

Pētījums
„Apbūves un vides veidošanas vadlīniju izstrāde Rīgas
apdzīvojuma telpiskās struktūras stiprināšanai”

ID Nr. RD PAD 2014/11
(Tehniskās specifikācijas 3.1.p.)

|

Mājokļu pieprasījums, pieejamība un
kvalitāti ietekmējošie faktori, mājokļu
attīstības prognoze

Pasūtītājs:

juridiskā adrese
reģistrācijas Nr.
tālrunis
fakss
e-pasts

Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments

Amatu ielā 4, Rīga, LV-1050
90000056484
67105816
67012922
karina.jansone@riga.lv

Izpildītājs:

juridiskā adrese
reģistrācijas Nr.
tālrunis
fakss
e-pasts

SIA „Grupa 93”

Kr. Barona iela 3-4. Rīga, LV 1050, Latvija
50103129191
67217043, 29128482
67217045
liga@grupa93.lv

Rīga, 2014.gads

SATURS

1	DEMOGRĀFISKĀ SITUĀCIJA	5
1.1	Demogrāfiskā situācija Rīgā	5
1.1.1	Iedzīvotāju skaita dinamika	5
1.1.2	Iedzīvotāju sociāli demogrāfiskais raksturojums	6
1.2	Demogrāfiskā situācija apkaimēs	9
1.2.1	Apkaimju iedzīvotāju skaita izmaiņas	9
1.3	Iedzīvotāju skaita prognožu vērtējums	21
1.3.1	Apkaimju iedzīvotāju sastāvs un sasaiste ar mājokli	23
1.4	Secinājumi	32
2	MĀJOKĻA UN DZĪVOJAMĀS VIDES RAKSTUROJUMS RĪGĀ	33
2.1	Mājokļa tipi	37
2.1.1	Rīga	37
2.1.2	Mājokļu tipi apkaimju griezumā	38
2.2	Mājokļa kvalitāte	55
2.2.1	Mājokli pēc to uzcelšanas perioda	55
2.2.2	Mājokļu tehniskais stāvoklis	56
2.3	Secinājumi	56
3	NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS MĀJOKĻA SEKTORA IZVĒRTĒJUMS UN ATTĪSTĪBAS TENDENČU PROGNOZES	57
3.1	Nekustamā īpašuma mājokļa tirgus aktivitātes	57
3.2	Mājokļu cenas un to ietekmējošie faktori	62
3.3	Piedāvājums un pieprasījums	66
3.3.1	Apkaimju salīdzinājums	66
3.3.2	Dzīvokļu tirgus	68
3.3.3	Savrupmāju tirgus	68
3.3.4	Rīgas un Pierīgas situācijas salīdzinājums	69
3.3.5	Tirgus dalībnieki un ekonomiskā situācija	73
3.3.6	Jaunie projekti	77
3.4	Pašvaldības dzīvojamais fonds	79
3.5	Secinājumi	80
4	RĪGAS MĀJOKĻA POLITIKU VEIDOJOŠIE DOKUMENTI	81
4.1	Stratēģiskās plānošanas dokumenti	81
4.1.1	Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030.gadam	81

4.1.2	Rīgas attīstības programma līdz 2020. gadam.....	85
4.1.3	Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programma 2014.- 2018. gadam.....	85
4.2	Teritorijas plānojums	85
4.2.1	Rīgas teritorijas plānojuma ietilpības un pieprasījuma prognožu izvērtējums.....	86
4.2.2	Neapbūvētās dzīvojamās teritorijas	93
4.3	Iepriekšējās izpētes.....	101
4.3.1	Pētījumi mājokļa jomā.....	101
4.3.2	Apkaimju pētījumi	105
5	ĀRVALSTU PIEREDZE – MĀJOKĻA POLITIKA UN STANDARTI	106
5.1	Igaunija	106
5.2	Lietuva	107
5.3	Somija	108
5.4	Dažādu valstu prakse	109
5.5	Secinājumi	111
6	IETEIKUMI MĀJOKĻA UN DZĪVOJAMĀS VIDES STANDARTAM.....	111

Ievads

Pētījums „Apbūves un vides veidošanas vadlīniju izstrāde Rīgas apdzīvojuma telpiskās struktūras stiprināšanai” ir veikts, lai nodrošinātu kvalitatīvu un pamatotu risinājumu izstrādi mājokļu tematiskajam plānojumam – vienam no vienpadsmit tematiskajiem plānojumiem, kurus izstrādā jaunā Rīgas teritorijas plānojuma sagatavošanas ietvaros. Pētījuma mērķis ir izstrādāt mājokļa standartu un vadlīnijas un rekomendācijas dzīvojamās vides veidošanai un attīstībai, atbilstoši mūsdienu kvalitātes prasībām un saskaņā ar normatīvajiem aktiem. Šis darbs veikts, izvērtējot dzīvojamās apbūves teritoriju un mājokļu esošo situāciju un attīstības potenciālu, kā arī ar tiem saistītos ekonomiskos un sociālos procesus.

Pētījums sastāv no trim daļām:

- I. Mājokļu pieprasījums, pieejamība un kvalitāti ietekmējošie faktori, mājokļu attīstības prognoze.
- II. Esošās dzīvojamās vides kvalitātes vērtējums.
- III. Priekšlikumi apdzīvojuma struktūras un tās elementu, kā arī pilsētvides attīstībai un kvalitātes paaugstināšanai.

Pētījuma pirmajā daļā raksturota situācija – mājokļa pieprasījums, tā pieejamību un kvalitāti ietekmējošie faktori, mājokļa attīstības prognozes. Apkopoti arī iepriekšējo pētījumu secinājumi, vērtēta vairāku valstu prakse mājokļu politikā un dzīvojamās vides normatīvā regulējuma jomā.

Mājokļu pieprasījuma raksturojumam:

- izvērtēta demogrāfiskā situācija un tās izmaiņas apkaimēs,
- izskatītas Rīgas iedzīvotāju skaita prognozes Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģijā, un citos avotos (autori: I.Mežs, R.Felcis, M. Hazans);
- skatīta nekustamo īpašumu tirgus dinamika;
- apkopots dažādos avotos fiksētais iedzīvotāju viedoklis.

Mājokļu pieejamības, kvalitātes faktoru attīstības perspektīvas vērtējumam:

- veikts Rīgas teritorijas plānojuma ietilpības un pieprasījuma prognožu izvērtējums
- vērtētas dzīvojamās apbūves teritorijas, ievērtējot SIA „Ražošanas firma KRIPTO” pētījuma „Gruntsūdeņu līmeņu kartēšana Rīgas pilsētas robežās” (Rīga, 2014) rezultātus;
- vērtēta mājokļa kvalitāte, ņemot vērā pieejamo informāciju par ēku fizisko stāvokli un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” datus par nepieciešamajām investīcijām atsevišķās apkaimēs.

1 DEMOGRĀFISKĀ SITUĀCIJA

Demogrāfiskās situācijas vērtējums ietver iedzīvotāju kustības un migrācijas, skaita dinamikas, sastāva, izglītības, ienākumu avota, mājokļa pietiekamības un atbilstības, kā arī citu iespējamo faktoru analīzi. Tas veikts pilsētas un tās teritoriālo daļu griezumā. Par Rīgas teritoriālo daļu tiek pieņemta apkaime¹, jo šajā līmenī tiek apkopoti statistikas dati Apkaimju projekta ietvaros. Tomēr teritorijas plānojuma vajadzībām, īpaši mājokļa un dzīvojamās vides plānošanas vajadzībām apkaimju līmenis ir pārāk vispārīgs.

1.1 DEMOGRĀFISKĀ SITUĀCIJA RĪGĀ

1.1.1 Iedzīvotāju skaita dinamika

Pagājušā gadsimta beigās iedzīvotāju skaits Latvijā sāka samazināties un kopš 1990. gada tas ir sarucis par 666 672 cilvēkiem. Saskaņā ar CSP datiem, 2014. gada sākumā Latvijā dzīvoja 2 001 468 iedzīvotāju, no kuriem 32% jeb 643 368 bija rīdzinieki. Valstī notiekošie demogrāfiskie procesi atspoguļojas arī Rīgas iedzīvotāju skaita izmaiņās – 1990. gada sākumā pilsētā dzīvoja 909 135 cilvēki, bet 2014. gada sākumā 643 368 jeb par 265 767 iedzīvotājiem mazāk (-29%).

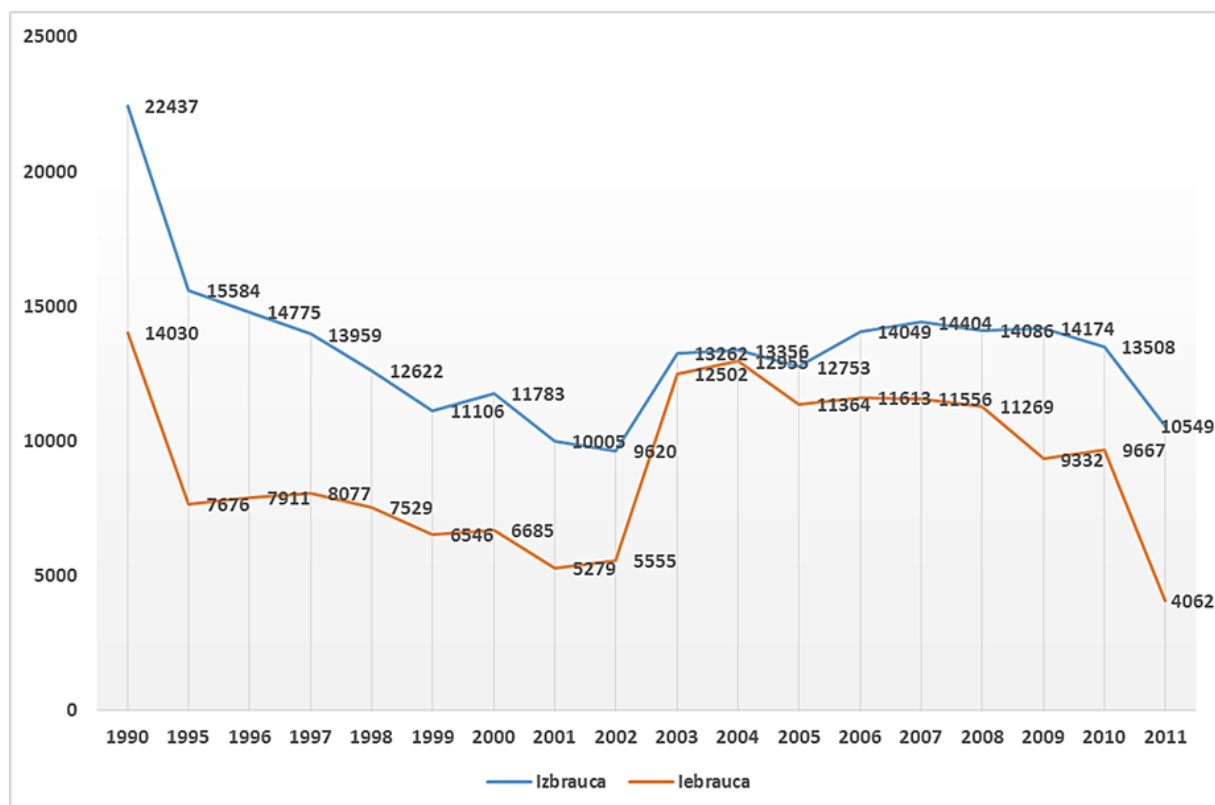
Iedzīvotāju skaita izmaiņas ietekmē tādi faktori, kā dabiskais pieaugums (starpība starp noteiktā laika posmā dzimušo un mirušo skaitu) un migrācijas saldo (starpība starp konkrētajā administratīvajā teritorijā uz pastāvīgu dzīvi ieradušos un no tās uz citām pastāvīgās dzīvesvietām izbraukušo iedzīvotāju skaits noteiktā laikā).

Saskaņā ar Centrālās statistikas pārvaldes (CSP) datiem² kopš 2011. gada Rīgā nedaudz pieaug dzimstība (2011.g. 6296; 2012.g. 6739; 2013.g. 7040) un, neskatoties uz mirušo iedzīvotāju skaita pārsvaru pār jaundzimušo skaitu, dabiskā pieauguma rādītāji pēdējo gadu laikā sāk uzlaboties. Savukārt migrācijas jomā Rīgu ilgstoši raksturo salīdzinoši augsts izbraukušo iedzīvotāju skaits un salīdzinoši mazāks iebrukušo iedzīvotāju skaits. 2013. gadā pirmo reizi kopš neatkarības atgūšanas Rīgā novērots pozitīvs migrācijas saldo. Tas ir izskaidrojams ar pašvaldības realizēto politiku (rīdzinieka ID karte) un, iespējams, ir īslaicīga parādība.

¹ <http://www.apkaimes.lv/about>

² http://data.csb.gov.lv/pxweb/lv/Sociala/Sociala__ikgad__iedz__iedzskaits/ISV0030.px/?rxid=cdbc978c-22b0-416a-aacc-aa650d3e2ce0

1.att. Migrācija Rīgā 1990 - 2011



Datu avots: CSP dati, Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģijas līdz 2030.gadam uzraudzības sistēma (<http://sus.lv/lv/3-iedzivotaji/31-iedzivotaju-skaitis/ilgtermina-migracija-riga>)

1.tab. Iedzīvotāju skaitu ietekmējošo faktoru izmaiņas Rīgā 2010.-2013.g., absolūti skaitļi

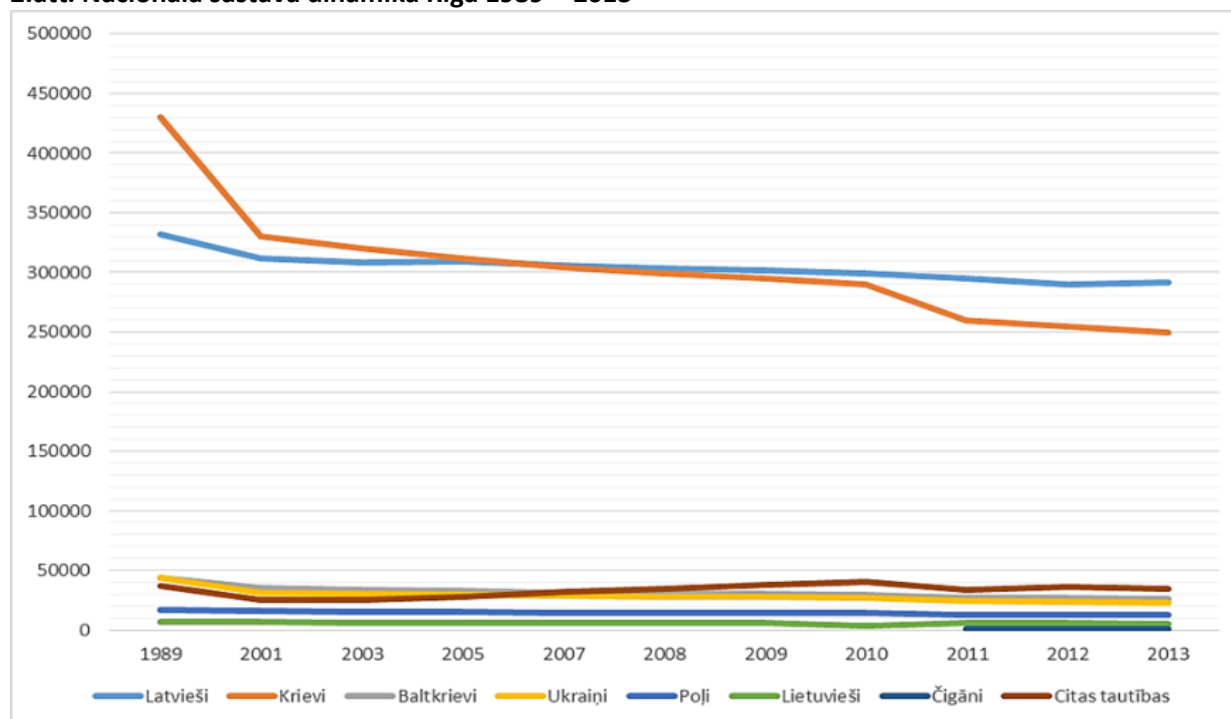
	2010	2011	2012	2013
iedzīvotāju skaits gada sākumā	673433	659418	649853	643615
dabiskais pieaugums	-2303	-2355	-2182	-1972
migrācijas saldo	-11712	-7210	-4056	1725

Datu avots: CSP dati, Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģijas līdz 2030.gadam uzraudzības sistēma (<http://sus.lv/lv/3-iedzivotaji/31-iedzivotaju-skaitis/ilgtermina-migracija-riga>)

1.1.2 Iedzīvotāju sociāli demogrāfiskais raksturojums

Pēc nacionālā sastāva divas dominējošās tautības Rīgas iedzīvotāju vidū ir latvieši un krievi (2013. gadā veidoja attiecīgi 45,3% un 38,7% no visiem pilsētas iedzīvotājiem), kurām seko baltkrievi (4,1%), ukraiņi (3,6%), poļi (1,9%), lietuvieši (0,8%), čigāni (0,1%) un citas tautības (5,5%). Gandrīz trīs ceturtdaļas visu Rīgas iedzīvotāju (73,5%) ir Latvijas pilsoņi.

2.att. Nacionālā sastāva dinamika Rīgā 1989 – 2013



Datu avots: CSP

(http://data.csb.gov.lv/pxweb/lv/Sociala/Sociala_ikqad_iedz_iedzskaits/IS0070.px/?rxid=cdbc978c-22b0-416a-aacc-aa650d3e2ce0)

Saskaņā ar pēdējās tautas skaitīšanas datiem par izglītības līmeni³ 2011. gadā vairums Rīgas iedzīvotāju bija ar augstāko vai profesionālo vidējo vai arodizglītību.

2.tab. 15 gadu un vecāki Rīgas iedzīvotāji pēc augstākā sekmīgi iegūtā izglītības līmeņa

doktora grāds	1%
augstākā izglītība	31%
profesionālā vidējā izglītība vai arodizglītība	29%
vispārējā vidējā izglītība	24%
pamatizglītība	12%
zemāka par pamatzglītību	3%

Jaunākie pieejamie CSP dati liecina, ka vidējie Rīgas mājsaimniecības rīcībā esošie ienākumi uz vienu mājsaimniecības locekli mēnesī 2012. gadā bija **387,56 eiro** (pārrēķināti dati pēc 2011. gada tautas skaitīšanas rezultātiem).

³ 2011.gada Tautas skaitīšanas galīgie rezultāti par Rīgas pilsētu

(http://data.csb.gov.lv/pxweb/lv/tautassk_11/tautassk_11_tsk2011_riga/?tablelist=true&rxid=992a0682-2c7d-4148-b242-7b48ff9fe0c2)

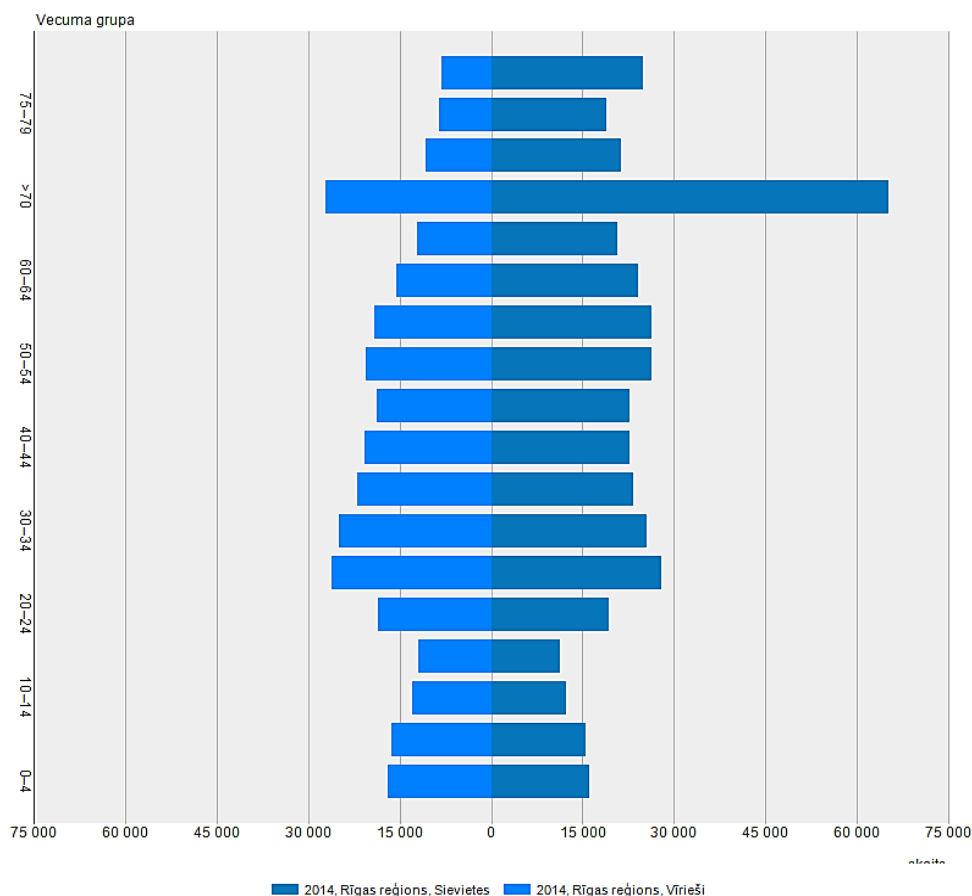
3.tab. Mājsaimniecību ienākumu sastāvs un struktūra Rīgā vidēji uz vienu mājsaimniecības locekli mēnesī 2012. gadā

Rīcībā esošie ienākumi, pavisam	387,56 EUR	100%
Ienākumi no algotā darba	272,89	70.4%
Pašnodarbināto ienākumi	16,4	4.2%
Ienākumi no īpašuma	4,41	1.1%
Saņemtie transferti	102,26	26.4%
Sociālie transferti	94,38	24.4%
Privātie transferti	7,88	2%
Citi ienākumi	0,06	0%
Rīcībā esošo ienākumu samazinošie izdevumi	-8,47	-2.2%

Datu avots: CSP

(http://data.csb.gov.lv/pxweb/lv/Sociala/Sociala__ikgad__ienemumi/I10050_euro.px/?rxid=cdcb978c-22b0-416a-aacc-aa650d3e2ce0)

3.att. Vīriešu un sieviešu vecuma struktūra Rīgā 2014. gada sākumā



Datu avots: CSP

2014.gada sākumā Rīgā dzīvoja 359 644 sievietes un 283 724 vīrieši, kas veidoja attiecīgi 55,9% un 44,1% galvaspilsētas iedzīvotāju.⁴ Dzimuma un vecumsastāva piramīda liecina, ka Rīgas iedzīvotāju vidū ir izteikti liels cilvēku skaits vecumā pēc 64 gadiem (sevišķi sieviešu vidū), un maz gados jaunu iedzīvotāju.

1.2 DEMOGRĀFISKĀ SITUĀCIJA APKAIMĒS

Iedzīvotāju skaita dinamika apkaimēs skatīta, sākot ar Latvijas pirmās neatkarības posmu līdz mūsdienām ar mērķi parādīt apdzīvojuma struktūras izmaiņas. Nodaļā sniegts arī vispārīgs sociāli demogrāfisks apkaimes iedzīvotāju sastāva raksturojums.

1.2.1 Apkaimju iedzīvotāju skaita izmaiņas

Pirmskara un kara laikā Rīgas apdzīvojuma struktūru raksturo izteikts pilsētas kodols, kaut arī kara laikā iedzīvotāju skaits centrā būtiski samazinājās un izlīdzinājās ar tuvākajām apkaimēm.

Pirmskara Rīgā (1935.g.) Rīgā dzīvo 385 287 iedzīvotāji, no tiem 63% (242 731) latvieši. Apdzīvotākās teritorijas ir Latgale (51 537), Avoti (44 221), Grīziņkalns (41985), Bulvāri (27312), Āgenskalns (23 359) un Dārziņi (20 215). Mazāk latviskās apkaimes, kur latviešu ir mazāk par pusi, bija Latgale (37%), Vecpilsēta (40%) un Bulvāri (48,6%).

Otrā Pasaules kara laikā (1943.g.) iedzīvotāju skaits Rīgā samazinājās līdz 303 485, t.i. vairāk nekā par vienu piekto daļu. Pieauga latviešu īpatsvars apkaimju iedzīvotāju sastāvā (piemēram, Latgalē 44,5%, Vecpilsētā 75,1% un Bulvāros 76,2%).

Pēckara periodā padomju industrializācijas un migrācijas politikas rezultātā iedzīvotāju skaits Rīgā dinamiski auga un saskaņā ar CSP tautskaites datiem, 1989.gadā Rīgā dzīvoja 910 455 cilvēki (latvieši – 36,5%).⁵

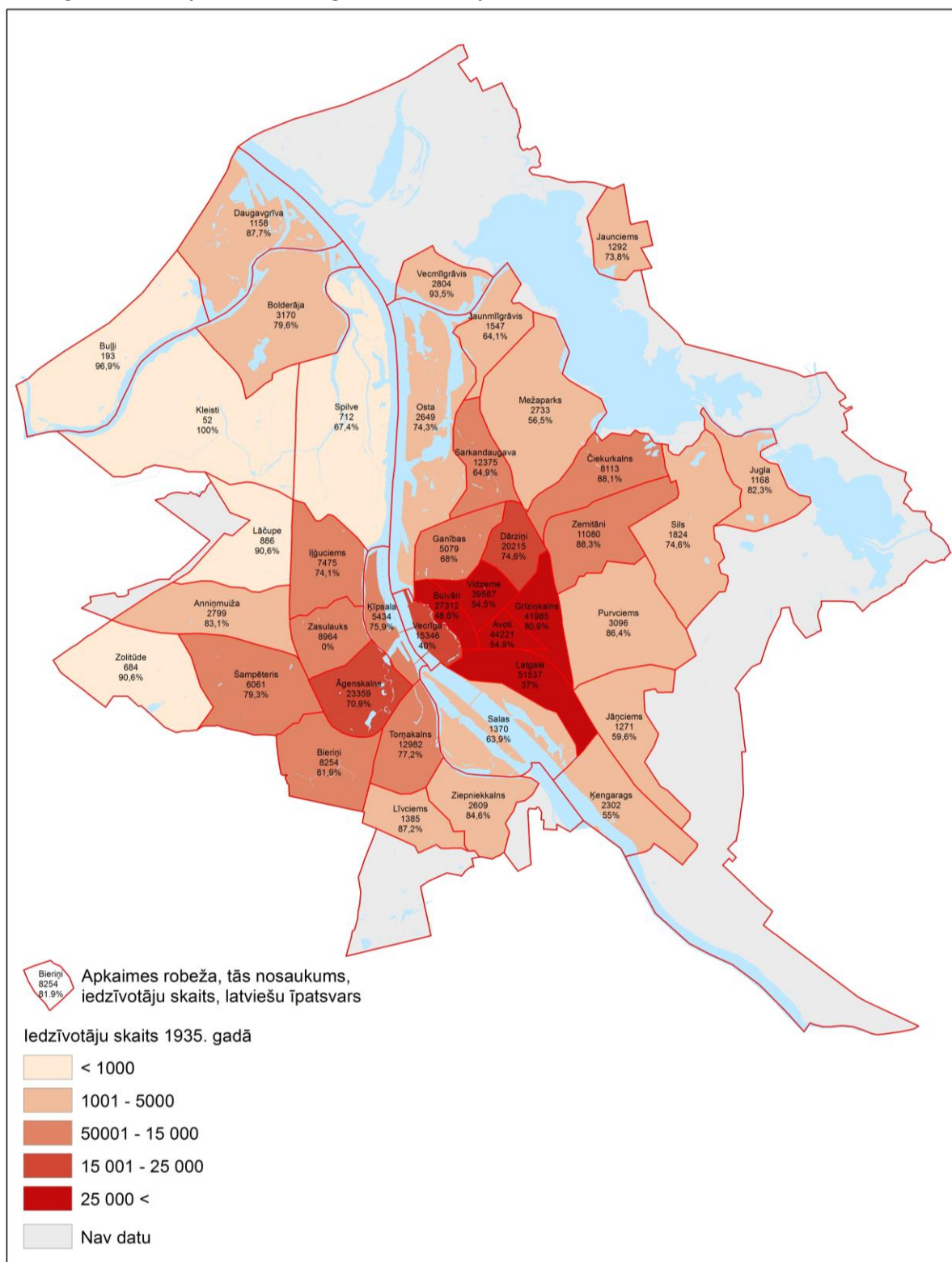
Pēc Latvijas Republikas neatkarības atgūšanas iedzīvotāju skaita izmaiņas Rīgā nav bijušas viendabīgas visā Rīgas teritorijā. Vienpadsmit apkaimēs iedzīvotāju skaits ir pieaudzis. Visstraujāk izauga apkaimes ar nelielu iedzīvotāju skaitu – Dreiliņi astoņkārtīgi (no 706 līdz 5602), Dārziņi – 4,6 reizes (no 503 līdz 2 316) un Trīsciems – 2,4 reizes (no 402 līdz 976). Vislielākais pieaugums bija Ziepniekkalnā – par 16 552 iedzīvotājiem, jeb gandrīz divas reizes salīdzinājumā ar 1989.gadu.

⁴ CSP dati (http://data.csb.gov.lv/pxweb/lv/Sociala/Sociala__ikgad__iedz__iedzskaits/IS0092.px/?rxid=cdbc978c-22b0-416a-aacc-aa650d3e2ce0)

⁵ CSP

(http://data.csb.gov.lv/pxweb/lv/Sociala/Sociala__ikgad__iedz__iedzskaits/IS0191.px/table/tableViewLayout1/?rxid=cdbc978c-22b0-416a-aacc-aa650d3e2ce0)

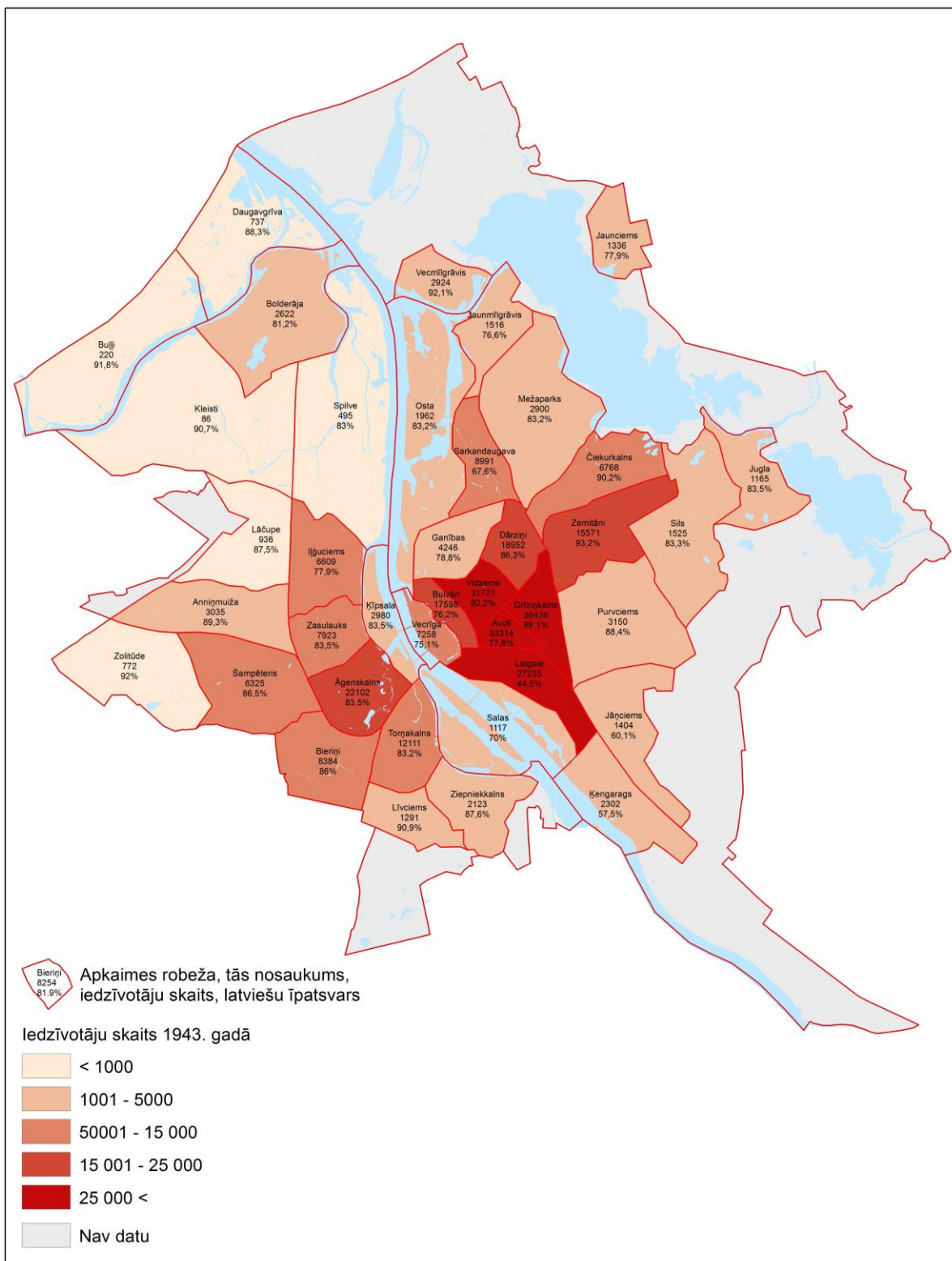
4.att. Rīgas iedzīvotāju skaits 1935.gadā, latviešu īpatsvars*



Datu avots: Mežs I., Latvieši Latvijā. Etnodemogrāfisks apskats, 1994

* Mūsdienu apkaimju robežas faktiski sakrīt ar pirmskara statistisko rajonu robežām.

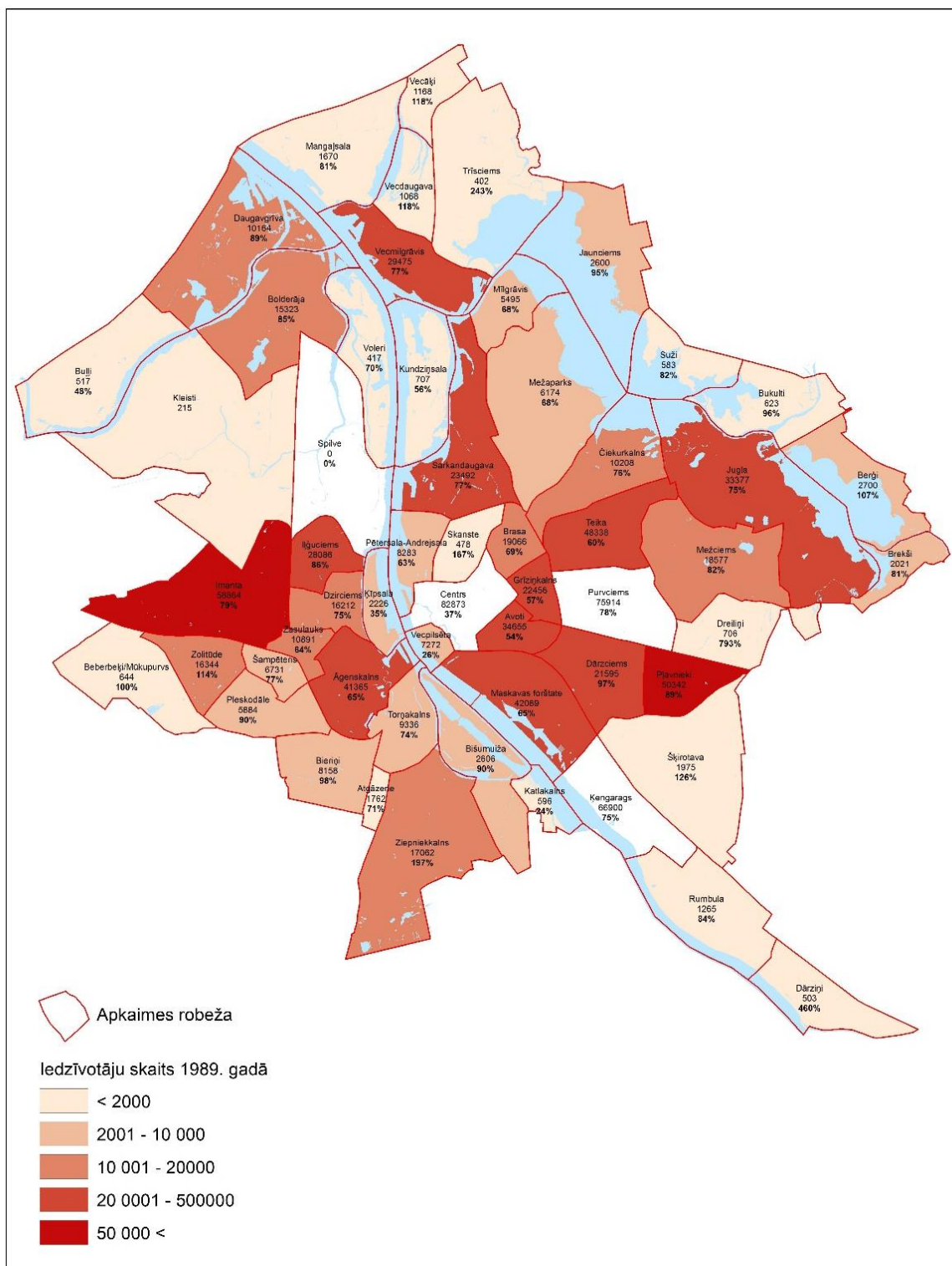
5.att. Rīgas iedzīvotāju skaits 1943.gadā, latviešu īpatsvars*



Datu avots: Mežs I., Latvieši Latvijā. Etnodemogrāfisks apskats, 1994

* Mūsdienu apkaimju robežas faktiski sakrīt ar pirmskara statistisko rajonu robežām.

6.att. Rīgas iedzīvotāju skaits 1989.g., absolūti skaitļi



Datu avots: CSP, 1989.gada tautskaite

Lielākajā daļā apkaimju iedzīvotāju skaits ir samazinājies. Visvairāk iedzīvotāju pametuši Centru (no 82873 līdz 30728 jeb par 52145, jeb 2,7 reizes). Arī Centram tuvākajās apkaimēs iedzīvotāju skaits ir būtiski sarucis – Vecpilsētā no 7 272 līdz 1 919 jeb par 5353 iedzīvotājiem (3,8 reizes), Avotos no 34655 līdz 18561 jeb par 16 094 iedzīvotājiem (gandrīz divas reizes), Grīziņkalnā (no 22 456 līdz 12 816 jeb par 9640 iedzīvotājiem (1,8 reizes), Brasā no 19 066 līdz 13 218 jeb par 5848 (1,4 reizes).

Lielākais iedzīvotāju skaita samazinājums ir iedzīvotāju skaita ziņā lielākajās apkaimēs – Centrā (par 52 145 iedzīvotājiem), Teikā (par 19 455), Purvciemā (16 641), Ķengaragā (par 16 534 iedzīvotājiem), Avotos (par 16 094 iedzīvotājiem), Maskavas forštatē (par 14 935 iedzīvotājiem) un Āgenskalnā (par 14 524 iedzīvotājiem).

Saskaņā ar tautskaites datiem, 2011.gadā Rīgā dzīvoja **658 640** iedzīvotāji⁶. Iedzīvotāju lielākā koncentrācija vēl aizvien bija Purvciemā (59 273), Ķengaragā (50 366), Imantā (46 637) un Pļavniekos (44 747). Centrs no apdzīvotākās apkaimes ir atvirzījies uz septīto vietu (30 728).

Pēdējo četru gadu laikā Rīga zaudējusi nedaudz vairāk par 30 tūkstošiem iedzīvotāju. Tomēr galvaspilsētas teritoriālo daļu dati liecina, ka daļā apkaimju iedzīvotāju skaits ir pieaudzis. Laika posmā no 2010. līdz 2014. gadam iedzīvotāju skaits samazinājies 34 apkaimēs, bet palielinājies 24 apkaimēs.

4.tab. Iedzīvotāju skaita izmaiņas apkaimēs 1989. – 2010.g., absolūtos skaitļos

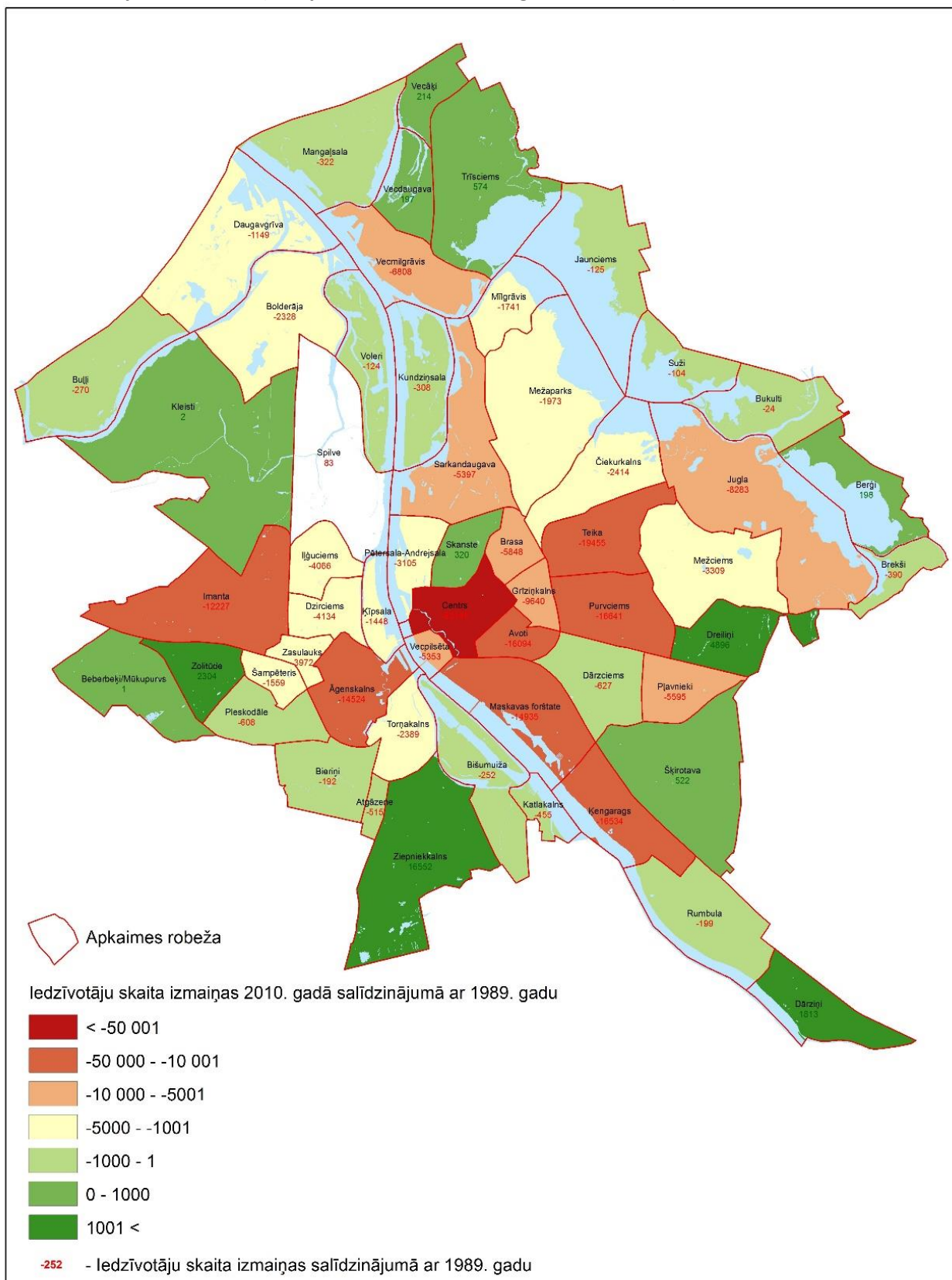
Apkaime	Iedz.sk. 1990.g. sākumā	Iedz.sk. 2011.g. sākumā	Iedz. skaita samazināj ums	Apkaime	Iedz.sk. 1990.g. sākumā	Iedz.sk. 2011.g. sākumā	Iedz. skaita palielin ājums,
Centrs	82 873	30 728	-52145	Ziepiņkalns	17 062	33 614	16 552
Teika	48 338	28 883	-19455	Dreiliņi	706	5 602	4 896
Purvciems	75 914	59 273	-16641	Zolitūde	16 344	18 648	2 304
Ķengarags	66 900	50 366	-16534	Dārziņi	503	2 316	1 813
Avoti	34 655	18 561	-16094	Trīsciems	402	976	574
Maskavas forštate	42 089	27 154	-14935	Šķirotava	1 975	2 497	522
Āgenskalns	41 365	26 841	-14524	Skanste	478	798	320
Imanta	58 864	46 637	-12227	Vecāķi	1 168	1 382	214
Grīziņkalns	22 456	12 816	-9640	Berģi	2 700	2 898	198
Jugla	33 377	25 094	-8283	Vecdaugava	1 068	1 265	197
Vecmīlgrāvis	29 475	22 667	-6808	Beberbeķi, Mūkupurvs	644	645	1
Brasa	19 066	13 218	-5848				
Pļavnieki	50 342	44 747	-5595				
Sarkan- daugava	23 492	18 095	-5397				
Vecpilsēta	7 272	1 919	-5353				

⁶ CSP tautskaites dati (http://data.csb.gov.lv/pxweb/lv/tautassk_11/?rxid=f2f293fa-f3e2-4e97-a988-b32c86860c7e)

Apkaime	ledz.sk. 1990.g. sākumā	ledz.sk. 2011.g. sākumā	ledz. skaita samazināj ums	Apkaime	ledz.sk. 1990.g. sākumā	ledz.sk. 2011.g. sākumā	ledz. skaita palielin ājums,
Dzirciems	16 212	12 078	-4134				
Iļģuciems	28086	24020	-4066				
Zasulauks	10 891	6 919	-3972				
Mežciems	18 577	15 268	-3309				
Pētersala- Andrejsala	8 283	5 178	-3105				
Čiekurkalns	10 208	7 794	-2414				
Torņakalns	9 336	6 947	-2389				
Bolderāja	15 323	12 995	-2328				
Mežaparks	6 174	4 201	-1973				
Mīlgrāvis	5 495	3 754	-1741				
Šampēteris	6 731	5 172	-1559				
Ķīpsala	2 226	778	-1448				
Daugavgrīva	10 164	9 015	-1149				
Dārziems	21 595	20 968	-627				
Pleskodāle	5 884	5 276	-608				
Atgāzene	1 762	1 247	-515				
Katlakalns	596	141	-455				
Brekši	2 021	1 631	-390				
Mangaļsala	1 670	1 348	-322				
Kundziņsala	707	399	-308				
Buļļi	517	247	-270				
Bišumuiža	2 606	2 354	-252				
Rumbula	1 265	1 066	-199				
Bieriņi	8 158	7 966	-192				
Jaunciems	2 600	2 475	-125				
Voleri	417	293	-124				
Suži	583	479	-104				
Bukulti	623	599	-24				

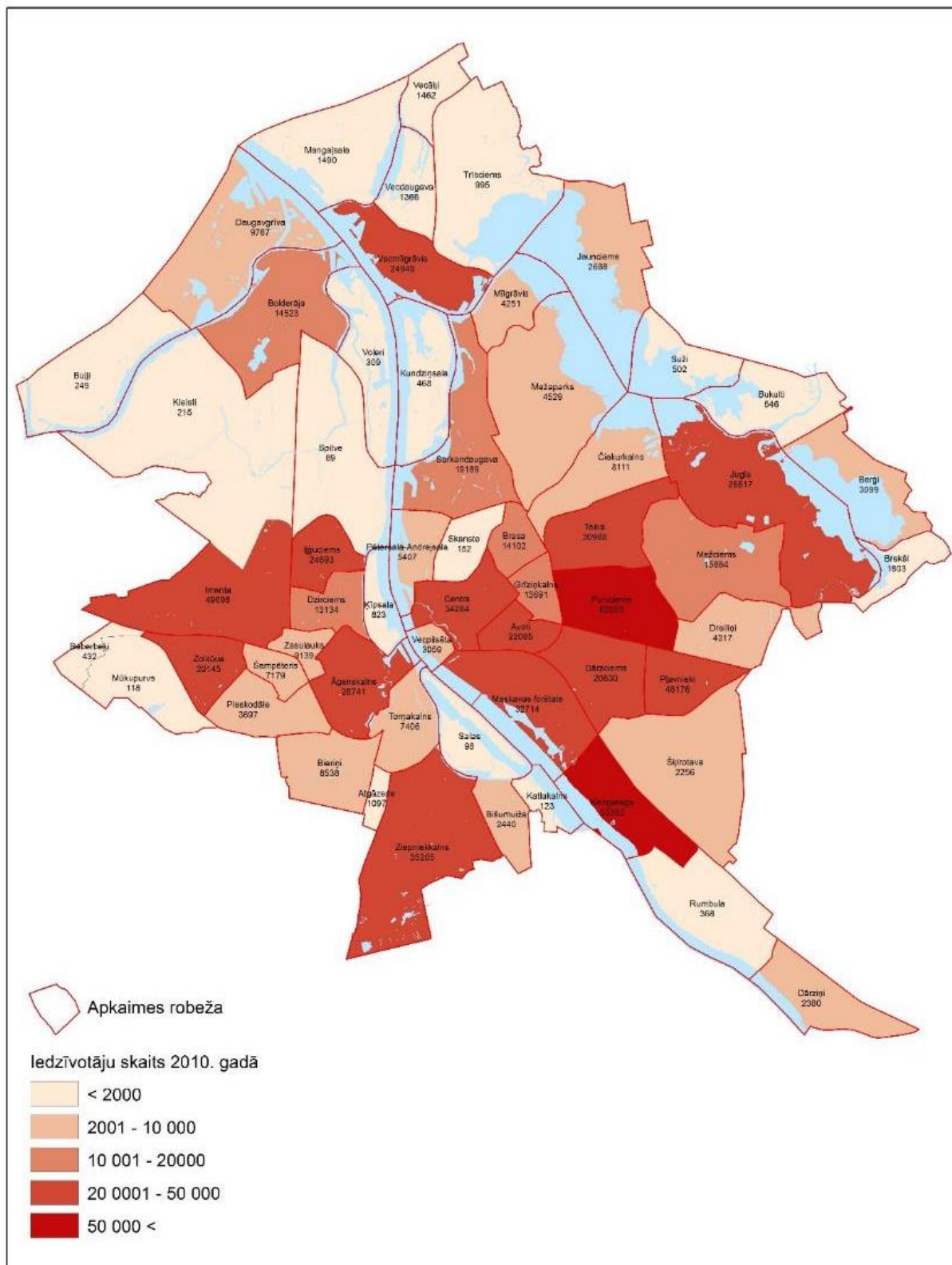
Datu avots: RD PAD dati, www.apkaimes.lv, autoru aprēķini

7.att. Iedzīvotāju skaita izmaiņas apkaimēs 1989. – 2010.g., absolūti skaitļi



Datu avots: CSP 1989.g. un 2011.g. tautskaites dati

8.att. Iedzīvotāju skaits apkaimēs 2011.gada sākumā



Datu avots: CSP, 2011.gada tautskaites dati

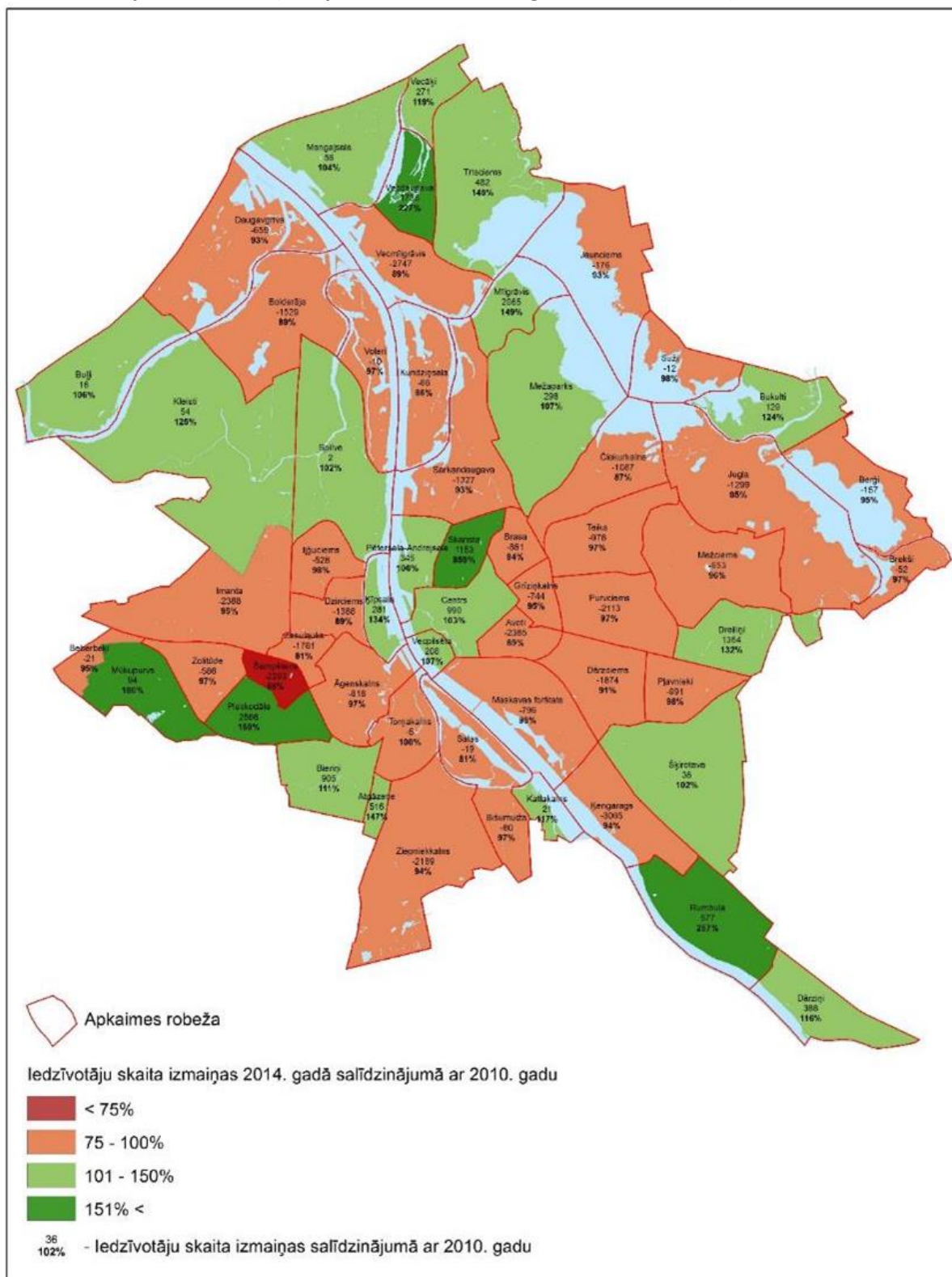
Iedzīvotāju skaita ziņā vislielākais samazinājums ir bijis Ķengaragā, Vecmīlgrāvī, Imantā, Avotos, Šampēterī, Ziepniekkalnā un Purvciemā, savukārt Pleskodālē, Mīlgrāvī, Vecdaugavā, Dreiliņos un Skanstē pēdējos četros gados iedzīvotāju skaits pieaudzis visvairāk (5.tab.).

5.tab. Iedzīvotāju skaita izmaiņas apkaimēs 2010. – 2014.g., absolūtos skaitļos

Apkaime	Iedz. skaita samazinājums	Apkaime	Iedz. skaita palielinājums
Ķengarags	-3065	Spilve	2
Vecmīlgrāvis	-2747	Buļļi	16
Imanta	-2388	Katlakalns	21
Avoti	-2385	Šķirotava	36
Šampēteris	-2293	Kleisti	54
Ziepniekkalns	-2189	Mangaļsala	56
Purvciems	-2113	Mūkupurvs	94
Dārzciems	-1874	Bukulti	129
Zasulauks	-1781	Vecpilsēta	208
Bolderāja	-1529	Vecāķi	271
Dzirciems	-1388	Ķīpsala	281
Sarkandaugava	-1327	Mežaparks	298
Jugla	-1299	Pētersala -Andrejsala	345
Čiekurkalns	-1087	Dārziņi	388
Pļavnieki	-991	Trīsciems	482
Teika	-978	Atgāzene	516
Brasa	-861	Rumbula	577
Āgenskalns	-818	Bieriņi	905
Maskavas forštate	-796	Centrs	990
Grīziņkalns	-744	Skanste	1153
Daugavgrīva	-659	Dreiliņi	1364
Mežciems	-653	Vecdaugava	1735
Zolitūde	-586	Mīlgrāvis	2065
Iļģuciems	-528	Pleskodāle	2566
Jaunciems	-176		
Bergī	-157		
Bišumuiža	-80		
Kundziņsala	-66		
Brekši	-52		
Beberbeķi	-21		
Salas	-19		
Suži	-12		
Voleri	-10		
Torņakalns	-5		

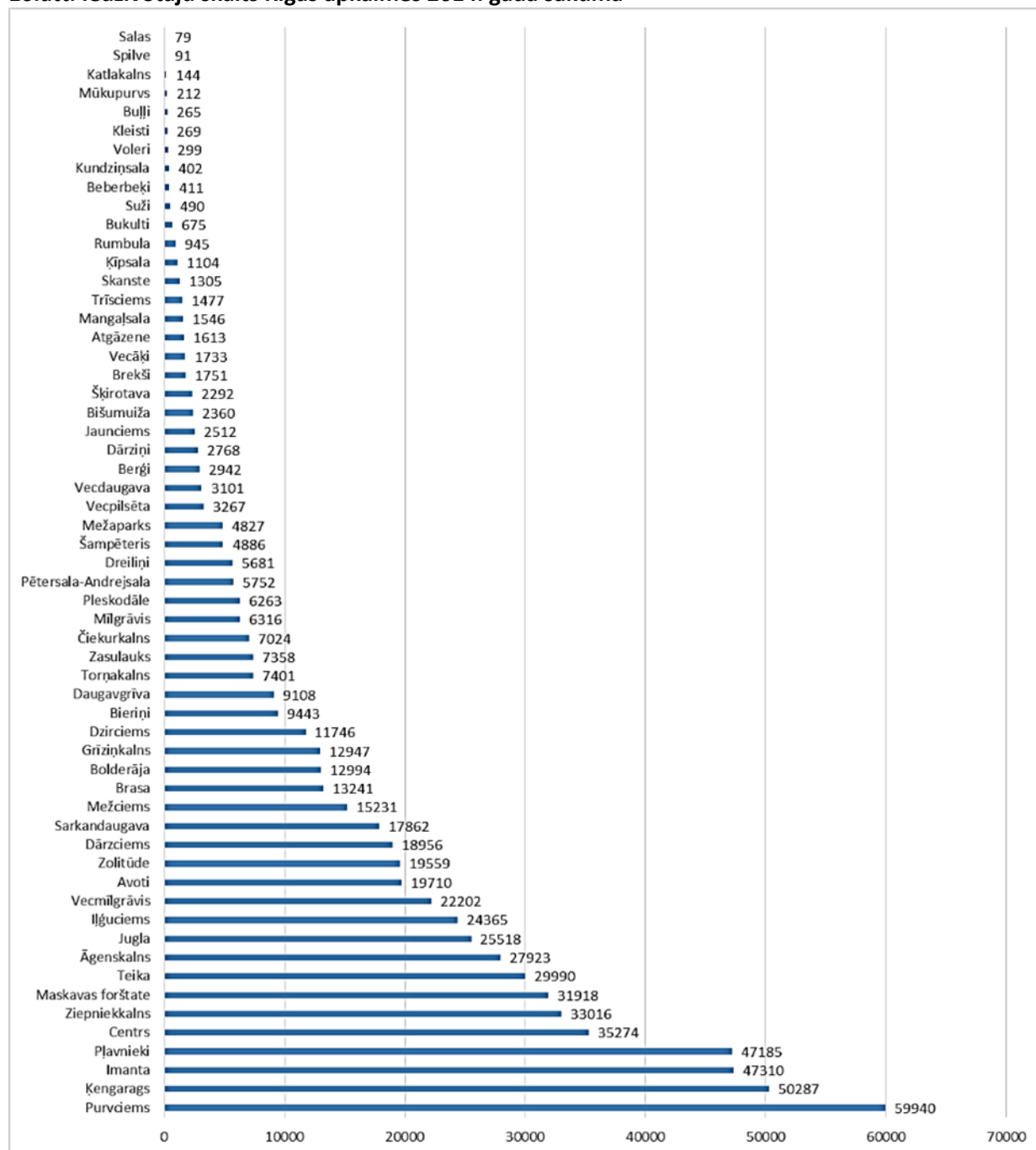
Datu avots: RD PAD dati, www.apkaimes.lv, autoru aprēķini

9.att. Iedzīvotāju skaita izmaiņas apkaimēs 2010.-2014.gados, absolūti skaitļi, %



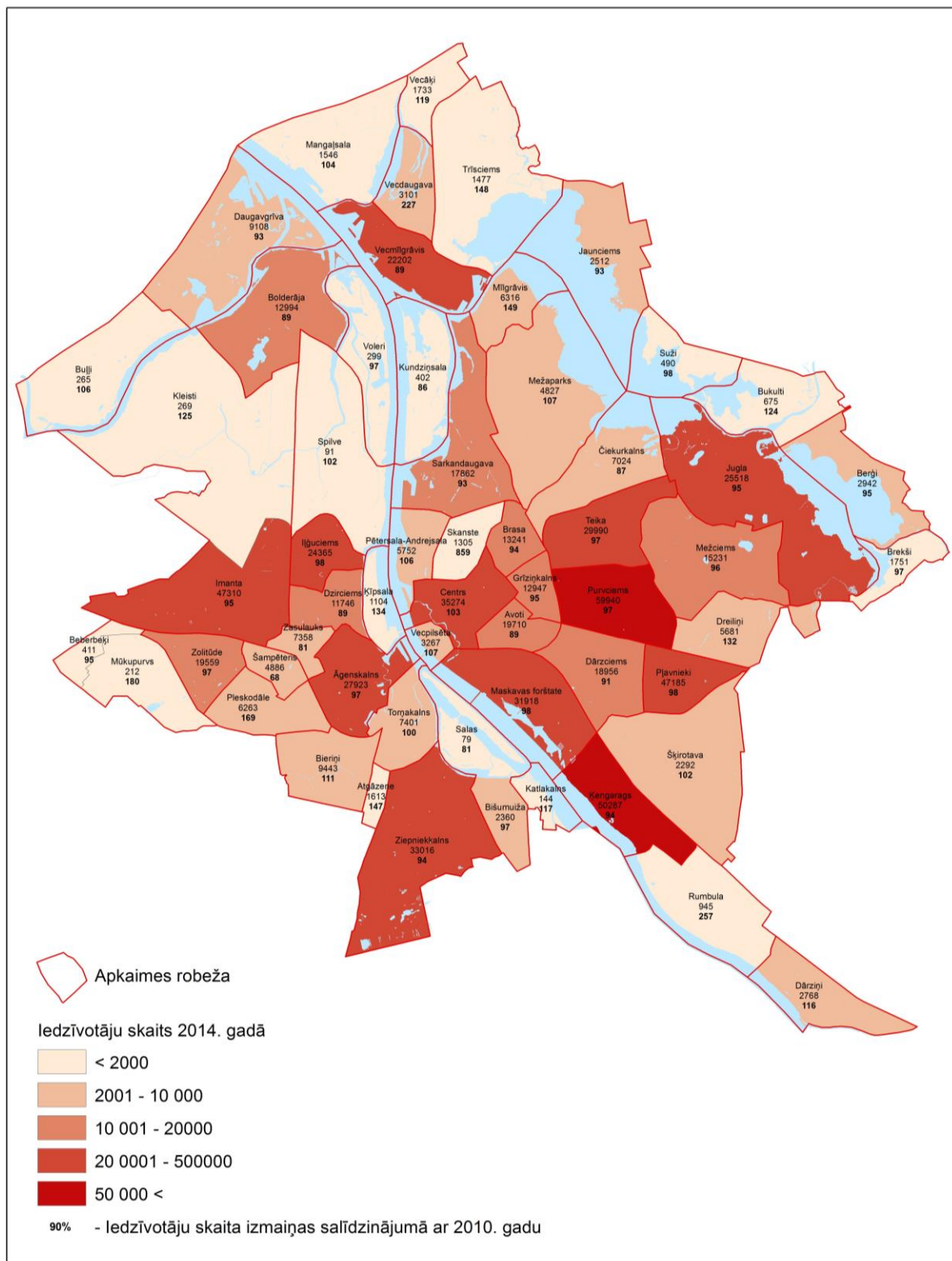
2014.gada sākumā, kad Rīgā dzīvoja **643 368** iedzīvotāji, vislielākā apkaime pēc iedzīvotāju skaita bija Purvciems (59 940), bet vismazākā – Salu apkaime (79).

10.att. Iedzīvotāju skaits Rīgas apkaimēs 2014. gada sākumā



Datu avots: RD PAD dati, www.apkaimes.lv

11.att. ledzīvotāju skaits apkaimēs 2014.gada sākumā



Datu avots: RD PAD dati

1.3 IEDZĪVOTĀJU SKAITA PROGNOŽU VĒRTĒJUMS

Rīgas teritorijas plānojuma ietilpības un pieprasījuma prognožu izvērtējumam šajā nodaļā ir apskatīti līdzšinējie Rīgas plānošanas dokumentiem izmantotie demogrāfiskie pētījumi un prognozes:

- Rīgas teritorijas plānojuma izstrādē izmantotais demogrāfijas pētījums – Rīgas attīstības plāna 2006.-2018.gadam apakšprojekts „Demogrāfiskās prognozes Rīgā un Pierīgā”, 2003.gads, Latvijas Zinātņu akadēmijas Ekonomikas institūts;
- Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģijas līdz 2030.gadam izstrādē izmantotais Latvijas Zinātņu akadēmijas Ekonomikas institūta 2012. gadā veiktais pētījums “Demogrāfiskās prognozes Rīgā un Pierīgā”⁷.

Rīgas teritorijas plānojums 2006. - 2018. gadam ir balstīts 2003.gadā LZA Ekonomikas institūta veiktajā pētījumā „Demogrāfiskā situācija un attīstības prognozes”⁸, kurā secināts, ka gan minimālajā (inerces), gan maksimālajā variantā ir neizbēgama Rīgas īpatsvara mazināšanās valsts iedzīvotāju kopskaitā, aktīvā vecuma iedzīvotāju skaita un īpatsvara mazināšanās un pensijas vecumu sasniegušo cilvēku skaita un īpatsvara pieaugums. Pētījumā secināts, ka Rīga ir sasniegusi attīstības pakāpi, kad iedzīvotāju koncentrēšanos pilsētas kodolā nomaina paplašināšanās ārpus pilsētas juridiskajām robežām, jeb aglomerācijas veidošanās.

Laika posmā no 1990.-2000. gadam Rietumeiropā 13 valstu galvaspilsētu iedzīvotāju skaits ir audzis un tikai divu valstu galvaspilsētu (Romas un Briseles) – sarucis, vienlaikus 10 valstīs samazinoties galvaspilsētas iedzīvotāju īpatsvaram valsts iedzīvotāju vidū. Savukārt 12 Austrumeiropas valstīs aina ir daudzveidīgāka: galvaspilsētu iedzīvotāju skaits ir samazinājies četrās valstīs (Baltijas valstīs, Ungārijā), nav mainījies divās, audzis sešās.

Prognozēts, ka Rīgas iedzīvotāju skaits 2025.gadā būs ievērojami samazinājies. Tas būs vai nu 584,3 tūkstoši iedzīvotāju (maksimālais variants) vai tikai 523,4 tūkstoši iedzīvotāju (minimālais variants). Pētnieki uzsver, ka Rīgā iedzīvotāju sastāva atjaunināšanas nepieciešamība ir vēl aktuālāka nekā valstī kopumā. Problēmu laikus nerisīnot, pieaugoša izdevumu daļa būs jātērē veco cilvēku aprūpei un viņiem piemērotas izmitināšanas nodrošinājumam. Ir sagaidāms arī jauna kvalificēta darbaspēka papildinājuma deficīts.

Pētījumā pamatots, ka gan nesenā pagātnē, gan pašreizējā laikposmā apmešanos Rīgā daudziem cilvēkiem liedz piemērotu mājokļu piedāvājuma trūkums par pieņemamu cenu. Savukārt izcelsmes vietās valdošā bezdarba dēļ Rīgā dzīvokli īrējošiem iebrucējiem nesamērīgās mājokļa izmaksas vai tā iegādes kredītā atmaksa mēdz kavēt ģimenes paplašināšanu. Tas ir viens no cēloņiem zemajam dzimstības līmenim Rīgā un pilsētas nespējai patstāvīgi atjaunot savu iedzīvotāju skaitu.

Pašvaldībai ir iespējams veicināt dzimstību, būtiski atvieglojot ģimenes paplašināšanas iespējas un it īpaši izvēršot palīdzību bērnu aprūpē divu strādājošu vecāku ģimenēs, tostarp, atbalstot mājokļu celtniecību pilsētā, un tādējādi veicinot to iegādes cenas un īres maksas mazināšanos. Pētījuma autori uzsver, ka, īstenojot šādus pasākumus, jāreķinās, ka to rezultātā dzimušie bērni papildinās darbaspēku pilsētā tikai pēc aptuveni 20 gadiem. Turklāt, viņiem izmantojot vecāku un daļēji vecvecāku mājokļus

⁷ Stratēģijas uzraudzības sistēma

(http://www.sus.lv/sites/default/files/media/faili/demografiskas_prognozes_riga_un_pieriga_rd_lza_2012.pdf)

⁸ http://www.rdpad.lv/uploads/rpap/att_plan_izpetes/03_demografiska_situacija_un_attistibas_prognozes.pdf

un ģimenes locekļu savstarpējās palīdzības iespējas, paredzama arī mazāka nepieciešamība pēc mājokļu apstākļu uzlabošanas un sociālās aprūpes nekā tas sagaidāms, piesaistot migrantus.

Savukārt pētījumā „Rīga: Dzimstības potenciāls, emigrācijas draudi un sociālā infrastruktūra” (2012) autors M. Hazans⁹ pausts viedklis, ka rīdzinieku dzimstības potenciāls ir diezgan augsts: 23% no 18-55 gadu veciem rīdziniekiem (un 43% 25-34 gadu veciem rīdziniekiem) vēlas vai drīzāk vēlas bērnu tuvāko 3 gadu laikā (un tas nav pretrunā ar viņu laulāto/partneru viedokļiem). Turklāt ir vēl diezgan liela ģimeņu grupa (tostarp, rīdzinieki, kam nav bērnu vai ir tikai viens bērns), kas neizslēdz bērna radīšanu tuvākā perspektīvā (vismaz viens partneris ir noskaņots pozitīvi), un šīs grupas lēmumu var ietekmēt uz dzimstības stimulēšanu vērsta valsts un pašvaldības politika. Pētījumā noskaidrots, ka katrs trešais reproduktīvā vecuma rīdzinieks (34%) uzskata, ka jaunu mājokļu būvniecības programma veicinātu lēmuma pieņemšanu ģimenē par vēl viena bērna radīšanu.

Pētījuma dati atklāj, ka vidēji rīdziniekam vecumā 18 - 55 gadi ir tikai viens bērns, bet pēc pašu rīdzinieku domām optimāls bērnu skaits ir divi. Visu vecumgrupu pārstāvji uzskata, ka, ja tiktu nodrošināti visi nepieciešamie apstākļi, ģimenē jābūt vairāk nekā diviem (vidēji 2.3) bērniem. Vislielākā plaša starp "ideālo" un pašreizējā Latvijas situācijā optimālo bērnu skaitu ir raksturīga krieviski runājošiem respondentiem vecumā 25-34 gadi.

Saskaņā ar pētījuma rezultātiem, rīdzinieku emigrācijas potenciāls ir bīstami augsts: iespēju, ka tuvāko trīs gadu laikā kāds no māsaimniecības locekļiem varētu doties strādāt vai dzīvot ārzemēs, novērtēja kā ļoti lielu 14% respondentu, bet kā ļoti lielu vai drīzāk lielu - 31%, turklāt tieši ģimenes ar vislielāko demogrāfisko potenciālu ir pakļautas visaugstākajam emigrācijas riskam. No aizbraucēju sastāva perspektīvas demogrāfiskie izaicinājumi izskatās vēl nopietnāk: 38% no potenciālo aizbraucēju māsaimniecībām ir nepilngadīgie bērni, un vēl 18% plāno radīt bērnu tuvāko trīs gadu laikā vai neizslēdz šādu iespēju. Savukārt palicēju māsaimniecībās šīs proporcijas ir daudz mazākas (25% un 8%). Lielāks demogrāfiskais potenciāls aizbraucēju pusē veidojās galvenokārt uz krieviski runājošo ģimeņu rēķina.

Vislielākā vēlme emigrēt tuvāko trīs gadu laikā ir nelatviešiem ar Latvijas pilsonību: viņu pārstāvētās māsaimniecībās potenciāli emigranti ir 41% gadījumu, salīdzinājumā ar 26% no latviešu māsaimniecībām un 25% no māsaimniecībām, kuras pārstāvēja nelatvieši bez Latvijas Republikas pilsonības. Vislielākā tieksme emigrēt sastopama starp māsaimniecībām ar zemiem ienākumiem, kam seko ģimenes ar augstiem ienākumiem un tās, kuras aptaujā neatklāja savus ienākumus. Šie rezultāti apstiprina iepriekšējo autora pētījumu atzinumus par to, ka ekonomiskie iemesli, tostarp, zemi ienākumi, joprojām ir svarīgi emigrācijas virzītājspēki, bet pēdējā laikā pieaug arī neekonomisko iemeslu loma.

LZA Ekonomikas institūta 2012. gadā veiktajā pētījumā “Demogrāfiskās prognozes Rīgā un Pierīgā”¹⁰, kas ir izmantots Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģijā līdz 2030. gadam, izstrādāti četri iespējamie nākotnes demogrāfiskās situācijas attīstības scenāriji (prognozes), no kurām visas paredz krasu Rīgas iedzīvotāju skaita samazināšanos un Rīgas iedzīvotāju kopskaitu 2030. gadā prognozē robežās no

⁹

http://www.ld.riga.lv/tl_files/aktualitates/Projketi%20ERAF/hazans_riga%20dzimstiba%20un%20emigracija_02%2010%202013%20.pdf

¹⁰ Stratēģijas uzraudzības sistēma

(http://www.sus.lv/sites/default/files/media/faili/demografiskas_prognozes_riga_un_pieriga_rd_lza_2012.pdf)

500 888 līdz 579 279 cilvēkiem. Saskaņā ar pētījuma autoru uzskatiem, visos prognozētajos variantos spilgti iezīmējas divdesmitā gadsimta deviņdesmito gadu krasās dzimstības mazināšanās sekas. Gadsimta beigās dzimušajām mazskaitlīgajām paaudzēm sasniedzot auglīgo vecumu, gaidāms arī jauns dzimušo skaita samazinājums. Samērā mazāk izteiktas šīs vecumsastāva „roba” sekas ir Pierīgā, kas piesaista gados jaunos migrantus. No tā secināms, ka galvenie uzdevumi Rīgas un visas Latvijas iedzīvotāju skaita tālākas samazināšanās pārvarēšanai būtu emigrācijas cēloņu novēršana un atbalsts ģimenēm vairāku bērnu radīšanai. Pētījuma autori secina, ka tikai tā panākams mazāks iedzīvotāju skaita sarukums un pakāpeniska vecumsastāva atjaunināšana.

Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030.gadam izvirza mērķi – pilsētas iedzīvotāju skaits tuvojas 700 tūkstošiem.

6.tab. Nākotnes rīdzinieku skaita prognozes (apkopojums)

Maksimālā – prognoze	Gads	Plānošanas dokuments, kurā prognoze ir izmantota	Dokuments
584,3 - 523,4 tūkst.	Prognoze 2025.gadam	Rīgas teritorijas plānojums 2006. – 2018.gadam	pētījums „Demogrāfiskā situācija un attīstības prognozes”, 2003.gads, LZAEI (Eglīte P.)
500,9 līdz 579,3 tūkst.	Prognoze 2030.gadam	Ilgtspējīgas attīstības stratēģija 2030.gadam	pētījums „ Demogrāfiskās prognozes Rīgā un Pierīgā”, 2012.gads, LZAEI
Tuvojas 700 tūkst.	Mērķis 2030.gadam	-	Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030.gadam (2013.g.)

1.3.1 Apkaimju iedzīvotāju sastāvs un sasaiste ar mājokli

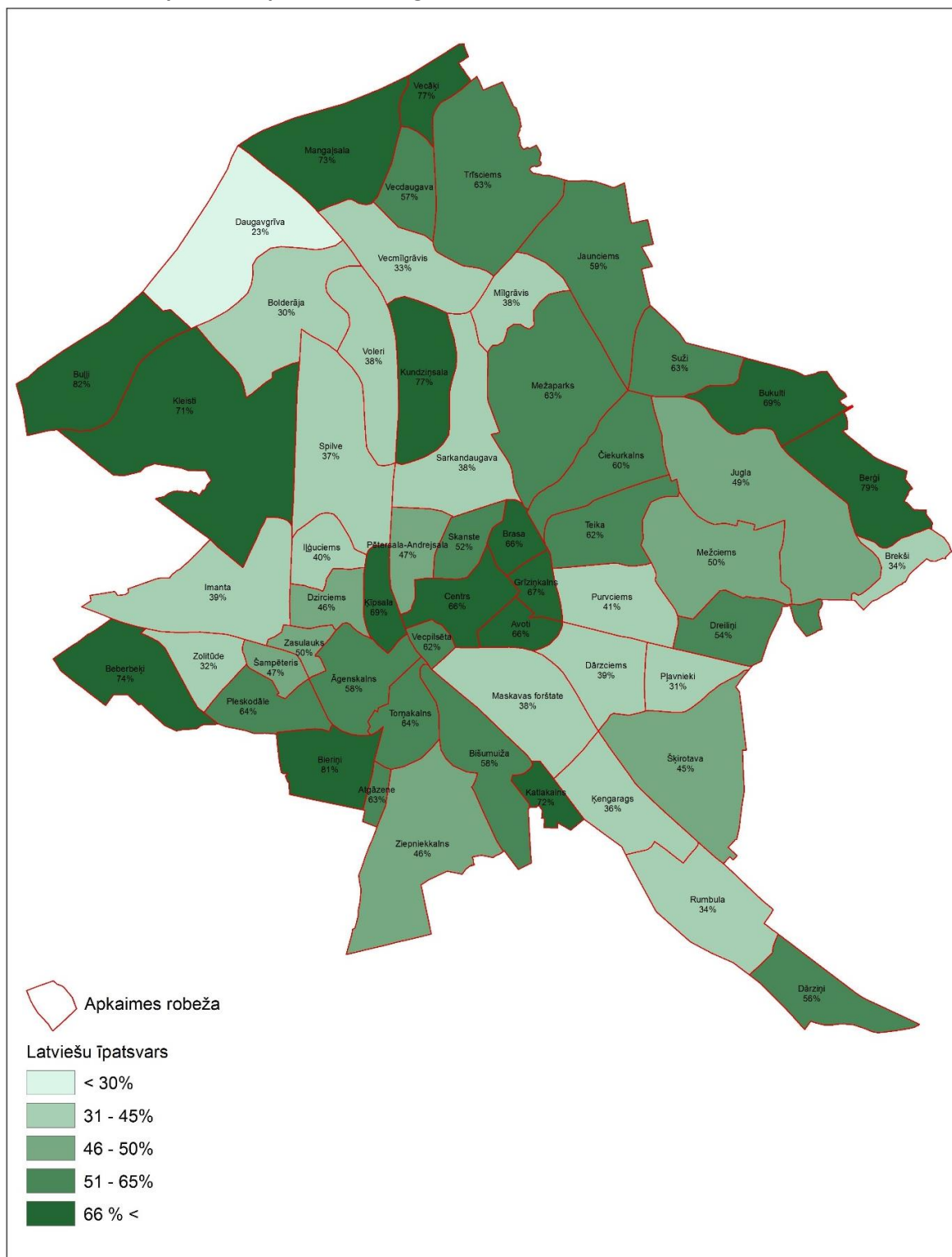
2011.gada tautskaites dati

2011.gada tautskaites dati raksturo rīdziniekus un viņu mājokļa apstākļus dažādos aspektos, tostarp apkaimju griezumā.

Attiecībā uz nacionālo sastāvu pieejami tautskaites dati par 2011.gada sākumu. Saskaņā ar tiem, Rīgā Latvieši veido 46% (305117), krievi 40% (264808), citas tautības – 13%. Iedzīvotāju ar augstāko izglītību lielāks īpatsvars ir Vecpilsētā (831), Centrā (13002), Mežaparkā (1704) – 49%. Liels īpatsvars ir arī Vecāķos (46% jeb 541), Skanstē (44% jeb 291) un Brasā (44% jeb 5050). Mazāk kā piektdaļa ar augstāko izglītību ir Bolderājā (1984 jeb 18%) un Šķīrotavā (373 jeb 17%). Pēc iedzīvotāju skaita lielākajās apkaimēs augstākās izglītības ieguvušo skaits ir Purvciemā 37% (19007), Ķengaragā 28% (12209), Imantā 34% (13799) un Pļavniekos 31% (11992). Ar profesionālo izglītību lielāks īpatsvars ir Daugavgrīvā (35% jeb 1750), Vecmīlgrāvī (35% jeb 4388) un Bolderājā (35% jeb 1984).

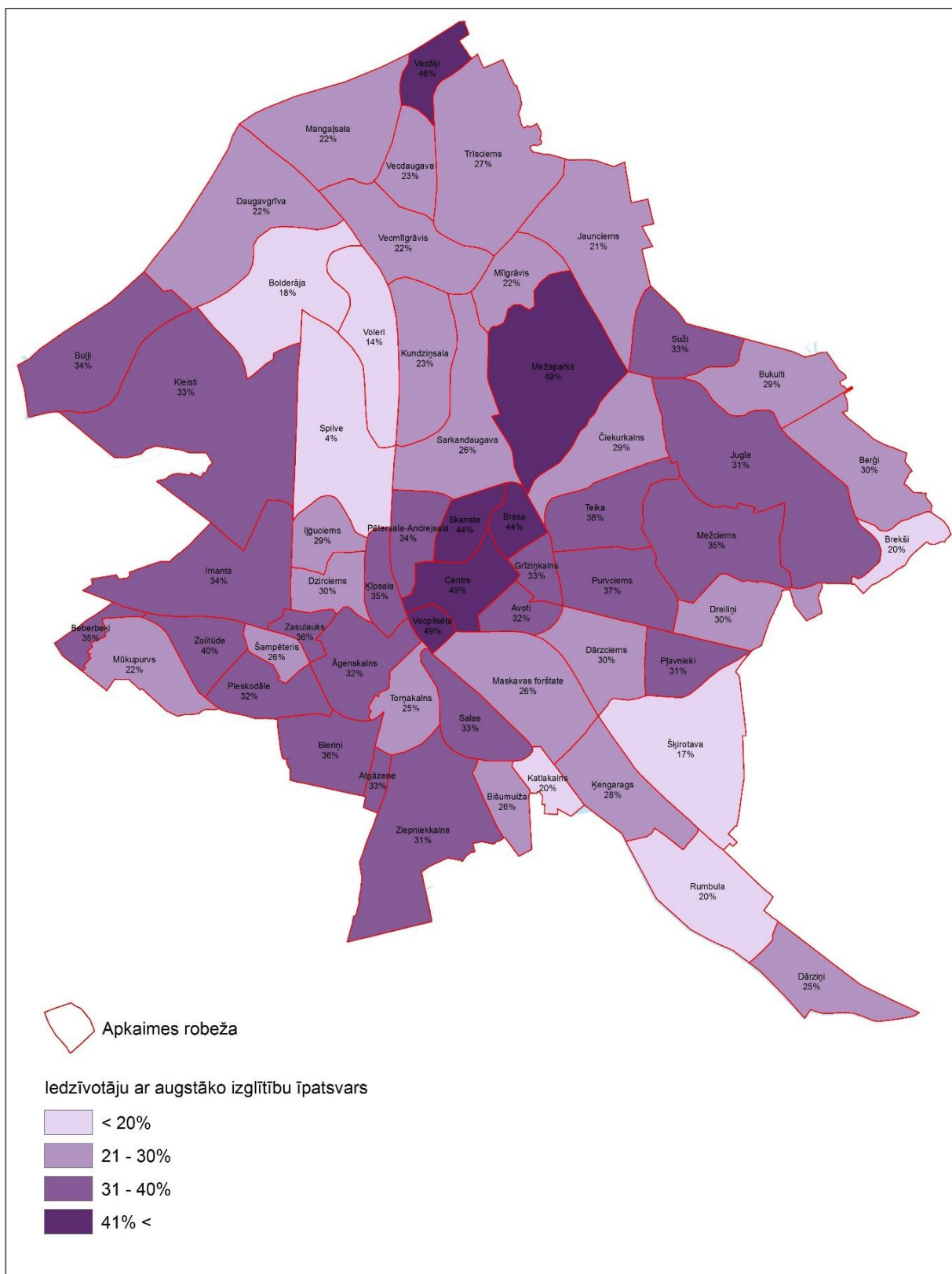
Rīgā 2011.gada sākumā bija 326567 mājokļi. Puse no tiem, jeb 163938 ir mājokļi, kuros dzīvo 1-2 iedzīvotāji. 27 apkaimēs, gan perifērijā, gan centram tuvējās teritorijās, mazo mājokļu un māsaimniecību īpatsvars ir 50% un vairāk. Centrā 1-2 personu mājokļi veido 43% jeb 7890.

12.att. Latviešu īpatsvars apkaimēs 2011.gadā



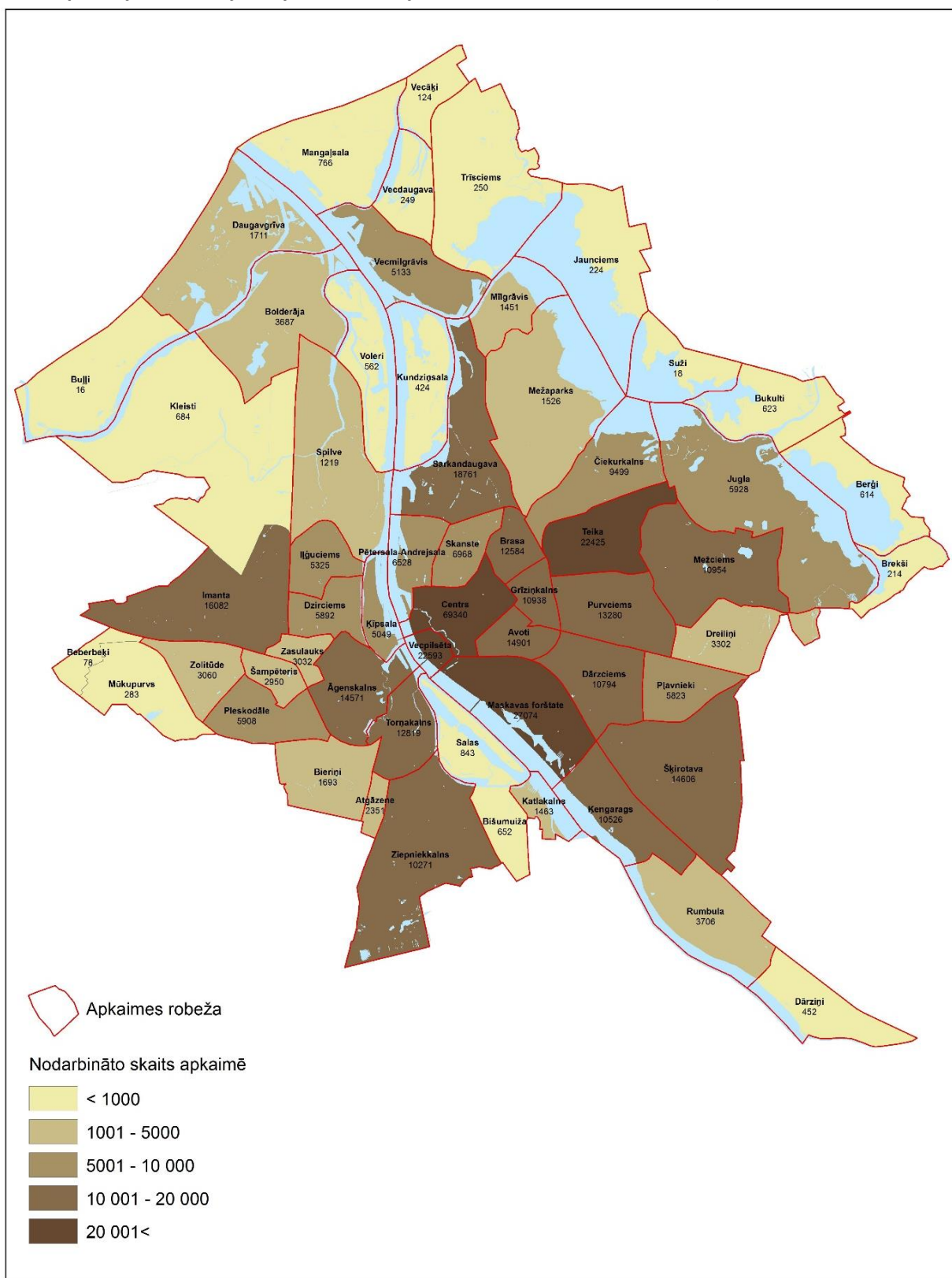
Datu avots: CSP, 2011.gada tautskaite

13.att. Apkaimju iedzīvotāju augstākās izglītības līmenis



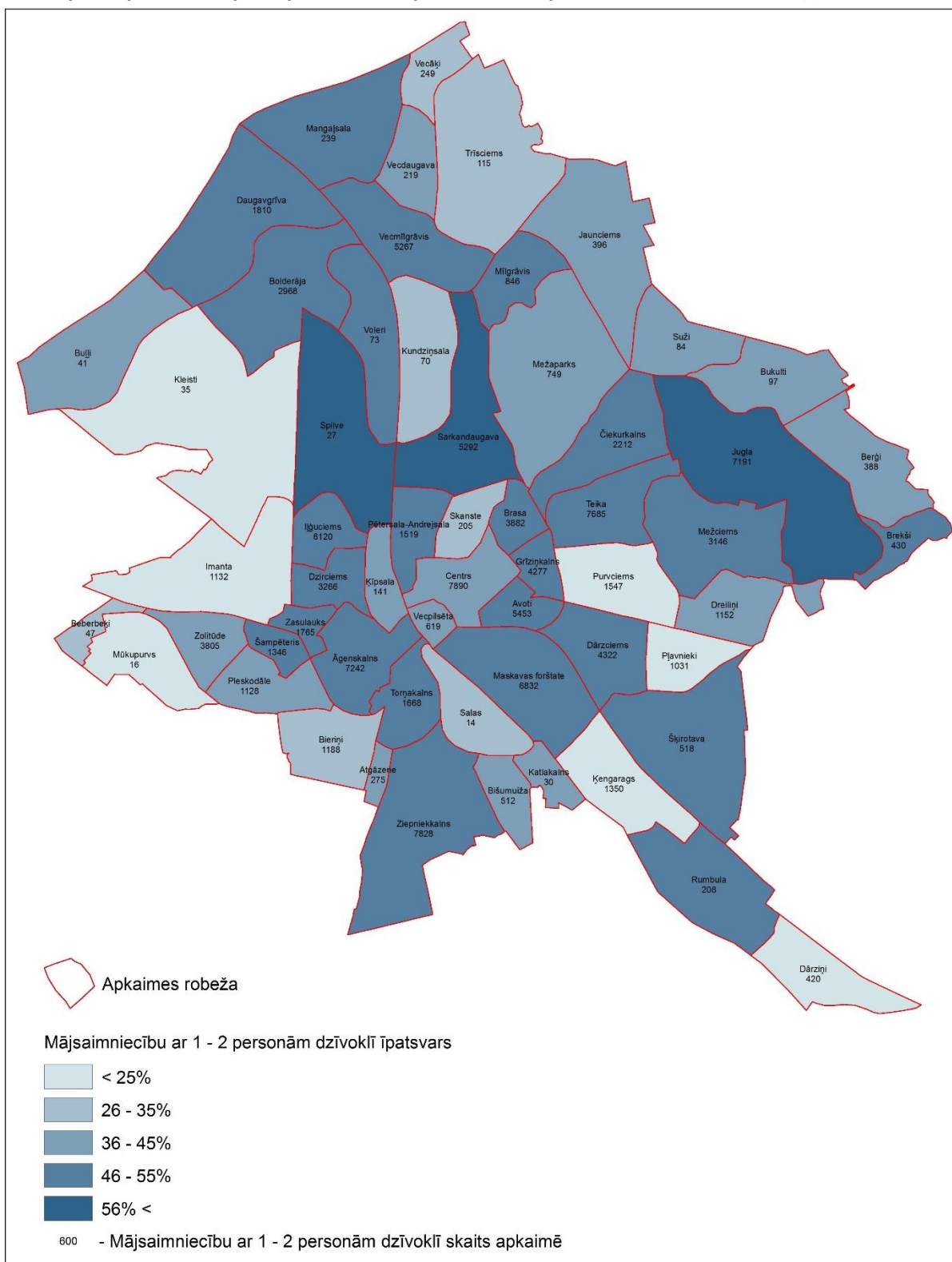
Datu avots: CSP, 2011.gada tautskaite

14.att. Apkaimju raksturojums pēc iedzīvotāju nodarbinātības, absolūti skaitļi



Datu avots: CSP, 2011.gada tautskaite

15.att. Apkaimju raksturojums pēc mazo mājsaimniecību īpatsvara (% , absolūti skaitļi)



Datu avots: CSP, 2011.gada tautskaite

Gandrīz trešo daļu (32%) veido mājokļi, kuros dzīvo 3-6 personas, - 105033. Lielāks šādu mājokļu īpatsvars ir iedzīvotāju skaita ziņā mazākajās apkaimēs – Beberbeķos, Trīsciemā, Jaunciemā, Vecdaugavā, Mangaļsalā un Bergos. Lielās māsaimniecības jeb mājokļi, kuros dzīvo 7 un vairāk personas, ir 2773 jeb 0,8% no kopskaita. Lielākā daļa tādu dzīvokļu ir Imantā (182), Centrā (178), Purvciemā (161), Āgenskalnā (141) un Teikā (139).

17% jeb 54823 ir tukši mājokļi – bez iedzīvotājiem. Lielākais šādu mājokļu īpatsvars ir Dārziņos (68%, jeb 1773), Kleistos (60% jeb 112 mājokļi), Vecpilsētā (47% jeb 783) un Skanstē (44% jeb 265). Arī pilsētas centra teritorijās tukšo mājokļu skaits ir liels – Centrā ir tukši 5535 mājokļi, Avotos – 3661, Grīziņkalnā – 2393, Vecpilsētā – 783 Pētersalā - Andrejsalā 685.

7.tab. Mājokļi bez iedzīvotājiem apkaimēs

Apkaime	Mājokļu kopējais skaits	Mājokļi bez iedzīvotājiem, skaits	Mājokļi bez iedzīvotājiem, %
Centrs	18393	5535	30
Avoti	11962	3665	31
Purvciems	28644	3388	12
Maskavas forštate	13855	2910	21
Ķengarags	24581	2888	12
Āgenskalns	14193	2795	20
Teika	15053	2793	19
Imanta	21712	2526	12
Grīziņkalns	8484	2393	28
Pļavnieki	20322	2111	10
Ziepniekkalns	15672	2069	13
Dārziņi	2615	1773	68
Jugla	12700	1646	13
Brasa	7255	1445	20
Sarkandaugava	9503	1422	15
Dārziems	8808	1176	13
Iļģuciems	11219	1154	10
Zolitūde	8368	1115	13

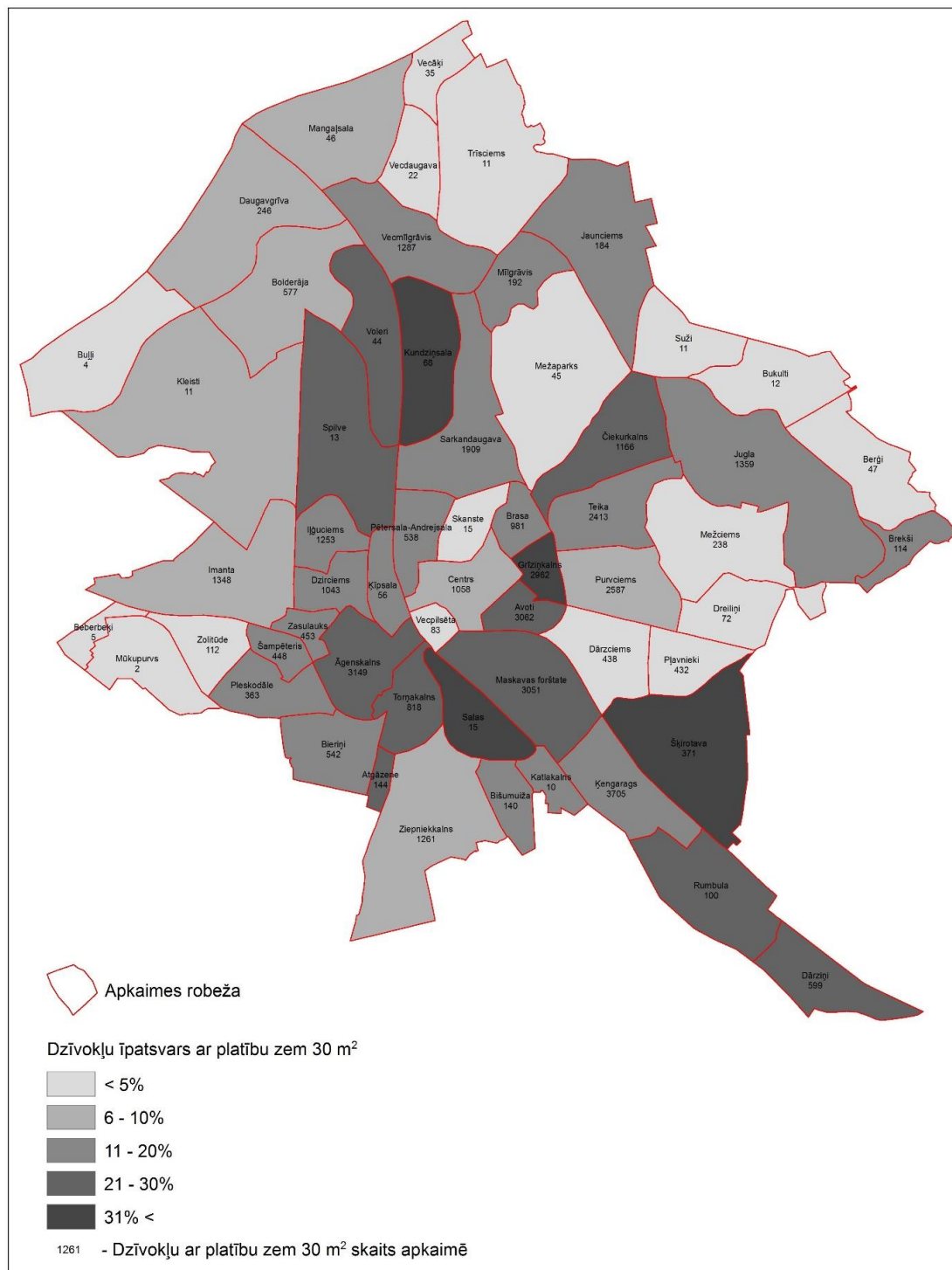
Datu avots: CSP, 2011.gada tautskaite

Analizējot mājokļu kopējās platības, tika apskatītas divas galvenās grupas – mazie mājokļi un lielle mājokļi, pieņemot, ka par lielu dzīvokli uzskatām 100 m² un savrupmāja – 150 m². Rīgā mazie dzīvokļi ar platību mazāku par 30 m² ir 41270 jeb tikai 13 % no visiem mājokļiem. Mazo mājokļu (līdz 40 m²) skaits ir 96872 jeb 30%. Pēc platības mazo mājokļu tipiskākās apkaimes ir Šķīrotava - 36% un Grīziņkalns - 35% no apkaimes mājokļu skaita. Apkaimes, kur ir visvairāk nelielo dzīvokļu, ir Ķengarags (4534 jeb 15%), Āgenskalns (3149 jeb 22%), Avoti (3062 jeb 26%) un Maskavas forštate (3051 jeb 22%).

Lielie mājokļi ar kopējo platību 150 un vairāk kvadrātmetru Rīgā ir tikai 7006 jeb 2% no mājokļu kopskaita. Ja pieskaita arī mājas ar kopējo platību sākot no 100 m², lielo mājokļu īpatsvars ir nedaudz vairāk par 5%, jeb 17558 mājokļi. Apkaimes, kur lielo mājokļu ir vairāk par vienu trešo daļu, ir Beberbeķi (86), Buļļi (54), Bukulti (123), Vecāķi (354), Bergi (382), Mežaparks (671), Trīsciems (118),

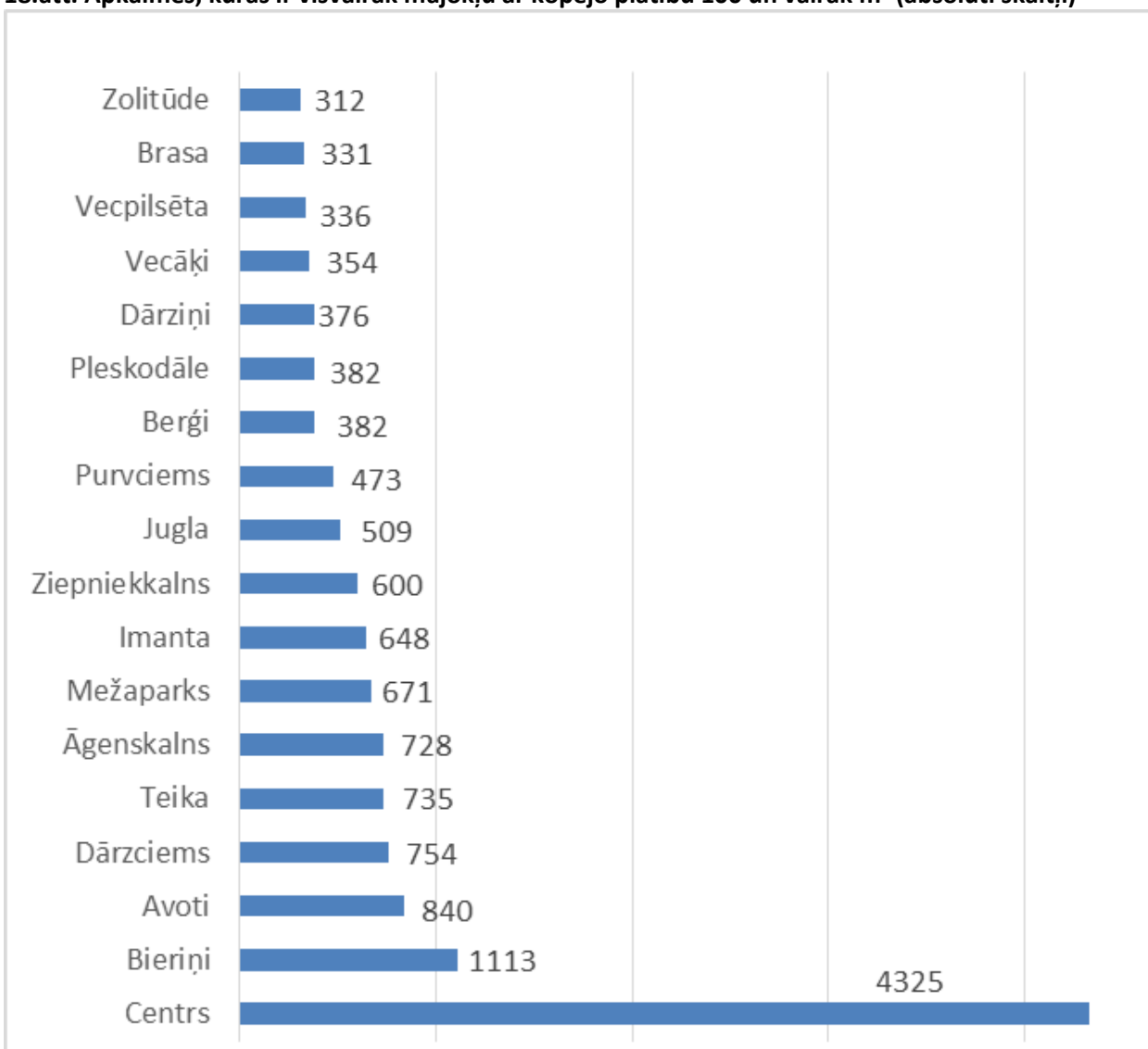
Bieriņi (1113). Beberbeķos to ir pat vairāk nekā puse. Centrā lielo mājokļu skaits ir 4325, jeb 24%. Lielāko daļu - 60% no visiem mājokļiem veido mājokļi ar kopējo platību no 40-79,9 m² jeb 195439 mājokļi.

16.att. Apkaimju raksturojums pēc mazo mājokļu īpatsvara (% , absolūti skaitļi)



Datu avots: CSP, 2011.gada tautskaite

18.att. Apkaimes, kurās ir visvairāk mājokļu ar kopējo platību 100 un vairāk m² (absolūti skaitļi)



Datu avots: CSP, 2011.gada tautskaite

Īres mājokļi. Saskaņā ar tautskaites datiem, īres mājokļu skaits ir 87448 jeb 13%. Visvairāk īres mājokļu un liels īrēto mājokļu īpatsvars ir Centrā (12375 mājokļi, jeb 40% no apkaimes mājokļu skaita) un Avotos (9158 mājokļi, jeb 49%). Augsts īrēto mājokļu īpatsvars ir arī Grīziņkalnā (5838 mājokļi, jeb 44%) un Dreiliņos (3006 mājokļi, jeb 54%). Nozīmīgs īrēto mājokļu dzīvojamais fonds ir arī Maskavas forštatē (6535 mājokļi jeb 26%), kur dzīvo 25547 iedzīvotāji, Āgenskalnā (6139 jeb 23%), kur dzīvo 26499 iedzīvotāji, un Grīziņkalnā (5638 jeb 44%). Iedzīvotāju skaita lielākajās apkaimēs īrēto mājokļu īpatsvars dzīvojamā fondā ir mazs. Purvciemā 7% (4090), Ķengaragā 6% (3163), Imantā 5% (2152) un Pļavniekos 7% (2493).

Rīgas apkaimju aptauja (2013)

Apkaimju sociāli demogrāfisko raksturojumu var iegūt arī no Rīgas apkaimju aptaujas, ko 2013. gadā organizēja Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments Rīgas teritorijas plānojuma izstrādes

vajadzībām un kuras rezultātā par katru apkaimi tika sniegti apkopoti iedzīvotāju viedokļi un viņu redzējums par apkaimju attīstību. Aptaujas datu ieguvu nodrošināja SIA "Aptauju centrs", bet datu analīzi un atskaišu izstrādi veica SIA "Projektu un kvalitātes vadība". Aptaujas metodes nodrošināja katras apkaimes aptaujas izlases reprezentativitāti. Šo aptauju rezultāti izmantoti apkaimju sociāli demogrāfisko profilu izveidei.

Apkaimju griezumā vērtējot nodarbošanos, secināms, ka visvairāk augstākā un vidējā līmeņa vadītāju dzīvo Mežaparkā, Dreiliņos un Ziepniekkalnā. Salīdzinot ar datiem par mazajiem mājokļiem (15.att.), redzams, ka šajās apkaimēs ir zems mājokļu ar kopējo platību zem 30 m² īpatsvars.

Lielākais nestrādājošo iedzīvotāju (pensionāri, mājsaimnieces, studenti, bezdarbnieki u.tml.) skaits ir Juglā, Imantā un Maskavas forštatē. Maskavas forštatē nestrādājošo iedzīvotāju īpatsvars ir īpaši liels - 49.3%. Salīdzinot ar datiem par mājokļu lielumu, redzams, ka Juglā, Imantā un Maskavas forštatē ir augsts mazo mājokļu īpatsvars. Šajās apkaimēs mājokļu labiekārtojums ir zems. Piemēram, Maskavas forštatē ir arī lielākais mājokļu skaits ar krāsns apkuri (8249), tas veido 32% no apkaimes mājokļiem. 4467 jeb 17% mājokļu nav arī kanalizācijas, bet 5890 jeb 23% nav dušas vai vannas.

Salīdzinot apkaimes pēc ģimeņu ienākumiem uz vienu ģimenes locekli, jāsecina, ka visvairāk turīgo iedzīvotāju (ienākumi uz vienu ģimenes locekli $\geq$ Ls 300) dzīvo Mežaparkā, Kleistos un Dreiliņos. Mežaparkā ir liels lielo un labiekārtoto mājokļu īpatsvars. Savukārt Dreiliņu mājokļus var raksturot kā vidēji plašus. 88% jeb 2473 mājokļi ir ar kopējo platību no 30-80 m², to labiekārtojuma līmenis ir augsts.

Apkaimju salīdzinājumus iedzīvotāju vecuma struktūras griezumā liecina, ka Teikā, Juglā un Imantā ir lielākais iedzīvotāju īpatsvars vecumā 65 gadi un vairāk. Imantā tie ir gandrīz 1/3 no apkaimes iedzīvotāju kopskaita.

Aptaujas dati liecina, ka apkaimes ievērojami atšķiras pēc iedzīvotāju tautības – latviešu tautības iedzīvotāju īpatsvars kopējā iedzīvotāju skaitā ir 75,2% Bierīnos, 74% Kleistos un 71.7% Mežaparkā, 41.8% Ķengaragā, 42% Imantā un 43,5% Maskavas forštatē.

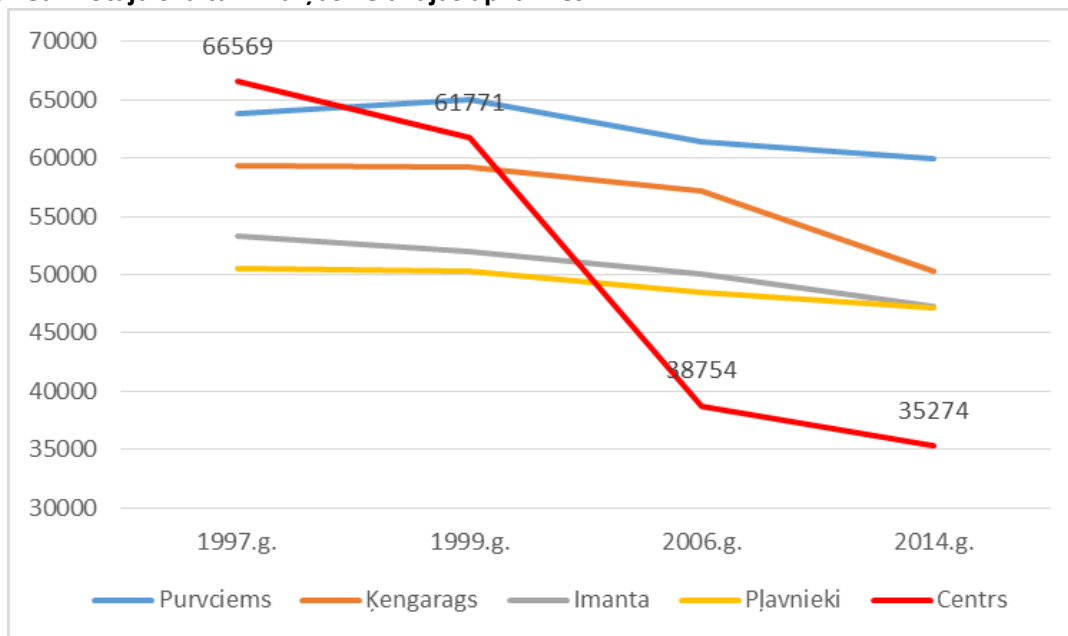
1.4 SECINĀJUMI

Rīgas mājokļu politikā jāņem vērā, ka pilsētas tika būvēta kā tāda, kuras iedzīvotāju skaits var sasniegt miljonu. Lielākais iedzīvotāju skaits Rīgā bija 1990. gada sākumā - 909 135 cilvēki. Kopš tā laika iedzīvotāju skaits ir ievērojami sarucis. Jau 2004. gadā veiktajā demogrāfiskajā pētījumā tika norādīts uz rīdzinieku skaita samazināšanos līdz pat 523,4 tūkstošiem. Rīgas attīstības plānā 2006-2018. gadam tas netika pietiekami ievērtēts. Attīstības plāna nostādnes balstījās uz optimistiskām ekonomikas (IKP izaugsmes) prognozēm, tostarp uz nekustamā īpašuma tirgus augšupejošajām tendencēm. Rīgas attīstības plāns 2006.-2018. gadam paredzēja jaunas iespējas dzīvojamai apbūvei un samērā plašas dzīvojamās apbūves teritorijas. Iepriekšējā plānošanas periodā izvirzītie attīstības mērķi neīstenojās. Jaunās mājokļa teritorijas gandrīz netika apbūvētas. Dati liecina arī, ka Rīgā ir daudz tukšu mājokļu. Kopš 1990. gada ir notikušas nozīmīgas izmaiņas arī atsevišķu apkaimju iedzīvotāju skaitā un sastāvā. Tas ir saistāms ar kredītu politiku, jaunajiem dzīvojamo māju projektiem, iedzīvotāju maksāspēju un privatizācijas procesu. Līdz 1998.gadam iedzīvotāju skaita ziņā lielākā apkaime bija Centrs (66677 iedzīvotāju), savukārt no 1999. gada par lielāko apkaimi kļuva Purvciems. Lai gan 2014.gada sākumā Centra apkaime ir piektā lielākā, tās iedzīvotāju skaits ir vairs tikai 35 274, t.i., tas samazinājies gandrīz uz pusi salīdzinājumā ar laika posmu pirms 16 gadiem.

Lielāko apkaime – Purvciema, Ķengaraga, Imantas iedzīvotāju skaits ir samazinājies salīdzinoši nedaudz. Būtisks plānošanas uzdevums ir veicināt Centra un tam piegulošo apkaime iedzīvotāju skaita palielināšanos (Avoti, Maskavas forštate, Pētersala-Andrejsala, Skanste, Daugavas kreisais krasts).

Līdz 2030.gadam mājokļa un dzīvojamās vides veidošanas prasībām Rīgas jaunajā teritorijas plānojumā jāatbilst Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģijā līdz 2030.gadam izvirzītajam mērķim - **700 tūkstoši iedzīvotāju**.

19.att. Iedzīvotāju skaita izmaiņas lielākajās apkaimēs



Datu avots: *apkaimes.lv*

2 MĀJOKĻA UN DZĪVOJAMĀS VIDES RAKSTUROJUMS RĪGĀ

Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojumu 2006. - 2018.gadam funkcionālās zonas, kurās atļauta dzīvojamās apbūves attīstība (dzīvojamās apbūves teritorijas ar apstādījumiem ADz, jauktas apbūves ar apstādījumiem teritorijas Aj, centru apbūves teritorijas C, dzīvojamās apbūves teritorijas Dz, jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijas J, savrupmāju apbūves teritorijas SDz) aizņem 31 % no pilsētas teritorijas (9185 ha). Esošajās dzīvojamās apbūves teritorijās dzīvo 93% Rīgas iedzīvotāju (640245 cilvēki¹¹). Platības ziņā lielākās dzīvojamās apbūves teritorijas (funkcionālās zonas) atrodas Kleistos (450,6 ha), Imantā (435,2 ha), Ziepniekkalnā (388,8 ha), Juglā (322,5 ha), Teikā (319,2 ha) un Bieriņos (303,1 ha). Savukārt iedzīvotāju skaita ziņā lielākās apkaimes ir Purvciems (59940 iedzīvotāji), Ķengarags (50287 iedzīvotāji), Imanta (47310 iedzīvotāji), Pļavnieki (47185 iedzīvotāji), Centrs (35274 iedzīvotāji), Ziepniekkalns (33016 iedzīvotāji), Maskavas forštate (31918 iedzīvotāji) un Teika (29990 iedzīvotāji). Iedzīvotāji. Apkaimes ar lielāko iedzīvotāju blīvumu dzīvojamās apbūves teritorijās ir Pļavnieki (275 iedz./ha), Ilģuciems (217 iedz./ha), Purvciems (201 iedz./ha), Vecmīlgrāvis (195 iedz./ha), Centrs (180 iedz./ha), Ķengarags (178 iedz./ha).

¹¹ Iedzīvotāju skaits, atbilstoši 2011.gada tautskaites datiem.

Par apkaimēm ar dzīvojamās funkcijas prioritāti (jeb par mājokļa funkcijai nozīmīgām apkaimēm) var uzskatīt tās, kur dzīvojamās apbūves teritorijas aizņem vairāk nekā pusi no apkaimes platības. Tādas ir divdesmit no Rīgas apkaimēm – Atgāzene, Avoti, Šampēteris, Bieriņi, Teika, Pleskodāle, Ziepniekkalns, Dreiliņi, Dzirciems, Zolitūde, Skanste, Purvciems, Pļavnieki, Ķengarags, Beberbeķi, Dārziņi, Centrs, Torņakalns, Āgenskalns un Dārziņi.

8.tab. Funkcionālo zonu, kurās ir atļauta dzīvojamā apbūve, analīze

Apkaime	Apkaimes platība, ha*	Dzīvojamās zonas platība (ha) **	Dzīvojamo zonu īpatsvars apkaimē, % ***	Dzīvojamo zonu īpatsvars apbūves zonās, % ***	Iedzīvotāju skaits 2014.gada sākumā *	Iedz. blīvums dzīvojamās apbūves zonās, iedz./1 ha***
Atgāzene	74,5	59,7	80,1	95	1613	27
Avoti	181,5	141,0	77,7	95	19710	140
Āgenskalns	461,3	234,8	50,9	82	27923	119
Beberbeķi	120,4	64,3	53,4	70	411	6
Berģi	570,6	104,6	18,3	55	2942	28
Bieriņi	427,4	303,1	70,9	98	9443	31
Bišumuiža	224,3	98,5	43,9	78	2360	24
Bolderāja	832,9	182,9	22,0	32	12994	71
Brasa	174,1	77,4	44,5	71	13241	171
Brekši	200	79,9	40,0	96	1751	22
Bukulti	518,3	121,6	23,5	94	675	6
Bulļi	700	62,2	8,9	96	265	4
Centrs	373,2	195,5	52,4	78	35274	180
Čiekurkalns	567	190,9	33,7	55	7024	37
Daugavgrīva	1014,7	70,0	6,9	26	9108	130
Dārziņi	457,7	231,6	50,6	72	18956	82
Dārziņi	434,8	228,0	52,4	98	2768	12
Dreiliņi	415,5	266,8	64,2	86	5681	21
Dzirciems	244,4	152,3	62,3	88	11746	77
Grīziņkalns	151,7	75,5	49,8	69	12947	171
Iļģuciems	244,2	112,5	46,1	59	24365	217
Imanta	900,3	435,2	48,3	70	47310	109
Jaunciems	913,2	131,8	14,4	98	2512	19
Jugla	1409,9	322,5	22,9	82	25518	79
Katlakalns	155,4	36,7	23,6	67	144	4
Kleisti	1873	450,6	24,1	87	269	1
Kundziņsala	555,4	0,0	0,0	0	402	0
Ķengarags	519	281,8	54,3	88	50287	178
Ķīpsala	197,5	53,3	27,0	75	1104	21
Mangaļsala	803,6	175,8	21,9	59	1546	9

Apkaime	Apkaimes platība, ha*	Dzīvojamās zonas platība (ha) **	Dzīvojamo zonu īpatsvars apkaimē, % ***	Dzīvojamo zonu īpatsvars apbūves zonās, % ***	Iedzīvotāju skaits 2014.gada sākumā *	Iedz. blīvums dzīvojamās apbūves zonās, iedz./1 ha***
Maskavas forštate	759,4	257,6	33,9	80	31918	124
Mežaparks	1182,1	223,2	18,9	79	4827	22
Mežciems	766,7	172,8	22,5	68	15231	88
Mīlgrāvis	322,5	57,5	17,8	33	6316	110
Mūkupurvs	451,5	43,1	9,5	21	212	5
Pētersala-Andrejsala	277,3	112,8	40,7	90	5752	51
Pleskodāle	348	232,5	66,8	95	6263	27
Pļavnieki	298,5	171,5	57,5	85	47185	275
Purvciems	501,7	298,8	59,6	79	59940	201
Rumbula	697,8	257,6	36,9	66	945	4
Salas	362,8	66,5	18,3	68	79	1
Sarkan-daugava	759,6	147,7	19,4	29	17862	121
Skanste	214,8	130,2	60,6	81	1305	10
Spilve	957,6	182,0	19,0	32	91	1
Suži	402,3	51,3	12,8	100	490	10
Šampēteris	136,6	102,3	74,9	89	4886	48
Šķīrotava	1005,7	107,3	10,7	21	2292	21
Teika	468,2	319,2	68,2	85	29990	94
Torņakalns	321	166,9	52,0	81	7401	44
Trīsciems	1131,9	198,4	17,5	96	1477	7
Vecāķi	230,3	109,0	47,3	97	1733	16
Vecdaugava	306,6	79,1	25,8	93	3101	39
Vecmīlgrāvis	607,3	114,0	18,8	17	22202	195
Vecpilsēta	94,4	23,9	25,3	74	3267	137
Voleri	531,5	0,0	0,0	0	299	0
Zasulauks	119	52,7	44,3	62	7358	140
Ziepniekkalns	594,2	388,8	65,4	69	33016	85
Zolitūde	288,8	177,3	61,4	88	19559	110
KOPĀ	29853,9	9184,8	-	-	685286	-

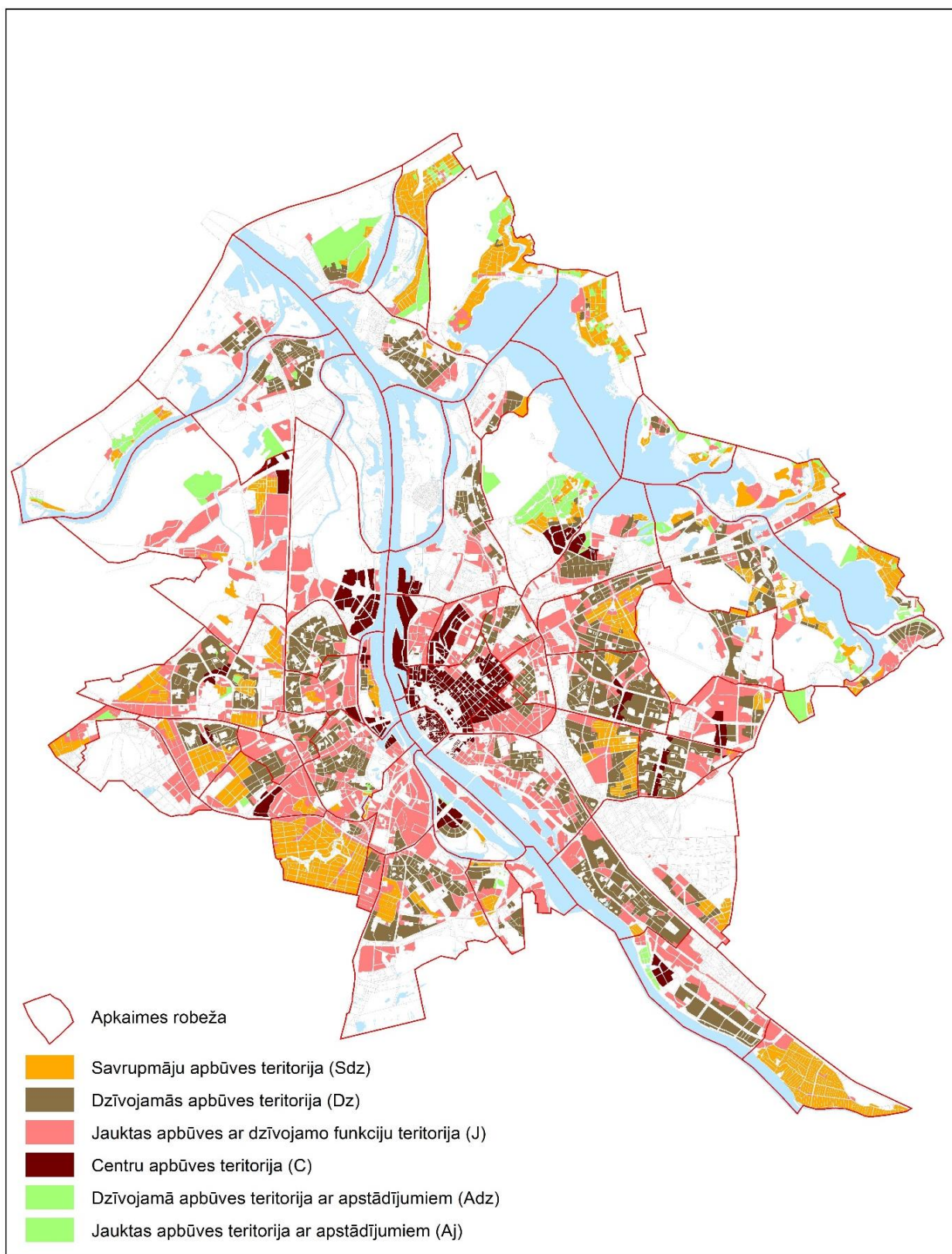
Datu avoti:

* RDPAD

** Rīgas teritorijas plānojums 2018.gadam

*** Autoru aprēķini

20.att. Funkcionālās zonas, kur ir atļauta dzīvojamā apbūve



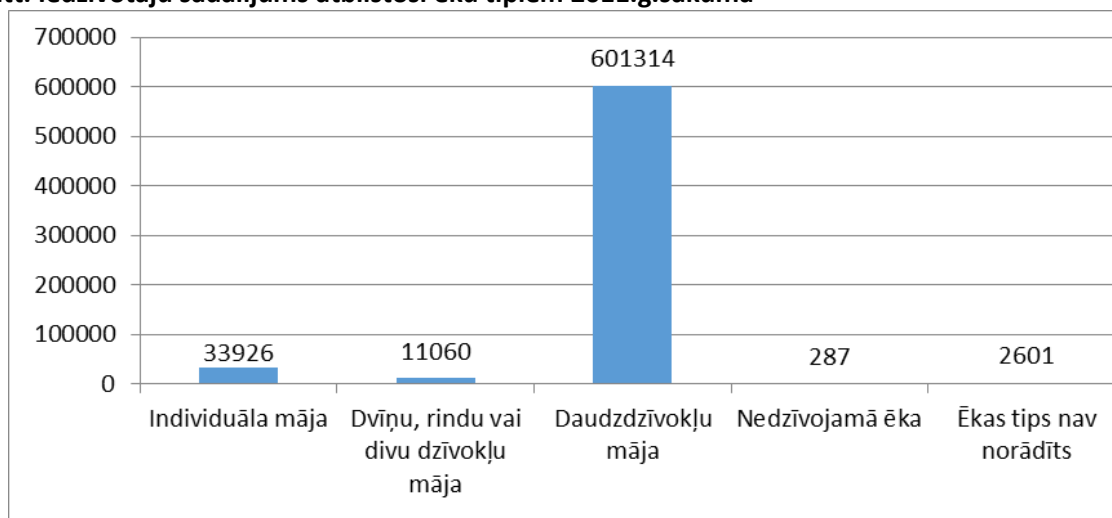
Datu avots: Rīgas teritorijas plānojums 2006.-2018.gadam

2.1 MĀJOKĻA TIPI

2.1.1 Rīga

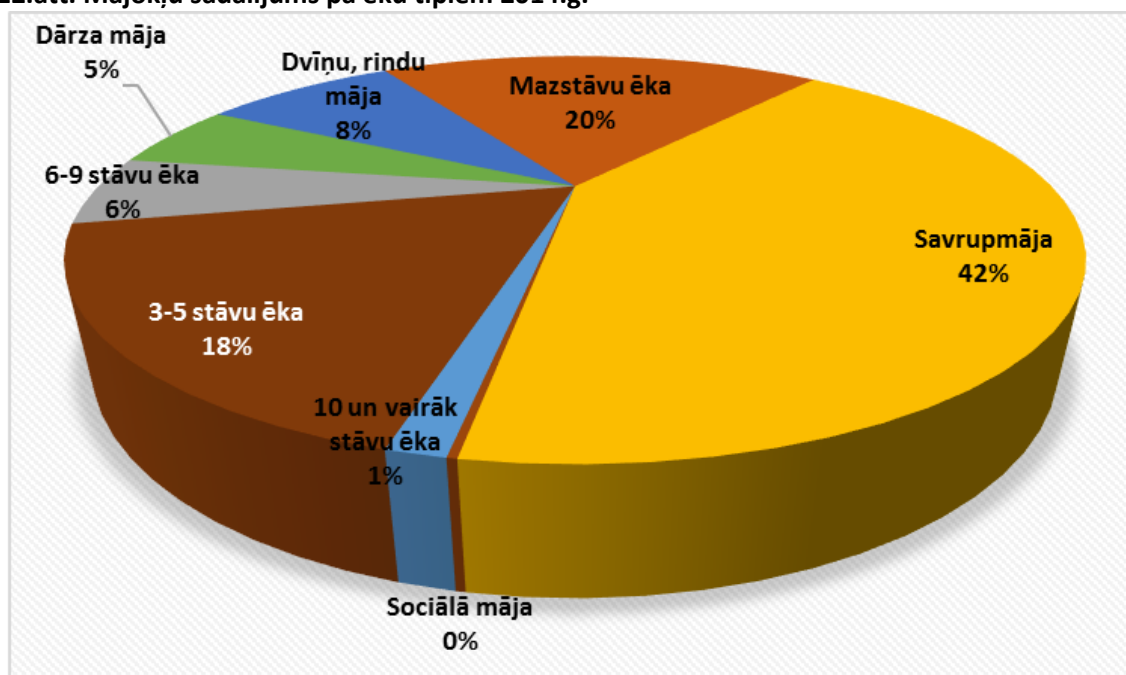
Saskaņā ar CSP 2011.gada tautskaitei datiem, Rīgas iedzīvotāju sadalījums atbilstoši viņu apdzīvoto mājokļu tiem ir šāds: 93% dzīvo daudzdzīvokļu mājās, 5% dzīvo individuālās mājās, 2% - dvīņu, rindu vai divu dzīvokļu mājā un 0,01% - nedzīvojamās ēkās.

21.att. Iedzīvotāju sadalījums atbilstoši ēku tiem 2011.g.sākumā



Datu avots: CSP, 2011.gada tautskaite

22.att. Mājokļu sadalījums pa ēku tiem 2014.g.



Datu avots: RDPAD

9.tab. Mājokļu sadalījums atbilstoši ēku tipiem, 2014.g.

Nr.p.k.	Ēkas tips	Kopējais skaits	Īpatsvars %
1.	Dārza mājas, vasarnīcas*	1315	5,4
2.	Savrupmājas	10063	41,5
3.	Dvīņu mājas un rindu mājas	2023	8,3
4.	Mazstāvu ēkas	4802	19,8
5.	3-5 stāvu mājas	4351	17,9
6.	6-9 stāvu mājas	1360	5,6
7.	10 un vairāk stāvu mājas	340	1,4
	Kopā	24254	100

Datu avots: RDPAD

* Ar kopējo platību līdz 40 m² (ieskaitot).

Atbilstoši pieejamajiem datiem, Rīgā ir 24254 dzīvojamās mājas. Ēku, kuras var ietvert savrupmāju grupā (dārza mājas, savrupmājas, rindu mājas, dvīņu mājas), kopējais skaits ir 13401, jeb 55,2%. Ēku skaits tomēr neatspoguļo mājokļu struktūru, jo vairums rīdnieku dzīvo daudzdzīvokļu ēkās. Atbilstoši 2011. gada tautskaites datiem, savrupmāju, dvīņu, rindu māju un divu dzīvokļu ēku iemītnieku kopējais skaits bija 44986 cilvēki jeb tikai 6,9% no kopējā Rīgas iedzīvotāju skaita.

2.1.2 Mājokļu tipi apkaimju griezumā

Saskaņā ar 2011. gada tautskaites datiem, lielākajā daļā apkaimju iedzīvotāji dzīvo daudzstāvu mājās. Savrupmāju iedzīvotāju nozīmīgākā daļa ir Bierīnos (5079 iedzīvotāji), Dārziņos (3562 iedzīvotāji), Imantā (3188 iedzīvotāji), Zieņniekkalnā (2410 iedzīvotāji) un Dārziņos (2229 iedzīvotāji). Teikā savrupmāju iedzīvotāju ir tikai 2310, no tiem 658 dzīvo dvīņu un rindu mājās. Aptuveni vienāds savrupmājās dzīvojošo skaits ir Mežaparkā (1598 iedzīvotāji), Pleskodālē (1782 iedzīvotāji), Bergos (1703 iedzīvotāji), Juglā (1512 iedzīvotāji) un Purvciemā (1438 iedzīvotāji). Nedzīvojamās ēkās kopā dzīvo 287 cilvēki. Apkaimju griezumā salīdzinoši vairāk šādu ēku iedzīvotāju ir Centrā (30), Vecpilsētā (19) un Teikā (18).

2.1.2.1 Dārza mājas un vasarnīcas

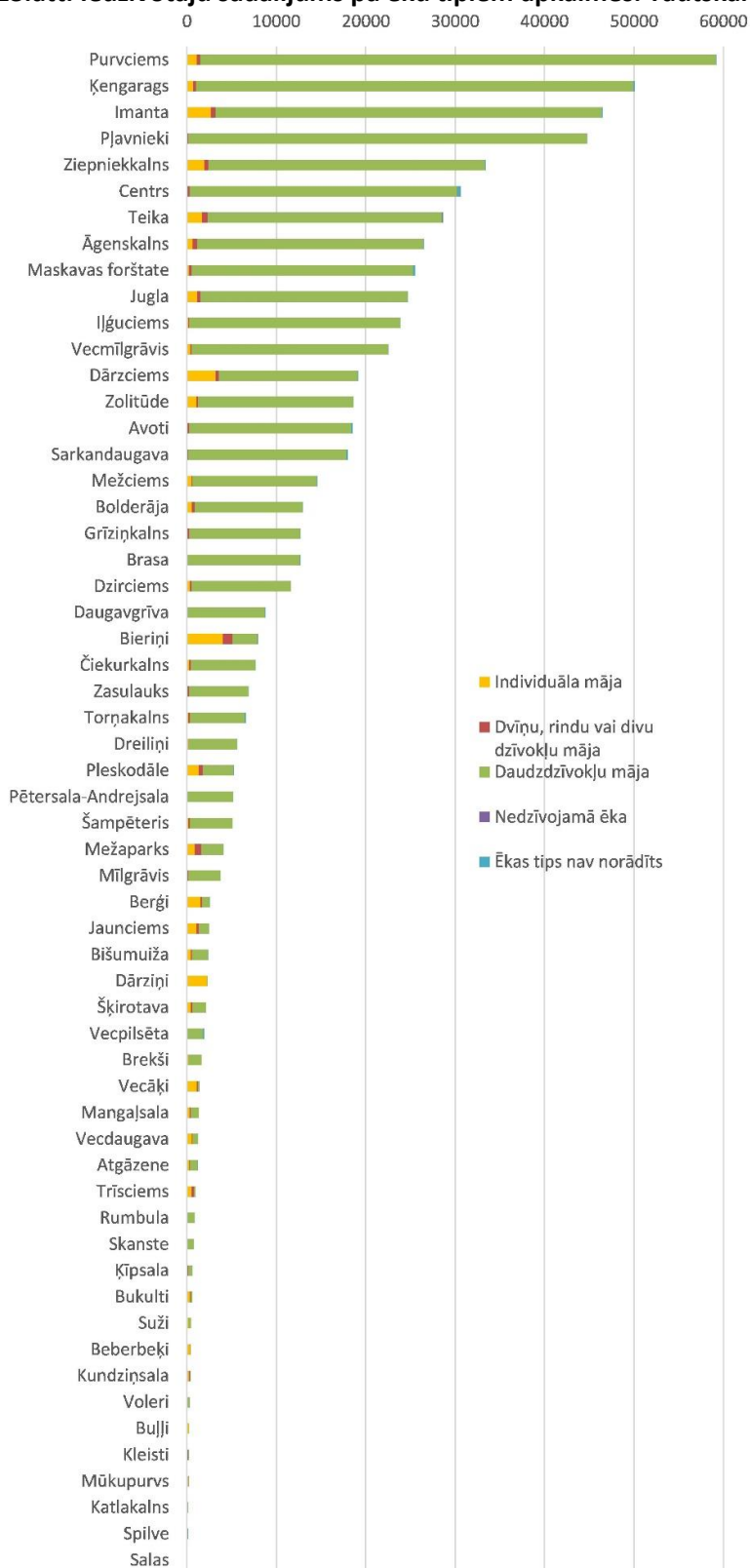
Dārza māju un vasarnīcu kopējais skaits ir 1315. Šajā grupā ietilpst ēkas ar kopējo platību līdz 40m² (ieskaitot). Lielākais to īpatsvars ir Dārziņu apkaimē, kur atrodas 1149 šādas ēkas jeb 87,4 % no to kopējā skaita Rīgā. Nākamais lielākais dārza māju skaits ir Ķengaragā – 59 ēkas jeb 4,5% no visām dārza mājām, Dreiliņos – 31 māja jeb 2,4%, bet citās apkaimēs šo ēku īpatsvars ir mazāks par 1%. Jāatzīmē, ka Dārziņos liels īpatsvars savrupmāju ir celtas zemesgabalos, kuri sākotnēji tika piešķirti mazdārziņiem. Atlikušie dārza māju gruntsgabali veido nozīmīgu savrupmāju attīstības teritoriju rezervi, jo Rīgas teritorijas plānojumā šī pilsētas daļa noteikta kā savrupmāju apbūves zona, un tās apbūve pakāpeniski mainās.

10.tab. Dārzu mājas un vasarnīcas apkaimju griezumā

Apkaime	Dārza māju un vasarnīcu skaits	Īpatsvars no kopējā šī tipa ēku skaita, %
Dārziņi	1149	87,4
Ķengarags	59	4,5
Jugla	41	3,1
Dreiliņi	31	2,4

Datu avots: RDPAD

23.att. Iedzīvotāju sadalījums pa ēku tipiem apkaimēs. Tautskaite 2011.



Datu avots: CSP, 2011.gada tautskaite

Dārza mājas un vasarnīcu apbūve papildina pilsētas mājokļu piedāvājumu un ir iederīgs mājokļu apbūves tips perifērijā. Dārza māju un vasarnīcu apbūvē būtu piemērojami atšķirīgi zemes dalīšanas un apbūves parametri, līdzīgi kā Jūrmalā, kur vasarnīcu apbūve vēsturiski attīstījusies kā īres atpūtas mājokļa veids. Vasarnīcu apbūve varētu papildināt īres tirgu arī Rīgā.

2.1.2.2 Savrupmājas

Savrupmāju kopējais skaits ir 10063. Pilsētas teritorijā tās ir izvietotas vienmērīgāk nekā dārza mājas, bet līdzīgi iepriekšminētajam ēku tipam, vairums atrodas Dārziņu apkaimē. Dārziņos ir 1134 mājas jeb 11% no visām savrupmājām.

11.tab. Savrupmāju apbūve apkaimju griezumā

Apkaime	Savrupmāju skaits	Īpatsvars no kopējā šī tipa ēku skaita	Iedzīvotāju skaits*
Dārziņi	1134	11	2226
Bieriņi	946	9	3985
Dārziņi	876	9	3165
Imanta	718	7	2664
Ziepniekkalns	527	2	1961
Vecāķi	450	5	1100
Berģi	448	5	1514
Teika	445	4	1652
Jugla	345	3	1117
Mežaparks	239	2	872

Datu avots: RDPAD

* Iedzīvotāju skaits, atbilstoši 2011.gada tautskaites datiem.

Analizējot Rīgas savrupmāju apbūves attīstību Rīgas aglomerācijas robežās un Pierīgas teritorijās¹², kas atrodas 30 minūšu autobrauciena attālumā no Rīgas centra, konstatējams, ka savrupmāju tipa apbūve ir pieprasīta. Savrupmāju apbūve Rīgā būtu paplašināma, tādējādi dodot iespējas daudzveidīgākai izvēlei Rīgas administratīvajā teritorijā un piesaistot vairāk pastāvīgo Rīgas iedzīvotāju.

2.1.2.3 Dvīņu mājas un rindu mājas

Dvīņu māju un rindu māju kopējais skaits Rīgā ir 2023. Pieņemot, ka tajās ir divi dzīvokļi un ģimenes vidējais lielums ir 2,3 cilvēki, var secināt, ka aptuvenais kopējais iedzīvotāju skaits ir nepilni desmit tūkstoši cilvēku (9300) jeb 1,4% rīdzinieku. Atbilstoši 2011. gada tautskaites datiem, dvīņu, rindu un divu dzīvokļu mājās dzīvoja 11060 cilvēki jeb 1,7% no kopējā pilsētas iedzīvotāju skaita. Dvīņu māju un rindu māju lielākais skaits ir Āgenskalnā, Bieriņos, Imantā, Mežaparkā, Pleskodālē, Teikā, Ziepniekkalnā un Bolderājā. Citās apkaimēs to ir mazāk par 4% no šī tipa ēku kopējā skaita Rīgā. Dvīņu un rindu māju apbūve Rīgā vairāk pielīdzināma savrupmāju dzīvojamai videi, līdz ar to šis apbūves tips daudzskaitlīgi parādās arī tādās tipiskās savrupmāju apkaimēs kā Mežaparks, Teika un Bieriņi.

¹² Rīgas aglomerācijas robežu precizēšana, LU ĢZFF, 2012

12.tab. Dvīņu un rindu mājas apkaimju griezumā

Apkaime	Dvīņu, rindu māju skaits	Īpatsvars no kopējā šī tipa ēku skaita	Iedzīvotāju skaits*
Bieriņi	255	11	1094
Mežaparks	117	7	726
Teika	453	7	658
Āgenskalns	576	6	531
Imanta	90	6	524
Pleskodāle	151	5	471
Ziepniekkalns	186	5	449
Bolderāja	186	4	311

Datu avots: RDPAD

* Iedzīvotāju skaits, atbilstoši 2011.gada tautskaites datiem.

2.1.2.4 Daudzdzīvokļu mājas

Daudzdzīvokļu māju apbūves grupā ietvertas mazstāvu, daudzstāvu un sociālās mājas. Šīs grupas ēku kopējais skaits ir 10853, jeb 45% no dzīvojamo māju kopējā skaita. Mazstāvu daudzdzīvokļu ēku kopējais skaits ir 4802, jeb 19,8% no visu mājokļu kopskaita, daudzdzīvokļu ēku ar augstumu no 3-5 stāviem skaits ir 4293 jeb 17,7%, daudzdzīvokļu ēku ar augstumu no 6-9 stāviem kopējais skaits ir 1360 jeb 5,6%, bet 10 un vairāk stāvu augstu daudzdzīvokļu ēku skaits ir 340 jeb 1,4%. Lielākais daudzdzīvokļu ēku skaits ir Centrā – 1071 ēkas jeb 10% no visām daudzdzīvokļu mājām Rīgā. Šajā apkaimē ir 159 mazstāvu ēkas, 575 ēkas ar augstumu 3-5 stāvi un 338 ēkas ar augstumu 6-9 stāvi.

Mazstāvu ēkas ietver daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kuru augstums 1-2 stāvi. Tā ir otra lielākā grupa pēc savrupmājām (45%). Apkaimes ar lielāko šāda tipa ēku skaitu ir Āgenskalns un Teika. Šajā grupā lielākais īpatsvars ir 19. gadsimta beigās – 20. gadsimta sākumā būvētajiem rajoniem un kvartāliem, arī pēc kara līdz lielpaneļu ēku masveida būvniecības uzsākšanai ir būvētas atsevišķas šāda tipa ēku grupas.

13.tab. Mazstāvu mājas (līdz 3 stāviem) apkaimju griezumā

Apkaime	Mazstāvu (līdz 2 stāviem) ēku skaits	Īpatsvars no kopējā šī tipa ēku skaita, %
Āgenskalns	576	12,0
Teika	453	9,4
Avoti	326	6,8
Maskavas forštate	294	6,1
Bieriņi	255	5,3
Torņakalns	236	4,9
Čiekurkalns	220	4,6

Datu avots: RDPAD

Daudzstāvu mājas ar augstumu 3- 5 stāvi ir trešā daudzskaitlīgākā ēku kategorija. To kopējais skaits ir 4351 jeb 17,9 no visām Rīgas ēkām. Lielākais īpatsvars ēku skaita ziņā ir teritorijās, kas apbūvētas 19. gadsimta beigās un 20.gadsimta sākumā - Centra un Avotu apkaimēs. Tomēr, lēšot ēku kopplatības, dominē pēc Otrā pasaules kara būvētās piestāvu tipveida ēkas lielmēroga mikrorajonos.

14.tab. 3-5 stāvu daudzdzīvokļu mājas apkaimju griezumā

Apkaime	3-5 stāvu ēku skaits	Īpatsvars no kopējā šī tipa ēku skaita, %
Centrs	574	13,2
Avoti	434	10,0
Maskavas forštate	316	7,3
Āgenskalns	297	6,8
Teika	265	6,1
Ķengarags	248	5,7
Grīziņkalns	202	4,6
Purvciems	190	4,4
Brasa	166	3,8
Ilģuciems	158	3,6
Imanta	141	3,2
Jugla	138	3,2

Datu avots: RDPAD

Daudzdzīvokļu māju ar augstumu no 6-9 stāviem kopējais skaits ir 1360 jeb 5,6% no visu tipu mājām Rīgā. Līdzīgi ēku kategorijai, kurā ietilpst mājas ar augstumu 3-5 stāvi, arī šajā grupā lielākais ēku skaits ir Centra apkaimē – tās ir 19.gadsimta beigās un 20 gadsimta sākumā pēc perimetrālās apbūves principa būvētās sešu stāvu īres mājas, kuru blīvums nereti sasniedz 60% no zemesgabala platības. Savukārt lielākās apbūves teritorijas un ēku stāvu platības ir pēckara lielmēroga mikrorajonu apbūvē.

15.tab. 6-9 stāvu daudzdzīvokļu mājas apkaimju griezumā

Apkaime	6-9 stāvu ēku skaits	Īpatsvars no kopējā šī tipa ēku skaita, %
Centrs	338	24,9
Pļavnieki	138	10,1
Purvciems	129	9,5
Avoti	104	7,6
Maskavas forštate	79	5,8
Grīziņkalns	65	4,8
Brasa	64	4,7
Zolitūde	56	4,1

Datu avots: RDPAD

Rīgā ir maz dzīvojamo ēku, kam ir 10 vai vairāk stāvu. To kopējais skaits ir 340, jeb 1,4% no visu tipu dzīvojamām ēkām. Lielākas īpatsvars ir padomju laika lielmēroga dzīvojamās apbūves mikrorajonos. Šādas ēkas bieži izkārtotas vienotā kvartālu kompozīcijā ar piecu stāvu mājām un nereti novietotas dzīvāko ielu frontē, pildot arī trokšņa barjeras lomu.

16.tab. Augstbūves apkaimju griezumā

Apkaime	10 un vairāk stāvu ēku skaits	Īpatsvars no kopējā šī tipa ēku skaita, %
Imanta	65	19,1
Pļavnieki	47	13,8
Ziepniekkalns	43	12,6
Ķengarags	34	10,0
Zolitūde	29	8,5

Apkaime	10 un vairāk stāvu ēku skaits	Īpatsvars no kopējā šī tipa ēku skaita, %
Jugla	24	7,1
Purvciems	21	6,2
Mežciems	13	3,8
Ilģuciems	11	3,2
Brasa	7	2,1

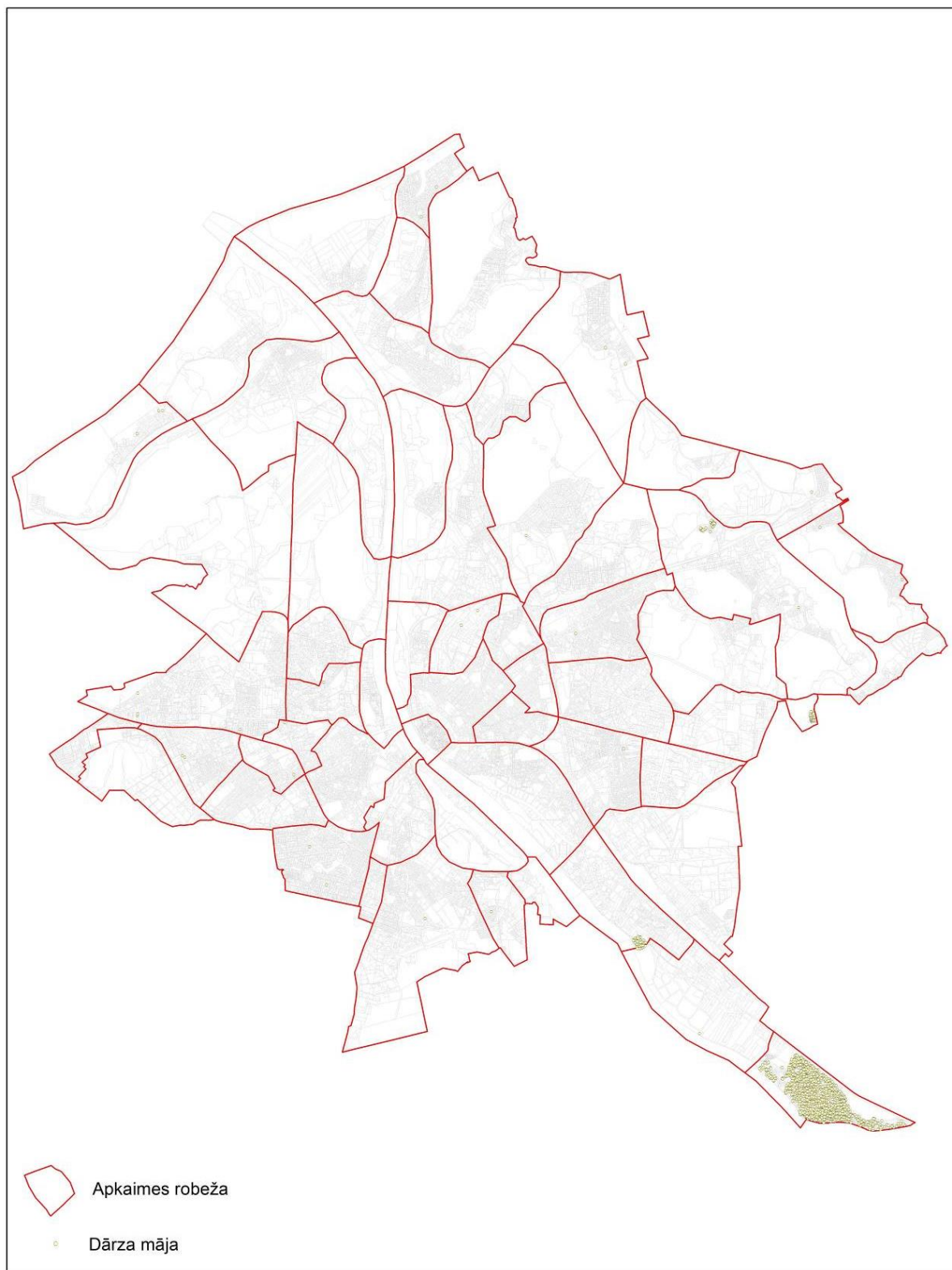
Datu avots: RDPAD

17.tab. 60 m un augstākas dzīvojamās mājas

Apkaime	Adrese	Stāvu skaits
Purvciems	Astra Lux, Gunāra Astras iela 8 k—1	24 stāvi, 80,8 m
Imanta	Solaris, Anniņmuižas bulvāris 41, 43	25 stāvi, 78 m
Pleskodāle	Panorama Plaza I, Lielirbes iela 17a	27 stāvi, 99 m
	Panorama Plaza II, Lielirbes iela 17a	32 stāvi, 114 m
Skanste	Skanstes virsotnes I Grostonas iela 17	24 stāvi, 76 m
	Skanstes virsotnes II Grostonas iela 19	24 stāvi, 76 m
	Skanstes virsotnes III Grostonas iela 21	24 stāvi, 76 m
Purvciems	Madonas iela 23	21 stāvi, 67 m
Purvciems	Madonas iela 21	19 stāvi, 61 m
Imanta	Gloria, Liberta, Fortuna, Verita, Victiria (ēku komplekss Metropolia), Anniņmuižas bulvāris	18 stāvi, 63 m
Teika	Jaunā Teika (2 dzīvojamās mājas, Ropažu iela 10	16 stāvi, 61 m
Purvciems	Ilūkstes iela 99	19 stāvi, 61 m
Purvciems	Dzelzavas iela 68	16 stāvi, 60 m

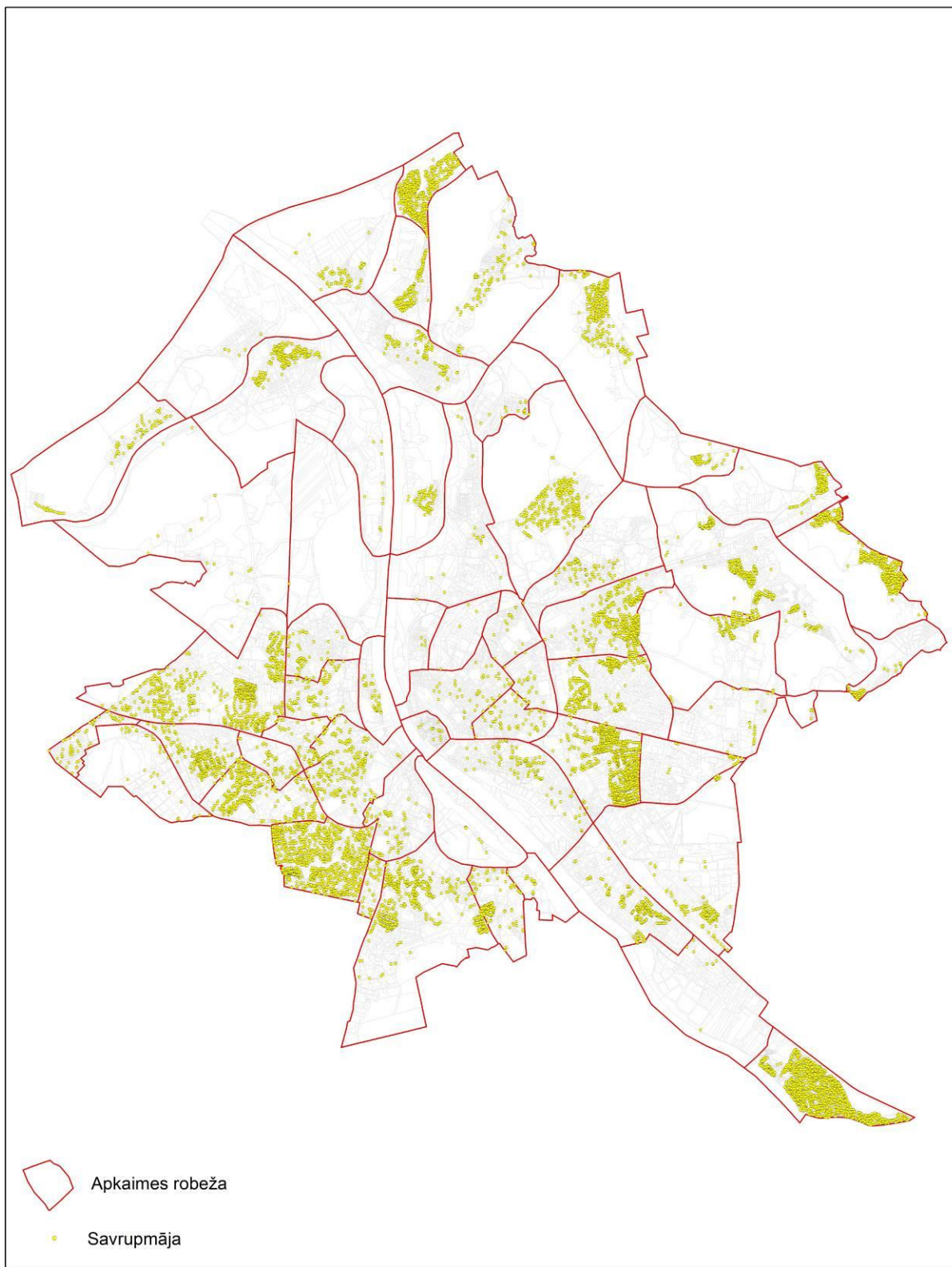
Ķīpsalā Daugavgrīvas ielā 9a top Z-Towers, kas plānots 30 stāvu augsts, augstākajā torņa daļā 123 m augsts.

24.att. Dārzu māju un vasarnīcu apbūves izvietojums



Datu avots: RDPAD, Rīgas teritorijas plānojums 2006.-2018.gadam

25.att. Savrupmāju apbūves izvietojums



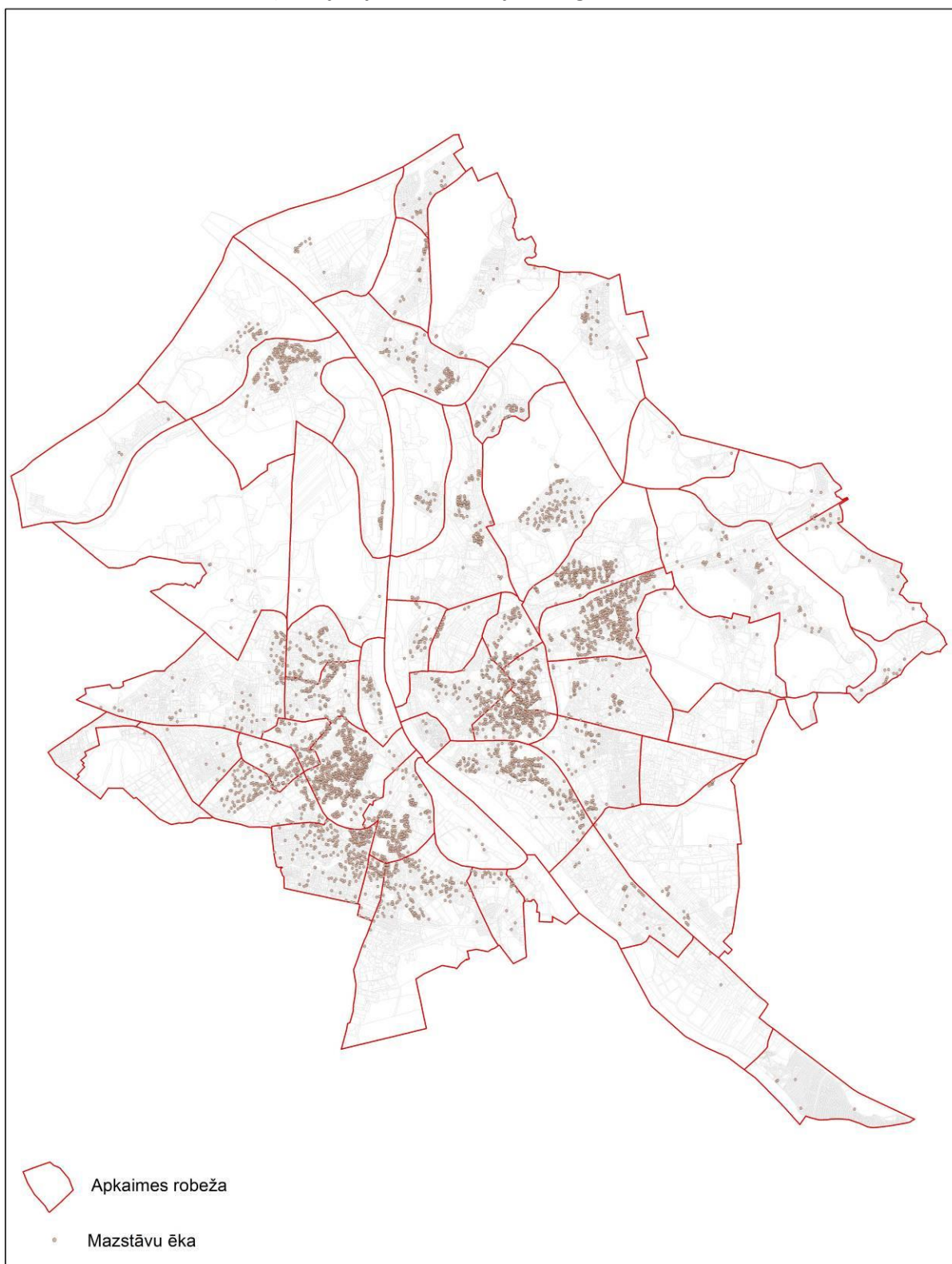
Datu avots: RDPAD, Rīgas teritorijas plānojums 2006.-2018.gadam

26.att. Dvīņu māju un rindu māju apbūves izvietojums Rīgā



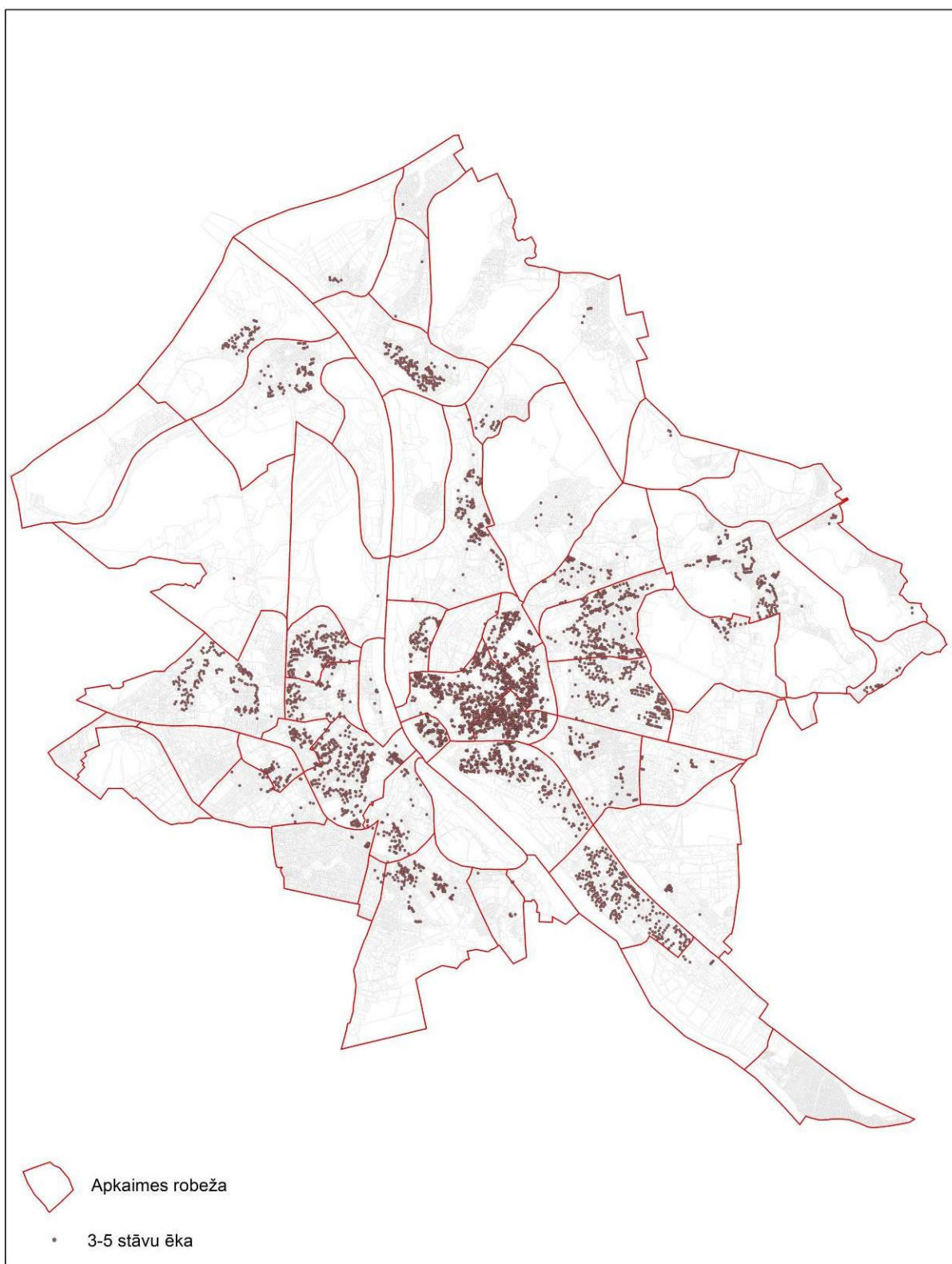
Datu avots: RDPAD, Rīgas teritorijas plānojums 2006.-2018.gadam

27.att. Mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves izvietojums Rīgā



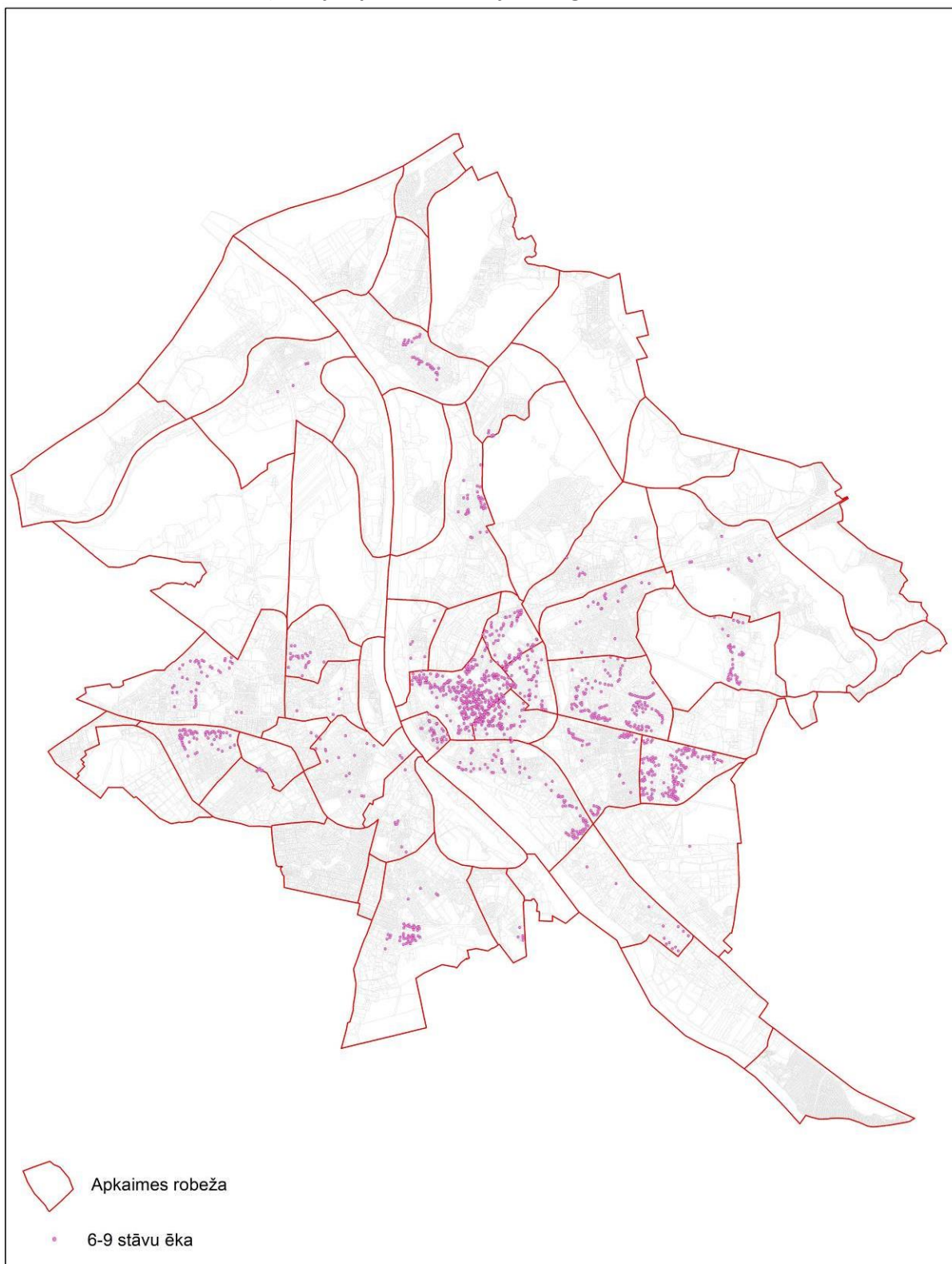
Datu avots: RDPAD, Rīgas teritorijas plānojums 2006.-2018.gadam

28.att. 3-5 stāvu daudzdzīvokļu māju izvietojums Rīgā



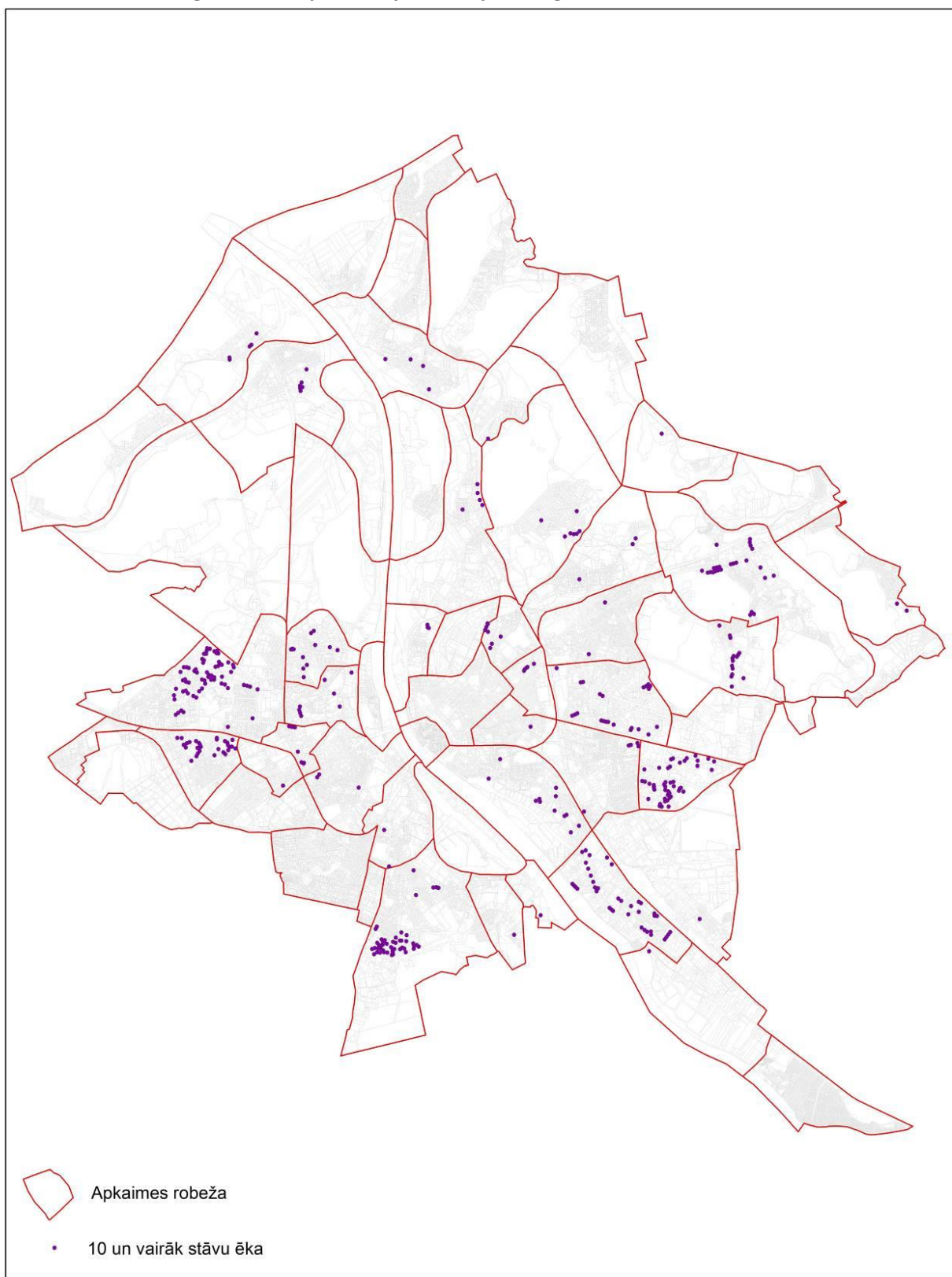
Datu avots: RDPAD, Rīgas teritorijas plānojums 2006.-2018.gadam

29.att. 6-9 stāvu daudzdzīvokļu māju apbūves izvietojums Rīgā



Datu avots: RDPAD, Rīgas teritorijas plānojums 2006.-2018.gadam

30.att. 10 stāvu un augstāku dzīvojamo māju izvietojums Rīgā



Datu avots: RDPAD, Rīgas teritorijas plānojums 2006.-2018.gadam

18.tab. Ēku tipi apkaimju griezumā. Apkopojošā tabula.

Apkaime	Dārza mājas, vasarnīcas		Savrupmājas		Dvīņu, mājas		Mazstāvu ēkas		3-5 stāvu mājas		6-9 stāvu mājas*		10 un vairāk stāvu mājas		Visu tipu ēkas	
	skaits	īpatsvars %	skaits	īpatsvars %	skaits	īpatsvars %	skaits	īpatsvars %	skaits	īpatsvars %	skaits	īpatsvars %	skaits	īpatsvars %	Skaitis, kopā	īpatsvars %
Atgāzene			47	0,5	18	0,9	51	1,1	5	0,1		0,0		0,0	121	4,0
Avoti			57	0,6	44	2,2	326	6,8	434	10,0	104	7,6		0,0	965	5,1
Āgenskalns			231	2,3	121	6,0	576	12,0	297	6,8	17	1,3		0,0	1242	0,3
Beberbeķi			57	0,6	5	0,2		0,0	0	0		0,0		0,0	62	2,1
Berģi	2	0,2	448	4,5	30	1,5	19	0,4	10	0,2		0,0		0,0	509	5,9
Bieriņi	2	0,2	946	9,4	213	10,5	255	5,3	12	0,3		0,0		0,0	1428	0,8
Bišumuiža	1	0,1	123	1,2	23	1,1	32	0,7	7	0,2	5	0,4		0,0	191	2,2
Bolderāja			187	1,9	81	4,0	186	3,9	68	1,6	4	0,3	6	1,8	532	1,4
Brasa			14	0,1	9	0,4	84	1,7	166	3,8	64	4,7	7	2,1	344	0,3
Brekši			47	0,5	3	0,1	12	0,2	14	0,3		0,0		0,0	76	0,5
Bukulti	1	0,1	108	1,1	6	0,3	8	0,2	0	0		0,0		0,0	123	0,4
Buļļi	3	0,2	75	0,7	6	0,3	3	0,1	0	0		0,0		0,0	87	4,8
Centrs			48	0,5	42	2,1	159	3,3	574	13,2	338	24,9		0,0	1161	1,7
Čiekurkalns			76	0,8	53	2,6	220	4,6	55	1,3	7	0,5	3	0,9	414	0,4

Pētījums "Apbūves un vides veidošanas vadlīniju izstrāde Rīgas apdzīvotuma telpiskās struktūras stiprināšanai"

Apkaime	Dārza mājas, vasarnīcas		Savrupmājas		Dvīņu, mājas rindu		Mazstāvu ēkas		3-5 stāvu mājas		6-9 stāvu mājas*		10 un vairāk stāvu mājas		Visu tipu ēkas	
	skaits	īpatsvars %	skaits	īpatsvars %	skaits	īpatsvars %	skaits	īpatsvars %	skaits	īpatsvars %	skaits	īpatsvars %	skaits	īpatsvars %	Skaits, kopā	īpatsvars %
Daugavgrīva			6	0,1	3	0,1	30	0,6	51	1,2		0,0	2	0,6	92	4,5
Dārziems	1	0,1	876	8,7	39	1,9	67	1,4	66	1,5	44	3,2	3	0,9	1096	9,4
Dārziņi	1149	87,4	1134	11,3	4	0,2	5	0,1	0	0		0,0		0,0	2292	0,2
Dreiliņi	31	2,4	26	0,3	1	0,0	2	0,0	0	0		0,0		0,0	60	1,5
Dzirziems	1	0,1	91	0,9	48	2,4	132	2,7	85	2,0	4	0,3	6	1,8	367	1,9
Grīziņkalns			24	0,2	18	0,9	142	3,0	202	4,6	65	4,8	1	0,3	452	1,4
Iļģuciems			55	0,5	11	0,5	83	1,7	158	3,6	21	1,5	11	3,2	339	4,8
Imanta	4	0,3	718	7,1	113	5,6	90	1,9	141	3,2	41	3,0	65	19,1	1172	1,5
Jaunciems	2	0,2	277	2,8	53	2,6	35	0,7	5	0,1		0,0		0,0	372	2,7
Jugla	41	3,1	345	3,4	46	2,3	53	1,1	138	3,2	8	0,6	24	7,1	655	0,1
Katlakalns			13	0,1	4	0,2	5	0,1	3	0,1		0,0		0,0	25	0,1
Kleisti			15	0,1	5	0,2	8	0,2	1	0		0,0		0,0	29	0,4
Kundziņsala			64	0,6	20	1,0	22	0,5	0	0		0,0		0,0	106	2,6
Ķengarags	59	4,5	224	2,2	14	0,7	29	0,6	248	5,7	13	1,0	34	10,0	621	0,4
Ķīpsala			36	0,4	15	0,7	37	0,8	7	0,2		0,0		0,0	95	0,4

Pētījums "Apmāves un vides veidošanas vadlīniju izstrāde Rīgas apdzīvājuma telpiskās struktūras stiprināšanai"

Apkaime	Dārza mājas, vasarnīcas		Savrupmājas		Dvīņu, mājas		Mazstāvu ēkas		3-5 stāvu mājas		6-9 stāvu mājas*		10 un vairāk stāvu mājas		Visu tipu ēkas	
	skaits	īpatsvars %	skaits	īpatsvars %	skaits	īpatsvars %	skaits	īpatsvars %	skaits	īpatsvars %	skaits	īpatsvars %	skaits	īpatsvars %	Skaits, kopā	īpatsvars %
Mangaļsala			66	0,7	10	0,5	11	0,2	7	0,2		0,0		0,0	94	3,5
Maskavas forštate			106	1,1	59	2,9	294	6,1	316	7,3	79	5,8	6	1,8	860	2,2
Mežaparks	1	0,1	239	2,4	148	7,3	117	2,4	9	0,2	2	0,1	6	1,8	522	1,1
Mežciems			156	1,6	11	0,5	10	0,2	27	0,6	38	2,8	13	3,8	255	0,4
Mīlgrāvis			17	0,2	6	0,3	52	1,1	17	0,4	4	0,3	1	0,3	97	0,2
Mūkupurvs			35	0,3	9	0,4	1	0,0	0	0		0,0		0,0	45	0,5
Pētersala - Andrejsala			5	0,0	9	0,4	30	0,6	71	1,6	5	0,4		0,0	120	2,6
Pleskodāle			344	3,4	110	5,4	151	3,1	18	0,4	3	0,2		0,0	626	0,9
Pļavnieki			20	0,2		0,0		0,0	15	0,3	138	10,1	47	13,8	220	3,1
Purvciems			312	3,1	28	1,4	68	1,4	190	4,4	129	9,5	21	6,2	748	0,1
Rumbula	7	0,5	11	0,1		0,0	2	0,0	7	0,2		0,0		0,0	27	0,0
Salas			6	0,1	2	0,1	4	0,1	0	0		0,0		0,0	12	1,3
Sarkandaugava			18	0,2	16	0,8	118	2,5	121	2,8	30	2,2	4	1,2	307	0,1
Skanste	2	0,2	4	0,0	1	0,0	18	0,4	3	0,1		0,0	1	0,3	29	0,0
Spilve			1	0,0	1	0,0	3	0,1	1	0		0,0		0,0	6	0,2
Suži			47	0,5	3	0,1	4	0,1	4	0,1		0,0		0,0	58	0,8

Pētījums "Apmāves un vides veidošanas vadlīniju izstrāde Rīgas apdzīvājuma telpiskās struktūras stiprināšanai"

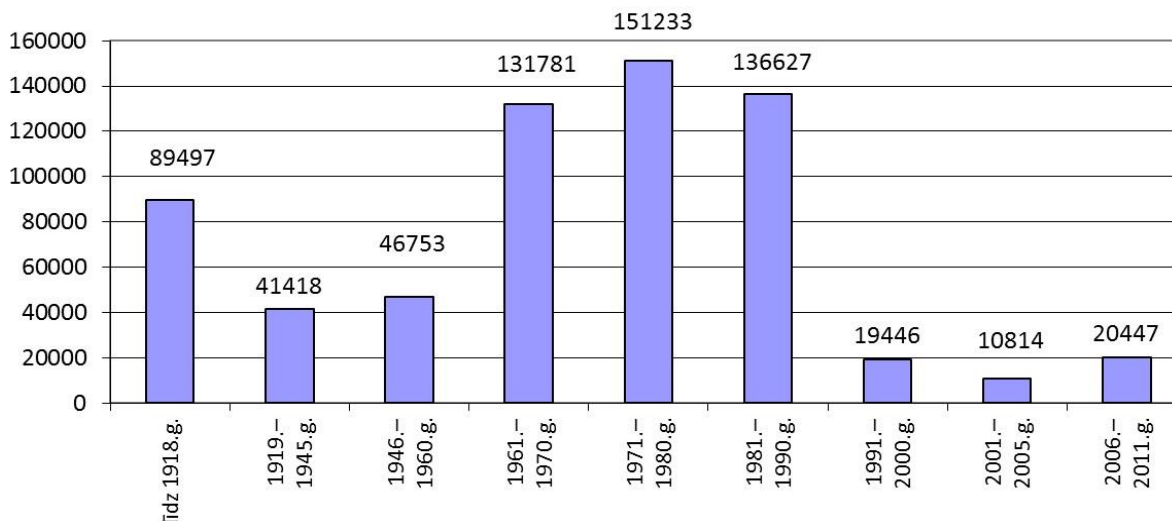
Apkaime	Dārza mājas, vasarnīcas		Savrupmājas		Dvīņu, mājas rindu		Mazstāvu ēkas		3-5 stāvu mājas		6-9 stāvu mājas*		10 un vairāk stāvu mājas		Visu tipu ēkas	
	skaits	īpatsvars %	skaits	īpatsvars %	skaits	īpatsvars %	skaits	īpatsvars %	skaits	īpatsvars %	skaits	īpatsvars %	skaits	īpatsvars %	Skaitis, kopā	īpatsvars %
Šampēteris	1	0,1	54	0,5	22	1,1	72	1,5	42	1,0	2	0,1		0,0	193	0,8
Šķirotava			132	1,3	20	1,0	26	0,5	15	0,3	1	0,1		0,0	194	5,5
Teika	1	0,1	445	4,4	140	6,9	453	9,4	265	6,1	21	1,5	1	0,3	1326	1,7
Torņakalns			61	0,6	38	1,9	236	4,9	67	1,5	7	0,5		0,0	409	0,7
Trīsciems			96	1,0	69	3,4	11	0,2	0	0		0,0		0,0	176	2,1
Vecāķi	2	0,2	450	4,5	29	1,4	20	0,4	1	0		0,0		0,0	502	0,9
Vecdaugava			131	1,3	52	2,6	30	0,6	2	0		0,0		0,0	215	1,5
Vecmīlgrāvis			99	1,0	25	1,2	96	2,0	122	2,8	31	2,3	2	0,6	375	0,7
Vecpilsēta			13	0,1	9	0,4	4	0,1	124	2,8	31	2,3		0,0	181	0,2
Voleri			10	0,1	12	0,6	22	0,5	0	0		0,0		0,0	44	0,9
Zasulauks	1	0,1	55	0,5	27	1,3	84	1,7	44	1,0	2	0,1	4	1,2	217	4,2
Ziepniekkalns	1	0,1	527	5,2	96	4,7	186	3,9	116	2,7	46	3,4	43	12,6	1015	1,5
Zolitūde	2	0,2	235	2,3	23	1,1	8	0,2	0	0	56	4,1	29	8,5	353	100,0
Kopā	1315	5,4	1006 3	41,5	2023	8,3	480 2	19,8	4351	17,9	1360	5,6	340	1,4	24254	4,0

* t.sk. 6 stāvu apbūve vēsturiskajā centrā

2.2 MĀJOKĻA KVALITĀTE

2.2.1 Mājokļi pēc to uzcelšanas perioda

31.att. Iedzīvotāju skaits mājokļos pēc to uzcelšanas perioda. Rīga



Datu avots: CSP, 2011.gada tautskaites dati

Lielākais iedzīvotāju īpatsvars, kas dzīvo vecos mājokļos (uzceltos līdz 1918.gadam) atrodas Centra (20632 iedzīvotāji), Avotu (15095), Maskavas forštates (9766), Āgenskalna (8139) un Grīziņkalna (6973) apkaimēs. Laikā no 1919.–1945.gadam uzbūvētajās ēkās visvairāk iedzīvotāju dzīvo Teikā (5021),

Āgenskalnā (4846) un Centrā (4657). Lielākais iedzīvotāju īpatsvars, kas dzīvo no 1946.-1960.gadam uzbūvētajās ēkās, ir Teikā (4896) un Āgenskalnā (4460), arī Sarkandaugavā (3030). Teikā (9389) un Āgenskalnā (5027) liela daļa iedzīvotāju dzīvo arī periodā no 1961.–1970.gadam uzbūvētajās ēkās. Tomēr visvairāk šajā periodā uzbūvētajās ēkās dzīvo Ķengaragā (39479), Juglā (16992) un Ilģuciemā (12545), arī Purvciemā (7539).

Periodā no 1971.–1980.gadam lielākā apbūve notika Imantā, Purvciemā, Mežciemā un Vecmīlgrāvī. Šādās ēkās dzīvo 39215 Imantas iedzīvotāju, 27482 Purvciema iedzīvotāju, 10956 Mežciema iedzīvotāju un 10566 Vecmīlgrāvja iedzīvotāju. Ievērojama daļa Ilģuciema (6703) un Ķengaragā (6400) iedzīvotāju arī dzīvo šīs desmitgades laikā uzbūvētajās ēkās.

Vislielākā koncentrācija 1981.–1990.gadam uzbūvētajās mājās ir Pļavniekos – 41129 iedzīvotāji. Salīdzinājumam visā Latvijas neatkarības periodā – no 1991.-2011.gadam visā Rīgā uzbūvētajās mājās dzīvo 50 707 iedzīvotāji. Periodā no 1981.–1990.gadam uzbūvētajās ēkās dzīvo arī liela daļa Purvciema (18026), Zolitūdes (16274), Ziepniekkalna (11697) un Dārziema (8350) iedzīvotāju.

1991.-2011.g. uzbūvētajās ēkās lielākais skaits iedzīvotāju dzīvo Ziepniekkalnā (10498), Dreiliņos (5496) un Purvciemā (3846), t.sk. Dreiliņu un Purvciema iedzīvotāji dzīvo jaunākajās no 2006.–2011.gadam uzbūvētajās mājās; tas veido trešo daļu iedzīvotāju, kas dzīvo pēdējos gados uzbūvētajās mājās.

2.2.2 Mājokļu tehniskais stāvoklis

Saskaņā ar 2011.gada tautskaites datiem, var uzskatīt, ka 90% rīdzinieku dzīvo mājokļos, kuros ir nodrošinātas pamata labiekārtojums. Krāsns apkure ir ēkās, kurās dzīvo 10% (66651) iedzīvotāju. Visvairāk krāsns apkuri izmanto Maskavas forštates iedzīvotāju – 8249, tas ir 12% no Rīgas iedzīvotājiem, kuru ēkās ir krāsns apkure, un trešā daļa no Maskavas forštates iedzīvotājiem. Vēl augsts bez centralizētās apkures sistēmas mājokļu skaits ir Āgenskalnā, Avotos un Torņakalnā. Šādos mājokļos dzīvo attiecīgi 7761, 7238 un 3883 iedzīvotāju.

Mājokļos, kuros tualete nav pieslēgta kopējai pilsētas kanalizācijai, dzīvo 8% jeb 52413 iedzīvotāju. Lielākais skaits iedzīvotāju šādos mājokļos dzīvo Maskavas forstatē (4467), Avotos (4178), Āgenskalnā (3928), Grīziņkalnā (3467) un Centrā (2407). Kopā Rīgā 8% iedzīvotāju dzīvo šādos mājokļos.

19.tab. Iedzīvotāji statistiskajos reģionos pēc viņu apdzīvotā mājokļa labiekārtojuma 2000. un 2011. gadā (procentos)¹³

Teritorija	2000			2011		
	Centrālapkure	Ūdensvads	Vanna vai duša	Centrālapkure	Ūdensvads	Vanna vai duša
Rīgas reģions (Rīga)	85,4	98,3	86,2	87,5	99,0	90,6
Pierīgas reģions	66,1	80,1	68,9	70,8	90,8	82,0
Vidzemes reģions	43,7	65,9	53,2	48,4	80,9	67,2
Kurzemes reģions	57,1	77,2	63,2	59,9	88,5	77,0
Zemgales reģions	56,5	72,8	62,3	60,7	84,8	74,4
Latgales reģions	52,4	62,5	51,4	56,0	76,0	62,6

2012. gada ienākumu un dzīves apstākļu Eiropas Savienības apsekojuma dati liecina, ka Latvijā ar savu mājokli apmierinātas vairāk nekā četras piektdaļas (85%) māsaimniecību. No tām 15% māsaimniecību apgalvoja, ka ar savu mājokli ir ļoti apmierinātas, bet 70% – ka apmierinātas. Savukārt 15% māsaimniecību apgalvoja, ka ar savu mājokli ir neapmierinātas. Vislielākais ar savu mājokli neapmierināto māsaimniecību īpatsvars novērojams Zemgalē (18,6%) un Rīgā (16,5%), bet vismazākais – Pierīgā (11,0%).

2.3 SECINĀJUMI

Jaunā pilsētas plānojuma izstrādē nepieciešams izvērtēt un atbalstīt jaunu savrupmāju teritoriju veidošanu, ņemot vērā to attīstības potenciālu, tostarp, dislokāciju pilsētā, inženierkomunikāciju nodrošinājumu u.c. Nepieciešams stimulēt arī mazstāvu apbūves veidošanos pilsētā.

Tādejādi rastos iespēja piesaistīt to rīdzinieku daļu, kas savrupmāju mājokļa nolūkā pārceļas uz dzīvi Pierīgā. Atbalsta pasākumu kompleksa ietvaros būtu jāveicina dažāda mājokļa attīstība – no nelielām, ekonomiskām ēkām līdz elitāram mājoklim – vasarnīca, dvīņu māja, 1-2 dzīvokļu un 3-4 dzīvokļu mājas.

Būtiski jāsamazina augstbūvju teritoriju skaits Rīgas perifērijās un jāizvērtē katras augstbūves nepieciešamība arī pilsētas centrā. Mājoklis augstbūvē nav pamatots ne no patērētāja, ne no attīstītāju puses. Dažādās apkaimēs jāveido individuāla pieeja mājokļu tipu sajaukumam.

¹³ CSP dati. 2011. gada tautskaites rezultāti

Centra apkaimē un tai tuvējās teritorijās (2-2,5 km rādiusā, kas pamatojams ar kājām iešanas un velo braukšanas ērtu attālumu), kur ir jaukta izmantošana, būtu jāintensificē dzīvojamā funkcija. Tas palīdzētu pilsētai kļūt kompaktākai un vienlaicīgi gūt labumu no centra priekšrocībām – pirmkārt, plašā pakalpojumu klāsta.

3 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS MĀJOKĻA SEKTORA IZVĒRTĒJUMS UN ATTĪSTĪBAS TENDENČU PROGNOZES

Nekustamā īpašuma tirgus mājokļu sektora vērtējums sagatavots, balstoties uz nekustamo īpašumu jomas vadošo kompāniju¹⁴ publiskotajiem nekustamo īpašumu (NĪ) tirgus analītiskajiem pārskatiem, Zemesgrāmatā un Valsts Zemes dienesta datu bāzēs uzkrātajiem nekustamā īpašumu tirgus darījumu datiem, speciālistu viedokļiem par aktuālo situāciju un izmaiņu tendencēm. Pārskats ietver NĪ aktivitāšu – darījumu, cenu, piedāvājuma, pieprasījuma, un to ietekmējošo galveno faktoru raksturojumu, viedokli un komentārus. Papildus vispārējo tendenču raksturojam NĪ tirgus aktivitātes atspoguļotas arī ar teritoriālo piesaisti - pilsētas daļu un apkaimju griezumā. Situācija ilustrēta par pēdējo 10 gadu periodu, salīdzinot tirgus darījumu aktivitātes pa apkaimēm ekonomiskās situācijas atšķirīgākajos laika posmos - 2004., 2006., 2010., 2013. gados., kā arī analizēta visaktuālākā informācija par mājokļu darījumiem 2014.gada pirmā pusgada ietvaros.

Jāatzīmē, ka pieprasījums pēc mājokļiem un dažādiem mājokļu tipiem pilsētas griezumā ir atšķirīgs. Apbūves, pieejamības, pakalpojumu nodrošinājuma un apbūves kvalitātes ziņā līdzīgās vietās nekustamā īpašuma cenas tomēr ir dažādas, un pieprasījums pēc mājokļiem - atšķirīgs. To ietekmē dažādi apsvērumi, tostarp, publiskās ārtelpas kvalitāte, sociālais fons, u.c.

3.1 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA MĀJOKĻA TIRGUS AKTIVITĀTES

Kā liecina NĪ tirgus izmaiņas pēdējo 10 gadu laikā, aktivitāte, pieprasījums un piedāvājums ir tieši saistīts ar kopējo ekonomisko situāciju Rīgas un valstī kopumā, tostarp:

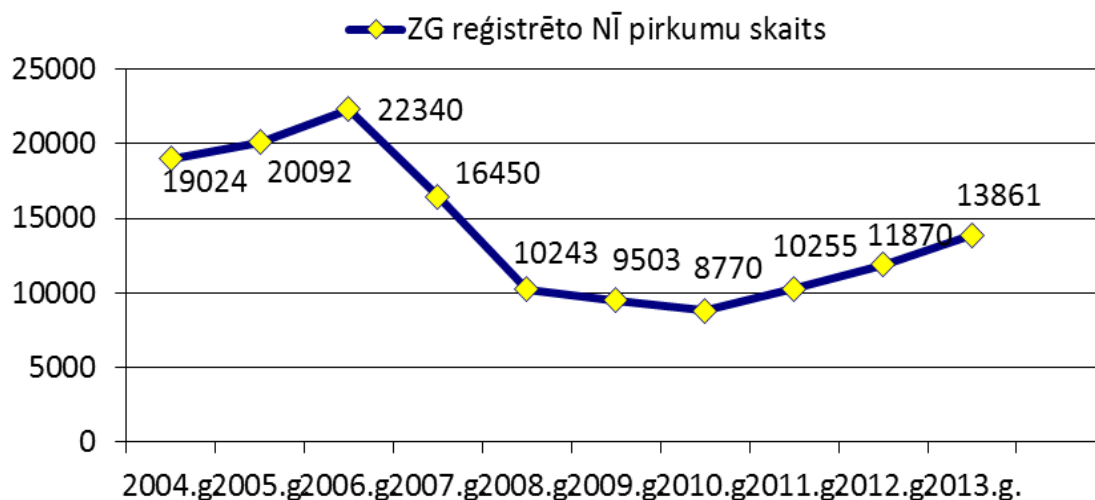
- 1) ekonomiskajām aktivitātēm, iedzīvotāju maksātspēju un mājsaimniecību ienākumiem,
- 2) banku hipotekāro kredītu pieeju,
- 3) politiskajiem lēmumiem (termiņuzturēšanās atļaujas u.tml.).

Pamatojoties uz Valsts Zemes dienesta uzkrātajiem datiem par Zemesgrāmatā reģistrētajiem nekustamā īpašuma pirkuma/pārdevuma darījumiem, apkopojot nekustamo īpašumu kompāniju analītiskos pārskatus, ir secināms, ka laika posmā kopš 2009./2010.g., kad nekustamā īpašuma (NĪ) tirgū bija vērojams visizteiktākā stagnācija saistībā ar valstī kopējo ekonomisko krīzes zemāko punktu, pēc tās pārvarēšanas ir vērojama tendence pieauguma virzienā – gan attiecībā uz darījumu skaitu, gan cenu. Tā ir stabila, tomēr joprojām salīdzinoši zema - aptuveni 2007.gada beigu līmeni¹⁵.

¹⁴SIA „Balsts Experti”, SIA „Arcorealestate”, SIA „Latio”

¹⁵statistika par Zemesgrāmatā reģistrētiem darījumiem, <https://www.zemesgramata.lv/inc/stat/stat2.asp?lang=lv>,

32.att. Nekustamo īpašumu pirkumu/pārdevumu dinamika Rīgas pilsētā (2004. – 2013.gads)

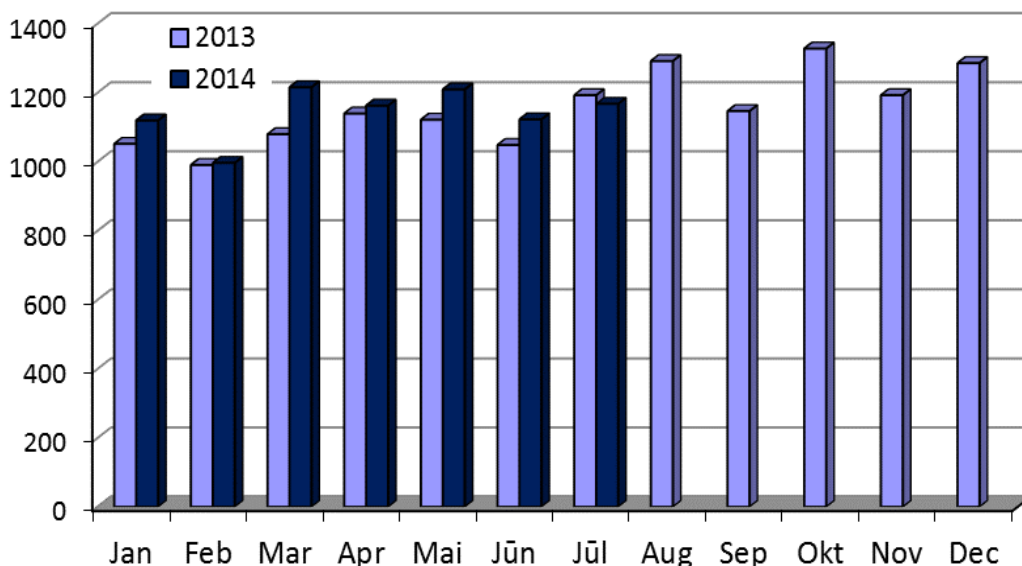


Datu avots: Zemesgrāmata

Pašlaik¹⁶ mājokļu sektorā tiek slēgti vidēji 1000 darījumi mēnesī. Izteikti nozīmīgākais NĪ tirgus mājokļu segments ir dzīvokļi, turklāt vairāk nekā 70 % veido sekundārais tirgus, tostarp, sērijveida dzīvokļi. Sekundārā dzīvokļu tirgus īpatsvars mājokļu tirgū Rīgā ir skaidrojams gan ar padomju laika dzīvokļu izteikto īpatsvaru kopējā dzīvojamā fondā, gan šāda veida mājokļa cenām un iedzīvotāju maksāspēju.

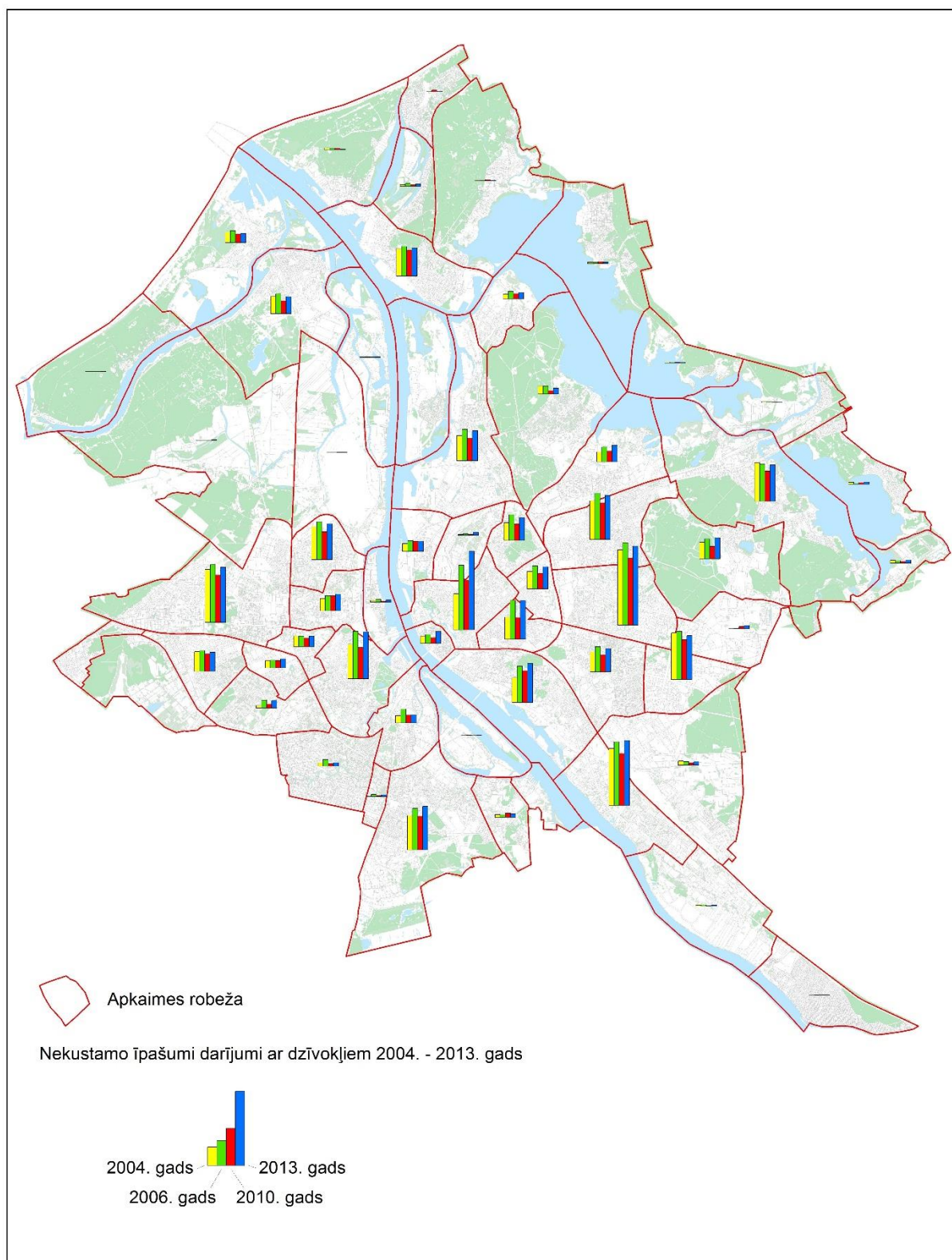
Salīdzinoši savrupmāju segments Rīgas pilsētā veido nebūtisku NĪ tirgus daļu, kas ir skaidrojams gan ar ierobežoto piedāvājumu, gan zemu aktivitāti.

33.att. NĪ darījumu skaita izmaiņas 2013. – 2014.gadā



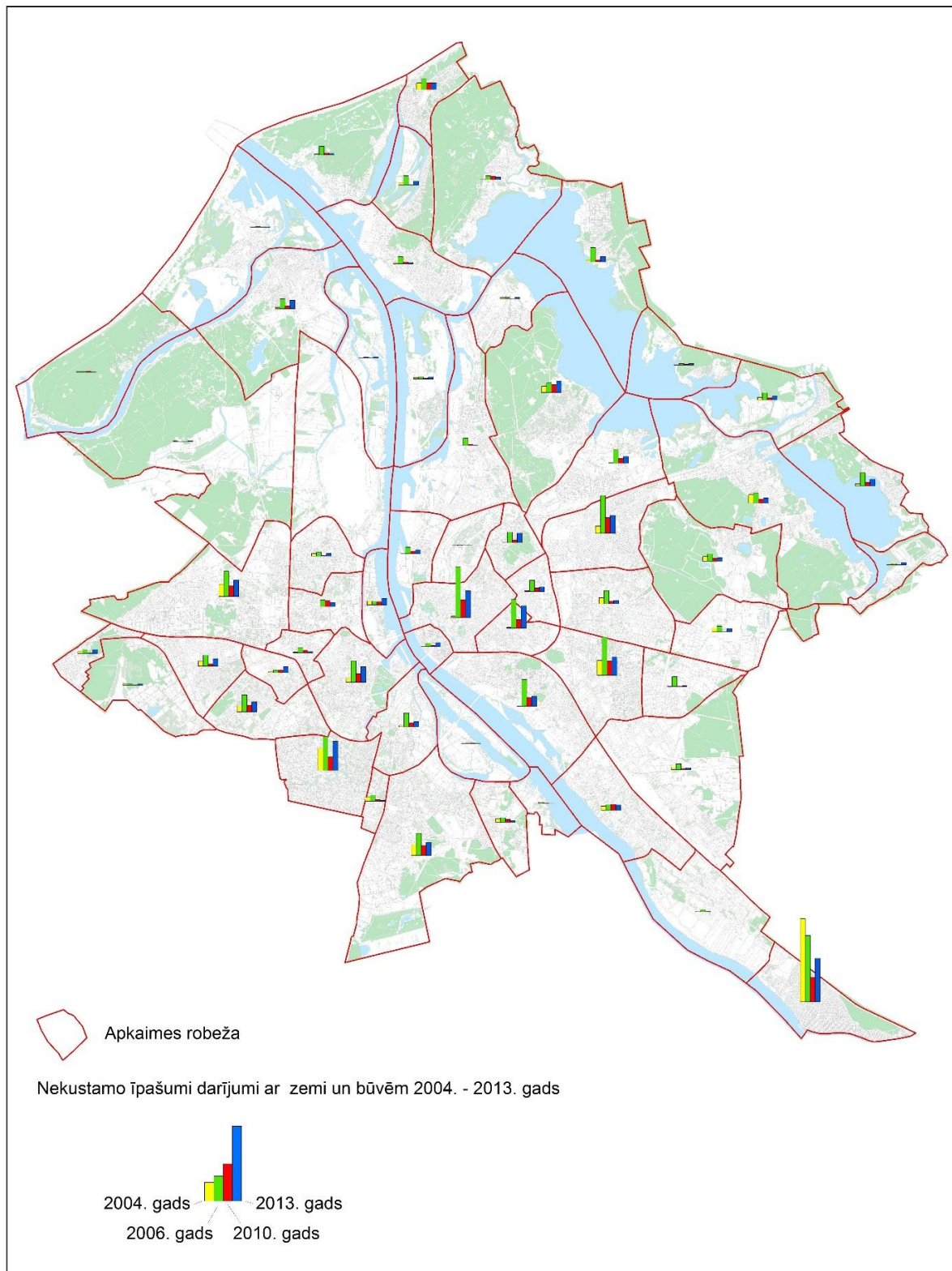
¹⁶ 2014.gada nogale.

34.att. Mājokļu tirgus dinamika apkaimēs (darījumi ar dzīvokļiem) 2004.-2013.g.



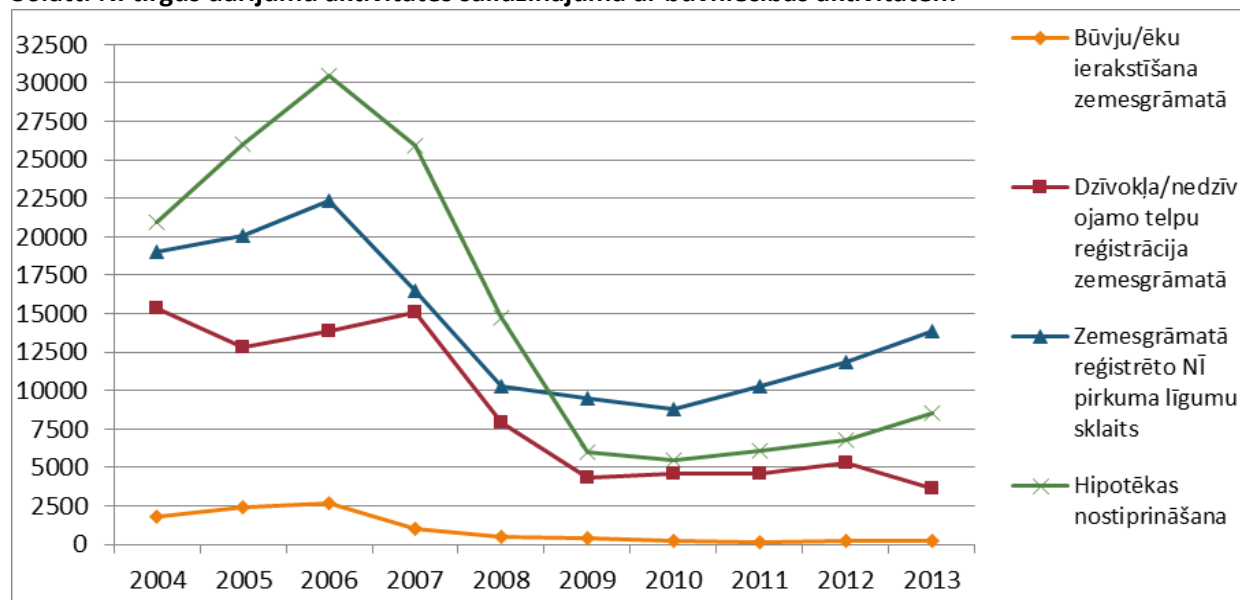
Datu avots: VZD)

35.att. Mājokļu tirgus dinamika apkaimēs (darījumi ar zemi un būvēm) 2004.-2013.g.



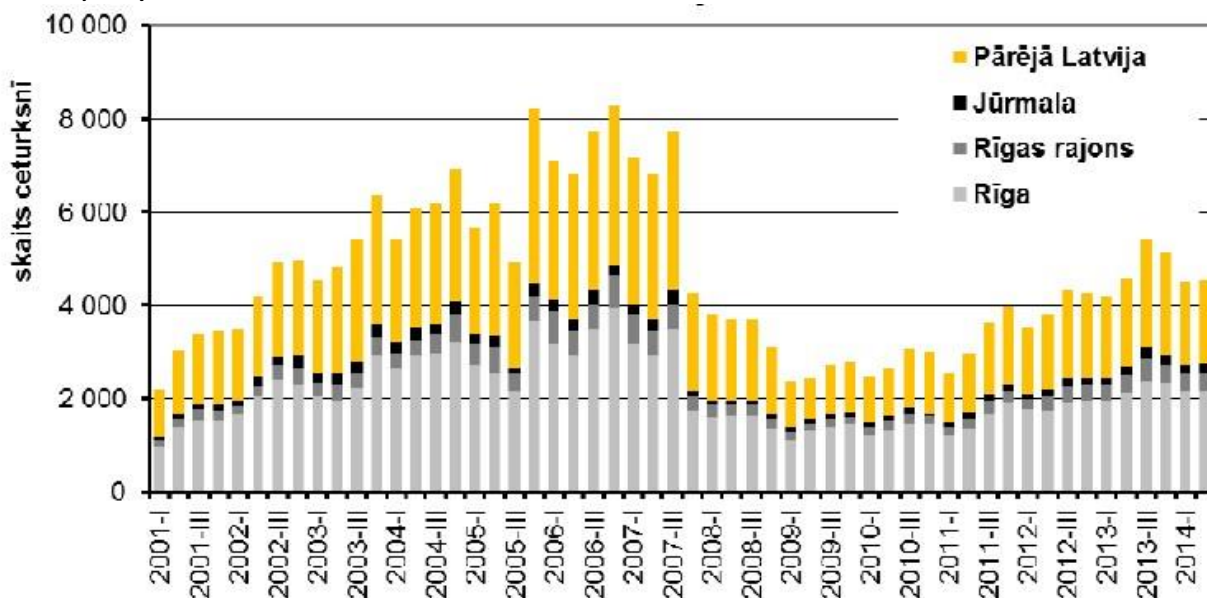
Datu avots: VZD

36.att. NĪ tirgus darījumu aktivitātes salīdzinājumā ar būvniecības aktivitātēm



Datu avots: Zemesgrāmata

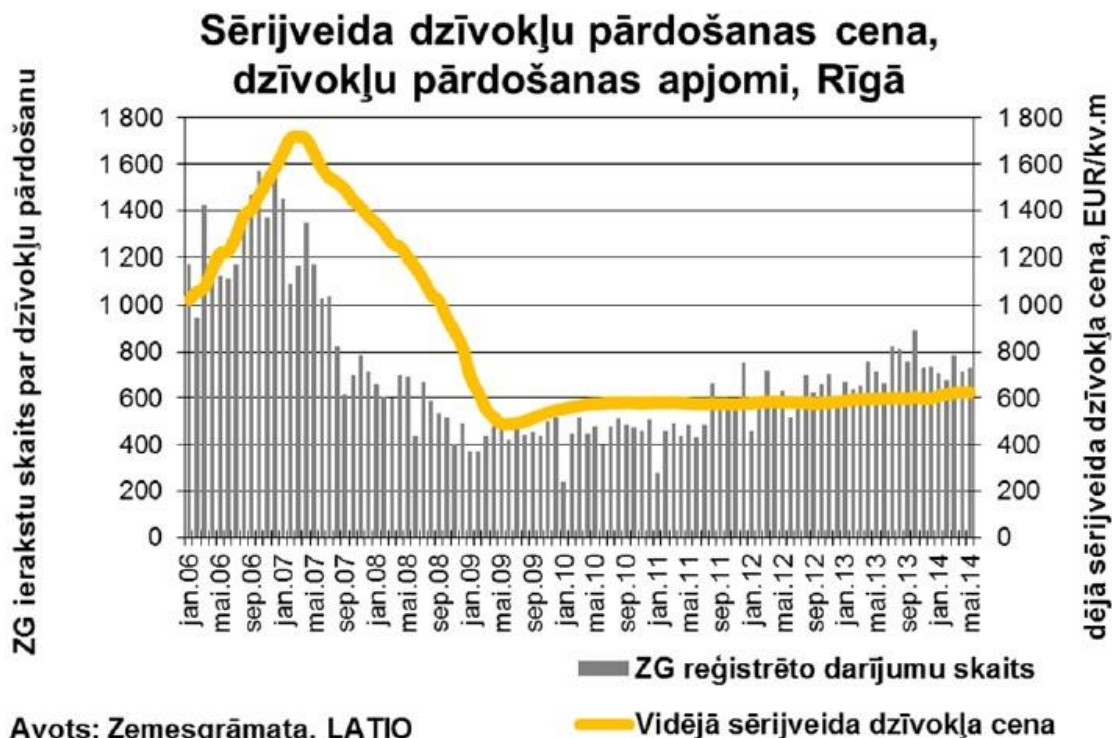
37.att. Zemesgrāmatā reģistrēto pirkumu aktivitātes (dzīvokļu darījumi, 2001. – 2014.g., pa ceturkšņiem)



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Datu avots: Zemesgrāmata, Latio

38.att. Zemesgrāmatā reģistrēto pirkumu skaits mājpašumiem (zemēm, ēkām), 2001. – 2014.g., pa ceturkšņiem



Datu avots: Zemesgrāmata, Latio

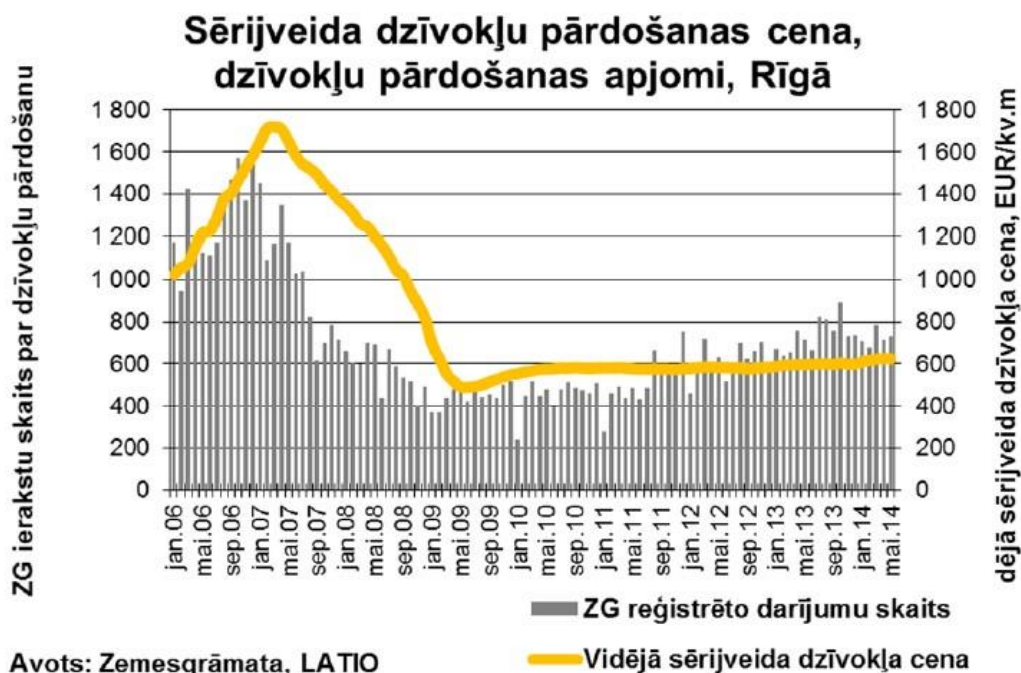
3.2 MĀJOKĻU CENAS UN TO IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Salīdzinot pēdējo sešu gadu izmaiņu tendences dzīvokļu vidējām cenām kontekstā ar darījumu skaita izmaiņām, var secināt, ka vikrasākās izmaiņas bijušās laikā no 2007. līdz 2010. gadam – strauja cenu augšupeja līdz 2007. gada pirmajai pusei un vēlāka krituma laika posmā līdz 2010.gadam. Savukārt pēdējo četru gadu laiks iezīmējas ar situācijas stabilizēšanos un salīdzinoši mērenu augšupeju gan darījumu skaita, gan cenu ziņā.

Salīdzinot cenu izmaiņu atšķirības Rīgas pilsētas daļās, būtiskākās izmaiņas vērojamas pilsētas centrālajā daļā (Vecrīga un tās apkārtnē), jauno projektu segmentā, savukārt mikrorajonos sērijveida dzīvokļiem cenas izmaiņa vērtējama kā mērenāka.

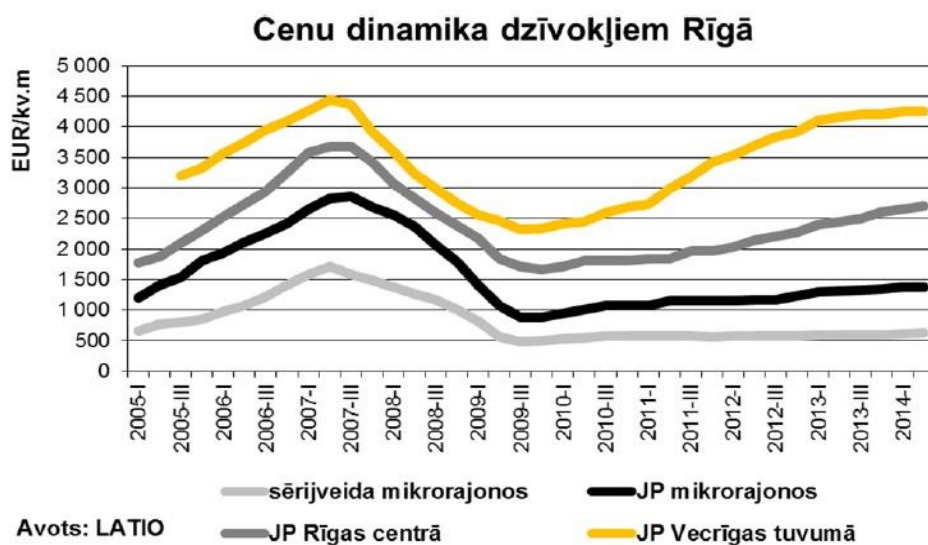
Vidējā mājokļa cena dzīvokļiem 2014.g. jūnijā ir sasniegusi 637 EUR/m². Salīdzinoši vidējās cenas mājokļiem jaunajos projektos saglabājas ievērojami augstākas ~1200 - 1300 EUR/m².

39.att. Sērijveida dzīvokļu pārdošanas cena (EUR/m²) un apjomi Rīgā



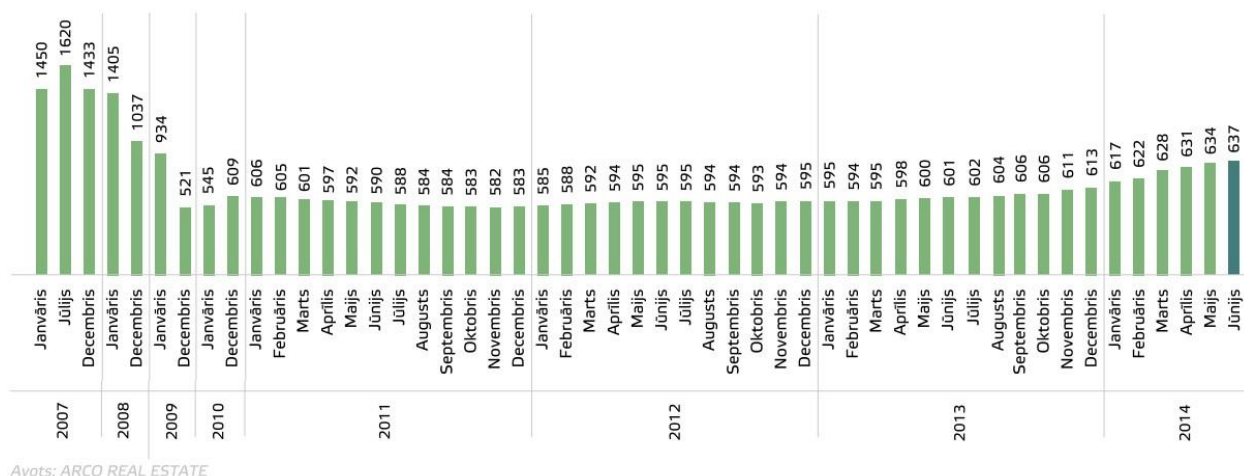
Datu avots: Zemesgrāmata, Latio

40.att. Cenu dinamika, LVL



Datu avots: Zemesgrāmata, Latio

41.att. Vidējā sērijveida dzīvokļu cenas izmaiņas (EUR/m², 2007. – 2014.g.)



Avots: ARCO REAL ESTATE

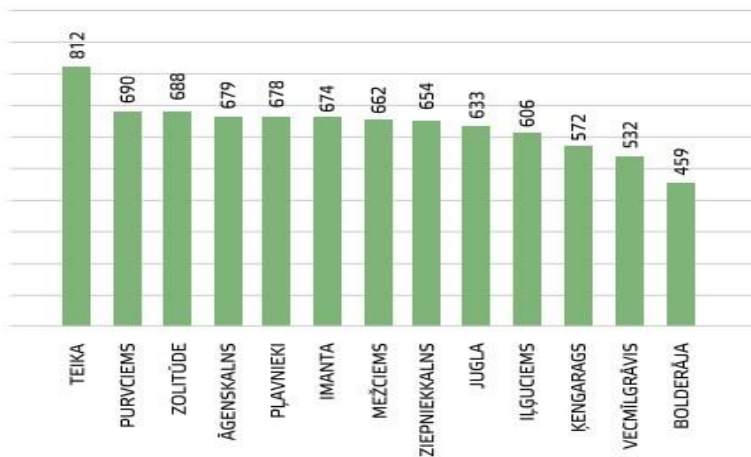
Datu avots: Arco Real Estate

Dzīvokļu cenas ir būtiski atšķirīgas. Tās pirmkārt nosaka novietojums, konkrētā mājokļa platība un tehniskais stāvoklis (tostarp, mājas sērija, nolietojums), sociālās infrastruktūras nodrošinājums tuvākajā apkārtnē, sabiedriskā transporta pieejamība, apkārtnes labiekārtojuma, sociālā vide, vietas prestižs un virkne citu faktoru. Ar augstāku tirgus vērtību mājokļu tirgū kotējās dzīvokļi Teikas apkaimē. Zemākas, bet savstarpēji līdzīgas tirgus vērtības ir dzīvokļiem Purvciema, Zolitūdes, Āgenskalna, Pļavnieku un Imantas apkaimēs, nedaudz zemākas Mežciemā, Ziepniekkalnā un Juglā. Visszemākās tirgus vērtības saglabājas Vecmīlgrāvī un Bolderājā.

Būtiski atšķirīga cena ir vēsturiski prestižākajos pilsētas rajonos - Centra daļā un Mežaparkā, kur dzīvokļu cenas vidēji par kvadrātmetru viennozīmīgi pārsniedz 1000 EUR/kvm, kā arī jaunajos projektos, kur cenas, salīdzinot ar sekundāro dzīvokļu tirgu saglabājas vismaz 1,5 - līdz 2 reizes augstākas.

Vidējo cenu atšķirības dažādos pilsētas mikrorajonos ir atkarīgas no dzīvokļa lieluma. Vidējo cenu atšķirības atkarībā no mājokļa kopējās platības.

42.att. Sērijveida dzīvokļu cenas atšķirības pilsētas daļās (mikrorajonos), EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Datu avots: Arco Real Estate

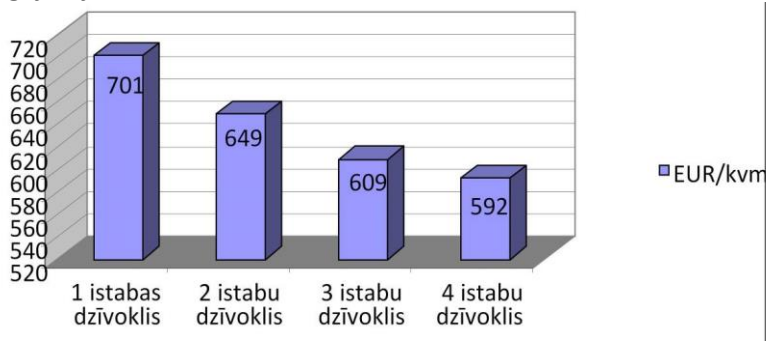
43.att. Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos, sadalījums pēc istabu skaita, EUR/m²

1 istabas	622	626	632	639	639	640	641	640	638	639	639	642	643	643	643	643	648	648	650	651	652	654	655	664	666	671	681	689	692	697	701	
2 istabu	590	592	594	598	600	602	602	602	602	601	601	601	602	602	602	603	610	612	612	614	616	619	618	623	625	628	631	638	641	645	649	
3 istabu	563	565	568	571	573	574	575	575	575	575	574	574	574	574	574	574	576	577	578	579	582	583	583	587	588	592	596	600	602	604	609	
4 istabu	557	557	560	561	565	565	562	562	562	562	560	560	560	560	560	560	561	562	562	563	564	567	568	571	573	577	581	586	588	590	592	
	1. janvārī	1. februārī	1. marta	1. aprīlī	1. maijā	1. jūnijā	1. jūlijā	1. augustā	1. septembrī	1. oktobrī	1. novembrī	1. decembrī	1. janvārī	1. februārī	1. marta	1. aprīlī	1. maijā	1. jūnijā	1. jūlijā	1. augustā	1. septembrī	1. oktobrī	1. novembrī	1. decembrī	1. janvārī	1. februārī	1. marta	1. aprīlī	1. maijā	1. jūnijā	1. jūlijā	
	2012												2013												2014							

Avots: ARCO REAL ESTATE

Datu avots: Arco Real Estate

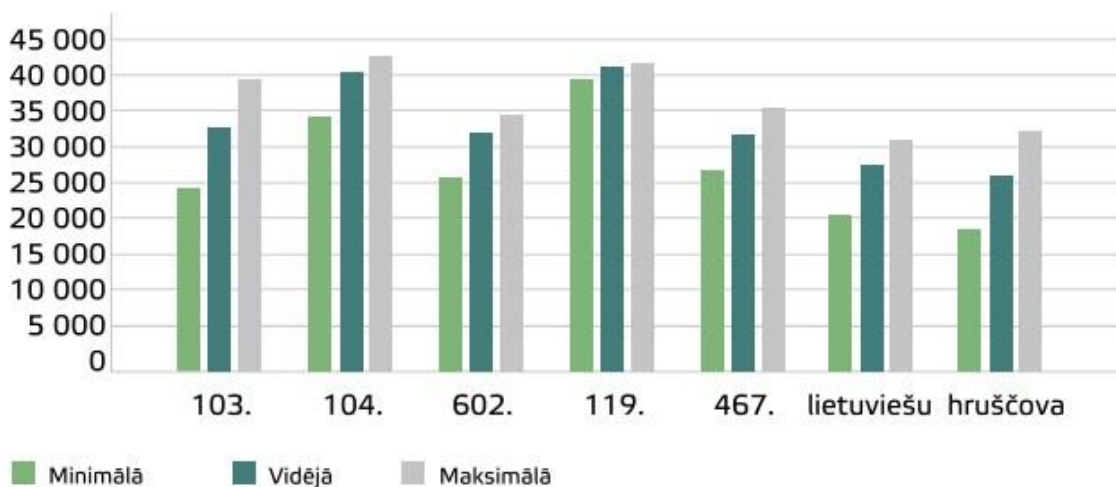
44.att. Vidējās viena kvadrātmetra cenas atšķirības dzīvokļiem pēc dzīvokļu istabu skaita EUR/m², 2014.g. jūnijs



Datu avots: Arco Real Estate

Attiecībā uz mājokļa sēriju, kā pieprasītākie un ar augstāku tirgus vērtību kotējas dzīvokļi 103., 104., 119. sērijas mājās (ņemot vērā šo sēriju izbūves gadus, ēku kvalitāti, dzīvokļu plānojumu), kā arī speciālo projektu ēkās. Salīdzinoši mazāks pieprasījums ir pēc 467. sērijas un čehu projekta ēkām (to Rīgas pilsētā kopumā ir salīdzinoši mazāk, attiecīgi – mazāks ir to piedāvājums un izvēles iespējas). Kā vidējā līmeņa vērtības dzīvokļi tiek vērtēti 602. u.tml. sērijas ēkās, savukārt viszemākā tirgus vērtība un pieprasījums ir pēc dzīvokļiem Hruščova laika un lietuviešu projekta ēkās.

45.att. Dažādu sērijveida dzīvokļa cenu atšķirība. (2-stabu dzīvokļu piemērs, EUR/m², 2014.g. jūnijs)



Avots: ARCO REAL ESTATE

Datu avots: Arco Real Estate

3.3 PIEDĀVĀJUMS UN PIEPRASĪJUMS

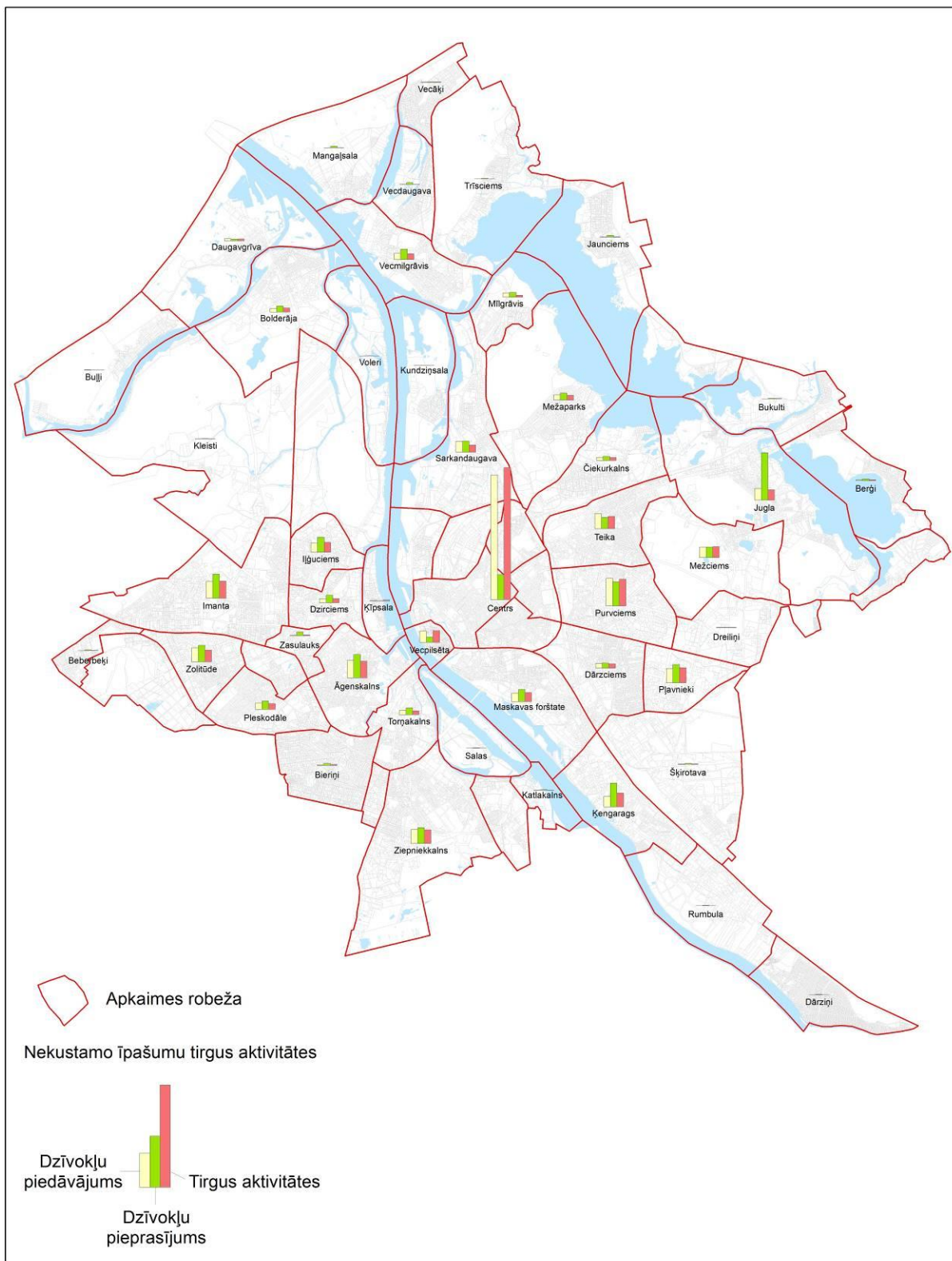
3.3.1 Apkaimju salīdzinājums

Salīdzinot aktuālo piedāvājumu un pieprasījumu, tostarp ietverot dzīvokļu nomas un īres interesentus, kā pieprasītākās apkaimes izceļas Jugla, Imanta, Pļavnieki, Zolitūde, Āgenskalns, Ziepniekkalns, arī Ķengarags. Savukārt piedāvājumu skaits Vecrīgā un pārējā Centra daļā ievērojami pārsniedz pieprasījumu. Augstāks pieprasījums par piedāvājumu novērojams arī Teikas un Purvciema rajonos.

No nekustamo īpašumu tirgus viedokļa kā atšķirīgas apkaimes ir atzīmējamās:

- 1) Centrs: Vecrīga un teritorija no Daugavas līdz dzelzceļa lokam, Valmieras ielai, Skanstes iela,
- 2) Mežaparks – vēsturiski prestižs dzīvojamais rajons,
- 3) Pieprasītākās un populārākās apkaimes (secībā no pieprasītākajām uz nepieprasītākajām):
 - Purvciems, Teika, Pļavnieki, Imanta, Zolitūde, Ziepniekkalns;
 - Mežciems, Jugla, Ilģuciems, Dzirciems;
 - Ķengarags, Maskavas forštate, Čiekurkalns;
 - Āgenskalns (izteikti dārgākais piedāvājums Daugavas virzienā un lētāks piedāvājums pie dzelzceļa);
 - Torņkalns (blakus Āgenskalnam, bet salīdzinoši depresīvāka vide);
 - Vecmīlgrāvis (specifisks dzīvojamais rajons, ņemot vērā galvenokārt ostā strādājošo kontingentu, kur mājokļu tirgus notiek galvenokārt apkaimes robežās);
 - Bolderāja (depresīva apkaime ar viszemāko nekustamo īpašumu vērtību un mazāko potenciālu nākotnē).
- 4) Tipiskākie savrupmāju rajoni: Bierīni, Dārziņi, Dārzciems, Dreiliņu vēsturiskā daļa.

46.att. Pieprasījums piedāvājums, ietverot pārējos darījumu veidus (dzīvokļu nomas, īres, maiņas u.tml. piedāvājumus)



Datu avots: Sludinājumi SS. Situācija 10.08.2014.

3.3.2 Dzīvokļu tirgus

Par īres piedāvājumu un pieprasījumu faktiski var spriest no sludinājumiem un nekustamā īpašuma speciālistu vērtējuma. Sludinājumi SS dati liecina, ka dzīvokļu tirgus, piemēram Centrā, 10.08.2014, ir 3825 piedāvājumi, tostarp

- 2338 pārdošanas piedāvājumi,
- 87 pirkšanas pieprasījumi,
- 1250 izīrēšanas,
- 112 īres, maiņas,
- dažādi 33.

3.3.3 Savrupmāju tirgus

Dzīvokļu tirgus piedāvājumu raksturo vairāki tūkstoši tirgū izliktie dzīvokļi, bet individuālo (viena un divu dzīvokļu māju) un apbūves zemēm individuālai apbūvei tirgus aktivitāte ir septiņas reizes zemāka, tostarp piedāvājums vairākkārtīgi pārsniedz pieprasījumu:

- zemju piedāvājumu individuālai apbūvei raksturo 460 piedāvājumi, savukārt pieprasījums ir minimāls - 7 pieprasījumi.
- individuālo māju segmentā (vienu un divu dzīvokļu mājas) tiek piedāvāti 900 mājīpašumi (t.sk. ietverot īpašumus ar apbūvi mazdārziņu un vasarnīcu rajonos), savukārt pieprasījums - 130.

Nosacīti aktīvāks savrupmāju tirgus ir Dārziņos (pārdod 90 mājas, pērk 7), Āgenskalnā (pārdod 61, pērk 5), Bergos (pārdod 60, pērk 4), Imantā (pārdod 57, pērk 6) un Ziepniekkalnā (pārdod 50, pērk 7). Nosacīti lielākas aktivitātes individuālās apbūves zemes gabalu tirgū ir Bierīnos (pārdod 40 zg.), Juglā (pārdod 34, pērk 1), Imantā (pārdod 31 zg.), Dārziņos (30), Vecāķos (27), Trīsciemā (26) un Mežaparkā (23).

Sludinājumos SS norādītā cenu amplitūda savrupmāju tirgus piedāvājumos ir ļoti plaša - no 15 000 EUR par īpašumu, kas sastāv no 300-600 m² zemes un 60 m² apbūves mazdārziņu un vasarnīcu rajonā (piemēram, Dārziņos) līdz vairāk kā miljonam EUR par mājīpašumu ar platību virs 300 m² un zemes platību virs 1000 m² Mežaparkā, Vecāķos, arī Mangaļos.

Salīdzinot ar VZD uzkrātajiem datiem par faktiski notikušajiem tirgus darījumiem pēdējā gada laikā (2013.gada II puse un 2014.gada I puse) Rīgas pilsētā individuālās apbūves zemju segmentā, var secināt, ka ir notikuši 442 darījumi. Te ir ietverti darījumi gan ar apbūvētu, gan neapbūvētu zemi, kam NĪLM ir noteikts "individuālās apbūves zeme"). Zemes cenu amplitūda individuālai apbūvei Rīgā ir fiksēta no 1 EUR/m² līdz pat 316 EUR/ m². Vidējais cenu līmenis individuālās apbūves zemēm ar zemes platību robežās no 300m² līdz 10000 m² – 22,43 EUR/m².

Attiecībā uz mājīpašumiem, vidējo cenu amplitūda, atkarībā no mājīpašuma kopējās platības, ir fiksēta no 27 000 EUR (mazām mājām, ar platību līdz 60 m²) līdz 155 000 EUR mājīpašumiem ar 250 m² un lielāku platību.

20.tab. Zemākās, augstākās NĪ pārdevuma cena un vidējais cenas līmenis individuālo māju segmentā , 2014.gada 1.pusgadā.

Mājas apjoms	Zemākā cena (EUR)	Augstākā cena (EUR)	Vidējās cenas līmenis (EUR)
Māja ar platību no 40m ² līdz 60m ²	3 000	150 000	27 000
Māja ar platību no 60m ² līdz 110m ²	6 000	300 000	51 491
Māja ar platību no 110m ² līdz 180m ²	14 000	180 000	65 504
Māja ar platību no 180m ² līdz 250m ²	7 500	271 600	113 411
Māja ar platību virs 250m ²	20 000	95 000	155 051

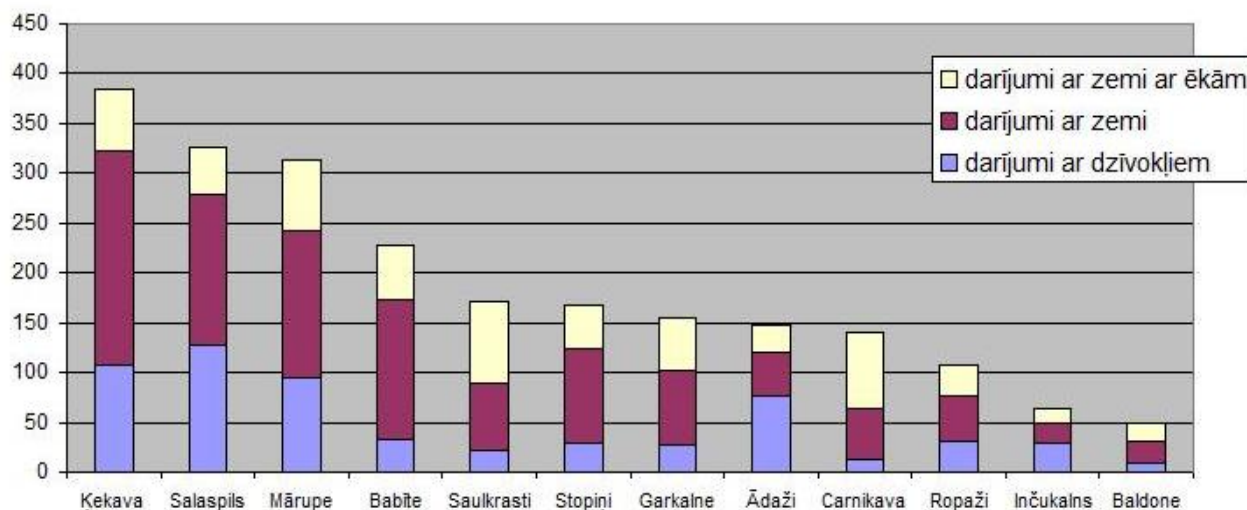
Datu avots: VZD statistika (http://kadastralavertiba.lv/nitis/publish_statistika_ind_dz_250_pusgads.html)

Analizējot kopā ar Pierīgas situāciju, kur pēdējo gadu laikā privātmāju apbūve ir attīstījusies vairākkārt pārsniedzot piedāvājumus, jāsecina, ka Rīgā būtu jāpiedāvā savrupmāju apbūves teritorijas.

3.3.4 Rīgas un Pierīgas situācijas salīdzinājums

Rīgas pilsētā, atbilstoši VZD datiem, 2014.gada 1. pusgadā ir fiksēti 4532 darījumi ar dzīvokļiem, 894 darījumi ar zemi un 499 darījumi ar zemi un ēkām, bet Pierīgas novados kopā attiecīgi ir 7,5 reizes mazāk darījumu ar dzīvokļiem (600), salīdzinoši augstāks kopējo darījumu skaits ar zemi (1071) un nedaudz augstāks darījumu skaits ar zemi un ēkām. Darījumu aktivitāšu skaita ziņā pieprasītākās Pierīgas teritorijas ir Ķekava, Salaspils, Mārupe (vairāk kā 300). Trīs reizes zemāka aktivitāte ir Inčukalnā un Baldonē.

47.att. Darījumu skaits Pierīgas novados 2014.gada 1.pusgadā



Datu avots: VZD

21.tab. Darījumu skaits Pierīgas novados 2014.gada 1.pusgadā

	Darījumi ar dzīvokļiem	Darījumi ar zemi	Darījumi ar zemi un ēkām
Ķekava	108	214	62
Salaspils	128	151	48
Mārupe	94	148	72

	Darījumi ar dzīvokļiem	Darījumi ar zemi	Darījumi ar zemi un ēkām
Babīte	32	141	55
Saulkrasti	22	68	82
Stopiņi	29	94	45
Garkalne	27	75	53
Ādaži	77	43	28
Carnikava	12	51	78
Ropaži	31	45	32
Inčukalns	30	20	14
Baldone	10	21	18
Pierīgas novados kopā	600	1071	587
<i>Rīgas pilsētā</i>	<i>4 532</i>	<i>894</i>	<i>499</i>

Datu avots: VZD

Salīdzinot datus par fiksētajiem tirgus darījumiem ar īpašumiem pēc lietojuma mērķa „Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme”, kopējas darījumu skaits Pierīgas novados kopumā pusgada laikā pārsniedz 1000 darījumus, kas ir gandrīz trīs reizes vairāk kā Rīgas pilsētā (442).

22.tab. Savrupmāju tirgus darījumu skaits Pierīgā 2014.gada 1.pusgadā

Novads	Ķekava	Mārupe	Babīte	Salaspils	Saulkrasti	Carnikava	Stopiņi	Garkalne	Ādaži	Ropaži	Baldone	Inčukalns	Kopā
Darījumu skaits	187	150	124	114	112	110	105	88	43	32	25	19	1109

Datu avots: VZD

Salīdzinot minimālās, maksimālās vērtības cenu EUR/m² un vidējo cenu līmeni, amplitūda Pierīgas pašvaldībās raksturojama no 2,29 EUR/m² Ropažu novadā līdz 19,32 EUR/m² Garkalnes novadā. Rīgas pilsētā kā vidējā cena individuālās dzīvojamās apbūves zemei ir fiksēta 22,49 EUR m².

23.tab. Vidējais cenu līmenis individuālo apbūves zemju NĪ tirgus segmentā

Novads	Min vērtība (EUR/m ²)	Max vērtība (EUR/m ²)	Vidējais cenu līmenis (EUR/m ²)
Garkalnes novads	2,5	52,34	19,32
Mārupes novads	2	116,44	16,92
Babītes novads	0,96	142	13,7
Ķekavas novads, Baložu pilsēta	0,47	27,22	11,83
Saulkrasti	1,68	21	10,39
Ādaži	0,75	35,08	10,16
Carnikava	0,45	37,16	9,98
Salaspils	4,37	15,66	9,64
Saulkrastu lauku teritorija	0,97	18,87	9,31

Novads	Min vērtība (EUR/m ²)	Max vērtība (EUR/m ²)	Vidējais cenu līmenis (EUR/m ²)
Stopiņi	0,76	35,83	8,72
Ķekavas novada lauku teritorijas	0,51	24,94	6,03
Baldone	3,09	7,11	5,37
Salaspils novada lauku teritorijas	0,45	30,38	3,66
Baldones novada lauku teritorijas	1,92	7,81	3,61
Inčukalna novads	0,59	4,62	2,42
Ropažu novads	0,06	4,98	2,29

Datu avots: VZD

Lai arī cenu dati nav pilnīgi (daļā teritoriju pārskata periodā nav notikuši darījumi, kā arī sava ietekme ir pelēkajai ekonomikai), nākamā tabula dod ieskatu tajā, ka jo lielākas platības mājīpašums, jo Rīgas vidējās cenas mēdz būt zemākas par Pierīgas cenām. Tas norāda uz to, ka Rīgā ir pamats plānot izcilas savrupmāju apbūves teritorijas, lai tās piedāvātu NĪ tirgū.

24.tab. Vidējais cenu līmenis (EUR/m²) NĪ mājpašumiem ar dažādu platību

Novads	NĪ līdz 40 m ²		NĪ 40-60 m ²		NĪ 60-110 m ²		NĪ 110-180 m ²		NĪ 180-250 m ²		NĪ virs 250 m ²	
	2013-2	2014-1	2013-2	2014-1	2013-2	2014-1	2013-2	2014-1	2013-2	2014-1	2013-2	2014-1
Carnikava	12691	12000	12410	7691	22364	20573	63737	76926		90784		
Garkalne	7010						86830	118680	62025	96747	171418	207862
Babīte					96000	53075	111830	128621	129663	180800	183614	132600
Ķekava, Baloži	10971		15956	35500		65400	79056	98100				96508
Ķekavas novada lauku teritorija					12806	11498	42592	32667	79068	70000	69000	80245
Salaspils	5336	6900			11668				46742		31303	18217
Salaspils novada lauku teritorija				4800			21000	25772	46309	108645		
Saulkrasti	5428	5550	6668	8446	42505						61129	
Saulkrastu novada lauku teritorija			36350		14485	21102	34894	18100				
Inčukalns					16802	18833		36333				
Ropaži	7363				16032	14000		66333				102167
Ādaži							27954	54877		104375	119434	
Stopiņu novads					3671		83768	110375	67381	87313	88928	98185
Mārupe									105794	97000	156638	174000
Salīdzinājumam Rīga	15000	13333	28457	27035	46316	51491	95000	65505	91586	113412	147500	155052

Datu avots: VZD statistika (http://kadastralavertiba.lv/nitis/publish_statistika_ind_dz_250_pusgads.html_)

3.3.5 Tirgus dalībnieki un ekonomiskā situācija

Tirgus dalībniekiem atšķirīgas intereses, vēlmes un maksātspēja. Divas grupas ar izteikti atšķirīgām interesēm ir vietējie iedzīvotāji un nerezidenti.

Nerezidenti, kuri līdz ar īpašuma iegādi vēlas saņemt termiņuzturēšanās atļauju (TUA), galvenokārt interesē dzīvokli Centra rajonā par cenu 150 000–200 000 eiro. Pieprasītākās pilsētas daļas ir vēsturiskais centrs, vēstniecību rajons, „Klusais centrs”, tuvais centrs (līdz Stabu un Čaka ielām, Rūpniecības, Hanzas iela). Kā arī tiek pirkti dzīvokļi jaunajos projektos mikrorajonos.

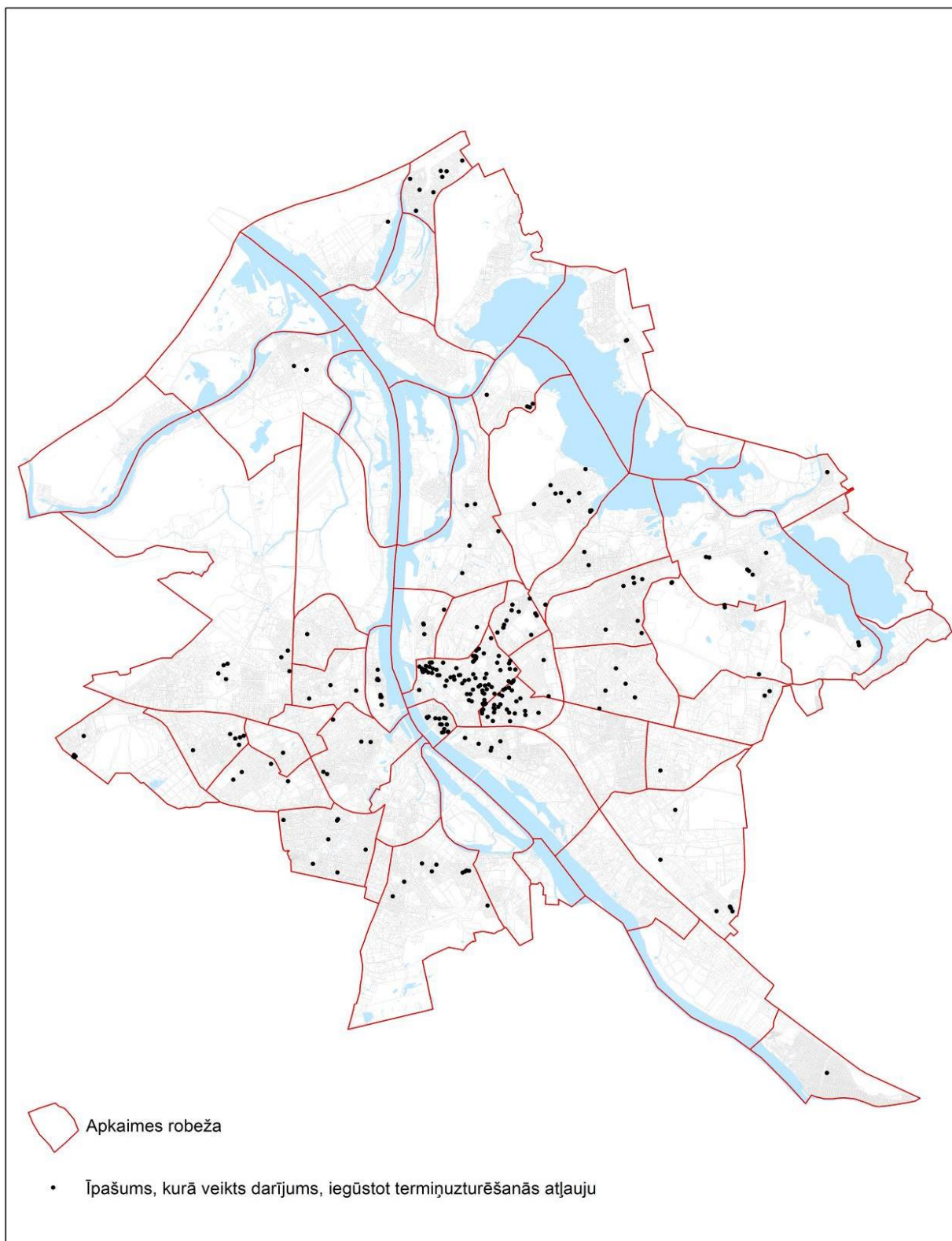
Lai arī termiņuzturēšanās atļauju pieejamības nosacījumi ir veicinājuši aktivitātes salīdzinoši dārgākajā mājokļu segmentā, un attiecīgi ietekmējuši arī cenu kāpumu, kopējā darījumu skaitā šādu darījumu īpatsvars vērtējams kā nebūtisks – saskaņā ar PMPL informāciju, laika posmā no 2010.gada jūlija līdz 2014.gada jūlijam Rīgas pilsētā ir saņemti 2115 pieprasījumi. Kopējā darījumu summa 325 682 680 EUR, vidējā viena darījuma vērtība – 153 845 EUR. TUA ietekme drīzāk jūtama īres tirgū – krass vairāku tūkstošu īres dzīvokļu piedāvājuma pieaugums Rīgas centrā vērtējams kā netipisks un neraksturīgs ikdienas īres tirgus situācijai. Jāatzīmē, ka no 2014. g. 1.septembra stājās spēkā Imigrācijas likuma grozījumi un minimālā ieguldījuma summa nekustamajā īpašumā ir paaugstināta līdz 250 000 eiro, līdz ar to šajā segmentā, iespējams, būs vērojamas aktivitāšu izmaiņas.

Vietējo iedzīvotāju tirgus dalībniekus var iedalīt pēc maksātspējas (un līdz ar to pēc prasību līmeņa pret mājokļa kvalitāti) turīgajos, vidusmēra un mazturīgajās grupās. Būtisks ir arī iedzīvotāju skaits, kuru ienākumi ļauj iegādāties jaunu mājokli. Priekšstatu par situāciju sniedz CSP informācija par darba ņēmēju skaitu un to ienākumiem. Tikai 10% iedzīvotāju bruto ienākumi pārsniedz 1500 EUR mēnesī, kas sniedz pamatu apsvērt jauna mājokļa iegādes iespējas.

Lielāko sabiedrības daļu veido mājsaimniecības ar vidējiem vai vidēji zemiem ienākumiem, kas jauna mājokļa iegādi var atļauties tikai pie atbalstošas kredītpolitikas, kā arī mājokļa uzturēšanai var atļauties tērēt ierobežotus līdzekļus. Tādēļ vietējo iedzīvotāju pieprasījums pārsvarā ir saistīts ar dzīvokļiem sekundārajā tirgū, kas ir cenas ziņā pieejami mājokļi. Pēc mājokļu platības pircējus interesē gan nelieli divu istabu dzīvokļi, gan arī lielāki trīs un četru istabu dzīvokļi. Būtiskākie mājokļa izvēles kritēriji kontekstā ar cenu ir novietojums, dzīvokļa tehniskais stāvoklis, transporta situācija, tostarp, stāvvietu pieejamība, apkārtnes labiekārtojums, sociālā vide, turpmākie uzturēšanas izdevumi.

Pieprasījumu pēc mājokļa noteiks iedzīvotāju reālo ienākumu apjoms, kurš ir cieši saistīts ar valsts ekonomisko izaugsmi, kredītu pieejamību mājokļa iegādei un biznesa attīstībai, valsts un pašvaldību budžeta palielināšanos. 2006.-2008. gada laikā, kad tika reģistrēti rekordlieli darījumi un realizēti būvniecības projekti, pieņēmumi par izaugsmi bija divas reizes optimistiskāki.

48.att. Nekustamo īpašumu darījumi saistībā ar TUA iegādi (2010. – 2014.g.)



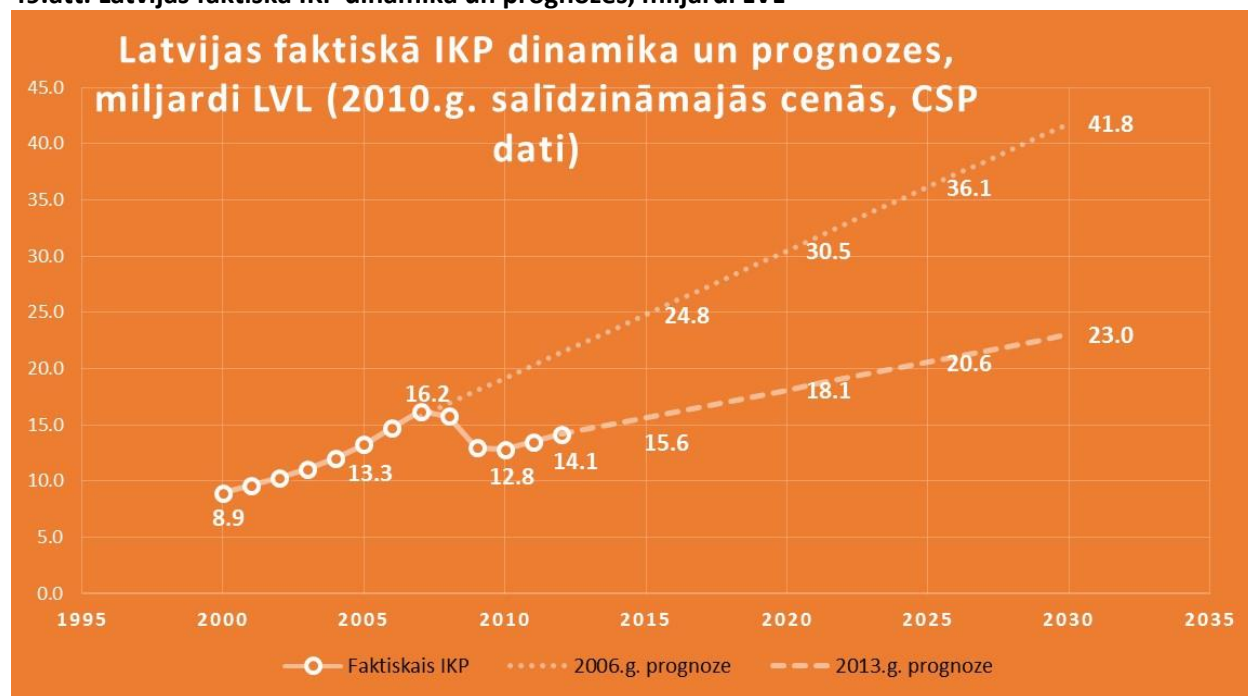
Datu avots: PMPL info no 03.07.2014.

25.tab. Darba ņēmēju skaita sadalījums pēc darba ienākumiem (EUR)

	Darba ņēmēju skaits	Īpatsvars no darba ņēmēju skaita
Pavisam	846132	
..tai skaitā ar darba ienākumiem	784708	100
..tai skaitā ar minimālo darba algu vai mazāk*	182936	23
..tai skaitā ar minimālo darba algu*	37009	4.7
Līdz 70.00	22678	2.9
70.01 – 150.00	33907	4.3
150.01 – 300.00	75963	9.7
300.01 - 500.00	223990	28.5
500.01 - 700.00	122218	15.6
700.01 - 1000.00	147632	18.8
1000.01 - 1500.00	96444	12.3
1500.01 - 2000.00	31181	4.0
2000.01 - 2500.00	13511	1.7
2500.01 - 3000.00	6742	0.9
3000.01 - 4000.00	5690	0.7
4000.01 - 5000.00	2091	0.3
5000.01 - 6000.00	1017	0.1
Virs 6000.00	1644	0.2

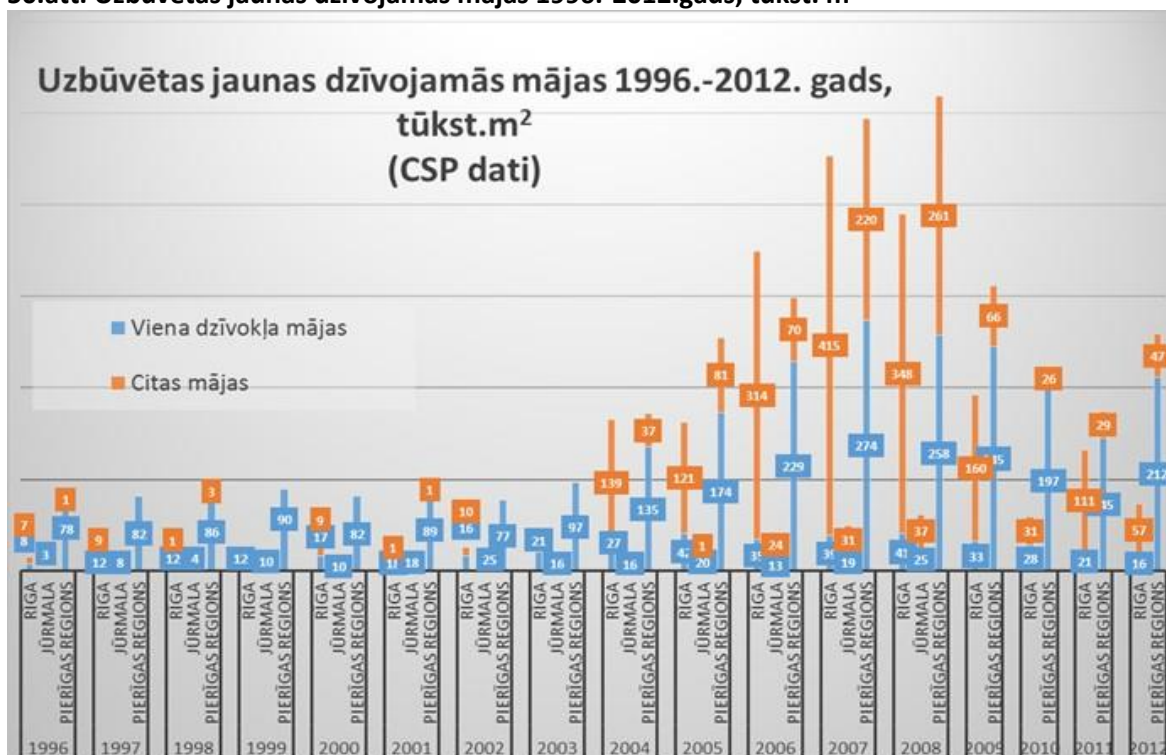
Datu avots: CSP

49.att. Latvijas faktiskā IKP dinamika un prognozes, miljardi LVL



Datu avots: CSP

50.att. Uzbūvētas jaunas dzīvojamās mājas 1996.-2012.gads, tūkst. m²



Datu avots: CSP

51.att. Izdoto būvatļauju skaits



Datu avots: CSP

52.att. Uzbūvēto mājokļu (dzīvokļu) skaits



Datu avots: CSP

3.3.6 Jaunie projekti

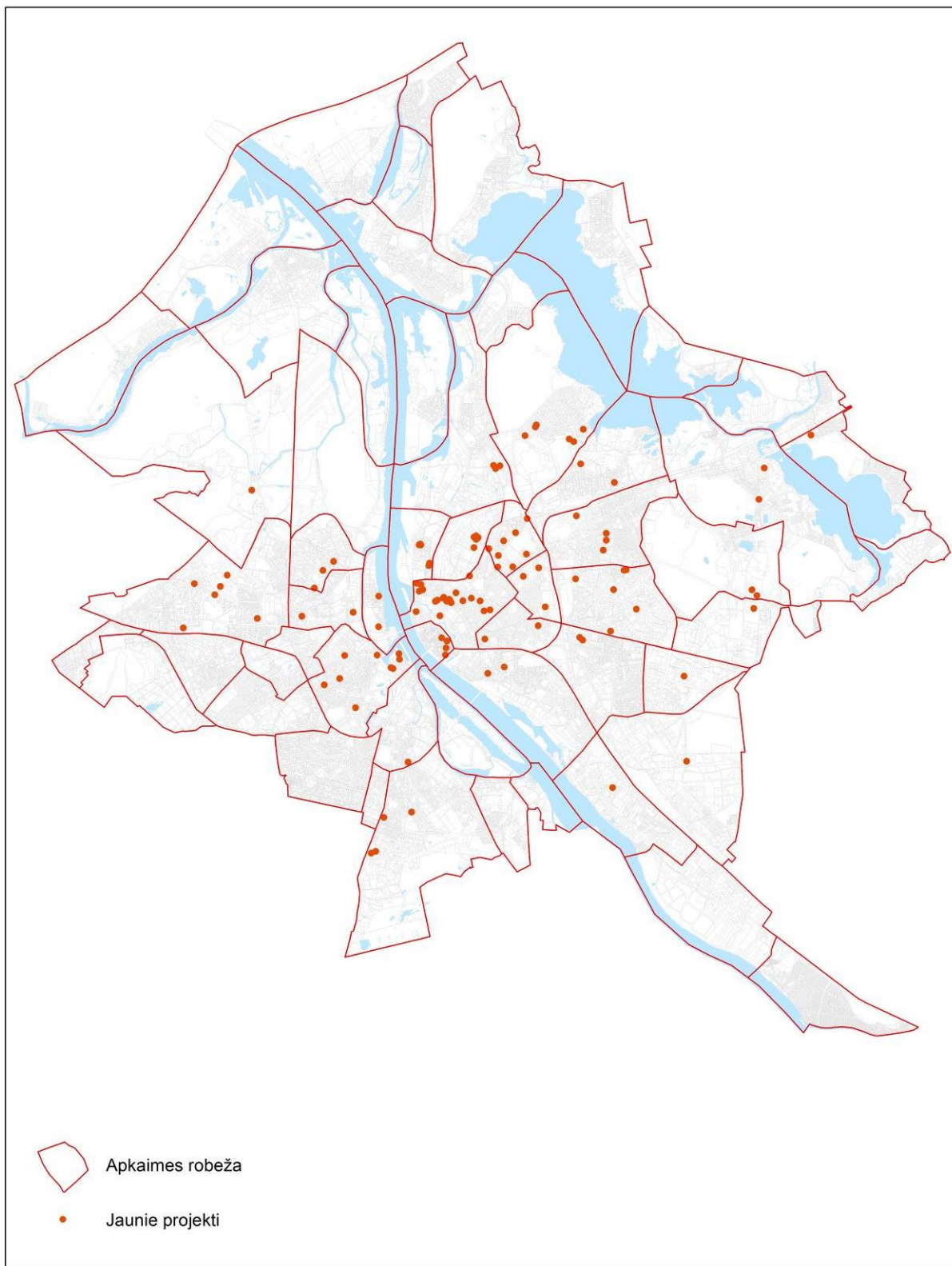
Jauno projektu piedāvājums ir salīdzinoši plašs gan cenas, gan novietojuma ziņā, tomēr notikušo darījumu kopskaits pēdējā pusgada laikā jaunajos projektos nepārsniedz 27% - 30%. Aktīvi tiek piedāvāti vairāk 170 jauno mājokļu projekti dažādās Rīgas pilsētas daļās, sākot no atsevišķiem pilnībā renovētiem dzīvokļiem pilsētas Centra daļā līdz vairāku desmitu dzīvokļu projektiem – jaunajiem kvartāliem perifērijā (piemēram, Kaives ielas rajonā). Pieprasījums ir arī salīdzinoši augstu cenu jaunajos projektos (piemēram, „Dammes liepas” (Slokas ielā), „Biķerziedi” (Tāļivalža ielā).

Novērtējot uzbūvēto dzīvokļu skaitu Rīgā 2006.-2008. gada periodā, kad tirgus bija sasniedzis savu maksimumu pretstatā 2004.-2005. gada un pēckrīzes situācijai, kad vidējais uzbūvēto mājokļu skaits viena gada laikā svārstījās robežās no 1200-1500 mājokļiem, varam izteikt pieņēmumu, ka pakāpeniski pieaugot iedzīvotāju maksātspējai un būvniecības kapacitātei, gada laikā **tiks uzbūvēti vidēji 1800 – 2400 dzīvokļu**.

Saskaņā ar izveidoto prognozi, mēs varam pieņemt, ka pakāpeniska IKP izaugsme palielinās iedzīvotāju ienākumus par 60% nākamo 15-18 gadu laikā. Šis pieaugums nenodrošinās strauja pieprasījuma rašanos, un var izteikt piesardzīgu prognozi, ka **turpmāk ik gadu mājokļu tirgū parādīsies 1800 – 2400 jaunu dzīvokļu**. Šos aprēķinus arī izmantosim situācijas modelēšanā, sadalot potenciālos jaunus mājokļus pa mājokļa tipiem un dzīvojamās apbūves teritorijām.

Lai arī tiek runāts par iespējamo iedzīvotāju skaita pieaugumu uz imigrācijas rēķina, tomēr pašreizējie skaitļi liecina, ka Rīgu par savu dzīves vietu izvēlas neliela daļa citu valstu pilsoņu. Imigrantu pieplūdumu var sekmēt tikai un vienīgi strauja valsts un Rīgas ekonomikas izaugsme, kas pašlaik nav paredzama.

53.att. Jauno projektu izvietojums Rīgas pilsētā



Datu avots: RDPAD, autoru veiktā datu atlase

3.4 PAŠVALDĪBAS DZĪVOJAMĀS FONDS

Pašvaldības dzīvojamais fonds ir mazs un, atbilstoši pašvaldības funkcijām, pamatā virzīts uz sociālo atbalstu iedzīvotājiem. Dzīvokļu pārvaldes galvenās funkcijas ir:

- realizēt pašvaldības palīdzības sniegšanu dzīvokļa jautājumu risināšanā un pilnveidot Rīgas iedzīvotāju interesēm atbilstošu dzīvojamā fonda attīstības koncepciju;
- veikt personu, kurām nepieciešama Rīgas pilsētas pašvaldības palīdzība dzīvokļa jautājumu risināšanā, reģistrāciju un pārzināt reģistrācijas uzskaiti, secību un virzību;
- veikt pašvaldības īpašumā, valdījumā, lietošanā un nomā esošo dzīvojamo telpu uzskaiti, veidojot atsevišķu brīvo, izīrēto un patvarīgi aizņemto dzīvojamo telpu reģistru.

Dzīvojamo telpu piedāvāšanas kārtība un secība ir noteikta Rīgas domes 15.06.2010. saistošo noteikumu Nr.80 „Par reģistrācijas un palīdzības sniegšanas kārtību dzīvokļa jautājumu risināšanā” III sadaļā „Dzīvojamo telpu piedāvāšanas secība”.

Rīgas pašvaldībā ir izveidoti 14 reģistri iedzīvotāju uzskaitē, kuriem nepieciešama dzīvojamā platība. Dzīvokļu rindā var tikt uzņemtas personas, kas atbilst noteiktiem kritērijiem, piemēram, repatrianti, maznodrošinātas personas, politiski represētas personas, denacionalizēto māju īrnieki ar noteiktiem ienākumiem, invalīdi, zemes gabalu īpašnieki, uz kuru zemes uzcelta daudzdzīvokļu māja un kuriem ir tiesības privatizēt šajā mājā vienu neizīrētu dzīvokli, u.c. 2014.gada augusta beigās aktuālo piedāvājumu skaits bija 64 dzīvojamās platības.

Rīgas pilsētā ir 60 sociālās mājas. Sociālā dzīvojamā māja ir pašvaldības īpašumā esoša dzīvojamā māja, kurā visus dzīvokļus izīrē personām (ģimenēm), kas, ievērojot likuma „Par sociālajiem dzīvokļiem un sociālajām dzīvojamām telpām” nosacījumus, atzītas par tiesīgām īrēt sociālo dzīvokli.

2013.gadā dzīvojamo telpu renovācijai tika iztērēti 295 124 latī. Tie izlietoti atjaunojot un izīrēšanai sagatavojot 44 dzīvokļus, 8 maznodrošinātajiem izīrētajos pašvaldības īpašumā esošajos dzīvokļos tika veikti remontdarbi un remontdarbi 16 sociālajos dzīvokļos. 2013.gadā palīdzībai dzīvokļa jautājumu risināšanā reģistrētām personām tika izīrēta 701 dzīvojamā telpa, tai skaitā 202 dzīvokļi sociālajās dzīvojamās mājās.

Rīgas domes budžeta programmas “Sociālās mājas un atsevišķi sociālie dzīvokļi” ietvaros tika apgūti 721387 latu, kas ietvēra arī sociālo dzīvojamo māju un sociālo dzīvokļu pārvaldīšanas izdevumu atlīdzību, 50% maksas par ūdeni un kanalizācijas pakalpojumiem un 25% maksas par apkuri kompensāciju 379 521 lata apmērā.

Lai veicinātu dzīvojamā fonda attīstību, nodrošinātu mājokļu un citu nekustamā īpašuma objektu būvniecību un atjaunošanu, ir izveidota Rīgas pilsētas pašvaldības kapitālsabiedrība SIA “Rīgas pilsētībūvnieks”. Uzņēmums pārvalda un apsaimnieko 55 tā īpašumā esošās dzīvojamās mājas, tostarp, 11 sociālās dzīvojamās mājas, veic remontdarbus un novērsīs inženiertehnisko komunikāciju avārijas un to sekas.

Rīgas domes Mājokļu un vides komiteja 2012. gada februārī akceptēja SIA “Rīgas pilsētībūvnieks” vidēja termiņa stratēģiju 2012. – 2017. gadam. Tā paredz turpināt abus galvenos RPB darbības virzienus:

pašvaldības dzīvojamā fonda attīstību, pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Balstoties uz iepriekšējo gadu pieredzi, RPB var izbūvēt aptuveni 1000 dzīvokļus gadā.

SIA "Rīgas pilsēt būvnieks" dzīvokļu būvniecības projektiem izvirza noteiktas prasības un standartus. Dzīvokļiem jābūt nelieliem, tas nozīmē, ka dzīvokļu kopējā platība ir ne lielāka kā: 35 m² vienistabas dzīvokļiem, 40 m² divistabu dzīvokļiem, 55 m² trīsstabu dzīvokļiem un 65 m² četrstabu dzīvokļiem. Īrniekiem piešķirtajiem dzīvokļiem jābūt ar pilnu iekšējo apdari un santehniku. Pašlaik SIA "Rīgas pilsēt būvnieks" rīcībā ir 25 brīvie zemes gabali, kopējā platība 74 ha.

3.5 SECINĀJUMI

Ekonomiskā situācija un jaunu mājokļu prognoze

Pieprasījumu pēc mājokļa noteiks iedzīvotāju reālo ienākumu apjoms, kurš ir cieši saistīts ar valsts ekonomisko izaugsmi, kredītu pieejamību mājokļa iegādei un uzņēmējdarbības attīstībai, valsts un pašvaldību budžeta palielināšanos.

Pašlaik tikai 10% iedzīvotāju bruto ienākumi pārsniedz 1500 EUR mēnesī, kas ļautu apsvērt jauna mājokļa iegādi. Pieņemot, ka pakāpeniski pieaugot IKP, iedzīvotāju ienākumi palielināsies par 60% līdz 2030.gadam. Šāda līmeņa IKP pieaugums nenodrošinās strauja pieprasījuma rašanos, un var izteikt piesardzīgu prognozi, ka **turpmāk ik gadu mājokļu tirgū parādīsies 1800 – 2400 jaunu dzīvokļu**. Ārvalstu investīcijas nekustamajos īpašumos pagaidām vērtējamas kā fragmentāras un nestabilas, lai tās radītu strukturālas izmaiņas.

Nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte un pašvaldības loma

Pēdējo trīs gadu laika NĪ pieprasījums vērtējams kā mēreni stabils, un tāds varētu saglabāties arī vismaz turpmākos piecus gadus. Lielākās izmaiņas NĪ tirgū Latvijā ir saistītas ar īpašumtiesību atjaunošanu uz īpašumu. Šis process notika bez mājokļu tehniskā stāvokļa fiksēšanas (ko pārņēma, privatizēja), bez resursiem – iespējām apsaimniekot, veidojot smagnēju normatīvo bāzi kopīpašumiem, kas apgrūtina īpašumu sakārtošanu (paredz vienošanos starp dzīvokļu īpašniekiem, kavējas ES projekti par energoefektivitāti). Privatizācijas rezultātā lielākā daļa sabiedrības nokļuva statusā "īpašnieks", un publiskā sektora politika tika vērsta uz plašo privātpašnieku loku – katra īpašnieka izglītošanā.

Dati liecina, ka pašlaik Rīgā trūkst īres mājokļu. Būtu apsveramas iespējas pašvaldībai attīstīt dzīvojamo fondu un piedalīties īres tirgū.

Dzīvojamās vides un mājokļa kvalitātes faktori

Mājokļu pieprasījuma prognozei laika posmam līdz 2030.gadam nav izvirzāma kāda konkrēta mājokļu tipa vai dzīvojamās apbūves teritoriju veida prioritāte. Ņemot vērā mājsaimniecību dažādo raksturu, maksātpēju, paradumu un dzīves stila maiņu, būtiska ir dažāda mājokļu pieejamība un izvēles iespējas. Nepieciešamas gan jaunas savrupmājas, gan daudzdzīvokļu ēku apbūve – mājokļu, kas apmierina tirgus dalībnieku vajadzības pēc pieejama, ekonomiskā un izcila mājokļa un dzīvojamās vides.

Izvēloties mājokli būtiski izvērtēt kā ērtību, tā izmaksu faktoru. Mājokļa pievilcības un īpašuma tirgus vērtību noteicošie faktori:

- novietojums attiecībā pret pilsētas centru,
- sociālās infrastruktūras objektu nodrošinājums,
- sasniedzamība (sabiedriskais transports),
- tehniskais stāvoklis,
- mājas sērija, projekts,
- cena un uzturēšanas izmaksas,
- apkaimes/mikrorajona sociālā vide – vietas prestižs.

Iederība apkārtējā vidē - apbūves mērogs, kas nekonfliktē ar esošo dzīvojamo apbūvi, pārdomāts un nepārspīlēts apbūves blīvums, kas nodrošina pietiekamu publisko ārtelpu un zaļo teritoriju pieejamību ir vieni no svarīgākajiem dzīvojamās vides kvalitātes faktoriem.

Noteiktu faktoru kopums nosaka NĪ un vietas pievilcības indeksu. To parāda reālā interese un pieprasījums – darījumi ar mājpašumiem.

Rīgas pilsētas priekšrocība ir Rīgas mērogs. Centrs ir sasniedzams vidēji 25 minūšu attālumā ar autotransportu un sabiedrisko transportu no jebkuras pilsētas daļas.

4 RĪGAS MĀJOKĻA POLITIKU VEIDOJOŠIE DOKUMENTI

4.1 STRATĒGISKĀS PLĀNOŠANAS DOKUMENTI

4.1.1 Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030.gadam

Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030.gadam (apstiprināta ar Rīgas domes 2013.gada 22.oktobra lēmumu nr.302):

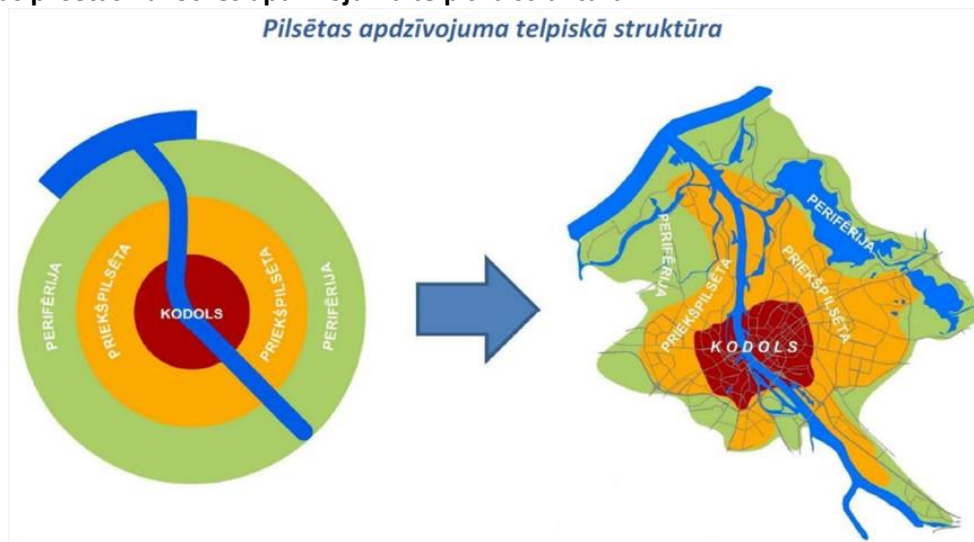
- Vīzijā definēts, ka pilsēta virzīsies, lai 2030.gadā tā būtu:
 - kompakta, resursus taupoša,
 - multikulturāla un toleranta,
 - gājējiem, velosipēdistiem un sabiedriskajam transportam draudzīga,
 - ar dažādu, pieejamu un kvalitatīvu mājokli,
 - ar vitālām apkaimēm un saglabātu kultūrvidi,
 - ar zaļiem koridoriem un pieejamām ūdensmalām.
- Viens no četriem ilgtermiņa attīstības mērķiem – ērta, droša un iedzīvotājiem patīkama pilsētvide. To raksturo sakopta pilsētvide (ēkas, labiekārtoti parki, plašas rekreācijas teritorijas) un padomju laika daudzdzīvokļu namu kvartālu revitalizācija, respektējot daudzveidību un atšķirības.
- Telpiski Rīgas apdzīvojuma struktūra 2030.gadā ir izteikti koncentriska un atspoguļo vēsturisko pilsētas evolūciju. Pilsētas apdzīvojuma telpisko struktūru veido kodols, priekšpilsēta un perifērija.

Pilsētas kodola robežu definē dzelzceļa loks un šai pilsētas daļai galvenokārt ir kompakts apdzīvotuma tips.

Priekšpilsētas daļai ir raksturīga mikrorajonu un jauktā apdzīvotuma kombinācija.

Perifērijai galvenokārt ir raksturīgs savrupmāju un mazstāvu apbūves tips ar daudzveidīgām rekreācijas teritorijām.

54.att. Rīgas pilsētas nākotnes apdzīvotuma telpiskā struktūra



Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030.gadam

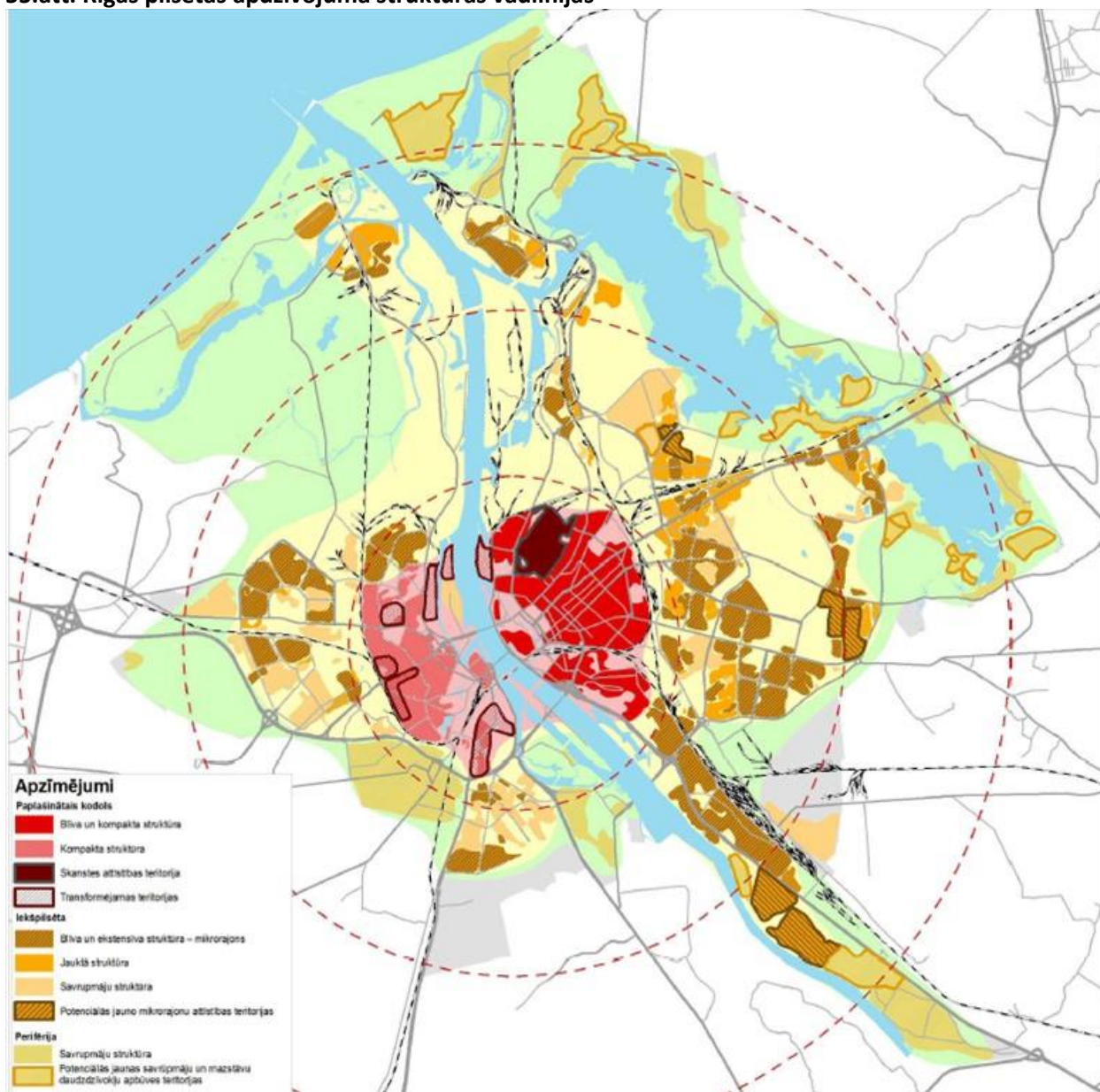
Paplašinātais kodols:

Dzīvošana kodolā ir vislabāk piemērota pilsētnieciskā dzīvesveida piekritējiem, pilsētvides kompaktais raksturs un publiskās telpas lietošanas intensitāte ir svarīgākās īpašības, kas veicina kodola kā dzīvesvietas pievilcību. Kompaktais raksturs nodrošina ērtu sasniedzamību gājējiem. Dzīvošana ir integrēta multifunkcionālā vidē ar bagātu kultūras, mazumtirdzniecības, darījumu un citu sabiedrisko aktivitāšu un funkciju klāstu. Kodolam raksturīga estētiski un vizuāli daudzpusīga vide ar augstvērtīgu publisko apstādījumu struktūru – bulvāru loks, parki, un dzīvīgas ielas.

Vadlīnijas pilsētvides veidošanai paplašinātajā kodolā iever:

- Veicināt gājēju un velosipēdistu kustību;
- Samazināt transporta plūsmu, līdz ar to – gaisa un trokšņa piesārņojumu;
- Privātajiem attīstītājiem atvērt skvērus, iekšpagalmus un citas brīvās teritorijas publiskajai lietošanai.
- Skanstē, kas tiek veidota ar daudzstāvu apbūvi ar lielu potenciālo iedzīvotāju blīvumu, publiskās telpas lietošana nākotnē varētu būt līdzīga centram. Svarīgi nodrošināt apstādījumu tīklojumu, kas savienots ar centra zaļo struktūru.
- Pārdaugavas kodola daļā saglabāt un attīstīt esošās dzīvojamās vides humāno kvalitāti, tās cilvēcīgo mērogu, apstādījumu un kultūrvēsturisko vidi, kā arī mūsdienīgu Daugavas kreisā krasta siluetu.
- Jaunu mājokļu pilsētas kodolā jāveicina arī pašlaik degradēto rūpniecisko teritoriju transformācija.

55.att. Rīgas pilsētas apdzīvojuma struktūras vadlīnijas



Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030.gadam

Apdzīvojuma tipoloģija kodolā:

- Blīva un kompakta struktūra – **Centrs, Grīziņkalns, Avoti, Maskavas forštate**. Prioritāte – esošā apdzīvojuma saglabāšana, uzlabojot vides kvalitāti (transporta plūsmas mazināšana, mazo publisko ārtelpu radīšana) un **jaunu mājokļu būvniecība tukšajos zemesgabalos**.
- Kompakta struktūra – Pārdaugava. Dzīvojamās vides kvalitātes saglabāšana.
- Skanste – jaunas attīstības teritorija. Iespējams attīstīt līdz 115 tūkst. mājokļu.¹⁷ Tie tiešām ir mājokļi? 280 000 tūkst. iedz. 16,7 ha? Vai tas ir ok saskaņā ar pārējiem secinājumiem.
- Transformējama struktūra – jauni mājokļi transformējamās rūpnieciskās teritorijās.

¹⁷ Rīgas attīstības teritoriju potenciāla izvērtējums. SIA „Grupa93”, 2012

Revitalizētā priekšpilsēta

Dzīvošana priekšpilsētā ir vislabāk piemērota ģimeniskā dzīvesveida piekritējiem un tiem, kas meklē finansiālu pieejamu mājokli. Dzīvošanai priekšpilsētā ir vairākas priekšrocības – pieejams mājoklis, publisko ārtelpu daudzums un pieejamība, kā arī aktīvās atpūtas iespējas.

Priekšpilsētas lielāko daļu veido **padomju laikā būvētie dzīvojamie mikrorajoni** vai atsevišķas dzīvojamās ēkas. Mikrorajonu telpiskajai kompozīcijai ir daudz pozitīvu īpašību, kas nākotnē jāsaglabā – plaša publiskā telpa, dzīvojamie kvartāli ar labu insolācijas pakāpi, kā arī labs sociālās infrastruktūras nodrošinājums.

Mikrorajoniem piegulošajām teritorijām ar savrupmāju un jauktu apdzīvojumu arī ir pozitīvas telpiskās un vides kvalitātes – videi humāns mērogs, un salīdzinoši liels apstādījumu daudzums.

Priekšpilsētās priekšrocība jādod reģenāricijai, nevis esošo mikrorajonu intensificēšanai – jaunu dzīvojamo ēku būvniecībai esošo mikrorajonu robežās. **Jauna apbūve tiek izvērtēta tikai izņēmuma kārtā** un ir pieļaujama tikai tad, ja ir veiksmīgi integrēta apkaimē gan ar piekļuvi, gan publisko telpu.

Atsevišķās vietās ir pieļaujama **jaunu mikrorajonu attīstība (Dreiliņos, Mežaparkā un Rumbulā)** ar nelielu apbūves blīvumu un vairākstāvu apbūvi.

Priekšpilsētai, atšķirībā no pilsētas kodola, ir raksturīgs salīdzinoši monofunkcionāls raksturs, ko nosaka daudzstāvu dzīvojamo ēku masīvi. Tāpēc jānodrošina gan laba sabiedriskā transporta saikne ar kodolu, perifēriju un priekšpilsētas apkaimēm, gan jāstriprina un jāattīsta vietējie apkaimju centri.

Apdzīvojuma tipoloģija priekšpilsētā:

- Dzīvojamie mikrorajoni – Imanta, Zolitūde, Ilģuciems, Ziepniekkalns, Ķengarags, Pļavnieki, Purvciems. Prioritāte – dzīvojamā fonda un publiskās telpas revitalizācija.
- Jauktā struktūra – Teika, Čiekurkalns, Dārziems. Prioritāte – dzīvojamā fonda un publiskās telpas revitalizācija.
- Jauns mikrorajons – starp Čiekurkalnu un Mežaparku, Dreiliņos, Rumbulā. Jauna dzīvojamā apbūve, zems apbūves blīvums.
- Savrupmāju struktūra – Mežaparks, Bieriņi, Pleskodāle. Saglabājama struktūra, selektīva ielu renovācija.
- Jaunā savrupmāju struktūra – apvienot ar jauno mikrorajonu, atsevišķi izdalot bijušo armijas bāzi Mežaparkā.

Zili zaļā perifērija

Perifērijā dzīvos tie rīdžinieki ar ģimenēm, kuriemsvarīgāks par pilsētas nerimstošo pulsu ir miers un harmonija. Dzīvošana pilsētas perifērijā būs nopietna alternatīva tiem iedzīvotājiem, kuri pašlaik izvēlas dzīvot ārpus pilsētas, tās aglomerācijā, jo papildus dabas un ūdeņu pieejamībai, Rīga sniedz arī sociālo un kultūras dzīvi, kas ērti sasniedzama ar pilsētas sabiedrisko transportu.

Apdzīvojuma tipoloģija perifērijā:

- „Zaļā” savrupmāju struktūra – Vecāķi, Dārziņi, Bergi – saglabājam struktūra ar lielu apstādījumu īpatsvaru.
- Jaunā „Zaļā” savrupmāju struktūra – Rumbula, Brekši, Bukulti, Jugla un Ķīšezers apkārtnē – svarupmāju un mazstāvu apbūve.

4.1.2 Rīgas attīstības programma līdz 2020. gadam

Rīgas attīstības programmā līdz 2020. gadam mājokļi un dzīves vide ir noteikta kā rīcības virziens paredzot: "... dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu kontroli un uzlabošanu, sociālo dzīvojamo māju un sociālo dzīvokļu pārvaldīšanu, dažādu sociālo grupu kopdzīvojamo māju iedzīvotāju izvietojumu citās dzīvojamās telpās un ēku renovāciju, brīvo īres dzīvokļu renovāciju, palīdzības sniegšanu iedzīvotājiem dzīvokļu jautājumu risināšanā, dzīvojamo māju pieslēgšanu centralizētajiem ūdensvada un kanalizācijas tīkliem, ēku energoefektivitātes uzlabošanu, juridisko konsultāciju sniegšanu ar mājokļu jomu saistītos jautājumos, kā arī pašvaldība rūpēsies par pašvaldības dzīvojamo māju pārvaldīšanas, pašvaldības neprivatizēto dzīvojamo telpu valdījuma un maznodrošināto Rīgas pilsētas iedzīvotāju nodrošināšanas ar palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā kvalitātes uzlabošanu."

Sasniedzamie rādītāji ietver dzīvojamās vides kvalitātes raksturojošos elementus – dzīvojamās platības, mājokļu labiekārtojumu (vanna, tualete, siltais ūdens, kanalizācija, ...) veikalus, rotaļu laukumus.

4.1.3 Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programma 2014.- 2018. gadam

Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programma 2014.- 2018. gadam paredz noteiktus standartus pašvaldības mājokļu būvniecībai, kur galvenais ir nelielās mājokļu platības un energoefektivitātes līmenis.

Mājokļu platības:

- 1-istabas dzīvokļiem: 35 m²;
- 2-istabu dzīvokļiem: 40 m²;
- 3-istabu dzīvokļiem: 55 m²;
- 4-istabu dzīvokļiem: 65 m²

Energoefektivitātes līmenis 40 – 60 kWh uz dzīvojamās ēkas vienu kvadrātmetru gadā.

4.2 TERITORIJAS PLĀNOJUMS

RTIAN lielākoties skata atsevišķas ēkas, ārtelpas elementus, labiekārtojumu nevis dzīvojamo vidi kopumā. Dzīvojamās vides kontekstā ir prasības sociālās infrastruktūras nodrošināšanai, kas izteikta ar sasniedzamību laika izteiksmē un/vai apkaimju teritorijā, transportlīdzekļu novietnēm, infrastruktūrai u.tml. TIAN veido dzīvojamās vides kvalitāti / mājokļus, atsevišķi to neakcentējot, tomēr virkne prasību satur mājokļa un dzīvojamās vides standarta elementus.

Rīgas teritorijā, atbilstoši Rīgas teritorijas plānojuma prasībām, dzīvojamās apbūves attīstība ir atļauta sešās funkcionālajās zonās. Tās ir:

- savrupmāju apbūves teritorija (SDz);
- dzīvojamās apbūves teritorija (Dz);
- jaukta apbūve ar dzīvojamo funkciju (J);
- centru apbūves teritorija (C);
- dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem (ADz);
- jauktas apbūves teritorija ar apstādījumiem (AJ).

4.2.1 Rīgas teritorijas plānojuma ietilpības un pieprasījuma prognožu izvērtējums

Rīgas teritorijas plānojuma kapacitāte dzīvojamās apbūves attīstībā. Rīgas teritorijas plānojuma parametru vērtējums.

Maksimālo iespējamo apbūves kopplatību (stāvu platību) lielākajā daļā funkcionālo zonu nosaka maksimālā apbūves intensitāte (vienīgi savrupmāju apbūves teritorijās DzS to regulē maksimālais apbūves blīvums 30%). Apbūves intensitāte nav konstants lielums, tā ir mainīga atkarībā no būvju augstuma. Līdz ar to, aprēķinot maksimālo iespējamo dzīvojamās apbūves apjomu pilsētā, katrā funkcionālajā zonā ir aplēstas teritorijas ar noteiktu maksimālo atļauto apbūves augstumu, fiksējot apbūves intensitāti katrā atšķirīgajā teritorijā.

Aprēķinos katrā funkcionālajā zonā pieņemts dzīvojamās apbūves īpatsvars¹⁸:

- savrupmāju apbūves teritorija (SDz) – 85% no kopējās stāvu platības;
- dzīvojamās apbūves teritorija (Dz) – 75% no kopējās stāvu platības (ņemot vērā pakalpojumu nodrošinājuma nepieciešamību tiešā dzīvesvietas tuvumā);
- jaukta apbūve ar dzīvojamo funkciju (J) – 45% no kopējās stāvu platības;
- centru apbūves teritorija (C) – 50% no kopējās stāvu platības;
- dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem (ADz) – 90% no kopējās stāvu platības;
- jauktas apbūves teritorija ar apstādījumiem (AJ) – 50% no kopējās stāvu platības.

Aprēķinot iespējamo iedzīvotāju skaitu, pieņem, ka teritorijās, kur dominējošā ir **savrupmāju apbūve, rēķina 52 m² uz vienu cilvēku; bet daudzdzīvokļu apbūvē – 35 m² uz vienu cilvēku**. 35 m² uz vienu cilvēku ir jūtami vairāk nekā pašreizējais Rīgas un Latvijas rādītājs. Bet šāda platība pieņemta, ņemot vērā iespējamo neapdzīvoto dzīvokļu īpatsvaru un jauno projektu standartus. Sākotnējā vērtējumā aplēstas kopējās maksimālās stāvu platības, atbilstoši RTP noteiktajiem parametriem.

26.tab. Dzīvojamās apbūves maksimālā kapacitāte funkcionālajās zonās Rīgā

Funkcionālā zona	Zonas platība m ²	Zonas platība ha	maksimālā stāvu platība, m ²	Maksimālā stāvu platība dzīvojamai apbūvei, m ²	Maksimālais iedzīvotāju skaits
SDz – 85% no kopējās stāvu platības	17484308	1748	15735877	13375495	257221
Dz – 75% no kopējās stāvu platības	24537494	2454	41178303	30883727	882392
J – 45% no kopējās stāvu platības	33642210	3364	60865715	27389572	782559
C – 50%no kopējās stāvu platības	6973655	697	23904219	11952110	341489
ADz – 90% no	5463508	546	3514261	3162835	60824

¹⁸ Funkcionālo zonu platības ir bez ielu teritorijām.

Funkcionālā zona	Zonas platība m ²	Zonas platība ha	maksimālā stāvu platība, m ²	Maksimālā stāvu platība dzīvojamai apbūvei, m ²	Maksimālais iedzīvotāju skaits
kopējās stāvu platības					
Aj – 50% no kopējās stāvu platības	1023270	102	1012258	506129	14461
			146210633	87269868	2338946

Datu avots: RDPAD dati, autoru aprēķini

27.tab. Apbūves maksimālā kapacitāte apkaimēs, teritorijās, kur atļauta dzīvojamā apbūve

Apkaime	Funkcionālā zona	Zonas platība, m ²	Zonas platība, ha	Maksimālā stāvu platība, m ²	Maksimālā dzīvojamās apbūves stāvu platība, m ²
Centrs	C	1659348	166	3642023	1821011,5
	Dz	113401	11	184739	138554
	J	182352	18	413119	185904
	<i>Kopā</i>	<i>1955100</i>	<i>196</i>	<i>4239881</i>	<i>2145469,3</i>
Čiekurkalns	ADz	4620	0,5	2772	2495
	Aj	285426	29	422634	211317
	C	215869	22	1044610	522305
	Dz	613990	61	749765	562324
	J	744941	74	1422352	640058
	SDz	44572	4	40114	34097
	<i>Kopā</i>	<i>1909418</i>	<i>191</i>	<i>3682247</i>	<i>1972596</i>
Daugavgrīva	Dz	303212	30	459826	344870
	J	396740	40	541076	243484
	<i>Kopā</i>	<i>699951</i>	<i>70</i>	<i>1000902</i>	<i>588354</i>
Dārziems	Dz	898915	90	1335024	1001268
	J	603846	60	1062254	478014
	Sdz	813235	81	731912	622125
	<i>Kopā</i>	<i>2315996</i>	<i>232</i>	<i>3129190</i>	<i>2101408</i>
Dārziņi	J	327151	33	532104	239447
	SDz	1952825	195	1757543	1493912
	<i>Kopā</i>	<i>2279976</i>	<i>228</i>	<i>2289647</i>	<i>1733358</i>
Dreiliņi	ADz	375831	38	225498	202948
	C	196530	20	622353	311177
	Dz	383332	38	670883	503162
	J	1597199	160	3583494	1612572
	SDz	115100	12	103590	88052
	<i>Kopā</i>	<i>2667991</i>	<i>267</i>	<i>5205818</i>	<i>2717911</i>
Dzirčiems	C	79714	8	296361	148181
	Dz	527825	53	813850	610388
	J	844162	84	1331881	599346

Apkaime	Funkcionālā zona	Zonas platība, m ²	Zonas platība, ha	Maksimālā stāvu platība, m ²	Maksimālā dzīvojamās apbūves stāvu platība, m ²
	SDz	71367	7	64231	54596
	Kopā	1523068	152	2506323	1412511
Grīziņkalns	C	21666	2	47666	23833
	Dz	284977	28	453589	340192
	J	448349	45	933674	420153
	Kopā	754993	75	1434928	784178
Ilģuciems	Aj	6419	0,6	9629	4815
	Dz	970055	97	1492007	1119005
	J	138678	14	221063	99478
	SDz	9565	1	8608	7317
	Kopā	1124717	112	1731307	1230615
Imanta	ADz	54485	5	41071	36964
	Aj	24301	2	22805	11403
	C	113965	11	557058	278529
	Dz	1378011	138	3022349	2266762
	J	1534686	153	2497889	1124050
	SDz	1247019	125	1122317	953969
	Kopā	4352466	435	7263488	4671677
Jaunciems	ADz	271739	27	163043	146739
	Dz	40869	4	54043	40532
	J	177829	18	316669	142501
	SDz	827068	83	744361	632707
	Kopā	1317504	132	1278116	962479
Jugla	ADz	162310	16	97386	87647
	Aj	205743	21	292857	146429
	Dz	1203309	120	2022666	1517000
	J	920001	92	1457240	655758
	Sdz	733800	73	660420	561357
	Kopā	3225163	323	4530569	2968190
Katlakalns	J	366597	37	602109	270949
	Kopā	366597	37	602109	270949
Kleisti	ADz	759393	76	607515	546764
	C	292997	29	1108690	554345
	J	2949114	295	3973055	1787875
	SDz	504167	50	453750	385688
	Kopā	4505671	451	6143010	3274671
Kundziņsala	Teritoriju, kur atļauta dzīvojamā apbūve nav.				
	Kopā	-		-	-
Ķengarags	Dz	2019501	202	3352568	2514426
	J	730234	73	1561548	702697
	SDz	68440	7	61596	52357

Apkaime	Funkcionālā zona	Zonas platība, m ²	Zonas platība, ha	Maksimālā stāvu platība, m ²	Maksimālā dzīvojamās apbūves stāvu platība, m ²
	<i>Kopā</i>	<i>2818175</i>	<i>282</i>	<i>4975712</i>	<i>3269479</i>
Ķīpsala	C	179626	18	891983	445992
	Dz	87832	9	87832	65874
	J	130753	13	251445	113150
	SDz	134952	13	121457	103238
	<i>Kopā</i>	<i>533163</i>	<i>53</i>	<i>1352718</i>	<i>728254</i>
Mangaļsala	ADz	1247958	125	748775	673898
	Dz	178634	18	250087	187565
	J	109057	11	119963	53983
	SDz	222666	22	200400	170340
	<i>Kopā</i>	<i>1758315</i>	<i>176</i>	<i>1319225</i>	<i>1085786</i>
Maskavas forštate	Aj	2752	0,3	4128	2064
	C	60490	6	133077	66539
	Dz	793571	79	1373012	1029759
	J	1719234	172	4146536	1865941
	<i>Kopā</i>	<i>2576047</i>	<i>258</i>	<i>5656754</i>	<i>2964303</i>
Mežaparks	ADz	855229	86	513137	461823
	Aj	223973	22	167980	83990
	C	282900	28	1397505	698753
	Dz	231169	23	397678	298259
	J	93907	9	119220	53649
	SDz	544446	54	490001	416501
	<i>Kopā</i>	<i>2231623</i>	<i>223</i>	<i>3085520</i>	<i>2012974</i>
Mežciems	ADz	3443	0,3	2066	1859
	Aj	5576	0,6	8364	4182
	Dz	536428	54	1146790	860093
	J	1040533	104	2075808	934114
	SDz	141646	14	127482	108360
	<i>Kopā</i>	<i>1727626</i>	<i>173</i>	<i>3360509</i>	<i>1908607</i>
Mīlgrāvis	Dz	265292	27	449745	337309
	J	184795	18	330499	148725
	JR	196397	20		
	SDz	125214	13	112693	95789
	<i>Kopā</i>	<i>771698</i>	<i>77</i>	<i>892937</i>	<i>581822</i>
Mūkupurvs	J	431063	43	773754	348189
	<i>Kopā</i>	<i>431063</i>	<i>43</i>	<i>773754</i>	<i>348189</i>
Pētersala-Andrejsala	C	620370	62	1149046	574523
	Dz	10654	1,1	21201	15901
	J	497333	50	1126023	506710
	<i>Kopā</i>	<i>1128357</i>	<i>113</i>	<i>2296270</i>	<i>1097134</i>
Pleskodāle	Aj	33662	3	33662	16831

Apkaime	Funkcionālā zona	Zonas platība, m ²	Zonas platība, ha	Maksimālā stāvu platība, m ²	Maksimālā dzīvojamās apbūves stāvu platība, m ²
	C	213964	21	721122	360561
	Dz	359858	36	422334	316751
	J	1049173	105	1642423	739090
	SDz	668338	67	601505	511279
	Kopā	2324995	232	3421044	1944512
Pļavnieki	C	193871	19	857029	428515
	Dz	1132137	113	2569026	1926770
	J	367677	37	1071465	482159
	SDz	21272	2	19144	16272
	Kopā	1714956	171	4516665	2853716
Purvciems	C	172760	17	858136	429068
	Dz	2242542	224	4581372	3436029
	J	504661	50	1008235	453706
	SDz	68154	7	61338	52137
	Kopā	2988116	299	6509081	4370940
Rumbula	ADz	139391	14	134598	121138
	Aj	7538	0,8	5653	2827
	C	216825	22	1007050	503525
	Dz	1053890	105	1418423	1063817
	J	1149747	115	1965069	884281
	SDz	8649	0,9	7784	6616
	Kopā	2576039	258	4538578	2582204
Salas	C	225130	23	995908	497954
	Dz	159613	16	569789	427342
	J	246308	25	901339	405603
	SDz	34113	3	30702	26097
	Kopā	665163	67	2497738	1356995
Sarkandaugava	C	232252	23	555861	277931
	Dz	639858	64	1059194	794396
	J	604427	60	1136030	511214
	Kopā	1476537	148	2751085	1583540
Skanste	C	621829	62	1972873	986437
	Dz	29963	3	75250	56438
	J	649895	65	1747016	786157
	Kopā	1301688	130	3795139	1829031
Spilve	C	889114	89	3591388	1795694
	J	930947,8	93	1657006	745653
	Kopā	1820061,6	182	5248394	2541347
Suži	ADz	156233	16	93740	84366
	Aj	22832	2	17124	8562
	Dz	96496	10	100713	75535

Apkaime	Funkcionālā zona	Zonas platība, m ²	Zonas platība, ha	Maksimālā stāvu platība, m ²	Maksimālā dzīvojamās apbūves stāvu platība, m ²
	J	82289	8	101702	45766
	SDz	154961	15	139465	118545
	<i>Kopā</i>	<i>512812</i>	<i>51</i>	<i>452744</i>	<i>332774</i>
Šampēteris	Dz	321212	32	454228	340671
	J	701563	70	1153442	519049
	<i>Kopā</i>	<i>1022774</i>	<i>102</i>	<i>1607670</i>	<i>859720</i>
Šķīrotava	Dz	287619	29	387132	290349
	J	527097	53	831690	374261
	SDz	258492	26	232643	197747
	<i>Kopā</i>	<i>1073208</i>	<i>107</i>	<i>1451465</i>	<i>862356</i>
Teika	Dz	1066234	107	1545315	1158986
	J	1427696	143	2897513	1303881
	SDz	698038	70	628234	533999
	<i>Kopā</i>	<i>3191968</i>	<i>319</i>	<i>5071062</i>	<i>2996866</i>
Torņakalns	Dz	87594	9	117764	88323
	J	1558518	156	2523071	1135382
	SDz	22694	2	20424	17360
	<i>Kopā</i>	<i>1668805</i>	<i>167</i>	<i>2661259</i>	<i>1241065</i>
Trīsciems	ADz	363515	36	218109	196298
	Aj	49770	5	45126	22563
	Dz	20340	2	20340	15255
	J	252499	25	332121	149454
	SDz	1297708	130	1167937	992746
	<i>Kopā</i>	<i>1983832</i>	<i>198</i>	<i>1783632</i>	<i>1376317</i>
Vecāķi	ADz	166776	17	100065	90059
	J	21799	2	23979	10791
	SDz	900933	90	810839	689213
	<i>Kopā</i>	<i>1089507</i>	<i>109</i>	<i>934883</i>	<i>790062</i>
Vecdaugava	ADz	366029	37	219617	197655
	J	49980	5	69972	31487
	SDz	374818	37	337336	286736
	<i>Kopā</i>	<i>790827</i>	<i>79</i>	<i>626926</i>	<i>515878</i>
Vecmīlgrāvis	Aj	17204	2	12903	6452
	Dz	777202	78	1162015	871511
	J	301674	30	441584	198713
	SDz	44040	4	39636	33691
	<i>Kopā</i>	<i>1140120</i>	<i>114</i>	<i>1656138</i>	<i>1110366</i>
Vecpilsēta	C	238950	24	525691	262846
	<i>Kopā</i>	<i>238950</i>	<i>24</i>	<i>525691</i>	<i>262846</i>
Voleri	Teritoriju, kur atļauta dzīvojamā apbūve nav.				

Apkaime	Funkcionālā zona	Zonas platība, m ²	Zonas platība, ha	Maksimālā stāvu platība, m ²	Maksimālā dzīvojamās apbūves stāvu platība, m ²
	Kopā	-		-	-
Zasulauks	Aj	5850	0,6	8775	4388
	Dz	265162	27	400674	300506
	J	255929	26	422966	190335
	Kopā	526941	53	832415	495228
Ziepniekkalns	Dz	1565052	157	2856866	2142650
	J	1758895	176	2961416	1332637
	SDz	563670	56	507303	431208
	Kopā	3887617	389	6325585	3906494
Zolitūde	C	61182	6	195782	97891
	Dz	478572	48	1172956	879717
	J	670527	67	1147387	516324
	SDz	562581	56	506323	430375
Kopā	Kopā	1772862	177	3022448	1924307

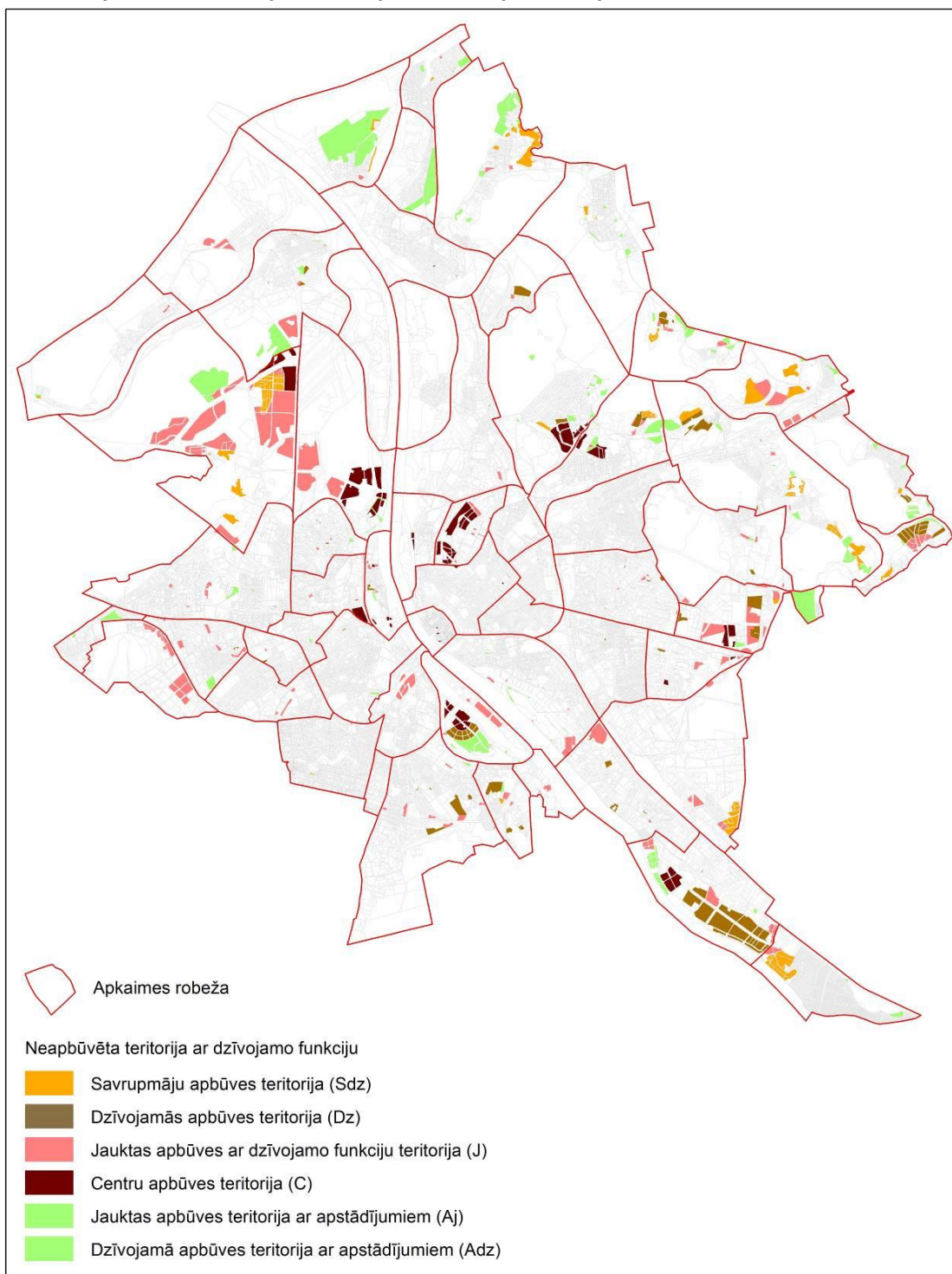
Datu avots: RDPAD dati, autoru aprēķini

*Maksimālā stāvu platība, atbilstoši Rīgas teritorijas plānojumā noteiktajiem parametriem

4.2.2 Neapbūvētās dzīvojamās teritorijas

Dzīvojamās apbūves attīstības kapacitātes Rīgā, izvērtējot neapbūvētās teritorijas, kurās RTP atļauj dzīvojamo apbūvi, aplēse rāda, ka Rīgā varētu dzīvot **vēl 435 981** iedzīvotājs.

56.att. Neapbūvēto teritoriju ar dzīvojamo funkciju izvietojums



Datu avots: RTP 2006.-2018.gadam, autoru aprēķini

28.tab. Neapbūvēto teritoriju, kurās atļauta dzīvojamā apbūve, kapacitāte

Apkaime	Neapbūvēto teritoriju kopējā platība, m ²	Neapbūvēto teritoriju kopējā platība, ha	Maksimālā stāvu platība, m ²	Maksimālā dzīvojamās apbūves stāvu platība, m ²	Maksimālais iedzīvotāju skaits jaunās apbūves teritorijās
Āgenskalns kopā	10787	1,1	8426	4548	130
Beberbeķi kopā	71800	7,2	53850,3	1539	44
Berģi	132307	13,2	106087	85499	1907
Bieriņi	4754	0,5	4516	3315	69
Bišumuiža	131695	13,2	171143	120206	3363
Bolderāja	542898	54,3	980333	576972	14516
Brekši	398650	39,9	436379	284376	7735
Bukulti	704091	70,4	895887	544050	12759
Bulļi	22608	2,3	20014	13028	295
Centrs	5598	0,6	21246	10623	304
Čiekurkalns	534198	53,4	1058179	371764	10293
Daugavgrīva	97967	9,8	147301	66286	1894
Dārziņi	1358	0,1	1901	1426	41
Dārziņi	326465	32,6	303262	236997	4776
Dreiliņi	1087990	108,8	1834250	1052030	28054
Dzirčiems	88885	8,9	313513	155899	4454
Grīziņkalns	559	0,1	1229	553	16
Iļģuciems	14777	1,5	24942	8952	256
Imanta	181321	18,1	200085	94753	2540
Jaunciems	61369	6,1	42540	37428	720
Jugla	834265	83,4	912327	509697	11629
Katlakalns	21891	2,2	42413	19086	545
Kleisti	3766778	376,7	5575802	3034047	78170
Kundziņsala	Nav teritoriju, kur atļauta dzīvojamā apbūve				
Ķengarags	191221	19,1	444290	217915	6226
Ķīpsala	50363	5,0	135512	69149	1976
Mangaļsala	1298767	129,9	796672	709839	13701
Maskavas forštate	113382	11,3	414610	185461	5299
Mežaparks	373253	37,3	1667162	838844	23694
Mežciems	56782	5,7	133230	60597	1731
Mīlgrāvis	90585	9,1	202314	147212	4206
Mūkupurvs	316946	31,7	563200	253440	7241
Pētersala-Andrejsala	16755	1,7	36861	18431	527
Pleskodāle	35812	3,6	78197	37052	1059
Pļavnieki	85701	8,6	314889	152492	4357
Purvciems	23794	2,4	37014	20601	589
Rumbula	1591369	159,1	2866217	1814060	50699
Salas	462709	46,3	2020155	1123477	32092
Sarkandaugava	16417	1,6	29732	13679	391
Skanste	420996	42,1	1370325	680639	19447
Spilve	1091214	109,1	3153520	1522177	43491

Apkaime	Neapbūvēto teritoriju kopējā platība, m ²	Neapbūvēto teritoriju kopējā platība, ha	Maksimālā stāvu platība, m ²	Maksimālā dzīvojamās apbūves stāvu platība, m ²	Maksimālais iedzīvotāju skaits jaunās apbūves teritorijās
Suži	307684	30,8	266549	181910	4258
Šampēteris	6982	0,7	10793	6720	192
Šķīrotava	262701	26,3	298709	191335	4337
Torņakalns	120995	12,1	286558	128951	3684
Trīsciems	659817	66,0	507810	393150	7683
Vecāķi	72043	7,2	46586	39788	783
Vecdaugava	350184	35,0	210110	189099	3637
Vecmīlgrāvis	2799	0,3	3558	2249	64
Vecpilsēta	4041	0,4	8891	4445	127
Voleri	Nav teritoriju, kur atļauta dzīvojamā apbūve				
Zasulauks	7666	0,8	10591	1612	46
Ziepniekkalns	253358	25,3	460377	292277	8351
Zolitūde	79160	7,9	121056	55474	1585
Kopā	17406507	1740,7	29651115	16585149	435981

Datu avots: RTP 2006.-2018.gadam, autoru aprēķini

29.tab. Maksimālais iedzīvotāju skaits, pilnībā realizējot Rīgas teritorijas plānojuma dzīvojamās apbūves programmu

Apkaime	Apbūves teritoriju kopējā platība, ha	Maksimālā stāvu platība, m ²	Maksimālā dzīvojamās apbūves stāvu platība, m ²	Maksimālais iedzīvotāju skaits	Esošais iedzīvotāju skaits	Maksimālais iedzīvotāju skaita pieaugums
Atgāzene	60	695675	360604	10214	1613	8601
Avoti	141	2927647	1458933	41684	19710	21974
Āgenskalns	234	3426662	1931109	54799	27923	26876
Beberbeķi	64	620381	376025	8875	411	8464
Berģi	105	919543	720798	15118	2942	12176
Bieriņi	303	2900999	2201830	45473	9443	36030
Bīšumuiža	98	1222503	788192	21340	2360	18980
Bolderāja	179	2581562	1621136	44163	12994	31169
Brasa	77	1540439	875787	25008	13241	11767
Brekši	80	1023702	608962	16481	1751	14730
Bukulti	122	1532980	929473	21820	675	21145
Buļļi	62	464942	364976	7485	265	7220
Centrs	196	4239881	2145470	61299	35274	26025
Čiekurkalns	191	3682247	1972596	56018	7024	48994
Daugavgrīva	70	1000902	588353	16810	9108	7702
Dārziems	232	3129190	2101407	54229	18956	35273
Dārziņi	228	2289647	1733358	35570	2768	32802
Dreiliņi	267	5205818	2717911	74936	5681	69255
Dzirčiems	152	2506323	1412510	39847	11746	28101
Grīziņkalns	75	1434928	784177	22405	12947	9458

Apkaime	Apbūves teritoriju kopējā platība, ha	Maksimālā stāvu platība, m ²	Maksimālā dzīvojamās apbūves stāvu platība, m ²	Maksimālais iedzīvotāju skaits	Esošais iedzīvotāju skaits	Maksimālais iedzīvotāju skaita pieaugums
Ilģuciems	112	1731307	1230615	35092	24365	10727
Imanta	435	7263488	4671676	124220	47310	76910
Jaunciems	132	1278116	962479	20219	2512	17707
Jugla	323	4530569	2968190	78743	25518	53225
Katlakalns	37	602109	270949	7741	144	7597
Kleisti	451	6143010	3274671	84852	269	84583
Kundziņsala	Nav teritoriju, kur atļauta dzīvojamā apbūve.					
Ķengarags	282	4975712	3269479	92925	50287	42638
Ķīpsala	53	1352718	728255	19843	1104	18739
Mangaļsala	176	1319225	1085786	23137	1546	21591
Maskavas forštate	258	5656754	2964303	84694	31918	52776
Mežaparks	223	3085520	2012974	49309	4827	44482
Mežciems	173	3360509	1908607	53502	15231	38271
Mīlgrāvis	58	892937	581822	15729	6316	9413
Mūkupurvs	43	773754	348189	9948	212	9736
Pētersala-Andrejsala	113	2296270	1097134	31347	5752	25595
Pleskodāle	232	3421044	1944511	50782	6263	44519
Pļavnieki	171	4516665	2853716	81383	47185	34198
Purvciems	299	6509081	4370940	124397	59940	64457
Rumbula	258	4538578	2582205	72584	945	71639
Salas	67	2497738	1356995	38528	79	38449
Sarkandaugava	148	2751085	1583540	45244	17862	27382
Skanste	130	3795139	1829031	52258	1305	50953
Spilve	182	5248394	2464168	70405	91	70314
Suži	51	452744	332774	7613	490	7123
Šampēteris	102	1607670	859720	24563	4886	19677
Šķīrotava	107	1451465	862356	22792	2292	20500
Teika	319	5071062	2996866	80637	29990	50647
Torņakalns	167	2661259	1241065	35297	7401	27896
Trīsciems	198	1783632	1376317	28217	1477	26740
Vecāķi	109	934883	790063	15294	1733	13561
Vecdaugava	79	626926	515879	10215	3101	7114
Vecmīlgrāvis	114	1656138	1110366	31410	22202	9208
Vecpilsēta	24	525691	262845	7510	3267	4243
Voleri	Nav teritoriju, kur atļauta dzīvojamā apbūve .					
Zasulauks	53	832415	495228	14149	7358	6791
Ziepniekkalns	389	6325585	3906494	107586	33016	74570
Zolitūde	177	3022448	1924307	50960	19559	31401
Kopā	9179	148837606	88728119	2376701	685286	1692116

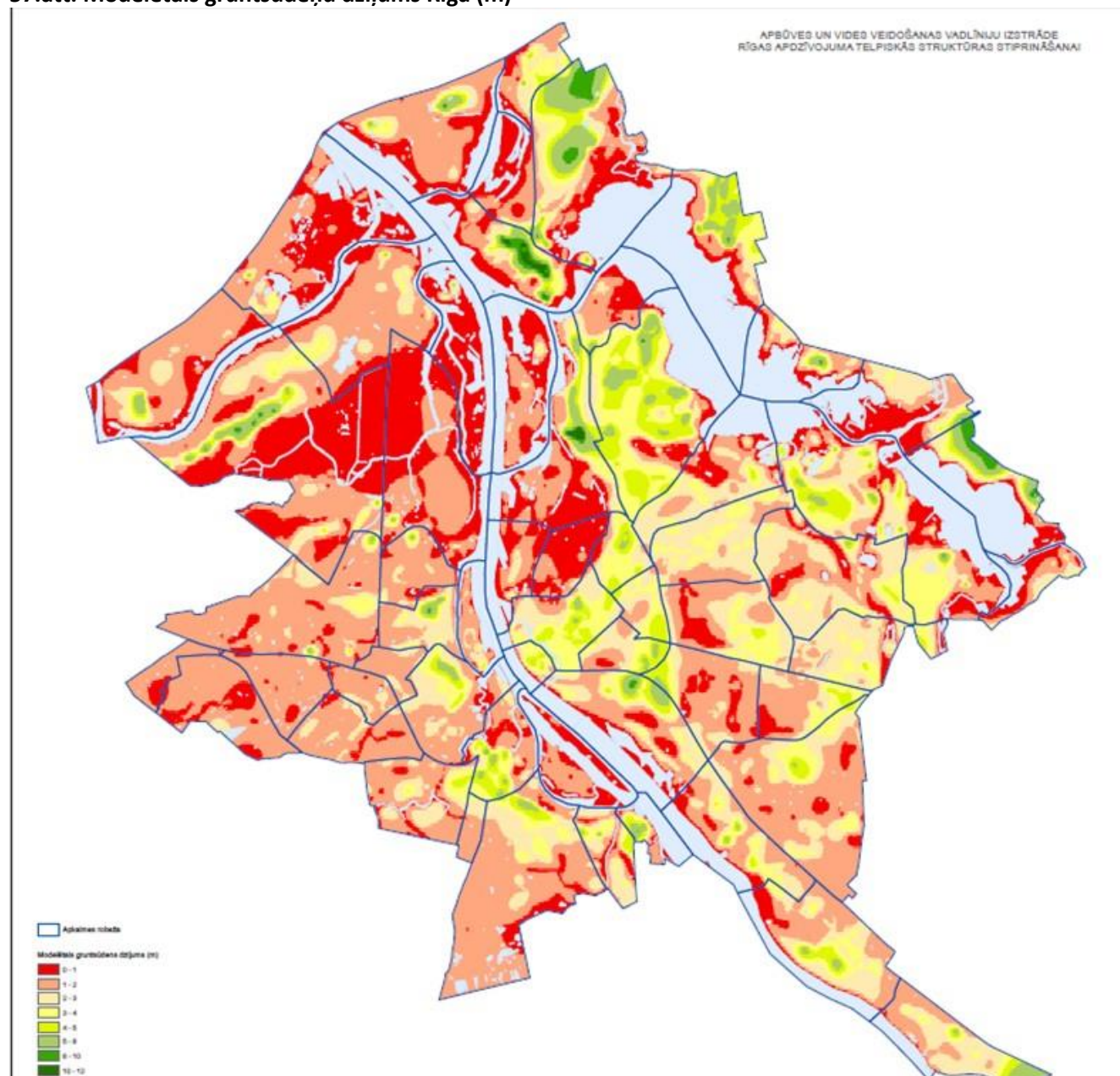
Datu avots: RTP 2006.-2018.gadam, autoru aprēķini

Neapbūvēto teritoriju turpmākā izmantošana dzīvojamai apbūvei jāizskata, izvērtējot:

- inženierģeoloģiskos apstākļus, pasākumu kopumu, lai sagatavotu dzīvojamās apbūves teritorijas;
- investīcijas inženiertehniskajā apgādē;
- investīcijas transporta infrastruktūrā;
- dzīvojamās vides kvalitāte (attiecība pret piesārņojošiem objektiem – ražošanas uzņēmumiem, degradētajām teritorijām, trokšņa avotiem, utt.);
- izvērtējumu par nepieciešamajām investīcijām esošajās dzīvojamās apbūves teritorijās.

Inženierģeoloģiskie apstākļi neapbūvētajās teritorijās pārsvarā ir sarežģīti.

57.att. Modelētais gruntsūdeņu dziļums Rīgā (m)



Datu avots: SIA „Ražošanas firma KRIPTO” pētījums „Gruntsūdeņu līmeņu kartēšana Rīgas pilsētas robežās” (Rīga, 2014)

Tālāk tabulā apkopots ģeomorfoloģisko rajonu inženierģeoloģisko apstākļu vērtējums Rīgas pilsētā.

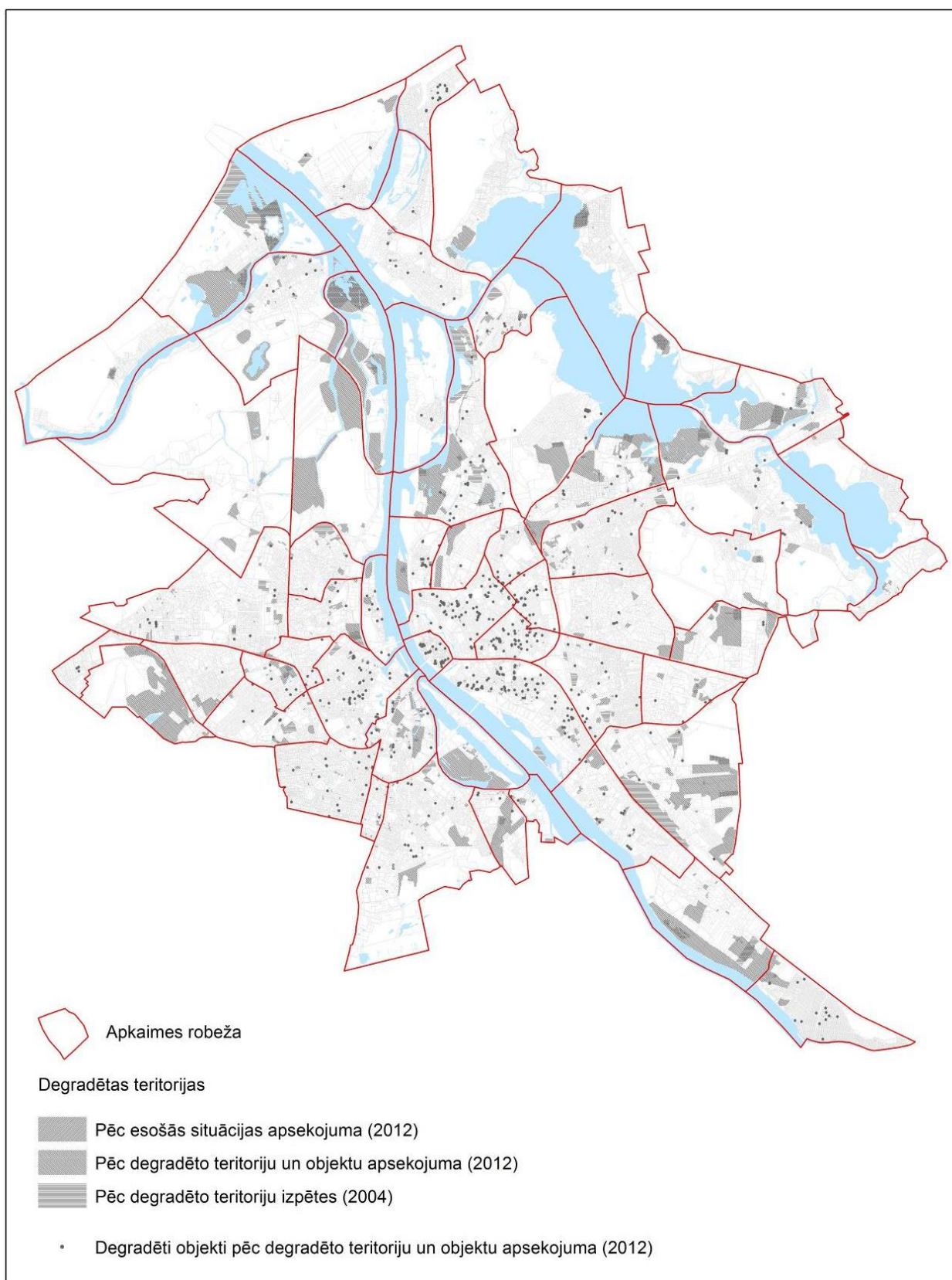
30.tab. Rīgas teritoriju inženierģeoloģiskie apstākļi

Ģeomorfoloģiskais mikrorajons	Inženierģeoloģiskie apstākļi	Nelabvēlīgu būvniecības apstākļu teritorijas
1 – Dreiliņu Šķirotavas	Labi	Hausmaņa purvs (Purvciems, Pļavnieki)
2 – Pārdaugavas plakana līdzenums	Labi	Atsevišķās teritorijās jāveic inženierģeoloģiskā izpēte
3 – Daugavas ārējās deltas līdzenums	Labi	Rumbulas lidostas piesārņojums, Getliņu izgāztuves cita veida piesārņojums ar gruntsūdeņu plūsmu
4 – Terasētā Daugavas ieleja	Labi	Paliene
5 – Daugavas iekšējās deltas palieņu ieleja	Sarežģīti	Pamatus iespējams projektēt vai nu tos balstot uz blīvām smiltīm, morēnas gruntīm vai pamatiežiem. Blīvas apbūves apstākļos dzenpāļi ir izslēgti, pielietojami vienīgi vietpāļi. Rekomendējamie apbūves nosacījumi: Bolderājā jaukta tipa apbūve; Kundziņsalā – nepaplašināt individuālo apbūvi, veicināt Rīgas brīvostas attīstību. Iespējama teritorijas paaugstināšana, to uzberot un papildus izstrādājot meliorācijas tīklu.
6 – Babītes lagūna ar Spilves pļavām	Sarežģīti	Applūstoša (10%) 673 ha jeb 70,3% no Spilves apkaimes, plānotās apbūves teritorijas RTP
7 – Ķīšežera-Juglas ezeru virknes ieplaka	Sarežģīti	Augsts gruntsūdeņu līmenis. Nepieciešama ģeoeoloģiskā izpēte un uzskaloto grunšu dinamiskā zondēšana pirms teritorijas paaugstināšanas.
8 – Garciema lagūna	Kopumā apmierinoši	Zem uzpūsto smilšu slāņa var atrasties vājas grutis (Dūņas, kūdra)
9 – Daugavgrīvas sala	Kopumā apmierinoši	Teritorijas paaugstināšanu var veikt, uzskalojot smilts materiālu no Buļļupes un Daugavas. Nepieciešama ģeoeoloģiskā izpēte, iespējamā sanācija un uzskaloto grunšu dinamiskā zondēšana grunts noturības noteikšanai.
10 – Mangaļu pussala	Kopumā apmierinoši	Teritorijas paaugstināšanu var veikt, uzskalojot smilts materiālu no Audrupes un Daugavas. Nepieciešama ģeoeoloģiskā izpēte, iespējamā sanācija un uzskaloto grunšu dinamiskā zondēšana grunts noturības noteikšanai.
11 – Mēdemu purvs	Sarežģīti	Pēc atradnes izstrādes un rekultivācijas nepieciešama atkārtota gruntsūdeņu līmeņa izpēte
12 – Nordeķu-Kalnciema kāpu grēda	Labi	-
13 – Bolderājas-Priedaines kāpu grēda	Labi	-
14 – Vecāķu-Vecmīlgrāvja kāpu grēda	Labi	-

Geomorfoloģiskais mikrorajons	Inženierģeoloģiskie apstākļi	Nelabvēlīgu būvniecības apstākļu teritorijas
15 – Baložkalna kāpas	Labi	-
15' – Jaunciema kāpas	Labi	-
16 – Biķernieku kāpas	Labi	-
16' – Juglas kāpas	Labi	-
17 – Mežaparka kāpas	Kopumā apmierinoši	Čiekurkalnā 4 ģeotehnisko rajonu tipi, no kuriem nelabvēlīgi apstākļi, ko veido augsti gruntsūdeņi (seklāk par 1,5 m) un bieži tehnogēni nogulumi pamīšus ar kūdras iegulām, ir bijušajā siltumnīcu teritorijā pie Rusova ielas, apkaimes DA daļā pie dzelzceļa un ap Šmerļupīti, apkaimes ZR stūrī pie robežas ar Brasas apkaimi, kā arī Z daļā Ķīšezera piekrastē.
18 – Centrālais (pārveidotais) kāpu masīvs	Sarežģīti	Nepieciešama gruntsūdeņu pazemināšana, ievērojot blakus esošās apbūves saglabāšanu un būvbedri norobežojot ar rievsienu.
18' – Kalna (pārveidotais) kāpu masīvs	Labi	-
19 – Pārdaugavas (Katlakalna, Ziepiņkalna, Torņakalna, Āgenskalna, Zasulauka) kāpas	Kopumā apmierinoši	Uz Z no Kalnciema ielas sekli gruntsūdeņi (no 1,5 m)
20 – Dreiliņu kāpas	Labi	-
21 – Getliņu purva kāpas	Labi	-
22 – Hausmaņa purvs	Kopumā apmierinoši	Vietām sekli gruntsūdeņi (no 0,4 m)
23 – Zolitūdes un Mūkupurvs	Kopumā apmierinoši	Vietām sekli gruntsūdeņi (no 1,5 m); Nelabvēlīgākā – purva teritorija uz Z no starptautiskās lidostas „Rīga”

Datu avots: SIA „Ražošanas firma KRIPTO” pētījums „Gruntsūdeņu līmeņu kartēšana Rīgas pilsētas robežās” (Rīga, 2014)

58.att. Degradētās teritorijas



Datu avots: SIA „Datorkarte” pētījums „Degradēto teritoriju Rīgā apsekojums”, 2012

4.3 IEPRIEKŠĒJĀS IZPĒTES

4.3.1 Pētījumi mājokļa jomā

4.3.1.1 Pētījums „Iedzīvotāju mājokļa apstākļi, pieprasījums pēc mājokļiem un teritorijām to attīstībai” (SIA „Tursons”, 2004.g.)

SIA „Tursons” 2004.gada pētījuma „Iedzīvotāju mājokļa apstākļi, pieprasījums pēc mājokļiem un teritorijām to attīstībai” mērķis – izvērtēt Rīgas iedzīvotāju mājokļu pašreizējos apstākļus un šo apstākļu tendences pagājušā gadsimta deviņdesmitajos gados, iedzīvotāju attieksmi, mājokļu pieejamību, sociālo palīdzību un šo faktoru attīstību, kā arī pieprasījumu pēc teritorijām to attīstībai laikā līdz 2018.gadam.

Pētījumā izmantoti 1989. un 2000.gada tautskaites dati, CSP sagatavots tautskaiti papildinošs materiāls par katras Rīgas pilsētas administratīvās vienības iedzīvotājiem un viņu mājokļu apstākļiem, LZA Ekonomikas institūtā profesores Pārslas Eglītes vadībā izstrādātais pētījums „Demogrāfiskā situācija un attīstības prognozes”, Rīgas domes nepublicēti materiāli, intervijas ar valsts un pašvaldību vadītājiem, atsevišķu namu pārvalžu vadītājiem un dzīvokļu īrniekiem. Tiek pieļauta datu nobīde Rīgas statistiskajos rajonos 10% apmērā, tā kā deklarēšanās process vēl nav beidzies.

Pētījumā lietoti jēdzieni:

mājokļu kvalitāte – latviskots termins no angļu valodas *housing quality*,
mājokļu nodrošinājums – norāda uz kādā teritorijā esošo mājokļu daudzumu,
mājokļa pieejamība – norāda uz iedzīvotāju spēju patērēt mājokli, ko izteic iedzīvotāju maksāspēja un mājokļa izmaksas.

Pētījumā ir raksturota Mājokļu kvalitāte (kritēriji, kurus var izmantot dzīvojamās vides standartam).

Mājokļa fiziskā kvalitāte:

- dzīvojamo ēku vecums;
- ārsienu materiāls;
- mājokļu labiekārtojums;
- mājokļu lielums (pēc platības un istabu skaita);
- komplekss fizisko kvalitāšu salīdzinājums.

Priekšnoteikumi sociālā klimata veidošanai mājoklī:

- mājokļu apdzīvotība (iespējas atsevišķai telpai);
- mājokļa tips (pētījuma veikšanas laikā arī tādi tipi kā komunālie dzīvokļi, dienesta dzīvokļi);
- mājokļa piederība un sociālā attieksme (pētījuma veikšanas laikā būtisks aspekts līdz privatizācijas pabeigšanai);
- mājokļu sociālā kvalitāte (kas veidojas no mājokļa piederības, mājokļa tipa, apdzīvotības un mājdomniecību lieluma).

Pētījumā izvirzīts mājokļu standarts, kas pamatā ir reducēts uz apdzīvotības kritēriju, jeb iedzīvotāju nodrošināšanu ar mājokli **n+1**. Par mājokli, kas var nodrošināt „iespējas kā atpūtai, tā citām dzīvē nepieciešamām darbībām...”, tiek uzskatīts tāds, kurā istabu skaits vismaz par vienu pārsniedz vienas

ģimenes vai saimes locekļu skaitu un kurš ir aprīkots ar visām laiku un spēkus taupošām labierīcībām higiēnas vajadzību apmierināšanai. Atbilstoši izvietojumam laukos vai pilsētā, kā arī īpašnieka izvēlei, tāds var tikt izveidots kā atsevišķā, tā daudzdzīvokļu mājā.

4.3.1.2 SIA „Arhitekta Edgara Bērziņa birojs”. Atskaite par dzīvojamo namu apbūves kvalitātes uzlabošanas iespēju izpēti Rīgas pēckara rajonos, Rīga, 2011

Pētījuma mērķis – izpētīt faktorus, kas ietekmē dzīvojamās vides attīstību un izvērtēt, kādi pasākumi sekmētu tās attīstību kvalitātes uzlabošanas virzienā. Pētījums aptver vienpadsmit padomju laika daudzdzīvokļu apbūves teritorijas Juglas, Imantas, Krasta, Ķengaraga, Pļavnieku, un Purvciema rajonos.

Galvenie secinājumi

Jārevidē iepriekšējais uzskats, ka „iespējas un vajadzīgie instrumenti meklējami tieši privatizācijas procesos radīto seku novēršanā”. Pēdējo 10 gadu laikā ir veikta vesela virkne neadekvātu risinājumu. Zemes reforma ir veikta, tagad – jāveic zemes konsolidācijas process.

Pie kreditēt spējīgas ekonomikas Rīga nespēs noturēt to iedzīvotāju (mājsaimniecību) daļu, kas par augstāku mājokļa kvalitāti uzskata dzīvi ārpus pilsētas savrupmājā, rindu ēkā vai jaunā dzīvokļa namā.”

Latvijā attīstījies jauns mājokļa / dzīvojamās apbūves tips – piepilsētas apbūve, notiek suburbanizācija. Rīga ir kļuvusi par sarūkošu pilsētu.

„Jaunā urbānisma” pieeja varētu mainīt iedzīvotāju attieksmi, ko var formulēt „tas, kas ārpus dzīvokļa durvīm, uz mani neattiecas”. Kā dzīvojamās vides revitalizācijas instruments tiek piedāvāts apbūves kompleksas rekonstrukcijas projekts.

Pētījumā definētas trīs dzīvokļu īpašnieku grupas:

- A - pieder zeme un dzīvoklis;
- B – pieder zeme ar daudzdzīvokļu mājām uz tām;
- C – privatizēto dzīvokļu īpašnieki vai pašvaldība.

Visām grupām ir motivācija paaugstināt dzīvojamās vides kvalitāti.

Īpašnieks A (pieder zeme un dzīvoklis) – tā ir neliela grupa. Šos īpašniekus interesē:

- paaugstināt vides kvalitāti, lai paaugstinātu īpašuma vērtību un ienākumus no īres;
- piesaistīt turīgus īrniekus;
- apsaimniekot īpašumu (samazināt izdevumus);
- palielināt būvapjomu.

Īpašnieks B (pieder zeme, uz kuras ir daudzdzīvokļu mājas). To interese ir:

- paaugstināt zemes īpašuma vērtību un attiecīgi arī piespiedu nomas maksu no dzīvokļu īpašniekiem par zemi;
- atdalīt zemes neizmantoto daļu un rast tai jaunu īpašnieku ar pēc iespējas vērtīgāku izmantojumu;
- palielināt nomājamo teritoriju.

Īpašnieks C (privatizēto dzīvokļu īpašnieki vai pašvaldība). To interesē:

- uzlabot dzīves apstākļus, paaugstinot mājokļa (dzīvokļa un koplietošanas telpu) un publiskās ārtelpas kvalitāti;
- palielināt dzīvokļa vērtību;
- samazināt komunālos izdevumus, mājokļa remonta izdevumus un īres maksu.

Pētījumā ieteikts izstrādāt valsts mājokļu politiku ilgtermiņam un mājokļu standartu. Kā aprobācijas metodi ieteikts realizēt pilotprojektu – apbūves kompleksas rekonstrukcijas projektu, ko izstrādā lokālplānojumā definētām apbūves vienībām. Mērķis – līdzsvarot mājokļa sociālās un vides prasības ar jau iepriekš attīstības programmā vai biznesa plānā izvērtētajām īpašnieku un pašvaldības ekonomiskajām interesēm. Projekta ietvaros tiek panākta vienošanās:

- 1.pakāpe – attīstības programma (biznesa plāns);
- 2.pakāpe – lokālplānojums un attīstības programmas precizēšana
- 3.pakāpe – apbūves kompleksas rekonstrukcijas projekts.

31. tab. Mājokļu un dzīvojamās vides uzlabošanas pasākumi

	Vieds un pasākumi	Piezīmes
1.a	<i>1.a Namu rekonstrukcija:</i> - pārplānošana, ietverot dzīvokļu plānojumu, lodžiju vai balkonu izveidi, liftu izbūvi - energoefektivitātes palielināšana (siltināšana); - inženiertehniskā aprīkojuma izbūve <i>Teritorijas rekonstrukcija:</i> - labiekārtojuma rekonstrukcija, ieskaitot apstādījumus, rotaļu un atpūtas laukumus, piebrauktuves - velo un autonovietņu izbūve - inženiertehnisko tīklu renovācija / rekonstrukcija - atkritumu konteineru laukumu izbūve	Izvēli nosaka vienojoties attīstības programmas (biznesa plāna) izstrādes procesā.
1.b	<i>Namu renovācija:</i> - dzīvokļu renovācija - energoefektivitātes palielināšana (siltināšana) - inženiertehniskā aprīkojuma izbūve <i>Teritorijas rekonstrukcija:</i> - labiekārtojuma rekonstrukcija, ieskaitot apstādījumus, rotaļu un atpūtas laukumus, piebrauktuves - velo un autonovietņu izbūve - inženiertehnisko tīklu renovācija / rekonstrukcija - atkritumu konteineru laukumu izbūve	Izvēli nosaka vienojoties attīstības programmas (biznesa plāna) izstrādes procesā.
2.	Apbūves papildināšana ar būvapjomiem: - mājokļa funkciju paplašināšanai - autonovietnēm - Īrei citām izmantošanām	Izvēli nosaka vienojoties attīstības programmas (biznesa plāna) izstrādes procesā.

Kvalitatīvam mājoklim jāatbilst mājturības (mājsaimniecības) interesēm dažādos aspektos. Tie ir:

- novietne,
- novietojums,
- mājokļa tips;
- pieejamības;
- lielums;
- komforta līmenis;
- ekspluatācijas rādītāji.

Mājokļa standarta aspekti:

- vēsturiskais (laikmets, ģeogrāfiskā vieta, atbilstoši sabiedrības slānim);
- sanitāri higiēniskais (cilvēka eksistenci nodrošinošs telpas apjoms, siltums, gaisma, troksnis, u.c.)
- psiholoģiskais (spējas dot cilvēkam mājas sajūtu, stiprināt viņa identitāti, piederību noteiktai videi);
- ekonomiskais (atkarībā no valsts makroekonomiskā skatījuma, no katras mājsaimniecības budžeta iespējām/izvēlētajām prioritātēm).

Visi iepriekš minētie aspekti tiek integrēti vidējā rādītājā, ko parasti izteic kā istabu skaitu uz noteikta lieluma mājsaimniecību, vai mājokļa platību uz 1 personu, iepriekš vienojoties par visiem mājokļiem obligāto labiekārtojuma līmeni.

STANDARTS IEKŠTELPĀM

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

Mājokļa platība uz vienu mājsaimniecības locekli kā mājokļa standarta rādītājs tiek izmantota samērā reti. 1990-to gadu sākumā faktiskā šī rādītāja vērtība ES dalībvalstīs svārstījies 32-51 m² robežās. Latvijā un pārējās Baltijas valstīs jaunā gadsimta sākumā – 22-26 m² robežās. Rīgai kā ES dalībvalsts Latvijas galvaspilsētai tālākajā perspektīvā jāorientējas uz ES dalībvalstīs pastāvošo mājokļa standartu.

STANDARTS ĀRTELPAI

$Z_v = L_1 + L_2 + L_3 + b$, kur

Z_v – zemes vienības nosakāmā platība;

L_1 – apbūves lakums, kuru iegūst esošo stāvu platību S dalot ar stāvu skaitu (n);

L_2 – piebraucamo ceļu platība (pieņemta 15% no zemes vienības platības);

L_3 – auto un velonovietņu laukums (pieņemot 30 m² uz 90 m² kopējās dzīvokļu platības);

B – teritorijas brīvā (zaļā) platība (noteiktais minimums – 35% no esošās stāvu platības).

Rezultātā iegūst šādu sakarību:

$Z_v = S (0,73 + 1/0,85)$, kur

Zv – zemes vienības nosakāmā platība;

S – esošās mājas stāvu platība;

N – stāvu skaits.

4.3.2 Apkaimju pētījumi

Rīgas domes 20.12.2005. g. saistošajos noteikumos Nr. 34 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" ietverta apkaimes definīcija:

"Apkaime – šo saistošo noteikumu izpratnē telpiski vienota, daudzveidīga un funkcionāli savstarpēji saistīta Rīgas pilsētas administratīvās teritorijas daļa, kas parasti aptver vienu vai vairākus dzīvojamus rajonus" (2.8.1 p.).

Apkaimju ekonomiski – ģeogrāfiskā apraksta izstrādāšana. Metrum, 2007

Apkaimju ģeogrāfiskie apraksti izstrādāti, pamatojoties uz 2005. gadā pieņemto Rīgas ilgtermiņa attīstības stratēģiju līdz 2025.gadam, kurā viens no trim prioritārajiem stratēģiskajiem mērķiem ir PM3 (Prioritārais mērķis Nr.3) „Dzīve pilsētā ar kvalitatīviem dzīvojamajiem rajoniem (apkaimēm)”. Lai varētu sasniegt izvirzīto mērķi, kā arī detalizētāk risinātu katras apkaimes sociālās, ekonomiskās un plānošanas problēmas, tika nolemts veikt Rīgas apkaimju esošās situācijas izpēti, attīstības tendenču analīzi un potenciālo uzlabojumu izvērtēšanu.

Apkaimju ekonomiski ģeogrāfiskie apraksti veidoti, pamatojoties uz savākto un apstrādāto informāciju par katras Rīgas apkaimes fizģeogrāfiskajām īpatnībām, zemes izmantošanu, sociālo infrastruktūru un transporta saiknēm. Pētījumu papildina tematiski strukturētas tabulas un analītiskas kartes.

4.3.2.1 SIA "Datorkarte" pētījumi

Pilsētvides attīstību raksturojošo pakalpojumu kvalitāte un pieejamība Rīgas 55 apkaimēs. SIA "Datorkarte", 2012. <http://www.sus.lv/lv/pilsetvides-attistibu-raksturojoso-pakalpojumu-kvalitate-un-pieejamiba-rigas-55-apkaimes>

Pētījumā grafiski atspoguļota dažādu publisko pakalpojumu pieejamība apkaimju griezumā, inženiertehniskās apgādes nodrošinājums, dzelzeļa un citu sabiedriskā transporta veidu pieejamība, autonomvietņu izvietojums, dabas teritoriju un ūdeņu krastmalu dislokācija, transporta struktūra un velosliņi.

Degradēto teritoriju Rīgā apsekojums", SIA „Datorkarte”, 2012. <http://www.sus.lv/lv/degradeto-teritoriju-un-objektu-apsekojums-riga>

Pētījumā apkaimju griezumā grafiski atspoguļota degradēto teritoriju dislokācija. Degradētās teritorijas grupētas šādās daļās:

- degradētās dabas teritorijas;
- degradētie dzīvojamie, darījumu un jauktas izmantošanas objekti un teritorijas;
- degradētās ražošanas un noliktavu ēkas un teritorijas.

„Rīgā esošo tukšo jaunbūvju, nepabeigto ēku un būvlaukumu, kuros nenoris darbība apsekojums”, SIA „Datorkarte”, 2012. <http://www.sus.lv/lv/riga-esoso-tukso-jaunbuvju-nepabeigto-eku-un-buvlaukumu-kuros-nenoris-darbiba-apsekojums>

Pētījumā grafiski fiksētas neizmantotās būves un nepabeigtā būvniecība dažādos griezumos:

- pamestu un daļēji funkcionējošu jauno būvobjektu izvietojums Rīgā pēc esošās stadijas;
- pamestu un daļēji funkcionējošu jauno būvobjektu izvietojums Rīgā pēc plānotā izmantošanas veida;
- pamestu un daļēji funkcionējošu jauno būvobjektu izvietojums Rīgā pēc plānotā izmantošanas veida - darījumu funkcijas;
- pamestu un daļēji funkcionējošu jauno būvobjektu izvietojums Rīgā pēc plānotā izmantošanas veida - dzīvojamās funkcijas;
- neizmantoto un daļēji izmantoto jauno būvobjektu izvietojums Rīgā;
- nefunkcionējošu jauno būvobjektu izvietojums Rīgā pēc plānotā izmantošanas veida;
- pamesto nepabeigto jauno būvobjektu izvietojums Rīgā.

Apkaimju dalījums¹⁹ un informācijas par dzīves vides kvalitāti to griezumā ir izmantojama, lai raksturotu pilsētas daļu atšķirības, kā fona materiāls procesu aprakstīšanai. Veidojot teritorijas plānojuma risinājumus mājokļa un dzīvojamās vides attīstībai, jāvadās pēc dzīvojamās apbūves izvietojuma un to ietekmējošo faktoru analīzes.

5 ĀRVALSTU PIEREDZE – MĀJOKĻA POLITIKA UN STANDARTI

5.1 IGAUNIJA

Igaunijas konstitūcija negarantē pilsoņu tiesības uz mājokli. Valsts politika vērsta galvenokārt uz mājokļu tirgus apstākļu radīšanu. Igaunijā pirmā valsts līmeņa mājokļu politika tika apstiprināta 2000. gadā. Esošā politikas dokumenta darbības laiks beidzas 2013. gadā, bet jauna politika nav izstrādāta. Saskaņā ar 2008. – 2013. gada mājokļu attīstības plānu valsts politikas virzieni ir atbalsts pašvaldībām zemju iegādei dzīvokļu būvniecībai (no 2003. gada), valsts garantijas aizņēmumiem jaunajām ģimenēm, jaunajiem speciālistiem un denacionalizēto māju īrniekiem (no 2000. gada); garantijas aizņēmumiem daudzdzīvokļu māju rekonstrukcijai un granti rekonstrukcijai un tehniskajai inspekcijai - energoauditiem (no 2003. gada), iztikas pabalstu piešķiršana, sociālie mājokļi.

Problēmas ir līdzīgas Latvijas situācijai. Ir maz valsts un pašvaldību īpašumā esošu mājokļu (4%), kas ierobežo iespējas risināt sociālos jautājumus. Liels, pieaugošs mājokļu nolietojums, zema energoefektivitāte (lieli izdevumi). Nav plānošanas dokumentu, kuros kompleksi risina mājokļa problēmu, saistot tehniskos, sociālos un ekonomiskos aspektus. Sociālās situācijas pasliktināšanās vērtīgajā dzīvojamajā vidē, iedzīvotāju apziņas trūkums, arī sadarbības trūkums starp iedzīvotājiem un pašvaldību.

¹⁹ www.apkaimes.lv

Stratēģija (2008. – 2013.g.) paredz pasākumus dzīvojamās vides uzlabošanā - atbalstu standartu izstrādei, arhitektu konkursiem, iedzīvotāju apziņas celšanai, autosatiksmes ātruma samazināšanai dzīvojamās teritorijās, pašvaldības īpašumā esošo mājokļu (graustu) nojaukšanu, publiskās telpas attīstību, pasākumus vērtīgās dzīvojamās apbūves saglabāšanā un rekonstrukcijā, drošības paaugstināšanā un noziedzības samazināšanā (Ministry of Economic Affairs and Communications, 2008).

2002. gadā tika izstrādāts mājokļu standarta projekts, kas balstījās uz Eiropas padomes ieteikumiem un ANO adekvāta mājokļa standartu. Balstoties uz Mājokļu likuma 7. pantu valdības regulējums nosaka prasības minimālajam standartam, kas attiecas uz savrupmāju un dzīvokļu jaunu būvniecību un renovāciju. Sociāli pamatots standarts ir 18m² kopējās platības uz ģimenes locekli, plus 15m² uz ģimeni. Papildus tam, dzīvojamā telpa ir akceptējama, ja istabu skaits ir vienāds ar pastāvīgi dzīvojošo cilvēku skaitu, arī tad, ja tās kopējā platība pārsniedz sociāli pamatoto. Vientuļajiem pensionāriem, lai saņemtu uzturēšanas pabalstus, platība var būt līdz 51m² vienam cilvēkam (Kāhrik, et al., 2003).

5.2 LIETUVA

Lielākā daļa Lietuvas iedzīvotāju (66 procenti) dzīvo 1961. – 1990.g. celtās mājās. Tikai aptuveni 30 procenti no daudzdzīvokļu māju pārvalda un uztur māju īpašnieki, ir izveidojušās kopienas.

2004. gadā, Lietuvas valdība apstiprināja Lietuvas Mājokļu stratēģiju, kurā izklāstīti ilgtermiņa valsts politiku mājokļu jomā mērķiem un uzdevumiem līdz 2020. gadam. Tā paredzēja sociālo mājokļu attīstību, daudzdzīvokļu māju renovācijas (modernizācijas) programmu, juridiskos, finansiālos un organizatoriskos pasākumus. Tika izstrādāta rīcības un uzraudzības sistēma (Aplinkos ministrija, 2014).

Valsts sniedz atbalstu dzīvokļu problēmu risināšanā, palīdzot ar sociālajiem mājokļiem, valsts subsidē mājokļu kredītus. Valsts atbalsts tiek sniegts arī atjauninot (modernizējot) daudzdzīvokļu mājas. Sociālo mājokļu attīstību īsteno saskaņā ar sociālo mājokļu attīstības programmu. Lietuvas Mājokļu stratēģijas mērķis ir nodrošināt, lai līdz 2020. gadam sociālo mājokļu relatīvais īpatsvars palielinātos līdz 4 - 5 procentiem. Tas nozīmē, ka sociālo mājokļu skaits no 2004. līdz 2020.g. būtu jāpalielina par 25 – 30 tūkstošiem dzīvokļu. Stratēģija paredz īres mājokļu īpatsvara pieaugumu līdz 18% 2020. gadā, būvniecības pieaugumu līdz 12000 / 15000 mājokļiem gadā, mājokļu dzīvojamās plātības palielināšanos līdz 28 / 29m² vienam iedzīvotājam (22,4 m² 2004.g.), siltumenerģijas un degvielas izmaksu uz vienu lietderīgās platības vienību samazināšanos vismaz par 30 procentiem. Mājsaimniecību izdevumiem (investīcijām) mājokļiem jābūt no 20 līdz 30 procentiem no kopējām izmaksām. Paredzēts arī, ka mājas īpašnieku apvienību apsaimniekoto daudzdzīvokļu īpatsvars pieaugs no 20 procentiem (2004.g.) līdz 80 procentiem 2020.g. (Aplinkos ministrija, 2004).

1998. gadā ir apstiprināta Viļņas pilsētas mājokļu programma. Programmas mērķis ir nodrošināt to, lai visiem iedzīvotājiem būtu pieejams adekvāts mājoklis. Tas var būt dzīvoklis vai māja. Programmā paredzēts arī attīstīt vietējos pakalpojumus mājokļa tuvumā - skolas, veselības aprūpes iestādes, tirdzniecības un sadzīves pakalpojumus. (Vilnius City Council, 1998). Programma paredz minimālo mājokļu standartu nodrošināšanu veselības un drošības jomā. Tajā skatīti daudzdzīvokļu ēku uzraudzības jautājumi, ierosināts veikt nepieciešamos remontdarbus, paredzot arī sodu sistēmu.

Lietuvas būvniecības standarti nosaka minimālās mājokļa labiekārtojuma platības: vanna ar tualeti – 4m², vienistabas dzīvokļa vienas istabas platība – 16m², dzīvojamā platība vienam cilvēkam – 14m², autostāvvietā 1 automobilim, ... (Aplinkos ministrija, 2009).

Viļņas tehniskā universitāte ir izstrādājusi veselīga mājokļa standartu (Malikēnienē, 2013). Tas pamatā ir saistīts ar mājokļa kvalitātes sertificēšanu.

Plānošanas jomā Lietuvas problēmas ir sakārtot nomas, brīvās zemes mājokļu būvniecībai, izveidot mājokļu tirgus vērtējumu un brīvo teritoriju zonējumu pirms mājokļu politikas izstrādes.

No Lietuvas prakses būtu pētāma un izmantojama pieredze, kas saistīta ar daudzdzīvokļu ēku apsaimniekošanu un valsts palīdzību mājokļu iegādē.

5.3 SOMIJA

Somija ir valsts ar izteikti sociāli orientētu mājokļu politiku, kas ietver sociāli jauktu struktūru, augstus dzīves standartus un sabiedrības atbildību par mājokli. Prasības nodrošināt iedzīvotājus ar mājokli ir iestrādātas valsts konstitūcijā, sociālo mājokļu finansēšanas regulējumā un Helsinku mājokļu programmā (Myntti, 2007). Mājokļu politika vērtējama kā sociālā politika, ka orientēta uz neaizsargātākajiem sabiedrības slāņiem. Tā ir reaģējoša politika, kas atsaucas uz tirgus un ekonomiskām izmaiņām (Andersen, 2012).

Mājoklis tiek uzskatīts gan par sabiedrisku labumu, gan privātu preci. Kā sabiedrisks labums mājokļa struktūra tiek regulēta plānojumos, veidojot daudzveidīgu piedāvājumu dažādiem sabiedrības slāņiem. Politika atbalsta subsīdijas mājokļu iegādei, bet mazāk nodrošinājumiem – mājokļu īrei. Ekonomiskā izaugsme un sociālā labklājība tiek skatīta kā savstarpēji papildinoši faktori. Somijas mājokļu fondam var pieteikties teorētiski 72% no iedzīvotājiem. Atbalsts mājokļu iegādei var tikt sniegts arī vidēju un augtāku ienākumu guvējiem (Myntti, 2007).

Publiskā sektora mājokļu programma caur Somijas mājokļu fondu piešķir aizdevumus būvniecībai, renovācijai, īres tiesībām, procentu subsīdijām attīstītāju aizņēmumiem sociālo īres namu būvniecībai, remontu grantiem mājokļu uzlabošanai (piemēram liftiem), energotaupības pasākumu grantiem, grantiem kultūrvēsturisko celtnu aizsardzībai, grantiem bezpajumtnieku mājokļu būvniecībai, bēgļiem un studentiem, garantijām banku aizdevumiem jaunajiem īres namiem, īres tiesībām un īpašnieku apdzīvotiem mājokļiem. Jaunie mājokļi ir 40% subsīdijas un 60% – brīva tirgus īres vai privātie. Vienā māja bieži ir apvienoti īres, privātie un sociāli subsidētie mājokļi (Myntti, 2007).

Helsinku pilsēta ir lielākā zemes īpašniece un piedāvā nomāt zemi attīstītājiem, lai daļu no mājokļiem būvētu kā īres namus, tā panākot sociāli daudzveidīgu vidi. Īres maksas tiek segtas daļēji no valsts sociālā budžeta maznodrošinājumiem. Ir izstrādāta programma ilgtermiņa bezpajumtnieku samazināšanai 2012. – 2015.g.

Dzīves vides standartus Somijā sāka veidot pēc 2. pasaules kara, jo bija pārapdzīvotība, trūka labiekārtojuma. Mērķis bija ekonomisks un veselīgs mājoklis, kas ietvēra atvērtās telpas plānošanu, koku

un dabiskās veģetācijas aizsardzību, zemes formu izmantošanu kompozīcijā, ēku orientāciju apgaismojumam un ventilācijai, ekonomisku būvniecību un ilgtspējīgu materiālu lietošanu.

Līdzīgi kā Latvijā, Somijā ir daudz māju, kas celtas 60. gados un nav piemērotas daudzveidīgam lietotājam, īpaši – ģimenēm ar bērniem un veciem cilvēkiem. Novecošanās ir svarīga problēma. Mērķis – apmierināt atšķirīgas prasības, modernizējot un renovējot ēkas.

Minimālie standarti aug – istabu platības, iebūvētas mēbeles un aprīkojums, sasniedzamība, ir vēlme pēc kvalitatīvākas ārtelpas (iekšpagalmi ar mazāku auto novietņu skaitu, kvalitatīviem apstādījumiem), lielākiem balkoniem, vairāk stāvu, kopējas telpas iemītniekiem, zemākajā līmenī – telpas nodarbēm, pakalpojumiem un hobijiem, dārzu ieskauci dzīvokļi, konversijas iespējas dzīvoklī un starp tiem.

Izaicinājums ir savietot cilvēku vēlmes ar iespējām, to, ko var atļauties un kas ir pieejams. Pieprasījums Helsinkos pārsniedz piedāvājumu (Myntti, 2007).

Somijas Nacionālais būvniecības standarts nosaka (Decree on housing design, 2004): dzīvojamai istabai – minimālo izmēru un formu, minimālo augstumu, logus, saistību ar apkārtējām mājām un vidi, stāvu augstumu attiecībā pret zemi; dzīvoklim – minimālo platību, labiekārtojumu un aprīkojumu; ēkām un to teritorijām – stāva augstumu, ceļus, laukumus, aprīkojumu.

5.4 DAŽĀDU VALSTU PRAKSE

Dažādās valstīs mājokļa standarti tiek noteikti dažādi:

- Beļģija – kopējā dzīvojamā platība uz iemītnieku;
- Dānija – kopējā dzīvojamā platība;
- Francija – neto dzīvojamā platība uz iemītnieku;
- Vācija – minimālās istabu platības;
- Nīderlande – dzīvojamā platība uz iemītnieku plus funkcionālās telpas standarti atsevišķām istabām;
- Norvēģija – minimālās istabu platības;
- Skotija – funkcionālie kritēriji un minimālā telpa dažām istabām;
- Zviedrija – kopējā dzīvojamā platība.

Ir standarti atsevišķu dzīvokļu tipiem, piemēram, komunāla tipa mājokļiem (HMO – House in multiple occupation), ietverot vienistabas dzīvokli, vairāku cilvēku atsevišķai dzīvošanai paredzētas istabas ar kopējām labierīcībām, hosteļi – īsas uzturēšanās mājokļi (Housing Regulation Team, 2012), visa veida mājokļiem, ietverot arī pastāvīgās īres mājokļus, mājas vai ēkas ar pilnīgi atsevišķi aprīkotiem dzīvokļiem (The Housing Executive, 2008) vai standarti speciālām sociālām grupām un vajadzībām, piemēram, Austrālijā Viktorijas pavalstī (Disability Services Division, 2004).

Anglijā un Velsā ir regulējums, kas nosaka minimālos standartus mājokļa veselības un drošības vērtēšanas sistēmai, kuras uzdevums ir izvairīties no veselības un drošības riskiem mājoklī. (Department for Communities and Local Government, 2006). Ērtību standartā noteikti guļamistabu, dzīvojamo istabu, kopējās virtuves, aprīkojuma, vannas, dušas, tualetes parametri un aprīkojums, prasības elektroinstalācijai, durvīm, apkurei utt.

Anglijā mājāsaimniecības saista ar dzīves telpu, kuru nosaka iedzīvotāju prognozes (tiek lietoti scenāriji), vajadzīgā telpa m², mājokļu skaits uz mājāsaimniecību (otrās mājas), mājāsaimniecību lielums, teritoriālās atšķirības, brīvie mājokļi, bezpajumtnieki. Tādējādi tiek fiksēt gan nepietiekama apdzīvotība, gan pārapspiedotība, salīdzinot ar noteikto standartu. Standarts tādējādi kalpo kā kritērijs plānošanai, arī mājokļu energoefektivitātei (Boardman, et al., 2005).

Anglijā mājokļu standarts tradicionāli netiek lietots kā plānošanas instruments un vairāk tiek izprasts kā drošības nevis labās prakses pielietojums. Lielākajā daļā Eiropas tas tiek iestrādāts vai nu plānošanas procedūrās vai arī būvniecības procesā.

ASV tiek lietoti minimālie standarti mājokļiem, projektēšanai, plānošanai (living standards).

Apkārtējās vides standarti balstās uz cilvēku vērtību sistēmu. Nozīmīgi ir – ārējā telpa – 49%, istabu lielums – 42%, vietējo pakalpojumu tuvums – 42% (Roberts-Hughes, 2011). Izmantojot jauncelāmo īpašumu minimālās platības tiek ierobežots nākošo ģimeņu loks – nodrošinoties, piemēram, pret zema ienākuma iedzīvotāju ieplūšanu.

ASV pārapspiedotība tiek mērīta personās uz 1 istabu, personās uz 1 guļamistabu, platībā uz personu, personās uz istabu uz platību uz personu (Econometrica and ICF International, 2007).

Dzīvojamās vides standarti tiek skatīti caur kvalitātes prizmu – novietojums, infrastruktūra, mājokļa projekta kvalitāte, estētika, materiāli, ilgtspējība, mājokļa koncepcija (Kurian & Thampuran, 2011). Kvalitāte šeit tiek vērtēta kā aptaujās iegūta cilvēku viedokļa summa uz noteiktiem indikatoriem. Dzīvojamās vides kvalitāte ir uzskatāma kā vairāku faktoru summa – īpašums + apkārtnē + ģimeņu + zemes īpašnieks (Porell, 1985).

Līdzīgi lietotā "apkārtnes kvalitāte" (neighbourhood) ietver faktoru summu – nabadzības līmeni, kriminālo situāciju, pamestās mājas, piekļuvi transportam, parkiem, rekreācijas vietām, apmešanās vietām. Apmierinātību ar mājokli lielā mērā nosaka apmierinātība ar apkārtni (Ott, 2009).

Ziemeļīrijā dzīvojamā vide ietver plašu skatījumu uz vadlīnijām plānošanā ar mērķi veidot kvalitatīvu vietu – dzīvei, darbam un atpūtai. Tā balstās uz vietas īpatnībām, ietverot vadlīnijas ainavu plānošanai, atvērtajai telpai, vietējiem pakalpojumiem, dzīvojamajām mājām, gājējiem, velosīnietiem, autobusu maršrutiem, automobiļiem, autostāvvietām, pakalpojumu infrastruktūrai, detalizētām plānošanas un dizaina prasībām. Tādējādi tā apvieno Latvijā lietotos teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus ar dzīvojamās vides mērķi un standartiem. Dzīvojamās vides standarti šajā izpratnē ir vadlīniju un prasību kopums kvalitatīvas vides veidošanai (DOE, DRD, 2000).

Īrijā Plānošanas vadlīnijas kalpo kā standarts, kurā līdztekus principiem tiek aprakstītas arī prasības un skaitliski izteikti dzīvojamās vides plānošanas normatīvi (Government of Ireland, 2009). Mērķis ir ilgtspējīga ārtelpas kvalitāte. Mājokļu politika ir arī ilgtspējīgas kopienas politikas sastāvdaļa, kur dzīves vietas fiziskā infrastruktūra tiek apvienota ar sociālo vidi. Ilgtspējīgas kopienas ir ar augstas kvalitātes dabisko un apbūvēto vidi, dinamisku un inovatīvu ekonomiku, labu transportu, kopienu atbalstošiem un brīvprātīgiem pakalpojumiem, videi draudzīgas (Department of the Environment, Heritage and Local Government, 2007).

5.5 SECINĀJUMI

- Austrumeiropas valstīs mājokļu standarti bieži nav definēti kā politikas mērķi un maz tiek lietoti plānošanā. Mājokļu standarti pamatā tiek noteikti kā tehniskam prasības projektēšanā un būvniecībā.
- Rietumeiropas valstīs vairāk tiek lietota dzīves vide / telpa un mājokļi kā šīs telpas sastāvdaļa.
- Ilgtspējības kontekstā tiek runāts par pieejamu mājokli (affordability), apvienojot mājokļa kvalitāti un maksātspēju (iespēju to iegādāties, uzturēt) (Tóth, 2009).
- Politika ir vērsta uz visu iedzīvotāju nodrošināšanu ar atbilstošu mājokli, palīdzību mājokļu iegādei un renovācijai, tādējādi palielinot vispārējos dzīves vides standartus.
- Standarti pārsvarā nosaka mājokļa tehniskās, sanitārās normas, daudz retāk – dzīves vies kvalitātes prasības kopumā.
- Ar standartu definē politiku (izmērāmi rādītāji). Tas mēdz kalpot arī kā instruments politikas mērķu īstenošanai. Standarts ir arī atskaites sistēma, pieņemot lēmumus vai regulējot būvniecības procesu.
- Mājokļa attīstības atbalstam lieto daudzveidīgus instrumentus. Tie ir, piemēram, pilsētas zemes banka, nodokļu atlaides jaunajiem / renovētajiem īpašumiem, pašvaldības un valsts veidotā nodokļu kreditēšanas politika, degradēto teritoriju revitalizācijas kredīti.

6 IETEIKUMI MĀJOKĻA UN DZĪVOJAMĀS VIDES STANDARTAM

Mājokļa un dzīvojamās vides standarts galvenokārt ir labas prakses vadlīnijas, daļa standartā noteikto prasību var tikt iekļautas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos:

- plānošanas prasības pilsētas līmenī - prasības mājoklim un dzīvojamai videi rtian;
- plānošanas prasības vietu, mikrorajonu, apkaimju līmenī – prasības lokālplānojumu un detālplānojumu izstrādei;
- projektēšanas prasības mājokļa līmenī – būvprojekti.

Vairums dzīvojamās vides kvalitātes kritēriju normatīvajos aktos nav definēti, izņemot dažus (gaisa kvalitāti, trokšņu līmeni, ugunsdrošības prasības u.c.), tātad tie nav saistoši. Nolūkā nodrošināt plašākas sabiedrības interešu ievērošanu, dzīvojamās vides kvalitātes analīzē iekļautos faktorus skatīsim attiecībā uz to juridisko statusu un parametru noteikšanas iespējām:

- faktori, kuru kvalitātes kritēriji normatīvajos aktos ir definēti (turpmāk tekstā – regulēti);
- faktori, kuru kvalitātes kritēriji normatīvajos aktos nav definēti, bet tos var novērtēt objektīvi (turpmāk tekstā – neregulēti);
- faktori, kuru pieejamību/eksistenci, kvalitāti un pietiekamību var novērtēt relatīvi (ekspertu vērtējums pēc aptauju rezultātiem) (turpmāk tekstā – vērtējami kvalitatīvi).

Pirmās grupas faktoru kvalitātes kritēriji ir pieņemami atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Otrās grupas faktoru kvalitātes kritēriji analizējami, izmantojot pieejamos statistikas rādītājus un infrastruktūras pakalpojumu sniedzēju informāciju. Datus savietojot, izdarāmi secinājumi par iespējām uzlabot dzīvojamās vides kvalitāti.

Trešās grupas faktori, kas pārsvarā skar dzīvojamās vides sociālo un ekonomisko aspektu, prasa padziļinātu analīzi, balstoties uz ekspertu vērtējumu. Tabulā ietverts mājokļa un dzīvojamās vides kvalitātes faktoru klāsts, kas veido pamatu šajā pētījumā izstrādātajiem standartu priekšlikumiem.

32. tab. Mājokļa kvalitātes faktori

Regulēti parametri	Neregulēti parametri	Kvalitatīvi vērtējami parametri
Mājokļa atrašanās vieta		
	• attālums līdz Rīgas centram (Brīvības piemineklim) • attālums līdz/ lidostai/ dzelzceļa stacijai/ autoostai/ jūras pasažieru ostai • novietojums /ielu krustojumā / pie maģistrālās ielas / šķērsielā. • ainaviskums / ūdenskrātuvju/ meža/ tuvums	• ainavas kvalitāte ceļā līdz mājoklim • vietas prestižs un apkārtējās apbūves fons / mājokļa mūsdienīgums / senatnīgums.
Mājokļa publiskā ārtelpa		
• gaisa kvalitāte • trokšņu līmenis • vides pieejamība	• teritorijas izsauļojums • gājēju un velo celiņi • teritorijas apgaismojums • videonovērošana • labiekārtojums/ apstādījumi/ • gruntsūdeņu līmenis/ lietus ūdeņu novadīšana	• drošība
Mājokli apkalpojošais publiskais transports		
	• attālums līdz pieturai • satiksmes regularitāte	
Mājokli apkalpojošais privātais transports		
• ielas apgaismojums	• piebraukšana mājoklim • ceļa seguma kvalitāte,	• autostāvvietas (slēgta/ atklāta)
Mājokļa sociālā infrastruktūra		
		• kaimiņu kontingents • dzīvīga sociālā un ekonomiskā vide • apkārtējās kopības sajūta • iespēja piedalīties lēmumu pieņemšanā
Mājokļa veidi- dzīvoklis		
• ugunsdrošība • tehniskais stāvoklis	• dzīvokļa kopējā platība • dzīvokļa plānojuma funkcionalitāte • celtniecībā izmantotie materiāli • fiziskais nolietojums • palīgtelpas ārpus dzīvokļa- dzīvojamajā ēkā (noliktava, terase, garāža u.c.)	

Regulēti parametri	Neregulēti parametri	Kvalitatīvi vērtējami parametri
	• piegulošā zemesgabala izmantošanas iespējas (atpūtai/ dārza kopšanai) norobežotā, dzīvoklim piederošā vai koplietošanas formātā • inženierkomunikācijas / esošās/ iespējas pieslēgties • ūdensapgāde • kanalizācija • apkures veids / izbūvēts kamīns/ sauna	
Mājokļa veidi- dzīvojamā ēka/ savrupmāja/ dvīņu māja/ rindu mājas sekcija		
• ugunsdrošība • tehniskais stāvoklis • zemes gabala atbilstība teritorijas izmantošanas veidam pēc Rīgas attīstības plāna	• dzīvojamās ēkas kopējā platība • ēkas plānojuma funkcionalitāte • celtniecībā izmantotie materiāli • fiziskais nolietojums • zemes gabala platība • palīgēkas (lielums, tehniskais stāvoklis) • zemes gabala reljefs • zemes gabala applūšanas iespējas • zemes gabala konfigurācija • inženierkomunikācijas / esošās/ iespējas pieslēgties • ūdensapgāde • kanalizācija • apkures veids / izbūvēts kamīns/ sauna	• izmantošanas / perspektīvās apbūves/ dārza kopšanas iespējas
Mājokļa īpašuma veidi		
		• Privātīpašums kā kopīpašums • Privātīpašums- dzīvoklis • Īres dzīvoklis
Citi mājokļa kvalitātes faktori		
		• apkāmes daudzveidīgums- laika dziļums- informatīvā piesātinātība • apkāmes ilgtspējīguma prognoze