

LATVIJAS UNIVERSITĀTE
EKONOMIKAS UN VADĪBAS FAKULTĀTE
FINANŠU INSTITŪTS

**HIPOTEKĀRĀS KREDITĒŠANAS ATTĪSTĪBA LATVIJĀ UN
TĀS IETEKME UZ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGU**

DIPLOMDARBS

Autors: Profesionālo studiju programmas
Finanšu menedžments 5.kursa PLK students
Renārs Vilcmeiers
Stud. apl. Nr. EkFM 030056

Darba vadītājs: Dr.ekon., Uģis Zālītis

RĪGA 2008

SATURS

Anotācijas	3
Ievads.....	6
1.Hipotekārā kreditēšanas raksturojums.....	10
1.1. Kredīta būtība un veidi.....	10
1.2. Hipotekārās kreditēšanas jēdziens un juridiskais raksturojums	16
1.3. Hipotekārās kreditēšanas ekonomiskais pamatojums.....	18
2. Hipotekārās kreditēšana Latvijā.....	21
2.1. Hipotekārās kreditēšanas attīstība Latvijā.....	21
2.2. Hipotekāro kredītu ietekmējošo faktoru analīze.....	23
2.2.1.Būvniecības situācijas analīze.....	23
2.2.2.Iedzīvotāju ienākumu un demogrāfiskās situācijas analīze.....	28
2.2.3.Hipotekāro kredītu piedāvājumu analīze.....	31
2.3. Valsts ietekme hipotekārās kreditēšanas attīstībā.....	39
3. Hipotekāro kredītu un nekustamo īpašumu tirgus Latvijā.....	43
3.1. Nekustamo īpašumu tirgus analīze	43
3.2. Hipotekāro kredītu tirgus analīze	46
3.3. Hipotekārās kreditēšanas ietekme uz nekustamo īpašumu	52
Secinājumi un priekšlikumi	55
Izmantotās literatūras un avotu saraksts	59
Pielikumi.....	61

ANOTĀCIJA

Hipotekāro kredītu pieaugums šobrīd ir zemāks nekā pagājušajā gadā, tomēr pieprasījums pēc nekustamajiem īpašumiem un līdz ar to arī hipotekārajiem kredītiem nav zudis pilnībā. Kādu brīdi daudzi potenciālie mājokļu pircēji bija ieņēmuši nogaidošas pozīcijas, cerot, ka nekustamā īpašuma cenas kritīsies, bet Latvijas iedzīvotāju vēlme uzlabot savus dzīves apstākļus būs galvenais nekustamā īpašuma un kreditēšanas virzītājspēks.

Par vienu no galvenajiem iemesliem, kas lika augt dzīvokļu kvalitātei, var minēt faktu, ka ir samazinājies iedzīvotāju skaits, kas ir spējīgs piesaistīt kredīta resursus, bet ir palielinājies nekustamo īpašumu publiskais piedāvājums. Šādā situācijā klienti ir kļuvuši izvēlīgāki un ar augstākām prasībām, kas liek jauno projektu attīstītājiem pielāgoties klientu vēlmēm, lai spētu realizēt jaunus projektus.

Diplomdarba mērķis ir izpētīt hipotekārās kreditēšanas būtību un attīstību, analizēt ietekmējošos faktorus, veikt Latvijas hipotekāro kredītu un nekustamo īpašumu tirgus analīzi, analizēt hipotekāro kredītu ietekmi uz nekustamā īpašuma tirgu Latvijā, kā rezultātā dot secinājumus un izvirzīt priekšlikumus problēmu risināšanai.

Diplomdarbs sastāv no trīs daļām.

Diplomdarba pirmajā daļā autors pēta hipotekārās kredītsistēmas būtību un juridisko raksturojumu, ekonomisko nozīmi tautsaimniecībā un kredīta veidus.

Otrā daļa veltīta hipotekārās kreditēšanas attīstības Latvijā ietekmējošo faktoru analīzei – būvniecības situācijas analīzes, iedzīvotāju ienākumu palielināšanās analīze, kā arī hipotekāro kredītu piedāvājumu analīze, kurā izpētītas procentu likmes, kredītu atmaksas termiņi un kārtība. Kā viens no svarīgākajiem punktiem otrajā nodālā tiek apskatīta valsts ietekme hipotekārās kreditēšanas attīstībā.

Trešajā daļā tiek analizēts nekustamā īpašuma un hipotekāro kredītu tirgus. Analīze ietver nekustamo īpašumu pašreizējās situācijas raksturojumu un izsniegto hipotekāro kredītu dinamikas izpēti. Savukārt trešās daļas beigās tiek apskatīta hipotekāro kredītu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu.

Diplomdarba beigās tiek doti secinājumi un izvirzīti priekšlikumi hipotekāro kredītu un nekustamo īpašumu tirgus attīstībai.

Diplomdarba kopējais apjoms ir 60 lpp., uzskatāmākai datu atspoguļošanai izmantoti 16 attēli un 3 tabulas, kā arī pievienots 1 pielikums.

ANNOTATION

Demand for mortgage loans at the moment is lower than the previous year, but at the same time demand for real estate and mortgage loans is still live issue. There was a moment when potential lodging purchasers were just waiting; hoping that the prices of real estate will fall. The need of inhabitants of Latvia to gain welfare will remain the main factor for real estate and mortgage loans development.

Those interested in receiving a mortgage loan are getting smaller in number, at the same time the number of lodgings is growing – these are the main reasons for the increase of quality of lodgings. The planners of new real estate projects have to conform to the requirements of customers to assure they will be able to carry out these projects.

The objective of graduation work is to make a research in the substance of mortgage loan and its development, to analyze the factors affecting the aforesaid, to analyze mortgage loan and real estate's market in Latvia, and to summarize the conclusions and give proposals for further development.

The graduation work consists of three parts.

The kinds, substance and legal aspects of mortgage loan, as well as its importance in national economics are discussed and characterized in the first part of the graduation work.

In the second part- the main factors that affect mortgage loan's development are analyzed. These factors are: building expansion, changes of the amount of income, analyze of offer of mortgage loans. Government's influence on the development of mortgage loans is discussed here.

The market of real estate and mortgage loan is described and analyzed in the third part of the graduation work.

Conclusions and proposals for the development of mortgage loan and real estate's market are made at the end of the work.

The graduation work consists of 60 pages total, it includes 16 images and 3 charts that make the information more demonstrative, and one appendix is added.

АННОТАЦИЯ

Прирост ипотечного кредитования сейчас ниже чем в прошлом году, тем не менее спрос на недвижимость и вместе с этим на ипотечные кредиты полностью не пропал. На какое-то время многие потенциальные покупатели жилья заняли выжидательные позиции, надеясь, что цены на недвижимость упадут, но желание жителей Латвии улучшить свои жилищные условия станет главной движущей силой развития рынка недвижимости и кредитования.

В связи с увеличением на рынке предложений недвижимости, и уменьшением спроса на неё, клиенты стали более разборчивыми и с более высокими требованиями, что вынуждает девелоперов новых проектов подстраиваться под требования клиентов.

Целью дипломной работы является исследование сущности и развития ипотечного кредитования, анализ факторов влияния, произвести анализ латвийского рынка недвижимости и ипотечного кредитования, анализировать влияние ипотечного кредитования на рынок недвижимости в Латвии, в результате сделать заключения и выдвинуть предложения для решения проблем.

Дипломная работа состоит из трёх частей.

В первой части дипломной работы автор исследует сущность, юридическую характеристику и экономическое значение ипотечной кредитной системы в народном хозяйстве, виды кредитов.

Вторая часть посвящена анализу факторов, влияющих на развитие ипотечного кредитования в Латвии – анализ строительной ситуации, анализ прироста доходов жителей, а так же анализ предложений ипотечных кредитов, в котором исследованы процентные ставки, сроки и порядок возврата кредитов. Как один из важнейших пунктов во второй части рассматривается влияние государства на развитие ипотечного кредитования.

В третьей части анализируется рынок недвижимости и ипотечных кредитов. Анализ включает характеристику текущей ситуации на рынке недвижимости, исследование динамики выданных ипотечных кредитов. В свою очередь в конце третьей части рассматривается влияние ипотечных кредитов на рынок недвижимого имущества.

В конце дипломной работы даются заключения и выдвигаются предложения по развитию рынков ипотечного кредитования и недвижимости.

Общий объём дипломной работы 60 стр., для более наглядного отражения данных использованы 16 иллюстраций и 3 таблицы, а так же приобщено 1 приложение.

IEVADS

Hipotekāro kredītu pamatuzdevums, ir piesaistīt samērā lētus kapitāla tirgus resursus ilgtermiņa projektu realizācijai. Hipotekāro kredītu procentu likmes, pateicoties drošam nodrošinājumam, salīdzinot ar citiem kredītu veidiem, ir viszemākās, tāpēc tas ir viens no pievilcīgākajiem kredītu veidiem arī no kredītu ņēmēju puses. Arī hipotekārā kredīta noformēšana nav pārāk sarežģīta un nav arī pārāk dārga, jo sevišķi, ja kredīts tiek ņemts ilgtermiņa projektu īstenošanai.

Līdz pagājušā gada vidum Latvijā strauji pieauga izsniegto hipotekāro kredītu skaits. Šajā laika posmā lielas kredīta summas piesaistīja jauno projektu attīstītāji, kā rezultātā uzplauka arī būvniecība. Ievērojami attīstījās tieši dzīvojamo daudzdzīvokļu ēku, dzīvojamo māju, un rindu māju būvniecība, kā rezultātā nekustamo īpašumu tirgū sāka palielināties piedāvājums ar jaunām, ērtām, mūsdienu prasībām atbilstošām un labiekārtotām mājvietām. Tas veicināja iedzīvotājos vēlmi piesaistīt kredītresursus no bankām, lai varētu uzlabot savus dzīves apstākļus un iegādāties jaunu nekustamo īpašumu.

Salīdzinoši lētos un viegli pieejamos kredīta resursus, kā arī nekustamo īpašumu vērtības ievērojamu palielināšanos tirgū, izmantoja spekulanti. Ieguldot samērā mazus līdzekļus kā pirmo iemaksu, spekulanti iegādājās vairākas mājvietas vienlaicīgi, ar nodomu, ka nekustamā īpašuma vērtība pieaugs līdz brīdim, kad konkrētais īpašums tiks nodots ekspluatācijā, jo nekustamā īpašuma cenas tirgū pakāpeniski visu laiku pieauga. Tad pārdodot to, īsu brīdi pirms nodošanas ekspluatācijā par augstāku cenu, nopelnītu procentus par kuriem tirgus būs pieaudzis.

Jauno projektu īpatnība ir tā, ka tajos primārais un sekundārais tirgus notiek vienlaicīgi. Publiskajā piedāvājumā ir iespējams iegādāties dzīvokli vienā un tajā pašā projektā gan no projekta attīstītāja, gan no spekulanta. Tādā veidā mākslīgi paaugstinot pieprasījumu un nekustamā īpašuma cenas, tirgus sāka pārkarst un līdz ar to nekustamo īpašumu cenu pieaugums apstājās.

Būtisku apvērsumu hipotekārās kreditēšanas jomā radīja LR Saeimas pieņemtie likuma grozījumi saistībā ar inflācijas apkarošanas plānu, kas paredzēja ievērojamas izmaiņas darījumos ar nekustamo īpašumu.

Par lūzuma punktu hipotekāro kredītu un nekustamo īpašumu tirgū var uzskatīt pagājušā gada vidu, kad komercbankas mainīja kredītpolitiku saistībā ar valdības pieņemto inflācijas apkarošanas plāna realizāciju, kā rezultātā pieauga to potenciālu pircēju skaits, kas nespēja piesaistīt kredītresursus mājokļu iegādei.

Hipotekāro kredītu pieaugums šobrīd ir zemāks nekā pagājušajā gadā, tomēr pieprasījums pēc nekustamajiem īpašumiem un līdz ar to arī hipotekārajiem kredītiem nav zudis pilnībā. Kādu brīdi daudzi potenciālie mājokļu pircēji bija ieņēmuši nogaidošas pozīcijas, cerot, ka nekustamā īpašuma cenas kritīsies, bet Latvijas iedzīvotāju vēlme uzlabot savus dzīves apstākļus būs galvenais nekustamā īpašuma un kredītēšanas virzītājspēks.

Kredītēšanas tempus mazinājušas ne tikai valdības aktivitātes, bet arī tas, ka bankas pašas kļuvušas piesardzīgākas, izskatot kredītu pieteikumus.

Reālie šī brīža pircēji ir tā iedzīvotāju daļa, kuri īpašumu iegādājas personīgai lietošanai. Ja agrāk īpašums tika iegādāts ar mērķi nopelnīt, nepievēršot īpašu uzmanību tādiem faktoriem kā kvalitāte un atrašanās vieta, bet gan visu izšķirot īpašuma cenai, tad šobrīd situācija ir mainījies. Sakarā ar to, ka īpašums tiek iegādāts personīgai lietošanai, ir mainījušies arī kritēriji, pēc kuriem īpašums tiek izvēlēts, lielu vērību piešķirot dzīvokļu kvalitātei un atrašanās vietai, izvērtējot tās infrastruktūras atbilstību savām vajadzībām.

Par vienu no galvenajiem iemesliem, kas lika augt dzīvokļu kvalitātei, var minēt faktu, ka ir samazinājies iedzīvotāju skaits, kas ir spējīgs piesaistīt kredīta resursus, bet ir palielinājies nekustamo īpašumu publiskais piedāvājums. Šādā situācijā klienti ir kļuvuši izvēlīgāki un ar augstākām prasībām, kas liek jauno projektu attīstītājiem pielāgoties klientu vēlmēm, lai spētu realizēt jaunus projektus.

Straujās pārmaiņas komercbanku kredītpolitikā, cenu lejupslīde nekustamo īpašumu tirgū un ekonomiskā situācija valstī ietekmēja autoru izvēloties darba tematu.

Diplomdarba mērķis ir izpētīt hipotekārās kredītēšanas būtību un attīstību, analizēt ietekmējošos faktorus, veikt Latvijas hipotekāro kredītu un nekustamo īpašumu tirgus analīzi, analizēt hipotekāro kredītu ietekmi uz nekustamā īpašuma tirgu Latvijā, kā rezultātā dot secinājumus un izvirzīt priekšlikumus problēmu risināšanai.

Balstoties uz izvirzīto mērķi, darbam tiek izvirzīti sekojoši uzdevumi:

1. apkopojot literatūru, izpētīt un raksturot kredītēšanas jēdzienu un veidus, lielāku uzmanību veltot tieši hipotekārajai kredītēšanai un tās ekonomiskam pamatojumam;
2. apskatīt kā hipotekārā kredītēšana ir izveidota Latvijā, un analizēt tās attīstību;
3. analizēt faktorus, kas ietekmē izsniegto hipotekāro kredītu apjomu, detalizētāku uzmanību pievēršot būvniecības, iedzīvotāju ienākumu un hipotekāro kredītu piedāvājuma situācijas analīzei;

3. izpētīt kāda ir valsts ietekme hipotekārās kreditēšanas attīstībā, analizēt tās rīcības „plusus” un „mīnus”, kādus tā atstāj uz hipotekāro kreditēšanas tirgu;
4. analizēt nekustamo īpašumu tirgu Latvijā, apskatot kā ir mainījies pieprasījums un īpašumu cenas tirgū;
5. veikt hipotekāro kredītu tirgus analīzi, apskatot kā ir mainījies izsniegto kredītu apjoms un banku tirgus daļa;
6. analizēt parādnieku skaita pieaugumu un izpētīt pieaugšanas iemeslus;
7. izpētīt hipotekāro kredītu ietekmi uz nekustamo īpašumu tirgu;
8. izvirzīt priekšlikumus hipotekārās kreditēšanas un nekustamo īpašumu tirgus attīstības iespējām Latvijā.

Diplomdarba struktūra veidota atbilstoši darba mērķiem un uzdevumiem, un darbs sastāv no trīs daļām.

Diplomdarba pirmajā daļā autors pēta hipotekārās kredītsistēmas būtību un juridisko raksturojumu, ekonomisko nozīmi tautsaimniecībā un kredīta veidus.

Otrā daļa veltīta hipotekārās kreditēšanas attīstības Latvijā ietekmējošo faktoru analīzei – būvniecības situācijas analīzes, iedzīvotāju ienākumu palielināšanās analīze, kā arī hipotekāro kredītu piedāvājumu analīze, kurā izpētītas procentu likmes, kredītu atmaksas termiņi un kārtība. Kā viens no svarīgākajiem punktiem otrajā nodālā tiek apskatīta valsts ietekme hipotekārās kreditēšanas attīstībā.

Trešajā daļā tiek analizēts nekustamā īpašuma un hipotekāro kredītu tirgus. Analīze ietver nekustamo īpašumu pašreizējās situācijas raksturojumu un izsniegto hipotekāro kredītu dinamikas izpēti. Savukārt trešās daļas beigās tiek apskatīta hipotekāro kredītu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu.

Diplomdarba beigās tiek doti secinājumi un izvirzīti priekšlikumi hipotekāro kredītu un nekustamo īpašumu tirgus attīstībai.

Diplomdarbā veiktā analīze un pētījums pamatojas uz LR likumdošanas aktu prasībām, Zemesgrāmatas un Centrālās statistikas pārvaldes publicētajiem statistikas datiem, nekustamā īpašuma tirgus pārskatiem, kā arī teorētiskiem un praktiskiem pētījumiem un publikācijām par hipotekāro kredītu un nekustamo īpašumu tirgu laikrakstos un Internetā, kā arī uz autora personīgo pieredzi.

Diplomdarba mērķa sasniegšanai autors izmanto ekonomiskās un statistiskās metodes – datu salīdzināšana, grupēšana, vidējo un relatīvo lielumu aprēķināšana, pārskatu datu apkopošana.

Darba pētījuma periods aptver laika posmu no 2000. līdz 2007.gadam, vairāk pievēršot uzmanību tieši 2007.gada analīzei, kas izceļas ar straujām pārmaiņām komercbanku kredītpolitikā, cenu lejupslīdi nekustamo īpašumu tirgū un ekonomisko situācija valstī!

1. Hipotekārās kreditēšanas raksturojums

1.1. Kredīta būtība un veidi

Lai varētu runāt par hipotekāro kreditēšanu, sākumā vajag izprast kreditēšanas izcelsmi un nozīmi. Vārda „kredīts” izcelsme ir meklējama latīņu valodā *creditum, credere*, kas nozīmē *ticēt, uzticēties*.

Kredīta devējs kredīta ņēmējam atvēr lietošanas tiesības uz noteiktu naudas summu, bet kredīta ņēmējs uzņemas saistības šo naudas summu pēc noteikta laika atmaksāt. Kā kompensācija par lietošanas tiesību nodošanu parasti tiek noteikti kredīta lietošanas procenti. Informācijas avotos ir piedāvātas vairākas kredīta definīcijas, kuras katrā avotā ir nedaudz savādākas, taču pēc būtības neatšķiras. *Kredīts* ir atlīdzības darījums, kurā kredītiestāde uz rakstveida līguma pamata nodod klientam naudu vai citas lietas un kurš klientam rada tiesības rīkoties ar tām un pienākumu noteiktā laikā un kārtībā atdos kredītiestādei naudu vai citas lietas.¹

Kredīta funkcijas ir šādas:

- Pārdales funkcija;
- Apgrozības izmaksu ekonomijas funkcija;
- Valsts ekonomikas zināma regulēšana.²

Pazīstami vairāki kredītu veidi: komerckredīts, bankas, patēriņa un valsts kredīts.

Komerckredītu piešķir viena juridiska persona, piemēram, preču ražotājs otrai juridiskai personai, pārdodot preces ar atliktu maksājumu, tas ir, samaksu veicot pēc preču piegādes noteiktā termiņā.

Bankas kredītu piešķir bankas un citas kredītiestādes dažādiem kredīta ņēmējiem (juridiskām un fiziskām personām) naudas formā.

Patērētāju kredītu piešķir tirdzniecības uzņēmumi un kredītiestādes iedzīvotājiem dažādu patēriņu preču iegādei un nomaksu. Šo kredītu var piešķirt gan preču, gan naudas veidā. Patērētāju kredīta paveids ir kredīts dzīvokļu celtniecībai, mājas pirkšanai u.c. Šim kredītam ir ilgtermiņa raksturs, un valsts iedzīvotājiem dod atlaides procentu maksājumos.

Valsts kredīts būtiski atšķiras no citiem kredītu veidiem. Šajā gadījumā kredīta ņēmējs ir valsts, bet kreditoru lomā var būt gan kredītiestādes, gan jebkura juridiskā persona, valsts

¹ M.Kudinska „Kreditēšana” 2008.gads – 5.lpp

² O.Kutuzova „Finanses un kredīts” 2001.gads – 36.lpp

iedzīvotājs, arī citu valstu juridiskās un fiziskās personas. Valsts kredītu valsts var izmantot budžeta deficīta un valsts parāda segšanai vai konkrētas investīcijas programmas finansēšanai.³

Komerčbanku aizdevumu klasifikācija, raksturojot klasifikācijas grupu pazīmes:⁴

- a) atkarībā no nodrošinājuma:
 - nodrošinātie kredīti (nodrošinātie kredīti ir aizdevumi, kuriem ir pietiekams nodrošinājums);
 - nenodrošinātie kredīti;
 - daļējie nodrošinātie.
- b) Atkarībā no procentu likmes:
 - Ar mainīgu procentu likmi (mainīgā procentu likme mainās atkarībā no likmes starpbanku tirgū);
 - Ar fiksētu procentu likmi (fiksētā procentu likme ir noteikta visam aizdevuma termiņam).
- c) Atkarībā no termiņa:
 - Īstermiņa (līdz 1 gadam);
 - Vidēja termiņa (no 1 līdz 5 gadiem);
 - Ilgtermiņa (virs 5 gadiem).
- d) Atkarībā no mērķa:
 - Privātpersonu patēriņa vajadzības;
 - Komercaizdevumi – juridiskās personas apgrozāmo līdzekļu finansēšana;
 - Industriālie kredīti – juridiskās personas ražošanas līdzekļu finansēšana;
 - Tirdzniecības darījumu finansēšana;
 - Ieguldījumi nekustamajā īpašumā;
 - Projektu finansēšana.
- e) Atkarībā no aizņēmēja kategorijas:
 - Kredīti juridiskām personām;
 - Kredīti privātpersonām.
- f) Atkarībā no izsniegšanas īpatnībām:
 - Klasiskie kredītu pakalpojumi:
 - Overdrafts (īstermiņa aizdevums, kurā uz rakstveida līguma pamata tiek pieļauts klienta norēķinu konta debeta atlikums);

³ O.Kutuzova „Finanses un kredīts” 2001.gads – 37–38.lpp

⁴ M.Kudinska „Kreditēšana” 2008.gads – 12–13.lpp

- Kredītlinija (uz rakstveida līguma pamata noslēgta bankas un klienta vienošanās par kredīta piešķiršanu atrunātā limita robežās uz noteiktu laiku);
- Vekseļu diskonts (vekseļa uzpirkšana ar diskontu. Diskonts (ang. discount) – atlaide);
- Hipotekārais aizdevums (aizdevums, kas nodrošināts ar Zemesgrāmatā ierakstītu nekustamā īpašuma ieķīlājumu (hipotēku) atbilstoši Civillikuma noteikumiem);
- Sindicētais aizdevums (darījums, kurā vairākas bankas (banku grupa, sindikāts) piešķir aizņēmējam kredītu, atrunājot tā nosacījumus).
- Specifiskie finansēšanas veidi:
 - Faktoringa pakalpojums, kas radīts uzņēmumu naudas plūsmas uzlabošanai un kur pamatā ir naudas prasījums (debitora parāda) nodošana faktoringa uzņēmumam, saņemot tūlītēju apmaksu);
 - Forfaitings (ilgtermiņa vai vidēja termiņa starptautisko darījumu kreditēšanas forma, kas paredz debitoru parādu apliecinošu dokumentu pārdošanu bankai ar diskontu bez tiesībām vērst regresu prasības pret piegādātāju. Kā debitoru parādu apliecinošie dokumenti biežāk kalpo pircēja bankā avalēti (avals - garantija vekselim) pārvedu vekseli (tratas));
 - Līzings (uzņēmējdarbības veids, kas vērsts uz laiku brīvo vai piesaistīto līdzekļu investēšanā mantā, kuru iegādājas fiziskām vai juridiskām personām pēc viņu lūguma, viņu interesēs un saskaņā ar līgumu nodod šīm personām lietošanā uz noteiktu laiku).⁵

Kredītpolitikas izstrādāšanas process ir sarežģīts, tāpēc Latvijas Banka ir izstrādājusi dokumentu “Latvijas Bankas ieteikumi kredītpolitikas izstrādei Latvijas Republikas kredītiestādēs” šī procesa vienkāršošanai, kas paredz sekojošus galvenos kredītpolitikas pamatelementus:

- Kredītiestādes potenciālā pakalpojumu tirgus reģionālās robežas. Tas nosaka kredītiestādes potenciālo tirgu. Kredītpolitikā jābūt norādītiem specifiskiem ierobežojumiem un izņēmumiem.

⁵ M.Kudinska „Kreditēšana” 2008.gads – 31.lpp

- Kredītu nozaru struktūra un veidi. Kredītu veidiem jāatbilst bankas noguldījumu struktūrai un reģionā paredzamajam kredītu pieprasījumam. Kredītu veidiem jābūt precīzi definētiem, ievērojot tautsaimniecības nozaru specifiku. Jāizvairās no sarežģītiem kredītiem, pirms bankai nav pietiekami kvalificēta personāla, kas varētu pārvaldīt šādus kredītus. Jācenšas dažādot kredītportfeli, t.i. neieguldīt līdzekļus tikai vienā nozarē, lai samazinātu riska pakāpi. Jāierobežo ieguldījumi nekustamajos īpašumos un akcijās.
- Pamatnoteikumi kredītu piešķiršanai.
 1. kredīta ņēmējam ir pozitīva kredītvēsture un reputācija; kredīta ņēmējam ir pietiekams statūtu kapitāls vai manta (ķīla), pret kuru vajadzības gadījumā vērst piedziņu; kredīta ņēmēja darījumi ir ienesīgi, par ko liecina finanšu pārskati un darījumu plāns, revīzijas materiāli un cita informācija;
 2. finansiāli nedrošiem kredīta ņēmējiem ir labs nodrošinājums.
- Kredītu piešķiršanas termiņi. Kredītpolitikai jānosaka termiņu izvēlēs nosacījumi, ņemot vērā tādus kritērijus, kā kredīta mērķis, paredzamie atmaksāšanas avoti, piedāvāto nodrošinājumu (ķīlu, galvojumu) lietderības laiks. Kredītpolitikai vēlams noteikt maksimālo periodu, kādā attiecīgā veida kredīti varētu tikt atmaksāti.
- Kredītu procentu likmju noteikšanas pamatprincipi. Kredītu procentu likmes vēlams noteikt ar tādu aprēķinu, lai tās nodrošinātu:
 1. procentu samaksu par aizņemtajiem līdzekļiem;
 2. kredītu apkalpošanas izmaksas;
 3. iespējamo zaudējumu segšanu;
 4. kredītiestādes peļņu.

Procentu likmes ietekmē daudzi faktori, tai skaitā tirgus un konkurences apstākļi, bankas darbības mērķi, kā arī kredīta termiņš un riska pakāpe. Pirms nosaka procentu likmes, kredītpolitikas sastādītājiem ir jāzina šo izmaksu apjoms. Periodiska pārbaude dod iespēju koriģēt likmes, tādējādi atspoguļojot izmaiņas izmaksās, konkurences faktoros un risku, kāds saistīts ar šo kredītu veidu.
- Kredītu apjoma maksimālais koeficients attiecībā pret nodrošinājuma pieņemamo vērtību tirgus cenās. Jānosaka dažādu īpašumu veidu novērtēšanas metodes, gadījumi, kad novērtēšanu atļauts izdarīt bankas personālam un gadījumi, kad nepieciešams saņemt kvalificētu neatkarīgu ekspertu vērtējums. Pēdējais vērtējums vienmēr jānodod bankas ekspertiem.

Kredītpolitikai jānosaka maksimālā attiecība starp kredītu apjomu un nodrošinājuma tirgus vērtību, kā arī nenodrošinātās kredītēšanas apjoms.

Kredītiestāde var izsniegt kredītu, ja tas nodrošināts vismaz ar vienu no šādiem nodrošinājuma veidiem:

1. kustamo mantu;
2. nekustamo īpašumu (hipotēka);
3. apdrošināšanas polises izdošana par labu kredītiestādei, polisi uzglabājot kredītiestādē;
4. galvojumu;
5. vērtspapīriem;
6. cita veida nodrošinājumu, ja tas nav pretrunā ar spēkā esošajiem tiesību aktiem.

Atsevišķos gadījumos var izsniegt kredītu bez minētā nodrošinājuma, taču tādā veidā izsniegto kredītu kopsumma nedrīkst pārsniegt 15 % no bankas pašu kapitāla.

“Kredīta nodrošinājums uzskatāms par pietiekamu, ja kredīta nodrošinājuma tirgus vērtība ir vienāda vai lielāka par kredīta un kredīta procentu summu, bankas ķīlas glabāšanas, uzturēšanas un pārdošanas izmaksām un sedz nodrošinājuma vērtības izmaiņu (cenas samazināšanos, nolietojuma vai bojājumu dēļ) risku. Kredīta nodrošinājums ar citu personu galvojumu uzskatāms par pietiekamu, ja starpība starp galvnieka neapgrūtināto īpašumu un tā saistībām 1,5 reizes pārsniedz kredīta un kredīta procentu summu.”

- Informācija par kredīta ņēmēja finansiālo stāvokli. Finansiālā informācija ir nepieciešama ne tikai kredīta izsniegšanas laikā, bet visā tā izmantošanas laikā. Latvijas Republikas Kredītiestāžu likuma 52. pants nosaka, ka kredītiestādei pirms un pēc kredīta izsniegšanas jāpārbauda kredīta ņēmēja maksāspēja, regulāri pieprasot dokumentus, kas apliecina kredīta ņēmēja saimnieciskās darbības finansiālo stabilitāti, spēju atmaksāt kredītu un tā procentus.
- Kredītpolitikai jānosaka kādi dokumenti un cik bieži jāiesniedz kredīta ņēmējam – fiziskai un juridiskai personai – kredīta saņemšanas un kredīta izmantošanas laikā (kredīta pieteikums, gada pārskats ar revidenta slēdzienu, starpposmu bilances, peļņas un zaudējumu aprēķini, naudas plūsmas aprēķins, saimnieciskās darbības plāns un citi). Jāparedz, ka pirms resursu aizdošanas citai bankai jāsaņem informācija kā no jebkura cita kredīta ņēmēja. Kā kredīta nodrošinājumu, pieņemot trešo personu, tai skaitā, banku galvojumus, jāsaņem informācija par garanta finansiālo stāvokli.

Jānosaka arī tādas pamatotas prasības, lai būtu iespējams kredītu termiņu pagarinājums. Visām šī punkta prasībām jābūt skaidri formulētām, lai jebkurš šo noteikumu izņēmums bankas kredītpolitikā, kuru varētu konstatēt, varētu tikt uzskatīts par bankas darbības pārkāpumu.

- Kredītu koncentrācija un kredītportfeļa maksimālais lielums. Izstrādājot kredītpolitiku, jāievēro Latvijas Bankas normatīvo norādījumu un noteikumu prasības un jācenšas dažādot kredītportfelis, lai tādējādi iegūtu maksimālus ienākumus un minimālu risku. Kredītpolitikai vēlams paredzēt visu kredītrisku koncentrāciju periodisku pārbaudi, kas jāveic bankas iekšējam auditam. Vadībai ir jānovērtē papildu risks, kurš saistīts ar dažādiem liela riska darījumiem un jānosaka no kāda veida riska darījumiem jāizvairās vai kuri jāierobežo. Kredītpolitikai arī jānosaka visu lielo riska darījumu pārbaudes periodiskums un ziņojumu iesniegšanas kārtība valdei attiecīgu lēmumu pieņemšanai atklāto trūkumu novēršanai.
- Pilnvaras kredītu piešķiršanai. Jānosaka atbildīgās personas par kredītpolitikas īstenošanu, kredītkomitejas personu skaits un sastāvs, tās locekļu pilnvaras un uzdevumi.
- Iekšējās darbības kontroles noteikumi. Bankas iekšējam auditam, periodiski veicot kredītu kvalitātes pārbaudi, tiek radīta iespēja savlaicīgi konstatēt nedrošos kredītus un ziņot par tiem vadībai.
- Kredītu klasifikācija. Kredīti jāklasificē: standarta, uzraugāmie, zemstandarta, šaubīgie un zaudētie kredīti.
- Ziņojumi bankas akcionāriem. Jāatspoguļo periodiskums un ziņošanas kārtība.
 - Kredītu izsniegšana bankas darbiniekiem. Kredītpolitikai noteikti būtu jāparedz īpaši noteikumi attiecībā uz kredītiem personām, kuras saistītas ar banku un uzņēmumos, kuros tiem pieder līdzdalība. Tie var radīt bankai papildus risku.
 - Kredītu atgūšana un drošības pasākumu realizācija. Kredītpolitikai jāizstrādā plāns kā rīkoties, ja kredīti ir nedroši.
- Pārējie nosacījumi. Kredītpolitiku var papildināt ar citiem rakstiskiem nosacījumiem. Vēlams noteikt kredītlietas noformēšanas kārtību, paredzot kādiem dokumentiem obligāti jāatrodas kredītlietā neatkarīgi no tā, vai kredīts izsniegts vai noraidīts. Pirms banka dod garantijas par kādu kredītu, tai stingri jāievēro bankas darbības mērķi, politika un prakse. Kredītpolitikā vēlams noteikt sastādāmo pārskatu veidus, šo pārskatu iesniegšanas biežumu, mērķi un izmantošanu. Kredītpolitikā jābūt arī kredītu daļas organizatoriskajai

struktūrai un pienākumiem, kredītkomiteju izveidošanas pamatnosacījumiem un funkcijām. Kredītpolitikai būtu jāparedz tās īstenošana un periodiska tās atbilstības pārbaude. Būtu skaidri jānosaka, kam ir pienākums sekot politikas ievērošanai un īstenošanai.⁶

1.2. Hipotekārās kredītēšanas jēdziens un juridiskais raksturojums

Ja kredītam par nodrošinājumu kalpo nekustamais īpašums, to dēvē par hipotekāro kredītu. Ekonomikas zinātniskajā literatūrā hipotekārā kredīta definīcija tiek formulēta sekojoši:

- *Hipotekārais aizdevums* ir aizdevums (kredīts), kas nodrošināts ar nekustamā īpašuma ieķīlājumu (hipotēku).⁷
- *Hipotekārais kredīts* ir aizdevums, kas nodrošināts ar zemesgrāmatā ierakstītu nekustamā īpašuma ieķīlājumu (hipotēku) atbilstoši Civillikuma noteikumiem.⁸
- *Hipotēka* (hipotekārais kredīts) ir naudas aizdevums, ko izsniedz, ņemot par ķīlu nekustamo īpašumu.⁹
- *Hipotekārais aizdevums* ir ilgtermiņa vai vidēja termiņa aizdevums. Bankas likviditātes nodrošināšanas nolūkos ilgtermiņa un vidējā termiņa ieguldījumiem tiek izmantoti vidējā termiņa un ilgtermiņa līdzekļi. Komerčbankas vidēja termiņa un ilgtermiņa kredītēšanā izmanto līdzekļus, kas piesaistīti ilgtermiņa noguldījumu veidā un emitēto ilgtermiņa vērtspapīru veidā.¹⁰

Nav vienotas definīcijas par nekustamo īpašumu, taču izejot no nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma par nekustamo īpašumu tiek uzskatītas ēkas, to daļas, piem., dzīvokļi, kas saistītas ar konkrētu zemes vienību vai arī zemes vienība bez apbūves.

Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums - „Nekustamais īpašums šā likuma izpratnē ir nekustamā īpašuma objekts (zemes vienība vai būve) vai šo objektu kopība (zemes vienība un būve), kas saskaņā ar likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” normām atbilst pastāvīga nodalījuma prasībām. Par nekustamo īpašumu uzskatāms arī dzīvokļa īpašums

⁶ <http://www.bank.lv/lat/main/press/pubrun/>

⁷ Hipotekāro ķīlu zīmju likums [Elektronisks resurss] <http://www.likumi.lv/doc.php?mode=DOC&id=145412>

⁸ M.Kudinska „Kredītēšana” 2008.gads – 18.lpp

⁹ <http://www.pateretaja-celvedis.lv/finanses/hipoteka.htm>

¹⁰ M.Kudinska „Kredītēšana” 2008.gads – 19.lpp

vai dzīvoklis, mākslinieka darbnīca, neapdzīvojamā telpa, kas nodota īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai.”¹¹

Atšķirībā no citām valstīm, kurās vienots likums reglamentē visas darbības, kas saistītas ar hipotekāro kredītēšanu, Latvijā hipotekāro kredītēšanu reglamentē vairākas normas no Latvijas Republikā pieņemtiem likumdošanas aktiem - Hipotekāro ķīlu zīmju likuma, Zemesgrāmatu likuma, Civillikuma un likuma par vērtspapīriem un finanšu un kapitāla tirgus komisija u.c.

Saskaņā ar Latvijas Bankas un Finanšu un kapitāla tirgus komisijas noteikumiem kredītiestādes veic savu darbību un šobrīd Finanšu un kapitāla tirgus komisija ir galvenā institūcija, kas atbild par finanšu tirgus stabilitāti un attīstību Latvijā, kā arī regulē un pārrauga finanšu un kapitāla tirgu un tā dalībnieku darbību un prasību izpildi. Kredītiestāde veic savu aktīvu un ārpusbilances saistību novērtēšanu saskaņā ar likumiem un Finanšu un kapitāla tirgus komisijas norādījumiem, kuru mērķis ir to patiesās vērtības noteikšana kredītiestādes darbības rezultātu novērtēšanai un efektīvai kredītriska pārvaldīšanai.

Hipotēka ir viens no ķīlas tiesību veidiem – nekustamā īpašuma ķīla. *Hipotekārā ķīlu zīme* ir bankas emitēts publiskas apgrozības vērtspapīrs, kurā nostiprinātās parāda saistības, kas segtas ar hipotēkām un aizstājsegumu, kas paredzēts LR Hipotekāro ķīlu zīmju likumā. Ķīlas tiesības ir stiprākais nodibināto saistību izpildes pastiprinājuma līdzeklis un atbilstoši Latvijas Civillikumam tās ir lietu tiesības – „Ķīlas ņēmējam ar ķīlas tiesību nodibināšanas brīdi rodas lietu tiesības uz ieķīlāto nekustamo īpašumu, konkrēti tā vērtību.”¹² Tā kā no visādiem aspektiem visstabilākais īpašuma veids ir nekustamais īpašums (atrašanās vieta, prognozējama vērtība), tad tieši nekustamā īpašuma ķīla ir likta visas hipotekārās kredītēšanas sistēmas pamatā. Tiek minētas šādas nekustamā īpašuma priekšrocības:

- 1) zemes (nekustamā īpašuma) vērtība sevi attaisno ilgākā laika posmā;
- 2) īpašuma novērtēšana ir vienkāršāka par privātuzņēmuma akciju novērtēšanu;
- 3) hipotēka ir drošākais nodrošinājuma veids, jo zeme nekad pilnīgi nezaudē savu vērtību;
- 4) zeme ir nepārvietojama un nevar izzust (izņemot retus gadījumus, piemēram, zeme var applūst upes gultnes izmaiņu rezultātā).

Nekustamā īpašuma pamats ir zemesgabals, tātad runa galvenokārt ir tikai par zemes gabalu kā hipotēku. Ēkas un būves, kas atrodas uz zemesgabala, tikai palielina vai atsevišķos gadījumos pat samazina zemesgabala vērtību.

Iepriekš minētās hipotēkas kā ķīlas priekšrocības, autors papildina, vēl ar sekojošām priekšrocībām:

¹¹ Pēc nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma - <http://www.likumi.lv/doc.php?id=124247>

¹² pēc civillikuma – lietu tiesības, <http://www.likumi.lv/doc.php?id=90220&mode=DOC>

- 1) nekustamam īpašumam ir reģistrācija zemesgrāmatās, kam piemīt publiskuma faktors — jebkurš var pārliecināties par tā piederību konkrētam īpašniekam un uz to gulošiem apgrūtinājumiem, šis pats faktors dod iespēju hipotēku banku darbību kontrolējošai institūcijai vienmēr pārbaudīt hipotēku reālo apjomu;
- 2) hipotēka (tāpat kā ķīla vispār) ir nedalāma, un, pat ja tiek dzēsta daļa no prasījuma, tā saglabā savu tiesisko spēku pilnībā;
- 3) hipotēkas gadījumā ķīlas ņēmējam neapgrūtināta tās glabāšanu un apsaimniekošanu;
- 4) nekustamo īpašumu var izmantot kā vairākkārtēju ķīlu, nodibinot pirmo, otro un turpmākās hipotēkas;
- 5) ieķīlājot nekustamo īpašumu, tas netiek izņemts no tiesiskās aprites (izņemot atsevišķus gadījumus) — tam var mainīties īpašnieks/i, bet nodibinātās hipotēkas saglabājas.

1.3. Hipotekārās kredītēšanas ekonomiskais pamatojums

Pasaulē pastāv vairāki hipotekārās kredītēšanas modeļi ar dažādiem ierobežojumiem. Ir sastopami modeļi, kuros tiek ierobežots kredītiestāžu veids, kas drīkst izsniegt hipotekāros kredītus, pastāv arī tādi modeļi, kuros tiek ierobežots hipotekāro aizdevumu izmantošanas mērķis, saistot hipotekāros aizdevumus tikai ar ieguldījumiem nekustamajos īpašumos. Pēc neatkarības atjaunošanas bija nepieciešama salīdzinoši ātra pāreja uz tirgus ekonomikas modeli, līdz ar to normatīvajos aktos, kas Latvijā reglamentē hipotekāro kredītu jomu, nekādi būtiski ierobežojumi netika paredzēti, jo sistēmas ar ierobežojumiem prasītu ilgāku laiku, kas, pēc autora domām, bremsētu ne tikai hipotekārās kredītsistēmas izveidi un darbību, bet arī Latvijas ekonomiku kopumā.

Ekonomikas attīstības jēga ir uzlabot cilvēku dzīves kvalitāti, un taupība nav pašmērķis, taču dažkārt patēriņa kāpumu nepieciešams piebremzēt.

Kredīts ir svarīgs naudas ekonomijas faktors. Naudas ekonomija tiek sasniegta:

1. bez skaidras naudas maksājumu veidā;
2. palielinot naudas apgrozības ātrumu;
3. aizstājot metāla naudu ar kredītnaudu.

Naudas ekonomija, kas sasniegta izmantojot kredītu, palielina ražošanas kapitāla īpatsvaru, kā arī ražošanas iespējas un peļņas normu. Kredīts regulē arī kopējo naudas apriti tautsaimniecībā un ekonomiskajos procesos, ar bankas regulēšanas mehānisma palīdzību tiek

ieguldīti kredītu resursi, sašaurināta vai paplašināta naudas aprīte. Savukārt tas paplašina vai samazina maksāspējīgo pieprasījumu. Kredīta regulējošā funkcija ir cieši saistīta ar citu ekonomisko instrumentu – finansu un cenu mehānismu – darbību.¹³

Hipotekārās kreditēšanas ekonomiskā nozīme izpaužas naudas vai atvietojamu lietu iegūšanā parādnieka/aizņēmēja neatliekamai vajadzībai apmierināšanai. Aizņemto resursu izmantošana ir sevišķi izplatīta darbībās ar nekustamo īpašumu: iegāde, remonts, celtniecība u.c. No aizdevēja puses kreditēšanas ekonomiskā nozīme izpaužas brīvā kapitāla iesaistīšanā aprītē, gūstot ienākumu procentu veidā.

Valstīs, kurās darbojas hipotekārā kredītsistēma, tiek lietoti dažādi tirgus darbības modeļi. Tie ir attīstījušies atkarībā no vēsturiskiem un ekonomiskiem apstākļiem, ieskaitot attiecīgās valsts ekonomisko attīstību, pastāvošos riskus, likumdošanas īpatnības u.c.

Hipotekāro kredītu pamatuzdevums, pēc autora domām, ir piesaistīt samērā lētus kapitāla tirgus resursus ilgtermiņa projektu realizācijai. Hipotekāro kredītu procentu likmes, pateicoties drošam nodrošinājumam, salīdzinot ar citiem kredītu veidiem, ir viszemākās, tāpēc tas ir viens no pievilcīgākajiem kredītu veidiem tiem, kam nepieciešams piesaistīt papildus naudas līdzekļus. Arī hipotekārā kredīta noformēšana nav pārāk sarežģīta un nav arī pārāk dārga, jo sevišķi, ja kredīts tiek ņemts ilgtermiņa projektu īstenošanai.

Ekonomiskā nozīme hipotekārās kredītsistēmā raksturojas ar to, ka noteiktas kvalitātes ilgtermiņa parādzīmes tiek piedāvātas kapitāla tirgū un ieņēmumi no to pārdošanas tiek izmantoti, lai nodrošinātu vajadzības pēc ilgtermiņa kredītiem. Lai šādi ilgtermiņa parādzīmes kļūtu par institucionālo investoru un privāto krājēju ieguldījumu objektiem ir jādarbības noteiktai ieguldītāju interešu aizsardzības sistēmai.

Hipotekārās kreditēšanas sistēmas loma ekonomikā ir saistīta ar to, ka šī sistēma veicina ilgtermiņa investīciju iesaistīšanu kapitālajā celtniecībā, dodot iespēju investoriem – aizņēmējiem – iegūt finansu līdzekļus uz ilgu termiņu (no 10 līdz 50 gadiem) ar izdevīgiem nosacījumiem un ar samērā zemiem kreditēšanas procentiem. Tā kā hipotekārie aizdevumi ir ilgtermiņa un to atmaksa ir pakāpeniska, tad ikmēneša hipotekārie maksājumi, kas aizņēmējam katru reizi ir jāatmaksā bankai, ir relatīvi nelieli. Tas padara šos aizdevumus plaši pieejamus arī vidēji materiāli situētai iedzīvotāju daļai.

Svarīgākās ekonomiskās problēmas risināšanu būtiski veicina hipotekārā kredītsistēma – investīciju resursu veidošanu valstī galvenokārt uz pašreizējā patēriņa samazinājuma rēķina un to kapitalizāciju valstī, šo un ārējo investīciju resursu piesaistīšanu, starptautiskajos finansu tirgos

¹³ O.Kutuzova „Finanses un kredīts” 2001.gads – 37.lpp

pārdodot hipotekārās ķīlu zīmes. Tas paplašina nekustamo īpašumu finansēšanas iespējas un paaugstina maksātspējīgo pieprasījumu uz nekustamo īpašumu.

Atšķirībā no citiem kreditēšanas veidiem, hipotekārās kreditēšanas ietvaros kredītus izsniegt drīkstētu tikai tādiem mērķiem, kas saistīti ar nekustamā īpašuma celtniecību un iegādi, retāk – ar nekustamā īpašuma kapitālu pārbūvi vai kapitālo remontu. Daudzās pasaules valstīs (piemēram, Dānijā) hipotekārā kreditēšana tiek stingri ierobežota ar iepriekšminētajiem mērķiem. Dažās valstīs kā hipotekārās kreditēšanas mērķis var būt arī investīcijas dārgās tehnoloģiskās iekārtās, kas pēc to uzstādīšanas kļūst par neatņemamu nekustamā īpašuma daļu – tā piederumu.¹⁴

¹⁴ Dz. Melbārdis. Hipotekārā kreditēšana un tās funkcionēšanas mehānisms//Latvijas Vēstnesis. – 14.01.1999. – 6.lpp, 21.01.1999. – 10.lpp

2.Hipotekārā kreditēšana Latvijā.

2.1. Hipotekārās kreditēšanas attīstība Latvijā.

Viena no nozīmīgākajām bankas pelnīšanas operācijām ir kreditēšana. Kreditēšana ir bankas darbība, kas saistīta ar aizdevumu izsniegšanu, administrēšanu, uzraudzību un kontroli. Latvijas banku sistēma aizdevumu portfelis veido 60 % no kopējiem banku aktīviem, banku sistēmā ap 50 % no ieņēmumiem ir kredītu procentu ieņēmumi un ar aizdevumu operācijām saistītā komisijas maksa. Lielākajai daļai Latvijas komercbanku kreditēšana ir stratēģiski svarīgs darbības virziens.¹⁵

Latvijas banku vēsturē izsniegto kredītu apjoma pieaugums ir bijis un paliek būtiskākais banku aktīvu palielināšanas avots. Banku sistēmas kredītportfeļa straujo attīstību iespaidoja 1998.gada Krievijas krīze. Vairākas Latvijas komercbankas, analizējot zaudējumus, pārskatīja līdzekļu ieguldīšanas stratēģiju un attieksmi pret valsts risku, un tā rezultātā par stratēģiski svarīgu attīstības virzienu tika izvēlēta iekšzemes aizņēmēju kreditēšana. Vidējais kredītportfeļa pieauguma temps laika posmā no 1995. līdz 2003. gadam ir 37 %. Kredītportfelis aug strauji, bet kredītu daļa Latvijas IKP joprojām ir neliela.¹⁶

2003. gada beigās lielākā kredītportfeļa daļa aktīvos Latvijas banku sistēmā bija Latvijas Hipotēku bankai. Hipotēku bankas kredītportfelis 2003.gada beigās bija 80,86 % no aktīviem, vairāk par 70 % no aktīviem bija Unibankas un Māras bankas (šobrīd Sampo banka) kredītportfeļi. Tik aktīva banku iesaistīšanās kredītu darījumos prasīja nopietnu attieksmi pret kredītriska vadīšanu.¹⁷

Visgarākos termiņus izsniedzamajiem aizdevumiem bija izsludinājusi Unibanka – 40 gadi, Sampo banka un Hipotēku banka izsniedza kredītus maksimāli uz 30 gadiem, pārējām bankām maksimālais termiņš bija 20 – 25 gadi. Tie pārsvarā ir hipotekārie aizdevumi, par kuriem Latvijas komercbankām pēdējos gados ir īpaša interese. Hipotekārā kredīta apjomi aug straujāk par pārējo aizdevumu veidu apjomiem. Tā 2002. gada hipotekāro kredītu apjomi bija auguši par 73 %, bet hipotekāro aizdevumu īpatsvars kredītportfelī bija pieaudzis no 15,2 % gada sākumā, līdz 19,9 % gada beigās. 2003. gada beigās hipotekārais kredīts jau bija 27,9 % no visiem sistēmā izsniegtajiem aizdevumiem, tā sasniedzot pasaules valstu līmeni. Piemēram, ASV

¹⁵ M.Kudinska – „Kreditēšana”, 2008.gads – 5 lpp.

¹⁶ M.Kudinska – „Komerčbanku riski un to atbilstība pašu kapitālam”, 2005.gads – 146 – 147.lpp

¹⁷ M.Kudinska – „Komerčbanku riski un to atbilstība pašu kapitālam”, 2005.gads – 148.lpp

hipotekāro kredītu īpatsvars kopējā banku kredītu portfelī bija 30 %.¹⁸

Hipotekāro kredītu straujā izaugsme un lielais īpatsvars banku sistēmas kredītportfelī var izraisīt nopietnus draudus sistēmas stabilitātei, jo šo aizdevumu kvalitāte ir saistīta ar aizņēmēja ienākumu neprognozējamību ilgākā laika periodā un ķīlu likvidācijas problēmu. Ķīlu likviditātes pazemināšanas gadījumā liels kredītu īpatsvars aktīvos ir īpaši bīstams, jo tas pasliktina bankas likviditāti. S. Saksonova uzskata, ka kredītportfeļi, kas ir izveidoti ar nekustamā īpašuma ķīlu, var pārvērsties bankai tādā pašā apgrūtinājumā kā vērtspapīru portfeļi pēc 1998.gada Krievijas krīzes.¹⁹

Hipotekārās kreditēšanas uzplaukums Latvijā sākās ap 2000. gadu un ilga līdz 2007. gada sākumam. Šajā laika posmā ievērojami arī pieauga nekustamā īpašuma cenas. Ja 2000. gada beigās izsniegto hipotekāro kredītu apjoms bija nedaudz virs 100 miljoniem latu, tad 2006. gada sākumā tas jau sasniedza ap 2,5 miljardiem latu. 2007. gada pirmais ceturksnis bija laika posms, kad nekustamā īpašuma cenu pieaugums apstājās, izteikti tas bija vērojams sērijveida dzīvokļiem Rīgā. Tas arī bija laiks, kad komercbankas sāka ierobežot izsniegto kredītu apjomu, izvirzot striktākas prasības pret kredīta ņēmējiem. Sakarā ar to, ka daudzi izmantoja lētos kredīta resursus, lai veiktu spekulatīvus darījumus ar nekustamo īpašumu, tādā veidā cenšoties gūt ātru un lielu peļņu, nekustamo īpašumu tirgū sāka veidoties situācija, kad piedāvājums ievērojami sāka pārsniegt pieprasījumu, kā rezultātā nekustamo īpašumu cenas sāka pamazām pazemināties. Samazinoties nekustamā īpašuma vērtībai, komercbankām palielinājās risks attiecībā uz īpašumiem, kuri kalpoja par ķīlu izsniegtajiem kredītiem, tas arī kļuva par iemeslu pievērst papildus vērību plānotajiem hipotekārajiem aizdevumiem.

Viens no galvenajiem iemesliem straujam izsniegto kredītu pieaugumam bija tas, ka banku starpā sāka veidoties konkurence, kā rezultātā tika samazinātas procentu likmes, un pateicoties garajiem aizdevumu termiņiem, arī ikmēneša maksājumi par saņemto kredītu kļuva salīdzinoši mazi un aizdevumi kļuva klientiem pieejamāki. Liela nozīme bija arī tam, ka Latvijas komercbanku tirgū ienāca tādas jaunas un lielas banku grupas kā Swedbank, kas kļuva par Hansabankas īpašnieci, Skandināviska Enskilda Banken (SEB), kas kļuva par Latvijas Unibankas īpašnieci un Norddeutsche Landesbank tagadējā DnB NORD Banka.

¹⁸ M.Kudinska – „Komerčbanku riski un to atbilstība pašu kapitālam”, 2005.gads – 149.lpp

¹⁹ M.Kudinska – „Komerčbanku riski un to atbilstība pašu kapitālam”, 2005.gads – 150.lpp

2.2. Hipotekāro kredītēšanu ietekmējošo faktoru analīze.

Ir vairāki faktori, kas ietekmē izsniegto hipotekāro kredītu apjomu, bet autors apskatīs tikai dažus no tiem. Par vienu no galvenajiem faktoriem var uzskatīt būvniecības attīstību, jo tieši nekustamais īpašums kalpo kā nodrošinājums hipotekārajam kredītam. Lai varētu redzēt, kā būvniecības attīstība ir ietekmējusi izsniegto hipotekāro kredītu apjomu, autors analizēs kā ir mainījies jauno projektu piedāvājums nekustamā īpašuma tirgū pēdējo gadu laikā un kāds ir bijis pieprasījums pēc tiem.

Vēl viens svarīgs faktors, kas ietekmē hipotekārā kredīta piešķiršanu ir kredīta ņēmēja ienākumi. Nekustamā īpašuma vērtējums un kredīta ņēmēja oficiālie ienākumi, kas tiek atspoguļoti un pieprasīti izziņas veidā no Valsts ieņēmumu dienesta, kā arī no darbavietas, kalpo par pamatu bankām pēc kā tiek noteikts hipotekārā kredīta summas apjoms. Lai varētu analizēt, kā iedzīvotāju ienākumi ietekmē izsniegto hipotekāro kredītu apjomu, autors apskatīs kā ir mainījušies iedzīvotāju vidējie oficiālie ienākumi pēdējo gadu laikā, pievēršot uzmanību arī tam, vai ietekme ir arī demogrāfiskai situācijai valstī.

Kā trešo faktoru autors analizēs hipotekāro kredītu piedāvājumu tirgū, jo konkurence veido optimālu tirgus cenu, šajā gadījumā nosacījumus hipotekārā kredīta saņemšanai un atmaksai. Tiks apskatīti vadošo banku piedāvājumi ar ko bankas mēģina piesaistīt klientus un veikta analizē, kā tas ietekmē izsniegto hipotekāro kredītu apjomu.

2.2.1. Būvniecības situācijas analīze.

2007.gada otrajā pusē samazinājās pieprasījums pēc sērijveida dzīvokļiem, bet pēc dzīvokļiem jaunajos projektos pieprasījums joprojām bija salīdzinoši augsts. Tomēr banku kredītpolitikas un valsts vispārējā ekonomiskā stāvokļa pasliktināšanās dēļ iedzīvotāju iespējas iegādāties jaunu dzīvokli ir ierobežotākas. Tā, piemēram, jauno projektu darījumu skaits sāka samazināties jau maijā, rekordzemu darījumu skaitu sasniedzot septembrī. Lai gan gada pēdējos mēnešos tirgus darījumu skaits palielinājās, tomēr tas joprojām uzskatāms par zemu.²⁰

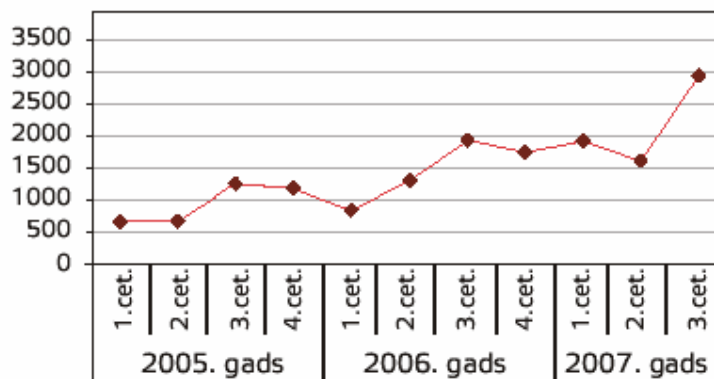
Par kvalitātes standartu palielināšanos 2007.gadā jauno dzīvokļu tirgū liecina jauna tendence – mājokļi pārsvarā tiek piedāvāti ar pilnu apdari. Piemēram, pēdējā pusgada laikā tika pieteikti 11 projekti ar balto, bet 18 projekti ar pilnu apdari. Arī jauno projektu sludinājumos varam redzēt tādu pašu tendenci – lielāks ir dzīvokļu ar pilnu apdari piedāvājums. Dzīvokļa ar

²⁰ ARCO REAL ESTATE – „Latvijas nekustamā īpašuma tirgus pārskats 2007.gads” – 2007.g. – 12.lpp

pilnu apdari iegāde vienkāršo kredīta saņemšanas jautājumus, jo iegādājoties dzīvokli ar balto apdari, tajā ir jāveic remonts, bet Latvijas iedzīvotājiem, parasti nav lieku skaidras naudas uzkrājumu, tādēļ tie ir spiesti ņemt vēl vienu kredītu remonta izdevumu segšanai, kas pašreizējos apstākļos ir apgrūtināši.

Kopējais jauno mājokļu piedāvājumu cenu līmenis un arī darījumu summas 2007.gada 1. pusgadā Rīgā palielinājās vidēji par 5 – 20 % (visvairāk cenas palielinājās tieši mikrorajonos izstrādātajiem jaunajiem projektiem, bet vismazāk – Rīgas centra un tā perifērijas dzīvokļiem), tā iemesls bija arvien lielākas būvniecības izmaksas un kvalitatīvu mājokļu deficīts. Savukārt 2007.gada 2.pusgadā bija vērojams jauno projektu dzīvokļu cenu samazinājums vidēji par 10 %. Vislielākais cenu samazinājums bija vērojams tieši mikrorajonu jaunajiem projektiem ar balto apdari.²¹

Pēc autora domām, par vienu no galvenajiem iemesliem, kas lika augt dzīvokļu kvalitātei, var minēt faktu, ka ir samazinājies iedzīvotāju skaits, kas ir spējīgs piesaistīt kredīta resursus, bet ir palielinājies nekustamo īpašumu publiskais piedāvājums. Šādā situācijā klienti ir kļuvuši izvēlīgāki un ar augstākām prasībām, kas liek jauno projektu attīstītājiem pielāgoties klientu vēlmēm, lai spētu realizēt jaunus projektus.



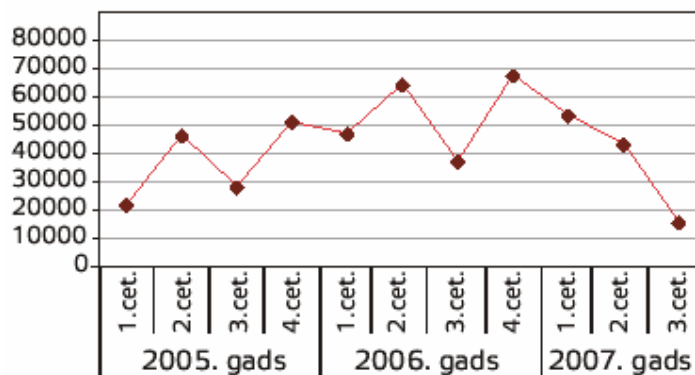
Attēls 2.1. Uzbūvēto dzīvokļu skaits pa ceturkšņiem Latvijā 2005.-2007. gadā²²

2007. gada pirmajos trīs ceturkšņos Latvijā tika uzbūvēti 6 472 dzīvokļi, proti, par 57 % vairāk nekā 2006.gada tādā pašā periodā. Lai gan tirgū ir novērots kvalitatīvu dzīvokļu trūkums, kā arī Latvijas dzīvojamais fonds vidēji uz vienu iedzīvotāju ir ievērojami mazāks nekā vecajās Eiropas Savienības valstīs, jāņem vērā gan Latvijas negatīvā demogrāfiskā situācija, gan

²¹ ARCO REAL ESTATE – „Latvijas nekustamā īpašuma tirgus pārskats 2007.gads” – 2007.g. –12/13.lpp

²² ARCO REAL ESTATE – „Latvijas nekustamā īpašuma tirgus pārskats 2007.gads” – 2007.g. – 7.lpp

emigrējošo iedzīvotāju skaits. Turklāt jāņem vērā arī fakts, ka vairumam Latvijas iedzīvotāju pieder nekustamais īpašums. Tas nozīmē – kaut arī iedzīvotāji vienmēr tieksies uzlabot savu dzīves kvalitāti, ja ekonomiskais stāvoklis valstī pasliktināsies, tie nevarēs pārsniegt sava budžeta robežas un iegādāties jaunu mājokli.



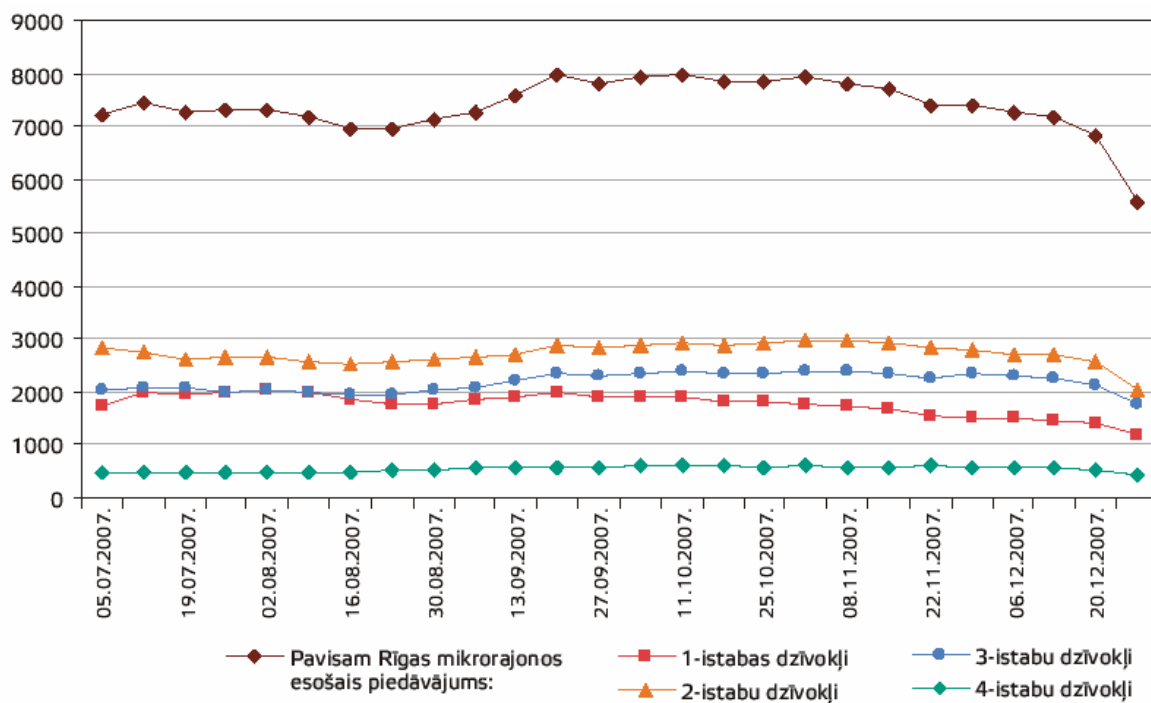
Attēls 2.2. Jaunie pasūtījumi dzīvojamu ēku būvniecībā pa ceturkšņiem Latvijā²³
(faktiskās cenas, tūkst. LVL)

Analizējot attēlā 2.2. redzamo informāciju autors secina, ka 2007. gada laikā ievērojami samazinās to attīstītāju skaits, kas piesaka jaunus projektus tirgū. Šāda situācija ir izveidojusies pateicoties straujajiem būvniecības tempiem 2005. un 2006. gadā, kad tika pieteikti visvairāk jauno projektu, bet pašreizējā situācijā, kad būvniecības izmaksas ir ievērojami kāpušas salīdzinājumā ar iepriekšējiem gadiem, un tirgū jauno projektu piedāvājums ievērojami pārsniedz iedzīvotāju pirktspēju, apzinoties risku, ka nebūs iespējams viegli pārdot uzceltos projektus, jauno projektu pieteikumi parādās arvien mazāk. Līdzīga situācija ir arī ar jaunuzcelto privātmāju ciematiem Rīgas apkārtnē, jo arī to piedāvājums ir ļoti plašs.

Pēc autora domām, spekulatīvie darījumi ar nekustamo īpašumu jaunajos projektos ir ietekmējuši šī brīža situāciju visvairāk. Ieguldot samērā mazus līdzekļus, kas parasti veido 10-15% no nekustamā īpašuma gala vērtības, kā pirmo iemaksu, spekulanti iegādājās vairākus dzīvokļus vai dzīvojamās platības (rindu mājas, dvīņu mājas) vienlaicīgi. Ar nodomu, ka nekustamā īpašuma vērtība pieaugs līdz brīdim, kad konkrētais īpašums tiks nodots ekspluatācijā, jo nekustamā īpašuma cenas tirgū pakāpeniski visu laiku pieauga, spekulanti pārdodot to, īsu brīdi pirms nodošanas ekspluatācijā par augstāku cenu, nopelnītu procentus par kuriem tirgus būs pieaudzis. Jauno projektu īpatnība ir tā, ka tajos primārais un sekundārais

²³ ARCO REAL ESTATE – „Latvijas nekustamā īpašuma tirgus pārskats 2007.gads” – 2007.g. – 7.lpp

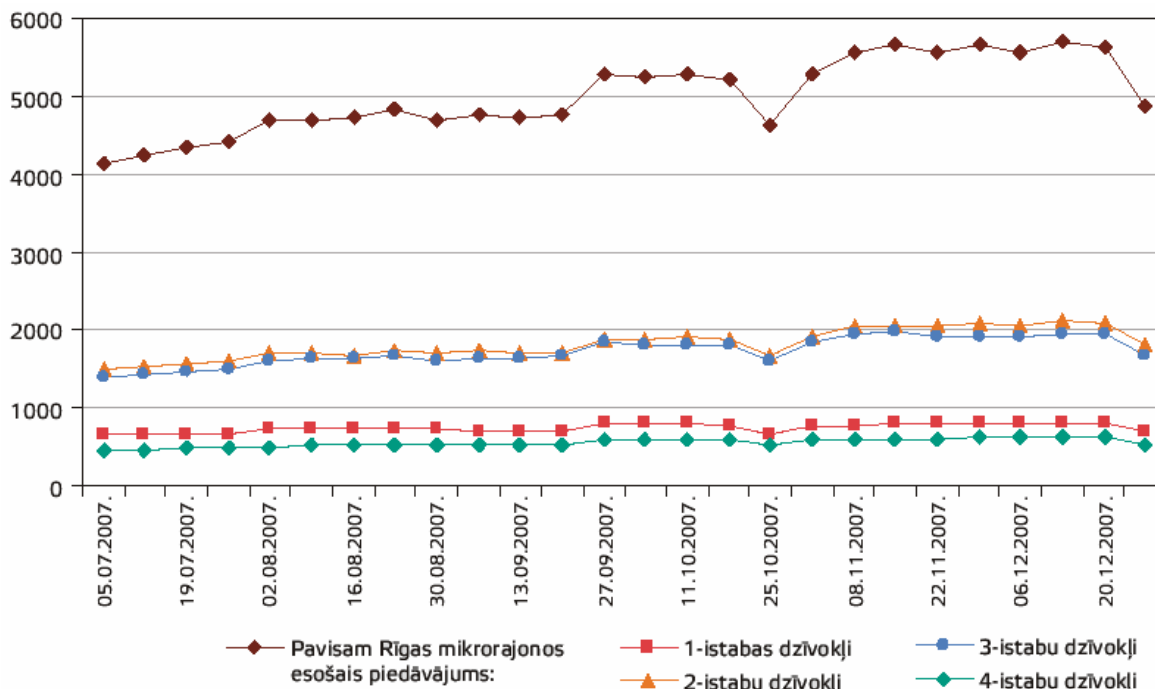
tirgus notiek vienlaicīgi. Publiskajā piedāvājumā ir iespējams iegādāties dzīvokli vienā un tajā pašā projektā gan no projekta attīstītāja, gan no spekulanta. Tādā veidā mākslīgi paaugstinot pieprasījumu un nekustamā īpašuma cenas, tirgus sāka pārkarst un līdz ar to nekustamo īpašumu cenu pieaugums apstājās. Protams, savu lomu arī spēlēja valdības pieņemtais inflācijas apkarošanas plāns un komercbanku kredītpolitikas maiņa, kā rezultātā samazinājās to iedzīvotāju skaits, kas atbilst bankas prasībām, lai piesaistītu hipotekāro kredītu, līdz ar to nekustamo īpašumu tirgū ievērojami samazinājās pieprasījums. Samazinoties pieprasījumam, paaugstinājās konkurence starp projektu attīstītājiem un spekulantiem, jo gan viena, gan otra puse bija ieinteresēta pārdot savu īpašumu galvenokārt tāpēc, ka to spieda darīt piesaistīto kredītu atmaksas termiņi.



Attēls 2.3. Dzīvokļu piedāvājuma dinamika sludinājumu portālos
2007. gada II pusgadā Rīgā²⁴

Lai varētu precīzāk analizēt, kā ir mainījies dzīvokļu publiskais piedāvājums, autors aplūkos divas sludinājumu grupas – dzīvokļu sludinājumus nekustamā īpašuma portālos un kopējos sludinājumu portālos (skat. 2.3. un 2.4. attēlus)

²⁴ ARCO REAL ESTATE – „Latvijas nekustamā īpašuma tirgus pārskats 2007.gads” – 2007.g. – 8.lpp



Attēls 2.4. Dzīvokļu piedāvājuma dinamika nekustamā īpašuma portālos 2007. gada II pusgadā Rīgā

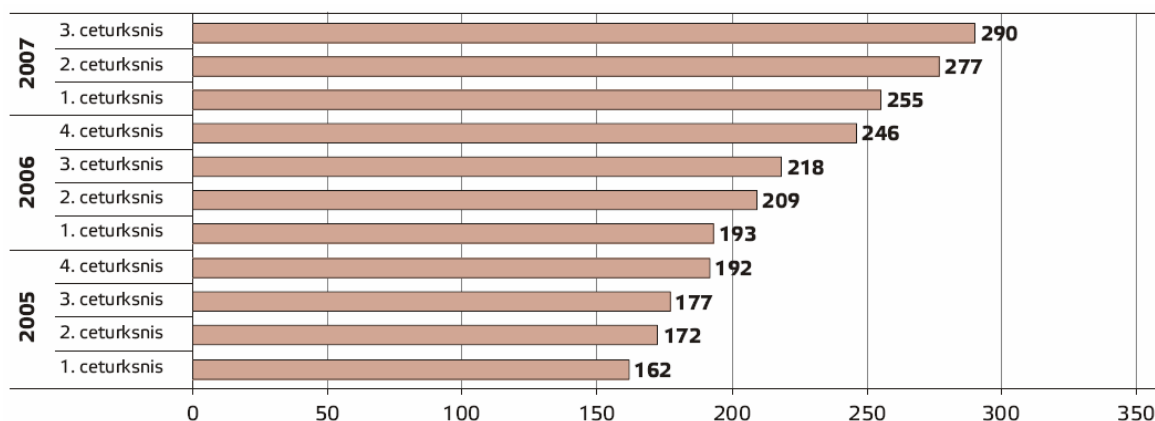
Piedāvājuma skaita ziņā 2007.gadā ir vērojamas izmaiņas – tas palielinājies gan Rīgā, gan Rīgas rajonā. Ja 2006.gada beigās piedāvājumā bija ap 6000 dzīvokļu, 2007.gada 1.pusgada beigās – ap 9000, tad 2007. gada beigās piedāvājumu skaits veidoja ap 10 500 dzīvokļu. Turklāt 2007. gada 2.pusē bija vērojama jauna tendence – piedāvājumu skaits galvenokārt palielinājās nekustamo īpašumu portālos, kuros sludinājumus galvenokārt ievieto nekustamā īpašuma pārstāvji, bet samazinājās sludinājuma portālos, kuros sludinājumus ievieto arī privātpersonas. Šāda tendence izskaidrojama ar dzīvokļu pārdošanas grūtībām tirgū, tādēļ privātpersonas labprātāk izticēja sava īpašuma pārdošanu profesionāļiem cerība, ka ātrāk noritēs darījums. Gada pēdējās nedēļās bija vērojams neliels piedāvājuma samazinājums abu kategoriju portālos, kas galvenokārt izskaidrojams ar Ziemassvētku periodu.²⁵

Apkopojot iepriekš analizēto, autors secina, ka straujie būvniecības tempi ir veicinājuši nekustamo īpašumu tirgū piedāvājuma pārsvaru pār pieprasījumu, kā rezultātā nekustamā īpašuma vērtība ir samazinājusies, kas iespaidoja komercbanku kredītpolitikas maiņu.

²⁵ ARCO REAL ESTATE – „Latvijas nekustamā īpašuma tirgus pārskats 2007.gads” – 2007.g. – 7/8.lpp

2.2.2. Iedzīvotāju ienākumu un demogrāfiskās situācijas analīze.

Sagatavojot dokumentu paketi, ko nepieciešams iesniegt bankā, lai saņemtu hipotekāro kredītu, izziņa par kredīta ņēmēja ienākumiem ir dokuments, kuram bankas kredītspeciālisti izskatot lietu pievērš ļoti lielu uzmanību. Ja agrāk varēja iztikt tikai ar izziņu par ienākumiem no darba vietas un izziņu no Valsts ieņēmumu dienesta pieprasīja tikai atsevišķos gadījumos, tad pašreizējā situācija ir tāda, ka kredīta summai pārsniedzot 100 minimālās mēnešalgas, kas 2007. gadā bija 120 LVL, respektīvi, ja kredīta summa ir lielāka par 12 000 LVL, izziņa no Valsts ieņēmumu dienesta ir obligāta.



Attēls 2.5. Strādājošo mēneša vidējā oficiālā darba samaksa Latvijā (latos, neto)²⁶

Apskatot attēlā 2.5. attēloto informāciju, var secināt, ka oficiālā vidējā mēneša alga visu laiku ir pieaugusi, bet pēdējo gadu laikā pieaugums ir bijis straujāks. Tā kā saskaņā ar Labklājības Ministrijas veiktajiem pētījumiem konstatēts, ka katrs ceturtais Latvijas iedzīvotājs saņem „aploksņu” algu, tad faktiskie ienākumu apjomi oficiālajā statistikā netiek atspoguļoti.

Autors uzskata, ka darbinieku vēlme samazināt „aploksņu” algas un palielināt oficiālos ienākumus, lai varētu piesaistīt kredīta resursus, jo parasti daļa algas tiek izmaksāta oficiāli, pārsvarā ar pārskaitījumu uz darbinieka kontu, un otra daļa izsniegta aploksnē, varētu būt viens no iemesliem, kāpēc ir vērojams oficiālās vidējās mēneša algas straujāks pieaugums pēdējā gada laikā. Protams, jāņem vērā arī inflācijas līmeņa kāpums, kas ietekmē iztikas minimumu, kā arī neapliekamā minimuma un minimālās mēneša algas palielināšana.

²⁶ ARCO REAL ESTATE – „Latvijas nekustamā īpašuma tirgus pārskats 2007.gads” – 2007.g. – 4.lpp

Teorētiski, jo lielāks ir iedzīvotāju skaits, jo vairāk ir potenciālo kredītaņēmēju. Autors apskatīs faktu vai kreditēšanas apjomu pieaugums ir tieši saistīts ar kopējo iedzīvotāju skaitu.

2.1. tabula

Patstāvīgo iedzīvotāju skaits līdz darbaspējas, darbaspējas un virs darbaspējas vecuma grupās un demogrāfiskā slodze Latvijā 2000. – 2007. gada sākumā

Gads	Iedzīvotāju skaits kopā	To skaitā			Īpatsvars iedzīvotāju kopskaitā, procentos			Demogrāfiskā slodze
		līdz darbaspējas vecumam	darbaspējas vecumā	virs darbaspējas vecuma	līdz darbaspējas vecumam	darbaspējas vecumā	virs darbaspējas vecuma	
2000	2381715	428082	1402249	551384	18,0	58,9	23,1	698,5
2001	2364254	409760	1424985	529509	17,3	60,3	22,4	659,1
2002	2345768	390478	1425116	530174	16,6	60,8	22,6	646,0
2003	2331480	372641	1454536	504303	16,0	62,4	21,6	602,9
2004	2319203	356505	1457858	504840	15,4	62,8	21,8	590,8
2005	2306434	341415	1473805	491214	14,8	63,9	21,3	565,0
2006	2294590	328547	1477108	488935	14,3	64,4	21,3	553,4
2007	2281305	318463	1489839	473003	14,0	65,3	20,7	531,2

Centrālās statistikas pārvaldes apkopotie 2006.gada demogrāfiskās statistikas dati liecina, ka Latvijas iedzīvotāju skaits vēl aizvien turpina samazināties. 2007.gada sākumā Latvijā dzīvoja 2 miljoni 281 tūkstoši cilvēku vai par 13,3 tūkstošiem mazāk nekā 2006.gada sākumā. Iedzīvotāju skaita samazinājuma temps 2006.gadā bija lielāks nekā 2005.gadā: 0,58 % salīdzinājumā ar 0,51 % 2005.gadā.²⁷

Pēc augstāk minētajiem datiem autors secina, ka izsniegto hipotekāro kredītu apjomu pieaugumu tirgū neietekmē iedzīvotāju skaits valstī, bet tas varētu būt saistīts ar iedzīvotāju labklājības līmeņa pieaugumu, ko atspoguļo tabulā 2.2. uzskaitītie rādītāji.

2.2. tabula

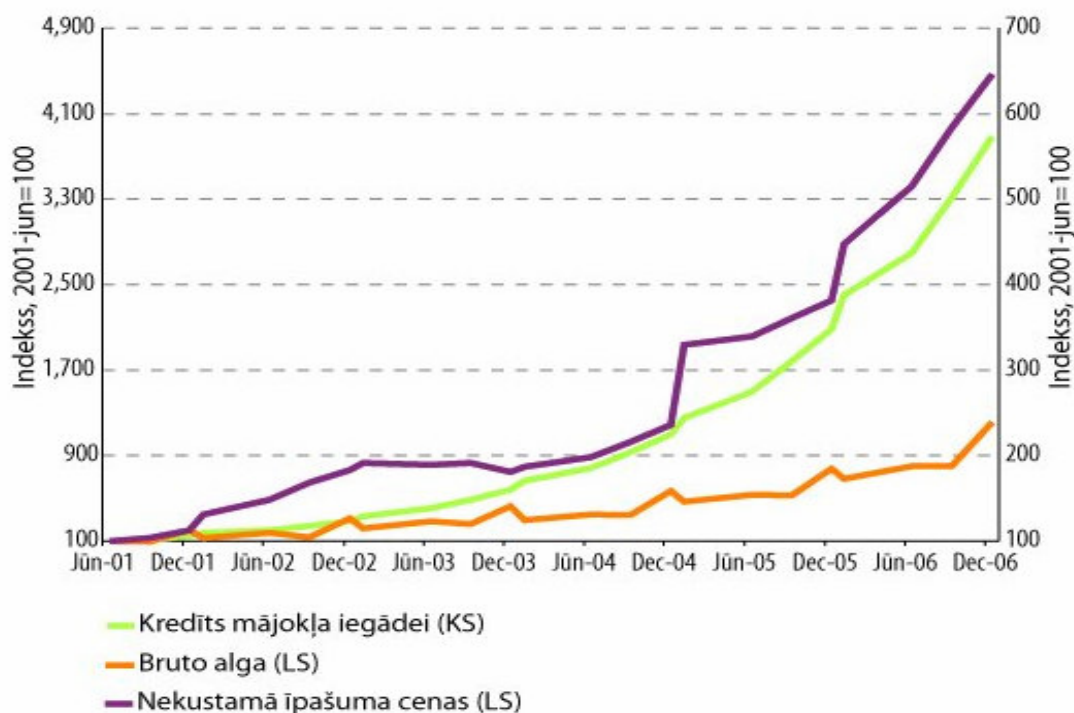
Iekšzemes kopprodukts salīdzināmajās cenās

(pavisam, tūkst. Latu)

	1.ceturksnis	2.ceturksnis	3.ceturksnis	4.ceturksnis
2005	1638384	1766872	1795590	1840551
2006	1849273	1974352	2020114	2059180
2007	2058156	2192109	2240902	2226160

²⁷ <http://www.csb.gov.lv>

Atspoguļotā informācija 2.6. attēlā parāda mājokļu iegādes kredītu, iedzīvotāju bruto ienākumu un nekustamā īpašuma cenu dinamika Latvijā.



Attēls 2.6. Nekustamā īpašuma, ar to saistīto kredītu un algu dinamika nominālās cenas²⁸

Tāpat kā daudzās pasaules valstīs, arī Latvijā viens no galvenajiem nekustamā īpašuma cenu katalizatoriem bijuši tieši kredītresursu pieejamība, nevis iedzīvotāju ienākumu pieaugums. Lai gan kredītu līkne ievērojami atšķiras no ienākumu un cenu līknes (dažādas skalas), redzam, ka kredītu un nekustamā īpašuma cenu tendences attēlotajā laika posmā ir cieši saistītas. Iedzīvotāju algu pieaugums ir bijis daudz mierīgāks, kaut gan tā nenoliedzami ir ļoti svarīga ķēdes sastāvdaļa, citādi nekustamā īpašuma pircējiem būtu apgrūtināti finansēt ikmēneša kredīta atmaksu. Neskatoties uz to, ka mājokļu kredītus izmanto relatīvi neliela daļa mājsaimniecību, domājams, ka kredītresursus izmanto lielākā daļa to iedzīvotāju, kas finansiāli spēj uzņemties šādas saistības. Aplūkojot minētos grafikus, grūti noticēt, ka šāds mājokļu cenu pieaugums var turpināties mūžīgi, gan tādēļ, ka koki neaug līdz debesīm, gan tādēļ, ka lielākam pieaugumam būtu nepieciešams arī ievērojams darba algu pieaugums, bet, ņemot vērā zemos ražīguma rādītājus (salīdzinājumā ar darba algām), to būtu grūti pamatot.²⁹

²⁸ http://www.bank.lv/lat/main/press/pubrun/avrev/avrev_07/2_07/vanags/

²⁹ http://www.bank.lv/lat/main/press/pubrun/avrev/avrev_07/42007/vanags/

Kopā no šajā nodaļā attēlotajiem faktiem, autors secina, ka iedzīvotāju skaita samazinājums faktiski neietekmē izsniegto hipotekāro kredītu apjomus, un iedzīvotāju darba algas palielināšanās ir tikai viens no ietekmējošajiem faktoriem veselā grupā.

2.2.3. Hipotekāro kredītu piedāvājumu analīze.

Latvijas pievienošanās Eiropas Savienībai un lata kursa piesaiste eiro, ļoti straujā ekonomikas attīstība – tas viss veicinājis cilvēkos optimismu, vērtējot turpmāko attīstību un iedrošinot aizvien lielāku iedzīvotāju daļu aizņemties bankās naudu. Analizējot finanšu plūsmu attīstību banku sektorā, jāsecina, ka aizvadītajā gadā no rezidentiem pieņemto depozītu apjoms Latvijas bankās pieauga aptuveni par 43%, bet izsniegto kredītu apjoms pieauga gandrīz par 57%. Šobrīd banku izsniegto kredītu apjoms jau vairāk nekā divas reizes pārsniedz pieņemto depozītu apjomu. Citiem vārdiem sakot, pēdējo divu gadu laikā kopējais mājsaimniecību parāds ir dubultojies – no 20% pret IKP 2004. gada beigās līdz aptuveni 40% no IKP 2006. gada beigās. Kredītu tirgū vairākus gadus valdījis liels optimisms, un izskanējušas prognozes, ka Latvija nedaudzu gadu laikā sasniegs tādas kreditēšanas apjomus, kādi ir Ziemeļvalstīs, piemirstot, ka līdz tādām līmenim šīs valstis ir gājušas gadu desmitus.³⁰

Sekojošajā tekstā, autors apskatīs vadošo banku īpašos piedāvājumus ar ko bankas mēģina piesaistīt klientus.

Hansabanka klientiem, saņemot hipotekāro kredītu, pirmos 3 mēnešus procentu likme ir Rīgibor/Euribor + 0%. Nav nepieciešams sērijveida dzīvokļa vērtējums, ja kredīta summa nepārsniedz 50% no tā vidējās tirgus vērtības. Klients var papildus saņemt īstermiņa kredītus (kredītlīniju, overdraftu, Ego karti, MasterCard) 5% apmērā no piešķirtā hipotekārā kredīta, kā arī klientam bezmaksas tiek atvērts norēķinu konts.

DnB NORD Banka (bijusī NORD/LB Latvija) ikgadējās akcijas “Pavasara kredītu izpārdošana” ietvaros piedāvā gan privāto, gan hipotekāro kredītu ar īpaši pievilcīgiem kredīta nosacījumiem. Banka piešķir arī totālās kredīta brīvdienas – iespēju atlikt gan pamatsummas, gan procentu maksājumus uz laiku līdz 6 mēnešiem. Turklāt ieviesusi jaunumu – īpašu kredītu pirmās iemaksas segšanai mājokļu pircējiem jaunuzceltās daudzdzīvokļu ēkās.

Aizkraukles Banka pagarinājusi termiņu, uz kādu klients var atlikt pamatsummas maksājumus. Kredītam mājokļa iegādei, remontam un labiekārtošanai pamatsummas maksājumu tagad var atlikt uz 12 mēnešiem, savukārt pirmā mājokļa iegādei - uz 24 mēnešiem. Ņemot

³⁰ http://www.bank.lv/lat/main/press/pubrun/avrev/avrev_07/42007/bauze/

Aizkraukles Bankā celtniecības kredītu, pamatsummu iespējams atlikt uz 18 mēnešiem. Turklāt šajā gadījumā pirmajos četros mēnešos ir iespēja atlikt gan kredīta procenta maksājumus, gan pamatsummu - līdz ar to klients, noformējot kredītu, pirmos četrus mēnešus Bankai neko nemaksā.

Parex bankā izvēloties kredītu, ir iespēja maksāt mēnesī mazāk. Hipotekārais kredīts Minimaksājums klientiem dod iespēju iegādāties labāku un lielāku mājokli par to vai vēl mazāku pašu mēneša maksājumu. Klienti var saņemt kredītu līdz 95% apmērā no īpašuma tirgus vērtības uz 25 gadiem un, izvēloties kredītu Minimaksājums, šai laikā atmaksāt tikai pusi no īpašuma tirgus vērtības summas. Ikmēneša pamatsummas maksājums būs divreiz mazāks.

SEB Banka ir uzsākusi jaunu Hipotekāro kredītu programmu Iemājo!, kuras ietvaros tiek nodrošināti personalizētā hipotekārā kredīta individuālie noteikumi, kas pieskaņoti katra cilvēka īpašajām prasībām. SEB Latvijas Unibanka piedāvā īpašu lojalitātes programmu kredītņēmējiem, kuras ietvaros ir iespēja saņemt izdevīgākus kredīta nosacījumus - zemāku procentu likmi un kredīta noformēšanas izmaksas.

Nordea Bank Finland Plc Latvijas filiāle ir sākusi īstenot jaunu kreditēšanas programmu, piedāvājot 100% mājokļa kredītu denacionalizēto namu īrniekiem, kā arī jaunām ģimenēm ar bērniem, kas vēlas savā īpašumā iegādāties vai būvēt jaunu mājokli, taču tām nepietiek līdzekļu sākotnējās iemaksas veikšanai. Programma tiek īstenota sadarbība ar Hipotēku banku un Reģionālo attīstības un pašvaldību lietu ministriju „Mājokļu galvojumu programmas” ietvaros. Hipotēku bankas sniegtais galvojums šajā gadījumā aizstāj sākotnējo iemaksu. Mājokļa kredīts ar vienādiem ikmēneša maksājumiem kredīta mūža garumā ir jauns kredīta atmaksas veids, ko piedāvā Nordea banka. Šī kredīta veida princips - ikmēneša maksājumu apmērs nemainās - mainās atmaksas termiņš. Atkarībā no tirgus likmju svārstībām tas pagarinās vai samazinās.

Rietumu Banka. Nav nepieciešams nekustamā īpašuma vērtējums kredītiem, kas domāti dzīvokļu iegādei vai iekšējai apdarei jaunceltnēs, ko finansē Rietumu Banka; Kredīta apjoms šo dzīvokļa iegādei – līdz 90% no dzīvokļa vērtības, kredīta apjoms iekšējai apdarei – līdz 75% no tāmes, kredīta termiņš – līdz 25 gadiem, kredīta likme – no 2.25% + 3 mēn. LIBOR Bankas komisija par kredīta izsniegšanu – no 0.4% no summas.

Latvijas Krājbanka. Pieļaujama kredīta ikmēneša maksājums var sasniegt līdz pat 50% no ienākumiem. Latvijas Krājbankas finansētajos mājokļu projektos arī bez nekustamā īpašuma vērtējuma, ar samazinātām procentu likmēm un noformēšanas komisiju. Banka piedāvā saņemt papildus ātru un izdevīgu finansējumu izvēlētā mājokļa remontam, labiekārtošanai vai

citas sen kārotas ieceres realizēšanai līdz 5 000 latu bez ķīlas, noformējot aizdevumu dienas laikā.

Latvijas Hipotēku un zemes banka. Piesakoties aizdevumam bankā, tiek ņemti vērā visi klienta ienākumi. Ja tiek ņemts aizdevums, lai iegādātos mājokli Hipotēku bankas sadarbības partneru jauno mājokļu projektos, aizdevuma summa sasniegs 100%. Iegādājoties īpašumu jauno mājokļu projektos, Hipotēku banka piedāvā arī aizdevumu pirmajai iemaksai – līdz 10 000 latu, turklāt šim aizdevumam nav nepieciešams nodrošinājums. Rīgas privātmāju un dzīvokļu īpašniekiem ir iespējams saņemt aizdevumu bez liekām formalitātēm: nav nepieciešams īpašuma sertificēts novērtējums, aizdevumu summa ir līdz 15 000 latu dzīvokļu īpašniekiem un 25 000 latu privātmāju īpašniekiem; turklāt nekādas atskaites par aizdevuma izlietojumu! Kredīta pamatsummas maksājumu iespējams atlikt līdz diviem gadiem.

Privatbankā nav nepieciešams iesniegt nekustamā īpašuma vērtējuma atskaiti sērijveida dzīvoklim Rīgā, ja kredīta apmērs nepārsniedz 40% no ķīlas tirgus vērtības. Piedāvājam labvēlības periodu kredītu maksājumiem līdz pat 12 mēnešiem – šajā laikā nav jāmaksā kredīta pamatsumma. Kredītiem, kuru izmantošanas termiņš nepārsniedz 3 gadus, piedāvājam katram klientam individuāli sastādītu pamatsummas atmaksas grafiku.³¹

Apkopojot augstāk minēto informāciju var secināt, ka galvenais veids kā bankas mēģina piesaistīt klientus, ir pagarinot atmaksas termiņus vai atlikto maksājumu. Ja sākotnēji šāds piedāvājums var likties pievilcīgs, tad nedrīkst aizmirst faktu, ka par saņemto kredītu ir jāmaksā procenti, respektīvi, jo uz garāku termiņu tiek ņemts kredīts, jo lielāka būs arī pārākuma - naudas summa, kas veido starpību starp kredīta pamatsummu un faktiski samaksāto naudas daudzumu.

Kā vēl vienu nozīmīgu faktu var atzīmēt to, ka atsevišķos gadījumos bankas neprasa nekustamā īpašuma vērtējumu, kas kalpos par nodrošinājumu. Parasti tas ir gadījumos, kad ieķīlāts tiek tāds nekustamais īpašums, kā sērijveida dzīvokļi, kas tirgū ir plaši izplatīti un to vērtība ir vairāk vai mazāk prognozējama, vai arī ja hipotekārā kredīta summas nav lielas un nepārsniedz 40-50% no nekustamā īpašuma vērtības. Ja vērtējums nav nepieciešams, tas samazina klienta izdevumus hipotekārā kredīta noformēšanā.

Autors uzskata, ka, lai gan lielākoties Latvijas komercbanku hipotekāro kredītu piedāvājumu atmaksas termiņi un maksimālās piešķiramās kredītu summas ir salīdzinoši līdzīgas, tomēr bieži vien banku rīkto mārketinga pasākumi ir nozīmīgs faktors, kas spēlē par labu klienta pozitīva lēmuma pieņemšanai attiecībā uz hipotekāro kredītu, tādā veidā spējot piesaistīt jaunus klientus vai pārvilināt tos no citām bankām.

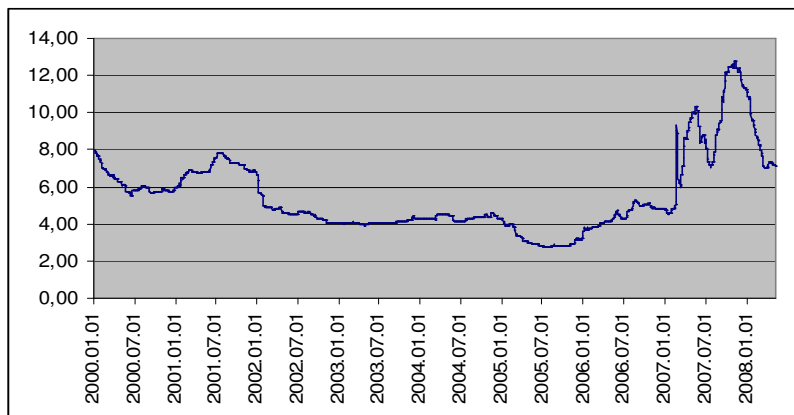
³¹ <http://www.varianti.lv/lat/pircejiem/sludinajumi/padomdevejs/jaunumi?raksti&rid=297>

Procentu likmes.

Par vienu no svarīgākajām hipotekārā kredīta sastāvdaļām var uzskatīt procentu likmi, kas ir galvenais faktors, ko izvērtē klients apsverot iespēju ņemt hipotekāro kredītu. Procentu likme ir tā, kas nosaka cik liela būs pārmaksa par kredīta izmantošanu. Bankas nosakot procentu likmi, ņem vērā dažādus faktoros, kas to ietekmē, un kā vienu no būtiskākajiem var uzskatīt ekonomisko situāciju valstī, respektīvi, izejot no situācijas valstī procentu likmes kļūst vai nu augstākas vai zemākas.

Bankas klientiem piedāvā divu veidu procentu likmes - fiksētās un mainīgās. Izvēloties fiksēto procentu likmi, kredīta ņēmējs varēs saplānot savus ikmēneša izdevumus vismaz uz to daļu, kas attiecas uz kredīta atmaksu, jo likme būs nemainīga visā kredīta atmaksas laikā, bet ir jāreķinās ar to, ka sākumā fiksētā procentu likme būs augstāka nekā mainīgā, jo komercbankām nosakot šo likmi ir jāuzņemas papildus risks, kas saistīts ar vispārējo procentu likmju svārstībām. Savukārt mainīgā procentu likme klientiem liekas pievilcīga ar to, ka sākumā tā ir mazāka nekā fiksētā, un labvēlīgas situācijas rezultātā var samazināties, bet jāņem vērā arī fakts, ka pretējas situācijas gadījumā, piemēram, krīzes situācijā valstī, mainīgā procentu likme var neprognozējami pieaugt, un ir grūti saplānot izdevumus tālākā nākotnē, jo atkarībā no indeksācijas perioda, likme mainās ik pēc trīs vai sešiem mēnešiem. Mainīgo procentu likmi veido no divām daļām – pirmā daļa sastāv no fiksētās daļas, ko veido bankas uzcenojums, bet otrā daļa sastāv no mainīgās daļas, ko veido RIGIBOR, EURIBOR, LIBOR.

RIGIBOR ir Latvijas starpbanku kredīta procentu likmju indekss, kas atspoguļo vidējo procentu likmi, par kādu, kotēšanas sarakstā iekļautās bankas, piedāvā naudas līdzekļus citām bankām. Latvijas Banka RIGIBOR aprēķina atmetot augstāko un zemāko procentu likmi un no atlikušajām aprēķina vidējo aritmētisko procentu likmi. Indeksus aprēķina 7 dažādiem termiņiem katru darbadienu plkst. 12.00.

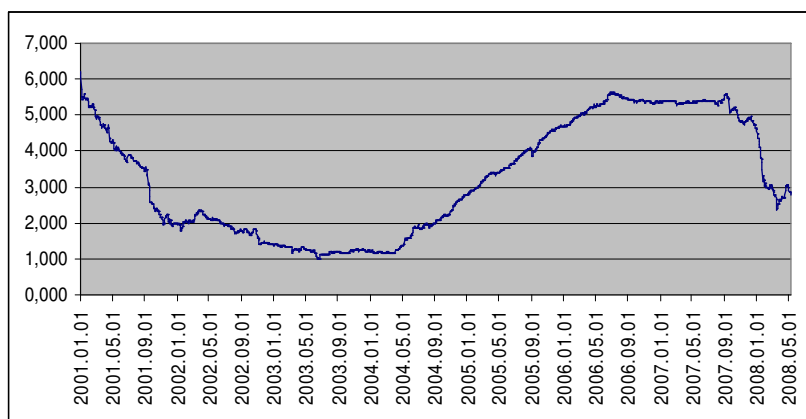


Attēls 2.7. 6 mēnešu RIGIBOR izmaiņas no 2000. – 2008. gadam³²

Analizējot 2.7. attēlā redzamo informāciju, var secināt, ka 6 mēnešu RIGIBOR pēdējā gada laikā ir ļoti svārstījies. Ja 2005. gada vidū tas bija nokrities zem 3%, tad 2007. gada beigās tas uzkāpa virs 12%.

LIBOR ir Londonas starpbanku kredīta procentu likmju indekss, kas atspoguļo vidējo procentu likmi, par kādu tiek piedāvāti naudas līdzekļi Londonas starpbanku tirgū.

Savukārt ja laika posmā no 2006. gada līdz 2007. gada beigām LIBOR likme bija vairāk vai mazāk nemainīga, tad pēdējā pusgada laikā tā ir samazinājusies gandrīz par 3% punktiem.

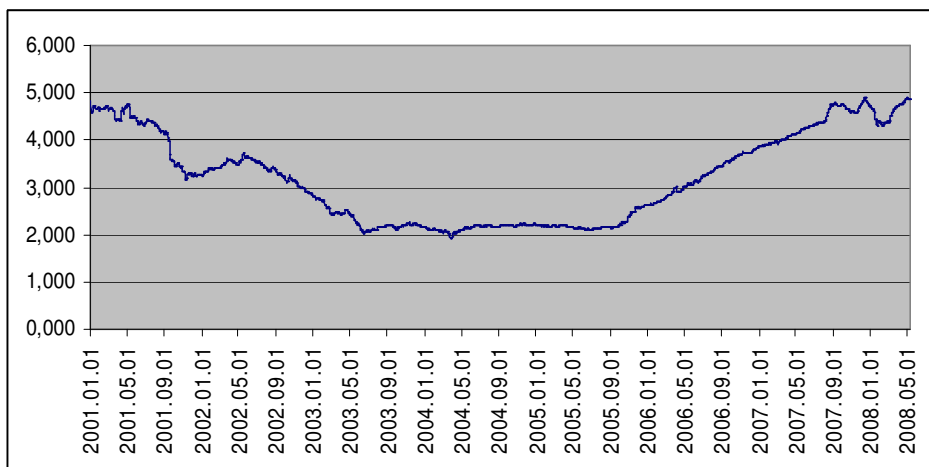


Attēls 2.8. 6 mēnešu LIBOR izmaiņas no 2001. – 2008. gadam³³

EURIBOR ir Eiropas Banku federācijas noteiktais indekss atspoguļo procentu likmi, par kādu tiek piedāvāti naudas līdzekļi Eiropas Savienības valstu starpbanku tirgū.

³² <http://www.bank.lv/lat/main/all/finfo/nt/rgbidrgbor/>

³³ http://www.bank.lv/images/img_lb/financialdata/latvian/indeksi/USD_Libor.xls



Attēls 2.9. 6 mēnešu EURIBOR izmaiņas no 2001. – 2008. gadam³⁴

Pēdējo gadu laikā, neskatoties uz mazām svārstībām EURIBOR likme ir pakāpeniski pieaugusi, bet joprojām kredīts eiro valūtā ir ļoti pieprasīts.

Autors uzskata, ka ņemot vērā šī brīža situāciju – inflācijas līmeni valstī, kredīta procentu likmju pieaugumu, nestabilitāti nekustamo īpašumu tirgū u.c. faktorus, iedzīvotāju interese par hipotekāro kredītu ir samazinājusies. Situāciju pastiprina valdības pieņemtais inflācijas apkarošanas plāns, kas liedz lielai daļai saņemt hipotekāro kredītu neatbilstošu oficiālo ienākumu dēļ, neskatoties uz faktu, ka viņi būtu gatavi šāda veida ilgtermiņa saistības ar banku uzņemties.

Kotācijas sarakstā iekļautās bankas:

1. AS "Hansabanka"
2. AS "Latvijas Krājbanka"
3. AS "SEB banka"
4. AS "Parex banka"
5. "UniCredit Bank" AS
6. *Nordea Bank Finland Plc* Latvijas filiāle
7. AS "DnB NORD Banka"³⁵

³⁴ http://www.bank.lv/images/img_lb/financialdata/latvian/indeksi/EUR_EURIBOR.xls

³⁵ <http://www.bank.lv/lat/main/all/finfo/nt/rgbidrgbor/>

Kredītu atmaksas termiņš

Par otru svarīgāko hipotekārā kredīta sastāvdaļu var uzskatīt kredīta atmaksas termiņu jeb laika posmu, kurā pēc kredīta līgumā atrunātajiem nosacījumiem, kredītaņēmējam ir jāizpilda savas saistības pret banku, pilnā apmērā atgriežot kredīta pamatsummu un procentus par kredīta izmantošanu. Nosakot kredīta atmaksas termiņu, banka izvērtē tādu faktorus kā nekustamā īpašuma stāvokli un sastāvu, kas kalpos par nodrošinājumu. Atkarībā no nekustamā īpašuma vērtējuma, ko ir veicis sertificēts vērtētājs nosakot iekļājamā īpašuma tirgus vērtību, prognozējot iespējamo vērtības pieaugumu vai samazināšanos un likviditāti, banka nosaka maksimālo kredīta atmaksas termiņu. Protams, liela nozīme atmaksas termiņa noteikšanā ir arī kredītaņēmēja finansiālajam stāvoklim.

2.3. tabula

Hipotekārā kredīta atmaksas termiņi Latvijas komercbankās.

Bankas nosaukums	Kredīta atmaksas termiņš
A/S Hansabanka	Līdz 40 gadiem
A/S SEB Banka	Līdz 40 gadiem
A/S Parex banka	Līdz 50 gadiem
A/S Latvijas Krājbanka	Līdz 30 gadiem
Nordea Bank Finland Plc Latvijas filiāle	Līdz 40 gadiem
A/S DnB NORD	Līdz 40 gadiem
A/S Privat banka	Līdz 40 gadiem
A/S SAMPO Banka	Līdz 40 gadiem

Kopš 2007.gada A/S „Parex banka” piedāvā vieno garākajiem hipotekārā kredīta atmaksas veidiem – hipotekārais kredīts „minimaksājums”, kas piedāvā pilnu kredīta pamatsummas atmaksu līdz 50 gadiem. Iespēja dzīvot labāk jau šodien un maksāt mazākus ikmēneša maksājumus – tās ir galvenās Minimaksājuma priekšrocības. Kredīta termiņa beigās, kas Minimaksājumā var sasniegt 25 gadus, var palikt neatmaksāti līdz pat 50% no nekustamā īpašuma tirgus vērtības. Piemēram, ja klients izvēlas saņemt kredītu 80% apmērā no īpašuma tirgus vērtības uz 20 gadiem, tad šajā laikā no minētajiem 80% ir jāatmaksā tikai 30%. Protams, ienākumiem pieaugot, klients var izvēlēties atmaksāt lielāku summu saskaņā ar grafiku vai veikt

lielākas iemaksas pēc brīvas izvēles, iepriekš par to informējot banku. Elastīgais maksājumu grafiks ir vēl viena Minimaksājuma priekšrocība, jo tas nodrošina, ka, pieaugot īpašuma tirgus vērtībai, ir iespēja mēneša maksājumu vēl vairāk samazināt. Tātad, ja īpašuma tirgus vērtība aug – klients maksā vēl mazāk! Savukārt, ja klienta ienākumi palielinās un viņš vēlas izmaksāt visu pamatsummu noteiktā termiņā, tad jebkurā laikā, pēc klienta pieprasījuma, ir iespējams mainīt kredīta atmaksas nosacījumus. Klientam ir iespēja izvēlēties atbilstoši savām vajadzībām un vēlmēm. Viena iespēja – banka nodrošina līguma termiņa pagarināšanu vēl uz 25 gadiem vai mazāku termiņu. Otra iespēja - īpašumu ar atlikušajām kredīta saistībām var nodot mantojumā saviem pilngadību sasniegušajiem bērniem. Un, protams, trešā iespēja ir pārdot īpašumu, tādējādi vēl arī nopelnot uz nekustamā īpašuma vērtības kāpuma, vai arī dzēst atlikušo summu no saviem uzkrājumiem.³⁶

Kā jau iepriekš autors minēja, maksimālie hipotekāro kredītu atmaksas termiņi un maksimālās piešķiramās kredītu summas komercbankām ir salīdzinoši līdzīgas, taču jāņem vērā fakts, ka tabulā attēloti ir maksimālie kredīta atmaksas termiņi, kas nebūt nenozīmē, ka bankas tos piešķir visiem klientiem.

Kredīta atmaksas kārtība

Kredītu atmaksas kārtība ir līgumā atrunāts un konkrētā grafikā sastādīts atmaksas kārtība, pēc kuras aizņēmējs atmaksā kredīta summu un aprēķinātos procentus.

Aizdevuma atmaksas grafiku sastāda, balstoties uz:

- a) Aizņēmēju spēju veikt maksājumus, ko galvenokārt pamato klienta ģenerētā naudas plūsma;
- b) Aizdevuma veidu
- c) Termiņu;³⁷

Visas Latvijas komercbankas pārsvarā piedāvā aprēķināt hipotekāro kredītu maksājumus vairākos veidos, kas tad arī nosaka kredīta atmaksas grafika veidu. Hipotekāro kredītu jomā dominē divu veidu kredīta atmaksas grafiki:

- Lineārais kredīta atmaksas grafiks;
- Anuitārais kredīta atmaksas grafiks.

³⁶ <http://www.parex.lv/lv/private/kredits-lizings/hipotekarais-kredits/minimaksajums/>

³⁷ M.Kudinska „Kreditēšana” 2008.gads – 61.lpp

Lineārā maksājuma grafiks – periodiski maksājumi, kurus veido aizdevumu pamatsummas atmaksa katru periodu vienādās daļas un procenti, kas rēķināti par atlikušo, vēl neapmaksāto parāda daļu.

Anuitārais kredīta atmaksas grafiks – periodiskie maksājumi vienādās summas (atšķirties var pirmais un pēdējais maksājums). Maksājumu veido aizdevumu pamatsummas daļa un procentu maksājumi. Pamatsumma tiek atmaksāta periodiski, procenti tiek rēķināti par atlikušo, vēl neapmaksāto kredīta daļu. Aizņēmējam šis maksājuma veids ir ērts, jo ir vienādi maksājumi un klients var viegli plānot savus naudas līdzekļus.³⁸

2.3. Valsts ietekme hipotekārās kreditēšanas attīstībā.

Būtisku apvērsumu hipotekārās kreditēšanas jomā radīja LR Saeimas pieņemtie likuma grozījumi saistībā ar inflācijas apkarošanas plānu, kas paredzēja ievērojamas izmaiņas darījumos ar nekustamo īpašumu.

Vienas no izmaiņām skāra kredīta pirmo iemaksu. Patērētāju tiesību aizsardzības likums nosaka: „Ja kredīts tiek izsniegts preces iegādei vai pakalpojuma saņemšanai, patērētājs kredītu saņem tikai pēc sākotnējās iemaksas veikšanas, kas nav mazāka par 10 procentiem no finansētās preces vai finansētā pakalpojuma cenas.”³⁹

Pēc autora domām, šis nebija viens no būtiskākajiem grozījumiem, kas ietekmēja šī brīža situāciju visvairāk, jo plānojot iegādāties kādu nekustamo īpašumu, tik un tā ir jārēķinās kaut vai ar hipotekārā kredīta noformēšanas izdevumiem, kas nebūt nav mazi. Otrkārt, ne vienmēr bankas piešķir 100% finansējumu mājokļa iegādei, piemēram, sērijveida dzīvokļiem piešķir līdz 70-75% no to tirgus vērtības, tātad atlikušos 25-30% kredīta ņēmējam vajag finansēt no saviem līdzekļiem. Protams, bija gadījumi, kad banka piešķir finansējumu līdz pat 105% no nekustamā īpašuma tirgus vērtības, kur hipotekārais kredīts veidoja ~90% un pārējie procenti tika izsniegti kā patēriņa kredīts uz īsāku laiku, līdz ar ko ikmēneša maksājums bija diezgan augsts. Kā piemēru var minēt Aizkraukles banku – kur 100% bija paredzēti mājokļa iegādei, atlikuši 5% mājokļa remontam. Autors šo bankas piedāvājumu vērtē kā neizdevušos, jo popularitāti tas guva spekulantu lokā. Ja bankas mērķis piešķirot 105% finansējumu nekustamā īpašuma iegādei bija paaugstināt nekustamā īpašuma vērtību ieguldot 5% no kopējā finansējuma remontā, paralēli tam, ka īpašuma vērtība pakāpeniski pieauga tirgū, tad gadījumā, ja kredīta ņēmējs nespētu segt

³⁸ M.Kudinska „Kreditēšana” 2008.gads – 62.lpp

³⁹ <http://www.likumi.lv/doc.php?id=23309&mode=KDOC>

savas saistības, īpašuma vērtība būtu pietiekami augsta, lai bankai tas neradītu zaudējumus. Bet spekulantiem tā bija laba iespēja iegādāties īpašumu praktiski savu naudu neieguldot un 5% atvēlēt citiem tēriņiem vai sākotnējiem ikmēneša kredīta maksājumiem līdz brīdim, kad nekustamo īpašumu izdotos pārdot un nopelnīt procentus par kuriem nekustamo īpašumu tirgus būtu pieaudzis šajā laikā.

To, ka kredītuņēmējiem obligāti jāveic pirmā iemaksa 10% apmērā, nav bijis pilnvērtīgs grozījums atspoguļo valdības lēmums atcelt to un attiecīgās izmaiņas likumdošanā virzot izskatīšanai Saeimā, kā rezultātā 10% barjera drīzumā varētu tikt atcelta. To arī apliecina sekojošie viedokļi.

„Pirmās iemaksas lielumu lielajiem hipotekārajiem kredītiem valdība noteica daudz par vēlu un no tās lielas jēgas nebija. Jau pirms gada bankas pašas sāka samazināt izsniegto kredītu apjomus, un valdības pārstāvju teiktais, ka 10% normas pieņemšana ir samazinājusi kredītu apjomu, nav vis valdības lēmuma, bet gan jau iepriekš uzsāktās banku politikas rezultāts” – uzskata Latvijas Ekonomikas institūta vadītāja Dr. oec. Raita Karnīte

„Obligātā pirmā iemaksa būtiski nav ietekmējusi banku kredītportfeli. Par to liecina Finanšu tirgus un kapitāla komisijas apkopotā statistika – ja pērn gada sākumā bankās kopumā bija paņemti kredīti 10,8 miljardu latu apjomā, tad gada beigās jau 14,9 miljardu apjomā. Tas nozīmē, ka 2007. gadā, kad darbojās kredīta ņemšanas ierobežojumi, kredītu apjoms pieauga par 37,2%. Tādējādi 10% norma būtisku ietekmi uz kredītu politiku neatstāja un to mierīgi var atcelt.” skaidro Banku augstskolas Finanšu katedras vadītājas vietnieks Uģis Zālītis.

„Jāatsakās no šiem 10%. Ja klienta regulārie ienākumi uzrāda atbilstošu kredītspēju. Bankas jau pašas ir ieviesušas pietiekami stingras prasības, lai nodrošinātos pret dažādām svārstībām. Tāpēc nebūtu īsti pareizi valdībai lieki ierobežot bankas. Turklāt šī prasība neļauj iegādāties dzīvokli, piemēram, jaunām ģimenēm, kurām uzreiz nav pieejami līdzekļi pirmās iemaksas veikšanai, bet kuru ienākumi droši ļauj pildīt savas saistības,” tā saka Parex bankas viceprezidents Jorens Raitums⁴⁰

Kā vienus no svarīgākajiem grozījumiem var minēt tos, kas attiecināmi uz kredīta ņēmēja ienākumiem. Patērētāju tiesību aizsardzības likums nosaka: „Persona, kas nodarbojas ar patērētāja kreditēšanu pirms kredīta izsniegšanas pieprasa un saņem Valsts ieņēmumu dienesta izziņu par patērētāja ienākumiem vai satura ziņā līdzvērtīgu citas valsts nodokļu administrācijas izziņu. Minēto izziņu nepieprasa, ja patērētājs ir valsts amatpersona un informācija par viņa

⁴⁰ <http://www.financenet.lv/printArticle.php?id=182259>

ienākumiem ir publiski pieejama. Šie noteikumi attiecināmi uz patērētāja kreditēšanas līgumu, kurā preces vai pakalpojuma cena ir vienāda ar 100 minimālajām mēnešalgām vai lielāka.”⁴¹

Autors uzskata, ka šiem grozījumiem bija divpusējs mērķis - apkarot inflāciju ierobežojot izsniegto kredītu apjomu un samazināt „aplokšņu” algas, kas Latvijā ir diezgan izplatītas. No neoficiālo ienākumu legalizēšanas viedokļa, šie grozījumi nesa gaidīto rezultātu – statistiskie rādītāji liecina, ka iedzīvotāju vidējie oficiālie ienākumi ir palielinājušies, un kā iemeslu iedzīvotāju vēlmei legalizēt ienākumus var minēt nepieciešamību piesaistīt kredīta resursus. Savukārt vai mērķis ierobežot izsniegto kredītu apjomu nesa gaidītos rezultātus ir grūti spriest, jo darījumu skaits ar nekustamo īpašumu īsā laika posmā tika ļoti strauji samazināts.

Centoties samazināt spekulatīvo darījumu skaitu ar nekustamo īpašumu, grozījumu rezultātā palielināja reģistrācijas nodevas zemesgrāmatā. Sākot no 2007.gada aprīļa, tika iekasēta lielāka valsts nodeva par papildus reģistrētu nekustamo īpašumu, kas galvenokārt atturēja spekulantus no jaunu nekustamo īpašumu iegādes. Tā, piemēram, nodeva par īpašumu vai ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā par pirmo un otro īpašumu – 2 % no vērtības, par trešo un pārējiem – 4 % no vērtības, par pirmajām divām hipotēkām – 0,1 % no kredīta summas, bet ne vairāk kā 1000 LVL, par trešo un katru nākamo – 3 % no summas.

Pēc autora domām, šie grozījumi netraucēja veikt spekulatīvus darījumus ar nekustamo īpašumu jaunajos projektos, jo iemaksātā rokasnauda, lai rezervētu nekustamo īpašumu projekta celtniecības uzsākšanas stadijā, netiek ierakstīta zemesgrāmatā, līdz ar to vienam spekulantam ir iespēja rezervēt vairākus nekustamos īpašumus uz sava vārda nemaksājot valsts nodevas, jo līdz brīdim, kad nekustamais īpašums ir uzcelts, lai to nodotu ekspluatācijā, tam tiek atrasts pircējs vai cilvēks, uz kā vārda konkrētais īpašums tiek reģistrēts un no kā tiek iekasētas valsts nodevas, līdz ar to spekulanta vārds publiski nefigurē, kā rezultātā nav iespējams noteikt cik tieši īpašumi ir uz spekulanta vārda.

Izmaiņas tika veiktas arī iedzīvotāju ienākumu nodaļas likumā. Izmaiņas nosaka, ka ienākuma nodoklis 25 % apmērā ir jāmaksā no iegādes un atsavināšanas summu starpības, ja īpašums neatrodas personas īpašumā vismaz 5 gadus un nav bijis izmantots kā patstāvīga dzīves vieta vismaz gadu.⁴²

Šo grozījumu autors vērtē kā nozīmīgāko, kā rezultātā tika samazināts spekulatīvo darījumu skaits. Ja iepriekšējo gadu laikā nekustamo īpašumu tirgus vērtība salīdzinoši īsā laika posmā pieauga diezgan ievērojami, kas veicināja spekulatīvo darījumu skaitu, tad šī brīža situācija, kad nekustamo īpašumu tirgus cenas ir ar negatīvu lejupslīdi, spekulantu interesi vairs

⁴¹ <http://www.likumi.lv/doc.php?id=23309&mode=KDOC>

⁴² ARCO REAL ESTATE – „Latvijas nekustamā īpašuma tirgus pārskats 2007.gads” – 2007.g. – 5.lpp

nesaista. Pašreiz tirgū ir vērojama spekulantu un projektu attīstītāju sīva cenu cīņa par klientu piesaisti, un atsevišķos gadījumos spekulantu piedāvātā cena ir zemāka nekā projektu attīstītājiem, kas ļautu tiem iziet no situācijas ar salīdzinoši maziem zaudējumiem.

Patērētāju tiesību aizsardzības likums nosaka: „Kredīts, kura atmaksa nodrošināta ar nekustamā īpašuma hipotēku, izsniedzams ne vairāk kā 90 procentu apmērā no attiecīgā nekustamā īpašuma tirgus vērtības”⁴³

Autors uzskata, ka LR Saeimas pieņemtie likuma grozījumi saistībā ar inflācijas apkarošanas plānu praktiski nenesa gaidīto rezultātu, jo negatīvi tika ietekmēts nekustamo īpašumu tirgus, kas būtiski ietekmēja arī tādu nozari kā celtniecība, un pašreizējais inflācijas līmenis saglabājās ar ļoti augstu atzīmi.

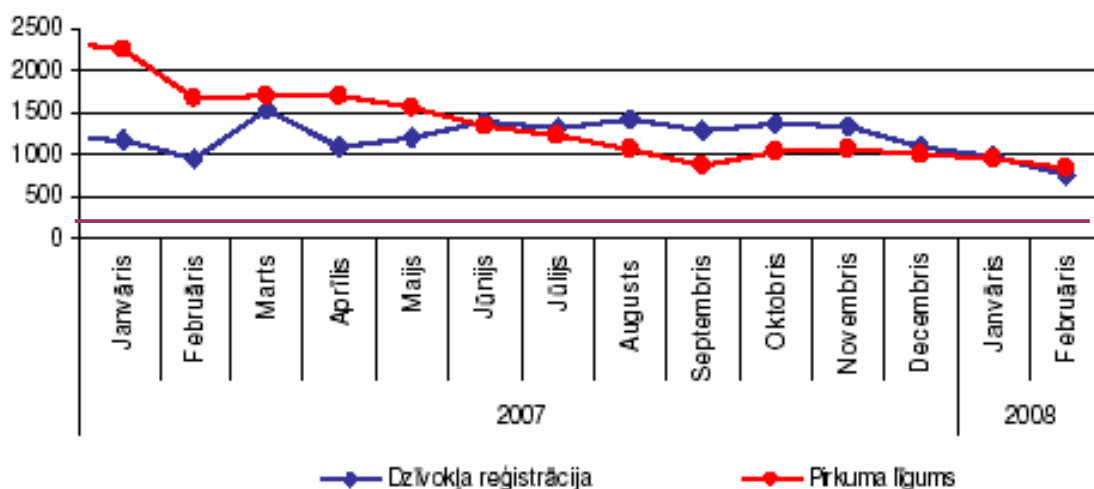
⁴³ <http://www.likumi.lv/doc.php?id=23309&mode=KDOC>

3. Hipotekāro kredītu un nekustamo īpašumu tirgus Latvijā.

3.1. Nekustamā īpašuma tirgus analīze.

2007.gada pirmajā pusē (līdz aprīlim) bija vērojama salīdzinoši strauja dzīvokļa cenu palielināšanās, bet pēc šī perioda – strauja pieprasījuma samazināšanās un cenu kritums visos nekustamā īpašuma sektoros, tostarp arī dzīvokļa cenu samazināšanās. Dzīvokļa cenas kopumā kopš 2007.gada aprīļa ir samazinājušās par aptuveni 15-20%.

Visu iepriekš minēto faktu - kredīta pirmās iemaksas palielināšana, VID izziņa par legāliem ienākumiem, reģistrācijas nodevas palielinājums u.c. dēļ būtiski ir samazinājies darījumu ar dzīvokļiem skaits (3.1. attēls) Tā, piemēram, saskaņā ar Valsts Zemes dienesta (VZD) datiem darījumu skaits Rīgā 2007.gada 3.ceturksnī, salīdzinot 2.ceturksni, samazinājās par 63 %. No šiem datiem var secināt, ka straujš darījumu skaita samazinājums vērojams tieši pēc pretinflācijas plāna noteikumu stāšanās spēkā.⁴⁴



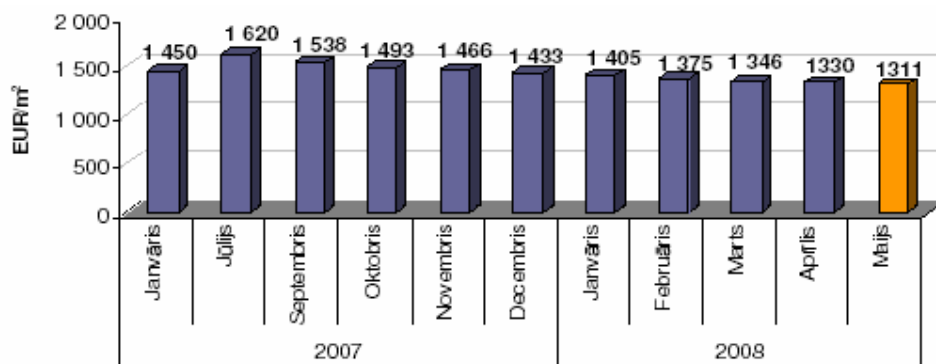
Attēls 3.1. Dzīvokļu reģistrācijas un pirkuma līgumu skaita dinamika Rīgā
2007.-2008. gadā⁴⁵

⁴⁴ ARCO REAL ESTATE – „Latvijas nekustamā īpašuma tirgus pārskats 2007.gads” – 2007.g. – 5/6.lpp

⁴⁵ http://www.nams24.lv/lv/tirgus_apskats/2008.gads/Arco_marts08.pdf

Šā gada pirmajā ceturksnī kopumā bija vērojama nekustamā īpašuma tirgus stabilizēšanās tendences un aktivitātes pieaugums. Pircēji ir pielāgojušies jaunajiem banku kreditēšanas nosacījumiem, bet pārdevēji - gatavi apspriest sākotnēji nosauktās cenas. Tā rezultātā aizvien vairāk palielinās cenu diferenciācija. Cenas ir atkarīgas ne tikai no nekustamā īpašuma atrašanās vietas, tehniskā stāvokļa un infrastruktūras, bet arī no pārdevēja nepieciešamības īpašumu pārdot ātri. Sērijveida dzīvokļu tirgū turpinājās cenu amplitūdas palielināšanās: dzīvokļu cenu apakšējā robeža, salīdzinot ar janvāri, ir samazinājusies par aptuveni 5%.⁴⁶

Kopējo tirgus situāciju sērijveida dzīvokļiem var raksturot, ka cenas turpina slīdēt lejup, bet ne tik strauji, ka tas notika gada pirmajos mēnešos (3.2. attēls). Dzīvokļu īpašnieki biežāk izvēlas dzīvokli izīrēt, gaidot cenu kāpumu, līdz ar to var izveidoties situācija, ka īres tirgū var parādīties lielāks piedāvājums.



Attēls 3.2. Sērijveida dzīvokļu vidējo cenu dinamika Rīgas mikrorajonos⁴⁷
(cenu līmenis norādīts perioda sākumā)

Vidējā sērijveida dzīvokļa cena 1. maijā sasniedz 1311 EUR/m². Tādējādi cenas ir par 1.4% zemākas nekā šā gada 1. aprīlī un par 7.2% zemākas nekā gada sākumā, kad vidējā neremontēta sērijveida dzīvokļu cena bija 1405 EUR/m².

Autors uzskata, ka galvenais iemesls kāpēc pārdevēji ir ieinteresēti samazināt cenas ir to saistības ar kredīta ņēmējiem, un „degošie” kredīta atmaksas termiņi. Kā jau iepriekš minēts, galvenā šī brīža pircēju priekšrocība ir pārdevēja laika trūkums attiecībā uz kredītu atmaksu, tāpēc izsakot piedāvājumu konkrēto nekustamo īpašumu iegādāties un liekot uzsvāru uz tā, ka darījumu iespējams veikt skaidrā naudā, nepiesaistot kredīta resursus, tādā veidā ievērojami saīsinot laika posmu, kurā notiktu darījums, pārdevēji ir gatavi ievērojami atkāpties no sākotnēji

⁴⁶ http://www.nams24.lv/lv/tirgus_apskats/2008.gads/Nira_maijs08.html

⁴⁷ http://www.nams24.lv/lv/tirgus_apskats/2008.gads/Arco_aprilis08.pdf

nospraustās cenas, neskatoties uz to, ka cenas samazināšanās rezultātā samazinās to peļņa vai pat rodas zināmi zaudējumi.

Šobrīd pilnīgi noteikt var runāt par cenas samazināšanās tendenci jaunajos projektos. Jaunajos projektos, kuru realizācija jau notiek projektu attīstītāji gatavi dot atlaidi pat līdz 10%. Arvien vairāk projektu attīstītāji ir gatavi apstiprināt oficiāli šo pozīciju. Nozīmīga cenu samazināšanās notika 25-30% jaunajos projektos, kuri atrodas Rīgā. Vidējā cenu korekcija notika robežās no 5 -15%. Pirmo reizi jauno projektu vēsturē Latvijā, vidējā projekta attīstītāju piedāvātā cena jaunceltnēm Rīgas mikrorajonos samazinājās par 6.5% līdz 2 098 EUR/m², atgriežot cenas iepriekšējā gada aprīļa līmenī.⁴⁸

Pēc autora domām, reālie šī brīža pircēji ir tā iedzīvotāju daļa, kuri īpašumu iegādājas personīgai lietošanai. Ja agrāk īpašums tika iegādāts ar mērķi nopelnīt, nepievēršot īpašu uzmanību tādiem faktoriem kā kvalitāte un atrašanās vieta, bet gan visu izšķirot īpašuma cenai, tad šobrīd situācija ir mainījusies. Sakarā ar to, ka īpašums tiek iegādāts personīgai lietošanai, ir mainījušies arī kritēriji, pēc kuriem īpašums tiek izvēlēts, lielu vērību piešķirot dzīvokļu kvalitātei un atrašanās vietai, izvērtējot tās infrastruktūras atbilstību savām vajadzībām.

Ņemot vērā pašreizējo piedāvājuma situāciju nekustamo īpašumu tirgū un cenu lejupslīdi, šis varētu būt piemērots brīdis tiem, kuriem ir brīvi naudas līdzekļi, un kuri vēlas tos ieguldīt ilgtermiņa investīcijās. Iegādājoties kvalitatīvu īpašumu, kas atrodas vietā ar labu infrastruktūru, par šī brīža cenām, ir iespēja labi nopelnīt nākotnē.

Dzīvojamo ēku tirgu Rīgā un Pierīgā autors īsumā varētu raksturot sekojoši: pēdējo mēnešu laikā bija vērojama tirgus aktivitātes krišanās, kas skaidrojama galvenokārt ar komercbanku kredītpolitikas maiņu saistībā ar valdības pieņemto inflācijas apkarošanas plāna realizāciju, kā rezultātā pieaug to potenciālu pircēju skaits, kas nespēj piesaistīt kredītresursus mājokļu iegādei. Piedāvājums saglabājas stabilā līmenī, arī prasītās cenas būtiski netiek samazinātas. Joprojām ir pietiekami augsts pieprasījums pēc viengīmeņu mājām ar platību līdz 200 m² un ar tām saistītajiem zemes gabaliem līdz 1500 – 2000 m², tomēr būvniecības darbu kvalitātes dēļ, bieži vien piedāvājums un pieprasījums nav saskaņots. Salīdzinoši mazs pieprasījums ir pēc lielas platības dzīvojamām ēkām, to realizācijas termiņi, dēļ augstās kopējās maksas, ir krietni palielinājušies un ir jūtams piedāvājuma pārsvars pār pieprasījumu. Salīdzinoši mazu dzīvojamo ēku segmentā arī jūtams realizācijas termiņu pagarinājums, jo šādu īpašumu iegāde bieži vien saistīta ar to tālāku celtniecību vai rekonstrukciju.

Vispārējo notikumu Latvijas ekonomikā un nekustamo īpašumu nozarē rezultātā ir

⁴⁸ http://www.nams24.lv/lv/tirgus_apskats/2008.gads/OberHaus_aprilis08.html

parādījies jauns aktīvs segments – projektu tirgošana. Pārsvārā piedāvājumā ir daudzdzīvokļu mājas un biroju centru projekti. Tas nozīmē, ka šajos gadījumos īpašnieks pārdod zemes gabalu ar būvniecības uzsākšanai jau saskaņotu projektu. Pircēji šajos gadījumos iegūst aptuveni divus gadus, kas nepieciešami projekta izstrādei un saskaņošanai. Savukārt pieprasījuma puses interese šajos gadījumos balstās uz īpašuma atrašanās vietu, cenu un pašu spēju ekonomiski uzbūvēt kvalitatīvus mājokļus, jo pieprasījums pēc kvalitātes nākotnē aizvien palielināsies.⁴⁹

Sakarā ar to, ka projektu realizēšana, sākot no dokumentu saskaņošanas līdz ekspluatācijā nodošanai, prasa lielus naudas līdzekļus, kuru summas mērāmas miljonos, bankas visu finansējumu nepiešķir uzreiz, bet gan pa daļām. Pēc autora domām, tiem projektiem, kas ir nonākuši publiskā tirdzniecībā, ir radušās problēmas ar naudas līdzekļiem, respektīvi, ir bijis atteikums no bankas puses finansēt projekta nākamos posmus. Tā kā projekta izstrāde un saskaņošana ilgst aptuveni divus gadus un jāņem vērā arī būvniecībai nepieciešamais laika posms, tad plānotā peļņa, kas paredzēta no gatava projekta realizēšanas tirgū, bieži vien var atšķirties no faktiskās peļņas, par kādu izdosies projektu realizēt. Autors uzskata, ka problēmas ar nekustamo īpašumu realizāciju jaunajos projektos varētu būt tiem attīstītājiem, kuriem pašizmaksa ir augsta salīdzinot ar šī brīža piedāvājuma cenām nekustamo īpašumu tirgū. Augstā projekta pašizmaksa pārsvārā ir iemesls banku atteikumam finansēt jauno projektu, jo izanalizējot esošo situāciju tirgū netiek saskaņota perspektīva projekta realizēšanā.

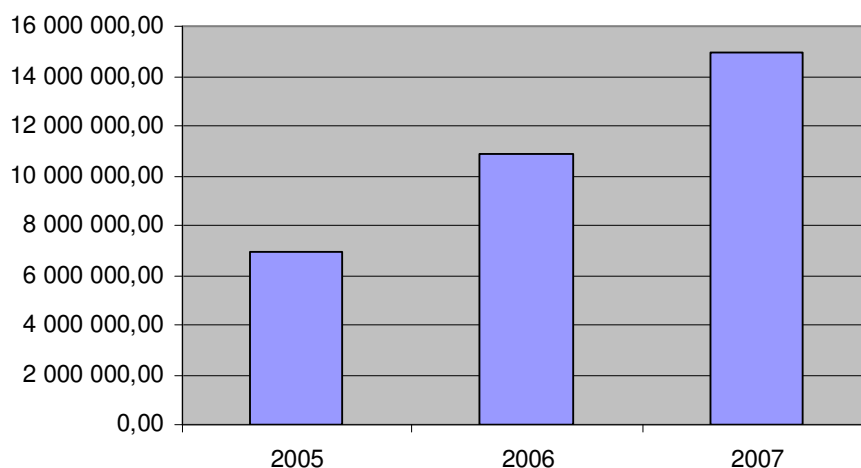
Apkopojot augstāk minēto informāciju autors secina, ka potenciālo pircēju reakcija ir atbilstoša šādai situācijai – tiek gaidīts vēl lielāks cenu kritums un daudz lielāka nozīme tiek piešķirta cenas un mājokļa kvalitātes attiecībai, un pārdevēju saistības ar kreditoriem ir iemesls, kāpēc piedāvājuma cenas ir ar lejupslīdošu tendenci.

3.2. Hipotekāro kredītu tirgus analīze.

Hipotekāro kredītu pieaugums šobrīd ir zemāks nekā pagājušajā gadā, tomēr pieprasījums pēc nekustamajiem īpašumiem un līdz ar to arī hipotekārajiem kredītiem nav zudis pilnībā. Kādu brīdi daudzi potenciālie mājokļu pircēji bija ieņēmuši nogaidošanas pozīcijas, cerot, ka nekustamā īpašuma cenas kritīsies, bet Latvijas iedzīvotāju vēlme uzlabot savus dzīves apstākļus būs galvenais nekustamā īpašuma un kreditēšanas virzītājspēks.

⁴⁹ http://www.nams24.lv/lv/tirgus_apskats/2008.gads/NI_tendences_04_2008.pdf

Kā ir pieaudzis izsniegto kredītu apjoms laika posmā no 2005. – 2007. gadam atspoguļo 3.3. attēls.



Attēls 3.3. Kopējie banku izsniegtie kredīti no 2005. - 2007. gada 31. decembrim (tūkst., Ls)

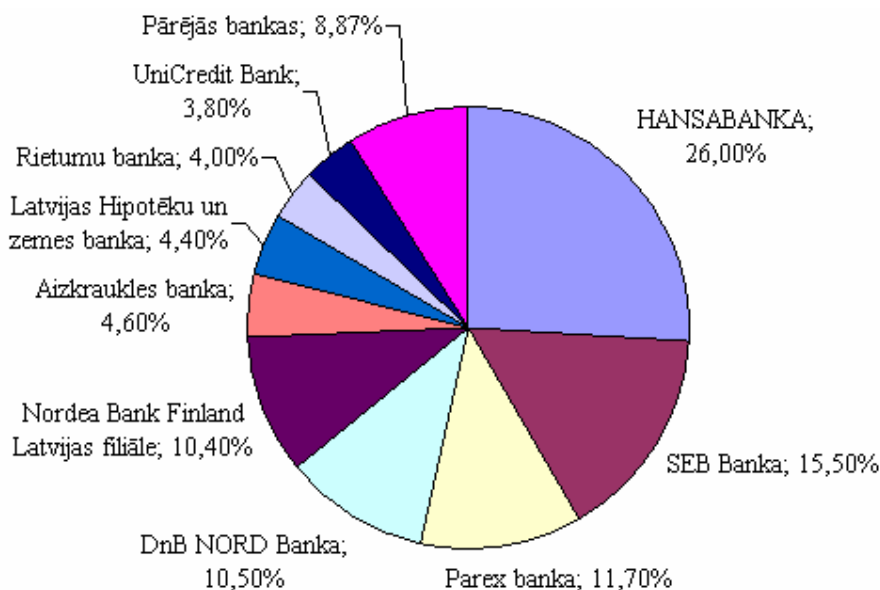
Analizējot 3.3. attēlā redzamo informāciju, autors secina, ka kopējo izsniegto kredītu apjoms iepriekšējo gadu laikā ir ievērojami pieaudzis. Kā lūzuma punktu var minēt pagājušā gada vidu, kad spēkā stājās grozījumi, kas attiecās uz Valsts ieņēmumu dienesta izziņas nepieciešamību par kredīta ņēmēja oficiālajiem ienākumiem. Tas ir arī galvenais iemesls, kāpēc kredītu pieaugums šobrīd ir zemāks nekā pagājušajā gadā. Kreditēšanas tempus mazinājušas ne tikai valdības aktivitātes, bet arī tas, ka bankas pašas kļuvušas piesardzīgākas, izskatot kredītu pieteikumus.

„Šobrīd tirgus ir iegājis stabilizācijas fāzē un daļa pircēju vairs negaida tālāku cenu pazemināšanos, bet iegādājas nekustamo īpašumu. Mēs apzināmies, ka tirgus attīstība vairs nebūs tik strauja kā līdz šim. 2008. gadā paredzam kreditēšanas tempu pieaugumu līdz 25%. Mēs vēl joprojām tirgū redzam labus, maksāspējīgus klientus, kas var rēķināties ar mūsu pakalpojumiem.” – tā par šī brīža situāciju izsakās Rasmuss Pētersons, Nordea bankas Kredītu analīzes nodaļas vadītājs.⁵⁰

„Vienkārši pienācis brīdis, kad Latvijas ekonomika vairs nav spējīga absorbēt tik lielu kredītu naudas ieplūdi. Ņemot vērā situāciju nekustamā īpašuma tirgū, kreditēšanas tempu samazināšanās notiks caur hipotēku kredītu daudz mērenāku pieaugumu. Jāņem vērā arī fakts, ka

⁵⁰ <http://www.apollo.lv/portal/ipasums/articles/125535>

lielākā daļa no Latvijas komercbanku kredītportfeļa attiecas uz ārvalstu banku meitas uzņēmumiem un filiālēm. Tātad finanšu krīze un likviditātes grūtības, ko šogad pieredzēja pasaules finanšu tirgi, nevar neatspoguļoties uz resursu pieejamību Latvijas bankām.” - Latvijas Krājbankas prognoze 2008. gadam⁵¹



Attēls 3.4. Banku tirgus daļa % pēc izsniegto kredītu apmēra 2007. gadā

Apskatot 3.4. attēlā atspoguļoto informāciju, var redzēt vadošo banku piecinieku, kas 2007. gada laikā ir bijušas aktīvākās kredītu izsniegšanas jomā.

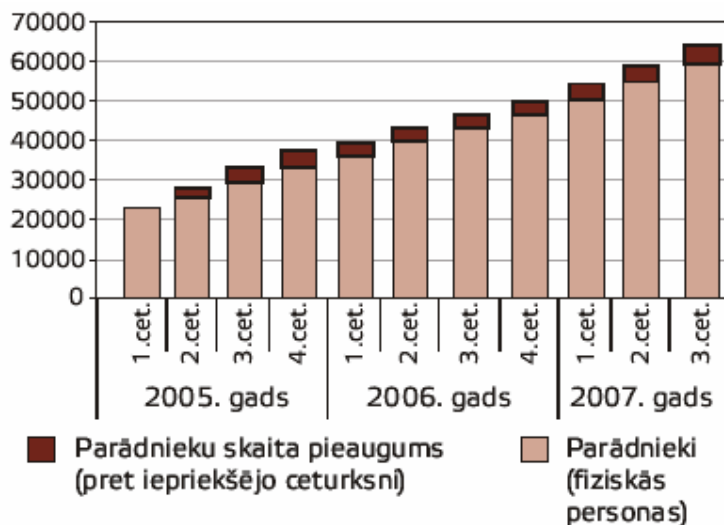
Hansabankas vadošo lomu izsniegto kredītu apmēru ziņā izskaidro fakts, ka tā ir lielākā banka Latvijā privāto klientu skaita ziņā. Šie panākumi ir sasniegti Hansabankas Grupas veiksmīgās darbības un arvien pieaugošas starptautiskās atzinības rezultātā, kam pamatā ir uz sasniegumiem orientēta kultūra, atklāta komunikācija, gatavība pārmaiņām un darbinieku apņēmība. Hansabanka ir izvirzījusi mērķi būt par vadošo Ziemeļvalstu un Baltijas reģiona finanšu organizāciju. Būt vadošai nozīmē - visaugstākā klientu apmierinātība; vispelnošākā katrā tirgū, kur darbojas; vislabākais darba devējs⁵². AS “Hansabanka” viena no pirmajām Latvijā sāka savās filiālēs piemērot tā saucamo krustenisko pārdošanu- klientam, kurš ierodas bankā pēc viena produkta vai pakalpojuma, tiek piedāvāti arī citi. Lai klientus ieinteresētu dažādo pakalpojumu, jo īpaši elektronisko norēķinu veikšana internetbankā un

⁵¹ <http://www.financenet.lv/comments/comments/article.php?id=172892>

⁵² <http://www.hansabanka.lv/docs/banka.php>

kreditēšanas produktu izmantošana, tiek piedāvātas dažādas atlaides pakalpojumu saņēmējiem. Banka nepārtraukti veic dažādus pētījumus par situāciju tirgū, konkurentu piedāvājumiem, klientu vēlmēm u.c., un pamatojoties uz šo pētījumu rezultātiem tiek veiktas nepieciešamās korekcijas.

Palielinoties izsniegto kredītu apjomam, palielinās arī to kredītu ņēmēju skaits, kuri nespēj segt savas saistības ar kredīta devēju.



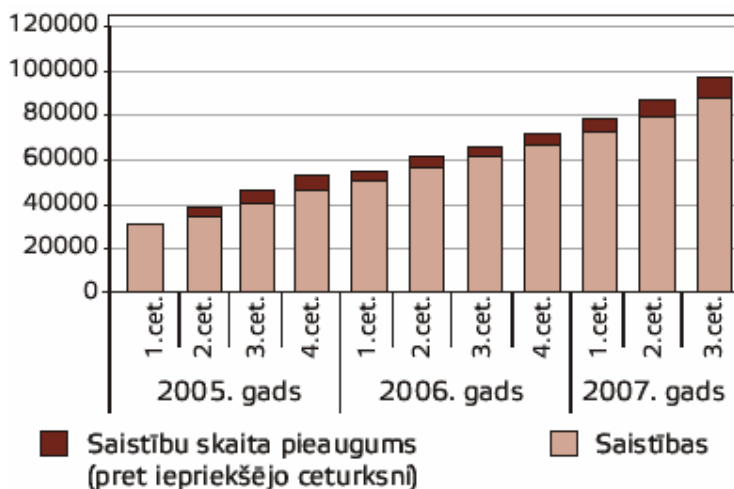
Attēls 3.5. Parādnieku - fiziskas personas – skaits un pieaugums pa gadiem Latvijā⁵³

Apkopojot 3.5. attēlā atspoguļoto informāciju, autors secina, ka fizisko personu skaits, kas ir parādā naudas līdzekļus, katru gadu pieaug, bet pieaugums pēdējo gadu laikā ir bijis straujāks salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu.

2008. gada 1. janvārī kredītu reģistrā bija informācija par 68 758 parādniekiem. No tiem 94 procenti ir privātpersonas. Divos gados parādnieku skaits ir teju dubultojies – 2005. gada nogalē šajā reģistrā bija iekļauti 36 616 parādnieki. Savukārt trīs gadu laikā šis skaits ir trīskāršojies. Latvijas Banka atzīst, ka reģistrā no jauna iekļauto saistību apjoms 2007. gada ceturtajā ceturksnī ir pieaudzis, taču uzsver, ka galvenais iemesls līdzīgi kā iepriekšējos pārskata periodos ir laikā neatmaksāto nelielo kredītu un citu saistību (finanšu līzingu darījumu, kredītu patēriņa preču iegādei un kredītkaršu kredītu) skaita kāpums. Tas neliecinot, ka iedzīvotāji nespētu nomaksāt hipotekāros kredītus. Arī Hansabankas un SEB bankas speciālisti Neatkarīgajai atzina, ka pēdējo mēnešu laikā ir nedaudz palielinājies to klientu skaits, kas

⁵³ ARCO REAL ESTATE – „Latvijas nekustamā īpašuma tirgus pārskats 2007.gads” – 2007.g. – 6.lpp

aizkavē savus kredītmaksājumus, tomēr to kopējais skaits joprojām neesot liels un banku kredītportfeļi esot pietiekami kvalitatīvi.⁵⁴



Attēls 3.6. Saistību skaits un to pieaugums pa gadiem Latvijā⁵⁵

Savukārt 3.6. attēls atspoguļo kopējo saistību pieaugumu - ja privātpersonu parādnieku skaits 2007. gada 3. ceturksnī bija gandrīz 60 tūkstošus, tad kopējais saistību skaits tajā pašā laika posmā sasniedzās jau virs 80 tūkstošiem.

Parādnieku skaita straujais pieaugums skaidrojams ar to, ka pēdējā gada laikā pieaudzis patēriņu kredītu skaits un šos kredītus cilvēki uztver vieglprātīgāk nekā hipotekāros, jo cilvēku apziņā pastāv mīts, ka patēriņa kredīts ir "vieglāks" kredīts. Latvijas variantā daudz vairāk problēmu var radīt fakts, ka vairākums hipotekāro kredītu ir ņemts eiro, bet inflācija un valdības apsoltā algu iesaldēšana jūtami mazinās cilvēku iespējas iegādāties šos eiro.⁵⁶

Pārmērīgu saistību uzņemšanās paviršas finanšu plānošanas dēļ, dažādi neparedzamu apstākļu radīti zaudējumi un apzināta lielu kredīta saistību uzņemšanās ar mērķi apkrāpt kreditorus ir galvenie iemesli juridisko personu iekļūšanai parādnieku sarakstā. Lai arī procentuāli juridisko personu — parādnieku skaits ir neliels, apmēram 9% no visiem parādniekiem, to parādu summa mērāma vairāku miljardu eiro apmērā. Bankas norāda, ka tām juridisko personu parādi īpašas problēmas nesagādā, daudz lielākas galvassāpes parādnieki

⁵⁴ <http://www.nra.lv/index.php?rid=79562>

⁵⁵ ARCO REAL ESTATE – „Latvijas nekustamā īpašuma tirgus pārskats 2007.gads” – 2007.g. – 6.lpp

⁵⁶ <http://www.tvnet.lv/zinas/intervijas/article.php?id=543726>

sagādājot vairumtirdzniecības pārstāvjiem, kad uzņēmēji laikus nesamaksā par piegādātajām precēm.⁵⁷

Sakarā ar to, ka pieaudzis kredītņēmēju skaits, kas nespēj nokārtot savas saistības, pēdējā laikā vērojams to īpašumu skaita pieaugums, ko izsolēs realizē tiesu izpildītāji. Šāda attīstība ir likumsakarīga, vērtējot nekustamā īpašuma tirgus attīstību pēdējo trīs gadu griezumā un agrāko kredīta pieejamību. Izsolēs visbiežāk tiek realizēti spekulantu īpašumi, kuri nespēja tos realizēt par iepļānotajām cenām, kā arī to mājsaimniecību īpašumi, kuras bija pārvērtējušas savu kredīspēju, un šobrīd, pieaugot energo resursu, komunālo pakalpojumu cenām, banku kredītlīkēm, kā arī vispārējam inflācijas līmenim, nespēj visus izdevumus segt. Tomēr pašlaik izsoles nav kļuvušas par konkurentu līdzšinējai darījuma formai, kuru puses slēdz abpusēji vienojoties, ar abpusēji izdevīgiem nosacījumiem. Jo sākotnējā izsoles cena nebūt nav izsoles gala cena, turklāt izsoļu maksāšanas shēma ir apgrūtināta tiem pircējiem, kuri iegādei izmanto kredītresursus.⁵⁸

Lai noskaidrotu izsoles sākuma cenu tiek veikts sertificēta vērtētāja aprēķins, kas nosaka nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Parasti šī vērtība ir zemāka nekā īpašuma pašreizējā tirgus vērtība, kas veicina potenciālajos pircējos interesi izsolē piedalīties un šo īpašumu iegādāties.

„Parādu piedzinēju pakalpojumu pieprasījuma pieaugums ir strauji manāms pēdējo trīs mēnešu laikā. Ir noslēgti par 55% vairāk līgumu nekā rudenī. Mūsu pakalpojumus izmanto visu veidu saimnieciski aktīvi uzņēmumi, sākot ar mazu uzņēmumu, kas nodod vienu parādnieku, un beidzot ar lielu uzņēmumu, kas katru mēnesi iesniedz parādnieku portfeli”, norāda „Bergs Inkaso K” valdes priekšsēdētājs Kalvis Zariņš.⁵⁹

Pēc autora domām, to kredītņēmēju skaits, kas nespēj pildīt savas saistības, kā rezultātā tiek veikta viņiem piederošo īpašumu atsavināšana, varētu pieaugt arī turpmākajā laikā, jo ekonomiskā situācija valstī ir nestabila, kā rezultātā inflācijas līmenis un dzīves dārdzība ir augsta, kas rada problēmas tai iedzīvotāju daļai, uz kuras pleciem gulstas smagā kredītu nasta.

⁵⁷ <http://www.creditreform.lv/lat/about/press/?512>

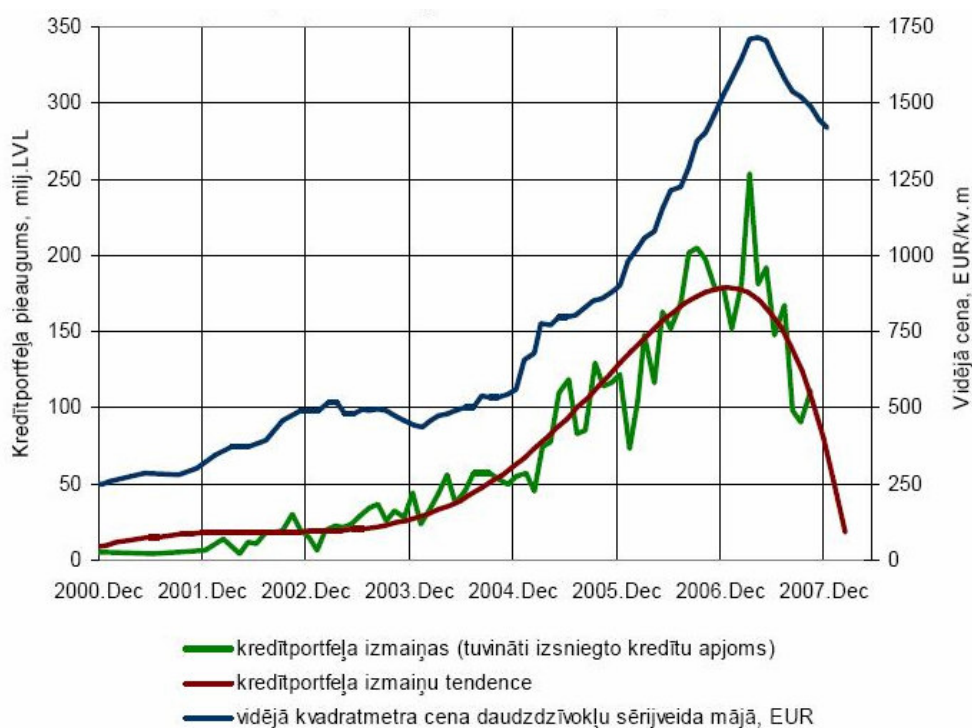
⁵⁸ http://www.nams24.lv/lv/tirgus_apskats/2008.gads/NI_tendences_04_2008.pdf

⁵⁹ <http://www.apollo.lv/portal/news/articles/124366>

3.3. Hipotekārās kreditēšanas ietekme uz nekustamo īpašumu.

Hipotekārā kreditēšana un nekustamais īpašums ir vistiešākajā veidā saistīti, jo nekustamais īpašums kalpo par vērtīgu un drošu ķīlu izsniegtajam kredītam, un attīstoties hipotekāro kredītu tirgum, ietekmēts tiek arī nekustamā īpašuma tirgus.

Nevar apgalvot, ka attīstoties kreditēšanas tirgum un kredīta resursiem kļūstot pieejamākiem, ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu ir tikai pozitīva. Protams, resursu pieejamība veicina cilvēkos aktivitāti, kā rezultātā tiek iegādāti jauni nekustamie īpašumi, kas rada kustību tirgū, vai piesaistīti kredīta līdzekļi, lai tos ieguldītu īpašuma remontā vai restaurācijā, kas nekustamā īpašuma vērtību tikai paaugstina. Negatīvās sekas šim procesam ir tās, ka strauji palielinoties pieprasījumam nekustamo īpašumu tirgū, ko veicina kredītu resursu pieejamība, strauji palielinās arī nekustamo īpašumu cenas.



Attēls 3.7. Komercbanku izsniegto kredītu mājsaimniecībām izmaiņas, sērijveida dzīvokļu kvadrātmetru vidējās cenas⁶⁰

⁶⁰ http://www.latio.lv/files/2007_decembris_lv.pdf

To, kā izsniegto kredītu apjoms ietekmē nekustamā īpašuma cenas parāda 3.7. attēls, kurā attēlots tāds nekustamā īpašuma veids kā sērijveida dzīvoklis un tā vidējā kvadrātmetra cena, un izsniegto kredītu apjoms. Analizējot šo informāciju autors secina, ka pieaugot izsniegto kredītu apjomam, pieaug arī nekustamā īpašuma cenas un otrādi – apjomam samazinoties, samazinās arī cenas, kas būtu skaidrojams ar faktu, ka liela daļa nekustamo īpašumu tomēr tiek iegādāti piesaistot papildus finansējumu, ko piedāvā bankas.

Augstāk esošajā 3.7. attēlā var labi redzēt kā ir mainījusies situācija tirgū stājoties spēkā valdības pieņemtajam inflācijas apkarošanas plānam – abi rādītāji īsā laika posmā strauji samazinājušies.

Salīdzinoši lēto un samērā viegli pieejamo kredītu resursu sekas visvairāk ir vērojamas Rīgā un tās tuvākajā apkārtnē. Laika posmā līdz 2007. gada vidum, kas bija lūzuma punkts kreditēšanas tirgū, kā arī nekustamā īpašuma tirgū, būtiski attīstījās tieši dzīvojamo daudzdzīvokļu ēku, dzīvojamo māju, un rindu māju būvniecība. Tik strauji attīstoties būvniecībai, pieauga arī zemes cenas Rīgā, kas veicināja būvniecības attīstību ārpus Rīgas un lielākajās Latvijas pilsētās.

Pēc autora domām, iegādājoties zemes gabalus ārpus Rīgas, piemēram, Mārupē, Baložos, Siguldā u.c. vietās, daudzi jauno projektu attīstītāji palielināja savu konkurētspēju nekustamo īpašumu tirgū, jo samazinājās zemes iegādes izmaksas, kas samazināja arī kopējo projekta pašizmaksu, tādā veidā spējot piedāvāt klientiem īpašumus par zemākām cenu.

Tāpat kā citos tirgos arī nekustamā īpašuma tirgū viens no galvenajiem faktoriem, kas ietekmē mājokļu cenu, ir tirgū ieplūstošās naudas daudzums un tirgus lielums jeb pieprasījuma un piedāvājuma savstarpējā saistība. Tas nozīmē, ka liela nozīme ir iedzīvotāju pirktspējai.⁶¹

Autors uzskata, ka viena no būtiskākajām problēmām, kas ir saistīta ar nekustamo īpašumu cenu pieaugumu, ir tā, ka īpašumu cenas nav sabalansētas ar iedzīvotāju ienākumiem un to pieaugumu.

Komerčbanku kredītpolitikas maiņas rezultātā, kārotos kredītus nesaņēma ne tikai virkne potenciālo mājokļu pircēju, bet arī projektu attīstītāji. Vairākiem no tiem nauda tika atteikta. Praktiski neiespējami kļuva saņemt kredītu zemes pirkšanai, lai uz tās attīstītu kādu nekustamā īpašuma jeb mājokļu celtniecības projektu, jo, visapkārt redzot nepārdoto namu simtus, bankas tiem vairs nesaredzēja lielu perspektīvu. Savukārt attīstītāji savos projektos mājokļu cenas bija

⁶¹ <http://www.vestnesis.lv/pzni/?menu=doc&sub=&id=99459>

spiesti nolaist līdz viszemākajam iespējamajam līmenim un sākt domāt nevis tikai par to pārdošanu, bet arī izīrēšanu.⁶²

Apkopojot augstāk minēto, autors secina, ka pieejamo kredītu resursu rezultātā tika attīstīts nekustamā īpašuma tirgus un uzplauka celtniecības nozare, uzbūvējot jaunus un mūsdienu prasībām atbilstošus mājokļus, bet izmaiņas hipotekārās kreditēšanas jomā ir radījušas daudzas problēmas nekustamo īpašumu tirgū, kas lielākoties ir saistīts ar straujo kredītresursu nepieejamību.

⁶² <http://www.financenet.lv/printArticle.php?id=182259>

SECINĀJUMI UN PRIEKŠLIKUMI

Pētījumu rezultātā autors ir nonācis pie šādiem secinājumiem:

1. Hipotekārais kredīts ir aizdevums, kas nodrošināts ar Eiropas Savienības dalībvalstī reģistrētu nekustamā īpašuma iekļājumu.
2. Latvijā hipotekāro kreditēšanu reglamentē vairākas normas no Latvijas Republikā pieņemtiem likumdošanas aktiem - Hipotekāro ķīlu zīmju likuma, Zemesgrāmatu likuma, Civillikuma un Patērētāju tiesību aizsardzības likums un finanšu un kapitāla tirgus komisija.
3. Hipotekāro kredītu pamatuzdevums, ir piesaistīt samērā lētus kapitāla tirgus resursus ilgtermiņa projektu realizācijai.
4. Hipotekāro kredītu procentu likmes, pateicoties drošam nodrošinājumam, salīdzinot ar citiem kredītu veidiem, ir viszemākās, tāpēc tas ir viens no pievilcīgākajiem kredītu veidiem tiem, kam nepieciešams piesaistīt papildus naudas līdzekļus.
5. Latvijas banku vēsturē izsniegto kredītu apjoma pieaugums ir bijis un paliek būtiskākais banku aktīvu palielināšanas avots.
6. Viens no galvenajiem iemesliem straujam izsniegto kredītu pieaugumam bija tas, ka banku starpā sāka veidoties konkurence, kā rezultātā tika samazinātas procentu likmes, un pateicoties garajiem aizdevumu termiņiem, arī ikmēneša maksājumi par saņemto kredītu kļuva salīdzinoši mazi un aizdevumi kļuva klientiem pieejamāki.
7. Par vienu no galvenajiem faktoriem, kas ietekmē izsniegto hipotekāro kredītu apjomu var uzskatīt būvniecības attīstību, jo tieši nekustamais īpašums kalpo kā nodrošinājums hipotekārajam kredītam.
8. 2007.gada otrajā pusē samazinājās pieprasījums pēc sērijveida dzīvokļiem, bet pēc dzīvokļiem jaunajos projektos pieprasījums joprojām bija salīdzinoši augsts.
9. Par kvalitātes standartu palielināšanos 2007.gadā jauno dzīvokļu tirgū liecina jauna tendence – mājokļi pārsvarā tiek piedāvāti ar pilnu apdari.
10. par vienu no galvenajiem iemesliem, kas lika augt dzīvokļu kvalitātei, var minēt faktu, ka ir samazinājies iedzīvotāju skaits, kas ir spējīgs piesaistīt kredīta resursus, bet ir palielinājies nekustamo īpašumu publiskais piedāvājums.
11. Jauno projektu īpatnība ir tā, ka tajos primārais un sekundārais tirgus notiek vienlaicīgi. Publiskajā piedāvājumā ir iespējams iegādāties dzīvokli vienā un tajā pašā projektā gan

no projekta attīstītāja, gan no spekulanta. Tādā veidā mākslīgi paaugstinot pieprasījumu un nekustamā īpašuma cenas

12. Straujie būvniecības tempi ir veicinājuši nekustamo īpašumu tirgū piedāvājuma pārsvaru pār pieprasījumu, kā rezultātā nekustamā īpašuma vērtība ir samazinājusies, kas iespaidoja komercbanku kredītpolitikas maiņu.
13. Izziņa par kredīta ņēmēja oficiālajiem ienākumiem ir dokuments, kuram bankas kredītspeciālisti izskatot lietu pievērš ļoti lielu uzmanību.
14. Darbinieku vēlme samazināt „aplokšņu” algas un palielināt oficiālos ienākumus, lai varētu piesaistīt kredīta resursus, varētu būt viens no iemesliem, kāpēc ir vērojams oficiālās vidējās mēneša algas straujāks pieaugums pēdējā gada laikā.
15. Izsniegto hipotekāro kredītu apjomu pieaugumu tirgū neietekmē iedzīvotāju skaits valstī, bet tas varētu būt saistīts ar iedzīvotāju labklājības līmeņa pieaugumu
16. Lai gan lielākoties Latvijas komercbanku hipotekāro kredītu piedāvājumu atmaksas termiņi un maksimālās piešķiramās kredītu summas ir salīdzinoši līdzīgas, tomēr bieži vien banku rīkotie mārketinga pasākumi ir nozīmīgs faktors, kas spēlē par labu klienta pozitīva lēmuma pieņemšanai attiecībā uz hipotekāro kredītu.
17. Par vienu no svarīgākajām hipotekārā kredīta sastāvdaļām var uzskatīt procentu likmi, kas ir galvenais faktors, ko izvērtē klients apsverot iespēju ņemt hipotekāro kredītu.
18. Būtisku apvērsumu hipotekārās kredītēšanas jomā radīja LR Saeimas pieņemtie likuma grozījumi saistībā ar inflācijas apkarošanas plānu, kas paredzēja ievērojamas izmaiņas darījumos ar nekustamo īpašumu.
19. Kredīta pirmās iemaksas palielināšana, VID izziņa par legāliem ienākumiem, reģistrācijas nodevas palielinājums un izmaiņas iedzīvotāju ienākuma nodokļa likumā ir būtiski samazinājušas darījumu skaitu nekustamo īpašumu tirgū.
20. Dzīvokļu īpašnieki biežāk izvēlas dzīvokli izīrēt, gaidot cenu kāpumu, līdz ar to var izveidoties situācija, ka īres tirgū var parādīties lielāks piedāvājums.
21. . Cenas ir atkarīgas ne tikai no nekustamā īpašuma atrašanās vietas, tehniskā stāvokļa un infrastruktūras, bet arī no pārdevēja nepieciešamības īpašumu pārdot ātri, esošo kredīta saistību dēļ.
22. Reālie šī brīža pircēji ir tā iedzīvotāju daļa, kuri īpašumu iegādājas personīgai lietošanai, izsīcis ir spekulatīvo darījumu skaits, kā rezultātā mainījušies arī kritēriji, pēc kuriem īpašums tiek izvēlēts, lielu vērtību piešķirot dzīvokļu kvalitātei un atrašanās vietai, izvērtējot tās infrastruktūras atbilstību savām vajadzībām.

23. Hipotekāro kredītu pieaugums šobrīd ir zemāks nekā pagājušajā gadā, tomēr pieprasījums pēc nekustamajiem īpašumiem un līdz ar to arī hipotekārajiem kredītiem nav zudis pilnībā.
24. Vadošo banku piecinieku, kas 2007. gada laikā ir bijušas aktīvākās kredītu izsniegšanas jomā veido Hansabanka, SEB Banka, Parex banka, DnB NORD Banka un Nordea.
25. Palielinoties izsniegto kredītu apjomam, palielinās arī to kredītu ņēmēju skaits, kuri nespēj segt savas saistības ar kredīta devēju.
26. Sakarā ar to, ka pieaudzis kredītņēmēju skaits, kas nespēj nokārtot savas saistības, pēdējā laikā vērojams to īpašumu skaita pieaugums, ko izsolēs realizē tiesu izpildītāji.
27. Nevar apgalvot, ka attīstoties kreditēšanas tirgum un kredīta resursiem kļūstot pieejamākiem, ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu ir tikai pozitīva - negatīvās sekas šim procesam ir tās, ka strauji palielinoties pieprasījumam nekustamo īpašumu tirgū, ko veicina kredītu resursu pieejamība, strauji palielinās arī nekustamo īpašumu cenas.
28. Viena no būtiskākajām problēmām, kas ir saistīta ar nekustamo īpašumu cenu pieaugumu, ir tā, ka īpašumu cenas nav sabalansētas ar iedzīvotāju ienākumiem un to pieaugumu.

Balstoties uz izdarītajiem secinājumiem, autors izvirza sekojošus priekšlikumus:

1. Saeimai vajadzētu apstiprināt 10% barjeras atcelšanu, lai kredīts kļūtu pieejamāks jaunajām ģimenēm, kurām nav brīvi naudas līdzekļi, lai veiktu pirmo iemaksu, bet ir pietiekami augsti ienākumi, lai uzņemtos kredītu saistības.
2. Lai samazinātu to iedzīvotāju skaitu, kas nespēj pildīt savas saistības, vajadzētu ierobežot mazos uzņēmumus, kas izsniedz hipotekāros kredītus. Neskatoties uz to, ka mazo uzņēmumu procentu likmes ir krietni augstākas un atmaksas termiņi īsāki, iedzīvotājus ņemt hipotekāro kredītu pie mazajiem uzņēmumiem vilina tas, ka pārsvarā acis tiek pievērtas uz izziņām par oficiālajiem ienākumiem, kā rezultātā kredīts kļūst pieejams. Kā iemeslu var minēt arī atteikumu no banku puses.
3. Lai iekustinātu tirgu, Latvijas komercbankām būtu jāmaina kreditēšanas pieeja, piedāvājot elastīgākus kreditēšanas nosacījumus kredīta ņēmējiem ar augstiem un pierādāmiem ienākumiem, kā arī tādu kredītu ņēmējiem, kam kredīta summa nepārsniedz 50 % no iekārtājamā īpašuma vērtības.

4. Lai palielinātu kredītņēmēju maksāspēju un to vēlmi iegādāties īpašumu pašreizējā situācijā, kad īpašumu cenas ir ievērojami kritušās, vajadzētu veikt grozījumus ar nodokļiem saistītajā likumdošanā, atbrīvojot no nekustamā īpašuma nodokļu maksāšanas tos kredītņēmējus, kas iegādājas sev pirmo īpašumu. Tas veicinātu aktivitāti nekustamā īpašuma tirgū, kā rezultātā stabilizētos valsts ekonomiskais stāvoklis.
5. Valstij vajadzētu sniegt atbalstu pirmā nekustamā īpašuma iegādē studentiem, jo tas ir potenciālo klientu loks, kam ir vēlme uzsākt pastāvīgu dzīvi, bet nepietiek līdzekļu pirmās iemaksas veikšanai. Tā arī ir iedzīvotāju daļa, kurai ir perspektīvas darba tirgū, tādejādi spējot nodrošināt līdzekļus ikmēneša kredīta maksājumiem, kā arī iegādātais īpašums būt laba motivācija neizbraukt no valsts un veidot karjeru Latvijā.
6. Stingrākas prasības un lielāku kontroli vajadzētu veikt jauno projektu attīstītājiem no valsts puses, lai nekustamā īpašuma tirgū veicinātu kvalitatīvu, visiem būvnormatīviem un mūsdienu prasībām atbilstošu īpašumu piedāvājumu, tādējādi radot pārlicību kredīta ņēmējos, ka viņu līdzekļi netiek tērēti veltīgi.
7. Projektu attīstītājiem vienojoties ar banku vajadzētu rīkot konkursus par jauno projektu celtniecību. Bankai garantējot finansējumu un attīstītājam projekta realizāciju tirgū, veicinātu konkurenci būvfirmu starpā, tādējādi būtu iespēja saņemt kvalitatīvu gala produktu par zemākām cenām. Kvalitātei atbilstoša un tirgū konkurētspējīga cena paver perspektīvas projektu realizēt tirgū, kas kalpo kā garantija bankai par izsniegto aizdevumu atgriešanu. Bankas garantija finansēt projektu veicinātu būvfirmas piedalīties konkursā un piedāvāt normatīviem atbilstošu kvalitāti un konkurētspējīgu cenu. Attīstītājiem tā būtu iespēja projektu realizēt līdz galam un saņemt savu peļņas daļu, savukārt klientiem tiktu piedāvāta cenai adekvāta prece, kas veicinātu interesi par projektu.

IZMANTOTĀS LITERATŪRAS UN AVOTU SARAKSTS

1. Akls azarts vai piesardzība?/elektroniskais resurss/
http://www.bank.lv/lat/main/press/pubrun/avrev/avrev_07/2_07/vanags/, 2007.02./
2. ARCO REAL ESTATE Latvijas nekustamā īpašuma tirgus apskats/elektroniskais resurss/
http://www.nams24.lv/lv/tirgus_apskats/2008.gads/Nira_maijs08.html, 2008.05./
3. ARCO REAL ESTATE Latvijas nekustamā īpašuma tirgus apskats/elektroniskais resurss/
http://www.nams24.lv/lv/tirgus_apskats/2008.gads/Arco_marts08.pdf, 2008.03./
4. ARCO REAL ESTATE Latvijas nekustamā īpašuma tirgus apskats/elektroniskais resurss/
http://www.nams24.lv/lv/tirgus_apskats/2008.gads/Arco_aprilis08.pdf, 2008.04./
5. ARCO REAL ESTATE Latvijas nekustamā īpašuma tirgus pārskats 2007.gads/ARCO REAL ESTATE Latvija, 2008. - 4. - 5. - 6. - 7. - 8. -12.lpp./
6. EURIBOR <http://www.bank.lv>
[/images/img_lb/financialdata/latvian/indeksi/EUR_EURIBO.xls](http://www.bank.lv/images/img_lb/financialdata/latvian/indeksi/EUR_EURIBO.xls), 2008.05/
7. Hipotekārais kredīts Minimaksājums/<http://www.parex.lv/lv/private/kredits-lizings/hipotekarais-kredits/minimaksajums/>, 2007/
8. Kas ietekmē mājokļu cenas Latvijā/elektroniskais resurss/
<http://www.vestnesis.lv/pzni/?menu=doc&sub=&id=99459>, 2008.05.09./
9. Kredītņēmēju naudas maku kontrolē mazāk/elektroniskais resurss/
<http://www.financenet.lv/printArticle.php?id=182259>, 2008.04.25./
10. Kredīts bankā – ikdienas nepieciešamība vai nākotnes problēma?/elektroniskais resurss/
<http://www.tvnet.lv/zinas/intervijas/article.php?id=543726>, 2008.04.30./
11. Kredītu piedāvājumi /<http://www.varianti.lv>
[/lat/pircejiem/sludinajumi/padomdevis/jaunumi?raksti&rid=297](http://www.varianti.lv/lat/pircejiem/sludinajumi/padomdevis/jaunumi?raksti&rid=297), 2006/
12. Kudinska M./Komercbanku riski un to atbildība pašu kapitālam/Datorzinību centrs, 2005. - 146. - 147. – 148. – 149. – 150.lpp./
13. Kudinska M./Kreditēšana/Latvijas Komercbanku asociācija Konsultāciju un mācību centrs, 2008. – 5. - 12. - 13. - 31. - 61. - 62.lpp./
14. Kutuzova O./Finanses un kredīts/biznesa augstskola Turība, 2001. - 37. -38.lpp./
15. Latvijas Banka/publikācijas/elektroniskais resurss/
<http://www.bank.lv/lat/main/press/pubrun/>,2007/
16. Latvijas Krājbankas prognozes 2008. gadam/elektroniskais resurss/
<http://www.financenet.lv/comments/comments/article.php?id=172892>, 2007.12.27./

17. LR Centrālās Statistikas Pārvalde/Demogrāfiskās statistikas galvenie rādītāji 2006.gadā/elektroniskais resurss /<http://www.csb.gov.lv>, 2007/
18. Melbārdis Dz. /Hipotekārā kreditēšana un tās funkcionēšanas mehānisms//Latvijas Vēstnesis, 14.01.1999. – 6.lpp, 21.01.1999. – 10.lpp./
19. Naudas tirgus indeksi RIGIBID un RIBOR/
<http://www.bank.lv/lat/main/all/finfo/nt/rgbidrgbor/>, 2008.05.14./
20. Nekustamā īpašuma tirgus pārskats - Rīga un Pierīga 2007. gada decembris/elektroniskais resurss /http://www.latio.lv/files/2007_decembris_lv.pdf, 2007.12./
21. NIRA fonds nekustamā īpašuma tirgus tendences 2008.gada I ceturksnī/elektroniskais resurss /http://www.nams24.lv/lv/tirgus_apskats/2008.gads/NI_tendences_04_2008.pdf, 2008.04./
22. Ober-Haus nekustamo īpašumu tirgus pārskats par 2008. gada aprīli/elektroniskais resurss/
http://www.nams24.lv/lv/tirgus_apskats/2008.gads/OberHaus_aprilis08.html, 2008.04./
23. Par Hansabanku/elektroniskais resurss /<http://www.hansabanka.lv/docs/banka.php/>
24. Parādnieku skaits trīs gados ir trīskāršojies/elektroniskais resurss/
<http://www.nra.lv/index.php?rid=79562>, 2008.04.08./
25. Patērētāju tiesību aizsardzības likums/elektroniskais resurss/
<http://www.likumi.lv/doc.php?id=23309&mode=KDOC>, 2005 – 2008/
26. Pēc kredītiem apdomīgi/elektroniskais resurss/
<http://www.apollo.lv/portal/ipasums/articles/125535>, 2008.04.21./
27. Pēdējā gadā straujš parādnieku pieaugums/elektroniskais resurss/
<http://www.apollo.lv/portal/news/articles/124366>, 2008.04.04./
28. Parādnieki kļūst apzinīgāki/elektroniskais resurss/
<http://www.creditreform.lv/lat/about/press/?512>, 2005/
29. Procentu likmju cikliskums jeb kredīti kļūst dārgāki/elektroniskais resurss/
http://www.bank.lv/lat/main/press/pubrun/avrev/avrev_07/2_07/bauze/, 2007.02./
30. USD LIBOR/
http://www.bank.lv/images/img_lb/financialdata/latvian/indeksi/USD_Libor.xls, 2008.05/

Banku izsniegtie kredīti no 2005. - 2007. gada 31. decembrim (tūkst., Ls).⁶³

Nr .	Bankas nosaukums	31.12.2007	Tirgus daļa, %	31.12.2006	Tirgus daļa, %	31.12.2005	Tirgus daļa, %
1	HANSABANKA	3 876 037,5	26,0 %	3 111 372,0	28,6 %	1 707 954,2	24,5 %
2	SEB Banka	2 304 622,2	15,5 %	1 987 670,5	18,3 %	1 573 786,5	22,6 %
3	Parex banka	1 742 330,1	11,7%	1 326 705,6	12,2,%	831 375,3	11,9 %
4	DnB NORD Banka	1 561 641,9	10,5 %	1 127 356,1	10,4 %	632 419,5	9,1 %
5	Nordea Bank Finland Latvijas filiāle	1 554 113,2	10,4%	848 369,0	7,8 %	526 725,9	7,6 %
6	Aizkraukles banka	693 100,1	4,6 %	494 362,8	4,5 %	278 525,2	4,0 %
7	Latvijas Hipotēku un zemes banka	662 451,6	4,4 %	491 377,3	4,5 %	381 920,8	5,5 %
8	Rietumu banka	600 847,4	4,0 %	373 494,9	3,4 %	249 421,2	3,6 %
9	HVB Bank Latvia			263 704,4	2,4 %	210 316,9	3,0 %
10	UniCredit Bank	574 254,2	3,8 %				
11	NORVIK BANKA	317 458,5	2,1 %	183 270,6	1,7 %		
12	Latvijas Krājbanka	298 337,0	2,0 %	193 931,8	1,8 %	155 430,2	2,2 %
	LATEKO BANKA					109 481,8	1,6 %
13	BALTIC TRUST BANK	178 709,1	1,2 %	114 454,8	1,1 %	89 292,8	1,3 %
13	Sampo Banka	176 215,0	1,2 %	115 280,6	1,1 %	44 251,8	0,6 %
14	TRASTA KOMERCBANKA	93 526,6	0,6 %	45 110,5	0,4 %	28 164,2	0,4 %
15	PrivatBank	93 163,1	0,6 %	58 527,3	0,5 %	31 425,0	0,5 %
16	Reģionālā investīciju banka	48 782,9	0,3 %	42 694,0	0,4 %	18 681,2	0,3 %
17	Latvijas Biznesa banka	42 748,5	0,3 %				
18	Baltic International Bank	35 692,0	0,2 %	32 513,7	0,3 %	20 692,8	0,3 %
19	MULTIBANKA	35 454,9	0,2 %	23 585,1	0,2 %	17 402,7	0,3 %
	OGRES KOMERCBANKA					17 161,8	0,2 %
20	Komercbanka Baltikums	24 450,5	0,16 %	16 137,6	0,1 %	13 809,5	0,2 %
21	VEF banka	2 109,1	0,014 %	4 358,6	0,04 %	6 473,3	0,1 %
22	Latvijas tirdzniecības banka	70,0	0,000 %	78,0	0,001 %	1 917,8	0,03 %
	GE Money Bank AB Filiāle Latvijā			0,0	-		
23	Skandināviska Enskilda Banken Rīgas filiāle	0,0	-	0,0	-		
	Banku sektors kopā	14 916 115,4	100 %	10 872 854,9	100 %	6 960 339,5	100 %

⁶³ <http://www.bankasoc.lv/lka/statistika/bankas/article.php?id=2331>

Diplomdarbs „Hipotekārās kreditēšanas attīstība Latvijā un tās ietekme uz nekustamā īpašuma tirgu” izstrādāts LU Ekonomikas un vadības fakultātē.

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

Autors: Renārs Vilcmeiers _____
(paraksts, datums)

Rekomendēju darbu aizstāvēšanai

Vadītājs: Dr.ekon., Uģis Zālītis _____
(paraksts, datums)

Recenzents: Dr.ekon., docente Ramona Rupeika-Apoga _____
(paraksts, datums)

Darbs iesniegts Finanšu institūtā _____

Lietvede: Ilze Mozule _____

Darbs aizstāvēts Valsts pārbaudījumu komisijas sēdē

_____ Prot. Nr. _____ vērtējums _____

Komisijas sekretāre: lektore Anda Kociņa _____