



Latvijas Pašvaldību savienība



# MĀJOKĻU POLITIKAS ATTĪSTĪBAS ASPEKTI

---

**Sarmīte Barvika**, Prof.mag.arch., MBA  
Rīgas Tehniskā Universitāte  
Arhitektūras un pilsēt būvniecības fakultāte  
[Sarmite.barvika@rtu.lv](mailto:Sarmite.barvika@rtu.lv)

Projekts

**«Lietpratīga pārvaldība un Latvijas pašvaldību veikspējas uzlabošana»**  
Apakštīkla “Pašvaldību mājokļu politika – sociālās politikas un infrastruktūras politikas sinerģija” sanāksme

05.08.2015.

Jelgavas novada pašvaldība, Pasta iela 37, Jelgavā

# Prezentācijas saturs

Mājokļu politikas globālās un nacionālās tendences

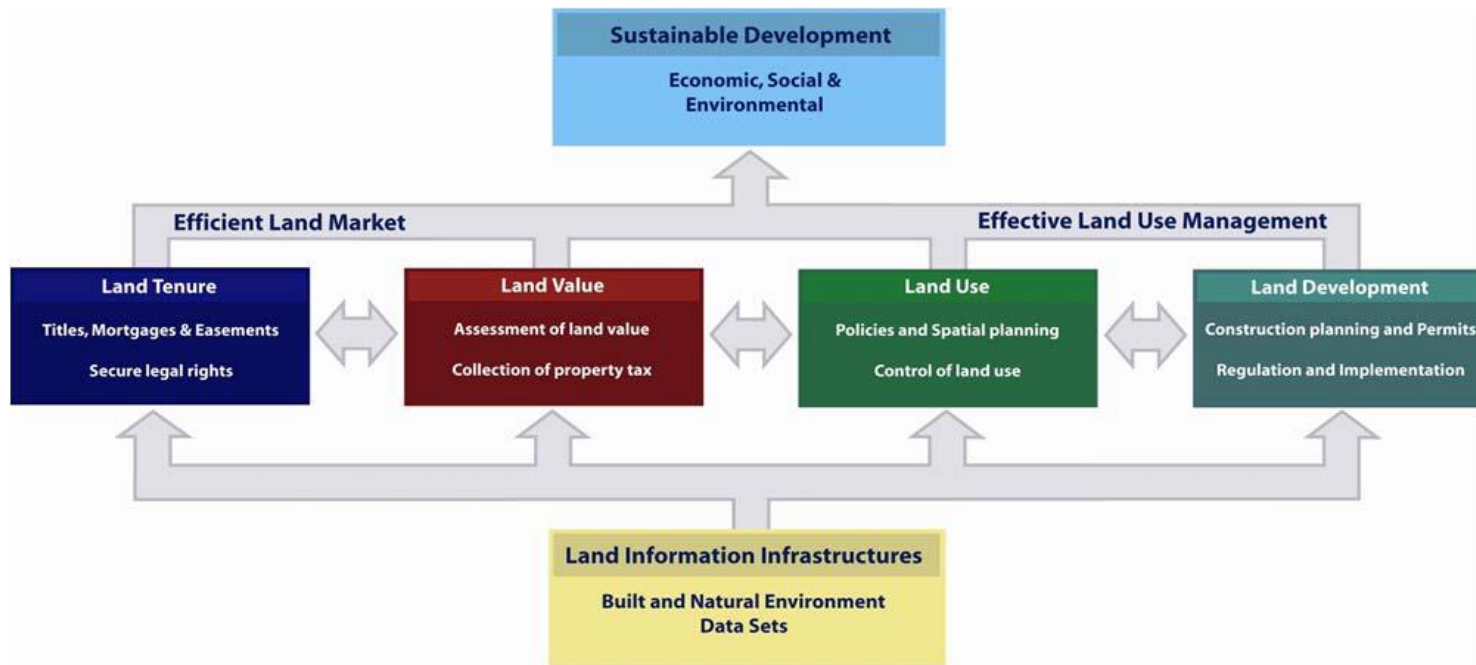
Rīgas problēmas

Diskusija

# Mājokļu politikas attīstības pirmsākumi

- Pilsētu «problēmas»
- Pragmatisms – kā galvenais attīstības un plānošanas instruments 20.gs
- «Centrālā» novietojuma teorija
- Modernisma uzplaukums un noriets
- Sabiedrības iesaiste un sabiedriskā sektora atbildība
- Zemes politikas attīstība un paradigmas maiņa - vides, ekonomisko, sociālo, institucionālās efektivitātes un kultūras dimensija.

# Zemes politika



**Zemes īpašuma tiesības** : novietojuma, robežu, kadastrālās uzmērīšanas datu, NĪ transakcijas (pirkumi, nomas), robežstrīdu, robežu demarkācija.

**Zemes vērtība**: NĪ (zemes un ēku) masveida novērtēšana, fiskālie jautājumi, nodokļu strīdi, **zemes vērtības «satveršana»**

**Zemes izmantošanas pārraudzība**: no telpiskās plānošanas politikas un likumdošanas līdz ieviešanai visos plānošanas līmeņos

**Zemes attīstīšana un infrastruktūras būvniecība**: būvniecības process un zemes izmantošanas maiņa, būvatļaujas un projektēšana

# Zemes administrēšanas sistēmas attīstība

Senie laiki	Feodālisms - 1800	Industriālā revolūcija (1800-1945)	Pēckara periods (1945-1980)	IT revolūcija – no 1980 - mūsdienas
Uz cilvēka vajadzībām balstīta zemes novērtēšana	Zeme kā iztikas avots	Zeme kā prece	Zeme kā resurss	Zeme kā ierobežots resurss

Rietumvalstu zemes administrēšanas sistēmas novērtējums

# Mājokļu politikas globālie aspekti

## Pēckara periods iezīmējas arī ar vairākiem svarīgiem notikumiem, kas vēlāk ietekmēja arī pilsētplānošanu un sociālo politiku Eiropā:

- **ANO Vispārējā cilvēktiesību deklarācijas pieņemšana** (1948.), kura noteica brīvas pārvietošanās iespējas, tiesības uz dzīves vietu un politisko patvērumu;
- **Eiropas Ogļu un tērauda kopienas izveidošana** (1951.), ar kuru dibināja Eiropas Savienību, kurai pakāpeniski pievienojās vairums Eiropas valstu;
- **Eiropas Cilvēktiesību un personiskās brīvības konvencijas pieņemšana** (1950.), kura ir svarīgs pagrieziena punkts cilvēktiesību jomā, nosakot īpašuma tiesību aizsardzību (ieskaitot piespiedu atsavināšanu).

*1.paragrāfs: "Ikvienai juridiskai vai fiziskai personai ir tiesības mierīgos apstākļos izbaudīt savas īpašumtiesības. Nevienam nedrīkst tikt pakļauts šo tiesību pārkāpumam, izņemot gadījumus, kad īpašumu nepieciešams izmantot sabiedrības interesēs, kā to nosaka likumdošanas principi, kā arī starptautiskā likumdošana."*

# Tendences (I)

- Starptautisko organizāciju (ANO, Eiropas Savienības (ES) u.c.) pētījumi norāda uz satraucošu mūsdienu tendenci – nabadzības izplatības pieaugumu attīstītajās Rietumvalstīs, uzliekot arvien lielāku slogu (pienākumu) valstu sociālajiem budžetiem.
- Šajā kontekstā īpaši nozīmīgi ir mājokļa iegūšanas un apsaimniekošanas aspekti, kas pamatoti tiek uzskatīti par vienu no galvenajiem globālajiem nabadzību, atstumtību un segregāciju ietekmējošajiem riskiem mūsdienu pilsētās.

# Fakti

- Arvien vairāk personu (īpaši ģimeņu ar maziem bērniem, senioru un personu ar īpašām vajadzībām) ir spiestas tērēt vairāk līdzekļu pamatvajadzību, tostarp mājokļa, nodrošināšanai;
- Aptuveni 100 miljoni cilvēku ANO Eiropas Ekonomiskās Komisijas (EEK) reģionā 2013. gadā tērēja vairāk nekā 40 % no to rīcībā esošā ienākuma mājoklim;
- Pieaug NĪ cenas, mājokļu uzturēšanas izmaksas, bet jauni mājokļu iegāde lielākai daļai sabiedrības ir nepieejami nepietiekamu ienākumu dēļ;
- Pieaug segregācija un izstumšanas risks - 2012. gadā gandrīz 6% Eiropas iedzīvotāju jau norādīja, ka to rīcībā nav tradicionāla mājokļa;
- Mājokļu fonds noveco - 26% būvētas pirms 1940.gada, kurās turpinā dzīvot 70 miljonu eiropiešu – ir energoneefektīvas un nepiemērotas cilvēkiem ar specifiskām vajadzībām;
- Sarūk pilsētas – veidojas grausti un degradētas teritorijas.



# ANO Globālie mērķi 2030

- Aicinājums pasaules valstis vairs neatlikt savu starptautisko saistību, tostarp ētisku pienākumu īstenošanu, un valstu, reģionu un vietējo pašvaldību līmenī noteikt integrētas politikas, pienākumus, kā arī nepieciešamos pasākumus situācijas mājokļu jomā uzlabošanā;
- Viens no galvenajiem šo pasākumu mērķiem ir nodrošināt vienlīdz taisnīgu mājokļu pieejamību un cienīgus dzīves apstākļus **visām sabiedrības grupām visās teritorijās**;
- Šie pasākumi ietver arī mājokļa ilgtspējas nodrošināšanas pasākumus un monitoringu – visu ēku energoefektivitātes uzlabošanu, ēkas „dzīves cikla” principa ieviešanu mājokļu apsaimniekošanā, kā arī ēku piemērošanu cilvēku ar invaliditāti vajadzībām
- Nepieciešama sabiedrības līdzdalība.

# ANO Ženēvas Harta 2014

**ANO Eiropas Ekonomikas komisijas "Ženēvas ANO Harta par ilgtspējīgiem mājokļiem, nodrošinot cienīga, atbilstoša, pieejama un veselīga mājokļa pieejamību visiem".**

## **Četri integritātes principi mājokļu attīstībai:**

- **vides aizsardzība** – ēku energoefektivitāte, ieviešot „ēkas dzīves cikla” principu visu ēku, tostarp vēsturisku ēku, atjaunošanā un apsaimniekošanā, urbāno teritoriju izplešanās ierobežošana, ieviešot apbūvēto teritoriju revitalizācijas un rekonstrukcijas principu būvniecībā un plānošanā tā vietā lai apbūvētu jaunas teritorijas (neapbūvētus gruntsgabalus) un tajā pašā laikā nodrošinot fiziski un emocionāli veselīgas, demogrāfiski līdzsvarotas, estētiski pievilcīgas dzīves telpas izveidi;
- **ekonomiskas efektivitātes nodrošināšana** – drošu īpašuma tiesību un efektīvas informācijas sistēmas izveide, kredītu pieejamība (un garantija), efektīva pārvaldība un telpiskā plānošana, integrēta telpiskā attīstība, kas nodrošina līdzsvarotu urbanizēto teritoriju ekonomisko un sociālo attīstību;
- **sociālās iekļaušanas un sabiedrības līdzdalības nodrošināšana** – telpiskās plānošanas instrumentiem un visu ēku dizainam (ietverot universālo dizainu), kā arī to uzturēšanas un pārraudzības pasākumiem maksimāli jāveicina visu dzīvojamo ēku universālu lietošanu vairākās paaudzēs, ietverot dažāda vecuma, dzimuma, kā arī personu invalīdu specifiskās prasības ēku dizainā un izmantošanā ar mērķi veicināt vietējo kopienu veselīgu dzīves stilu un vidi, līdzciētību un paaudžu solidaritāti, iekļaušanos sabiedrībā, vides un sabiedrības daudzveidību un segregācijas mazināšanu ikvienā teritorijā un vietējā komūnā;
- **kultūras pietiekamība** – nacionālām mājokļu politikām jāatbalsta vides unikālu ainavu, vēstures un kultūras mantojuma, kā arī vietējo tradīciju (iedzīvotāju labsajūtas un to nodarbošanās) aizsardzību, nodrošinot vietējās sabiedrības iesaisti un interešu pārstāvēšanu teritorijas attīstības virzienu noteikšanā visos plānošanas līmeņos.

# Ēkas dzīves cikls

Ēkas dzīves cikls	Ēkas dzīves cikla raksturojums
<b>Pirmais mājoklis</b>	<p><b>Cilvēkiem vecumā no 18 līdz 30/35 gadiem</b>, kuri sāk dzīvot patstāvīgi, kuriem nav būtisku finanšu uzkrājumu un augstu ienākumu . Visbiežāk izvēlas īrēt vai pirkt nelielus, lētus mājokļus.</p> <p><b>Latvijā šajā grupā ietilpst 20% no iedzīvotājiem.</b></p> <p>Pasaules un Latvijas demogrāfiskās tendences norāda, ka šajā grupā cilvēku skaits <b>samazinās</b>.</p>
<b>Pirmais iegādātais mājoklis</b>	<p><b>Cilvēkiem vecumā no 25/30 līdz 30/35 gadiem</b>, kuri ir izlēmuši uzsākt ģimenes dzīvi, tiem ir darbs, nelieli uzkrājumi, lai iegūtu savā īpašumā vajadzībām un finanšu līdzekļiem atbilstošu pirmo mājokli.</p> <p><b>Latvijā šajā grupā ietilpst 20% no iedzīvotājiem.</b></p> <p>Pasaules un Latvijas demogrāfiskās tendences norāda, ka šajā grupā cilvēku skaits <b>samazinās</b>.</p>
<b>Pārmaiņas</b>	<p><b>Cilvēkiem vecumā no 30 līdz 55/60 gadiem</b>, kuri ir sasnieguši savas profesionālās karjeras maksimumu un kuriem ir iekrājumi un stabili ienākumi.</p> <p>Šīs grupas cilvēki var atļauties pārdot savu pirmo mājokli un iegādāties plašāku (dārgāku) mājokli, brīvāk izvēloties tā atrašanās vietu.</p> <p><b>Latvijā šajā grupā ietilpst 43% no iedzīvotājiem.</b></p> <p>Latvijas un pasaules attīstīto valstu demogrāfijas tendences norāda, ka vidēji ģimenes paliek mazākas (ir daudz viena cilvēka ģimeņu), bet <b>pieaug iedzīvotāju vidējais vecums (sabiedrība noveco)</b>.</p>
<b>Tukšie mājokļi</b>	<p><b>Cilvēkiem vecumā no 55/60 un vecāka gadagājuma cilvēkiem.</b></p> <p>Šajā vecuma grupā, bērniem pieaugot, zūd nepieciešamība pēc lielas dzīvojamās platības. Lielie mājokļi tiek pārdoti un iegādāti (vai īrēti) mazāki mājokļi.</p> <p>Latvijā šajā grupā ietilpst 29% no Latvijas iedzīvotājiem.</p> <p><b>Pasaules un Latvijas demogrāfiskās tendences liecina, ka sabiedrība noveco – īpaši pieaug cilvēku skaits vecuma grupā no 70 un vairāk gadiem.</b></p>

# Sociālie mājokļi Eiropā (I)

## Eiropas Parlamenta Nodarbinātības un sociālo lietu komitejas „Ziņojums par sociālajiem mājokļiem Eiropas Savienībā” (2012)

- Daudzi ES pilsoņi vairs nevar finansiāli atļauties pienācīgu mājokli (2010. gadā 5,7 % ES iedzīvotāju nebija mājokļu, bet 17,86 % iedzīvotāju dzīvoja pārapdzīvotos vai neatbilstošos mājokļos)
- Finansiāli pieejami, pienācīgi un droši mājokļi ir pamatvajadzība un piemērots līdzeklis tam, lai sasniegtu ES noteiktos mērķus –panāktu sociālo taisnīgumu un kohēziju, lielāku nodarbinātību (plašāku nodarbinātības iespēju radīšanai)
- Sociālo mājokļu būvniecība un renovācija ir būtiski svarīga nozare, lai sasniegtu pieprasījuma pēc mājokļiem apmierināšanu plašam iedzīvotāju lokam, stimulējot ekonomiku, bremzējot nekustāmā īpašuma „burbuļus”, cīnoties pret enerģētisko nabadzību un nodrošinot dalībvalstīm nodokļu ieņēmumus un stabilitāti.

# Sociālie mājokļi Eiropā (II)

## Uzdevumi:

- Dalībvalstīm ir steidzami jāveic ieguldījumi sociālo mājokļu nozarē – jāmaina attieksme un institucionālā kultūra valsts politiku un elastīgu prioritāšu noteikšanā, kā arī reģionālu un lokālu partnerību īstenošanā sociālo mērķu sasniegšanai;
- Teritoriju attīstībā nepieļaut ģentrifikāciju un geto veidošano”, attiecīgos gadījumos paredzot „finansiālos stīmulus kopējas un jauktas privāto un sociālo mājokļu telpas izveidi ar mērķi nepieļaut sociālo segregāciju”. **Tādēļ sociālie mājokļi ir viena no publisko iestāžu „atbildēm uz mājokļu tirgus nepilnībām”** ar mērķi pilnīgi apmierināt vajadzību pēc mājokļiem un nodrošināt visiem iedzīvotājiem piekļuvi pienācīgiem mājokļiem par pieņemamu cenu (īres maksu), tostarp nedrīkst ignorēt bezpajumtnieku vajadzības un nepieciešamību tos re-integrēt sabiedrībā, kā arī sieviešu (īpaši māsaimnieču) vajadzības, kuru tiesības būtiski ietekmē finansiālā atkarība un vardarbības gadījumā nespēja pamest ģimeni;
- Jāprecizē definīcijas vai termina „**sociālais mājoklis**” būtība un **satura skaidrojums** – ieguldījums sociālajos mājokļos nav tikai sociāls atbalsts, bet arī solidāra atbilde uz sabiedrības novecošanu, vecu cilvēku apgādājamību, jaunatnes īpašajām vajadzībām un atstumto kopienu iekļaušanu;
- EP vērtēt EK priekšlikumu pieņemt regulu attiecībā uz kohēzijas politiku pēc 2014. gada, kurā būtu paredzētas nepieciešamās normas, lai sasniegtu stratēģijas „Eiropa 2020” mērķus — viedu, efektīvu un visaptverošu izaugsmi, cita starpā prioritārā kārtā ieguldot visu dzīvojamo ēku energoefektivitātes nodrošināšanā lai mazinātu sociālo atstumtību;
- **Eiropas Investīciju bankai**, cieši apspriežoties ar vietējām un reģionālām iestādēm, uzsākt ieguldījumu pakāpenisku palielināšanu sociālā mājokļa jomā.

# Pilsētu problēmas

- Lielākie zaudējumi un iespējas – 71% pasaules iedzīvotāju jau dzīvo pilsētās;
- IKT ietekme uz pilsētu attīstību - **Digitālā programma Eiropai** (*Digital Agenda for Europe*)
- Gudrās pilsētas «smart cities» koncepts:  
**EK Viedo pilsētu Platforma (*European Commission Smart Cities Stakeholders Platform*) (2013)** - uzsver nepieciešamību īstenot Integrēto rīcības plānu viedām pilsētām, pamatojoties uz kopīgiem principiem, bāzes indikatoriem rezultātu salīdzināšanai, regulāru novērtēšanu, standartizētu informāciju, noteiktu kopēju novērtējuma indeksu un standartu izmantošanu (īpaši izmantojot ISO standartus) ilgtspējīgu viedo pilsētu uzraudzībai un statusa piešķiršanai. Šie integrētie rīcības plāni ir arī pamats viedo ilgtermiņa un īstermiņa stratēģiju izstrādei pilsētu attīstībai.
- **Apvienoto pilsētu un pašvaldību Kultūras komitejā**, tika izstrādāt „**Kultūras programma 21**” (*Agenda 21 for Culture*) (2009) - 300 pasaules pilsētu iniciatīva pašvaldību līmenī.....

# Starptautiskās tendences (kopsavilkums)

- Ir notikušas pakāpeniskas paradigmas izmaiņas telpiskajā plānošanā, sociālajā un kultūras politikā, kā arī plānošanas institucionālajā kultūrā un ētikā;
- Izstrādāti stratēģiskie un vidēja termiņa telpiskās un sociālās attīstības principi globālā un ES līmenī, nosakot precīzus vidēja termiņa uzdevumus telpiskās plānošanas un sociālās politikas jomā dalībvalstīm un atsevišķām institūcijām laika periodam līdz 2020. gadam;
- Globālās finanšu un ekonomiskās krīzes ietekmē, īsā laika periodā tika pārskatīti globālie izaugsmes mērķi un instrumenti mērķu sasniegšanai;
- Izstrādāti un ieviesti jaunu pilsētu pārvaldības modeļi (principi) un pilsētu attīstības monitoringa principi progresa novērtēšanai;
- Pieaugusi IKT un informācijas sistēmu loma telpiskajā plānošanā un pilsētu vadībā;
- Noteikti sabiedrības iesaistes principi, kā arī panākts politisks atbalsts obligātais sabiedrības iesaistei lēmumu pieņemšanā teritoriju attīstībā;
- Noteiktas precīzākas un stingrākas prasības visām būvēm un publiskajai telpai, ieviešot enegoefektivitātes un universālā dizaina prasības.

# Būtiskākās globālās problēmas

- Atšķirīgās valstu iespējas, kā arī ekonomikas un sociālās sistēmas attīstības līmeņi, kulturālās atšķirības (tradīcijas) atšķirības apgrūtina politiku ieviešanu;
- Starptautisko nostādņu izmaiņas notiek ļoti strauji – praktiskajā politiku izstrādes un ieviešanas procesā nacionālajos līmeņos valstis saskaras ar politiskas gribas trūkumu izmaiņas adaptēt, kas bieži vien objektīvi ir saistīts ar katras individuālas valsts administratīvās un finansiālās kapacitātes trūkumu.



# Nacionālās tendences

- Pēckrīzes periodā ir notikusi strauja Latvijas likumdošanas sistēmas adaptēšana starptautiskajām prasībām un Rietumvalstu pieredzei (ilgtspējīga attīstība), kā arī tehnoloģisku uzlabošanu nodrošināšanai informācijas sistēmās;
- Pēckrīzes periodā mājokļu jomā netika virzīta mājokļu politikas apstiprināšana;
- Beidzās dzīvojamo māju privatizācija un valsts politiku virziens tika koncentrēts novecojušā mājokļu fonda energoefektivitātes un apsaimniekošanas problēmu risināšanai;
- Sociālā joma un sociālie mājokļi tika nodoti pašvaldību pārziņā (to iespēju robežās).

# Būtiskākās problēmas nacionālajā līmenī (I)

- Maza, atvērta tirgus ekonomika;
- Maza telpiskās plānošanas pieredze, lai starptautiskās tendences nacionālajā līmenī, kā arī īsā periodā izstrādātu efektīvu likumdošanu;
- Izmaiņu ieviešana notiek strauji – krīzes iespaidā valstij un pašvaldībām saglabājas nepietiekama kapacitāte sociālo jautājumu risināšanai (piemēram, mājokļu jomai);
- Nav attīstīts īres tirgus, kā arī precīzas politikas šajā jomā;
- Ir novecojis, izmaksās dārgs un trūcīgiem iedzīvotājiem nepieejams mājokļu fonds, tajā pašā laikā nav resursu, kā arī pietiekama politiska atbalsta, šīs problēmas risināšanai.

# Būtiskākās problēmas nacionālajā līmenī (I)

- Novecojis, energoneefektīvs mājokļu fonds, kura atjaunošanai trūkst līdzekļu. Līdzekļu trūkums ir arī iemesls, kādēļ netiek ieviesti vides pieejamības un universālā dizaina standarti daudzdzīvokļu mājās.
- Nav mājokļu politikas un mājokļu monitoringa sistēmas;
- Zema pašvaldību kapacitāte palīdzības sniegšanai sociālā mājokļa jomā;
- Trūkst pašvaldības dzīvojamā fonda, bet pašvaldības (piemēram Rīgā) lielāko palīdzības daļu novirza denacionalizēto māju īrnieku atbalstam;
- Jaunajām ģimenēm un jaunatnei netiek sniegts pietiekošs atbalsts mājokļu jautājumu risināšanā;
- Pašvaldības nepiedalās mājokļu tirgū kā tirgus dalībnieks;
- Mājokļu monitoringa sistēmas trūkuma dēļ nav iespējams efektīvi izvērtēt esošo situāciju, izmaiņas, kā arī reālās vajadzības;
- Netiek izmantoti efektīvi citi instrumenti (piemēram, NĪN).

# Būtiskākās problēmas nacionālajā līmenī (I)

- Novecojis, energoneefektīvs mājokļu fonds, kura atjaunošanai trūkst līdzekļu. Līdzekļu trūkums ir arī iemesls, kādēļ netiek ieviesti vides pieejamības un universālā dizaina standarti daudzdzīvokļu mājās.
- Nav mājokļu politikas un mājokļu monitoringa sistēmas;
- Zema pašvaldību kapacitāte palīdzības sniegšanai sociālā mājokļa jomā;
- Trūkst pašvaldības dzīvojamā fonda, bet pašvaldības (piemēram Rīgā) lielāko palīdzības daļu novirza denacionalizēto māju īrnieku atbalstam;
- Jaunajām ģimenēm un jaunatnei netiek sniegts pietiekošs atbalsts mājokļu jautājumu risināšanā;
- Pašvaldības nepiedalās mājokļu tirgū kā tirgus dalībnieks;
- Mājokļu monitoringa sistēmas trūkuma dēļ nav iespējams efektīvi izvērtēt esošo situāciju, izmaiņas, kā arī reālās vajadzības;
- Netiek izmantoti efektīvi citi instrumenti (piemēram, NĪN).

# TENDENCES RĪGĀ

- Rīgas telpiskās plānošanas dokumenti nākošajam attīstības periodam ir izstrādāti atbilstoši starptautiskajām prasībām.

# Būtiskākās problēmas

- Lai gan Rīgas telpiskās plānošanas dokumenti ir izstrādāti atbilstoši starptautiskajām prasībām, tajā pašā laikā Rīgas Vēsturiskā centra regulējums ir izstrādāts senāk – pastāv pretrunas, ieviešot modernās prasības ēku dizainā un energoefektivitātes pasākumu īstenošanā;
- Ir nepietiekams datu bāzu saturs, kas liecina par institūciju nesagatavotību integrētas plānošanas īstenošanai un izmaiņu vadībai;
- Pašreiz nav iespējams identificēt patiesās mājokļu kvalitatīvās un kvantitatīvās izmaiņas, kā arī izprast tendences, to cēloņus, problēmrisinājumu scenārijus.

# Līdzšinējās darbības vērtējums

- Mājokļu politikas jomā iepriekšējā periodā definētie mājokļa sakārtošanas un attīstības uzdevumi ir izpildīti tikai daļēji – papildinājums ir sasniegts vien par 30%;
- Lielākā mājokļu daļa ir privātīpašums;
- Jāuzlabo esošo mājokļu kvalitāte, paaugstinot mājokļa labiekārtotību, uzlabojot plānojumu un apdari, kā arī saglabājot un izceļot apbūves kultūrvēsturiskās vērtības (autentiskās konstrukcijas, apdares elementus u.c.);
- Jālīdzsvaro mājokļu daudzumu un iedzīvotāju mājsaimniecību skaits, kā arī dzīvokļu un mājsaimniecību struktūras kopējo atbilstību, pārbūvējot un izmantojot mājokļiem nedzīvojamās apbūves teritorijas un ēkas, kā arī būvējot jaunus mājokļus;
- Jāpaaugstina pilsētas publiskās ārtelpas kvalitāte un jāpaplašina publiski pieejamās, rekreācijai paredzētās ārtelpas platības.

# Sociāli ekonomiskās tendences

- Mājokļu jautājums līdz šim risināts atbilstoši neolibērālisma pieejai – valsts varas regulējošā loma ir minimāla, bet jautājumu atrisinās brīvais tirgus;
- Iedzīvotāju maksātspējas samazināšanās, dzīvojamo namu īpašnieku izdevumu par namu uzturēšanu un komunālajiem maksājumiem palielināšanās, kā arī t.s. „īres griestu” atcelšana ir izraisījusi dzīvokļu īrniekiem izdevumu par mājokli palielināšanos;
- Notiek iedzīvotāju aizplūšana no īrētiem mājokļiem pilsētas centrā;
- Dzīvojamie nami kļūst neapdzīvoti un veidojas grausti;
- Jaunuzbūvētajos īres namos iedzīvotāju maksātspējai neatbilstošu mājokļa izdevumu dēļ neizdodas iemitināt īrniekus, tādēļ daļa dzīvokļu tiek izmantota nedzīvojamām funkcijām;
- Daļa dzīvokļu nonāk ārvalstīs rezidējošu personu īpašumā, kas iegādātajos mājokļos faktiski nedzīvo.



# Iedzīvotāju skaits - problēmas

- Atsevišķās apkaimēs ievērojami samazinājies iedzīvotāju skaits;
- «Pirmās paaudzes ienācēju efekts»;
- Palielinās vides degradēšanās riski, bet pašvaldības rīcībā nav efektīvu mehānismu un instrumentu, kā negatīvās tendences mazināt vai novērst;
- Ievērojot, ka līdzšinējā mājokļu politikā izvirzītie uzdevumi ne kvantitatīvajā, ne kvalitatīvajā ziņā nav sekmīgi izpildīti, un to neizpildes sekas ir uzskatāmi novērojamas tukšo dzīvojamo namu lielajā skaitā no vienas puses un iedzīvotāju skaita samazinājumā no otras puses, Rīgas ilgtermiņa attīstības stratēģijā līdz 2030. gadam paustās vispārīgas nostādnes, kurām neseko reālas un efektīvas rīcības plāns, arī turpmāk visdrīzāk negatīvi ietekmēs dzīvojamās vides attīstību.

# Mājsaimniecības

- Vidējā mājsaimniecība Rīgā – 2.3 cilvēki;
- Vislielākais pieprasījums ir pēc nelieliem – 2–3 istabu mājokļiem;
- Pilsētas centrā, kur liela daļa ēku ir vietējas un valsts nozīmes arhitektūras pieminekļi, ir plānotas ar atšķirīgu mājokļu struktūru – tur dominē lieli dzīvokļi ar izvērstām telpām gan ģimenes, gan to apkalpojošā personāla vajadzībām. Mūsdienās pieprasījums pēc tādiem ir salīdzinoši neliels;
- Iedzīvotāji parasti ir apmierināti ar savu mājokli, bet nav apmierināti ar apkārtējās vides, tostarp ēkas un pagalma labiekārtojumu un kvalitāti.

# Mājokļu apdzīvotība

## Tendences:

- Salīdzinājumā ar 2003. gadu, iedzīvotāju skaits ir samazinājies un kopējais apdzīvotības blīvums ir ievērojami krities;
- Samazinājies mājsaimniecību skaits;
- Aktualizētie dati liecina, ka mājokļu skaits mūsdienās ir lielāks par mājsaimniecību skaitu un ir konstatēts salīdzinoši liels neapdzīvoto mājokļu īpatsvars;
- Vienlaikus jāatzīmē, ka joprojām tiek konstatēta arī vairāku ģimeņu dzīvošana vienā mājoklī. Joprojām ir komunālie dzīvokļi.

## Problēmas:

- Dažādos oficiālajos avotos (deklarētās dzīvesvietas, tautskaite) minētie rādījumi atšķiras;
- Turpmāko tendenču novērtēšanai nepieciešami precīzāki dati;
- Citu Eiropas pilsētu pieredze rāda, ka objektīvu ainu par mājokļu faktisko apdzīvotību var iegūt, izvērtējot, vai mājokļos tiek izmantoti komunālie pakalpojumi (elektrība, gāze, ūdensapgāde un kanalizācija, internets).

# Mājokļu piederība

## Tendences:

- Iepriekšējā perioda prioritāte orientēties uz brīvo tirgu kā dominējošo instrumentu mājokļu jomas sakārtošanai ir veicinājusi iedzīvotāju skaita samazināšanos un ar to saistīto mājokļu neapdzīvotības palielināšanos.
- Pašvaldībai daudz aktīvāk jāiesaistās mājokļu tirgū lai nevēlamās tendences mazinātu.

## Problēmas:

- Dažādos oficiālajos avotos (deklarētās dzīvesvietas, tautskaite) minētie rādītāji atšķiras;
- Turpmāko tendenču novērtēšanai nepieciešami precīzāki dati. Citu Eiropas pilsētu pieredze rāda, ka objektīvu ainu par mājokļu faktisko apdzīvotību var iegūt, izvērtējot, vai mājokļos tiek izmantoti komunālie pakalpojumi (elektrība, gāze, ūdensapgāde un kanalizācija, internets), kā arī izmantojot IS datus.

# Mājokļu finansiālā pieejamība

## Tendences:

- Atsevišķi novērojumi liecina, ka ir liels skaits ēku, kurās neapdzīvoto dzīvokļu daudzums pārsniedz apdzīvoto dzīvokļu daudzumu, vai arī tās ir pilnīgi neapdzīvotas;
- Ir konstatējams gan atsevišķu ēku, gan vides kopumā degradācijas risks;
- Aizsargājamās kultūrvēsturiskās vides īpatnību dēļ liela daļa šo dzīvokļu neatbilst aktuālajām mājtsaimniecību vajadzībām – to lielumam un/vai maksātspējai.

## Problēmas:

- Trūkst resursu un politiskās gribas efektīvākai mājokļu problēmas risināšanai;
- Esošie instrumenti ir nepietiekami.

# Jaunu mājokļu attīstība

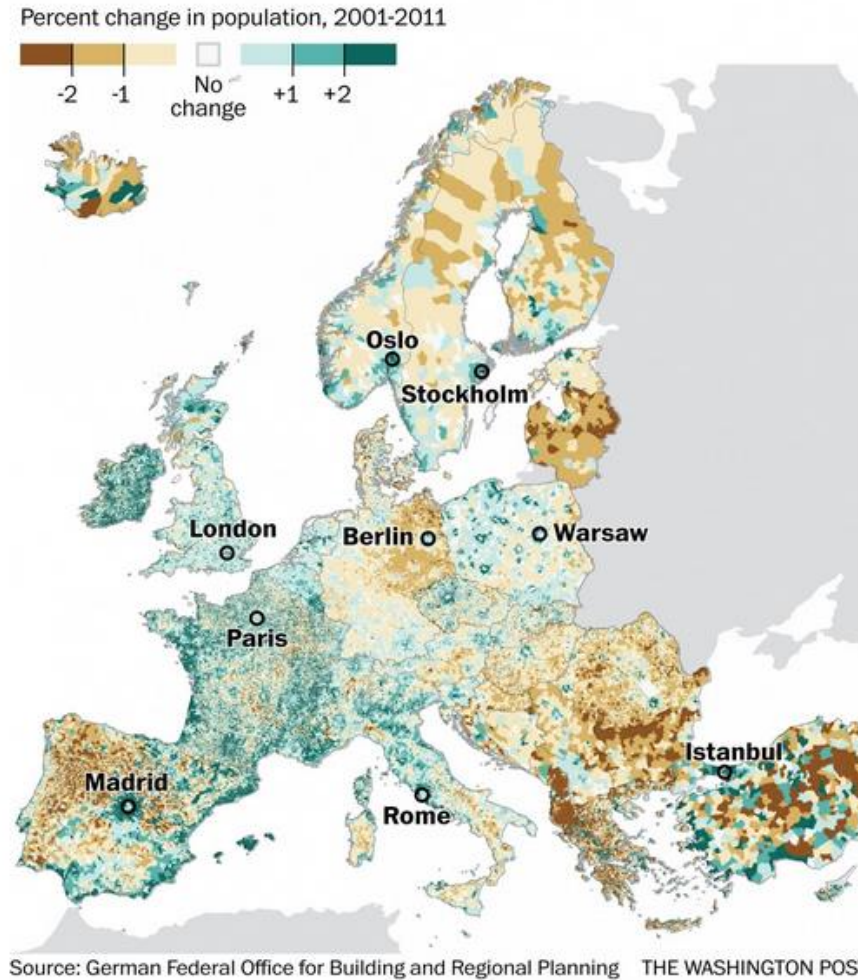
## Tendences:

- Jaunu dzīvojamo māju būvniecība ievērojami atpaliek no iepriekšējam periodam plānotā apjoma, tomēr, tā kā ir samazinājies iedzīvotāju skaits, plānotā apjoma neizpilde nav radījusi iedzīvotājiem dzīves telpas kvalitātes pasliktināšanos;
- Jaunā apbūve konkurē ar veco, bet ir finansiāli nepieejama vietējiem iedzīvotājiem;
- Turpinoties jauno projektu attīstībai, kā arī ievērojot demogrāfiskās prognozes, nav iemesla cerībām, ka Rīgas iedzīvotāju skaits varētu pieaugt;
- Kritiski jāpārskata Rīgas attīstības plānā iepriekšējā periodā iestrādāto jauktas apbūves teritoriju (JC2 – JC4) ar dažādu mājokļu īpatsvaru lietderība;
- Ievērojot, ka daudzas vēsturiskās dzīvojamās ēkas Rīgas centrā ir daļēji vai pilnīgi neapdzīvotas, un iedzīvotāju skaita palielināšanās nav gaidāma, prasība jaunbūvēs zināmu procentu platības paredzēt jaunu mājokļu funkcijai ir diskutabla;
- Nav izstrādāts dažāda mājokļu īpatsvara jaunbūvēs īstenošanas mehānisms. Parasti prasība tiek attiecināta nevis uz kvartālu vai tā daļu kopumā, un pat nevis uz atsevišķu zemesgabalu kopumā, bet gan uz katru atsevišķu ēku. Tas samazina ēku funkcionalitāti un rentabilitāti.

# Konceptuālās pamatnostādnes

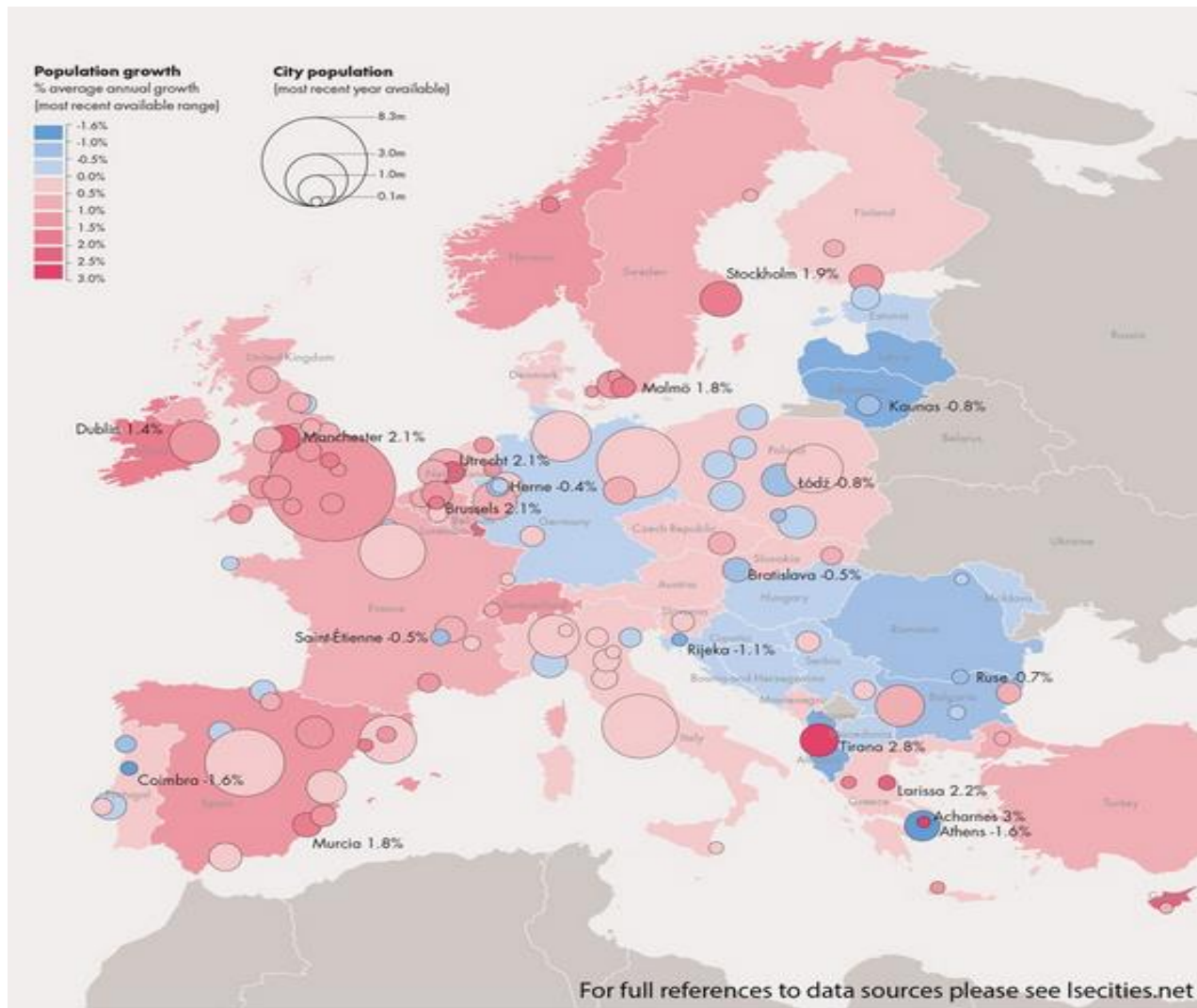
- Teritoriju vienmērīgas apdzīvotības nodrošināšana;
- Iedzīvotāju skaita stabilizēšana 2015. gada līmenī un tā palielināšanās veicināšana;
- Ilgtspējības principa nostiprināšana mājokļa jomā, konsekventi īstenojot zemes, apbūves un kultūrvēsturisko vērtību saglabāšanu un paaugstinot to izmantošanas efektivitāti, izveidojot stabilu, sociāli atbildīgu iedzīvotāju kopienu;
- Informācijas sistēmas izveide, uzturēšana un informācijas aktualizēšana, lai aktualizētu un analizēt īstenoto būvprojektu rezultātu atbilstību mājokļu politikas mērķiem un uzdevumiem, sekotu iedzīvotāju un darba vietu skaita dinamikai;
- Pašvaldības aktīva iesaistīšanās mājokļu tirgū, izveidojot un uzturot pašvaldības dzīvojamo fondu;
- Privātās iniciatīvas veicināšana īres namu un dzīvokļu atjaunināšanā, izstrādājot finansējuma piesaistes modeļus;
- Sociāli atbildīgas iedzīvotāju kopienas veidošana, apzinot un iesaistot procesā visas ieinteresētās puses.

# Salīdzinājums (iedzīvotāju skaita izmaiņas %)





# Salīdzinājums (iedzīvotāju skaita pieaugums)



**Paldies par uzmanību!**

**Lūdzu jautājumus!**