotion Council for Economics, sub-discipline Agrarian and Regional Economics, on August 29, 2014 in Jelgava, Svētes Street 18, Faculty of Economics and Social Development, Room 212 at 10.00 a.m.

The doctoral thesis **are available** at the LUA Fundamental Library in Lielā Street 2, Jelgava and on the website <http://llufb.llu.lv>.

You are welcome to send your comments to the Secretary of the Promotion Council – Svētes Street 18, Jelgava, LV 3001, phone: +371 63025170; e-mail: anita.auzina@llu.lv. Please submit complete reviews including signature in scanned format.

Secretary of the Promotion Council: assoc. prof., *Dr.oec.* Anita Auziņa.

SATURS

INFORMĀCIJA PAR PUBLIKĀCIJĀM UN ZINĀTNISKI PĒTNIECISKO DARBU.....	6
IEVADS	8
1. DZĪVOJAMĀ FONDA ATTĪSTĪBAS TEORĒTISKIE ASPEKTI 15	
1.1. Dzīvojamā fonda veidošanās un attīstība Latvijā	15
1.2. Mājokļu politikas tendences un instrumenti	20
2. DZĪVOJAMĀ FONDA UN REĢIONU SOCIĀLI EKONOMISKĀS ATTĪSTĪBAS NORMATĪVĀ BĀZE	25
2.1. Dzīvojamā fonda jomas normatīvais regulējums	25
2.2. Mājokļus raksturojošo datu ieguve.....	29
2.3. Teritoriju attīstības un novērtēšanas normatīvais regulējums	30
3. DZĪVOJAMĀ FONDA, MĀJOKĻU UN MĀJSAIMNIECĪBU RAKSTUROJUMS	32
3.1. Dzīvojamā fonda izvērtējums.....	32
3.2. Mājokļu raksturojums un salīdzinājums ES dalībvalstīs	37
3.3. Mājsaimniecību iedalījums un raksturojums.....	38
4. DZĪVOJAMĀ FONDA UN MĀJOKĻU RAKSTUROJUMS APTAUJĀTO MĀJSAIMNIECĪBU UN EKSPERTU VĒRTĒJUMĀ	40
4.1. Aptauju metodoloģija un respondentu raksturojums	41
4.2. Mājokļu raksturojums mājsaimniecību vērtējumā	41
4.3. Dzīvojamā fonda raksturojums ekspertu vērtējumā	44
5. DZĪVOJAMĀ FONDA IETEKME UZ REĢIONU SOCIĀLI EKONOMISKO ATTĪSTĪBU	47
5.1. Reģionu sociāli ekonomiskās attīstības raksturojums	48
5.2. Dzīvojamā fonda un reģionu sociālekonomisko attīstības rādītāju sakarības.....	53
5.3. Mājokļu politikas pilnveidošanas iespējas	58
SLĒDZIENI.....	62
GALVENIE SECINĀJUMI	62
GALVENĀS PROBLĒMAS UN TO RISINĀJUMU IESPĒJAS.....	64

CONTENTS

INFORMATION ON PUBLICATIONS AND SCIENTIFIC RESEARCH WORK	66
INTRODUCTION	68
1. THEORETICAL ASPECTS OF THE DEVELOPMENT OF HOUSING STOCK.....	75
1.1. Formation and development of the housing stock in Latvia.....	75
1.2. Tendencies and instruments of the housing policy.....	81
2. LEGAL BASIS OF THE DEVELOPMENT OF HOUSING STOCK AND SOCIO-ECONOMIC DEVELOPMENT OF REGIONS	85
2.1. Regulatory framework of the housing stock area	86
2.2. Data collection on housing	90
2.3. Regulatory framework of the development and assessment of areas	91
3. CHARACTERISTICS OF HOUSING STOCK, DWELLINGS AND HOUSEHOLDS.....	92
3.1. Evaluation of the housing stock	93
3.2. Characteristics and comparison of dwellings in EU countries.....	97
3.3. Division and characteristics of households	99
4. CHARACTERISTICS OF HOUSING STOCK AND DWELLINGS ACCORDING TO THE EVALUATION OF HOUSEHOLDS AND EXPERTS INTERVIEWED	101
4.1. Methodology of the surveys and characteristics of respondents	101
4.2. Characteristics of dwellings according to households' opinion	102
4.3. Characteristics of housing stock according to experts' opinion	105
5. INFLUENCE OF HOUSING STOCK ON SOCIO-ECONOMIC DEVELOPMENT OF REGIONS	1109
5.1. Characteristics of socio-economic development of regions	109
5.2. Relationship of the indicators characterising housing stock and socio-economic development of regions	113
5.3. Opportunities for improvement of the housing policy	120
STATEMENTS	123
MAIN CONCLUSIONS.....	123
MAIN PROBLEMS AND THEIR POSSIBLE SOLUTIONS	125

INFORMĀCIJA PAR PUBLIKĀCIJĀM UN ZINĀTNISKI PĒTNIECISKO DARBU

Promocijas darba pētījumu rezultāti publicēti 11 Latvijas Zinātnes padomes atzītos nacionālos un ārvalstu zinātniskos izdevumos:

1. **Sidelska A.**, Parsova V. (2013) Criteria of Dwelling Quality. **In:** *Urban and Regional Data Management: Proceedings of the Urban Data Management Society Symposium 2013*, London, United Kingdom, 29-31 May, 2013, p.13-23. [**ind Scopus**].
2. **Sidelska A.** (2013) The Role of Real Property in the Development of Dwellings **In:** *Baltic Surveying 2013: Proceedings of the International Scientific Methodical Conference*, Kaunas: Akademija, p. 141-146.
3. Parsova V., **Sidelska A.**, Jankava I. (2012) Privatization of Apartment Properties in Latvia **In:** Modern advancements on Geodetic Science and Industry: Scientific Journal of Western Geodetic Society of Ukrainian Society of Geodesy and Cartography, Volume II (24). Lviv: Lviv Polytechnic National University Press, p.130 - 133.
4. Parsova V., Jankava I., **Sidelska A.** (2012) Improvement of Real Property Structure in Latvia. **In:** Current Trends in Natural Sciences. Scientific papers. Volume 1, issue 2. Pitesti: University of Pitesti, pp.94- 99.
5. **Sidelska A.** (2012) Heat Insulation of Dwelling Houses. **In:** Manage the Territory, Protect the Environment, Evaluate the Cultural Heritage: Proceedings of the International Scientific Conference, Rome, FIG. ISBN 97887-90907-98-3. Pieejams:http://www.fig.net/pub/fig2012/papers/ts01c/TS01C_sidelska_5947.pdf
6. **Sidelska A.** (2011) Cadastral Registration of Dwellings: Legal and Economical Aspects. **In:** *Cadastral in Sustainable Spatial Management: Proceedings of the 3rd Cadastral Congress*. Warsaw: Association of Polish Surveyors, Head Office of Geodesy and Cartography, pp. 237-244.
7. **Sidelska A.** (2011) Characteristic of Housing Stock in European Countries. **In:** *Baltic Surveying '11: Proceedings of the International Scientific Conference*. Jelgava: LLU, pp. 125-131. [**ind EBSCO Central & Eastern European Academic Source**].
8. **Sidelska A.** (2011) Development of Housing Stock in the Regions of Latvia. **In:** *Economic Science for Rural Development: Proceedings of*

the International Scientific Conference, No. 26. Jelgava: LLU, pp. 207-213. [**ind EBSCO Academic Search Complete - <ind EBSCO Central & Eastern European Academic Source> - <ind ISI Web of Science with CPCI**].

9. Paršova V., **Sidejska A.** (2010) Privatisation of Housing Stock in Latvia, Scientific Journal of the Lithuanian University of Agriculture "Vagos", 86 (39), pp. 78 – 83. [**ind CAB Abstracts**].
10. **Сидельска А.**, Паршова В. (2010) Анализ и характеристика жилого фонда Латвии, Труды международной научно – методической конференции сельскохозяйственных университетов Балтийских и других стран „Baltic Surveying – 2010”, Каунас, 119 -123с. [**ind EBSCO Central & Eastern European Academic Source**].
11. **Сидельска А.** (2009) Осуществление процесса приватизации квартир в Латвии, Материалы научно – методической конференции по вопросам землеустройства „Baltic Surveying 09”, Tartu, 100-105 с.

Dalība starptautiskās zinātniskās konferencēs

Par pētījumu rezultātiem autore ziņojusi 7 starptautiskajās zinātniskajās konferencēs un 3 zinātniski praktiskajās konferencēs:

1. 2013. gada 28-31. maijs – sniegts ziņojums: „Mājokļu kvalitātes kritēriji” Londonas Universitātes Tehniskās koledžas simpozijā UDMS 2013 *Urban and Regional Data Management*. Londona, Lielbritānija.
2. 2013 gada 8.-10. maijs - sniegts ziņojums: „Nekustamā īpašuma loma mājokļu attīstībā” Lietuvas Lauksaimniecības universitāte. Starptautiskajā zinātniski metodiskajā konferencē *Baltic Surveying 2013*. Kauna, Lietuva.
3. 2012. gada 29.-31. augusts – sniegts ziņojums: „Mājokļu pieejamība Latvijā” Alto Universitātes nekustamo īpašumu pētniecības seminārā *Land Management, Land Consolidation, Smart Cities*. Helsinki, Somija.
4. 2012. gada 06.-09. maijs – sniegts ziņojums: „Dzīvojamo māju siltināšana”. Starptautiskās mērniecības federācijas FIG konferencē *Knowing to Manage the Territory, Protect the Environment, Evaluate the Cultural Heritage*. Roma, Itālija.
5. 2012. gada 25.-27. aprīlis – sniegts ziņojums: „Dzīvokļu īpašumu privatizācija Latvijā”. Ļvovas Valsts Politehniskā universitātes 17. Starptautiskajā zinātniski tehniskajā konferencē „GEOFORUM'2012”, *Geodesy for Development and Progress*. Ļvova, Ukraina.

6. 2011. gada 23.-25. novembris – sniegts ziņojums: „Dzīvokļu reģistrācijas tiesiskie un ekonomiskie aspekti” Polijas Kadastra 3. kongresā *Cadastre in Sustainable Spatial Management*: Varšava, Polija.
7. 2011. gada 11.-13. maijs – sniegts ziņojums: „Eiropas valstu dzīvojamā fonda raksturojums” Latvijas Lauksaimniecības universitātes starptautiskajā zinātniski metodiskajā konferencē „*Baltic Surveying '11*”, Rīga, Latvija.
8. 2011. gada 28.-29. aprīlis –sniegts ziņojums: „Dzīvojamā fonda attīstība Latvijas reģionos” Latvijas Lauksaimniecības universitātes starptautiskajā zinātniskajā konferencē „*Economic Science for Rural Development*”, Jelgava, Latvija.
9. 2010. gada 12.-14. maijs - sniegts ziņojums: “Latvijas dzīvojamā fonda analīze un raksturojums” Lietuvas Lauksaimniecības universitātes starptautiskajā zinātniski metodiskajā konferencē „*Baltic Surveying 2010*”. Kauņa, Lietuva.
10. 2009. gada 13.-15. maijs - sniegts ziņojums: "Dzīvokļu privatizācijas process Latvijā" Igaunijas Dabas zinātņu universitātes starptautiskajā zinātniski metodiskajā konferencē „*Baltic Surveying '09*”. Tartu, Igaunija.

Pētījuma rezultāti papildus aprobēti un sniegts ziņojums „Dzīvojamais fonds kā reģiona attīstības elements” Latvijas Zinātņu akadēmijas Lauksaimniecības un meža zinātņu nodaļas un Latvijas Lauksaimniecības un meža zinātņu akadēmijas prezidija kopsēdē 2014.gada 31.martā, Rīga,Latvija.

Promocijas darba autore ir līdzautore mācību līdzeklim - Mierkalne J., Sideļska A., Zgirsķis M. (2010) *Zemes un mājokļu iegūšana īpašumā*. Studiju līdzeklis LLU Lauku inženieru fakultātes studentiem un maģistrantiem. Jelgava: LLU, 206 lpp. CD.

IEVADS

Promocijas darba tēmas izvēles motivācija un pamatojums

Pēdējā gadu desmitā ekonomiskajā, sociālajā un politiskajā attīstībā arvien lielāku nozīmi ieņem teritoriālais aspekts. Reģioni savā starpā atšķiras ar to savstarpējo novietojumu, ekonomisko un politisko nozīmību, attīstības līmeni, iedzīvotāju dzīvesveidu un tradīcijām. Šādas atšķirības novērojamas dažāda līmeņa teritorijās gan starp valstīm, gan arī vienas valsts robežās un skar visa veida attīstību un dzīves jomas, t.sk. arī

mājokļus, kas nodrošina iedzīvotāju pamatvajadzības. Promocijas darbā analizētas sakarības starp dzīvojamā fonda un teritoriju attīstības rādītājiem Latvijas statistiskajos reģionos.

Līdzsvarota teritoriju attīstība balstās uz pārdomātas reģionālās politikas un reģionālās plānošanas realizāciju. Tomēr, salīdzinot situāciju Latvijas plānošanas reģionos, tā nav viendabīga, un Rīgas plānošanas reģions atšķiras ar augstākiem teritorijas attīstības rādītājiem, kas ievērojami pārsniedz citu reģionu attīstības rādītājus. Valsts pārvaldes uzdevums ir plānot valsts attīstību tā, lai uzlabotu iedzīvotāju dzīves kvalitāti visā tās teritorijā. No sociālā taisnīguma viedokļa līdzvērtīgu dzīves kvalitāti ir tiesības saņemt visiem iedzīvotājiem, neatkarīgi no to dzīves un darbavietas, sociālās piederības, vecuma, utt. Ja teritoriju attīstību plāno dažādu līmeņu teritoriju pārvaldes institūcijas (valsts, plānošanas reģions, pašvaldība), tad dzīvojamā fonda attīstība vairāk kā citas jomas ir pakļauta brīvā tirgus apstākļiem. Līdz pagājušā gadsimta deviņdesmitajiem gadiem Latvijā dominēja sabiedriskais dzīvojamais fonds, bija izstrādāts dzīvojamā fonda attīstības plāns un bija noteiktas c. Noslēdzoties dzīvojamā fonda privatizācijas procesam Latvijā, mainās arī valsts un pašvaldību loma dzīvojamā fonda attīstībā un mājokļu politikā. Ar mājokļiem saistītie jautājumi daļēji risināti valsts ģimenes politikā, norādot mājokļa būtisko lomu ģimenes ikdienā. Atšķirīgie dzīves apstākļi, bezdarba un labklājības līmenis, demogrāfiskā slodze, migrācija, u.c. sociālekonomiskie rādītāji dažādos Latvijas reģionos nenoliedzami ietekmējuši teritoriju attīstības tendences un līmeni. Valsts pārvaldes lomai samazinoties dzīvojamā fonda attīstības procesā Latvijā, pieaug brīvā tirgus un konkurences ietekme. Tā rezultātā daļai mājsaimniecību ir radušās grūtības uzturēt esošos vai izvēlēties savām prasībām un iespējām atbilstošus mājokļus. Vietējām pašvaldībām rodas nepieciešamība izstrādāt savu mājokļu politiku, jo to rīcībā trūkst atbilstoša dzīvojamā fonda, lai risinātu maznodrošināto personu mājokļa jautājumus. Valsts politikas plānošanas dokumentos nepieciešams precizēt prasības mājokļiem un definēt minimālo ērtību līmeni, istabu skaitu un citus rādītājus, kas radītu mājsaimniecībām ērtus, drošus un stabilus dzīves apstākļus. Tas dotu iespēju novērtēt esošo Latvijas dzīvojamo fondu un izvērtēt, kāda tipa un lieluma mājokļi ir nepieciešami, kas savukārt ir svarīgi arī citu tautsaimniecības nozaru attīstībai, piemēram, nekustamo īpašumu attīstītājiem, arhitektiem, būvniekiem, utt.

Latvijā ir izveidotas vairākas informācijas sistēmas, kurās tiek reģistrēti dati par nekustamajiem īpašumiem un ar tiem saistītajām tiesībām (Valsts vienotā datorizētā zemesgrāmata), par nekustamajiem īpašumiem un tos veidojošajiem nekustamā īpašuma objektiem (Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēma), kā arī tiek veidota jauna Būvniecības informācijas sistēma, kura izmantos iepriekšminēto sistēmu datus kopā ar vēl citiem reģistriem, t.sk. Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistru un Ēku

energoefektivitātes sertifikātu reģistru. Tomēr šobrīd nevienā no esošajām un plānotajām sistēmām nav pilnas informācijas par mājokļiem – par to vai mājoklis tiek apdzīvots, kādi ir tā uzturēšanas izdevumi, kādi pakalpojumi tiek nodrošināti mājokļa lietotājiem, utt. Nav pieejama vienota valsts mājokļu uzskaites un monitoringa sistēma, kas dotu iespēju apzināt situāciju katrā pašvaldībā par atbilstošu mājokļu esamību un pieejamību, kā arī plānot dzīvojamā fonda atjaunošanas nepieciešamību atbilstošajā teritorijā. Mājsaimniecības, izvēloties mājokli, balstās uz subjektīvām vēlmēm, pieejamajiem resursiem un nekustamā īpašuma tirgus piedāvājumiem. Mājokļu monitoringa sistēma vietējām pašvaldībām dotu iespēju analizēt esošo situāciju un plānot nepieciešamās izmaiņas mājokļu jomā. Šobrīd informāciju par problēmām mājokļu jomā pašvaldības iegūst no personām, kuras vērsas pie tām ar lūgumu risināt mājokļu problēmas. Pašvaldības savu iespēju robežās risina mājokļu jautājumus tikai tās teritorijā esošajām maznodrošinātajām personām, tomēr būtu nepieciešami vienoti principi visā valsts teritorijā.

Vairākus gadus finanšu resursu nepietiekamības dēļ tika apturēta mājokļu attīstības valsts atbalsta programma, tā novirzot rūpes par mājokļu būvniecību pašām mājsaimniecībām. Pašvaldību teritoriju plānojumā tiek noteiktas teritorijas, kurās ir atļauta dzīvojamo māju celtniecība, tomēr lēmumu par jaunu dzīvojamo ēku celtniecību vai esošo rekonstrukciju vai renovāciju pieņem zemes vai ēkas īpašnieks. Pašvaldība nevar ietekmēt zemes īpašnieku, ja viņš objektīvu vai subjektīvu iemeslu dēļ neuzceļ atļautās dzīvojamās mājas, vai arī nekustamā īpašuma tirgū nav atbilstoša pieprasījuma. Pašplūsmas urbanizācijas procesā radušies jaunie ciemati daudzos gadījumos ir grūti sasniedzami, jo nav izbūvēta infrastruktūra un nav pieejami sociālie pakalpojumi. Lai neveidotos jaunas neapdzīvotas – pamestas dzīvojamās mājas, nepieciešami papildus regulējumi normatīvajos aktos, kas noteiktu arī nekustamā īpašuma attīstītāju atbildību par apbūvēto teritoriju turpmāko izmantošanu.

Svarīgs posms dzīvojamā fonda attīstībā bija valsts un pašvaldību dzīvojamā fonda privatizācija, kuras rezultātā, dzīvojamo telpu īrniekiem bija iespēja iegūt tās savā īpašumā, izmantojot privatizācijas sertifikātus. Valsts un pašvaldību dzīvojamā fonda privatizācijas process vēl nav noslēdzies, tomēr var uzskatīt, ka atlikušajai neprivatizētajai daļai vairs nav būtiska ietekme uz kopējo situāciju. Dzīvojamā fonda privatizācijas rezultātā valsts un pašvaldību dzīvojamās mājas pārgāja privātpersonu īpašumā, tomēr tas neatrisināja dzīvojamās platības trūkumu valstī un neuzlaboja dzīvojamo māju tehnisko stāvokli. Savukārt daļa mājsaimniecību nebija gatavas kļūt par mājokļu īpašniekiem, un viņi vēlējās saglabāt jau esošās īres attiecības, kas tomēr ne vienmēr bija iespējams. Mājokļu nomas tirgus Latvijā ir slikti attīstīts, un tā darbībai nepieciešami normatīvo aktu pilnveidojumi.

Mājokļu politikas jautājumus pasaulē pētījuši Dž. Dolings (*Doling J.*) (1997), S. Angels (*Angel S.*) (2000), R. Strujks (*Struyk R.*) (2000). Eiropas valstu mājokļu politikas jomā būtiskus pētījumus veikuši P. Boelhouters un H. Heijdens (*Boelhouwer P. and Heijden H.*) (1992), Č. Donners (*Donner Ch.*) (2000) un H. Heijdens (2002). Sociālo māju lomu mājokļu jautājumu risināšanā pētījuši S.Tsenkova un B.Turners (*Tsenkova S. and B.Turner*) (2004).

Latvijā ir maz pētījumu mājokļu jomā, un tie nav tieši saistīti ar dzīvojamā fonda attīstību. Mājokļu krīzes novēršanu un mājokļu politikas jautājumus pētījusi A. Bormane (2004) un J. Kučinskis (2006). S. Treija (2000) ir pētījusi teritoriju perspektīvo attīstību Rīgā, dzīvojamo māju nepieciešamību un būvniecības attīstības perspektīvas ir pētījuši V.Skribans un R. Počs (2007), bet J. Vanags (2010) pētījis ilgtspējīgu mājokļu būvniecības iespējas Latvijā. Savukārt K.Vītola (2008) aplūkojusi dzīvojamā fonda investīciju modeli Latvijas mājokļu tirgus apstākļos, izmantojot modelēšanu ar fundamentālajiem rādītājiem. Vairāk pētījumu par migrācijas un pereināšanas procesiem, iedzīvotāju ģeogrāfisko mobilitāti veikuši P. Eglīte u.c.(1997), Z. Krišjāne u.c. (2007), Z. Krišjāne, M. Bērziņš (2009).

Autore promocijas darba ietvaros uzskata par būtisku veikt padziļinātu empīrisku un teorētisko mājokļu analīzi un salīdzināt situāciju Latvijā ar situāciju citās ES dalībvalstīs, kā arī izvērtēt dzīvojamā fonda attīstības rādītājus un to savstarpējo sakarību ar teritoriju attīstības rādītājiem.

Reģionālā attīstība ir pozitīvas teritorijas ekonomiskās un sociālās pārmaiņas, kas uzlabo tās iedzīvotāju dzīves kvalitāti. Viens no reģionālās politikas pamatlicējiem 20.gadsimtā bija britu ekonomists Dž. M. Keins (*Keyness*) (1936), kas uzskatīja, ka nepieciešams palielināt valsts lomu ekonomikas regulēšanā. Lai novērstu iedzīvotāju izceļošanu un mazinātu sociālo spiedienu reģionos ar augstu bezdarba līmeni, pagājušā gadsimta trīsdesmitajos gados Lielbritānijā un Amerikas Savienotajās Valstīs tika pārstrukturēti ražošanas uzņēmumi, pārvietojot ražotnes tuvāk darbaspēkam. Tādu principu izmantoja gan attiecībā uz valsts, gan privātajiem uzņēmumiem. Līdzīgus uzskatus par valsts lomu reģionālajā attīstībā pāuda arī S. Denisons (*Denison*) (1939) un E. Hūvers (*Hoover*) (1948).

Reģionālā attīstība ir savstarpēji saistītu pasākumu kopums, kas rada labvēlīgas izmaiņas teritorijas sociālajā un ekonomiskajā situācijā. Kvantitatīvu un kvalitatīvu indikatoru izmantošanu teritorijas attīstības ilgtspējīgai plānošanai un sasniegto mērķu novērtēšanai pētījuši tādi ārvalstu zinātnieki kā V. Andersons (*Anderson*) (1993), H. Bosels (*Bosssel*) (1999), F. Bojsens (*Booyesen*) (2002), u.c. Latvijā teritoriju attīstības vērtēšanai izmanto teritorijas attīstības indeksu, kura izstrādē un

pilnveidošanā strādājuši Latvijas zinātnieki O. Krastiņš, E. Vanags, V. Locāne (2008, 2010). Teritorijas attīstības raksturošanai izmanto tādus indikatorus kā iekšzemes kopprodukts, iedzīvotāju skaits, tā izmaiņas un struktūra, ekonomiskā aktivitāte, ko raksturo komersantu un komercsabiedrību skaits, kā arī nefinanšu investīcijas, kurās ietilpst arī dzīvojamās mājas. Šobrīd izmantotie teritorijas attīstības novērtēšanas indikatori dzīvojamo fondu ievērtē kā kopējo īpašuma vērtību uz vienu teritorijas iedzīvotāju. Dzīvojamajā fondā ietilpst dažādos laikos celtas dzīvojamās mājas, kas atšķiras ne tikai ar izmantotajiem materiāliem, kvalitāti un platību, bet arī labiekārtojuma līmeni, atrašanās vietu, u.c. mājokļus raksturojošiem rādītājiem. Dzīvojamo māju, kuru vērtības ir vienādas, uzskaitītie rādītāji var būtiski atšķirties.

Autore promocijas darbā analizē reģionu sociāli ekonomisko un dzīvojamā fonda attīstību, kā arī māsasaimniecību nodrošinājumu ar to prasībām atbilstošiem mājokļiem. Dzīvojamā fonda izpētes aktualitāti nosaka ekonomiskie, demogrāfiskie un sociālie procesi valstī, kā rezultātā samazinās iedzīvotāju skaits laukos un mazpilsētās – negatīvs dabiskais pieaugums, iedzīvotāju aizplūšana uz Rīgu, apmešanās uz dzīvi nodarbinātības un pakalpojumu centru tuvumā, kā arī emigrācija uz ārvalstīm.

Nenoliedzama ir globālo faktoru ietekme uz valstī notiekošajiem procesiem – starpvalstu sadarbība, kā arī informācijas pieejamība un pārvietošanās iespējas uz jebkuru pasaules vietu. Tas viss ietekmē iedzīvotāju priekšstatus par to kā un kur tie vēlētos dzīvot. Mājokļa izvēle ir atkarīga no pastāvošā dzīves līmeņa valstī vai reģionā, pieņemtajiem mājokļa standartiem, lai katram iedzīvotājam būtu iespēja izvēlēties sev piemērotāko dzīves vietu un apstākļus. Vienlaicīgi ar iespējām mainās cilvēku uzskati par mājokļiem, kā arī pieaug viņu vēlmes un vajadzības. Latvijas iedzīvotāji vēlas dzīvot līdzīgi kā cilvēki Rietumeiropā ar atbilstošu komforta līmeni, bet esošais dzīvojamais fonds ne vienmēr to spēj nodrošināt.

Pētījuma hipotēze – līdzsvarota dzīvojamā fonda attīstība un māsasaimniecību nodrošinājums ar to prasībām atbilstošiem mājokļiem ietekmē reģionu sociāli ekonomisko attīstību un veicina mājokļu politikas pilnveidošanu.

Pētījuma objekts – dzīvojamais fonds.

Pētījuma priekšmets – dzīvojamā fonda un reģionu sociāli ekonomiskā attīstība.

Saskaņā ar izvirzīto hipotēzi **pētījuma mērķis** ir izpētīt dzīvojamo fondu un reģionu sociāli ekonomisko attīstību raksturojošo rādītāju sakarības mājokļu politikas pilnveidošanai.

Darba mērķa sasniegšanai izvirzīti sekojoši **uzdevumi**:

- 1) izpētīt teorētiskos aspektus par dzīvojamā fonda attīstības tendencēm, mājokļu politikas instrumentiem un reģionu sociāli ekonomiskās attīstības īpatnībām Latvijā;
- 2) izvērtēt ar reģionu sociāli ekonomisko attīstību un dzīvojamo fondu saistīto tiesisko un normatīvo bāzi;
- 3) analizēt dzīvojamā fonda un mājokļu attīstības dinamiku Latvijā un ES, tai skaitā Baltijas valstīs;
- 4) noskaidrot mājsaimniecību un ekspertu viedokli par esošo dzīvojamo fondu, veikt tā izvērtējumu;
- 5) noteikt sakarības starp dzīvojamo fondu raksturojošajiem rādītājiem un reģionu sociāli ekonomisko attīstību, kā arī sniegt priekšlikumus mājokļu politikas pilnveidošanai.

Pētījuma hipotēzes pierādīšanai, mērķa sasniegšanai un uzdevumu izpildei izmantoti **materiāli**:

- Latvijas Republikas likumi, Ministru kabineta noteikumi un citi normatīvie akti;
- Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati;
- Centrālās Statistikas pārvaldes dati;
- EUROSTAT dati;
- ekspertu intervijas un aptaujas rezultāti;
- mājsaimniecību aptaujas rezultāti;
- cita pašvaldību informācija par mājokļiem;
- Latvijas un ārvalstu zinātnieku publikācijas par promocijas darba tēmu;
- teorētiskā un analītiskā literatūra.

Tēmas ierobežojumi – pētījums veikts par mājokļiem Latvijas statistiskajos reģionos laika periodā no 2000. gada līdz 2011. gadam. Atsevišķi dzīvojamā fonda un reģionu sociāli ekonomisko attīstību raksturojošo rādītāju dati Latvijas statistiskajos reģionos nav pieejami visā pētījuma periodā vai arī tie noteikti tikai pēc 2004. gada, kad Latvija pievienojās ES. Mājokļu labiekārtojuma līmeņa analīzei izmantoti 2011. gada tautas skaitīšanā iegūtie dati. Latvijas mājokļu raksturojošo datu salīdzināšanai ar ES dalībvalstu mājokļu datiem, izmantoti 2010. un 2011. gada dati, atbilstoši to pieejamībai.

Darba uzdevumu risināšanai izmantotās **pētījumu metodes**:

- dzīvojamā fonda attīstības tendenču un mājokļu politikas instrumentu, kā arī reģionu sociāli ekonomiskās attīstības principu teorētisko aspektu pētīšanai izmantotas *monogrāfiski aprakstošā metode, kā arī analīzes un sintēzes metodes*;
- faktu izvērtēšanai un vispārīgo sakarību noteikšanai, kā arī secinājumu izdarīšanai izmantota *empīriskā pētījumu metode*;

- datu apstrādei un analīzei pielietotas *apprakstošās statistikas analīzes (grafiki, tabulas, rādītāji) un dinamikas rindu analīzes metodes, divfaktoru dispersijas analīzes, korelācijas un regresijas metodes;*
- mājsaimniecību esošo mājokļu novērtējuma un to raksturojošo rādītāju izvērtēšanai *izmantota anketēšanas metode;*
- dzīvojamā fonda un tā attīstības rādītāju apzināšanai izmantotas *aptaujas un ekspertu interviju metodes;*
- *loģisko konstrukciju un interpretācijas metodes* izmantotas slēdzienu un secinājumu veidošanai.

Pētījuma novitātes:

- 1) pirmo reizi Latvijā reģionālās ekonomikas nozarē ir veikts plašs un detalizēts pētījums par dzīvojamo fondu kā reģionu sociāli ekonomiskās attīstības elementu;
- 2) vispusīgi analizējot dzīvojamā fonda veidošanos un sastāvu, identificētas tā attīstības īpatnības Latvijā;
- 3) promocijas darba ietvaros pilnveidota mājokļa un dzīvojamā fonda definīcija;
- 4) promocijas darba ietvaros mājokļa standarts piemērots Latvijas apstākļiem un ES mājokļu atbilstības principiem;
- 5) analizēts mājoklis kā nekustamais īpašums un mājsaimniecību dzīves līmeņa raksturojošais elements;
- 6) konstatētas sakarības starp dzīvojamo fondu un reģionu sociāli ekonomisko attīstību raksturojošajiem rādītājiem;
- 7) izstrādāti priekšlikumi mājokļu politikas pilnveidošanai.

Darba zinātniskais nozīmīgums.

Promocijas darbā iekļautie pētījumu rezultāti sniedz būtisku ieguldījumu mājokļu un dzīvojamā fonda teorētiskās bāzes pilnveidošanā.

Darba tautsaimnieciskā nozīme.

Promocijas darbā ietvertos un publicētos pētījumu rezultātus var izmantot Ekonomikas ministrija, Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija, plānošanas reģioni un pašvaldības, pilnveidojot mājokļu politikas pamatnostādnes un izstrādājot turpmākos virzienus mājokļu attīstības plānošanai, kā arī augstākās izglītības un zinātniskās iestādes pētnieciskajā un studiju darbā.

Darba struktūra ir veidota atbilstoši formulētajiem pētījuma uzdevumiem.

Darba **pirmajā nodaļā** aplūkots Latvijas teritoriālais iedalījums un analizēta teritoriālās attīstības pieredze citās valstīs un Latvijā. Pēfīts dzīvojamā fonda sastāvs, veidošanās un attīstības īpatnības Latvijā. Analizēta citu valstu mājokļu politika un izmantotie instrumenti.

Otrajā nodaļā pētītas teorētiskās nostādnes dzīvojamā fonda un mājokļu attīstībā, kā arī ar šo jomu saistītā tiesiskā un normatīvā bāze.

Analizēti reģionālās attīstības politiku un plānošanu regulējošie normatīvie akti.

Trešajā nodaļā analizēta dzīvojamā fonda un mājokļu attīstības dinamika Latvijā un ES, tai skaitā Baltijas valstīs.

Darba **ceturtajā nodaļā** noskaidrots māsaimniecību un ekspertu viedoklis par esošo dzīvojamo fondu, veikts tā izvērtējums un analizētas attīstības problēmas.

Piektajā nodaļā noteiktas sakarības starp dzīvojamo fondu raksturojošajiem rādītājiem un reģionu sociāli ekonomisko attīstību, kā arī sniegti priekšlikumi mājokļu politikas pilnveidošanai.

Darba hipotēze ir pierādīta ar sekojošām **aizstāvamām tēzēm**:

- 1) pāreja no plānveida ekonomikas uz brīvā tirgus ekonomiku Latvijā izmainīja dzīvojamā fonda piederības struktūru un mājokļu politiku;
- 2) vienota valsts mājokļu monitoringa sistēma ir priekšnoteikums dzīvojamā fonda attīstībai un mājokļu politikas pilnveidošanai, kā arī nepieciešamo resursu plānošanai;
- 3) māsaimniecību un ekspertu aptaujas rezultāti liecina, ka māsaimniecību iespējas segt mājokļa uzturēšanas izdevumus ir būtisks faktors mājokļa izvēlē;
- 4) pilnveidojot mājokļu politiku un nosakot tās galvenos attīstības virzienus, jāņem vērā sakarības starp dzīvojamo fondu un reģionu sociāli ekonomisko attīstību raksturojošajiem rādītājiem.

1. DZĪVOJAMĀ FONDA ATTĪSTĪBAS TEORĒTISKIE ASPEKTI

Nodaļai ir 29 lappuses, 1 tabula un 6 attēli

Nodaļā analizēta dzīvojamā fonda veidošanās un attīstība Latvijā. Pētīts dzīvojamā fonda sastāvs un to veidojošie objekti. Analizēts dzīvojamā fonda objekts – mājoklis kā nekustamais īpašums un māsaimniecību labklājības raksturotājs. Analizēta nekustamā īpašuma sastāva, veida un piederības ietekme uz mājokļa attīstību un izmantošanu. Pētīti mājokļu politikas instrumenti un to izmantošana mājokļu politikas īstenošanai Eiropas Savienības dalībvalstīs un Latvijā.

Nodaļā analizēti reģionu veidošanas principi un sociāli ekonomiskās attīstības īpatnības Latvijā, kā arī teritoriju attīstības vērtēšanas kritēriji. Nodaļā pētīta mājokļu nozīmība māsaimniecību dzīves ciklā.

1.1. Dzīvojamā fonda veidošanās un attīstība Latvijā

Mājoklis ir galvenais cilvēka dzīves darbībai un eksistencei nepieciešamās vides nodrošinājums un reizē arī viens no tautas labklājības

rādītājiem. No makroekonomiskā viedokļa valsts dalība mājokļu attīstībā ir būtisks ieguldījums tautsaimniecības attīstībā. Tirgus ekonomikas apstākļos mājoklis raksturo mājokļa īpašnieka materiālo stāvokli un izpratni par patēriņa prioritātēm – cik augstu patēriņa prioritāšu skalās atrodas mājoklis un cik daudz līdzekļu persona ir gatava par to izdot.

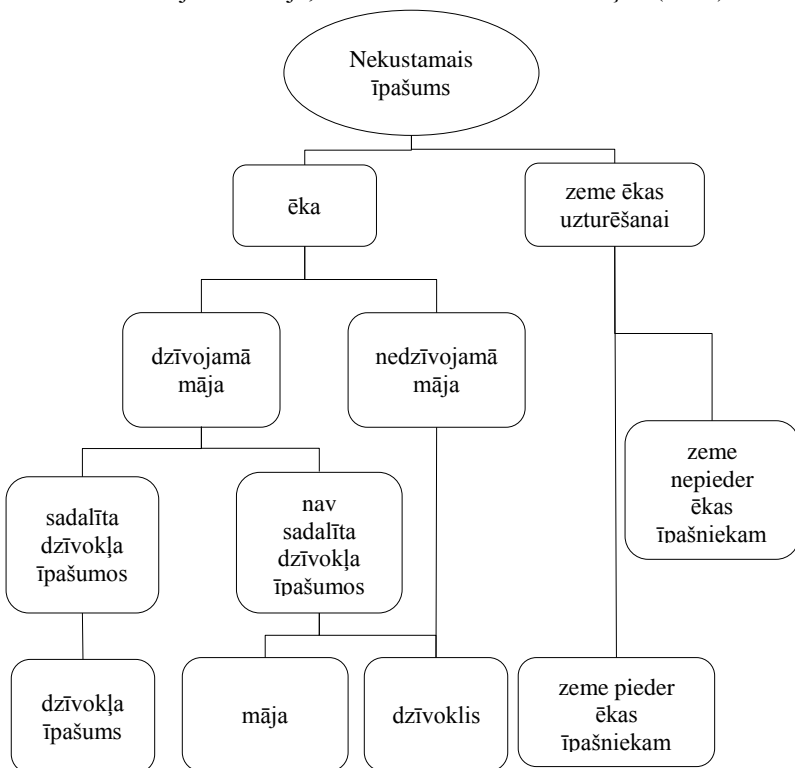
Atšķirīgos laika periodos mainās majsaimniecību uzskati par atbilstošu mājokli, un jaunas iespējas rada majsaimniecību vēlmes un vajadzības pēc cita tipa mājokļiem. Latvijas iedzīvotāji vēlas dzīvot kā Rietumeiropā - ar atbilstošu komforta līmeni, bet esošais dzīvojamais fonds ne vienmēr to spēj nodrošināt. Majsaimniecībām ir svarīgi, lai mājoklis būtu ērts, ekonomisks un reāli uzturams, pievēršot uzmanību arī tam, lai mājoklis būtu arhitektoniski izteismīgs un iekļautos apkārtējā vidē.

Terminu „mājoklis” lieto attiecībā uz konkrēto dzīvojamā fonda objektu – dzīvojamo māju, dzīvokli, utt. savukārt, lai raksturotu iedzīvotāju nodrošinājumu ar dzīvojamo platību noteiktā teritorijā, lieto terminu „dzīvojamais fonds”. Termins „dzīvojamais fonds” Latvijas leksikā un likumdošanā saglabāties vēsturiski, un tas raksturoja ēkas izmantošanu (dzīvojamajā vai nedzīvojamajā) un dzīvojamā fonda piederību (sabiedriskais vai privātais) (Paršova, 2008). Jaunākajos politikas plānošanas dokumentos un normatīvajos aktos tiek izmantots termins „mājoklis” (Mājokļu politikas pamatnostādnes, 2005; Latvijas nacionālās attīstības..., 2012). Dzīvojamais fonds un mājoklis ir tieši saistīti jēdzieni, kas ietver teritorijas vispārīgos (dzīvojamā fonda) un majsaimniecības (mājokļa) konkrētos raksturojošos rādītājus.

Pastāvīgai dzīvošanai majsaimniecības izmanto ēkas – atsevišķi ilglaiči izmantojamas apjuntas būves, kurās var iekļūt cilvēki un kas paredzētas vai izmantojamas cilvēku patvērumam, vai arī tajā esošu dzīvojamo telpu grupu (Paršova, 2008). Ēkas iedala dzīvojamajās mājās un nedzīvojamajās ēkās (Regulations for building, 2009). Par dzīvojamo māju uzskata ēku, kurā vismaz pusi no tās platības izmanto dzīvošanai. Pārējās ēkas uzskatāmas par nedzīvojamajām ēkām, lai arī daļu – mazāku par pusi no tās, izmanto dzīvošanai (Regulations for building, 2009; Paršova, 2008). No kadastra viedokļa ēkas vai to daļas ir nekustamā īpašuma objekti, kuru kopība veido nekustamo īpašumu (Nekustamā īpašuma valsts..., 2005). Par mājokļiem izmanto dzīvojamās mājas vai nedzīvojamās ēkas, kurās atrodas dzīvojamo telpu grupas, ko izmanto dzīvošanai, kas ir nekustamais īpašums vai tā daļa. Tas nozīmē, ka uz mājokļiem attiecas tās pašas likumsakarības un nosacījumi, kas uz visiem nekustamajiem īpašumiem – tie ir nekustamā īpašuma tirgus objekti, kas veido atsevišķu mājokļu sektoru. Katra majsaimniecība ir tiešā vai netiešā veidā iesaistīta mājokļu tirgū kā potenciālais mājokļa īpašnieks, īrnieks vai pārdevējs, tāpēc, pēc autores domām, ir būtiski izvērtēt esošo dzīvojamo fondu kopumā, ievērojot tā piederību, veidošanos, kā arī attīstības tendences. Dzīvojamais fonds un

mājoklis ir tieši saistīti jēdzieni, kas ietver vispārīgos (dzīvojamā fonda) un konkrētos (mājokļa) raksturojošos rādītājus.

Promocijas darba ietvaros, autore definē **mājokli** kā nekustamo īpašumu vai tā daļu ēkā, ko izmanto pastāvīgai dzīvošanai visu gadu. Pēc autores domām mājokļa definīcija ir jābalsta uz nekustamo īpašumu, jo mājokli veido daļa no tā – dzīvojamā māja, dzīvoklis vai ēkas daļa (1.att.). Tāda



nepieciešamība ir pamatota ar to, ka dzīvojamās telpas var atrasties arī nedzīvojamajās ēkās, piemēram, viesnīcu, biroju, vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības, rūpnieciskās ražošanas, utt., ēkās un šādos gadījumos var tikt ierobežotas mājokļa īpašnieka tiesības gan izmantot ēkas koplietošanas telpas un ēkas uzturēšanai piekritīgo zemi, gan arī ietekmēt ēkas vizuālo izskatu.

Avots: autores veidots attēls

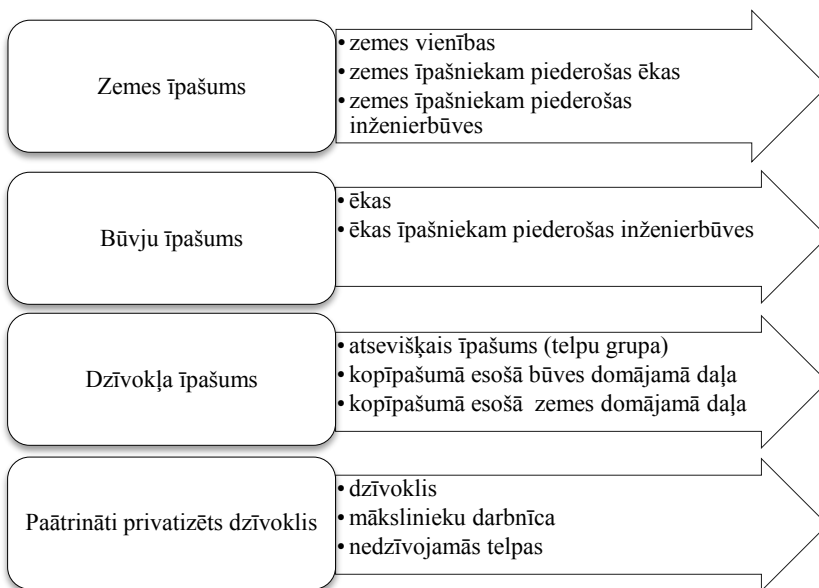
1. att. Mājokļu iedalījums pēc to veida.

Autore pēc to veidojošajiem objektiem izdala divu veidu mājokļus - māja vai dzīvoklis. „Māja” kā mājoklis var būt tikai dzīvojamā māja – vai

nu viena dzīvokļa dzīvojamā māja vai arī vairāku dzīvokļu dzīvojamā māja, ko dzīvošanai izmanto viena mājsaimniecība. Šādi mājokļi dod iespēju mājsaimniecībām izmantot visu ēku bez ierobežojumiem, kas īpaši svarīgi ir lielām mājsaimniecībām un mājsaimniecībām ar bērniem.

Mājoklis „dzīvoklis” atšķirībā no „mājas” var atrasties dzīvojamajā mājā vai nedzīvojamajā ēkā. Par dzīvokli var uzskatīt daudzdzīvokļu mājā esošos dzīvokļu īpašumus, kā arī dzīvojamo telpu grupas (dzīvokļus) nedzīvojamajās ēkās. Tāpat par dzīvokli var uzskatīt arī mājokli, kas atrodas vairākām mājsaimniecībām piederošā dzīvokļu īpašumos nesadalītā daudzdzīvokļu mājā. Lai arī zeme tiešā veidā neietekmē mājokli, tomēr tai ir būtiska nozīme mājokļa uzturēšanas izdevumu apjoma noteikšanā, kā arī tā ietekmē mājokļa attīstības iespējas.

Ņemot vērā, ka Latvijā pastāv dalītais nekustamais īpašums (Par atjaunotā Latvijas..., 1992), būtisks ir jautājums par nekustamā īpašuma sastāvu, kurā ietilpst mājoklis (2.att.). Atkarībā no nekustamā īpašuma veida, kādā mājoklis atrodas, tos var iedalīt divos tipos: mājoklis atrodas zemes un būvju īpašumā (ēkas un zeme ir viena nekustamā īpašuma sastāvā) vai būvju īpašumā (zeme nepieder ēkas īpašniekam).



Avots: Sidelska, 2013

2. att. Nekustamā īpašuma veidi un sastāvs.

Ja zeme, uz kuras atrodas dzīvojamā ēka, atrodas citas personas īpašumā, būs nepieciešams risināt zemes nomas jautājumus ar zemes īpašnieku, un ir jārēķinās ar papildus izmaksām mājokļa uzturēšanā, kā arī mājokļa lietošanas tiesību ierobežojumiem.

Nekustamais īpašums kadastra izpratnē ir nekustamā īpašuma objekts (zemes vienība vai būve) vai šo objektu kopība (zemes vienība un būve), ko atbilstoši likumam „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatā” var ierakstīt pastāvīgā nodalījumā (Nekustamā īpašuma valsts..., 2005). Par nekustamo īpašumu uzskata arī dzīvokļa īpašumus un paštrināti privatizētos dzīvokļus (2.att.) – dzīvokli, mākslinieka darbnīcu vai neapdzīvojamo telpu, kas nodota īpašumā līdz dzīvojamās mājas plānveida privatizācijai (Nekustamā īpašuma valsts..., 2005; Paršova, 2008). Tomēr dzīvokļa īpašumus un īpaši jau paštrināti privatizētos dzīvokļus, līdzīgi kā būvju īpašumus, var uzskatīt par nekustamā īpašuma izņēmumiem Civillikuma izpratnē. Īpaši izdalāms ir dzīvokļa īpašums, kas atšķiras no citiem nekustamajiem īpašumiem, jo tā sastāvā ietilpst atsevišķais īpašums (dzīvojamā telpu grupa) un kopīpašumā esošā būve, kurā atrodas dzīvoklis, domājamā daļa, kā arī kopīpašumā esošā zemes domājamā daļa, ja tā nav citas personas īpašumā (Dzīvokļa īpašuma likums, 2010; Paršova, 2008).

Par dzīvojamā fonda objektiem promocijas darbā autore pieņēma ēkas – dzīvojamās mājas, un ēku daļas - dzīvokļus, ko izmanto dzīvošanai. Dzīvojamajā fondā ietilpst visas dzīvojamās mājas neatkarīgi no to piederības, tai skaitā denacionalizētās dzīvojamās mājas, bijušās Padomju armijas daudzdzīvokļu mājas, kā arī jaunuzceltās, bet neizpārdotās ēkas, kurās pašlaik nedzīvo. Līdzīgi arī ES dalībvalstīs dzīvojamajā fondā iekļauj dzīvojamās mājas un dzīvokļus neatkarīgi no tā vai tie ir apdzīvoti vai nē. Dzīvojamajā fondā neiekļauj pagaidu būves vai palīgēkas (garāžas, šķūņi, kūtis, u.c.), kā arī pārvietojamas mītnes (treileri, teltis, laivas, u.c.). Jēdzienu „dzīvojamais fonds” izmanto kā vispārinātu mājokļu statistikas vai cita veida uzskaites lielumu. Uzskaitē notiek pēc apjoma – dzīvojamo māju vai dzīvojamo telpu skaita un aizņemtās platības, mājokļa sastāva, kā arī piederības – valsts, pašvaldības, privātpersonas, utt. Analizējot statistiskos datus dažādās Eiropas valstīs, autore secina, ka salīdzināt tos ir problemātiski. Gandrīz katrā valstī mājokli un dzīvojamo fondu definē atšķirīgi, kā arī atšķiras to raksturojošie rādītāji un rādītāju noteikšanas metodika. (Sidelska, 2011A, Sidelska, 2011). Promocijas darba ietvaros autore definē **dzīvojamo fondu** kā nekustamo īpašumu vai tā daļu kopumu, ko izmanto dzīvošanai visu gadu.

Pēc autores piedāvātajām dzīvojamā fonda un mājokļa definīcijām mājoklis ir dzīvojamā fonda objekts, bet māsaimniecības, kas mitinās mājoklī un kuru eksistenci tas nodrošina, autore uzskata par dzīvojamā fonda subjektu. Tāpēc autore darbā vērtēja sakarības starp māsaimniecību skaitu, māsaimniecību lielumu, māsaimniecības locekļu demogrāfisko

tipu un sociālekonomisko statusu, mājsaimniecības vidējiem ienākumiem u.c. mājsaimniecību raksturojošiem rādītājiem un mājsaimniecības izvēlētā mājokļa tipu un lielumu, tā atrašanās vietu, labiekārtojuma līmeni, sociālās infrastruktūras pieejamību utt. Šie rādītāji un to savstarpējās sakarības ir mainīgas, un tos ietekmē iekšējie un ārējie faktori, to skaitā vietējās tradīcijas, iedzīvotāju skaits un tā izmaiņas, globalizācijas procesi, teritorijas ekonomiskās izaugsmes līmenis u.c.

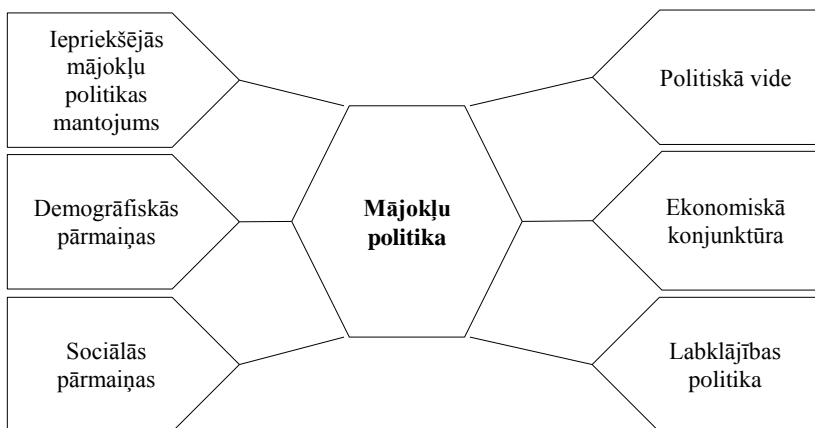
Mājsaimniecība ir „persona vai personu kopa, ko saista radniecība vai citas personiskās attiecības, kam ir kopēji izdevumi uzturam un kas mitinās vienā dzīvojamajā vienībā (mājā, dzīvoklī u.tml.), kuras uzturēšanu sedz kopīgi” (Mājokļu politikas pamatnostādnes, 2005). Lai visas mājsaimniecības būtu nodrošinātas ar mājokļiem, mājokļu skaitam jāpārsniedz mājsaimniecību skaits, un tiem ir jāatbilst konkrētām mājsaimniecību izvirzītām prasībām. Mājsaimniecības locekļu skaits, bērnu esamība ģimenē un to vecums, vai mājsaimniecības locekļi ir darba ņēmēji vai pašnodarbinātās personas, tie būs faktori, kas noteiks konkrētas prasības mājoklim – istabu skaitu, mājokļa platību, mājokļa atrašanās vietu, transporta infrastruktūras esamību. Mājokļu pieejamība mājsaimniecībām ir atkarīga no to maksātspējas, brīvo mājokļu skaita, mājokļa tirgus cenām, komunālo pakalpojumu izmaksu līmeņa, mājokļa izmaksu īpatsvara mājsaimniecību budžetā, utt. (Kučinskis, 2006).

Mājsaimniecību skaitu ietekmē iedzīvotāju skaits konkrētajā teritorijā un mājsaimniecību vidējais lielums. Latvijā novērojama vienlaicīga iedzīvotāju skaita samazināšanās, mājsaimniecību skaita samazināšanās un mājsaimniecību locekļu skaita samazināšanās. Samazinoties mājsaimniecības vidējam lielumam, izmainās prasības mājoklim, jo samazinās nepieciešamo istabu skaits un mājokļa platība. Tomēr nevar pieņemt, ka mājsaimniecību skaitu ietekmē tikai iedzīvotāju skaits, jo, pieaugot mājsaimniecību dzīves līmenim, mājsaimniecības sadalās, veidojot jaunas mājsaimniecības, bet, dzīves līmenim pazeminoties, tās apvienojas, lai samazinātu mājokļa uzturēšanas izdevumus. Kopēja iezīme Eiropas valstīs bija vienas personas mājsaimniecību skaita pieaugums. Tās uzskatāmas par riska grupu, jo no šīs vienīgās personas ienākumiem būs atkarīga iespēja segt mājokļa uzturēšanas izdevumus. Vienlaicīgi ar iedzīvotāju novecošanos pieaug arī pensijas vecuma vienas personas mājsaimniecību skaits.

1.2. Mājokļu politikas tendences un instrumenti

Mājokļu politika ir valsts politikas sastāvdaļa un skar visu tās iedzīvotāju intereses. Rietumeiropas valstīs valsts budžetā tiek paredzēti līdzekļi mājokļu un to infrastruktūras attīstībai un tās tiek uzskatītas par ilgtermiņa investīcijām. Investīciju lielums atkarīgs no valsts attīstības

pakāpes, nacionālā iekšzemes kopprodukta uz vienu iedzīvotāju, kā arī politiskās gribas. Labēji orientētās valdības cenšas mazināt valsts iejaukšanos mājokļu jomā, atbalstot privāto īres sektoru un mājīpašniekus, kā arī ierobežotā apjomā atbalstot sociālo īres sektoru. Kreisi orientētās valdības savukārt atbalsta aktīvas iejaukšanās politiku mājokļu jomā, lai valsts atbalstu saņemtu visi mājokļu sektori, un saglabātos līdzsvars arī sektoru robežās. Valsts mājokļu politiku ietekmē valsts iekšējo un ārējo faktoru mijiedarbe, piemēram, darba ražīgums, sociālo nemieru draudi, politiskās sistēmas saglabāšanas apsvērumi, nepieciešamība radīt jaunas darbavietas, inflācijas ierobežošana, deflācijas seku kontrole, pirmsvēlēšanu cīņa, utt. Tas nozīmē, ka vieni un tie paši mājokļu politikas principi atšķirīgās situācijās var dot atšķirīgus rezultātus. Mājokļu politikas rezultātus ietekmē nosacītas sešas faktoru grupas (3.att.).



Avots: autores veidots attēls pēc Kučinskis, 2006

3. att. Mājokļu politikas rezultātus ietekmējošas faktoru grupas.

Katrai valstij, kas vēlas izstrādāt jaunu mājokļu politiku, atbilstošajā laika periodā jau eksistē noteikta apjoma un kvalitātes dzīvojamais fonds – iepriekšējās mājokļu politikas mantojums. Mājoklis ir ilgtermiņa ieguldījums, un to var izmantot vairākas paaudzes, tomēr tā uzturēšanai un uzlabošanai nepieciešami ievērojami finanšu resursi. Ja dzīvojamā ēka netiek labi apsaimniekota, tās vērtība samazinās, tehniskais stāvoklis pasliktinās, un reizēm ir lietderīgāk tādas ēkas nojaukt nekā atjaunot. Mājoklis cilvēkam nepieciešams visu dzīvi, neatkarīgi no viņa vecuma, nodarbošanās, kā arī valsts politiskās un ekonomiskās situācijas, tāpēc mājokļu pieprasījums ir atkarīgs no demogrāfiskās situācijas konkrētajā teritorijā – iedzīvotāju skaita un struktūras. Demogrāfisko situāciju raksturo

dzimstības līmenis, mājsaimniecības lielums, iedzīvotāju sadalījums vecuma grupās, u.c. rādītāji. Mājokļu pieprasījums ir atkarīgs arī no dzīvesveida izmaiņām, piemēram, pieaugot šķirto ģimeņu un vientuļo cilvēku skaitam, pieaug arī pieprasījums pēc mājokļiem, tomēr šim mājoklim būs atšķirīgas prasības, jo tas nav nepieciešams tik liels kā ģimenei ar bērniem. Vienas personas mājsaimniecību skaita pieaugums maina ne tikai prasības pret mājokli, bet arī samazina mājsaimniecību ienākumu līmeni un tās nespēj uzturēt plašus un dārgus mājokļus. Tāpēc valdībai, izstrādājot mājokļu politiku, jāievēro valsts demogrāfiskās attīstības tendences.

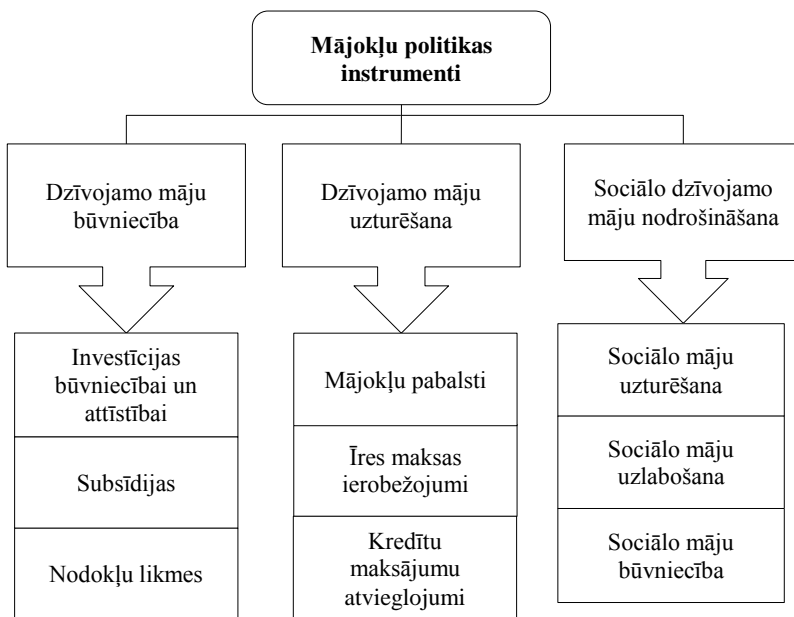
Mājokļu jomas attīstība vistiešākā veidā ir saistīta ar ekonomisko konjunktūru – augsts iedzīvotāju nodarbinātības līmenis, stabili ienākumi un kredītiestāžu labvēlīga attieksme mājokļu kredītiem, nodrošina mājokļu pieprasījuma pieaugumu. Mājokļu tirgus ir kopējās valsts ekonomikas sastāvdaļa un to tiešā veidā ietekmē ekonomikas izaugsme vai lejupslīde. Ekonomiskās izaugsmes apstākļos notiek aktīva jaunu dzīvojamo māju būvniecība, tā nodrošinot darbu būvniecības jomā. Mājsaimniecībām savukārt ir pietiekošs resursu apjoms, lai iegādātos mājokli, kā arī nodrošinātu tā uzturēšanu. Valsts un pašvaldību atbalsts mājokļu jomā šajā laikā var samazināties, salīdzinot ar atbalstu ekonomiskās lejupslīdes laikā, kad mājsaimniecības vairs nespēj nodrošināt mājokļa kredīta maksājumus un uzturēšanas izdevumus, un tāpēc nepieciešama valsts iejaukšanās. Ekonomiskās lejupslīdes laikā daļa uzņēmumu pārstrukturē savu darbību un daļēji vai pilnībā pārceļas uz valstīm ar zemākām darbaspēka vai nodokļu izmaksām, kas rada bezdarba pieaugumu un sociālo spriedzi. Ekonomiskās pārmaiņas ir tieši saistītas ar valstisku lēmumu pieņemšanu – budžeta ieņēmumiem, nodokļu iekasēšanu, mājokļu pabalstiem un mājokļu attīstības programmām, ko savukārt ietekmē politiku prioritātes konkrētajā brīdī. Ekonomiskās lejupslīdes laikā Latvijā finanšu resursu trūkuma dēļ tika apturēta valsts atbalsta programma jaunajām ģimenēm pirmā mājokļa iegādei, tomēr šobrīd tiek izmantoti ES struktūrfondu līdzekļi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju siltumnoturības paaugstināšanai.

Mājokļu politikas mērķi, izpildes mehānismi un rezultāti ir atkarīgi no politiskās vides valstī. Mājokļu politiku iespējams realizēt centralizēti t.i., valsts vai decentralizēti, t.i., pašvaldību līmenī. Vai arī daļu no uzdevumiem realizē valsts, piemēram, Latvijā kompensāciju izmaksu denacionalizēto namu īrniekiem veic valsts, bet mājokļu jautājumu risināšanu maznodrošinātajām personām realizē pašvaldības. Lai arī mājokļu politika nav tās kompetencē, tomēr ES pastāv noteiktas prasības dalībvalstu likumdošanai, budžeta sadales principiem un monetārajai politikai, kā rezultātā mainījās arī valsts mājokļu politika Latvijā.

Vērtējot ekonomisko, politisko, sociālo un demogrāfisko procesu ietekmi uz mājokļu politikas rezultātu, autore secina, ka ilgtspējīgai mājokļu

politikai jāspēj darboties ilgtermiņā, ņemot vērā esošo situāciju mājokļu jomā, prognozējot iespējamās izmaiņas nākotnē demogrāfijas un ekonomiskās attīstības jomā un paredzot vairākus mājokļu politikas attīstības scenārijus. Mainoties ekonomiskajai situācijai vai rodoties ārējiem neparedzētiem mājokļu jomu ietekmējošiem apstākļiem, nepieciešams veikt izmaiņas mājokļu politikā, lai līdzsvarotu majsaimniecību vajadzības ar mājokļu piedāvājumu, tāpēc nepieciešams sekot pieprasījuma un piedāvājuma izmaiņām jeb jānodrošina mājokļu monitoringa sistēmas darbība.

Par **mājokļu politikas instrumentiem** sauc mājokļu jomu regulējošus pasākumus, lai sasniegtu mājokļu politikā izvirzīto mērķi. Autore mājokļu politikas instrumentus nosacīti iedalīja trīs grupās – dzīvojamo māju būvniecībai, mājokļu uzturēšanai un sociālo mājokļu nodrošināšanai (4.att.).



Avots: autores veidots attēls pēc Kučinskis, 2006

4. att. **Mājokļu politikas instrumenti un to izmantošanas jomas.**

Investīcijas un subsīdijas mājokļu būvniecībai ir plaši pielietots mājokļu politikas instruments, un tās tiek piešķirtas ēkas īpašniekam jaunu objektu būvniecībai. Pēc piederības dzīvojamā māja var būt privātā vai sabiedriskā (sociālā) sektora dzīvojamā māja. Valsts piešķir subsīdijas vienam no dzīvojamo māju sektoriem – privātajam vai sabiedriskajam, bet atsevišķos gadījumos abiem sektoriem vai pie zināmiem nosacījumiem daļai no tiem.

Šveices valdība subsidēja dzīvojamo māju būvniecību mājīpašnieku un īres sektorā neatkarīgi no to piederības. Arī Vācijas valdība maksāja objekta subsīdijas jaunu dzīvojamo māju būvniecībai un esošo renovācijai visiem īpašniekiem.

Svarīgs mājokļu politikas instruments ir īres maksas ierobežošana. J. Kemenijs (Kemeny) mājokļu īpašumu struktūru daļa pēc īres sistēmas (Kemeny, 1995) – unitārajā, kurā sociālais un privātais sektors darbojas vienā tirgus līmenī, un duālajā, kurā valsts kontrolē sociālo īres sektoru, lai pasargātu privāto sektoru no konkurences. Unitārā īres sistēma pastāv Zviedrijā, Nīderlandē, Vācijā, Austrijā un Šveicē, kur novērojama konkurence starp privāto un sociālo īres sektoru, savukārt Lielbritānijā, Īrijā, Spānijā, Igaunijā un Latvijā pastāv duālā īres sistēma. Latvijā sociālais īres sektors ir izslēgts no kopējā mājokļu īres tirgus un valsts necenšas ietekmēt privātā sektora īres cenas.

Vācijā mājīpašnieks vai īrnieks varēja saņemt mājokļa pabalstu tad, ja viņa ienākumi nepārsniedza 33% no vidējā ienākumu līmeņa un mājokļa pabalsta mērķis bija kompensēt 2/3 no īres maksas pieauguma (Kučinskis, 2006).

No ES dalībvalstīm vislielākais sociālo mājokļu sektors pastāvēja Nīderlandē, Zviedrijā un Austrijā, bet nedaudz atpalika Francija. Sociālajām mājām Nīderlandē ir ļoti sena vēsture, un pirmās tika uzbūvētas jau 19.gadsimtā. Tās piederēja vietējo pašvaldību būvniecības kompānijām vai bezpeļņas mājokļu asociācijām (Woningcorporaties). Nīderlandē darbojas arī citas bezpeļņas organizācijas, kas nodrošina ar mājokļiem cilvēkus ar īpašām vajadzībām.

Mājokļu politika bijušajās postpadomju bloka ES dalībvalstīs, tai skaitā arī Latvijā, principiāli atšķīrās no veco ES dalībvalstu mājokļu politikas, kas bija veidojusies gadu simtiem. Izvēloties par mērķi Rietumu valstu labklājības līmeni, pagājušā gadsimta beigās Centrālās un Austrumeiropas valstis uzsāka dzīvojamā fonda privatizāciju. Privatizācijas galvenais mērķis bija valsts un pašvaldību dzīvojamā fonda nodošana privātajam sektoram, kas brīvā tirgus apstākļos spēs nodrošināt tā uzturēšanu. Arī Rietumu valstīs bija notikusi sociālo īres mājokļu privatizācija, taču tas notika ekonomikas izaugsmes laikā, savukārt bijušajās postpadomju bloka valstīs valdīja dziļa ekonomiskā lejupslīde, un personām trūka līdzekļu dzīvojamā fonda uzturēšanai. J.Kemenijs un Klaphams (Kemeny, 1995; Clapham, 1993) norādīja uz kļūdaino pieņēmumu, ka privatizēto mājokļu īpašnieki spēs uzturēt savus īpašumus, un tas tuvinās viņus Rietumu valstu demokrātijai un labklājībai, kā arī paaugstinās dzīves standartu. Lai arī dzīvojamā fonda privatizācijas procesi bijušajās postpadomju bloka ES dalībvalstīs ir beigušies vai tuvojas noslēgumam, mājokļu jomā tās joprojām saglabā zemākos rādītājus ES ar novecojušu dzīvojamo fondu un zemu labiekārtojuma līmeni (Sideļska, 2011A).

2. DZĪVOJAMĀ FONDA UN REĢIONU SOCIĀLI EKONOMISKĀS ATTĪSTĪBAS NORMATĪVĀ BĀZE

Nodaļai ir 33 lappuses un 7 attēli

Otrajā nodaļā pētītas teorētiskās nostādnes dzīvojamā fonda un mājokļu attīstībā un ar šo jomu saistītā tiesiskā un normatīvā bāze. Analizēti teritoriju attīstības un plānošanu regulējošie normatīvie akti. Mājokļu joma ir saistīta ar dzīvojamo māju būvniecības, to uzskaites un īpašuma tiesības regulējošajiem normatīvajiem aktiem un tiesību normām. Nekustamo īpašumu, dzīvojamo māju un dzīvokļu reģistrācija notiek Kadastra informācijas sistēmā, tāpēc tās attīstība dažādos posmos ir atstājusi tiešu ietekmi uz dzīvojamā fonda uzskaites saturu un formu. Mājoklis, kā nekustamais īpašums, pakļaujas nekustamā īpašuma tirgus nosacījumiem un ar to saistītajiem tiesību aktiem.

Latvijas teritorijā nekustamo īpašumu jomā darbojas Saeimas pieņemtie likumi un Ministru kabineta noteikumi, kā arī citi likumdošanā noteiktie normatīvie akti. Otrajā nodaļā autore ir analizējusi un vērtējusi dzīvojamo māju būvniecības, mājokļu uzskaites un to tiesiskas iegūšanas veidus un attīstību atšķirīgos laika periodos.

Latvijas neatkarības atjaunošana un pāreja no plānveida uz tirgus ekonomiku izvirzīja jaunas prasības valsts teritoriālajam iedalījumam. Šajā periodā tika pieņemti likumi par administratīvi teritoriālo reformu, plānošanas reģionu izveidi, tika izstrādāta metodika teritoriju attīstības novērtēšanai, kā arī citi ar teritoriālo attīstību saistītie normatīvie akti.

Tā kā Latvija ir arī ES dalībvalsts, tad tai ir saistoši arī ES institūciju izdotie normatīvie akti – Regulas, Direktīvas, Ieteikumi, utt. Pamatojoties uz ES normatīvajiem aktiem, Latvija pieņem nacionālos likumdošanas aktus, kas ir piemēroti tieši Latvijas apstākļiem.

2.1. Dzīvojamā fonda jomas normatīvais regulējums

Darbā autore izvērtēja dzīvojamā fonda un mājokļu tiesisko un normatīvo bāzi, kas darbojās pēc Latvijas valstiskās neatkarības atgūšanas laika periodā no 1991. gada līdz mūsdienām. Pagājušā gadsimta deviņdesmito gadu sākumā pieņemtie tiesību akti bija paredzēti tirgus attiecību iedibināšanai mājokļu jomā, vienlaikus saglabājot dzīvojamo telpu īrniekiem daļu iedibināto tiesību un sociālo garantiju. Likumā „Par pašvaldībām” tām tika piešķirtas tiesības lemt par īres maksas apmēru to teritorijā. Minētais likums noteica pašvaldībām pienākumu sniegt sociālo palīdzību mājokļu jomā personām (ģimenēm ar bērniem, pensionāriem, jaunajām ģimenēm u.c.), kuru ienākumi nebija pietiekami mājokļu apstākļu uzlabošanai t.i. mājokļa iegādei vai īrei. Tomēr netika izstrādāts valsts atbalsta mehānisms mājokļu pieejamības palielināšanai, kā arī izvērtēta

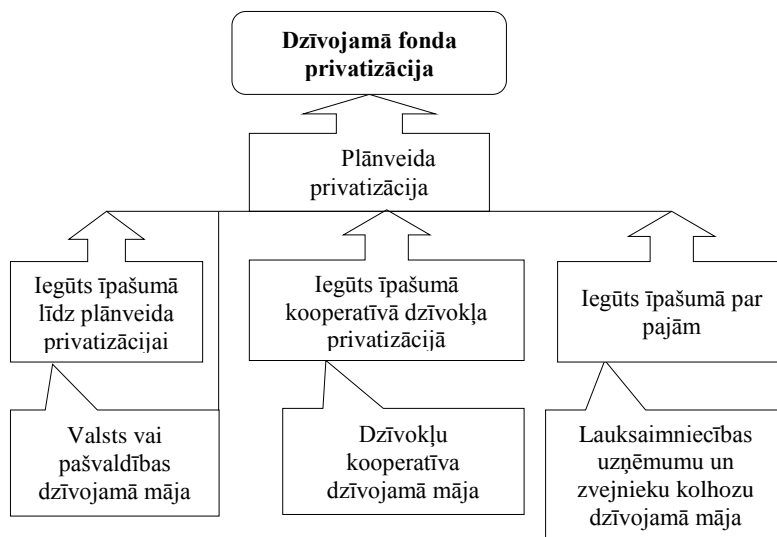
teritorijas plānošanas nozīme jaunu mājokļu būvniecībā pašvaldību teritorijās.

Dzīvojamā fonda veidošanos, sastāvu, kā arī ar to izmantošanu saistītās tiesības un personu loku regulējošo normatīvo aktu lielākā daļa, izņemot 2010. gadā pieņemto likumu „Par dzīvokļa īpašumu”, tika izstrādāti un pieņemti jau pagājušā gadsimta deviņdesmitajos gados. Tas bija laiks, kad Latvija pārgāja no plānveida ekonomikas uz tirgus ekonomiku un, lai to paveiktu, bija jāpalielina privātā kapitāla loma un jāveic valsts īpašuma konversija. Viens no galvenajiem valsts īpašuma konversijas mērķiem bija dažādu īpašuma veidu un formu līdztiesības nodrošināšana un tirgus sistēmas izveidošana.

Pēc valstiskās neatkarības atjaunošanas 1991.gadā Latvija par vienu no svarīgākajiem mērķiem izvirzīja nepieciešamību novērst padomju periodā radītās netaisnības un atjaunot īpašuma tiesības bijušajiem ēku īpašniekiem, t.i., uzsāka namu denacionalizāciju. Denacionalizācijas process attiecās uz bijušajiem fizisko personu īpašumiem, neatkarīgi no to pašreizējās dzīves vietas (Par valsts īpašumu..., 1991; Par īpašumu atdošanu..., 1991). Vienlaicīgi ar denacionalizācijas procesu uzsākās valsts un pašvaldību **dzīvojamo māju privatizācijas process**, kas pilnībā vēl nav noslēdzies arī šobrīd. Valsts un pašvaldību dzīvojamo māju dzīvokļu īrnieki dzīvojamā fonda privatizācijā (5.att.) varēja īrēto dzīvokli iegūt īpašumā, izmantojot privatizācijas sertifikātus (Сидельска, 2009; Сидельска, Паршова, 2010). Ja pārējiem dzīvojamo māju īrniekiem bija tiesības privatizēt īrēto dzīvokli, tad denacionalizēto dzīvojamo māju dzīvokļu īrniekiem tādu nebija. Tas viņus nostādīja nelabvēlīgākā situācijā, salīdzinot ar valsts un pašvaldību dzīvojamo māju īrniekiem, un līdz ar to netika ievērots līdztiesības princips (Parsova, Sidelska, Jankava, 2012).

Atjaunotajā Latvijas valstī privatizācijas process attiecās ne tikai uz valsts un pašvaldību dzīvojamām mājām, bet arī uz valsts un pašvaldību uzņēmumiem. Sarežģītās politiskās un ekonomiskās situācijas, izejvielu piegādes pārtraukšanas no Padomju Savienības, tirgus pieprasījuma samazināšanās, kā arī dzīvojamā fonda un ražošanas uzņēmumu privatizācijas rezultātā būtiski izmainījās situācija mājokļu jomā. Pirmkārt jau vairs nenotika jaunu valsts un pašvaldību dzīvojamo māju būvniecība, bet daļai uzsāktajām dzīvojamajām mājām būvniecība tika pārtraukta 90.gadu sākumā. Ja līdz Latvijas valstiskās neatkarības atjaunošanai pastāvēja dzīvokļu rindas, lai uzlabotu dzīves apstākļus, tad šobrīd rindas veidoja denacionalizēto dzīvojamo māju īrnieki un maznodrošinātās personas, kā arī citas personas, kurām bija tiesības saņemt pašvaldības dzīvojamo platību. Tā kā visas valsts un pašvaldības dzīvojamās mājas, kas bija nodotas ekspluatācijā līdz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” spēkā stāšanās brīdim 1995.gadā bija jānodod privatizācijai, tad pašvaldības saskārās ar atbilstošu dzīvokļu trūkumu, tāpēc

tās uzsāka bijušo kopmītnu vai citu neprivatizētu dzīvojamo māju renovāciju vai arī atbilstoši pieejamajiem resursiem jaunu dzīvojamo māju būvniecību (Sideļska, 2011, 2012).



Avots: autores veidots attēls pēc Сидельска, 2009; Сидельска, Паршова, 2010

5. att. Dzīvojamā fonda privatizācijas process.

Neprivatizētās dzīvojamās mājas un šādās mājās esošos dzīvokļus, par kuru privatizāciju nav noslēgti pirkuma līgumi vai tie nav nodoti īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai, valsts nodod pašvaldību rīcībā, kas ļauj palielināt esošo pašvaldību dzīvojamo fondu (Par valsts un..., 1995).

Pārejas periodā no centralizētas plānveida ekonomikas uz brīvā tirgus principiem balstītu ekonomiku mājokļu jomā radušos problēmu risināšanai, kā arī valsts lomas un turpmāko dzīvojamā fonda attīstības virzienu noteikšanai, 1996. gadā tika pieņemta „**Mājokļu politikas koncepcija**”. Dokumentā tika norādīts uz vairākām problēmām mājokļu jomā, piemēram, industriālajā lielpaneļu apbūvē plaši izmantotās Latvijas klimatiskajiem apstākļiem nepiemērotās ēku norobežojošās konstrukcijas prasa steidzīgu šo ēku renovāciju un papildus siltināšanu, dzīvojamā fonda strauja nolietošana, ko veicinājusi to pārapsūdzība, bijušo PSRS karaspēka daļu dzīvojamais fonds („kara pilsētiņas”) netiek izmantots, jo atrodas tālu no apdzīvotām vietām un tur nav darba iespēju. Zemā mājokļu īres maksa nesedza ēku uzturēšanas un apsaimniekošanas izdevumus, pieauga trūcīgo ģimeņu skaits, kas nespēja samaksāt mājokļa uzturēšanas izdevumus, savukārt pašvaldībām nebija un arī šobrīd nav pietiekamu finanšu resursu,

lai realizētu sociālās programmas maznodrošināto dzīves apstākļu uzlabošanai.

Tuvojoties dzīvojamā fonda privatizācijas noslēgumam un nostabilizējoties brīvā tirgus attiecībām mājokļu jomā, radās nepieciešamība izstrādāt jaunus normatīvus un 2005. gadā Ekonomikas ministrija izstrādāja dokumenta projektu „**Mājokļu politikas pamatnostādnes**”, kurā konstatētas trīs problēmu grupas – 1) vienotu principu neesamība mājokļu politikas izstrādei valsts un vietējo pašvaldību teritorijās, 2) zema mājokļu pieejamība atsevišķām iedzīvotāju grupām un 3) esošo mājokļu neefektīva izmantošana. Autore uzskata, ka risināmās problēmas mājokļu jomā šobrīd joprojām saglabājušās un tā kā minētais dokuments netika pieņemts, tad šobrīd nav spēkā esošu mājokļu politikas normatīvo aktu. To regulē vidējā un ilgtermiņa plānošanas dokumenti – Latvijas ilgtspējīgas attīstības stratēģija 2030, Latvijas Nacionālās attīstības plāns 2014.-2020.gadam, Ģimenes valsts politikas pamatnostādnes 2011.-2017.gadam, u.c.

Problēmas ar dzīvojamā fonda uzturēšanu saglabājās arī pēc tā privatizācijas, jo dzīvojamām mājām ilgstoši vai vispār nebija veikti remontu, bija arī nesaimnieciska esošā dzīvojamā fonda apsaimniekošana. Šādu māju uzturēšana bija dārga, ko varēja novērst, veicot dzīvojamo māju renovāciju un siltināšanu. Dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem bija jāvienojas par koplietošanas telpu, mājas infrastruktūras, jumta, utt. uzturēšanu un labošanu, bet to rīcībā nebija atbilstošo resursu un daļa no viņiem nebija gatava uzņemties papildus kredīta saistības dzīvojamās mājas remontam. Lai vadītu valsts atbalsta programmas mājokļu jomā, piesaistītu finanšu resursus programmu īstenošanai, nodrošinātu mājokļu monitoringu, metodiski vadītu ar energoefektivitāti un mājokļu apsaimniekošanu saistītos jautājumus, 2002.gadā uz CDzMPK bāzes tika izveidota valsts akciju sabiedrība „**Mājokļu aģentūra**” (Krauze, 2013). Pēc autores domām minētās institūcijas izveidošana bija pamats mājokļu politikas veidošanai, tomēr jau 2008.gadā tā tika likvidēta, un šobrīd nav citas institūcijas, kas īstenotu valsts mājokļu politiku.

Ministru kabinets 2006. gadā pieņēma lēmumu par **mājokļu monitoringa** sistēmas veidošanu, lai nodrošinātu valsts pārvaldes iestādes un pašvaldības ar informāciju mājokļu politikas veidošanai, kā arī jebkuru fizisku vai juridisku personu ar to interesējošiem datiem par mājokļiem. Izveidot un uzturēt to bija uzdots valsts aģentūrai „Mājokļu aģentūra”, pamatojoties uz jau esošo dzīvojamo māju privatizācijas elektronisko datu bāzi, to atbilstoši papildinot ar laukiem par mājokļu politikas, mājokļu nodrošinājuma, pieejamības un izvēles, mājokļu ilgtspējas, mājokļu attīstības un tirgus darbības monitoringiem. (Mājokļu monitoringa sistēmas..., 2006). Izveidotā sistēma darbojās tikai līdz 2011. gadam, kad tika pieņemts lēmums par mājokļu monitoringa sistēmas likvidēšanu (Privatizācijas aģentūra, 2011).

Jau 1991. gadā uzsākās Latvijas Republikas teritorijā esošo **namīpašumu vienotas valsts uzskaites sistēmas** izveide. Vienotai valsts uzskaitēi visā Latvijas Republikas teritorijā bija pakļauti visi namīpašumi, neatkarīgi no to piederības. Namīpašumu pirkat vai pārdot drīkstēja tikai tad, ja bija veikta namīpašuma tehniskā inventarizācija un izsniegta atbilstoša tehniskās inventarizācijas dienesta izziņa.

Mājoklis kā nekustamais īpašums ir nekustamā īpašuma nodokļa objekts. Lai nodrošinātu pašvaldības ar nekustamā īpašuma nodokļa administrēšanai nepieciešamajiem datiem, VZD 1999. gadā uzsāka un līdz 2003. gadam turpināja masveida būvju datu iegūšanu un reģistrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistrā. Tika izveidota atsevišķa būvju sadaļa Kadastra reģistra teksta daļā, kas ļāva datorizēti sagatavot būvju tehniskās inventarizācijas lietas, lai nodrošinātu atbilstošu kadastra datu kvalitāti. (Paršova, Krampuža, Zadiņš, 2013).

Īpaši svarīga nozīme dzīvojamā fonda privatizācijas procesā bija dzīvokļu reģistrācijai Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistrā, ko uzsāka 2000. gadā, jo līdz ierakstīšanai zemesgrāmatā tā bija vienīgā kopējā dzīvokļu uzskaites sistēma valstī. Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistra galvenais uzdevums bija nodrošināt nekustamā īpašuma, tai skaitā zemes un dzīvojamā fonda, privatizācijas procesu, bet, tuvojoties privatizācijas procesa noslēgumam, mainījās kadastra sistēmas mērķi un uzdevumi, tāpēc bija nepieciešams izstrādāt jaunu normatīvo bāzi. Saeima 2005.gada 1.decembrī pieņēma „**Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumu**”, kurā bija iestrādāti pasaules un ES kadastra kopīgie principi un Nekustamā īpašuma valsts kadastru tas definēja kā vienotu nekustamo īpašumu, to veidojošo nekustamā īpašuma objektu un to īpašnieku, tiesisko valdītāju, lietotāju un nomnieku uzskaites sistēmu.

2.2. Mājokļus raksturojošo datu ieguve

Atbilstoši autores piedāvātajai definīcijai mājoklis ir nekustamais īpašums vai tā daļa, ko izmanto dzīvošanai visu gadu, tāpēc mājokli raksturo dati par nekustamo īpašumu – tā piederība, vērtība, atrašanās vieta, lietošanas tiesību aprobežojumi, nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi, u.c. nekustamo īpašumu raksturojošie dati.

No kadastra viedokļa dzīvojamās mājas un dzīvojamo telpu grupas ir kadastra objekti, par kuriem pamatdatus, uz kuru pamata aprēķina pārējos ēkas raksturojošos datus, iegūst būvju kadastrālās uzmērīšanas procesā, ko veic VZD speciālisti. Mājokļus – dzīvojamās mājas un dzīvokļus kadastrā raksturo to atrašanās vieta, platība, lielums (istabu skaits), labiekārtojums, fiziskais nolietojums, u.c. ēkas raksturojoši tehniski dati, kā arī kadastrālā vērtība. (Nekustamā īpašuma valsts..., 2005).

Kadastra informācijas sistēmā tiek reģistrēti ēkas kvantitatīvie un kvalitatīvie dati, ko izmanto nekustamā īpašuma kadastrālajai vērtēšanai, nekustamā īpašuma tiesību nostiprināšanai, nekustamā īpašuma nodokļa administrēšanai, plānošanai, uzskaitēi, sabiedrības informēšanai, kā arī citiem mērķiem. Kadastra informācijas sistēmā datu aizpildījums par mājokļu labiekārtojumu neatbilst faktiskajai situācijai, jo tie ir iegūti konkrētās ēkas kadastrālās uzmērīšanas laikā, bet, ja ir notikuši kādi labiekārtojuma uzlabojumi, ēkas īpašnieki neierosina datu aktualizāciju par veiktajām izmaiņām ēkas labiekārtojumā. Korektu datu ieguvī iespējams panākt, ja pašvaldību būvvaldes sniegtu informāciju VZD par jauniem labiekārtojumiem, neiesaistot ēkas īpašnieku.

Mājokļu kadastrālās vērtības aprēķinā izmanto Kadastra informācijas sistēmā reģistrētos datus par ēkas tipu, ēkas apjoma rādītājus, fizisko stāvokli un aprgrūtinājumus (Kadastrālās vērtēšanas noteikumi, 2006). Mājokļa kadastrālās vērtības lielums ietekmē mājsaimniecības mājokļa uzturēšanas izdevumu apjomu. Dzīvojamajām mājām, to daļām un dzīvokļiem atkarībā no to kadastrālās vērtības noteiktas trīs nekustamā īpašuma nodokļa likmes (Par nekustamā īpašuma..., 1997) – 0.2 procenti no kadastrālās vērtības, kas nepārsniedz 40 tūkstošus latu, 0.4 procenti no kadastrālās vērtības, kas pārsniedz 40 tūkstošus, bet nepārsniedz 75 tūkstošus latu un 0.6 procenti no kadastrālās vērtības, kas pārsniedz 75 tūkstošus latu. Mājsaimniecības ir ieinteresētas samazināt mājokļa uzturēšanas izdevumus, tomēr mājokļa izvēles gadījumā jāņem vērā, ka mājokļa platība, labiekārtojums, atrašanās vieta u.c. raksturojošie dati tieši ietekmē mājokļa kadastrālo vērtību. Pēc autores domām, mājsaimniecībām nepieciešams atrast līdzsvaru starp mājokļa sniegtajām ērtībām, to raksturojošajiem datiem un mājokļa uzturēšanas izmaksām.

Lai uzlabotu un sakārtotu situāciju Latvijā mājokļu jomā un tuvinātu dzīves kvalitātes apstākļus Eiropas Savienības valstu vidējam līmenim, nepieciešams mainīt mājsaimniecību attieksmi pret enerģijas taupīšanu un efektīvu izmantošanu mājoklī. Tā nodrošināšanai Latvija 2009. gadā uzsāka darbības programmas “Infrastruktūra un pakalpojumi” aktivitātē “Daudzdzīvokļu māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumi”. Tās mērķis bija, izmantojot Eiropas Reģionālās attīstības fonda līdzekļus, paaugstināt mājokļu energoefektivitāti daudzdzīvokļu dzīvojamajās mājās. Renovācijas darbi tiek atbalstīti dzīvojamajās mājās, kuru būvniecība uzsākta pirms 1993.gada un kuras nodotas ekspluatācijā līdz 2002.gadam. Tas ir pieejams arī mājām ar nelielu dzīvokļu skaitu, ja tās atrodas teritorijās ar augstu teritorijas attīstības indeksu. Projekta īstenošanas rezultātā apkures siltumenerģijas patēriņam dzīvojamajai mājai jāsamazinās par 40% (Ēku energoefektivitātes likums, 2012).

Pēc autores domām energoefektivitātes problēmas nepieciešams risināt ne tikai daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, bet arī viena dzīvokļa jeb

privātmājām, kuru kopējais skaits ir lielāks par daudzdzīvokļu dzīvojamajām mājām. Privātmāju skaitā ietilpst arī lauku viensētas, kas ir raksturīgas Latvijas lauku teritorijām. Privātmāju energoefektivitāte vairumā gadījumu ir zemāka nekā daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, jo tās ir senākas un tikušas būvētas, izmantojot mājsaimniecībai pieejamos finanšu līdzekļus, tāpēc izvēlētie materiāli un ēkas būvniecības kvalitāte atbilda pieejamajiem resursiem.

2.3. Teritoriju attīstības un novērtēšanas normatīvais regulējums

Teritoriju attīstību nepieciešams plānot tā, lai paaugstinātu dzīves vides kvalitāti, ilgtspējīgi, efektīvi un racionāli izmantotu teritoriju un citus resursus, kā arī mērķtiecīgi un līdzsvaroti attīstītu ekonomiku (Teritorijas attīstības plānošanas..., 2011). Attīstības plānošanas sistēmai valstī jānodrošina tās ilgtspējīga un stabila attīstība, kā arī valsts un pašvaldību institūciju pieņemto lēmumu sasaiste un savstarpējā saskaņotība.

Viens no telpiskās attīstības perspektīvajiem mērķiem ir radīt līdzvērtīgus dzīves un darba apstākļus visiem iedzīvotājiem neatkarīgi no to dzīves vietas, sekmēt uzņēmējdarbību reģionos, attīstīt kvalitatīvu transporta un komunikāciju infrastruktūru un publiskos pakalpojumus. Stratēģijā noteikti arī sasniegto rezultātu mērīšanas stratēģiskie indikatori – iedzīvotāju skaits, Džini indekss, IKP uz vienu iedzīvotāju gadā, reģionālā IKP uz vienu iedzīvotāju dispersija, ekoloģiskās pēdas nospiedums, Tautas attīstības indekss un Globālās konkurētspējas indekss (Latvijas ilgtspējīgas attīstības..., 2010).

Teritoriju attīstības novērtēšanai katru gadu tiek noteikti vietējo pašvaldību un plānošanas reģionu teritorijas attīstības līmeņa un teritorijas attīstības līmeņa izmaiņu indeksi, kas raksturo sociāli ekonomisko situāciju konkrētajā teritorijā un tās izmaiņas gada laikā. Teritorijas attīstības līmeņa indekss raksturo attīstības līmeni attiecīgajā gadā, salīdzinot ar vidējo attīstības līmeni valstī. Savukārt teritorijas attīstības līmeņa izmaiņu indekss raksturo attīstības līmeņa izmaiņas attiecībā pret iepriekšējo gadu, salīdzinot ar tā vidējo attīstības līmeni un parādot teritoriju atpaliekošu vai apsteidzošu attīstību. Valsts reģionālās attīstības aģentūra līdz katra gada 15.februārim aprēķina teritorijas attīstības indeksus par iepriekšējo gadu. Teritorijas attīstības indeksu aprēķināšanai izmanto astoņus standartizētos rādītājus – iekšzemes kopproduktu, bezdarba līmeni, iedzīvotāju ienākuma nodokļa apmēru uz vienu iedzīvotāju, nefinanšu investīcijas uz vienu iedzīvotāju, demogrāfiskās slodzes līmeni, individuālo komersantu un komercsabiedrību skaitu uz 1000 iedzīvotājiem, pastāvīgo iedzīvotāju blīvumu un pastāvīgo iedzīvotāju skaita izmaiņas pēdējo piecu gadu laikā. (Noteikumi par teritorijas..., 2010).

3. DZĪVOJAMĀ FONDA, MĀJOKĻU UN MĀJSAIMNIECĪBU RAKSTUROJUMS

Nodaļu veido 24 lappuses, 3 tabulas un 16 attēli

Nodaļā autore analizēja Latvijas dzīvojamo fondu, to veidojošo objektu apjomu un izmaiņu tendences no 2002.līdz 2013.gadam. Vērtēti mājokļi, tos raksturojošie rādītāji un mājokļu labiekārtojuma līmenis Latvijas reģionos. Analizēts mājsaimniecību sadalījums, struktūra un nodrošinājums ar mājokļiem Latvijas reģionos.

Šajā nodaļā mājokļus raksturojošie dati un mājsaimniecību nodrošinājums ar mājokļiem Latvijā, Igaunijā un Lietuvā ir salīdzināti ar ES vidējiem rādītājiem, lai izvērtētu esošo situāciju mājokļu jomā un izstrādātu priekšlikumus Latvijas mājokļu politikas pilnveidošanai.

3.1. Dzīvojamā fonda izvērtējums

Dati par dzīvojamām mājām kā kadastra objektiem tiek uzkrāti Kadastra informācijas sistēmā. Uz 2013. gada 1. janvāri Kadastra informācijas sistēmā bija reģistrētas 1.384 tūkstoši būves, no tām 25.7% bija dzīvojamās mājas. No kopējā būvju skaita 21.9% bija viena dzīvokļa mājas, 2.8% - triju un vairāku dzīvokļu dzīvojamās mājas un 1% divu dzīvokļu mājas. Dzīvojamajā fondā bija arī 671 dažādu sociālo grupu kopsdzīvojamā māja. Pēc ēkas galvenā lietošanas veida (3.1.att.) 85.0% no visām dzīvojamajām mājām bija viena dzīvokļa mājas, otru lielāko daļu no dzīvojamajām mājām - 11.1%, veidoja triju un vairāku dzīvokļu dzīvojamās mājas. (Latvijas Republikas būvju..., 2013).

Kopējā **dzīvojamā fonda platība** Latvijā 2012.gada beigās bija 70.086 milj. m² (Mājokļi, 2013). No visas dzīvojamās platības 26% atradās Rīgā un 23% Pierīgas reģionā, kas veidoja gandrīz pusi no visa Latvijas dzīvojamā fonda. Dzīvojamā fonda apjoms ir atkarīgs no dzīvojamo māju skaita un dzīvokļu skaita dzīvojamajā mājā. Dzīvojamā fonda izmaiņas iespējamās gan pieauguma, gan samazinājuma virzienā. Ekonomiskās attīstības izaugsmes periodā vērojama aktīva jaunu dzīvojamo māju būvniecība un esošo māju renovācija vai pārbūve, tā radot jaunus dzīvokļus un uzlabojot esošos. Rezultātā pieaug dzīvojamā fonda apjoms, kā arī tā pieejamība un kvalitāte. Minētie pasākumi ietver sevī arī morāli un fiziski nolietoto dzīvojamo māju nojaukšanu, kas savukārt samazina dzīvojamā fonda apjomu (Sidelska, 2011). Tāpat dzīvojamo fondu samazina dabas stihiju (vētras, zemestrīces, vulkāna izvirdumi, plūdi, u.c.) vai cilvēku darbības (ugunsgrēki, terorisma akti, karadarbība, u.c.) izraisītie postījumi. Autore par būtisku negatīvu faktoru kopējā dzīvojamā fonda uzskaitē akcentē neapdzīvotu un pat dzīvošanai neizmantojamu ēku – **graustu**, ieskaitīšanu kopējā dzīvojamā fonda platībā. Pamestas un neapdzīvotas

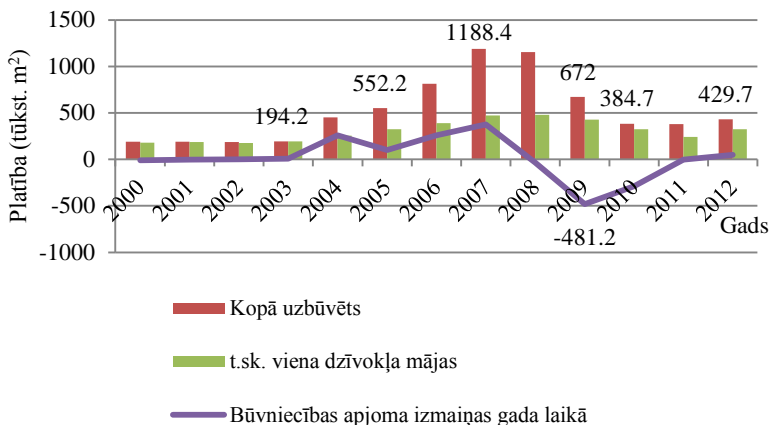
dzīvojamās mājas ir parādība ne tikai nomaļās Latvijas teritorijās, bet arī mazpilsētās un republikas nozīmes pilsētās, tai skaitā Rīgā. Par pilnīgiem vai daļējiem graustiem 2011. gadā Rīgas administratīvajā teritorijā tika atzītas 452 ēkas, Daugavpilī bija 58 grausti, bet Jūrmalā 146 būvju stāvoklis neatbilda likumu un pašvaldības saistošo noteikumu prasībām (Ozols, 2013). Latvijas normatīvie akti nerisina minēto problēmu, tāpēc katra pašvaldība pieņem individuālus risinājumus, lai sakārtotu vidi un novērstu bīstamību, ko rada graustu eksistence. Ventspils dome 2010. gadā pieņēma 14 lēmumus par nekustamo īpašumu piespiedu sakārtošanu vai nojaukšanu.

Ēkas – grausti bija ne tikai vecās dzīvojamās mājas, bet tādi radušies arī nesenā pagātnē – 9% no visiem graustiem bija nepabeigtās jaunceltnes, kas reizēm var būt pat bīstamākas nekā savu laiku nokalpojušās ēkas. Arī šajā gadījumā trūkst normatīvā regulējuma, kas liktu ēkas īpašniekam pabeigt iesākto būvniecību un dotu pašvaldībām iespēju ietekmēt procesu.

Jaunu dzīvojamo māju būvniecības apjomi līdz 2003.gadam bija nemainīgi, un viena gada laikā tika uzbūvēti 188 līdz 194 tūkstoši m² dzīvojamās platības (6.att.). Mājsaimniecību dzīves līmeņa paaugstināšanās un kredītresursu pieejamība radīja pieprasījuma pieaugumu pēc jauniem mājokļiem, kas veicināja strauju būvniecības tempu kāpumu, un 2007.gadā uzbūvētās dzīvojamās platības apjoms gada laikā pieauga līdz 1188 tūkstošiem m², t.i. sešas reizes vairāk nekā tika uzbūvēts 2000.gadā.

Vienlaicīgi ar mājokļu pieprasījuma un jaunu mājokļu būvniecības apjoma pieaugumu paaugstinājās arī nekustamā īpašuma tirgus cenas, kas veicināja nekustamā īpašuma „burbuļa” veidošanos Latvijā. Pirmās iezīmes par problēmām nekustamo īpašumu tirgū parādījās jau 2007.gadā, kad nekustamā īpašuma cenas bija sasniegušas augstāko vērtību, bet mājsaimniecību pieprasījums pēc jaunajiem mājokļiem strauji samazinājās. Mājokļu piedāvājums vairākas reizes pārsniedza mājokļu pieprasījumu, ko samazināja arī komunālo maksājumu cenu pieaugums (Metnieks, 2013).

Ekonomiskā un finanšu krīze, kuras pazīmes nekustamo īpašumu jomā izpaudās ar strauju būvniecības materiālu, mājokļu un kredītu cenu pieaugumu, radīja problēmas gan dzīvojamo māju būvniekiem, gan mājsaimniecībām, kas vairs nespēja segt mājokļa uzturēšanas izdevumus un bija spiestas atteikties no jaunā mājokļa. Krīzes periodā kredītiestāžu rīcībā nonāca ievērojams dzīvojamā fonda apjoms, ko veidoja nekustamā īpašuma attīstītāju nepabeigtās dzīvojamās mājas, pabeigtās dzīvojamās mājas, kurām nebija atbilstoša pieprasījuma mājokļu tirgū un mājsaimniecībām, kas nespēja segt kredītsaistības, atsavinātie mājokļi. Bankas bija spiestas pārņemt vairākus tūkstošus nelikvīdo nekustamo īpašumu projektu, no kuriem gandrīz puse bija gatavi vai nepabeigti jauno mājokļu projekti, trešo daļu veidoja zemes gabali dažādās projekta izstrādes stadijās un tikai piektā daļa bija komerciāli objekti (Metnieks, 2013).

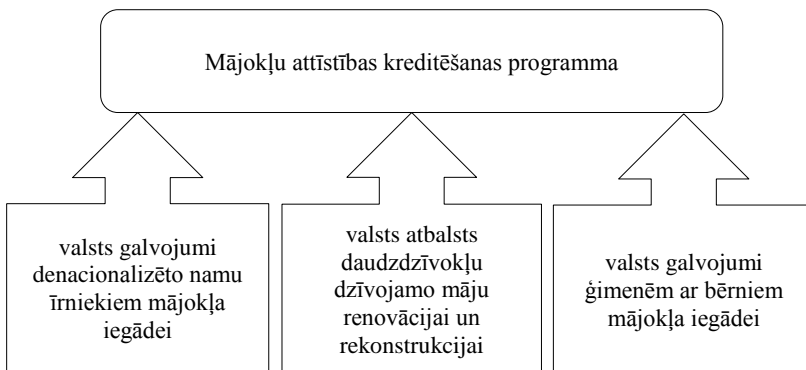


Avots: autores veidots attēls un aprēķini pēc CSP datiem

6. att. Jaunu dzīvojamo māju būvniecības dinamika (platība tūkst.m²) Latvijā no 2000. Līdz 2012.gadam.

Bankas vairs nevēlējās piešķirt resursus iesākto nekustamo īpašumu projektu pabeigšanai, bet ieguldīja līdzekļus ražošanas vai infrastruktūras objektu būvniecībai. Minēto iemeslu dēļ, kā arī, lai saglabātu savā īpašumā iegūto mājokļu tirgus vērtību, kredītiestādes bija piesardzīgas jaunu kredītu izsniegšanā mājokļu būvniecībai, kas izpaudās dzīvojamo māju būvniecības apjoma samazinājumā no 2007.līdz 2009.gadam. Jaunu mājokļu būvniecības apjoms 2009.gadā samazinājās par 481.2 tūkstošiem m², salīdzinot ar 2008.gadu, un turpināja samazināties līdz 2012.gadam. Pirmo reizi pēc krīzes jaunu mājokļu būvniecības apjoma pieaugums 2012.gadā bija pozitīvs – salīdzinot ar 2011.gadu, tas pieauga par 48.8 tūkstoši m², tomēr tā apjoms atpalika no 2006.gadā uzbūvētās dzīvojamās platības (6.att.).

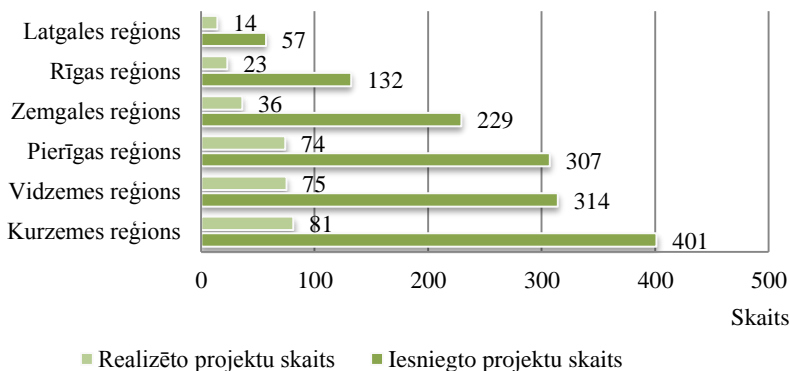
Valsts atbalsta realizācijai mājokļu jomā tika izstrādāta „**Mājokļu attīstības kredīšanas programma**”, kas paredzēja pilnveidot mājokļu kredīšanas sistēmu, sniegt valsts atbalstu kredītu pieejamības palielināšanai atsevišķām iedzīvotāju kategorijām mājokļa iegādei un būvniecībai, kā arī veicināt daudzdzīvokļu māju renovāciju un rekonstrukciju (7. att.).



Avots: autores veidots attēls

7. att. Mājokļu attīstības valsts atbalsta programmas darbības virzieni.

Minētās programmas darbības laikā – no 2005. gada līdz 2008. gadam bija izsniegti 177 galvojumi ģimenēm ar bērniem un 4 galvojumi denacionalizēto namu īrniekiem (Informatīvais ziņojums par ..., 2006, 2008). Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanai kopš 2009. gada izstrādāti 1440 dzīvojamo māju siltināšanas projekti, no kuriem realizēti 303 (8. att.).



Avots: autores veidots attēls pēc Mājokļi/ Dzīvosim siltāk/..., 2013

8. att. Nosiltināto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju sadalījums Latvijas statistiskajos reģionos uz 2013.gada 2.decembri.

Nosiltināto dzīvojamo māju skaits bija 0.8% no kopējā daudzdzīvokļu māju skaita un tas neietvēra individuālās dzīvojamās mājas. Projektu iesniedzēji bija no lielākajām Latvijas pilsētām ar augstāku teritorijas attīstības indeksu un iespējām piesaistīt investīcijas. Projektu realizācijai varēja saņemt avansa maksājumu 20% apmērā no pieprasītā finansējuma. Vidējais siltumenerģijas ietaupījums renovācijas rezultātā sasniedza no 30 līdz 57%. (Mājokļi/Dzīvosim siltāk!, 2013). Papildus energoefektivitātes paaugstināšanai tiek uzlabota arī esošā dzīvojamā fonda kvalitāte, kas bez šiem projektiem nebūtu iespējama.

Salīdzinot aktivitāti reģionos, visvairāk daudzdzīvokļu dzīvojamo māju bija nosiltināts Kurzemes reģionā, Vidzemes reģionā un Pierīgas reģionā (8. att.). Dzīvokļa īpašnieku aktivitāti daudzdzīvokļu dzīvojamo māju siltināšanā ietekmēja mājas atrašanās vieta un teritorijas, kurā atradās dzīvojamā māja, attīstības iespējas nākotnē (Sidelska, 2012). Salīdzinoši mazs nosiltināto dzīvojamo māju skaits bija Jēkabpilī (6), Jelgavā (4), Rēzeknē (3) un Daugavpilī (1) (Mājokļi/ Dzīvosim siltāk/..., 2013). Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju siltināšanas projektu realizāciju kavēja finanšu resursu trūkums, bet atsevišķos gadījumos arī dzīvokļu īpašnieku nevēlēšanās uzņemties papildus saistības kredīta atmaksai (Sidelska, 2012). Kredītiestādes nevēlas izsniegt kredītus dzīvojamo māju, kas atrodas teritorijās ar zemu attīstības potenciālu un kuras, iespējams, neizmantos ilgtermiņā, siltināšanai. Dzīvojamo māju siltināšana var būt problemātiska arī gadījumos, ja kredītiestādes izsniedz kredītu siltināšanas projektu realizācijai, jo maksājumi par komunālajiem pakalpojumiem nesiltinātā dzīvojamā mājā var būt līdzvērtīgi vai pat mazāki par mājas siltināšanai izsniegtā kredīta atmaksu. Šā brīža māsaimniecību dzīves līmenis un finansiālā nestabilitāte kavē dzīvokļa īpašniekiem novērtēt ieguvumus no dzīvojamās mājas siltināšanas ilgtermiņā.

Dzīvojamā fonda privatizācijas rezultātā mainījās **mājokļu piederības struktūra**. Valsts un pašvaldību dzīvojamās mājas tika sadalītas dzīvokļu īpašumos, un dzīvokļu īrnieki tos varēja iegūt īpašumā, izmantojot privatizācijas sertifikātus. Pēc Ekonomikas ministrijas informācijas līdz 2013.gada 1.maijam bija pieņemti 5133 lēmumi par valsts dzīvojamo māju nodošanu privatizācijai, kas bija 98.9% no kopējā valsts dzīvojamo māju skaita un privatizēti bija 88.3% no kopējā valsts dzīvokļu skaita (Dzīvojamo māju privatizācija, 2013). Līdz 2008. gada 1. februārim bija privatizētas 25 180 pašvaldību dzīvojamās mājas jeb 97% no kopējā pašvaldību privatizējamā dzīvojamo ēku skaita ar 452 377 dzīvokļiem (Pārskats par dzīvojamo..., 2009).

Kadastra informācijas sistēmā 2013.gada sākumā bija reģistrēts 581 tūkstoš dzīvokļa īpašumu, no kuriem 503 tūkstoši jeb 86% bija iegūti dzīvojamā fonda privatizācijā (Statistika no Kadastra..., 2013). Privatizācijai nododamo dzīvokļu skaitu reģionos ietekmēja valstij un pašvaldībai

piederošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju skaits un dzīvokļu īrnieku ieinteresētība iegūt dzīvokli īpašumā.

3.2. Mājokļu raksturojums un salīdzinājums ES dalībvalstīs

Gandrīz visas **ES dalībvalstis** cieta Otrajā pasaules karā, un atsevišķās pilsētās dzīvojamais fonds bija pilnībā nopostīts, tāpēc tieši pēckara periodā notika aktīva dzīvojamā fonda būvniecība. Kā liecina Lielbritānijas Iekšlietu un Karalistes attiecību ministrijas (Ministry of the Interior and Kingdom Relations) pētījums „Eiropas Savienības dzīvojamo ēku statistika 2010” (Housing Statistics in the European Union 2010) no 1946. līdz 1970. gadam visvairāk dzīvojamo māju uzcēla Vācijā - 46.3% no esošā dzīvojamā fonda un Rumānijā 37.3%. Pārējās ES dalībvalstīs uzcelto dzīvojamo māju īpatsvars bija no 15.9% Īrijā līdz 37% Zviedrijā. Latvijā laika periodā no 1946. līdz 1970. gadam tika uzcelts 22.1% no esošā dzīvojamā fonda, salīdzinoši Lietuvā tie bija 33.1%, bet Igaunijā 30.0%. To var pamatot ar faktu, ka Latvijā bija saglabājusies salīdzinoši liels skaits (13.8%) ēku, kas vecākas par 100 gadiem. Lietuvā tādu bija 6.2% un Igaunijā 9.4%. Visvairāk ēku, kas būvētas pirms 100 un vairāk gadiem, saglabājušās tādās valstīs kā Luksemburga (21.8%), Dānija (19.7%), Francija un Lielbritānija (17%). Vismazākais seno ēku skaits bija Čehijā (3.4%) un Rumānijā (3.9%). (Housing Statistics in..., 2010; Sideška, 2011A).

ES dalībvalstīs visvairāk individuālajās mājās dzīvoja Dānijā (65%) un Nīderlandē (58%), bet daudzdzīvokļu mājās (1. tabula) visvairāk dzīvoja tieši Baltijas valstīs – Latvijā (75%), Lietuvā (68%) un Igaunijā (63%) (Housing Statistics in..., 2010). Tāds dzīvojamo māju sadalījums saistīts ar valsts realizēto mājokļu politiku. Dānijā un Nīderlandē mājokļi vienmēr bija privātpašumā un īpašuma tiesības pārgāja no vienas paaudzes nākošajai. Turpretī Baltijas valstīs privātpašumā bija tikai individuālās viena dzīvokļa mājas, bet dzīvokļus īpašumā ieguva tikai dzīvojamā fonda privatizācijas rezultātā. Pārējās ES valstīs mājokļi vienas ģimenes mājās un daudzdzīvokļu mājās sadalās uz pusēm. (Sideška, 2011A).

Izvērtējot gada laikā uzbūvēto dzīvojamā fonda platību uz 1 000 valsts iedzīvotājiem, pēc ES pētījuma datiem vislabākā situācija bija Spānijā (544 m²), Somijā (531 m²) un Dānijā (500 m²), bet no Baltijas valstīm (1. tabula) – Igaunijā (485 m²) un Latvijā (462 m²), kas pārsniedza ES vidējo platību (452 m²) uz 1 000 iedzīvotājiem. Dzīvojamās platības pieaugums bija saistīts ar iedzīvotāju skaita samazināšanos, jaunu dzīvojamo māju būvniecību, kā arī nedzīvojamo ēku pārveidošanu par dzīvokļiem. Vismazākās mājokļa platības uz 1 000 iedzīvotājiem bija Slovēnijā (326 m²) un Polijā (345 m²) (Housing Statistics in..., 2010).

**Mājokļu raksturojošo datu salīdzinājums Baltijas valstīs ar ES
vidējiem rādītājiem 2010.gadā**

Rādītājs	Latvijā	Lietuvā	Igaunijā	ES vidēji
Daudzdzīvokļu mājās dzīvo (%)	75	68	63	50
gada laikā uzbūvēta dzīvojamā platība uz 1 000 iedzīvotājiem (m ²)	462	-	495	452
Mājokļa vidējā platība (m ²)	62.6	66.4	61.2	83.7
Dzīvojamā platība uz vienu iedzīvotāju (m ²)	29.7	31.5	34.5	33.8
Istabu skaits mājoklī	3	2.7	3.3	3.9
Personu skaits mājoklī	2	-	2.1	2.4
Mājsaimniecības vidējais lielums	2.4	2.5	2.3	2.4

Avots: autores veidota tabula pēc EUROSTAT datiem un Housing Statistics in..., 2010

Atbilstoši ES mājokļu standartam, mājoklim jābūt ar elektrību, ūdensvadu un kanalizāciju, un centralizētu apkuri. Salīdzinot mājokļu labiekārtojumu ES valstīs, tieši Rumānijā, Latvijā, Lietuvā un Igaunijā bija vismazāk labiekārtotu mājokļu. Ar vannu vai dušu Rumānijā bija nodrošināti 58.9% mājokļu, Latvijā – 60.3% mājokļu, Igaunijā 67.1%, bet Lietuvā 71.1% mājokļu. Pašsaprotami, ka līdzīga situācija bija arī mājokļu apgādē ar silto ūdeni – arī šeit viszemākais rādītājs bija Rumānijai (57.2%), Latvijai un Lietuvai – 61.6%, bet Igaunijai 68% mājokļu bija apgādāti ar silto ūdeni (Housing Statistics in..., 2010). Rietumeiropas valstu mājokļu dati uzrāda Latvijas mājokļu tirgus potenciālu un nepieciešamību pēc lielākiem un kvalitatīvākiem mājokļiem. Līdz ar iedzīvotāju ienākumu līmeņa paaugstināšanos, pieaugs pieprasījums pēc lielākiem un kvalitatīvākiem mājokļiem.

3.3. Mājsaimniecību iedalījums un raksturojums

Par mājsaimniecību promocijas darba ietvaros sauc vienu vai vairākas personas, kas dzīvo vienā mājoklī un kopēji sedz mājsaimniecības izdevumus, tai skaitā mājokļa uzturēšanas izdevumus. Latvijā 2013. gadā bija 822 tūkstoši mājsaimniecību, un kopš 2000. gada to skaits ir samazinājies par 106.6 tūkstošiem (Iedzīvotāji un sociālie..., 2013). Mājsaimniecību skaits samazinājās par vidēji 12.5 tūkstošiem mājsaimniecību gadā, un viens no iemesliem tādām izmaiņām bija

iedzīvotāju skaita samazināšanās. Pēc tautas skaitīšanas datiem 2011. gadā iedzīvotāju skaits kopš iepriekšējās tautas skaitīšanas 2000. gadā bija samazinājies par vairāk kā 300 tūkstošiem (Iedzīvotāji un sociālie procesi, 2013). Tikai 2013. gadā bija vērojama pozitīva mājsaimniecību skaita izmaiņu tendence – to skaits pieauga par 5 tūkstošiem mājsaimniecību, salīdzinot ar 2012. gadu. Rīgas reģions bija visblīvāk apdzīvotais - 2149.70 cilvēku uz vienu kvadrātkilometru teritorijas, un tajā 2013. gadā dzīvoja 31.81% no visiem valsts iedzīvotājiem. Savukārt Vidzemes reģions bija vismazāk apdzīvotais - 13.70 cilvēki uz vienu kvadrātkilometru teritorijas un tajā dzīvoja 13.07% valsts iedzīvotāju (2. tabula). Tas izskaidrojams ar to, ka Rīgā bija vislielākais darbavietu piedāvājums.

2. tabula

Mājsaimniecību sadalījums Latvijas statistiskajos reģionos 2013. gadā

Reģions	Mājsaim- niecību kopējais skaits, (tūkst.)	Mājsaim- niecības vidējais lielums, (pers.)	Mājsaim- niecību vidējais skaits mājoklī	Personu vidējais skaits mājoklī	Iedzīvo- tāju blīvums (skaits uz 1km ²)
Rīgas reģions	279.6	2.27	0.85	2.01	2149.70
Pierīgas reģions	138.1	2.65	0.76	2.05	36.30
Vidzemes reģions	81.1	2.51	0.82	2.13	13.70
Kurzemes reģions	104.6	2.48	0.77	1.98	19.60
Zemgales reģions	98.3	2.50	0.83	2.15	23.30
Latgales reģions	120.3	2.40	0.74	1.88	20.50
Latvijā	822.0	2.43	0.80	2.02	31.60

Avots: autores veidota tabula un aprēķini pēc CSP datiem

Ekonomiskās situācijas stabilitāte un izaugsmes tendences valstī liecināja par mājsaimniecību optimismu attiecībā uz nākotnes iespējām reģionos. Otrs iemesls bija plašais mājokļu piedāvājums un resursu pieejamība, kas rosināja mājsaimniecību locekļiem veidot jaunas mājsaimniecības un izvēlēties atsevišķu mājokli.

Nosacīti mājoklī vidēji dzīvo 0.80 mājsaimniecības, kas liecina, ka mājokļu skaits (1.03 miljoni) pārsniedz mājsaimniecību skaitu - 822 tūkstoši (Tautas skaitīšana 2011, 2013) jeb mājokļu piedāvājums ir lielāks par pieprasījumu. Tautas skaitīšanā 2011. gadā iegūtie dati uzrāda, ka Latvijā 0.07% no mājokļiem izmanto citi iemītnieki, nevis Latvijas pastāvīgie

iedzīvotāji un pēc nekustamo īpašumu speciālistu domām – to skaits turpinās pieaugt (Tautas skaitīšana 2011, 2013).

Tomēr nenoliedzami, mājokļu pieejamība ir viens no iemesliem arī mājsaimniecību skaita pieaugumam un dod mājsaimniecībām papildus mājokļa izvēles iespējas. Kopā Latvijā 2013. gadā bija 1 miljons 25 tūkstoši mājokļu un 822 tūkstoši mājsaimniecību, tāpēc pamatoti var pieņemt, ka pilnībā tiek nodrošinātas mājsaimniecību vajadzības pēc mājokļiem. Tomēr jāņem vērā, ka daļa mājokļu – 20.7% (Tautas skaitīšana 2011, 2013) bija neapdzīvoti, jo tie bija ļoti sliktā stāvoklī vai arī tie bija jaunie pēc nekustamā īpašuma „burbuļa plīšanas” ekonomiskās krīzes laikā neizpārdotie mājokļi. Nozīmīgs faktors bija migrācijas rezultātā sarūkošais valsts iedzīvotāju skaits – kopš 2000. gada tautas skaitīšanas iedzīvotāju skaits bija samazinājies par 15%. Pieejamie dati neļauj novērtēt faktisko situāciju mājsaimniecību nodrošinājumā ar atbilstošiem mājokļiem.

No kopējā mājsaimniecību skaita - 30.3% mājsaimniecībās bija tikai viena persona un 28,8% - divas personas (Ienākumi un dzīves..., 2013; Mājokļi, 2012) jeb vairāk kā puse mājsaimniecību bija mazākas nekā vidējā valstī (2.43) un, pieaugot mājsaimniecībā esošo personu skaitam, mājsaimniecību skaitam bija tendence samazināties. Mājsaimniecību skaits ar piecām un vairāk personām bija 8.2% no visu mājsaimniecību skaita, šajā grupā ietilpst ģimenes ar trim un vairāk bērniem, tāpēc būtu svarīgi nodrošināt to prasībām atbilstošus mājokļus. Vienas personas mājsaimniecības ir ar augstāku riska pakāpi attiecībā uz mājokļa uzturēšanas izdevumu segšanu, bet mājsaimniecībās ar vairākām personām darbaspējīgā vecumā šāds risks ir zemāks.

4. DZĪVOJAMĀ FONDA UN MĀJOKĻU RAKSTUROJUMS APTAUJĀTO MĀJSAIMNIECĪBU UN EKSPERTU VĒRTĒJUMĀ

Nodaļu veido 19 lappuses, 2 tabulas un 10 attēli

Ceturtajā nodaļā autore ir analizējusi mājsaimniecību viedokļus par esošajiem mājokļiem un vērtējusi jaunu mājokļu izvēles kritērijus un sasniedzamos mērķus. Darbā sniegts pašvaldību speciālistu vērtējums par savu pašvaldību teritorijā esošo dzīvojamo fondu, tā pietiekamību pašvaldības teritorijā un par pašvaldībā risināmajām ar dzīvojamo fondu saistītajām problēmām. Vērtējuma objektivitātei tika aptaujāti neatkarīgie eksperti, kas darbojas nekustamo īpašumu uzskaites un mājokļu politikas jomās. Izmantojot statistiskās datu apstrādes metodes, noteikts dzīvojamo fondu raksturojošo datu būtiskums ekspertu vērtējumā.

4.1. Aptauju metodoloģija un respondentu raksturojums

Lai noskaidrotu mājsaimniecību viedokli par to lietošanā esošajiem mājokļiem, tos raksturojošajiem rādītājiem, kā arī mājokļu uzlabošanas iespējām, pētījuma sākotnējās informācijas iegūšanai darba autore izmantoja aptaujas metodi. Aptaujas anketā mājsaimniecībām bija jāsniedz atbildes par mājokli, kurā viņi pašreiz mitinās, jānovērtē esošais mājoklis, kā arī jāizsaka vēlmes par faktoriem, kas ietekmētu jauna mājokļa izvēli un jāsniedz informācija par sevi. Aptauja tika veikta elektroniski un tika saņemtas 424 aptaujas anketas.

Ekspertu viedokļa ieguvei par esošajiem un vēlamajiem mājokļiem, tika izsūtītas ekspertu aptaujas anketas pašvaldību nekustamo īpašumu speciālistiem. Papildus tika piesaistīti mājokļu jomas eksperti, kuriem bija atsevišķa aptaujas anketa ar vispārinātiem analogiem jautājumiem kā pašvaldību speciālistiem. Par ekspertiem autore izvēlējās nozaru speciālistus un par konkrēto nozari atbildīgās personas –VZD nekustamā īpašuma kadastrālās vērtēšanas, būvju kadastrālās uzmērīšanas metodikas, būvniecības jomas speciālistus un Ekonomikas ministrijas Būvniecības un mājokļu departamenta atbildīgās personas.

Pašvaldību speciālistu atbildes bija par mājokļiem un ar tiem saistītajiem jautājumiem konkrētās pašvaldības teritorijā, bet neatkarīgo ekspertu atbildes bija vispārīgas par mājokļiem Latvijā kopumā. Iegūtie rezultāti izmantoti ekspertu viedokļa veidošanai par esošajiem mājokļiem un dzīvojamā fonda attīstības vispārējo tendenču apzināšanai.

4.2. Mājokļu raksturojums mājsaimniecību vērtējumā

Respondentu lielākā daļa - 62% no aptaujātajiem, dzīvoja daudzdzīvokļu dzīvojamajās mājās, privātmājās dzīvoja 34%, bet cita tipa mājokļos dzīvoja 4% respondentu. Papildus respondenti anketās norādīja, ka bija grūtības noteikt atšķirību starp lauku viensētu un privātmāju. Par lauku viensētu sauc savrupu vienu vai vairākas dzīvojamās mājas lauku teritorijā kopā ar tām funkcionāli saistītām palīgēkām (Administratīvo teritoriju un..., 2009). Aptaujā iegūtā mājokļu sadalījuma attiecība pēc ēkas tipa atbilda kopējam mājokļu tipu sadalījumam Latvijā – 2011.gadā 69% mājokļu atradās daudzdzīvokļu mājās un 26% individuālās dzīvojamās mājās, t.i., privātmājās vai lauku viensētās (Tautas skaitīšana 2011, 2013).

Pilnībā apmierināti ar savu mājokli bija 18% respondentu, vairāk apmierināti, nekā neapmierināti bija 65% aptaujāto. Tas liecina, ka esošie mājokļi pilnībā vai daļēji atbilst konkrēto mājsaimniecību prasībām. Tikai 17% no respondentiem bija pilnībā vai vairāk neapmierināti, nekā apmierināti ar saviem mājokļiem.

Lai noskaidrotu, kādi mājokļa raksturojošie rādītāji apmierināja vai, tieši pretēji, neapmierināja un, ko mājsaimniecības ņemtu vērā, izvēloties jaunu mājokli, tika piedāvāti 10 mājokļus raksturojošie rādītāji (3. tabula).

3. tabula

Esošo mājokļu un jauna mājokļa izvēles kritēriju īpatsvars (%) mājsaimniecību vērtējumā

Mājokļu novērtēšanas kritēriji	Esošajā mājoklī		Jaunā mājoklī izvērtētu
	apmierina	neapmierina	
Mājokļa uzturēšanas izmaksas	31	56	85
Mājokļa un apkārtnes dzīves vides drošība	47	14	62
Ēkas būvniecības garantijas	7	31	50
Mājokļa un apkārtējās vides ērtības	65	7	70
Mājokļa un vietas prestižs	21	6	23
Mājokļa ietekme uz vidi un sabiedrību	7	3	14
Darba iespējas	21	16	49
Pakalpojumu pieejamība	46	11	57
Ceļu un sabiedriskā transporta pieejamība	66	8	76
Mājokļa energoefektivitāte	12	42	66

Avots: autores pētījums n=424 un aprēķini

No minētajiem mājokļus raksturojošajiem rādītājiem viņiem bija jānorāda viens vai vairāki rādītāji, kas viņus apmierina vai neapmierina esošajā mājoklī un jāizvēlas, kādus no piedāvātajiem kritērijiem mājsaimniecības ņemtu vērā, izvēloties citu mājokli.

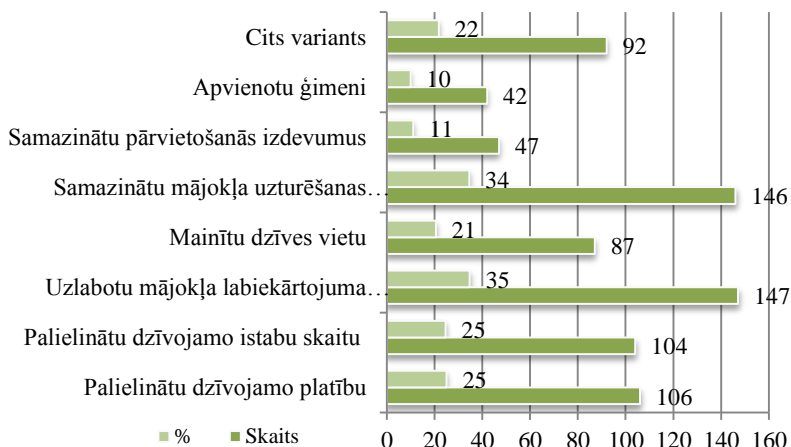
Mājsaimniecības bija visapmierinātākās (3. tabula) ar ceļu un sabiedriskā transporta pieejamību (66%) mājoklim, kā arī ar mājokļa un apkārtējās vides ērtībām (65%). Pārējo piedāvāto mājokļa rādītāju vērtējums nepārsniedza 50% līmeni. Visvairāk respondentu bija neapmierināti (3. tabula) ar mājokļa uzturēšanas izmaksām (56%), mājokļa energoefektivitāti (42%) un ēkas būvniecības garantijām (31%). Neapmierinātība ar uzskaitītajiem mājokļa novērtēšanas kritērijiem ietekmētu jauna mājokļa izvēles kritērijus. Tā 85% respondentu izvērtētu mājokļa uzturēšanas izmaksas, 76% izvērtētu ceļu un sabiedriskā transporta pieejamību, 70% - mājokļa un apkārtējās vides ērtības. Salīdzinoši mazāks respondentu skaits (66%) novērtētu mājokļa energoefektivitāti, bet ēkas būvniecības garantijas vērtētu 50% no aptaujātajiem. Jauna mājokļa izvēle

vismazākais respondentu skaits ņemtu vērā mājokļa ietekmi uz vidi un sabiedrību (14%) un mājokļa un vietas prestižu (23%). Tas liecina, ka jauna mājokļa izvēle mājsaimniecībām būtu ekonomiski pamatota – tiktu izvērtētas mājokļu uzturēšanas izmaksas, ceļu un sociālās infrastruktūras esamība, kā arī mājokļu un apkārtējās vides ērtības un mājokļa energoefektivitāte.

Izmantojot divfaktoru dispersijas analīzes metodi, autore pārbaudīja sakarības starp mājsaimniecību neapmierinātību ar esošo mājokli, mājokļa atrašanās vietu un tā ieguves veidu. Ar 95% varbūtību pastāvēja statistiski nozīmīga ietekme starp mājokļa atrašanās vietu un mājsaimniecību neapmierinātību ar darba iespējām esošajā mājoklī (p -vērtība=0.000), kā arī ceļu un sabiedriskā transporta pieejamību (p -vērtība=0.001) un mājokļa energoefektivitāti (p -vērtība=0.040). Pēc autores domām, tas skaidrojams ar darbavietu samazināšanos un trūkumu novados un īpaši jau to lauku teritorijās. Ceļu un sabiedriskā transporta neesamība ierobežo mājsaimniecībām iespējas atrast darbu esošā mājokļa tuvumā. Starp mājokļa ieguves veidu un mājsaimniecību neapmierinātību statistiski nozīmīga ietekme ar 95 % varbūtību pastāvēja tikai ar darba iespējām esošajā mājoklī (p -vērtība=0.002), kā arī ēkas būvniecības garantijām (p -vērtība=0.010) un pakalpojumu pieejamību (p -vērtība=0.044). Autore secina, ka mājokļa ieguves veids mazāk ietekmēja mājsaimniecību neapmierinātību ar esošo mājokli, un to neapmierinātības iemesli bija analogi sakarībām ar mājokļa atrašanās vietu. Tas apstiprinājās arī, pārbaudot sakarības starp mājsaimniecību neapmierinātību ar esošo mājokli, tā atrašanās vietu un mājokļa ieguves veidu – pastāvēja statistiski nozīmīga ietekme ar 95% varbūtību starp mājsaimniecību neapmierinātību esošajā mājoklī ar darba iespējām (p -vērtība=0.001), ēkas būvniecības garantijām (p -vērtība=0.000) un pakalpojumu pieejamību (p -vērtība=0.026).

Datu apstrādes rezultāti norāda uz statistiski nozīmīgu sakarību starp mājsaimniecību ģimenes stāvokli, bērnu skaitu ģimenē un jauna mājokļa izvēles kritērijiem. Ietekme netika konstatēta starp mājsaimniecību ģimenes stāvokli, bērnu skaitu ģimenē un jaunā mājokļa uzturēšanas izdevumiem (p -vērtība 0.725), mājokļa energoefektivitāti (p -vērtība 0.732), darba iespējām (p -vērtība 0.427) un ēkas būvniecības garantijām (p -vērtība 0.123).

Starp mājsaimniecību neapmierinātību ar esošo mājokli un plānu iegādāties jaunu mājokli pastāvēja (r =- 0.121), statistiski nozīmīga negatīva sakarība. Tas nozīmē, ka, jo vairāk neapmierinātības ar mājokli rādītāju mājsaimniecība bija norādījusi, jo lielāka iespējamība, ka tā plāno iegādāties jaunu mājokli. Respondentiem tika piedāvāti astoņi atbilžu varianti, kādu mērķu sasniegšanai mājsaimniecības iegādātos jaunu mājokli - varēja izvēlēties vairākas atbildes, (9. att.).



Avots: autores pētījums n=424

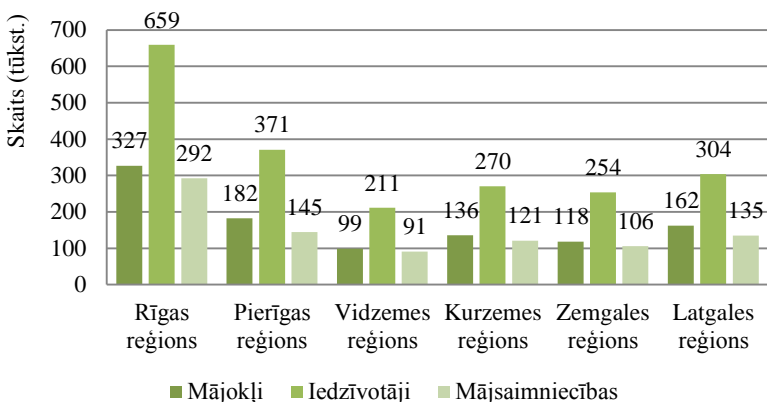
9. att. Mērķu sadalījums jauna mājokļa iegādei māsaimniecību vērtējumā.

Vienādas daļās sadalījās māsaimniecības (9. att.), kas vēlējas samazināt mājokļa uzturēšanas izdevumus (19%) un uzlabotu mājokļa labiekārtojuma līmeni (19%). No iegūtajiem rezultātiem autore secina, ka māsaimniecības vēlējas par iespējami maziem mājokļa uzturēšanas izdevumiem iegūt maksimāli augstu mājokļa labiekārtojuma līmeni. Nedaudz mazāka daļa -14% no aptaujātajām māsaimniecībām vēlējas palielināt dzīvojamo platību un dzīvojamo istabu skaitu. Iegādāties jaunu mājokli, lai mainītu dzīves vietu vēlas 11% no aptaujātajiem un 6% vēlētos samazināt pārvietošanās izdevumus. Vismazākā daļa (5%) respondentu norāda uz vēlmi apvienot ģimeni, bet 12% bija cits iemesls jauna mājokļa iegādei.

4.3. Dzīvojamā fonda raksturojums ekspertu vērtējumā

Pašvaldību speciālistiem bija jānovērtē pašvaldības teritorijā esošo mājokļu skaits un izmantošana, bet neatkarīgajiem ekspertiem bija jāsniedz kopējais Latvijas dzīvojamā fonda vērtējums. Eksperti vienprātīgi uzskata, ka esošo mājokļu skaits ir pietiekams, bet neatbilstošas kvalitātes, kā arī pilnībā netiek izmantoti esošie mājokļi.

Visos reģionos 2011.gadā māsaimniecību skaits bija mazāks par mājokļu skaitu, kas liecina par iespēju nodrošināt visas māsaimniecības ar mājokļiem (10. att.).



Avots: autore veidots attēls pēc CSP datiem

10. att. Mājsaimniecību nodrošinājums ar mājokļiem Latvijas statistiskajos reģionos 2011.gadā.

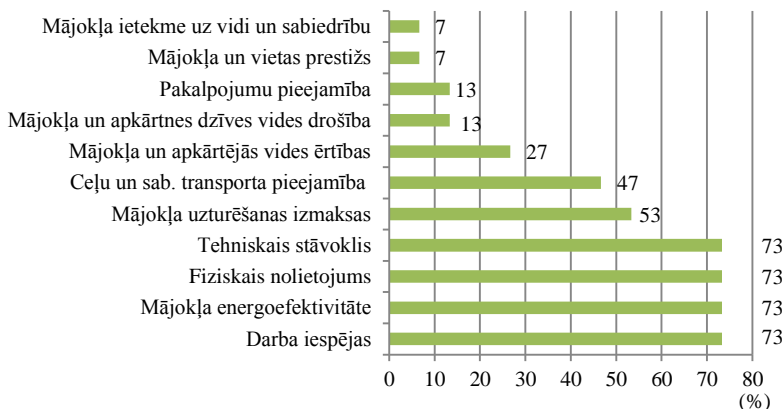
Mājokļu esamība negarantē to kvalitāti un pieejamību visām mājsaimniecībām, jo viena mājsaimniecība var apdzīvot vairākus mājokļus vienlaicīgi. Piemēram, mājsaimniecības locekļiem pieder vairāki nekustamie īpašumi, un darba dienās tie dzīvo pilsētā, kur atrodas darbavieta, bet brīvdienas pavada lauku mājā. Vienlaicīgi ar esošajām mājsaimniecībām veidojas jaunas mājsaimniecības, kas vēlas dzīvot savā mājoklī.

Pilnībā apmierināti ar esošo mājokļu kvalitāti nebija nevienas pašvaldības speciālisti un 50% respondentu esošo mājokļu kvalitāte vairāk neapmierināja, nekā apmierināja. Atšķirībā no neatkarīgajiem ekspertiem, neviens novadu speciālists nevērtēja mājokļus kā pilnībā neapmierinošus. Mājokļu novērtēšanai autore ekspertiem piedāvāja 14 mājokļus raksturojošus rādītājus (11. att.). Neviens eksperts par neapmierinošu nenorādīja ēkas būvniecības garantijas, mājokļa tirgus un kadastrālo vērtību.

Vienlīdz negatīvi (73%) eksperti kā neapmierinošus novērtēja mājokļu fizisko un tehnisko stāvokli un mājokļu energoefektivitāti. Visi šie trīs rādītāji ir savstarpēji saistīti un raksturo to mājokļu daļu, kas celti pirms piecdesmit vai vairāk gadiem. Lai arī netieši, tomēr 73% ekspertu uzskata, ka apmierinātību ar mājokli ietekmē darba iespējas, un 47% - ka to ietekmē ceļu un sabiedriskā transporta pieejamība.

Mājsaimniecības visvairāk bija neapmierinātas ar mājokļa uzturēšanas izdevumiem, mājokļa energoefektivitāti un ēkas būvniecības garantijām. Neatkarīgie eksperti mājokļa uzturēšanas izdevumus vērtēja kā neapmierinošus, bet to minēja tikai 50% no pašvaldību speciālistiem. Mājsaimniecības pie neapmierinošajiem mājokļa rādītājiem minēja ēkas

būvniecības garantijas, tomēr to neminēja neviens no ekspertiem. Kopējs viedoklis mājsaimniecībām un ekspertiem bija par neapmierinošo mājokļa energoefektivitāti.

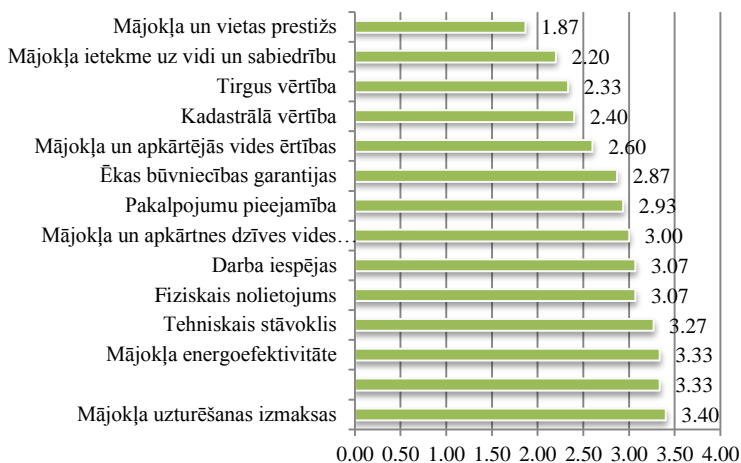


Avots: autores pētījums n=15

11. att. Neapmierinošie mājokļu rādītāji ekspertu vērtējumā 2013. gadā.

Mājokļa atbilstības nepieciešamību minimālajām prasībām attiecībā uz mājokļa energoefektivitāti, mājokļa fizisko stāvokli un mājokļa labiekārtojuma līmeni pauda 75% ekspertu. Autore atbalsta neatkarīgo ekspertu viedokli par mājokļa minimālo prasību definēšanu. Lai noteiktu katra mājokļa novērtēšanas kritērija būtiskumu, tika izvēlēta 4 ballu skala, kur augstākais vērtējums „būtiski” ir 4 balles, „vairāk būtiski” – 3 balles, „mazāk būtiski” – 2 balles, „nesvarīgi” – 1 balle, „nav viedokļa” – 0 balles. Ekspertu atbildes tika vērtētas kopā, neizdalot atsevišķi pašvaldību speciālistu un neatkarīgo ekspertu atbildes, un tika aprēķināts vidējo ballu skaits katram mājokļa novērtēšanas kritērijam. Pēc autores izvēlētas mājokļa novērtējuma kritēriju būtiskuma izvērtēšanas metodes, katrs no izvēlētajiem mājokļa novērtēšanas kritērijiem var būt robežās no nulles (≥ 0) līdz četri (≤ 4). Jo tuvāk konkrētā mājokļa novērtēšanas kritērija vidējā vērtība skaitlim 4, jo tā būtiskums ir lielāks. Pretējā gadījumā, jo šī vidējā vērtība ir tuvāka nullei, jo tā būtiskums ir mazāks.

Rezultātu izkliede bija robežās no 1.9 līdz 3.4 (12. att.). Autore sadalīja iegūtos datus divās daļās un turpmākajā pētījumā izmantoja tos deviņus rādītājus, kuru būtiskums bija lielāks par 2.7, kas bija noteikta kā iegūtā vērtību intervāla vidējā vērtība. Pēc ekspertu viedokļa mājokļa novērtējuma trīs būtiskākie kritēriji bija mājokļa uzturēšanas izdevumi, ceļu un sabiedriskā transporta pieejamība un mājokļa energoefektivitāte.



Balles

Avots: autores veidots attēls un aprēķini n=15

12. att. Mājokļa novērtējuma kritēriju būtiskums ekspertu vērtējumā.

73% ekspertu esošo mājokļu politiku neuzskatīja par ilgtspējīgu, un 60% ekspertu atzina, ka valstī būtu nepieciešama vienota mājokļu monitoringa sistēma. Ekspertu aptaujas devītā jautājuma trešajā daļā bija atvērta tipa jautājums, kurā bija lūgts sniegt priekšlikumus par pasākumiem, kas būtu jāveic, lai uzlabotu situāciju mājokļu jomā. Vairāki eksperti norādīja uz nepieciešamību piesaistīt valsts un ES fondu papildus finanšu resursus māju energoefektivitātes paaugstināšanai, kā arī mājokļu uzturēšanai. Eksperti ierosināja izveidot starpdisciplināru ar mājokli saistīto profesionālo jomu speciālistu sadarbības programmu, kas ļautu izstrādāt un ieviest Latvijā nepieciešamo 21.gs. mājokļu infrastruktūru, lai tādējādi stiprinātu Latvijas ekonomiku un atbildīgu rīcību pret planētu un cilvēkiem.

5. DZĪVOJAMĀ FONDA IETEKME UZ REĢIONU SOCIĀLI EKONOMISKO ATTĪSTĪBU

Nodaļu veido 21 lappuse, 3 tabulas un 11 attēli

Piektajā nodaļā autore ir analizējusi reģionu sociālekonomiskos attīstības rādītājus un to saistību ar dzīvojamo fondu raksturojošajiem rādītājiem. Rādītāju savstarpējās ietekmes ciešuma pārbaudei izmantota pāru korelācijas analīzes metode. Autore precizējusi mājokļa standartu Latvijā un izstrādājusi priekšlikumus mājokļu politikas pilnveidošanai.

5.1. Reģionu sociāli ekonomiskās attīstības raksturojums

Sabiedrības attīstību virza ikviena cilvēka vēlme dzīvot labāk un nodrošināt labāku dzīvi saviem bērniem, uzlabojot dzīves kvalitāti visās tās jomās. Attīstība saistās ar dažādu faktoru un aspektu pārmaiņām, kas rodas organizētas darbības vai pašplūsmas rezultātā, un tā ir saistīta ar dabas, kultūrvides, sociālās un saimnieciskās attīstības procesiem. Lai novērtētu pārmaiņu kvantitatīvo un kvalitatīvo raksturu, izmanto attīstību raksturojošos rādītājus jeb indikatorus. Reģionu sociāli ekonomiskās attīstības plānošanai un novērtēšanai tiek izmantoti daudzi raksturojošie rādītāji, no kuriem pētījumā autore izmantoja sekojošos:

- 1) iedzīvotāju skaits un tā izmaiņu dinamika;
- 2) mājsaimniecību lielums un struktūra;
- 3) dzīves līmenis, ko raksturo iekšzemes kopprodukta apjoms uz vienu iedzīvotāju;
- 4) sabiedrības polarizācija, ko raksturo Džini indekss (Gini Index);
- 5) teritoriju attīstības līmeņa indekss;
- 6) iedzīvotāju ienākumu nodokļa ieņēmumi uz vienu iedzīvotāju;
- 7) strādājošo mēneša vidējā bruto darba samaksa;
- 8) bezdarba līmenis.

Lai novērtētu Latvijas situāciju, autore salīdzināja Latvijas attīstības rādītājus ar citu Baltijas valstu un ES vidējiem rādītājiem (4. tabula). Džini indekss (Gini Index) raksturo gūto ienākumu sadalījumu starp iedzīvotājiem jeb sabiedrības polarizāciju. Ekonomiskās izaugsmes laikā tā vērtība pieaug, jo strauji palielinās atsevišķas iedzīvotāju daļas peļņa, bet ekonomiskās lejupslīdes laikā, kad ekonomiskā aktivitāte un peļņa samazinās, samazinās arī Džini indeksa vērtība, kas liecina par ienākumu līdzsvarošanos starp iedzīvotājiem.

4. tabula

Latvijas attīstības rādītāju salīdzinājums ar ES vidējiem rādītājiem

Rādītājs	Latvija	Igaunija	Lietuva	ES vidējā vērtība
Džini indekss	34.5	32.5	30.0	30.6
Tautas attīstības indekss	44	33	41	x
IKP uz vienu iedzīvotāju pēc pirktspējas līmeņa (% no ES-27 vidējās vērtības)	60	69	68	100
Bezdarba līmenis (%)	11.5	9.3	10.9	10.7

Avots: autore veidota tabula pēc Iedzīvotāji un sociālie..., 2013; Human Development Report..., 2013

Pēc CSP datiem 2011.gadā Latvijas Džini indekss bija 35.7, un tā vērtība bija pieaugusi, salīdzinot ar 2010.gadu, kad tā bija vismazākā – 35.1 (Iedzīvotāji un sociālie..., 2013), tomēr tā ievērojami pārsniedza ES dalībvalstu vidējo (30.6), kā arī mūsu kaimiņvalstu Igaunijas (32.5) un Lietuvas (32.0) Džini indeksa vērtību Tautas attīstības indekss (Human Development Index) ir ANO pieņemts standarta indekss tautas attīstības līmeņa noteikšanai, un tas raksturo indivīda izglītības, nodarbinātības, ienākumu, veselības aprūpes, u.c. iespējas. Ja 2007.gadā Latvija ieņēma 48.vietu starp augsti attīstītajām pasaules valstīm, tad 2013.gadā tā bija pakāpusies uz 44.vietu, tomēr atpaliekot no Igaunijas (33.vieta) un Lietuvas (41.vieta) (Human Development Report..., 2013).

Vērtējot IKP uz vienu iedzīvotāju pēc pirktspējas līmeņa % no ES 27 dalībvalstu vidējās vērtības, Latvijā bija 60% no ES vidējās viena iedzīvotāja pirktspējas, kas bija trešais zemākais rādītājs ES, apsteidzot tikai Bulgāriju (47%) un Rumāniju (48%), bet Luksemburgā IKP uz vienu iedzīvotāju bija visaugstākais un pārsniedza ES vidējo vērtību 2.66 reizes (EUROSTAT, 2012). Baltijas valstu vidū Latvijas attīstības rādītāji bija viszemākie, savukārt Lietuvas Džini indeksa vērtība bija mazāka par Igaunijas, bet Tautas attīstības indekss salīdzinoši augstāks bija Igaunijai. Salīdzinoši sliktākos attīstības rādītājus Latvijā varēja ietekmēt stingrie taupības pasākumi ekonomiskās krīzes seku pārvarēšanai 2009. un 2010.gadā. Ekonomiskās krīzes sekas radīja atšķirības ne tikai starp Baltijas valstīm, bet arī Latvijas reģionos.

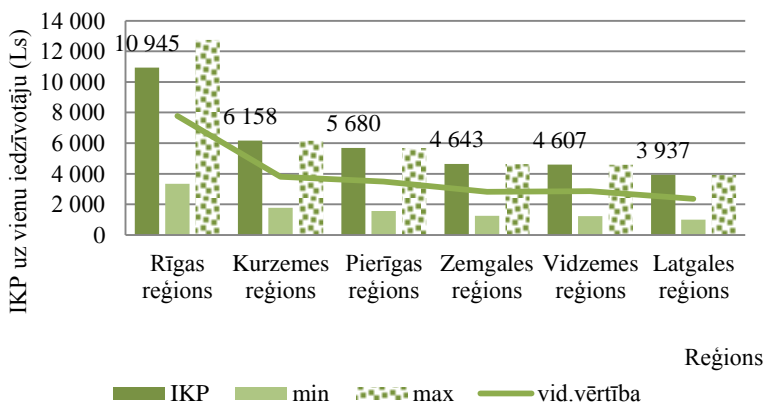
Iedzīvotāju skaitu reģionos un to izmaiņu dinamiku ietekmē iedzīvotāju skaita dabiskais pieaugums – dzimušo un mirušo skaits, kā arī migrācijas un imigrācijas procesi. Laika periodā no 2000.līdz 2012.gadam Latvijas iedzīvotāju skaits katru gadu ir samazinājies vidēji par 27264 iedzīvotājiem, no tiem 64% samazinājuma radīja migrācijas procesi, bet 34% bija negatīva dabiskā pieauguma rezultāts (Iedzīvotāji un sociālie..., 2013). Vidējais iedzīvotāju skaita samazinājums visos reģionos, izņemot Pierīgas reģionu, pārsniedz vidējo iedzīvotāju skaita vērtību valstī.

Salīdzinot vidējās iedzīvotāju skaita izmaiņas gada laikā reģionos, vislielākais iedzīvotāju skaita samazinājums bija Rīgas reģionā – vidēji par 9704 iedzīvotājiem gadā. Savukārt Pierīgas reģionā vienīgajā bija pozitīvs vidējais iedzīvotāju skaita pieaugums (971). Lai novērtētu 2008.gada ekonomiskās krīzes ietekmi uz vidējām iedzīvotāju skaita izmaiņām, autore sadalīja laika periodu divās daļās – no 2000.līdz 2007.gadam un no 2008.līdz 2012.gadam, un noteica vidējās iedzīvotāju skaita izmaiņas gada laikā katrā no tiem.

Visos reģionos vidējās iedzīvotāju skaita izmaiņas gada laikā pēc 2008.gada bija būtiski pieaugušas, salīdzinot ar laika periodu no 2000.līdz 2007.gadam, ar tendenci iedzīvotāju skaitam reģionos samazināties. Tas liecina, ka 2008.gada krīze ietekmēja iedzīvotāju skaitu reģionos, un daļa

iedzīvotāju devās darba meklējumos uz citiem reģioniem vai ārzemēm. Laika periodā no 2006. līdz 2011.gadam 20 ES valstīs bija vērojams iedzīvotāju skaita pieaugums no 495.29 milj. 2006.gadā līdz 502.48 milj. 2011. gadā (EUROSTAT, 2013). Savukārt 7 ES valstīs, tai skaitā Latvijā, Lietuvā un Igaunijā, iedzīvotāju skaits samazinājās.

IKP uz vienu iedzīvotāju 2011. gadā Latvijā bija 6862 lati faktiskajās cenās un 3457 lati salīdzināmajās cenās (13. att.). Laika periodā no 2000. līdz 2011. gadam IKP uz vienu iedzīvotāju reģionos mainījās atkarībā ekonomiskās situācijas un attīstības tendencēm. Straujš IKP pieaugums uz vienu iedzīvotāju visos reģionos bija laikā no 2006. Līdz 2008.gadam, kas bija saistīts ar nekustamo īpašumu, tai skaitā arī dzīvojamo māju būvniecību.



Avots: autores veidots attēls un aprēķini pēc CSP datiem

13. att. **IKP uz vienu iedzīvotāju (Ls) izmaiņu intervāli Latvijas reģionos no 2000.līdz 2011.gadam.**

Latvijas reģionos, izņemot Rīgas un Pierīgas reģionus, IKP uz vienu iedzīvotāju 2011. gadā pārsniedza 2008. gada līmeni. Būvniecības īpatsvars IKP no 10.4% no kopējā apjoma 2007.gadā ir samazinājies līdz 6% 2011.gadā (Ekonomika un finanses, 2013). Vērtējot rādītāju dinamiku uz vienu iedzīvotāju, jāņem vērā, ka tā palielinājums saistīts ne tikai ar pozitīvu tendenci – IKP apjoma pieaugumu, bet arī ar negatīvu tendenci - Latvijas iedzīvotāju skaita samazināšanos.

Darba samaksa un IIN ieņēmumi uz vienu iedzīvotāju ietekmē iedzīvotāju labklājību. CSP dati par strādājošo mēneša vidējo darba samaksu rāda, ka 2011. gadā mēneša vidējā bruto darba samaksa valstī bija 464 Ls, neto –330 Ls. Bet 2011. gadā vidējā neto darba samaksa, kas raksturo strādājošo rīcībā esošos līdzekļus, palielinājās, tomēr nesasniedza

2009. gada līmeni (342 Ls). Augstākā mēneša vidējā bruto darba samaksa 2011. gadā bija Rīgas reģionā - 532 Ls, bet pārējos reģionos šis rādītājs bija zemāks – par 23 % un vairāk (5. tabula). Minimālā darba alga Latvijā 2011. gadā bija 200 Ls mēnesī un vidējā darba samaksa bija 2.3 reizes augstāka par minimālo darba samaksu. (Iedzīvotāji un sociālie..., 2013).

5. tabula

Sociālekonomiskie rādītāji Latvijas statistiskajos reģionos 2011.gadā

Statistikas reģions	Strādājošo mēneša vidējā bruto darba samaksa (Ls)	IIN ieņēmumi uz vienu iedzīvotāju (Ls)	Bezdarba līmenis (%)
Rīgas reģions	532	377.3	17.0
Pierīgas reģions	437	311.1	14.8
Vidzemes reģions	364	228.0	12.9
Kurzemes reģions	393	247.3	15.3
Zemgales reģions	384	252.3	18.8
Latgales reģions	329	182.1	19.0
Latvija	464	292.9	16.5

Avots: autores veidota tabula pēc CSP un VRAA datiem

Nodarbinātības līmenis un strādājošo darba samaksa tieši ietekmē iedzīvotāju ienākuma nodokļa ieņēmumus un attiecīgi arī to iedzīvotāju ienākuma nodokļa daļu, kas nonāk pašvaldības, kurā atrodas ienākumu guvēja deklarētā dzīvesvieta, budžetā. Nodokļu ieņēmumu apjoms ietekmē pašvaldības iespējas nodrošināt iedzīvotājiem nepieciešamo pakalpojumu sniegšanu un funkciju nodrošināšanu. Iedzīvotāju ienākuma nodokļa ieņēmumu izmaiņas pašvaldības budžetā ietekmē ne tikai nodarbinātības līmenis un darba samaksas izmaiņas, bet arī normatīvu izmaiņas attiecībā uz nodokļa bāzi, nodokļa likmi, neapliekamajiem ienākumiem un attaisnojamiem izdevumiem. Būtisks ir pašvaldībām ieskaitāmās nodokļa ieņēmumu daļas lielums.

Bezdarba līmenis (%) raksturo bezdarbnieku īpatsvaru no darbības vecuma iedzīvotāju skaita (5.tabula). Bezdarba līmeni Latvijā ietekmēja 2008.gada finanšu un ekonomiskā krīze, kā rezultātā bezdarba līmenis no 6.2% 2007.gadā pieauga līdz 19.8% 2010.gadā (Iedzīvotāji un sociālie procesi, 2013). Salīdzinot bezdarba līmeni Latvijas reģionos 2011.gadā, lielākais bezdarbnieku skaits 2011. gada beigās bija pēc iedzīvotāju skaita lielākajā Rīgas reģionā, kam sekoja Latgales reģions.

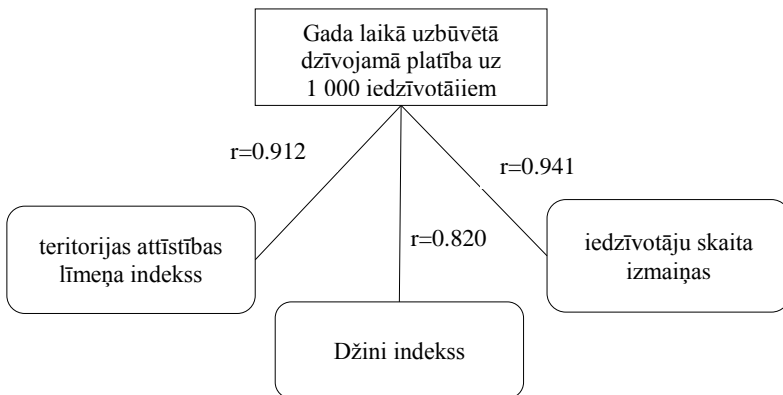
5.2. Dzīvojamā fonda un reģionu sociāli ekonomisko rādītāju sakarības

Lai noteiktu sakarības starp dzīvojamā fonda un reģionu sociāli ekonomiskās attīstības rādītājiem, autore izmantoja pāru korelācijas un regresijas analīzes metodes. Sakarības tika noteiktas sekojošiem dzīvojamā fonda attīstības rādītājiem, kas spētu nodrošināt mājsaimniecības ar to prasībām atbilstošiem mājokļiem:

- 1) dzīvojamā fonda platība uz vienu iedzīvotāju;
- 2) mājokļu skaits uz 1000 iedzīvotājiem;
- 3) gada laikā uzbūvētā dzīvojamā platība uz 1000 iedzīvotājiem;
- 4) gada laikā uzbūvēto mājokļu skaits uz vienu iedzīvotāju;
- 5) mājokļa vidējā platība;
- 6) istabu skaits uz vienu mājsaimniecības locekli;
- 7) ar mājokļa uzturēšanu saistītie izdevumi mēnesī uz vienu mājsaimniecības locekli;
- 8) mājokļa labiekārtojuma līmenis.

Sakarības ar būtiskuma līmeni $\alpha=0.05$ tika pārbaudītas sešiem statistiskajiem reģioniem ($n=6$). Korelācijas koeficienta kritiskā vērtība $\rho=0.811$ norāda uz pozitīvu lineāru sakarību starp pētāmajām pazīmēm. Aprēķinātie korelācijas koeficienti, kuru absolūtās vērtības ir lielākas par kritisko vērtību, liecina par pazīmju ciešu sakarību.

Dzīvojamā fonda platībai uz vienu iedzīvotāju reģionos nebija statistiski ciešas saistības ne ar vienu no reģionu sociālekonomisko attīstību raksturojošajiem rādītājiem (14.att.).



Avots: autores veidots attēls un aprēķini pēc CSP un VRAA datiem

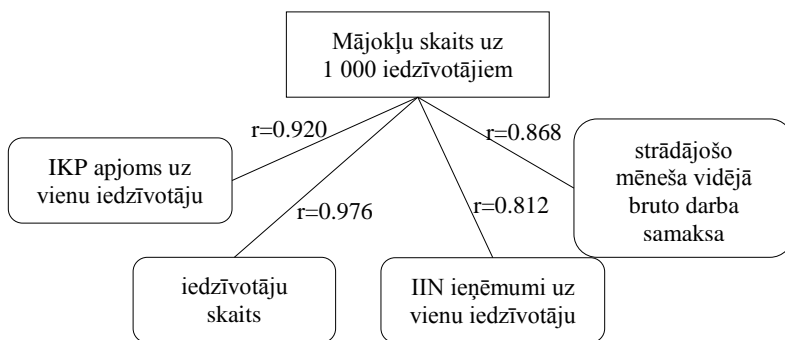
14. att. **Gada laikā uzbūvētās dzīvojamās platības uz 1 000 iedzīvotājiem Latvijas reģionos saistība ar reģionu sociāli ekonomiskās attīstības rādītājiem.**

kur r - korelācijas koeficients

Pozitīvas tendences līmenī dzīvojamā fonda platībai uz vienu iedzīvotāju bija sakarības ar Džini indeksa vērtību reģionā ($r=0.514$) un māsaimniecību lielumu ($r=0.554$). Džini indekss raksturo iedzīvotāju noslāņošanas reģionā un, pieaugot tā vērtībai, palielinās atšķirības starp iedzīvotāju grupām. Iedzīvotāju daļa ar augstākiem ienākumiem varēs uzlabot savus dzīves apstākļus, paplašinot esošos mājokļus vai uzbūvējot jaunus, kas dos dzīvojamās platības pieaugumu uz vienu iedzīvotāju.

Ar gada laikā uzbūvēto dzīvojamo platību uz 1 000 iedzīvotājiem ir tieši saistīts gada laikā uzbūvēto mājokļu skaitu uz vienu iedzīvotāju. Veicot pazīmju saistību pārbaudi ar pāru korelāciju metodi, iegūtie rezultāti norāda, ka gada laikā uzbūvēto mājokļu skaitam uz vienu iedzīvotāju bija ciešas pozitīvas sakarības ar šo pašu reģionu sociālekonomiskajiem attīstības rādītājiem - ar reģionu teritorijas attīstības līmeņa indeksu ($r=0.912$), Džini indeksu ($r=0.820$) un iedzīvotāju skaita izmaiņām reģionā ($r=0.941$).

Latvijā 2002. gadā mājokļu skaits uz 1000 iedzīvotājiem vidēji bija 413 mājokļi. To skaits 2012. gadā bija pieaudzis gandrīz par 100 mājokļiem, sasniedzot 510 mājokļus uz 1 000 iedzīvotājiem. Vismazākais mājokļu skaits uz 1 000 iedzīvotājiem 2002. gadā bija Zemgales un Vidzemes reģionos, un tāds joprojām saglabājās arī 2012. gadā attiecīgi - 478 un 481 mājoklis uz 1 000 iedzīvotājiem. Lielākais mājokļu skaits – 553 uz 1 000 iedzīvotājiem bija Latgales reģionā, savukārt Rīgas un Pierīgas reģionos to skaits bija līdzīgs, attiecīgi 507 un 510 mājokļi.



Avots: autores veidots attēls un aprēķini CSP datiem un VRAA

15. att. Mājokļu skaita uz 1 000 iedzīvotājiem Latvijas reģionos saistība ar reģionu sociāli ekonomiskās attīstības rādītājiem no 2005. līdz 2012. gadam.

kur r - korelācijas koeficients

Ciešas pozitīvas sakarības pastāvēja starp mājokļu skaitu uz 1 000 iedzīvotājiem (15. att.) un iekšzemes kopprodukta apjomu uz vienu

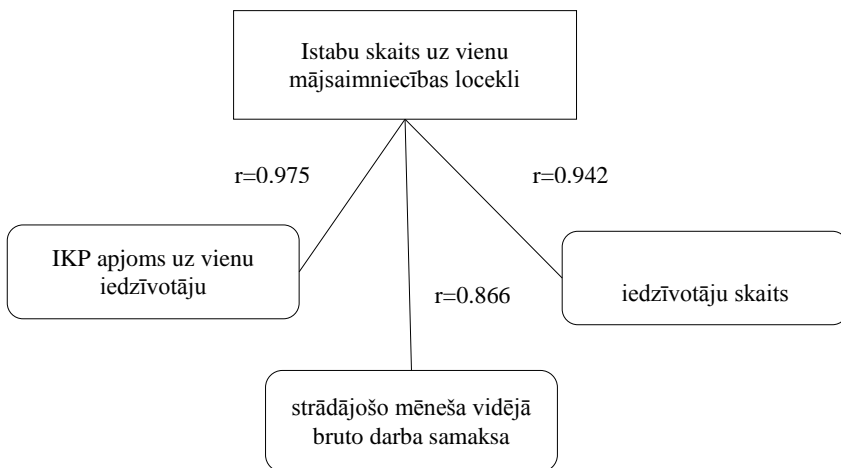
iedzīvotāju reģionā ($r=0.920$), iedzīvotāju ienākumu nodokļa ieņēmumu apjomu uz vienu iedzīvotāju ($r=0.812$), iedzīvotāju skaitu reģionā ($r=0.976$) un strādājošo mēneša vidējo darba samaksu ($r=0.868$).

Visciešākās sakarības mājokļu skaitam bija tieši ar iedzīvotāju skaitu reģionā un IKP apjomu uz vienu iedzīvotāju, kas liecina, ka stabili ienākumi un lielāks IKP veicina mājokļu skaita pieaugumu reģionā. Pretēji dzīvojamā fonda platības un gada laikā uzbūvēto dzīvojamo māju platības izmaiņām mājokļu skaita uz 1 000 iedzīvotājiem lielākās izmaiņas bijušas tieši tajos reģionos, kur iepriekšējie rādītāji bija zemāki, t.i., Latgales, Kurzemes un Zemgales reģionos. Latgales reģionā bija vislielākais mājokļu skaita uz 1 000 iedzīvotājiem pieaugums (128), savukārt vismazākais tas bija Pierīgas reģionā (63). Autore uzskata, ka to būtiski ietekmēja iedzīvotāju skaita izmaiņas atbilstošajos reģionos, kas attiecīgi tikai Pierīgas reģionā bija pieaudzis par 10 tūkstošiem, bet pārējos reģionos samazinājies, tai skaitā Latgales reģionā par 75 tūkstošiem iedzīvotāju (8.pielikums). Pārējos reģionos mājokļu skaita uz 1 000 iedzīvotājiem izmaiņas bija tuvu Latvijas vidējam izmaiņu līmenim. Kā jau minēts iepriekš, mājokļu skaita pieaugums uz 1 000 iedzīvotājiem saistīts gan ar jaunu dzīvojamo māju būvniecību, gan ar iedzīvotāju skaita izmaiņām. Lai arī mājokļu skaita uz 1 000 iedzīvotājiem izmaiņu pa reģioniem kopējā tendence visos reģionos bija līdzīga, tomēr pastāv principiāla atšķirība izmaiņu lielumā un reģionu sadalījumā.

Istabu skaita uz vienu mājsaimniecības locekli saistības pārbaudei tika veikta pārontu korelāciju ar reģionu sociālekonomiskajiem attīstības rādītājiem (16. att.).

Istabu skaitam uz vienu mājsaimniecības locekli bija statistiski cieša pozitīva sakarība ar iekšzemes kopprodukta apjomu uz vienu iedzīvotāju ($r=0.975$), strādājošo mēneša vidējo bruto darba samaksu ($r=0.866$) un iedzīvotāju skaitu ($r=0.942$). Strādājošo mēneša vidējās bruto darba samaksas pieaugums pozitīvi ietekmē iedzīvotāju dzīves līmeni, IKP apjoma pieaugumu un dod iespēju mājsaimniecībām uzlabot dzīves apstākļus mājokļu jomā, izvēloties plašāku mājokli. Minētais rādītājs – istabu skaits uz vienu mājsaimniecības locekli, ir relatīvs rādītājs, jo pašlaik aktuāli ir veidot atvērta tipa mājokļus, kur vienā telpā apvienotas vairākas funkcionālās zonas. Visbiežāk tiek apvienota virtuve ar istabu un vienistabu dzīvokļa gadījumā iegūst vienotu telpu. Savukārt lielas mājsaimniecības ir ieinteresētas palielināt istabu skaitu mājoklī, lai katram tās loceklim mājoklī būtu atsevišķa istaba.

Ievērojama daļa agrāk būvēto dzīvokļu bija nelielas platības, tāpēc dzīves līmeņa celšanās rezultātā mājsaimniecībām bija iespēja uzlabot mājokļa apstākļus, un viens no veidiem ir palielināt mājokļa platību.



Avots: autores veidots attēls un aprēķini CSP datiem un VRAA

16. att. **Istabu skaita uz vienu mājsaimniecības locekli Latvijas reģionos saistība ar reģionu sociāli ekonomiskās attīstības rādītājiem no 2005. līdz 2012. gadam.**

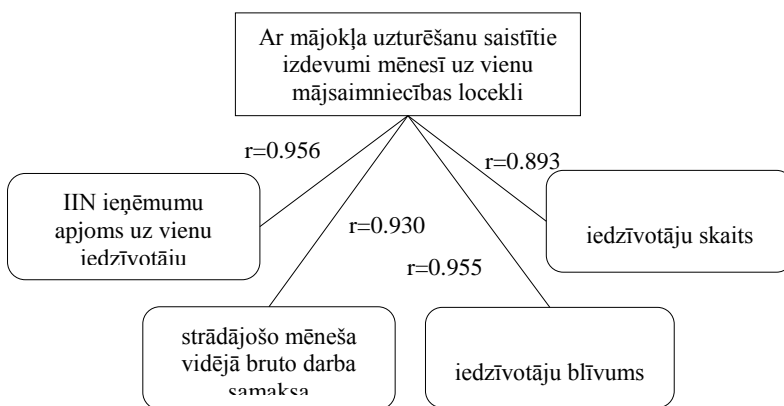
kur r- korelācijas koeficients

Pārbaudot **mājokļa vidējās platības** saistību ar reģionu sociāli ekonomiskās attīstības rādītājiem, statistiski cieša pozitīva sakarība bija tikai ar mājsaimniecību vidējo lielumu ($r=0.919$). Jo lielāka mājsaimniecība – tas ir jo vairāk personu mājsaimniecībā, jo lielāka mājokļa platība ir nepieciešama. Tomēr vidējais mājsaimniecību lielums Latvijā jau vairākus gadus samazinās, tāpēc bez mājokļa platības nepieciešams novērtēt arī istabu skaitu uz vienu mājsaimniecības locekli.

Mājokļa uzturēšanas izdevumu īpatsvars Latvijā gan 2005.gadā, gan 2012.gadā pārsniedza 17% no mājsaimniecību rīcībā esošajiem ienākumiem. Vismazākais mājokļa uzturēšanas izdevumu īpatsvars bija 2008. - 2009. gadā – tikai 14%. Pēc autores domām tāds samazinājums bija saistīts nevis ar mazākiem mājokļa uzturēšanas izdevumiem, bet ar augstākiem mājsaimniecību ienākumiem, jo, salīdzinot absolūtās izmaksas, tie turpināja pieaugt visā laika periodā. Mājokļa uzturēšanas izdevumu īpatsvars Pierīgas reģionā no 2005. gada bija 12-14% robežās no mājsaimniecību rīcībā esošajiem ienākumiem. Tas bija zemākais rādītājs Latvijā, lai arī absolūtos skaitļos tas tikai nedaudz atpalika (98.20 Ls) no izmaksām Rīgas reģionā (103.20 Ls), kur savukārt bija visaugstākais mājokļa uzturēšanas izdevumu īpatsvars - 18% no mājsaimniecību rīcībā

esošajiem ienākumiem. Arī Latgales reģionā mājokļa uzturēšanas izdevumi sastādīja 18% no mājsaimniecību rīcībā esošajiem ienākumiem, tomēr absolūtos skaitļos tie bija vismazākie – 70.00 Ls. No tā autore secina, ka mājokļa uzturēšanas izdevumu īpatsvara lielums attiecībā pret mājsaimniecību rīcībā esošajiem ienākumiem bija saistīts ar mājokļa atrašanās vietu jeb atrašanās konkrētajā reģionā ietekmēja mājokļa uzturēšanas izdevumu lielumu (17. att.).

Ar mājokļa uzturēšanu saistītajiem izdevumiem mēnesī uz vienu mājsaimniecības locekli bija statistiski cieša pozitīva sakarība ar iedzīvotāju ienākuma nodokļa ieņēmumu apjomu uz vienu iedzīvotāju ($r=0.956$), strādājošo mēneša vidējo bruto darba samaksu ($r=0.930$), iedzīvotāju skaitu reģionā ($r=0.893$) un iedzīvotāju blīvumu ($r=0.955$).



Avots: autores veidots attēls un aprēķini pēc CSP un VRAA datiem

17. att. Mājokļa uzturēšanas izdevumu mēnesī uz vienu mājsaimniecības locekli Latvijas reģionos saistība ar reģionu sociāli ekonomiskās attīstības rādītājiem no 2005. līdz 2012.gadam.

kur r- korelācijas koeficients

Iegūtās sakarības atbilst statistiskajiem datiem, jo Rīgas reģionā, kur ir vislielākais iedzīvotāju skaits (649 853) un blīvums (2 300 iedzīvotāju uz vienu km²), bija arī vislielākie ar mājokļa uzturēšanu saistītie izdevumi mēnesī uz vienu mājsaimniecības locekli (103.2 Ls). Savukārt Vidzemes reģionā, kur bija vismazākais iedzīvotāju skaits (208 728) un arī vismazākais iedzīvotāju blīvums (15 iedzīvotāju uz vienu km²), bija otrie mazākie ar mājokļa uzturēšanu saistītie izdevumi mēnesī uz vienu mājsaimniecības locekli (71.2 Ls).

Lielāka mēneša vidējā bruto darba samaksa ir tieši saistīta ar iedzīvotāju ienākumu nodokļa apjomu pieaugumu, kas pozitīvi ietekmē iedzīvotāju dzīves līmeņa paaugstināšanos. Mājsaimniecību ienākumu apjoma pieaugums dod iespēju mājsaimniecībām uzlabot esošos mājokļus vai iegādāties citus, kas nodrošinātu to prasības.

Mājokļa labiekārtojuma līmeņa raksturošanai tika izmantoti dati par mājokļu nodrošinājumu ar tīkla vai balonu gāzi, aukstā un karstā ūdens apgādi, vannu vai dušu mājoklī, pieslēgumu kanalizācijai, kā arī tualeti mājoklī ar ūdens novadu. Netika pārbaudītas sakarības par mājokļu nodrošinājumu ar elektrības pieslēgumu, jo pēc statistiskajiem datiem 2011.gadā 99.6% mājokļu Latvijā bija elektrības pieslēgums (Tautas skaitīšana 2011, 2013). Analogi kā iepriekš tika noteiktas sakarības starp mājokļa labiekārtojuma līmeni raksturojošajiem rādītājiem un reģionu sociālekonomiskajiem attīstības rādītājiem (6. tabula).

6. tabula

Mājokļa labiekārtojuma raksturojošo rādītāju sakarības ar reģionu sociāli ekonomiskajiem attīstības rādītājiem

Nr. p. k.	Mājokļa labiekārtojuma līmeņa rādītāji	Korelācijas koeficients (r_1)	Korelācijas koeficients (r_2)
1.	Tīkla gāze	0.904	0.857
2.	Balonu gāze	-0.965	-0.973
3.	Aukstā ūdens apgāde	0.888	0.916
4.	Karstā ūdens apgāde	0.910	0.915
5.	Kanalizācija	0.904	0.934
6.	Vanna/ duša	0.852	0.972
7.	Tualete	0.616	0.749

Avots: autores veidota tabula un aprēķini pēc CSP un VRAA datiem

kur r_1 - korelācijas koeficients starp mājokļa labiekārtojuma līmeni raksturojošo rādītāju un IKP apjomu uz vienu iedzīvotāju; r_2 - korelācijas koeficients starp mājokļa labiekārtojuma līmeni raksturojošo rādītāju un IIN nodokļa apjomu pašvaldībā uz vienu iedzīvotāju.

Iegūtie rezultāti liecina, ka pastāv statistiski ciešas pozitīvas sakarības starp IKP apjomu uz vienu iedzīvotāju un mājokļu labiekārtojuma līmeni raksturojošajiem rādītājiem - mājokļa apgādi ar auksto un karsto ūdeni, pieslēgumu kanalizācijai, atsevišķu vannu/dušu mājoklī un pieslēgumu tīkla gāzei. Tas nozīmē, ka, pieaugot IKP apjomam uz vienu iedzīvotāju, paaugstinās arī mājokļu labiekārtojuma līmeņa rādītāji jeb augstāks dzīves līmenis reģionā rada iespēju mājsaimniecībām paaugstināt esošo mājokļu labiekārtojumu.

Sakarību starp IKP apjomu uz vienu iedzīvotāju un atsevišķas tualetes esamību mājoklī raksturo korelācijas koeficienta vērtība (0.616). Tā ir mazāka par kritisko vērtību (0.811), bet lielāka par 0.2 un tas norāda uz

pozīmjū sakarību tendenču līmenī. Savukārt starp IKP apjomu uz vienu iedzīvotāju un balonu gāzes izmantošanu mājoklī pastāv negatīva cieša sakarība, jo korelācijas koeficienta vērtība ir negatīva ($r=-0.9165$), bet tā absolūtā vērtība ir lielāka par kritisko vērtību. Tas nozīmē, ka dzīves līmeņa paaugstināšanās rezultātā mājokļa iekārtojuma mazāk izmanto balonu gāzi, savukārt tīkla gāzes izmantošana pieaug. Autore secina, ka dzīves līmeņa pieaugums reģionā pozitīvi ietekmē mājokļu labiekārtojuma līmeņa paaugstināšanos.

Analizējot iedzīvotāju ienākumu nodokļa apjomu pašvaldībā uz vienu iedzīvotāju sakarības ar mājokļu labiekārtojuma rādītājiem (6.tabula), apstiprinās, ka pastāv analogas sakarības starp minētajām pazīmēm kā starp IKP uz vienu iedzīvotāju un mājokļu labiekārtojumu raksturojošajiem rādītājiem. Tomēr korelācijas koeficientu vērtības starp iedzīvotāju ienākumu nodokļa apjomu pašvaldībā uz vienu iedzīvotāju sakarības ar mājokļu labiekārtojuma rādītājiem ir lielākas nekā korelācijas koeficientu vērtības starp IKP uz vienu iedzīvotāju un mājokļu labiekārtojumu raksturojošajiem rādītājiem. Tas ļauj secināt, ka iedzīvotāju ienākumu nodokļa apjoms pašvaldībā uz vienu iedzīvotāju vairāk ietekmē mājokļu labiekārtojuma līmeņa pieaugumu nekā IKP apjoma pieaugums uz vienu iedzīvotāju.

Kopumā, analizējot dzīvojamā fonda raksturojošo rādītāju saistību ar reģionu attīstības sociālekonomiskajiem rādītājiem, tika konstatētas ciešas pozitīvas sakarības, kas norāda uz dzīvojamā fonda attīstības un reģionu attīstības sociālekonomisko rādītāju savstarpējo ietekmi. Dzīvojamā fonda platība uz vienu iedzīvotāju bija vienīgais dzīvojamā fonda attīstību raksturojošais rādītājs, kam nebija statistiski ciešas sakarības ne ar vienu no reģionu attīstības sociālekonomiskajiem rādītājiem. Ar vismaz trijiem dzīvojamā fonda attīstības rādītājiem ciešas sakarības bija reģionu iedzīvotāju skaitam un strādājošo vidējai mēneša bruto darba samaksai, bet ar diviem rādītājiem - iekšzemes kopprodukta un iedzīvotāju ienākumu nodokļa apjomam uz vienu iedzīvotāju. Autore secina, ka reģionu attīstības tendences ietekmē dzīvojamā fonda attīstību un mājokļu iekārtojuma nodrošinājumu ar to prasībām atbilstošiem mājokļiem, veicina reģionu sociālekonomisko attīstību.

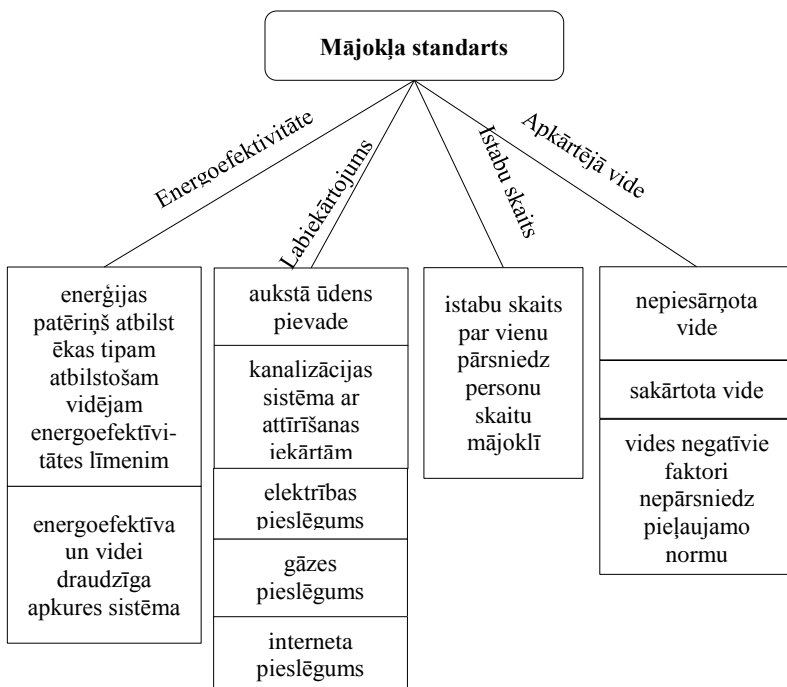
5.3. Mājokļu politikas pilnveidošanas iespējas

Latvija mājokļu jomā ir izvirzījusi mērķi tuvināties ES valstu pieņemtajiem mājokļu standartiem, tas ir nodrošināt mājokļu iekārtojuma ar mājokļiem, kurā istabu skaits ir par vienu lielāks kā mājokļu iekārtojumā esošo personu skaits un mājoklis ir apgādāts ar elektrību, ūdensvadu, kanalizāciju un centralizēto apkuri. Mājokļu politikas mērķu sasniegšanas galvenie

virzieni ir vērsti uz jaunu dzīvojamo māju būvniecību, esošā dzīvojamā fonda uzturēšanu un attīstību un sociālā dzīvojamā fonda veidošanu.

Šobrīd spēkā esošajos normatīvajos aktos nav noteikts vienots Latvijas mājokļu standarts. Ekspertu aptaujas rezultāti apstiprina nepieciešamību noteikt minimālās prasības mājoklim - izvirzot prasības mājokļa energoefektivitātei, labiekārtojuma līmenim un mājokļa fiziskajam stāvoklim. Autore piedāvā noteikt vienotu mājokļa standartu Latvijā un deleģēt tiesības reģioniem vai pašvaldībām precizēt vispārējo mājokļa standartu atbilstoši katra reģiona vai pašvaldības nepieciešamībai.

Autore piedāvā sekojošu vienotu **mājokļa standartu**: mājoklis atrodas ēkā, kuras energoefektivitāte nepārsniedz konkrētajam ēkas tipam atbilstošo vidējo enerģijas patēriņa līmeni, tajā ir ūdensvads, kanalizācijas sistēma ar attīrīšanas iekārtām, energoefektīva energoapgādes sistēma un interneta pieslēgums, istabu skaits mājoklī par vienu pārsniedz māsaimniecībā dzīvojošo personu skaitu, tas atrodas nepiesārņotā, sakārtotā vidē, un negatīvo faktoru ietekme mājoklī nepārsniedz normatīvajos aktos noteiktās normas (18. att.).



Avots: autores veidots attēls

18. att. Mājokļa standarta noteikšanas kritēriji

Mājsaimniecību aptaujas rezultāti norādīja, ka tās vēlas uzlabot esošo mājokļu un apkārtējās vides ērtības, kā arī samazināt ar mājokļa uzturēšanu saistītos izdevumus. Eksperti papildus norādīja arī uz neatbilstošu ēku energoefektivitātes līmeni. Ēku energoefektivitātes paaugstināšana ļautu taupīt energoresursus un samazināt mājokļu uzturēšanas izdevumus. Ņemot vērā mājsaimniecību un ekspertu viedokļus, autore par būtiskiem mājokļa standarta kritērijiem uzskata ēkas energoefektivitāti, mājokļa labiekārtojuma līmeni un atbilstošu apkārtējo vidi. Videi draudzīga energoapgādes sistēma un kanalizācijas sistēma ar attīrīšanas iekārtām ļautu saglabāt esošos vides resursus un novērstu apkārtējās vides piesārņošanu.

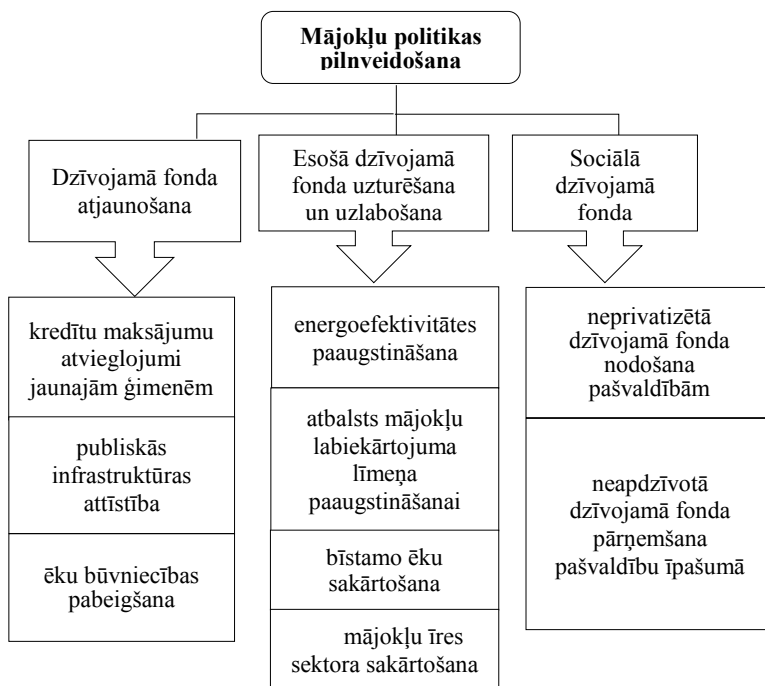
ES dalībvalstīs pieņemtais mājokļa standarts paredz mājoklī par vienu istabu vairāk nekā personu šajā mājoklī mītošajā mājsaimniecībā, arī autore to uzskata par būtisku mājokļa standarta prasību.

Mājokļu politiku var īstenot trijos virzienos – esošā dzīvojamā fonda uzturēšana un uzlabošana, dzīvojamā fonda atjaunošana - jaunu dzīvojamo māju būvniecība un sociālā dzīvojamā fonda nodrošināšana (19. att.). Ņemot vērā, ka Latvijā iedzīvotāju skaitam ir tendence samazināties, īpaši svarīgi ir atbalstīt jaunās ģimenes. Turklāt tieši ģimenes ar bērniem ietilpst to mājsaimniecību grupā, kurām ir grūtības segt ar mājokļa uzturēšanu saistītos izdevumus. Lai atbalstītu ģimenes ar bērniem pirmā mājokļa iegādē vai būvniecībā, nepieciešams atjaunot Mājokļu attīstības kreditēšanas programmas darbību vai izveidot jaunu Pirmā mājokļa iegādes atbalsta programmu jaunajām ģimenēm.

Jaunie dzīvojamo māju ciemati ir izveidojušies par guļamrajoniem, kas nodrošina mājokļa īpašnieka individuālās vajadzības pēc atbilstoša mājokļa, savukārt darbavietas, sociālie pakalpojumi – izglītības, medicīnas, u.c. iestādes atrodas attālināti. Pēc būtības jaunie dzīvojamo māju ciemati atgādina vasarnīcu ciematus, kuros iemītnieki uzturas no darba brīvajā laikā un blakus dzīvojošās sabiedrības daļas neveido vienotu kopienu. Teritoriālās plānošanas dokumentos nepieciešams paredzēt jaunajos dzīvojamajos ciematos arī teritorijas infrastruktūras izbūvei un sociālo pakalpojumu nodrošināšanai. Savukārt būvniecību regulējošajos normatīvajos aktos nepieciešams noteikt pienākumu pabeigt būvniecību noteiktajā termiņā, bet, ja objektīvu iemeslu dēļ tas nav iespējams, iekonservēt būvi, lai neradītu draudus sabiedrībai. Ja teritorijas ilgstoši netiek izmantotas paredzētajiem lietošanas mērķiem (dzīvojamo māju apbūvei), pašvaldībai ir tiesības mainīt lietošanas mērķi pēc to faktiskās izmantošanas.

Esošā dzīvojamā uzturēšanai un uzlabošanai autore ierosina veikt visu dzīvojamo māju energoauditus un veidot atbalsta programmas, izmantojot ES fondu, valsts un mājsaimniecību resursus visu dzīvojamo māju siltināšanai, ja to energoefektivitātes līmenis ir zemāks par noteiktā ēku tipa vidējo energoefektivitātes līmeni. Realizējot ES fondu atbalsta programmas

infrastruktūras uzlabošanai un pakalpojumu pieejamības paaugstināšanai, plānot līdzekļus arī dzīvojamo māju nodrošināšanai ar pieslēgumu infrastruktūras objektiem, kas veicinātu mājsaimniecības izmantot iespējas un uzlabotu mājokļu labiekārtojumu līmeni.



Avots: autores veidots attēls

19. att. Priekšlikumi mājokļu politikas pilnveidošanai.

Nesakārtotu vai bīstamu īpašumu, kas apdraud cilvēku drošību, sakārtošanai normatīvajos aktos noteikt piespiedu atsavināšanu par labu pašvaldībām, paredzot pašvaldībām tiesības sakārtot bīstamo nekustamo īpašumu vai to nojaukt un uzbūvēt jaunu. Nepieciešamos resursus pašvaldības iegūtu no jau iekasētajām soda naudām par neatbilstošu nekustamo īpašumu uzturēšanu, kā arī piesaistot ES fondu līdzekļus apkārtejas vides sakārtošanai un drošības uzlabošanai.

Lai sakārtotu mājokļu īres tirgu, normatīvajos aktos noteikt mājsaimniecībām, kuru īpašumā ir vairāki mājokļi, deklarēt pašvaldībā mājokļu izīrēšanas faktu un īrniekus kā nekustamā īpašuma nodokļa maksātājus. Ja mājsaimniecības šādu informāciju nav sniegušas, bet mājoklis tiek izmantots, pašvaldībām ir tiesības apsekot dzīvojamo fondu un

pieprasīt noslēgto īres līgumu, kā arī informēt par to Valsts ieņēmumu dienestu.

Neprivatizēto valsts un pašvaldību dzīvojamo fondu nodot pašvaldību īpašumā, kas dotu iespēju papildināt esošo sociālo dzīvojamo fondu un nodrošināt pašvaldību funkciju izpildi.

SLĒDZIENI

1. Promocijas darba pētījumā definētie darba uzdevumi ir izpildīti, tā mērķis ir sasniegts un izvirzītā hipotēze pierādīta.
2. Autores veiktie pētījumi ir teorētiski un praktiski nozīmīgi, kas papildina reģionālās ekonomikas attīstības novērtēšanas un plānošanas teorētisko bāzi.
3. Izmantojot vispārīgās un statistiskās pētījumu metodes, veikts ES dalībvalstu un Latvijas mājokļu politikas attīstības novērtējums.
4. Izmantojot vispārīgās un statistiskās pētījumu metodes, veikts dzīvojamā fonda un teritoriju attīstību raksturojošo rādītāju salīdzinošs novērtējums Latvijas statistiskajos reģionos.
5. Veikta aptauja par esošā un vēlamā mājokļa kritērijiem mājāsaimniecību vērtējumā, ekspertu intervijas, un aptauja par dzīvojamā fonda vērtēšanas kritērijiem un to būtiskumu.
6. Publicētie pētījumu rezultāti ir praktiski nozīmīgi dzīvojamā fonda raksturošanai un izmantojami mājokļu politikas veidotājiem.
7. Apkopoti ierosinājumi mājokļu politikas pilnveidošanai.

GALVENIE SECINĀJUMI

1. Eiropas valstu pieredze mājokļu politikas jomā liecina, ka izvirzīto mērķu sasniegšanai vienlaicīgi var izmantot vairākus mājokļu politikas instrumentus vai arī to izmantošanu diferencēt atbilstoši konkrētā valsts reģiona prasībām.
2. Mājokļu politika bijušajās postpadomju bloka ES dalībvalstīs, tai skaitā arī Latvijā, pēc to valstiskās neatkarības atjaunošanas principiāli atšķīrās no veco ES dalībvalstu mājokļu politikas, kas bija veidojusies gadu simtiem.
3. Rietumeiropas valstīs sociālo īres mājokļu privatizācija notika ekonomikas izaugsmes laikā pagājušā gadsimta septiņdesmitajos-astoņdesmitajos gados, savukārt bijušajās postpadomju bloka valstīs, kad uzsākās valsts un pašvaldību dzīvojamā fonda privatizācija pagājušā gadsimta beigās, valdīja dziļa ekonomiskā lejupslīde, un personām trūka līdzekļu dzīvojamā fonda uzturēšanai.

4. Dzīvojamā fonda atjaunošanas un līdzsvarota māsaimniecību pieprasījuma un mājokļu piedāvājuma nodrošināšanai nepieciešama valsts atbalsta programma esošo dzīvojamo māju labiekārtojuma līmeņa paaugstināšanai, kā arī nolietoto dzīvojamo māju atjaunošanai vai nojaukšanai.
5. Veidojot jaunu teritorijas infrastruktūru vai pilnveidojot esošo, nav paredzēti resursi, lai māsaimniecības tos izmantotu savu mājokļu labiekārtojuma līmeņa nodrošināšanai.
6. Latvijas mājokļu politika ir vērsta uz maznodrošināto personu aizsardzību un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju siltumnoturības paaugstināšanu, kas novērš sociālās spriedzes veidošanos, bet neatbalsta jaunu dzīvojamo māju būvniecību un nenodrošina degradētā dzīvojamā fonda sakārtošanu.
7. Mājokļu politika ir dinamiskas reģionu attīstības sistēmas sastāvdaļa un to ietekmē teritorijas ekonomiskā, politiskā, sociālā un demogrāfiskā situācija.
8. Mājokļu jomu regulējošie normatīvie akti ir izstrādāti pagājušā gadsimta deviņdesmitajos gados dzīvojamā fonda privatizācijas procesa nodrošināšanai, un tie nerisina dzīvojamā fonda attīstības jautājumus pēc dzīvojamo māju privatizācijas pabeigšanas.
9. Mājokļa atbilstības noteikšanai izvirzītajām mājokļu standarta prasībām, nepieciešams novērtēt dzīvojamās mājas, kurā atrodas mājoklis, energoefektivitātes līmeni, mājokļa labiekārtojumu, istabu skaitu mājoklī un apkārtējās vides negatīvo faktoru ietekmi mājoklī.
10. Dzīvojamo fondu raksturojošajiem rādītājiem Latvijas statistiskajos reģionos pastāv statistiski ciešas sakarības ar reģionu sociāli ekonomiskās attīstības rādītājiem – iekšzemes kopprodukta un iedzīvotāju ienākumu nodokļa apjomu uz vienu iedzīvotāju, strādājošo mēneša vidējo bruto darba samaksu, kā arī iedzīvotāju skaitu un tā izmaiņām.
11. Dzīvojamo fondu raksturojošo rādītāju sakarību tendences ar reģionu sociāli ekonomiskajiem rādītājiem liecina, ka dzīvojamā fonda tīstību pozitīvi ietekmē reģionu sociāli ekonomiskās attīstības rādītāju pieaugums, savukārt jaunu dzīvojamo māju būvniecība un mājokļu labiekārtojuma līmeņa pieaugums reģionos veicina to sociāli ekonomiskās attīstības rādītāju izaugsmi, tai skaitā arī iedzīvotāju skaita pieaugumu.
12. Aptaujāto māsaimniecību vērtējumā esošajos mājokļos tās visvairāk apmierina ceļu un sabiedriskā transporta pieejamība, bet visvairāk neapmierina mājokļa uzturēšanas izdevumu apjoms. Jauna mājokļa izvēlē māsaimniecības mājokļa uzturēšanas izdevumus un ceļu un sabiedriskā transporta pieejamību izvirzītu par būtiskākajiem kritērijiem.

13. Mājsaimniecību aptaujas rezultāti liecina, ka tās iegādātos jaunu mājokli, lai samazinātu mājokļa uzturēšanās izdevumus un uzlabotu tā labiekārtojuma līmeni.
14. Ekspertu aptaujas rezultāti liecina, ka esošo mājokļu skaits reģionos ir pietiekams, tomēr tie ir neatbilstošas kvalitātes un piektā daļa no dzīvojamā fonda netiek izmantota, savukārt valsts mājokļu politika nav ilgtspējīga.

GALVENĀS PROBLĒMAS UN TO RISINĀJUMU IESPĒJAS

Pirmā problēma.

Latvijas dzīvojamais fonds kopumā ir novecojis ar neatbilstošu labiekārtojuma līmeni.

Iespējamie risinājumi:

- ES fondu apguves plānošanā infrastruktūras izveidošanai vai rekonstrukcijai paredzēt resursus mājokļu labiekārtojuma līmeņa uzlabošanai, kas paaugstinātu iedzīvotāju dzīves līmeni un apmierinātību ar mājokļa ērtībām;
- Izstrādāt valsts mājokļu labiekārtošanas līmeņa paaugstināšanas un pieejamības programmas un piesaistīt to realizācijai ES fondu finansējumu;
- izstrādāt normatīvos aktus, kas paredz tiesiski korektu mehānismu neizmantoto un nolietoto dzīvojamo māju pārbūvei vai nojaukšanai, lai samazinātu nelabvēlīgas, degradējošas vides veidošanos;
- ES struktūrfondu apgūvē plānot resursus dzīvojamo māju siltumnoturības paaugstināšanai privātmāju īpašniekiem.

Otrā problēma.

Latvijā nav izveidota vienota valsts mājokļu monitoringa sistēma.

Iespējamie risinājumi:

- izveidot mājokļu monitoringa sistēmu, lai sekotu dzīvojamā fonda attīstības tendencēm un nepieciešamības gadījumā mainītu līdzekļus mājokļu politikā izvirzītā mērķa sasniegšanai;
- izmantot Mājokļu informācijas sistēmā uzkrātos datus par dzīvojamo fonda apjomu un tā raksturojošiem datiem monitoringa sistēmas veidošanai;
- izmantot pašvaldībās uzkrāto un apkopoto mājokļu informāciju vienotas mājokļu monitoringa sistēmas izveidei un mājokļu politikas izvirzīto mērķu sasniegšanas pārraudzībai;

- nodrošināt Mājokļu monitoringa sistēmas datu pieejamību māsaimniecībām, nekustamā īpašuma attīstītājiem un pašvaldībām, lai, izstrādājot teritoriju attīstības plānus ilgtermiņā, pašvaldības plānotu un sekmētu jaunu dzīvojamo māju būvniecību atkarībā no mājokļu pieprasījuma.

Trešā problēma.

Mājokļu jomā nav pietiekami izstrādāti veicamie uzdevumi Eiropas Savienības mājokļu standartu sasniegšanai.

Iespējamie risinājumi:

- pilnveidot mājokļu politiku un precizēt tajā Latvijas apstākļiem atbilstošu mājokļu standartu, nosakot mājokļa labiekārtojuma līmeni un mehānismus tā sasniegšanai;
- noteikt kopējo mājokļa standartu valstī un deleģēt pašvaldībām tiesības nepieciešamības gadījumā precizēt vispārējo mājokļa standartu atbilstoši katras pašvaldības nepieciešamībai;
- izstrādāt dzīvojamā fonda attīstības ilgtermiņa stratēģiju līdzsvarotai māsaimniecību pieprasījuma un mājokļu piedāvājuma sabalansēšanai.

Ceturrtā problēma.

Nepārdomātas teritoriālās attīstības politikas rezultātā Latvijā veidojas jaunas apdzīvotas vietas bez atbilstošas infrastruktūras.

Iespējamie risinājumi:

- pašvaldību teritoriju attīstības plānošanas dokumentos paredzēt vienlaicīgi ar teritoriju apbūvi nodrošināt arī atbilstošās infrastruktūras objektu izbūvi, tai skaitā piebraucamos ceļus;
- pašvaldībām attīstīt sociālās infrastruktūras objektus vai nodrošināt to pieejamību jaunajās apbūvētajās teritorijās.

INFORMATION ON PUBLICATIONS AND SCIENTIFIC RESEARCH WORK

The research finding have been published in 11 international and national scientific publications recognised by the Latvian Council of Science:

1. **Sidelska A.**, Parsova V. (2013) Criteria of Dwelling Quality. **In:** *Urban and Regional Data Management: Proceedings of the Urban Data Management Society Symposium 2013*, London, United Kingdom, 29-31 May, 2013, p.13-23. [**ind Scopus**].
2. **Sidelska A.** (2013) The Role of Real Property in the Development of Dwellings **In:** *Baltic Surveying 2013: Proceedings of the International Scientific Methodical Conference*, Kaunas: Akademija, p. 141-146.
3. Parsova V., **Sidelska A.**, Jankava I. (2012) Privatization of Apartment Properties in Latvia **In:** *Modern advancements on Geodetic Science and Industry: Scientific Journal of Western Geodetic Society of Ukrainian Society of Geodesy and Cartography*, Volume II (24). Lviv: Lviv Polytechnic National University Press, p.130 - 133.
4. Parsova V., Jankava I., **Sidelska A.** (2012) Improvement of Real Property Structure in Latvia. **In:** *Current Trends in Natural Sciences. Scientific papers. Volume 1, issue 2*. Pitesti: University of Pitesti, pp.94- 99.
5. **Sidelska A.** (2012) Heat Insulation of Dwelling Houses. **In:** *Manage the Territory, Protect the Environment, Evaluate the Cultural Heritage: Proceedings of the International Scientific Conference*, Rome, FIG. ISBN 97887-90907-98-3. Available:http://www.fig.net/pub/fig2012/papers/ts01c/TS01C_sidelska_5947.pdf
6. **Sidelska A.** (2011) Cadastral Registration of Dwellings: Legal and Economical Aspects. **In:** *Cadastral in Sustainable Spatial Management: Proceedings of the 3rd Cadastral Congress*. Warsaw: Association of Polish Surveyors, Head Office of Geodesy and Cartography, pp. 237-244.
7. **Sidelska A.** (2011) Characteristic of Housing Stock in European Countries. **In:** *Baltic Surveying '11: Proceedings of the International Scientific Conference*. Jelgava: LLU, pp. 125-131. [**ind EBSCO Central & Eastern European Academic Source**].
8. **Sidelska A.** (2011) Development of Housing Stock in the Regions of Latvia. **In:** *Economic Science for Rural Development: Proceedings of the International Scientific Conference*, No. 26. Jelgava: LLU, pp. 207-213. [**ind EBSCO Academic Search Complete** - <ind

EBSCO Central & Eastern European Academic Source> - <ind ISI Web of Science with CPCI].

9. Paršova V., **Sidelska A.** (2010) Privatisation of Housing Stock in Latvia, Scientific Journal of the Lithuanian University of Agriculture "Vagos", 86 (39), pp. 78 – 83. [**ind CAB Abstracts**].
10. **Sidelska A.**, Paršova V. (2010) Analysis and Characteristics of the Housing Stock in Latvia, Proceedings of the International Scientific Methodological Conference of Agricultural Universities of Baltic and other countries „Baltic Surveying – 2010”, Kaunas, pp.119 -123 [**ind EBSCO Central & Eastern European Academic Source**].
11. **Sidelska A.** (2009) Privatisation Process of Apartments in Latvia, Proceedings of the Scientific Methodological Conference on Agricultural Issues „Baltic Surveying 09”, Tartu, pp.100-105

Participation in international scientific conferences

The author has reported on the findings of the research in 7 international scientific conferences and in 3 scientific and practical conferences:

1. May 28-31, 2013 – report: ‘Criteria of Dwelling Quality’ at the Symposium of London University Technical College UDMS 2013 *Urban and Regional Data Management*. London, Great Britain.
2. May 8-10, 2013 - report: ‘The Role of Real Property in the Development of Dwellings’ Lithuania University of Agriculture. International Scientific Methodical Conference *Baltic Surveying 2013*. Kaunas, Lithuania.
3. August 29-31, 2012 – report: ‘Availability of Dwelling in Latvia’ Alto University Seminar on Investigation of Real Property *Land Management, Land Consolidation, Smart Cities*. Helsinki, Finland.
4. May 6-9, 2012– report: ‘Heat Insulation of Dwelling Houses’, International Scientific FIG Conference *Knowing to Manage the Territory, Protect the Environment, Evaluate the Cultural Heritage*. Rome, Italy.
5. April 25-27, 2012 – report: ‘Privatization of Apartment Properties in Latvia’. Lviv Polytechnic National University 17th International Scientific and Technical conference „GEOFORUM’2012”, *Geodesy for Development and Progress*. Lviv, Ukraine.
6. November 23-25, 2011 – report: ‘Cadastral Registration of Dwellings: Legal and Economical Aspects’. 3rd Cadastral Congress of Poland *Cadastré in Sustainable Spatial Management*: Warsaw, Poland.
7. May 11-13, 2011 – report: ‘Characteristic of Housing Stock in European Countries’. Latvia University of Agriculture International Scientific Conference *Baltic Surveying ‘11*, Riga, Latvia.

8. April 28-29, 2011 – report: ‘Development of Housing Stock in the Regions of Latvia’. Latvia University of Agriculture International Scientific Conference *Economic Science for Rural Development*, Jelgava, Latvia.
9. May 12-14, 2010 – report: ‘Analyses and Characteristics of the Housing Stock in Latvia’. Lithuania University of Agriculture International Scientific and Methodological Conference *Baltic Surveying 2010*. Kaunas, Lithuania.
10. May 13-15, 2009 – report: ‘Process of Privatisation of Housing in Latvia’ Estonian University of Life Sciences International Scientific and Methodological Conference *Baltic Surveying '09*. Tartu, Estonia.
11. March 31, 2014 – report ‘Housing Stock as an Element of Regional Development’. Joint session of the Presidium of Agricultural and Forestry Division of Latvian Academy of Sciences and Latvian Agricultural and Forestry Sciences Academy. Riga, Latvia.

Author of the Promotion Paper is co-author of a coursebook - Mierkalne J., Sīdeļska A., Zgirskis M. (2010) ‘Acquisition of Land and Building Property’. Study aid for the students of Latvia University of Agriculture Faculty of Rural Engineering. Jelgava: LAU, 206 pp. CD.

INTRODUCTION

Motivation and rationale of the choice of the topic

During the last decade the territorial aspect occupies a more prominent role in economic, social and political development. Regions differ from each other with their geographical position, economic and political importance, level of development, lifestyle and traditions of people. These differences are observed in territories of different levels both between countries and also within the borders of one and the same country, and they affect all types of development and areas of life including dwellings that provide for the basic needs of people. Promotion Paper analyses correlations between the indices of development of the housing stock and territorial development in the statistical regions of Latvia.

A balanced development of the territory is based on thoughtful implementation of regional policy and regional planning. However, comparing the situation in the planning regions of Latvia, it is not uniform, and Riga planning region stands out with much higher territorial development indicators, which greatly exceed those of other regions. The goal of public administration is to plan the development of the country in such a way as to improve the quality of life of people throughout its territory. From the point of view of social justice, all citizens are entitled to equal quality of life, irrespective of their living place and job, social class,

age, etc. If territorial development is planned by authorities of various levels of territorial administration (state, planning region, municipality), then the development of housing stock more than other areas is subject to free market conditions. Until the nineties of the previous century public housing stock dominated in Latvia, there existed a housing stock development plan and there were set certain norms of floorspace. With the end of the housing stock privatization process in Latvia the role of the state and local municipalities in the development of the housing stock and housing policy changed, too. Housing issues are partially addressed in national family policy, indicating the importance of the role of housing in everyday life of the family. Differences in living conditions, unemployment and standard of living, the demographic burden, migration and other socio-economic indicators in different regions of Latvia undeniably have influenced tendencies and the level of the development in the area. With the decrease of the role of public administration in the process of development of the housing stock in Latvia, the impact of free market and competition is growing. As a result part of households are having difficulties to keep up the existing dwelling or to choose a new one according to their requirements and resources. Due to shortage of adequate housing, local authorities have to develop their own housing policy in order to address housing issues of low-income persons. In national policy planning documents it is necessary to clarify the requirements for housing and to define the minimum level of amenities, the number of rooms and other indicators to create comfortable, safe and stable living conditions for households. It would enable the evaluation of the existing housing stock in Latvia and would help to assess what type and size dwellings are needed, which in turn is important for the development of other economic sectors, such as real property developers, architects, builders, and so on.

There have been created several information systems in Latvia in which there are registered data on real property and the related rights (the State Unified Computerised Land Register), about real property and the constituent real property objects (National Real Property Cadastre Information System), as well as a new Building Information System which is under construction and which will use the data of the above mentioned systems together with data from other registers such as Residential House Manager Register and Building Energy Performance Certificate Register. However, at present the existing and planned systems do not have full information on housing - whether the dwelling is populated, what are its maintenance costs, what services are provided for residential users etc. There is not available a single public housing inventory and monitoring system to enable identification of the situation of adequate housing availability and accessibility in each municipality, as well as to plan the necessity for renovation of the housing stock in the respective area. When

choosing a dwelling, households concentrate on subjective preferences, resources available and real property market offers. A housing monitoring system would enable local municipalities to analyse the existing situation and plan the necessary changes in the field of housing. At present municipalities receive information about housing problems from persons who turn to them with a request to solve their housing problems. Municipalities within their means solve housing issues only for those low-income persons who live in their territory, but it would be necessary to use common principles across the country.

For several years due to lack of financial resources the State Support Programme for the development of housing was stopped, thus shifting the burden of housing construction to households themselves. Territorial plans of municipalities denote certain areas on which construction of residential buildings is allowed, however, the decision on construction of new residential buildings or reconstruction or renovation of the existing ones is made by the owner of land or building. The municipality cannot influence the land owner in case he due to objective or subjective reasons does not build the residential buildings allowed, or in the real property market there is not appropriate demand. In the drift urbanization process there have appeared new settlements which in many cases are difficult to access due to lack of infrastructure, and social services there are not available. In order to avoid the formation of new uninhabited - abandoned residential buildings, additional regulations are required in normative acts which would determine real property developers' responsibility for the future use of built-up areas.

An important stage in the development of the housing stock was state and local housing stock privatization, as a result of which the tenants were able to acquire them as their own property using privatization vouchers. State and local housing stock privatization process is not yet completed, however, it can be assumed that the remaining part of the non-privatized housing has no significant impact on the overall situation. As a result of privatization of housing stock, state and municipal residential houses passed in private hands, but it did not solve the housing shortage in the country and did not improve the technical condition of the residential houses. Some of the households were not ready to become owners of dwellings, they wanted to keep the existing lease, which, however, was not always possible. The rental market of housing in Latvia is poorly developed, and for its operation amendments of normative acts are necessary.

Housing policy issues in the world have been studied by J. Doling (1997), S. Angels (2000), R. Struyk (2000). Relevant studies in European housing policy have been conducted by P. Boelhouwer and H. Heijden (1992), Ch. Donner (2000) and H. Heijden (2002). The role of social housing in housing issues has been studied by S.Tsenkova and B. Turner (2004).

In Latvia there is little research done in the field of housing, and it is not directly related to the development of housing stock. Prevention of housing crisis and housing policy issues were studied by A. Bormane (2004) and J. Kučinskis (2006). S. Treija (2000) has looked into the prospective development of territories in Riga, the need for construction of residential houses and the construction prospects have been studied by V. Skribans and R. Počs (2007), but J. Vanags (2010) has studied sustainable housing opportunities in Latvia. On the other hand K. Vītola (2008) has addressed the housing stock investment model in the housing market of Latvia by use of modelling with basic parameters. More research on migration and overurbanisation processes, the geographical mobility of the population has been done by P. Eglīte u.c. (1997), Z. Krišjāne u.c. (2007), Z. Krišjāne, M. Bērziņš (2009).

In the scope of the doctoral thesis the author considers it vital to carry out an in-depth empirical and theoretical analysis of the housing and to compare the situation in Latvia with the situation in other EU countries as well as to evaluate the indicators of the development of housing stock and their interdependencies with the indicators of territorial development.

Regional development means positive economic and social changes on the territory, that improve the quality of life of its inhabitants. One of the founders of regional policy in the 20th century was the British economist J.M. Keynes (1936), who felt the need to increase the role of the state in regulating the economy. In order to prevent the exodus of the population and reduce social tension in regions with high unemployment, in the thirties of the previous century in Britain and the United States manufacturing companies were restructured moving production facilities closer to the labor force. The principle was used for both public and private companies. Similar views on the role of the state in regional development have been expressed also by S. Denison (1939) and E. Hoover (1948).

Regional development is a set of interrelated activities that create positive changes in the social and economic situation of the territory. Quantitative and qualitative indicators for sustainable planning of territorial development and for assessment of the aims achieved have been studied by such foreign scientists as V. Anderson (1993), H. Bossel (1999), F. Booyesen (2002) and others. For assessment of territorial development in Latvia there is used an index of territorial development, that has been worked out and developed by Latvian scientists O. Krastiņš, E. Vanags, V. Locāne (2008, 2010). Territorial development is characterized by using such indicators as gross domestic product, population, its structure and changes, economic activity, which is characterized by the number of establishments and companies, as well as non-financial investments, which include residential houses. Currently used indicators for assessment of territorial development evaluate the housing stock as total property value

per one local inhabitant. Housing stock comprises residential houses built at different times that vary not only with the materials used, quality and area, but also with the level of amenities, location and other indicators characterizing housing. For residential houses with the same value indicators may vary considerably.

In the thesis the author analyses the socio-economic development of regions and housing stock, as well as the supply of households with dwellings appropriate to their requirements. The topicality of the research of housing stock is determined by the economic, demographic and social processes in the country as a result of which there is population decline in rural areas and small towns - negative natural growth, population outflow to Riga, settling in the vicinity of employment and service centres, as well as emigration to foreign countries.

Undeniable is also the influence of global factors on the processes taking place in the country - cross-border cooperation, as well as access to information and mobility to anywhere in the world. All this affects people's perceptions about how and where they want to live. Choice of housing depends on the existing standards of living in the country or region, housing standards adopted, so that each inhabitant would be able to choose the most suitable living place and living conditions. At the same time with the change of possibilities people's perception of housing changes as well - their expectations rise and needs grow. People in Latvia want to live like people in Western Europe with an appropriate level of comfort, but the existing housing stock does not always provide for it.

Hypothesis of the research – a balanced development of the housing stock and the provision of households with dwellings appropriate to their requirements affect the socio-economic development of the regions and promote the development of the housing policy.

Research object – housing stock.

Research subject – housing stock and socio-economic development of regions.

According to the hypothesis the **aim of the research** is to explore the relationship of the indicators characterizing the housing stock and the socio-economic development of the regions in order to improve the housing policy.

The following **research tasks** were set to achieve the aim:

- 1) to study the theoretical aspects of the development of housing stock, instruments of housing policy and peculiarities of regional development in Latvia;
- 2) to assess the legal and normative basis related to socio-economic development of regions and housing stock;
- 3) to analyse the dynamics of the development of housing stock and households in Latvia and the EU, including the Baltic States.

- 4) to find out households' and experts' opinion of the housing stock, to evaluate it;
- 5) to determine the relationship between the indicators describing the housing stock and the socio-economic development of regions as well as to make proposals for the improvement of the housing policy.

The information sources used in proving the hypothesis of the research, achieving the aim and completing the tasks:

- Laws of the Republic of Latvia, Regulations of the Cabinet of Ministers and other normative acts;
- data of the State Information System of Real Property Cadastre of the State Land Service;
- Central Statistical Bureau data;
- EUROSTAT data;
- experts' interviews and results of the survey;
- household survey results;
- other information on dwellings available in local municipalities;
- publications of Latvian and foreign scientists on the theme of doctoral thesis;
- theoretical and analytical literature.

Research limitations – the research has been done about dwellings in the statistical regions of Latvia in the period of time from the year 2000 until 2011. Some data characterising housing stock and socio-economic development of regions in statistical regions of Latvia are not available for the entire research period or they have been set only after 2004 when Latvia joined the EU. For the sake of analysis of the level of amenities of dwellings there were used data obtained during the Population and Housing Census of 2011. In order to compare the data on dwellings in Latvia with the data on dwellings in EU countries, there were used data of 2010 and 2011 according to their availability.

Research methods used to achieve the aim and fulfil the tasks:

- to investigate the tendencies of development of housing stock and housing policy instruments, as well as to research the theoretical aspects of the principles of socio-economic development of regions, there were employed *monographic descriptive* and *analysis and synthesis methods*;
- to evaluate the facts and to determine the relationships as well as to draw conclusions there was employed *empirical research method*;
- *descriptive statistical analysis (graphs, tables, indicators) and time series analysis methods, two-factor analysis of variance, correlation and regression methods* were used for data processing and analysis;
- *survey method* was used for assessment of the existing household dwellings and evaluation of indicators describing them;
- *questionnaire survey and expert interview methods* were employed to identify the indicators characterising housing stock and its development;

➤ *logical approach and interpretation methods* were used to make inferences and draw conclusions.

Research novelties:

- 1) for the first time in Latvia in the branch of regional economics there was carried out a wide and detailed research on housing stock as an element of socio-economic development of regions;
- 2) doing comprehensive analyses of the formation and composition of housing stock, there have been identified peculiarities of its development in Latvia;
- 3) within the framework of doctoral thesis there has been elaborated the definition of a dwelling and housing stock;
- 4) within the framework of doctoral thesis housing standard has been adjusted to Latvian conditions and to the principles of housing adequacy of EU;
- 5) dwelling has been analysed as real property and as an element characterising the standard of living of households;
- 6) relationships between indicators describing the housing stock and the socio-economic development of the regions have been determined;
- 7) proposals have been made for the improvement of the housing policy.

Scientific significance of the doctoral thesis.

The results of the research included in the thesis make a significant contribution to the development of the theoretical basis of housing and housing stock.

Economic significance of the doctoral thesis.

The research findings of the doctoral thesis may be used by Ministry of Economy, Ministry of Environmental Protection and Regional Development, planning regions and municipalities - to improve housing policy guidelines and to work out future directions for planning housing development, as well as higher educational and scientific institutions in their research and study work.

The doctoral thesis are structured according to the research tasks formulated and consist of five chapters.

Chapter 1 describes the territorial division of Latvia and analyzes the experience of the territorial development in other countries and in Latvia. It studies the composition of the housing stock, the peculiarities of its formation and development in Latvia, analyzes the housing policies of other countries and the instruments used.

Chapter 2 studies the theoretical approaches to the development of the housing stock and housing as well as the legal and normative basis associated with this area, analyzes the normative acts regulating the policy of territorial development and planning.

Chapter 3 analyzes the dynamics of the development of the housing stock and housing in Latvia and the EU, including the Baltic States.

Chapter 4 identifies the households' and experts' view of the housing stock, carries out its evaluation, analyzes problems of its development.

Chapter 5 determines the relationship between the indicators describing the housing stock and the socio-economic development of the regions as well as outlines suggestions for the development of the housing policy.

Hypothesis has been proved by the following **defendable thesis**:

- 1) the transition from a planned economy to a free market economy in Latvia changed the ownership structure of the housing stock and housing policy;
- 2) a single state housing monitoring system is a prerequisite for the development of housing and housing policy improvement, as well as for planning the necessary resources;
- 3) household and expert survey results show that the ability of households to cover housing maintenance costs are an important factor in the choice of dwelling;
- 4) making improvements in housing policy and determining the main directions of its development, the relationship between the indicators characterising housing stock and the socio-economic development of regions should be taken into account.

1. THEORETICAL ASPECTS OF THE DEVELOPMENT OF HOUSING STOCK

The chapter is 29 pages long and contains 1 table and 6 figures

The chapter analyzes formation and development of the housing stock in Latvia. There has been studied the composition of the housing stock and its constituent objects. Analysis of the housing stock facility - dwelling as real property and descriptor of household welfare have been made. There has been analyzed the impact of composition, type and ownership of property on the development and use of housing. The housing policy tools and their use in the housing policy of the Member States of the EU and Latvia have been studied.

The chapter examines the development principles of regions and the peculiarities of socio-economic development in Latvia as well as assessment criteria of territorial development. This chapter examines the importance of housing in household life cycle.

1.1. Formation and development of the housing stock in Latvia

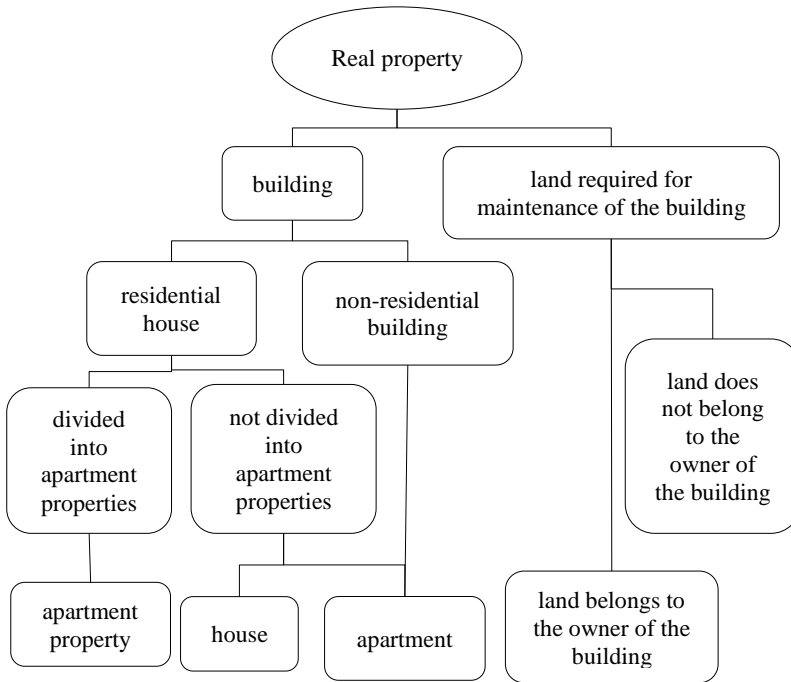
Dwelling is the main provider of the environment necessary for human life and existence and at the same time one of the nation's well-being indicators. From the macroeconomic point of view participation of state in the housing development is an important contribution to economic

development of the country. In the situation of market economy dwelling characterizes its owner's financial situation and understanding of consumer priorities - how high in priority scales of consumption is the dwelling and how much the person is willing to spend on it.

In different periods of time the households' perceptions of adequate housing are changing, and new opportunities create for households a wish and need for a different type of housing. Latvian citizens want to live like in Western Europe - with an appropriate level of comfort, but the existing housing stock is not always able to provide for it. It is important for households to have a comfortable, economical and easy to maintain dwelling, paying attention also to the architectural expressiveness of the dwelling and to its conformity to surrounding environment.

The term 'dwelling' is used in relation to the concrete object of the housing stock - the residential house, apartment, etc., but to describe the supply of population in a given area with a living space, the term 'housing stock' is used. The term 'housing stock' has historically remained in Latvian vocabulary and legislation, as it described the use of buildings (residential or non-residential) and the housing stock ownership (public or private) (Paršova, 2008). The most recent policy documents, laws and regulations use the term 'housing' (Housing Policy Guidelines..., 2005; National Development Plan..., 2012). Housing stock and housing are directly related concepts that include the general indicators of territory (housing stock) and specific (housing) indicators characterising households. For permanent living households use buildings - separate long-term use roofed buildings where people can enter and which are designed or used for human shelter, or a group of residential premises in such buildings (Paršova, 2008). The buildings are divided into residential houses and non-residential buildings (Regulations for building..., 2009). A residential house is a building in which at least half of the area is used for living. The other buildings are considered to be non-residential buildings, even though a part - less than a half - is used for living (Regulations for building..., 2009; Paršova, 2008). From the point of view of the cadastre, buildings or their parts are real property objects, the aggregate of which form real property (Housing Policy Guidelines..., 2005; National Development Plan..., 2012). Both residential houses and non-residential buildings that contain groups of residential premises used for living are made use as dwellings, that is real property or part of it. It means that dwellings are subject to the same conditions and regularities as other real property - they are objects of real property market which constitute a separate housing sector. Each household is directly or indirectly involved in the housing market as a potential landlord, tenant or seller, therefore in author's opinion it is important to assess the existing housing stock as a whole, taking into account its ownership, formation and development trends. Housing stock and dwelling

are directly related concepts, which include the general (housing stock) and specific (dwelling) indicators characterizing them.



Source: author's construction

Fig.1. Division of dwellings according to their type.

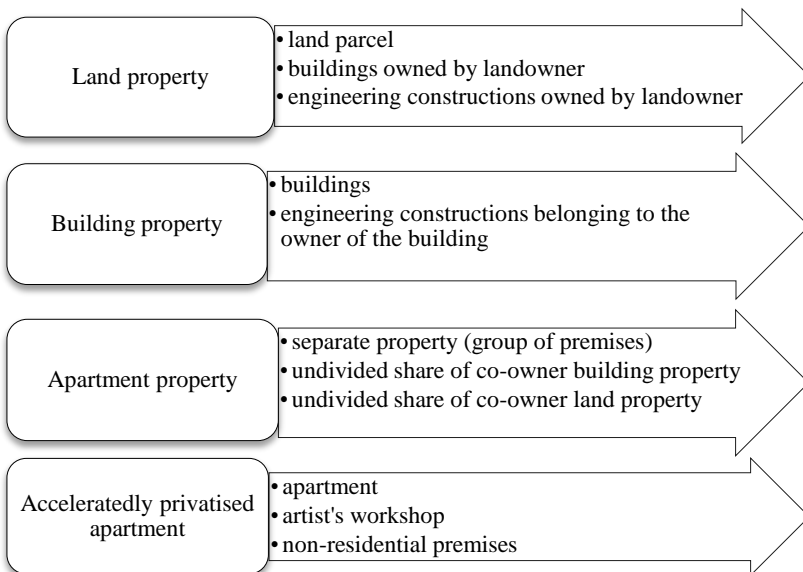
In this thesis, the author defines **dwelling** as real property or part of a building used for dwelling purposes throughout the year. The author considers that the definition of the dwelling is to be based on real property as dwelling is formed by a part of it – a house, an apartment or part of the building (Fig.1). This necessity has been justified by the fact that the living premises can also be found in non-residential buildings, such as hotel, office, retail and wholesale, industrial production and other buildings, and in such cases the rights of the housing owner to the use of common areas and the land for building maintenance may be restricted, as well as leave an impact on the visual appearance of the building.

The author according to their constituent objects singles out two types of housing - a house or an apartment. 'House' as a dwelling can be only a residential house - either a single residential house or a multi-apartment residential house, which is used for living by one household. These dwellings enable households to use the whole building without limitations,

that is particularly important for large households and households with children.

Dwelling ‘apartment’ in contrast to the ‘house’ may be located in a residential house or a non-residential building. Apartments can be apartment properties in multi-apartment residential houses as well as groups of residential premises (apartments) in non-residential buildings. An apartment can also be regarded a dwelling, situated in a multi-apartment house that is not divided into apartment properties, but belonging to several households. Although the land itself does not directly affect the dwelling, still it is essential to determine the volume of maintenance costs of the dwelling. It has an impact on housing development as well.

Taking into consideration the fact that in Latvia there is a divided real property (On the Restored..., 1992), the question of the composition of the property, which comprises the dwelling, is essential (Fig. 2). Depending on the type of property in which the dwelling is located, they can be divided into two types: dwelling is in land and building property (buildings and land compose a single property) or in building property (land does not belong to the owner of the building).



Source: Sidelska, 2013

Fig. 2. Types and composition of real property.

If the land, on which is situated the residential building, is property of another person, it will be necessary to address the issues of land lease with the land owner. It can incur additional costs of housing maintenance and also result in restrictions on the use of housing rights.

Real property in the understanding of Cadastre is an object of real property (land parcel or building) or an aggregate of these objects (land parcel and building), that according to the Law 'On Recording of Real Property in Land Register' can be recorded in a separate partition (Real Property State..., 2005). Apartment properties and acceleratedly privatized apartments are also considered real property (Fig. 2) – an apartment, an artist's workshop or non-residential premises which have been transferred into ownership before scheduled privatization of the residential house (Real Property State ..., 2005; Paršova, 2008).

However, apartment properties and acceleratedly privatized apartments in particular, like building properties may be regarded as exceptions of real property in sight of the Civil Law. In this respect apartment property has to be singled out as it is different from other types of real property. It consists of a separate property (group of residential premises) and undivided share of the co-owned building in which the apartment is situated, as well as an undivided share of co-owned land, if it is not a property of another person (Law on Residential..., 2010; Paršova, 2008).

In the thesis as objects of the housing stock the author adopted buildings - residential houses and parts of buildings - apartments, used to live in. Housing stock consists of all residential houses regardless of their affiliations, including denationalized residential houses, the former Soviet army apartment blocks, as well as newly built but unsold buildings, which are currently not lived in. Similarly, the EU Member States include residential houses and apartments in housing stock, regardless of whether they are occupied or not. Housing stock does not include temporary structures or outbuildings (garages, sheds, barns, etc.), as well as mobile homes (caravans, tents, boats, etc.). The term 'housing stock' is used as a generalized value of housing statistics or a value of other forms of inventory. Accounting is in terms of volume – the number of residential houses or premises and the area occupied, as well as according to ownership - state, local, private and so on. Analyzing the statistical data of various European countries, the author concludes that it is difficult to compare them. Almost in every state a dwelling and housing stock are defined differently and also the indicators describing them as well as the methodology of benchmarking differ greatly. (Sidelska, 2011A, Sidelska, 2011). In this thesis, the author defines **housing stock** as real property or an aggregate of its separate parts, used to live in all year round.

According to the definitions of housing stock and a dwelling proposed by the author, a dwelling is an object of housing stock, but households that

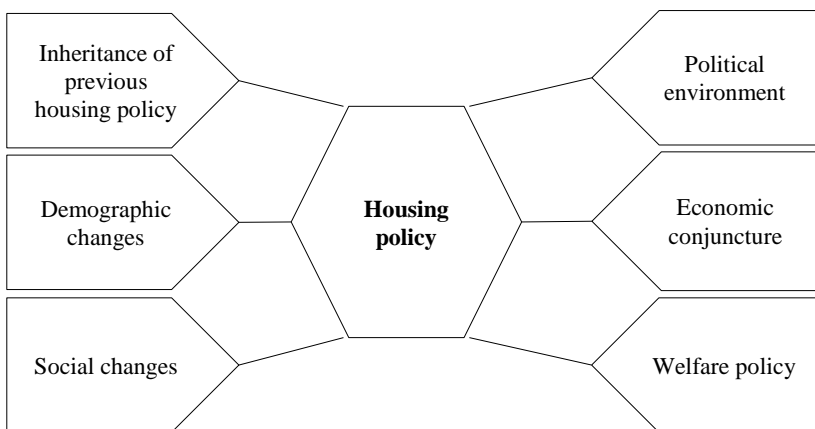
live in the dwelling and whose existence is provided by it, the author considered a subject of the housing stock. Therefore, the author of the work assessed the relationship between the number of households, household size, demographic types of members of the household and their socio-economic status, average income of household, other indicators characterising households and the selected housing type and size, its location, level of amenities and availability of social infrastructure etc. These indicators and their correlations are variable and they are affected by internal and external factors, including local traditions, the population and its changes, processes of globalization, economic growth rates of the territory and others.

Household is 'a person or a group of persons related by family or other personal relationships, which have common expenses for food and who are living in the same residential unit (house, apartment, etc..) sharing its maintenance costs (Housing Policy Guidelines, 2005). For all households to be provided with dwellings, the number of dwellings must exceed the number of households, and they have to meet certain household requirements. The number of members in the household, presence of children in the family and their age, are household members workers or self-employed, these will be factors that will determine specific requirements for dwellings - number of rooms, floorspace, residential location, existence of transportation infrastructure. Availability of dwellings for households depends on solvency of households, the number of vacant dwellings, market prices of dwellings, level of utility costs, the share of housing costs in the household budget etc. (Kučinskis, 2006).

The number of households is affected by the population of a given area and the average household size. In Latvia there is observed a simultaneous depopulation, decline in the number of households and decline of the number of household members. With the decrease in average household size the requirements for housing change, because it reduces the required number of rooms and floor space. But it can not be assumed that the number of households is affected only by the population, as when the standard of living of the household rises, the households split forming new households, but when the standard of living goes down, they unite to reduce housing maintenance costs. A common feature of European countries was the increase of one-person households. They are considered to be at risk because the ability to cover the maintenance costs of housing will depend on this single person's income only. At the same time with the aging of population the number of retirement age one-person households is increasing.

1.2. Tendencies and instruments of the housing policy

Housing is part of state policy and affects the interests of all its citizens. In Western European countries the state budget foresees funds for development of dwellings and their infrastructure, and they are regarded as long-term investments. The amount of investment depends on the level of development of the country, the national gross domestic product per capita, as well as on political will. Right-oriented governments try to reduce the state intervention in the housing sector, supporting the private rent sector and homeowners, as well as in a limited amount supporting social rent sector. Left-oriented governments in turn support an active intervention in housing policy so that all housing sectors would receive state support and a balance would be maintained also within the sectors. Housing policy of the governments is influenced by interaction of internal and external factors of the state, such as labor productivity, the threat of social unrest, concerns about the preservation of the political system, the necessity to create new jobs, curbing inflation, control of the effects of deflation, pre-election battle and so on. It means that the same principles of housing policy in different situations may yield different results. Housing policy can be affected by six conditional groups of factors (Fig. 3).



Source: author's construction according to Kučinskis, 2006

Fig. 3. **Groups of factors influencing the results of housing policy.**

In each country that wants to develop a new housing policy, in the given period of time there already exists a housing stock of certain amount and quality - a legacy of the previous housing policy. Dwelling is a long term investment, and it can be used for several generations, but its maintenance and improvement require significant financial resources. If a residential

house is not well managed, its value decreases, the technical condition worsens, and sometimes it is more appropriate to demolish these buildings than renovate them. Man needs a dwelling all his life, regardless of their age, occupation, as well as the country's political and economic situation, so the demand for housing depends on the demographic situation in the given area - population and its structure. The demographic situation is characterized by birth rates, household size, the distribution of population in age groups and other indicators. Demand for housing also depends on changes of lifestyle such as an increase in divorced families and single people raises the demand for housing, however, these dwellings will have different requirements because these people do not need a dwelling as big as a family with children. The increase in one-person households not only changes the requirements for dwellings, but also reduces the level of household income, and they can not maintain spacious and expensive apartments. So the government in developing its housing policy should follow national demographic trends.

Housing development in the most direct way is linked to economic conjuncture - high employment rate, a stable income and a favorable treatment of housing loans by credit institutions provides for an increase in the demand for housing. The housing market is a constituent part of the overall national economy, and economic growth or recession has a direct impact on it. In the conditions of economic growth an active construction of new residential houses takes place thus providing jobs in the field of construction. Households possess a sufficient amount of resources for the purchase of a dwelling as well as for its maintenance. State and local government support for the housing sector during this period can be reduced in comparison with the support during the economic downturn at the time when households are no longer able to cover housing loan payments and maintenance costs, and therefore the need for government intervention is necessary. In the period of economic downturn part of the companies restructure their operation and partially or entirely move to countries with lower labor costs or taxes that create rising unemployment and social tension. Economic changes are directly related to the governmental decision-making - budget revenue, taxation, housing benefits and housing development programs, which in turn are affected by the priorities of politicians at any given time. During the economic downturn in Latvia due to lack of financial resources was halted the State Aid programme for new families for acquisition of their first home, however, at present EU Structural Funds are used for raising heat insulation in multi-apartment residential houses.

The aims of housing policy, its enforcement mechanisms and the results depend on the political environment in the country. Housing policy can be carried out in a centralised i.e. state or in a decentralised manner, i.e. at the

municipal level. Or part of the tasks are carried out by the state. So in Latvia compensation to tenants of restituted houses is paid by the State, but housing issues of low-income persons are addressed by municipalities. Although housing policy is not within its competence, still in the EU there are certain requirements for national legislations, budget allocation principles and monetary policy. It resulted in changes of state housing policy in Latvia, too.

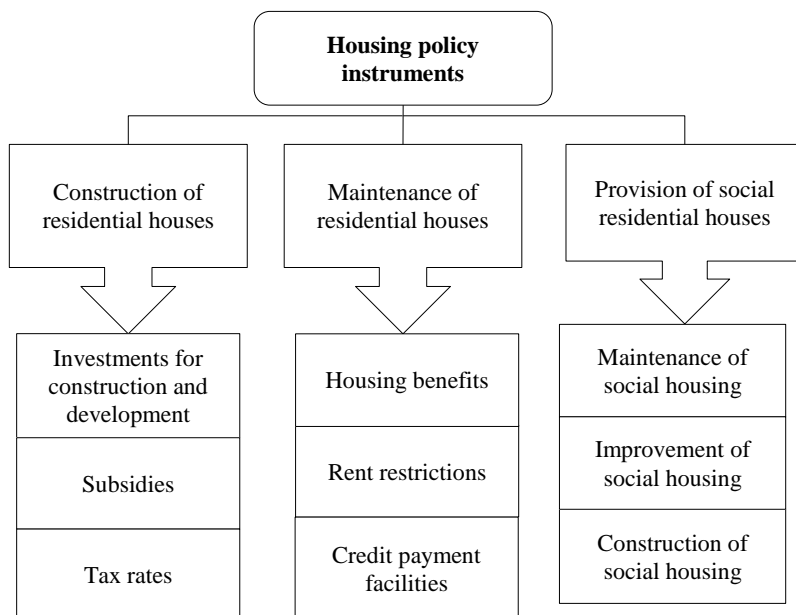
In assessing the impact of economic, political, social and demographic processes on housing policy outcomes, the author concludes that a sustainable housing policy must be able to operate in the long term, taking into consideration the current housing situation, in anticipation of the likely future changes in the demographic and economic development and providing for a number of housing policy scenarios. With changes in the economic situation or in case of unforeseen external circumstances affecting housing area, it is necessary to make changes in housing policy to balance the needs of households with housing supply, therefore it is necessary to follow the changes of demand and supply or there must be ensured the operation of the monitoring system of housing.

Housing policy instruments are regulatory measures used in the field of housing in order to achieve objectives of the housing policy. The author has conditionally divided housing policy instruments into three groups – for construction of residential housing, for maintenance of housing and for provision of social housing (Fig.4).

Investments and subsidies for housing construction is a widely used tool of housing policy, and it is granted to the owner of the building for construction of new objects. According to its ownership a residential house can belong to private or public (social) sector. Government awards grants to one of the residential housing sectors - private or public, but in some cases to both sectors or under certain circumstances - to a part of them. The Swiss government subsidized the construction of the residential housing in homeowner and in rental sector, regardless of their affiliation. The German government paid object subsidies for building new residential houses and renovation of the existing ones to all owners.

An important housing policy instrument is rent restriction. J.Kemeny divides housing ownership in shares according to the rental system (Kemeny, 1995) - unitary, where the social and the private sector are operating on the same market level, and dual, in which the state controls the social rented sector in order to protect the private sector from the competition. The unitary rental system exists in Sweden, the Netherlands, Germany, Austria and Switzerland, where competition occurs between the private and social rented sector, while in the UK, Ireland, Spain, Estonia and Latvian exists the dual rental system. In Latvia social rented sector is

excluded from the total rental housing market and the state tries not to influence private sector rents.



Source: author's construction according to Kučinskis, 2006

Fig. 4. Housing policy instruments and fields of their use.

In Germany a homeowner or a tenant could receive a housing benefit if their income did not exceed 33% of average income and housing allowance was intended to compensate for 2/3 of the rent increase (Kučinskis, 2006).

The largest social housing sector of EU Member States existed in the Netherlands, Sweden and Austria, but France was slightly behind them. Social housing in the Netherlands has a very long history, and the first ones were built in the 19th century. They belonged to the local government construction companies or non-profit housing associations (Woningcorporaties). Other non-profit organizations are also active in the Netherlands and provide housing for people with special needs.

Housing policy in the former post-Soviet block EU Member states, including Latvia, was fundamentally different from the old EU Member States housing policy, which was being developed for hundreds of years. Selecting as a target the standard of living of Western countries, in the end of the previous century Central and Eastern European countries began the privatization of the housing stock. The main objective of privatization was

transfer of state and local housing stock to the private sector that in free market situation will be able to ensure its maintenance. The Western countries had undergone privatization of social rented housing as well, but it had taken place during the period of economic growth, while the countries of the former post-Soviet block were ruled by a deep economic recession, and individuals lacked funds for maintenance of housing stock. J. Kemeny and Clapham (Kemeny, 1995; Clapham, 1993) pointed out the erroneous assumption that owners of privatized housing will be able to maintain their property, and it will bring them closer to Western democracy and prosperity as well as raise the standard of living. Although the housing stock privatization in the former post-Soviet block EU Member states is over or is coming to a close, the housing sector there still has the lowest rates in the EU with an obsolete housing stock and low-level utilities (Sideljska, 2011).

2. LEGAL BASIS OF THE DEVELOPMENT OF HOUSING STOCK AND SOCIO-ECONOMIC DEVELOPMENT OF REGIONS

The chapter is 33 pages long and contains 7 figures

The second chapter examines the theoretical approaches to housing stock and housing development and the legal and regulatory basis related to this field. There have been analysed the normative acts regulating territorial development and planning. Housing issues are related to normative acts regulating the construction of houses, their accounting and ownership rights. Registration of real property, residential houses and apartments takes place in Cadastral information system, therefore the system in different stages of its development has had a direct impact on content and form of the inventory of housing stock. Dwelling as real property is subject to real property market conditions and legislation related to it.

On the territory of Latvia in the field of real property are operating rules adopted by the Saeima and the Cabinet of Ministers, as well as other laws and regulations set by law. In the second chapter the author has analyzed and evaluated the ways of construction of houses, housing inventory and legal ways of obtaining them and their development in different periods of time.

Restoration of independence in Latvia and the transition from a planned to a market economy raised new demands on territorial division of the country. During this period, there were adopted of laws on administrative-territorial reform, creation of planning regions, there was developed methodology for assessment of the development of territories, as well as other normative acts related to territorial development.

Since Latvia is an EU Member State, the normative acts issued by the EU institutions are binding to it - regulations, directives, recommendations etc. Based on the laws and regulations of the EU, Latvia adopts national legislation which is appropriate to Latvian conditions.

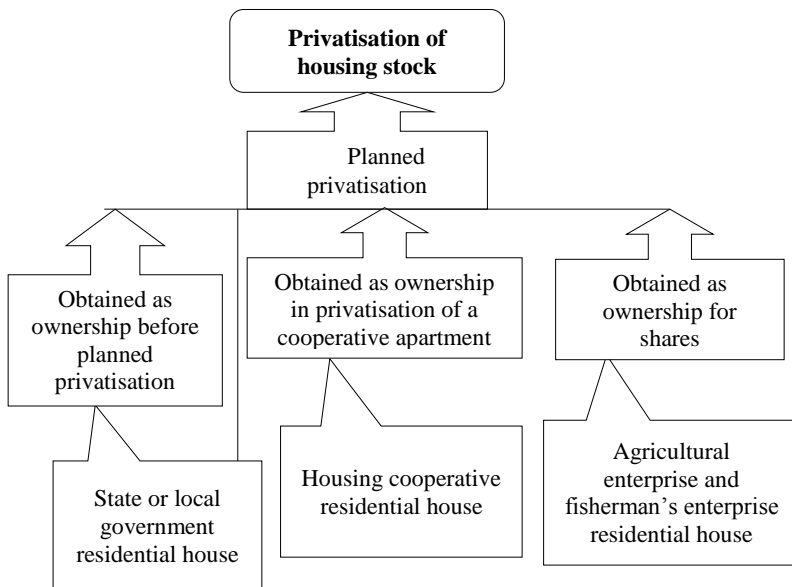
2.1. Regulatory framework of the housing stock area

In the thesis the author examined the legislative and regulatory framework dealing with the housing stock and housing that was in force after Latvia regained its independence - from 1991 to the present day. The legislation adopted in the early nineties of the previous century was intended to establish market relations in the field of housing and at the same time maintaining part of the established legal and social guarantees of tenants. The Law 'On Local Governments' gave municipalities the rights to decide on the amount of rent in their territory. The above mentioned law defined the obligation for local authorities to provide social housing assistance to persons (families with children, senior citizens, young families etc.) whose income was not sufficient for the improvement of their housing conditions i.e. for purchase or rent of dwellings. However, state support mechanism for increasing the availability of housing was not developed, and the assessment of the role of territorial planning for new housing construction in municipalities was not carried out.

Most part of normative acts regulating housing stock formation, composition and the related rights of its use as well as persons involved were developed and adopted in the nineties in the previous century, except for the 'Law On Apartment properties' adopted in 2010. It was the time when Latvia moved from a planned economy to a market economy and to accomplish that it was necessary to increase the role of private capital and carry out the conversion of state property. One of the main purposes of the conversion of state property was to ensure equality of a variety of property types and forms and to establish a market system.

After the restoration of independence in 1991, one of the most important goals put forward by Latvia was the need to avoid the injustice caused by Soviet period and to restore property rights to the former owners of buildings, i.e. denationalization of buildings was begun. Denationalization process was related to the former property of individuals, regardless of their current place of residence (On State Property..., 1991, On restitution of..., 1991). Together with the denationalization process started **the privatization process of state and local residential houses**, which is not fully completed today. In the privatization process of the housing stock, tenants of state and local residential housing (Fig. 5) could acquire the rented apartment using privatization certificates (Сидельска, 2009; Сидельска, Паршова, 2010). If other residential housing tenants had the

rights to privatize the rented apartment, then tenants of the denationalized residential houses did not have them. This placed them at a disadvantage compared to the state and local residential housing tenants, and thus the principle of equality was not respected (Parsova, Sidelska, Jankava, 2012).



Source: author's construction according to Сидельска, 2009; Сидельска, Паршова, 2010

Fig. 5. Privatization process of the housing stock.

In the renewed Latvian state, the privatization process concerned not only state and local housing developments, but also the state and local businesses. The difficult political and economic situation, raw material supply disruptions from the Soviet Union, decrease in market demand, as well as the results of the privatization of housing stock and production companies significantly changed the situation in the housing sector. Firstly ceased the construction of new state and local residential houses, but part of the ongoing construction of residential houses was discontinued in the early 1990s. If by restoration of independence in Latvia people were lining up for apartments to improve their living conditions, then currently the lines were formed by tenants of denationalized residential houses and low-income persons, and other persons who were entitled to municipal residential area. Since all state and local residential houses, which were put into service by the entry into force of the Law 'On Privatization of State and Local Government Houses' in 1995 had to be transferred to privatization, the local

municipalities were faced with lack of adequate housing, so they began renovation of former dormitories or other not privatized residential houses or construction of new residential houses in the scope of the resources available (Sidejska, 2011, 2012). Non-privatized residential houses and apartments on the privatization of which the purchase contracts are not concluded or which have not been handed over to private ownership by privatization of the house, are made available to the municipalities by the state, which allows to increase the local housing stock (On Privatisation of..., 1995).

During the period of transition from a centrally planned economy to a free market-based economy to solve the problems encountered in the housing sector, as well as in order to determine the role of the state and the future directions of the development of the housing stock, in 1996 there was adopted '**Housing Policy Concept**'. The paper pointed out several problems in the housing sector e.g. the widely used industrial building slab which is unsuitable for Latvian climatic conditions requires a hasty renovation and additional insulation of such buildings, overcrowding which contributed to the rapid deterioration of the housing stock, the housing stock of the former Soviet military units ('war cities') is not used as it is far away from residential areas and there are no job opportunities. The low housing rent did not cover building maintenance and management costs, the number of low-income families who could not pay their dwelling maintenance costs increased, while municipalities did not have and even now do not possess sufficient financial resources to implement social programs for improvement of living conditions of low-income persons.

With the approach of the completion of the privatization of the housing stock and with stabilization of free market relationships in residential area, it became necessary to develop new regulations and in 2005 the Ministry of Economic Affairs drafted a document '**Housing Policy Guidelines**', which identified three groups of problems - 1) lack of common principles in housing policy development on national and local municipality levels, 2) low availability of housing for certain groups of population and 3) inefficient use of the existing housing. The author believes that the challenges facing the housing sector have remained and as the abovementioned document was not adopted, currently there are no laws and regulations on housing policy in force. It is regulated by the medium and long-term planning documents - Sustainable Development Strategy of Latvia 2030, National Development Plan of Latvia 2014-2020, National Family Policy Guidelines for 2011-2017, etc.

Problems with maintenance of the housing stock remained even after its privatization, because repairs of residential houses were not made in long-term or at all, there was observed mismanagement of the existing housing stock. Maintenance of such houses was expensive. It could be prevented by

renovation and insulation of residential houses. Owners of apartments in residential houses had to agree on maintenance and repair of common areas, infrastructure of the house, roofing etc., but they did not have the appropriate resources and most of them were not ready to take on additional credit commitments for repairs of the house. In order to manage the national support programs in housing, attract financial resources for program implementation, provide monitoring of housing, methodically manage energy efficiency and housing management issues, in 2002 on the basis of Central Commission for Privatisation of Residential Buildings was established State Joint Stock Company '**Housing Agency**' (Krauze 2013). The author considers that the establishment of this institution was the basis for housing policy development, but already in 2008 it was closed, and now there is no other institution to implement the national housing policy.

In 2006 the Cabinet of Ministers made a decision to create the **monitoring system of housing** in order to provide public authorities and local municipalities with information for policy-making in housing, as well as any individual or legal person with data on housing they are interested in. The state agency 'Housing Agency' was responsible for its creation and maintenance on the bases of the existing electronic database of residential housing privatization, accordingly supplementing it with fields of housing policy, provision of housing, availability and choice of housing, sustainability of housing, housing development and market monitorings. (Housing Monitoring Systems..., 2006). The system developed was functioning only until 2011, when a decision was made to abolish the monitoring system of housing (Privatisation Agency, 2011).

Already in 1991 began the creation of a **uniform state accounting system of real property** on the territory of the Republic of Latvia. All properties regardless of their affiliation were subject to uniform national accounting throughout the territory of the Republic of Latvia. It was allowed to buy or sell a building property only if there had been carried out a technical inventory and issued an appropriate technical inventory service certificate.

Housing as real property is an object of real property tax. To provide municipalities with the required property tax administration data the State Land Service (SLS) in 1999 launched and to 2003 continued a massive data acquisition on buildings and their recording in National Real Property Cadastre register. There was created a separate section of buildings in the textual part of the Cadastre, which allowed computerized preparation of the buildings' technical inventory files to ensure adequate cadastral data quality. (Paršova, Krampuža, Zadina 2013).

A particularly important role in the process of privatisation of the housing stock was registration of apartments in National Real Property Cadastre Register, launched in the year 2000, as by recording in Land

Register this was the only common inventory of apartments in the state. The primary task of the National Real Property Cadastre Register was to provide for the privatization process of real property, including land and housing, but with the approach of completion of the privatization process, the objectives and tasks of the cadastral system changed, so it was necessary to develop a new regulatory framework. On December 1, 2005 the Saeima adopted the 'Real Property Cadastre Law', which incorporated the common principles of the world and the EU cadastres and it defined National Real Property Cadastre as a single real property, an accounting system of real properties and their owners, legal possessors, users and tenants it consists of.

2.2. Data collection on housing

According to the definition proposed by the author, a dwelling is a property or a part thereof, used to live in all year round, so the dwelling is characterised by data available for real property - its origin, value, location, limitations regarding its use, encumbrances of real property and other data describing real property.

From the point of view of the cadastre, residential houses and groups of living premises are cadastral objects the basic data on which, on the basis of which the rest of the data on the building characteristics are calculated, are obtained in the cadastral survey process, carried out by the specialists of the SLS. Dwellings - residential houses and apartments in the cadastre are characterized by their location, area, size (number of rooms), public utilities, wear and tear, etc. technical details describing the building, as well as the cadastral value. (National Real Property..., 2005).

Cadastral Information System registers quantitative and qualitative data of the building, which are used in real property cadastral evaluation, strengthening of real property rights, real property tax administration, planning, accounting, information for the public as well as for other purposes. Cadastre Information System data on housing utilities does not show the real situation, as they were derived from cadastral survey of a particular building, but if there have been any improvements of utilities, the owners do not update the data on changes made to the building amenities. Correct data extraction can be achieved if local building authorities provided SLS with information on new facilities without the involvement of the building owner.

When calculating housing cadastral values, data about the building recorded in the Cadastre Information System – its type, building performance, physical condition and the burdens are used (Cadastral Valuation Rules, 2006). The cadastral value of household affects the amount of housing maintenance costs. Residential houses, their parts and

apartments depending on their cadastral value have three tax rates (On Real Property..., 1997) - 0.2% of the cadastral value of less than 40 thousand lats (Ls), 0.4% of the cadastral value in excess of 40 thousand Ls, but less than 75 thousand Ls and 0.6% of the cadastral value of more than 75 thousand Ls. Households are interested in reducing maintenance costs of housing, but by choosing a housing it should be taken into account that the area of housing, facilities, location etc. indicators have a direct impact on the cadastral value. According to the author, households need to find a balance between housing facilities provided, their characteristic data and housing costs.

In order to improve and put in order the situation in the housing sector in Latvia and raise the quality of living conditions to the average level of the EU countries, households have to change their attitude towards energy saving and its efficient use in the dwelling. To ensure it in 2009 Latvia launched the operation of program 'Infrastructure and Services' in the activity 'Improvement of Heat Insulation of Apartment Buildings'. The aim of it was, through the European Regional Development Fund, to increase the energy efficiency of multi-apartment residential houses. Renovation work is supported in residential houses the construction of which started before 1993 and which have been put into operation by 2002. It is also available for houses with a small number of apartments if they are located in areas with high territorial development index. As a result of the project heating energy consumption in the residential house has to decrease by 40% (Act of Energy..., 2012).

The author considers energy issues have to be addressed not only in multi-apartment houses, but also in one apartment or private houses the total number of which exceeds the number of multi-apartment residential houses. Private houses comprise also rural estates characteristic of Latvian rural areas. Energy efficiency of private houses in most cases is lower than in multi-partment houses as they are older and have been built using financial resources available for the household, therefore the materials selected and the quality of construction of the building complied with the resources available.

2.3. Regulatory framework of the development and assessment of areas

The territorial development should be planned so as to increase the quality of living environment, use the territories and other resources in a sustainable, effective and efficient way, as well as to ensure a targeted and balanced development of the economy (Territorial Development Planning..., 2011). Development planning system in the country must

ensure a sustainable and stable development, as well as a linkage and coherence between decisions taken by state and local municipalities.

One of the perspective objectives of spatial development is to create equal living and working conditions for all inhabitants, regardless of their place of residence, to promote entrepreneurship in the regions, to develop a quality transport and communications infrastructure and public services. The strategy also sets strategic indicators to measure the results achieved - population, Gini coefficient, GDP per capita, regional GDP per capita dispersion, ecological footprint, the Human Development index and The Global Competitiveness index (Sustainable Development of..., 2010).

To assess the development of areas, each year there are determined indices of the level of territorial development of local municipalities and planning regions and indices of the level of changes in the territorial development that characterize the socio-economic situation in the area and its changes during the year. Index of the level of territorial development characterizes the level of development in the respective year, compared to the average level of development in the country. However, the index of changes in the level of territorial development characterizes the level changes in comparison to the previous year, compared to the average level of development and showing the area's lagging behind or pre-emptive development. The State Regional Development Agency until February 15 of each year calculates territorial development indices for the previous year. To calculate the territory development index, eight standardized indicators are used - gross domestic product, unemployment rate, personal income tax amount per capita, non-financial investment per capita, demographic dependency ratio, number of individual entrepreneurs and companies per 1000 inhabitants, population density and the permanent resident population changes in the last five years (Regulations on Territorial..., 2010).

3. CHARACTERISTICS OF HOUSING STOCK, DWELLINGS AND HOUSEHOLDS

The chapter is 24 pages long and contains 3 tables and 16 figures

In the chapter the author analyzed the Latvian housing stock, the volume of objects it is composed of and trends of changes from 2002 up to the 2013. There have been evaluated dwellings, indicators characterising them and utility rates in regions of Latvia. There have been made analysis of household distribution, structure and provision of housing in regions of Latvia.

In this chapter, data characterising housing and provision of households with dwellings in Latvia, Estonia and Lithuania are compared to the average data of the EU in order to assess the existing situation in housing

sector and to work out proposals for the development of the housing policy in Latvia.

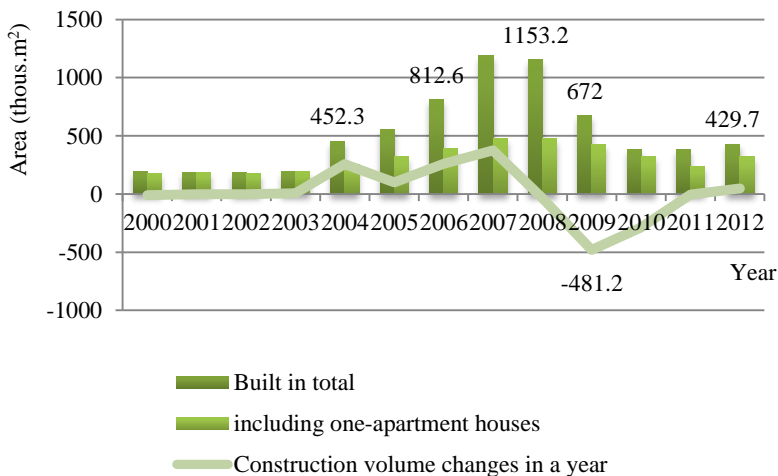
3.1. Evaluation of the housing stock

Data on residential houses as cadastral objects are stored in the Cadastre Information System. On January 1, 2013 the Cadastre Information System had registered 1384 thousand buildings, of which 25.7% were residential houses. Of the total number of buildings 21.9% were one-apartment residential houses, 2.8% - three or more apartment residential houses and 1% two-apartment houses. Housing stock comprised also 671 residential house of different social groups. According to the main purpose of use of the building (Fig. 3.1) 85.0% of all residential houses were one-apartment houses, the second largest share of residential houses - 11.1%, was made up of three or more apartment residential houses. (Latvian Republic Constructions..., 2013).

The total **area of housing stock** in Latvian in the end of 2012 was 70,086 million m² (Housing, 2013). Of all the living space 26% were in Riga and 23% in Pierīga region, which accounted for almost half of all Latvian housing stock. The volume of housing stock depends on the number of residential houses and the number of apartments in the residential house. Possible changes in the housing stock can appear in the direction of growth and decrease. During the growth of economic development there can be witnessed active construction of new residential buildings and renovation or rebuilding of the existing houses, thus creating new housing and improving the existing one. As a result, increases the amount of the housing stock as well as its availability and quality. These activities include also demolition of morally and physically worn out residential houses, which in turn reduces the housing stock (Sidelska, 2011). Similarly, the housing stock is reduced by natural disasters (storms, earthquakes, volcanic eruptions, floods etc.) or damage caused by human activities (fires, acts of terrorism, wars etc.). The author accentuates that a major negative factor in accounting of the total housing stock in the area is counting of uninhabited and even unusable for living buildings - **slums**. Abandoned and uninhabited residential houses is a phenomenon not only in remote areas Latvia, but also in small towns and in the main cities, including Riga. In 2011, 452 buildings were identified full or partial slums in the administrative territory of Riga, in Daugavpils were 58 slums, but in Jurmala 146 facilities did not comply with the binding state law and local regulations (Ozols, 2013). Latvian legislation does not solve the problem, therefore each municipality adopts individual solutions to sort out the environment and avoid hazards caused by the existence of slums. Ventspils City Council in 2010 adopted 14 decisions on forced adjustment or demolition of real property.

Buildings - slums were not just old residential houses, but they have appeared also in the recent past - 9% of the slums were unfinished construction works, which can sometimes be even more dangerous than the retired building. Also in this case we lack a regulatory framework that would require the building owners to complete the unfinished construction and allow local municipalities to influence the process.

Volume of construction of new residential buildings remained stable until 2003, and within a year were built 188 to 194 thousand m² of living space (Fig. 6.). The rising living standards of households and the availability of credits led to an increase in demand for new housing, which contributed to a sharp increase in the pace of construction, and in 2007 the living space built increased to 1,188 thousand m², i.e. six times more than was built in 2000.



Source: author's calculations and construction based on Central Statistical Bureau (CSB) data

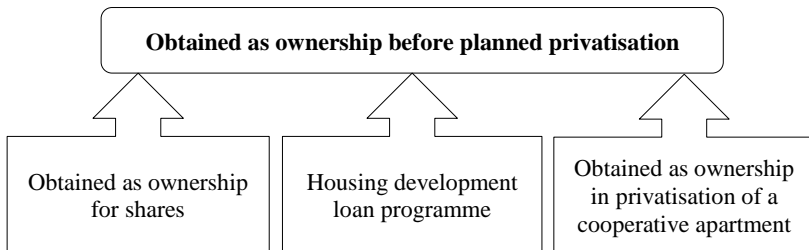
Fig. 6. Dynamics of building new residential houses in Latvia from 2000 to 2012 (area thous. m²).

Simultaneously with the growth of the demand for housing and volume of construction of new housing there also increased the real property market prices, which contributed to the formation of real property 'bubble' in Latvia. First features signalling about problems in real property market appeared in 2007, when real property prices were at their highest value, while household demand for new housing fell sharply. Housing supply exceeded the demand for housing several times, which was also influenced by a rise of utility prices (Metnieks, 2013).

The economic and financial crisis, the signs of which in the real property sector were evident in the rapid rise of prices of construction materials, housing and credits. It created problems both for the builders of residential houses and for the households who could not cover the housing maintenance costs any more and were forced to abandon their new home. In the period of crisis credit institutions got hold of a significant amount of housing stock, which consisted of real property developers' unfinished residential houses, completed residential houses which did not conform to the request of the housing market and the dwellings seized from households unable to cover debts. Banks were forced to take over thousands of illiquid real property projects, half of which were finished or not finished new housing projects, a third part consisted of plots of land in different project stages and only a fifth part were commercial objects (Metnieks, 2013).

Banks did not want to allocate resources for finalization of ongoing real property projects, but invested in construction of production and infrastructure objects. For these reasons, as well as to keep the market value of the housing acquired in possession, the credit institutions were cautious in granting new loans for construction of housing which took the form of reduction in the amount of residential housing construction from 2007 until 2009. The volume of new housing construction in 2009 decreased by 481.2 thousand m², compared to 2008, and continued to fall until 2012. For the first time since the crisis, the volume of growth of housing construction was positive in 2012 - compared to 2011, it increased by 48.8 thousand m², however, the volume was lower than the volume of residential area built in 2006 (Fig. 6.).

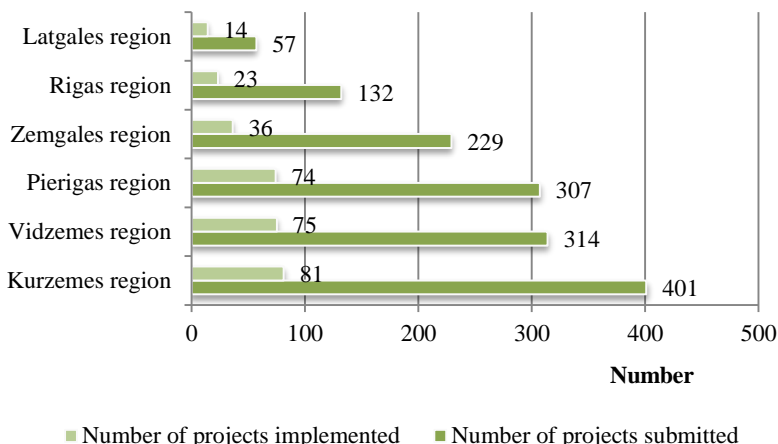
To provide implementation of state support in the housing sector there was developed 'Housing Development Loan program' that foresaw to improve the housing credit system, provide state support to increase credit availability for certain categories of people for purchase and construction of housing, as well as to promote the renovation and reconstruction of multi-apartment houses (Fig. 7).



Source: author's construction

Fig. 7. Directions of housing development state support program.

During the operation of this program - from 2005 until 2008 there were issued 177 warrants to families with children and 4 warrants to tenants of restituted houses (Information report on ... 2006, 2008). To improve energy efficiency of multi-apartment residential houses, since 2009 there have been developed 1,440 residential housing insulation projects, of which 303 were carried out (Fig. 8).



Source: author's construction according to *Housing/Let's Live Warmer!...*, 2013

Fig. 8. Division of insulated multi-apartment houses by statistical regions of Latvia on December 2, 2013.

The number of insulated dwellings constituted 0.8% of the total number of blocks of flats and it did not include individual residential houses. Proponents were of the largest Latvian cities with higher territorial development index and possibilities to attract investments. For project implementation it was possible to get advance payment of 20% of the requested funding. As a result of renovation the average thermal energy savings achieved of 30 to 57%. (*Housing/Let's live warmer!*, 2013). In addition to increasing energy efficiency the quality of the existing housing stock is improved, too, which would not be possible without these projects.

Comparing activity in the regions, most apartment houses were insulated in Kurzeme region, Vidzeme region and Pieriga region (Fig. 8.). Apartment owners' activity in the apartment house insulation was influenced by the location of the house and the future of the territorial development of the land where the house was located (Sidelska, 2012). A relatively small number of insulated dwellings was in Jekabpils (6), Jelgava (4), Rezekne (3), Daugavpils (1) (*Housing/Let's live warmer!*, 2013). Apartment house insulation projects were hampered by lack of financial resources, but

in some cases also the apartment owners' unwillingness to take on additional loan repayment obligations (Sidelska, 2012).

Credit institutions do not want to give loans for insulation of residential houses located in areas with low development potential and which are not likely to be used in the long term. Residential house insulation can be problematic also in cases where credit institutions provide credit for the insulation project implementation, because payments for utilities in an uninsulated residential house can be comparable to or even lower than credit payments for an insulated house. Current standard of living of households and financial instability hinder the apartment owners appreciation of the benefits of insulation of residential houses in the long run.

Privatization of housing stock resulted in changes in **housing ownership structure**. State and local municipality residential houses were divided into apartment properties and tenants are able to acquire their apartments using privatization vouchers. According to the information of Ministry of Economics, until May 1, 2013 there were adopted 5133 decisions on privatization of state residential houses, which was 98.9% of the total number of state residential houses and there were privatized 88.3% of the total number of apartments (Privatization of Dwelling..., 2013). Until February 1, 2008 there were privatized 25,180 local residential houses or 97% of total number of local municipality residential buildings with 452,377 apartments (Overview of Residential..., 2009).

At the beginning of 2013 Cadastral Information System had registered 581 thousand apartment properties, of which 503 thousands or 86%, were obtained in the privatization of housing stock (Statistics of Cadastre..., 2013). The number of apartments under privatization in the regions was affected by the number of state or municipality-owned multi-apartment residential houses and apartment tenants' interest in getting possession of the apartment.

3.2. Characteristics and comparison of dwellings in EU countries

Almost all **EU countries** suffered during the Second World War, and in some cities the housing stock was completely destroyed, so in post-war period an active construction of the housing stock took place. As shown in the study of British Ministry of the Interior and Kingdom Relations 'Housing Statistics in the European Union 2010' from 1946 up to 1970 the most residential housing was built in Germany - 46.3% of the existing housing stock and 37.3% in Romania. In other EU member states the number of residential buildings built accounted from 15.9% in Ireland to 37% in Sweden. In Latvia within the period of time between 1946 and 1970 there were built 22.1% of the existing housing stock, in Lithuania it

was 33.1% and 30.0% in Estonia. This can be justified by the fact that in Latvia had remained a relatively high rate (13.8%) of buildings that were more than 100 years old. Lithuania had 6.2% and 9.4% - Estonia. Most buildings built 100 years or more years ago, are in such countries as Luxembourg (21.8%), Denmark (19.7%), France and the United Kingdom (17%). The lowest number of ancient buildings is in the Czech Republic (3.4%) and Romania (3.9%). (Housing Statistics in..., 2010; Sidejska, 2011).

In EU Member States, the highest percentage of private houses is in Denmark (65%) and the Netherlands (58%), but the highest percentage of people living in blocks of apartments (Table 1) is in the Baltic countries - Latvia (75%), Lithuania (68%) and Estonia (63%) (Housing Statistics in..., 2010). This distribution of residential houses is due to the state housing policy. Denmark and the Netherlands have always had privately owned housing, and the ownership passed from one generation to the next. In contrast, in the Baltic countries private were only individual single-residential houses, but apartments were acquired only as a result of privatization of the housing stock. In other EU countries, housing - single-family homes and apartment blocks are divided in half. (Sidejska, 2011).

Table 1

Comparison of indicators characterising housing in the Baltic States with the average data of EU countries in 2010

Indicator	Latvia	Lithuania	Estonia	EU average
In multi-apartment houses live (%)	75	68	63	50
Living area built within 1 year on 1 000 inhabitants (m ²)	462	-	495	452
Average area of a dwelling (m ²)	62.6	66.4	61.2	83.7
Floorspace for 1 inhabitant (m ²)	29.7	31.5	34.5	33.8
Number of rooms in a dwelling	3	2.7	3.3	3.9
Number of people in a dwelling	2	-	2.1	2.4
Average size of household	2.4	2.5	2.3	2.4

Source: author's construction according EUROSTAT data and Housing Statistics in..., 2010

Evaluating the area of housing stock constructed in one year for 1 000 people of the country, according to the EU survey data, the best situation was in Spain (544 m²), Finland (531 m²) and Denmark (500 m²) and the Baltic countries (Table 1) - Estonia (485 m²) and Latvia (462 m²),

which is above the EU average area (452 m²) per 1 000 inhabitants. Residential growth was due to the fall in population, new residential construction, as well as the conversion of non-residential buildings into housing. The smallest housing area per 1 000 inhabitants was in Slovakia (326 m²) and Poland (345 m²) (Housing Statistics in..., 2010).

According to the EU standards of housing, a dwelling must have electricity, water supply, sewerage, and central heating. Comparing housing utilities in EU countries, in Romania, Latvian, Lithuania and Estonia was the lowest number of well-maintained dwellings. In Romania a bath or shower was in 58.9% of households, in Latvia - 60.3% households in Estonia - 67.1%, and 71.1% households in Lithuania. It goes without saying that a similar situation was also in the supply of housing with hot water - and here the lowest indicators were in Romania (57.2%), Latvia and Lithuania - 61.6%, and Estonia 68% of households were equipped with hot water (Housing Statistics in..., 2010). Western European housing data show the potential of the Latvian housing market and the need for more spacious and better quality housing. Along with the rising income of population, the demand for larger and higher-quality housing will increase.

3.3. Division and characteristics of households

In the thesis, a household is called one or more persons who live in the same dwelling and have common expenditures, including housing maintenance costs. In 2013 in Latvia there were 822 thousand households, and since 2000 this number has decreased by 106.6 thousand (Population and Social..., 2013). The number of households decreased by an average of 12.5 thousand households per year, and one of the reasons for such changes was depopulation. According to census data in 2011 the population since the previous census in 2000 had fallen by more than 300 thousand (Population and Social, 2013). Only in 2013 there was a positive change in the number of households - it rose by 5 thousand households, compared with 2012. Riga region was the most densely populated - 2149.70 people per square kilometre of territory, and in 2013 there lived 31.81% of the total population. In turn, Vidzeme region was the least populated - 13.70 people per square kilometre of territory accommodating 13.07% of the population (Table 2). This is due to the fact that Riga had the greatest job offer.

Conditional stability of economic situation and tendencies of growth in the country showed optimism of households as to the future possibilities in the regions. The second reason was the wide supply of housing and the availability of resources, which led household members to the creation of new households and to a choice of a separate dwelling.

Table 2

Division of households in statistical regions of Latvia in 2013

Region	Total No of household (thous.)	Average size of household (pers.)	Average No of households in dwelling	Average No of people in dwelling	Population density (No on 1km ²)
Riga region	279.6	2.27	0.85	2.01	2149.70
Pieriga region	138.1	2.65	0.76	2.05	36.30
Vidzeme region	81.1	2.51	0.82	2.13	13.70
Kurzeme region	104.6	2.48	0.77	1.98	19.60
Zemgale region	98.3	2.50	0.83	2.15	23.30
Latgale region	120.3	2.40	0.74	1.88	20.50
Latvia	822.0	2.43	0.80	2.02	31.60

Source: author's calculations and construction based on CSB data

On average a dwelling is inhabited by 0.80 households, which shows that the number of dwellings (1.03 million) exceeds the number of households - 822 thousand (Census, 2011, 2013) or the housing supply is greater than demand. Data of population census of 2011 show that in Latvia 0.07% of housing is used by other rather than Latvian residents and according to the views of real property experts - their number will continue to grow (Census, 2011, 2013).

However, unquestionably, availability of housing is one of the reasons for the increase in the number of households and it gives households additional housing options. In 2013 in total in Latvia there were 1 million 25 thousand dwellings and 822 thousand households, so it can be reasonably assumed that the need of households for housing is fully provided for. However, it must be noted that part of the housing - 20.7% (Census, 2011, 2013) was uninhabitable because they were in very poor condition or they were new houses which were left unsold during the economic crisis after real property 'bubble burst'. An important factor was the result of migration - the declining of population of the country - since the census of 2000 the population had decreased by 15%. The available data do not allow the assessment of real situation of households in the provision of adequate housing.

Of the total number of households - 30.3% of households had only one person and 28.8% - two persons (Income and Living..., 2013;

Housing, 2012), or more than half of the households were smaller than the national average (2.43) and with an increase in the number of persons in the household, the number of households tended to decrease. The number of households with five or more persons constituted 8.2% of all households. This group includes families with three or more children, so it is important to ensure them with housing appropriate to their requirements. One-person households have a higher degree of risk in respect to housing maintenance expenses, while for households with more than one person of working age this risk is lower.

4. CHARACTERISTICS OF HOUSING STOCK AND DWELLINGS ACCORDING TO THE EVALUATION OF HOUSEHOLDS AND EXPERTS INTERVIEWED

The chapter is 19 pages long and contains 2 tables and 10 figures

In the fourth chapter, the author has analyzed household reviews of existing dwellings and evaluated the criteria of choice of new dwellings and objectives to be reached. The paper provides local experts' rating of the housing stock in the respective area, its adequacy in the territory of the municipality and about issues related to the housing stock that should be solved by the municipality. For the sake of impartiality of the evaluation independent experts operating in the fields of real property accounting and housing policy were questioned. Using statistical methods for data processing, there was determined the relevance of the data characterising housing stock in the opinion of experts.

4.1. Methodology of the surveys and characteristics of respondents

In order to determine households' views on the existing dwellings, the criteria that characterize them, as well as on housing improvement opportunities, to obtain initial information for the study, the author used a survey method. In the questionnaire, households had to provide answers about the dwelling in which they currently live, to assess the existing dwelling, as well as to expressed wishes about the factors that would affect the choice of a new dwelling, and to provide information about themselves.

The survey was conducted electronically via the Internet in households. This survey enables in a short period of time to survey a large number of respondents at low cost. On the other hand, respondents can feel free and they are not affected by the interviewer's personality. There were received completed questionnaires that can be used for the survey from 424 households.

To obtain experts' point of view of the existing and desired dwellings, in 2013 there were sent local experts' questionnaires to real property specialists of local municipalities. In addition, housing experts in the field were involved, who had a separate questionnaire with generalized analogous questions as local professionals. The author chose experts in respective branches and specialists responsible for the respective field – SLS cadastral valuation of real property specialists, a real property market data analyst and cadastral survey methodology experts, a real property developer representative, a construction professional and two persons from the Ministry of Economics Construction and housing department. Answers were received from four experts: two SLS representatives, one representative of the Ministry of Economics and a construction specialist.

Local municipality experts' answers were related to housing and housing issues of particular local municipality area, but independent experts' answers were general - on housing in Latvia as a whole. The results obtained were used in formation of experts' point of view on the existing housing stock and for identifying general trends of housing development.

4.2. Characteristics of dwellings according to households' opinion

A majority of respondents - 62% lived in an apartment in residential houses, 34% lived in private houses, but 4% of the respondents lived in some other type of dwellings. In comments to the questionnaire respondents stated that it was difficult to distinguish between farmsteads and private residential houses. A farmstead is a solitary residential house in rural area together with auxiliary premises functionally related to it (Administrative Territories and..., 2009). The housing distribution ratio by type of building obtained in the survey complied with the overall distribution of types of housing in Latvia - in 2011, 69% of households were located in apartment houses and 26% - in individual residential houses, that is, in private houses or rural farmsteads (Census, 2011, 2013).

About 18% of the respondents were fully satisfied with their dwelling, more satisfied than dissatisfied were 65% of the respondents. This suggests that the existing dwellings entirely or partly comply with the requirements of the given households. Only 17% of respondents were dissatisfied or completely dissatisfied with their dwelling.

To find out what criteria characterising dwellings satisfied or, on the contrary, did not satisfy and what households would take into consideration when choosing a new dwelling, there were offered 10 housing criteria (Table 3). The respondents were asked to single out one or more of these housing criteria that they were satisfied or not satisfied with in the existing dwelling and to choose what criteria the household would take into consideration when choosing another dwelling.

Table 3

Breakdown of criteria for the choice of the existing or a new dwelling in households' view

Evaluation criteria of dwellings	In the existing dwelling		In a new dwelling would consider
	Satisfied	Dissatisfied	
Housing maintenance costs	31	56	85
Safety of the dwelling and the living environment	47	14	62
Construction guarantees of the building	7	31	50
Housing and environmental facilities	65	7	70
Prestige of the dwelling and its place	21	6	23
Effects of the dwelling on the environment and society	7	3	14
Job opportunities	21	16	49
Availability of services	46	11	57
Availability of roads and public transportation	66	8	76
Energy efficiency of the dwelling	12	42	66

Source: author's research n=424 and calculations

Households were mostly satisfied (Table 3) with the availability of roads and public transport (66%) as well as with housing and environmental facilities (65%). The index of the rest of the proposed housing evaluation criteria was below the level of 50%. Most of the respondents were dissatisfied (Table 3) with housing maintenance costs (56%), energy efficiency of the dwelling (42%) and the construction guarantees of the building (31%). Dissatisfaction with the evaluation criteria listed above would have an impact of the selection criteria of new dwelling. So 85% of respondents would assess the housing maintenance costs, 76% would assess the roads and public transport, 70% - facilities of the housing and environment.

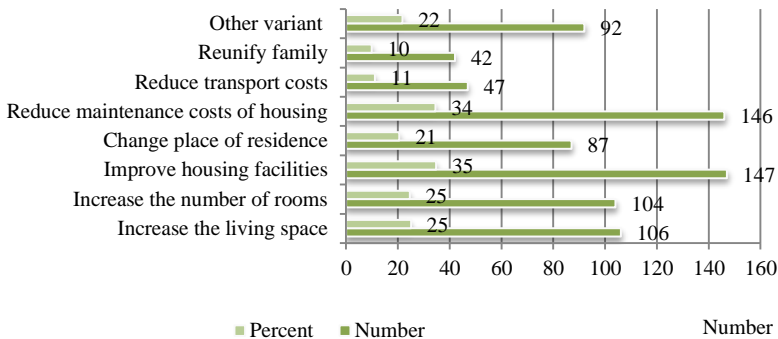
A relatively lower number of respondents (66%) would evaluate the energy efficiency of housing, but construction guarantees of the building - 50% of the respondents. When choosing a new dwelling the lowest number of respondents would take into account the impact of housing on the environment and society (14%) the places and prestige of the dwelling (23%). This suggests that the choice of a new dwelling for households

would be economically viable – there would be evaluated housing maintenance costs, the existence of roads and social infrastructure as well as housing and environmental facilities and energy efficiency of housing.

Using a two-factor analysis of variance method, the author examined the relationship between household dissatisfaction with the existing dwelling, dwelling location and the type of its acquisition. With a 95% probability there existed statistically significant effect between the location of dwelling and households' dissatisfaction with job opportunities near the existing dwelling (p-value = 0.000), as well as availability of roads and public transport (p-value = 0.001) and energy efficiency of housing (p-value = 0.040). According to the author, it is due to decrease of the number of jobs offered, losses and lack of jobs in regions and especially in rural areas. Non-existence of roads and public transport limits the nearby job opportunities for households. Statistically significant effect with a 95% probability between the type of acquisition of housing and dissatisfaction of households existed only between the job opportunities in the existing dwelling (p-value = 0.002), as well as construction guarantees of the building (p-value = 0.010) and availability of services (p-value = 0.044). The author concludes that the type of acquisition of dwelling had less impact on households' dissatisfaction with the existing dwelling, and the reasons for dissatisfaction were linked with the location of dwelling. This was also confirmed by examining the relationship between households' dissatisfaction with the existing dwelling, its location and type of acquisition of dwellings - there was a statistically significant effect with a 95% probability level between the households' dissatisfaction with job opportunities in the existing dwelling (p-value=0.001), construction guarantees of the building (p-value = 0.000) and availability of services (p-value = 0.026).

Data processing results indicate a statistically significant relationship between the households' marital status, the number of children and the criteria of selection of a new dwelling. Effects were not found between households' marital status, the number of children and the maintenance costs of the new dwelling (p-value 0.725), energy efficiency of the dwelling (p-value=0.732), job opportunities (p-value=0.427) and construction guarantees of the building (p-value= 0.123).

A statistically significant negative relationship existed between households' dissatisfaction with the existing dwelling and plans to purchase a new dwelling ($r = - 0.121$). This means that the more dissatisfaction criteria with the existing dwelling the household had identified, the greater the likelihood that it plans to buy a new dwelling. Respondents were offered eight possible answers – they could choose multiple answers – to achieve what goals households would purchase a new dwelling (Fig. 9).



Source: author's research n=424

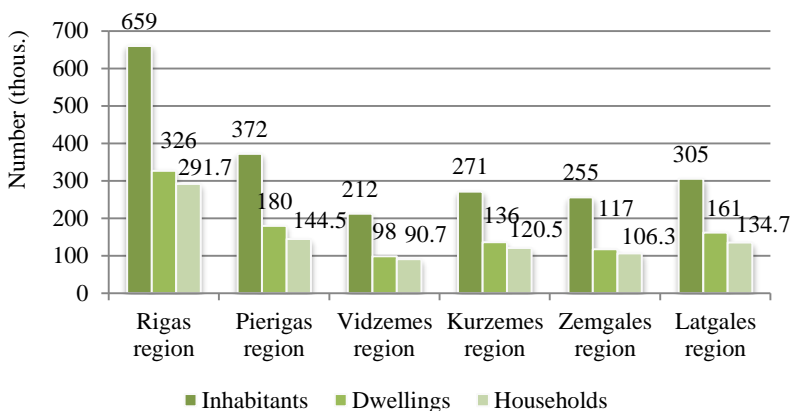
Fig. 9. Breakdown of goals for purchase of a new dwelling in households' opinion.

The number of households (Fig.9), who wanted to reduce housing maintenance costs (19%) and to improve the level of housing utilities (19%) was equal. From the results obtained, the author concludes that households wanted to get maximally high level of housing utilities for minimal maintenance costs of housing. A slightly smaller part - 14% of the households surveyed wanted to increase the floorspace and the number of living rooms. 11% of the respondents would like to buy a new dwelling in order to change the place of residence and 6% would like to reduce travel expenses. The smallest proportion (5%) of the respondents indicated a desire to unite family, but 12% had another reason for buying a new dwelling.

4.3. Characteristics of housing stock according to experts' opinion

Local government professionals had to assess the number and use of dwellings of the municipality, but the independent experts had to give a general rating of the Latvian housing stock. The experts unanimously believe that the number of dwellings is sufficient, but substandard quality, and the existing housing is not fully used.

In all regions, the number of households in 2011 was lower than the number of dwellings that indicates the possibility of providing all households with housing (Fig.10).



Source: author's construction based on CSB data

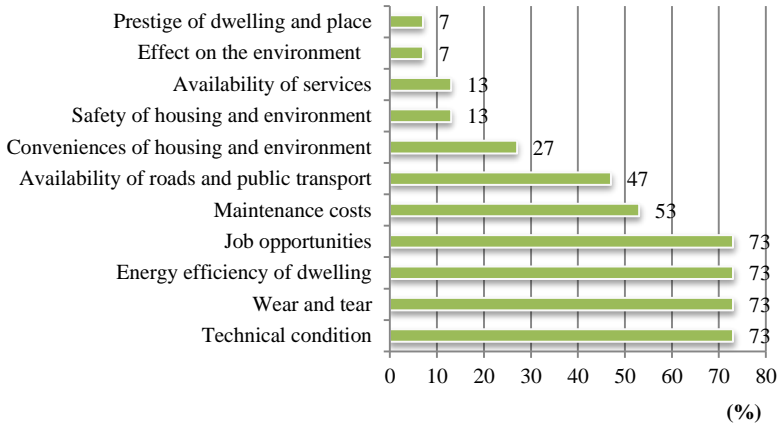
Fig. 10. Supply of households with dwellings in the statistical regions of Latvia in 2011.

Existence of housing does not guarantee its quality and accessibility for all households as one household can occupy several dwellings at the same time. For example, members of the household own several real properties, and on weekdays they live in a city where is the job, but spend holidays in the country house. Alongside with the existing households there are formed new households who want to live in their own dwelling.

There was no local government specialist who would be fully satisfied with the quality of their housing and 50% of respondents were more dissatisfied with the quality of housing than satisfied. Unlike the independent experts none of the regional specialists evaluated housing as completely unsatisfactory. To assess housing the author offered experts 14 indicators characterizing it (Fig.11). Construction guarantees of the buildings, market and cadastral value of housing were not singled out as unsatisfactory by any expert.

Equally negatively - (73%) of the experts - was rated the physical and technical condition and energy efficiency of housing. Though indirectly, but all these three parameters are interrelated and characterize the part of housing built fifty or more years ago.

Though indirectly, but still 73% of the experts believe that the satisfaction with housing is affected by job opportunities, and 47% - that it is influenced by availability of roads and public transportation.

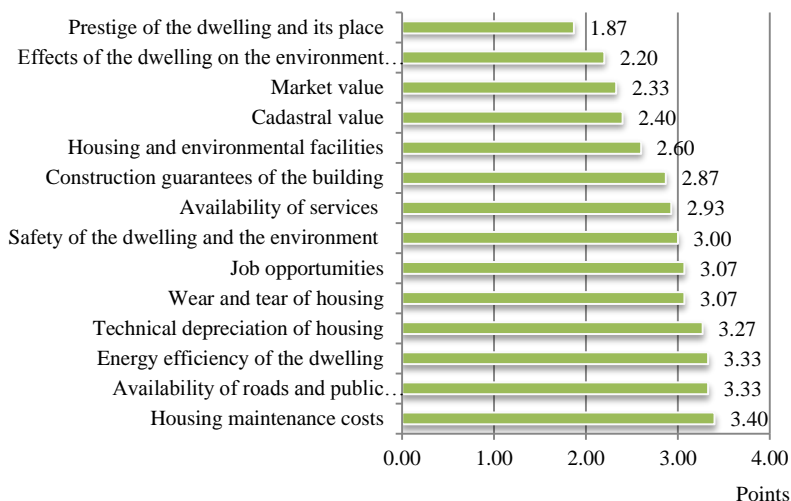


Source: author's research n=15

Fig. 11. Dissatisfactory indicators in experts' opinion.

Households were most dissatisfied with housing maintenance costs, energy efficiency of housing and construction guarantees of the buildings. Independent experts evaluated housing maintenance costs as unsatisfactory, but it was mentioned only by 50% of local professionals. Households were disappointed with the construction guarantees of buildings, but it was not mentioned by any of the experts. Households and experts agreed on unsatisfactory energy efficiency of buildings.

There were 75% of experts who pointed out the necessity to assure that housing complies with the minimum requirements in respect of the level of energy efficiency, physical condition and housing utilities. The author supports independent experts' opinion on defining minimum requirements for housing. To determine the importance of each housing evaluation criterion, there was selected a 4-point scale, where the highest rating 'very significant' is 4 points, 'significant' - 3 points, 'less significant' - 2 points, 'unimportant' - 1 point, 'no opinion' - 0 points. Experts' answers were evaluated together, not separating local municipality experts' and independent experts' answers, and the average number of points was calculated for each housing assessment criterion. According to the housing assessment criteria relevance evaluation method selected by the author, each of the selected housing assessment criteria can range from zero (≥ 0) to four (≤ 4). The closer to number 4 a particular housing evaluation criterion's average value is, the greater is its significance. Conversely, the closer the average is to zero, the lower is its relevance (Fig. 12).



Source: author's calculations $n=15$ and construction

Fig. 12. **Significance of housing evaluation criteria in experts' opinion.**

Results scattering ranged from 1.9 to 3.4 (Fig.12). The author divided the findings into two parts, and in further studies used those nine figures, the significance of which was higher than 2.7, which was defined as the average of the value interval obtained. In experts' assessment three the most significant of housing evaluation criteria were the maintenance costs of housing, availability of roads and public transportation and energy efficiency of housing.

The existing housing policy was not considered sustainable by 73% of experts, and 60% of experts said that the country is in need of a single housing monitoring system. The ninth question in the third part of expert surveys was an open question, which asked for proposals what measures should be taken to improve the situation in the field of housing. Several experts pointed out the need for attracting additional public financial resources and EU funds to increase the energy efficiency of buildings and for maintenance of housing. The experts proposed the creation of an interdisciplinary cooperation program of housing-related professionals that would develop and implement the necessary 21st century housing infrastructure in Latvia, in order to strengthen the Latvian economy and responsible behaviour towards the planet and the people.

5. INFLUENCE OF HOUSING STOCK ON SOCIO-ECONOMIC DEVELOPMENT OF REGIONS

The chapter is 21 pages long and contains 3 tables and 11 figures

In the fifth chapter, the author has analyzed the regional socio-economic development indicators and their relationship to the figures characterising housing stock. The analysis method of pair correlation was used to test the cross-impact indicator variables. The author has specified the housing standard in Latvia and developed proposals for housing policy development.

5.1. Characteristics of socio-economic development of regions

The development of society is driven by everyone's desire to live a better life and to ensure a better life for their children by improving the quality of life in all areas. Development is related to changes of different factors and aspects which are a result of organized activities or of its own accord, and it is related to the development of natural, cultural, social and economic processes. To assess the quantitative and qualitative nature of the changes, indicators characterizing the development are used. There are numerous indicators that are used for planning and evaluation of the socio-economic development of regions, out of which the author of the study has used the following

- 1) population and dynamics of its change;
- 2) size and structure of households;
- 3) the standard of living, which is characterized by gross domestic product per capita;
- 4) the polarisation of society, which is characterized by the Gini Index;
- 5) index of the level of territorial development;
- 6) personal income tax revenue per capita;
- 7) average monthly gross wages and salaries;
- 8) rate of unemployment.

In order to assess the situation in Latvia, the author compared the development indicators in Latvia with the other Baltic countries and the EU average. Gini Index characterises the distribution of income among the population or the polarisation of society. During economic growth its value is growing as there is a rapid increase of profit of one part of population, but during the economic downturn, when economic activity and earnings decrease, the value of Gini Index is decreasing, too, which shows the equalization of income between people. According to the CSB data in 2011 in Latvia Gini Index was 35.7, and its value had increased compared to 2010, when it was the lowest - 35.1 (Population and social..., 2013), but it was significantly higher than the average value of Gini Index in EU (30.6) as well as of our neighbours - Estonia (32.5) and Lithuania (32.0) (Table 4).

Table 4

Indicators of development in Latvia in comparison to EU average

Indicator	Latvia	Estonia	Lithuania	EU average
Gini Index	34.5	32.5	30.0	30.6
Human Development Index	44	33	41	x
GDP per capita according to the level of purchasing power (% of EU-27 average)	60	69	68	100
Unemployment rate (%)	11.5	9.3	10.9	10.7

Source: author's construction based on *Population and social...*, 2013; *Human Development Report...*, 2013

Human Development Index is a standard index adopted by the United Nations to determine the level of human development, and it characterises individual's opportunities for education, employment, income, health care, etc. If in 2007 Latvia ranked 48th among highly developed countries of the world, then in 2013 it had climbed up to the 44th place, lagging behind Estonia (33rd) and Lithuania (41st) (Human Development Report... 2013).

Evaluating the GDP per capita according to Purchasing Power Standards in % of the EU27 average values, in Latvia there were 60% of the EU average per capita purchasing power, which was the third lowest in the EU, just ahead of Bulgaria (47%) and Romania (48%), but in Luxembourg GDP per capita was the highest, exceeding the EU average 2.66 times (EUROSTAT, 2012). Among the Baltic States Latvian development indicators were the lowest, while the Lithuanian Gini Index value was lower than Estonian, but the Human Development Index was relatively higher in Estonia. The relatively poorer development indicators in Latvia could have been affected by the strict austerity measures to address the economic crisis in 2009 and 2010. The economic crisis led to differences not only among the Baltic States, but also in Latvian regions.

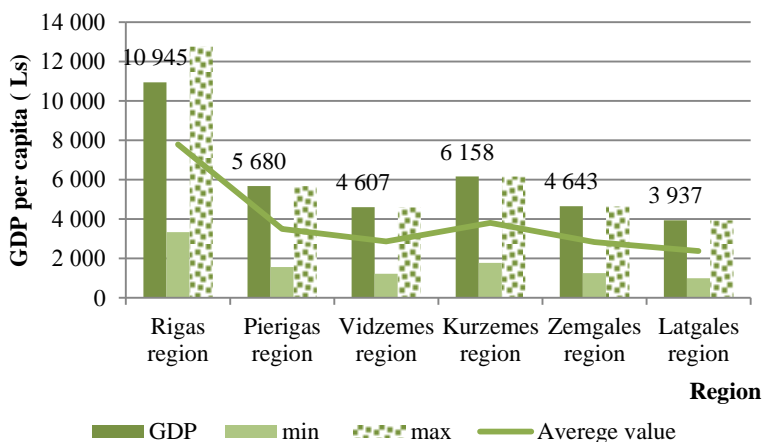
Population in the regions and dynamics of its changes is influenced by the natural increase of population - the number of births and deaths, as well as migration and immigration processes. During the period from 2000 to 2012 Latvian population each year has fallen by an average of 27 264 people, of whom 64% of reduction resulted in the migration processes, but 34% was the result of negative natural increase (*Population and social...*, 2013). The average decrease of the population in all regions, except Pierīga region, exceeds the average value of country's population.

Comparing the average population change during the year in the regions, the largest population decline was in Rīga region - on average 9 704 people

per year. On the other hand Pieriga region had the only positive average population growth (971).

In all regions, the average annual population change after 2008 had significantly increased compared to the period from 2000 to 2007, with a trend of population decline in the regions. This suggests that the crisis of 2008 affected the population of the regions and part of the population went to look for work to other regions or abroad. During the period from 2006 to 2011 in 20 EU countries there was population growth - from 495.29 million in 2006 to 502.48 million in 2011 (Eurostat 2013). While in 7 EU countries, including Latvia, Lithuania and Estonia, population decreased.

GDP per capita in 2011 in Latvia was 6,862 lats in current prices and 3457 lats in constant prices (Fig.13).



Source: author's calculations and construction based on CSB data

Fig. 13. GDP per capita (Ls) intervals of change in regions of Latvia from 2000 to 2011.

During the period from 2000 to 2011 GDP per capita varied depending on the economic situation and development tendencies. A rapid growth of GDP per capita in all regions was from 2006 until 2008, that was due to construction of real property, including the construction of housing. In 2011 GDP per capita exceeded the level of 2008 in the regions of Latvia, with the exception of Riga and Pieriga regions. The proportion of construction in GDP from 10.4 % of the total volume in 2007 has dropped to 6% in 2011 (Economic and Financial..., 2013). Evaluating the dynamics of the indicators per capita it should be noted that their increase is related not only

to a positive trend - growth of GDP, but also to a negative trend - depopulation of Latvia.

Wages and personal income tax revenue per capita affects the welfare of people. CS data on average monthly wages shows that in 2011 the average gross monthly salary in the country was 464 Ls, net – 330 Ls. The average net wage, which characterizes workers' leverage in 2011 increased, however, it did not reach the level of 2009 (342 Ls). The highest average monthly gross wages in 2011 were in Riga region - 532 Ls, but in other regions this figure was lower by 23% and more (Table 5). The minimal wage in Latvia in 2011 was 200 Ls per month and the average wage was 2.3 times higher than the minimal wage. (Population and social..., 2013).

Table 5

Socio-economic indicators in statistical regions of Latvia in 2011

Region	Average gross monthly salary (Ls)	Income tax revenue per capita (Ls)	Unemployment rate (%)
Rigas region	532	377.3	17.0
Pierigas region	437	311.1	14.8
Vidzemes region	364	228.0	12.9
Kurzemes region	393	247.3	15.3
Zemgales region	384	252.3	18.8
Latgales region	329	182.1	19.0
Latvia	464	292.9	16.5

Source: author's construction based on CSB and State Regional Development Agency (SRDA) data

The level of employment and wages and salaries directly affect the personal income tax revenues and, consequently, the share of personal income tax, which goes into the municipality, in which the income beneficiary declared residence is, budget. Collection of taxes affects the local authority's ability to perform their functions and provide citizens with the necessary services. Personal income tax rate changes in the budget of the municipality are not only affected by the level of employment and wage changes, but also by changes in regulations relating to the tax base, tax rate, tax-exempt income and eligible expenditures. The amount of income tax transferred to municipalities is vital.

Unemployment rate (%) represents the percentage of unemployed working-age population (Table 5). The unemployment rate in Latvia was affected by the financial and economic crisis of 2008, as a result of which,

the unemployment rate rose from 6.2% in 2007 to 19.8% in 2010 (Population and social..., 2013). Comparing rate of unemployment in Latvian regions in 2011, the largest number of unemployed in the end of 2011 was in Riga region, which has the majority of population, followed by Latgale region.

5.2. Relationship of the indicators characterising housing stock and socio-economic development of regions

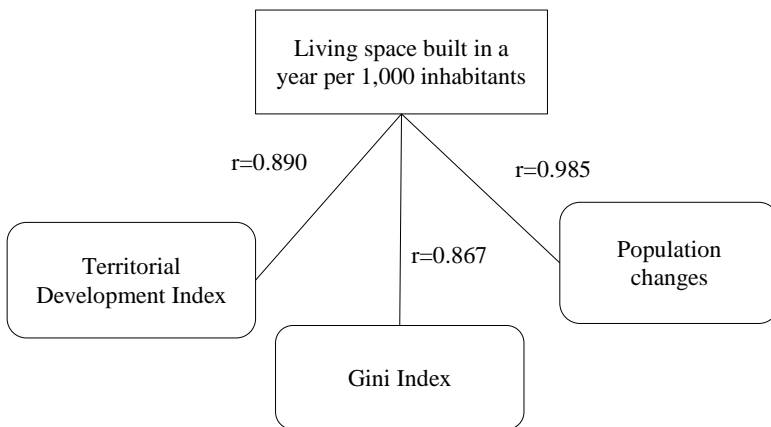
To determine the relationship between the housing stock and socio-economic trends, the author used methods of pair correlation and regression analysis. Correlations were determined for the following indicators of housing stock development that could provide households with housing appropriate to their requirements:

- 1) housing stock area per capita;
- 2) number of dwellings per 1,000 inhabitants;
- 3) living space per 1,000 inhabitants built in a year;
- 4) number of dwellings per capita built in a year;
- 5) average housing area;
- 6) number of rooms per household member;
- 7) monthly housing maintenance expenditure per household member;
- 8) level of amenities of housing.

Correlations with significance level $\alpha=0:05$ were tested for six statistical regions ($n=6$). The critical value of correlation coefficient of $\rho=0.811$ indicates a positive linear relationship between the characteristics of subjects. The calculated correlation coefficients, the absolute values of which are higher than the critical value, shows signs of a close relationship.

Housing stock per capita in regions did not have statistically firm commitments to any of the indicators characterizing socio-economic development of regions (Fig.14). The level of housing stock area per capita had a positive trend in relationship with Gini Index in the region ($r = 0.514$) and household size ($r=0.554$). Gini Index characterises satification of population in the region and with the increase in its value the gap between the groups widens. The proportion of population with higher incomes will be able to improve their living conditions by expanding the existing dwelling or constructing new ones, which will increase the living space per capita. In this case, only part of the population will have the opportunity to improve their living conditions, which is viewed as a negative factor.

The number of dwellings constructed per capita during a year is directly related to the living space built in a year per 1,000 inhabitants.



Source: author's calculations and construction based on CSB and SRDA data

Fig. 14. Relationship between living space built in a year per 1,000 inhabitants in regions of Latvia and indicators of socio-economic development of regions from 2002 to 2012.

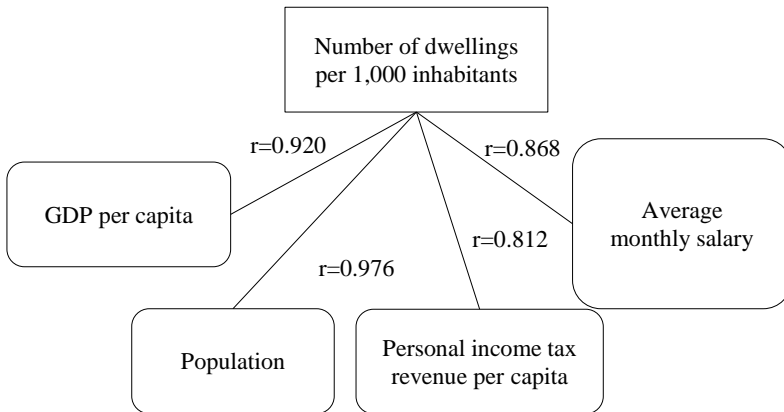
Where r_1 - correlation coefficient

Checking signs of relationship with pair correlation method, the results indicate that the number of dwellings constructed during a year per capita had strong positive correlations with the indicators of socio-economic development of the same region - the regional index of the level of territorial development ($r=0.912$), Gini Index ($r=0.820$) and population changes in the region ($r=0.941$). This shows that the growth of the number of dwellings and housing is influenced by the same factors.

In 2002 in Latvia the **number of dwellings per 1000 inhabitants** on average was 413. In 2012 this number had increased by almost 100 dwellings, amounting to 510 dwellings per 1,000 inhabitants. The lowest number of dwellings per 1,000 inhabitants in 2002 was in Zemgale and Vidzeme and remained so in 2012, respectively - 478 and 481 dwellings per 1,000 inhabitants. The largest number of dwellings – 553 per 1,000 inhabitants was in Latgale region, while in Riga and Pieriga regions the numbers were similar - 507 and 510 dwellings respectively.

A close positive correlation existed between the number of dwellings per 1,000 inhabitants (Fig.15) and GDP per capita in region ($r = 0.920$), personal income tax revenue per capita ($r = 0.812$), the population of the region ($r = 0.976$) and the average monthly salary ($r = 0.868$). The number of dwellings had the closest relationship with the population in the region

and GDP per capita, suggesting that a steady income and a higher GDP contribute to the growth in the number of dwellings in the region.



Source: author's calculations and construction based on CSB and SRDA data

Fig. 15. Relationship between the number of dwellings per 1,000 inhabitants in regions of Latvia with indicators of socio-economic development of regions from 2005 to 2012.

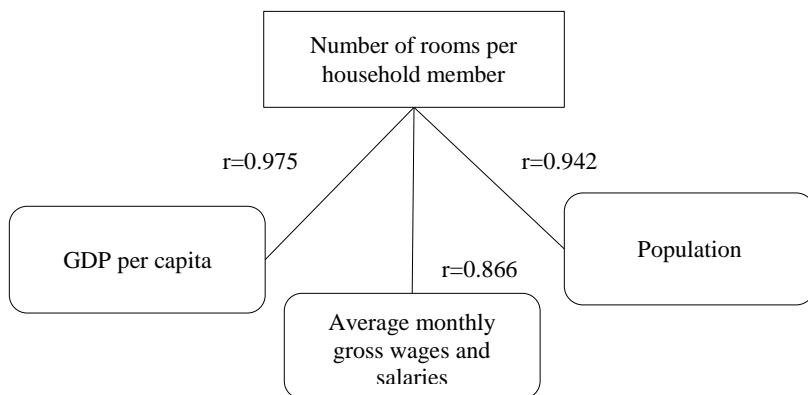
Where r_1 - correlation coefficient

In contrast to the changes in the area of housing stock and the area of residential buildings constructed during a year, the greatest changes in the number of dwellings per 1,000 inhabitants were found in those regions where the previous rates were lower, i.e. Latgale, Kurzeme and Zemgale. Latgale region had the highest rise in the number of dwellings per 1,000 inhabitants (128), while the lowest it was in Pieriga region (63). The author believes that it was significantly affected by changes in size of population of the relevant regions. Only in Pieriga region it had increased by 10,000, but in other regions, including Latgale region, decreased by 75,000 inhabitants respectively (Appendix 8). In other regions the changes in the number of dwellings per 1,000 inhabitants were close to the average level of change in Latvia. As mentioned above, the increase in the number of dwellings per 1,000 inhabitants is due both to construction of new residential buildings and to the population changes. Although the tendencies of changes in number of dwellings per 1,000 inhabitants in regions overall were similar, there is a fundamental difference in the scope of change and regional distribution.

A significant part of the apartments built earlier were small in size, so with the rise in the standard of living households had a possibility to improve housing conditions, and one way is to increase the housing area.

In examining the relationship of **the average housing area** with indicators of the socio-economic development of regions, a statistically strong positive correlation existed only with average household size ($r = 0.919$). The larger the household - the more people in the household, the more floor space is required. However, the average household size in Latvia for several years is declining, therefore side by side with measuring the area of housing it is necessary also to find out the number of rooms per household member.

To check the relationship of **the number of rooms per household member** with indicators of regional socio-economic development, a pair correlation was carried out (Fig.16). The number of rooms per household member had a statistically strong positive correlation with GDP per capita ($r = 0.975$), average monthly gross wages and salaries ($r = 0.866$) and population ($r = 0.942$).



Source: author's calculations and construction based on CSB and SRDA data

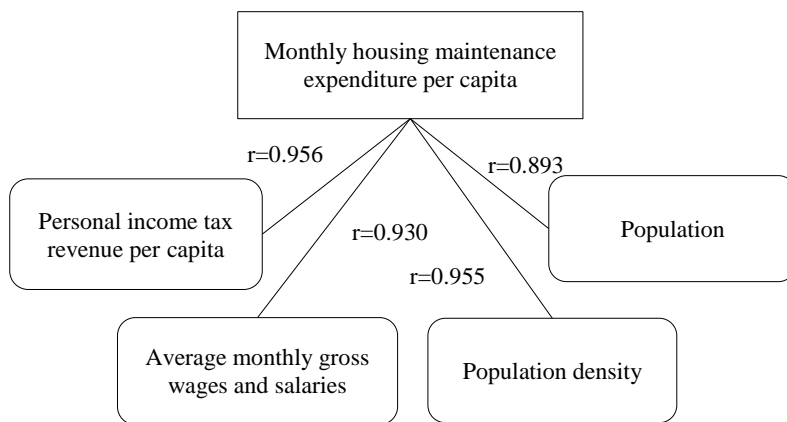
Fig. 16. Relationship of the number of rooms per household member with indicators of socio-economic development of regions from 2005 to 2012.

Where r_1 - correlation coefficient

Average monthly gross wages and salaries have a positive impact on people's living standards, GDP growth and enable households to improve living conditions in the housing sector, choosing a more spacious dwelling. The abovementioned ratio – the number of rooms per household member is a relative indicator, because now it is popular to form an open housing, where the same room combines several functional areas. The most common is to combine a kitchen with a room and in case of one-bedroom apartment there is obtained a single space. In turn, big households are interested in

increasing the number of rooms per dwelling for each member of the house to have a separate room.

The share of **housing maintenance expenditure** in Latvia in 2005 and 2012, exceeded 17 % of household disposable income. The lowest share of housing maintenance expenses accounted for 2008-2009 – only 14%. According to the author, this decline was not due to the lower house maintenance costs, but due to the higher household income, as compared to the absolute cost, they continued to increase over the period. The share of housing maintenance expenditure in Pieriga region in 2005 constituted 12-14 % of household disposable income. This was the lowest figure in Latvia, although in absolute terms it was just a little bit lower (98.20 Ls) than the costs in Riga region (103.20 Ls), which in turn made up the highest share of housing maintenance expenditure - 18 % of household disposable income. Also in Latgale region housing maintenance costs accounted for 18% of household disposable income, but in absolute terms it was the lowest - 70.00 Ls. From this the author concludes that the share of housing maintenance costs in relation to the size of the household disposable income was influenced by the location of housing or its location within the region that affected the size of housing maintenance costs (Fig. 17).



Source: author's calculations and construction based on CSB and SRDA data

Fig. 17. Relationship of monthly housing maintenance expenditure per capita in regions of Latvia with indicators of socio-economic development of regions from 2005 to 2012.

Where r- correlation coefficient

The housing maintenance costs per month per household member had a statistically strong positive correlation with the personal income tax revenue per capita ($r = 0.956$), average monthly gross wages and salaries ($r = 0.930$),

the population of the region ($r = 0.893$) and population density ($r = 0.955$). The correlations obtained correspond to the statistical data as in Riga region, which has the largest population (649,853) and its density (2,300 inhabitants per km²), was the largest housing maintenance expenditure per household member (103.2 Ls). In turn, in Vidzeme region, which had the smallest population (208,728) and the lowest population density (15 inhabitants per km²), was the second smallest housing maintenance expenditure per household member (71.2 Ls).

A higher average monthly gross salary is directly related to the personal income tax increase that has a positive impact on the rise in the living standards. Household income growth enables households to improve the existing housing or to buy new ones to ensure their requirements.

In order to characterise **the level of housing utilities** there were used data about provision of households with network or liquefied gas, cold and hot water supply, a shower or bath in the dwelling, sewerage connections, as well as a toilet with water disposal. There were not proven relationships of housing provision with electricity, because according to statistics, in 2011 99.6 % of households in Latvia had electricity connections (Census, 2011, 2013). In an analogous way as previously there were established relationships between indicators characterizing the level of amenities in housing and regional socio-economic development indicators (Table 6).

Table 6

Relationship between indicators of the level of housing amenities and indicators of socio-economic development of regions

Nr. p. k.	Level of housing amenities indicators	Correlation coefficient r_1	Correlation coefficient r_2
1.	Network gas	0.904	0.857
2.	Balon gas	-0.965	-0.973
3.	Cold water	0.888	0.916
4.	Hot water	0.910	0.915
5.	Sewerage	0.904	0.934
6.	Bath/ shower	0.852	0.972
7.	Toilet	0.616	0.749

Source: author's calculations and construction based on CSB and SRDA data

Where r_1 - correlation coefficient between indicators characterising the level of amenities in housing and GDP per capita; r_2 - correlation coefficient between indicators characterising the level of amenities in housing and personal income tax in municipalities per capita.

The results show that there is a statistically strong positive correlation between GDP per capita and indicators characterizing the level of housing amenities - housing supply of hot and cold water, sewerage connection, separate bath / shower and connections to natural gas. This means that with

an increase in GDP per capita the level of housing amenities increase, too, or – a higher standard of living in the region makes it possible for households to increase their housing utilities.

The relationship between GDP per capita and the existence of a separate toilet in the house is characterized by correlation coefficient (0.616). This is less than the critical value (0.811), but higher than 0.2 which indicates the onset correlation on trend level. In turn, between the GDP per capita and the use of balon gas in dwellings there is a strong negative correlation - the correlation coefficient is negative ($r = -0.9165$), but its absolute value is higher than the critical value. This means that with the increase in living standards households use balon gas less, while the use of natural gas grows. The author concludes that the increase in the standard of living in the region has a positive impact on the level of housing amenities.

The analysis of relationship between the income taxation in the municipality per capita and indicators of the level of housing amenities (Table 5.3) confirmed that this relationship is analogous to the relationship between GDP per capita and indicators characterizing the level of housing utilities. However, the value of the rates of relationships of correlation coefficient between personal income taxation in the municipality per capita and housing utilities are higher than the value of the correlation coefficient between GDP per capita and indicators characterizing the level of housing utilities. This suggests that personal income tax rates in the municipality per capita had more impact on the level of residential amenities than the increase in GDP per capita.

Overall, analyzing the relationship of indicators characterizing the housing stock with the indicators of regional socio-economic development there were found strong positive correlations, indicating mutual influence of the indicators characterizing housing stock and the indicators characterizing regional socio-economic development. The area of housing stock per capita was the only parameter characterizing the development of housing stock, having no statistically strong correlation with any of the indicators of socio-economic development of regions. Population of regions and the workers' average monthly gross wages and salaries had close relationship with at least three indicators of socio-economic development of regions, but GDP and personal income tax per capita had close relationship with two indicators. The author concludes that regional development trends affect the development of the housing stock and the provision of households with housing appropriate to their requirements and contributes to the socio-economic development of regions.

5.3. Opportunities for improvement of the housing policy

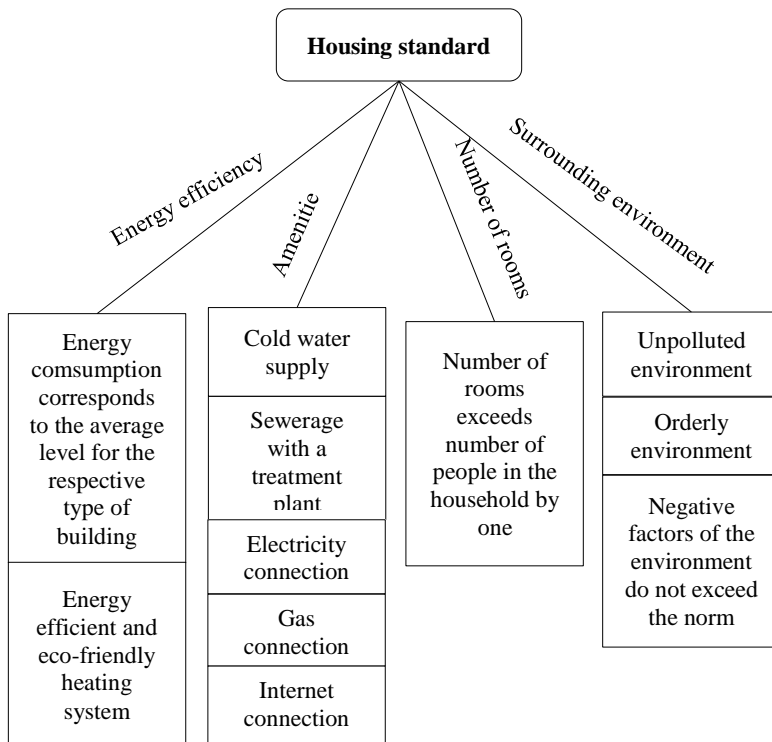
In the field of housing Latvia has set itself a target to move closer to standards adopted for housing in EU, it means to provide households with housing, the number of rooms in which is by one greater than the number of persons in the household and the housing is equipped with electricity, water supply, sewerage and central heating. The main directions of housing policy objectives are focused on construction of new residential houses, maintenance and development of the existing housing stock and creation of social housing stock.

The existing laws and regulations do not set a unified housing standard for Latvia. Expert survey results confirm the need to establish minimal requirements for housing - setting requirements for energy efficiency in housing, amenities and the level of physical condition of the house. The author proposes to establish a uniform standard of housing in Latvia and to delegate regions or local municipalities to specify the general housing standards according to the local needs of each region or municipality.

The author offers the following **uniform standards** for housing: dwelling is located in a building energy efficiency of which does not exceed the level of energy consumption set for the particular kind of building. It has water supply, sewerage system with a treatment plant, energy-efficient power supply system and an Internet connection, the number of rooms in the dwelling of a household exceeds by one the number of persons living in it. The dwelling is situated in uncontaminated and organized environment, and the influence of negative factors in the dwelling does not exceed the norms set by laws and regulations (Fig.18).

Household survey results indicated that they want to improve the housing and environmental comfort as well as to reduce the maintenance costs of housing. In addition experts also pointed out the inadequate levels of energy efficiency of buildings. Improvement of energy efficiency of buildings would allow to save energy and reduce maintenance costs of dwellings. Given the household and expert opinions, the author considers energy efficiency of the building, housing utilities and appropriate environment essential housing standard criteria. Eco-friendly energy supply system and sewerage treatment plants would maintain the existing environmental resources and prevent environmental pollution.

The housing standard adopted by the EU Member states provides for one room more in the dwelling than the number of people in the household. The author considers it a significant demand of the housing standard.



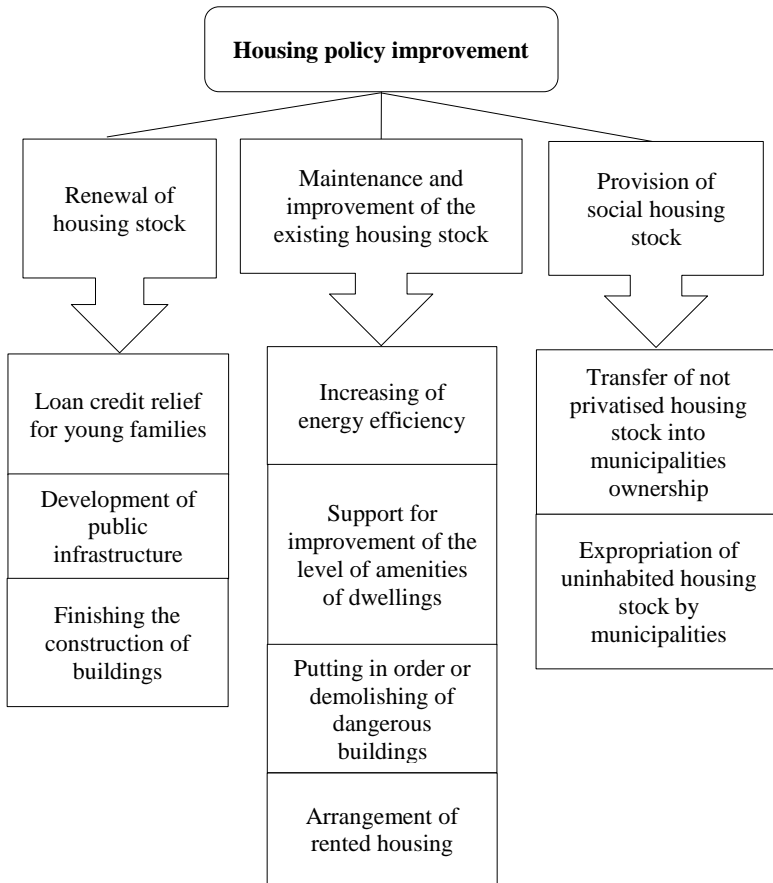
Source: author's construction

Fig. 18. Criteria of setting housing standards.

Housing policy can be implemented in three ways – maintenance and improvement of the existing housing stock, recovery of the housing stock – construction of new residential buildings and provision of social housing (Fig.19). Given that the Latvian population tends to decrease, it is particularly important to support the young families. Moreover, it is families with children who fall into the group of households having difficulties to cover the housing-related maintenance costs. In order to support families with children for purchase or construction of their first home it is necessary to restore the activities of the Housing Development Credit Program or to create a new First Housing Support Program for young families.

New housing estates have developed into 'bedroom housing', which provide housing owner's individual needs for adequate housing, while jobs, social services - education, health etc. offices are located remotely. In fact, the new housing villages remind of chalet villages where the inhabitants

stay in their free time and members of society living next to each other do not form a single community. The documents on territorial planning must foresee construction of infrastructure and provision of social services in the new housing areas. In turn, the normative acts regulating construction must impose an obligation to complete construction within the time limit, but if objective reasons prevent it, to preserve the building, not to endanger the public. If the territory in long-term is not used for the intended objectives (construction of residential houses), the municipality has the right to change the purpose of use according to its actual use.



Source: author's construction

Fig. 19. Suggestions for housing policy improvement

In order to maintain and improve the existing housing, the author suggests to carry out energy audits of all residential buildings and to develop support programmes using the EU funds, national and household resources for heat insulation of all residential buildings, if their energy efficiency level is lower than the average level of energy efficiency for the given type of building. By implementing EU funds support programmes to improve infrastructure and increase the accessibility of services, resources should be planned for provision of residential buildings with access to the infrastructure that would encourage households to use the facilities and improve the level of housing utilities.

To put in order disorderly or dangerous property threatening the safety of people, arrangement of laws and regulations must determine the expropriation of such property in favor of local governments, giving municipalities the rights to organize the dangerous real property or to demolish the building and build a new one. Municipalities would receive the resources needed from the fines for improper maintenance of real property, as well as attracting EU funds for environmental management and safety improvement.

To arrange the rental housing market, laws and regulations should oblige households who own several homes to be responsible for declaring the facts of renting to municipalities and tenants as property tax payers. If households have not provided such information, but the housing is used, local governments must have the right to inspect the housing and require signed rental agreement as well as to inform the State Revenue Service.

Privatized state and local housing stock should be transferred to municipalities, which would allow to supplement the existing social housing stock and to provide for fulfilment of local functions.

STATEMENTS

1. The research tasks defined in the Doctoral thesis have been carried out, the aim has been achieved and the hypothesis is proven.
2. The research of the author is theoretically and practically important, it complements the theoretical framework of regional economic development planning and evaluation.
3. Using general and statistical methods of research there has been conducted assessment of the development of housing policy in EU Member States and in Latvia.
4. Using general and statistical research methods, there has been carried out comparative assessment of housing stock and the indicators characterising territorial development in the statistical regions of Latvia.

5. A survey of the existing and desired housing criteria in households' opinion, expert interviews and a survey of the housing stock, criteria of its evaluation and their relevance have been carried out.
6. The research results published are of practical significance in characterising the housing stock and can be used by housing policy makers.
7. Proposals for housing policy development have been summarised.

MAIN CONCLUSIONS

1. The experience of European countries in the policy of housing suggests that in order to achieve the goals set it is possible to use several housing policy instruments simultaneously or to differentiate their use according to the requirements of the specific region.
2. Housing policy in the former post-Soviet block EU Member states, including Latvia, after the restoration of their independence was fundamentally different from the housing policy of the old EU Member states, which had been developed in hundreds of years' time.
3. When privatisation of social rental housing took place in West European countries, it was during the period of economic growth in the seventies-eighties of the previous century, but when at the end of the previous century privatization of the state and municipal housing stock began in the countries of the former post-Soviet block, there was a deep economic recession, and individuals lacked funds for maintenance of housing stock.
4. To ensure a renewal of housing stock and a balance between the household demand and supply of housing, a state aid programme with the aim to increase the level of amenities of existing residential buildings as well as to reconstruct or demolish the worn-out housing is required.
5. While creating a new territorial infrastructure or improving the existing one, there are no resources foreseen for ensuring the level of amenities of households.
6. Latvian housing policy is aimed at protection of low-income individuals and improvement of heat insulation of multi-apartment blocks of housing, which prevents social tension, but does not support the construction of new residential buildings and does not ensure the adjustment of the degraded housing stock.
7. Housing policy is part of a dynamic regional development system, and it is affected by the economic, political, social and demographic situation of the area.

8. Normative acts regulating the housing area have been developed in the nineties of the previous century to secure the privatisation process of housing stock, and they do not solve the issues of housing stock development after the completion of residential housing privatization.
9. To determine the compliance of a dwelling to the demands of Housing standard, it is necessary to evaluate the residential house in which the housing is located - its energy efficiency level, housing utilities, number of rooms per dwelling and the impact of negative factors of the surrounding environment on the dwelling.
10. Indicators characterising housing in the statistical regions of Latvia have a statistically strong relationship with the indicators of socio-economic development - GDP and personal income tax per capita, average monthly gross wages and salaries as well as the population and its changes.
11. Trends of relationship between indicators characterizing housing and indicators characterizing the socio- economic development suggest that the growth of the indicators of socio-economic development of regions have a positive impact on the development of housing stock, while construction of new residential housing and improvement of the level of utilities in housing in regions contribute to the growth of the indicators of socio-economic development, including growth of population.
12. Households surveyed about the existing housing are mostly satisfied with roads and public transport, but mostly dissatisfied with housing maintenance costs. In the process of selection of a new dwelling, households would name housing maintenance costs and availability of roads and public transport as key criteria.
13. Household survey results suggest that they would purchase a new dwelling to reduce housing maintenance costs and to improve the level of amenities.
14. Expert survey results show that the number of housing in areas is sufficient, but they are of substandard quality and one-fifth of the housing stock is not used, and the state housing policy is not sustainable.

MAIN PROBLEMS AND THEIR POSSIBLE SOLUTIONS

Problem No 1

The housing stock of Latvia is old and has a low level of amenities.

Possible solutions:

- Planning the acquisition of EU funds for creation of infrastructure or reconstruction it is necessary to provide resources for the improvement of the level of amenities of housing that would enhance the living standards of people and their satisfaction with housing facilities;
- To develop national programs for the improvement of the level of amenities and availability of housing and to attract EU funds for their implementation;
- To develop regulations that provide a legally correct mechanism for conversion or demolition of the unused and worn-out residential buildings to minimize formation of negative, degrading environment;
- In implementation of ESF funds to plan resources for increasing of heat insulation of private residential houses.

Problem No 2

In Latvia there does not exist a unified national monitoring system of housing.

Possible solutions:

- To create housing monitoring system to keep track of the trends of its development and, if necessary, change the means in housing policy to reach the goals set;
- To make use of the data stored in Housing Information System on the volume of the housing stock and its characteristic data for creation of the monitoring system;
- To use the information on housing accumulated and stored in municipalities for the sake of creation of a single housing monitoring system and for monitoring the process of achieving housing policy objectives;
- To provide availability of the data of housing monitoring system to households, real property developers and local governments, so that working out long-term plans of territorial development the municipalities would plan and encourage construction of new residential housing depending on the demand for it.

Problem No 3

The housing area lacks well enough developed objectives to reach the European Union standards of housing.

Possible solutions:

- To improve housing policy and specify the housing standards in Latvian market determining the level of housing utilities and mechanisms to achieve it;

- To set a single housing standard in the country and to delegate the municipalities the right, in case of necessity, to specify the general housing standard according to the needs of the respective municipality;
- To work out a long-term strategy of the development of the housing stock to reach a balance between household demand and housing supply.

Problem No 4

An inconsiderate policy of territorial development in Latvia has led to formation of new settlements without adequate infrastructure.

Possible solutions:

- In documents of territorial planning of municipalities foresee a demand simultaneously with the construction of buildings to carry out also provision of appropriate infrastructure, including roads;
- To make municipalities develop objects of social infrastructure or ensure their availability in the newly built-up areas.