

NEKUSTAMO ĪPAŠUMU IZĪRĒŠANAS NOZARES ATTĪSTĪBA LATVIJĀ

THE DEVELOPMENT OF REAL ESTATE RENTING BUSINESSES IN LATVIA FROM 2005 TO 2016

Aleksandrs Klints

Biznesa augstskola „Turība”, Latvija

Abstract

Renting and operating of own or leased real estate (Code: 6820) is the largest industry in the Latvian market, according to the latest research. The relevancy of the subject is further highlighted by the continuous growth seen in the industry since 2014. Data from the Central Statistical Bureau (CSB) shows 9844 registered real estate businesses in 2016.

The aim of this particular study is to understand the changes that have occurred in the real estate renting business in the period from 2005 to 2016. In order to answer the research question the author formulates the following tasks: analysis of real estate renting market in Latvia; evaluation of trends and developments in the industry;

Ievads

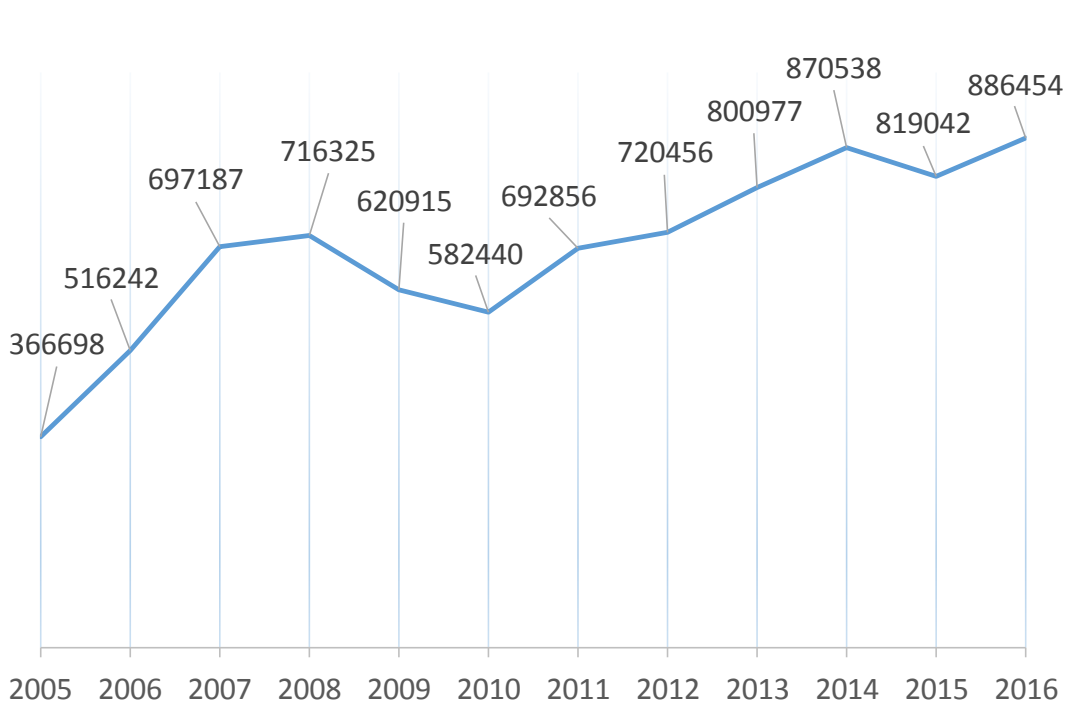
Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana (NACE 6820), pēc uzņēmumu skaita, ir vislielākā nozare Latvijas tirgū, vadoties pēc, šobrīd, visjaunākajiem pieejamajiem datiem. Nekustamā īpašuma izīrēšana ir komercdarbības veids Latvijā, kurš kļūst arvien aktuālāks, jo reģistrēto uzņēmumu skaits, kuru galvenā darbības nozare ir NACE 6820, turpina ar katru gadu pieaugt kopš 2014.gada. Analizējot jaunākos Centrālās statistikas pārvaldes datus, darba autors ir secinājis, ka 2016.gadā Latvijā ir reģistrēti 9844 uzņēmumi.

Pētījuma mērķis ir noskaidrot, kā ir attīstījusies nekustamo īpašumu izīrēšanas nozare Latvijā. Lai noskaidrotu atbildi uz pētījuma mērķa jautājumu, tiek izvirzīti sekojoši uzdevumi: veikt nekustamo īpašumu izīrēšanas nozares Latvijas tirgus situācijas analīzi, periodā no 2005.gada līdz 2016.gadam; izvērtēt nekustamo īpašumu izīrēšanas nozares attīstības tendences. Pētījumā tiek izmantotas sekojošas metodes – monogrāfiskā, grafiskā un analīzes.

1. Nekustamo īpašumu izīrēšanas nozares Latvijas tirgus situācijas analīze

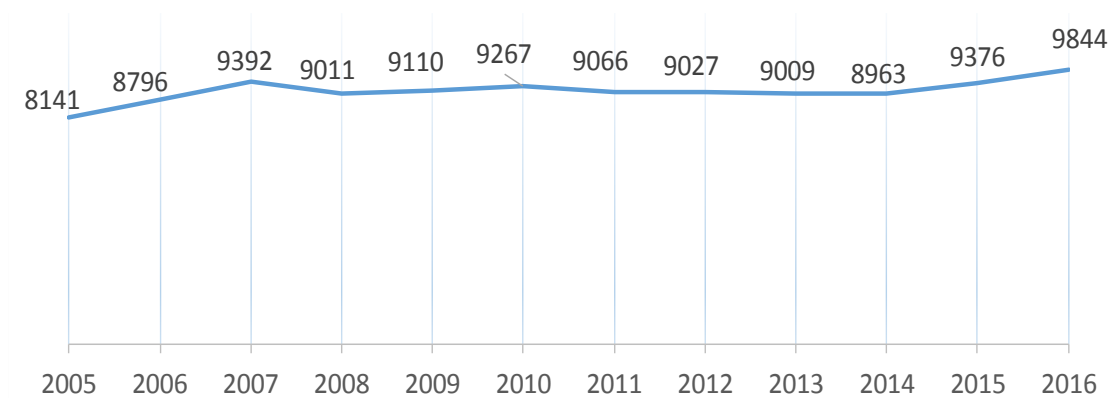
Darba autors analizē Latvijas tirgus situāciju nekustamo īpašumu izīrēšanas nozarē sākot ar 2005.gadu. Darba autors analizēs tādus nozares aspektus, kā nozares gada apgrozījumu, uzņēmumu skaitu, nodarbināto personu skaitu dotajā nozarē, kā arī personāla izmaksas, kuras sevī ietver darba devēja sociālās iemaksas.

Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšanas nozares gada apgrozījumu darba autors ir apkopojis grafiskā ilustrācijā (skatīt 1.1. attēlu). Analizējot dotos datus, darba autors ir secinājis, ka nekustamo īpašumu izīrēšanas nozares apgrozījums Latvijā pēc 2008.gada krīzes ar katru gadu ir pakāpeniski palielinājies, neņemot vērā nelielu kritumu 2015.gadā. Savukārt 2016.gadā nozares apgrozījums jau ir pārsniedzis 2014.gada rādītājus.



1.1.att. NACE 6820 nozares apgrozījums (tūkst. EUR)

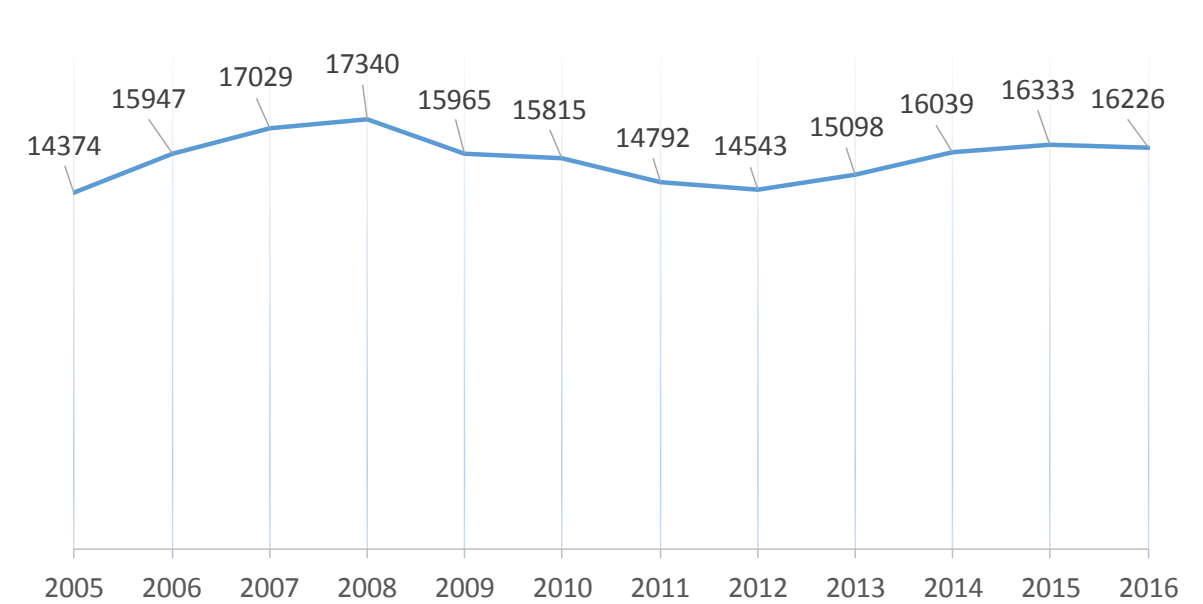
Uzņēmumu skaits, periodā no 2005. gada līdz 2016.gadam, nekustamo īpašumu izīrēšanas nozarē ir apkopots grafiski (skatīt 1.2.attēlā). Darba autors ir secinājis, ka pēc 2008.gada krīzes uzņēmumu skaits katru gadu ir lēnām pieaudzis līdz 2010.gadam, kurā tika reģistrēti 9267 uzņēmumi. Pēc 2010.gada uzņēmumu skaits ir lēnām samazinājies un līdz 2014.gadam ir krities zem 9000 vienību rādītāja, respektīvi, tika reģistrēti 8963 uzņēmumi, bet kopš 2014.gada nekustamo īpašumu izīrēšanas nozarē uzņēmumu skaits ir strauji pieaudzis līdz pat 9844 uzņēmumiem.



1.2.att. Uzņēmumu skaits NACE 6820 nozarē (vienības)

Analizējot nekustamo īpašumu izīrēšanas nozarē esošo nodarbināto personu skaitu, darba autors ir izveidojis grafisku ilustrāciju, kurā redzams, kāds katru gadu nekustamo

Īpašumu izīrēšanas nozarē ir bijis nodarbināto personu skaits, skatīt 1.3. attēlā. Darba autors ir secinājis, ka līdz 2008.gada krīzei nodarbināto personu skaits nozarē ir strauji audzis, bet pēc 2008. gada krīzes nodarbināto skaits strauji krities līdz 2012.gadam, kurā tika uzskaitītas 14543 nodarbinātās personas. Pēc 2012.gada nodarbināto skaits nekustamo īpašumu izīrēšanas nozarē ir sācis pieaugt, bet kopš 2015.gada nekustamo īpašumu izīrēšanas nozarē ir novērojams minimāls nodarbināto personu skaita kritums, bet tas ir saistīts ar Latvijas iedzīvotāju izbraukšanu uz ārzemēm.



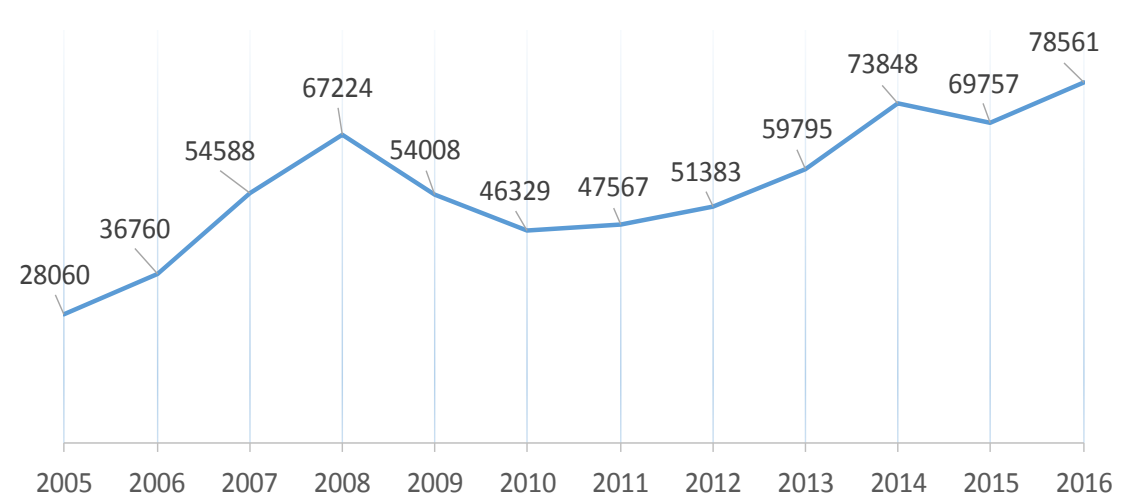
1.3.att. Nodarbināto personu skaits NACE 6820 nozarē

Darba autors ir izskatījis arī alternatīvu pieeju, lai analizētu nekustamo īpašumu izīrēšanas nozares aspektus, kuri saistīti ar nodarbināto personu skaitu nozarē. Darba autors ir izveidojis grafisku ilustrāciju, balstoties uz apkopotajiem datiem par nekustamo īpašumu izīrēšanas nozares personāla izmaksu skaitu, periodā no 2005.gada līdz 2016.gadam. Grafisko atspoguļojumu skatīt 1.4. attēlā. Darba autors ir secinājis, ka līdz 2008.gadam personāla izmaksas ir strauji augušas, respektīvi, gadu gaitā nekustamo īpašumu izīrēšanas nozarē tika nodarbinātas arvien vairāk personas. Pēc 2008.gada krīzes ir novērojams personāla izmaksu kritums līdz 2010.gadam, respektīvi, nodarbināto personu skaits samazinājās. Līdzīgu tendenci var novērot 1.3. attēlu. Var secināt, ka nodarbināto skaits turpināja samazināties līdz 2012.gadam, bet personāla izmaksas kopš 2010.gada sāka pieaugt, tas nozīmē, ka tām nodarbinātajām personām, kuras turpināja darbu nekustamo īpašumu izīrēšanas nozarē sāka maksāt vairāk.

Savukārt paaugstinoties personāla izmaksām nekustamo īpašumu izīrēšanas nozarē, periodā no 2010. gada līdz 2014.gadam, palielinājās arī nodarbināto skaits nozarē, to var secināt, aplūkojot 1.3.attēlu no 2012.gada, respektīvi, palielinoties personāla izmaksām, palielinājās nodarbināto skaits nozarē. Tas nozīmē, ka tik līdz arī citi cilvēki uzzināja, ka tām nodarbinātajām personām, kuras palika strādāt pēc krīzes nekustamo īpašumu izīrēšanas nozarē sāka maksāt vairāk, tā visi vēlējās uzsākt darbu nekustamo īpašumu izīrēšanas nozarē.

Bet no 2014.gada līdz 2015.gadam ir novērojams personāla izmaksu kritums, lai gan nodarbināto skaits nozarē turpināja pieaugt. 1.3.attēlā var redzēt, ka no 2015.gada līdz 2016.gadam nodarbināto personu skaits sāk samazināties, tas ir saistīts ar iedzīvotāju

izbraukšanu no Latvijas, bet kā viens no faktoriem, kāpēc nekustamo īpašumu izīrēšanas nozarē nodarbināto skaits samazinājās, ir personāla izmaksu kritums, respektīvi, nodarbinātajām personām šajā nozarē sāka mazāk maksāt.



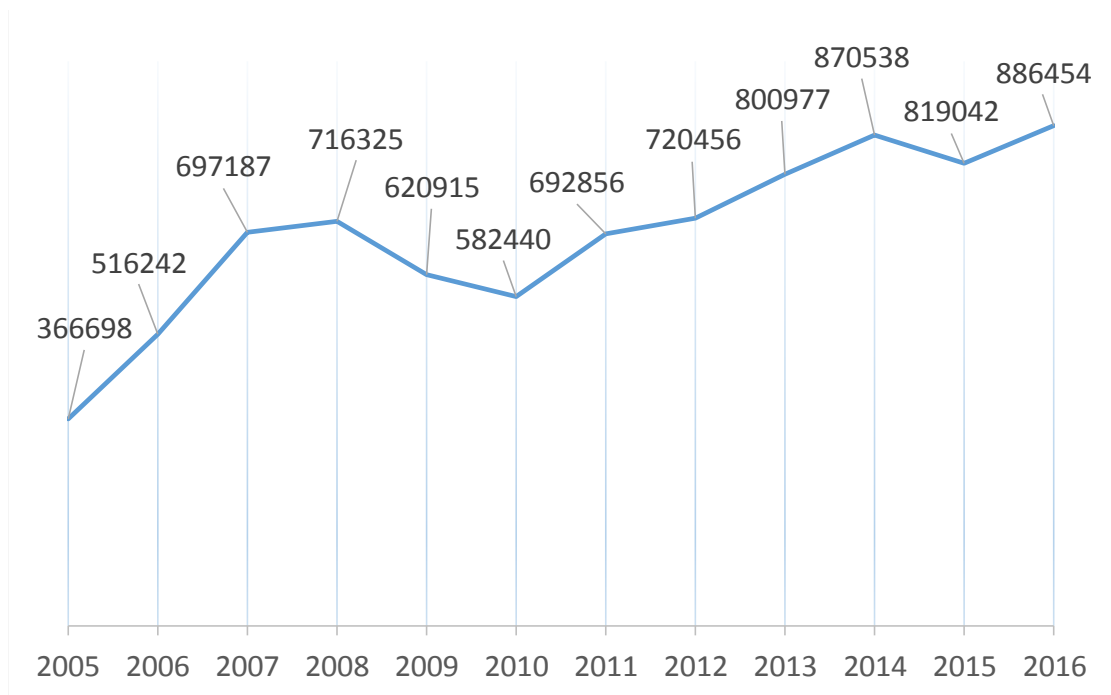
1.4.att. Personāla izmaksas NACE 6820 nozarē (tūkst. EUR)

Darba autors ir secinājis un 1.4.attēlā var novērot, ka pēc 2015.gada personāla izmaksu krituma ir redzams personāla izmaksu kāpums līdz pat 78561 tūkst. EUR 2016.gadā, respektīvi, tām nodarbinātajām personām, kuras turpināja strādāt nekustamo īpašumu izīrēšanas nozarē, palielinājās darba samaksa.

2. Nekustamo īpašumu izīrēšanas nozares attīstības tendences izvērtējums

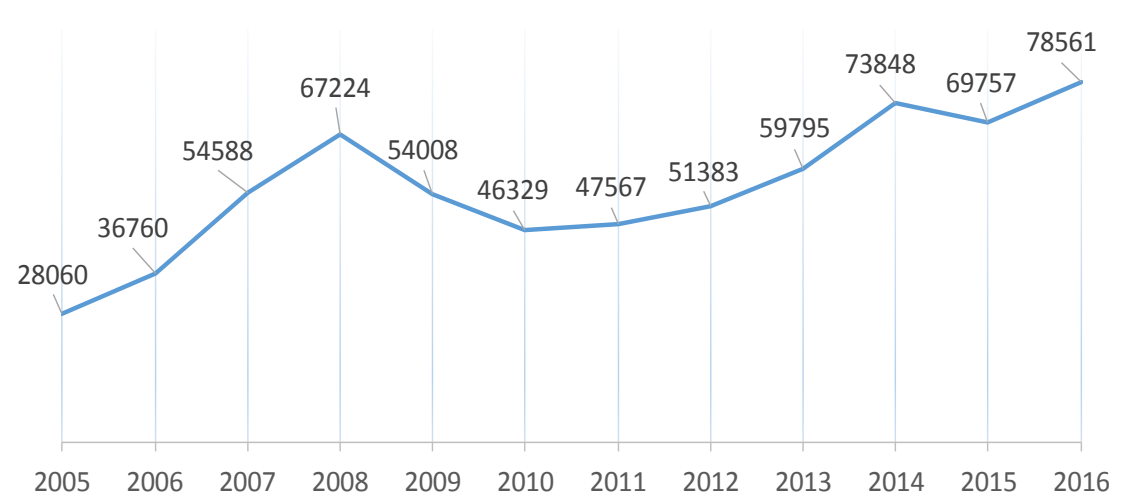
Darba autors pēc nekustamo īpašumu izīrēšanas nozares Latvijas tirgus situācijas analīzes izvērtē nozares attīstības tendences sekojoši:

Analizējot nekustamo īpašumu izīrēšanas nozares apgrozījuma rādītājus (skatīt 2.1.att.), darba autors uzskata, ka nozare ir atguvusies pēc 2008.gada krīzes jau 2012.gadā un turpinās attīstīties līdz nākošās krīzes sākumam.

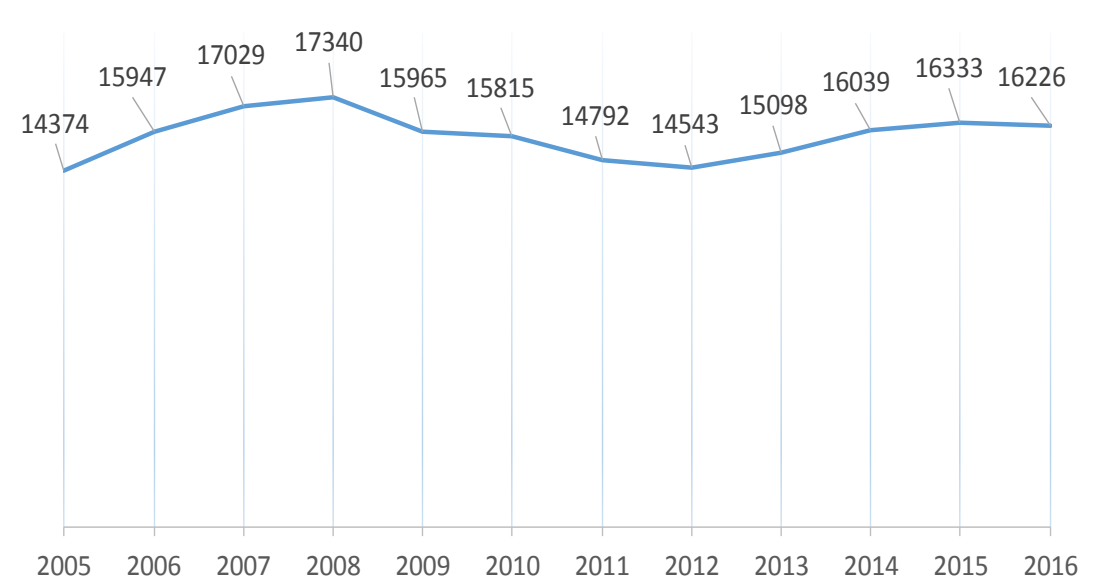


2.1.att. NACE 6820 nozares apgrozījums (tūkst. EUR)

Analizējot nekustamo īpašumu izīrēšanas nozares reģistrēto uzņēmumu skaitu, darba autors uzskata, ka uzņēmumu skaits būtiski nemainīsies, dotais rādītājs gadu gaitā ir lēnām audzis, minimāli krities un nostabilizējies, respektīvi, nav būtiski mainījies 6 gadu periodā, kopš 2014.gada uzņēmumu skaits atkal ir pakāpeniski audzis. Darba autors uzskata, ka turpmāko gadu laikā šis rādītājs atkal nostabilizēsies.



2.2.att. Personāla izmaksas NACE 6820 nozarē (tūkst. EUR)



2.3.att. Nodarbināto personu skaits NACE 6820 nozarē

Analizējot un salīdzinot attīstības tendences nekustamo īpašumu izīrēšanas nozarē esošo nodarbināto personu skaitam (skatīt 2.3.att.) un personāla izmaksu rādītājiem (skatīt 2.2.att.), darba autors uzskata, ka drīzumā nekustamo īpašumu izīrēšanas nozarē gaidāms nodarbināto personu skaita palielinājums, balstoties uz personāla izmaksu palielināšanu un datiem, kā tas ir ietekmējis nozari pagātnē.

Secinājumi

Darba autors, pēc veiktās nekustamo īpašumu izīrēšanas nozares Latvijas tirgus situācijas analīzes un nozares vairāku aspektu attīstības tendenču izvērtēšanas, ir secinājis, ka:

1. Nekustamo īpašumu izīrēšanas nozare ir veiksmīgi atguvusies pēc 2008.gada krīzes.
2. Apgrozījuma un nodarbināto personu skaita rādītāji turpinās pakāpeniski augt līdz nākošās krīzes iestāšanās brīdim Latvijas tirgū, bet uzņēmumu skaita rādītāji tuvāko gadu laikā stabilizēsies.

Izmantotās literatūras saraksts

1. <http://www.csb.gov.lv/>
2. <http://www.nozaruekspertupadomes.lv/>
3. Centrālā statistikas pārvalde. *Latvijas statistikas gadagrāmata 2017*. Rīga, 2018.
4. Admiņš D., Zvantitajs J. *The influence of national economic development on the real estate market of Latvia*. Rīga, 2009.
5. James D. Shilling, C.F. Sirmans, Barrett A. Slade *Spatial Correlation in Expected Returns in Commercial Real Estate Markets and the Role of Core Markets*. 28 September 2016.
6. Mirosław Belej, Radosław Cellmer, Sabina Zróbek. *FACTOR ANALYSIS IN DETERMINING THE SIMILARITY OF LOCAL REAL ESTATE MARKETS' CONDITIONS*. 2016.
7. Annette Van Den Beemt and Jan Veuger. *Community Real Estate Market Value Exceeds Assessment Act Value*. 2017.