

LATVIJAS UNIVERSITĀTE
BIZNESĀ, VADĪBAS UN EKONOMIKAS FAKULTĀTE

Ekonomikas nodaļa

COVID-19 IETEKME UZ RĪGAS BIROJU TIRGU

Covid-19 impact to Riga's office market

BAKALĀURA DARBS

Ekonomikas bakalaura studiju programma

Industriālā ekonomika apakšprogramma

Autors: Sandis Ķemlers

Studenta apliecības Nr.: sk19092

6. studiju semestris

Darba vadītāja: Prof. Sandra Jēkabsone

RĪGA 2022

ANOTĀCIJA

Bakalaura darba tēma ir “Covid-19 ietekme uz Rīgas biroju tirgu”.

2020. gada pirmajā pusē Latvijas teritorijā tika konstatēti pirmie Covid-19 saslimšanas gadījumi. Lai ierobežotu slimības izplatību, tika ieviesti dažāda veida ierobežojumi, lai mazinātu cilvēku iespēju kontaktēties. Tas tiešā veidā skar birojos strādājošo darbinieku ikdienu, pateicoties ieviestajam attālinātajam darbam, kā rezultātā liela daļa biroju palika daļēji vai pat pilnībā neizmantoti.

Bakalaura darbā tiek apskatīts konkrēti galvaspilsētas - Rīgas īres biroju tirgus.

Bakalaura darba mērķis ir izziņāt un izanalizēt Covid-19 atstātās sekas uz Rīgas biroju īres tirgu kā arī sniegt priekšlikumus biroju telpu efektīvākai izmantošanai.

Analizējot dažādu nekustamo īpašumu nozares ekspertu viedokļus un veicot aptauju, iegūta informācija par notiekošo situāciju Rīgas biroju īres tirgū.

Atslēgvārdi: Covid-19, Rīgas biroju īres tirgus, nekustamais īpašums, attālinātais darbs.

ANNOTATION

The subject of the bachelor thesis is “Covid-19 impact to Riga’s office market”.

In first half of 2020, there were indicated first cases of Covid-19 in Latvia. There were made different restrictions including people’s chance of contact to limit the spread of the disease. These restrictions directly affected people’s daily living because remote work became as a part it. In result of that, big part of offices became partly or even completely unused.

Bachelor thesis include only Rigas – the capital of Latvia – office rental market.

The aim of the bachelor thesis is to identify and analyze the consequences of Covid-19 to Rigas office rental market and to make suggestions for improvement of efficiency of Rigas office space.

By analyzing several opinions from real estate experts and taking the survey there is collected information about situatin in Rigas office rental market.

Keywords: Covid-19, Rigas office rental market, real estate, remote job

SATURS

IEVADS	5
1. Vispārīgs biroju un biroju tirgus raksturojums	8
1.1. Biroju raksturojums	8
1.2. Biroju klasifikācija	13
1.3. Biroju tirgu ietekmējošie faktori	14
1.4. COVID-19 mijiedarbība ar biroju un komerciālo nekustamo īpašumu tirgu	18
2. Ekonomisko rādītāju un tirgus analīze	20
2.1 Makroekonomiskie rādītāji	20
2.2. Attālinātā darba tendences	28
2.3. Biroja telpu īres cenu noteicošie faktori	35
2.4. Tirgus izpēte atkarībā no biroju klasēm	38
2.5. Klasisko biroju alternatīvas	41
3. Birojos strādājošo novērtējums par izmaiņām tirgū covid-19 ietekmē	46
Secinājumi	58
Priekšlikumi	61
Izmantotā literatūra	63
Pielikumi	66

IEVADS

Tēmas izvēle un aktualitāte – Kopš 2020.gada marta Latvijas teritorijā, kad tika konstatēti pirmie vīrusa COVID-19 saslimšanas gadījumi, valstī ir tikušas izsludinātas jau vairākas ārkārtas situācijas, kas sevī ietver dažāda veida ierobežojumus, tādēļ COVID-19 izraisītā pandēmija ir ieviesusi lielas izmaiņas cilvēku ikdienas dzīvē. Lielākā daļa nodarbināto, kam darbs bija veicams birojā, piespiedu apstākļu dēļ sāka strādāt vai nu daļēji, vai pavisam attālināti no savām dzīves vietām, tādējādi atstājot daļēji vai pat pilnībā neizmantotas biroju ēkas. Ņemot vērā šo faktu, autors pieņem, ka biroju īres tirgū ir sagaidāmas izmaiņas gan cenu, gan ārpuscenu faktoru ietekmē, kas šajā darbā arī tiek pētītas.

Galvenās problēmas, kas tiek pētītas šajā darbā ir - uzņēmumu tendences mainīt biroju telpas vai atteikties no tām pavisam, izmaksu samazināšanas nolūkos; vispārējas biroju tirgus tendences pēdējos gados Covid-19 ietekmē; birojos strādājošo vēlēšanās noteikt sev lielāku brīvību attiecībā gan uz darb laiku, gan arī un lokāciju, kurā viņi pilda savus darba pienākumus.

Pētījuma mērķis ir izprast tendences Rīgas biroju tirgū pirms un pēc attālinātā darba uzsākšanas, kā arī izvērtēt jaunās situācijas ietekmi uz Rīgas biroju tirgu un ekonomiskajiem rādītājiem un sniegt priekšlikumus par telpu racionālāku izmantošanu.

Veicamie uzdevumi:

1. izpētīt biroju tirgu tendences pirms pandēmijas sākšanās Latvijā;
2. izpētīt tendences un biroju tirgu pēc pandēmijas iestāšanās;
3. izpētīt un salīdzināt nekustamo īpašumu nozares ekspertu viedokļus par situāciju tirgū;
4. salīdzināt pirms pandēmijas un tagadējās tirgus tendences;
5. salīdzināt dažādu klašu biroju tirgu, vadoties pēc oficiālās biroju klasifikācijas;
6. aptaujāt uzņēmumu pārstāvjus un birojos strādājošos, lai prognozētu turpmākās tirgus tendences;
7. sagatavot priekšlikumus par telpu racionālāku izmantošanu.

Pētījuma objekts- Rīgas biroju īres tirgus

Pētījuma priekšmets- Rīgas biroju tirgus telpu izmantošanas racionalizēšana

Darbā izmantotās pētniecības metodes:

- teorētisko materiālu apkopošana un pētīšana;
- tirgus pētīšana un analizēšana;
- likumdošanas pētīšana;
- nekustamo īpašumu nozares ekspertu viedokļu analizēšana un salīdzināšana;
- aptauju veikšana un iegūto datu analizēšana.

Izvēlētais pētījuma periods ir 2018.gada sākums līdz 2022.gada 1.ceturksnis. Šāds periods tiek izvēlēts, lai varētu izvērtēt Rīgas biroju tirgus tendences pirms COVID-19 izraisītās pandēmijas un varētu salīdzināt ar periodu pēc pandēmijas sākšanās. Salīdzinot tendences norādītajā laika periodā, iespējams indentificēt, kādas izmaiņas ir notikušas Rīgas biroju tirgū Covid-19 ietekmē.

Raksturojot pētījumā izmantoto literatūru un izmantotos datu avotus, pamatā tiek skatīti teorētiskie materiāli par nekustamo īpašumu klasifikāciju, teorētiskie materiāli par biroju nepieciešamību, teorētiskie materiāli par dažādiem biroju veidiem un to funkcijām atkarībā no uzņēmuma specifikas, žurnāli un to speciālizdevumi par nekustamo īpašumu nozari, nekustamo īpašumu tirgus apskati, nekustamo īpašumu nozares speciālistu viedokļi publiski pieejamos avotos, autora veikto aptauju rezultāti, Centrālās Statistikas pārvaldes mājaslapā pieejamās datubāzes, valsts likumdošana saistībā ar Covid-19 ierobežošanu, valsts likumdošana saistībā ar nekustamo īpašumu nozari.

Darba struktūra:

- Pirmajā nodaļā tiek izklāstīts, kas ir biroji un kādēļ tie ir nepieciešami uzņēmējdarbības veiksmīgai veikšanai. Šajā nodaļā arī aplūkots, kas veido Rīgas biroju tirgu un kā šie biroji tiek iedalīti pēc funkcijām, ko tie veic. Pirmajā nodaļā tiek arī aplūkots, kā teorētiski Covid-19 var ietekmēt norises biroju īres tirgū.
- Otrajā nodaļā apskatīti Latvijas makroekonomiskie rādītāji no 2018. gada līdz 2020 .gadam. Apskatītas arī Rīgas biroju īres cenu izmaiņas attiecīgajā periodā. Otrajā nodaļā arī apkopoti dažādi nekustamo īpašumu nozares

pārstāvju viedokļi un prognozes par norisēm tirgū. Kā arī šajā nodaļā apskatītas nekustamo īpašumu tirgus tendences Rīgā.

- Trešā nodaļa sevī ietver dažādu uzņēmumu, kas atrodas Rīgas teritorijā, pārstāvju aptauju un atbilžu analīzi.

1. VISPĀRĪGS BIROJU UN BIROJU TIRGUS RAKSTUROJUMS

1.1. Biroju raksturojums

Birojs, tulkojumā no angļu vārda “office” apzīmē telpu vai ēkas daļu, kurā cilvēki strādā, parasti atrodoties pie datoriem, telefoniem vai citām ierīcēm, un sastāda kādu daļu no uzņēmuma vai kādas organizācijas.¹

Birojs ir katra uzņēmuma un organizācijas centrālais un vienojošais punkts. Tā ir vieta, kur veikt dažādas uzņēmējdarbības organizācijas darbības. Biroju var dēvēt par organizācijas smadzenēm. Birojs veic tādas ar uzņēmumu saistītas saimnieciskās darbības funkcijas kā informācijas apkopošana, informācijas analīze, informācijas izplatīšana klientiem, piegādātājiem un valsts iestādēm, darbu un uzdevumu plānošana, iekšējās politikas formulēšana, darba organizēšana, lēmumu pieņemšana utt.

Atsaucoties uz dažādiem autoriem, birojus var iedalīt divās kategorijās – tradicionālā koncepta biroji un modernā koncepta biroji.

Tradicionālais jēdziens definē biroju kā vietu, kur veikt visas vadības un lietvedības darbības. Tā ir atsevišķa un konkrēta uzņēmējdarbības sastāvdaļa. Visas biznesa funkcijas tiek regulētas un kontrolētas no biroja. Birojs ievāc un saglabā informāciju par uzņēmumu.

Grāmatas “Biroju vadība” (“Office Management”) autors J. C. Denyer apgalvo – “Birojs ir vieta, kurā tiek veiktas lietvedības operācijas.”²

Vairāku ar grāmatvedības un finanšu nozari saistītu grāmatu autors M. C. Shukla teicis — “Vieta, kurā tiek konstatēta vislielākā dokumentu darba aktivitātes koncentrācija, tiek saukta par biroju.”³

Tāpēc tradicionālais jēdziens izskaidro biroju kā noteiktu vietu. Tā ir īpaša vieta visa biznesa kārtīšanai.

Mūsdienu biroja koncepcija skaidro biroju kā darbību, nevis vietu. Saskaņā ar šo koncepciju jebkuru vietu var uzskatīt par biroju, ja tiek veiktas tādas oficiālās darbības kā izpildvaras un lietvedības funkcijas.

¹ Meaning of office in English <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/office>

² Denyer J. C. (1974). *Office Management*, Mac donald & Evans, 2. lpp. Pieejams: https://books.google.lv/books/about/Office_Management.html?id=nBczAAAACAAJ&redir_esc=y

³ Shukla M. C. (2010). *Business Organisation and Management*, S.Chand Publishing

Profesors un vairāku grāmatu autors J. Stephenson uzskata – “Birojs ir tā uzņēmumu daļa, kas ir paredzēta dažādu biznesa darbību virzīšanai un koordinēšanai. Tajā (birojā) notiek ne tikai administratīvās darbības, kas nosaka visas uzņēmējdarbības politiku, bet arī galvenās uzņēmuma izpildvaras darbības, ar kurām šī politika tiek īstenota.”⁴

Savukārt uzņēmējs E. Roche apgalvo – “Birojs pastāv visur, kur tiek veikts noteikta veida darbs. Ir kļūda uzskatīt biroju par noteiktu vietu. Tāpat kā koku pazīst pēc augļiem, tā arī uzņēmuma biroju pazīst pēc funkcijām, ko tas veic.”⁵

No modernā koncepta biroju viedokļa izriet, ka birojs ir svarīga organizācijas sastāvdaļa, kurā tiek veiktas dažādas administratīvās un lietvedības funkcijas, lai sasniegtu organizācijas mērķi. Tas ir piešķīris nozīmi uzņēmējdarbības funkciju veikšanai, nevis konkrētai vietai.

Katrs uzņēmums vai organizācija ir izveidota ar nolūku sasniegt noteiktus savus uzstādītos mērķus. Lai sasniegtu šos mērķus, ir jāveic dažādas ar uzņēmējdarbību saistītas funkcijas. Birojs tiek uzskatīts par visa biznesa aktivitāšu centru. Tāpēc birojam ir jāveic dažādas funkcijas. Atkarībā no biroja veiktās funkcijas, birojus var iedalīt divās grupās – ir tādi biroji, kuros tiek veiktas uzņēmuma pamatdarbības funkcijas un ir tādi biroji, kuros tiek veiktas tikai uzņēmuma administratīvās funkcijas.

Regulāras informācijas vākšanas un izplatīšanas darbības sauc par uzņēmuma biroja pamatfunkciju. Šī funkcija sevī ietver tādas darbības kā informācijas vākšana, reģistrēšana, informācijas analizēšana, uzglabāšana un izplatīšana. Jebkurš uzņēmējdarbības veids pamatdarbības veiks no sava biroja. Biroja pamatdarbības ir izskaidrotas šādi:

- Informācijas saņemšana un vākšana: Biroja galvenā funkcija ir vākt informāciju no dažādiem avotiem. Parasti birojam ir divi informācijas avoti, t.i., iekšējais un ārējais. Iekšējā informācija tiek saņemta no dažādām uzņēmuma struktūrvienībām. Bet ārējie informācijas avoti ir dažādas valsts iestādes, citi uzņēmumi un institūcijas, kas apkopo un izplata informāciju.
- Informācijas reģistrēšana: tās ir citas biroja darbības. Birojs reģistrē informāciju, kas saņemta no kāda ārējā informācijas avota. Informācija, kas ir pieejama ārpus organizācijas, piemēram, vēstules, rēķins, pasūtījums utt., tiek reģistrēta parasti iekšējās uzņēmuma datubāzēs. Informācija, ko organizācija

⁴ Pant, Prem R., *Concept, Function and Importance of Office* (2010), et al. Business Studies. Kathmandu: Buddha Academic Publishers and Distributors Pvt. Ltd

⁵ turpat

sniedz ārējiem avotiem, arī parasti tiek reģistrēta uzņēmuma datubāzē vai grāmatvedības sistēmā. Šāda informācijas sistemātiska reģistrēšana palīdz organizēt biznesa grāmatvedības ierakstus un izveidot korektus ziņojumus par uzņēmuma saimniecisko darbību.

- **Analizēšana:** tā ir saistīta ar saņemtās informācijas detalizētu izpēti. No dažādiem avotiem saņemtā informācija ir neizpētīta un neapstrādāta. Šajā funkcijā informācija tiek detalizēti izpētīta, lai atrastu informācijas nepieciešamību un noderīgumu uzņēmuma nākotnes mērķim.
- **Informācijas glabāšana:** ierakstītā informācija ir jāaizsargā turpmākiem saimnieciskās darbības nolūkiem. Informācijas nepieciešamības pakāpe kā arī valstī noteiktā kārtība noteiks, cik ilgi informācija uzņēmumam jāaizsargā. Atkarībā no informācijas svarīguma, birojs informāciju var glabāt zem dažāda līmeņa drošības sistēmām.
- **Informācijas izplatīšana:** katra biroja pamatfunkcija ir izplatīt informāciju saistītajiem biznesa partneriem, citām uzņēmuma struktūrvienībām kā arī dažādām valsts iestādēm. Apkopotā informācija tiek izplatīta dažādiem cilvēkiem un departamentiem, lai palīdzētu viņiem lēmumu pieņemšanā un citās darbībās.

Administratīvā funkcija ir saistīta ar biznesa organizācijas vadību. Biroja administratīvā funkcija sevī ietver cilvēkresursu vadību, līdzekļu iegādi un resursu aizsardzības kontroli, sabiedriskās attiecības utt. Biroja administratīvā funkcija ir skaidrota šādi:

- **Vadības funkcija:** darbības, kas saistītas ar uzņēmējdarbības vadību, piemēram, plānošana, vadīšana, kontrole, vadīšana utt., tiek sauktas par vadības funkcijām. Organizācijas augstākā līmeņa darbinieki ir iesaistīti vadības funkcijas aktivitātēs, strādājot no biroja. Vadības funkcija ir nepieciešama, lai veiksmīgi izpildītu uzņēmumā izvirzītos mērķus.
- **Cilvēkresursu funkcija:** Cilvēkresursu funkcija ir saistīta ar īstā darbinieka atrašanu ievietošanu pareizajā vietā. Biroja pienākums šīs funkcijas ietvaros ir pēc atbilstošiem kritērijiem izvēlēties uzņēmumam labākos darbiniekus no atšķirīgi kvalificētiem cilvēkiem un ievietot tos pareizajā amatā. Birojs veic ierakstus par darbinieku sniegumu, nodrošinot uzņēmumu ar korektu informāciju par potenciālajiem darbiniekiem.

- Pirkšanas un kontroles funkcija: Birojs ir iesaistīts dažādu aktīvu, nepieciešamo resursu, birojam nepieciešamā inventāra u.c. uzņēmumam nepieciešamo preču un pakalpojumu iegādē. Biroja pamatfunkcija ir iegādāties atbilstošu preci vai pakalpojumu par saprātīgu cenu. Birojs izstrādā sistemātisku mehānismu, lai ar minimālām iespējamām izmaksām iegādātos aktīvus un citus biznesam nepieciešamos resursus.
- Sabiedriskās attiecības: attiecības ar lielu sabiedrības daļu, piemēram, akcionāriem, kreditoriem, piegādātājiem, mediju pārstāvjiem, sociālo tīklu lietotājiem, klientiem, dažādām organizācijām utt. sauc par sabiedriskajām attiecībām. Biroja pienākums ir uzturēt ciešas attiecības ar cilvēkiem, kuri ir tieši vai netieši saistīti ar konkrēto uzņēmējdarbību. Birojs uztur ciešas attiecības ar sabiedrību, regulāri izplatot informāciju un organizējot dažādas aktivitātes, tādā veidā arī uzlabojot savu publisko tēlu.
- Īpašumu aizsardzība: birojam ir jāaizsargā organizācijas īpašumi un līdzekļi. Birojs uztur aktīvu uzskaiti un sniedz regulāri atjauninātu informāciju par esošo situāciju. Biroja pienākums ir aizsargāt īpašumu no zādzībām un bojājumiem, piemēram, ugunsgrēkiem, dažādiem negadījumiem, plūdiem, ūdens cauruļu bojājumiem un citiem nelaimes gadījumiem, nodrošinot uzņēmumu ar nepieciešamajiem pakalpojumiem un aizsardzības iekārtām. Birojam ir jānodrošina regulāra savu aizsardzības līdzekļu apkope.
- Veidlapu dizains un kontrole: birojam ir jāizstrādā veidlapas, lai visa uzņēmuma darbība būtu vienota. Tas palīdz vienkāršot sadarbību ar citām uzņēmuma struktūrvienībām un nodrošina vispārēju informācijas apmaiņas sistēmas veiktspēju. Uzņēmumam var būt nepieciešamas dažāda veida veidlapas, piemēram, rēķini, pieprasījuma veidlapas, kuponi, vēstuļu sagataves, iepirkuma pieteikumi utt. Tāpēc birojam ir jāizstrādā atsevišķa veidlapa katram darbības veidam.
- Notiekošo procesu sistematikas izstrāde: Sistematizēta pieeja uzņēmumā notiekošajiem procesiem ir nepieciešama dažādu uzņēmuma mērķu veiksmīgai sasniegšanai. Biroju izmanto, lai izstrādātu dažādas procedūras un sistēmas, kas nepieciešamas konkrēta uzdevuma veikšanai. Tas palīdz ieviest vienkāršību un ļauj vieglāk sekot līdzi uzņēmumā notiekošajām darbībām. Tāpēc uzņēmumam ir jābūt izstrādātai sistēmai un noteiktai kārtībai katra darba veikšanai.

Birojs ir jebkuras biznesa darbības centrs. Tas ir kā smadzenes cilvēka ķermenī. Tā kā cilvēka fiziskās aktivitātes regulē un kontrolē smadzenes, dažādas uzņēmuma nodaļas un darbinieku aktivitātes regulē un kontrolē no biroja. Biroja nozīmīgumu uzņēmumā var izskaidrot, izmantojot šādus punktus:

- Informācijas centrs: Birojs ir ļoti svarīgs informācijas apkopošanai un izplatīšanai. Informācija ir pieejama no dažādiem avotiem, piemēram, rēķina, vēstules, piezīmes, līguma, kupona utt. Birojs apkopo informāciju un aizsargā to drošā režīmā, pamatojoties uz tās svarīgumu.
- Esamības pierādījums: birojs ir pierādījums uzņēmuma pastāvēšanai un saimnieciskās darbības veikšanai. Informāciju par uzņēmējdarbības esamību var atspoguļot ar biroja palīdzību. Ja biroja darbība ir regulāra, varam apgalvot, ka uzņēmums darbojas.
- Saziņas kanāls: Birojs ir saziņas kanāls starp dažādiem uzņēmuma līmeņiem un struktūrvienībām. Uzņēmējdarbībā ir dažāda līmeņa darbinieki, kuri savā starpā sazinās, izmantojot biroja līdzekļus.
- Darba koordinācija: Darbība ir sadalīta nodaļās un apakšvienībās, lai ieviestu vienkāršību uzņēmumā notiekošajos procesos. Birojs strādā kā koordinators, lai uzturētu attiecības starp dažādiem departamentiem. Tas attīsta produktivitātes veicināšanu, iekļaujot dažādas uzņēmuma nodaļas, lai sasniegtu uzņēmuma izvirzītos mērķus.
- Plāna un politikas veidošanas centrs: Bizness tiek dibināts ar mērķi sasniegt noteiktu rezultātu. Lai sasniegtu šo rezultātu, uzņēmuma augstākā līmeņa vadītāji izstrādā plānus un nosaka dažādas politikas no biroja. Šie plāni un politikas tiek paziņoti un izskaidroti attiecīgajām personām ar biroja starpniecību. Tāpēc birojs ir plānu un politiku formulēšanas centrs.
- Vadības kontrole: darbības standartu izstrādes un salīdzināšanu ar faktisko veikspēju procesu sauc par kontroli. Birojs palīdz kontrolēt dažādu darbinieku darbības un kontrolē arī veselus departamentus. Birojs nodrošina, ka uzņēmējdarbībā veiktās darbības ir precīzas.
- Atmiņas centrs: birojs drošā veidā aizsargā svarīgu informāciju par uzņēmuma pagātni. Tas nodrošina informācijas glabāšanas iespējas “mākonī” un dažādās ierīcēs, pamatojoties uz to nozīmi nākotnē. Uzņēmuma nodaļas un darbinieki, kuriem nepieciešama informācija, to visbiežāk var atrast birojā. Tāpēc birojs ir atmiņas un informācijas centrs.

- Servisa centrs: Birojs darbojas kā servisa centrs dažādām struktūrvienībām un uzņēmuma nodaļām. Tas sniedz dažādus administratīvos pakalpojumus, piemēram, pasta nosūtīšanu, informācijas reģistrēšanu, drukāšanu, dokumentu kopēšanu, resursu piegādi uc attiecīgajai nodaļai. Tas nodrošina asistenta iespējas visiem cilvēkiem, kā arī vienībām uzņēmējdarbībā.⁶

1.2. Biroju klasifikācija

Tāpat kā jebkurš nekustamais īpašums, arī biroju ēkas un telpas ir ar dažādām īpašībām un parametriem, piemēram, ēkas vecums, estētiskais stāvoklis, lokācija, telpu plānojums, energoefektivitāte, telpu apdare un dizains, ēkā un tās telpās pieejamās ērtības, autostāvvietu esamība un skaits, kā arī citi faktori, kas galu galā arī nosaka konkrētā biroja īres cenu.

Biroju klasificēšana noteiktās grupās jeb klasēs ir visai subjektīva, jo cilvēkiem ar dažādām pieredzēm kā arī vajadzībām var būt atšķirīgs skatījums par to, kāds birojs skaitās augstākas vai zemākas klases. Lai objektīvāk varētu salīdzināt un novērtēt dažāda līmeņa biroju telpas Rīgas teritorijā, 2016. gadā, piedaloties vairākiem nozares speciālistiem, tika izveidota vienota biroju ēku klasifikācija. Klasifikātorā iekļauti tādi kritēriji kā ēkas struktūra, ēkas inženiersistēms, ēkas atrašanās vieta, pieejamība, autonomvietnes un ēkas pārvaldīšana. Vadoties pēc vienotās biroju ēku klasifikācijas, Rīgas biroji tiek iedalīti A, B un C klasēs; dažādos literatūras avotos B tipa biroji vēl tiek iedalīti sīkāk – B1 un B2 klases birojos. Attiecīgi B1 klases biroji ir augstākas klases nekā B2 tipa biroji.

Par augstākās klases birojiem pēc vienotās klasifikācijas tiek uzskatīti A klases biroji. Parasti šīs telpas atrodas jaunbūvēs vai pilsētas centrā un ir aprīkotas ar augstākās klases iekārtām, ērtībām, ventilācijas sistēmām un tehnoloģiskajiem risinājumiem. A klases ēkas ir estētiski pievilcīgas, un tās atrodas respektablās un zināmas vietās, piemēram, pilsētas galvenajos biznesa rajonos. Šīs telpas parasti apsaimnieko atpazīstamas nekustamo īpašumu apsaimniekošanas kompānijas, kuras savu darbu veic nevainojami. Ēkas stāvu skaits ir vēl viens no faktoriem A klases biroju klasificēšanas skalā. Šajā kategorijā ietilpst daudzas augstceltnes. Telpās, kas atrodas šajās ēkās, parasti ir arī augstāki griesti. A klases biroju ēkās gandrīz vienmēr ir lieli centrālie vestibili ar administrācijas darbiniekiem.⁷ Tā kā šīs klases biroji ir ar visaugstākajiem standartiem un prasībām, tad attiecīgi arī īres cenas par kvadrātmetru A klases birojiem ir visaugstākās tirgū.

⁶ Pant, Prem R., *Concept, Function and Importance of Office* (2010), et al. Business Studies. Kathmandu: Buddha Academic Publishers and Distributors Pvt. Ltd.

⁷ Ar ko atšķiras A, B un C klases biroji? <https://realto.lv/ar-ko-atskiras-a-b-un-c-klases-biroji/>

B klases biroji, salīdzinājumā ar A klases biroju telpām, ir nedaudz pieticīgāki, tomēr kopējā biroju tirgū telpas ir salīdzinoši pieklājīgas un ietver sevī ļoti labu darba apstākļu vidi. Bieži vien investori ar pievienoto vērtību izmanto B klases biroju ēkas kā ieguldījumu objektus, jo labā lokācijā izvietotas B klases biroju ēkas var iegūt A klases ēku īpašības, veicot renovācijas, piemēram, fasādes un koplietošanas telpu uzlabojumus. B klases ēkas parasti nav funkcionāli novecojušas, un tās ir labi uzturētas.

C klases biroju ēkas, ir sliktākas kvalitātes struktūras tirgū. Biroju ēkas mēdz atrasties pilsētu nostūros, un šīs ēkas ir sliktā vizuālā un iespējams arī tehniskā stāvoklī. Šīs ēkas ir nepieciešams remontēt un atjaunot to vecuma dēļ, jo C klases biroju ēkas parasti ir vecākas par 20 gadiem.⁸ Tā kā šīs klases biroju ēkām ir salīdzinoši daudz trūkumu, to iznomāšana aizņem ilgāku laiku, līdz ar ko tām ir arī zemāka tirgus cena.⁹

1.3. Biroju tirgu ietekmējošie faktori

No konkurences viedokļa Rīgas biroju tirgū pastāv monopolistiskā konkurence. Monopolistiskā konkurence ir nepilnīga tirgus forma ar lielu tirgotāju skaitu, kuri pārdod vai izīrē neviendabīgu preci, kam ir liela aizstājamības pakāpe¹⁰. Ieeja šādā tirgus modelī kā arī izeja, no piedāvājuma viedokļa, ir salīdzinoši vienkārša. Sākotnēji vienīgais apgrūtinājums var būt finansiāla rakstura, piemēram, iegādāties telpas biroju izīrētājam, ko izīrēt kādam uzņēmumam.

“Piedāvājuma monopolistiskās konkurences tirgum ir raksturīgas šādas pazīmes un nosacījumi:

- piedāvāto preču savstarpējās aizstājamības pakāpe ir liela, taču preces nav pilnīgi aizstājamās cita ar citu. Piedāvātās preces nav homogēnas, un preces tirgū veidojas nepilnīga konkurence;
- ražotājs var salīdzinoši viegli iekļūt ar savu preci tirgū un arī viegli izstāties no tā;
- tirgus piedāvājuma pusi pārstāv liels dalībnieku skaits. Ražotāju individuālais piedāvājums neietekmē pārējo šīs tirgus puses dalībnieku piedāvājumu. Piemēram, ja kāds ražotājs pazemina preces cenu, šīs preces pircēju skaits

⁸ Ar ko atšķiras A, B un C klases biroji? <https://realto.lv/ar-ko-atskiras-a-b-un-c-klases-biroji/>

⁹ Troy Golden Primer: Differentiating Class A, B, and C Office Space <https://www.areadevelopment.com/AssetManagement/Directory2013/primer-differentiating-office-space-class-26281155.shtml>

¹⁰ Škapars R, (2008). Mikroekonomika. Loģiskās shēmas. Ekonomikas pētījumu un biznesa izglītības institūts, Rīga, 248. lpp.

pieaug, bet pārējiem ražotājiem, ja to piedāvātās preces cena nemainās, pircēju skaits attiecīgi samazinās. Tā kā šīs preces pieprasījuma samazinājums sadalās starp pārējiem ražotājiem, kuru skaits tirgū ir ļoti liels, tie šīs pieprasījuma pārmaiņas sākumā neizjutīs. Ja kāds ražotājs paaugstina preces cenu, šīs preces pircēju skaits samazinās, bet citiem ražotājiem pieprasījums pēc viņu ražotās preces pieaug. Individuāls ražotājs šo pieaugumu sākumā nejutīs, jo tas tiks sadalīts starp ļoti daudziem ražotājiem. Līdz ar to atsevišķu aizstājējpreču ražotāji var uzskatīt savu konkurentu noteikto cenu par konstantu lielumu;

- kaut gan preces atšķiras, to aizstājamības pakāpe ir augsta. Līdz ar to var pieņemt, ka tas ir vienas preces tirgus, kurš sadalīts mazākos tirgos, diferencējot cenu.
- savstarpēji aizstājamo preču dažādības dēļ atsevišķos tirgos izveidojas monopols uz katru aizstājamo preci. Piemēram, zāles kādas noteiktas slimības ārstēšanai parasti izgatavo dažādas firmas. Katrai ir savi medicīnas preparātu kvalitātes un lietošanas rādītāji, kas ir priekšnoteikums monopola veidošanai uz doto aizstājējpreci;
- tā kā preces ir līdzīgas, tirgū tās sāk konkurēt savstarpējās aizstājamības dēļ, proti, veidojas to monopolistiska konkurence, piemēram, ziepju, slēpju, slīdu, medikamentu u.c. preču tirgū. Monopolistiskajā konkurencē liela nozīme ir uzņēmuma (firmas) nosaukumam. Slavenu firmu izstrādājumi vienmēr tiek pārdoti par dārgāku cenu. Liela nozīme ir arī reklāmai, pārdevēja kvalifikācijai u.c. faktoriem, kuri dod iespēju vairot preces popularitāti un tādējādi pārdot to par augstāku cenu. Monopolistiskā konkurence veidojas arī pakalpojumu tirgū, jo tos var veikt dažādā kvalitātē atkarībā no attiecīgā pakalpojumu uzņēmuma darbinieku kvalifikācijas, iekārtas un tehnoloģijas, piemēram, kosmētisko kabinetu, frizieru, ķīmisko tīrītavu u.c. uzņēmumu pakalpojumus. Svarīgs faktors ir arī šo pakalpojumu uzņēmumu atrašanās vieta;
- tā kā preču savstarpējās aizstājamības pakāpe ir ļoti augsta, monopolvara nav liela.”¹¹

¹¹ Škapars R. (2010). *Pilnīga konkurence, monopols, monopolistiskā konkurence un oligopols. Teorija*. Pieejams: <https://profizgl.lu.lv/mod/book/view.php?id=650&chapterid=2430>

Lai būtu iespējams noteikt biroja īres cenu, nepieciešams saprast, kas šo cenu sastāda.

Jebkuru īpašumu veida tirgus vērtības noteikšanā liela nozīme ir īpašuma tiesību statusam, apgrūtinājumiem un izmantošanas ierobežojumiem. Tāpēc viens no svarīgākiem kritērijiem, ko nepieciešams izvērtēt ir īpašuma tiesības (pilnas, dalītas, terminētas tiesības, dzīvošanas tiesības, apbūves tiesības, lietošanas tiesības, īres tiesības). Tās var ļoti būtiski ietekmēt tirgus vērtību, piemēram, īpašumam var būt reģistrēts apgrūtinājums – mūža dzīvošanas tiesības personai, kurai īpašums nepieder. Šajā situācijā var gadīties, ka īpašuma vērtība var būt tuvu nullei.¹²

Nosakot īpašuma īres vērtību, vērā tiek ņemti tādi kritēriji kā:

- ēkas atrašanās vietu,
- celtniecības gadu un sēriju,
- ēkas nodošanu ekspluatācijā,
- dzīvokļa atrašanās vietu ēkā,
- labiekārtojuma līmeni un to tehnisko stāvokli,
- nelikumīgas būvniecības esamību vai neesamību,
- apkārtējo infrastruktūru,
- piebraukšanas iespējas,
- stāvvietas pieejamību,
- prestižu un reputāciju,
- kā arī citi aspekti.

Par svarīgu faktoru tiek uzskatīts autostāvvietu esamība pie biroju ēkas. Jāņem gan vērā, ka autostāvvietas ierīkošana un uzturēšana prasa ievērojamus līdzekļus iznomātājam, un tamdēļ nomniekam būs jāreķinās, ka par automašīnas novietošanu nāksies maksāt fiksētu mēneša maksu vai maksu par stāvēšanas dienu. Visdrīzāk, tas nebūs šķērslis iepretim tai

¹² Kādi ir nekustamā īpašuma vērtēšanas kritēriji? <http://www.ober-haus.lv/kadi-ir-nekustama-ipasuma-vertesanas-kriteriji/>

ērtībai, ka nu vadītājs varēs domāt tikai par savu uzņēmumu, nevis satraukties, vai pie biroja atradīsies brīva vieta auto.

Nelieli uzņēmumi, kuros ir viens vai divi vadības cilvēki un 5-10 darbinieki, noteikti raudzīsies pilsētas centra virzienā, “biznesa zonā”, kur kājām var aizstaigāt līdz sadarbības partneru birojam, noturēt darba tikšanos kafejnīcā, baudīt infrastruktūras labumus un beigu beigās sagaidīt trolejbusu tepat lejā pie durvīm. Lielāki uzņēmumi tomēr centīsies atrast labu lokāciju mazliet nostāk no lielās burzmas, vēlams maģistrālo ceļu krustpunktos, tomēr arī ne pārāk tālu no pilsētas centra.

Ļoti svarīgs ir telpu tehniskais nodrošinājums. Ikviens uzņēmums, vai tas nodarbojas ar grafisko dizainu, grāmatvedības pakalpojumiem vai deju nodarbību pasniegšanu, negrib satraukties par santehniku savā birojā vai apgaismojumu, kas nefunkcionē un traucē raitai ikdienai. Lai apkure ir pieslēgta laicīgi, lai ūdens biroja virtuvē funkcionē, lai ziemā sniegs no jumtiem ir notīrīts, nedraudot uzkrīst uz galvas. Ja apsaimniekošana ir augstā līmenī, tad biroja nomnieks nemaz to nemanīs, jo par visu kāds būs parūpējies, sniedzot sajūtu, ka te viss notiek pats no sevis.¹³ Toties nekastuma īpašumu tirgū, īres cenu galvenokārt nosaka pats tirgus.

Dažādiem uzņēmumiem ir dažādas vajadzības pēc telpām, kurās organizēt savu saimniecisko darbību. Tādēļ arī uzņēmumiem mēdz atšķirties kritēriji, pēc kādiem tiek izvēlētas biroju telpas. Lai gan atsevišķiem uzņēmumiem var būt specializētas biroja vajadzības, un daudzos gadījumos pieprasījuma līmeni un tā uzvedību var tuvināti novērtēt, izprotot uzņēmumu darbības veidus dažādu nozaru griezumā, uzņēmējdarbības modeļus, saskaņā ar kuriem uzņēmums darbojas, un pieprasījumu var ietekmēt arī dažādas jaunas tendences un konkurences apstākļi.¹⁴

Citiem uzņēmumiem svarīga var būt telpu atrašanās vieta, citiem kā svarīgs faktors var būt biroju ēkas prestižs un atpazīstamība, kas visbiežāk sastopama A klases biroju ēkām, citiem svarīgākais faktors telpās pieejamais tehniskais nodrošinājums, bet citiem uzņēmumiem svarīgākais ir, lai būtu visparastākā telpa bez jebkādām ekstrām, visbiežāk tādi ir C klases biroji, - šiem īrniekiem vistīcāmāk, ka noteicošais faktors, izvēloties telpas birojam, būs īres cena.

¹³ 5 svarīgākās lietas, kuras sagaida biroju nomnieki, <https://muku-sala.lv/2017/12/5-svarigakas-lietas-kuras-sagaida-biroju-nomnieki/>

¹⁴ J. R.vDeLisle Supply & Demand by Property Type: Office, Retail & Industrial https://jrdelisle.com/jrd_text/Chapter_8_DS_Off_Ret_IndV106.pdf

1.4. COVID-19 mijiedarbība ar biroju un komerciālo nekustamo īpašumu tirgu

Lai izprastu vīrusa COVID-19 mijiedarbību ar komerciālo nekustamo īpašumu tirgu, kurā ietilpst arī biroju tirgus, tiek aplūkots pētījums Vai pilsētu centri zaudē savu pievilcību? Komerciālais nekustamais īpašums, pilsētas telpiskā struktūra un COVID-19 (Are city centers losing their appeal? Commercial real estate, urban spatial structure, and COVID-19), ko veikuši Sirakūzas universitātes Ekonomikas departamenta profesors Stuart S. Rozenthal, Nekustamā īpašuma un Urbānās ekonomikas skolas SmartCentre profesors William C. Strange un Sirakūzas universitātes Ekonomikas departamenta profesors Joaquín A. Urrego. Pētījums ir veikts Amerikas Savienoto valstu 89 urbānajās teritorijās.

Šajā pētījumā ir novērtēts, kādu vērtību uzņēmumi piešķir piekļuvei pilsētu centriem un kā šī vērtība ir mainījies saistībā ar COVID-19. Pirms COVID-19 izraisītās krīzes 89 ASV pilsētu teritorijās komerciālās nomas maksa par tikko noslēgtiem ilgtermiņa nomas līgumiem samazinājās par 2,3% uz jūdzi (aptuveni 1,609 kilometri) no pilsētas centra. Šī sakarība ir spēcīgāka lielām, blīvām "tranzīta pilsētām", kas lielā mērā ir atkarīgas no metro un pasažieru dzelzceļa transporta pieejamības, proti, metro un pasažieru vilcieni tiek izmantoti kā galvenie pilsētas iedzīvotāju pārvietošanās transportlīdzekļi pilsētas robežās. Pēc COVID-19 parādīšanās komerciālās nekustamo īpašumu nomas maksas gradients, kas saistāms ar biroja attālumu no pilsētas centra, tranzīta pilsētās samazinājās par aptuveni 15%. Pētījuma autori nenovēroja līdzvērtīgu komerciālā nekustamā īpašuma nomas gradienta samazināšanos pilsētās, kas vairāk orientētas uz automašīnu kā galvenā pārvietošanās transportlīdzekļa izmantošanu, taču pētījumā visās apskatītajās pilsētās komerciālo nekustamo īpašumu īres cenas, kas saistītas ar nodarbinātības blīvumu konkrētos reģionos, strauji samazinājās pēc COVID-19 parādīšanās.

Pētījumā tiek pieņemts, ka īrnieka peļņa ir atkarīga no darba vietas mijiedarbības n atbilstoši bruto peļņas funkcijai $\pi(n)$, kas ir pieaugoša un ieliekta. Tirgus mijiedarbība ir atkarīga no daudzām lokālās vides īpašībām, tostarp apdzīvojamības un nodarbinātības blīvuma un vietējās infrastruktūras. Komerciālā nekustamā īpašuma īres cena būs augstāka, ja iepriekšminētie apstākļi veicinās mijiedarbību. Pētījumā tiek pieņemts, ka apstākļu mijiedarbība darbavietā ir attāluma no pilsētas centra, $n(d)$, kas ir lejupejoša funkcija. Īres gradientu noteiks akarība ar $r'(d) = \pi'(n)n'(d) < 0$. Ja apstākļu mijiedarbība strauji samazinās, tad strauji samazināsies arī īres maksa. Ir vērts atzīmēt, ka tas viss atbilst pilnībā noteiktiem

telpiskās mijiedarbības modeļiem, piemēram, Ogawa un Fujita (1980). Empīriski tiek aplūkota nomas maksas saistību ar blīvumu, infrastruktūra un attālumu līdz pilsētas centram.¹⁵

Šo pētījumu var daļēji attiecināt arī uz Rīgu. Aplūkojot karti, kurā provizoriski attēlotas Rīgas biroju ēku vai biroju kompleksu atrašanās vietas (skatīt 1. pielikumu – turpmāk karte), var novērot, ka biroju atrašanās vietas lielāko ties koncentrējas tieši galvaspilsētas centra rajonā. Kartē biroji sagrupēti trīs kategorijās, par kritēriju ņemot telpu kopējo platību. Ar dzelteno krāsu atzīmētie biroji ir ar kopējo platību līdz 10'000 m²; ar zaļo krāsu atzīmēto biroju platības amplitūda ir 10'000 m² līdz 20'000 m²; un kartē ar sarkano krāsu atzīmētas biroju ēkas, kuru platība pārsniedz 20'000 m². Kartē arī var novērot, ka Rīgas teritorijā pārliecinoši dominē biroju telpas, kuru kopējā platība nepārsniedz 10'000 m². Ievērojami mazāk un otru vietu platības ziņā ieņem biroju telpas ar platību 10'000 m² līdz 20'000 m². Un vismazāk ir to biroju telpu, kuru platība pārsniedz 20'000 m².

Kā jau iepriekš minēts, lielākā daļa biroju atrodas Rīgas centrā. Liela daļa no Rīgas centra arī pārklājas ar galvaspilsētas centrālo darījumu rajonu. Vadoties pēc vienotā biroju klasifikatora, centrālajā darījumu rajonā parasti atrodas augstākas klases biroji, līdz ar ko centrālajā darījumu rajonā, tātad arī Rīgas centrā, maksa par biroju īri būs augstāka nekā ārpus centra. Tas sasaucas ar iepriekšminēto pētījumu “Are city centers losing their appeal? Commercial real estate, urban spatial structure, and COVID-19”, kur tika aprēķināts, ka, virzoties tālāk no pilsētas centra, samazinās īres maksa par biroju telpām.

Autors, veicot subjektīvu tirgus izpēti, daļēji piekrīt iepriekš minētā pētījuma rezultātiem, tomēr jāatzīmē, ka Rīga ir maza pilsēta, salīdzinot aplūkotajām Amerikas Savienoto valstu pilsētām. Rīgā arī ir salīdzinoši jauni biroju kompleksi, kas atrodas ārpus pilsētas centra, piemēram, biroju komplekss “Jaunā Teika”, kas atrodas Rīgā, Gustava Zemgala gatvē 74. Šajā biroju kompleksā biroju īres cena var būt pielīdzināma centrā pieejamo biroju īres cenām. Autors arī uzskata, ka galvaspilsētas perifērajos rajonos, ja netiek ņemti vērā jaunuzceltie biroju kompleksi, pieejami zemākas kvalitātes un arī lētāki īres biroji nekā Rīgas centrā.

¹⁵ Stuart S. Rosenthal, William C. Strange, Joaquin A. Urrego Are city centers losing their appeal? Commercial real estate, urban spatial structure, and COVID-19
https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119021000632?casa_token=fUHN4LYNGFcAAAAA:wk6mt6NI2vZTqwCzIqTQraqFd0r6rA-Pv8R5CSMrEULagxGn1GbbJUQZuB0kaFYaDvU7fbfu204#!

2.EKONOMISKO RĀDĪTĀJU UN TIRGUS ANALĪZE

2.1 Makroekonomiskie rādītāji

Lai izprastu kopējo situāciju un tendences nekustamo īpašumu, šajā gadījumā Rīgas biroju tirgū, svarīgi ir apzināt makroekonomisko situāciju valstī kopumā, jo norises tirgū lielākā vai mazākā mērā ir pakļautas valstī notiekošajam.

Tiek aplūkoti dažādi ekonomiskie rādītāji jau no 2018. gada, kad par Covid-19 pandēmiju mums vēl nekas nebija zināms, līdz ar ko arī dažādas ekspertu prognozes par ekonomiskajiem procesiem varēja būt ļoti kļūdainas, salīdzinot ar tagadējo reālo situāciju. Šie makroekonomiskie rādītāji aplūkoti un analizēti tieši no nekustamo īpašumu nozares skata punkta.

2018.gads

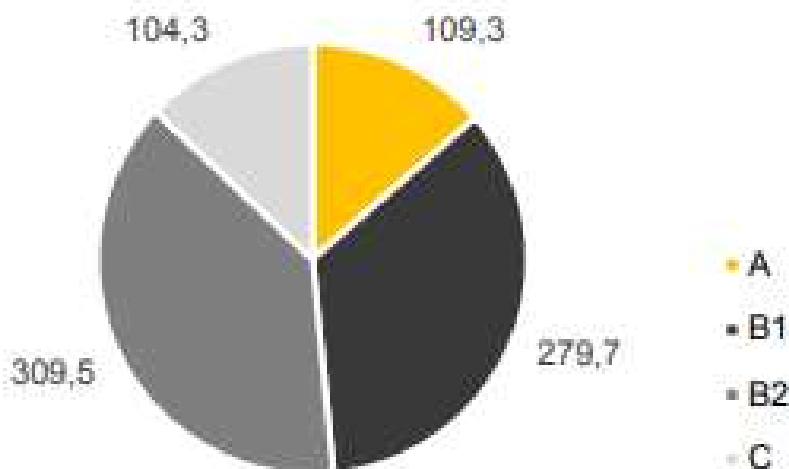
2018. gada 1. pusgadā bija novērojama spēcīga ekonomikas izaugsme. 2. ceturksnī, salīdzinot ar iepriekšējā gada attiecīgo laika posmu, iekšzemes kopprodukta rādītājs Latvijā pēc sezonāli un kalendāri neizlīdzinātiem datiem pieauga par 5,1%. Valstī noteicošie ekonomikas augšupejas veicinošie faktori joprojām bija Eiropas Savienības fondu līdzekļu apguve, iedzīvotāju personīgo ienākumu kāpums, inflācija ar mazām un nenozīmīgām svārstībām un noturīgs galveno ārējo tirgu pieprasījums dažādās nozarēs. 2018. gada 2. ceturksnī par ekonomikas redzamākajiem izaugsmes veicinātājiem ir uzskatāma būvniecība (+31,6% - sezonāli un kalendāri neizlīdzināti dati), investīcijas un iekšējais patēriņš.

Tika paredzēts, ka iespējama ekonomikas izaugsmes tempa samazināšanās turpmākajos gados un ievērojams darbinieku deficīts būvniecības nozarē ilgākā laika periodā varētu paildzināt atsevišķu plānoto biroju ēku būvniecības realizēšanas procesu. 2018. gada 2. ceturksnī tirgū varēja novērot nozīmīgu biroju telpu kopējās platības pieaugums 24 000 m² apmērā.¹⁶

2018. gada pirmā pusgada beigās biroju telpu kopējā iznomājamā platība Rīgā sasniedza teju vai 700 000 m². Kopējais biroju telpu platības pieaugums 2018. gada 2. ceturksnī sasniedza gandrīz 3,5%, bet visa gada griezumā šīs platības ir pieaugušas par vairāk nekā 5%, tomēr Rīgā jau vairākus gadus bija novērojams jaunu, modernu un ļoti kvalitatīvu biroju telpu deficīts un jaunu biroju ēku būvniecības tempi attīstās salīdzinoši lēni. Rīgas

¹⁶ Biroju tirgus pārskats, 2018.gada 2.ceturksnis <https://latio.lv/uploads/web/Latio-Biroju-tirgus-parskats-2018-2-ceturksnis.pdf>

biroju iznomājamo telpu kopējais platību apjoms, atkarībā no biroju klases, redzams 2.1.1. attēlā.



2.1.1. Attēls Biroju ēku kopējās iznomājamās platības 2018. gada 2. ceturksnī, tūkst. m²,
Avots: <https://latio.lv/uploads/web/Latio-Biroju-tirgus-parskats-2018-2-ceturksnis.pdf>

Kā jau redzams 2.1. attēlā, A klases biroji 2018. gadā Rīgā sastādīja mazu daļu no kopējās biroju iznomājamās platības. Tomēr pieprasījums pēc jaunām un modernām biroju telpām bija ļoti augsts. Jāpiemin, ka 2018. gadā biroju pieprasījums ļoti augsts bija ne tikai pilsētas centrālajā darījumu rajonā, bet tas strauji pieauga arī pilsētas perifērajos rajonos, kur ir uzbūvēti un vēl tiek būvēti dažādi mūsdienīgi un moderni biroju ēku kompleksi, kā piemēram, “Jaunā Teika”, “Business Garden Rīga” un citi.

Platības ziņā vispopulārākie izīrējamie biroji 2018. gadā bija vidēja lieluma biroji, kuru platība svārstās aptuveni no 300 līdz 1000 m². Šādu platību biroji sastādīja vairāk nekā 50% no biroju īres darījumu skaita. Otrā vietā ieņēma jeb 25% no īres darījumiem sastādīja mazo biroju, kas nav lielāki par 150 m², izīrēšana. Un vismazāk tika izīrēti biroji ar platību 1'000 līdz 7'000 m². Darījumi, kuros tika izīrēti biroji ar šādām platībām, sastādīja vien aptuveni 10 – 15 % no kopējā darījumu skaita. Tika novērota tendence, ka lielie uzņēmumi, kam biroji vai dažādas struktūrvienības atrodas dažādās lokācijās, cenšās savus birojus apvienot vienā centralizētā birojā un ļoti bieži izvēlējās to darīt tieši kādā no jaunajām un plašajām biroju ēkām.

2019.gads

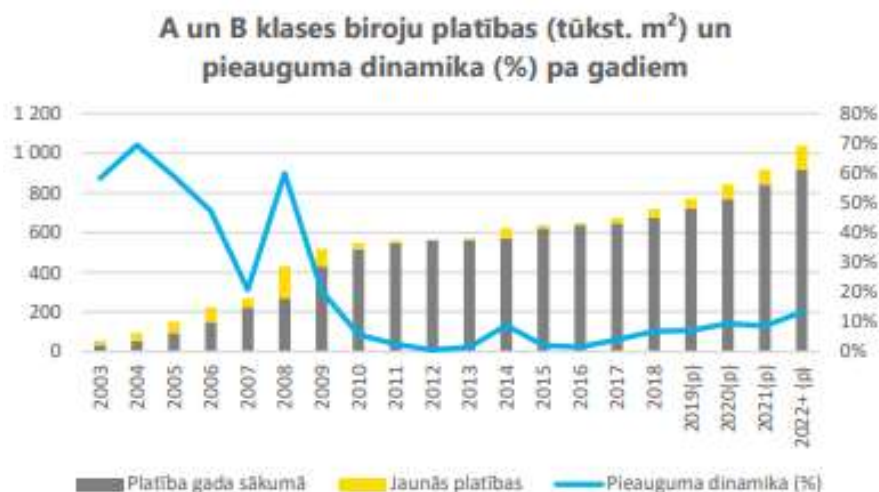
Kaut gan 2019. gada 1. ceturksnī Latvijas iekšzemes kopprodukta pieauguma temps samazinājās, joprojām kopš 2016. gada 1. ceturkšņa Latvijas ekonomikas pieaugums ir lielāks nekā Eiropas Savienības un eirozonas vidējais rādītājs. 2019. gada 2. ceturksnis iesācies ar augstu patēriņa cenu pieaugumu, kas visizteiktāk bija vērojams elektroenerģijai, gāzei un citam kurināmajam (5,1%), kā arī alkoholiskajiem dzērieniem, tabakas izstrādājumiem (4,6%) un restorāniem, viesnīcām (4,7%). Ražotāju noteikto cenu pieaugums turpinās. Apstrādes rūpniecības gada izpildīto apjomu pieaugums kopš 2018. gada oktobra ir no 3,7% līdz 5,9%.

Turpina celties arī pieprasījums pēc dažādu nozaru darbiniekiem, kā dēļ attiecīgi arī tiek stimulēts darbaspēka izmaksu paaugstinājums (daļēji uz investīciju rēķina). Diemžēl no darbaspēka izmaksu pieauguma atpaliek produktivitātes pieaugums, savukārt atalgojumu pieaugums veicina aktīvāku privāto patēriņu un ekonomikas augšupeju. Pateicoties algu pieaugumam, palielinās mājsaimniecību patēriņš, kas nodrošina mazumtirgotāju naudas apgrozījuma pieaugumu. Joprojām palielinās būvniecības izmaksas, visvairāk tas izjūtam attiecībā uz strādnieku darba algām.

Būvniecības izmaksu paaugstināšanās dēļ salīdzinoši daudz projektu realizācija ir pārtraukta vai arī pat nav uzsākta, jo augstās cenas pārsniedz patērētāju iespējas realizēt savus ieplānotos projektus. Būvniecības izmaksas pieaug galvenokārt darbaspēka deficīta un Eiropas Savienības fondu finansēto projektu īstermiņa plānošanas dēļ, kā arī izmaksas ievērojami tiek ietekmētas ar centieniem izvest būvniecības nozari no ēnu ekonomikas, kas diemžēl sastāda lielu daļu no kopējās Latvijas ēnu ekonomikas. Tā kā būvniecība ir cikliska nozare tā var radīt dažādus ar ēnu ekonomiku saistītus riskus savas nenoteiktības dēļ.¹⁷

Neskatoties uz iepriekšminēto dažādu izmaksu pieaugumu un vairāku projektu iesaldēšanu vai pat apturēšanu, biroju platības turpina augt, kā tas redzams 2.1.2. attēlā, kā arī būvniecības dinamika lēnam, bet pamazām pieaug, kā arī prognozēts, ka tā turpinās palielināties.

¹⁷ Komerccplātību tirgus pārskats 2019.gada 2.ceturksnis <https://latio.lv/uploads/web/lktp2.pdf>



2.1.2. attēls A un B klases biroju platības (tūkst. m²) un pieauguma dinamika (%) pa gadiem

Avots: <https://latio.lv/uploads/web/lktp2.pdf>

Vairāki investētāji arī paziņojuši par jaunu biroju ēku būvniecības plānoto uzsākšanu kā arī jau esošo ēku renovācijām. Pārsvarā starp investētājiem figurē tieši ārvalstu investori. Piemēram, Zviedrijas investīciju kompānija Eastnine nākusi klajā ar paziņojumu, ka ieplānots uzcelt koka biroja ēku ar nosaukumu «The Pine», kas atradīsies Rīgas centrā Krišjāņa Valdemāra ielā 62, kur tik piedāvāti 15 800 m² iznomājamas biroju platības. Projekts 2019. gadā atradās izstrādes stadijā, un to ieplānots pabeigt 2022. gadā. Tikmēr Baltic Investment Group bija paziņojis par plāniem divas trīsstāvu 19. gadsimta ēkas Dzirnau ielā 128 pārbūvēt par biroju ēkām, plānojot ieguldīt aptuveni 3 miljonus eiro. Renovācijas projekts 2019. gadā atradās tā izstrādes stadijā.

2020.gads

2020. gada svarīgākais notikums, kas ietekmēja visus procesus un dzīves jomas, bija Covid-19 pandēmija, kas no Ķīnas strauji izplatījās visā pasaulē. Lai samazinātu infekcijas izplatību, tika ieviesti dažādi ierobežojumi, kas ietekmēja gan iedzīvotājus, gan uzņēmumu darbību.

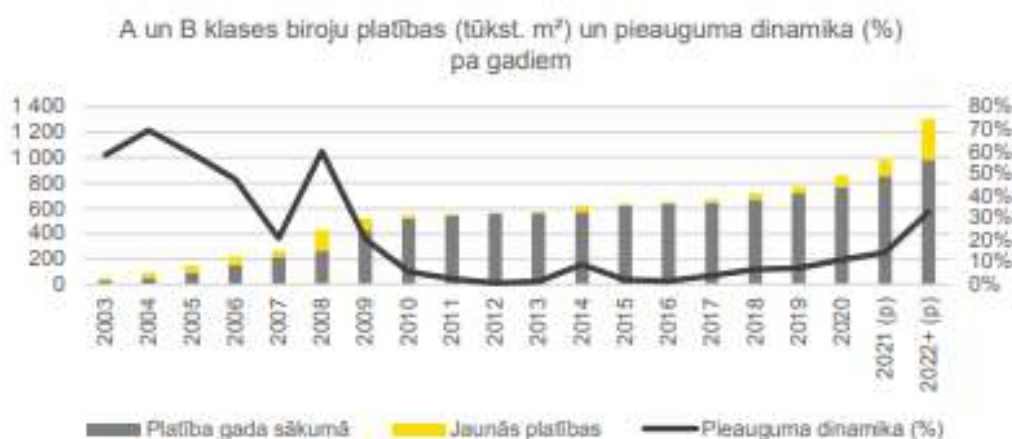
Vissmagākā situācija tika piedzīvota pavasarī, kad Covid-19 pandēmija nesagatavotu pāršalca gandrīz vai visu pasauli. Piemēram, Latvijā iekšzemes kopprodukta samazinājums 2. ceturksnī bija veseli 9%. Vasarā situācija kļuva mierīgāka, un, kad situācija ar Covid-19 izplatīšanos kļuva sliktāka jau otro reizi, gan iedzīvotāji, gan arī valsts vairs nereaģēja uz notiekošo tik radikāli kā iepriekš. Latvijas iekšzemes kopprodukts 3. ceturksnī bija nokritis nu jau tikai par 3%. Pandēmijas ietekmes mazināšanas nolūkos valstu valdības izmantoja dažādus monetāros un fiskālos stimulus, tādējādi audzējot valstu parādus

(piemēram, vispārējās valdības konsolidētais bruto parāds Latvijai pieauga no 37% no IKP 2019. gada pēdējā ceturksnī līdz 45% no IKP 2020. gada 3. ceturksnī, Lietuvā attiecīgi no 36% līdz 46%, ES vidēji no 78% līdz 90%). Pandēmijas ietekmē iedzīvotāji palielina uzkrājumus un samazina tēriņus. Latvijas banku izsniegto kredītu atlikumi uzņēmumiem samazinās par 10% (salīdzinot novembri ar janvāri), bet noguldījumu atlikumi palielinās par 6%.

Pandēmijas dēļ izsludinātie ierobežojumi tiešā veidā ietekmēja biroju, noliktavu un mazumtirdzniecības darbu. Daļa biroju darbinieku sāka pilnībā vai daļēji strādāt no mājām, samazinot biroju noslodzi. Strauji attīstījās e-komercija (piemēram, gada nogalē lielāko daļu preču nedrīkstēja iegādāties klātienē), ietekmējot pieprasījumu pēc noliktavām un mazumtirdzniecības platībām.

Latvijā pandēmijas ietekmē nav vērojamas izmaiņas attiecībā uz izsniegto būvatļauju skaitu biroju, tirdzniecības, ražošanas un noliktavu ēkām. Pirmo trīs ceturkšņu laikā tika izsniegtas 13 būvatļaujas biroju ēku būvniecībai, 21 būvatļauja tirdzniecības ēku būvniecībai un 129 būvatļaujas rūpnieciskās ražošanas ēku un noliktavu būvniecībai.¹⁸

Biroju iznomājamās platības Rīgā turpina pieaugt arī 2020. gadā, un, ņemot vērā, ka šajā gadā Latvijā jau bija pirmie Covid-19 saslimšanas gadījumi, kā redzams 2.1.3. attēlā, turpmākajos gados tika prognozēts pat straujāks biroju telpu izīrējamo platību skaits nekā iepriekš aplūkotajā 2.2. attēlā.



2.1.3. attēls A un B klases biroju platības (tūkst. m²) un pieauguma dinamika (%) pa gadiem
Avots: https://latio.lv/uploads/web/Komerc_parskats_2020.pdf

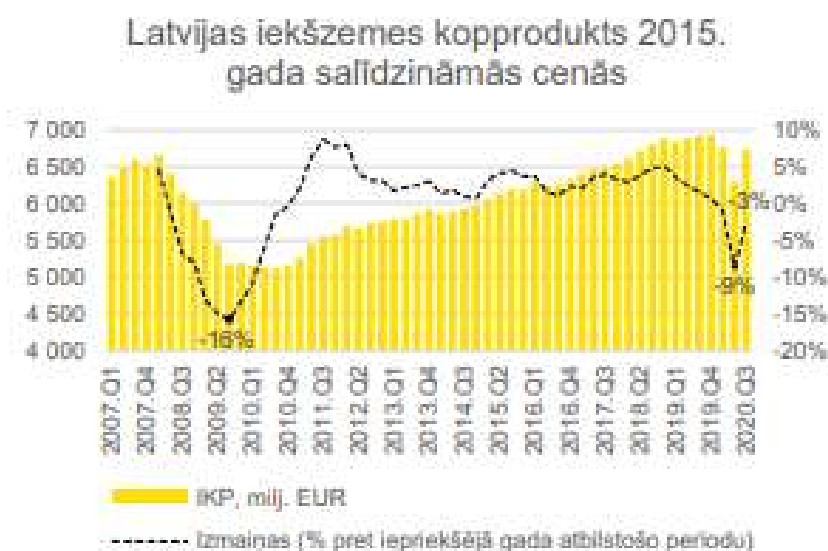
¹⁸ Komerccplatību tirgus pārskats 2020 https://latio.lv/uploads/web/Komerc_parskats_2020.pdf

2020. gadā ekspluatācijā nodoti tādi nozīmīgi biroju iznomājamo telpu projekti kā – biroju ēka “Henrihs”, kas atrodas Jaunajā Teikā un kuras platība ir aptuveni 23’600 m²; vēl viens ievērtības cienīgs projekts, kas tika nodots ekspluatācijā bija ATTA Centrs, kas ir Baltijā lielākais konferenču centrs. Ēkas kopējā platība ir 15’000 m², no kuras aptuveni 2’000 m² aizņem tieši biroju telpas.

Regals nami un Novira Capital 2021. gada sākumā pašā galvaspilsētas centrā, proti, Marijas un Satekles ielu krustojumā iecerēja uzsākt biroju un tirdzniecības ēkas Novira Plaza būvdarbus. Jaunā ēka būs septiņus stāvus augsta ar kopējo platību 30’000 m², no kuriem veseli 25’000 m² paredzēti biroju vajadzībām, savukārt aptuveni 3’500 m² no jaunceltnes tiks paredzēti tirdzniecības telpu iznomāšanai.

2021. gads

2021. gada pirmo pusgadu spēcīgi ietekmēja pandēmija un ar to saistītie ierobežojumi kā arī to mazināšanas pasākumi. Gada sākumā Latvijā bija vērojami visaugstākie ar Covid-19 saistītie saslimstības rādītāji un valstī bija noteikti stingrākie ierobežojumi, lai ierobežotu slimības izplatīšanos, vienlaikus arī bija sākusies vakcinācija pret Covid-19, kuras temps uzņēma apgriezienus pavasara pēdējā mēnesī – maijā. Iekšzemes kopprodukts 2015. gada salīdzināmās cenās 2021. gada pirmajā ceturksnī, kā tas ir redzams 2.1.4. attēlā, bija par 1% mazāks nekā 2020. gadā un par 2% mazāks nekā 2019. gadā. Ekonomika 2021.gadā sāka atgūties, bet lēnām.



2.1.4. attēls Latvijas iekšzemes kopprodukts 2015. gada salīdzināmās cenās
 Avots: https://latvio.lv/uploads/web/Komerc_parskats_2021_H1_revAT.pdf

Pateicoties pasaules valstu valdībām un centrālajām bankām, plašie Covid-19 ierobežojumi pandēmijas laikā neizraisīja milzīgu bankrotu vilni un strauju ekonomikas lejupslīdi. Eiropas Centrālā Banka atzīmēja, ka tas var novest pie Eiropas reģiona ekonomikas “zombifikācijas” (ang.: zombification), jo šis reģions varētu sastāvēt no daudziem uzņēmumiem, kuri eksistē tikai pateicoties valsts atbalstam, un kuri normālos apstākļos bez pandēmijas būtu darbojušies ar zaudējumiem vai pat būtu bankrotējuši. Piemēram, Vācijā maksātnespējas gadījumu skaits starp uzņēmumiem 2021. gadā samazinājās par 15%. Arī ASV, Lielbritānijā tika novērota līdzīga situācija. Atbilstoši Lursoft pieejamajiem datiem Latvijā maksātnespējas uzsākto lietu skaits juridiskajām personām 2020. gadā bija 374, tikmēr no 2017.-2019. gadam tas bija robežās no 560- 590 lietām gadā, kas arī apliecina, ka daļai uzņēmumu Covid-19 izraisītā krīze ir nākusi par labu.

Latvijas mājsaimniecību veidotie uzkrājumi Covid-19 pandēmijas laikā ir pieauguši, kas, mazinoties nenoteiktībai par notiekošo situāciju, aizvien iespējams palielinās mājsaimniecību tēriņus. Attiecīgi paredzams, ka pieaugs pieprasījums pēc mazumtirdzniecības platībām. Lielākais mazumtirdzniecības indekss, 212 punkti, izsūtot nopirkto preci pa pastu vai iegādātas internetveikalos, bija martā, tad šis indekss sāka mazināties. Arī 2020. gada maijā mazumtirdzniecības indeksam bija sasniegts augstākais punkts, pēc kura, līdz ar daļēju ierobežojumu atcelšanu, sāka mazināties šāda veida tirdzniecības apgrozījums. Mazumtirdzniecības indekss palielinājies no 105 punktiem janvārī līdz 124 punktiem jūnijā.

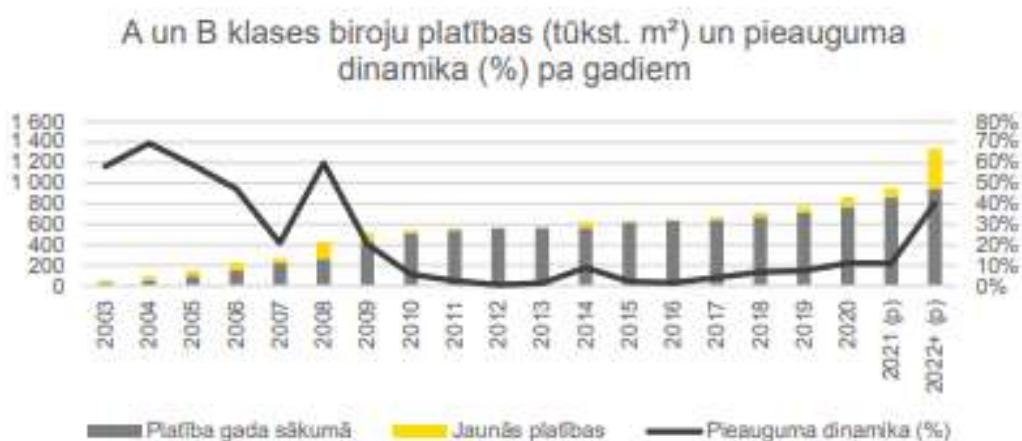
Vīrusa izraisītā pandēmija pamudinājusi uzņēmumus meklēt jaunus un inovatīvus risinājumus savas saimnieciskās darbības veikšanai. Šī iemesla dēļ, daļa darba vietu var vairs netikt atjaunotas pēc pandēmijas beigšanās. Vienlaikus ražošanas cenu indekss parādīja strauju pieaugumu, salīdzinot ar iepriekšējo 2020. gadu, proti, Latvijas eksportētājai produkcijai tika novērots lielākais pieaugums kopš pandēmijas sākšanās.

Izsniegto būvatļauju skaits Latvijā 2021.gada pirmajā pusgadā bija mazāks nekā iepriekšējos gados. 2021. gada pirmajā pusgadā izsniegtas 6 būvatļaujas jaunu biroju ēku būvniecībai, 15 būvatļaujas tirdzniecības ēku būvniecībai un 85 būvatļaujas rūpniecības ēku būvniecībai. 2019. gada pirmajā pusgadā attiecīgajā laika periodā tika izsniegtas 9 būvatļaujas biroju ēku celtniecībai, 11 – tirdzniecības ēku būvniecībai un 95 būvatļaujas, lai būtu iespējams celt rūpniecības ēkas.

Eiropas Savienībā ēku būvniecības apjoma indekss pēc sezonāli izlīdzinātajiem datiem šī gada pirmajā ceturksnī ir nedaudz palielinājies. No tām valstīm, kurām uz pārskata

tapšanas brīdi bija pieejami dati par minēto indeksu, lielākais samazinājums, salīdzinot ar 2020. gada pēdējo ceturksni, bija novērojams Īrijai (-19 %), Slovēnijai (-12 %) un Grieķijai (-6 %), tajā pašā laikā tika fiksēts būvniecības apjoma indeksa 6 % pieaugums Austrijai un par 5 % indekss pieauga gan Francijai, gan Horvātijai.¹⁹

Ja aplūko tieši biroju sektoru, 2021. gadā, kā tas redzams 2.1.5. attēlā, jauno biroju platību pieaugums bijis nedaudz mazāks nekā tas tika plānots 2020. gadā, kas aplūkojams iepriekš minētajā 2.1.3. attēlā.



2.1.5. attēls A un B klases biroju platības (tūkst. m²) un pieauguma dinamika (%) pa gadiem
 Avots: https://latio.lv/uploads/web/Komerc_parskats_2021_H1_revAT.pdf

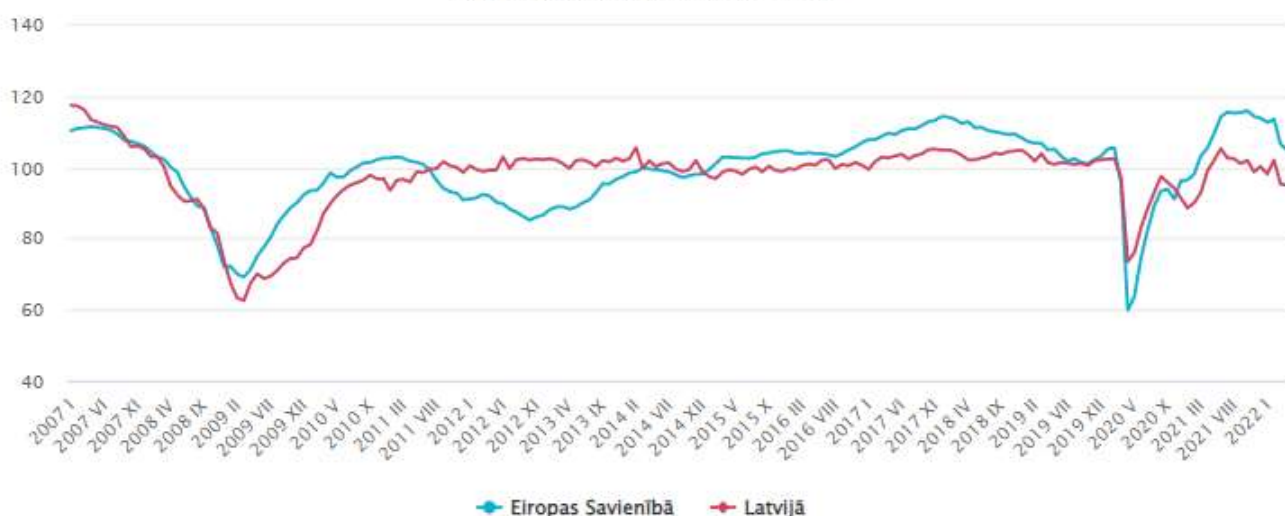
Aplūkojot makroekonomiskos rādītājus, ir vērts apskatīt arī kopējo noskaņojumu valstī attiecībā uz ekonomiku, tātad jāaplūko ekonomikas sentimenta rādītājs. Ekonomikas sentimenta rādītājs atspoguļo un parāda kopējo sociālekonomisko situāciju valstī noteiktā laika periodā, šajā gadījumā šis rādītājs tiek atspoguļots pa mēnešiem. Ekonomikas sentimenta rādītāju visās Eiropas Savienības valstīs aprēķina pēc vienotas metodoloģijas Eiropas Komisijas Ekonomikas un finanšu lietu ģenerāldirektorāts. Lai aprēķinātu ekonomikas sentimenta rādītāju, tiek apskatīti 15 dažādas sezonāli izlīdzināti rūpniecības, būvniecības, mazumtirdzniecības un pakalpojumu nozaru, kā arī patērētāju konfidences rādītājā iekļautas komponentes.²⁰ Ekonomikas sentimenta rādītājs pa gadiem Eiropas Savienībā un Latvijā redzams 2.7. attēlā.

¹⁹ Komerccplātību tirgus pārskats 2021 H1, https://latio.lv/uploads/web/Komerc_parskats_2021_H1_revAT.pdf

²⁰ COVID-19 ietekme: uzņēmumu noskaņojuma rādītāji, <https://stat.gov.lv/lv/statistikas-temas/valsts-ekonomika/covid/7494-covid-19-ietekme-uznemumu-noskanojuma-raditaji?themeCode=COVID>

Ekonomikas sentimenta rādītājs

(ilgtermiņa vidējais 2000–2021 = 100)



2.1.6. Attēls Ekonomikas sentimenta rādītājs

Avots: <https://stat.gov.lv/lv/statistikas-temas/valsts-ekonomika/covid/7494-covid-19-ietekme-uznemumu-noskanojuma-raditaji?themeCode=COVID>

Kā redzams 2.1.6. attēlā, ekonomikas sentimenta rādītāju ļoti ietekmē dažādas krīzes. Zems ekonomikas sentimenta rādītājs bija vērojams, gan 2009. gada ekonomiskajā krīzē, gan arī Covid-19 izraisītajā krīzē. Sākoties pandēmijai, bija novērojams straujš pīķveida ekonomikas sentimenta kritums gan Latvijā, gan visā Eiropas Savienībā. Šāds straujš kritums skaidrojams ar to, ka, sākoties pandēmijai, iedzīvotājos valdīja neziņa par to, kā, kad un vai nākotnē būs iespējams nodarboties ar uzņēmējdarbību.

Autors uzskata, ka, ja uzņēmējos valda liela nedrošība, tas var būt iemesls ievērojamai izmaksu samazināšanai vai pat uzņēmuma likvidēšanai. Kā viens no izmaksu samazināšanas veidiem var būt pārvākšanās uz lētākām biroju telpām vai atteikšanās no tām pavisam.

2.2. Attālinātā darba tendences

Attālinātais darbs ir darba pienākumu pildīšana, neatrodies noteiktā uzņēmuma lokācijā. Strādāt ir iespējams gan no mājām, gan no jebkuras citas vietas, kur pieejams nepieciešamais tehniskais nodrošinājums. Apzinot attālinātā darba iespējas un tendences valstī, ir nedaudz iespējams arī prognozēt, vai un kā attālinātais darbs var ietekmēt īres biroju tirgus turpmāko attīstību.

Attālinātā darba iespējas ir jau pastāvējušas pirms Covid-19 izraisītās pandēmijas, tomēr tas nebija diez ko izplatīts veids, kā strādāt. Latvijā attālinātais darbs kļuva populārs tieši ar Covid-19 parādīšanos. Tā kā vīrusa aktivitāte ir diez gan sezonāla, tad arī ar to saistītie ierobežojumi, tai skaitā tie, kas saistīti ar nepieciešamību strādāt attālināti, ir bijuši ar

sezonālu raksturu. 2021. gadā tika veikts Darbaspēka apsekojums, kurā dalību ņēma 18,3 tūkstoši māsjsaimniecību. Apsekojumā tika aptaujāti iedzīvotāji vecumā no 15 – 89 gadiem.²¹ Darba ņēmēju īpatsvars procentos no kopējā darba ņēmēju skaita pa ceturkšņiem sākot ar 2020. gada 1. ceturkšņa ir redzams 2.2.1. attēlā.



2.2.1. Attēls Attālināti strādājošo darbinieku (darba ņēmēju) īpatsvars darbinieku kopskaitā pa ceturkšņiem (procentos)

Avots: <https://stat.gov.lv/lv/statistikas-temas/valsts-ekonomika/covid/7501-covid-19-ietekme-attalinati-nodarbinato-darbinieku>

Kā redzams 2.2.1. attēlā, procentuālās izmaiņas darba ņēmēju īpatsvarā, kas strādājuši attālināti ir ļoti svārstīgas. Var novērot, ka, beidzoties ārkārtējai situācijai, daļa darba ņēmēju izvēlas atgriesties klātienē darba modelī. Par to liecina statistikas rādītāji, kuros redzams, ka, beidzoties pirmajai ārkārtas situācijai, attālinātā darba strādājošo skaits saruka no 18.3% uz 8.9%, bet, beidzoties otrai ārkārtējai situācijai, attālinātā darba strādājošo skaits saruka no 21.3% uz 13.1%.

Izvērtējot šos pašus rādītājus, var secināt, ka laikam ejot Covid-19 pandēmijas ietekmē, darba ņēmēji arvien vairāk pielāgojas darbam attālinātajā režīmā. Par to liecina tas, ka pirmajā ārkārtējā situācijā attālināti strādāja tikai 18.3% nodarbināto, bet otrajā ārkārtas situācijā darba ņēmēju īpatsvars, kuri strādāja attālināti sasniedza virsotni, kas bija 22.6 % no kopējā nodarbināto skaita. Par pielāgošanos attālinātajam darbam un pat vēlmi strādāt

²¹ COVID-19 ietekme: attālināti nodarbināto darbinieku skaits, <https://stat.gov.lv/lv/statistikas-temas/valsts-ekonomika/covid/7501-covid-19-ietekme-attalinati-nodarbinato-darbinieku>

attālināti liecina fakts, ka, beidzoties pirmajai ārkārtas situācijai 2020. gada 10. jūnijā, kad, ievērojot Ministru Kabineta noteikumus, drīkstēja strādāt klātienē formātā, attālināti turpināja strādāt 8.9 % no visiem valsts nodarbinātajiem, bet, beidzoties otrajai ārkārtas situācijai, kas beidzās 2021. gada 7. aprīlī, attālināti turpināja strādāt jau 13.1 % no kopējā nodarbināto skaita, kas ir par 4.2 procentpunktiem vairāk nekā pēc pirmās ārkārtas situācijas beigām.

Autors, balstoties uz iegūto pieredzi, strādājot Covid-19 pandēmijas apstākļos, piekrīt, ka sākotnēji attālinātais darbs bija ļoti neērts un nebija atrisināti daudzi organizatoriski jautājumi, tādēļ bija vēlēšanās pēc iespējas drīzāk atgriesties biroja vidē. Tomēr, laikam ejot un saprotot, ka klātienē darba apstākļi tik drīz varētu neatgriešties, mājas apstākļu darba vide ir tikusi pielāgota ar vien vairāk, lai produktīvi varētu strādāt, kā arī tika pamanīta iespēja pielāgot savām vajadzībām darba grafiku, autors atzīst, ka attālinātais darbs ir kļuvis par ērtāku darba formātu nekā sākotnēji. Tomēr jāatzīst arī, ka autors pietiekami bieži apmeklē arī biroju, lai socializētos un uzturētu regulāru kontaktu ar kolēģiem un uzņēmuma vadību. No tā var secināt, ka autors labprāt izvēlas strādāt hibrīda jeb daļēji attālinātā darba modelī, kas sevī ietver gan strādāšanu no mājām (vai kādas citas lokācijas, kas nav uzņēmuma birojā), gan strādāšanu birojā pēc paša izvēles.

Pastāv dažāda tipa attālinātā darba iespējas. Attālinātā darba interneta vietnē FlexJobs tiek izdalīti četri attālinātā darba modeļi:

- 100% attālināts darbs – darba pienākumi tiek pilnībā veikti attālināti un darbiniekam nav nepieciešams doties uz biroju;
- attālināti pandēmijas laikā – darba devējs nosaka, kad strādāt attālināti un kad klātienē birojā atkarībā no epidemioloģiskās situācijas valstī vai konkrētā pašvaldībā;
- daļēji attālināts darbs – darba pienākumi tiek veikti gan uzņēmuma birojā, gan attālināti;
- iespēja strādāt attālināti – šajā modelī darbiniekam tiek dota brīva izvēle, vai strādāt uzņēmuma birojā, vai strādāt attālināti, vai arī ir iespējams miksēt strādāšanas lokācijas.

Balstoties uz iepriekšminēto interneta vietni FlexJobs, populārākās nozares, kuru pārstāvjiem ir iespējas strādāt attālināti ir – IT nozare, klientu apkalpošanas serviss, grāmatvedība un finanses, dažādu nozaru projektu vadība, mārketinga, pārdošana, hipotēka un

nekustamais īpašums, medicīna un veselības aprūpe kā arī izglītība un dažāda veida apmācības.²²

Izmaiņas biroju īres tirgū lielāko ties ir atkarīgas gan no darba ņēmēju, gan no darba devēju vēlmēm un nepieciešamajiem darba apstākļiem. 2021. gada martā, kad iedzīvotāji jau bija apraduši un dažādi pielāgojušies attālinātā darba apstākļiem, tika apkopoti gan plusi, gan mīnusi attālinātajam darbam.²³ Tā kā darba devējiem un darba ņēmējiem šie plusi un mīnusi var atšķirties, tad šīs priekšrocības un trūkumi tiek uzskaitīti atsevišķi. Attālinātā darba iespējas dažādas priekšrocības un trūkumus dod arī valstij, pateicoties gan darba devēju, gan darba ņēmēju ekonomisko aktivitāšu izmaiņām. Tomēr jāatzīmē, ka valstiskā līmenī pētījumi par attālinātā darba ietekmi pagaidām ir visai nepilnīgi kā arī to rezultāti reizēm var būt pretrunīgi.

Lielāko ties darba ņēmēju ieguvumi ir saistīti ar lielākām brīvības iespējām un atsevišķu izmaksu samazināšanos. Kā galvenās darba ņēmēju attālinātā darba priekšrocības uzskaitītas:

- elastīgs darba laiks, kas darbiniekam dod iespēju pašam noteikt, kad strādāt, ja to pieļauj darba specifika;
- tiek samazinātas izmaksas, kas saistītas ar transporta izdevumiem, lai nokļūtu no un uz darbu;
- tiek ietaupīts laiks, kas tika tērēts, lai nokļūtu darbā;
- darba vietai nav noteiktas lokācijas, kas ļauj atrast darbu, kura atrašanās vieta klātienē darba apstākļos ir vai nu citā pilsētā, vai pat valstī;
- darba ņēmēji iegūst lielāku brīvību attiecībā uz dažādām korporatīvajām normām un noteikumiem;
- tā kā darba ņēmējs pats var regulēt darba grafiku, pastāv iespēja strādāt vairākās darba vietās vai pat uzsākt pašam savu biznesu.

Darba ņēmēju trūkumi attālinātajam darbam visvairāk saistīti ar iespējamu veselības stāvokļa pasliktināšanos un atsevišķu izmaksu paaugstināšanos. Kā galvenie trūkumi darba ņēmējiem attālinātajam darbam uzskaitīti:

²² What is a Remote Job? (Remote Work) <https://www.flexjobs.com/blog/post/what-is-a-remote-job/>

²³ IZVĒRTĒJUMS PAR ATTĀLINĀTĀ DARBA IETEKMI UZ PRODUKTIVITĀTI ILGTERMIŅĀ UN PRIEKŠLIKUMU SAGATAVOŠANA PRODUKTIVITĀTES PAAUGSTINĀŠANAI ATTĀLINĀTĀ DARBA APSTĀKĻOS, LU produktivitātes zinātniskais institūts LV PEAK un LZA Eiropas Politikas Pētniecības Institūts, https://www.em.gov.lv/lv/media/4223/download?fbclid=IwAR3CO8tP8ZVi_jMpkcKTrWmVjC7ZMTm8BiKdBufNcY36l6kdU0izOamhpQ

- mājsaimniecībā var pieaugt, piemēram, tādas izmaksas kā elektrības un dzeramā ūdens izmaksa;
- var rasties papildus izmaksas, ja nepieciešams mājās iekārtot ērtu un ergonomisku darba vidi;
- darbiniekiem ar pašdisciplīnas problēmām var ievērojami samazināties produktivitāte;
- socializēšanās trūkums;
- nepiemērotu darba apstākļu dēļ var parādīties dažādas veselības problēmas, piemēram, redzes pasliktināšanās, liekā svara pieaugums, mugurkaula deformācijas u.c.;
- pastāv liels risks neapzināti strādāt nesamērīgi daudz virsstundas, kas var palielināt izdegšanas risku;
- samazinās operatīva sadarbība gan ar kolēģiem, gan darba devēju, kas var palēnināt darba ātrumu.

Kā jau tika minēts iepriekš, dažādas priekšrocības un trūkumi attālinātajam darbam pastāv arī no darba devēju skata punkta.

Darba devēju attālinātā darba iegūtās priekšrocības pārsvarā ir saistītas ar dažādu izmaksu samazināšanos. Kā galvenās priekšrocības no darba devēja viedokļa attālinātajam darbam tiek nosauktas:

- samazinās izmaksas par darbaspēku kā arī samazinās dažādi sociālo garantiju maksājumi;
- iespējams samazināt izmaksas, kas saistītas ar biroju telpu īri kā arī dažāda darba aprīkojuma īrēšanu;
- pastāv iespēja piesaistīt labus speciālistus, neatkarīgi no viņu pastāvīgās dzīves vietas;
- krīzes laikā, kad ļoti bieži uzņēmējdarbība ir apdraudēta, darba devējiem ir iespējams saglabāt darba attiecības ar augsti kvalificētiem darba ņēmējiem, pateicoties dažādu citu izmaksu samazinājumam.

Trūkumi darba devējiem, kas saistīti ar attālināto darbu, lielāko ties ir dažādas organizatoriska rakstura problēmas. Galvenie trūkumi, ar ko saskarās darba devēji attālinātajā darbā ir:

- darba devējam skaidri un nepārprotami ir jānorāda darbiniekiem viņu veicamie uzdevumi, lai nerastos dažādi pārpratumi, jāizstrādā paveikto uzdevumu kontroles un novērtēšanas sistēma utt.;
- pasliktinās komunikācija ar darba darba ņēmējiem;
- palielinās risks, ka tiks kavēti darba izpildes termiņi kā arī samazināsies darba kvalitāte, kas saistīts ar komunikācijas kvalitātes pazemināšanos;
- pieaug risks, ka var tikt pārkāpti uzņēmuma konfidencialitātes noteikumi sakarā ar to, ka darba ņēmēji atrodas sevis izvēlētā darba vidē;
- tā kā darbinieki visbiežāk izmanto savu mājas internetu, kas var nebūt tik drošs kā birojā, palielinās risks kļūt par kibernetizācijas upuriem kā arī saskarties ar dažādām citām IT jomas problēmām.

Valsts līmenī attālinātā darba priekšrocības visbiežāk ir saistītas ar nodarbinātības līmeņa pieaugumu kā arī ar dažādu vides problēmu samazināšanos, kas ir svarīgs aspekts pārejai uz videi draudzīgāku ekonomiku. Valstij kā galvenie pozitīvie ieguvumi no attālinātā darba ir:

- iespējas nepieļaut bezdarba palielināšanos ekonomiskās lejupslīdes un krīzes laikā;
- paverās plašākas darba iespējas daļai no sociāli lielākiem riskiem pakļautiem iedzīvotājiem, piemēram, grūtniecēm un jaunajām māmiņām, kurām bieži jāatrodas mājās un cilvēkiem ar kustību ierobežojumiem, kuri reizēm fiziski nespēj atstāt savas dzīvesvietas;
- pateicoties tam, ka cilvēkiem nav nepieciešams tik bieži pārvietoties, piemēram, dodoties no un uz darbu, pielsētās tiek samazinātas traucējošas transporta plūsmas;
- tā kā notiek mazāka transporta kustība, samazinās arī gaisa piesārņojums un ilgtermiņā var uzlaboties gaisa kvalitāte;
- ir iespējams samazināt nevienlīdzību starp Latvijas reģioniem, kas jau ilgu laiku ir aktuāls temats Latvijā.²⁴

Kā negatīvie aspekti, kas varētu ietekmēt valsti kopumā, pateicoties attālinātajam darbam, tiek nosaukti:

²⁴ Agnese Rutkovsa, Latvijas Bankas ekonomiste, Kā attīstās Latvijas reģioni?
<https://www.makroekonomika.lv/ka-attistas-latvijas-regioni>

- valstī nepieciešams izstrādāt organizatoriskas programmas, lai palīdzētu adaptēties jaunajiem darba apstākļiem gan darba ņēmējiem, gan darba devējiem;
- nepieciešams papildināt un aktualizēt ar likumdošanu saistītus jautājumus, kas attiecas uz attālinātā darba attiecībām darba devējiem un darba ņēmējiem;
- valstij jāattīsta un jāuzlabo informācijas, komunikācijas un tehnoloģiju nozare, lai samazinātu dažādu ar šo nozari saistītu problēmu rašanās riskus, kas var traucēt darba pienākumu veikšanai;
- pastāv risks, ka lielo pilsētu centrālajos rajonos samazināsies cilvēku klātesamība, līdz ar ko tiek apdraudēti dažādi mazie uzņēmumi, piemēram, veikali un kafejnīcas;
- tā kā attālinātā darba iespējas lielāko ties ir darba ņēmējiem augstāku kvalifikāciju, pastāv iespēja, ka Covid-19 pandēmijas izraisītas krīzes situācijā mazkvalificētie darba ņēmēji var zaudēt darbu, kas veicinātu sabiedrības lielāku noslāņošanos.

Apkopojot gan dažādas priekšrocības, gan trūkumus no attālinātā darba un salīdzinot ar autora gūto pieredzi, strādājot Covid-19 pandēmijas apstākļos, autors var saskatīt līdzības ar daļu no iepriekš minētajiem punktiem.

Autors stājās darba attiecībās ar uzņēmumu, kur šobrīd strādā, kad valstī jau bija izsludināta krīzes situācija. Sākotnēji jau bija iespējams strādāt tā saucamajā hibrīdmodelī jeb daļēji attālināti. Uz biroju sākotnēji bija iespējams doties, to iepriekš saskaņojot ar kolēģiem un uzņēmuma vadību, lai nerastos situācijas, kad birojā atrodas vairāk cilvēku nekā to pieļauj tajā brīdī izsludinātie Ministru Kabineta noteikumi, balstoties uz biroja talpas kopējo platību. Tomēr visu pandēmijas laiku tika ieteikts pēc iespējas vairāk strādāt attālināti. No šī ieteikuma var daļēji arī savilkt paralēles ar darba devēju iepriekš minētajām priekšrocībām, kas saistītas ar īres telpu izmaksu samazināšanu. Šāds secinājums saistīts arī ar pēdējos gados pieaugošajiem komunālo maksājumu apjomiem.²⁵

Tā kā autoram daļēji bija arī iespējams pielāgot darba laiku savām vajadzībām, strādājot no mājām, autors izmantoja iespēju attālināto darbu apvienot ar vēl vienu darbu, kurā nav iespējams strādāt attālināti, tādējādi gūstot papildus ienākumus. Autora dzīvesvieta atrodas ļoti tuvu abām darba vietām un ceļš uz un no darba tiek mērots ar kājām, tā kā attālinātais darbs transporta izmaksas praktiski nav ietekmējis.

²⁵ Rūta Kesnere, Maksājumu slogs pieaugs, <https://www.diena.lv/raksts/latvija/riga/maksajumu-slogs-pieaugs-14266937>

Kā galvenie trūkumi autoram attālinātajā darbā ir jau iepriekš pieminētās komunālo pakalpojumu izmaksas, kas ir ievērojami pieaugušas. Tas saistīts gan ar to, ka nepārtraukti tiek izmantots dators un telefons darba vajadzībām, kā arī tiek patērēta vairāk elektrība, jo nepieciešams pietiekami augsts apgaismojuma līmenis strādājot.

Autors arī saskāries ar to, ka dzīvesvietā nav ergonomisku apstākļu, lai strādātu. Tā kā esošajā dzīves vietā nav iespējas ierīkot atsevišķu darba telpu, tad nākas strādāt pie esošajām mēbelēm. Tā kā galds un krēsls autora dzīvesvietā nav ergonomiski, ilgtermiņā šāda strādāšana var novest pie dažādām veselības problēmām, piemēram, mugurkaula deformācijas.

Noteikti kā attālinātā darba trūkums, ar ko saskārās autors, bija stingras pašdisciplīnas ievērošana un motivācijas trūkums. Atrodoties ne darba vidē, ļoti viegli ir iespējams novērsties no saviem darba pienākumiem un uzsākt darīt dažādas blakus lietas. Tā kā uzdotajiem darba uzdevumiem tik un tā jābūt paveiktiem, šāds strādāšanas stils samērā bieži noved pie ļoti nevienmērīga, izkaisīta un izstieota darba laika, kas mēdz ievilkties arī vēlās vakara stundās. Un tā kā darba laiks reizēm kļūst nenoteikts, tas traucē komunikācijā ar kolēģiem un vadību, kas kopumā padara darba norisi lēnāku, tātad arī samazinās produktivitāte.

2.3. Biroja telpu īres cenu noteicošie faktori

Tiek izvērtēta situācija, ka, sākot ar 2020. gada 13. martu, Latvijā tika izsludināta ārkārtas situācija un valsts iedzīvotāju ikdienu pamatīgi tika izmainīta, izsludināto epidemioloģisko ierobežojumu dēļ. Viens no noteiktajiem ierobežojumiem bija iespēju robežās strādāt attālināti jeb no savām dzīves vietām. Ņemot vērā dažādās darbu specifikas, šī prasība lielāko ties attiecās uz strādājošajiem, kam darba izpildes pienākumi saistīti ar darbu birojā, savu darbu veicot ar datoru. Likumsakarīgi, ka, ja uzņēmuma darbiniekiem ir liegts doties uz biroju, lai strādātu, darba devēji vēlas ietaupīt uzņēmuma līdzekļus, kas attālinātā darba gadījumā tiktu samērā neracionāli izmantoti, maksājot īres maksu kā arī uzturēšanas izmaksas par birojiem, kas reāli netiek izmantoti vai tiek izmantoti tikai daļēji, kā rezultātā uzņēmumam racionālāk būtu irēt lētākas biroju telpas, piemēram, izvēloties irēt telpas ar mazāku platību vai izvēloties telpas ar zemāku ērtību līmeni. Šī iemesla dēļ tiek salīdzināti un izvērtēti dažādi nekustamo īpašumu un biroju tirgus pārstāvju paustie viedokļi un novērojumi.

“Runājot par biroja telpu nomu, šajā segmentā ir redzams būtisks vakanto platību pieaugums, kas tik drīz neaizpildīsies, jo liela daļa no uzņēmumiem ārkārtas situācijas laikā

saviem darbiniekiem ieviesa attālinātas darba iespējas un, vēloties ietaupīt uzņēmuma līdzekļus, atteicās no lielu un plašu biroja telpu uzturēšanas.”²⁶ Šādu novērojumu 2020.gada jūlijā paudis Ģirts Jansons, "ARCO REAL ESTATE" komercplātību pārdošanas un nomas nodaļas vadītājs.

SIA “Vestabalt” valdes locekle Līga Uzkalne uzskata, ka “darbs attālināti noteikti neder visiem un tam ir vairāki iemesli. Daudzi no mums nevar esošajā mājvietā iekārtot kvalitatīvu darba vietu un arī ģimenes locekļu un bērnu klātesamība var traucēt darba efektivitātei. Daudziem ir vajadzīga komunikācija ar kolēģiem, biroja rutīna un disciplīna, ko sniedz ofisa vide un biroja dienas kārtība. Ir daudz to profesiju, kas nevar strādāt attālināti un kuri savu darbu var paveikt tikai klātienē – ražošanas, ārstniecības, kultūras jomā, pārtikas tirdzniecībā, nekustamo īpašumu apsaimniekošanā un pārdošanā strādājošie darbinieki.”²⁷

2020. gada vasarā nekustamo īpašumu uzņēmuma “Arco Real Estate” valdes priekšsēdētājs Aigars Šmits kādā intervijā ziņu aģentūrai LETA sacīja - “Es pateikšu godīgi, ka man personiski ir ļoti grūti visu dienu pavadīt "zoom" sapulcēs. Varbūt izskatās, ka tas ir ļoti ērti strādāt no mājas, bet, manuprāt, biroja sajūta ir ļoti svarīga un tā nepazudīs. Ir svarīga kolēģu kopā sanākšana, sarunas, pieredzes apmaiņa un sajūta. Mājās sēžot, to drīzāk var pazaudēt, jo neizjūti vairs piederību konkrētam uzņēmumam. Tāpat ir daudz darbu, ko nevar paveikt no mājas un ir vajadzīga šī klātbūtne.

Covid-19 krīze, protams, ir ietekmējusi biroju tirgu. Ir daļa, kas pārskatījuši savas biroja platības un secinājuši, ka ir liekas, taču tajā pašā laikā, kad mēs visi gribēsim atkal sanākt kopā, tad kur mēs satiksimies, kā mēs varēsim visu pārrunāt?

Ja runājam par biroju attīstības projektiem, tad mans vērtētāja viedoklis ir, ka mēs īsti neizprotam daudzu jauno projektu attīstības rentabilitāti. Atsaucoties uz "Arco Real Estate" Vērtēšanas daļas vadītāju Māri Laukalēju, viņš atzinis, ka daudzi projekti šobrīd ir ar mīnusa zīmi. Daudzos projektos, kas šobrīd tiek būvēti, būtu jābūt minimālai nomas maksai, sākot no 15,16, 17 eiro par kvadrātmetru, taču cik daudz biznesu šādu nomas maksu varētu pavilkt? Īsti daudz mēs tādus neredzam.”²⁸

²⁶ D. Guks Kas notiek Rīgas komercīpašumu tirgū <https://www.varianti.lv/lv/blog/detail/article/6152>

²⁷ Biroju telpu nākotne Covid- 19 pandēmijas laikā un Vestabalt prognozētās izmaiņas <https://www.vestabalt.lv/uznemuma-jaunumi/biroju-telpu-nakotne-covid-19-pandemijas-laika-un-vestabalt-prognozetas-izmainas/>

²⁸ <https://nozare.lv/nozares/build/item/2C802DAB-3ED6-4687-96E0-3E1E35159DBA/>

“Eiropā un visā pasaulē pilnas slodzes darbinieku skaits samazinās. Informācijas tehnoloģiju attīstības rezultātā darba process vairs nav ierobežots, bet gan kļuvis neformālāks, mobilāks un tajā pat laikā kolektīvāks. Mūsdienu biroji pārtop par daudzfunkcionālām telpām, kurās atvēlēta vieta ne tikai darbam, bet arī individuālai un kolektīvai atpūtai, kopīgām ēdienreizēm un sarunām. Šī tendence izplatās visā pasaulē un arī strauji ievirzās arī Latvijā.

Šāds darba stils arvien vairāk ietekmē uzņēmumus, līdz ar to populāri kļūst tā saucamie *resimercial* biroji, kas sevī apvieno dzīvojamo un komerciālo vidi. No darba devēju viedokļa ērts un patīkams birojs ir papildus ieguvums, kas stimulē darbiniekus vairāk pavadīt laika birojā un efektīvāk iesaistīties darbā.

Līdz ar to arvien vairāk uzņēmumi pieņem lēmumus pārcelties uz jaunām, energoefektīvām un modernām biroju ēkām. Jaunuzceltie projekti kopumā paaugstina mūsdienu biroja kvalitātes līmeni, tāpēc dažus vecākus projektus, kas būvēti pirms 15-20 gadiem, vairs nevar uzskatīt par moderniem A vai B klases birojiem.”²⁹ Šāds novērojums nekustamo īpašumu uzņēmuma OberHaus mārketinga speciāliste Evitai Zembergai-Zakalovskai.

Darba telpu pakalpojumu sniedzēja uzņēmuma "Regus" Baltijas valstu un Baltkrievijas vadītāja Jekaterina Kosmačeva atzīst, ka “pašlaik Rīgā ir izteikts kvalitatīvu biroju deficīts. "Kvalitatīvu biroju trūkums saistīts ar to, ka jau vairākus gadus tirgū praktiski neparādās jauni projekti. Līdz ar to arī uzņēmumi ar augstām prasībām spiesti mitināties gadsimta ēkās, kas, lai gan ir renovētas, noteikti nav atbilstošas mūsdienu tempa un darba stila prasībām," skaidro J. Kosmačeva. Viņa arī norāda, ka lielākais pieprasījums ir modernām, labas kvalitātes telpām, kas viegli pielāgojamas dažādām vajadzībām un projektu veida darbam. Atbilstoši J. Kosmačevas teiktajam arvien vairāk uzņēmumu izprot pilna servisa biroja vērtību un ērtību.”³⁰

Atsaucoties uz žurnāla Dianas Business speciālizlaidumu “Nekustamais īpašums 2022”, kas šobrīd ir jaunākais un aktuālākais oficiālās informācijas apkopojums par nekustamā īpašuma norisēm, Rīgas biroju platība uz 2022. gada sākumu bija 780’200 m², bet nepabeigtas būvniecības procesā ir 161’400 m² no ieplānotās biroju telpu platības. Par 2022.gada nozīmīgāko biroju telpu projektu, kuru iecerēts nodot ekspluatācijā ir projekts ar nosaukumu “Verde”, kurā tiks iekārtoti A klases biroji. 2022. gada 1. ceturksnī A klases

²⁹ Biroju tirgus mainās <http://www.ober-haus.lv/biroju-tirgus-mainas/>

³⁰ Piemērotu biroju atrast nav vienkārši <https://ibizness.lv/ru/statji/uznemuma-vadiba/uznemuma-vadiba/piemerotu-biroju-atrast-nav-vienkarsi/16706>

biroju īres cenas mēnesī par kvadrātmetru Rīgā svārstījās no 14 līdz 17 eiro, savukārt B klases biroju īres cenu amplitūda Rīgā bija no 9 līdz 14 eiro par kvadrātmetru mēnesī. Projekta Verde attīstītājs ir Latvijas kaimiņvalsts Lietuvas uzņēmums Capitalica Asset Management. Ēka atrodas Jaunās Hanzas rajonā, kas tiek veidots par augstas klases biroju un dzīvojamo ēku rajonu, Roberta Hirša ielā 1. 2022. gadā ir plānots pabeigt projekta 1. kārtu, un biroja telpu iznomājamā platība būs aptuveni 15'000 m². Nozīmīgākie projekti, kuru platība ir lielāka par 5'000 m² Rīgā, kas ir būvniecības stadijā un ko plānots pabeigt 2023. gadā ir Novira Plaza, Preses Nams (1.kārta), Elemental Skanste (1.kārta), Verde (2. kārta), Gustavs (1. kārta) un New Hanza biroji Mihaila Tāla 1.³¹

2.4. Tirgus izpēte atkarībā no biroju klasēm

Turpmāk tiek apskatītas un salīdzinātas vidējās biroju nomas cenas par vienu kvadrātmetru Rīgas centrālajā biznesa rajonā (CBR) kā arī Rīgas perifērijas rajonos periodā no 2018. līdz 2020. gadam pa pusgadiem.

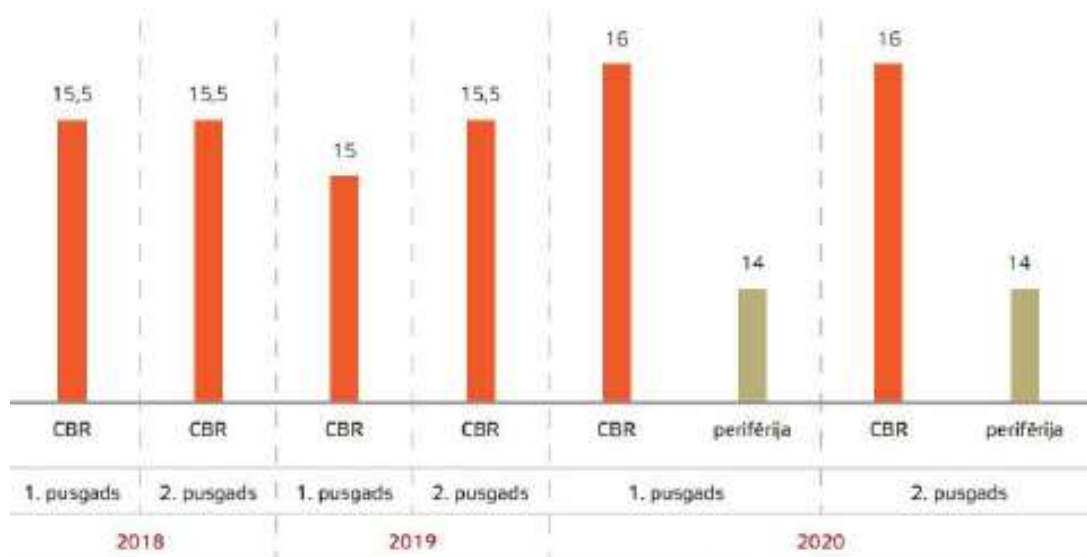
A klase

Aplūkojot situāciju A klases birojiem, var novērot nelielas cenu svārstības par kvadrātmetru. Interesanti ir tas, ka, sākoties pandēmijai, A klases biroju cenas ir pat nedaudz pieaugušas vidēji no 15.5 eiro par kvadrātmetru līdz 16 eiro par kvadrātmetru. Šāda situācija skaidrojama ar to, ka A klases biroju viena no galvenajām vērtībām ir augsts komforts, kā arī ne mazāk nozīmīgs faktors ir prestižs. No tā izriet, ka A klases birojos mitinās tādi uzņēmumi, kam ir ļoti svarīgs savs tēls un arī tādi, kam biroja uzturēšanas izmaksas nesagādā lielas grūtības, proti, uzņēmumi ar salīdzinoši lielu peļņu.

A klases birojiem tiek aplūkotas cenas tikai centrālajā biznesa rajonā, jo, vadoties pēc vienotā biroju klasifikatora, A klases biroji sākotnēji atradās tikai centrālajā biznesa rajonā nevis perifērijā.

A klases biroju cenu svārtības no 2018. gada līdz 2020. gadam redzamas 2.4.1. attēlā.

³¹ Nekustamais īpašums 2022, <https://www.dbhub.lv/nekustamais-ipasums-2022/lasit/nodala/0>



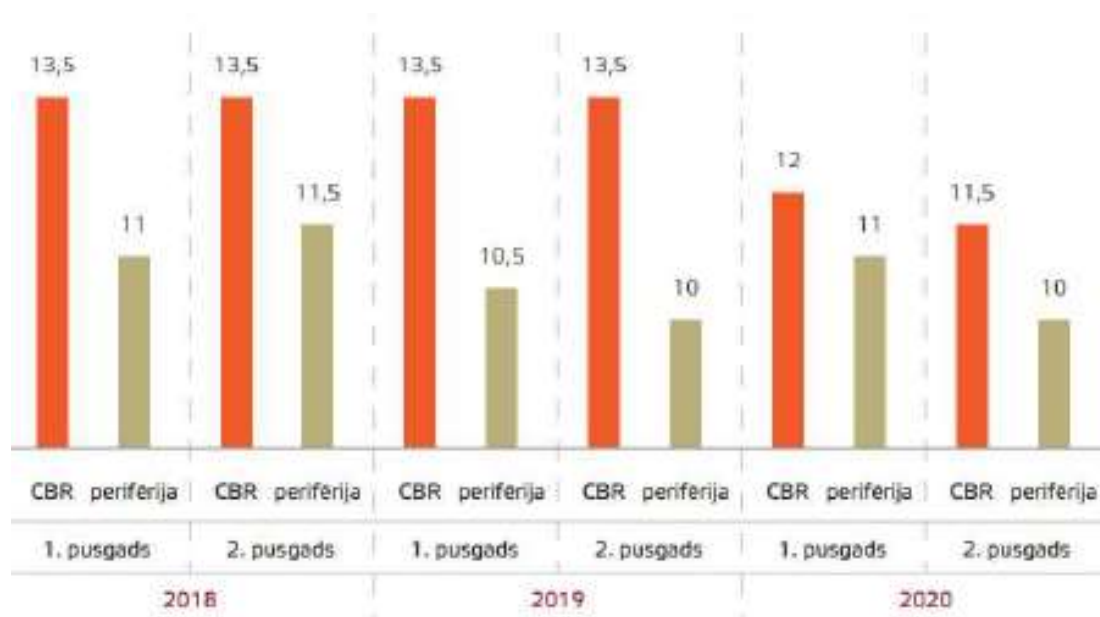
2.4.1. att. A klases biroju īres cenas par kvadrātmetru no 2018. līdz 2020. gadam
 Avots: Autora veidots, izmantojot MS Excel rīku

B klase

Visnestabilākā situācija bija novērojama B1 klases birojos. B1 jeb B klases biroji ir pieprasītākai biroju veids Rīgā.

Attēlā var novērot, ka īres cena par kvadrātmetru centrālajā biznesa rajonā kopš 2018.gada nokritās no vidēji 13.5 eiro līdz 11.5 eiro 2020.gada nogalē, kad Latviju jau pilnībā bija skāris COVID-19. Toties Rīgas perifērajos rajonos izvēlētajā laika periodā bija novērojamas cenu svārstības amplitūdā no 10 līdz 11 eiro par kvadrātmetru. Tomēr kopumā arī perifērijā 2020.gada beigās cena par kvadrātmetru ir samazinājusies par vienu eiro, salīdzinot ar apskatītā perioda sākumu.

B klases biroju cenu izmaiņas no 2018. gada līdz 2020. gadam attēlotas 2.4.2. attēlā.

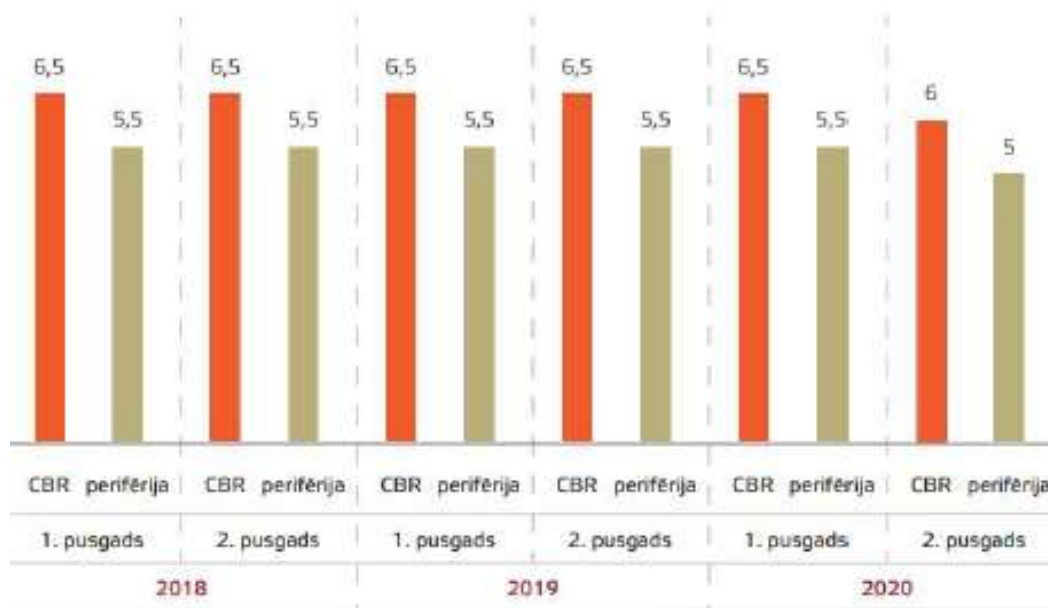


2.4.2. att. B klases biroju īres cenas par kvadrātmetru no 2018. līdz 2020. gadam
 Avots: Autora veidots, izmantojot MS Excel rīku

C klase

Salīdzinoši ļoti stabila cena apskatītajā periodā bija novērojama tieši zemākās klases birojās. Kopš 2018.gada sākuma līdz 2019.gada beigām kvadrātmetra cena zemākās klases biroju īrei Rīgas centrālajā biznesa rajonā bija vidēji 6.5 eiro par kvadrātmetru, bet Rīgas perifērijās vidējā cena par viena kvadrātmetra īri bija 5.5 eiro. Vidējās cenas izmaiņas novērojamas vien 2020. gada otrajā pusgadā. Cena par kvadrātmetru CBR nokritās uz 6 eiro, bet Rīgas perifērajos rajonos cena nokritās uz 5 eiro par kvadrātmetru.

C klases biroju cenu svārtības var redzēt 2.4.3. attēlā.



2.4.3. att. C klases biroju īres cenas par kvadrātmetru no 2018. līdz 2020. gadam
 Avots: Autora veidots, izmantojot MS Excel rīku

Var novērot, ka cenu svārstībām nav kopīgas tendences, ja salīdzina dažādas biroju klases. Tas saistāms ar to, ka katras biroju klases īrnieku pārstāvjiem ir atšķirīgas vērtības, attiecībā uz darba telpām, tādēļ arī naudas apjoms, ko regulāri tērēt par biroja telpām dažādu klašu pārstāvjiem ir atšķirīgs. Ja salīdzina ar preču tirgu, A klases birojus varētu pieskaitīt luksusa precēm.

Protams, jāņem vērā arī fakts, ka biroja telpu klases izvēle ir atkarīga no katra uzņēmuma finansiālajiem līdzekļiem. Uzņēmums ar mazu apgrozījumu un peļņu visticamāk, ka neizvēlēsies īrēt jaunu A klases biroju, jo vienkārši nevarēs to atļauties. Šāds uzņēmums visticamāk atradīsies B vai pat C klases biroju ēkā.

Biroja klases izvēle var būt saistīta arī ar katra uzņēmuma specifiku. Ja uzņēmuma biroja telpās ir paredzēts tikties ar saviem klientiem vai biznesa partneriem, attiecīgais uzņēmums visbiežāk vēlēsies uzņemt savus viesus skaistās un modernās telpās, tādēļ uzņēmums iespējams izvēlēsies īrēt biroja telpas augstākas klases biroju ēkā.

2.5. Klasisko biroju alternatīvas

Covid-19 izraisītā pandēmija cilvēku dzīvēs ieviesusi dažādas pārmaiņas, tādēļ mainījušies arī cilvēku paradumi. Piemēram, birojās strādājošie nonākuši pie atklāsmes, ka nav nepieciešams katru darba dienu doties uz sava pārstāvētā uzņēmuma biroju, lai pildītu savus darba pienākumus, proti, ja darbiniekam ir pieejams viss nepieciešamais tehniskais nodrošinājums, ir iespējams strādāt no dažādām vietām. To ir novērojuši arī vairāki uzņēmēji

un kā alternatīvu klasiskajiem birojiem radījuši birojus, ko iespējams īrēt īstermiņā. Lielākoties īstermiņa īres birojos telpas tiek dalītas ar vairākiem citiem dažādu uzņēmumu darbiniekiem, tādēļ šāda tipa biroju telpas tiek dēvētas par kopstrādes telpām jeb kopstrādes birojiem.

Kopstrādes biroji ir daļa no no salīdzinoši jaunā dalīšanās ekonomikas modeļa, kas ietilpst aprites ekonomikas modelī. Dalīšanās ekonomiku var definēt kā "ekonomisku sistēmu, kurā indivīdi bez atlīdzības vai par samaksu dalās ar īpašumiem, prasmēm vai līdzekļiem, ko paši mazāk izmanto".³²

Dalīšanās ekonomikas attīstību ietekmējuši dažādi faktori:

- Jaunas digitālas tehnoloģijas - interneta, mobilo tehnoloģiju un modernu maksājumu sistēmu attīstība ir nodrošinājusi iespēju veidoties uzņēmumiem, kuru biznesa modelis balstās uz digitālām platformām un mobilo ierīču lietotnēm.
- Sabiedrības pārmaiņas - dalīšanās ekonomika ir attīstījusies sociālu pārmaiņu rezultātā. Proti, "dalīšanās" kā plašāka sociāla parādība aizsākās ar cilvēku dalīšanos ar informāciju sociālajos tīklos un pakāpeniski izplatījās tālāk dažādās sadzīves jomās, piemēram, dalīšanās ar transportu, finanšu līdzekļiem un mājokļiem.³³

Viens no kopstrādes biroju veidiem ir Hot Desk biroji. Hot Desk princips ir nodrošināt telpu ar vairākiem biroja darba galdiem, ļaujot cilvēkiem izvēlēties, kur viņi sēdēs — ideālā gadījumā katru reizi citā vietā. Tas aizstāj tradicionālo biroju, kur katru dienu darbinieks sēž pie sava personīgā rakstāmgalda vienā un tajā pašā lokācijā. Idejas saknes meklējamas ar atvērtā plānojuma biroja formāta parādīšanos, kas pirmo reizi tika ieviests 20.gadsimta piecdesmitajos gados Amerikā Savienotajās valstīs.³⁴

Hot Desk biroju koncepts nebūtu iespējams, ja tas nebūtu pieejams klēpj datoriem, planšetdatoriem un viedtālruniem, un visos birojos, kuros ir izveidots Hot Desk koncepts, ir jānodrošina bezvadu interneta pieslēgums. Tomēr dažiem lietotājiem ir nepieciešams vairāk nekā klēpj dators, lai varētu strādāt pilnvērtīgi un efektīvi. Šī iemesla dēļ bieži sastopams, ka Hot Desk biroju darba galdi ir aprīkoti ar monitoru un VGA, DVI vai HDMI savienojumu, ļaujot lietotājiem īslaicīgi pievienot un izmantot otru datora ekrānu vai citas biroja iekārtas.

³² Botsman, Rachel (2015), Defining The Sharing Economy: What Is Collaborative Consumption—And What Isn't?

³³ Dalīšanās ekonomika – tradicionālās ekonomikas ienaidnieks vai glābējs?, <https://www.makroekonomika.lv/dalisanas-ekonomika-tradicionalas-ekonomikas-ienaidnieks-vai-glabejs>

³⁴ How to Manage Hot Desking, https://www.mindtools.com/pages/article/hot-desking.htm?fbclid=IwAR1h3AfJNAqlbH7KXGfuZOthBPqYK7_-EI2KSvfG4KhMN1Cfw7RFq4K1cM

Tāpat kā lielākajā daļā biroju, arī Hot Desk birojos pārsvarā ir pieejamas tādas ērtības kā vannas istabas un virtuves, un tās tīra, apsaimnieko un uztur konkrētā Hot Desk biroja vadība. Hot Desk koncepta biroji nereti arī nodrošina piekļuvi brīvi pieejamai kafijai, klusām telpām atpūtai, dušām, vannas istabas piederumiem, piemēram, dušas želejām, ķermeņa losjoniem un matu kopšanas līdzekļiem. Kā arī tiek nodrošināti tādi pasākumi kā grupu ēdināšana un dažādi tīklošanās pasākumi.³⁵

Īstermiņa īres biroju tirgū pastāv arī tā saucamie “dienas biroji”. Dienas biroji ir elastīgs un uzticams risinājums uzņēmumiem, kuriem nepieciešama pagaidu darba vieta vienai dienai vai noteiktam dienu skaitam katru mēnesi. Šīs biroja telpas ir privātas un pilnībā aprīkotas ar visu nepieciešamo inventāru, lai uzņēmumu darbinieki varētu vienkārši ierasties konkrētajā birojā un sākt strādāt. Izmantojot dienas birojus, visa telpa kļūst par nomnieka privāto biroju uz dienu, kad birojs tiek nomāts, kas nozīmē, ka nomnieks var to pastāvīgi izmantot bez traucējumiem tik ilgi, kamēr to nomā. Salīdzinājumā ar Hot Desk konceptu, dienas biroji ir vairāk vērsti uz ilgtermiņa sadarbību.³⁶

Nedaudz atšķirīgi ir hoteling koncepta biroji. Hoteling koncepts samērā ir ļoti līdzīgs Hot Desk konceptam. Īrnieks strāa sevis izvēlētajā vietā, nav nepieciešamas ilgtermiņa līgumsaistības, ir iespējams iegūt daudz dažādus, janus kontaktus, visbiežāk ir nodrošināta plaša sortimenta biroju tehnika. Hoteling koncepta galvenā atšķirība no Hot Desk koncepta ir tā, ka Hoteling birojos tiek veikta iepriekšēja darba vietas rezervācija, kamēr Hot Desk birojos darba vietas īrniekam jāstrādā kādā no vietām, kas esošajā momentā ir brīva, tātad var gadīties, ka ierodoties strādāt Hot Desk birojā, potenciālais darba vietas īrētājs var arī palikt bez pieejamas darba vietas.³⁷

Dažādu konceptu biroji, ņemot vērā mainīgos un straujos dzīves apstākļus, pēdējos gados, protams, ir parādījušies arī Rīgā. Kā vienu no interesantākajiem “jaunā tipa” biroju pārstāvjiem ir vērts pieminēt biroju kompleksu Business Garden Rīga, kas atrodas uz Rīgas robežas ar Mārupi. Kā uzsver Business Garden Rīga pārstāvji – kompleksa atrašanās vieta ir lieliska, jo atrodas pusceļā starp starptautisko lidostu “Rīga” un galvaspilsētas centru. Business Garden biroju kompleksi atrodas vairākās Eiropas valstīs un tie visi ir celti un iekārtoti pēc vienota koncepta, koncentrējoties un ēkas energoefektivitāti un ilgtspējību, kas

³⁵ What is hot-desking and what are the benefits? https://www.wework.com/ideas/workspace-solutions/flexible-products/what-is-hot-desking?fbclid=IwAR3Im-MGtDPCIPaoasknVODmstQWTyfWCqEF_WquGb7U4zcOKGGp7qHAYiQ

³⁶ Everything You Need to Know About Hiring a Day Office, <https://usandco.com/everything-you-need-to-know-about-hiring-a-day-office/>

³⁷ What is Office Hoteling? Why Your Workspace Needs It, <https://www.yardikube.com/blog/office-hoteling-workspace-needs/>

mūsdienās Eiropā ir īpaši aktuāli, pakāpeniski pārejot uz “zaļo ekonomiku”. Business Garden Rīga ir arī pirmais ēku komplekss Latvijā, kas saņēmis LEED Platinum sertifikātu.³⁸

LEED (Leadership in Energy and Environmental Development) ir ASV izstrādāta starptautiska vērtēšanas sistēma, kas parāda, cik efektīvi ēka ir uzprojektēta un cik efektīva ir tās ekspluatācija. Lai novērtētu kādu konkrētu ēku, vērtēšanas sistēmā ir izveidoti dažādi kritēriji, par kuriem tiek piešķirts noteikts punktu skaits, pamatojoties uz to ietekmi uz vidi. Katrā izmērītajā kritērija kategorijā katrai būves konstrukcijai tiek piešķirti punkti un vērtētā ēka tiek salīdzināta ar citām novērtētām ēkām, kas kalpo kā atskaites punkti šaj vērtēšanas sistēmai. Un tieši LEED Platinum sertifikāts, ko iegūcis Business Garden Rīga, ir augstākais iespējamais novērtējums šajā vērtēšanas sistēmā.³⁹

Business Garden Rīga piedāvātie biroji ir interesanti ar to, ka tiek piedāvātas dažādas telpu platības bez sienu permamentām konstrukcijām, ļaujot īrniekiem veidot tādu biroju, kā tie paši vēlas, piemēram, atvērtā tipa biroju, slēgtā tipa biroju vai kādu citu biroja plānojumu. Arī pēc tam, kad kāds īrnieks savas telpas ir iekārtojis ar vieglā veidā demontējamām sienām, ātri un viegli ir veikt sienu pārvietošanas darbus, lai, piemēram, no slēgtā tipa kabinetiem izveidotu konferenču zāli. Šāda telpu transformēšanas iespēja ļauj telpu īrniekiem ietaupīt līdzekļus, jo nav nepieciešams īrēt lielākas telpas ar konferenču zāli. Šādu telpu koncepts ir ļoti izdevīgs arī tādā situācijā, kad konkrētajām telpām mainās īrnieks. Kā jau zināms katram uzņēmumam ir savas specifiskas vajadzības un darbinieku vēlmes pēc darba vides, tādēļ pielāgojama telpu plānojuma koncepta birojs īrnieku maiņas gadījumā ir izdevīgs abām pusēm – īrnieks var iegūt sev vēlamo biroju, bet izīrētājs var vieglāk un īsākā laikā atrast jaunus īrniekus.

Tomēr visvairāk Business Garden lepojas ar tā saukto Lounge telpu izveidi biroju kompleksos. Šī telpa kļuva ļoti aktuāla sakarā ar to, ka Covid-19 ietekmē cilvēku uztverē ievērojami ir izmainījusies darba vides būtiskums. Lounge telpas ir labiekārtotas, daudzfunkcionālas telpas, kurās iespējams rīkot gan formālus, gan arī neformālus darbinieku pasākumus. Uz šīm telpām iespējams arī vienkārši doties un pildīt savus ikdienišķos darba pienākumus. Atšķirībā no biroja telpām, lounge telpas apzināti ir veidotas ar mājīgu un

³⁸ <https://www.businessgarden.eu/riga/par-mums/>

³⁹ LEED Platinum Certified Headquarters <https://www.ldproducts.com/aboutus/leed>

neformālu interjeru, nepazaudējot biroja funkcionalitāti, lai telpas apmeklētāji varētu strādāt mājīgos un nepiespiestos apstākļos, neatrodoties savās dzīvesvietās.⁴⁰

Autors uzskata, ka šādi daudzfunkcionāli biroji ir jaunpienācēji biroju īres tirgū ar ļoti augstu potenciālu. Šāda tipa biroji ir viegli pielāgojami an darba devēju, gan darba ņēmēju vajadzībām kā arī autors aygstu vērtē iespēju strādāt iepriekš minētajā Lounge telpā, kas ir neformāla un mājīga. Šāda vide labi noder, ja nav vēlēšanās strādāt birojā, bet darba pienākumu veikšanai ir sākusi traucēt arī mājas vide, kurā cilvēki pēdējos gadus ir pavadījuši ļoti daudz laika.

⁴⁰ Iepazīstiet Lounge – augošu koncepttelpu tīklu Business Garden biroju kompleksos visā Eiropā, Nekustamais Īpašums 2022, <https://www.dbhub.lv/nekustamais-ipasums-2022/lasit/nodala/0>

3.BIROJOS STRĀDĀJOŠO NOVĒRTĒJUMS PAR IZMAIŅĀM TIRGŪ COVID-19 IETEKMĒ

Lai izpratne par darba organizāciju Rīgas birojos Covid-19 pandēmijas ietekmē būtu labāk izprotama kā arī lai būtu iespējams izteikt tendenču prognozes par iespējamajiem scenārijiem Rīgas biroju tirgū, tika veikta aptauja. Aptaujā piedalījās dažādu uzņēmumu pārstāvji, komentējot izmaiņas, kādas radušās darba ikdienā, kā arī izteica priekšlikumus, kā optimizēt biroja telpu izmaksas, strādājot jaunajos darba apstākļos. Šāda aptauja var atspoguļot birojos strādājošo, kas ir viens no galvenajiem faktoriem, kas nosaka tendences un situāciju biroju tirgū, viedokli.

Aptaujā tika uzdoti gan slēgtie jautājumi ar atbilžu variantiem kvantitatīvo datu ieguvei, gan atvērtā tipa jautājumi kvalitatīvo datu ieguvei. Aptauja tika veikta ar tiešsaistes aptauju rīku vietnē visidati.lv. Aptauja izplatīta ar sociālo tīklu palīdzību.

Autora veidotajā aptaujā atbildes snieguši 105 respondenti.

Aptaujas respondentu raksturojums:

- Aptaujā tika aicināti piedalīties tikai tādu uzņēmumu pārstāvji, kuri irē birjou telpas nevis tās ir uzņēmuma īpašumā;
- Uzņēmumi atrodas Rīgā;
- Aptaujas dalībnieku vidējais vecums ir 27.7 gadi
- Pārstāvētās nozares un darbības veidi – finanses un grāmatvedība, transports un loģistika, banku darbība, valsts pārvalde, veselības vai sociālā aprūpe, kultūra/māksla/izklaide, informācijas tehnoloģijas un elektronika, uzņēmumu vadība, jurispudence un tieslietas, cilvēkresursu vadība, būvniecība un nekustamais īpašums, administratīvais darbs un asistēšana.

Autors pats nav piedalījies kā respondents, tomēr pie katra jautājuma tiek sniegts arī komentārs par savu gūto pieredzi, strādājot Covid-19 pandēmijas laikā.

Turpnājumā apkopoti un analizēti aptaujas rezultāti:

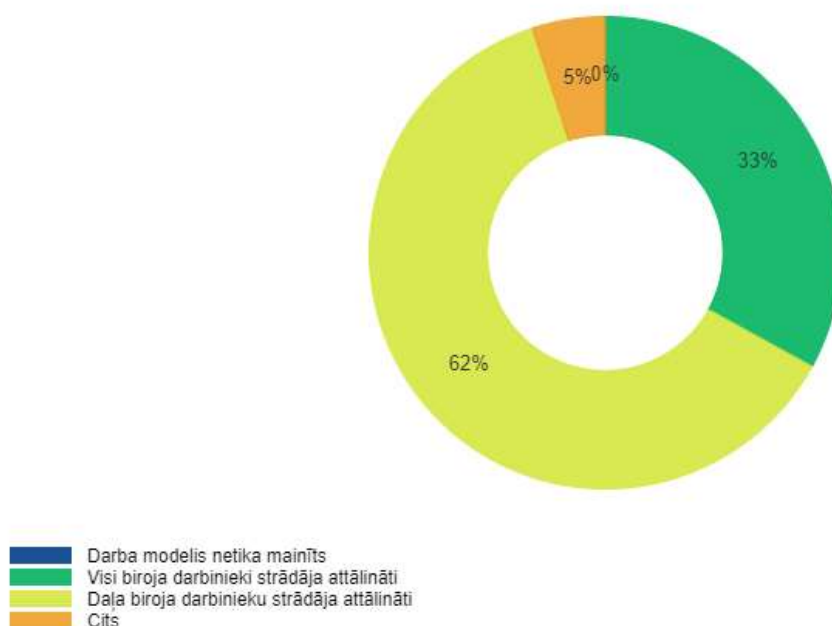
1. jautājums: Kā mainījās Jūsu pārstāvētā uzņēmuma biroja darbinieku ikdiena darbā, sākoties Covid-19 izraisītajai pandēmijai?

Piedāvātie atbilžu varianti 1. jautājumā bija:

- Darba modelis netika mainīts;
- Visi biroja darbinieki strādāja attālināt;
- Daļa biroja darbinieku strādāja attālināti;
- Cits.

Kā redzams 3.1. attēlā, no visiem 105 respondentiem 62% jeb 65 cilvēki ir atbildējuši, ka daļa no uzņēmuma birojā strādājošajiem sākuši strādāt attālināti. 33% no aptaujas dalībniekiem atbildējuši, ka pilnīgi visi biroja darbinieki, sākoties pandēmijai, sākuši strādāt attālināti. Kā arī redzams 3.1. attēlā, nevienā no pārstāvētajiem birojiem nav bijusi situācija, ka darba ikdienā nav notikušas izmaiņas.

Kā mainījās Jūsu pārstāvētā uzņēmuma biroja darbinieku ikdiena darbā, sākoties Covid-19 izraisītajai pandēmijai?



3.1 attēls 1. Kā mainījās Jūsu pārstāvētā uzņēmuma biroja darbinieku ikdiena darbā, sākoties Covid-19 izraisītajai pandēmijai?

Avots: Autora veidots, izmantojot visidati.lv aptauju rīku

1. jautājumā 5 respondenti arī atzīmējuši atbilžu variantu Cits. Divi no šiem respondentiem pierakstīja komentārus un norādīja, ka nevar atbildēt uz šo jautājumu, jo sākuši darba attiecības ar uzņēmumiem, kuros šobrīd strādā, jau kad Covid-19 pandēmija bija sākusies. Un divi respondenti sniedza komentāru, ka daļai darbinieku nācās turpināt strādāt klātienē darba specifikas dēļ.

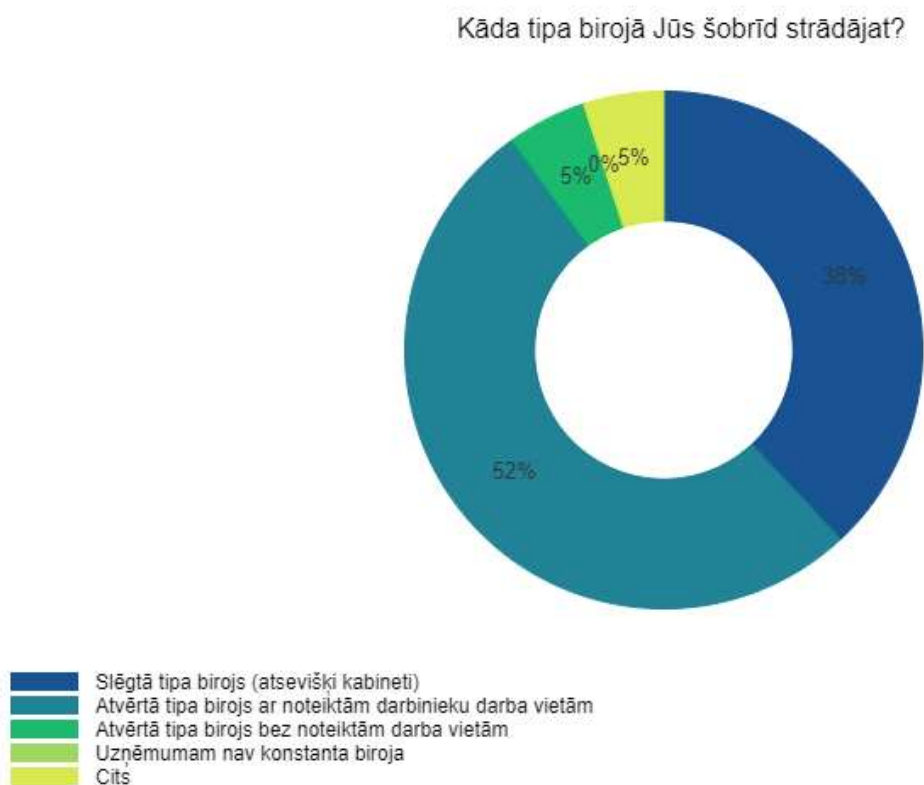
Autora darba vietā daļa darbinieku strādāja attālināti, bet daļa klātienē, kas sakrīt arī ar lielāko daļu respondentu atbildēm.

2. jautājums: Kāda tipa birojā Jūs šobrīd strādājat?

Piedāvātie atbilžu varianti 2. jautājumā bija:

- Slēgtā tipa birojs (atsevišķi kabineti);
- Atvērtā tipa birojs ar noteiktām darbinieku darba vietām;
- Atvērtā tipa birojs bez noteiktām darba vietām;
- Uzņēmumam nav konstanta biroja;
- Cits.

Kā redzams 3.2. attēlā, vairāk nekā puse no aptaujas dalībniekiem jeb 52% respondentu atzīmējuši, ka šobrīd strādā atvērtā tipa birojā, kur katram darbiniekam ir sava noteikta un konstanta darba vieta. 38% no aptaujas dalībniekiem jeb 40 respondenti norādījuši, ka strādā slēgtā tipa birojos ar atsevišķiem kabinetiem.



3.2. attēls Kāda tipa birojā Jūs šobrīd strādājat?

Avots: Autora veidots, izmantojot visidati.lv aptauju rīku

Attiecīgi 5% no respondentiem norādījuši, ka strādā atvērtā tipa birojā bez noteiktām darba vietām. Šāds biroja modelis ir salīdzinoši jauns un pēdējos gados paliek populārāks. Visbiežāk šāda tipa biros kopējais darba vietu skaits arī ir mazāks par darbinieku skaitu. Šāds biroja modelis ir iespējams, ja daļa darbinieku strādā klātienē birojā, bet daļa darbinieku strādā attālināti.

Arī 5% no aptaujas dalībniekiem norādījuši variantu Cits. Viens no šiem respondentiem pierakstījis komentāru, ka strādā birojā, kurā ir jaukta tipa kabineti, proti, daļā uzņēmuma telpu ir gan slēgta tipa, gan atvērtā tipa kabineti. Kā arī viens respondents uzrakstījis, ka uzņēmumā ir birojā ar gan darbiniekiem noteiktām, gan nenoteiktām darba vietām.

Neviens no respondentiem nav atzīmējis atbilžu variantu, ka viņa pārstāvētajam uzņēmumam nav konstanta biroja. Šis fakts var būt kā signāls tam, ka Rīgā esošās kopstrādes telpas un īstermiņa birojā vai nu nav pietiekami labi popularizēti, vai arī to izmantošanā pastāv kādas nepilnības.

Autors šajā jautājumā pievienotos otrajam populārākajam atbilžu variantam, kas ir slēgta tipa birojā ar atsevišķiem kabinetiem. Autora darba vietā visi darbinieki strādā vai nu katrs savā kabinetā, vai vienā kabinetā kopā pa divi.

3.jautājums: Vai Jūsu pārstāvētais uzņēmums ir mainījis biroja telpas kopš 2020. gada marta?

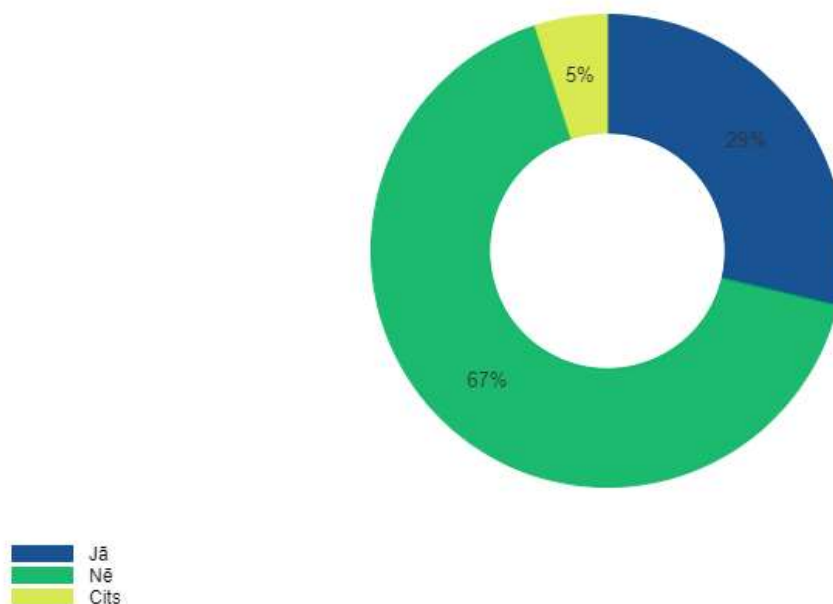
Piedāvātie atbilžu varianti 3. jautājumā:

- Jā;
- Nē;
- Cits.

Respondentiem tiek jautāts tieši par 2020. gada martu tādēļ, lai saprastu, vai biroja telpu maiņa varētu būt saistīta ar Covid-19 parādīšanos.

Uz 3. jautājumu lielākā daļa jeb 67% respondentu atbildējuši noraidoši, kā tas redzams 3.3 attēlā. Tomēr 29% jeb 30 aptaujas dalībnieki atbildējuši, ka ir mainījuši biroja telpas kopš 2020. gada marta.

Vai Jūsu pārstāvētais uzņēmums ir mainījis biroja telpas kopš 2020. gada marta?



3.3. Attēls Vai Jūsu pārstāvētais uzņēmums ir mainījis biroja telpas kopš 2020. gada marta?
Avots: Autora veidots, izmantojot visidati.lv aptauju rīku

Viens no respondentiem, kurš bija izvēlējis atbildi Cits, komentārā ierakstīja, ka, ilglaicīgi strādājot Covid-19 apstākļos, respondenta pārstāvētais uzņēmums ir samazinājis uzņēmuma esošās biroja telpas, paliekot tajā pašā lokācijā, tādā veidā taupot uzņēmuma līdzekļus.

Autors uz 3. jautājumu būtu sniedzis atbildi Nē. Kaut gan autors sevis pārstāvētajā uzņēmumā sāka strādāt tikai 2021. gadā, kad Covid-19 bija iedzīvotāju ikdienā jau pierasta lieta, autors noskaidroja, ka uzņēmums nav mainījis biroja telpas kopš uzņēmuma dibināšanas 2017. gadā.

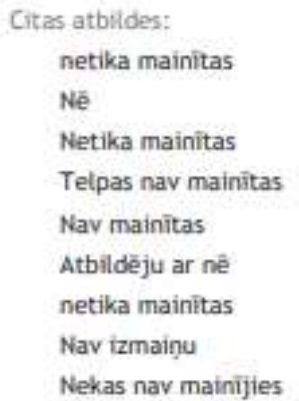
4. jautājums: Ja uz iepriekšējo jautājumu atbilde bija Jā, lūdzu, atzīmējiet izmaiņas, kas skārušas biroja telpas! (aptaujā tika norādīts, ka šajā jautājumā iespējams izvēlēties vairākas atbildes)

Piedāvātie atbilžu varianti 4. jautājumā:

- Telpas ir kļuvušas lielākas;
- Telpas ir kļuvušas mazākas;
- Pāriets no slēgtā uz atvērtā tipa biroju;
- Pāriets no ar noteiktām darba vietām uz biroju bez noteiktām darba vietām;
- Darba vietu ir kļuvis mazāk;
- Birojs ir pārcēlies no pilsētas centru uz perifēriju;
- Birojs ir pārcēlies no perifērijas uz pilsētas centru;
- Telpas kļuvušas modernākas (subjektīvi);

- Telpas kļuvas mazāk modernas (subjektīvi)
- Cits.

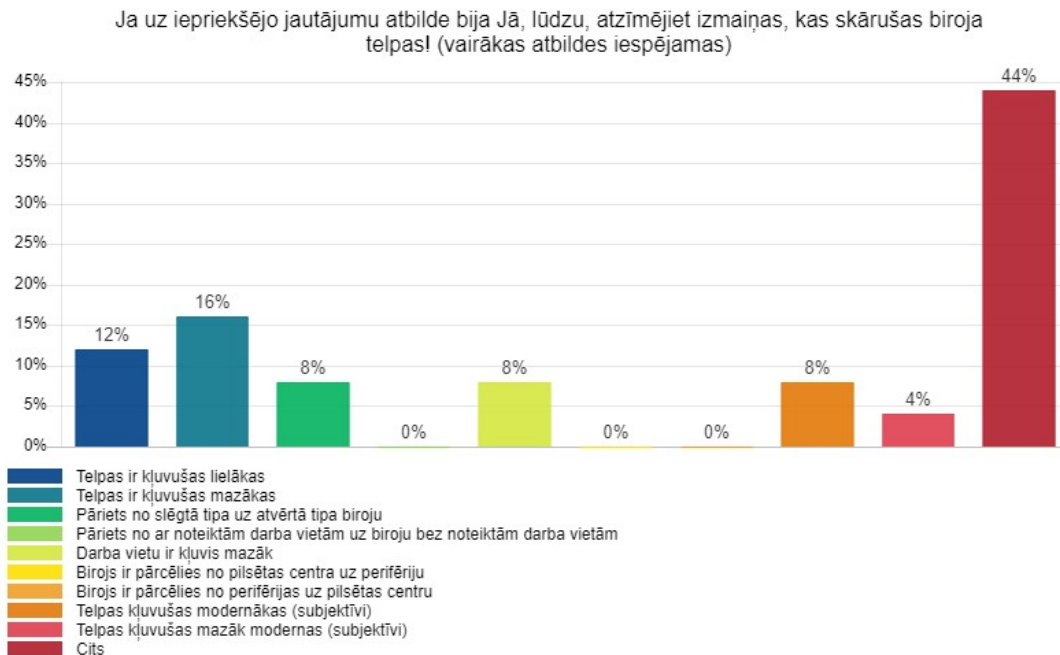
Svarīgi pieminēt, ka tehniskas kļūmes dēļ šis jautājums tika uzdots arī respondentiem, kuri uz 3. jautājumu atbildējuši ar Nē. Tomēr lielākā daļa aptaujas dalībnieku, kuri 3. jautājumā sniedz atbildi Nē, 4. jautājumā atzīmējuši atbildi Cits, komenārā ierakstot, ka viņu atbilde 3. jautājumā bijusi noraidoša, kā tas redzams 3.4. attēlā. Aptaujas uzstādījumi šim jautājumam netika mainīti, lai nepazaudētu jau iegūtos datus.



3.4. attēls Fragments no 4. jautājuma atbildēm

Avots: Autora veidots, izmantojot visidati.lv aptaujas rīku

Savukārt, respondentu atbildes uz 4. jautājumu, kuri uz 3. jautājumu bija atbildējuši Jā, redzamas 3.5. attēlā.



3.5. Attēls Ja uz iepriekšējo jautājumu atbilde bija Jā, lūdzu, atzīmējiet izmaiņas, kas skārušas biroja telpas!

Avots: Autora veidots, izmantojot visidati.lv aptaujas rīku

Kā redzams aptaujas dalībnieku sniegtajās atbildēs, visbiežākās biroju telpu izmaiņas ir telpu platības samazināšana. Tas varētu būt saistīts ar uzņēmuma izmaksu samazināšanu vai arī ar darba vietu optimizēšanu situācijā, kad daļa darbinieku strādā klātienē, bet daļa attālināti. Tas sasaucas arī ar to, ka 8% respondentu ir minējuši, ka jaunajās biroju telpās darba vietu ir kļuvis mazāk. Šeit var arī pieminēt, ka arī 8% no aptaujas dalībniekiem atzīmējuši, ka pārcēlušies no slēgtā tipa biroja uz atvērtā tipa biroju. Un viens respondents, kurš bija izvēlējies atbildi Cits, komentārā ierakstīja, ka esošajās biroja telpās ir izveidojuši darba vietas ar darbiniekiem nenoteiktām darba vietām.

Kā jau zināms, atvērtā tipa birojam ir nepieciešama mazāka platība nekā slēgtā tipa birojam, kaut vai uz kabinetus atdalošu sienu neesamības rēķina dēļ. Tātad arī šeit var secināt, ka, iespējams uzņēmumi pārgājuši uz atvērtā tipa birojiem, lai samazinātu izmaksas.

Autora pārstāvētais uzņēmums, kā jau iepriekš minēts, nav mainījis biroja telpas norādītajā periodā.

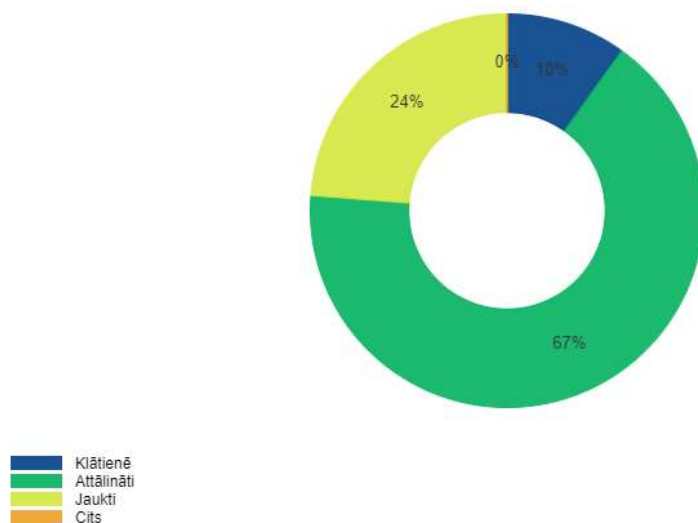
5. jautājums: Kā pārsvarā (vairāk nekā 50% no darba laika) strādāja Jūsu pārstāvētā uzņēmuma darbinieki Covid-19 ārkārtas situācijas laikā?

Piedāvātie atbilžu varianti 5. jautājumā:

- Klātienē;
- Attālināti;
- Jaukti;
- Cits.

Uz 5. jautājumu lielākā daļa respondentu jeb 67% no aptaujas dalībniekiem atbildēja, ka lielāko daļu no laika respondenta pārstāvētā uzņēmuma darbinieki strādājuši attālināti kā tas redzams 3.6. attēlā.

Kā pārsvarā (vairāk nekā 50% no darba laika) strādāja Jūsu pārstāvētā uzņēmuma darbinieki Covid-19 ārkārtas situācijas laikā?



3.6. attēls Kā pārsvarā (vairāk nekā 50% no darba laika) strādāja Jūsu pārstāvētā uzņēmuma darbinieki Covid-19 ārkārtas situācijas laikā?

Avots: Autora veidots, izmantojot visidati.lv aptaujas rīku

Aptuveni ceturtdaļa daļa no aptaujas dalībniekiem atbildējuši, ka, sākoties Covid-19 pandēmijai, darbinieki strādājuši jauktā režīmā aptuveni vienādu daļu no darbalaika, proti, gan klātienē, gan attālināti, bet tikai 10% no respondentiem strādājuši lielāko daļu darbalaika klātienē birojā. Šādi rezultāti liecina par to, ka strādāšanai klātienē varētu būt piešķirta pārāk liela nozīme, lai kvalitatīvi un produktīvi varētu veikt savus darba pienākumus.

Autors Covid-19 izraisītās pandēmijas ārkārtas situācijas laikā, kad Ministru Kabinets bija noteicis pulcēšanās ierobežojumus, lielāko daļu no darbalaika pavadījis, strādājot attālināti.

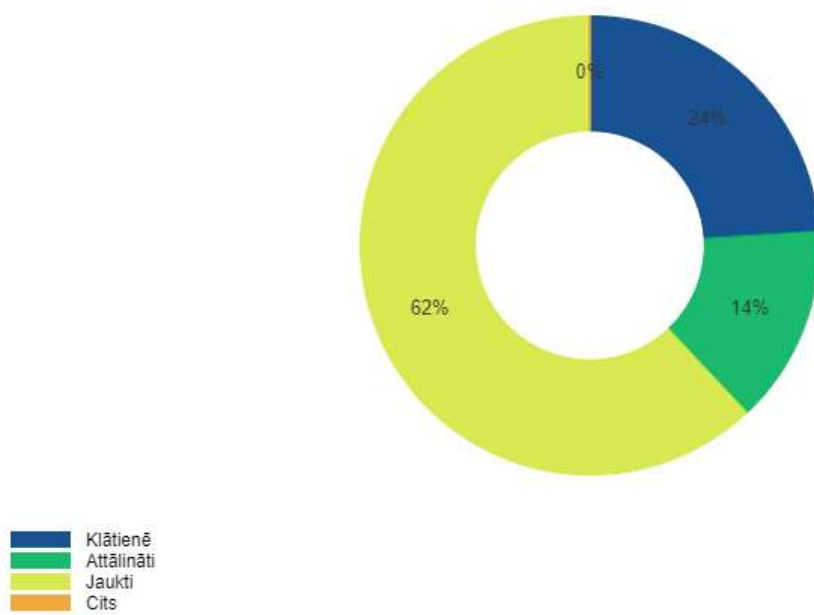
6. jautājums: Kā pārsvarā (vairāk nekā 50% no darba laika) strādā Jūsu pārstāvētā uzņēmuma darbinieki pēc Covid-19 ārkārtas situācijas beigām?

Piedāvātie atbilžu varianti 6. jautājumā:

- Klātienē;
- Attālināti;
- Jaukti;
- Cits.

Kopš pandēmijas sākuma tikušas izsludinātas un pārtrauktas vairākas ārkārtas situācijas saistībā ar Covid-19. 3.7. attēlā parādīts, kādā cilvēki Rīgā strādājuši, kad tika izsludinātas kādas no ārkārtējās situācijas beigām.

Kā pārsvarā (vairāk nekā 50% no darba laika) strādā Jūsu pārstāvētā uzņēmuma darbinieki pēc Covid-19 ārkārtas situācijas beigām?



3.7. attēls Kā pārsvarā (vairāk nekā 50% no darba laika) strādā Jūsu pārstāvētā uzņēmuma darbinieki pēc Covid-19 ārkārtas situācijas beigām?

Avots: Autora veidots, izmantojot visidati.lv aptaujas rīku

Kā redzams 3.7. attēlā, ārkārtas situācijai beidzoties lielākā daļā respondentu jeb 62% aptaujas dalībnieku strādāja jaukā režīmā – gan klātienē, gan attālināti. Aptuveni ceturtda daļa jeb 24% respondentu strādāja lielāko daļu darbalaika klātienē, kā arī daži komentāros minējuši, ka, strādājot mājas apsākļos, pieredzējuši gan tehniska rakstura problēmas, gan saskārušies ar dažādām veselības problēmām, bet tikai 14% aptaujas dalībnieku vairāk nekā 50% no darba laika strādāja attālināti.

Salīdzinot ar 5. jautājuma rezultātiem, jauktā darbalaika modeļa rādītājs ir pieaudzis gandrīz trīs reizes, attālināti strādājošo skaits ir sarucis aptuveni piecas reizes, bet pārsvarā klātienē strādājošo skaits pieaudzis par apuveni 2.5 reizēm.

Šādi rezultāti var liecināt par to, ka gan darba ņēmēji, gan darba devēji labprāt vēlas, lai uzņēmuma darbinieki fiziski, vismaz daļu no darbalaika, atrastos uz vietas birojā.

Autors, beidzoties Covid-19 ārkārtas situācijai, lielāko daļu laika devās strādāt klātienē, kaut gan darba devējs bija devis brīvu izvēli, attiecība uz darba ņēmēja lokāciju darbalaikā. Autors to skaidro ar vēlēšanos mainīt ikdienas vidi un vēlmi socializēties.

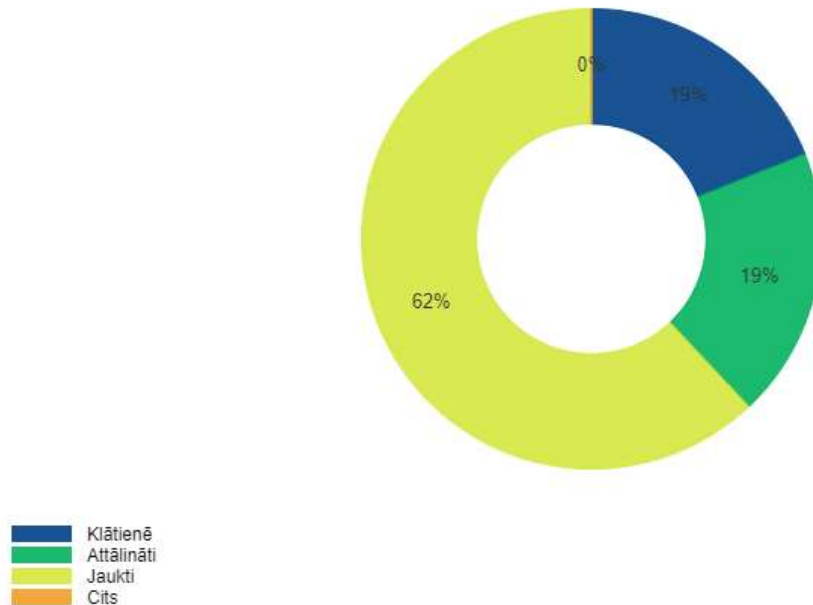
7. jautājums: Kāds ir Jūsu vēlamais strādāšanas modelis?

Piedāvātie atbilžu varianti 7. jautājumā:

- Klātienē;
- Attālināti;

- Jaukti;
- Cits.

Absolūtais vairākums jeb 62% respondentu, kā var redzēt 3.8. attēlā, labprātāk izvēlas strādāt jauktajā modelī – daļu darbalaika attālināti, daļu klātienē.



3.8. Attēls Kāds ir Jūsu vēlamais strādāšanas modelis?
 Avots: Autora veidots, izmantojot visidati.lv aptaujas rīku

Vienāds atbilžu skaits, 19%, sniegts uz atbilžu variantiem, ka respondenti izvēlētos labprātāk strādāt vai nu tikai klātienē, vai tikai attālināti.

Ņemot vērā 7. jautājuma rezultātus, var secināt, ka respondenti labprāt vēlētos savu darbalaiku pakārtot savām ikdienas vajadzībām, pārsvarā izvēloties strādāt jaukta tipa režīmā. Šādā gadījumā arī darba devēji varētu izmantot iespēju un pārcelt savas birja telpas uz tādām, kur ir mazāk fizisku darba vietu nekā darbinieki, ja tie savā starpā vienotos par darba vietu izmantošanu vai arī sākt izmantot kopstrādes telpu un īstermiņa īres biroju pakalpojumus, tādējādi uzņēmumam ietaupot līdzekļus.

Arī autors turpmāk labprāt izvēlētos strādāt jaukta tipa režīmā – gan klātienē, gan attālināti, pielāgojot gan darbalaiku, gan darba lokāciju savām ērtībām un ikdienas vajadzībām.

8. jautājums: Vai Jūs vai Jūsu pārstāvētā uzņēmuma darbinieki izmanto vai plāno izmantot īstermiņa īres birojus?

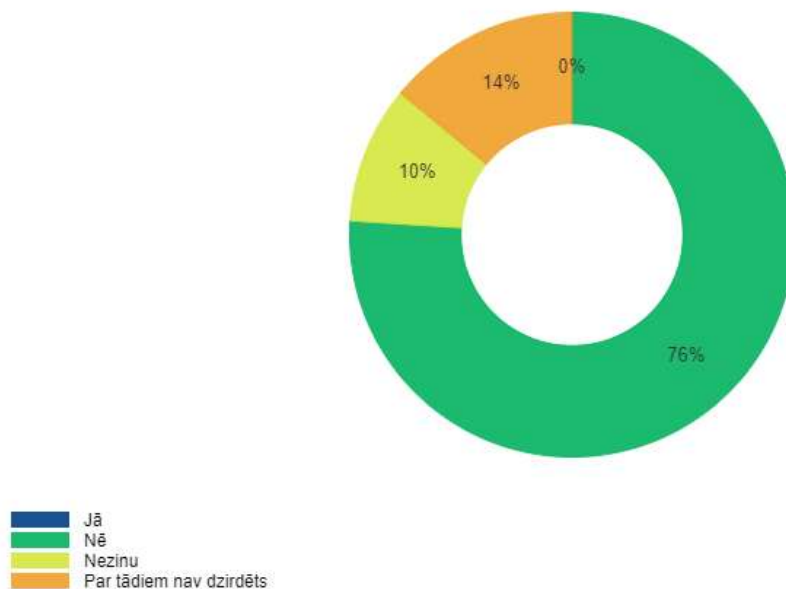
Piedāvātie atbilžu varianti 8. jautājumā:

- Jā;
- Nē;

- Nezinu;
- Par tādiem nav dzirdēts.

3.9. attēlā var redzēt, ka lielākā daļa respondentu norādījuši atbildi Nezinu.

Vai Jūs vai Jūsu pārstāvētā uzņēmuma darbinieki izmanto vai plāno izmantot īstermiņa īres birojus?



3.9 Attēls Vai Jūs vai Jūsu pārstāvētā uzņēmuma darbinieki izmanto vai plāno izmantot īstermiņa īres birojus?

Avots: Autora veidots, izmantojot visidati.lv aptaujas rīku

Kā tika minēts jau iepriekš, respondentu informētība un vēlme pēc kopstrādes vai īstermiņa īres birojiem ir ļoti zema, kas varētu būt saistīts gan ar šo biroju zemo mārketinga līmeni, jo 14% no aptaujas dalībniekiem norādījuši, ka nav dzirdējuši par šāda veida birojiem, gan ar dažādām nepilnībām to darbībā, gan arī vienkārši ar cilvēku nevēlēšanos mainīt sev ērto un pierasto ikdienas vidi.

Autors gan pandēmijas (neesot izsludinātai ārkārtas situācijai), gan šī pētījuma laikā ir mēģinājis strādāt kopstrādes telpās un atzīst, ka tomēr ērtāk un produktīvāk ir strādāt konstantā un sev pierastā darba vidē. Tomēr autors arī nenoliedz, ka, ja strādāšana kopstrādes darbavietās notiktu regulāri, pie tāda darba stila būtu iespējams pierast un iespējams, ka strādāšana pat būtu produktīvāka. Dažādu strādāšanas modeļu lietderīgums, autora prāt, ir subjektīvs, jo katram darba ņēmējam ir atšķirīgi nepieciešamie darba apstākļi kā arī atšķirīga komforta zona, kurā ir iespējams strādāt produktīvi un ar pilnu atdevi.

Izvērtējot aptaujas rezultātus kopumā, var secināt, ka darba ņēmēji pārsvarā labprātāk izvēlas strādāt jauktā režīmā, strādājot gan attālināti, gan klātienē, paši plānojot savu darba grafiku. Tomēr pārsvarā respondenti arī atzīst, ka nevēlas strādāt tikai attālināti, šādu

viedokli, kas minēts pētījuma otrajā daļā pauduši arī nekustamo īpašumu nozares pārstāvji, piemēram:

- “Es pateikšu godīgi, ka man personiski ir ļoti grūti visu dienu pavadīt "zoom" sapulcēs. Varbūt izskatās, ka tas ir ļoti ērti strādāt no mājas, bet, manuprāt, biroja sajūta ir ļoti svarīga un tā nepazudīs. Ir svarīga kolēģu kopā sanākšana, sarunas, pieredzes apmaiņa un sajūta” (A. Šmits, Arco Real Estate valdes loceklis);
- “Daudzi no mums nevar esošajā mājvietā iekārtot kvalitatīvu darba vietu un arī ģimenes locekļu un bērnu klātesamība var traucēt darba efektivitātei. Daudziem ir vajadzīga komunikācija ar kolēģiem, biroja rutīna un disciplīna, ko sniedz ofisa vide un biroja dienas kārtība.” (Līga Uzkalne, SIA Vestbalt valdes locekle)
- “Mūsdienu biroji pārtop par daudzfunkcionālām telpām, kurās atvēlēta vieta ne tikai darbam, bet arī individuālai un kolektīvai atpūtai, kopīgām ēdienreizēm un sarunām. Šī tendence izplatās visā pasaulē un arī strauji ievirzās arī Latvijā.” (Evita Zemberga-Zakalovska, OberHaus mārketinga speciāliste);

Aptaujā arī tika norādīts, ka darbiniekiem nav bijis iespējams veikt savus darba pienākumus attālināti darba specifikas dēļ. Šāds arguments arī izskanējis nekustamo īpašumu nozares pārstāvju teiktajā: “Darbs attālināti noteikti neder visiem un tam ir vairāki iemesli. [...] Ir daudz to profesiju, kas nevar strādāt attālināti un kuri savu darbu var paveikt tikai klātienē – ražošanas, ārstniecības, kultūras jomā, pārtikas tirdzniecībā, nekustamo īpašumu apsaimniekošanā un pārdošanā strādājošie darbinieki ” (Līga Uzkalne, Vestbalt valdes locekle).

Autora situācijā tieši paša autora darba pienākumus varēja veikt gan klātienē, gan attālināti. Autora galvenie iemesli, dodoties strādāt klātienē, bija vēlme mainīt ikdienas vidi un socializēties ar darba kolēģiem. Tomēr dažiem autora kolēģiem, ņemot vērā viņu darba specifiku, neatkarīgi no epidemioloģiskās situācijas, bija nepieciešams doties strādāt klātienē, lai pilnvērtīgi spētu pildīt savus noteiktos darba pienākumus.

SECINĀJUMI

1. Birojs ir neatņemama uzņēmuma sastāvdaļa, kas veic dažādas ar uzņēmuma saimniecisko darbību saistītas funkcijas, atkarībā uzņēmuma pārstāvētās nozares un biroja lomas konkrētajā uzņēmumā.

2. Biroji pēc ideoloģijas tiek iedalīti klaiskajos un modernajos birojos. Klasiskie biroji sevī ietver konkrētu lokāciju, kurā tiek veikti birojam uzdotie uzdevumi. Bet biroji no modernā viedokļa sevī ietver tikai biroja funkciju veikšanu neatkarīgi no darbinieka atrašanās vietas.

3. Biroji tiek iedalīti klasēs, kas ir subjektīvs vērtējums, ņemot vērā to stāvokli, lokāciju un pieejamās ērtības, kas arī nosaka biroju īres cenu. Augstākās klases biroji ir A klases biroji, tālāk seko B un C klases biroji. A klases biroju īres cena ir augstāka nekā pārējo klašu birojiem. A klases birojos pieejamās ērtības ir augstākā līmenī nekā B un C klašu birojos. A klases biroji visbiežāk atrodas energoefektīvās, ilgtspējīgās un modernās ēkās, kamēr attiecīgi B un C klašu birojos šie ēkas parametri ir zemāki, kas ietekmē arī biroju īres cenu.

4. Biroju tirgus no konkurences viedokļa ir monopolistiskā konkurence. Monopolistiskā konkurence ir nepilnīga tirgus forma ar lielu tirgoāju skaitu, kuri pārdod vai izīrē neviendabīgu preci, kam ir liela aizstājamības pakāpe. Ieeja šādā tirgus modelī kā arī izeja, no piedāvājuma viedokļa, ir salīdzinoši vienkārša.

5. Salīdzinot dažādu nekustamo īpašumu nozares ekspertu novērojumus, var novērot, ka tiem ir novērojams viens kopsaucējs – ierastajā režīmā uzņēmumi visticamāk neatgriezīsies. Protams, ka par dažādām niansēm, dažādu ekspertu novērojumi un viedokļi atšķiras.

6. Norises Rīgas biroju tirgū ir pakļautas makroekonomiskajiem procesiem valstī. Tā kā Covid-19 ietekmējis gandrīz visas nozares, tad arī tiek ietekmēts biroju tirgus.

7. Neskatoties uz to, ka Latvijā, saistībā ar Covid-19 sākās ekonomiska krīze, jaunu biroju ēku būvniecība un renovācija turpinājās. Piemēram, 2020. gadā ekspluatācijā nodoti tādi nozīmīgi biroju iznomājamo telpu projekti kā – biroju ēka “Henrihs”, kas atrodas Jaunajā Teikā un kuras platība ir aptuveni 23’600 m²; vēl viens ievērības cienīgs projekts, kas tika nodots ekspluatācijā bija ATTA Centrs, kas ir Baltijā lielākais konferenču centrs. Ēkas kopējā platība ir 15’000 m². Bet, piemēram, 2021. gada pirmajā pusgadā izsniegtas 6

būvatļaujas jaunu biroju ēku būvniecībai, 15 būvatļaujas tirdzniecības ēku būvniecībai un 85 būvatļaujas rūpniecības ēku būvniecībai.

8. Visvairāk biroju atrodas Rīgas centrā, kur to ikmēneša īre cena ir arī visaugstākā. Tomēr intensīvi attīstās biroju ēku kompleksi arī galvaspilsētas perifērajos rajonos, kur pieprasījums pēc birojiem aug. Tā kā biroju jaunceltnes pilsētas perifērijās ir modernas, ilgtspējīgas un daudzfunkcionālas, tad īres cenas šajos birojos ir ļoti līdzīgas centrā esošo biroju cenām kaut vai tāpēc, lai nosegtu, piemēram, augstās būvniecības izmaksas.

9. Īres cenu svārstības novērojamas visu klašu birojos. B klases biroji Rīgā ir visvairāk, iespējams, tādēļ arī šajā biroju grupā bija novērojamas vislielākās cenu svārstības. Tomēr no 2018. – 2020. gadam Rīgas biroju īres cenu svārstību amplitūda nav lielāka par 2 eiro par kvadrātmetru mēnesī.

10. Arvien pieprasītāki kļūst augstākas klases energoefektīvi un īrnieku vajadzībām pielāgojami biroji. Piemēram, 2019. gadā ekspluatācijā nodotais biroju komplekss “Business Garden Rīga” saņēmis LEED Platinum sertifikātu, kas ir augstākais ēkas energoefektivitātes un ilgtspējības novērtējums.

11. Biroju tirgū parādījušies nosacīti jauni tirgus dalībnieki: īstermiņas īres biroji, kopstrādes telpas, energoefektīvi un daudzfunkcionāli biroju kompleksi, kas arvien vairāk tiek pielāgoti tur strādājošo vajadzībām un ērtībām.

12. Klasisko biroju alternatīvas pagaidām nav guvušas ļoti lielu popularitāti darba ņēmēju vidū, ņemot vērā, ka neviens no aptaujas respondentiem nav atzīmējis, ka izmanto īstermiņa birojus vai kopstrādes telpas, kā arī 14% no aptaujas dalībniekiem atzīmējuši, ka par šāda veida birojiem nemaz nav dzirdējuši.

13. Birojos strādājušie labprāt izvēlas strādāt jaukta tipa režīmā, kas ietver sevī strādāšanu gan klātienē birojā, gan darbu attālināti, balstoties vai nu uz darba ņēmēju vēlmēm un vajadzībām, vai arī darba devēja uzstādītajiem noteikumiem. No visiem aptaujas respondentiem 62% atbildējuši, ka labprāt izvēlētos strādāt jauktā tipa režīmā.

14. Cilvēki, kuri pandēmijas dēļ sākuši strādāt no mājām, atzīst, ka ikdienā saskarās gan ar tehniska rakstura grūtībām, ar emocionālām grūtībām kā arī iedzīvojušies veselības problēmās, tādēļ nevēlas strādāt pilnībā attālināti, kas ir signāls tam, ka uzņēmumi nevar pilnībā atteikties no biroju telpām.

15. Ņemot vērā darbinieku problēmas, ar ko tie saskārušies, strādājot no savām dzīvesvietām un darbinieku vēlmi pašiem noteikt savu darba režīmu, visticamāk kopstrādes telpas un īstermiņa īres biroji nākotnē kļūs pieprasītāki, kā arī pieprasītāki visticamāk kļūs biroji ar darbiniekiem nenoteiktām darba vietām, kā rezultātā uzņēmumi arī ietaupīs savus līdzekļus.

PRIEKŠLIKUMI

1. Uzņēmumiem jāizvērtē nepieciešamību pēc lielām biroju telpām, kur katram darbiniekam ir sava atsevišķa darba vieta. Ja iespējams strādāt gan attālināti, gan klātienē, tad iespējams uzņēmumam būtu racionālāk īrēt multifunkcionālas telpas ar darba vietām, ko darbinieki savā starpā varētu dalīt, proti, kamēr viens darbinieks strādā attālināti, cits darbinieks var izmantot darba vietu birojā.
2. Uzņēmumiem jāsniedz atbalsts darba apstākļu pielāgošanai mājas apstākļos, lai pilnvērtīgi nodrošinātu kvalitatīvu darbu gan strādājot klātienē, gan no mājām. Darbinieku atbalstā arī ietilptu īstermiņa biroja vai kopstrādes telpu subsidēšana.
3. Jauno biroju ēku projektētājiem jāceļ energoefektīvas, daudzfunkcionālas biroju ēkas, lai nākotnes īrniekiem būtu vēlēšanās viņu celtajās telpās uzturēties ilgtermiņā. Šobrīd viens no optimālākajiem variantiem ir biroju ēkas ar viegli transformējamām sienām, pielāgojot telpas īrnieka vajadzībām. Šāda tipa ēkas tirgū, pateicoties savām īpašībām, ir konkurētspējīgākas nekā zemāka līmeņa ēkas.
4. Kopstrādes telpu un īstermiņa biroju izīrētājiem nepieciešams veikt aktīvākus mārketinga pasākumus un uzlabot savu piedāvāto pakalpojumu kvalitāti, lai piesaistītu vairāk klientu.
5. Gan darba devējiem, gan valsts sektoram jāveic dažādi atbalstoši pasākumi, piemēram, jārīko dažāda veida izglītojoši un izklaides pasākumi, lai uzlabotu attālinātā darba produktivitāti un darbinieku ikdienas apmierinātību.
6. Darbiniekiem nepieciešams aktīvi komunicēt ar darba devējiem (un otrādi), lai darba devēji spētu saprast, kādas biroju telpas uzņēmumam ir visizdevīgākās, saglabājot darbinieku ērtības un labklājību un nemazinot darba produktivitāti.
7. Darba devējiem ir jāveic aktīva biroju tirgus analīze un jānoskaidro savu darbinieku vēlmes attiecībā uz viņu vēlamo darba modeli un jāizvēlās tādas biroju telpas, kas apmierina gan darba ņēmējus, gan vienlaicīgi varētu samazināt uzņēmuma izdevumus. Jāizvērtē, vai biroja telpas vispār ir nepieciešamas.
8. Jauno biroju būvniekiem jāizvērtē, kurš pilsētas rajons ir vispiemērotākais biroju celšanai, jo darba ņēmēji labprāt izvēlas strādāt, nedodoties uz darbu tālu no mājām.

9. Nekustamo īpašumu nozares ekspertiem nepieciešams izveidot visaptverošu, aktuālu un oficiālu biroju klasifikātoru, lai vieglāk būtu iespējams noteikt, vai uzņēmuma īrētās telpas nav nesamērīgi dārgas, salīdzinājumā ar citām tāda līmeņa biroju telpām.
10. Saimā būtu jāpieņem grozījumi Darba likumā saistībā ar attālināto darbu, lai dažādu ārkārtas situāciju gadījumā, piemēram, darba ņēmēja saslimšanas gadījumā abām iesaistītajām pusēm būtu skaidras vadlīnijas, kā rīkoties šādā situācijā.
11. Darba ņēmējiem vajadzētu biežāk izvēlēties birojus ilgtspējīgās un energoefektīvās ēkās, kā rezultātā augstā pieprasījumā dēļ šajās ēkās esošajiem birojiem augtu pieprasījums un iespējams samazinātos īres cena, kas padarītu šādus “zaļos” birojus pieejamākus plašākam īrnieku lokam.
12. Darba devējiem jāizstrādā darbinieku paveiktā uzskaites un novērtēšanas sistēma, lai tie varētu kontrolēt uzņēmuma noteikto mērķu un uzdevumu izpildi tajos brīžos, kad darbinieki strādā ārpus biroja, un darba devējiem nebūtu jāraizējas, vai visi darbinieku pienākumi tiek pienācīgi izpildīti.
13. Biroju telpu izīrētājiem jākļūst fleksiblākiem attiecībā uz biroju īres noteikumiem, ņemot vērā gūto pieredzi ar Covid-19, ka pēkšņi var rasties ārkārtas situācijas, kurās īrniekiem var sarukt ienākumi. Lai nepazaudētu īrniekus, izīrētājiem reizēm jābūt pretīmnākošiem.

IZMANTOTĀ LITERATŪRA

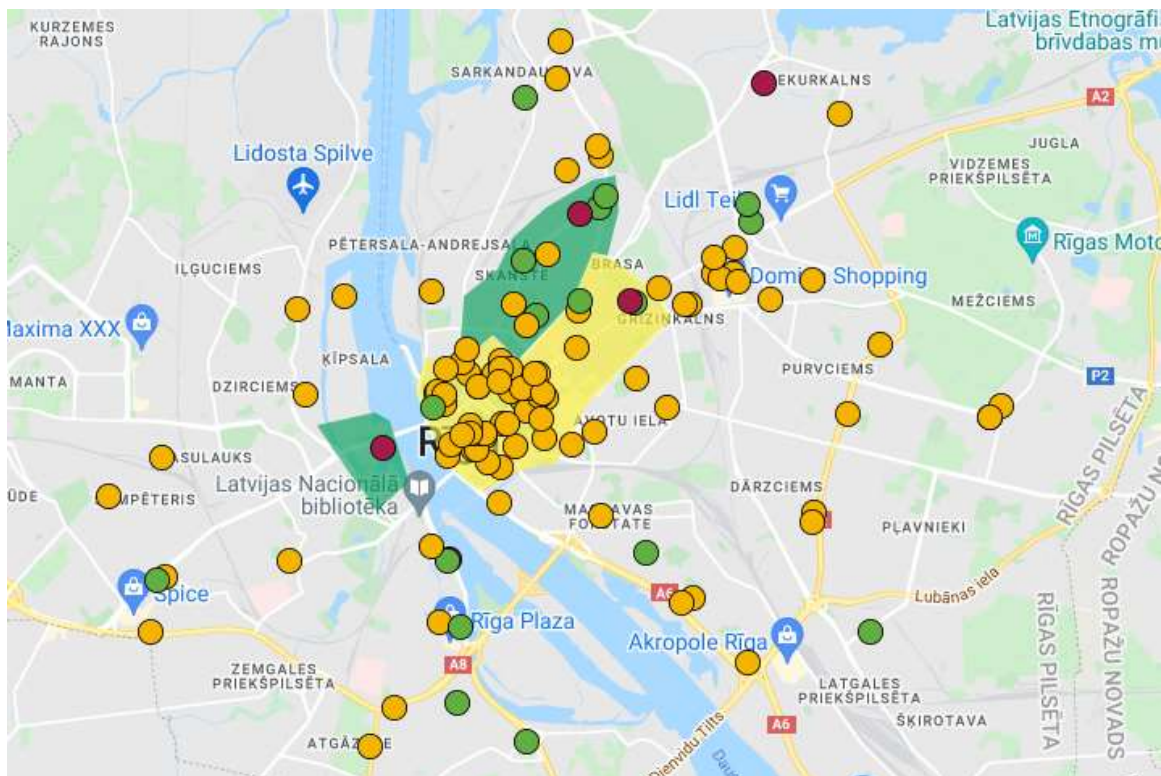
1. 5 svarīgākās lietas, kuras sagaida biroju nomnieki, <https://muku-sala.lv/2017/12/5-svarigakas-lietas-kuras-sagaida-biroju-nomnieki/>
2. Botsman R., Rachel (2015), Defining The Sharing Economy: What Is Collaborative Consumption—And What Isn't?
3. CSP, COVID-19 ietekme: attālināti nodarbināto darbinieku skaits, [tišsaiste] – [atsauce 05.05.2022]. Pieejams: <https://stat.gov.lv/lv/statistikas-temas/valsts-ekonomika/covid/7501-covid-19-ietekme-attalinati-nodarbinato-darbinieku>
4. CSP, COVID-19 ietekme: uzņēmumu noskaņojuma rādītāji,[tiešsaiste] – [atsauce 05.05.2022]. Pieejams: <https://stat.gov.lv/lv/statistikas-temas/valsts-ekonomika/covid/7494-covid-19-ietekme-uznemumu-noskanojuma-raditaji?themeCode=COVID>
5. Dalīšanās ekonomika – tradicionālās ekonomikas ienaidnieks vai glābējs?, <https://www.makroekonomika.lv/dalisanas-ekonomika-tradicionalas-ekonomikas-ienaidnieks-vai-glabejs>
6. DeLisle J.R. Supply & Demand by Property Type: Office, Retail & Industrial https://jrdelisle.com/jrd_text/Chapter_8_DS_Off_Ret_IndV106.pdf
7. Denyer J. C. (1974). *Office Management*, Mac donald & Evans, 2. lpp. Pieejams: https://books.google.lv/books/about/Office_Management.html?id=nBczAAAACAAJ&redir_esc=y
8. *Dienas Bizness* (2022) Nekustamais īpašums 2022, <https://www.dbhub.lv/nekustamais-ipasums-2022/lasit/nodala/0>
9. *Dienas Bizness* (2022). Iepazīstiet Lounge – augošu koncepttelpu tīklu Business Garden biroju kompleksos visā Eiropā, Nekustamais Īpašums 2022, <https://www.dbhub.lv/nekustamais-ipasums-2022/lasit/nodala/0>
10. Everything You Need to Know About Hiring a Day Office, <https://usandco.com/everything-you-need-to-know-about-hiring-a-day-office/>
11. Golden T., Primer: Differentiating Class A, B, and C Office Space <https://www.areadevelopment.com/AssetManagement/Directory2013/primer-differentiating-office-space-class-26281155.shtml>
12. Guks D. Kas notiek Rīgas komercīpašumu tirgū <https://www.varianti.lv/lv/blog/detail/article/6152>

13. How to Manage Hot Desking, https://www.mindtools.com/pages/article/hot-desking.htm?fbclid=IwAR1h3AfJNAqIbH7KXGfuZOthBPqYK7_-EI2KSvfG4KhMN1Cfw7RFq4K1cM
14. <https://nozare.lv/nozares/build/item/2C802DAB-3ED6-4687-96E0-3E1E35159DBA/>
15. <https://www.businessgarden.eu/riga/par-mums/>
16. IZVĒRTĒJUMS PAR ATTĀLINĀTĀ DARBA IETEKMI UZ PRODUKTIVITĀTI ILGTERMIŅĀ UN PRIEKŠLIKUMU SAGATAVOŠANA *LU produktivitātes zinātniskais institūts LV PEAK un LZA Eiropas Politikas Pētniecības Institūts* (2021) PRODUKTIVITĀTES PAAUGSTINĀŠANAI ATTĀLINĀTĀ DARBA APSTĀKĻOS, https://www.em.gov.lv/lv/media/4223/download?fbclid=IwAR3CO8tP8ZVi_jMpkcKTrWLMVjC7ZMTm8BiKdBufNcY36l6kdU0izOamhpQ
17. Kesnere R., Maksājumu slogs pieaugs, [tiešsaiste] – [atsauce 25.03.2022]. Pieejams: <https://www.diena.lv/raksts/latvija/riga/maksajumu-slogs-pieaugs-14266937>
18. *Latio* (2019) Komerclatību tirgus pārskats 2019.gada 2.ceturksnis <https://latio.lv/uploads/web/lktp2.pdf>
19. *Latio* (2020) Komerclatību tirgus pārskats 2020 https://latio.lv/uploads/web/Komerc_parskats_2020.pdf
20. *Latio* (2021) Komerclatību tirgus pārskats 2021 H1, https://latio.lv/uploads/web/Komerc_parskats_2021_H1_revAT.pdf
21. *Latio*, (2018) Biroju tirgus pārskats, 2018.gada 2.ceturksnis <https://latio.lv/uploads/web/Latio-Biroju-tirgus-parskats-2018-2-ceturksnis.pdf>
22. LEED Platinum Certified Headquarters <https://www.ldproducts.com/aboutus/leed>
23. Meaning of office in English <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/office>
24. *OberHaus*, Biroju tirgus mainās <http://www.ober-haus.lv/biroju-tirgus-mainas/> (skatīts 15.02.2022)
25. Oberhaus, Kādi ir nekustamā īpašuma vērtēšanas kritēriji? [tiešsaiste] – [atsauce 02.28.2022]. Pieejams <http://www.ober-haus.lv/kadi-ir-nekustama-ipasuma-vertesanas-kriteriji/>
26. Pant J., Prem R. Concept, (2010) *Function and Importance of Office*, , et al. *Business Studies. Kathmandu: Buddha Academic Publishers and Distributors Pvt. Ltd.*

27. Piemērotu biroju atrast nav vienkārši <https://ibizness.lv/ru/statji/uznemuma-vadiba/uznemuma-vadiba/piemerotu-biroju-atrast-nav-vienkarsi/16706> (skatīts 29.01.2022)
28. *Realto*, Ar ko atšķiras A, B un C klases biroji? <https://realto.lv/ar-ko-atskiras-a-b-un-c-klases-biroji/>
29. Rutkovsa A., Latvijas Bankas ekonomiste, Kā attīstās Latvijas reģioni?[tiešsaiste] – [atsauce 29.04.2022]. Pieejams: <https://www.makroekonomika.lv/ka-attistas-latvijas-regioni>
30. Shukla M. C. (2010). *Business Organisation and Management*, S.Chand Publishing
31. Stuart.Rosenthal S.,Strange W. C.,Urrego J. A. *Are city centers losing their appeal? Commercial real estate, urban spatial structure, and COVID-19* https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119021000632?casa_token=fUHN4LYNGFcAAAAA:wk6mt6NI2vZTqwCzIqTQraqFd0r6rA-Pv8R5CSMrEULagxGn1GbbJUQZuB0kaFYaDvU7fbfu204#!
32. Škapars R, (2008). *Mikroekonomika. Loģiskās shēmas. Ekonomikas pētījumu un biznesa izglītības institūts, Rīga, 248. lpp.*
33. Škapars R. (2010). *Pilnīga konkurence, monopols, monopolstiskā konkurence un oligopols. Teorija. Pieejams: <https://profizgl.lu.lv/mod/book/view.php?id=650&chapterid=2430>*
34. *Vestbalt*, Biroju telpu nākotne Covid- 19 pandēmijas laikā un Vestabalt prognozētās izmaiņas <https://www.vestabalt.lv/uznemuma-jaunumi/biroju-telpu-nakotne-covid-19-pandemijas-laika-un-vestabalt-prognozetas-izmainas/>
35. What is a Remote Job? (Remote Work) <https://www.flexjobs.com/blog/post/what-is-a-remote-job/>
36. What is hot-desking and what are the benefits? https://www.wework.com/ideas/workspace-solutions/flexible-products/what-is-hot-desking?fbclid=IwAR3lm-MGtDPCIPaoasknVODmstQWtyfWCqEF_WquGb7U4zcOKGGp7qHAYiQ
37. What is Office Hoteling? Why Your Workspace Needs It, <https://www.yardikube.com/blog/office-hoteling-workspace-needs/>

PIELIKUMI

1. pielikums



Bakalaura darbs „Pārmaiņu vadība un tās loma uzņēmējdarbībā”
izstrādāts LUBiznesa, vadības un ekonomikas fakultātē.

Ar savu parakstu apliecinu, ka pētījums veikts patstāvīgi, izmantoti
tikai tajānorādītie informācijas avoti un iesniegtā darba elektroniskā kopija
atbilst izdrukai.

Autors: _____ Sandis Ķemlers _____
(paraksts) (paraksta atšifrējums) (datums)

Rekomendēju / nerekomendēju darbu aizstāvēšanai

Vadītāja: *Prof. Sandra Jēkabsone* _____
(paraksts) (datums)

Recenzents: *Irina Skribāne*

Darbs iesniegts LU Biznesa, vadības un ekonomikas
fakultātes Studiju centrā Dekāna pilnvarotā persona:

metodiķe _____
(paraksts) (paraksta atšifrējums) (datums)

Darbs aizstāvēts _____gala pārbaudījuma komisijas sēdē _____
bakalaura / maģistra / valsts

Komisijas sekretārs(e): _____
(paraksts) (paraksta atšifrējums) (datums)