

VALĒRIJS SKRIBANS,
VALDIS BIRKAVS

Būvniecības attīstība Latvijā: krīzes iemesli un sekas

Būvniecības nozares uzņēmumu attīstība ir atkarīga ne tikai no spējas optimizēt savu darbību un pielāgoties ārējiem apstākļiem, bet arī no valsts ekonomiskās attīstības un situācijas tirgū. Taču katram no tiem aktuāls ir jautājums – ar kādām problēmām nāksies saskarties vēlāk un vai tās ir iespējams sākt risināt jau šodien, lai mazinātu negatīvās sekas? Lai atbildētu uz šiem jautājumiem, piedāvājam būvniecības nozares prognozēšanas modeļa rezultātus.

Svarīgi piebilst, ka par šo tēmu mums ir dažādi modeļi, bet tie būtiski atšķiras pēc lietojuma un iekļautajām sakarībām. Piemēram, 1999.–2004. gadā izstrādātā modeļa pamatēma bija saistīta ne tikai ar būvniecības pieprasījuma noteikšanu, bet arī ar industrijas darbību paaugstināta pieprasījuma apstākļos. Modeļi uzsvērtā personāla nepietiekamība, kā arī tās sekas – straujš atalgojuma pieaugums un ražīguma samazināšanās. Kā šīs problēmas risinājuma veids tika izvirzīta hipotēze par mehanizācijas līmeņa pieaugumu, kurš bija novērots Latvijā pēdējos gados. Tāpat plaši izanalizēta valsts un ārpusnozares komerciālo uzņēmumu ietekme uz būvniecības apjomu.

2006.–2008. gada izstrādātā modeļa pamatfunkcija bija atbildēt uz jautājumu – kādai jābūt Latvijas būvniecībai, lai iedzīvotāju dzīves līmenis un nekustamā īpašuma fonds sasniegtu attīstītāko Eiropas valstu līmeni. Saprotams, šodien aktuālās vajadzības ir mainījušās, un viens no svarīgākajiem jautājumiem ir noteikt, kādam jābūt līdzsvarotam būvniecības apjomam Latvijā, lai neizraisītu bumus un krīzes ar negatīvām sekām. Tā kā iepriekš jau analizēti dati par valsts un ārpus būvniecības komerciālo sabiedrību ietekmi uz nozari, šajā publikācijā

galvenā uzmanība pievērsta dzīvojamā fonda celtniecībai.

Pirms modeļa rezultātu apskatīšanas nepieciešams vēlreiz uzsvērt, ka ne visi pamatdati ir noteikti viennozīmīgi, dažiem ir tikai svārstību robežas. Tie ir:

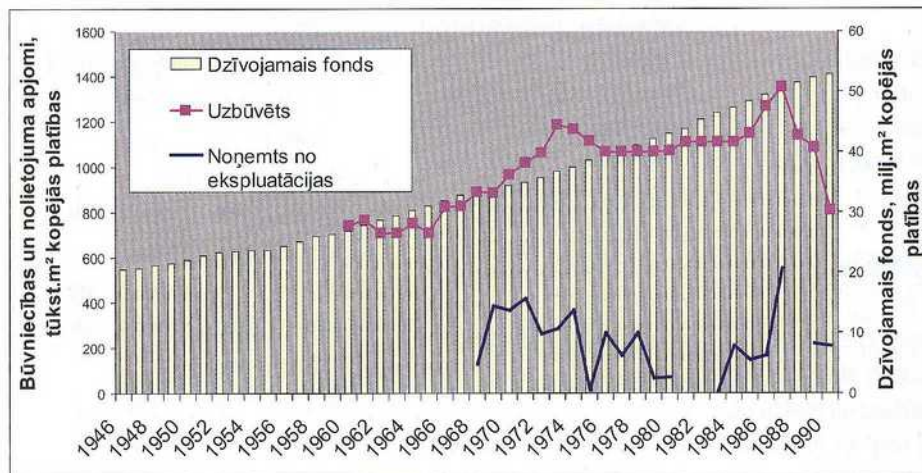
- ▶ ēku nolietojums (svārstās no 0 līdz 0,57% kopējā dzīvojamā fonda, sk. 1. attēlu);
- ▶ dzīvokļu sākuma vajadzība (svārstās no –4656 (pārpalikums) līdz 3428 (vajadzība), sk. 1. atkāpi);
- ▶ finansējums (svārstās no nulles līdz maksimālai vajadzībai apmierināšanai (3428 dzīvokļiem));
- ▶ būvniecības uzņēmumu peļņas norma (svārstās no 5 līdz 15%).

Pirmais modeļa izmantošanas eksperiments tiek veikts ar nenoteikto datu vidējiem parametriem, t.i., ēku nolietojums = 0,285%, dzīvokļu sākuma vajadzība = 0, būvniecības finansējums = puse maksimālās vajadzības (1714 dzīvokļiem), peļņas norma = 10%. Eksperimenta rezultāti redzami 2. attēlā.

Attēli dod shematisku priekšstatu par rādītāju dinamiku; lai būtu iespējams tos skatīt kvantitatīvi, attēli ir papildināti ar datiem tabulas veidā. Imitācijas procesā apskatīts 15 gadu periods no nulles gada jeb 2009. gada, kad modelis izstrādāts un ir redzami sākuma dati, līdz 2025. gadam. Šāds prognozēšanas periods ir saistīts ar būvniecības procesa ilgumu un nekustamā īpašuma fonda stabilitāti īsākā laika periodā.

2. attēlā redzams kopējais pieprasījums, dažādu dzīvokļu grupu koprezultāts. Dažos segmentos (atkarībā no istabu skaita) ir vērojama daudzveidīga dinamika. Daudzdzīvokļu grupā (trīs un vairāk) pieprasījums augs ļoti strauji, bet pēc sešiem gadiem stabilizēsies un paliks nemainīgs līdz analizējamā perioda beigām. Te varētu secināt, ka ir noteikts vajadzības maksimālais limits, kas šajā grupā būtu sasniegts. Rādītāja stabilizēšanās noteiktā līmenī tāpat varētu liecināt par līdzsvara sasniegšanu dzīvokļu noņemšanā no ekspluatācijas un jauno apjomu būvniecībā dotajā grupā.

Runājot par divistabu dzīvokļiem, ir noteikts, ka pirmajos divos gados pieprasījums



1. att. Dzīvojamā fonda stāvoklis, būvniecība un noņemšana no ekspluatācijas (ēku nolietojuma pamatojums).