

LATVIJAS UNIVERSITĀTE
EKONOMIKAS UN VADĪBAS FAKULTĀTE

FINANŠU KATEDRA

**HIPOTEKĀRĀ KREDĪTĒŠANA LATVIJĀ UN TĀS
IETEKMĒJOŠO FAKTORU ANALĪZE**

MORTGAGE LENDING IN LATVIA AND ANALYSIS OF FACTORS THAT
INFLUENCE MORTGAGE LOANS

BAKALaura DARBS

Autore: Augstākās izglītības
profesionālā bakalaura studiju programmas
Finanšu menedžments
Pilna laika klātienē studente
Sintija Kindzule
Stud.apl. Nr. sk12218
Darba vadītāja: Dr.ekon., as.profesore
I.Solovjova

RĪGA 2016

ANOTĀCIJA

Bakalaura darba tēma ir “Hipotekārā kreditēšana Latvijā un tās ietekmējošo faktoru analīze”.

Bakalaura darba mērķis ir izanalizēt Latvijas hipotekārā kredīta tirgus tendences un to ietekmējošos faktorus 2008.-2015. gadu laika periodā, izdarīt secinājumus un izstrādāt priekšlikumus hipotekārās kreditēšanas attīstības veicināšanai Latvijā.

Darbs sastāv no 3 nodaļām un 10 apakšnodaļām. Bakalaura darba 1.nodaļā tiek raksturoti hipotekārās kreditēšanas teorētiskie aspekti. 2.nodaļā tiek analizēti dati par hipotekārajiem kredītiem 2008.-2015.gadā, lai izpētītu hipotekārā kredīta izsniegšanas dinamiku, īpatsvaru citos kredītu veidos un salīdzinātu izaugsmi/lejupslīdi hipotekārā kredīta attīstībā astoņu gadu periodā. 3.nodaļā tiek sniegts ieskats Latvijas ekonomiku raksturojošo rādītāju un hipotekāro kredītu salīdzinājuma analīzē, lai iedziļinātos faktoros, kādi ietekmē Latvijas hipotekāro kreditēšanu.

Darba apjoms ir 74 lpp, 36 attēli un 11 tabulas.

Pamatojoties uz bakalaura darbā veikto analīzi, autore izdara secinājumus un izstrādā priekšlikumus hipotekārās kreditēšanas attīstības veicināšanai Latvijā.

Darba gaitā veicot hipotekārās kreditēšanas ietekmējošo faktoru analīzi, atklājās, ka hipotekāro kreditēšanu ietekmē ne tikai iekšzemes kopprodukts, iedzīvotāju finansiālie līdzekļi, nekustamo īpašumu tirgus attīstība un procentu likmes, bet arī daudzi citi faktori.

Atslēgvārdi: kreditēšana, hipotekārais kredīts, hipotēka, ietekmējošie faktori, Latvijas ekonomika, nekustamais īpašums, iedzīvotāju labklājība, maksātspēja.

ANNOTATION

The theme of the Bachelor thesis is “Mortgage lending in Latvia and analysis of factors that influence mortgage loans”.

The aim of the work is to analyse Latvian mortgage market trends and affecting factors in period of 2008 – 2015, draw conclusions and give proposals to develop mortgage market in Latvia.

The Bachelor consists of the three chapters and ten subchapters. The first chapter describes theoretical aspects of mortgage loans. Second chapter contains analyses about mortgage loans in period of 2008–2015, which allows explore mortgage loaning dynamics, shared in other types of lending operations and compare growth/recession in mortgage loaning development during period of 8 years. Third chapter contains comparison between Latvian economy characterising indicators and mortgage market analysis, to ascertain factors, which affect Latvian mortgage.

The amount of the thesis is 74 pages including 36 pictures and 11 tables.

On the basis of analysis author makes conclusions and give proposals to develop mortgage market in Latvia.

Analysing mortgage lending factors after the crisis period, it turned out that mortgage market is influenced not only by gross domestic product, financial resources of citizens, real estate market development and interest rates, but also a lot of other factors.

Key words: credit, mortgage loan, mortgage, influencing factors, the Latvian economy, real estate, people well-being, solvency.

SATURS

IEVADS	4
1.HIPOTEKĀRĀ KREDĪTA TEORĒTISKIE ASPEKTI	8
1.1.Hipotekārās kreditēšanas sistēmas veidošanās Latvijā un tās būtība	9
1.2.Hipotekārā kredīta tiesiskā bāze Latvijā.....	13
1.3.Hipotekārā kredīta darījumu slēgšanas nosacījumi un pieejamie kreditēšanas piedāvājumi	17
1.4.Hipotekārā kredīta piešķiršanas kārtība.....	23
2.HIPOTEKĀRĀ KREDĪTA TIRGUS ANALĪZE LATVIJĀ 2008.-2015.G.....	27
2.1.Hipotekārā kredīta tirgus dinamiskā analīze Latvijā 2008.-2015.g.....	27
2.2.Hipotekārā kredīta tirgus strukturālā analīze Latvijā 2008.-2015.g	36
3.HIPOTEKĀRĀ KREDĪTA IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	42
UN TO ANALĪZE 2008.-2015.G.	42
3.1.Hipotekāro kredītu ietekmējošo ekonomisko faktoru analīze	45
3.2.Hipotekāro kredītu ietekmējošo iedzīvotāju dzīves līmeni faktoru analīze	50
3.3. Hipotekārā kredīta ietekmējošo nekustamā īpašuma tirgus faktoru analīze.....	54
3.4. Hipotekārā kredīta ietekmējošo banku darbības faktoru analīze.....	61
SECINĀJUMI	69
PRIEKŠLIKUMI.....	71
IZMANTOTĀ LITERATŪRA UN AVOTI	73

IEVADS

Hipotekāra kreditēšana ir instruments, kas ļauj būtiski ietekmēt valsts iedzīvotāju labklājību, stabilitāti un veicināt kopējo ekonomisko attīstību. Hipotekāro kredītu ņem situācijā, kad ir nepieciešams papildus finansējums mājas, dzīvokļa vai zemes iegādei, tāpat tas var būt nepieciešams nekustamā īpašuma remontam. Risinājums ir ņemt hipotekāro kredītu kādā no bankām. Bankas kritērijiem, nosacījumiem un informācijai hipotekārajai kreditēšanai ir jābūt saprotamai un pieejamai - lai kredītu pēc tam būtu iespēja atmaksāt.

Izvēle par labu aizdevumam ir svarīgs lēmums, bet hipotekārā kredīta aizdevums ir vēl svarīgāks, jo ilgtermiņā paredz ikmēneša ienākumu samazinājumu. Ņemot aizņēmumu, savs budžets ir jāizvērtē ļoti strikti, bet hipotekārā kredīta gadījumā jo īpaši, jo tas ir ilgtermiņa kredīts, kas samazinās mēneša ienākumus vairāku gadu garumā. Tādēļ ir jābūt labi informētam par kredīta procentiem, hipotēkas noformēšanas izdevumiem, likumiem, kas regulē hipotekāro kreditēšanu Latvijā un vairāku banku piedāvājumiem, kā arī hipotekārā kredīta piešķiršanas kārtību.

Darba aktualitāti pamato jautājums par Latvijas ekonomikas izaugsmi, kuru tiešā veidā ietekmē kreditēšana un nekustamā īpašuma tirgus, kas, apvienojot šīs abas svarīgās nozares, būtībā ir hipotekāra kreditēšana. Latvijas ekonomika sen nav piedzīvojusi strauju izaugsmi – tā pēdējo septiņu gadu laikā vai nu stipri saruka, kas notika krīzes gados, vai pēdējo četru gadu laikā pieauga ļoti mēreni, kas, protams, arī ir pozitīvi, bet nerada grandiozas pārmaiņas iedzīvotāju labklājības pieaugumam un stabilitātei. Latvijas ekonomikas stagnācija nav paredzama, bet motivāciju ekonomikas uzplaukumam valdība var rast, pārmainot Latvijas nekustamā īpašuma tirgu un aktualizējot hipotekāro kreditēšanu, kā tas tika izdarīts pirms krīzes treknajos gados, protams, ne tādā līmenī, lai Latvijas ekonomikai atkal draudētu pārkaršana. Problēma par iedzīvotāju labklājības palielināšanu ir atspoguļota ļoti daudzās publikācijās, medijos, rakstos, kā arī iedzīvotāju starpā, bet tās risināšana ir galvenais, kam jāpievērš uzmanība, lai tas sekmētu kopējo ekonomisko uzdevumu atrisinājumu valstī kopumā. Viens no veidiem, kā sekmēt iedzīvotāju labklājību valstī, varētu būt manipulēšana ar hipotekāro kreditēšanu no valsts puses.

Autores izvēlēta bakalaura darba tēma ir „Hipotekārā kreditēšana Latvijā un tās ietekmējošo faktoru analīze”. Izvēli par labu šim autore izdarīja pamatojoties uz šobrīd esošo Latvijas ekonomikas mērenību – ekonomikas attīstība notiek ļoti lēni, pieauguma tempi

ekonomiku raksturojošajiem rādītājiem ir ļoti mazi. Šo iemeslu dēļ iedzīvotāju dzīves līmenis nekļūst labāks un kvalitatīvāks, bet visnozīmīgākais rādītājs iedzīvotāju stabilitātei ir savs mājoklis. Personīgā mājokļa esamība dod pārliecību par labklājību. Savukārt mājokļa iegāde prasa lielus līdzekļus, ko iespējams saņemt hipotekārā kredīta veidā. Tādēļ ir svarīgi zināt, cik liela ir hipotekārās kreditēšanas ietekme uz Latvijas ekonomikas izaugsmi. Vēl viens iemesls bakalaura darba tēmas izvēlē bija balstīts uz autores vēlēšanos tuvāko gadu laikā iegādāties dzīvokli, kas nozīmētu arī hipotekārā kredīta ņemšanu. Bakalaura darba izstrāde palīdzēs izpētīt kredīta mājokļa iegādei, rekonstrukcijai un remontam tendences un sakarības starp Latvijas ekonomikas izmaiņām, un izvēle būs pārdomātāka.

Pēc autores domām problēma par hipotekārā kredīta attīstības samazināšanos un Latvijas ekonomikas mērenību ir nozīmīga katram darba vecumā esošajam Latvijas iedzīvotājam, kas vēlas iegādāties savu nekustamo īpašumu, jo hipotekārā kredīta tendences samazināties un Latvijas ekonomikas mērenība neveicina pārliecību par nākotni.

Pētāmās problēmas:

- hipotekāro kredītu regulējošo likumu nesakārtotība;
- cik droši ir ņemt kredītu no klientu puses un cik droši ir izsniegt kredītu no bankas puses;
- faktori, kas veicināja banku piesardzīgāku kredītpolitiku;
- nekustamā īpašuma tirgus straujās attīstības 2005.-2007.g.sekas.

Bakalaura darba ietvaros tika noteikts mērķis – izanalizēt Latvijas hipotekārā kredīta tirgus tendences un to ietekmējošos faktoros 2008.-2015. gadu laika periodā, izdarīt secinājumus un izstrādāt priekšlikumus hipotekārās kreditēšanas attīstības veicināšanai Latvijā.

Mērķa sasniegšanai autore izvirzīja šādus uzdevumus:

1. Izpētīt hipotekārās kreditēšanas sistēmas veidošanos Latvijā;
2. Raksturot hipotekārās kreditēšanas būtību;
3. Izpētīt normatīvos aktus, kas regulē hipotekāro kreditēšanu Latvijā;
4. Analizēt hipotekārā kredīta darījumu slēgšanas nosacījumus un pieejamos kreditēšanas piedāvājumus Latvijā;
5. Izpētīt kārtību, kādā notiek hipotekārā kredīta piešķiršana Latvijā;
6. Analizēt Finanšu un Kapitāla tirgus komisijas un Latvijas Bankas publisko pārskatu datus par izsniegtajiem hipotekārajiem kredītiem 2008.-2015.gadā;

7. Analizēt galvenos Centrālās statistikas datu bāzes rādītāju datus par Latvijas ekonomiku 2008.-2015.g., kas ietekmē hipotekāro kreditēšanu Latvijā;
8. Uz analīzes pamata, rast secinājumus un priekšlikumus attiecībā uz hipotekāro kreditēšanu Latvijā un tās ietekmējošajiem faktoriem.

Lai sekmīgi atrisinātu kursa darba uzdevumus, darba struktūrā tika ietvertas šādas nodaļas:

- 1.nodaļa - tiek raksturota hipotekārās kreditēšanas veidošanās, hipotekāro kredītu būtība, hipotekāro kredītu piešķiršanas kārtība bankās un normatīvie akti, kas regulē hipotekāro kreditēšanu Latvijā;
- 2.nodaļa - tiek analizēti Finanšu un Kapitāla tirgus komisijas un Latvijas Bankas publisko pārskatu dati par hipotekārajiem kredītiem 2008.-2015.gadā, lai izpētītu hipotekārā kredīta izsniegšanas dinamiku, īpatsvaru citos kredītu veidos un salīdzinātu izaugsmi/lejuplīdi hipotekārā kredīta attīstībā astoņu gadu periodā.
- 3.nodaļa – lai iedziļinātos faktoros, kādi ietekmē Latvijas hipotekāro kreditēšanu, tiek sniegts ieskats Latvijas ekonomiku raksturojošo rādītāju un kredītu mājokļa iegādei, rekonstrukcijai un remontam salīdzinājuma analīzē.

Bakalaura darba periods ir no 2008. gada līdz 2015.gadam, jo tas skaidri atspoguļo Latvijas ekonomikas tendences – „trekno” gadu izraisītās ekonomikas pārkaršanas un ekonomiskās krīzes sekas, kā arī Latvijas ekonomikas atkopšanās tendences pēdējos 4-5 gados.

Studiju darba izstrādāšanai tika izmantotas grāmatas, finanšu jomas žurnāli, kā arī interneta avoti un datubāzes, tika veikts darbs informācijas sistematizēšanā.

Darbā pielietoti vispārpieņemti saīsinājumi.

Darba izstrādē izmantotas salīdzināšanas, grafiskās, statistiskās analīzes un grupējumu metodes, literatūras un likumdošanas analīze.

Darbā ir 73 lapas 36 attēli un 11 tabulas.

1.HIPOTEKĀRĀ KREDĪTA TEORĒTISKIE ASPEKTI

Vārds “kredīts” cēlies no latīņu valodas credere – ticēt, uzticēties. Kredīta devējs kredītaņēmējam atvēr lietošanas tiesības uz noteiktu naudas summu (finanšu kredīts), bet kredītaņēmējs uzņemas saistības šo naudas summu pēc noteiktā laika atmaksāt. Ka kompensācija par lietošanas tiesību atdošanu parasti tiek noteikti procenti. Tā kā kredīta attiecības nozīme naudas aizdošanu, tad šajās attiecībās stājas vienmēr divas puses: aizdevējs jeb kreditors un aizņēmējs jeb debitors.¹

Latvijā ir pieejami vairāki kredītu veidi un viens no tiem ir hipotekārais kredīts.

Hipotekārais kredīts pret nekustamā īpašuma ķīlu ir ilgtermiņa kredīts, kas tiek nodrošināts ar nekustamā īpašuma ķīlu. Hipotekārais kredīts pret nekustamā īpašuma ķīlu var būt kredīts nekustamā īpašuma iegādei, būvniecībai vai vienkārši kredīts īpašumam, kurš pieder kredītaņēmējam. Ieķīlājamais nekustamais īpašums var būt arī zeme. Visbiežāk hipotekāro kredītu izmanto mājokļa iegādei, labiekārtošanai, remontam un būvniecībai.²

Nekustamas lietas ieķīlājumu, nenododot valdījumu, sauc par hipotēku.³

Hipotēka dod kreditoram lietu tiesību uz ieķīlāto nekustamo īpašumu tikai pēc ierakstīšanas zemes grāmatās. Lai hipotēkas ierakstījums zemes grāmatās būtu spēkā, ir vajadzīgs: lai tas būtu ierakstīts attiecīgā iestādē, lai tas būtu ierakstīts pienācīgā laikā, lai prasījumam būtu ierakstīšanai vajadzīgās īpašības, lai arī nekustamam īpašumam, uz kuru hipotēku ieraksta zemes grāmatās, būtu tam nolūkam noteiktās īpašības, lai ierakstot būtu ievērotas likumā noteiktās formas.⁴

Hipotekārais kredīts pieejams gan bankās, gan pie nebanku kredītdevējiem. Bankās kredītprocenti pārsvarā ir zemāki, taču nebanku kredītdevēji nodarbojas ar lielāka riska aizdevumiem, tādēļ, piemēram, klients ar ne pārāk labu kredītvēsturi ar lielāku iespējamību hipotēku varēs saņemt tieši pie nebanku kredītdevējiem. Lai saņemtu hipotekāro kredītu, nepieciešams pierādīt, ka ieķīlājamais īpašums pieder jums. Hipotēku izsniedz arī tad, ja ķīla ir īpašums, kas vēl tiks būvēts vai iegādāts.⁵

Pēc autores domām aizņemties pie banku kredītdevējiem ir daudz drošāk. Klients bieži vien nespēj reāli novērtēt savas spējas kredītu atmaksāt, bet bankas novērtējums par klienta maksāspēju ir drošs signāls, ka hipotekārais kredīts tomēr tiks segts, ja būtiski netiks mainīti

¹ Kutuzova O. „Finances un kredīts”, Rīga, 2004. 46 lpp.

² http://lkja.lv/LKJA_finances_majaslapa, skatīts 20.04.2016.

³ <http://likumi.lv/doc.php?id=225418> Civillikums, sestā nodaļa, "Valdības Vēstnesis", 41, 20.02.1937, spēkā 01.09.1992.

⁴ <http://likumi.lv/doc.php?id=225418> Civillikums, Ceturtā apakšnodaļa, Hipotēka uz nekustamu īpašumu, "Valdības Vēstnesis", 41, 20.02.1937, spēkā 01.09.1992.

⁵ http://lkja.lv/LKJA_finances_majaslapa, skatīts 20.04.2016.

dzīves apstākļi. Vēl viens svarīgs faktors aizņemties pie banku kredītdevējiem ir konkrētās kredītiestādes atpazīstamība – samazinās risks tikt piekrāptam, un finansiālā stabilitāte. Tāpēc bakalaura darbā tiks pētīti un analizēti dati un informācija par hipotekāro kredītu tieši par banku kredītdevējiem.

1.1.Hipotekārās kreditēšanas sistēmas veidošanās Latvijā un tās būtība

Hipotekārās kreditēšanas sistēma ir īpaša kreditēšanas sistēma – hipotekārās kreditēšanas sistēmas ietvaros bankas uz iegūtās hipotēkas (nekustamā īpašuma ieķīlājuma) pamata emitē speciāla rakstura publiskas apgrozības vērtspapīrus - hipotekārās ķīlu zīmes, par kuru segumu kalpo banku izsniegtie hipotekārie kredīti. Tiek parādīts, ka kopumā hipotekārās kreditēšanas sistēma kā īpaša kreditēšanas sistēma raksturojas ar to, ka tā nodrošina ilgtermiņa kreditēšanu, hipotēku veidošanu un ķīlu zīmju emisiju. Hipotekārās kreditēšanas sistēmā banku ilgtermiņa kredīti un līdz ar to arī ķīlas zīmes pircēja ieguldījumi ir juridiski stingri nodrošināti ar reālu ķīlu - hipotēkām, un tārad pārsvarā ir drošāki nekā cita veida aizdevumi.⁶

Hipotekārās kreditēšanas sistēmas veidošanās Latvijā notikusi saistībā ar lauksaimniecību. Latvijas teritorijā vērā ņemama banku darbība notikusi jau 18.gadsimtā un tā saistīta galvenokārt ar hipotekāriem kredītiem lauksaimniecības attīstībai. Vēl senākos laikos kredīta attiecības balstījās uz ķīlu dzimtvaldīšanas tiesībām, kad ieķīlātais nekustamais īpašums pārgāja kreditora valdīšanā līdz parāda nomaksai jeb ķīlas izpirkšanai. Bet līdztekus bija izplatīti arī hipotekārie kredīti. Ir liecības, ka jau Livonijas ordeņa valstī, sevišķi arhibīskapa zemēs, kur valdījusi stingrāka tiesiskā iekārta, jau 16.gadsimta sākumā par hipotekāriem aizdevumiem maksāta 2% likme gadā, kāda nekad vēlāk nav bijusi. Livonijas kari un Polijai pakļautās valdības tā izpostījušas zemes saimniecisko labklājību un tiesisko kārtību, ka hipotekārie kredīti nav bijuši iespējami. Kaut kāda tiesiska hipotēku iekārta ieviesta zviedru laikos Vidzemē (1621-1702), bet saimnieciskas kreditēšanas pamati izveidoties nepaguva.⁷

Tikai simts gadus pēc Ziemeļu kara (1700-1721) izveidojās priekšnoteikumi hipotekāro kredītu sistēmas izveidei. Par pirmo hipotekāro zemes kredīta iestādi Latvijā uzskatāma 1802.gadā dibinātā Vidzemes Muižnieku muižu kredītsabiedrība. Kredīta meklētāji pārsvarā bija muižu īpašnieki. Kredītbiedrība izsniedza aizdevumus no puses līdz divām trešdaļām no ieķīlātā

⁶ Jermaka R. Hipotekārās kreditēšanas attīstība Latvijā, Maģistra darbs, Rīga, 2006, 30.-31.lpp

⁷ Hipotēku banka - vakar, šodien, rīt. Rīga: Latvijas Hipotēku un zemes banka, 2003., 13.lpp

nekustamā īpašuma vērtības un tikai pret pirmo hipotēku. Aizdevumus izsniedza vērtspapīros (ķīlu zīmēs), par kurām bija jāmaksā noteikti augļu procenti.⁸

Pirms Pasaules kara sākšanās Latvijas lauku saimniecības bija smagi apgrūtinātas ar hipotekārajiem parādiem. 1922.gada 21.martā Satversmes Sapulce pieņēma Valsts Zemes Bankas statūtus. Banka sāka darboties tā paša gada 2.maijā, un uz šo banku pārgāja visu atlikušo pirmskara hipotekāro kredītu kārtošana.⁹

Latvijas Zemes banka tika dibināta ilgtermiņa lauksaimniecības un lauku rūpniecības kreditēšanai. Tā pārņēma kredīta un lauksaimniecības departamentu agrāk izsniegtos aizdevumus, kārtoja lauksaimniecības īpašumu pirmskara hipotēku saistības. Valsts Zemes Banka kreditēja jaunsaimniecības, izsniedzot tām būvniecības vajadzībām 200-300 latu katrai, sākumā uz 3 gadiem, pēc tam termiņu pagarinot. Tāpat tika izsniegti aizdevumi vecsaimniecībām kara nopostīto ēku rekonstrukcijai.¹⁰

Valsts Zemes Banka kreditēja laukus, bet 1924.gada 2.septembrī uzsāka savu darbību Latvijas Hipotēku banka, kas kreditēja pilsētas. Tās statūti apstiprināti tā paša gada 7.augustā. Tajos banka raksturota kā “valsts uzņēmums aizdevumu izsniegšanai pret nekustamu mantu pilsētās, miestos un tādās bieži apdzīvotās vietās, kurām ir pilsētas raksturs. Par bankas operācijām un drošību atbild valsts”. Visumā Hipotēku banka darbojās pēc līdzīgiem principiem un tai bija līdzīgi mērķi kā Zemes bankai.¹¹

Aizdevuma termiņi Latvijas Hipotēku bankā bija no 6 līdz 50 gadiem, un maksimālā summa sastādīja līdz 60% no mūra ēkas un līdz 50% no jauktu un koka ēku bankas noteiktās vērtības. Tāpēc vēsturiski izveidojās tā, ka banka izsniedz kredītu procentuāli izteiktā apjomā no ķīlas vērtības. Līdz 1929.gada 1. janvārim Latvijas Hipotēku banka bija izsniegusi aizdevumus 43,6 milj. latu, apmēram 53% jeb 23 milj. latu bija izsniegti būvniecības vajadzībām. Tas izskaidrojams ar to, ka pēckara Latvijas teritorijā bija daudz nopostītu ēku, kuru atjaunošanai bija nepieciešami līdzekļi.¹²

20.gadsimta 30.gados pastāvēja depresijas periods. Aizdevumu summas tika samazinātas (Valsts Zemes Banka), arī banku iespēja izsniegt jaunus kredītus samazinājās. Latvijas Hipotēku bankai situācija bija citādāka. Neskatoties uz lauksaimniecības depresiju valstī, izsniegto kredītu apjomi māsaimniecībām, gan arī citām nozarēm (rūpniecībai un kuģniecībai) laika periodā no

⁸ Hipotēku banka - vakar, šodien, rīt. Rīga: Latvijas Hipotēku un zemes banka, 2003., 13.-14.lpp

⁹ Aizsilnieks A. Latvijas saimniecības vēsture 1914-1945. Rīga: Daugava, 1968., 252.-253. lpp

¹⁰ Turpat, 1968., 326-328. lpp

¹¹ Turpat., 328. lpp

¹² Turpat., 328-329. lpp

1930. līdz 1934.gadam pieauga katru gadu. Tomēr 1931. gads bija ļoti smags bankai sakarā ar to, ka kredītu maksājumi netika maksāti laikā.¹³

Līdz 1936.gada beigām ir notikusi lauksaimnieku parādu dzēšana plašos apmēros. Valsts Zemes Banka ir dzēsusi aizdevumus par 44.1 milj.latu. Tāpat šajā laikā bija ievērojami mainījušies nolūki, kādiem izsniegti kredīti. Samazinājušies kredīti ēku būvniecībai un piešķirtās zemes izpirkšanas maksas kārtošanai, bet pieauguši – zemes pirkšanai, mantojumu kārtošanai, inventāra iegādei, labierīcībām, lauku rūpniecībai.¹⁴

Pašlaik funkcionējošas hipotekārās kredītsistēmas veidošanos sākumu var precīzi noteikt – tas ir 1996.gada 29.novembris. Šajā dienā Ministru prezidents A.Šķēle tikās ar Vācijas hipotēku banku pārstāvjiem un uz šo tikšanos tika uzaicināta Hipotēku bankas valdes priekšsēdētāja M.Trejja. Šīs tikšanās rezultātā Ministru prezidents uzdeva ar šo problēmu saistītajām ministrijām un Hipotēku bankai sagatavot un iesniegt konkrētus priekšlikumus par pasākumiem hipotekārās sistēmas izveidošanai Latvijā.¹⁵

Konferences iznākums deva iespēju pabeigt un iesniegt Ministru kabinetam koncepcijas projektu par hipotekārās kredītsistēmas veidošanu un attīstību, ko pamatā sagatavoja J. Janovs (Hipotēku banka) un A.Bernāns (Ekonomikas ministrija). Koncepcijas projektā tika noteikti Latvijā veidojamās sistēmas pamatprincipi, tiesiskie akti, kuru projektus nepieciešams sagatavot, to starpā kā visnozīmīgākais – hipotekāro ķīlu zīmju likuma projekts.¹⁶

Viena no būtiskākajām pilnvērtīgu tirgus attiecību veidošanas problēmām pārejas ekonomikas valstīs ir hipotekārās kredītsistēmas attīstība. Atšķirība no daudzām citām jomām, piemēram, komercbanku sistēmas veidošana un darbība, hipotekārās kredītsistēmas veidošanā attīstīto valstu pieredze, ir izmantojama tikai daļēji. Šāds secinājums pamatots ar to, ka klasiskā veidā hipotekāro attiecību attīstība noved pie šauri specializētu kredītiestāžu – hipotēku banku – veidošanās, taču tas ir ilgstošs process. Turpretī pārejas ekonomikas valstu stāvoklis prasa straujas un dziļas ekonomiskās reformas, tāpēc specializētu hipotēku banku veidošana un funkcionēšana tirgus ekonomikas veidošanas sākumstadijā būtu iespējama tikai ar plašu valsts atbalstu. Šāda politika kavētu nekustamā īpašuma un kapitāla tirgus veidošanos, kā arī kropļotu tirgus ekonomikas principus.¹⁷

¹³ Aizsilnieks A. Latvijas saimniecības vēsture 1914-1945. Rīga: Daugava, 1968., 473.-474.lpp

¹⁴ Turpat., 670.-671.lpp

¹⁵ Hipotēku banka - vakar, šodien, rīt. Rīga: Latvijas Hipotēku un zemes banka, 2003.,139.lpp

¹⁶ Turpat, 140.lpp

¹⁷ Turpat,142.lpp

Šādu apsvērumu dēļ, kā arī ņemot vērā ierobežotos valsts finanšu resursus, Latvijā tika izvēlēts tāds hipotekārās kredītsistēmas attīstības ceļš, kas paredzēja jaukto banku funkcionēšanu, kuras līdz ar hipotekāro ķīlu zīmju emitēšanu veiktu arī tradicionālās komercbanku operācijas. Šāda ceļa pamatnosacījums ir pilnvērtīga investoru interešu aizsardzība, nepakļaujot investorus riskam, kas var rasties sakarā ar bankas darbību kopumā. Jauktajās bankās iespējams komercdarbībā gūto peļņu zināmā mērā izmantot hipotekārās kredītsistēmas attīstības sākotnējai finansēšanai, kā arī bankas piesaistītos līdzekļus izmantot noteiktas kvalitātes hipotēku kredīvēšanai ar mērķi šos kredītus refinansēt uz ķīlu zīmju emisijas pamata.¹⁸

2001.gadā Hipotekāro ķīlu zīmju likumā veiktas dažādas izmaiņas. Latvijā ar speciālu likumu ir izveidota integrēta finanšu un kapitāla tirgus uzraudzība. Finanšu un kapitāla tirgus komisija veic komercbanku, apdrošināšanas sabiedrību un visa vērtspapīru tirgus uzraudzību, tāpēc likumā bija jāiestrādā atbilstošas izmaiņas. Otra grozījumu grupa saistīta ar ķīlu zīmju segumam izmantojamo hipotēku reglamentāciju. Sākotnēji likumā bija paredzēts, ka ķīlu zīmju segumam var izmantot tikai pirmo hipotēku, bet jaunās normas ļauj izmantot arī tādas hipotēkas, kas kopā ar agrāk reģistrētajām nepārsniedz noteikto normu attiecībā pret hipotēkas vērtību. Daļēji mainīta arī pati norma: saglabājot likumā noteiktos 60%, mājokļu hipotēkām tā paaugstināta līdz 75%. No likuma svītrotas visas normas, kas reglamentēja ķīlu zīmju segumā ietveramo hipotēku atmaksas kārtību.¹⁹

Savukārt šobrīd Hipotekāro ķīlu zīmju likums nosaka, ka hipotekārā ķīlu zīme ir bankas emitēts vērtspapīrs, kurā nostiprinātas parāda saistības, kas segtas ar hipotekārajiem aizdevumiem vai aizdevumiem, kas nodrošināti ar Latvijas valsts un pašvaldību galvojumiem. Ķīlu zīmju emisija un apgrozība notiek saskaņā ar "Finanšu instrumentu tirgus likumu", šo likumu, kā arī saskaņā ar Finanšu un kapitāla tirgus komisijas normatīvajiem aktiem.²⁰

Banka, kas emitē ķīlu zīmes, sniedz Finanšu un kapitāla tirgus komisijai tās noteiktajā termiņā un veidā ziņas, kas raksturo ķīlu zīmju segumu.²¹

Kas attiecas uz ķīlu zīmju segumu, apgrozībā esošajām ķīlu zīmēm pēc to kopējās nominālvērtības vienmēr jābūt segtām ar hipotekārajiem aizdevumiem vai aizdevumiem, kas nodrošināti ar Latvijas valsts un pašvaldību galvojumiem, citu emitentu ķīlu zīmēm, kuras ir atļauts tirgot Eiropas Savienības regulētajos vērtspapīru tirgos. Ķīlu zīmju segumam izmantojamo

¹⁸ Hipotēku banka - vakar, šodien, rīt. Rīga: Latvijas Hipotēku un zemes banka, 2003.,142.lpp

¹⁹ Turpat, 144.lpp

²⁰ <http://likumi.lv/doc.php?id=49868>, "Latvijas Vēstnesis", 280/281 (1341/1342), 29.09.1998., "Ziņotājs", 21, 05.11.1998., Hipotekāro ķīlu zīmju likums, II nodaļa, 4.pants

²¹ Turpat, V nodaļa, 21.pants

aktīvu apjomam jābūt lielākam par kopējo apgrozībā esošo ķīlu zīmju nominālvērtības apjomu vismaz par 10 procentiem no ķīlu zīmju segumā iekļauto riska svērto aktīvu kopsummas, savukārt ķīlu zīmju segumā hipotekāros aizdevumus vai aizdevumus, kas nodrošināti ar Latvijas valsts un pašvaldību galvojumiem, un procentu ienākumus no šādiem aizdevumiem var aizvietot ar aizstājējsegumu, nepārsniedzot 20 procentus no apgrozībā esošo ķīlu zīmju nominālvērtību kopsummas kopā ar procentu izdevumiem.²²

Kā nosaka „Hipotekāro ķīlu zīmju likums”, hipotekārais aizdevums kopā ar agrāk reģistrētiem nekustamā īpašuma apgrūtinājumiem nedrīkst pārsniegt 75 procentus no nekustamā īpašuma tirgus vērtības, kuras sastāvā ne mazāk kā puse ir tādas ēkas vērtība, kurā ne mazāk kā puse lietderīgās kopplatības ir izmantojama dzīvošanai, vai 60 procentus no cita veida nekustamā īpašuma tirgus vērtības. Ieķīlājamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību nosaka personas, kas Ministru kabineta noteiktajā kārtībā ir saņēmušas profesionālās kvalifikācijas sertifikātu nekustamā īpašuma novērtēšanai.²³

Hipotekārā aizdevuma līgumā iekļaujami vismaz šādi aizņēmēja (ieķīlātāja) pienākumi: nodrošināt ieķīlātā īpašuma, ēku un būvju vai to daļu nepārtrauktu un pietiekamu apdrošinājumu visā ķīlas līguma darbības laikā vai atlīdzināt bankas izdevumus par īpašuma apdrošināšanu; neņemt no ieķīlātā īpašuma nomniekiem (īrniekiem) nomas vai īres maksu ilgāk par vienu gadu uz priekšu.²⁴

Apkopojot hipotekārās kreditēšanas attīstības posmus Latvijā, var secināt, ka arī daudz senākā laikā – sākot no 17.gadsimta, hipotekārai kreditēšanai bija īpaša loma tam, lai veicinātu valsts ekonomisko attīstību un iedzīvotāju labklājību. Tāpat var secināt, ka daudzu faktoru un lietu, kas piemīt mūsdienu hipotekārai kreditēšanai, pirmsākumi ir meklējami jau 17.-18.gadsimtā un laika gaitā daudz nav mainījušies – ir tikai daudz strukturizētāki un vairāk pakļauti likumam un banku darbībai.

1.2.Hipotekārā kredīta tiesiskā bāze Latvijā

Hipotekārās kreditēšanas jautājumus reglamentē: Zemesgrāmatu likums, Civillikums, Patērētāju tiesību aizsardzības likums, MK 2010.gada 28.decembra noteikumi Nr.1219 "Noteikumi par patērētāja kreditēšanu", Hipotekāro ķīlu zīmju likums. Kredītņēmēja tiesības ir

²² <http://likumi.lv/doc.php?id=49868>, "Latvijas Vēstnesis", 280/281 (1341/1342), 29.09.1998., "Ziņotājs", 21, 05.11.1998., Hipotekāro ķīlu zīmju likums, III nodaļa, 9.pants

²³ Turpat, IV nodaļa, 14.-15.pants

²⁴ Turpat, IV nodaļa, 17.pants.

noteiktas arī Patērētāju kreditēšanas likumā, Kredītiestāžu likumā, normatīvajos aktos par nekustamo īpašumu vērtēšanu.²⁵

Mehānisms, kas garantē indivīda tiesības uz īpašumu, ir neatņemama Latvijas valstiskās iekārtas demokrātisko principu nodrošināšanas sastāvdaļa. Sevišķa nozīme tam ir attiecībā uz nekustamo īpašumu. Latvijā šo mehānismu pilda **Zemesgrāmatu likums**. 1993.gada aprīlī Latvijā stājās spēkā atjaunotais 1937.gada Zemesgrāmatu likums. Tas atzīst nekustamo īpašumu koroborācijas jeb tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā mehānismu.²⁶

Svarīgi ir apzināties Civillikuma 994.pantu saturu, ka „Par nekustama īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemesgrāmatās. Līdz ierakstīšanai zemesgrāmatās nekustama īpašuma ieguvējam pret trešajām personām nav nekādu tiesību: viņš nevar izlietot nevienu no priekšrocībām, kas saistītas ar īpašumu, un viņam jāatzīst par spēkā esošu visa uz šo nekustamo īpašumu attiecošās tās personas darbība, kura pēc zemesgrāmatām apzīmēta par šā īpašuma īpašnieku.”²⁷

Zemesgrāmatās jāieraksta ne vien katrs nekustama īpašuma atsavinājums, bet arī katra tā īpašnieka maiņa. Tāpat būtiska ir arī informācija par lietu tiesībām, kas apgrūtina nekustamu īpašumu, dažādas aizsargjoslas, ceļa servitūti, nomas vai ķīlas tiesībām. Tas nozīmē, ka ieraksti zemesgrāmatā ir obligāti, kaut arī likumdevējs nenosaka termiņu ierakstīšanai zemesgrāmatā un nenosaka sankcijas par pienākuma neizpildi, jo Civillikuma 1.pants nosaka „Tiesības izlietojamas, un pienākumi pildāmi pēc labas ticības”²⁸.

Zemesgrāmatu likums paredz, ka zemesgrāmatās ieraksta nekustamus īpašumus un nostiprina ar tiem saistītās tiesības. Zemesgrāmatas ir visiem pieejamas, un to ierakstiem ir publiska ticamība (Zemesgrāmatu likuma 1. pants)²⁹. Katrs nekustams īpašums jāieraksta zemesgrāmatā tajā zemesgrāmatu nodaļā, kuras rajonā tas atrodas (Zemesgrāmatu likuma 3. pants³⁰).

Zemesgrāmatās nostiprina tiesības uz nekustamiem īpašumiem, saprotot ar tiesībām arī tiesību nodrošinājumus un aprobežojumus, ja no likuma satura un tiešā jēguma neizriet pretējais

²⁵ <http://www.lvportals.lv/visi/likumi-prakse/252096-rosina-izmainas-un-jaunu-likumu-hipotekaro-kreditu-nemeju-informetibai-un-tiesibu-nostiprinasanai/> mājaslapa, skafīts 27. 04.2016.

²⁶ Zemesgrāmatu likums, 1.pants "Ziņotājs", 16, 29.04.1993., "Likumu un noteikumu krātuve", 38, 30.12.1937., pieejams - <http://likumi.lv/doc.php?id=60460>

²⁷ Turpat

²⁸ Civillikums, 1.pants "Valdības Vēstnesis", 41, 20.02.1937, pieejams - <http://likumi.lv/doc.php?id=225418>

²⁹ Zemesgrāmatu likums, 1.pants "Ziņotājs", 16, 29.04.1993., "Likumu un noteikumu krātuve", 38, 30.12.1937., pieejams - <http://likumi.lv/doc.php?id=60460>

³⁰ Zemesgrāmatu likums, 3.pants "Ziņotājs", 16, 29.04.1993., "Likumu un noteikumu krātuve", 38, 30.12.1937., pieejams - <http://likumi.lv/doc.php?id=60460>

(Zemesgrāmatu likuma 4. pants). Tiesības nostiprina uz zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmumu pamata, ierakstot nostiprināmās tiesības zemesgrāmatā (Zemesgrāmatu likuma 7. pants).³¹

Nostiprinājuma lūdzējam (lūdzējiem) nostiprinājuma lūgums un tam pievienotie dokumenti jāiesniedz zemesgrāmatu nodaļā atbilstoši nekustamā īpašuma atrašanās vietai. Saņemot nostiprinājuma lūgumu, zemesgrāmatu nodaļas darbinieks pārbauda, vai nostiprinājuma lūdzēja paraksts ir noteiktā kārtībā apliecināts un vai nostiprinājuma lūgumā ir norādīti visi lūgumam pievienotie dokumenti. Zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis izskata nostiprinājuma lūgumu un tam pievienotos dokumentus 10 dienu laikā (sarežģītās lietās zemesgrāmatu nodaļas priekšnieks šo termiņu var pagarināt līdz mēnesim) un pieņems vienu no šādiem lēmumiem:

- lēmumu par nostiprinājuma lūguma apmierināšanu;
- lēmumu par nostiprinājuma lūguma daļā atstāšanu bez ievēribas;
- lēmumu par nostiprinājuma lūguma atstāšanu bez ievēribas.³²

Civillikums ir visapjomīgākais Latvijas likums, tam kopumā ir četras daļas. Pirmā daļa apver ģimenes tiesības. Šī daļa nosaka laulības slēgšanu un šķiršanu, laulāto mantiskās attiecības, vecāku un bērnu savstarpējās tiesības un pienākumus, kā arī adopciju, aizgādību, aizbildniecību u.c. ģimenes tiesību aspektus. Otrā Civillikuma daļa ietver mantojuma tiesības. Nosaka, kāda ir mantošanas kārtība, mantojuma pieņemšana un iegūšana, kas ir likumiskā, laulāto, līgumiskā, testamentārā mantošana, un regulē citus ar mantojuma tiesībām saistītus aspektus. Civillikuma trešā daļa - lietu tiesības – aptver personiskās, lietu un saistību tiesības, kā arī kustamo un nekustamo lietu tiesības, paredzot to iegūšanu, atgūšanu, izbeigšanu u.c. situācijas. Ceturtā Civillikuma daļa saucas saistību tiesības. Tas noteic, ka saistību tiesības ir tādas tiesības, uz kuru pamata vienai personai - parādniekam - jāizdara par labu otrai - kreditoram - zināma darbība, kam ir mantiska vērtība. Saistību tiesības rodas vai nu no tiesiska darījuma, vai no neatļautas darbības, vai pēc likuma.³³ Tieši ceturtā daļa – saistību tiesības arī ir tā, kas regulē hipotekāro kreditēšanu.

Turpretim „**Noteikumi par patērētāja kreditēšanu**” nosaka prasības attiecībā uz patērētāja kreditēšanas pakalpojuma reklāmas saturu, kārtību, kādā sniedz informāciju pirms patērētāja kreditēšanas līguma noslēgšanas, un informācijas saturu, kreditēšanas līgumam izvirzāmās prasības un tajā ietveramo informāciju, gada procentu likmes aprēķināšanas metodi,

³¹ Valsts vienotā datorizētā Zemesgrāmata, Īpašumtiesību reģistrācija zemesgrāmatā, pieejams - <https://www.zemesgramata.lv/?cid=34>, skatīts 06.05.2016.

³² Valsts vienotā datorizētā Zemesgrāmata, Hipotēka, pieejams - <https://www.zemesgramata.lv/?cid=176>, skatīts 06.05.2016.

³³ Latvijas Vēstneša portāls par likumu un valsti, Laura Platāce, Apjomīgākajam Latvijas likumam - *Civillikumam jau astotais izdevums*, pieejams: <http://www.lvportals.lv/print.php?id=257486>, skatīts 17.01.2016.

patērētāja informēšanas kārtību kredītēšanas līguma darbības laikā, kredīta pirmstermiņa atmaksas un kopējo kredīta izmaksu taisnīgas samazināšanas kārtību, atsevišķiem kredītēšanas līgumu veidiem piemērojamās prasības un kredītēšanas starpnieku pienākumus, kā arī tiesisko regulējumu patērētāja kredītēšanai pret kustamas lietas ķīlu, kas ir būtiski hipotekārā kredīta ņēmējiem.³⁴

Savukārt **Patērētāju tiesību aizsardzības likums** ir viens no svarīgākajiem likumiem Hipotekārā kredīta tiesiskajā bāzē, jo tajā ir noteikta patērētāju iespēja īstenot un aizsargāt savas likumīgās tiesības, kā arī atbildīgās tirgus uzraudzības iestādes – Patērētāju tiesību aizsardzības centra - loma. Ir daži būtiski noteikumi no Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 8.1.panta, kas jāzina hipotekārā kredīta ņēmējam:

Kredīta devējam nav tiesību pieprasīt patērētājam, kas nav pieļāvis būtisku līguma pārkāpumu:

- 1) izsniegtā kredīta papildu nodrošinājumu, pamatojoties uz to, ka kredīta nodrošinājumā esošā nekustamā īpašuma vērtība ir samazinājusies nekustamā īpašuma tirgus izmaiņu dēļ;
- 2) jebkādas izmaksas par hipotekārā kredīta nodrošinājuma pārvērtēšanu līguma darbības laikā;
- 3) izsniegtā kredīta pirmstermiņa atmaksu.

Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 8.1.panta pirmo daļu nepiemēro gadījumos, kad saskaņā ar spēkā stājušos tiesas nolēmumu pret izsniegtā kredīta nodrošinājumu ir vērsta piedziņa par labu trešajām personām. Ja patērētājs, kas nav pieļāvis būtisku līguma pārkāpumu, to lūdz, kredīta devējam ir pienākums izskatīt patērētāja priekšlikumu par kredīta atmaksas termiņa pagarināšanu vai kredīta valūtas maiņu. Atteikuma gadījumā kredīta devējs sniedz patērētājam motivētu atbildi 30 dienu laikā.³⁵

Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 8.1.panta otrajā daļā minētās līguma noteikumu izmaiņas nedrīkst būt patērētājam nelabvēlīgākas salīdzinājumā ar līgumā izdarāmo izmaiņu piedāvāšanas brīdī pastāvošajiem tirgus nosacījumiem. Patērētājs minēto izmaiņu veikšanu ir tiesīgs prasīt ne biežāk kā vienu reizi gada laikā. Kredīta devējam nav tiesību prasīt jebkādu kompensāciju par šādu izmaiņu veikšanu, izņemot pamatotu un samērīgu maksu par pakalpojuma administratīvajiem izdevumiem.

Par būtisku līguma pārkāpumu Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 8.1.panta izpratnē uzskatāma:

³⁴ Sloka Biruta, „Indivīds kā patērētājs”, pieejams - <http://profizgl.lv/mod/book/tool/print/index.php?id=22293&chapterid=6847>, skatīts 17.01.2016.

³⁵ <http://likumi.lv/doc.php?id=23309> Patērētāju tiesību aizsardzības likums, pieejams - Latvijas Vēstnesis 01.04.1999., Nr.104/105 (1564/1565)

- 1) kredīta atmaksas vai procentu samaksas maksājumu kavēšana ilgāk kā par 60 dienām vai biežāk kā trīs reizes gada laikā, katru reizi ilgāk par 30 dienām;
- 2) kredīta neizmantošana kredīta līgumā paredzētajam mērķim.”³⁶

Pēc autores domām pirms lēmuma par hipotekārā kredīta ņemšanu hipotekārā kredīta ņēmējam ir būtiski izpētīt svarīgākos likumus, kas reglamentē hipotekārās kreditēšanas jautājumus, it sevišķi Patērētāju tiesību aizsardzības likumu. Tas sniegs ne tikai svarīgu informāciju par izvēlēto lēmuma pieņemšanas kritērijiem, bet arī lēmuma pareizību un pārlicību par to, ka kredīta ņēmējam ir informācijas plūsma un viņš ir informēts par to, kas var notikt un kā ir iespējams labot iespējamās situācijas, balstoties uz savu kompetenci hipotekārās kreditēšanas jautājumā. Kopumā – hipotekārās kreditēšanas jautājumus reglamentējošiem likumiem ir ne tikai regulējoša, bet arī izglītojoša funkcija.

Tomēr pēc likumu izpētes jāsecina, ka likumos, kas reglamentē hipotekāro kreditēšanu Latvijā ir grūti atrast informāciju tieši par hipotekāro kreditēšanu un kredīta hipotēkām iedzīvotājam, kam finanses un likumdošana nav tuvas lietas. Tieši tādēļ, pēc autores domām, atsevišķa hipotekārās kreditēšanas normatīvā akta izstrāde ir ļoti svarīga, jo iesaistītās kreditēšanas līgumā puses - fiziskās personas - ir visneaizsargātākie. Fiziskajām personām, ja salīdzina ar uzņēmumiem, ir ierobežotāki administratīvie, finanšu un intelektuālie resursi, lai pilnvērtīgi spētu nodrošināt savu tiesību aizsardzību.

1.3.Hipotekārā kredīta darījumu slēgšanas nosacījumi un pieejamie kreditēšanas piedāvājumi

Nemot kredītu mājokļa iegādei vienmēr nepieciešama pirmā iemaksa – sākot no 10 % no kredīta summas, jo banka nefinansē pilnu nekustamā īpašuma pirkuma summu un tas attiecas arī uz nekustamā īpašuma remontdarbu un celtniecības finansējumu. Hipotekārā kredīta summa bankās svārstās no 50 līdz 90% no īpašuma tirgus vērtības.³⁷ Savukārt licencētas nebanku aizdevu sabiedrības piedāvā maksimālo aizdevuma summu līdz 50% no nekustamā īpašuma tirgus vērtības.³⁸

³⁶ <http://likumi.lv/doc.php?id=23309> Patērētāju tiesību aizsardzības likums II nodaļa Līgumi, Latvijas Vēstnesis 01.04.1999., Nr.104/105 (1564/1565)

³⁷ <http://lkja.lv/kredits-majokla-iegadei> LKJA finanses mājaslapa, skatīts 20. 04.2016.

³⁸ <http://www.bankueksperti.lv/lv/5/noderigi/> Banku eksperti mājaslapa, skatīts 07.05.2016.

Pēc autores domām 50% aizdevuma summa no nekustamā īpašuma tirgus vērtības no nebanku kredītu devēju puses ir pārgalvība. Savukārt 80% un lielāka aizdevuma summa no nekustamā īpašuma tirgus vērtības ir lielāks risks no banku kredītu devēju puses. Tomēr bankas šajā ziņā ir piesardzīgākas, tāpēc aizņemties no tām būtu prātīgāk. Noteiktā aizdevuma summa, kas pārsniedz 80%, ir ļoti liela un rada risku ne tikai kredīta devējam, bet arī kredītaņēmējam. Lielāka aizdevuma summa paredz lielākus procentu maksājumus un garāku atmaksas termiņu, kas var veicināt klienta kredīta atmaksas kavējumus vai līdzekļu ierobežojumus ilgā laika periodā.

Liela daļa Latvijas iedzīvotāju pakļauti daudz bargākiem kredītu nosacījumiem nekā tiem, kādus citu Eiropas valstu un Amerikas Savienoto Valstu lielākās bankas piedāvā savu valstu pilsoņiem. Latvijā ir jāievieš labāka klientu aizsardzība. Piemēram, ASV jau sen ieviesušas soda sankcijas bankām, kas piešķir nesamērīgus kredītus, nepietiekami pārbaudot kreditora iespējas aizdevumu atmaksāt. Kredīta devējam pašiem jāuzņemas daļu riska, nevis to pilnībā jāuzliek uz aizdevumuņēmēja pleciem – smagās soda sankcijas par maksājumu kavēšanu, īpašuma atsavināšana kredīta neatmaksās gadījumā jāpiedzīvo tieši kredītaņēmējam.³⁹

Protams ir grūti sakrāt līdzekļus pirmajai iemaksai, bet noteiktā 80% un lielāka aizdevuma summa no nekustamā īpašuma vērtības ir drauds ne tikai kredīta devējam, ka radīsies sarežģījumi ar kredīta aizdevuma summas un procentu atgriešanu, bet arī kredīta devējam var radīt ļoti lielas grūtības kredīta atmaksas procesā. Ja ķīlas vērtības summa ir tuva pašam hipotekārā kredīta apjomam, tas var novest pie nekustamā īpašuma pārdošanas izolē un saistību neizpildes. Tas vēlreiz parāda, ka labāk ir aizņemties atbildīgi un noteikti pie banku kredītdevējiem, lai radītu labvēlīgāku vidi hipotekārā kredīta atmaksāšanai.

Pie banku kredītdevējiem hipotekārā kredīta atmaksa tiek veikta saskaņā ar aizdevuma līguma nosacījumiem. Ir iespējams samazināt ikmēneša maksājumu apmēru, izvēloties mazāku kredīta summu un ilgāku atmaksas termiņu. Izvēloties pēdējo variantu, jāreķinās, ka jo ilgāks termiņš, jo lielāka būs kopējā summa, ko samaksāsiet bankai visā periodā. No otras puses, mazāks ikmēneša maksājums ļauj saglabāt pašreizējo dzīves kvalitāti.

Pastāv divi maksājumu grafiki. Pirmais ir dilstošais maksājumu grafiks – izvēloties šo maksājumu, katru mēnesi tiks dzēsta vienāda summa no kredīta pamatsummas atlikuma un procenti. Pirmie kredīta maksājumi būs lielāki, nekā izvēloties vienādo maksājumu grafiku, bet pēdējie kredīta maksājumi būs krietni vien mazāki.

³⁹ Paiders J., Urbanovičs J. Latvijas attīstības prioritātes: Alternatīva valsts izaugsmei līdz 2025.gadam, Baltijas forums, Rīga, 2010, 23.lpp

Otrs ir vienādaiss maksājumu grafiks – izvēloties šo maksājumu grafiku, var nodrošināties, ka būs viena konkrēta maksājuma summa mēnesī, kas var nedaudz mainīties mainīgās procentu likmes maiņas periodā, tādējādi maksājums var mainīties reizi trijos mēnešos, bet tikpat labi tas var mainīties reizi gadā, jo tas ir atkarīgs no tā, uz cik ilgu laiku ir izvēlēts fiksēt procentu bāzes likmi.

Pēc autores domām, ja šobrīd līdzekļi atļauj ieguldīt lielākā pirmajā iemaksā, tad noteikti tie ir jāizmanto un jānosedz lielāka summa no nekustamā īpašuma vērtības pašam. Ja līdzekļu daudzums šobrīd ir ierobežots, tad izvēlē par labu dilstošajam vai vienādajam maksājumu grafikam būtu jābalstās uz to, kas konkrētajā laika posmā klientam ir izdevīgāk. Dilstošais maksājumu grafiks ir paredzēts klientiem, kuri sākotnēji spēj atlikt lielāku summu kredīta ikmēneša atmaksas maksājumam. Kas nav mazāk svarīgi, izvēloties dilstošo maksājumu grafiku, kopējā termiņā sanāks iztērēta mazāka summa procentu maksājumos. Taču kredītam ar ilgāku atmaksas termiņu, kas ir vienādajam maksājumu grafikam, būs mazāk jāiegulda līdzekļi ikmēneša maksājumiem, bet procentu kopējā summa visā termiņā būs krietni augstāka. Protams, vienmēr pastāv iespēja, ka kredītu var atmaksāt pilnībā vai pa daļām jau pirms termiņa.

Svarīgs punkts hipotekārā kredīta darījumā kredīta ņēmējam ir ne tikai maksājumu grafika, bet arī procentu likmes izvēle. Parasti procentu likme tiek noteikta individuāli katram klientam, atkarībā no aizņēmēja maksātspējas un piedāvāta nodrošinājuma.

Lai aprēķinātu gada procentu likmi, nosaka kredīta kopējās izmaksas patērētājam. Aprēķinot kredīta kopējās izmaksas patērētājam, neņem vērā jebkurus maksājumus, ko patērētājs maksā par kredītesšanas līgumā noteikto patērētāja saistību neizpildi vai nepienācīgu izpildi, un maksājumus, izņemot pirkuma cenu, ko patērētājs maksā, iegādājoties precī vai pakalpojumu, neatkarīgi no tā, vai darījums notiek skaidrā naudā vai izmantojot kredītu.

Aizdevums būs lētāks, ja īpašumu plānots izmantot dzīvošanai, nevis uzņēmējdarbībai, jo bankas ir skeptiskas par uzņēmēju peļņas iecerēm. Katras bankas mājaslapā ir pieejams hipotekārā kredīta kalkulators, kas sniedz priekšstatu par izmaksām, taču tas nav saistošs. Precīza kredīta cena būs atkarīga no iepriekš minētajiem faktoriem, un to varēsiet uzzināt kredītiestādē.

Kā tika minēts iepriekš, slēdzot līgumu, par hipotekārā kredīta piešķiršanu ir rūpīgi jāapsver procentu likmes veids (mainīgā vai fiksētā). Mainīga procentu likme ļauj ietaupīt apstākļos, kad ir zems Euribor. Fiksētā hipotekārā kredīta likme var būt izdevīga situācijās, kad liekas, ka tuvākajā nākotnē euribor varētu palielināties. Maksimālais termiņš likmes fiksēšanai parasti ir trīs gadi.

Fiksētā procentu likme tiek noteikta uz ilgāku laika posmu vai pat uz visu kredīta līguma termiņu. Fiksētā likme pārsvarā ir augstāka par mainīgo likmi kredītlīguma noslēgšanas brīdī, jo banka tādējādi nodrošina sevi pret risku, ka naudas tirgū var notikt krasas pārmaiņas.

Mainīgā procentu likme sastāv no mainīgās starpbanku procentu likmes (RIGIBOR – latiem, EURIBOR – eiro, LIBOR – ASV dolāriem) un bankas noteiktās nemainīgās papildu likmes. Šo likmi kredītlīgumā. Piemēram, bankas noteiktā nemainīgā likme ir 1.5 %, kurai tiek pieskaitīta 6 mēnešu RIGIBOR likme 1.33, un kopējā procentu likme tad būs 2.83 %. Ja fiksētā procentu likme līdzvērtīgam kredītam ir 5%, mainīgā procentu likme ir izdevīgāka aizņēmējam, ja mainīgās likmes pārskatīšanas datumā starpbanku procentu likme ir zemāka par 3.5% (5% fiksētā likme mīnus 1.5% mainīgās procentu likmes nemainīgā daļa). banka pārskata pārsvarā reizi 1, 3 vai 6 mēnešos atkarībā no tā, kāda likme izvēlēta un noteikta.⁴⁰

Procentu likmes veids jāizvērtē ļoti strikti, jo Latvijā nav ieviesta spēcīga patērētāju aizsardzība – tāda kā, piemēram, likums par „patiesību kreditējot”, kas liek skaidri izklāstīt tos riskus, kurus uzņemas kredīta ņēmējs. Pašlaik banku klienti netiek informēti, cik lieli procenti viņiem būs jānomaksā, ņemot hipotekāro kredītu ar mainīgu likmi. Procentu likmes pieaugums varētu jūtami palielināt klienta ikmēneša maksājumu slogu.

Kopumā hipotekārajam kredītam precīzas izmaksas iepriekš nav iespējams paredzēt. Procentu likme katram klientam tiek noteikta individuāli, balstoties uz īpašuma novērtējumu, maksātspēju, kredītvēsturi, personu skaitu ģimenē un mērķim, kuram īpašums tiek iegādāts. Papildu izmaksas par mājokļa kredīta noformēšanu ir nekustamā īpašuma vērtēšana (no 90 līdz 200 eiro), notāra pakalpojumi par dažādu dokumentu sastādīšanu un apstiprināšanu, nekustamā īpašuma apdrošināšana, valsts nodeva par hipotēkas reģistrēšanu Zemesgrāmatā 0,1% no aizdevuma summa, kancelejas nodeva par hipotēkas reģistrēšanu Zemesgrāmatā, kancelejas nodeva par nekustamā īpašumtiesību reģistrācijas maiņu, valsts nodeva par nekustamā īpašuma tiesību reģistrēšana uz jaunā īpašnieka vārda 2% apmērā no pirkuma summas. Tāpat jāpiemin iegādātā īpašuma apdrošināšana, kas ir jāatjauno katru gadu, notāra un dokumentu sastādīšanas izmaksas.⁴¹

Būtiski ir tas, ka ir jāuzzina, cik liela būs vienreizējā samaksa bankai par kredīta izsniegšanu jeb naudas resursu sagādi, parasti tie ir noteikti procenti no piešķirtā kredīta summas, Latvijas bankās tie šobrīd ir no 0.6% līdz pat 2.5% no kredīta summas (minimālā maksa noteikta vismaz

⁴⁰ Klientu skola.lv mājaslapa, pieejams - http://www.klientuskola.lv/lv/finansu-pakalpojumi/22-hipotekarais-kredits.html?financialservicegroup_id=1, skatīts 02.02.2016.

⁴¹ <http://lkja.lv/kredits-majokla-iegadei> LKJA finanses mājaslapa, skatīts 20.04.2016.

70 eiro apmērā), tādējādi, piemēram, saņemot 30 000 eiro hipotekārajā kredītā ar likmi 2.5%, bankai par to maksā ap 700 eiro.⁴²

Banku piedāvājumu klāsts hipotekārā kredīta izvēlē Latvijā ir diezgan liels. Banku hipotekāro kredītu piedāvājumi uz 2015.gada decembri ir apkopoti 1.1.tabulā. Tajā ir redzama informācija un banku noteiktiem kritērijiem kredītu piešķiršanā 7 bankām – DNB bankai, Citadele bankai, Krediidipank bankai, NORDEA bankai, Rietumu bankai, SEB bankai un Swedbankai.

1.1.tabula

Banku hipotekāro kredītu piedāvājumi uz 2015.gada decembri⁴³

Banka	Kredīta mērķis	Finansējuma apjoms	Pirmā iemaksa	Termiņš	Minimālā summa	Valūta
DNB banka	Mājokļa iegādei	līdz 85.00% vai līdz 90 % SIA Salvus īpašumiem	no 15.00%	līdz 35 gadiem	7000 €	EUR
Citadele banka	Hipotekārais kredīts	līdz 75.00% no ieķīlātā nekustamā īpašuma vērtības (ar ieķīlātā īpašuma nodošanas tiesībām) vai līdz 85 % no ieķīlātā nekustamā īpašuma vērtības (bez ieķīlātā īpašuma nodošanas tiesībām)	no 25.00%	līdz 30 gadiem	10000 €, ekvivalents USD	EUR / USD
Krediidipank banka	Nekustama īpašuma iegādei vai būvniecībai	līdz 85.00%	no 15.00%	līdz 30 gadiem	25000 €	EUR
Nordea banka	Mājokļa kredīts	līdz 90.00%	no 10.00%	līdz 30 gadiem	1500 €	EUR
Rietumu banka	Hipotekārais kredīts mājokļa iegādei, labiekārtošanai, remontam un būvniecībai	līdz 70.00%	no 30.00%	līdz 15 gadiem	200 000 €	EUR
SEB banka	Hipotekārais kredīts - mājokļa iegādei, remontam	līdz 85.00%	no 15.00%	līdz 30 gadiem	2800 €	EUR
SEB banka	Būvniecības kredīts (kredīts mājokļa būvniecībai un labiekārtošanai)	līdz 80.00%	no 20.00%	līdz 30 gadiem	7 100 €	EUR
Swedbanka	Iespēju kredīts, Hipotekārais kredīts mājokļa iegādei, celtniecībai, remontam	līdz 85.00%	no 15.00%	līdz 30 gadiem	-	EUR

⁴² <http://lkja.lv/kredits-majokla-iegadei> LKJA finanses mājaslapa, skatīts 20.04.2016.

⁴³ Autore veidota tabula pēc avota <http://www.gudriem.lv/hipoteka?lng=lv>, skatīts 21.12.2015. un minēto banku mājaslapu datiem.

Piemērs, kas atspoguļo kopējās kredīta izmaksas hipotekārajam kredītam DNB bankā:
DNB bankas noteikumi, par 78 000 eiro iegādājoties labiekārtotu divistabu dzīvokli (60 kv. m) jaunajā projektā: Pirmā iemaksa - Pilnas atbildības kredīts – 15% = EUR 11 700; Kredīts ar daļēju atbildību (noliktās atslēgas) – 40% = EUR 31 200; Ja valsts galvojums ģimenēm – 5% (atkarībā no bērnu skaita) = EUR 3900. Ikmēneša maksājums pilnas atbildības kredītam ~ EUR 300, ja pirmā iemaksa mazāka, mēneša maksājums būs attiecīgi nedaudz lielāks, un otrādi. Ģimenes (divi pieaugušie un viens bērns) ienākumu apmēram jābūt vismaz EUR 1200 mēnesī.

DNB bankas noteikumi, par 31 500 eiro iegādājoties labiekārtotu divistabu dzīvokli (45 kv. m) padomju apbūves sērijas “lietuviešu projektā”: Pirmā iemaksa - Pilnas atbildības kredīts – 25% = EUR 7875; Kredīts ar daļēju atbildību (noliktās atslēgas) – 40% = EUR 12 600; Ja valsts galvojums ģimenēm – 5 – 15% (atkarībā no bērnu skaita) = EUR 1575 – EUR 4725. Mēneša maksājums pilnas atbildības kredītam ~ EUR 130, ja pirmā iemaksa mazāka, mēneša maksājums būs attiecīgi nedaudz lielāks, un otrādi. Ģimenes (divi pieaugušie un viens bērns) ienākumu apmēram jābūt vismaz EUR 920 mēnesī.⁴⁴

Piemērs, kas atspoguļo kopējās kredīta izmaksas hipotekārajam kredītam Nordea bankā:
Ja Jūs izvēlaties iegādāties nekustamo īpašumu – dzīvokli, kura pārdošanas cena ir 90 000 EUR, tad noslēdzot aizdevuma līgumu ar Nordea banku par aizdevuma summu 76 500 EUR, kas ir 85% no pārdošanas cenas, ar termiņu 30 gadi, ar kopējo procentu likmi 3.05% (veidojas no pievienotās likmes 3%, un bāzes likmes 6 m Euribor uz 01.07.2015. – 0.05%), ikmēneša maksājums būtu 326.31 EUR un kopējā Jūsu atmaksātā summa Aizdevuma līguma termiņa beigās pieņemot, ka bāzes likmes apmērs paliktu nemainīgs visu aizdevuma līguma termiņu, būtu 112 071,75 EUR. Komisijas maksa par aizdevuma līguma noformēšanu ir 1% no aizdevuma summas. Papildus izmaksas veido nekustamā īpašuma novērtēšana, notāra pakalpojumi, nekustamā īpašuma apdrošināšana, valsts nodeva par hipotēkas reģistrēšanu Zemesgrāmatā 0,1% no aizdevuma summas, kancelejas nodeva par hipotēkas reģistrēšanu Zemesgrāmatā 14,23 EUR, kancelejas nodeva par īpašuma tiesību reģistrācijas maiņu 21,34 EUR, valsts nodeva par īpašuma tiesību reģistrēšana uz jaunā īpašnieka vārda sākot no 2% no pārdošanas cenas. Piemērā minētais aprēķins veikts 01.07.2015.⁴⁵

⁴⁴ <http://www.la.lv/gludina-celu-aiznemejiem/> mājaslapa, skatīts 03.11.2015.

⁴⁵ NORDEA mājaslapas dati, pieejams -

<http://www.nordea.lv/priv%C4%81tperson%C4%81m/aizdevumi/kred%C4%ABti+un+1%C4%ABzings/m%C4%81jok%C4%BCa+kred%C4%ABts/1046302.html>, skatīts 03.11.2015.

Pamatojoties uz 1.1. tabulu var secināt, ka finansējuma apjoms visām 7 bankām svārstās no 70% līdz 90%. Vismazāko finansējuma apjomu piedāvā Rietumu banka – 70%, bet vislielāko finansējuma apjomu piedāvā Nordea banka un DNB banka (SIA Salvus īpašumiem) – 90%. Pārējām bankām finansējuma apjoms ir 80%-85%.

Kā redzams 1.1.tabulā, pirmā iemaksa svārstās no 10 % - 30%. Vismazākā pirmā iemaksa ir Nordea bankai jeb 10%, bet vislielākā pirmā iemaksa ir Rietumu bankai jeb 30%. Pārējām bankām pirmā iemaksa svārstās no 15% - 25%.

Arī kredīta termiņi bankām ir atšķirīgi. Pārsvārā tie ir 30 gadi, bet DNB banka piedāvā termiņu līdz pat 35 gadiem, savukārt tāda banka kā Rietumu banka saviem klientiem piedāvā kredīta termiņu tikai līdz 15 gadiem.

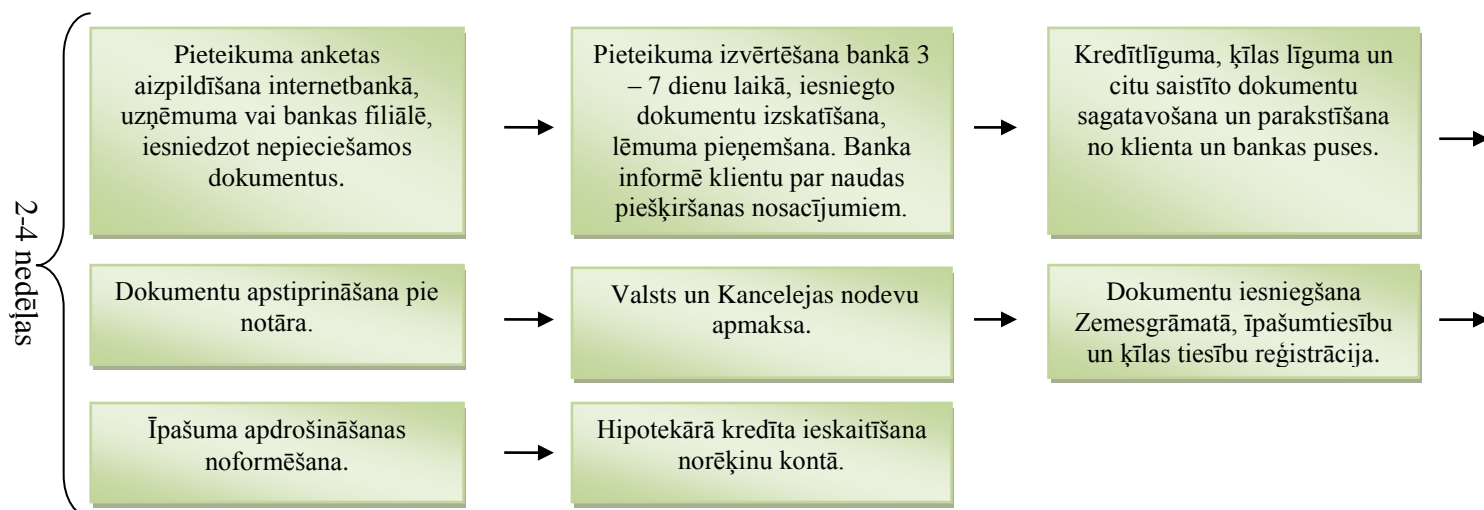
Visas 7 bankas piedāvā kredītu EUR valūtā, un tikai banka Citadele piedāvā hipotekāro kredītu arī USD valūtā.

Kopumā var secināt, ka personai ar vidējiem ienākumiem, visizdevīgāk būtu ņemt hipotekāro kredītu Nordea bankā, SEB bankā, Swedbankā vai DNB bankā, jo šajās bankās ir garāks kredīta atmaksas termiņš, bankas piedāvā lielāku finansējuma apjomu un mazāku pirmo iemaksu.

1.4.Hipotekārā kredīta piešķiršanas kārtība

Bankas mājokļa kredītu piešķir dzīvokļa vai mājas iegādei, zemes īpašuma iegādei, kas paredzēts mājas būvēšanai, būvdarbu vai remonta veikšanai. Galvenais kritērijs bankas kredīta piešķiršanā un tā apmēra noteikšanā ir regulāri ienākumi, to stabilitāte un pietiekamība kredītsaistību izpildei. Banka vērtē gan klienta, gan klienta ģimenes kopējos ienākumus. Tā nav tikai darba alga, bet arī visi citi regulārie ienākumi, ko vari apliecināt ar attiecīgiem dokumentiem: pabalsti, bērnu pabalsti, īres ieņēmumi, ieņēmumi no ieguldījumiem vai komercdarbības u.c. Banka izvērtēs, vai savlaicīgi tika pildītas visas finanšu saistības līdz šim. Laba kredītvēsture dos iespēju saņemt izdevīgākus kredīta nosacījumus. Kas nav mazāk svarīgi, banka pievērsīs uzmanību arī tam, vai kredīts tiek ņemts sava mājokļa iegādei, vai tāda īpašuma iegādei, kas paredzēts kā ieguldījums un kas bankai parasti nozīmē lielāku risku.⁴⁶

⁴⁶ http://www.klientuskola.lv/lv/finansu-pakalpojumi/22-hipotekarais-kredits.html?financialservicegroup_id=1 mājaslapa, skatīts 25.04.2016.



1.1.att. Hipotekārā kredīta piešķiršanas kārtības soļi Latvijā⁴⁷

Kā redzams 1.1.attēlā, lai saņemtu hipotekāro kredītu mājas vai dzīvokļa iegādei ir jāizpilda šādi soļi:

- Jāaizpilda pieteikuma anketa internetbankā, uzņēmuma vai bankas filiālē;
- Iesniedzamie dokumenti – dokumenta kopija, kas apliecina tiesības uz nekustamo īpašumu (zemesgrāmatas kopija).⁴⁸ Ja ķīla ir zeme - zemesgrāmatu apliecība, zemes robežu plāns, būvvaldes izziņa par zemes lietošanas mērķi (ja ir), būvniecības projekts/PAU (ja ir). Ja ķīla ir mežs - zemesgrāmatu apliecība, zemes robežu plāns, aktuālā meža taksācija, izziņa par koksnes krāju (ja ir). Ja ķīla ir dzīvoklis - zemesgrāmatu apliecība, tehniskās inventarizācijas lieta. Ja ķīla ir māja - zemesgrāmatu apliecība, tehniskās inventarizācijas lieta, zemes robežu plāns.⁴⁹ Tāpat ir jāiesniedz konta izraksts par pēdējiem 12 mēnešiem, ja aizdevums būs citā bankā. Papildus var būt vajadzīga arī izziņa no VID (ja vajadzīgs kredīts virs 100 minimālajām mēnešalgām), kā arī Valsts sociālās apdrošināšanas aģentūras izziņa. Tie ir ne mazāk svarīgi dokumenti bankas lēmumam piešķirt vai nepiešķirt kredītu konkrētam klientam, kuri palīdz novērtēt klienta spēju atmaksāt aizdevumu. Tiks prasīts arī nekustamā īpašuma novērtējums (derīgs tikai bankas akceptēts vērtētājs).

⁴⁷ Autores veidots attēls, pamatojoties uz BTB.lv mājaslapas datiem, pieejams - <http://www.btb.lv/hipotekarais-kredits/> mājaslapa, skatīts 20.04.2016.

⁴⁸ BTB.lv mājaslapa, pieejams - <http://www.btb.lv/hipotekarais-kredits/> mājaslapa, skatīts 20.04.2016.

⁴⁹ Bankueksperi.lv mājaslapa, pieejams - <http://www.bankueksperti.lv/lv/5/noderigi/> mājaslapa, skatīts 20.04.2016.

- Banka izvērtē klienta pieteikumu 3 – 7 dienu laikā un informē par naudas piešķiršanas nosacījumiem.⁵⁰

Liela uzmanība klienta pieteikumā ir vērsta uz klienta ienākumiem. Būtiska loma šā parametra vērtēšanā ir informācijas patiesumam. Katra banka izstrādājusi procedūras, kā vērtēt klienta sniegto informāciju par ienākumiem un pārliecināties par tās patiesumu un pietiekamību. Taču, ņemot vērā reālo situāciju un pieredzi, jāsecina, ka dažkārt ir problemātiski gūt pārliecību par klienta sniegtās informācijas patiesumu. Nepieciešams valsts institūciju atbalsts, lai nodrošinātu bankām iespēju nepieciešamības gadījumā pārliecināties par klienta sniegtās informācijas patiesumu. Izņēmuma veidā bankām būtu jānodrošina šāda informācija, jo banku sektors būtiski atšķiras no citu privātās uzņēmējdarbības sektoru lielākās daļas: ar likumu bankām noteikts ievērot konfidencialitāti; bankas īpaši uzrauga Finanšu un kapitāla tirgus komisija; bankām ir specifiski pienākumi sniegt noteiktus datus par klientiem konkrētām valsts institūcijām. Tas liecina, ka bankām ir būtiski argumenti un pieredze darbā ar informāciju. Iespēja bankām veikt informācijas pārbaudi par klientu ienākumiem ir faktors, kam ir būtiska loma hipotekārās kredītēšanas procesa tālākajā tehnoloģiskajā attīstībā.⁵¹

- Saņemot atbalstu no bankas, ar pārdevēju ir jānodrošina pie notāra un jānoslēdz Nostiprinājuma līgums hipotēkas reģistrēšanai Zemesgrāmatā, Nostiprinājuma līgums īpašumtiesību maiņai. (Drošību par darījuma noformēšanas detaļām garantēs pie notāra sagatavots pirkšanas – pārdošanas līgums).
- Jāapmaksā Valsts un Kancelejas nodevas, kuru lielumu var aprēķināt saskaņā ar Zemesgrāmatas nodevu kalkulatoru. Maksājot nodevu, jānorāda lūdzēja personas kods vai reģistrācijas numurs un nekustamā īpašuma kadastra numurs (vai Zemesgrāmatas nodalījuma numurs).
- Jānodrošina uz reģionālo Zemesgrāmatas nodaļu reģistrēt hipotēku un īpašumtiesības.⁵²

Vidējais laiks no dokumentu iesniegšanas (pieteikums kredīta saņemšanai) bankā brīža līdz kredīta saņemšanai ir aptuveni 2-4 nedēļas: iesniegto dokumentu izskatīšana, lēmuma pieņemšana, kredītlīguma, ķīlas līguma un citu saistīto dokumentu sagatavošana un parakstīšana no klienta un bankas puses, dokumentu apstiprināšana pie notāra, dokumentu iesniegšana

⁵⁰ BTB,lv mājaslapa, pieejams - <http://www.btb.lv/hipotekarais-kredits/> mājaslapa, skatīts 20.04.2016.

⁵¹ Pauliņš A. Hipotekārā kredītēšana un tās standartu attīstības prognozes. Averss un Reverss. 2005. gada speciālizlaidums.

⁵² BTB mājaslapa, pieejams - <http://www.btb.lv/hipotekarais-kredits/> mājaslapa, skatīts 20.04.2016.

Zemesgrāmatā un īpašumtiesību un ķīlas tiesību reģistrācija, īpašuma apdrošināšanas noformēšana un kredīta ieskaitīšana norēķinu kontā.⁵³

Ja ķīla ir dzīvoklis vai māja, tad šis nekustamais īpašums būs jāapdrošina. Apdrošināšanas polise, kurā banka ir norādīta kā izmaksājamās apdrošināšanas atlīdzības saņēmēja (labuma guvēja), atrodas glabāšanā bankā visā aizdevuma līguma darbības laikā.⁵⁴

Autores prāt, nekustamā īpašuma apdrošināšana ir svarīgs devums bankas pārliecībai par nākotnes ieņēmumiem. Nekustamā īpašuma apdrošināšana rada mazāku risku bankai un savā ziņā garantu par iespēju saņemt vismaz daļu līdzekļu ugunsgrēka, plūdu vai zādzības gadījumā.

Šajā nodaļā tika apkopoti hipotekārā kredīta teorētiskie aspekti, bet, lai nonāktu pie bakalaura darbā noteiktā mērķa - izanalizēt Latvijas hipotekārā kredīta tirgus tendences un to ietekmējošos faktorus 2008.-2015. gadu laika periodā, izdarīt secinājumus un izstrādāt priekšlikumus hipotekārās kreditēšanas attīstības veicināšanai Latvijā - ir nepieciešama daudz dziļāka analīze. Tā tiks sniegta bakalaura darba 2. un 3. nodaļā.

⁵³ http://www.klientuskola.lv/lv/finansu-pakalpojumi/22-hipotekarais-kredits.html?financialservicegroup_id=1 mājaslapa, skatīts 20.04.2016.

⁵⁴ <http://likumi.lv/doc.php?id=49868>, "Latvijas Vēstnesis", 280/281 (1341/1342), 29.09.1998., "Ziņotājs", 21, 05.11.1998., Hipotekāro ķīlu zīmju likums, IV nodaļa, 19.pants

2.HIPOTEKĀRĀ KREDĪTA TIRGUS ANALĪZE LATVIJĀ 2008.-2015.G.

2015.gadā Latvijas Republikā darbojās 17 bankas, 10 dalībvalstu banku filiāles, kuras nodarbojas ar dažādu kreditēšanas pakalpojumu sniegšanu.⁵⁵ Aptuveni puse no šīm bankām nodarbojas ar hipotekāro kreditēšanu.

Balstoties uz banku sniegtajiem pārskatiem Finanšu un Kapitāla tirgus komitejai un Latvijas Bankai tiks veikts viens no autores darba uzdevumiem - analizēt hipotekārā kredīta tirgu Latvijā par periodu no 2008.-2015.g. Lai īstenotu šo uzdevumu tika apkopoti dati no Latvijas Bankas un Finanšu un Kapitāla tirgus komisijas mājaslapas un izpētīti vairāki dati, piemēram, mājtsaimniecībām izsniegto kredītu apjoms, to īpatsvars, izsniegto kredītu skaits, mājtsaimniecībām izsniegto kredītu veidi, nodrošinājums, termiņš u.c.

Sekmīgai hipotekārā kredīta tirgus analīzei tā tika sadalīta dinamiskajā un strukturālajā analīzē. Dinamiskās analīzes, kas ir horizontālā analīze, metodes būtība ir pētāmo rādītāju lielumu analizējamā periodā salīdzināšana ar to pašu rādītāju lielumu iepriekšējā periodā. Dinamiskā analīze bakalaura darba gaitā parādīs hipotekārā kredīta pārmaiņas laikā 2008.-2015.g. Savukārt struktūras analīzes, kas ir vertikālā analīze, metode dot iespēju analizēt pētījuma objekta struktūras pārmaiņas laika periodā – kādā no gadiem. Ar to saprot katra atsevišķa rādītāja sastāvdaļu pētīšanu, piemēram, cik lielu daļu no hipotekām sastāda kāds noteikts hipotēkas veids, un to izmaiņu tendenču noteikšanu.

2.1.Hipotekārā kredīta tirgus dinamiskā analīze Latvijā 2008.-2015.g.

Hipotekārā kredīta tirgus dinamisko analīzi Latvijā 2008.-2015.g. autore iesāks ar Latvijas komercbanku nebankām izsniegto kredītu summām, balstoties uz kurām sekos kopējā Latvijas komercbanku portfeļa analīze. Atsevišķi tiks izpētīts izsniegto kredītu kopējais un mājtsaimniecībām izsniegto kredītu skaits un apjoms, ņemot vērā gada pieauguma tempus. Hipotekārā kredīta pārmaiņas laika posmā 2008.-2015.g. parādīs stabiņu diagrammas par izsniegto kredītu mājokļa iegādei, rekonstrukcijai un remontam skaita un apjoma izmaiņām. Pēc tam tiks analizētas no jauna izsniegto kredītu mājokļa iegādei, rekonstrukcijai un remontam izmaiņas laika posmā 2008.-2015.g. Tāpat tiks analizētas hipotekārā kredīta nodrošinājuma tendences.

⁵⁵ Finanšu un Kapitāla tirgus komisijas dati www.fktk.lv skatīts 25.02.2016.

Kā pirmie tika izpētīti nebankām izsniegtie kredīti kopā, kuri ir redzami 2.1.tabulā, lai saskatītu, cik liels īpatsvars ir tieši mājsaimniecībām izsniegtajiem kredītiem un cik liels pieprasījums ir pēc tiem, salīdzinot ar citām sabiedrībām un valdībām.

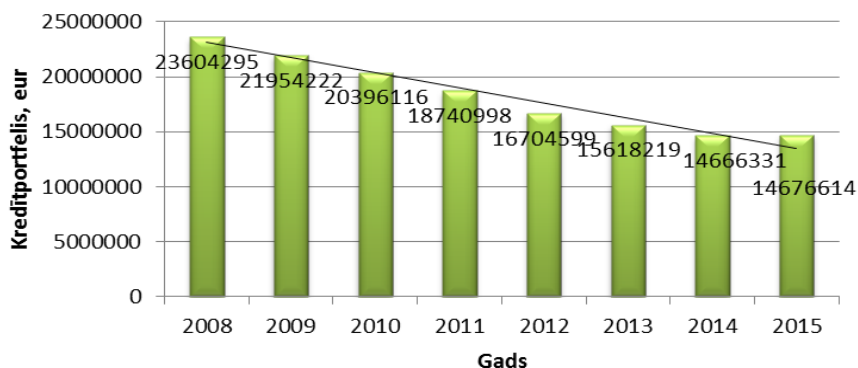
2.1.tabula

Latvijas komercbanku nebankām izsniegtie kredīti 2008.-2015., tūkst. EUR ⁵⁶

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Kredīti kopā	23604295	21954222	20396116	18740998	16704599	15618219	14666331	14676614
Centrālajām un vietējām valdībām	242774	226081	93868	107637	121255	133048	28556	94059
Finanšu iestādēm	1500114	1063972	874219	660946	715162	772824	796252	1049712
Valsts nefinanšu sabiedrībām	542390	564101	675162	618814	721085	693137	728784	723113
Privātajām nefinanšu sabiedrībām	11942419	11228165	10335831	9589724	8387503	7759325	7267057	7150699
Mājsaimniecībām	9342278	8835663	8380731	7727491	6720876	6221983	5909826	5593841
Mājsaimniecības apkalpojošām bezpeļņas institūcijām	33625	35789	36305	36386	38719	37902	61012	65173

Nebankām izsniegto kredītu struktūra sastāv no kredītiem, kas izsniegti centrālajām un vietējām valdībām, finanšu iestādēm, valsts un privātajām nefinanšu sabiedrībām, mājsaimniecībām un mājsaimniecības apkalpojošām bezpeļņas institūcijām. Visi šie kredīti sastāda kopējo banku kredītportfeli.

Kopējais kredītportfelis Latvijas komercbankās 2008.-2015.g., EUR



2.1.att. Kopējais kredītportfelis Latvijas komercbankās 2008.-2015., EUR ⁵⁷

⁵⁶ Autores veidots, pamatojoties uz Finanšu un Kapitāla tirgus komisijas pārskatiem, www.fktk.lv skatīts 25.02.2016.

⁵⁷ Autores veidots, pamatojoties uz Finanšu un Kapitāla tirgus komisijas pārskatiem, www.fktk.lv skatīts 25.02.2016.

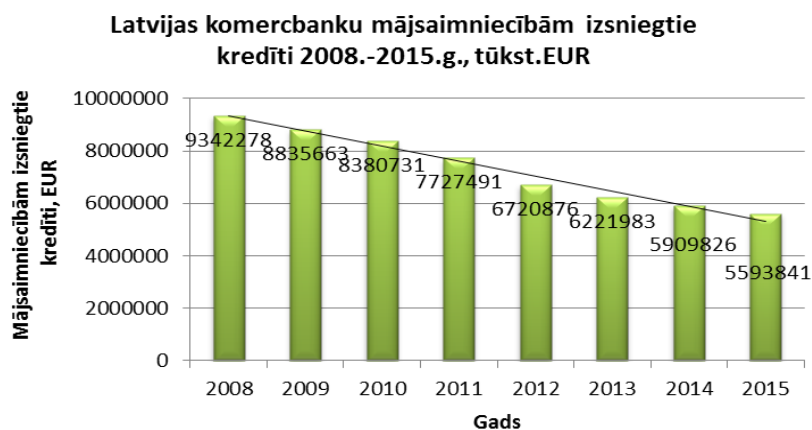
Kopējais kredītportfelis ar katru gadu sarūk, kas ir atspoguļots 2.1.attēlā, tādēļ būtiska loma ir kredītu pieauguma tempa aprēķinam, kas atspoguļo kredītportfeļa izmaiņas par noteiktu laika periodu.

2.2.tabula

Gada pieauguma tempi kopējam kredītportfelim Latvijas komercbankās 2009.-2015.g., %

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Kredītportfelis kopā	-6.99	-7.10	-8.11	-10.87	-6.50	-6.09	0.07

Pieauguma temps ir vērtības rādītāja pārskata periodā attiecība pret rādītāju iepriekšējā periodā un var būt izteikts kā absolūta vērtība vai procentos. Kopējā kredītportfeļa 2009.-2015.g. gadu pieauguma tempi ir apkopoti 2.2.tabulā, kurā var redzēt, ka pieauguma tempam 2015.g. ir pozitīva tendence palielināties. Savukārt iepriekšējos 5 gados kredītportfeļa pieauguma temps ar katru gadu saruka un visu laiku bija negatīvs.



2.2.att. Latvijas komercbanku mājāsaimniecībām izsniegtie kredīti 2008-2015., tūkst. EUR ⁵⁸

2008.gadā mājāsaimniecībām izsniegto kredītu bija krietni vairāk, kas sastādīja 9342278 tūkst. EUR, kas ir redzams 2.2.attēlā. Ar katru gadu šis rādītājs saruka, līdz 2015.gadā sasniedza 5593841 tūkst. EUR robežu. To var skaidrot ar “trekno” gadu beigām un 2008.gada ekonomikas krīzes sekām, kā arī pēdējo 3 gadu laikā bankas pārskatīja savu aizdevumu politiku, kas kļuva daudz piesardzīgāka. Tagad banka daudz rūpīgāk izvērtē katru pretendentu uz kredīta ņēmēja statusu. Tāpat Latvijas komercbanku mājāsaimniecībām izsniegto kredītu sarukums ir skaidrojams ar pēdējos gados nestabilitāti likumdošanā – likumu izmaiņas un grozījumi notiek ļoti bieži – pat vairākas reizes gadā, kas nevieš iedzīvotājos pilnīgu izpratni par iespējamajām situācijām un stabilitāti nākotnē hipotekārās kredītēšanas jomā.

⁵⁸Autores veidots, pamatojoties uz Finanšu un Kapitāla tirgus komisijas pārskatiem, www.fktk.lv skatīts 25.02.2016.

**Gada pieauguma tempi mājāsaimniecībām izsniegtiem kredītiem Latvijas komercbankās 2009.-
2015.g., %**

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Mājāsaimniecībām izsniegtie kredīti	-5.42	-5.15	-7.79	-13.03	-7.42	-5.01	-5.35

Analizējot gada pieauguma tempus tieši mājāsaimniecībām izsniegtiem kredītiem 2009.-2015.g., kas redzami 2.3.tabulā, ir vērojama līdzīga tendence kā kopēja kredītportfeļa pieauguma tempam, kas ir apskatāms 2.2.tabulā – 2012.gadā ir straujš izsniegto kredītu samazinājums un, sākot ar 2013.gadu, ir tas kļūst pakāpeniskāks, bet joprojām ar tendenci samazināties, tomēr kopējā kredītportfeļa gadījumā gada pieauguma temps 2015.gadā kļūst pozitīvs un nedaudz pieaug.

2.4.tabulā ir redzams izsniegto kredītu skaits kopā par 2008.-2015.g. rezidentu un nerezidentu dalījumā.

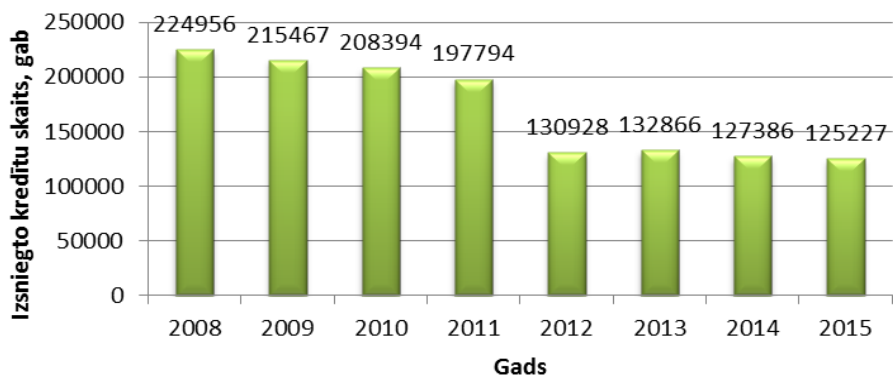
Izsniegto kredītu skaits kopā Latvijas komercbankās 2008.-2015.g.⁵⁹

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Izsniegto kredītu skaits kopā	23620245	1816005	1766455	1611134	1059658	925154	877801	857172
Rezidentiem kopā	20985573	1796324	1740656	19912110	1045223	910637	862420	841484
Mājāsaimniecības kopā	9077031	1721488	1666913	1518244	998644	868411	823980	802375
Nerezidentiem kopā	2634672	19680	25799	22044	14434	14517	15381	15688
Mājāsaimniecības kopā					6985	7133	7666	8410

Mājāsaimniecībām izsniegto kredītu skaits rezidentiem 2012.gadā bija 142 reizes lielāks nekā nerezidentiem izsniegto kredītu skaits, 2013.gadā tas bija 121 reizes lielāks, 2014.gadā 107 reizes lielāks, savukārt 2015.gadā mājāsaimniecībām izsniegto kredītu skaits rezidentiem samazinājās un bija tikai 95 reizes lielāks, kas nozīmē, ka nerezidentu mājāsaimniecībām izsniegto kredītu skaits pieauga. Tas pēdējo 5 gadu laikā ir vislielākais – 8410 kredīti, kas salīdzinot ar 2012.gadu ir par 1425 kredītiem mājāsaimniecībām vairāk.

⁵⁹ Autores veidots, pamatojoties uz Finanšu un Kapitāla tirgus komisijas pārskatiem, www.fktk.lv skatīts 25.02.2016.

**Latvijas komercbanku izsniegto kredītu skaits
mājsaimniecībām mājokļa iegādei, rekonstrukcijai un
remontam 2008.-2015.g., gab**



2.4.att. Latvijas komercbanku izsniegto kredītu skaits mājsaimniecībām mājokļa iegādei, rekonstrukcijai un remontam 2008.-2015.g., gab.⁶⁰

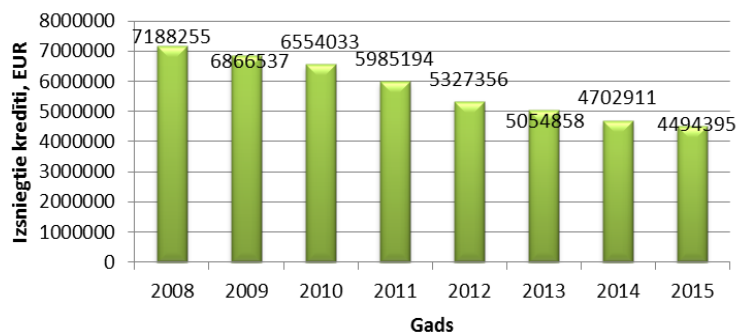
Skatot tieši hipotekārā kredīta skaitu, kas ir kredīts mājokļa iegādei, rekonstrukcijai un remontam, pēdējo 4 gadu laikā ir nevienmērīga tendence, tas ir redzams 2.4.attēlā. Šis skaits pēdējo 4 gadu laikā svārstās no 125227 līdz 132866, savukārt salīdzinot izsniegto kredītu skaitu mājsaimniecībām mājokļa iegādei, rekonstrukcijai un remontam ar 2008. - 2011.gadu rādītājiem, izsniegto kredītu skaits ir strauji sarucis – par 33.81 %. Tas ir skaidrojams ar to, ka bankās kredītu vairs nav tik viegli saņemt, jo nosacījumi kredīta saņemšanai ir kļuvuši stingrāki, kā arī to ir ietekmējušas 2008.gada krīzes perioda sekas.

Savukārt 2013.gadā redzamais hipotekāro kredītu pieaugums skaidrojams ar to, ka šajā gadā notika salīdzinoši intensīva tirdzniecība ar mājokļiem, kas krīzes laikā bija nonākuši komercbanku saistīto kompāniju – fondu īpašumā, kā arī ar to, ka finansiālās grūtībās nonākušie projekta attīstītāji atrada kopīgu valodu ar bankām par mājokļu pārdošanas noteikumiem.⁶¹

⁶⁰ Autores veidots, pamatojoties uz Finanšu un Kapitāla tirgus komisijas pārskatiem, www.fktk.lv skatīts 25.02.2016.

⁶¹ Valsts zemes dienests, Nekustamā īpašuma pārskats, 2015

**Latvijas komercbanku izsniegto kredītu skaits
mājsaimniecībām mājokļa iegādei, rekonstrukcijai un
remontam 2008.-2015.g., EUR**



**2.5.att. Latvijas komercbanku izsniegto kredītu skaits mājsaimniecībām mājokļa iegādei,
rekonstrukcijai un remontam 2008.-2015.g., EUR.⁶²**

Kā liecina Finanšu un kapitāla tirgus komisijas dati, kas apkopoti 2.5.attēlā, mājsaimniecībām Latvijas komercbanku izsniegto kredītu portfelis mājokļa iegādei, rekonstrukcijai un remontam katru gadu turpinājis samazināties. Tādējādi var teikt, ka mājokļu kreditēšanā mājsaimniecības bankām atmaksā vairāk, nekā kredītiestādes pēc tam atgriež tirgū.⁶³

Pētot sakarību starp izsniegto kredītu daudzumu mājsaimniecībām, kas redzams 2.4.attēlā un izsniegto kredītu summu, kas redzams 2.5.attēlā, var secināt, ka Latvijas iedzīvotāji kredītu skaita ziņā aizdevumus sākuši ņemt mazāk, bet summas, kuras tiek ņemtas, ir kļuvušas lielākas.

Tāpat svarīgi ir izpētīt no jauna izsniegto kredītu tendences. 2.5.tabulā ir redzams nebanku sektora rezidentu vidū no jauna izsniegto kredītu apjoms mājsaimniecībām mājokļa iegādei, rekonstrukcijai un remontam pēdējo 5 gadu laikā.

2.5.tabula

**Latvijas komercbanku nebankām (rezidentiem) pārskata periodā no jauna izsniegtie kredīti
mājsaimniecību kategoriju dalījumā 2011.-2015.g., tūkst. EUR⁶⁴**

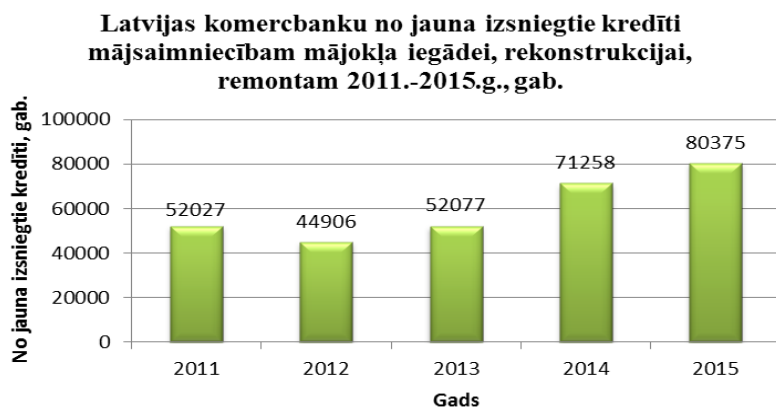
	2011	2012	2013	2014	2015
Mājsaimniecības kopā, t.sk.:	74121	67838	85465	101291	119160
kredīti mājokļa iegādei, rekonstrukcijai, remontam	52027	44906	52077	71258	80375
norēķinu karšu un norēķinu kontu kredīti	1397	1496	944	1250	1303
kredīti patēriņa preču iegādei	16294	16725	17701	23622	31276
pārējie kredīti	4403	4711	14744	5162	6206

⁶² Autores veidots, pamatojoties uz Finanšu un Kapitāla tirgus komisijas pārskatiem, www.fktk.lv skatīts 25.02.2016.

⁶³ SEB bankas mājaslapa, pieejams - <http://www.seb.lv/info/maja/gaidams-hipotekaro-kreditu-skaita-pieaugums>, skatīts 25.04.2016.

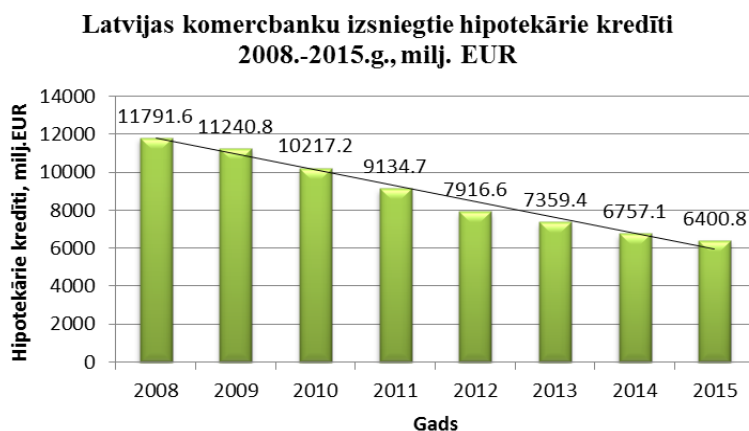
⁶⁴ Autores veidots, pamatojoties uz Finanšu un Kapitāla tirgus komisijas pārskatiem, www.fktk.lv skatīts 25.02.2016.

Skatoties 2.6.attēlu var redzēt, ka hipotekārā kredīta pieprasījumam sākot ar 2013.gadu ir tendence palielināties. Kopumā situācija tirgū uzlabojas - aug vidējās algas, kopējā ekonomiskā attīstība ir laba. Tagad kredītu kvalitāte ir ļoti laba, jo gan cilvēki vairs negrib uzņemties pārāk lielas saistības, gan arī bankas savus klientus vērtē daudz rūpīgāk. Piesardzīgas ir abas puses, kredītu tagad saņemt ir grūtāk, bet, ja kredīts ir izsniegts, tad cilvēks ir spējīgs to atmaksāt un to arī dara.⁶⁵



2.6.att. Latvijas komercbanku no jauna izsniegtie kredīti mājāsaimniecībām mājokļa iegādei, rekonstrukcijai, remontam 2011.-2015.g., gab.⁶⁶

Protams, salīdzinot 2012.gada situāciju ar 2011.gadu, tā atspoguļo izsniegto kredītu mājāsaimniecībām mājokļa iegādei, rekonstrukcijai un remontam skaita kritumu. Ar laiku izsniegto kredītu apjoms palielinājās, bet ļoti vienmērīgi, līdz 2015.gada izsniegto kredītu skaits bija 80375, kas jau ir vairāk nekā 2011.gadā.



2.7.att. Latvijas komercbanku izsniegtie hipotekārie kredīti 2008.-2015.g., milj. EUR⁶⁷

⁶⁵ <http://www.seb.lv/info/maja/nakamgad-augs-hipotekaro-kreditu-apjomi> SEB bankas mājaslapa, skatīts 30.01.2016.

⁶⁶ Autore veidots, pamatojoties uz Finanšu un Kapitāla tirgus komisijas pārskatiem, www.fktk.lv skatīts 25.02.2016.

Kā liecina 2.7.attēla dati, izsniegto hipotekāro kredītu apjoms no 2008.gada samazinās līdz pat 2015. Samazinājums no 2008. līdz 2015.gadam ir 45.72 %, kas ir diezgan daudz un parāda Latvijā dzīvojošo cilvēku materiālās labklājības samazinājumu un nevēlēšanos sasaistīt savus ikmēneša ienākumus ar banku, tādējādi uzņemoties risku.

Izsniegto hipotekāro kredītu apjoms ir samazinājies, jo Latvijas situāciju raksturo tas, ka komercbankas pēc krīzes kļuvušas konservatīvākas, rūpīgāk izvērtējot riskus (noteiktas lielākas pirmās iemaksas, ienākumi, kas nav apliekami ar kredītsaistībām utt.). Lielai daļai Latvijas iedzīvotāju ienākumi nav pieauguši pēc konsolidācijas krīzes laikā. Latvija ir valsts ar vienu no augstākiem ienākumu nevienlīdzības rādītājiem – GINI koeficientu. Sabiedrībā nereti tiek apspriests jautājums par vidusslāni, kam potenciāli vajadzētu būt lielākajam mājokļu pircējam, izmantojot hipotekāros kredītus. Taču kā secinājums parasti izskan apgalvojums, ka vidusslāņa Latvijā nav, kā arī zemo algu saņēmējiem ir radies apzīmējums “strādājošie nabagi”. Kā naudas avotu mājokļa pirkuma darījumam nekustamā īpašuma aģenti min kāda cita īpašuma pārdošanu – meža, zemes, vasarnīcas, kā arī naudas aizņemšanos no radiem draugiem.⁶⁸

Tāpat pieprasījums pēc hipotekārajiem kredītiem pēdējo 2 gadu laikā ir samazinājies no 2015.gada ieplānoto grozījumu Maksātnespējas likumā dēļ. Bankas nebija pārtraukušas izsniegt kredītus, vienkārši, gatavojoties plānotajiem grozījumiem, liela daļa klientu izlēma nogaidīt, savukārt bankas palielināja pirmās iemaksas apjomu. 2016.gada situācija varētu uzlaboties un izsniegto kredītu apjoms varētu tuvojies 2013. gada līmenim.⁶⁹

2.6.tabula

Kredītu nodrošinājums Latvijas komercbankās 2008.-2015.g., tūkst. EUR⁷⁰

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Kredītu nodrošinājums kopā	23620245	21969242	20396116	18740999	16704600	15618219	14666331	14676614
Hipotēkas	17249938	16400270	15053333	13821090	11617884	10812232	9968705	9467577
Pirmā mājokļu hipotēka	7847561	7589769	7243955	6647345	5813160	5351243	5000104	4904131
Pirmā komercīpašumu hipotēka	6244392	5939900	5309020	4816520	4008189	3513739	3266321	3218673
Pirmā hipotēka – zemes gabali	2218282	1951323	1587656	1387863	1066253	1248320	1035847	785637
Citas hipotēkas	939702	919279	912702	969363	730282	698929	666434	559136
Hipotēku īpatsvars kopējā kredītu nodrošinājumā	73.03%	74.65%	73.80%	73.75%	69.55%	69.23%	67.97%	64.51%

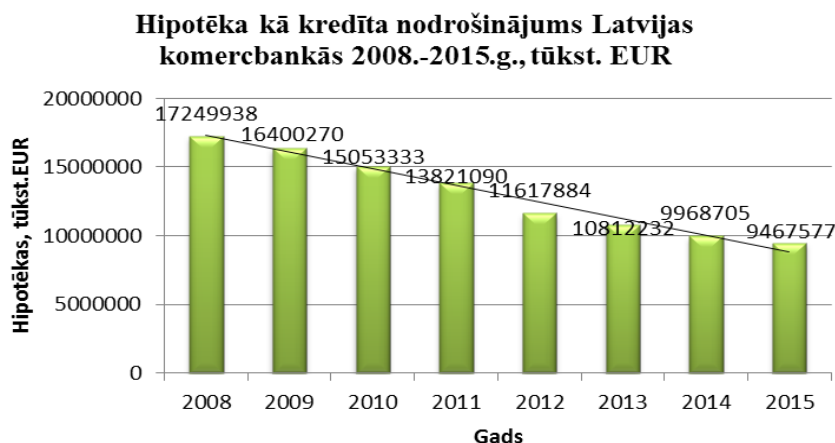
⁶⁷ Autores veidots, pamatojoties uz Finanšu un Kapitāla tirgus komisijas pārskatiem, www.fktk.lv skatīts 25.02.2016.

⁶⁸ Valsts zemes dienests, Nekustamā īpašuma pārskats, 2015

⁶⁹ <http://www.seb.lv/info/maja/nakamgad-augs-hipotekaro-kreditu-apjomi> SEB bankas mājaslapa, skatīts 30.01.2016.

⁷⁰ Autores veidots, pamatojoties uz Finanšu un Kapitāla tirgus komisijas pārskatiem, www.fktk.lv skatīts 25.02.2016.

Hipotekārā kredīta nodrošinājums ir hipotēkas. Hipotēku veidi, kas apkopoti 2.6.tabulā, ir pirmā mājokļu hipotēka, pirmā komercīpašumu hipotēka, pirmā hipotēka – zemes gabali. Kopumā hipotēku īpatsvars kopējā kredītu nodrošinājumā 2008.gadā bija 73.03%, 2009.gadā 74.65%, 2010.gadā bija 73.8%, pakāpeniski samazinoties, 2011.gadā – 73.75%, 2012.gadā – 69.55%, 2013.gadā 69.23%, 2014.gadā – 67.97% un 2015. gadā - 65.25%, kas norāda, ka gados hipotēku nodrošinājuma īpatsvars ir vislielākais.



2.8.att. Hipotēka kā kredīta nodrošinājums Latvijas komercbankās 2008.-2015.g., tūkst. EUR ⁷¹

Kā redzams 2.8.attēlā, hipotēkas kā kredīta nodrošinājuma summa 2008.-2015. gadu laikā ir strauji sarukusi no 17249938 tūkst. EUR 2008.gadā līdz 9467577 tūkst. EUR. 2015.gada. Hipotēku summas samazinājums sastāda 45.12%. Tas ir saistīts ar to, ka izsniegto hipotekāro kredītu skaits arī ar katru gadu sarūk.

Pēc Rasmusa Pēterona, "Nordea bankas" kredītu analīzes nodaļas vadītāja, teiktā nevar noliegt, ka Latvijas ekonomika pašreiz saskaras ar būtiskām korekcijām tās tautsaimniecības tempu izaugsmē. Novērojamais kredītu pieaugumu tempu straujais kritums kalpo kā indikators valsts ekonomiskās aktivitātes mazināšanās tendencei. Neraugoties uz to, ka valsts ekonomiskā vide ir uzlabojusies (ienākumi palielinājušies, bet procentu likmes – pazeminājušās) un arī iedzīvotāji var justies drošāki par rītdienu, šiem faktoriem pagaidām nav izdevies būtiski iekustināt hipotekāro kreditēšanu valstī.⁷²

Autore piekrīt R.Pēterona viedoklim, ka, neskatoties uz Latvijas ekonomiskās vides uzlabošanu, salīdzinot ar pēckrīzes gadiem, hipotekārā kreditēšana netika iekustināta un ticamāk hipotekārās kreditēšanas tempi turpinās samazināties arī nākamajos gados

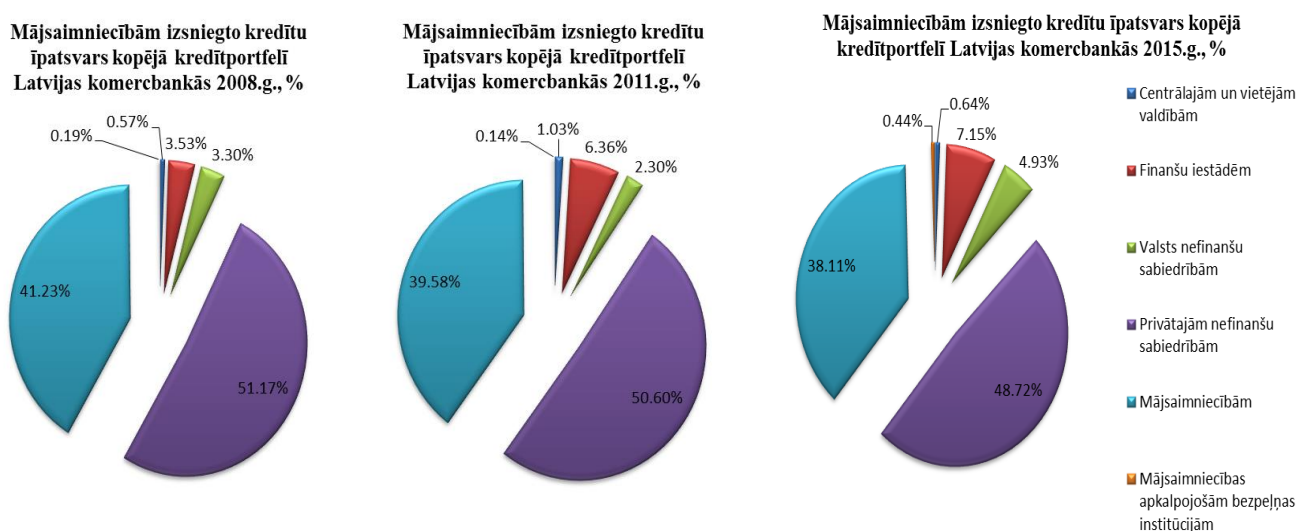
⁷¹ Autores veidots, pamatojoties uz Finanšu un Kapitāla tirgus komisijas pārskatiem, www.fktk.lv skatīts 25.02.2016.

⁷² Lanida.lv mājaslapa, pieejams - http://www.lanida.lv/index.php?option=com_k2&view=item&id=1741:ka-sogad-attistiesies-hipotekaro-kreditu-tirgus-latvija-&Itemid=306&lang=lv, skatīts 05.04.2016.

2.2.Hipotekārā kredīta tirgus strukturālā analīze Latvijā 2008.-2015.g.

Hipotekārā kredīta tirgus strukturālās analīzes Latvijā 2008.-2015.g. pamatā autore izvēlējās pētīt mājsaimniecībām izsniegto kredītu īpatsvaru kopējā kredītportfelī Latvijas komercbankās, hipotekāro kredītu īpatsvaru rezidentiem izsniegto kredītu vidū Latvijas komercbankās, hipotekāro kredītu termiņu sadalījumu īpatsvaru, mājsaimniecībām izsniegto kredītu veidu sadalījumu īpatsvaru, kā arī hipotekāro kredītu nodrošinājuma veidu īpatsvaru Latvijas komercbankās.

Hipotekāro kredītu izsniedz mājsaimniecībām, tādēļ jāizskata mājsaimniecībām izsniegto kredītu īpatsvars kopējā kredītportfelī par 2008., 2011. un 2015.gadu. 2.9.attēlā ir redzams mājsaimniecībām izsniegto kredītu īpatsvars kopējā nebanku izsniegto kredītu kredītportfelī. Trīs gadu dati ir ņemti, lai tendence kļūtu vērojama skaidrāk.



2.9.att. Mājsaimniecībām izsniegto kredītu īpatsvars kopējā kredītportfelī Latvijas komercbankās 2008., 2011. un 2015.g.,%⁷³

2008.gadā kredīti mājsaimniecībām sastādīja 41.23% no kopējiem izsniegtajiem kredītiem, 2010.gadā 39.58%, savukārt 2015.gadā tie ir tikai 38.11%, kas astoņu gadu laikā ir samazinājums par 3.12 % punktiem. Tāpat jāsecina, ka gan 2008., gan 2010.gadā, gan 2015.gadā mājsaimniecībām izsniegtie kredīti tika izsniegti ļoti daudz – gandrīz tikpat daudz, cik privātajām nefinanšu sabiedrībām, kas visos minētajos gados sastādīja aptuveni 50% no kopējā nebankām

⁷³ Autores veidots, pamatojoties uz Finanšu un Kapitāla tirgus komisijas pārskatiem, www.fktk.lv skatīts 25.02.2016.

izsniegto kredītu kredītportfeļa. Vismazāk visos minētajos gados tika izsniegti kredīti mājāsaimniecības apkalpojošām bezpeļņas institūcijām un centrālajām un vietējām valdībām.

2.7.tabula

Rezidentu finanšu iestādēm, nefinanšu sabiedrībām un mājāsaimniecībām izsniegto kredītu veidi

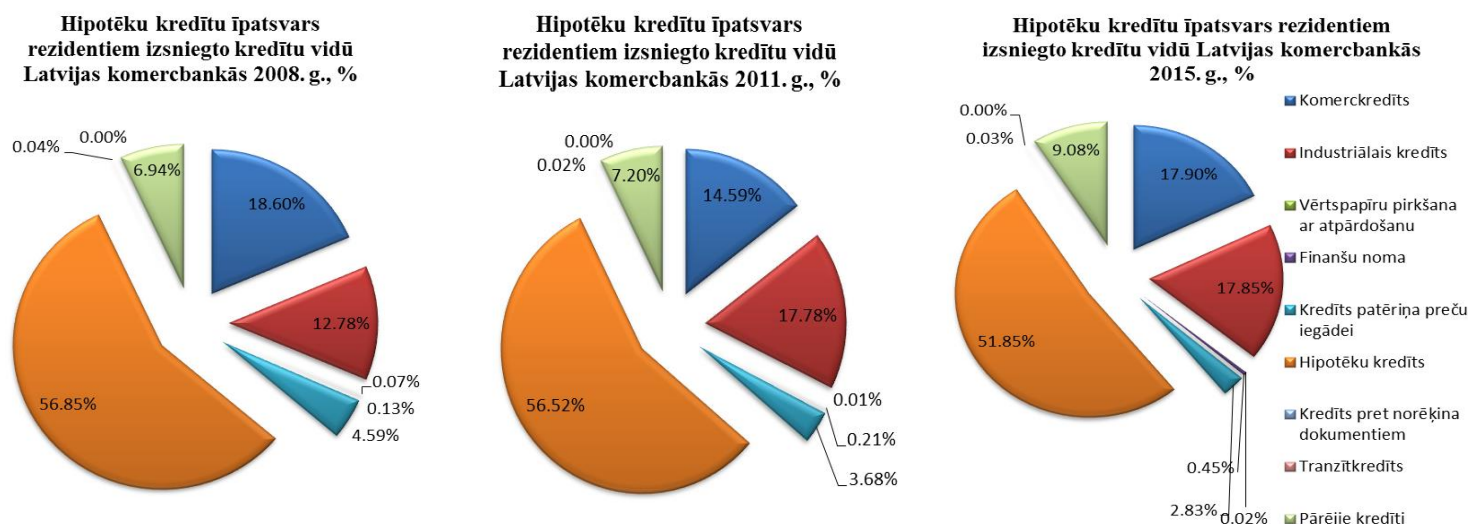
Latvijas komercbankās 2008.-2015.g., milj. EUR ⁷⁴

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Kredīti kopā	20742.2	19230	17634.4	16161.7	14420.9	13514.7	12573.8	12346.0
Komerckredīts	3859	3121.2	2519.1	2357.7	2356.7	2412.8	2200.7	2210.0
Industriālais kredīts	2651	2619.2	3005.1	2873.3	2504.1	2295.2	2155.1	2203.3
Vērtspapīru pirkšana ar atpārdošanu	14.1	7.3	1.8	0.9	0.7	1.1	2.1	2.6
Finanšu noma	26	21.8	19.9	33.4	44.0	44.5	49.5	55.8
Kredīts patēriņa preču iegādei	951.5	686.1	699.6	594.0	489.0	326.8	329.9	349.0
Hipotēku kredīts	11791.6	11240.8	10217.2	9134.7	7916.6	7359.4	6757.1	6400.8
Kredīts pret noreķina dokumentiem	8.7	5.5	0.6	3.3	2.6	2.8	4.3	3.6
Tranzītkredīts	0.7	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pārējie kredīti	1439.8	1527.5	1170.9	1164.3	1107.3	1072.0	1075.1	1120.8

Autore apkopoja Latvijas Bankas MFI bilances un monetāro statistiku par kredītu veidiem. Tie ir komerckredīts, industriālais kredīts, vērtspapīru pirkšana ar atpārdošanu, finanšu noma, kredīts patēriņa preču iegādei, kredīts pret noreķina dokumentiem, tranzītkredīts un, protams, hipotekārais kredīts. To izsniegtās summas 2008.-2015. Kopā ar kopējo kredītu izsniegto daudzumu ir redzamas 2.7.tabulā.

Savukārt 2.10.attēlā ir aplūkojams hipotēku kredīta īpatvars rezidentiem izsniegto kredītu vidū ir vislielākais no pārējo veidu kredītiem un strukturā pārsniedz 50 % visus pēdejos 8 gadus. 2008.gadā hipotēku kredīta īpatvars rezidentiem izsniegto kredītu vidū bija 56.85%, 2011.gadā – 56.52%, bet 2015.gadā, tas nedaudz samazinājās par 4.67 % punktiem līdz 51.85%. To sekmēja banku piesardzīgāka kredītņēmēju vērtēšana aizdevuma izniegšanai un 2008. gada krīzes sekas. Tupretim vismazākais īpatvars rezidentiem izsniegto kredītu vidū 2008.-2015.g. ir finanšu nomai, kredītam pret noreķina dokumentiem, tranzītkredītam.

⁷⁴ Latvijas bankas dati <https://www.bank.lv/> skatīts 25.02.2016.



2.10.att. Hipotēku kredītu īpatsvars rezidentiem izsniegto kredītu vidū Latvijas komercbankās 2008.,2011. un 2015.g., %⁷⁵

Hipotēkas aizdevumi parasti tiek izsniegti tāda īpašuma iegādei, remontam, celtniecībai, kas reģistrēti Zemesgrāmatā. Tas ir pats galvenais hipotekārās kreditēšanas priekšnosacījums.⁷⁶

Hipotekārais kredīts ir ilgtermiņa vai vidēja termiņa aizdevums. Bankas likviditātes nodrošināšanas nolūkos ilgtermiņa un vidēja termiņa ieguldījumiem tiek izmantoti vidēja termiņa un ilgtermiņa līdzekļi. Komercbankas vidēja termiņa un ilgtermiņa kreditēšanā izmanto līdzekļus, kas piesaistīti ilgtermiņa noguldījumu veidā un emitēto ilgtermiņa vērtspapīru veidā.⁷⁷

Pētot hipotekāro kredītu izsniegšanas termiņus, kas attēloti 2.8.tabulā, var redzēt, ka hipotekārais kredīts ir ilgtermiņa aizdevums, jo parasti to izsniedz uz laiku, kas ir ilgāks par 5 gadiem, kas nozīmē arī lielākus procentus kredīta maksāšanas perioda beigās, kā arī lielāku uzmanību kredīta ņemšanā, jo paredz ikmēneša izdevumu palielinājumu ilgtermiņā. Tādēļ, izšķīroties par labu hipotekārajam kredītam, savs vai ģimenes budžets jāplāno rūpīgāk.

2.8.tabula

Kredītu, kas izsniegti mājokļa iegādei, termiņi Latvijas komercbankās 2008.-2015.g., tūkst. EUR⁷⁸

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Kredīti kopā	7192	6871	6559	5991	5334	5062	4723.10	4502.50
Īstermiņa (līdz 1 gadam)	124	221	249	274	244	194	149.00	103.80
Vidēja termiņa (1 līdz 5 gadiem)	546	536	444	303	226	159	116.20	82.90
Ilgtermiņa (ilgāk par 5g)	6521	6114	5866	5414	4865	4709	4457.90	4315.80

⁷⁵Latvijas bankas dati <https://www.bank.lv/> skatīts 25.02.2016.

⁷⁶Briede I., "Banku finanšu pakalpojumi", Otrais, papildinātais izdevums, Turība biznesa augstskola, Rīga, 2004., 9.lpp

⁷⁷Kudinska M., „Kreditēšana”, Latvijas Komercbanku asociācija. Konsultāciju un mācību centrs, Rīga, 2008.g.,19.lpp

⁷⁸ Autore veidots, pamatojoties uz Latvijas Bankas statistikas pārskatiem www.bank.lv skatīts 25.02.2016.

Redzot 2.11.attēlu, var secināt, ka 2015.gadā hipotekārais kredīts vēl vairāk tika ņemts uz laiku, kas ir ilgāks par 5 gadiem un mazāk bija tādu aizņēmēju, kas hipotekāro kredītu ņēma uz periodu līdz 5 gadiem. Tas varētu būt atkarīgs no tādiem faktoriem, kā cilvēku budžeta plānošana, kas ir kļuvusi vairāk balstīta uz uzticēšanos bankām, un kā tekošo ikdienas tēriņu izvirzīšana par prioritāti.



2.11.att. Kredītu, kas izsniegti mājokļa iegādei, termiņi Latvijas komercbankās 2008., 2011. un 2015.g., %⁷⁹

Pēc sadalījuma, kas redzams 2.9.tabulā, māsaimniecībām izsniegtie kredīti dalās kredītos, kas piešķirti mājokļa iegādei, rekonstrukcijai un remontam, norēķinu karšu un norēķinu kontu kredītos, kredītos patēriņā preču iegādei.

2.9.tabula

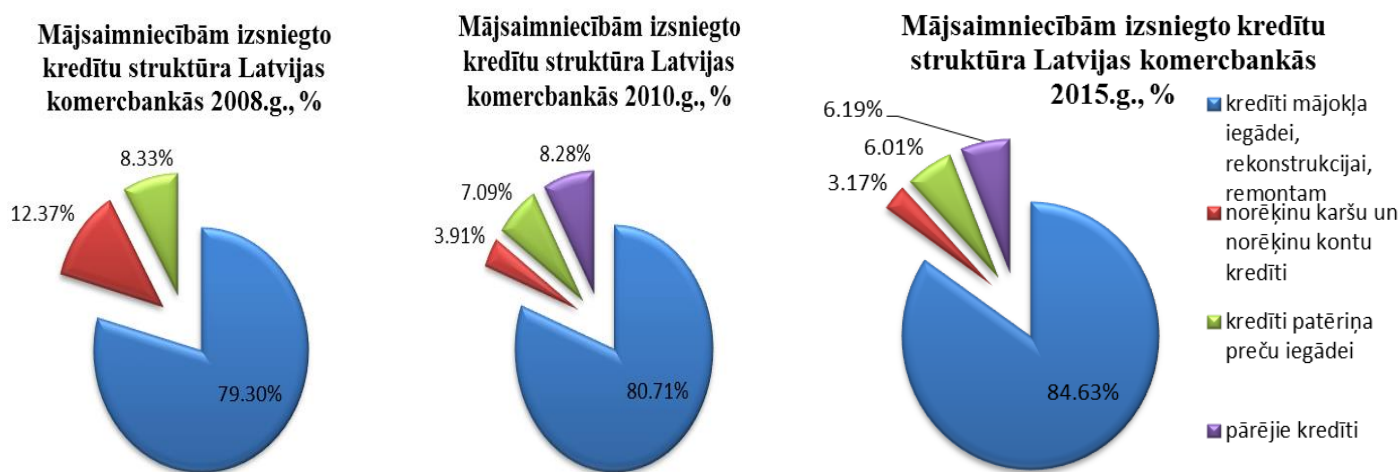
Latvijas komercbanku izsniegtie kredīti māsaimniecību kategoriju dalījumā 2008.-2015.g., EUR⁸⁰

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Kredīti kopā	23604295	21954222	20396116	18740999	16704599	15618219	14666331	14676614
Māsaimniecības kopā	9064525	8615069	8120321	7490331	6539192	5995883	5546256	5310560
kredīti mājokļa iegādei, rekonstrukcijai, remontam	7188255	6866537	6554033	5985194	5327356	5054858	4702911	4494395
norēķinu karšu un norēķinu kontu kredīti	-	-	317758	270411	236391	195763	175732	168356
kredīti patēriņā preču iegādei	1120925	1012517	575920	556425	508920	292511	304004	319313
pārējie kredīti	755345	736015	672610	678300	466525	452751	363609	328497

⁷⁹ Autores veidots, pamatojoties uz Finanšu un Kapitāla tirgus komisijas pārskatiem, www.fktk.lv skatīts 25.02.2016.

⁸⁰ Autores veidots, pamatojoties uz Finanšu un Kapitāla tirgus komisijas pārskatiem, www.fktk.lv skatīts 25.02.2016.

Kā redzams 2.12.attēlā, kredīti mājokļa iegādei, rekonstrukcijai un remontam 2008.gadā sastādīja 79.30 % no visiem mājsaimniecībām izsniegtajiem kredītiem, 2010.gadā – 80.71%, savukārt 2015.gadā tie sastādīja 84.63% no visiem mājsaimniecībām izsniegtajiem kredītiem, kas ir palielinājums par 5.33 procenta punktiem. Tiem sekoja pārējie kredīti, kredīti patēriņa preču iegādei un norēķinu karšu un norēķinu kontu kredīti. Kredīti mājokļa iegādei, rekonstrukcijai un remontam visus pēdējos 8 gadus (2008.-2015.g.) sastādīja lielāko mājsaimniecībām izsniegto kredītu daļu.

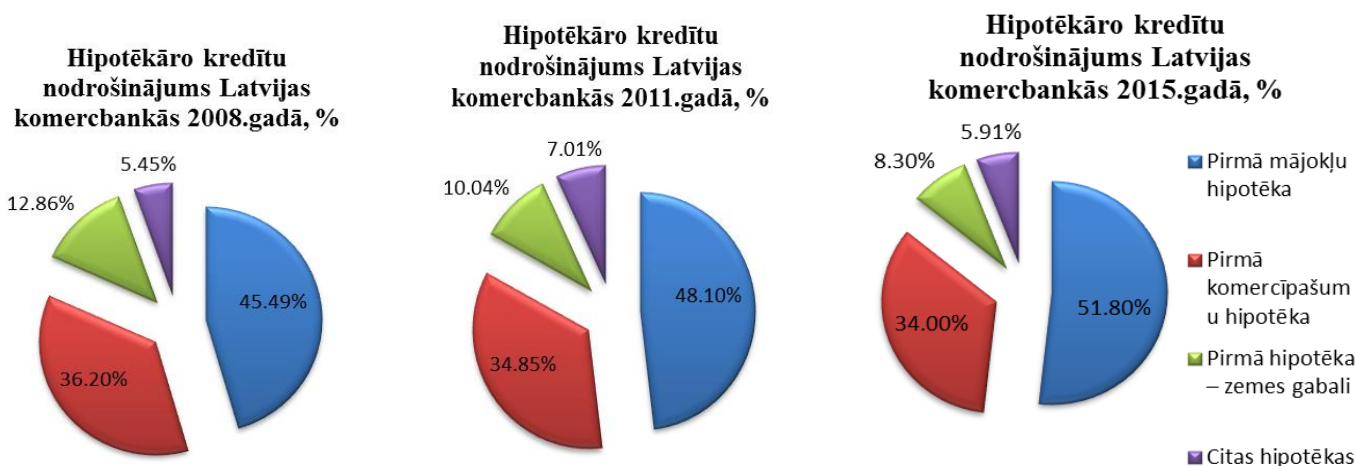


2.12.att. Mājsaimniecībām izsniegto kredītu struktūra Latvijas komercbankās 2008., 2010. un 2015.g., %⁸¹

Hipotēka ir nekustamās mantas ieķīlājums, nenododot valdījumu, bet vienīgi dodot tiesības uz zināmu svešas nekustamās mantas vērtību. Pati ieķīlātā manta paliek parādnieka valdījumā, kuram ir pienākums izmaksāt kreditoram augļus (procentus) un pakāpeniski dzēst parādu. Līdz ar hipotēkas ierakstīšanu zemesgrāmatā, kreditors saņem ķīlas tiesības apliecinošu dokumentu (ieķīlājuma rakstu), kuru sauc arī par obligāciju (zīmi). Hipotēka tiek dzēsta ar attiecīgu ierakstu zemes grāmatā, izbeidzoties parāda saistībām, t.i., ar parāda samaksu. Ķīlas tiesības kā objektīvi pastāvoša vērtība kļūst par atsevišķu kredīta paveidu – hipotēku kredītu, kas ar hipotēkas nodibināšanas brīdi reprezentē noteiktu naudas summu.⁸²

⁸¹ Autores veidots, pamatojoties uz Finanšu un Kapitāla tirgus komisijas pārskatiem, www.fktk.lv skatīts 25.02.2016.

⁸² Vēciņš E. „Naudas lietas”, Rīga, 1993.g. 47. lpp.



2.13.att. Hipotekāro kredītu nodrošinājums Latvijas komercbankās 2008., 2011.gadā un 2015.g., %⁸³

Kā redzams 2.13.attēlā, vislielākais īpatsvars ir pirmajai mājokļa hipotēkai, kas 2008.gadā sastādīja 45.49% no visām hipotēkām, 2011.gadā 48.10%, bet 2015.gadā 51.80%, piecu gadu periodā ir vērojams pieaugums par 6.31 procentu punktiem. Pirmajai mājokļa hipotēkai seko pirmā komercīpašumu hipotēka, kas 2008.gadā sastādīja 36.20%, 2011.gadā – 34.85% un 2015.gadā 34.00% no visām hipotēkām, apskatāmajā periodā 2008.-2015.g. ir vērojams samazinājums par 2.2 procentu punktiem. Tad seko pirmā hipotēka – zemes gabaliem un tā 2008.gadā sastādīja 12.86%, 2011.gadā - 10.04 %, bet 2015.gadā 8.30%, apskatāmajā periodā 2008.-2015.g. ir vērojams samazinājums par 4.56 procentu punktiem.

Pēc dinamiskās hipotekārā kredīta tirgus analīzes var secināt, ka hipotekāro kredītu sarukums bija pakāpenisks, bet mērķtiecīgs. Hipotekāro kredītu apjomu samazinājums no 2008. līdz 2015.gadam ir skaidrojams ar klientu kredītu maksāspējas samazināšanos – iedzīvotājiem ir citi prioritārie izdevumi, kam nepieciešami naudas līdzekļi. Tāpat jāpiemin bankas kreditēšanas politikas maiņa, kas kļuvusi daudz piesardzīgāka. Arī iedzīvotāji ir kļuvuši daudz piesardzīgāki izvēlē par labu kredītam, jo likumdošana Latvijā mainās ļoti bieži, kas rada šaubas vai turpmākās izmaiņas varētu negatīvi ietekmēt maksāspēju un procentu likmju paaugstinājumu. Jāatceras arī klientu un viņu radu/paziņu negatīvā pieredze, ko sekmēja hipotekārā kredīta bums „treknajos” gados un no tā izrietošās sekas.

Savukārt strukturālā hipotekārā kredīta analīze uzskatāmi parādīja, ka hipotekārais kredīts ir vispopulārākais kredīts mājāsaimniecību vidū un otrais populārākais kopējo izsniegto kredītu vidū. Tāpat strukturālā analīze vēlreiz pierādīja, ka hipotekārais kredīts ir ilgtermiņa kredīts.

⁸³ Autores veidots, pamatojoties uz Finanšu un Kapitāla tirgus komisijas pārskatiem, www.fktk.lv skatīts 25.02.2016.

3.HIPOTEKĀRĀ KREDĪTA IETEKMĒJOŠIE FAKTORI UN TO ANALĪZE 2008.-2015.G.

Informācijai par norisēm tautsaimniecībā ir ļoti liela nozīme hipotekārā kredīta ietekmējošo faktoru analīzē.

Lai varētu novērtēt informāciju un pieņemt pareizus un efektīvus lēmumus, kas skar hipotekārā kredīta tirgu, tautsaimniecības politikas veidotājiem un mājsaimniecībām ir būtiski zināt, kāda ir ekonomiskā vide valstī. Ir daudz ekonomisko rādītāju, kas sniedz informāciju par ekonomikas stabilitāti un perspektīvam nākotnē uz progresu. Hipotekārā kredīta jomā šie rādītāji spēj parādīt dinamiku un ietekmi, cik kāds no faktoriem ietekmē vai neietekmē hipotekārās kreditēšanas apjomus. Latvijas ekonomikas attīstība ir cieši saistīta ar globālajām tendencēm, bet hipotekārā kreditēšana Latvijā ir cieši saistīta ar valsts ekonomiku.

Kā min finanšu analītiķe Vija Mičūne, centrālās bankas, atbildīgi rīkojoties ar monetārās politikas instrumentiem, var sekmēt straujāku tautsaimniecības izaugsmi. Tā rezultātā tiek veicināta lielāko sabiedrības daļu interesējošais: jaunu darbavietu rašanās un darba algu kāpums. Taču dažādu ekonomisko un monetāro procesu mijiedarbības ķēde no centrālās bankas pieņemtajiem lēmumiem līdz brīdim, kad to sajūt mājsaimniecības un uzņēmumi, ir samērā gara. Lai Eirosistēma varētu sasniegt nosprausto eiro zonas inflācijas mērķi un veicinātu tautsaimniecības attīstību, vispirms jāpanāk kreditēšanas attīstība. Iedarboties uz reālo tautsaimniecību caur banku sektoru, veicinot vai ierobežojot kreditēšanas attīstību, ir Eirosistēmas darbības būtība.⁸⁴

Pēc autores domām, svarīgākie faktori, kas ietekmē hipotekāro kreditēšanu ir iekšzemes kopprodukts, vispārējās valdības sektora ieņēmumi un izdevumi, iedzīvotāju skaits, ekonomiskās aktivitātes, bezdarba un nodarbinātības līmenis, kā arī iedzīvotāju naudas ieņēmumi, minimālā alga valstī un ekonomiskā spriedze mājsaimniecībās. Ne mazāk svarīgi faktori ir patēriņa cenu un būvniecības izmaksu indeksi un mājokļa cenu indeksu svāri.

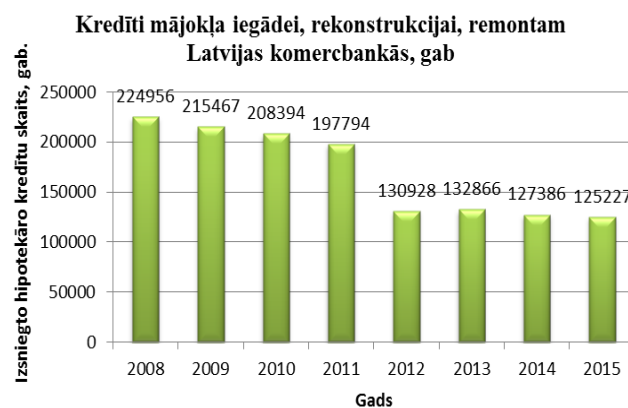
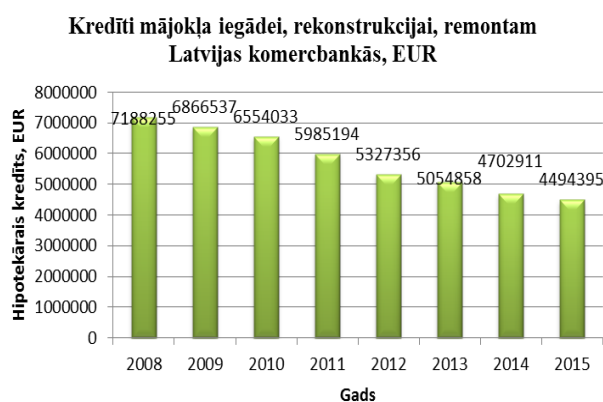
Pēc DNB bankas pārstāvja Anda Vaļuka domām hipotekāro kreditēšanu ietekmējošie faktori ir straujais cenu kāpums, augsts tekošā konta deficīts, liels valsts ārējais parāds un citi procesi, kas norāda uz ekonomikas pārkaršanu. Banku sabalansētā kredītpolitika un aktivitāšu mazinājums nekustamā īpašuma tirgū veicina iekšējā pieprasījuma samazināšanos, tomēr tas ir tikai viens no veidiem, kas var veicināt ekonomisko procesu stabilizācijas procesu.

⁸⁴ <https://www.makroekonomika.lv/ka-monetas-politikas-lemumi-ietekme-kreditnemejus>

Turpretim "Nordea bankas" kredītu analīzes nodaļas vadītājs Rasmuss Pētersons uzskata, ka cilvēki, izvēloties iegādāties nekustamo īpašumu, apsver ļoti daudzus faktorus, nevis tikai potenciālās dzīvesvietas atrašanās vietu un cenu. Tāpat arī pieprasījumu pēc mājokļu kredītiem ietekmē ļoti daudzi faktori - iedzīvotāju dzīves līmeņa izmaiņas, NĪ piedāvājuma izmaiņas, izmaiņas likumos utt.⁸⁵

Toties pēc autores domām visvairāk pārliecinošākais ir "SEB bankas" Privātpersonu apkalpošanas atbalsta pārvaldes vadītāja Arņa Škapara teiktais, ka visi faktori atrodas mijiedarbībā. Proti, ekonomikas pieauguma tempu kritums ar augstās inflācijas palīdzību ir atstājis nozīmīgas pēdas visos tautsaimniecības procesos - pārtikas preču un pakalpojumu cenu celšanās viennozīmīgi ietekmē cilvēku spējas iegādāties nekustamo īpašumu.⁸⁶

Lai sekmīgi veiktu hipotekāro kredītu ietekmējošo faktoru analīzi, tomēr ir nepieciešams atgriezties un atcerēties darba 2.nodaļā veiktos datu apkopojumu rezultātus par hipotekārā kredīta izsniegšanas tendencēm laika posmā no 2008. līdz 2015.gadam. Izsniegto hipotekāro kredītu summa un skaits ir aplūkots secīgi 3.1.un 3.2. attēlā.



**3.1.att.Kredīti mājokļa iegādei, rekonstrukcijai, remontam Latvijas komercbankās, EUR⁸⁷
un 3.2.att.Kredīti mājokļa iegādei, rekonstrukcijai, remontam Latvijas komercbankās, gab⁸⁸**

Pēc 3.1.attēla datiem kredīti mājokļa iegādei, rekonstrukcijai, remontam Latvijas komercbankās, sākot no 2008.gada līdz par 2015.gadam sarūk. Šis samazinājums ir ļoti jūtams – salīdzinot ar 2008.gadu, 2015.gadā izsniegto hipotekāro kredītu summa ir samazinājusies par

⁸⁵ Lanida.lv mājaslapa, pieejams - http://www.lanida.lv/index.php?option=com_k2&view=item&id=1741:ka-sogad-attistiesies-hipotekaro-kreditu-tirgus-latvija-&Itemid=306&lang=lv, skatīts 15.04.2016.

⁸⁶ Lanida.lv mājaslapa, pieejams - http://www.lanida.lv/index.php?option=com_k2&view=item&id=1741:ka-sogad-attistiesies-hipotekaro-kreditu-tirgus-latvija-&Itemid=306&lang=lv, skatīts 15.04.2016.

⁸⁷ Autores veidots, pamatojoties uz Latvijas bankas statistikas datiem <https://www.bank.lv/> skatīts 15.04.2016.

⁸⁸ Autores veidots, pamatojoties uz Latvijas bankas statistikas datiem <https://www.bank.lv/> skatīts 15.04.2016.

37.48%. Vislielākais samazinājums bija 2012.gadā - par 10.99 %, salīdzinot ar 2011.gadu, bet vismazākais izsniegto hipotekāro kredītu summas samazinājums bija 2015.gadā, kas sastādīja 4.43%, salīdzinot ar 2014.gadu. Salīdzinot ar 2008.gadu, 2009.gadā bija 4.48% samazinājums, bet, salīdzinot ar 2009.gadu, 2010.gadā bija 4.55% samazinājums, 2011.gadā – 8.68% samazinājums, salīdzinot ar 2010.gadu, 2012.gadā – 10.99% samazinājums, salīdzinot ar 2013.gadu, savukārt 2013.gadā – 5.12% samazinājums, salīdzinot ar 2012.gadu, 2014.gadā 6.96% samazinājums, salīdzinot ar 2013.gadu un 2015.gadā 4.43% samazinājums, salīdzinot ar 2014.gadu.

3.1.attēlā bija redzamas izsniegto hipotekāro kredītu kopējās summas, turpretim 3.2.attēlā ir redzams izsniegto hipotekāro kredītu skaits. Situācija izsniegto hipotekāro kredītu skaita ziņā ir līdzīgā kā hipotekāro kredītu izsniegto summu ziņā, bet ir nelielas atšķirības. 3.1.attēla dati parāda, ka izsniegto hipotekāro kredītu skaits 2015.gadā, salīdzinot ar 2008.gadu, samazinājās par 44.33%, kas ir par 6.85 procentu punktiem lielāks samazinājums nekā izsniegto hipotekāro kredītu kopsummas vidū. Pēc 3.2.attēla datiem, izsniegto hipotekāro kredītu skaits, salīdzinot ar 2008.gadu, 2009.gadā saruka par 4.22%, kas ir līdzīgs rādītājs izsniegto hipotekāro kredītu summas ziņā, 2010.gadā izsniegto kredītu skaits samazinājās tikai par 3.28%, salīdzinot ar 2009.gadu, kas ir mazliet mazāks sarukums nekā kopsummām. 2011.gadā, salīdzinot ar 2010.gadu, izsniegto kredītu skaits samazinājās par 5.09%, kas arī ir mazliet mazāk nekā kopsummām, turpretim 2012.gadā izsniegto hipotekāro kredītu skaits kritās ļoti strauji – par 33.81%, salīdzinot ar 2011.gadā, ko ietekmēja banku kreditēšanas politikas maiņa, kas kļuva piesardzīgāka. Savukārt 2013.gadā izsniegto hipotekāro kredītu skaits piedzīvoja palielinājumu par 1.48%, kas skaidrojams ar pārāk lielu sarukumu 2012.gadā. Turpretim 2014.gadā un 2015.gadā joprojām turpinājās izsniegto hipotekāro kredītu skaita sarukums – par 4.12% un 1.69%, bet tas bija mazāks nekā izsniegto hipotekāro kredītu kopsummas rādītāju samazinājums.

Pakāpenisks, bet mērķtiecīgs hipotekāro kredītu sarukums ir skaidrojams ar klientu maksātspējas samazināšanos, bankas kreditēšanas politikas maiņu, kas kļuvusi daudz piesardzīgāka. Faktori, kas ietekmēja klientu maksātspēju, bankas kreditēšanas politikas maiņu ir dažādi ekonomiskie faktori Latvijā. Par to, cik lielā mērā katrs no tiem ietekmē hipotekāro kreditēšanu, tiks pētīts šajā nodaļā.

Kā var redzēt, iepriekšējā nodaļā tika analizēta hipotekārās kreditēšanas dinamika 2008.-2015.g., bet, vērtējot hipotekārā kredīta izsniegšanas tendences, noteikti ir jāņem vērā daudzi faktori, kas ietekmē hipotekāro kreditēšanu Latvijā. Faktoru, kas ietekmē hipotekāro kredītu ir ļoti daudz un tie ir ļoti dažādi, arī faktoru ietekme uz hipotekāro kreditēšanu nav vienāda, tādēļ

būtu loģiski sistematizēt hipotekārā kredīta ietekmējošos faktoros, lai analīze būtu pārskatāmāka un saprotamāka.

Autore centās sagrupēt hipotekārā kredīta ietekmējošos faktoros, nonākot pie secinājuma, ka vislabākā klasificēšana būtu pēc dažādām pazīmēm. Tādēļ analīze tiks veikta, pamatojoties uz faktoru 4 pazīmēm:

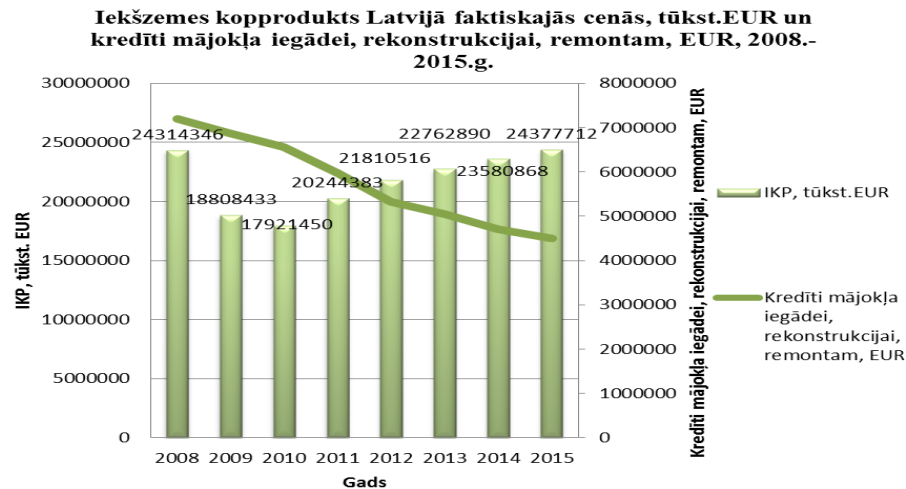
- faktori, kas nosaka Latvijas ekonomisko attīstību,
- faktori, kas nosaka Latvijas iedzīvotāju dzīves līmeni Latvijā,
- faktori, kas saistīti ar Latvijas banku darbību,
- faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma tirgu.

Lai radītu priekšstatu par to, cik lielu, mazu vai vispār nekādu ietekmi uz hipotekāro kreditēšanu Latvijā sniedz dažādi ekonomikas faktori Latvijā, tika apkopoti dati par iekšzemes kopproduktu, iedzīvotāju skaitu, ekonomiskās aktivitātes, bezdarba un nodarbinātības līmeni Latvijā, kā arī iedzīvotāju naudas ieņēmumiem, minimālo algu valstī un ekonomisko spriedzi mājsaimniecībās, patēriņa cenu un būvniecības izmaksu indeksiem un mājokļa cenu indeksu svāriem, uzbūvētiem dzīvokļiem par laika posmu no 2008.-2015.gadam.

3.1.Hipotekāro kredītu ietekmējošo ekonomisko faktoru analīze

Faktori, kas nosaka Latvijas ekonomisko attīstību, ir iekšzemes kopprodukts, iedzīvotāju skaita izmaiņas, patēriņa cenu indeksi, kuri parāda valstī esošās inflācijas līmeni, tāpat būvniecības izmaksu indeksi Latvijā, kuri parāda būvniecības attīstības perspektīvas un esošo situāciju.

Kā pirmā tiks analizēta iekšzemes kopprodukta un hipotekārā kredīta savstarpējā ietekme. IKP sniedz informāciju par saražoto preču un pakalpojumu daudzumu konkrētā gada laikā Latvijā un ir viens no būtiskākajiem faktoriem, kas atspoguļo valsts ekonomisko stāvokli. Turklāt IKP ir svarīgs punkts hipotekārās kreditēšanas kopējā pamata stabilitātei un attīstībai.



3.3.att. Iekšzemes kopprodukts Latvijā faktiskajās cenās , tūkst.EUR un kredīti mājokļa iegādei, rekonstrukcijai, remontam, EUR, 2008.-2015.g.⁸⁹

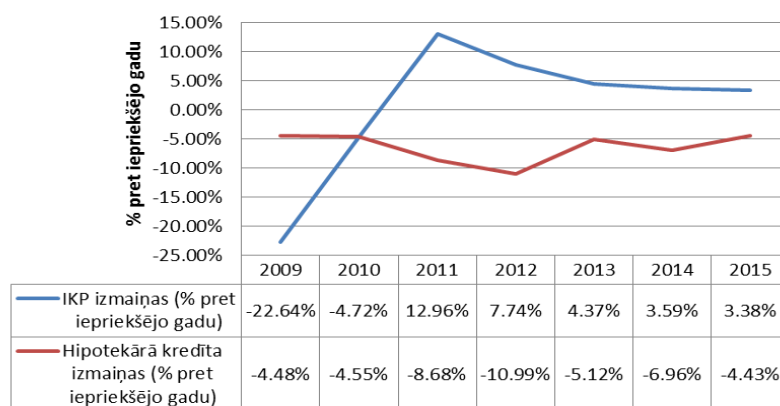
Kā redzams 3.3. attēlā, IKP faktiskajās cenās sākot no 2008.gada, kad IKP bija 24314346 tūkst.euro, sāka sarukt līdz pat 2010.gadam, kad IKP bija vien 17921450 tūkst.euro, kas ir samazinājums par 26.29%. Tajā pašā laikā hipotekārā kreditēšana arī saruka, bet par 8.82%. Tātad 2008.-2010.gadu laikā IKP iespaidoja arī hipotekārās kreditēšanas samazinājumu. 2011.gadā situācija uzlabojās un IKP pieauga un pēdējos 5 gados ir novērojams IKP pakāpenisks pieaugums. Pieaugums nav straujš, bet vieš cerības uz Latvijas ekonomisko izaugsmi un valsts ekonomikas stabilitāti. Neskatoties uz to, ka IKP pieaugums bija pakāpenisks un pasaules ģeopolitiskā nestabilitāte un tās sekas nepalika nepamanītas, Latvijas ekonomiskā izaugsme bija viena no straujākajām Eiropas Savienībā, ko nevarētu teikt par hipotekāro kreditēšanu Latvijā. Neskatoties uz IKP pakāpenisko pieaugumu 2011.-2015.gados, hipotekārās kreditēšanas apjomi pakāpeniski samazinājās un turpina samazināties. Tādēļ jāsecina, ka 2011.-2015.gadu laika posmā IKP neatstāja būtisku ietekmi uz hipotekāro kreditēšanu, nepalīdzot tai attīstīties. 2015.gadā IKP, salīdzinot ar 2008.gadu, piedzīvojot strauju kritumu 2009. un 2010.gadā, palielinājās par 0.26%, bet hipotekārā kredīta izsniegtā summa 2015.gadā samazinājās par 37.48%, salīdzinot ar 2008.gadu.

Hipotekāro kredītu kritums 2009.-2010.gadā ir skaidrojams ar to, ka Latvija, tāpat kā pārējās Baltijas valstis, šajā laika posmā bija pievērsusies monetārajai un fiskālajai taupības programmai. To pierāda IKP lielais kritums 2008.-2010.g.⁹⁰

⁸⁹ Autores veidots, pamatojoties uz Centrālās statistikas datiem <https://www.csb.gov.lv/> skatīts 15.04.2016.

⁹⁰ Hudson M., Europe's Banking Crisis: Latvia's Third Option, Global Research, 2010, pieejams - <http://www.globalresearch.ca/europe-s-banking-crisis-latvia-s-third-option/20060>, skatīts 02.02.2016.

**IKP un hipotekārā kredīta izmaiņu salīdzinājums Latvijā
2008.-2015.gadu griezumā, % pret iepriekšējo gadu**



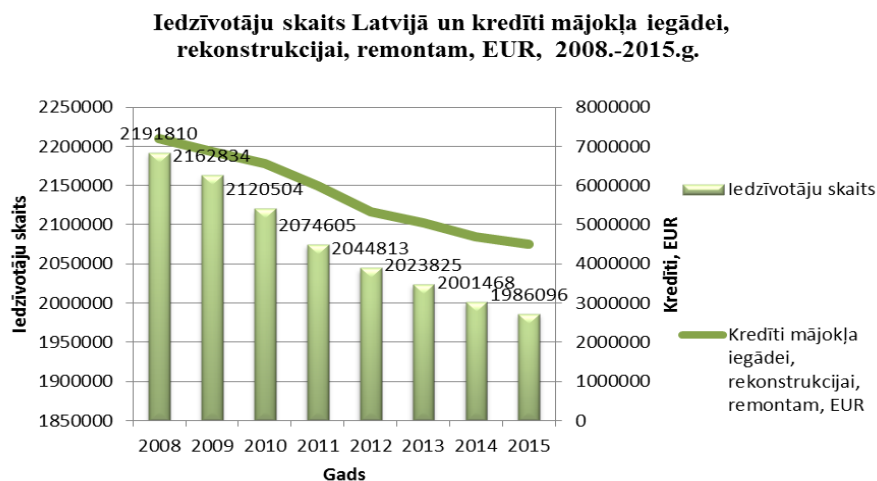
**3.4.att.IKP un hipotekārā kredīta izmaiņu salīdzinājums Latvijā 2008.-2015.gadu griezumā,
% pret iepriekšējo gadu⁹¹**

3.4.attēlā ir dati par to, par cik procentiem, salīdzinot ar iepriekšējo gadu ir izmainījies IKP un hipotekārā kredīta izsniegtā summa Latvijā 2008.-2015.g. IKP 2009.gadā, salīdzinot ar 2008.gadu samazinājās par 22.64%, bet hipotekārā kredītēšana tikai par 4.48%. Nākamajā gadā IKP turpināja samazināties, bet tie bija tikai 4.72%, hipotekārās kredītēšanas samazināšanās temps palika tādā pašā līmenī – samazinājums par 4.55%. Turpretim 2011.gadā IKP piedzīvoja strauju izaugsmi un 2011.gadā, salīdzinot ar 2010.gadu, pieauga par 12.96%, bet hipotekārās kredītēšanas samazinājums kļuva divas reizes ātrāks un 2011.gadā sasniedza samazinājumu par 8.68%, salīdzinot ar 2010.gadu. Nākamajos gados (2012.-2015.g.) IKP bija vērojams pieaugums, bet ar katru gadu tas kļuva arvien mazāks – IKP palielinājās, bet šī izaugsme nebija strauja – aptuveni 4% katru gadu. Hipotekārās kredītēšanas ziņā laika posms 2012.-2015.g. noteica vēl lielāku kritumu, tātad arī pieprasījumu pēc hipotekārajiem kredītiem samazinājumu. Ar katru gadu izsniegtā hipotekāro kredītu summa samazinājās par 4-6%. Kopumā var secināt, ka hipotekārā kredītēšana nepiedzīvoja tik straujus kritumus un pieaugumus kā IKP Latvijā.

Nevar nepieminēt to, ka tas, ko treknajos gados sauca par IKP pieaugumu, nemaz nebija ekonomikas izaugsme. Maikls Hadsons raksta: „Taču tas, kas auga, bija parāds, nevis ekonomika klasiskajā izpratnē, proti, nevis progresējoša spēja ražot preces un pakalpojumus. Cilvēki aizņēmās pret nekustamā īpašuma un citām ķīlām, kuru cenas tika mākslīgi celtas ar ārvalstu

⁹¹ Autores veidots, pamatojoties uz Centrālās statistikas datiem <https://www.csb.gov.lv/> skatīts 15.04.2016.

kredītu starpniecību. Tā bija aizņemšanās patēriņa, nevis investīciju nolūkiem. Un tā nav izaugsme.”⁹² Notika labklājības pieaugums uz parāda.



3.5.att.Iedzīvotāju skaits Latvijā un kredīti mājokļa iegādei, rekonstrukcijai, remontam, EUR, 2008.-2015.g.⁹³

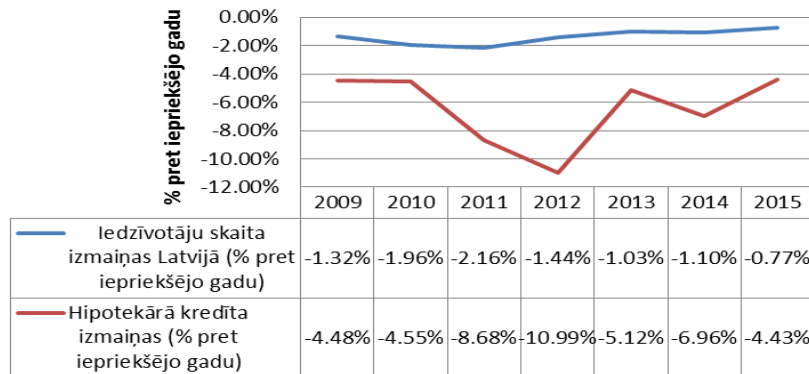
3.5.attēlā ir redzams iedzīvotāju skaita Latvijā un hipotekāro kredītu salīdzinājums laika posmā 2008.-2015.g. No apkopotajiem datiem var secināt, ka iedzīvotāju skaits tiešā mērā ietekmē hipotekārā kredīta izsniegšanas tendences. Jo lielāks bija iedzīvotāju skaits Latvijā, jo vairāk tika izsniegts kredītu mājokļa iegādei, rekonstrukcijai un remontam. Protams, tas ir diezgan loģiski, jo lielāks iedzīvotāju skaits nozīmē arī lielāku pieprasījumu jebkurā preču un pakalpojumu tirgū. 2015.gadā iedzīvotāju skaits Latvijā, salīdzinot ar 2008.gadu, samazinājās par 9.39%, bet hipotekārā kredīta izsniegtā summa 2015.gadā samazinājās par 37.48%, salīdzinot ar 2008.gadu.

Savukārt 3.6.attēlā var redzēt, ka iedzīvotāju skaita ikgadējās izmaiņas, salīdzinot ar hipotekārās kreditēšanas izmaiņām, ir daudz lēzenākas. Izmaiņas, kas ir samazinājums, ik gadu notiek pakāpeniski – vienu, divu % robežās. Turpretim hipotekārās kreditēšanas jomā izmaiņas 2009.-2012.g. bija straujāks kritums, kas 2013.-2015.izlīdzinās un ir četru, sešu % robežās.

⁹² Paiders J., Urbanovičs J. Latvijas attīstības prioritātes: Alternatīva valsts izaugsmei līdz 2025.gadam, Baltijas forums, Rīga, 2010, 13.lpp

⁹³ Autore veidots, pamatojoties uz Centrālās statistikas datiem <https://www.csb.gov.lv/> skatīts 15.04.2016.

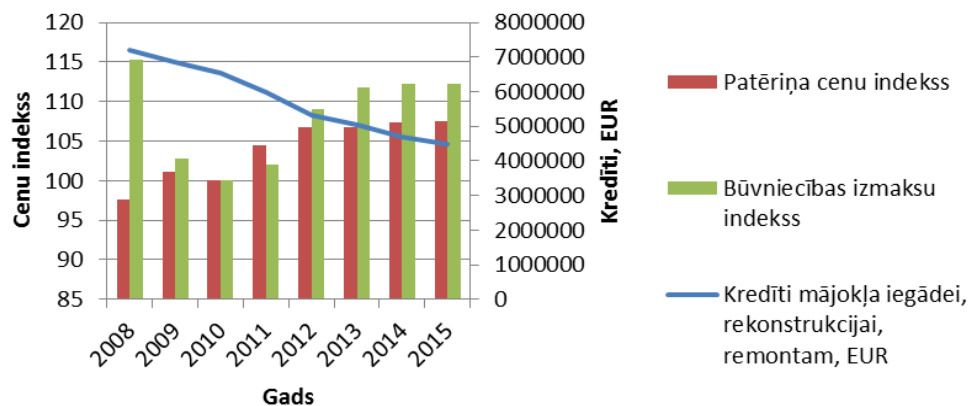
Iedzīvotāju skaita un hipotekārā kredīta izmaiņu salīdzinājums Latvijā 2008.-2014.gadu griezumā, % pret iepriekšējo gadu



3.6 att. Iedzīvotāju skaita un hipotekārā kredīta izmaiņu salīdzinājums Latvijā 2008.-2015.gadu griezumā, % pret iepriekšējo gadu⁹⁴

Būvniecības izmaksu indeksi tika ietverti 3.7.attēlā kopā ar patēriņa cenu indeksiem, kas parāda valstī esošo inflācijas līmeni, un hipotekārā kredīta apjomiem, lai var redzēt sakarības arī starp būvniecības attīstību un inflāciju.

Patēriņa cenu, būvniecības izmaksu indeksi un kredīti mājokļa iegādei, rekonstrukcijai, remontam, EUR, Latvijā, 2008.-2015.g.



3.7.att.Patēriņa cenu un būvniecības izmaksu indeksi Latvijā 2008.-2015.g.⁹⁵

Kā redzams 3.7.attēlā būvniecības izmaksas 2008.-2015.laika posmā bija visaugstākās 2008.gadā, 2009.gadā bija vērojams kritums gandrīz par pusi, 2010.gadā būvniecības izmaksu indekss turpināja samazināties, bet, sākot no 2011.-2015.gadam, būvniecības izmaksu indekss palielinājās, kas nozīmē lielākas būvniecības izmaksas un skaidro vienu no iespējamajiem

⁹⁴ Autores veidots, pamatojoties uz Centrālās statistikas datiem <https://www.csb.gov.lv/> skatīts 15.04.2016.

⁹⁵ Autores veidots, pamatojoties uz Centrālās statistikas datiem <https://www.csb.gov.lv/> skatīts 15.04.2016.

hipotekārās kreditēšanas samazinājuma iemesliem (2008.-2015.g.hipotekārā kreditēšana ar katru gadu saruka). Būvniecības izmaksas pēdējā gada laikā palielinājās, jo 2015.gadā tika izstrādāti visi jaunajam „Būvniecības likumam” pakārtoties normatīvie akti, tika veikta Eirokodeksa standartu adaptācija būvniecību regulējošo aktu sistēmā, darbu ir sācis Būvniecības valsts kontroles birojs.

Patēriņa cenu indeksam arī ir vērojama līdzīga tendence, izņemot 2008.un 2009.gadu, kad patēriņa cenas 2008.gadā bija zemākas nekā 2009.gadā, jo pēc tam sākās inflācijas bums, kuru provocēja ekonomiskā krīze. 2015.gadā patēriņa cenas, salīdzinot ar 2008.gadu, palielinājās par 10.14%, būvniecības izmaksu indeksi samazinājās par 2.60%, bet hipotekārā kredīta izsniegtā summa 2015.gadā samazinājās par 37.48%, salīdzinot ar 2008.gadu. Kopumā var secināt, ka vislielāko iespaidu uz hipotekāro kreditēšanu patēriņa cenu indekss un būvniecības izmaksu indekss atstāja laika posmā 2008.-2010.g.

No faktoriem, kas nosaka Latvijas ekonomisko attīstību, hipotekāro kreditēšanu visvairāk ietekmē iedzīvotāju skaits Latvijā, tam seko IKP un patēriņa cenu un būvniecības izmaksu indeksi. Tāpat jāsecina, ka IKP, patēriņa cenas un būvniecības izmaksu indeksi būtiski ietekmēja hipotekāro kreditēšanu laika periodā 2008.-2012.g., savukārt 2013.-2015.gadu laikā lielu iespaidu uz hipotekārās kreditēšanas attīstību tie neatstāja.

3.2.Hipotekāro kredītu ietekmējošo iedzīvotāju dzīves līmeni faktoru analīze

Faktori, kas nosaka Latvijas iedzīvotāju dzīves līmeni, pirmkārt ir Latvijas iedzīvotāju vidējie naudas ieņēmumi mēnesī, ekonomiskā aktivitāte, nodarbinātība un bezdarba līmenis Latvijā, tāpat arī ekonomiskā spriedze mājsaimniecībās.

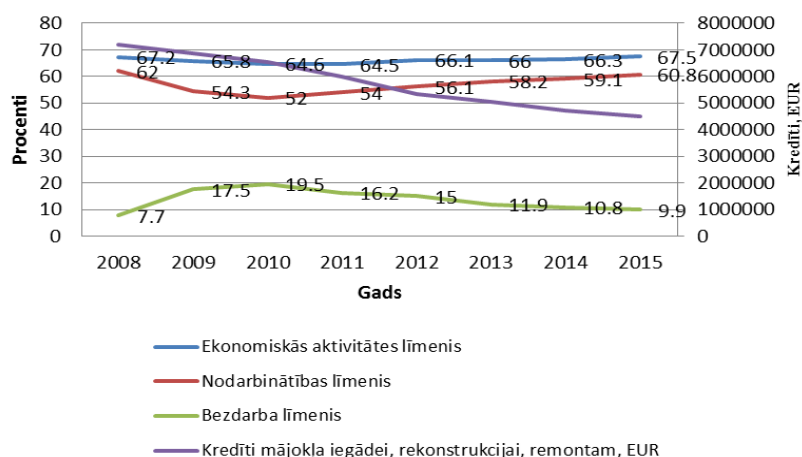
Iepriekšminētie faktori ir ļoti svarīgi nosacījumi tam, lai Latvijas iedzīvotājiem radītos vēlme uzlabot savus dzīves apstākļus, tajā skaitā uzlabot arī savu dzīvesvietu – iegādāties jaunu, rekonstruējot vai remontējot esošo. Tieši šo iemeslu dēļ vēlme pēc uzlabotiem dzīves apstākļiem veicina hipotekārās kreditēšanas attīstību. Iedzīvotāju dzīves līmenis parāda iedzīvotāju maksātspēju un vēlēšanos savas dzīves kvalitāti paaugstināt.

Būtisku lomu Latvijas ekonomikas attīstībā, līdz ar to arī hipotekārās kreditēšanas attīstībā spēlē valsts ekonomiskās aktivitātes, nodarbinātības un bezdarba līmenis. Šo rādītāju salīdzinājums ar hipotekāro kreditēšanu ir aplūkojams 3.8.attēlā. Vislielāko ietekmi uz hipotekāro kreditēšanu ir atstājis bezdarba līmenis Latvijā. Ekonomiskās aktivitātes un nodarbinātības

līmenis būtiski ietekmēja hipotekāro kreditēšanu tika laika posmā 2008.-2011.g., kas skaidrojams ar to, ka ekonomiskās krīzes iespaidā tika samazināts darbavietu skaits un tādēļ daļa iedzīvotāju palika bez darba, tātad arī ienākumiem. Tas, protams, sekmēja iedzīvotāju maksātspējas izveidošanos.

Savukārt nodarbinātības līmenis un ekonomiskās aktivitātes līmenis pakāpeniski palielinājās 2012.-2015.gadā, bet, neskatoties uz to, hipotekārās kreditēšanas līmenis nepalielinājās. Vēl jo vairāk – hipotekārā kreditēšana samazinājās. 2015.gadā bezdarba līmenis Latvijā, salīdzinot ar 2008.gadu, palielinājās par 0.4%, nodarbinātības līmenis samazinājās par 1.9%, ekonomiskā aktivitāte palielinājās par 28.6%, bet hipotekārā kredīta izsniegtā summa 2015.gadā samazinājās par 37.48%, salīdzinot ar 2008.gadu. Tas ir skaidrojams ar iedzīvotāju iepriekšējo rūgto pieredzi un neuzticību valdībai – līdz ar to arī banku sektoram.

EKONOMISKĀS AKTIVITĀTES, NODARBINĀTĪBAS UN BEZDARBA LĪMENIS (%) un kredīti mājokļa iegādei, rekonstrukcijai, remontam Latvijā, EUR, 2008.-2015.g.

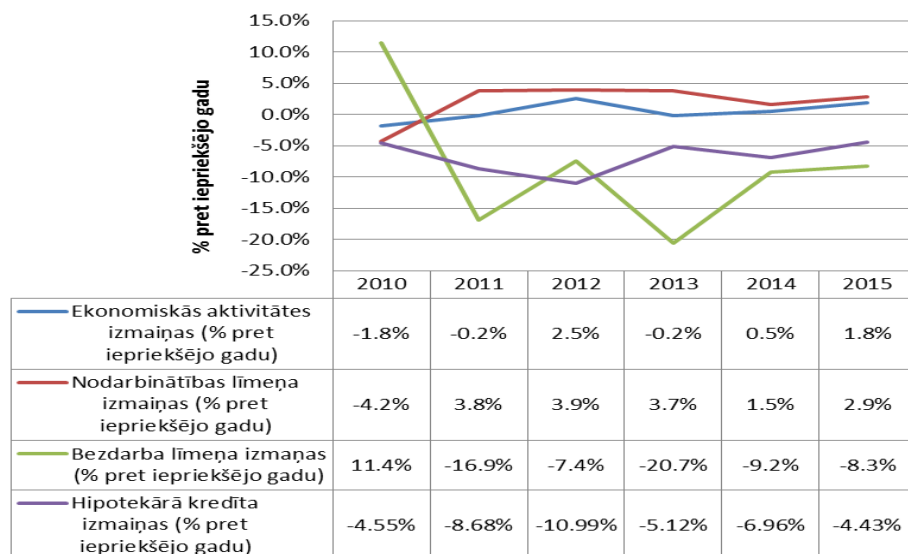


3.8.att. Ekonomiskās aktivitātes, nodarbinātības un bezdarba līmenis (%) un kredīti mājokļa iegādei, rekonstrukcijai, remontam, EUR, Latvijā 2008.-2015.g.⁹⁶

Kā redzams 3.9.attēlā, bezdarba līmenis Latvijā 2010.-2015.gadā ar katru gadu piedzīvoja vislielākās izmaiņas, salīdzinot ar ekonomiskās aktivitātes, nodarbinātības un hipotekārās kreditēšanas līmeni. Vislīdzīgākā tendence ir vērojama hipotekārās kreditēšanas un bezdarba līmeņa izmaiņu līknēs, bet visās četrās izmaiņu grupās notiek pakāpeniska situācijas uzlabošanās, sākot no 2013.-2015.gadam.

⁹⁶ Autores veidots, pamatojoties uz Centrālās statistikas datiem <https://www.csb.gov.lv/> skatīts 15.04.2016.

Bezdarba, nodarbinātības līmeņa, ekonomiskās aktivitātes un hipotekārā kredīta izmaiņu salīdzinājums Latvijā 2009.-2015.gadu griezumā, % pret iepriekšējo gadu



3.9 att. Bezdarba, nodarbinātības līmeņa, ekonomiskās aktivitātes un hipotekārā kredīta izmaiņu salīdzinājums Latvijā 2010.-2015.gadu griezumā, % pret iepriekšējo gadu⁹⁷

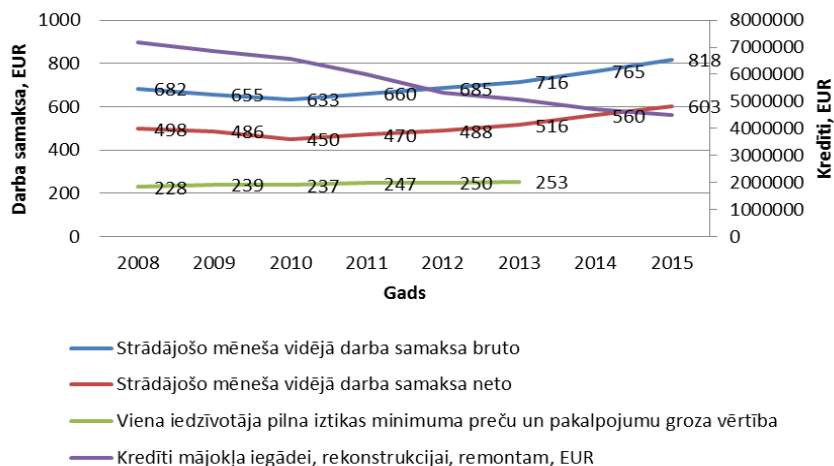
Autores prāt svarīgu vietu hipotekārās kreditēšanas attīstībā un popularitātes atjaunošanā ieņem iedzīvotāju ienākumu līmenis. No vienas puses lielāki iedzīvotāju ienākumi nozīmē vēlēšanos uzlabot savus dzīves apstākļus un iespēju katru mēnesi izdot naudu ikmēneša maksājumiem par jaunas dzīvesvietas iegādi, remontu vai rekonstrukciju ar bankas procentiem, kā arī sakrāt nepieciešamo daudzumu līdzekļu pirmajai iemaksai. No otras puses piesardzīgos iedzīvotājus un tos, kas bija saskārušies ar iepriekšējā hipotekārās kreditēšanas buma sekām, tas var rosināt vairāk noguldīt savus līdzekļus bankās. Tomēr – jo lielāki ir iedzīvotāju ienākumi, jo lielāka ir klientu maksātspēja.

Visbūtiskākais faktors, kas ietekmē hipotekāro kredītu izsniegšanas tempu samazinājumu, ir klientu maksātspēja. Bez tam bankas ievēro stingrāku kreditēšanas politiku, rūpīgāk izvērtējot klienta maksātspēju un tās regularitāti, kā arī paši klienti (mājsaimniecības) kļuvuši daudz apdomīgāki kredītu pieprasīšanā. Banku stingrākai kreditēšanas politikai un klientu apdomībai par iemeslu jāmin dzīves dārdzība, inflācijas pieauguma tendences, ekonomikas pieauguma tempu kritums, iespējamās bažas par procentu likmju pieaugumu.⁹⁸

⁹⁷ Autores veidots, pamatojoties uz Centrālās statistikas datiem <https://www.csb.gov.lv/> skatīts 15.04.2016.

⁹⁸ Lanida.lv mājaslapa, pieejams - http://www.lanida.lv/index.php?option=com_k2&view=item&id=1741:ka-sogad-attistiesies-hipotekaro-kreditu-tirgus-latvija-&Itemid=306&lang=lv, skatīts 15.04.2016.

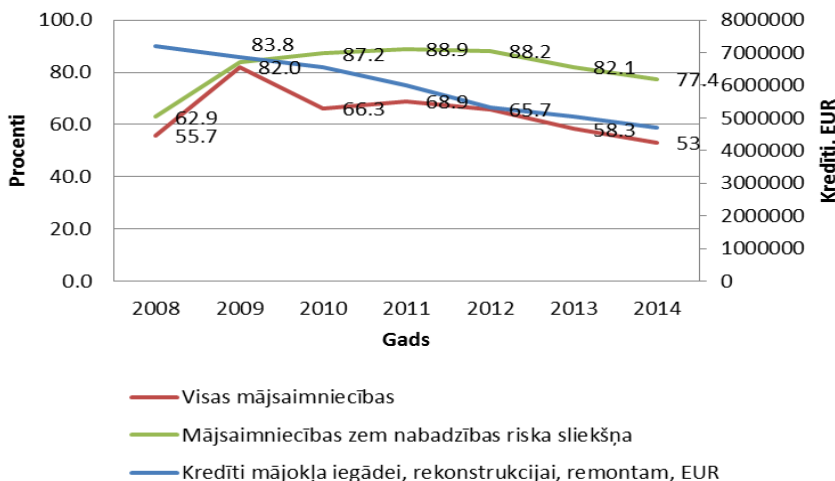
Iedzīvotāju naudas ieņēmumi (vidēji mēnesī, euro) un kredīti mājokļa iegādei, rekonstrukcijai, remontam, EUR, Latvijā 2008.-2015.g.



3.10.att. Iedzīvotāju naudas ieņēmumi (vidēji mēnesī, euro) un kredīti mājokļa iegādei, rekonstrukcijai, remontam, EUR, Latvijā 2008.-2015.g.⁹⁹

Vērojot 3.10.attēlā redzamo informāciju, jāsecina, ka 2008.-2010.g. gan iedzīvotāju ienākumi, gan hipotekārā kreditēšana samazinājās, bet ņemot vērā bankas ieviesto stingrāku kreditēšanas politiku un pašu iedzīvotāju piesardzību, neskatoties uz iedzīvotāju ienākumu palielinājumu 2012.-2015.g., hipotekārā kreditēšana joprojām samazinājās. 2015.gadā iedzīvotāju ieņēmumi, salīdzinot ar 2008.gadu, palielinājās par aptuveni 20%, bet hipotekārā kredīta izsniegtā summa 2015.gadā samazinājās par 37.48%, salīdzinot ar 2008.gadu.

Ekonomiskā spriedze mājsaimniecībās (%) un kredīti mājokļa iegādei, rekonstrukcijai, remontam, EUR, Latvijā, 2008.-2014.g.



3.11.att. Ekonomiskā spriedze mājsaimniecībās (%) un kredīti mājokļa iegādei, rekonstrukcijai, remontam, EUR, Latvijā, 2008.-2014.g.¹⁰⁰

⁹⁹ Autore veidots, pamatojoties uz Centrālās statistikas datiem <https://www.csb.gov.lv/> skatīts 15.04.2016.

¹⁰⁰ Autore veidots, pamatojoties uz Centrālās statistikas datiem <https://www.csb.gov.lv/> skatīts 15.04.2016.

3.11.attēlā ir attēlota ekonomiskā spriedze mājsaimniecībās Latvijā 2008.-2014.g. Ekonomiskā spriedze tiek noteikta ar vairāku jautājumu palīdzību, kuros respondentiem jānovērtē mājsaimniecības spēja segt šādas izmaksas: segt komunālos maksājumus, īri un kredītu (t. sk. līzings maksājumus par pirkumiem uz kredīta); uzturēt mājokli siltu; atļauties segt neparedzētus izdevumus no pašu līdzekļiem; ēst gaļu, putnu gaļu vai zivis, vai līdzvērtīgu veģetāro maltīti katru otro dienu; katru gadu vienu nedēļu doties brīvdienās ārpus mājām. Mājsaimniecības, kuras vismaz uz diviem jautājumiem sniedz noraidošu atbildi, tiek uzskatītas par pakļautām ekonomiskajai spriedzei.¹⁰¹

2008.gadā ekonomiskā spriedze visās mājsaimniecībās bija 55.7%, 2009.gadā līdz ar ekonomiskās krīzes sekām ekonomiskā spriedze palielinājās līdz 82%. 2010.gadā situācija uzlabojās un ekonomiskā spriedze sāka izlīdzināties, turpinot samazināties līdz pat 2014.gadam. Neskatoties uz ekonomiskās spriedzes samazinājumu, hipotekārā kreditēšana nepalielinājās, kas ir saistīts ar iedzīvotāju izdevumu segšanu citās jomās un Latvijas iedzīvotāju piesardzīgo attieksmi pret hipotekārajiem kredītiem, ko iespaidoja ekonomiskās krīzes sekas. 2014.gadā ekonomiskā spriedze visās mājsaimniecībās, salīdzinot ar 2008.gadu, samazinājās par 4.85%, bet hipotekārā kredīta izsniegtā summa 2015.gadā samazinājās par 37.48%, salīdzinot ar 2008.gadu.

Pēc faktoru, kas nosaka Latvijas iedzīvotāju dzīves līmeni, analīzes autore secina, ka vislielāko ietekmi uz hipotekāro kreditēšanu atstāj bezdarba līmenis Latvijā un iedzīvotāju naudas ieņēmumi. Neitrālu iespaidu uz hipotekāro kreditēšanu Latvijā atstāj ekonomiskās aktivitātes un nodarbinātības līmenis Latvijā. Mazāku iespaidu uz hipotekāro kreditēšanu atstāj ekonomiskā spriedze mājsaimniecībām.

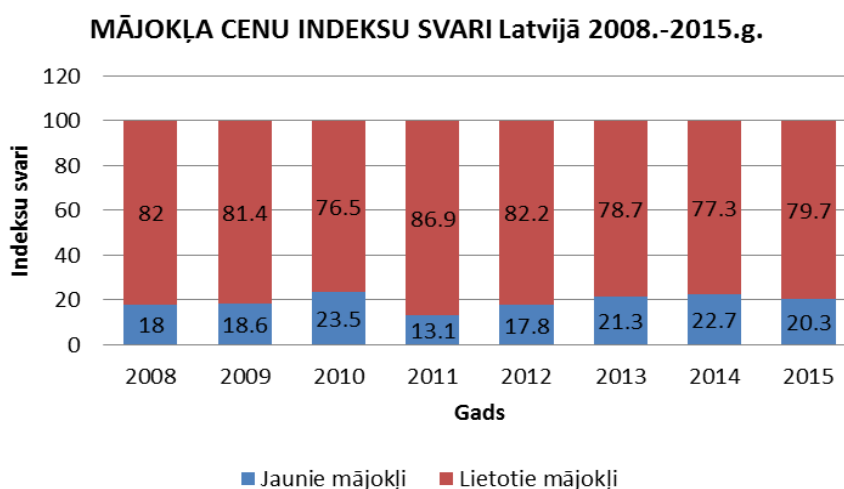
3.3. Hipotekārā kredīta ietekmējošo nekustamā īpašuma tirgus faktoru analīze

Hipotekāro kreditēšanu nenoliedzami ietekmē arī nekustamā tirgus situācija valstī, jo hipotekārais kredīts ir aizdevums pret ķīlu, kas ir nekustamais īpašums. Lai izpētītu sakarības starp hipotekāro kreditēšanu un nekustamā īpašuma tirgus tendencēm, tika apkopoti un analizēti dati par būvniecības izmaksām, uzbūvētajām jaunajām ēkām un dzīvokļiem, kā arī mājokļa cenu indeksu svāriem, dzīvojamo fondu.

¹⁰¹ Centrālās statistikas datu bāze, pieejams - <http://www.csb.gov.lv/statistikas-temas/termini/ekonomiska-spriedze-36070.html>, skatīts 07.05.2016.

Nekustamajam īpašumam ir būtiska nozīme tautsaimniecības procesos. Zinātniskajā literatūrā ir definēti vismaz seši kanāli, ar kuru starpniecību centrālā banka, pielietojot monetārā politikas instrumentus, tieši vai netieši var ietekmēt mājokļu tirgu un tā rezultātā ekonomiku kopumā. Nekustamā īpašuma cenu pārmaiņas var būtiski ietekmēt patērētāju uztveri par dzīves laikā uzkrāto bagātību, mudinot viņus mainīt patēriņa un aizņemšanās plānus. Rezultātā mainās arī mājāsaimniecību kredītu pieprasījums ar mērķi izlīdzināt patēriņu dzīves cikla laikā. Patērētāju ienākumu pieaugums palielina mājokļu pieprasījumu, kas fiksēta dzīvojamā fonda piedāvājuma tirgū atspoguļojas mājokļu cenu kāpumā.¹⁰²

Būvniecības produkcijas apjoms 2015. gadā samazinājās par 1 %. Kritums vērojams nedzīvojamo un dzīvojamo ēku segmentā attiecīgi par 7 % un 9 %, rūpnieciskās ražošanas ēku un noliktavu būvniecībā – par 6 %. Pieaugums bija inženierbūvju celtniecībā – par 5 %, šoseju, ielu, ceļu un dzelzceļu līniju būvniecībā – par 6 %, kā arī cauruļvadu kabeļu būvniecībā – par 26 %. Ceturtajā ceturksnī, salīdzinot ar iepriekšējā gada attiecīgo ceturksni, būvniecības produkcijas apjoms krities par 6 %.¹⁰³



3.12.att.Mājokļa cenu indeksu svāri Latvijā 2008.-2015.g.¹⁰⁴

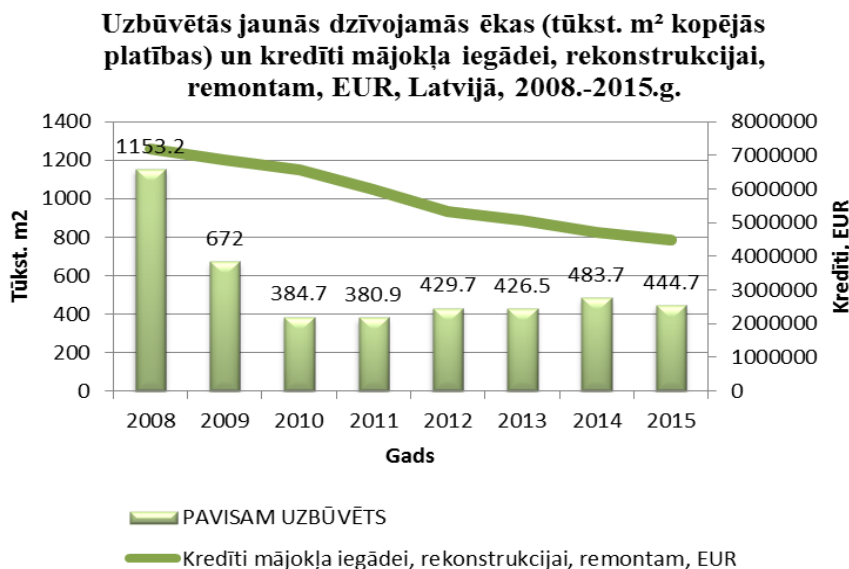
3.12.attēla ir apkopoti dati par mājokļa cenu indeksu svāriem Latvijā 2008.-2015.g. 2008.gadā lietoto mājokļu bija indekss bija 82, bet jauno mājokļu indekss bija 18. Savukārt 2010.gadā, pēc būvniecības buma treknajos gados 2005.-2007., kad tika pabeikti iesāktie projekti, jauno mājokļu indekss palielinājās līdz 23.5, bet lietoto mājokļu indekss samazinājās līdz 76.5. 2011.gadā lietoto mājokļu atkal kļuva vairāk, bet līdz ar 2012.gadu tie atkal samazinājās - jaunie

¹⁰² Vītola K. Latvijas nekustamā īpašuma tirgus ietekmes uz tautsaimniecību ekonometriskais novērtējums, Promocijas darba kopsavilkums, LU, Rīga, 2010, 7.lpp

¹⁰³ Centrālās statistikas datu bāze, pieejams - <http://www.csb.gov.lv/notikumi/iekaszemes-kopprodukts-2015-gada-un-4-ceturksni-palielinajies-par-27-42193.html>, skatīts 15.04.2016.

¹⁰⁴ Autore's veidots, pamatojoties uz Centrālās statistikas datiem <https://www.csb.gov.lv/> skatīts 15.04.2016.

mājokļi nedaudz palielinājās. Visā laika posmā ir vērojama līdzīga tendence – izplatītāki Latvijā ir lietoti mājokļi.



3.13.att. Uzbūvētās jaunās dzīvojamās ēkas (tūkst. m² kopējās platības) un kredīti mājokļa iegādei, rekonstrukcijai, remontam, EUR, Latvijā, 2008.-2015.g.¹⁰⁵

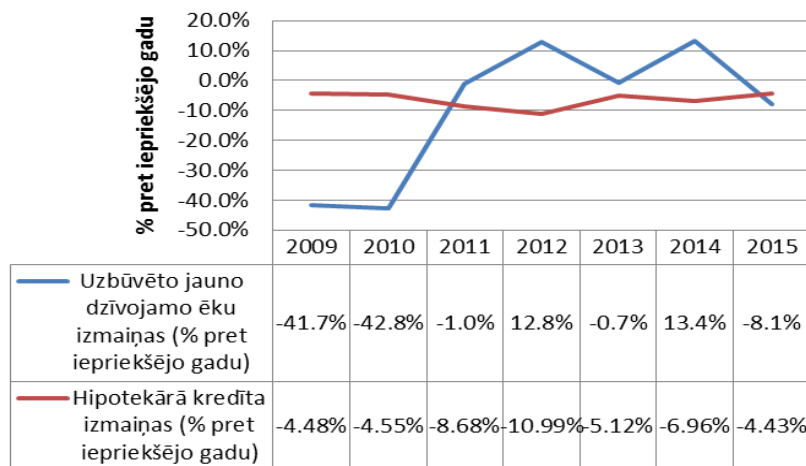
Sakarība starp uzbūvētajām jaunajām dzīvojamām ēkām un hipotekāro kredītu ir attēlota 3.13.attēlā. Abi rādītāji no 2008.-2011. gadam samazinās, vēlāk uzbūvētās jaunās dzīvojamās ēkas paliek tādā pašā līmenī līdz pat 2015.gadam. 2015.gadā uzbūvētās jaunās dzīvojamās ēkas, salīdzinot ar 2008.gadu, samazinājās par 61.4%, bet hipotekārā kredīta izsniegtā summa 2015.gadā samazinājās par 37.48%, salīdzinot ar 2008.gadu. Uzbūvēto jauno dzīvojamo ēku grandiozais samazinājums 2015.gadā, salīdzinot ar 2008.gadu ir skaidrojams ar Latvijas ekonomikas pārkaršanas sekām, ko iespaidoja 2004.gada nekustamo īpašumu un celtniecības bums un 2008.gada ekonomiskā krīze.

Latvijā 2004.gadā sākās nekustamo īpašumu un celtniecības bums. Nekustamo īpašumu cena auga 20-30% gadā. Ar līdzīgiem tempiem auga arī būvniecības izmaksas. Naudas ieguldīšana nekustamajos īpašumos attīstīšanā 2005.gadā garantēja 100% peļņas normu. Parādījās spekulācijas ar nekustamajiem īpašumiem Rīgā un Rīgas apkārtnē, mazāk attīstītās teritorijas nekļuva par papildus naudas piesaisti attiecīgajam reģionam. Savukārt tik tiešām nepieciešamie ieguldījumi infrastruktūrā laikā, kad celtniecības izcenojumi pieauga desmitos procentu gadā, veicināja vēl lielāku pieprasījuma pieaugumu un palielināja ekonomikas pārkaršanu. ES

¹⁰⁵ Autore veidots, pamatojoties uz Centrālās statistikas datiem <https://www.csb.gov.lv/> skatīts 15.04.2016.

kohēzijas politikas realizācijas prakse 2005.-2008.g. veicināja Latvijas ekonomikas pārkaršanu un nekustamo īpašumu spekulācijas un kreditēšanas burbuļa izaugsmi.¹⁰⁶

Uzbūvēto jauno dzīvojamo ēku un hipotekārā kredīta izmaiņu salīdzinājums Latvijā 2008.-2015.gadu griezumā, % pret iepriekšējo gadu



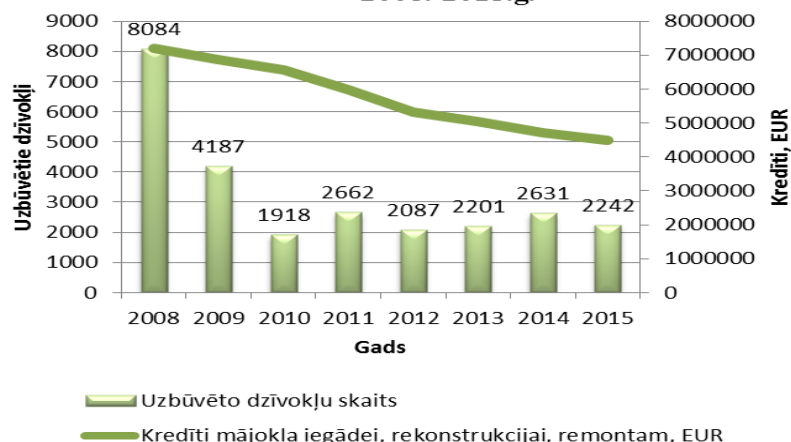
3.14. att. Uzbūvēto jauno dzīvojamo ēku un hipotekārā kredīta izmaiņu salīdzinājums Latvijā 2008.-2015.gadu griezumā, % pret iepriekšējo gadu¹⁰⁷

Kā redzams 3.14.attēlā, kur apkopotas ikgadējās izmaiņas un to salīdzinājums starp hipotekāro kreditēšanu un uzbūvētajām jaunajām ēkām Latvijā, straujākas pārmaiņas piedzīvoja uzbūvēto jauno dzīvojamo ēku līkne 2008.-2009.gadā, turpretim hipotekārās kreditēšanas gadījumā ir vērojams līdzens samazinājums, salīdzinājumā ar uzbūvētajām jaunajām dzīvojamajām ēkām.

¹⁰⁶ Paiders J., Urbanovičs J. Latvijas attīstības prioritātes: Alternatīva valsts izaugsmei līdz 2025.gadam, Baltijas forums, Rīga, 2010, 23.lpp

¹⁰⁷ Autores veidots, pamatojoties uz Centrālās statistikas datiem <https://www.csb.gov.lv/> skatīts 15.04.2016.

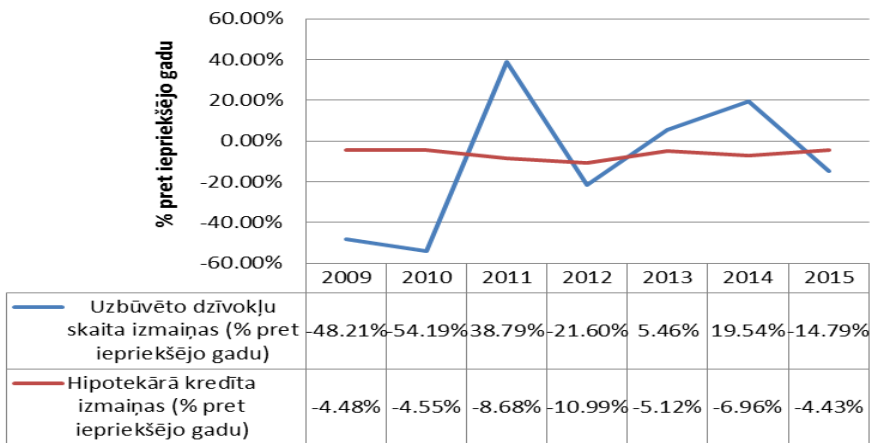
Uzbūvēto dzīvokļu skaits un kredīti mājokļa iegādei, rekonstrukcijai, remontam, EUR, Latvijā, 2008.-2015.g.



3.15.att.Uzbūvēto dzīvokļu skaits un kredīti mājokļa iegādei, rekonstrukcijai, remontam, EUR, Latvijā, 2008.-2015.g.¹⁰⁸

Līdzīga situācija kā dzīvojamo jauno ēku gadījumā ir arī uzbūvēto dzīvokļu skaita ziņā, kas redzams 3.15.attēlā. 2009.gadā bija vērojams straujš uzbūvēto dzīvokļu skaita samazinājums – no 8084 uzbūvētiem dzīvokļiem 2008.gadā līdz 4187 dzīvokļiem 2009.gadā, kas turpinājās arī 2010.gadā – samazinājums bija jau līdz 1918 uzbūvētajiem dzīvokļiem. Vēlāk 2011.-2015.gadā uzbūvēto dzīvokļu skaits svārstījās ik gadu no 2201 uzbūvētiem dzīvokļiem 2013.gadā līdz 2662 dzīvokļiem 2011.gadā. 2015.gadā uzbūvēto dzīvokļu skaits, salīdzinot ar 2008.gadu, samazinājās par 72.27%, bet hipotekārā kredīta izsniegtā summa 2015.gadā samazinājās par 37.48%, salīdzinot ar 2008.gadu.

Uzbūvēto dzīvokļu skaita un hipotekārā kredīta izmaiņu salīdzinājums Latvijā 2008.-2015.gadu griezumā, % pret iepriekšējo gadu

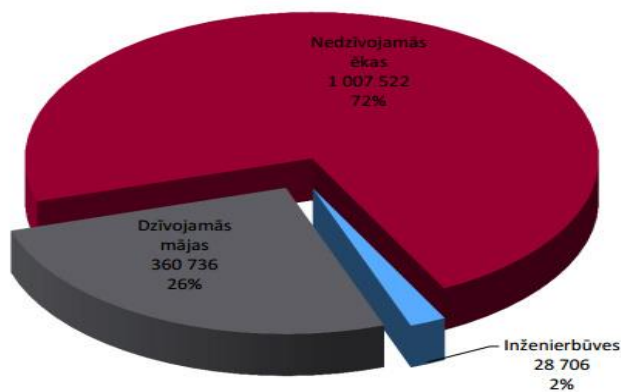


3.16. att. Uzbūvēto dzīvokļu skaita un hipotekārā kredīta izmaiņu salīdzinājums Latvijā 2008.-2015.gadu griezumā, % pret iepriekšējo gadu¹⁰⁹

¹⁰⁸ Autoreš veidots, pamatojoties uz Centrālās statistikas datiem <https://www.csb.gov.lv/> skatīts 15.04.2016.

Kā redzams 3.16.attēlā hipotekārā kreditēšana nepiedzīvoja tik straujas izmaiņas kā uzbūvēto dzīvokļu skaits Latvijā 2008.-2015.g., bet tendence abiem rādītājiem ir līdzīga – samazinājums 2009.un 2010.gadā, kā arī 2012. un 2015.gadā. Neviensmērīgais uzbūvēto dzīvokļu skaits norāda uz Latvijas nesamērīgi straujo ekonomisko izaugsmi 2005.-2007.g.

Pēc 2009. līdz 2010.gadā pārvarētās recesijas, Latvija ir viena no valstīm ar straujāko ekonomikas izaugsmi Eiropas Savienībā. Tiesa, Latvija bija arī valsts ar “smagāko piezemēšanos” šajā jomā. Ekonomikas “pārkaršana” jeb nesamērīgi straujā ekonomikas izaugsme no 2005. līdz 2007. gadam bija saistīta ar nekustamā īpašuma tirgus pārāk straujo attīstību, ko lielā mērā stimulēja arī banku liberālā kreditēšanas politika. Reizē ar cenu korekciju nekustamā īpašuma tirgū, samazinājās arī pirkuma darījumu skaits, un samazinājās kreditēšana.¹¹⁰



3.17.att. Būvju sadalījums pēc lietošanas veida Latvijas Republikā 01.01.2016. (skaits Kadastra informācijas sistēmā; % no kopējā būvju skaita)¹¹¹

Svarīgs faktors, kas ietekmē nekustamā īpašuma tirgu, ir arī dzīvojamais fonds Latvijā. Tādēļ ir jānoskaidro, cik dzīvojamo un nedzīvojamo ēku ir Latvijā.

Kā redzams 3.17.attēlā, atbilstoši būvju uzskaites datiem uz 01.01.2016. Kadastra informācijas sistēmā ir reģistrētas 1 396 964 būves, no kurām 1 368 258 jeb 98% ir ēkas, bet 28 706 jeb 2% ir inženierbūves.¹¹²

Ministru kabineta 2009.gada 22.decembra noteikumi Nr.1620 “Noteikumi par būvju klasifikāciju” nosaka būvju klasifikāciju pēc lietošanas veida, kas nodrošina vienotu būvju uzskaiti Latvijas Republikā.

¹⁰⁹ Autore veidots, pamatojoties uz Centrālās statistikas datiem <https://www.csb.gov.lv/> skatīts 15.04.2016.

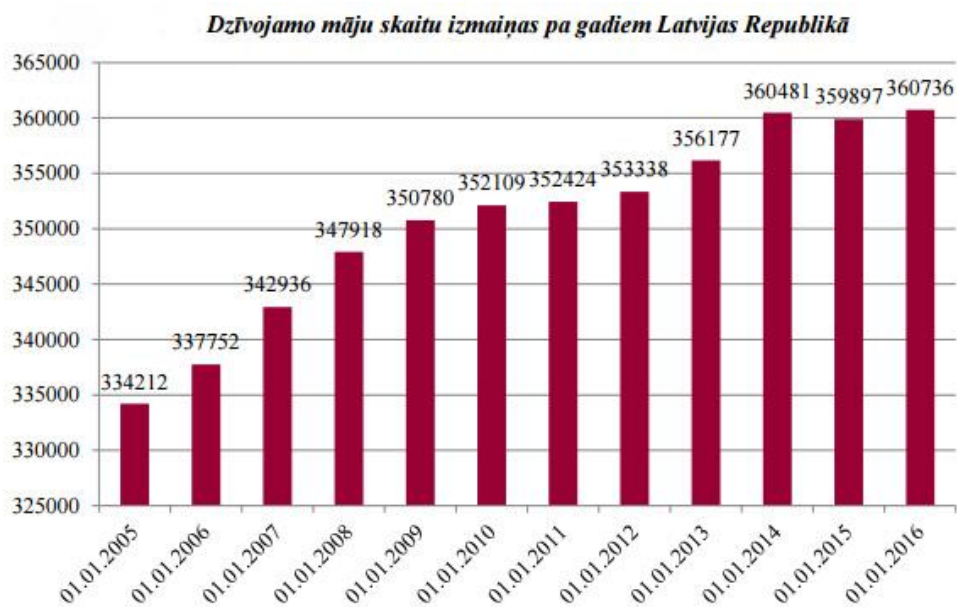
¹¹⁰ Valsts zemes dienests, Nekustamā īpašuma tirgus pārskats, 2015

¹¹¹ Valsts zemes dienests, Latvijas Republikas būvju pārskats, 2015

¹¹² Valsts zemes dienests, Latvijas Republikas būvju pārskats, 2015

Ēkas ir atsevišķi lietojamas apjuntas būves, kurās var iekļūt cilvēki un kuras ir noderīgas vai paredzētas cilvēku un dzīvnieku patvērumam vai priekšmetu turēšanai. Ēkas iedala dzīvojamās mājās, kas ir ēkas, no kuru platības vismaz puse tiek izmantota dzīvošanai. Ja dzīvošanai tiek izmantots mazāk par pusi ēkas kopējās platības, tā tiek klasificēta kā nedzīvojamā ēka saskaņā ar tās projektā noteikto lietošanas veidu, tāpat tās iedala nedzīvojamās ēkās, kas ir būves, kuras pamatā netiek izmantotas vai nav paredzētas dzīvošanai. Ja vismaz puse no ēkas kopējās platības tiek izmantota dzīvošanai, tā tiek klasificēta kā dzīvojamā māja. Inženierbūves ir visas būves, kurām nav ēku pazīmju, tādas kā sliežu ceļi, autoceļi un ielas, tilti un estakādes, lidostu skrejceļi, inženiertīkli, dambji u.tml.¹¹³

Lai izpētītu sakarību starp hipotekāro kreditēšanu un dzīvojamo fondu Latvijā, ir apkopota informācija par dzīvojamo māju skaitu Latvijā, kas redzama 3.18.attēlā. Jāsecina, ka dzīvojamo māju skaits 2008.gadā bija 342936 un katru gadu palielinoties, 2016.gadā sasniedza 360736. Neskatoties uz to, ka hipotekārā kredīta apjomi laika posmā 2008.-2015.g.samazinājās, bet dzīvojamo māju skaits palielinājās, jāsecina, ka tas neatstāj nekādu ietekmi uz hipotekāro kreditēšanu.



3.18.att. Dzīvojamo māju skaitu izmaiņas pa gadiem Latvijas Republikā 2005.-2016.g.¹¹⁴

«Pēc novērojumiem, Rīgā vidējā cena jaunajiem dzīvokļiem mikrorajonos pagājušā gada laikā saruka, bet banku kreditēšanas politika kļuvusi draudzīgāka. Par labu pieaugumam spēlē arī zemās procentu likmes,» pozitīvos faktoros ieskicē A. Škapars. A.Škapars norāda uz vēl kādu

¹¹³ Valsts zemes dienests, Latvijas Republikas būvju pārskats, 2015

¹¹⁴ Valsts zemes dienests, Latvijas Republikas būvju pārskats, 2015

apstākli – augstajām īres cenām: «Ja sarēķina kopā īri ar komunālajiem maksājumiem, dažreiz izdevīgāk ir atmaksāt kredītu, bet dzīvot savā dzīvoklī jaunā projektā.»¹¹⁵

«Redzam, ka cilvēki visbiežāk cer nopirkt trīsistabu vai četrīstabu dzīvokli labākajās sērijveida mājās vai divīstabu, retāk trīsistabu dzīvokli jaunajā projektā, bet Rīgā ir pieejamu, vajadzībām atbilstošu jauno mājokļu trūkuma problēma,» tirgu raksturo A. Škapars. Viņš zina teikt, ka tur, kur mājokļi tiek piedāvāti par 2000 eiro/m², izvēle ir plaša, bet darījumu maz. «Tiklīdz piedāvājumā parādās jaunas daudzstāvu dzīvojamās mājas, kur cena ir 1300–1400 eiro/m², pieaug tirdzniecības intensitāte. Tiesa, piedāvājums šajā cenu diapazonā ir ierobežots,» teic SEB bankas pārstāvis.¹¹⁶

Kopumā jāsecina, ka faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma tirgu, ir ļoti būtiski hipotekārā kredīta attīstības veicināšanā – gan mājokļa cenu indeksu svāri, gan uzbūvētās jaunās ēkas un dzīvokļi 2008.-2015.g.atstāja lielu ietekmi uz hipotekāro kreditēšanu Latvijā. Uzbūvētās jaunās ēkas un dzīvokļi pozitīvi ietekmē mājokļu tirdzniecību un pieprasījumu pēc hipotekārajiem aizdevumiem. Tas ir apstāklis, kas veicina interesi par jaunu mājokļu iegādi, tādējādi, iespējams, padara izvēli par hipotekārajam kredītam pozitīvu.

3.4. Hipotekārā kredīta ietekmējošo banku darbības faktoru analīze

Faktori, kas saistīti ar Latvijas banku darbību, ir hipotekāro kredītu procentu likmes, banku pārstrukturizētie kredīti, un zaudējumi no norakstītajiem kredītiem, tāpat var pieminēt arī banku savstarpējo konkurenci.

Kā min Latvijas Bankas ekonomiste Vija Mičūne, tradicionāli centrālās bankas iedarbojas uz kreditēšanas attīstību, ietekmējot procentu likmes. Ja procentu likmes ietekmēšanas iespējas ir ierobežotas, tiek pielietoti nestandarta monetārās politikas instrumenti. Labā ziņa – mājāsaimniecības un uzņēmumi, kas izšķīrušies par labu jaunam aizņēmumam, šobrīd var rēķināties ar zemākām procentu izmaksām nekā iepriekš. Kredītu procentu likmes mājāsaimniecībām un nefinanšu uzņēmumiem sasniegušas rekordzemu līmeni. Sliktā ziņa – uz citu eirozonas valstu fona Latvijā noslēgto jauno kredītu procentu likmes ir starp augstākajām.¹¹⁷

¹¹⁵ SEB bankas mājaslapa, pieejams - <http://www.seb.lv/info/maja/gaidams-hipotekaro-kreditu-skaita-pieaugums>, skatīts 20.04.2016.

¹¹⁶ SEB bankas mājaslapa, pieejams - <http://www.seb.lv/info/maja/gaidams-hipotekaro-kreditu-skaita-pieaugums>, skatīts 20.04.2016.

¹¹⁷ Makroekonomika.lv mājaslapa, pieejams - <https://www.makroekonomika.lv/ka-monetas-politikas-lemumi-ietekme-kreditnemejus>, skatīts 26.04.2016.

Kreditēšanas attīstības tempus nosaka aizdevuma likmes. Saistībā ar centrālo banku īstenoto apjomīgo ekonomikas stimulēšanu pēdējo gadu gaitā aizdevumu likmes ir ievērojami sarukušas. Tomēr jārēķinās, ka situācija var mainīties, un tas noteiks arī ikmēneša kredītmaksājuma apmēru. Runājot par aizdevumu likmēm faktiskajos skaitļos, A. Škapars teic, ka vadošajiem tirgus spēlētājiem procentu likmes ir visai līdzīgas un pēdējā gada laikā vietējiem klientiem kopējā likme reti pārsniedz 3%. Pateicoties tam, ka starpbanku aizdevumu likmes šobrīd atrodas negatīvajā teritorijā, arī kopējās kredītu likmes banku klientiem sasniegušas vēsturiski zemāko līmeni. Aizdevumu likmes pašreiz zemas tur ECB īstenotā monetārā politika, kuras ietvaros, piemēram, komercbanku depozītu likme centrālajā bankā kļūst aizvien negatīvāka. Praktiski tas nozīmē, ka banku neizmantojie līdzekļi tām nes aizvien lielākus zaudējumus, tāpēc ar šī instrumenta palīdzību tiek cerēts, ka naudas aizdošana privātajam sektoram kļūs aktīvāka, līdz ar to iekustinot arī ekonomiku kopumā.¹¹⁸

3.1.tabula

Mājsaimniecībām izsniegto kredītu vidējās svērtās procentu likmes (jaunajiem darījumiem)

mājokļa iegādei Latvijas komercbankās 2008.-2015.g.¹¹⁹

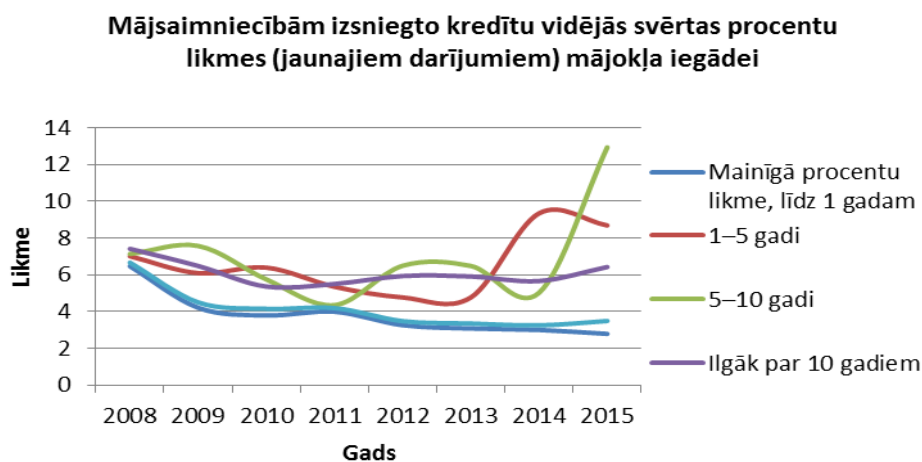
Gads	Mainīgā procentu likme, līdz 1 gadam	1–5 gadi	5–10 gadi	Ilgāk par 10 gadiem	Efektīvā gada izmaksu procentu likme
2008	6.47	7.01	7.13	7.41	6.66
2009	4.21	6.09	7.57	6.48	4.50
2010	3.79	6.39	5.75	5.36	4.15
2011	3.99	5.35	4.35	5.5	4.19
2012	3.26	4.77	6.49	5.93	3.48
2013	3.08	4.77	6.48	5.91	3.35
2014	3	9.34	5.02	5.66	3.25
2015	2.79	8.68	12.93	6.42	3.49

Būtisks faktors hipotekārajiem kredītiem un to analīzei ir vidējās svērtās procentu likmes jaunajiem darījumiem. 3.1.tabulā ir redzamas mājsaimniecībām izsniegto kredītu vidējās svērtās procentu likmes jaunajiem darījumiem mājokļa iegādei 2008.-2015.g. Tāpat 3.1.tabulā ir norādītas gan mainīgās procentu likmes, gan efektīvās gada izmaksu procentu likmes. Efektīvā gada izmaksu procentu likme nosedz kredīta kopējās izmaksas. Kopējās izmaksas sastāv no

¹¹⁸ SEB bankas mājaslapa, pieejamas - <http://www.seb.lv/info/maja/gaidams-hipotekaro-kreditu-skaita-pieaugums>, skatīts 28.04.2016.

¹¹⁹ Autore veidots, pamatojoties uz Latvijas bankas statistikas datiem <https://www.bank.lv/> skatīts 21.02.2016.

procentu izmaksu daļas un citu (saistīto) izmaksu daļas, piemēram, maksa par izziņām, administrācijas, dokumentu sagatavošanas, garantiju utt. izmaksas.



3.20.att. Mājsaimniecībām izsniegto kredītu vidējās svērtas procentu likmes (jaunajiem darījumiem) mājokļa iegādei Latvijas komercbankās 2008.-2015.g.¹²⁰

Kā redzams 3.20.attēlā, vislielākās izmaiņas piedzīvo mājsaimniecībām izsniegto kredītu mainīgās procentu likmes 1-5 un 5-10 gadiem, savukārt mainīgā procentu likme līdz 1 gadam, ilgāk par 10 gadiem un efektīvā gada izmaksu procentu likme piedzīvo tikai nelielas izmaiņas.

Mainīgā procentu likme līdz 1 gadam laika posmā no 2008.-2015.g. ir nedaudz samazinājusies, mainīgā procentu likme 1-5 gadiem ir piedzīvojusi strauju pieaugumu 2014.gadā un tad atkal samazinājumu, kopumā laika posmā no 2008.-2015.g. palielinoties. Savukārt mainīgā procentu likme 5-10 gadiem laika posmā no 2008.-2015.g. ir bijusi ļoti svārstīga, bet ar tendenci palielināties. Mainīgā procentu likme kredītam ilgākam par 10 gadiem un efektīvā gada izmaksu procentu likme pēdējo piecu gadu laikā ir samazinājusies pavisam nedaudz.

Saskaņā ar Zemesgrāmatās reģistrēto ķīlas līgumu nosacījumiem, komercbanku gadījumā kredītprocenti sastāv no fiksētās un mainīgās daļas. Kopējie kredītprocenti vairumā gadījumu ir 6 vai 3 mēnešu EURIBOR plus 2% - 4% fiksētā likme. Tas dod kopējos kredītprocentus 3% - 4% līmenī.¹²¹

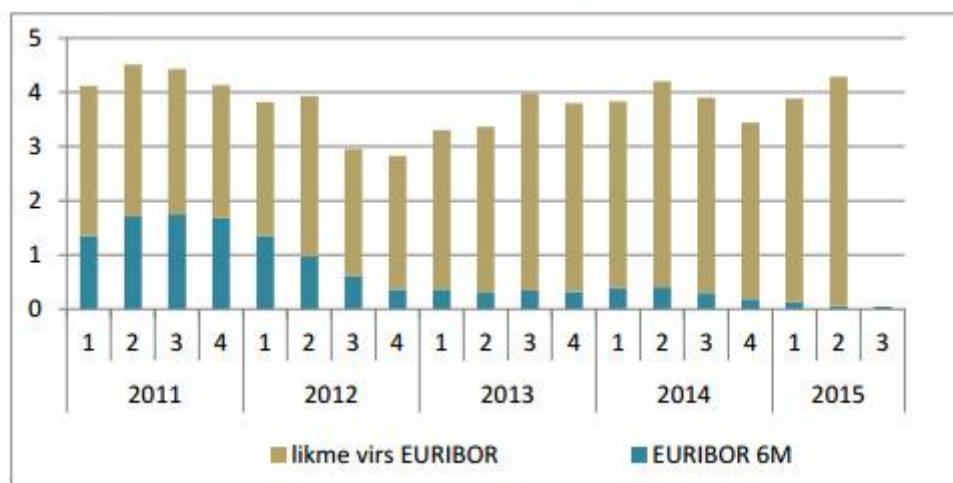
Procentu likmes ietekmē gan pasaules, gan Eiropas un Latvijas politiskā un ekonomiskā situācija un ar to saistītie riski. Pēdējo piecu gadu laikā Latvija ir valsts ar vienu no straujākajām

¹²⁰ Autore veidots, pamatojoties uz Latvijas bankas statistikas datiem <https://www.bank.lv/> skatīts 21.02.2016.

¹²¹ Valsts zemes dienests, Nekustamā īpašuma pārskats, 2015

izaugsmē Eiropas Savienībā. Samazinājies investīciju risks. To apliecina kredītreitinga aģentūru vērtējums. Latvijas kredītreitings ilgtermiņa saistībām ārvalstu valūtā laika posmā no 2011.gada līdz 2015.gadam kredītreitinga aģentūras Standard & Poor's vērtējumā mainījusies no BB+ līdz A- jeb paaugstinājies pa četriem līmeņiem. Šajā laikā būtiski samazinājušās starpbanku likmes EURIBOR, kas redzams 3.21.attēlā. Likmes ir samazinājušās no 1.8% 2011.gadā līdz tuvu nulles līmenim 2015.gadā. To nosaka Eiropas ekonomiskā situācija, kā arī Eiropas Centrālās bankas monetārā politika. Eiropas Centrālā banka ir samazinājusi refinansēšanas likmi no 1.5% 2011.gadā līdz praktiski 0 līmenim 2015.gadā. Vēsturiski pēdējā desmitgadē augstākā EURIBOR likme bija 2008.gadā, kas sakrita ar nekustamā īpašuma “burbuli”.¹²²

Lielāko komercbanku izsniegto kredītu procentu likmes un struktūra, %



3.21.att. Lielāko komercbanku izsniegto kredītu procentu likmes un struktūra Latvijā 2011.-2015.g., %¹²³

Neskatoties uz to, ka lielāko komercbanku izsniegto kredītu procentu likmes ir samazinājušās, hipotekārās kreditēšanas tempi šajā laika posmā tik un tā samazinājās. Tādēļ tomēr jāsecina, ka procentu likmes atstāj ne tik lielu iespaidu uz hipotekāro kreditēšanu, kā tiek runāts.

Faktori, kas būtiski ietekmē hipotekāro kredītu, ir arī tādi iekšējie faktori, kas saistās ar bankas riskiem. Tie ir banku piesardzība, kredītu pārstrukturizēšana, kas palielina banku savstarpējo konkurenci, un kredītu norakstīšana zaudējumos. Tieši banku piesardzība un

¹²² Valsts zemes dienests, Nekustamā īpašuma pārskats, 2015

¹²³ Valsts zemes dienests, Nekustamā īpašuma pārskats, 2015, attēls sagatavots, balstoties uz zemesgrāmatā reģistrētajām hipotekām un 6 mēnešu EURIBOR likmēm.

nevēlēšanās piedzīvot zaudējumus no kredītu izsniegšanas ir faktors, kas nosaka, cik lielā mērā notiek hipotekārās kreditēšanas attīstība. Hipotekārās kreditēšanas tempus nosaka arī banku vēlēšanās un iespējas kreditēt, tādēļ hipotekārās kreditēšanas samazinājums 2008.-2015.g. visvairāk ir skaidrojams ar banku piesardzīgāku kredītpolitiku, salīdzinot ar pirmskrīzes „trekno” gadu kredītpolitiku, kad bija vērojams hipotekārā kredīta un nekustamā tirgus popularitātes bums un līdz ar to radās sekas – Latvijas ekonomikas pārkaršana.

Kas attiecas uz kredītu norakstīšanu zaudējumos, šī procedūra ir ļoti nopietna un prasa laiku katru dienu. Uz katru slēguma dienu banka nosaka, vai pastāv objektīvas liecības par vērtības samazināšanos atsevišķam kredītam vai kredītu grupai. Ja pēc kredītu sākotnējās atzīšanas viens vai vairāki notikumi liecina, ka tie var negatīvi ietekmēt paredzamās nākotnes naudas plūsmas, un šo ietekmi var ticami novērtēt, tiek atzīti vērtības samazināšanās zaudējumi. Vērtības samazināšanās zaudējumus aprēķina kā starpību starp kredīta uzskaites vērtību un paredzamās nākotnes naudas plūsmas tagadnes vērtību, kas diskontētas atbilstoši kredīta sākotnējai efektīvajai procentu likmei. Vispirms Grupa novērtē, vai pastāv objektīvas liecības par vērtības samazināšanos attiecībā uz katru kredītu individuāli.¹²⁴

Ja tiek konstatēts, ka attiecībā uz kredītu individuāli šādas liecības nepastāv, tas tiek iekļauts kredītu grupā ar līdzīgām kredītriska pazīmēm. Vēlāk šo kredītu grupu izvērtē kopīgi gadījumā, ja attiecībā uz to pastāv objektīvas liecības par vērtības samazināšanos. Jebkādi vērtības samazināšanās zaudējumi pēc tam tiek aprēķināti visai kredītu grupai kopumā.

Kredīti nekad netiek atzīti lielākā vērtībā, kā būtu bijusi to amortizētā vērtība, ja tās norakstīšana nebūtu notikusi. Kredītu vērtības samazināšanās zaudējumus atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Kredītu vērtības samazināšanās zaudējumi ir uzkrājumi individuāli novērtētajiem samazinātas vērtības aizdevumiem, portfeļa uzkrājumi un samazinātas vērtības aizdevumu norakstījumi. Norakstījumus atzīst par kredītu vērtības samazināšanās zaudējumiem, kad tiek noteikta galīgā zaudējumu summa, un tie atbilst summai pirms jebkādu iepriekš veikto uzkrājumu izmantošanas.¹²⁵

Kredīti ar vērtības samazināšanās pazīmēm ir kredīti, kuri visdrīzāk netiks atmaksāti saskaņā ar līguma noteikumiem. Kredīts netiek uzskatīts par kredītu ar vērtības samazināšanās

¹²⁴ Swedbank mājaslapa, pieejams - https://www.swedbank.lv/files/par_swedbank/gada_parskati/swedbank_gada_finansu_parskats_2015_LAT.pdf, skatīts 06.03.2016.

¹²⁵ Turpat

pazīmēm, ja tam ir nodrošinājums, kas ar pietiekamu rezervi sedz pamatsummu, nesamaksātos procentus un soda naudas.¹²⁶

Vēl viens faktors, kas nosaka, cik lielā mērā bankas ir gatavas kreditēt klientus, ir savstarpējā konkurence. Latvijā ir ļoti daudz banku, kas piedāvā hipotekāro kredītu. Katra cenšas rast izdevīgākos piedāvājumus un reklamēt tos. Tomēr savstarpējās konkurences apstākļos daudzas bankas nav spējīgas dot saviem klientiem vislabākos risinājumus hipotekārajam kredītam, jo, salīdzinot ar stabilākām un sevi vairāk reklamējošākām bankām, samazina savu pieprasījumu. Viens no faktoriem, kas ietekmē banku savstarpējo konkurenci, ir aizdevumu pārstrukturēšana.

Aizdevumu pārstrukturēšanai ir daudz sinonīmu. Tie ir aizdevuma refinansēšana, rekreditēšana, pārkreditēšana, pārkreditācija un kredīta pārpirkšana. Aizdevumu pārstrukturēšana ir kredītsaistību noformēšana pie jauna kredītdevēja uz jaunu nosacījumu pamata jeb kredītsaistību nokārtošana ar jauna aizdevuma palīdzību. Jebkuras aizdevuma refinansēšanas mērķis ir izdevīgāku kredīta nosacījumu iegūšana un kredīta kopējo izmaksu samazināšana.

Aizdevuma refinansēšana tiek izmantota vairākos gadījumos, tomēr izplatītākais refinansēšanas iemesls ir situācija, kurā, atrodoties vienās kredītsaistībās, tiek konstatēts, ka pie cita kredītdevēja uz to pašu noteikumu pamata ir iespējamā izdevīgākas kredītsaistības.¹²⁷

Runājot par citiem aizdevuma refinansēšanas iemesliem, jāmin sekojošas situācijas:

- Kredītdevējs nepiekrīt grozīt līguma nosacījumus, piemēro nesamērīgi augstu komisijas maksu par līguma nosacījumu grozīšanu, vērā ņemami paaugstina procentu likmi;
- Kredītdevējs vienprātīgi nomaina kredīta procentu likmi, balsoties uz iepriekš noslēgtā līguma nosacījumiem;
- Kredītņēmējam pēkšņi ir radušās finansiāla rakstura problēmas ar aizdevuma atmaksu;
- Kredītņēmējam ir vairākas kredītsaistības pie dažādiem kredītdevējiem un tas vēlas tos apvienot, tādējādi samazinot un vienkāršojot kredīta maksājumus.

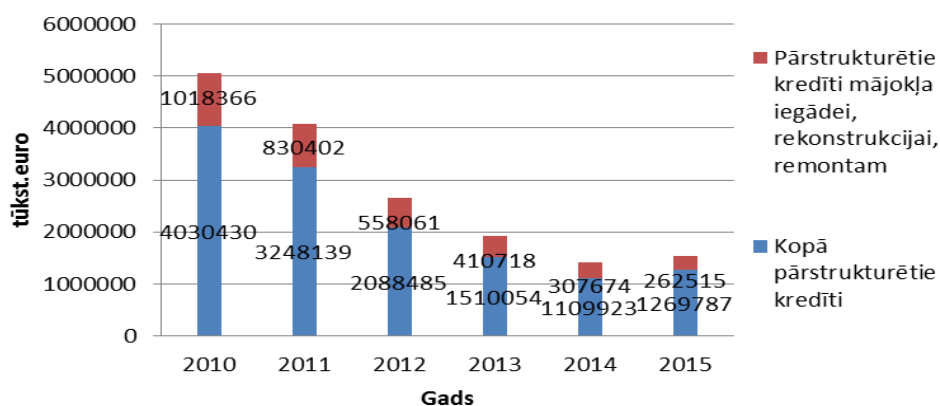
Refinansēšanas laikā tiek noslēgta trīspusēja vienošanās – starp kredītņēmēju un abiem, iepriekšējo un jauno, kredītdevējiem, jo kredītņēmējam tiek izsniegts kredīts vai kredīta daļa, kuru tam ir jāatmaksā vēl iepriekšējām kredītdevējam.¹²⁸

¹²⁶ Swedbank mājaslapa, pieejams - https://www.swedbank.lv/files/par_swedbank/gada_parskati/swedbank_gada_finansu_parskats_2015_LAT.pdf, skatīts 06.03.2016.

¹²⁷ Compeuro.lv mājaslapa, pieejams - <https://compeuro.lv/aizdevuma-refinansesana/>, skatīts 08.05.2016.

Pēc 3.22.attēla datiem var secināt, ka pārstrukturēto kredītu daudzums laika posmā 2010.-2015.g. ar katru gadu samazinās. Vislielākais pārstrukturēto kredītu skaits bija 2010.gadā, kas sastādīja 1018366 tūkst.euro, savukārt 2015.gadā, salīdzinot ar 2010.gadu, ir vērojams samazinājums par 74.22%, kas ir skaidrojams ar to, ka izsniegto kredītu daudzums šajā laikā arī samazinājās, iedzīvotāji, ņemot kredītu, ir kļuvuši daudz piesardzīgāki un bankām ir izveidojusies daudz pārdomātāka kredītpolitika.

Pārstrukturētie kredīti Latvijas bankās 2010-2015, tūkst.euro



3.22.att.Pārstrukturētie kredīti Latvijas bankās 2010.-2015.g., tūkst., euro

Autores secinājumi par faktoriem, kas saistīti ar Latvijas banku darbību, ir sekojoši: vislielāko ietekmi uz hipotekāro kreditēšanu atstāj banku piesardzība – nevēlēšanās piedzīvot zaudējumus, norakstot kredītus, tam seko kredītu pārstrukturēšana, ko iespaido banku savstarpējā konkurence. Tad seko banku procentu likmes – neskatoties uz to, ka procentu likmes samazinās, hipotekārās kreditēšanas apjomi nepalielinās, tādēļ jāsecina, ka procentu likmes būtisku iespaidu uz hipotekāro kreditēšanu neatstāj.

Dotajā brīdī var teikt, ka kreditēšana Latvijā vēl nav atkopusies. Latvijā mājāsaimniecībām un nefinanšu uzņēmumiem izsniegto kredītu atlikums lai arī lēnāk, tomēr samazinās. Autore piekrīt domai, ka banku kreditēšana, kas ir būtisks faktors Latvijas tautsaimniecības izaugsmei, būs atkarīga no iedzīvotāju maksātspējas un iepriekš izsniegto kredītu atmaksas kvalitātes. Pieaugot iedzīvotāju ienākumiem, kredītņēmēji spēs segt savas parādsaistības, kā rezultātā uzlabosies banku kredītportfeļa kvalitāte un pieaugs banku rīcībā esošie līdzekļi jaunu kredītu izsniegšanai. Tādējādi tiks sekmēta tautsaimniecības nozaru attīstība, savukārt, pieaugot izsniegto

¹²⁸ Compeuro.lv mājaslapa, pieejams - <https://compeuro.lv/aizdevuma-refinansesana/>, skatīts 08.05.2016.

kredītu apjomam, atjaunosies aktivitāte dzīvokļu tirgū. Tā atjaunosies, kad būtiski pieaugs nodarbinātība, pastāvīgi palielināsies iedzīvotāju ienākumi un atjaunosies kreditēšana.¹²⁹

Autore piekrīt, ka nekustamā īpašuma aktivitāte ir viens no būtiskākajiem faktoriem, kas sekmē hipotekāro kreditēšanu. Savukārt nekustamā īpašuma tirgu ietekmē ekonomiskā attīstība. Ekonomiskās attīstības ietvarā hipotekārās kreditēšanas tendences atkal var kļūt pozitīvas vienīgi, patstāvīgi pieaugot iedzīvotāju ienākumiem (vairāku gadu garumā), kas liks kļūt drošākiem par nākotni un savu maksātspēju. Tāpat tas radīs vēlēšanos paaugstināt savas dzīves līmeni un kvalitāti. Turpretim iepriekšējo kredītu atmaksas kvalitāte par hipotekārajiem kredītiem radīs bankām pārliecību par klientu maksātspēju, un banku kredītpolitika, kas šobrīd ir ļoti piesardzīgāka, kļūs maigāka. Kopumā jāsecina, ka visi faktori atrodas mijiedarbībā un tiem pastāv kopīgs ietekmes mehānisms – uzlabot hipotekārās kreditēšanas tirgus tendences.

¹²⁹ Vītola K. Latvijas nekustamā īpašuma tirgus ietekmes uz tautsaimniecību ekonometriskais novērtējums, Promocijas darba kopsavilkums, LU, Rīga, 2010, 23.lpp

SECINĀJUMI

1. Hipotekārais kredīts ir apjomā lielākais privātpersonām piedāvātais kredīts;
2. Hipotekārais kredīts pret nekustamā īpašuma ķīlu ir ilgtermiņa kredīts, kas tiek nodrošināts ar nekustamā īpašuma ķīlu;
3. Hipotēkas aizdevumi parasti tiek izsniegti tāda īpašuma iegādei, remontam, celtniecībai, kas reģistrēti Zemesgrāmatā. Tas ir pats galvenais hipotekārās kreditēšanas priekšnosacījums;
4. Daudzu raksturlielumu, kas piemīt mūsdienu hipotekārai kreditēšanai, pirmsākumi ir meklējami jau 17.-18.gadsimtā un laika gaitā tie daudz nav mainījušies – ir tikai daudz strukturizētāki un vairāk pakļauti likumam un banku darbībai;
5. Hipotekārās kreditēšanas jautājumus reglamentē Zemesgrāmatu likums, Civillikums, Patērētāju tiesību aizsardzības likums, MK "Noteikumi par patērētāja kreditēšanu", Hipotekāro ķīlu zīmju likums, Patērētāju kreditēšanas likums, Kredītiestāžu likums, normatīvie akti par nekustamo īpašumu vērtēšanu;
6. Hipotekārā kredīta summa bankās svārstās no 50 līdz 90% no īpašuma tirgus vērtības;
7. Pastāv divi hipotekārā kredīta atmaksas grafiki – dilstošais un vienāda maksājumu grafiks;
8. Pastāv divi hipotekārā kredīta procentu likmes veidi – mainīgā procentu likme un fiksētā procentu likme;
9. 2010.gadā mājāsaimniecībām izsniegto kredītu bija krietni vairāk nekā 2015.gadā. To var skaidrot ar “trekno” gadu beigām un 2008.gada ekonomikas krīzes sekām, kā arī pēdējo 3 gadu laikā bankas pārskatīja savu aizdevumu politiku, kas kļuva daudz piesardzīgāka. Banka daudz rūpīgāk izvērtē katru pretendentu uz kredīta ņēmēja statusu;
10. Mājāsaimniecībām izsniegto kredītu īpatsvars kopējā nebanku izsniegto kredītu kredītportfelī sastāda aptuveni 40% no kopējiem izsniegtajiem kredītiem;
11. Kredīti mājokļa iegādei, rekonstrukcijai un remontam sastāda aptuveni 80 % no visiem mājāsaimniecībām izsniegtajiem kredītiem;
12. Pētot sakarību starp izsniegto kredītu daudzumu mājāsaimniecībām un izsniegto kredītu summu, var secināt, ka Latvijas iedzīvotāji, sākot no 2012.gada, kredītu skaita ziņā aizdevumus sākuši ņemt mazāk, bet summas, kuras tiek ņemtas, ir kļuvušas lielākas;

13. Izsniegto hipotekāro kredītu pieprasījums 2014. un 2015. gadā ir samazinājies no 2015.gada 1.janvāra iepļānoto grozījumu Maksātnespējas likumā dēļ, kā, piemēram, tika ieviests „nolikto atslēgu princips”, tika noteikts zemāks maksātnespējas procesa uzsākšanas sliekšnis un samazināts saistību dzēšanas procedūras termiņš. Klientu izlēma nogaidīt kredīta ņemšanu, bet bankas palielināja pirmās iemaksas apjomu;
14. 2013.gadā nelielais hipotekāro kredītu pieaugums skaidrojams ar to, ka šajā gadā notika salīdzinoši intensīva tirdzniecība ar mājokļiem, kas krīzes laikā bija nonākuši komercbanku saistīto kompāniju – fondu īpašumā;
15. Komercbankas pēc krīzes kļuvušas konservatīvākas, rūpīgāk izvērtējot riskus – tika noteiktas lielākas pirmās iemaksas un ienākumi, kas nav apliekami ar kredītsaistībām;
16. Arī iedzīvotāji ir kļuvuši daudz piesardzīgāki izvēlē par labu kredītam, jo likumdošana Latvijā mainās ļoti bieži, kas rada šaubas vai turpmākās izmaiņas varētu negatīvi ietekmēt maksātspēju un procentu likmju paaugstinājumu. Tāpat iedzīvotāji atceras radu/paziņu negatīvo pieredzi, ko sekmēja hipotekārā kredīta bums „treknajos” gados un no tā izrietošās sekas;
17. Centrālās bankas, atbildīgi rīkojoties ar monetārās politikas instrumentiem, var sekmēt straujāku tautsaimniecības izaugsmi. Tomēr mijiedarbības ķēde no centrālās bankas pieņemtajiem lēmumiem līdz brīdim, kad to sajūt mājsaimniecības un uzņēmumi, ir samērā gara;
18. Faktoru, kas ietekmē hipotekāro kreditēšanu ir ļoti daudz un tie ir ļoti dažādi. Faktoru ietekme uz hipotekāro kreditēšanu nav vienāda;
19. No faktoriem, kas nosaka Latvijas ekonomisko attīstību, hipotekāro kreditēšanu visvairāk ietekmē iedzīvotāju skaits Latvijā, tam seko IKP un patēriņa cenu un būvniecības izmaksu indeksi. IKP, patēriņa cenas un būvniecības izmaksu indeksi būtiski ietekmēja hipotekāro kreditēšanu laika periodā 2008.-2012.g., savukārt 2013.-2015.gadu laikā lielu iespaidu uz hipotekārās kreditēšanas attīstību tie neatstāja;
20. No faktoriem, kas nosaka Latvijas iedzīvotāju dzīves līmeni, vislielāko ietekmi uz hipotekāro kreditēšanu atstāj bezdarba līmenis Latvijā un iedzīvotāju naudas ieņēmumi. Neitrālu iespaidu uz hipotekāro kreditēšanu Latvijā atstāj ekonomiskās aktivitātes un nodarbinātības līmenis Latvijā. Mazāku iespaidu uz hipotekāro kreditēšanu atstāj ekonomiskā spriedze mājsaimniecībās;
21. Faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma tirgu, ir ļoti būtiski hipotekārā kredīta attīstības veicināšanā – gan mājokļa cenu indeksu svāri, gan uzbūvētās jaunās ēkas un dzīvokļi

2008.-2015.g.atstāja lielu ietekmi uz hipotekāro kreditēšanu Latvijā. Uzbūvētās jaunās ēkas un dzīvokļi pozitīvi ietekmē mājokļu tirdzniecību un pieprasījumu pēc hipotekārajiem aizdevumiem. Tas ir apstāklis, kas veicina interesi par jaunu mājokļu iegādi, tādējādi iespējams padara izvēli par hipotekārajam kredītam pozitīvu;

22. Vislielāko ietekmi uz hipotekāro kreditēšanu atstāj banku piesardzība – nevēlēšanās piedzīvot zaudējumus, norakstot kredītus, tam seko kredītu pārstrukturēšana, ko iespaido banku savstarpējā konkurence. Savukārt, neskatoties uz to, ka banku procentu likmes samazinās, hipotekārās kreditēšanas apjomi nepalielinās, tādēļ procentu likmes būtisku iespaidu uz hipotekāro kreditēšanu neatstāj;
23. Visi bakalaura darbā analizētie faktori atrodas mijiedarbībā, un tiem pastāv kopīgs ietekmes mehānisms – uzlabot hipotekārās kreditēšanas tirgus tendences;
24. Neskatoties uz Latvijas ekonomiskās vides uzlabošanos, hipotekārā kreditēšana netika iekustināta un ticamāk hipotekārās kreditēšanas tempi turpinās samazināties arī nākamajos gados.

PRIEKŠLIKUMI

1. Klientam pirms hipotekārā kredīta ņemšanas bankā ir nepieciešams salīdzināt vairāku banku piedāvājumus, izanalizēt hipotekārā kredīta aizņēmuma nosacījumus un uzzināt, kādas situācijas var rasties kredīta maksāšanas gaitā – procentu likmes maiņa, ikmēneša maksājumu samazināšanās/palielināšanās.
2. Kredītņēmējam, lai aizsargātos no riska, ka pieaugs procentu likme, izvēlēties fiksēto procentu likmi vai hipotekārā kredīta atmaksas grafiku ar vienādiem ikmēneša maksājumiem;
3. Bankām vajadzētu izstrādāt programmas, kuras palīdzētu atvieglot hipotekārā kredīta saņemšanu jaunajām ģimenēm, samazinot pirmo iemaksu īpašuma iegādei (piesaistot valsts galvojumu vai investorus šīm programmām), kas nav dārgāks par 40 000 EUR – vēl lielākas atlaides piešķirot iedzīvotājiem, kas dzīvo ārpus Rīgas un Pierīgas. Tādējādi, palielināsies iespēja tam, ka reģioni ārpus Rīgas un Pierīgas kļūs apdzīvotāki un attīstītāki. Latvijas iedzīvotājiem parādīsies motivācija dzīvot arī ārpus lielpilsētas – lauku reģioni kļūs pievilcīgāki;

4. Bankas varētu samazināt izmaksas, kas saistītas ar hipotekārā kredīta noformēšanu un valsts varētu samazināt nodevu samaksu par hipotēkas reģistrēšanu jaunajām ģimenēm.
5. Hipotekārās kreditēšanas veicināšanai Latvijā bankām ir jāpārskata sava kreditēšanas politika, kurai jāklūst maigāka, protams, nepārspilējot, lai neradītu pārāk liberālu kreditēšanas politiku, kas sekmētu nesamērīgi straujo ekonomikas izaugsmi un ekonomikas pārkaršanu, kas notika arī 2008.-2007.g. un Latvijā veicināja 2008.gada ekonomisko krīzi;
6. Viens no faktoriem, kas būtiski ietekmē hipotekāro kreditēšanu ir iedzīvotāju skaits Latvijā, tādēļ valdībai vajadzētu pārskatīt fiskālo politiku, lai iedzīvotāju izbraukšana no valsts mazinātos. Būtu jāpalielina pabalstu lielums, piemēram, bērnu piedzimšanas un audzināšanas pabalsti valsts iedzīvotājiem, jo Latvijā tie ir stipri mazāki, salīdzinot ar valstīm, uz kurām dodas prom Latvijas iedzīvotāji, meklējot labākus dzīves apstākļus.

IZMANTOTĀ LITERATŪRA UN AVOTI

1. LR likums *Civillikums*, Ceturtā apakšnodaļa, Hipotēka uz nekustamu īpašumu, "Valdības Vēstnesis", 41, 20.02.1937, spēkā 01.09.1992., pieejams - <http://likumi.lv/doc.php?id=225418>
2. LR likums *Civillikums*, Sestā nodaļa, "Valdības Vēstnesis", 41, 20.02.1937, spēkā 01.09.1992., pieejams - <http://likumi.lv/doc.php?id=225418>
3. LR Hipotekāro ķīlu zīmju likums, "Latvijas Vēstnesis", 280/281 (1341/1342), 29.09.1998., "Ziņotājs", 21, 05.11.1998., pieejams - <http://likumi.lv/doc.php?id=49868>
4. LR Ministru kabineta noteikumi Nr.1219 Noteikumi par patērētāja kreditēšanu II. Gada procentu likmes aprēķināšana, Latvijas Vēstnesis, Nr.7 (4405), 06.01.2011., pieejams, <http://likumi.lv/doc.php?id=223797#position=2400>
5. LR Patērētāju tiesību aizsardzības likums II nodaļa Līgumi, Latvijas Vēstnesis 01.04.1999., Nr.104/105 (1564/1565), pieejams - <http://likumi.lv/doc.php?id=23309>
6. LR Zemesgrāmatu likums, "Ziņotājs", 16, 29.04.1993., "Likumu un noteikumu krātuve", 38, 30.12.1937., pieejams - <http://likumi.lv/doc.php?id=60460>
7. Aizsilnieks A. Latvijas saimniecības vēsture 1914-1945. Rīga: Daugava, 1968., 986. lpp
8. Briede I., "Banku finanšu pakalpojumi", Otrais, papildinātais izdevums, Turība biznesa augstskola, Rīga, 2004., 9.lpp
9. Hipotēku banka - vakar, šodien, rīt. Rīga: Latvijas Hipotēku un zemes banka, 2003., 139.-142., 239.lpp
10. Jermaka R. Hipotekārās kreditēšanas attīstība Latvijā, Maģistra darbs, Rīga, 2006, 30.-31.lpp
11. Kudinska M., „Kreditēšana”, Latvijas Komerbanku asociācija. Konsultāciju un mācību centrs, Rīga, 2008.g.,19.lpp
12. Kutuzova O. „Finanses un kredīts”, Rīga, Biznesa augstskola Turība, 2004.g., 46 lpp.
13. Paiders J., Urbanovičs J. Latvijas attīstības prioritātes: Alternatīva valsts izaugsmei līdz 2025.gadam, Baltijas forums, Rīga, 2010, 23.lpp
14. Pauliņš A. *Hipotekārā kreditēšana un tās standartu attīstības prognoze*, Žurnāls „Averss un Reverss”, 2005. gada speciālizlaidums, 23-27.lpp
15. Vēciņš E. „Naudas lietas”, Rīga, 1993.g. 47. lpp.
16. Vītola K. Latvijas nekustamā īpašuma tirgus ietekmes uz tautsaimniecību ekonometriskais novērtējums, Promocijas darba kopsavilkums, LU, Rīga, 2010, 23.lpp
17. Hudson M., Europe's Banking Crisis: Latvia's Third Option, Global Research, July 8, 2010
18. Centrālās statistikas datu bāzes dati www.csb.gov.lv, skatīts 15.03.2016.
19. Finanšu un Kapitāla tirgus komisijas dati www.fktk.lv skatīts 04.04.2016.
20. Latvijas bankas dati <https://www.bank.lv/> skatīts 04.04.2016.
21. Valsts vienotā datorizētā Zemesgrāmatu, Īpašumtiesību reģistrācija zemesgrāmatā, pieejams - <https://www.zemesgramata.lv/?cid=34>, skatīts 06.05.2016.
22. Valsts zemes dienests, Nekustamā īpašuma pārskats, 2015
23. Valsts zemes dienests, Latvijas Republikas būvju pārskats, 2015
24. Banku eksperti mājaslapa, pieejams - <http://www.bankueksperti.lv/lv/5/noderigi/>, skatīts 20.02.2016.
25. BTB.lv mājaslapa, pieejams - <http://www.btb.lv/hipotekarais-kredits/>, skatīts 25.01.2016.
26. Compeuro.lv mājaslapa, pieejams - <https://compeuro.lv/aizdevuma-refinansesana/>, skatīts 08.05.2016.

27. DNB bankas mājaslapa, pieejams - <https://www.dnb.lv/lv/privatpersonam/kreditu-procentu-likmes>, skatīts 02.02.2016.
28. Gudriem.lv mājaslapa, pieejams - <http://www.gudriem.lv/hipoteka?lng=lv>, skatīts 01.03.2016.
29. Klientu skola.lv mājaslapa, pieejams - http://www.klientuskola.lv/lv/finansu-pakalpojumi/22-hipotekarais-kredits.html?financialservicegroup_id=1, skatīts 02.02.2016.
30. LA.lv mājaslapa, pieejams - <http://www.la.lv/gludina-celu-aiznemejiem/> skatīts 09.03.2016.
31. LANIDA.lv mājaslapa, pieejams - http://www.lanida.lv/index.php?option=com_k2&view=item&id=1741:ka-sogad-attistisies-hipotekaro-kreditu-tirgus-latvija-&Itemid=306&lang=lv, skatīts 08.04.2016.
32. Latvijas Ekonomikas ministrijas mājaslapa, pieejams - https://www.em.gov.lv/lv/nozares_politika/tautsaimniecibas_attistiba/zinojums_par_latvijas_tautsaimniecibas_attistibu/, skatīts 18.03.2016.
33. Latvijas Vēstneša portāls par likumu un valsti, pieejams - <http://www.lvportals.lv/visi/likumi-prakse/252096-rosina-izmainas-un-jaunu-likumu-hipotekaro-kreditu-nemeju-informetibai-un-tiesibu-nostiprinasanai/>, skatīts 30.11.2015.
34. Latvijas Vēstneša portāls par likumu un valsti, Laura Platace, Apjomīgākajam Latvijas likumam - *Civillikumam jau astotais izdevums*, pieejams: <http://www.lvportals.lv/print.php?id=257486>, skatīts 17.01.2016.
35. LKJA finanses mājaslapa, pieejams - <http://lkja.lv/>, skatīts 09.03.2016.
36. Makroekonomika.lv mājaslapa, pieejams - <https://www.makroekonomika.lv/ka-monetas-politikas-lemumi-ietekme-kreditnemejus>, skatīts 09.03.2016.
37. NORDEA bankas mājaslapa, pieejams - <http://www.nordea.lv/priv%C4%81person%C4%81m/aizdevumi/kred%C4%ABti+un+1%C4%ABzings/m%C4%81jok%C4%BCa+kred%C4%ABts/1046302.html>, skatīts 09.03.2016.
38. SEB bankas mājaslapa, pieejams - <http://www.seb.lv/info/maja/nakamgad-augs-hipotekaro-kreditu-apjomi>, skatīts 30.01.2015. un <http://www.seb.lv/info/maja/gaidams-hipotekaro-kreditu-skaita-pieaugums> 20.04.2016.
39. Sloka Biruta, „Indivīds kā patērētājs”, pieejams - <http://profizgl.lu.lv/mod/book/tool/print/index.php?id=22293&chapterid=6847>, skatīts 17.01.2016.
40. SWEDBANK mājaslapas dati, pieejams - www.swedbank.lv, skatīts 01.03.2016.

Bakalaura darbs „Hipotekārā kreditēšana Latvijā un tās ietekmējošo faktoru analīze” 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: Sintija Kindzule _____
(paraksts) (datums)

Rekomendēju/nerekomendēju darbu aizstāvēšanai

Vadītāja(s): Dr.ekon.,as. profesore Irina Solovjova _____
(paraksts) (datums)

Recenzents: Dr.ekon.,as. profesore Marina Kudinska _____
(paraksts) (datums)

Darbs iesniegts Finanšu katedrā _____

Dekāna pilnvarotā studiju metodiķe: Zoja Rjabeca _____

Darbs aizstāvēts Valsts pārbaudījumu komisijas sēdē

_____ prot. Nr. _____ vērtējums _____

Komisijas sekretāre: _____
(vārds, uzvārds) (paraksts)