

SITUĀCIJA NEKUSTAMO ĪPAŠUMU TIRGŪ EKONOMIKAS CIKLISKUMA KONTEKSTĀ

SITUATION IN THE REAL ESTATE MARKET IN THE CONTEXT OF ECONOMIC CYCLICALITY

Mairis Stapulonis

Rēzeknes Tehnoloģiju akadēmija, mairis.stapulonis@inbox.lv; Rēzekne, Latvija
Zinātniskā vadītāja: **Iveta Mietule, Dr.oec., profesore**

Abstract. *The study “Situation in the Real Estate Market in the Context of Economic Cyclicity” analyzes the literature on economic cyclicity, looking at various theories and studies that differently characterize the lengths, phases and influencing factors of economic cycles. The study of economic cyclicity also mentions indicators that affect the recession phase or crisis. It is the economic crisis and the interaction between the real estate market that is discussed in the second part of the paper, where the economic crisis and its aspects in 2008 in Latvia are described. The concluding part contains general information about the current situation in the real estate market in Latvia, analyzing the situation related to possible crisis threats, which are alarmed by the media and which cause both vigilance and concern for the Latvian population.*

Keywords: *crisis, economic cycles, real estate.*

Ievads

Tiek uzskatīts, ka tirgus ekonomika attīstās cikliski, kas nozīmē, ka ir gan ekonomikas uzplaukumi, gan kritumi. Nekustamā īpašuma tirgus un tā attīstība ir tieši saistīta un atkarīga no valsts ekonomiskās situācijas. Vienlaikus, atceroties 2008.gada ekonomisko krīzi, nekustamo īpašumu tirgus ir identificējams gan kā katalizators, kas var norādīt uz krīzes tuvošanos, gan kā nozare, kuru krīze ietekmē visvairāk.

Pētījuma tēmas aktualitāti nosaka tas, ka 2019.gadā aizvien vairāk un biežāk plašsaziņas līdzekļos sabiedrība tika brīdināta par nākamās krīzes tuvošanos, vienlaikus norādot, ka nākamā krīze visticamāk nebūs ar tik dramatisku ietekmi un sekām kā iepriekšējā.

Šī pētījuma mērķis ir izvērtējot ekonomikas cikliskuma teorijas un līdzšinējo pieredzi, izprast esošo situāciju un attīstības perspektīvas nekustamo īpašumu tirgū Latvijā.

Mērķa sasniegšanai tiek izvirzīti sekojoši uzdevumi:

- izpētīt teorētisko informāciju par ekonomikas cikliskumu;
- izvērtēt nekustamā īpašuma tirgus ietekmi uz ekonomisko krīzi Latvijā 2008.gadā;
- konstatēt šī brīža nekustamā īpašuma tirgus situāciju un attīstību;
- izdarīt secinājumus par pašreizējo nekustamā īpašuma tirgus attīstību ekonomikas cikliskuma kontekstā.

Pētījuma autors izvirza hipotēzi: nekustamā īpašuma tirgū attīstība šobrīd notiek lēni un piesardzīgi, prognozējams, ka recesijas gadījumā nav gaidāma tik dramatiska nekustamā īpašuma tirgus sabrukšana kā iepriekšējās krīzes laikā. Pētījuma objekts ir ekonomikas attīstības cikli, bet pētījuma priekšmets – nekustamā īpašuma tirgus attīstības ekonomikas cikliskuma kontekstā.

Pētījuma periods ir 2019. gada 4.ceturksnis.

Pētījumā izmantotas sekojošas pētīšanas metodes: dokumentu satura analīze.

1. Ekonomikas cikliskuma jēdziens

Ekonomika attīstās cikliski, tai ir periodiskas svārstības, kad ekonomiskās izaugsmes posmus nomaina atslābums vai pat lejupslīde. Tikai pie veiksmīgas saimniekošanas un ekonomiskās politikas šie ekonomiskie cikli ir samērā līdzsvaroti. Makroekonomikas stabilitāti

nosaka ekonomiskā izaugsme, un to pamatā raksturo trīs faktori: reālā IKP pieauguma tempi, pilnīga nodarbinātība, stabils cenu līmenis. Lai arī zinātniskajā ekonomiskajā literatūrā nav vienotas pieejas, pastāv vismaz 10 pamatteorijas par ekonomikas cikliskumu. Šajās teorijās ekonomiskie cikli atšķiras pēc ilguma, intensitātes un citiem ietekmējošiem faktoriem.

Pasaulē diezgan populāra ir P.Samuelsona ekonomisko ciklu faktoru klasifikācija, kas nosaka, ka ekonomikas ciklus ierosinošos faktoros var iedalīt iekšējos un ārējos (1.tabula), (Samuelson, Nordhaus, 2009).

1.tabula

Ekonomikas ciklus ietekmējošie faktori (autora sastādīta)

Eksternālās (neietekmējamās) teorijas Cēloņi – ārējie faktori:	Internālās (ietekmējamās) teorijas Cēloņi – iekšējie faktori:
Kari Revolūcijas Politiskie notikumi Iedzīvotāju migrācija Zinātniskie atklājumi	Disproporcijas ražošanas struktūrā Traucējumi naudas apgrozījuma jomā Pamatkapitāla pārlikā uzkrāšana

Ekonomikas aktivitātes ciklā tiek izdalītas četras fāzes: kāpuma, virsotnes, lejupslīdes un iedobumu fāze.

Kāpuma fāzē palielinās investīcijas, pieaug ražošanas apjomi, nodarbinātība, palielinās iedzīvotāju ienākumi, pieaug uzņēmumu peļņa, kas sekmē investīciju pieaugumu.

Virsošnes fāzē tiek izmantotas un noslogotas visas jaudas. Šajā posmā sāk pieaugt cenas, un palielinās produkcijas krājumi.

Lejupslīdes fāzē tiek saukta arī par kritumu, recesiju. Šajā fāzē samazinās ražošana, pieaug bezdarbs, samazinās investīcijas, jo uzņēmumi baidās ieguldīt līdzekļus ražošanā, samazinās iedzīvotāju ienākumi, līdz ar to arī patēriņš, veidojas lieli produkcijas krājumi. Samazinoties ienākumiem un peļņai, samazinās arī valdības nodokļu ieņēmumi. Par lejupslīdi tiek uzskatīta situācija, kad divus ceturkšņus pēc kārtas samazinās reālais IKP.

Iedobumu fāzē jeb recesijā ir vērojams viszemākais ražošanas līmenis, augsts bezdarba līmenis un zemi iedzīvotāju ienākumi. Ekonomikā iestājas sastinguma periods, ja šāds sastingums ir ilgstošs, tad šādu situāciju sauc par depresiju (Bikse, 2007).

Pētnieki A.F. Burns un W.C. Mitchell savos pētījumos ir minējuši, ka daudzi makroekonomiskie rādītāji vienlaicīgi mainās vienā vai otrā virzienā (ekspansijas vai recesijas laikā). Šo autoru analizētie makroekonomiskie rādītāji aptvēra dažādus ekonomikas aspektus – produkcijas izlaides un ienākuma rādītāji, cenas indeksi, procentu likmes, banku operācijas utt. (Burns, Mitchell, 1946).

Jau kopš 19. gs. sākuma tirgus ekonomika pazīst regulārus pacēlumus un kritienus. Lielākos ekonomiskos kritienus parasti sauc par krīzēm. Krīze (no grieķu *krisis* – lēmums, spriedums, pagrieziena punkts) - bīstams, sarežģīts, smags stāvoklis; sarežģīts pārejas stāvoklis. Tā ir ekonomiskā cikla fāze, kuras laikā ražošanas reālais apjoms un ekonomiskā aktivitāte sasniedz zemāko līmeni un tiek novērots augsts bezdarba līmenis. Vienlaikus tas ir periods ekonomikas attīstībā, kad notiek liels ekonomiskās aktivitātes kritums – daudzi uzņēmumi tiek slēgti un daudzi cilvēki zaudē darbu.

Galvenie rādītāji, kas norāda uz tautsaimniecības nestabilitāti un iespējamo krīzi, ir šādi:

- iekšzemes kopprodukts (turpmāk – IKP) pieaugums;
- inflācijas temps;
- tekošā konta bilances īpatsvars IKP;

- reālais efektīvais valūtas kurss;
- kredīta īpatsvars IKP;
- ārvalstu valūtas rezervju īpatsvars importā;
- eksporta attiecība pret importu;
- īstermiņa parādu īpatsvars ārvalstu valūtas rezervēs;
- reālās procentu likmes;
- valsts finanses (*Christensen, Rasmussen, 2007*).

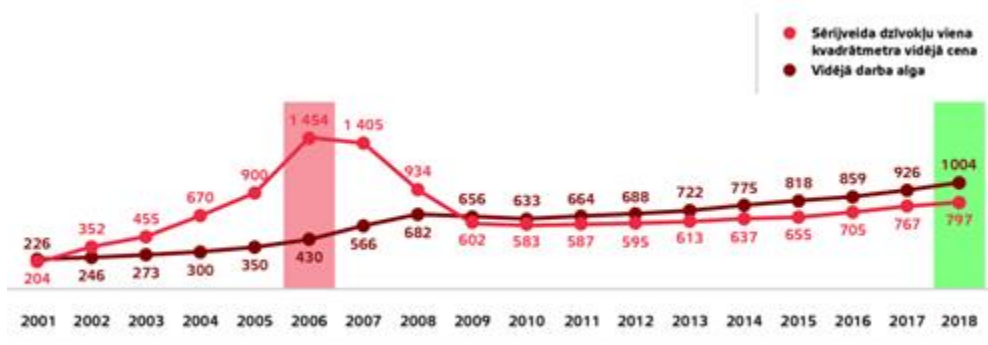
Ja globālās krīzes nav iespējams pilnībā novērst, valstis un to ekonomikas var laikus gatavoties negatīviem scenārijiem, strukturizējot savu ekonomiku un ieviešot atbilstošas ekonomikas politikas.

2. Nekustamā īpašuma tirgus ietekme uz ekonomisko krīzi Latvijā 2008.gadā

Nekustamā īpašuma tirgus attīstības ciklu svārstību rezultātā Latvija piedzīvoja visas ekonomikas attīstību ciklu fāzes laika periodā no 2004. līdz 2013.gadam. Nekustamā īpašuma tirgus izmaiņas notika atbilstoši valsts ekonomikas attīstības pamatrādītāju (iekšzemes kopprodukts, patēriņa cenas, vispārējās valdības sektora deficīts vai pārpalikums, vispārējās valdības parāds un bezdarba līmenis) izmaiņām (*Geipele, 2014*).

Krīzes laikā pārplīsa cenu „burbulis” nekustamo īpašumu tirgū, kas ietekmēja jaunu mājokļu projektu attīstītājus, kas nespēja realizēt iesāktos projektus un piedzīvoja zaudējumus, kā arī tas ietekmēja komercbankas, kuras pirms krīzes uzsākšanas aktīvi piedalījās gan privātpersonu, gan nekustamo īpašumu projektu, gan uzņēmumu biznesu finansēšanā pret nekustamā īpašuma ķīlu, tādējādi uzņemoties neadekvāti lielu risku.

Šajā laikā iedzīvotāji, neapzinoties riskus, vairāk sāka dzīvot uz aizdevumu (kredīta) rēķina, situāciju nekustamā īpašuma tirgū salīdzinājumā ar iedzīvotāju reālo ienākumu līmeni atspoguļo 1.attēls, kas ļoti uzskatāmi norāda uz lielo atšķirību, kas 2004. – 2008.gadā būtiski ietekmēja krīzes rašanos un krīzes ietekmes apjomu.



1.attēls. Sērijveida dzīvokļu cenu un vidējās darba algas atšķirības 2001.- 2018.gads
(SIA Arco Real Estate, 2019)

Situāciju nekustamo īpašumu un būvniecības jomā varēja efektīvāk risināt vai novērst, ja tirgus dalībnieki būtu ņēmuši vērā ekonomikas attīstības cikliskumu un cikliskumu jebkurā biznesā, tai skaitā nekustamo īpašumu tirgū.

Tā kā krīze skāra ne tikai Latviju, bet pasauli kopumā, aizvien vairāk ir pētījumu, kuros analizēta ekonomiskā krīze saistībā ar nekustamo īpašumu tirgu. Pētījumi atklāj pastāvošās likumsakarības starp ekonomiku, nekustamo īpašumu tirgu un monetāro politiku (kreditēšanu, finansēšanu) (*Jowsey, 2011*). Ekonomikas kāpuma fāzē, attīstās nekustamo īpašumu tirgus un

paplašinās kredītu pieejamība, pretēji procesi notiek ekonomikas recesijas fāzē, kad strauji krīt nekustamo īpašumu vērtība un tirgus cena un kredītēšana tiek samazināta līdz minimumam.

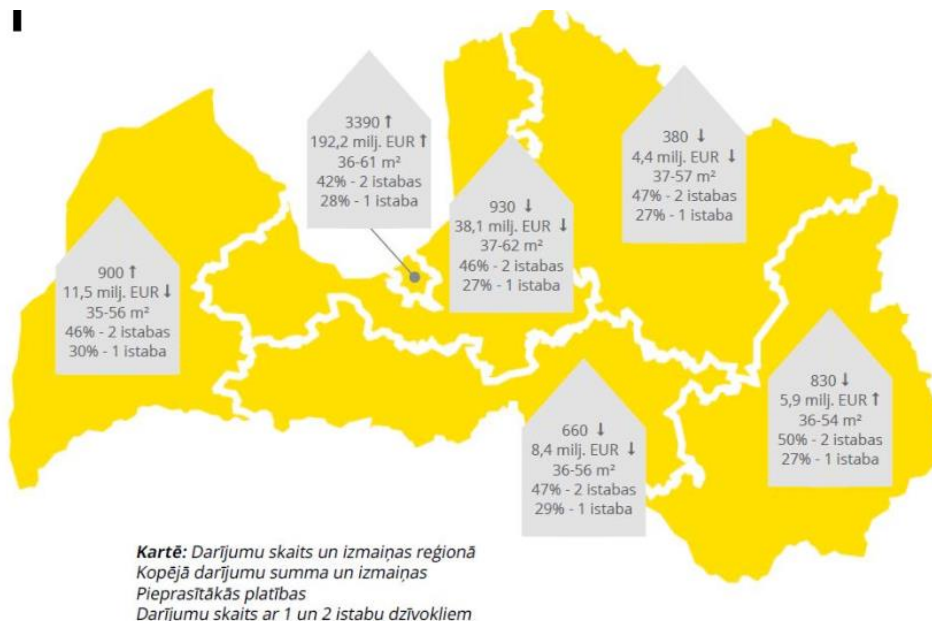
“Smagu finanšu krīžu sekas atstāj dziļu un ilgstošu iespaidu uz aktīvu cenām”, norāda V. Reinharts un V. Rogoffs, un tas prasa saprātīgu laiku, lai atgūtu pozīciju cenu līmeņa un būvniecības apjoma ziņā (*Reinhart, Rogoff, 2009*).

Turpinot analizēt 1.attēlā redzamo situāciju, var izdarīt secinājumu, ka nekustamo īpašumu tirgus savu zemāko punktu sasniedza 2009.gadā, un kopš tā laika ir vērojama stabila un piesardzīga izaugsme un attīstība.

3. Esošā nekustamā īpašuma tirgus situācija un attīstība

2019.gada decembrī publicētajā Eiropas Centrālās bankas ziņojumā “Eurosistēmas speciālistu makroekonomiskās iespēju aplēses euro zonai” minēts, ka pēc vājas izaugsmes 2019.gada 2.un 3.ceturksnī paredzams, ka tuvākajā laikā saglabāsies mērens reālā IKP pieaugums. Ekonomiskā noskaņojuma rādītāji pazeminājušies, galvenokārt atspoguļojot turpmāku globālās tirdzniecības pavājināšanos ilgstošas globālās nenoteiktības vidē. Kopumā paredzams, ka reālā IKP pieaugums 2020.gadā nedaudz samazināsies (līdz 1.1%), bet pēc tam 2021.un 2022.gadā palielināsies (līdz 1.4%), (*Eiropas Centrālā banka, 2019*).

Nekustamā īpašuma tirgus attīstība tāpat kā ekonomika attīstās cikliski un šo ciklisko attīstību iespaido dažādi ietekmes faktori un notikumi. Ievērojot iepriekš aprakstīto krīzi un tās ietekmi, šobrīd Latvijā nekustamo īpašumu tirgus tiek monitorēts un gan nekustamo īpašumu tirgus uzņēmumi, gan kredītiestādes publicē datus un secinājumus par šā brīža norisēm nekustamo īpašumu tirgū. No šīm publikācijām ir secināms, ka šobrīd nekustamo īpašumu tirgū vērojama veselīga un stabila izaugsme. Sabalansētu situāciju nekustamo īpašumu tirgū rada gan ekonomikas izaugsme, gan atbildīgāka cilvēku attieksme pret mājokļu iegādi un pārdomāta kredītpolitika (2.attēls).



2.attēls. Dzīvokļu tirgus Latvijā, balstoties uz VZD datiem un Latio aprēķiniem, salīdzināti dati par 2019.gada sākumu ar attiecīgo periodu 2018.gadā (*SIA Latio, 2019*)

Izvērtējot 2.attēlā minēto informāciju ir secināms, ka turpina pastāvēt būtiskas cenu atšķirības starp Rīgu un pārējiem reģioniem, un gan darījumu skaits, gan darījumu summa uzrāda

to, ka attīstība notiek abos virzienos un vismaz pagaidām nav viennozīmīgi izdarāms secinājums, ka nekustamo īpašumu tirgus sāk pārkarst.

Nekustamā īpašuma cenu kāpums ir vērojams, taču tas ir salīdzinoši neliels un nav vērojami pārmērīgi burbuļi vai nesamērības, kādas bija pirmskrīzes periodā.

Lai arī ekonomika uzrāda stabilu attīstību un statistikas dati liecina, ka pieaug vidējais atalgojums, tātad pieaug iedzīvotāju pirktspēja, tomēr publiskā informācija, kas izskan medijos par iespējamo krīzi, liek iedzīvotājiem būt īpaši piesardzīgiem, atceroties 2008.gada krīzes plašo ietekmi.

Darba rezultātā autors ir guvis apstiprinājumu izvirzītajai hipotēzei, ka nekustamā īpašuma tirgū attīstība šobrīd notiek lēni un piesardzīgi, prognozējams, ka recesijas gadījumā nav gaidāma tik dramatiska nekustamā īpašuma tirgus sabrukšana kā iepriekšējās krīzes laikā.

Secinājumi un priekšlikumi

Šī pētījuma gaitā ir secināts, ka:

1. Ekonomikas cikliskums ir makroekonomikas viens no pamatjēdzieniem un jebkurai uzņēmējdarbībai vai valstij ir jāreķinās ar šo cikliskumu, kas var atšķirties, ietekmes, ilguma un citu rādītāju jomās.
2. Viens no ekonomikas cikliem, kuram tiek pievērsta pastiprināta uzmanība ir recesija jeb krīze, jo tās laikā būtiska ietekme tiek atstāta gan uz valsti un tās ekonomiku kopumā, gan uz atsevišķiem tirgus dalībniekiem – uzņēmējiem, kredītiestādēm, iedzīvotājiem.
3. 2008.gada krīze Latviju skāra ļoti nesaudzīgi, un viena no nozarēm, ka gan izraisīja krīzi, gan cieta no tās visvairāk ir nekustamo īpašumu tirgus.

Priekšlikumi:

1. Nekustamā īpašuma tirgus dalībniekiem savas darbības plānošanā ievērot horizontālās saiknes starp valsts ekonomiku, nekustamo īpašumu tirgu un monetāro politiku, ņemot vērā, ka straujas pārmaiņas jebkurā no šīm jomām veicina arī citas jomas attīstību vai recesijas gadījumā – pretēji, sabrukšanu.
2. Izvērtējot iepriekšējās krīzes sekas un ietekmi, visām ieinteresētajām un iesaistītajām pusēm turpināt piesardzīgu nekustamā īpašumu tirgus attīstību.
3. Nekustamo īpašumu tirgus attīstība ir būtiska valsts ekonomikas komponente, tādēļ, lai arī tas attīstās piesardzīgi, ir nepieciešams šo attīstību nodrošināt ar augšupejošu virzību, kas pozitīvi ietekmēs valsts attīstību un izaugsmi.

Izmantotie avoti un literatūra

1. Bikse, V. (2007). *Ekonomikas teorijas pamatprincipi*. Rīga: Izglītības sōļi. 454 lpp.
2. Burns, A. F., Mitchell, W.C. (1946). *Measuring business cycles*. New York: National Bureau of Economic Research. 560 p.
3. Christensen, L., Rasmussen, L. (2007). *New Europe: A Warning Not Be Ignored*. Danske Bank.
4. Eiropas Centrālā banka (2019). *Eurosistēmas speciālistu makroekonomiskās iespēju aplēses euro zonai*. 20 lpp. https://datnes.latvijabanka.lv/ecb/ecb-projections201906-eurosystemstaff_lv.pdf, sk. 10.01.2020.
5. Geipele, S. (2014). *Nekustamā īpašuma tirgus attīstības vadīšanas sistēma Latvijā*. [Monogrāfija]. Rīga: RTU Izdevniecība. 228 lpp. doi:10.7250/9789934107610
6. Jowsey, E. (2011). *Real Estate Economics*. UK: Palgrave Macmillan. 520 p.
7. Reinhart, C.M., Rogoff, K.S. (2009). The Aftermath of Financial Crises. *American Economic Review*, 99 (2), pp.466-472. DOI: 10.1257/aer.99.2.466
8. Samuelson, P. A., Nordhaus, W. D. (2009). *Macroeconomics*. 19th ed. NY: McGraw-Hill. 744 p.
9. SIA Arco Real Estate (2019). *Tirgus pārskati*. www.arcorealestate.lv, sk. 10.01.2020.
10. SIA Latio (2019). *Mājokļu tirgus pārskats*. www.latio.lv, sk. 14.01.2020.

Summary

The aim of this study is to evaluate the current situation and development perspectives in the real estate market in Latvia by evaluating theories of economic cyclicity and previous experience.

The topicality of the research is determined by the fact that in 2019 more and more often the public was warned in the media about the approaching of the next crisis, at the same time indicating that the next crisis is unlikely to have as dramatic effects and consequences as the previous one.

Research methods used in the research: content analysis of documents.

During the research, an analysis of the scientific literature was performed, as well as a summary of information on the situation in the real estate market was made, based on the analysis of Latvian credit institutions, real estate market participants and the European Central Bank.

The main conclusions of this study relate to the need to identify economic cyclicity at both the national and business levels and to be prepared for these cycles and the likelihood of their occurrence. The economic crisis of 2008, the consequences of which were felt until 2013, has taught harsh lessons about the outcome of a disproportionate economy, housing policy and monetary policy, in which the real estate market suffered significantly.

Assessing the consequences and impact of the previous crisis, it can be concluded that the real estate market is now developing more cautiously and people are also investing more cautiously and pragmatically, being aware of the economic cyclicity and the possibility of the next crisis. At the same time, it can be concluded that although the real estate market is developing cautiously, its development curve is still upward, which is positive for the country's development and growth.