

RĪGAS TEHNISKĀ UNIVERSITĀTE

52. RTU STUDENTU ZINĀTNISKĀS
UN TEHNISKĀS
KONFERENCES MATERIĀLI

2011. gada aprīlī

II

RĪGA – 2011

RĪGAS TEHNISKĀ UNIVERSITĀTE
Fr. CANDERA STUDENTU ZINĀTNISKĀ UN TEHNISKĀ
BIEDRĪBA

52. RTU STUDENTU ZINĀTNISKĀS
UN TEHNISKĀS
KONFERENCES MATERIĀLI

2011. gada aprīlī

II

EKONOMIKA

UZŅĒMĒJDARBĪBA UN VADĪŠANA

ĶĪMIJA UN ĶĪMIJAS TEHNOLOĢIJA

TEKSTILMATERIĀLU TEHNOLOĢIJA UN DIZAINS

RTU Izdevniecība

RĪGA – 2011

UDK 378.62 + 001.891 (063)

Krājumā apkopoti 52. RTU studentu zinātniskās un tehniskās konferences materiāli. Darbu autori ir akadēmisko un profesionālo studiju programmu studenti. Darbu tematika aptver Latvijas sabiedrībai un tautsaimniecībai aktuālu problēmu pētījumus un praktiskus risinājumus.

Visi krājumā iespiestie darbi ir recenzēti.

Atbildīgā par izdevumu D.Šitca.

© Rīgas Tehniskā universitāte, 2011.g.

ISBN 978-9934-10-260-8

<i>D.Rutkovska, J.Zvanītājs</i> . Valsts publisko iepirkumu organizēšanas modeļi būvniecības nozarē	68
<i>J.Saveljeva, G.Kozaka</i> . Kredītrisku vadīšanas modeļi Latvijā	69
<i>O.Stariņeca, I.Ezera</i> . Cilvēkresursu vadīšanas modelis pakalpojumu uzņēmumā	70

Uzņēmējdarbības finanšu sekcija

<i>R.Biļinska, N.Semjonova</i> . Fizisku personu līdzekļu piesaistīšana FOREX tirgus darījumiem	71
<i>J.Bistrova, N.Lāce</i> . Korporatīvās pārvaldības ietekme uz uzņēmuma akciju ienesīgumu ..	72
<i>L.Deksne, N.Semjonova</i> . Īstermiņa kredītu tirgus piedāvājumu novērtējums	73
<i>J.Eriņa, N.Lāce</i> . Komerčbankas klientu kapitāla vērtēšanas problēmas	74
<i>L.Garkakle, K.Kozlovskis</i> . Portfeļa vadīšanas efektivitāte ASV akciju tirgus biotehnoloģiskajā sektorā	75
<i>J.Jastremska, K.Kozlovskis</i> . Modificētā Markovica portfeļa vadīšanas efektivitāte ASV akciju tirgus tehnoloģiskajā sektorā	76
<i>L.Kauškale, N.Semjonova</i> . Valsts parāda ilgspējas vērtējums	77
<i>Z.Lovcova, N.Semjonova</i> . Tirdzniecības noteikumi Ņujorkas, Londonas un Tokio biržās ..	78
<i>L.Lūse, N.Semjonova</i> . Pārkreditēšanas iespējas hipotekāro kredītu tirgū	79
<i>K.Ozola, N.Semjonova</i> . Pensiju programmu novērtējums Latvijas apdrošināšanas tirgū ...	80
<i>S.Šoldre, N.Semjonova</i> . Jaundibināto uzņēmumu kreditēšanas iespējas un problēmas	81
<i>T.Špiļova, N.Lāce</i> . Kredītu skoringa modelis privātpersonu kreditēšanā	82
<i>J.Titko, N.Lāce</i> . Komerčbankas rezultātu prognozēšanas modelis	83
<i>L.Veinberga, L.Tīse</i> . Mazās uzņēmējdarbības atbalsta pasākumu ieviešana Latvijā	84
<i>E.Žunda, L.Tīse</i> . Nekustamā īpašuma nodokļa finansiālo aprēķinu optimizēšana Latvijā ..	85

Nekustamā īpašuma ekonomikas, pārvaldības un būvuzņēmējdarbības sekcija

<i>Z.Aleksandrova, Ļ.Kohane</i> . Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas energoefektivitātes pasākumu izvēles ekonomiskais pamatojums	86
<i>S.Aļe, J.Vanags</i> . Mājokļu apdrošināšanas pakalpojuma pieprasījuma tendences ekonomikas recesijas apstākļos	87
<i>A.Auziņa, I.Simanoviča</i> . Dzīvojamo māju un nedzīvojamo ēku apsaimniekošanas atšķirības	88
<i>V.Babiča, J.Grizāns</i> . Siltināšanas materiālu izvēles pamatojums ēku termiskās aizsardzības paaugstināšanai	89
<i>M.Bandeniece, S.Rēvele</i> . Apsaimniekošanas uzņēmuma „AB” tirgvedības stratēģiskā virziena izstrāde	90
<i>K.Bičevskis, I.Geipele</i> . Eiropas Savienības līdzfinansēšanas iespējas, problēmas un risinājumi mājokļu renovēšanai Latvijā	91
<i>A.Boriseviča, J.Vanags</i> . Mājokļu cenu ietekmējošie faktori	92
<i>J.Doņuka, N.Beļska</i> . Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Gulbenē energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu veikšanas ekonomiskais pamatojums	93
<i>J.Dumarāne, J.Vanags</i> . Nekustamā īpašuma vērtēšana un tās izcelsme	94
<i>G.Gailīte, G.Mote</i> . Latvijas dzīvokļu cenu izmaiņu analīze	95
<i>S.Grugule, T.Tambovcēva</i> . Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas apsaimniekošanas organizēšana un siltumnoturības uzlabošanas pasākumi	96

LATVIJAS DZĪVOKĻU CENU IZMAIŅU ANALĪZE

Pētījuma aktualitāte ir saistīta ar nekustamā īpašuma cenu straujo kritumu iepriekšējos gados un nozares profesionāļu neviennozīmīgajām tirgus attīstības prognozēm. Pētījuma mērķis ir raksturot dzīvokļu cenu izmaiņas Latvijā, sākot no 2004.gada līdz 2009.gadam, un izdarīt secinājumus. Latvijas Republikas Centrālās statistikas pārvaldes dati par dzīvokļu vidējo darījumu summu vienistabas, divistabu un trīsstabu dzīvokļiem Latvijas teritorijā laika posmā no 2004. līdz 2010. gadam ir apkopoti 1. tabulā. Savukārt 2. tabulā ir apkopoti LR Centrālās statistikas pārvaldes dati par dzīvokļu kopējās platības vidējo viena m² cenu vienistabas, divistabu un trīsstabu dzīvokļiem attiecīgajā periodā.

1. tabula

Viena dzīvokļa vidējā darījuma summa, tūkst. Ls

Gads	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Vienistabas dzīvoklis	6,3	9,6	18,4	14,8	9,6	7,7
Divistabu dzīvoklis	8,1	15,4	28,0	22,6	14,9	13,0
Trīsstabu dzīvoklis	12,2	27,0	44,6	35,4	25,2	23,1

2. tabula

Pārdoto dzīvokļu kopējās platības viena m² vidējā darījuma vērtība, Ls

Gads	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Vienistabas dzīvoklis	185	293	532	447	298	240
Divistabu dzīvoklis	166	313	542	454	306	271
Trīsstabu dzīvoklis	181	388	608	509	370	340

Dati liecina, ka cenu līmenis savu augstāko punktu visos segmentos (gan vienistabas, gan divistabu, gan trīsstabu dzīvokļiem) sasniedza 2007.gadā gan pēc vidējās darījumu summas, gan arī pēc viena kvadrātmetra cenām. Salīdzinot ar 2004.gadu, 2007.gadā cenas bija pieaugušas vairāk kā četras reizes. Īpaši straujš cenu pieaugums bija 2007.gadā, salīdzinot ar 2006.gadu. Savukārt dzīvokļu cenas sākušas samazināties 2008.gadā, bet 2009.gadā cenu kritums bija ļoti ievērojams.

Pēc autoru domām, šie dati neatspoguļo patieso cenu līmeni. Autori uzskata, ka patiesās darījumu cenas varētu būt augstākas, jo gan dzīvokļu pircēji, gan arī pārdevēji nereti darījuma summu uzrāda mazāku, nekā tā ir patiesībā, lai tādejādi izvairītos no dažādu nodokļu un nodevu maksāšanas.

Lielākā daļa nekustamā īpašuma nozares profesionāļu uzskata, ka jau ir sasniegts cenu zemākais punkts, kādu laiku cenas varētu palikt nemainīgas un pēc tam tām būtu jāpieaug, taču neviens nespēj prognozēt, kad tieši cenas varētu sākt pieaugt. Šobrīd jau vairākas bankas ir atsākušas hipotekāro kredītu izsniegšanu, un tas varētu iespaidot ātrāku cenu pieaugumu dzīvojamām platībām.

Pētījuma rezultāti ļauj izdarīt šādus secinājumus:

1. Dzīvokļu cenu līmenis savu visaugstāko punktu sasniedza 2007.gadā.
2. Turpmāks cenu kritums netiek prognozēts.
3. Cenu pieaugumu var veicināt aktīva banku hipotekāro kredītu izsniegšana.

**52. RTU studentu zinātniskās un tehniskās
konferences materiāli II
2011. gada aprīlī**

Redaktore S. Minkeviča

Parakstīts iespiešanai 2011.17.12. Reģ. apl. Nr. 2-0282.
Formāts 46x64/16. Ofsets. Ofseta papīrs. 16,75 iesp.l.,
17,25 uzsk-izd.l. Metiens 300 eks. Pasūt. Nr. 167
Iespiests RTU tipogrāfijā, Rīga LV- 1658, Kaļķu ielā 1.