

LATVIJAS UNIVERSITĀTE  
BIZNESA, VADĪBAS UN EKONOMIKAS FAKULTĀTE  
FINANŠU UN GRĀMATVEDĪBAS NODAĻA

## **HIPOTEKĀRĀ KREDĪTA DARĪJUMI RĪGĀ UN LATVIJĀ**

Mortgage loan deal's in Riga and Latvia

**BAKALAURA DARBS**

Finanšu menedžmenta bakalaura studiju programma

Finanšu un kredīta apakšprogramma

Autore: **Rūta Klēšmite**

Studentes apliecības Nr.: rk13036

Darba vadītāja: Dr.econ., docente Aina Joppe

RĪGA 2017

## ANOTĀCIJA

Jaunajām ģimenēm, lai iegādātos mājokli, ir jāslēdz hipotekārā kredīta darījums.

Iepriekš piedzīvotā ekonomiskā krīzi rada bažas par hipotekārā kredīta darījuma drošību.

Darba mērķis ir noteikt hipotekārā kredīta darījuma finanšu un juridisko drošību Latvijā.

Noteiktā mērķa sasniegšanai tika izvirzīti šādi uzdevumi:

1. Izpētīt Latvijas ekonomisko situāciju analizējot makroekonomiskos rādītājus;
2. Izpētīt dzīvokļu tirgu Rīgā;
3. Izpētīt hipotekārā kredīta darījumu;
4. Izpētīt un salīdzināt Latvijā lielāko hipotekāro kredītu devējus un to piedāvājumus.

Darba rezultātā tika secināts, ka pašreiz hipotekārā kredīta darījuma slēgšana ir salīdzinoši droša, jo ekonomiskā situācija Latvijā un dzīvokļu tirgū Rīgā ir stabila, normatīvi nodrošina patērētāja aizsardzību un tirgū ir pietiekoši liels piedāvājums.

Atslēgvārdi: hipotēka, kredīts, Rīga, ekonomika, analīze.

## ANNOTATION

To purchase a housing young families have to rely on a mortgage loan.

Previously experienced economic crisis raises concerns about the mortgage loan deal's security.

Objective of the Thesis is to determine the financial and legal security of mortgage loan in Latvia.

To reach the set objective the following tasks were set:

1. Research Latvia's economic situation by analyzing macroeconomic indicators;
2. Research the apartment market in Riga;
3. Research mortgage loan deal;
4. Explore and compare the largest mortgage lenders and their offers.

The conclusion of the Thesis was that at the current moment signing an mortgage loan deal is relatively safe, because the economic situation in Latvia and the apartment market in Riga is stable, regulation provides enough protection for the consumer and the market has sufficient supply of mortgage loan offers.

Keywords: mortgage, loan, Riga, economics analysis.

## Apzīmējumu saraksts

IKP – Iekšzemes kopprodukts;

SVF – Starptautiskais valūtas fonds;

FKTK – Finanšu kapitāla un tirgus komisija;

PTAL – Patērētāju tiesību aizsardzības likums;

PTAC – Patērētāju tiesību aizsardzības likums;

CL – Civillikums;

CPL – Civilprocesa likums.

## Satura rādītājs

|                                                                                                        |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Ievads .....                                                                                           | 7  |
| 1. Hipotekārais kredīts .....                                                                          | 10 |
| 1.1. Hipotekārā kredīta teorija .....                                                                  | 11 |
| 1.2. Hipotekārā kredīta darījuma dalībnieki .....                                                      | 12 |
| 1.2.1. Hipotekārā kredīta devējs .....                                                                 | 12 |
| 1.2.2. Hipotekārā kredīta ņēmējs .....                                                                 | 13 |
| 1.2.3. Hipotekārā kredīta galvotājs .....                                                              | 14 |
| 1.3. Hipotekāro kredītu normatīvais regulējums .....                                                   | 15 |
| 1.3.1. Hipotekārā regulējuma vēsturiskais normatīvais regulējums .....                                 | 16 |
| 1.3.2. Hipotekāro kredītu spēkā esošais normatīvais regulējums .....                                   | 20 |
| 1.3.3. Hipotekārā kredīta regulējuma vērtējums .....                                                   | 24 |
| 1.4. Procentu likme un maksājuma grafiks .....                                                         | 26 |
| 1.5. Darījuma noslēgšanas gaita .....                                                                  | 28 |
| 2. Ekonomisko rādītāju izvērtēšana labvēlīga un droša hipotekārā tirgus<br>nodrošināšanai .....        | 32 |
| 2.1. Iekšzemes kopprodukta rādītāji .....                                                              | 33 |
| 2.2. Bezdarba līmeņa rādītāji .....                                                                    | 35 |
| 2.3. Nefinanšu investīciju apjoms Latvijā .....                                                        | 37 |
| 2.4. Inflācijas apjoms Latvijā .....                                                                   | 38 |
| 2.5. Vidējās algas apmērs Latvijā .....                                                                | 40 |
| 3. Dzīvokļu tirgus statistika Rīgā un Latvijā lielāko hipotekārā kredīta devēju<br>salīdzinājums ..... | 43 |
| 3.1. Dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgā .....                                                                 | 43 |
| 3.2. Uzbūvēto dzīvokļu skaits Rīgā .....                                                               | 47 |
| 3.3. Hipotekāro kredītu statistika .....                                                               | 48 |
| 3.4. Latvijā lielāko hipotekārā kredīta devēju salīdzinājums .....                                     | 52 |
| 3.5. Banka Citadele .....                                                                              | 52 |

|       |                                                            |    |
|-------|------------------------------------------------------------|----|
| 3.6.  | DNB NORD banka .....                                       | 54 |
| 3.7.  | Nordea Bank .....                                          | 56 |
| 3.8.  | SEB Banka .....                                            | 58 |
| 3.9.  | SWEDBANK.....                                              | 61 |
| 3.10. | Hipotekārā kredīta devēju salīdzinājums un vērtējums ..... | 62 |
|       | Secinājumi un priekšlikumi .....                           | 64 |
|       | Izmantotā literatūra un avoti .....                        | 68 |

## Ievads

Latvijā, tā pat kā citur pasaulē, sabiedrības nākotni veido jauno ģimeņu izveide, bet jaunās ģimenes izveide ir tikai pats sākums, jo lai tās spētu pastāvēt, tām nākas saskarties ar virkni izaicinājumu, tajā skaitā, nodrošināt tās labklājību.

Viena no jaunās ģimenes labklājības īstenošanas būtiskākajām vajadzībām ir sevi nodrošināt ar mājokli. Protams, ir dažādi veidi kā sevi nodrošināt ar mājokli, tomēr vēlamākais no tiem ir iegādāties savā īpašumā pašiem savu mājokli, proti, vai nu nopirkt esošu mājokli, vai nodrošināt tā būvniecību.

Lielākajai daļai jauno ģimeņu mājokļu iegāde būs viens no nozīmīgākajiem finanšu darījumiem, kādu tās veiks savā pastāvēšana laikā, jo mājokļu iegādes izmaksas attiecībā pret jauno ģimeņu gada ienākumiem ir būtiski lielākas, kā rezultātā to iespējas iegādāties mājokļus ir ierobežotas.

Neskatoties uz minēto, mūsdienu finanšu darījumu tirgū ir pieejams veids kā jaunās ģimenes var iegādāties mājokli uzreiz, bet apmaksu par to veikt pakāpeniski vairāku gadu periodā - tas ir noslēdzot hipotekārā kredīta darījumu. Tomēr minētais darījums ir ilgtermiņa finansiālās saistības, kuras būtiski var ietekmēt ekonomiskās situācijas svārstības, kā rezultātā jauno ģimeņu mājsaimniecību labklājība būtiski atkarīga no tā, cik labs un drošs ir noslēgtais hipotekārā kredīta darījums.

Laika posmā no 2008.gada līdz pat 2010.gadam Latvija piedzīvoja ekonomisko krīzi, kuras ietekmi un sekas izjuta lielākā daļa Latvijas mājsaimniecību, bet visbūtiskāk tas skāra mājsaimniecības, kuras bija uzņēmušās hipotekārā kredīta saistības, jo to ienākumi krasi saruka, bet hipotekāro maksājumu apjoms saglabājās iepriekšējā līmeni, kā rezultātā tām nebija iespēja atbrīvoties no parādsaistībām pat realizējot iegādāto mājokli.

Kopš 2010.gada beigām, proti kopš ekonomiskās krīzes beigu posma, līdz šī darba rakstīšanas brīdim ir pagājuši aptuveni septiņi gadi un ievērojot to, ka ekonomiskās krīzes ir periodiska parādība, tad rodas pamatotas bažas par to, kad varētu iestāties nākamā ekonomiskās krīze un cik ļoti tā ietekmēs valsts ekonomiku.

Ievērojot minēto, iegādājoties mājokli, kurš tiek finansēts slēdzot hipotekāro kredītu, patērētājam ir jābūt īpaši piesardzīgam un labi informētam par darījuma riskiem, jo konkrētie darījumi summas ziņā ir apjomīgi, kā arī uzņemtās saistības ir ilgtermiņa, tāpēc, lai tiktu noslēgts patērētāja interesēm atbilstošs darījums, patērētājam ir jābūt korekti un saprotami informētam par:

- valsts kopējo ekonomisko stāvokli un tā virzības tendenci;
- nekustamā īpašuma tirgus segmentu, kurā ietilpst tā iegādājama objekts;
- pašu hipotekāro darījumu un tā nosacījumiem.

Ņemot vērā minēto, autore kā diplomdarba mērķi ir izvirzījusi: noteikt hipotekārā kredīta darījuma finanšu un juridisko drošību Latvijā, proti, cik droši no patērētāja puses ir slēgt hipotekāro kredītu, ja attiecīgais darījums tiktu slēgts tuvākajā nākotnē, ar vēlmi noskaidrot, vai pastāv jaunas ekonomiskās krīzes risks. Šī tēma ir aktuāla autorei, jo tuvākajā nākotnē tā veidos savu ģimeni, kurai, visticamāk izmantojot hipotekāro kredītu, būs nepieciešams iegādāties mājokli – visticamāk dzīvokli Rīgā. Autore uzskata, ka šī tēma ir aktuāla ne tikai pašai autorei, bet arī citām jaunajām ģimenēm, kas apsver domu ar hipotekārā kredīta palīdzību iegādāties dzīvokli Rīgā, kā arī jebkurai citai personai, kas vēlas noslēgt attiecīgo hipotekārā kredīta darījumu.

Lai sasniegtu šajā darbā noteikto mērķi, Autore ir izvirzījusi šādus uzdevumus:

1. Izpētīt Latvijas ekonomisko situāciju pirms un pēc ekonomiskās krīzes, analizējot šādus makroekonomiskos rādītājus:
  - 1.1. Iekšzemes kopprodukts;
  - 1.2. Bezdarba līmenis;
  - 1.3. Eksports un imports;
  - 1.4. Nefinanšu investīciju apjoms;
  - 1.5. Inflācija;
  - 1.6. Vidējā alga.
2. Izpētīt dzīvokļu tirgu Rīgā pirms un pēc ekonomiskās krīzes, kā ietvaros veikt analīzi šādiem tirgus situācijas indikatoriem:
  - 2.1. Rīgas dzīvokļu cenu izmaiņas;
  - 2.2. Uzbūvēto dzīvokļu skaits Rīgā;
  - 2.3. Izsniegto hipotekāro kredītu summas atlikums un EURIBORS;
3. Izpētīt hipotekārā kredīta darījumu, tajā skaitā tā teoriju, dalībnieku raksturojumu, normatīvo regulējumu, procentu likmes un maksājuma grafiku un paša darījuma noslēgšanas gaitu;
4. Izpētīt un salīdzināt Latvijā lielāko hipotekāro kredītu devējus un to piedāvājumus.

Darbs tiks strukturēts četrās daļās, no kuras katrai ir būtiska nozīme, lai sasniegtu izvirzīto mērķi. Minētās daļas, kā arī to izpētes nozīme:

- Ekonomiskā situācija Latvijā. Šīs nodaļas ietvaros autore, veicot virknes makroekonomisko rādītāju izpēti un analīzi, konstatē, kāds ir valsts pašreizējais ekonomiskais stāvoklis, tā salīdzinājums ar iepriekšējiem periodiem, secinot kādas ir tendences tālākajai ekonomikas virzībai, lai noskaidrotu cik stabila ir pašreizējā Latvijas ekonomiskā situācija;

- Dzīvokļu tirgus Rīgā. Šīs nodaļas ietvaros autore veiks vairāku rādītāju, kas raksturo situāciju dzīvokļu tirgū Rīgā, izpēti un analīzi, lai konstatētu, cik stabils ir šis tirgus un kādas ir tā tālāks virzības tendences.
- Hipotekārā kredīta darījums. Šīs nodaļas ietvaros autore izpētīs hipotekārā kredīta būtību, tā dalībniekus, darījuma slēgšanas procesu un būtiskākos normatīvus, kas šādu darījumu regulē, lai autorei būtu izpratne par hipotekārā kredīta darījuma īpatnībām un potenciālajiem riskiem.
- Hipotekārā kredīta devēju salīdzinājums. Šīs nodaļas ietvaros autore izpētīs Latvijas lielākos hipotekārā kredīta devējus, to piedāvājumus, nosacījumus un solījumus, lai autorei būtu zināms tirgū pieejamais hipotekārā kredīta piedāvājums.

Lai sasniegtu šajā darbā izvirzīto mērķi, autore izmanto šādas pētniecības metodes:

- vēsturisko – darbā tiek iekļauti un vērtēti vēsturiskie dati;
- salīdzināšanas – darbā tiek salīdzināti divi izteikti laika posmi, lai konstatētu tajos fiksēto apstākļu līdzības un atšķirības;
- analītisko – tiek analizēta iegūta informācija, izdarot attiecīgos secinājumus.

Ņemot vērā, ka lielākais risks ņemot hipotekāro kredītu ir saskarties ar būtisku ekonomisko krīzi, tad darbā autore apskata trīs laika periodus – no 2003. gada līdz 2007. gadam, proti, piecu gadu periodu pirms ekonomiskās krīzes, laika periodu no 2008.gada līdz 2010. gadam, tas ir, ekonomiskās krīzes gadus, kā arī laika periodu no 2011. gada līdz 2016. gadam – gadus pēc ekonomiskās krīzes. Minētajiem periodiem ir būtiska nozīme, jo agrākais norādītu uz cēloņiem, kas izraisīja ekonomisko krīzi, nākamais periods uzskatāmi norādīs uz potenciālajām ekonomiskās krīzes sekām, savukārt pēdējais radītu priekšstatu par pašreizējo situāciju, un vai ir pamatots risks, ka tuvākajā laikā varētu atkārtoties jauna ekonomiskā krīze.

Darbā autore izpētīs un analizēs Latvijas vispārējos makroekonomiskos rādītājus un to tendenci, detalizēti nevērtējot to izmaiņu cēloni, jo autores mērķis ir konstatēt kāds ir valsts ekonomiskais stāvoklis. Darba otrās daļas ietvaros autore pēta tikai Rīgas dzīvokļu tirgu, jo tieši šis segments ir visplašākais, kā arī tas ir saistīts ar autores tiešajām personiskajām interesēm.

Ņemot vērā to, ka darba ietvaros autore pārsvarā pētīs un analizēs aktuālos un vēsturiskos datus, teoriju un faktisko kredītiestāžu piedāvājumu, tad pārsvarā tiks izmantoti interneta avoti, kuros ir viegli pieejama gan aktuālā, gan vēsturiskā informācija, gan vispārējā teorija, kā arī internets ir efektīvākais veids, kā iegūt informāciju par kredītiestāžu piedāvājumiem.

Lai atsauču apjoms nevajadzīgi nesamazinātu vienā lapā norādāmās informācijas apjomu, gadījumos, kad tiek sniegta informācija no viena avota vairākās sekojošās rindkopās, kas nav analīze, salīdzinājums vai autores viedoklis, tad atsauce tie pievienota tikai pēdējai rindkopai.

## 1. Hipotekārais kredīts

Mūsdienu tirgus ekonomika vairs nav iedomājama bez dažādiem uz kredītsaistībām balstītiem darījumiem, kuru mērķis ir nodrošināt, ka katra no darījumā iesaistījām pusēm iegūst tai vēlamu rezultātu.

Lai lasītājam būtu labāks priekšstats par to, kas ir hipotekārais kredīta darījums, tam būtu jāsāk ar to, ka tiek noskaidrots, kas īsti ir kredīts.

Kredīts ir naudas summa (vai aktīvs), ko aizdevējs aizdod kredīta ņēmējam.<sup>1</sup> Minētā termina definīcija ir ļoti vienkāršota un tā dod tikai ļoti vispārēju izpratni par konkrētā darījuma veidu. Pats vārds “kredīts” ir cēlies no latīņu valodas vārdiem “creditum, credere”, kas latviešu valodā nozīmē “ticēšana, uzticēšanās”.<sup>2</sup> No minētā izriet, ka sākotnēji aizdevējs nodeva aizņēmējam kādu labumu uz uzticības pamata, tomēr mūsdienās kreditēšanas procesi, tie kas tiek veikti uzņēmējdarbības ietvaros, ir būtiski attīstījušies un pilnveidojušies, kā rezultātā tos regulē virkne normatīvu, kā arī pašas iesaistītās puses detalizēti atrunā kreditēšanas nosacījumus un sekas.

Saskaņā ar Kredītiestāžu likumu kredīts ir atlīdzības darījums, kurā kredītiestāde uz rakstveida līguma pamata nodod klientam naudu vai citas lietas īpašumā un kurš klientam uzliek pienākumu noteiktā laikā un kārtībā atdot kredītiestādei naudu vai citas lietas;<sup>3</sup> Tātad normatīvā iekļautā termina definīcija attiecīgo darījumu jau būtiski konkretizē, norādot, ka tas ir darījums, kurā kredītiestāde nodod klientam materiālās vērtības par to pretī saņemot atlīdzību, un kura ietvaros uzticības faktoram ir būtiski mazāka nozīme, jo pušu savstarpējās saistības regulē noslēgtais rakstiskais līgums.

Ņemot vērā to, ka patērētāju prasības attiecībā uz kredītiem ir dažādas, tad arī piedāvātie kredītu veidi ir dažādi, no kuriem izplatītākie ir:

- Patēriņa kredīts;
- Studiju kredīts;
- Studējošie kredīti;
- Overdrafts;
- Investīciju kredīts;
- Kredīts apgrozāmo līdzekļu finansēšanai;
- Ātrais kredīts;
- Līzings;

---

<sup>1</sup> Latviešu literārās valodas vārdnīca. 1.–8. Rīga. Zinātne. 1972.–1996. 348.lpp

<sup>2</sup> <https://compeuro.lv/kas-ir-kredits/> (skatīts 14.05.2017.)

<sup>3</sup> <https://likumi.lv/doc.php?id=37426> (skatīts 14.05.2017.)

- Komerčiālais kredīts;
- Hipotekārais kredīts.<sup>4</sup>

Ņemot vērā, ka šī darba mērķis ir tieši saistīts ar hipotekāro kredītu izpēti, tad tā ietvaros tiks izskatīts un analizēts tieši hipotekārais kredīts.

## 1.1. Hipotekārā kredīta teorija

Saskaņā ar FKTK Klientu skolas sniegto termina definējumu, Hipotekārais kredīts ir ilgtermiņa aizdevums, kas tiek nodrošināts ar nekustamā īpašuma ķīlu. Tas var būt nekustamais īpašums, kuru kredīta ņēmējs vēlas iegādāties vai būvēt, vai arī īpašums, kurš kredīta ņēmējam jau pieder, t.sk. zeme. Visbiežāk hipotekāro kredītu izmanto mājokļa iegādei, labiekārtošanai, remontam un būvniecībai, kā arī citu lielāku pirkumu apmaksai.<sup>5</sup>

Tātad, saskaņā ar minēto definējumu hipotekārais kredīts ir tāds kredīts, kura darījuma priekšmets ir kredīta iegūšana priekš darījuma ar nekustamo īpašumu.

Hipotekārais kredīts, arī zināms kā 'hipotēka', ir tāds kredīts, kuru nodrošina ar nekustamā īpašuma ķīlu.<sup>6</sup>

Hipotēka ir nekustamās mantas ieķīlājums, nenododot valdījumu. Ieķīlātā, ar hipotēku apgrūtinātā manta paliek parādnieka valdījumā, kuram ir pienākums maksāt kredītoram procentus un attiecīgos termiņos dzēst parādu. Hipotēkas ierakstīšana zemesgrāmatā dod kredītoram lietu tiesības uz ieķīlāto īpašumu.

Hipotēka uz nekustamu īpašumu ir kredītoru lietu tiesības uz ieķīlātu nekustamu īpašumu ar ierakstīšanu zemesgrāmatās. Hipotēka uz nekustamu īpašumu ir ķīlas tiesības veids, kas pastāv kā lietu tiesība uz nekustamo īpašumu pēc ierakstīšanas zemesgrāmatā. Hipotēka uz nekustamu īpašumu ir absolūta prasība, kas nodrošina kredītoru arī pret trešajām personām.<sup>7</sup>

Nekustamais īpašums pilnīgi piederēs kredīta ņēmējam tikai tajā brīdī, kad aizdevums būs pilnīgi nomaksāts.<sup>8</sup>

Pēc iepazīšanās ar hipotekārā kredīta būtību, ir jāsaprot, ka tas ir darījums, un katrā darījumā ir iesaistītās puses. Hipotekārā kredīta gadījumā pusēm ir ļoti specifisks raksturs un mērķi.

---

<sup>4</sup> [http://www.kreditiem.lv/lv/kreditu\\_skola/kreditu\\_veidi/](http://www.kreditiem.lv/lv/kreditu_skola/kreditu_veidi/) (skatīts 14.05.2017.)

<sup>5</sup> <http://www.klientuskola.lv/lv/finansu-pakalpojumi/22-hipotekarais-kredits.html> (skatīts 14.05.2017.)

<sup>6</sup> <https://lkja.lv/> (skatīts 14.05.2017.)

<sup>7</sup> Juridisko terminu vārdnīca. Rīga. SIA "Nordic"1998. 79.lpp

<sup>8</sup> [http://www.kreditiem.lv/lv/privatpersonam/hipotekarais\\_kredits/hipotekarais/](http://www.kreditiem.lv/lv/privatpersonam/hipotekarais_kredits/hipotekarais/) (skatīts 14.05.2017.)

## 1.2. Hipotekārā kredīta darījuma dalībnieki

Hipotekārais darījums pēc savas būtības ir kā jebkurš darījums, kuru slēdz darījumā iesaistītās puses, un katrā darījumā ir iesaistītas vismaz divas puses – kredīta devējs, proti, persona, kas izsniedz finanšu līdzekļus, un kredītaņēmējs, tas ir, persona, kas ņem kredītu. Kā trešā puse darījumos mēdz iesaistīties arī galvotājs, kas kā kredītaņēmēja atbalstītājs, jo galvotājs apņemas izpildīt pret kredītiestādi uzņemtās saistības, ka kredītaņēmējs tās nepilda.

Katrai no iesaistītajām pusēm ir sava funkcija un mērķis, ko tās vēlas sasniegt darījuma rezultātā, un, pēc autores uzskatiem, lai nodrošinātu pilnvērtīgu hipotekārā kredīta darījuma drošības izvērtējamu, ir nepieciešams izvērtēt arī tā dalībniekus, to mērķus un saistības.

### 1.2.1. Hipotekārā kredīta devējs

Hipotekārā kredīta darījuma puse, kas ir kredīta devējs, ir kredītiestāde - uzņēmums, kas pieņem noguldījumus un citus atmaksājamus līdzekļus no klientiem un savā vārdā piešķir aizdevumus.<sup>9</sup>

Kredītiestādes dibināšanu, darbību, reorganizēšanu un likvidēšanu regulē Kredītiestāžu likums, Komerclikums, Finanšu instrumentu tirgus likums un citi likumi, ievērojot tos noteikumus, kas ietverti Kredītiestāžu likumā.<sup>10</sup>

Tātad, kredīta devējs ir atbilstoši normatīvajiem aktiem reģistrēta kredītiestāde, kura piesaista noguldījums, proti, naudas līdzekļus, kas tiek glabāti bankas (vai krājaizdevu sabiedrības) kontā uz noteiktu vai uz nenoteiktu laiku un ar vai bez procentiem. Kredītiestāde tālāk ar šo naudu strādātu atbilstoši savam biznesa plānam, piedāvājot to saviem klientiem pret atlīdzību procentu izteiksmē, proti, pārdodot šo naudu kā savējo.<sup>11</sup>

Attiecībā ar kredītaņēmēju, kredītiestāde ir persona, kas nodarbojas ar patērētāja kreditēšanu, piešķirot vai apsolut piešķirt patērētājam kredītu atlikta maksājuma, aizdevuma vai citas tamlīdzīgas finansiālas vienošanās veidā.<sup>12</sup>

Ņemot vērā, ka kredītiestāde savas būtības pamatā ir komersants, tad saskaņā ar komerclikumu tā ir persona, kas veic komercdarbību peļņas gūšanas nolūkā.

Ja skatās vispārīgi, tad jā, kredītiestādes galvenais mērķis, kā jau komersantam, ir gūt peļņu, tomēr šīs peļņas gūšanas process sevī ietver vairākus citus pakārtotus mērķus, kuri nav mazāk svarīgi, proti, lai gūtu peļņu kredītiestādēm ir jānodrošina klientu piesaiste, kā arī

---

<sup>9</sup> EIROPAS PARLAMENTA UN PADOMES REGULA (ES) Nr. 575/2013 2013. gada 26. jūnijs

<sup>10</sup> <https://likumi.lv/doc.php?id=37426> (skatīts 14.05.2017.)

<sup>11</sup> <http://www.klientuskola.lv/lv/abece/bazes-klients/70-kas-ir-noguldijums.html> (skatīts 14.05.2017.)

<sup>12</sup> <https://likumi.lv/doc.php?id=23309> (skatīts 14.05.2017.)

jānodrošina, visu darījumu rūpīga izpēte, lai konstatētu darījumā pastāvošo risku apmēru, tādejādi izvirzot nosacījumus savu risku mazināšanai, vai atsakot darījumu.

Hipotekārā kredīta devējs ir arī persona, uz kuru ir attiecināmas specifiskas normatīvās prasības un kurai ir virkne izpildāmo pienākumu pret saviem klientiem. Minētās prasības un pienākumi tiks apskatīti tālāk šajā nodaļā.

No patērētāja puses skatoties, kredītiestāde ir savas jomas speciālists, kas sniedz pakalpojumu un uz kura darbību un kompetenci patērētājs paļaujas. Pašas kredītiestādes par sevi ir radījušas attiecīgo priekšstatu, kā tas tiks arī apskatīts tālāk šajā darbā.

### 1.2.2. Hipotekārā kredīta ņēmējs

Hipotekārā kredītā ņēmējs ir hipotekārā kredīta darījuma neaizsargātākais dalībnieks, jo lielākoties tā ir persona, kuri nav atbilstošu zināšanu nekustamo īpašumu kreditēšanas jomā, bet kurai tomēr ir vēlme uzlabot savu labklājību iegādājoties savā īpašumā nekustamo īpašumu.

Protams ir jāņem vērā, ka normatīvajos aktos ir iekļautas prasības hipotekāro kredītu izsniegšanas regulējumam, kas ir paredzētas arī patērētāja aizsardzībai, tomēr ir jāņem vērā, ka normatīvos noteiktās prasības ir vērstas uz to, lai attiecīgais process noritētu “godīgi”, bet neskatoties uz to, patērētājs joprojām ir puse, kas ir mazāk informēta, un kurai ir nepietiekamas zināšanas konkrēto darījumu pilnvērtīgā izpētē un izvērtēšanā.

Saskaņā ar PTAL hipotekārā kredīta ņēmējs ir patērētājs - fiziskā persona, kas izsaka vēlēšanos iegādāties, iegādājas vai varētu iegādāties vai izmantot precī vai pakalpojumu nolūkam, kurš nav saistīts ar tās saimniecisko vai profesionālo darbību.<sup>13</sup>

Saskaņā ar Kredītiestāžu likumu hipotekārā kredīta ņēmējs ir klients — persona, kurai kredītiestāde sniedz finanšu pakalpojumus.<sup>14</sup>

Autore arī vēlas norādīt to, ka, ievērojot Latvijas vispārējās izglītības sistēmu, skolās skolēniem tiek mācīti virkne priekšmetu, kas vērsti uz akadēmisko zināšanu iegūšanu ļoti konkrētās jomās, bet tajā pašā laikā pašreizējā izglītības sistēma nenodrošina personu ar zināšanām, kas tai būs nepieciešamas organizējot savas mājsaimniecības izveidi, un minētā problēma ir arī attiecināma uz mājjokļa iegādes procesu.

Autore, kā potenciālā hipotekārā kredīta darījuma slēdzēja kā patērētājs, uzsver, ka būtiskākās viņas intereses kā hipotekārā kredīta darījuma slēdzējai ir:

- saņemt pilnvērtīgu informāciju par darījuma aspektiem;

---

<sup>13</sup> <https://likumi.lv/doc.php?id=23309> (skatīts 14.05.2017.)

<sup>14</sup> <https://likumi.lv/doc.php?id=37426> (skatīts 14.05.2017.)

- pārliecināties, ka darījuma izmaksas ir atbilstošas autores finansiālajām spējām;
- darījuma rezultātā iegūt īpašumā mājokli;
- nodrošināties, lai darījums būtu finansiāli drošs, proti, lai nodrošinājums spētu segt parāda apjomu.

### 1.2.3. Hipotekārā kredīta galvotājs

Daļā no hipotekārā kredīta darījumiem tiek piesaistīta arī trešā puse – galvotājs. Minētā persona tiek piesaistīta gadījumos, kad kredīta ņēmējs vēlas saņemt attiecīgo kredītu, bet kredītiestāde izvērtējot kredītņēmēja finansiālo stāvokli secina, ka palauties tikai uz kredītņēmēja spējām izpildīt darījuma saistības un konkrēto nekustamo īpašumu kā nodrošinājumu, ir pārāk liels risks, un tad kā papildus garantija kredītiestādei tiek pieaicināts galvotājs, pretējā gadījumā kredītņēmējam hipotekārais kredīts netiek piešķirts.

Judikatūrā galvojums ir saistību pastiprināšanas veids: pienākums, ko persona uzņēmusies ar līgumu, atbildēt kreditoram par trešās personas parādu, neatsvabinot tomēr pēdējo no viņas parāda (CL 1692.p.). Par galvnieku var būt gan fiziska, gan juridiska persona.<sup>15</sup>

Galvotājam ir arī jāņem vērā, ka kredītiestādes domā par savām interesēm un viņas vērsīsies pret galvotāju vēl pirms ir iegūta visa iespējamā manta no paša kredītņēmēja, proti, kredītiestāde paņems no tā, no kura ir visvieglāk ir paņemt.

Ievērojot minēto, galvotājam ir jāsaprot, ka viņa saistības atbildības ziņā ir tik pat nopietnas kā paša kredīta ņēmēja saistības, tas ir, galvotājs nebūs tikai vienkārša “pieaicinātā persona”, bet gan nesīs kolektīvo atbildību, kā rezultātā arī galvotājam attiecīgā darījumā ietvaros ir intereses, kurus tam vajadzētu izvērtēt tik pat rūpīgi kā pārējiem darījuma dalībniekiem. Ņemot vērā minēto, galvotājam darījuma ietvaros, lai tas nodrošinātu savu interešu aizsardzību, ir jāizvērtē šādi apstākļi:

- uzņemamo saistību apjoms;
- kredītņēmēja spēja pildīt savus pienākumus;
- iemesls, kādēļ galvotājs piekrīt iesaistīties darījumā.

---

<sup>15</sup> Juridisko terminu vārdnīca. Rīga. SIA “Nordic”1998. 79.lpp

### 1.3. Hipotekāro kredītu normatīvais regulējums

Hipotekārā kredīta darījuma slēgšanas kārtību nosaka ne tikai iesaistītās puses, bet to regulē arī valstī spēkā esošie normatīvie akti. Autore uzskata, ka, lai personai būtu iespēja pilnvērtīgi izvērtēt konkrētā darījuma drošību, tai arī būtu jāiepazīstas ar būtiskākajiem spēkā esošo normatīvo aktu regulējumiem, lai tai rastos skaidrāks priekšstats, par konkrēto darījumu, tā saistībām un mehānismiem, kā tiek aizsargātas viņas tiesības.

Šī punkta ietvaros autore apskatīs normatīvos regulējumus, kurus patērētājam vajadzētu ņemt vērā, lai zinātu savas tiesības un pienākumus hipotekārā kredīta darījuma ietvaros, bet tajā pašā laikā ir jāņem vērā, ka autore šī darba ietvaros neapskatīs visus normatīvus, kas regulē attiecīgo darījumus, bet gan tikai tos, kuriem var būt izšķiroša nozīme nosakot attiecīgā darījuma drošību. Ņemot vērā minēto, autore šī darba ietvaros apskatīs šādos normatīvos iekļautos regulējumus:

- Civillikums.<sup>16</sup> CL ir likums, kas vispārēji regulē pušu savstarpējās saistības;
- Patērētāju tiesību aizsardzības likums.<sup>17</sup> PTAL ir speciālais likums, kas papildus CL, nosaka konkrētākas prasības uz darījumiem, kuros patērētājs ir fiziskā persona;
- MK noteikumi “Noteikumi par patērētāja kreditēšanu”,<sup>18</sup>
- MK noteikumi “Noteikumi par patērētāja kreditēšanas līgumu”.<sup>19</sup>

Minētie normatīvi tiks analizēti tādā apjomā, lai lasītājam rastos priekšstats par tiem jautājumiem, kurus regulē attiecīgajā normatīvā un kuri attiecas uz hipotekārā kredīta darījuma slēgšanu.

Autore hipotekārā kredīta regulējošos normatīvus pētīs divos laika periodos:

- pirms ekonomiskās krīzes, proti, normatīvu, kas bija spēkā līdz 2007.gada otrajai pusei;
- šī darba izstrādes laikā, tas ir, 2017.gadā spēkā esošos normatīvus.

Veicot normatīvu analīzi un salīdzināšanu attiecīgajos periodos, autore cer konstatēt, cik lielā mērā attiecīgie normatīvi aizsargāja patērētāja intereses 2007.gadā, un vai tie palīdzēja mazināt likumdevējs ir pilnveidojis attiecīgo jomu regulējošos normatīvus, un vai tie nodrošina pietiekošu aizsardzību patērētājam, un vai šie regulējumi spēj samazināt patērētāju riskus, slēdzot un pildot hipotekāro kredītu darījumus:

---

<sup>16</sup> <https://likumi.lv/doc.php?id=225418> (skatīts 15.05.2017.)

<sup>17</sup> <https://likumi.lv/doc.php?id=23309> (skatīts 14.05.2017.)

<sup>18</sup> <https://likumi.lv/ta/id/285975-noteikumi-par-pateretaja-kreditesanu> (skatīts 14.05.2017.)

<sup>19</sup> <https://m.likumi.lv/doc.php?id=180386> (skatīts 14.05.2017.)

### 1.3.1. Hipotekārā regulējuma vēsturiskais normatīvais regulējums

Pirms ekonomiskās krīzes spēkā esošais Civillikums paredzēja pantus, kas regulēja arī hipotekārā kredīta darījumu un tā iesaistīto pušu saistības.

CL 1427. pants nosaka, ka pie tiesiska darījuma būtības pieder tā taisītāja gribas izteikums, bet divpusējā vai vairākpusējā darījumā vajadzīgs visu tā dalībnieku saskanīgs gribas izteikums. Kamēr griba nav vēl izteikta, tai nav nekāda tiesiska spēka.

Minētā panta būtība ir tāda, ka, lai noslēgtais darījums tiktu atzīts par spēkā esošu iesaistītajām pusēm ir skaidri jāizsaka sava griba to noslēgt, un ievērojot, ka hipotekārā kredīta darījumu var noslēgt tikai rakstiskā formā, kā to nosaka norma, kas tiks apskatīta vēlāk, tad patērētājs var būt drošs, ka tas uzņemsies saistības tikai gadījumā, kad tas būs parakstījis kreditēšanas līgumu.

CL 1440. nosaka, ka lai tiesisks darījums būtu spēkā, nepietiek ar to vien, ka tā dalībnieki izteic savu gribu, bet ir vēl vajadzīgs, lai šī griba būtu radusies brīvi - bez maldības, viltus vai spaidiem.

Šis pants jau vairāk aizstāv pušu intereses, nosakot, ka darījums būs spēkā tikai tādā gadījumā, ja puses tajā būs stājušās pēc brīvas gribas, ar savu vēlmi, izprotot visus darījuma nosacījumus un visi apstākļi par ko puses ir vienojušās ir patiesi.

CL 1441. pants nosaka, ka maldība var rasties vai nu no tam, ka pavisam trūkst ziņu, vai ka ir tikai nepietiekošas ziņas par kādiem faktiskiem apstākļiem - faktiskā maldība - vai kādām tiesiskām normām - tiesiska maldība.

No minētā izriet, ka, ja puses būs faktiski devušas piekrišanu darījuma noslēgšanai, tad tas būs spēkā tikai tādā gadījumā, ja šāda piekrišana ir dota bez maldības, proti, persona ir pilnībā apzinājusies, kāds darījums un par ko tiek slēgts. Šeit gan ir jāatzīmē, ka likums paredz virkni papildus nosacījumu, lai līgumu varētu izbeigt uz maldības pamata, proti, patērētājam vajadzētu būtiski neizprast slēdzamā darījumu un ar to saistītos apstākļus, kas, ņemot vērā procedūru, kāda tiek veikta pirms darījuma noslēgšanas, ir maz ticams. Tas vairāk varētu būt attiecināms ne uz pašu kreditēšanas darījumu, bet gan uz personas maldību par pašu nekustamo īpašumu.

CL 1459. pants nosaka, ka viltus ir otras personas prettiesīgs maldinājums, lai viņu piedabūtu izdarīt viņas interesēm pretēju darbību vai atturēties no tās.

Ja iepriekšējais punkts daļēji pasargā personu no pašas nezināšanas, tad šis punkts jau nosaka to, ka nav pieļaujama situācija, ka viena puse apzināti malda otru pusi par darījuma apstākļiem, lai panāktu darījuma noslēgšanu.

CL 1635. pants nosaka, ka katrs tiesību aizskārums, tas ir, katra pati par sevi neatļauta darbība, kuras rezultātā nodarīts kaitējums (arī morālais kaitējums), dod tiesību cietušajam prasīt apmierinājumu no aizskārēja, ciktāl viņu par šo darbību var vainot.

Šis punkts paredz pušu aizsardzību no otras puses prettiesiskās rīcības, kuras rezultātā pirmā ir cietusi zaudējumus.

CL 1638. pants nosaka, ka par tiesību aizskārumu, ko izdarījis apakšnieks pēc priekšnieka pavēles, pirmais nav vainojams, ja darbība nav pati par sevi noziedzīga.

P i e z ī m e. Darbība šeit jāsaprot plašākā nozīmē, aptverot ne vien darbību, bet arī atturēšanos no tās, tas ir, bezdarbību.

No minētā izriet, ka neskatoties uz to, ka slēdzot hipotekāro darījumu, patērētājam ir darīšanas ar kādu kredītiestādes darbinieku, par darbinieka darbībām atbildību uzņemas pati kredītiestāde. Pēc autores viedokļa, būtiska nozīme ir pantam sekojošajai piezīmei, kas nosaka, ka darbība aptver arī bezdarbību, kas hipotekārā kredīta slēgšanas gadījumā var būt ļoti nozīmīgi, jo pastāv lielāka iespējamība, ka kredītiestāde, nevis izdarīs kādu prettiesisku darbību, bet gan aizmirsīs izpildīt kādu pienākumu, proti, radīsies bezdarbības pazīme.

CL 1640. pants nosaka, ka vainas pakāpes ir dažādas, raugoties pēc tam, vai darbība izdarīta ļaunā nolūkā, vai tikai aiz neuzmanības.

CL 1641. pants nosaka, ka ar ļaunu nolūku jāsaprot katrs tīšs kaitējums.

CL 1644. pants nosaka, ka kas otram nodara kaitējumu bez ļauna nolūka, ja viņš par šo kaitējumu ir vainojams, pielaiž neuzmanību. Neuzmanība ir rupja un viegla.

CL 1645. pants nosaka, ka neuzmanība ir rupja, ja kāds rīkojas augstākā mērā vieglprātīgi un nevērīgi, vai mazāk rūpējas par viņam uzticētām svešām lietām un darīšanām nekā par savām pašā, vai arī uzsāk tādu darbību, kuras kaitīgums un bīstamība nevarēja un nedrīkstēja palikt viņam nezināmi. Zaudējumu atlīdzības un citu civiltiesisku seku ziņā rupja neuzmanība pilnīgi pielīdzināma ļaunam nolūkam.

Visi iepriekš norādītie panti, pēc autores domām, ir būtiski, jo tie uzliek kredītiestādei pienākumu augstākajā mērā rīkoties atbildīgi un uzmanīgi, jo, pat, ja darījuma rezultātā patērētājam tiek radīti zaudējumi, kas saistīti ar kredītiestādes darbinieka neuzmanību, šāda darījuma ietvaros šī neuzmanība būtu vērtējama kā rupja, kā rezultātā būtu pamats prasīt, lai kredītiestāde sedz radušos zaudējumus pilnā apmērā.

Visi iepriekš minētie panti tika norādīti ar pieņēmumu, ka patērētājs rīkojas godprātīgi, pats nepārkāpjot minētos regulējumus, bet viens CL pants, kas regulē noslēgtā līguma sekas, patērētājam ir jāņem vērā īpaši.

CL 1587. pants nosaka, ka tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējam pienākumu izpildīt apsolīto, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesību atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot otram zaudējumus.

No minētā panta izriet, ka patērētājam pieņemot lēmumu ir rūpīgi jāizvērtē visa tam sniegtā informācija, jo pēc tam, kad kredītiestāde tiesiski korekti būs izsniegusi kredītu patērētājam, tam būs jāpilda uzņemtās saistības, pat, ja viņa finansiālais stāvoklis pasliktinās, vai viņam rodas cita veida problēmas, kas liedz nokārtot uzņemtās saistības.

Visi iepriekš minētie regulējumi ir vispārīgi un tie tiek piemēroti jebkuram darījumam, bet Autore turpmāk darbā apskatīs normatīvus, kas regulē tieši patērētāja tiesības un pašu kreditēšanas darījumu. Autore apskatīs tikai tos attiecīgā likuma pantus, kuru neievērošana varētu būt visiespējamākā un, kurus patērētājam tiešām vajadzētu zināt.

Pirms ekonomiskās krīzes spēkā esošais Patērētāju tiesību aizsardzības likums paredzēja šādu regulējumu, kas noteica kārtību arī hipotekārā kredīta darījumu ietvaros.

PTAL 3.pants nosaka, ka patērētāja tiesības ir pārkāptas, ja iegādājoties preci vai saņemot pakalpojumu, nav ievērota patērētāja izvēles brīvība un viņa izteiktā griba, vai arī nav nodrošināta iespēja saņemt vispusīgu un pilnīgu informāciju par preci vai pakalpojumu vai preces vai pakalpojuma cenu.

PTAL 4.pants nosaka, ka stājoties līgumattiecībās ar ražotāju, pārdevēju vai pakalpojuma sniedzēju, patērētājam jādod iespēja pilnībā realizēt savu izvēli un gribu, iegādājoties tieši tādu preci vai saņemot tieši tādu pakalpojumu, kādu patērētājs vēlas, izņemot likumā noteiktos ierobežojumus. Ražotāja, pārdevēja vai pakalpojuma sniedzēja pienākums ir respektēt šo gribu. Izvēle un griba paužama līguma noteikumos, vai arī tai jābūt redzamai pēc lietas apstākļiem.

Papildus minētais pants arī nosaka, ka pirms patērētājs iegādājas preci vai saņem pakalpojumu, tam jādod iespēja novērtēt attiecīgās preces vai pakalpojuma derīgumu un atbilstību. Patērētājam jāsaņem pilnīga informācija par preci vai pakalpojumu, norēķināšanās veidu, līguma izpildījumu un atbildību, ja līgumsaistības tiek pārkāptas.

Minēto pantu mērķis ir aizsargāt patērētāja intereses nosakot, ka pakalpojums sniedzējam, šajā gadījumā kredītiestādei, ir pilnībā jārespektē patērētāja griba un jāsniedz pilnīga informācija par pakalpojumu. Nosacījums par to, ka kredītiestādei ir pienākums sniegt pilnīgu informāciju, ir viens no būtiskākajiem nosacījumiem visā normatīvā, jo lemjot par hipotekārā kredīta darījuma slēgšanu, potenciālajam kredītņēmējam viens no pašiem būtiskākajiem aspektiem ir saņemt pēc iespējas vairāk lietderīgas informācijas, kas tam ļautu pieņemt pēc iespējas informētāku lēmumu.

Nākamais PTAL pants ir vērst, lai regulētu tieši kreditēšanas darījumus.

PTAL 8. pants nosaka, ka:

(1) Saskaņā ar patērētāja kreditēšanas līgumu persona, kas nodarbojas ar patērētāja kreditēšanu, piešķir vai apsola piešķirt patērētājam kredītu. Kredīts noformējams kā atlikts maksājums, aizdevums vai cita finansiāla vienošanās.

(2) Patērētāja kreditēšanas līgums slēdzams rakstveidā, un patērētājam izsniedzams viens šā līguma eksemplārs. Samaksa par precī vai pakalpojumu nosakāma naudā. Patērētāja kreditēšanas līgumā aizliegts noteikt vērtspapīrus par norēķināšanās līdzekli.

(3) Patērētājam ir tiesības izpildīt savas saistības pirms patērētāja kreditēšanas līgumā noteiktā termiņa. Šajā gadījumā viņam ir tiesības uz kopējo kredīta izmaksu taisnīgu samazināšanu.

(4) Patērētāja kreditēšanas līgumā ietveramo informāciju, gada procentu likmes aprēķināšanas metodi un kopējo kredīta izmaksu taisnīgu samazināšanu reglamentē Ministru kabineta noteikumi.

Minētais pants, lai arī tas paredzēts tieši kreditēšanas darījumu regulēšanai, nekādu būtisku atbalstu vai aizsardzību patērētājam nesniedz, tas faktiski nosaka:

- definīciju, kas ir kreditēšanas līgums;
- ka līgums ir slēdzams rakstveidā, bet ņemot vērā, ka visu nozares līgumi tiek slēgti rakstveidā, tad ietekme uz patērētāju netiek atstāta. Vienīgai, ko šis punkts skaidri definē, ir tas, ka patērētājs nepārprotami zina, brīdī, kad tiek noslēgts kredīta darījums, proti, ar brīdī, kad tiek parakstīts līgums;
- ka līgumā ir jābūt paredzētai iespējai atmaksāt parādu pirms laika;
- ka līgumā ietveramās informācijas saturs tiek noteikts atsevišķos MK noteikumos.

PTAL 17.pants nosaka, ka ražotāja, tā pilnvarotā pārstāvja, pārdevēja vai pakalpojuma sniedzēja pienākums ir iepazīstināt patērētāju ar patiesu un pilnīgu informāciju par piedāvātās preces vai pakalpojuma kvalitāti, drošumu, cenu, garantiju un garantijas remonta iespējām, lietošanas noteikumiem, ražotāja, pārdevēja vai pakalpojuma sniedzēja nosaukumu (firmu), vārdu, uzvārdu un adresi, norādot to marķējumā, pievienotajā lietošanas pamācībā, tehniskajā pasē vai citādā rakstveida informācijā.

Minētais punkts nosaka kredītiestādei pienākumu sniegt patiesu un pilnīgu informāciju tā piedāvāto pakalpojuma, tajā skaitā par tā drošumu un cenu.

PTAL 21.<sup>2</sup> pants nosaka, ka organizējot preču pārdošanu vai pakalpojuma sniegšanu, jāievēro profesionālā rūpība un godīgums attiecībā pret patērētāju.

No vienas puses šis likuma pants ir ļoti labs, jo tas uzliek kredītiestādei pienākumu rīkoties godīgi un ar profesionālo rūpību, bet no otras puses šis pants ir tik "plašs", kad tā piemērošana varētu radīt neskaidrības.

Kā pēdējais normatīvs, kas tiks apskatīt šajā punktā ir PTAL 8. panta ceturtajā daļā minētie MK noteikumi, proti, Noteikumi par patērētāja kreditēšanas līgumu. Minētie noteikumi nosaka gada procentu likmes aprēķināšanas metodi, patērētāja kreditēšanas līgumā ietveramo informāciju un kopējo izmaksu taisnīgu samazināšanu. Šie noteikumi ir būtiski priekš patērētāja, jo tie aizsargā patērētāju juridiski, sniedzot kredītiestādēm tādas kā vadlīnijas attiecībā uz līguma sastādīšanu, lai pārliecinātos, ka līgumā tiek atrunāti būtiskie momenti.

Visi minētie normatīvi regulēja hipotekārā kredīta darījuma slēgšanu laika posmā līdz ekonomiskās krīzes sākumam, un autore var nepārprotami konstatēt, ka patērētāju aizsardzībai tie bija nepietiekoši, jo vairs iestājoties ekonomiskajai krīzei, daudzi patērētāji zaudēja iespējas izpildīt ar hipotekārā kredīta darījumu uzņemtās saistības.

### **1.3.2. Hipotekāro kredītu spēkā esošais normatīvais regulējums**

Šajā punktā tika izpētīti pašreiz spēkā esošie normatīvi, ka regulē hipotekāro kredītu darījumu slēgšanu, atskaitot tās normas, kuras kopš 2007. gada nav mainījušās, proti iepriekšējā punktā aprakstītais Civillikumā noteiktais regulējums.

Ja Civillikumā iekļautais regulējums nav mainījies, tad apjoma ziņā būtiski ir pieaudzis PTAL iekļautais regulējums, kas regulē patērētāja kreditēšanu, jo, ja 2007. gadā tieši patērētāju kreditēšanu regulēja viens pants ar četrām daļām, tad šobrīd tie ir divi panti ar 53 daļām.

Autore šajā darbā neaprakstīs visas minētās panta daļas, jo liela daļa pat nemaz neattiecas uz hipotekārajiem kredītiem, bet darbā tiks apskatītas pantu daļas, kurās noteiktais regulējums pēc autores domām rada vērā ņemamas izmaiņas.

PTAL jaunie regulējumi, kas rada vērā ņemamas izmaiņas:

8.panta (4<sup>1</sup>) daļa nosaka, ka pirms patērētāja kreditēšanas līguma noslēgšanas kredīta devējs izvērtē patērētāja spēju atmaksāt kredītu, pamatojoties uz pietiekamu informāciju, kas saņemta no patērētāja. Papildus minētā panta daļa nosaka, ka ja kredītiestāde ir pieņēmusi lēmumu par atteikumu izsniegt kredītu, tad tas tiek pamatots ar datubāzē iegūtajām ziņām un kredīta devējs nekavējoties un bez maksas informē patērētāju par datubāzes izmantošanas rezultātiem un sniedz ziņas par izmantoto datubāzi.

Atbilstoši iepriekšējam regulējumam, nosacījums par nepieciešamību izvērtēt patērētāja spēju atdot kredītu bija pieņemts kā pašsaprotams, bet šobrīd to jau precīzi nosaka normatīvi, kas šajā jautājumā uzliek atbildību ne tikai uz patērētāja, bet arī uz kredītiestādi. Papildus minētajā daļā ir arī konstatējams, ka patērētājs var brīvi iesniegt pieprasījumu kredītam, un gadījumā, ja viņam kredīts tiek atteikts, tad šāda informācija kredītiestādei ir jāsniedz bez maksas.

8.panta (4<sup>6</sup>) daļā ir noteikts, kas strīda gadījumā uzskatāms, ka kredīta devējs nav izpildījis pienākumu izvērtēt patērētāja spēju atmaksāt kredītu, ja vien kredīta devējs nepierāda pretējo.

Minētais regulējums ir pretimnākošs patērētājam, jo patērētājs tiek atbrīvots no pierādīšanas pienākuma, visu atbildību uzliekot kredīta devējam.

8.panta (5) daļa nosaka, ka ja kredīta summa ir vienāda ar 100 minimālajām mēnešalgām vai lielāka, kredīta devējs pirms kredīta izsniegšanas pieprasa un saņem Valsts ieņēmumu dienesta izziņu par patērētāja ienākumiem vai satura ziņā līdzvērtīgu citas valsts nodokļu administrācijas izziņu.

Šis nosacījums ir salīdzinoši nozīmīgs, jo tas rada divas būtiskas sekas:

- Kredīta devējam ir iespēja droši pārliecināties par patērētāju ienākumu līmeni;
- Tikai tie patērētāji, kuriem ir legāli ienākumi var pretendēt uz hipotekāro kredītu, kas par labu vēsta tieši godprātīgajiem nodokļu maksātājiem, jo sakarā ar pieprasījuma samazinājumu, nekustamā īpašuma cenas saglabāsies zemākā līmenī, kā arī šādi tiek ierobežots kreditēšanas apjoms un potenciālās tirgus svārstības.

8.panta (10) daļa nosaka, ka kredīts, kura summa ir vienāda ar 100 minimālajām mēnešalgām vai lielāka, izsniedzams ne vairāk kā 90 procentu apmērā no attiecīgā nekustamā īpašuma tirgus vērtības, ja atmaksa nodrošināta ar nekustamā īpašuma hipotēku, vai ne vairāk kā 95 procentu apmērā no attiecīgā nekustamā īpašuma iegādes darījuma summas vai plānotajām būvniecības izmaksām, ja atmaksa nodrošināta ar nekustamā īpašuma hipotēku un valsts galvojumu atbilstoši likumā "Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā" paredzētajai valsts palīdzībai mājokļa iegādei vai būvniecībai.

No minētā izriet, ka patērētājam izsniedz hipotekāro kredītu tikai tādā gadījumā, ja pašam patērētājam jau ir pietiekoši stabila finanšu situācija, lai tas varētu pats iemaksāt vismaz desmito daļu no konkrētā darījuma summas. Šādā veidā likumdevējs cenšas ierobežot bezatbildīgu kreditēšanu, kad kredīti tiek izsniegti personām, kas faktiski nav spējīgas nodrošināt tā atgriešanu. Arī šādā veidā tiek ierobežots hipotekārā kredīta tirgus, bet tajā pašā laikā tas tirgū ievieš arī stabilitāti, jo kredīti tiek ņemti mērenākā tempā.

Var atzīmēt, ka daļai patērētāju šis nosacījums ir ļoti neizdevīgs, jo tas patērētājiem, kuriem nav iespēja iemaksāt šos 10%, liedz iespēju iegādāties mājokli izmantojot hipotekāro kredītu, un iespējams to naudas summu, ko patērētājs varētu maksāt sava nekustamā īpašuma iegūšanai, maksā kā īres maksu.

8.panta (15) daļa nosaka, ka izstrādājot patērētāju kreditēšanas pakalpojumus, piešķirot kredītus, sniedzot kredīta starpniecības pakalpojumus, dodot padomu, sniedzot papildu pakalpojumus saistībā ar kreditēšanas pakalpojumu patērētājiem vai izpildot kreditēšanas

līgumā minētās saistības, kredīta devējs, kredīta starpnieks vai kredīta starpnieka pārstāvis rīkojas godīgi, taisnīgi, pārredzami un profesionāli, ņemot vērā patērētāja tiesības un intereses. Ar padoma došanu patērētāja kreditēšanu regulējošos normatīvajos aktos saprot individuālu ieteikumu sniegšanu patērētājam par vienu darījumu vai vairākiem darījumiem, kas saistīti ar kreditēšanas līgumu un kas ir no kredīta piešķiršanas un kredīta starpniecības darbībām atsevišķi nodalīta darbība.

Minētā norma uzskatāmi norāda kā būtu jārīkojas kredītiestādei attiecībā pret patērētāju, bet ir arī jāatzīmē, ka šī norma ir salīdzinoši vispārīga, un ja judikatūrā nav izveidojušies prakses piemēri, tad vēl var pastāvēt savstarpējie strīdi par to kā piemērot tādus terminus kā “godīgi”, “taisnīgi” “pārredzami” un “profesionāli”.

Pašreiz spēkā esošajā PTAL regulējumā ir iekļauts arī 8.<sup>1</sup> pants, kas tieši nosaka noteikumus attiecībā uz kredītiem, kuru atmaksa nodrošināta ar nekustamā īpašuma hipotēku vai kuru mērķis ir iegūt vai saglabāt tiesības uz nekustamo īpašumu.

8.<sup>1</sup> panta (1) daļa nosaka, ka darbībām, kas tika minētas 8.panta (15) daļā, ir jābūt balstītām uz informāciju par patērētāja apstākļiem un vajadzībām, par kurām patērētājs ir informējis kredīta devēju, un pamatotiem pieņēmumiem par iespējamiem riskiem, kas patērētājam var rasties kreditēšanas līguma darbības laikā.

8.<sup>1</sup> panta (2) un (3) daļa nosaka ierobežojumus attiecībā uz veidu, kā kredītiestāde drīkst noteikt atalgojumu saviem darbiniekiem, kur ir uzsvērts, ka atalgojumu nevar ietekmēt darba rezultāti attiecībā uz noslēgtajiem darījumiem, un ka kredītiestādei ir jānodrošina pamatota un efektīva risku pārvaldība, kā arī patērētājam piedāvātie risinājumi nedrīkst pārsniegt kredīta devēja pieļaujamā riska robežas, turklāt padomu došanā iesaistītā personāla atalgojuma struktūra nedrīkst kaitēt tā spējai rīkoties patērētāju interesēs.

Autore uzskata, ka šī nosacījuma iestrādāšana normatīvā bija ļoti nepieciešama, lai nodrošinātu patērētāja interešu aizsardzību, jo tas izslēdz iespēju, ka kredītiestādes darbiniekiem varētu būt interešu konflikts, kas nostāda patērētāja intereses pretrunā ar pašā darbinieka interesēm.

8.<sup>1</sup> panta (6) daļa nosaka, ka kredītiestādei ir pienākums uzturēt personālam tā pienākumiem atbilstošu zināšanu un kompetences līmeni, kas sevī ietver zināšanas arī par:

- patērētāja kreditēšanas līgumu izstrādāšanu, piedāvāšanu vai piešķiršanu;
- padoma došanu patērētājam;
- par patērētāju tiesību aizsardzības un citiem tiesību aktiem, kas piemērojami patērētāja kreditēšanas līgumiem;
- par kreditēšanas tirgu;
- par saimnieciskās darbības ētiku;

- par procesu, kādā izvērtē patērētāja spēju atmaksāt kredītu, vai konkrētā gadījumā — kompetenci izvērtēt patērētāja spēju atmaksāt kredītu;
- par finanšu un ekonomikas jautājumiem

Šī nosacījuma sakarā ir jāatzīmē divas būtiskas atziņas, proti, tas, ka šāda prasība radīs patērētājos lielāku pārliecību, ka tie vērsoties pie attiecīgās kredītiestādes saņems profesionālu palīdzību, kā arī tas, ka pirms šī nosacījuma parādīšanās pašas kredītiestādes savās reklāmās vērsa patērētāju uzmanību, ka viņu komandā strādā augsti kvalificēti profesionāļi.

8.<sup>1</sup> panta (8) daļa nosaka, ka kredītiestādei ir pienākums piedāvāt patērētājam izvēlei vismaz divus atšķirīgus patērētāja kreditēšanas līguma noteikumus, no kuriem viens paredz, ka nekustamais īpašums, kura iegādei tiek ņemts kredīts, kalpo par pietiekamu nodrošinājumu tam, lai saistības pret kredīta devēju varētu dzēst pilnā apjomā.

Attiecīgais nosacījums ir sabiedrībā arī zināms kā “nolikto atslēgu princips”, kura būtība ir tāda, ka patērētājs ņemot kredītu riskē zaudēt ne vairāk kā ieguldītos kredīta maksājumus un pašu īpašumu, bet uz pārējo patērētāja mantu kredītiestāde piedziņu vairs nedrīkstēs. Šis nosacījums no vienas puses ir ļoti izdevīgs patērētājam, bet atkal neizdevīgs kredītiestādei, tāpēc likumdevējs to ir noteicis tikai kā iespējamo variantu, kā arī, kā to varēs novērot pēc darbā skatītājiem kredītiestāžu piedāvājumiem, šādam piedāvājumam ir krietni neizdevīgāki nosacījumi, kā rezultātā patērētājam ir ļoti rūpīgi jāizvērtē, kurš no variantiem viņam ir visvairāk piemērots.

8.<sup>1</sup> panta (12) daļa nosaka, ka kredīta devējam ir pienākums izstrādāt, dokumentēt un saglabāt procedūras un informāciju, uz kuru balstīts izvērtējums par patērētāja spēju atmaksāt kredītu.

Minētais nosacījums papildus paredz arī nosacījumus, kam vismaz ir jābūt attiecīgajā izvērtējumā, bet nozīmīgākais, ko šis nosacījums veicina, ir attiecīgās procedūras dokumentāciju, iepriekš strīdus gadījumā, patērētājam būtu neiespējami pierādīt, bet šobrīd kredītiestādei jau tiek uzlikts par pienākumu tādu glabāt.

8.<sup>1</sup> panta (14) daļa nosaka, ka kredīta devējam nav tiesību pieprasīt patērētājam, kas nav pieļāvis būtisku līguma pārkāpumu, izsniegtā kredīta papildu nodrošinājumu, jebkādas izmaksas par hipotekārā kredīta nodrošinājuma pārvērtēšanu vai izsniegtā kredīta pirmstermiņa atmaksu.

Konkrētā norma sniedz patērētājam juridisko drošību par līguma stabilitāti, ja pats patērētājs nepieļaus būtisku līguma pārkāpumu, un šāda juridiskās drošības nodrošināšana veicina stabilitāti kreditēšanas jomā.

Papildus iepriekš minētajiem likumiem, no jauna ir izdoti MK noteikumi “Noteikumi par patērētāja kreditēšanu”, kuri aizstāj iepriekš spēkā esošos MK noteikumus “Noteikumi par

patērētāja kredītēšanas līgumu”. Autore detalizēti neiztirzās attiecīgos noteikumus, tikai vērsīs uzmanību uz būtiskākajiem nosacījumiem, kas var ietekmēt patērētāja interešu aizsardzību.

Minētie noteikumi, papildus citam, nosaka:

- prasības attiecībā uz patērētāja kredītēšanas pakalpojuma reklāmas saturu;
- pirms patērētāja kredītēšanas līguma noslēgšanas sniedzamās informācijas saturu un sniegšanas kārtību;
- ārvalstu valūtas kredīta un mainīgās procentu likmes kredīta nosacījumus;
- patērētāja informēšanu kredītēšanas līguma darbības laikā;
- padomu došanai izvirzāmās prasības;

No minētā ir secināms, ka šajos noteikumos tiek detalizētāk atrunāti atsevišķi nosacījumi, kur palīdz gan patērētājam, gan kalpo kredītiestādēm kā vadlīnijas viņu darbībā.

Sakarā ar to, ka kredītēšana ir joma, ka ļoti būtiski ietekmē ne tikai iedzīvotāju labklājību, bet arī valsts ekonomisko situāciju, tad ir noteikts, kādas prasības ir jāievēro kredītiestādēm reklamējot savus pakalpojumus.

Attiecīgie noteikumu V nodaļā ir atrunāta informācija, kas sniedzama patērētājam pirms kredītēšanas līguma noslēgšanas, par kredītu, kura atmaksa nodrošināta ar nekustamo īpašumu vai kura mērķis ir iegūt vai saglabāt tiesības uz nekustamo īpašumu.

No minētā izriet, ka neskatoties uz to, ka patērētājs var arī pilnībā nepārzināt attiecīgo normatīvu saturu, kredītiestādēm šie normatīvi ir strikti jāievēro, un kas attiecas uz PTAL un iepriekš apskatītajiem noteikumiem, tad kredītiestādēm ne tikai tie ir jāievēro, bet lielākoties uz pašām kredītiestādēm arī gulstas pienākums pierādīt, ka tās tiešām ir nodrošinājušas attiecīgo normatīvu ievērošanu.

Patērētājam, lai tas varētu sekmīgi risināt jautājumus par hipotekārā kredīta darījuma slēgšanu, galvenokārt ir jāzina kādi ir būtiskākie kredītiestādes pienākumi, un kādas ir paša patērētāja būtiskākās tiesības un pienākumi.

### **1.3.3. Hipotekārā kredīta regulējuma vērtējums**

Pēc hipotekārā kredīta darījumu regulējošo normatīvo aktu izvērtēšanas Autore ir nonākusi pie secinājuma, ka pašreizējais normatīvais regulējums ir būtiski uzlabots attiecībā pret to, kas bija 2007.gadā, un pašreizējais regulējums tiešām nodrošina hipotekārā kredīta darījuma risku samazinājumi, un, lai arī varētu šķist, ka šie riska samazinājumi un drošības uzlabošana vairāk ir juridiska, no tā tomēr izriet daudzi finansiāla rakstura ieguvumi.

Pirms apskatīt galvenos aspektus, kas šobrīd liecina par labu hipotekārā kredīta darījuma slēgšanai, saistībā ar normatīvo regulējumu, autore vēlās uzsvērt kādu būtisku aspektu – 2007.gara regulējums jau paredzēja lielāko daļu no šobrīd spēkā esošajā regulējumā

paredzētajiem kredītiestāžu pienākumiem, bet tajā laikā tie visi izrietēja galvenokārt no dažām normām, kuras korekti interpretējot varēja nonākt pie pašreizējā regulējuma, un, autore pieļauj, ka tieši šādi arī tapa jaunais regulējums. Atšķirība šobrīd ir tāda, ka pašreizējais regulējums neprasa iesaistītajām pusēm analizēt veiktās darbības un piemērot vispārējas normas tās korekti interpretējot, tā vietā tas jau ir salīdzinoši skaidri atšifrējis pušu pienākumus vienai pret otru, tādejādi samazinot potenciālo strīdu rašanās iespējas.

Neskatoties uz minēto, vēsturiskais regulējums tomēr bija būtiski vājāks attiecībā uz patērētāju tiesību aizsardzību, jo tas neparedzēja divas ļoti būtiskas nianšes, kas pašlaik ir spēkā jaunajā regulējumā.

Pirmā no minētajām niansēm ir tā, ka šobrīd kredītiestāžu pienākumi ir salīdzinoši detalizēti atrunāti PTAL, kura ievērošanu nodrošina PTAC, kā rezultātā, ja attiecīgais regulējums jau ir skaidrs no PTAL, tad patērētājam sākotnēji strīdu risināšanā nav jāvēršas tiesā, kas prasītu krietni lielākus finansiālos resursus, bet patērētājs var mēģināt risināt strīdu PTAC. Protams, ar PTAC lēmumu nevar nodrošināt zaudējumu piedziņu, bet tajā pašā laikā kredītiestādes to var respektēt, piekrītot vienoties, un lietu izskatot tiesā, tiesa šādu lēmumu, kas ir nācis no kompetentas iestādes izskatot lietu ņems vērā.

Otra no minētajām niansēm ir tā, ka iepriekš patērētājam vērsties tiesā būtu pienākums pierādīt visus savus apgalvojumus (CPL 93.p(1))<sup>20</sup>, uz kuriem tas atsauktos, bet pašreizējais regulējums ļauj patērētājam atsevišķos gadījumos vienkārši izteikt apgalvojumu un tas tiks uzskatīts pa patiesu, un kredītiestādei, ja tā apgalvos pretējo, nāksies to pierādīt.

Ņemot vērā iepriekš minēto, Autore secina, ka pašreizējā situācija normatīvā regulējuma ziņā ir labvēlīgāka par to kāda tā ir bijusi iepriekš, kas liecina par to, ka drošības līmenis hipotekārā kredīta darījuma slēgšanai ir uzlabojies.

Neskatoties uz minēto, pirms turpināt ar nākamo darba punktu, autore vēlas norādīt, ka patērētājam tomēr ir jāņem vērā, ka strīdi par hipotekārajiem kredītiem, ko ierosina patērēti reti nonāk līdz tiesai, jo, lai apstrīdētu hipotekārā kredīta darījumu, patērētājs būtu spiests Valsts kasē iemaksāt būtisku naudas summu iesniedzot prasību tiesā, kas ir atkarīga no konkrētā darījuma summas apjoma (CPL 35.p. (1) 11.p)<sup>21</sup>, proti, hipotekārā kredīta darījuma summas, kas lielākoties ir apjomīga, kā arī pašas prasības sagatavošanai arī būtu nepieciešami līdzekļi.

---

<sup>20</sup> <https://likumi.lv/doc.php?id=50500> (skatīts 16.05.2017.)

<sup>21</sup> Turpat

## 1.4. Procentu likme un maksājuma grafiks

Pašreizējais normatīvais regulējums uz prakse paredz, ka patērētājam, pirms tas slēdz hipotekārā kredīta darījumu ir jāpieņem divi būtiski lēmumi, kas ietekmē darījuma finansiālos aspektus un drošības līmeni. Minētie lēmumi ir saistīti ar procentu likmes izvēli un maksājuma grafika izvēli.

Hipotekārā kredīta procentu likmi veido trīs daļas - starpbanku tirgus likme (Euribor), uzcenojuma daļa, ar kuru kredītiestādes iepērk naudu starpbanku tirgū, kā arī pašas kredītiestādes pievienotā likme (kredītiestādes uzcenojums). Procentu likmes noteikšanai kredītiestāde pēta patērētāja kredītvēsturi, ienākumu līmeni, cik liela ir patērētāja līdzdalība (pirmā iemaksa), un citus faktoros, kas raksturotu kredītiestādes riska pakāpi.<sup>22</sup>

Kredītiestādes Latvijā galvenokārt piedāvā šāda veida hipotekāro kredītu procentu likmes:

- mainīgā procentu likme;
- fiksētā procentu likme.<sup>23</sup>

Mainīgā procentu likme ir visizplatītākais hipotekāro kredītu procentu likmes veids, kas paredz, ka procentu likme mainās sekojot noteiktā naudas tirgus indeksa virzienam (EURIBOR). Kad procentu likme pieaug, tad pieaug arī kredīta maksātāja mēneša maksājumi, savukārt, ja procentu likme pazeminās, tad samazināsies arī kredīta maksātāja ikmēneša maksājuma summa.<sup>24</sup>

Fiksētā procentu likme ir fiksēta uz noteiktu laiku, kas parasti ir no 1 līdz 5 gadiem, un pēc attiecīgā perioda procentu likme atkal kļūst mainīga. Kredītņēmējam pastāv arī iespēja vienoties ar banku par nākamo laika posmu ar noteiktu fiksēto procentu likmi. Fiksētā procentu likme parasti ir augstāka, jo aizdevējam ir jānodrošinās pret risku, ka naudas tirgū var notikt pārmaiņas.<sup>25</sup>

Ar fiksēto procentu likmi kredītaņēmējs var pasargāt sevi no riska, ka procentu likme pieaugs, un līdz ar to var būt drošāks, ka kredīta maksājums nepalielināsies, kā rezultātā viņam ir iespēja precīzi aprēķināt savus kredītu maksājumus līdz pat attiecīgā perioda beigām, bet tajā pašā laikā darījumam sākotnēji noteiktā procentu likme būs augstāka, līdz ar to arī ikmēneša maksājumi un kopējās izmaksas būs lielākas nekā mainīgās likmes gadījumā. Tātad, ja procentu

---

<sup>22</sup> <https://lkja.lv/> (skatīts 16.05.2017.)

<sup>23</sup> Verjē T. Finanšu fitness. Rīga. 2005. 204. lpp.

<sup>24</sup> Turpat

<sup>25</sup> Turpat

likmes kritīsies, nekādu labumu kredīta ņēmējs negūs, bet jā tā pieaugs, tad kredīta ņēmējs būs ieguvējs.<sup>26</sup>

Ar mainīgo procentu likmi kredīta ņēmējs sākotnēji saņems zemāku procentu likmi, un procentu likme samazināsies, ja naudas cena starpbanku tirgū kritīsies, bet būs grūtāk precīzi plānot savu budžetu, un gadījumā, ja procentu likmes pieaugs, maksājumi arī palielināties.<sup>27</sup>

Abām procentu likmēm ir savas priekšrocības un trūkumi, kā rezultātā kredīta ņēmējam ir jāpieņem lēmums, vai izvēlēties augstāku likmi, kas ir stabilāka, vai zemāku likmi, kura ir nepastāvīga un mainīsies kopā ar tirgus tendencēm.

Kā otra no izvēlēm, kas patērētājam būs jāveic pirms hipotekārā kredīta darījuma noslēgšanas, ir maksājuma grafika izvēle. Pastāvi divi maksājuma grafika veidi:

- Dilstošais maksājuma grafiks;
- Vienāda maksājuma grafiks.

Dilstošais maksājumu grafiks paredz, ka katru mēnesi tiks dzēsta vienāda summa no kredīta pamatsummas atlikuma un procentiem. Pirmie kredīta maksājumi būs lielāki, nekā izvēloties vienādo maksājumu grafiku, bet pēdējie kredīta maksājumi būs krietni vien mazāki. Šis atmaksas grafiks ir kredīta ņēmējam izdevīgāks, ja tas jau sākotnēji var atļauties nedaudz lielāku summu kredīta maksājumam, kā rezultātā kredīta ņēmējs, izvēloties šo maksājumu grafiku, kopējā darījuma laikā samaksās mazāku summu procentu maksājumos.

Vienāda maksājumu grafiks nodrošina, ka kredīta ņēmējam būs viena konkrēta maksājuma summa mēnesī, kas var nedaudz mainīties sakarā ar to, ka kredīta ņēmējs ir izvēlējis mainīgo procentu likmi. Šī grafika gadījumā sākotnējais mēneša maksājums būs mazāks, bet darījuma ietvaros kredīta maksātājs samaksās lielāku summu kā dilstošā maksājuma grafika gadījumā.<sup>28</sup>

Abiem maksājuma grafikiem ir savas priekšrocības un trūkumi, un kredīta ņēmējam ir jāvērtē gan savas iespējas, gan esošā ekonomiskā situācija, lai tas spētu pieņemt pašam izdevīgāko variantu

Pēc autores domām, izdevīgākais maksāšanas grafiks, ja kredīta ņēmēja finansiālais stāvoklis spēj to realizēt, ir dilstošais grafiks, jo tas paredz kopēji mazākas summas samaksu, bet tajā pašā laikā ir jāvērtē arī apstākļi, ar kādu tempu katru gadu samazinās valūtas vērtība, jo, iespējams, kredīta ņēmējs sākotnēji maksājot lielāku summu nepamatoti pasliktinās tā esošo

---

<sup>26</sup> Verjē T. Finanšu fitness. Rīga. 2005. 204. lpp.

<sup>27</sup> Verjē T. Finanšu fitness. Rīga. 2005. 205. lpp.

<sup>28</sup> [http://www.klientuskola.lv/lv/finansu-pakalpojumi/22-hipotekarais-kredits.html?financialservicegroup\\_id=1](http://www.klientuskola.lv/lv/finansu-pakalpojumi/22-hipotekarais-kredits.html?financialservicegroup_id=1) (skatīts 16.05.2017.)

labklājības līmeni pretī nesaņemot cerēto ieguvumu. Lai pieņemtu pareizāko lēmumu, kredītaņēmējam ir jāiepazīstas ar valsts ekonomisko situāciju un tās virziena tendencēm.

### 1.5. Darījuma noslēgšanas gaita

Patērētājam, pirms tas uzsāk hipotekārā kredīta darījuma slēgšanas izvērtēšanu ir jāsaprot, kāda ir attiecīgā procesa gaida, un kas ietekmē šo procesu.

Lai saņemt hipotekāro kredītu, vispirms klientam jāaizpilda kredītu pieteikumu, pēc kura kredītiestādes vērtē klientu maksāspēju, pēc tā kredītiestādes pieņem lēmumu vai dod kredītu klientam vai atteikt.

Lai saņemtu precīzu, klienta vēlmēm atbilstošu informāciju par konkrēto kredītēšanas līguma veidu, patērētājam jāsniedz par sevi, tai skaitā saviem ienākumiem, pilnīga un patiesa informācija. Kredīta devēja sniegtajai informācijai ir jābūt skaidri un saprotami salasāmai.

Neskatoties uz to, ka lielu daļu no kredītēšanas jomas nosacījumiem regulē normatīvie akti, tomēr daļā gadījumu normatīvi tikai nosaka kādam rādītājam ir jābūt, bet tā apjomu nosaka pati kredītiestāde, kas pieņem attiecīgo lēmumu pamatojoties uz klienta iesniegtās informācijas izvērtēšanas rezultātiem, konstatējot potenciālos riskus. Tajā pašā laikā fiziskai vai juridiskai personai ar labu raksturojumu un kredītu vēsturi kredītiestāde var piedāvāt kredītu ar zemāku procentu likmi.

Izskatot klienta pieteikumu kredītiestāde vērtē:

- klienta ienākumus, to stabilitāti un pietiekamību konkrēto saistību izpildei. Kredīta piešķiršanas procesā kredītiestāde vērtē gan klienta, gan klienta ģimenes kopējos ieņēmumus. Netiek vērtēta tikai darba alga, bet arī visi citi regulārie ienākumi, ko varat apliecināt ar attiecīgiem dokumentiem: pabalsti, bērnu pabalsti, īres ieņēmumi, ieņēmumi no ieguldījumiem vai komercdarbības u.c. Ir būtiski, lai kredīta ikmēneša maksājumi neietekmētu klienta ierasto dzīves ritmu, tādēļ ir ieteicams, lai kredīta ikmēneša maksājums nepārsniegtu 40% no klienta ikmēneša ienākumiem. Gadījumā, ja klienta ienākumi ir nepietiekami, lai iegādātos vēlamo īpašumu, pastāv iespēja kredītu ņemt kopā ar laulāto draugu, draugu vai draudzeni, vecākiem, bērniem. Banka izvērtēs klientu kopējos ienākumus, un tādējādi klientam rodas iespēja ne vien saņemt kredītu, bet iegūt arī labākus kredīta nosacījumus. Šādā gadījumā viens no viņiem būs kredītaņēmējs, kura īpašumā būs iegādājamais nekustamais īpašums un kurš parakstīs kredīta un ķīlas līgumu, savukārt otra puse būs kredīta galvotājs (līdzzaizņēmējs).<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> [http://www.kreditiem.lv/lv/privatpersonam/hipotekarais\\_kredits/hipotekarais/](http://www.kreditiem.lv/lv/privatpersonam/hipotekarais_kredits/hipotekarais/) (skatīts 17.05.2017.)

- kredīta mērķi, tas ir, kredītiestāde pievērš uzmanību, vai kredīts tiek ņemts sava mājokļa iegādei, kurā dzīvos pats aizņēmējs, vai tāda īpašuma iegādei, kas paredzēts kā ieguldījums un kas bankai parasti nozīmē lielāku risku. Klientam jāinformē kredītiestāde par to, kādiem mērķiem viņš izmantos aizdevumu, un kredītiestādei ir jānovērtē, vai aizdevuma mērķis atbilst tās kredītpolitikai.<sup>30</sup>
- kredīta nodrošinājumu, proti, kredītiestāde vērtē īpašuma kvalitāti un tā likviditāti, jo labāka būs īpašuma kvalitāte un likviditāte, jo mazāks būs kredītiestādes risks un tās spēs piedāvāt labākus kredīta nosacījumus. Vairumā gadījumu tas būs atkarīgs tieši no nekustamā īpašuma vērtējuma.<sup>31</sup>
- klienta kredītvēsturi, tas ir, kredītiestāde izvērtē, vai klients ir savlaicīgi pildījis visas finanšu saistības, kas veido attiecīgi pozitīvu vai negatīvu kopējo kredītvēsturi. Laba kredītvēsture ļaus saņemt izdevīgākus kredīta nosacījumus. Savu kredītvēsturi aizņēmējs var apliecināt ar dokumentiem par savām iepriekšējām vai esošām finanšu saistībām. Pozitīvu kredītvēsturi veido kārtīga kredītu saistību izpilde.<sup>32</sup>

Latvijas kredītiestādes var iegūt informāciju par aizņēmējiem no Latvijas Bankas Parādnieku reģistra jeb kredītu reģistra. Kredītu reģistrs ir valsts informācijas sistēma un tās pārzinis ir Latvijas Banka. Kredītu reģistrā Latvijas Banka vāc, uzkrāj un glabā ziņas par Kredītu reģistra dalībnieku un ierobežotu Kredītu reģistra dalībnieku klientiem un klientu galvniekiem, viņu saistībām un to izpildes gaitu. Kredītu reģistrā iekļaujamo ziņu saturu un apjomu nosaka Latvijas Banka. Kredītu reģistrā iekļautajām ziņām ir informatīvs raksturs, un tās nepierāda klienta un klienta galvnieka saistību un to pārkāpumu esamību vai neesamību.<sup>33</sup>

Kopumā klientam jāreķinās, ka vidējais laiks no dokumentu iesniegšanas kredītiestādē līdz kredīta darījuma noslēgšanai ir apmēram 2-4 nedēļas.

To laikā notiek dokumentu izskatīšana, lēmuma pieņemšana, kredītīguma, ķīlas līguma un citu saistīto dokumentu sagatavošana un parakstīšana no klienta un kredītiestādes puses, dokumentu apstiprināšana pie notāra, dokumentu iesniegšana Zemesgrāmatā un īpašumtiesību un ķīlas tiesību reģistrācija, īpašuma apdrošināšanas noformēšana un kredīta ieskaitīšana norēķinu kontā.<sup>34</sup>

---

<sup>30</sup> Zelgalve E., Petrovska N. Kredītpējas analīze un novērtēšana. Rīga. 2004. 63.lpp.

<sup>31</sup> [http://www.kreditiem.lv/lv/privatpersonam/hipotekarais\\_kredits/hipotekarais/](http://www.kreditiem.lv/lv/privatpersonam/hipotekarais_kredits/hipotekarais/) (skatīts 17.05.2017.)

<sup>32</sup> Praude V. Finanšu instrumenti. Rīga. SIA Burtene. 2009. 257.lpp

<sup>33</sup> <http://www.bank.lv/par-latvijas-banku/kreditu-registrs> (skatīts 17.05.2017.)

<sup>34</sup> <http://www.bank.lv/par-latvijas-banku/kreditu-registrs> (skatīts 17.05.2017.)

Kredīta atmaksa tiek veikta katru mēnesi saskaņā ar sastādīto kredīta maksājumu grafiku, kas ir aprēķināts, balstoties uz kredīta summu, procentu likmi, kredīta termiņu un izvēlēto maksājuma grafika veidu.<sup>35</sup>

Iegādājoties nekustamo īpašumu kredītā, klientam jāreķinās ar šādiem izdevumiem:

- notāra pakalpojumi, kas saistīti ar nekustamā īpašuma pirkuma līguma apliecināšanu;
- Zemesgrāmatas nodeva 2% apmērā no darījuma summas un kancelejas nodeva.<sup>36</sup>

Slēdzot hipotekārā kredīta darījumu ir jāreķinās ar šādiem izdevumiem izdevumi:

- nekustamā īpašuma novērtēšana, ko prasa bankas hipotēku kredīta piešķiršanas procesā. Šo maksu nosaka nekustamā īpašuma vērtēšanas firmas;
- notāra pakalpojumi, kas saistīti ar hipotēku nostiprinājuma līguma apliecināšanu;
- Zemesgrāmatas nodeva – nodeva par ķīlas reģistrāciju 0,1% apmērā no kredīta summas un kancelejas nodeva;
- bankas pieprasa arī īpašuma apdrošināšanu. Apdrošināšanas summa ir atkarīga no apdrošināmā īpašuma, bet parasti tā var būt no 0,15 līdz 0,35% no nekustamā īpašuma atjaunošanas vērtības;
- bankas komisijas maksa par kredīta pieteikuma izskatīšanu, kredīta piešķiršanu, maksa par kredīta dokumentu noformēšanu. Banku komisijas maksas apmēri atšķiras, tādēļ ir vērts izvērtēt dažādu banku piedāvājumus, lai izvēlētos visizdevīgāko.<sup>37</sup>

Saņemot informāciju par kreditēšanas līgumu, klientam ir jāpievērš uzmanība sekojošām niansēm:

- kredīta kopējai summai (piemēram, līzings līguma gadījumā tā būs kredīta devēja izsniegtā finansējuma daļa, bet nevis preces cena);
- kredīta līguma darbības termiņam;
- aizņēmuma likmes apmēram (patērētājam ir tiesības vērsties pie kredīta devēja ar lūgumu izskaidrot, kas veido aizņēmumu likmes apmēru);
- gada procenta likmes apmēram;
- kopējās summas, kas maksājama patērētājam, apmēram (šī pozīcija atšķiras no kredīta kopējās summas, jo tajā tiek ietvertas pilnīgi visas papildu izmaksas kredīta saņemšanai);
- maksājumu veikšanas kārtībai (vai kredīta maksājums veicams vienā vai vairākos maksājumos);

---

<sup>35</sup> Verjē T. Finanšu fitness. Rīga. 2005. 202. lpp.

<sup>36</sup> Verjē T. Finanšu fitness. Rīga. 2005. 199. lpp.

<sup>37</sup> Verjē T. Finanšu fitness. Rīga. 2005. 199. lpp.

- izpētiet sniegto informāciju, vai kredīta devējs ir paredzējis papildu izmaksas kredīta saņemšanai – komisijas maksas, notāra izmaksas, reģistrācijas maksas u.c.;
- kredītēšanas līguma neizpildes sekām (sekas iestājas ne tikai par maksājumu neveikšanu, bet arī par citiem konkrētajam kredīta veidam būtiskiem pārkāpumiem, piemēram, kredīta summas neizmantošana tās paredzētajam mērķim, kredīta devēja papildu nosacījumu neizpilde. Īpaši jāpievērš uzmanība līgumsoda apmēram un brīdim, ar kuru kredīta devējs sāk aprēķināt līgumsodu;
- brīdim, ar kuru kredīta devējs ir tiesīgs vienpusēji atkāpties no līguma;
- strīdu izskatīšanas kārtībai (uzsverams, ka strīdi starp patērētāju un kredīta devēju ir izskatāmi vispārējās jurisdikcijas tiesā, ja vien puses nav vienojušās par citu izskatīšanas kārtību);
- informācijai par atteikuma tiesību nodrošināšanu patērētājam;
- informācijai par patērētāja tiesībām pirms termiņā pilnā vai daļējā apmērā izpildīt saistības.

Klientam kārtojot hipotekārā kredīta darījumu ir tiesības kredīta devējam pieprasīt, lai tas izskaidro Eiropas patēriņa kredīta standartinformācijas veidlapā iekļauto informāciju, īpašu uzmanību vēršot uz būtiskākajiem raksturlielumiem un sekām, kādas varētu radīt konkrētais līgums, tai skaitā par sekām, kas izriet līguma neizpildes vai nepienācīgas izpildes dēļ.

Ņemot vērā minēto, Autore uzskata, ka potenciālais kredītiestādes klients vislabāk var izvērtēt hipotekārā kredīta darījuma slēgšanas iespējas un drošību jau sākotnēji vēršoties pie kredītiestādes ar pieteikumu, lai attiecīgās jomas speciālisti sniedz visu ar attiecīgo darījumu saistīto informāciju, var veicināt pēc iespējas informētāka lēmuma pieņemšanu.

## **2. Ekonomisko rādītāju izvērtēšana labvēlīga un droša hipotekārā tirgus nodrošināšanai**

Autore šī darba ietvaros veiks vispārīgu Latvijas ekonomiskās situācijas analīzi izpētot sešus, pēc autores domām būtiskākos, tautsaimniecības rādītājus, kuri dod priekšstatu par valsts ekonomisko stāvokli, tādejādi palīdzot konstatēt cik stabilā ekonomiskajā stāvoklī šobrīd ir Latvija salīdzinājumā ar pirms krīzes periodu.

Šī darba mērķis nav pētīt un analizēt Latvijas ekonomiskās situācijas izmaiņu cēloņus, bet gan veikt vēsturisko un pašreizējo makroekonomisko rādītāju izpēti un analīzi, lai noteiktu pašreizējās ekonomiskās situācijas stabilitāti un iespējamo tālāko tendenci.

Pēc autores domām, seši būtiski tautsaimniecības rādītāji, kas palīdzētu rast priekšstatu par ekonomisko situāciju Latvijā, ir:

- IKP;
- Bezdarba līmenis valstī;
- Importa un eksporta apjoms, kā arī to attiecība;
- Ārvalstu inflācijas;
- Vidējā alga valstī;
- Inflācija.

Minētie tautsaimniecības rādītāji tiks apskatīti un analizēti trīs dažādos ekonomiskajos periodos.

Pirmais ekonomiskais periods, kas tiks pētīts ir no 2003. – 2007.gadam, kas ir pirms ekonomiskās krīzes periods. Minētā perioda izpēte sniegs priekšstatu par tautsaimniecības virzību un tās intensitāti, kas noveda pie ekonomiskās krīzes.

Otrais ekonomiskais periods, kas tiks pētīts ir no 2008. - 2010. gadam, kas ir ekonomiskās krīzes periods. Minētā perioda izpēte sniegs priekšstatu par to, kādas bija sekas ekonomiskās krīzes laikā, tādejādi iegūstot informāciju par potenciālajiem riskiem pie nākamās ekonomiskās krīzes.

Otrais ekonomiskais periods, kas tiks pētīts ir no 2011. – 2016. gadam, kas ir pēc krīzes periods. Minētā perioda izpēte sniegs priekšstatu par pašreizējo tautsaimniecības virzību un tās intensitāti.

Pārdzīvotās ekonomiskās krīzes sakarā viedokli ir arī sniedzis SVF, norādot, ka tas ir izdarījis secinājumus, ka nekustamo īpašumu tirgus turpmāk ir jātur zem lupas, kas var būt kā papildus drošības garants nākamajiem mājokļu īpašniekiem. Ne no izaugsmes vien ekonomikas dzīvo, bet arī no stabilitātes – tā pasaules līderiem un politikas veidotājiem norāda SVF globālo

mājokļu tirgus pētījuma atziņās, kā rezultātā SVF bīstamo spēles laukumu turpmāk uzraudzīs pastiprināti – tā apsolīts līdz ar pirmā Globālā mājokļu apskata publicēšanu.<sup>38</sup>

## 2.1. Iekšzemes kopprodukta rādītāji

Pēc autores domām, izpētot Latvijas IKP rādītājus iepriekš minētajos laika periodos, var tikt konstatētas ekonomisko rādītāju sakarības, kuras varētu izdarīt pamatotus secinājumus par iespējamo ekonomisko situāciju Latvijā.

Lai šī darba lasītājam būtu labāks priekšstats par šajā punktā iekļauto informāciju, autore sniedz skaidrojumu, kā veidojas IKP aprēķins.

IKP ir valsts teritorijā saražoto gala produktu un pakalpojumu summārā vērtība gada laikā. To aprēķina, izmantojot datus par iekšzemes ražošanu (faktiskajās un salīdzināmajās cenās), izlietojumu (faktiskajās un salīdzināmajās cenās) un ienākumiem (tikai faktiskajās cenās).

IKP no ražošanas aspekta aprēķina kā visu ekonomiskās darbības veidu vai institucionālo sektoru kopējās pievienotās vērtības (bāzes cenās) un produktu nodokļu (atskaitot subsīdijas) summu.

IKP no izlietojuma puses veido valsts iekšējais izlietojums (valsts pārvaldes iestāžu un mājsaimniecību, un bezpeļņas organizāciju, kas apkalpo mājsaimniecības, galapatēriņa izdevumi, kā arī bruto kapitāla veidošana) un starpība starp preču un pakalpojumu eksportu un importu.

IKP no ienākumu puses apkopo informāciju par ekonomiskās darbības primārajiem ienākumiem (darbinieku atalgojums + bruto ienesa/jauktais ienākums + ražošanas un importa nodokļi – subsīdijas).<sup>39</sup>

Minētais rādītājs atspoguļos Latvijas ekonomiskās izaugsmes iepriekšējo gadu tempus, kas savukārt ļaus veikt prognozes par valsts turpmākās attīstības tempiem.

Pēc Centrālās statistikas pārvaldes datubāzes sniegtās informācijas iekšējais kopprodukts attiecīgajos ekonomiskajos periodos ir sekojošs.

*2.1. tabula*

---

<sup>38</sup> [http://www.city24.lv/lv/nekustama-ipasuma-zinas/NEWS\\_3005/pasaule-jauns-nekustamo-ipasumu-burbulis](http://www.city24.lv/lv/nekustama-ipasuma-zinas/NEWS_3005/pasaule-jauns-nekustamo-ipasumu-burbulis) (skatīts 13.05.2017.)

<sup>39</sup> <http://www.csb.gov.lv/statistikas-temas/metodologija/iekszemes-kopprodukts-latvija-sezonali-izlidzinats-36261.html> (skatīts 11.05.2017.)

### Latvijas iekšzemes kopprodukta rādītāji

| Gads | Pavisam, tūkst. euro |                           |                                    | % pieaugums<br>no iepriekšējā<br>gada |
|------|----------------------|---------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
|      | Faktiskajās cenās    | Iepriekšējā gada<br>cenās | 2010.g.<br>salīdzināmajās<br>cenās |                                       |
| 2003 | 9 552 651            | 9 104 980                 | 15 304 051                         | 8.4                                   |
| 2004 | 11 048 732           | 10 348 917                | 16 579 727                         | 8.3                                   |
| 2005 | 13 597 232           | 12 230 619                | 18 353 266                         | 10.7                                  |
| 2006 | 17 101 855           | 15 213 859                | 20 535 357                         | 11.9                                  |
| 2007 | 22 592 013           | 18 803 386                | 22 578 500                         | 9.9                                   |
| 2008 | 24 351 235           | 21 776 686                | 21 763 661                         | -3.6                                  |
| 2009 | 18 826 593           | 20 861 157                | 18 644 440                         | -14.3                                 |
| 2010 | 17 937 881           | 18 113 131                | 17 937 881                         | -3.8                                  |
| 2011 | 20 302 761           | 19 082 587                | 19 082 587                         | 6.4                                   |
| 2012 | 21 885 613           | 21 115 942                | 19 846 896                         | 4.0                                   |
| 2013 | 22 786 508           | 22 460 451                | 20 368 186                         | 2.6                                   |
| 2014 | 23 631 154           | 23 269 563                | 20 799 975                         | 2.1                                   |
| 2015 | 24 368 269           | 24 272 065                | 21 364 097                         | 2.7                                   |
| 2016 | 25 021 334           | 24 843 545                | 21 780 775                         | 2.0                                   |

■ - pirms ekonomiskās krīzes periods; ■ - ekonomiskās krīzes periods;

■ - periods pēc ekonomiskās krīzes

Pēc 2.1. tabulā norādītās informācijas izpētes ir secināms, ka Latvijā, jau kopš 2003. gada bija vērojams ļoti straujš IKP pieaugums, kas pārsniedza pieņemtās normas robežas, proti, attīstītajās valstīs par pieņemamu IKP pieaugumu tiek uzskatīti 2% - 3% gadā, savukārt attīstības valstīs 5% - 6% gadā.<sup>40</sup> Latvijai jau kopš 2003.gada ir vērojams IKP pieaugums virs 8%, un 2005. un 2006.gadā tas pat pārsniedza 10% robežu.

Tajā pat laikā no 2008. – 2010.gads, kas bija ekonomiskās krīzes gadi, piedzīvoja ne IKP pieauguma samazinājumu, bet gan faktisku samazinājumu, proti, IKP pieaugums tika fiksēts ar mīnusa zīmi.

Skatoties no Latvijas ekonomikas stabilitātes viedokļa, pēdējo četru gadu laikā IKP pieaugums turas normas robežās, kādas tās ir noteiktas attīstītajām valstī, bet ņemot vērā, ka

<sup>40</sup> Siņicins M. Biznesa ekonomiskie pamati 10.-12. klasei. Rīga, Raka, 2001. 239. - 241.lpp.

Latviju vēl nevarētu pieskaitīt pie attīstītajām valstīm, tad, iespējams, šis IKP rādītājs varētu būt pa augstāks, bet tajā pašā laikā tas neliecina par to, ka Latvijā tuvāko gadu laikā varētu iestāties jauna ekonomiskā krīze.

Ņemot vērā minēto, Autore secina, ka ekonomiskās krīzes draudi varētu veidoties gadījumā, kad IKP līmenis pārsniedz iepriekš minētos 5 – 6%.

## **2.2. Bezdarba līmeņa rādītāji**

Autore uzskata, ka bezdarba līmeņa izpēte iepriekš norādītajos laika periodos un tā izmaiņu tendences var sniegt informāciju, uz kuras pamata varētu izdarīt secinājumus par turpmāko ekonomiskās situācijas stabilitāti Latvijā.

Lai šī darba lasītājam būtu labāks priekšstats par šajā punktā iekļauto informāciju, autore sniedz skaidrojumu, kā veidojas bezdarba līmeņa aprēķins.

Bezdarba līmenis ir bezdarbnieku īpatsvars atbilstošās vecuma grupas ekonomiski aktīvo iedzīvotāju kopskaitā, procentos. Bezdarbnieki ir personas (vecumā no 15 līdz 74 gadiem), kuras vai nu ir, vai nav reģistrētas Nodarbinātības valsts aģentūrā un kuras atbilst visiem šādiem nosacījumiem:

1. Pārskata nedēļā nekur nestrādāja un nebija pagaidu prombūtnē no darba.
2. Pēdējo 4 nedēļu laikā aktīvi meklēja darbu.
3. Darba atrašanas gadījumā bija gatavas nekavējoties (tuvāko 2 nedēļu laikā) sākt strādāt. Šajā kategorijā ieskaita arī personas, kuras darbu jau ir atradušas un uzsāks to 3 mēnešu laikā.<sup>41</sup>

Bezdarba līmenim valsts ekonomikas vērtējumā ir liela nozīme, jo liels bezdarbnieku īpatsvars būtiski kavē valsts ekonomisko izaugsmi, bet tajā pašā laikā ļoti mazs bezdarbnieku līmenis var liecināt par darbinieku iztrūkumu.

Pēc Centrālās statistikas pārvaldes datubāzes sniegtās informācijas bezdarba līmenis Latvijā attiecīgajos ekonomiskajos periodos ir sekojošs.

*2.2. tabula*

### **Bezdarba līmenis Latvijā**

---

<sup>41</sup> <http://www.csb.gov.lv/statistikas-temas/metodologija/nodarbinatiba-un-bezdarbs-36895.html> (skatīts 11.05.2017.)

| Gads | Skaitis, tūkst.                |                          |              | % bezdarbnieku skaits |
|------|--------------------------------|--------------------------|--------------|-----------------------|
|      | Ekonomiski aktīvie iedzīvotāji | Nodarbinātie iedzīvotāji | Bezdarbnieki |                       |
| 2003 | 1 088.8                        | 962.0                    | 126.7        | 7.2                   |
| 2004 | 1 092.1                        | 963.8                    | 128.3        | 7.3                   |
| 2005 | 1 080.8                        | 972.3                    | 108.4        | 6.2                   |
| 2006 | 1 108.9                        | 1030.9                   | 78.0         | 4.5                   |
| 2007 | 1 125.5                        | 1057.4                   | 68.1         | 4.0                   |
| 2008 | 1 143.4                        | 1054.9                   | 88.5         | 5.2                   |
| 2009 | 1 101.4                        | 908.5                    | 192.9        | 11.5                  |
| 2010 | 1 056.5                        | 850.7                    | 205.8        | 12.6                  |
| 2011 | 1 028.2                        | 861.6                    | 166.6        | 10.4                  |
| 2012 | 1 030.7                        | 875.6                    | 155.1        | 9.9                   |
| 2013 | 1 014.2                        | 893.9                    | 120.4        | 7.8                   |
| 2014 | 992.3                          | 884.6                    | 107.6        | 7.2                   |
| 2015 | 994.2                          | 896.1                    | 98.2         | 6.7                   |
| 2016 | 988.6                          | 893.3                    | 95.3         | 6.6                   |

■ - pirms ekonomiskās krīzes periods; ■ - ekonomiskās krīzes periods;

■ - periods pēc ekonomiskās krīzes

Pēc 2.2. tabulā norādītās informācijas izpētes ir secināms, ka Latvijā kopš 2003. – 2005.gadam bija vienmērīgs bezdarba līmenis, kas svārstījās no 6.2 – 7.3%, savukārt sākot no 2006.gada ir vērojams būtisks kritums bezdarbnieku līmenī, kas 2007.gadā sasniedz pat 4%, kas saskaņā ar ekonomikā esošajiem pieņēmumiem ir vērtējams kā pilnīga nodarbinātība.

Pilnīga nodarbinātība ir situācija, kad pastāv dabiskais bezdarbs - ir frikcionālais, strukturālais un sezonālais bezdarbs - un bezdarba līmenis ir ap 4 - 5% no ekonomiski aktīvo iedzīvotāju skaita.<sup>42</sup>

Sākoties ekonomiskai krīzei 2008.gadā, gada griezumā bezdarba līmeņa pieaugums ir salīdzinoši neliels, kas varētu būt saistīts ar uzņēmēju adoptāciju jaunajiem apstākļiem, savukārt jau nākamajā gadā tas dubultojās, sasniedzot 11.5% līmeni, un līdz pat 2011.gadam bezdarba līmenis turējās virs 10%, bet tad tas pakāpeniski kritās.

<sup>42</sup> Siņicins M. *Ekonomika*. Rīga, Raka 2009. 175.lpp.

Pozitīvas iezīmes veidojas no pēdējo gadu statistikas rādītājiem, kas liecina, ka kopš 2014.gada bezdarba līmenis turas ap 7% un vadoties pēc šī rādītājam, nav pamata uzskatīt, ka tuvākos gados varētu būt jaunas ekonomiskās krīzes draudi.

Neskaties uz pašreiz pieņemamo un stabilo bezdarba līmeni, iepriekš norādītā tabula norāda uz citu apstākli, kas nākotnē var radīt ekonomisku nestabilitāti, proti, kopš 2003.gada pastāvīgi samazinās aktīvo iedzīvotāju skaits, tādejādi samazinoties arī nodarbināto iedzīvotāju skaitam, un, ja salīdzina 2003.gada ekonomiski aktīvo iedzīvotāju skaitu ar 2016.gada ekonomiski aktīvo iedzīvotāju skaitu, tad to skaits ir sarucis par vairāk kā simts tūkstošiem. Turpinoties šādi tendence ir jāņem vērā, ka visi izdevumi, kas saistīti ar valsts administrāciju un uzturēšanu tiks sadalīti uz aizvien mazāku iedzīvotāju skaitu, kas savukārt turpmākajos gados veicinās nodokļu pieaugumu, jo valsts iztrūkstošos budžeta līdzekļus, kas veidosies no attiecīgo nodokļa maksātāju skaita samazinājumu, iegūs no atlikušajiem nodokļu maksātājiem.

### 2.3. Nefinanšu investīciju apjoms Latvijā

Latvijā katru gadu tiek arī veiktas nefinanšu investīcijas, kuru apjoms arī var liecināt par valsts ekonomisko stāvokli un potenciālo izaugsmi vai stagnāciju.

Lai šī darba lasītājam būtu labāks priekšstats par šajā punktā iekļauto informāciju, autore sniedz skaidrojumu, kā veidojas nefinanšu investīciju aprēķins.

Nefinanšu investīcijās ir ietverti ilgtermiņa nemateriālie ieguldījumi, dzīvojamās mājas, citas būves, ēkas un celtnes, ilggadīgie stādījumi, tehnoloģiskās mašīnas un iekārtas, pārējie pamatlīdzekļi un inventārs, kā arī pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto būvobjektu un kapitālā remonta izmaksas.<sup>43</sup>

Pēc Centrālās statistikas pārvaldes datubāzes sniegtās informācijas Latvijā fiksētais eksporta un importa apjoms attiecīgajos ekonomiskajos periodos ir sekojošs.

2.3. tabula

Nefinanšu investīciju apjoms Latvijā

| Gads | Nefinanšu investīciju apjoms,<br>2015.gada salīdzināmajās cenās;<br>milj. euro | % nefinanšu investīciju apjoma<br>pieaugums attiecībā uz iepriekšējo<br>gadu |
|------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 2003 | 3 987.5                                                                        | 13,2                                                                         |
| 2004 | 5 041.4                                                                        | 26,4                                                                         |

<sup>43</sup> <http://www.csb.gov.lv/statistikas-temas/metodologija/nefinansu-investicijas-ceturksnu-dati-36203.html>

|      |         |       |
|------|---------|-------|
| 2005 | 5 969.9 | 18,4  |
| 2006 | 6 530.9 | 9,4   |
| 2007 | 6 965.9 | 6,7   |
| 2008 | 6 929.7 | -0,5  |
| 2009 | 4 145.3 | -40,2 |
| 2010 | 3 378.3 | -18,5 |
| 2011 | 4 219.1 | 24,9  |
| 2012 | 4 801.2 | 13,8  |
| 2013 | 4 576.4 | -4,7  |
| 2014 | 4 814.6 | 5,2   |
| 2015 | 4 501.9 | -6,5  |

■ - pirms ekonomiskās krīzes periods; ■ - ekonomiskās krīzes periods;  
■ - periods pēc ekonomiskās krīzes

Pēc 2.3. tabulā norādītās informācijas izpētes ir secināms, ka Latvijā, kopš 2003.gada katru gadu ir noticis būtisks nefinanšu ieguldījumu pieaugums, kā rezultātā 2007.gadā tā apjoms salīdzinājumā ar 2003.gadu bija pieaudzis gandrīz par 75%.

Sākoties ekonomiskajai krīzei 2008.gadā tika pieredzēts, lai arī nebūtisks, bet pirmais perioda nefinanšu investīciju samazinājums, savukārt jau nākamajā gadā nefinanšu investīciju apjoms jau bija nokrities par vairāk kā 40%, un arī 2010.gadā tas turpināja būtiski kristies. Pirmais nefinanšu investīciju apjoma kāpums tika novērots tikai 2011.gadā.

Neņemot vērā 2011.gadā fiksēto augsto nefinanšu ieguldījumu apjoma kāpumu, kas ir viegli skaidrojams ar ekonomiskās krīzes laikā krietni samazinātā nefinanšu investīciju apjoma celšanu, kopš 2012. – 2015.gadam ir vērojams gan nefinanšu investīciju kāpums, gan kritums, bet to vidējais apjoms salīdzinoši konstants, proti to izmaiņas svārstās no līdz +/-7%, kas savukārt var liecināt par stabilitāti kopējā ekonomikā.

## 2.4. Inflācijas apjoms Latvijā

Inflācijas apjomam ir ļoti būtiska nozīme attiecībā uz Latvijas ekonomikas stabilitāti, jo tikai samērīgas un stabilas inflācijas gadījumā valsts ekonomisko situāciju var vērtēt kā drošu.

Lai šī darba lasītājam būtu labāks priekšstats par šajā punktā iekļauto informāciju, autore sniedz skaidrojumu, kā veidojas inflācijas aprēķins.

Gada inflācija (patēriņa cenu pārmaiņas pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu) ir patēriņa cenu pārmaiņas attiecībā pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu (gada inflācija),

parādot cenu pārmaiņas 12 mēnešu robežās. Katra gada decembrī rādītājs atspoguļo cenu pārmaiņas kalendārā gada laikā.

Ekonomikā šis rādītājs ir būtisks, jo to lieto sociālo pabalstu aprēķinos, algu un pensiju indeksēšanai, nomas un īres maksu pārskatīšanai, grāmatvedībā, fizisko un juridisko personu materiālo zaudējumu kompensācijas noteikšanai (neizmaksātas algas, zādzības, nelaimes gadījumi u. tml.). Lai arī šo rādītāju var ietekmēt vienreizēji cenu lēcieni pārskata vai atsaucē periodos, tomēr tas kopumā precīzāk atspoguļo pēdējās cenu pārmaiņas.<sup>44</sup>

2.4. tabula

#### Inflācija Latvijā

| Gads | Inflācija |
|------|-----------|
| 2003 | 3,9       |
| 2004 | 6,6       |
| 2005 | 7,5       |
| 2006 | 7,1       |
| 2007 | 15,8      |
| 2008 | 9,8       |
| 2009 | -3,1      |
| 2010 | 3,7       |
| 2011 | 3,6       |
| 2012 | 0,6       |
| 2013 | 0,4       |
| 2014 | -0,4      |
| 2015 | -0,3      |
| 2016 | 2,9       |

■ - pirms ekonomiskās krīzes periods; ■ - ekonomiskās krīzes periods;

■ - periods pēc ekonomiskās krīzes

Pēc 2.4. tabulā norādītās informācijas izpētes ir secināms, ka Latvijā, kopš 2003.gada inflācija ir būtiski kāpusi, sasniedzot savu kulmināciju 2007.gadā, tieši pirms ekonomiskās

<sup>44</sup> <http://www.csb.gov.lv/statistikas-temas/metodologija/paterina-cenu-indekss-34431.html> (skatīts 11.05.2017.)

krīzes, kā arī vēl būtiski pakāpjoties pirmajā ekonomikas krīzes gadā, kā rezultātā attiecīgo sešu gadu laikā naudas vērtība būtiski kritās.

Lai arī 2009.gadā tika novērota deflācija, tomēr pēdējā ekonomiskās krīzes gadā inflācija turpināja augt.

Sākot no 2012. – 2015.gadam inflācija faktiski bija nepamanāma, jo tā sastādīja mazāk kā vienu procentu, vai pat nebūtisku deflāciju.

2016.gadā ir vērojama lielākā inflācija kopš 2011.gada, un tā sastāda gandrīz 3%, bet tajā pašā laikā tā joprojām ir mazāka kā inflācija, kas tika fiksēta 2003.gadā, kas nozīmē, ka inflācijas līmenis ir normas robežās, turklāt pēdējā gadā novērotais inflācijas pieaugums var arī liecināt par straujāku ekonomikas attīstību, tomēr tās līmenis ir tik zems, ka inflācija kā tāda nedod pamatu uzskatīt, ka tuvākajā laikā Latvijā varētu atkāroties ekonomiskā krīze.

## 2.5. Vidējās algas apmērs Latvijā

Vidējais algas apmērs ir viens no vizuāli visvieglāk uztveramajiem ekonomiskajiem rādītājiem, tomēr autorei šī darba ietvaros lielāka interese ir nevis noskaidrot konkrēto gadu vidējo algu apmēru, bet gan konstatēt kāda ir to apjomu attiecība pa gadiem un ekonomiskajiem periodiem, un to izmaiņu tendence.

Lai šī darba lasītājam būtu labāks priekšstats par šajā punktā iekļauto informāciju, autore sniedz skaidrojumu, kā veidojas vidējās algas aprēķins.

Bruto algā ir iekļauta pamatalga (mēnešalga, amata alga), samaksa par nostrādāto laiku vai veikto darba apjomu, regulāras un neregulāras piemaksas un prēmijas, piemaksas par virsstundu darbu vai darbu svētku dienās, samaksa par ikgadējo un papildatvaļinājumu, piemaksas pie atvaļinājuma, atvaļinājuma pabalsts, kompensācija par neizmantoto atvaļinājumu, darbnespējas lapu A apmaksa, samaksa par citām dienām, kurās nestrādā, valsts sociālo apdrošināšanas obligāto iemaksu, ko maksā strādājošie, un iedzīvotāju ienākuma nodokļa summas, kā arī darba samaksas subsīdijas.

Mēneša vidējo bruto darba samaksu nosaka, dalot bruto jeb aprēķināto darba samaksas fondu ar vidējo darbinieku skaitu normāla darba laika vienībās.

Neto darba samaksa ir samaksa, kas tiek aprēķināta, no bruto darba samaksas atņemot valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas, ko maksā strādājošie, un iedzīvotāju ienākuma nodokli.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> <http://www.csb.gov.lv/statistikas-temas/metodologija/menesa-videja-un-reala-darba-samaksa-36412.html> (skatīts 11.05.2017.)

## Vidējā alga Latvijā

| Gads | Samaksa euro |      | % attiecībā pret iepriekšējo gadu |       |
|------|--------------|------|-----------------------------------|-------|
|      | Bruto        | Neto | Bruto                             | Neto  |
| 2003 | 274          | 196  | 111,4                             | 110,9 |
| 2004 | 300          | 214  | 109,6                             | 108,8 |
| 2005 | 350          | 250  | 116,5                             | 117   |
| 2006 | 430          | 308  | 123                               | 123,1 |
| 2007 | 566          | 407  | 131,5                             | 132   |
| 2008 | 682          | 498  | 120,5                             | 122,5 |
| 2009 | 655          | 486  | 96,1                              | 97,7  |
| 2010 | 633          | 450  | 96,5                              | 92,5  |
| 2011 | 660          | 470  | 104,4                             | 104,5 |
| 2012 | 685          | 488  | 103,7                             | 103,9 |
| 2013 | 716          | 516  | 104,6                             | 105,6 |
| 2014 | 765          | 560  | 106,8                             | 108,6 |
| 2015 | 818          | 603  | 106,8                             | 107,6 |
| 2016 | 859          | 631  | 105                               | 104,7 |

■ - pirms ekonomiskās krīzes periods; ■ - ekonomiskās krīzes periods;

■ - periods pēc ekonomiskās krīzes

Pēc 2.5. tabulā norādītās informācijas izpētes ir secināms, ka Latvijā, jau no 2003.gada ir konstatējams salīdzinoši liels vidējās algas pieaugums, un sākot no 2005.gada vidējais algas līmenis pieauga vairāk kā par 15% gadā.

Vidējās algas līmenis valstī būtiski pieauga ne tikai pirms ekonomiskās krīzes periodā, bet arī pirmajā ekonomiskās krīzes gadā, kad vidējais algas līmenis pieauga vēl par 20%.

Kopš 2003.gada līdz 2008.gadam vidējās algas līmenis (Bruto) valstī pieauga no 274,- EUR līdz 682 EUR, tas ir, vidējās algas līmeni (Bruto) sešu gadu laikā pieauga gandrīz par 150%, kas no vienas puses liecina par ļoti strauju ekonomikas attīstību, bet tajā pašā laikā rada bažas par ekonomikas pārkaršanu, kas Latvijas gadījumā arī notika, iestājoties ekonomiskajai krīzei.

Ekonomiskās krīzes laikā divus gadus pēc kārtas, 2009. un 2010. gadā tika novērots vidējās algas samazinājums, bet tas salīdzinoši ar iepriekšējo gadu algas līmeņa pieaugumu bija salīdzinoši neliels. Neskatoties uz minēto, ir jāņem vērā, ka tieši ekonomiskās krīzes periodā,

kā tas tika norādīts punktā par bezdarba līmeni, bezdarba līmenis šajos gados būtiski palielinājās, kas nozīmē, ka strādājošo algas daļēji tika saglabātas attiecīgajā līmenī samazinot strādājošo skaitu, kas nozīmē, ka ietekme uz Latvijas ekonomisko situāciju bija krietni būtiskāka, kā varētu šķist no šī konkrētā makroekonomikas rādītāja.

Papildus ir jāņem vērā, ka starp arī starp inflācijas līmeni un vidējās algas līmeni ir velkamas tiešas paralēles, proti, jo lielāks ir inflācijas līmenis, jo straujāk pieaugs vidējais algas līmenis.

Kas attiecas uz vidējās algas līmeni sākot ar pēc ekonomiskās krīzes gadiem, tad tās pieaugums ir ļoti vienmērīgs un stabils, bez straujiem kāpumiem vai kritumiem, turoties aptuveni 5% robežās, kas liecina par stabilu un mērenu izaugsmi un labklājības līmeņa celšanos, jo, kamēr tiek konstatēts vidējās algas līmeņa pieaugums ap 5%, tad inflācijas līmenis attiecīgajos gados ir bijis krietni zemāks.

Ņemot vērā minēto, vidējās algas līmeņa rādītāji nedod pamatu uzskatīt, ka Latvijas ekonomikai draudētu jaunas ekonomiskās krīzes iestāšanās.

### **3. Dzīvokļu tirgus statistika Rīgā un Latvijā lielāko hipotekārā kredīta devēju salīdzinājums**

Autore veica hipotekārā kredīta darījuma drošības izpēti, nākamais solis pēc vispārējās ekonomiskās situācijas analīzes, ir izpētīt un izanalizēt tieši darījuma mērķa tirgus situāciju. Neapšaubāmi, ka kopējais valsts ekonomiskais stāvoklis tieši ietekmē arī nekustamā īpašuma tirgu, tomēr tā vispārējā apskate var radīt priekšstatu par potenciālajiem riskiem un darījuma drošību.

Autores mērķis, tā pat kā tas tika darīts šī darba pirmajā nodaļā, nav detalizēti pētīt un analizēt tālāk izpētāmo rādītāju izmaiņu cēloņus, bet gan pētīt un analizēt pašus rādītājus, lai konstatētu kādā stāvoklī atrodas pats tirgus, un vai tuvākā nākotne ir labs laiks, kad slēgt hipotekārā kredīta darījumu.

Ņemot vērā, ka autores izvēlētais īpašums, kādu tā vēlēš iegādāties ir dzīvoklis Rīgā, un šis segments no mājokļu tirgus daļām ir visplašāk pārstāvētais, un tajā iegūtā informācija var būt visprecīzākā, tad šī darba ietvaros tiks skatīti tieši Rīgas dzīvokļu tirgus.

Šīs nodaļas ietvaros autore pētīs, pēc viņas domām, būtiskākos tirgu raksturojošos rādītājus – dzīvokļu cenu izmaiņas un tirgus attīstību (jaunu dzīvokļu būvniecības tendences), kā arī divus rādītājus, kas ir tieši saistīti ar nekustamā tirgus rādītājiem un šī darba mērķi, tas ir – sniegtā hipotekārā kredīta apjomu un EUR valūtas procenta likmes izmaiņas.

Minētie rādītāji tiks pētīti piemērojot jau iepriekš pielietoto metodi, proti, pētot kāda ir attiecīgo rādītāju izmaiņas un tendences trīs izteiktos ekonomiskajos periodos – pirms ekonomiskās krīzes, ekonomiskās krīzes laikā un pēc ekonomiskās krīzes.

#### **3.1. Dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgā**

Pasaulē jau kopš tehnoloģiju attīstības ir novērojama plaša urbanizācija, kas ir ļoti raksturīga arī Latvijai.

Urbanizācija ir process, kam raksturīga pilsētās dzīvojošo valsts iedzīvotāju skaita palielināšanās un vēl jo straujāks pilsētu ekonomiskās, politiskās un kultūras nozīmes pieaugums. Urbanizācijas līmenis, kas tiek mērīts kā valsts pilsētu iedzīvotāju īpatsvars pret kopējo valsts iedzīvotāju skaitu, visaugstākais ir attīstītākajās valstīs ar augstu ienākumu līmeni un viszemākais – valstīs ar zemu ienākumu līmeni.<sup>46</sup>

---

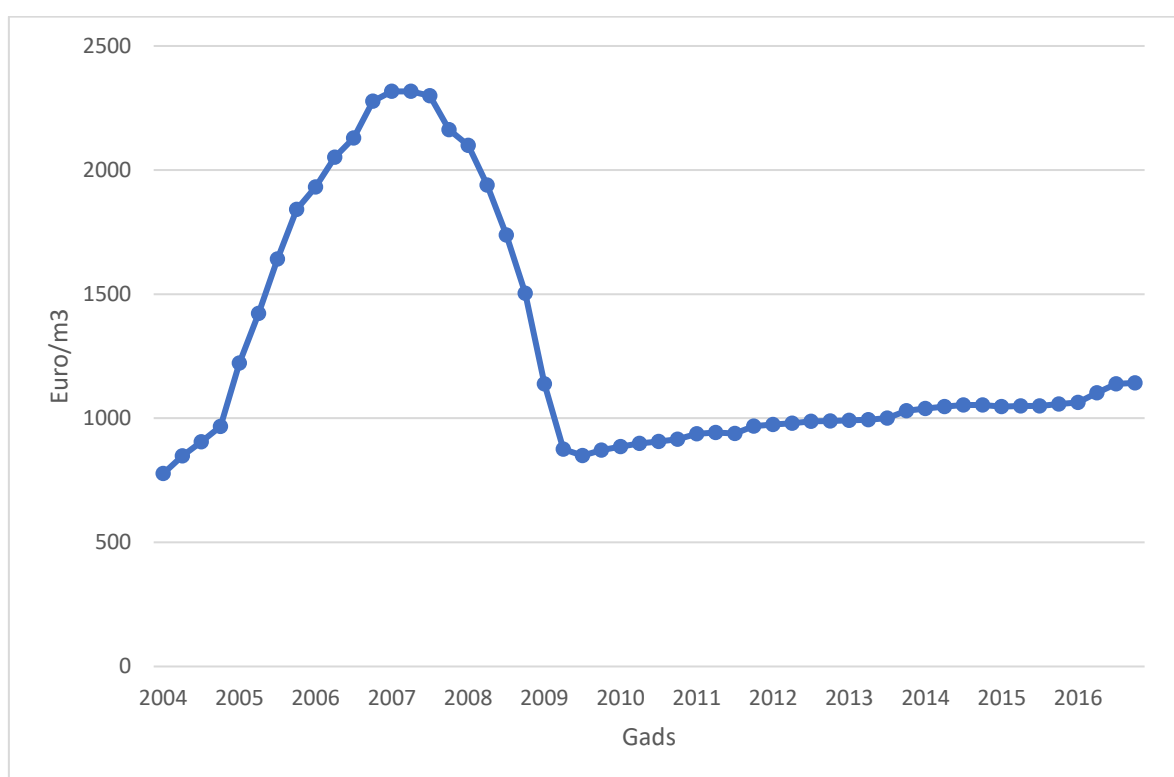
<sup>46</sup> <http://profizgl.lu.lv/mod/book/tool/print/index.php?id=10569> (skatīts 12.05.2017.)

Rīga ir Latvijas galvaspilsēta, kurā, pateicoties urbanizācijas procesam pastāvīgi dzīvo apmēram 640 tūkstoši iedzīvotāju, bet strādā vēl daudzi, kas dzīvo ārpus Rīgas.<sup>47</sup>

Ņemot vērā minēto, Rīgas nekustamo īpašumu tirgus ir vislielākais valstī, tādēļ tajā ir vislielākais pieprasījums un piedāvājums, arī dzīvokļu segmentā.

Nekustamā īpašum tirgū par dzīvokli tiek uzskatīts dzīvošanai visu gadu paredzētu telpu kompleksu, kas sastāv no vienas vai vairākām istabām un palīgtelpām, un tam ir tieša izeja uz ielu, kāpņu telpu vai kopējo koridoru. Palīgtelpas ir virtuves, gaiteni, sanitārtehniskās telpas, vannas istabas, pieliekamais, iebūvētie skapji.<sup>48</sup>

Zemāk norādītajā attēlā ir norādītas Rīgas dzīvokļu cenas un to izmaiņas pa gadu ceturkšņiem.



3.1.att. Vidējās dzīvokļu cenas Rīgā<sup>49</sup>

Attēlā norādītais iezīmē tieši tādu pašu ainu, kāda tika novērota visos pirmajā nodaļā apskatītajos makroekonomiskajos rādītājos.

<sup>47</sup> <http://www.lsm.lv/raksts/ekonomika/zinas/skaitli-un-fakti--iedzivotaju-skaitis-riga-turpina-sarukt.a219804/> (skatīts 12.05.2017.)

<sup>48</sup> <http://www.csb.gov.lv/statistikas-temas/metodologija/uzbuvetas-jaunas-dzivojamas-ekas-un-dzivokli-36992.html> (skatīts 12.05.2017.)

<sup>49</sup> <http://www.ober-haus.lt/wp-content/uploads/OH-Baltic-Prices-Jan-2004-Mar-2017.pdf> (skatīts 12.05.2017.)

Līdz 2007.gadam ir novērojama nesamērīgs dzīvokļu cenu kāpums, kura rezultātā dzīvokļu vidējās cenas trīs ar pus gadu laikā piedzīvoja gandrīz 200% kāpumu. Minētais dzīvokļu cenu kāpums ir skaidrojams ar visiem pirmajā nodaļā apskatītajiem makroekonomiskajiem rādītājiem, kā arī ar to, ka tirgū esošais pieprasījums pārsniedza piedāvājumu. Kā norāda nekustamā tirgus eksperti, nekustamā īpašuma cenu kāpums ir skaidrojams ar šādiem cēloņiem:

- Jauno mājokļu deficīts;
- Straujš IKP pieaugums un augsts inflācijas līmenis
- Kredītresursu procentu likmju samazinājums
- Spekulatīvu darījumu daudzums
- Viegli pieejams kredītiestāžu finansējums
- Bažas par likumdošanas izmaiņām – nespēja iegādāties nekustamo īpašumu vēlāk<sup>50</sup>

Vadoties pēc attēlā redzamā ir novērojams, ka nekustamo īpašumu segmentā ekonomiskā krīzes sāka iezīmēties jau 2007.gada vidū, kad ir novērojams cenu samazinājuma sākums, bet sākoties ar 2008.gadu cenu kritums bija tik pat iespaidīgs cik to kāpums. Ir jāatzīmē, ka attēlā norādītais grafiks dzīvokļu cenu izmaiņas attēlo kā salīdzinoši simetrisku formu, kas vēsta par to, ka cenu kritums ir noticis līdzīgā manierē kā to kāpums, un 2009.gadā dzīvokļu cenas atgriezās tādā līmenī, kāds tām bija 2004.gadā.

Ievērojot to, ka jau valsts makroekonomiskie rādītāji liecināja par būtisku ekonomiskās situācijas pasliktināšanos, pēc nekustamo īpašumu ekspertu domām nekustamā īpašuma cenu samazināšanos ietekmēja arī šādi iemesli:

- Nekustamā īpašuma tirgus situācija pasaulē, jo 2006.gadā ASV kredītu izsniedzēj institūcijām sākās finansiālas grūtības sakarā ar to, ka tie bijī izsnieguši augsta riska kredītus ar augstām procentu likmēm un konkrēto kredītu aizņēmēji vairs nebija spējīgi atmaksāt. Ņemot vērā to, ka šāda veida kredītus lielos apjomos bija izsniegušas arī finanšu institūcijas Eiropā un Āzijā, tad sākoties ekonomiskajai krīzei ASV, ekonomiskā krīze sākās arī Eiropā un Āzijā;
- Patērētāju brīvo naudas līdzekļu samazinājums;
- LR Saeimas izdotie jaunie regulējumi, kuri tika pieņemti saistībā ar inflācijas apkarošanas plānu, kas paredzēja būtiskas izmaiņas darījumos ar nekustamo īpašumu. Minētie regulējumi paredzēja sekojošo:

---

<sup>50</sup> Latvijas nekustamā īpašuma pārskats. Arco real estate. 2007. 5. lpp.

- Kredīta pirmajai iemaksai ir jābūt vismaz 10% no kopējās darījuma summas. Sakarā ar to, ka Latvijas iedzīvotājiem ir zems uzkrājuma līmenis, tad attiecīgais regulējums kļuva par būtisku šķērslī nekustamā īpašuma iegādei;
- VID izziņa par legālajiem ienākumiem. Lai saņemtu kredītu, virs 100 minimālajām mēnešalgām, obligāti ir jāuzrāda izziņa par kredītņēmēja oficiālajiem ienākumiem. Tā kā saskaņā ar Labklājības Ministrijas veiktajiem pētījumiem konstatēts, ka katrs ceturtais iedzīvotājs Latvijā saņem “aplokšņu” algu, tad šiem iedzīvotājiem, neskatoties uz ienākumu pietiekamību, arī tiek liegta iespēja saņemt kredītu;
- Spekulatīvu darījumu ierobežošanas instrumenti:
  - Reģistrācijas nodevas palielinājums. Nodeva par īpašuma vai ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā par pirmo un otro īpašumu ir 2% no tā vērtības, bet sākot no trešā tie ir 4% no īpašuma vērtības. Nodeva par pirmajām divām hipotēkām ir 0,1% no kredīta summas, bet ne vairāk kā 1423,- EUR, bet par trešo un katru nākamo – 3% no kredīta summas.
  - Izmaiņas iedzīvotāju ienākuma nodokļa likumā. Ienākumu nodoklis 25% apmērā ir jāmaksā no iegādes un atsavināšanas summu starpības, ja īpašums neatrodas personas īpašumā vismaz piecus gadus un nav bijis izmantots kā pastāvīga dzīves vieta vismaz gadu.<sup>51</sup>

Ar 2009.gada beigām tirgus sāka lēnām atdzīvoties un tika fiksēts pirmais dzīvokļu cenu pieaugums, un kopš tā laika, līdz pat 2016.gada beigām ir novērojams minimāls un stabils dzīvokļu cenu pieaugums, kas vizuāli ļoti krasi atšķiras no pirms ekonomiskās krīzes periodā novērotā.<sup>52</sup>

Ņemot vērā iepriekš minēto, autore secina, ka šobrīd nav pamata uzskatīt, ka tirgū fiksētais cenu līmenis varētu strauji kristies, savukārt, sliktākajā gadījumā varētu būt novērojams tik pat minimāls un stabils cenu samazinājums, lai gan neviens no Latvijas makroekonomiskajiem rādītājiem par to neliecina, tieši otrādi, tie vairāk liecina par to, ka vēl kādu laiku tiks novērots dzīvokļu cenu kāpums.

---

<sup>51</sup> Latvijas nekustamā īpašuma pārskats. Arco real estate. 2007. 6.-7. lpp.

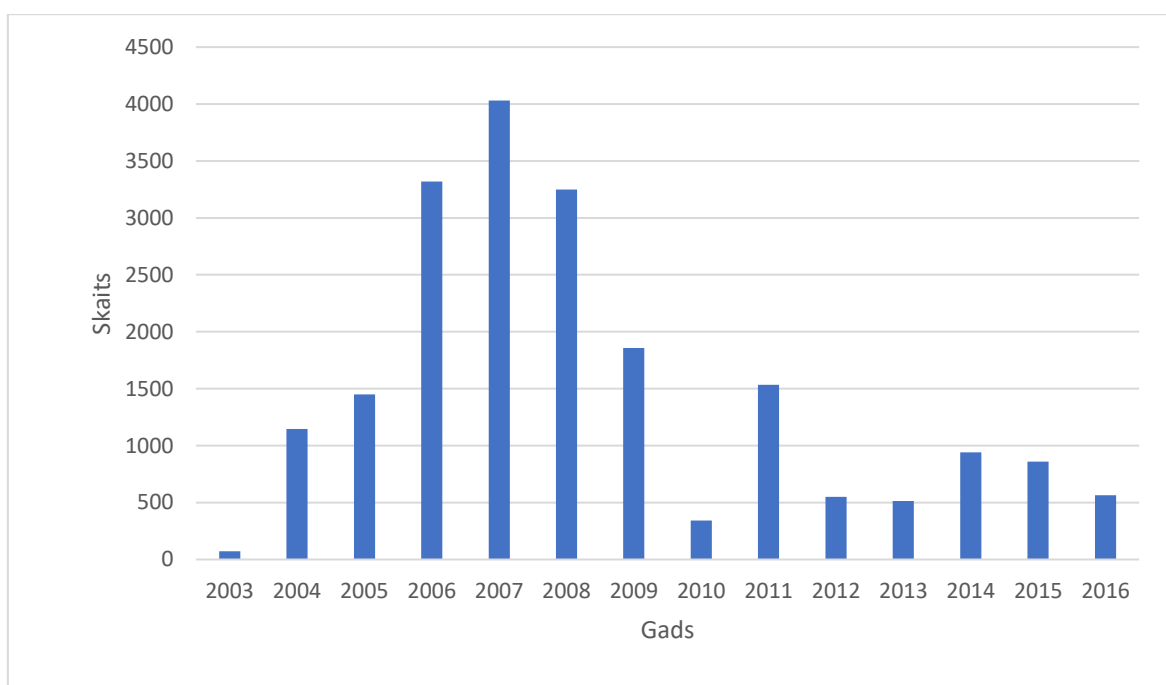
<sup>52</sup> Sērijveida dzīvokļi. Arco real estate. 2009. 1.-2.. lpp.

### 3.2. Uzbūvēto dzīvokļu skaits Rīgā

Tirgus situāciju un cenu līmeni raksturo ne tikai ekonomiskā situācija un pirktspēja, bet arī tirgū esošais piedāvājums, tādēļ autore uzskata, ka ir būtiski arī izpētīt, kā attiecīgo gadu laikā mainās no jauna uzbūvēto dzīvokļu skaits un vai ir velkamas redzamas paralēles starp ekonomisko situāciju, dzīvokļu cenu un no jauna tirgū piedāvāto dzīvokļu skaitu.

Ņemot vērā to, ka dzīvokļu cenu līmeņa izpētei tika ņemta informācija par Rīgā esošajiem dzīvokļiem, tad attiecībā uz dzīvokļu skaitu tiks piemērots tieši tāds pats princips, pētot no jauna uzbūvētos dzīvokļus tieši Rīgas teritorijā.

Zemāk norādītajā attēlā ir redzams no jauna uzbūvēto dzīvokļu skaita salīdzinājums pa gadiem, ievērojot šajā darbā izvēlētos ekonomiskos periodus.



3.2.att. Jauno dzīvokļu skaits Rīgā<sup>5354</sup>

Apskatot jauno dzīvokļu skaitu Rīgā pa gadiem var secināt, ka jauno dzīvokļu skaits arī ir ievērojis visu citu rādītāju izveidoto tendenci, un atspoguļo tās pašas iezīmes.

Atdzīvojoties nekustamā īpašuma tirgum, attīstītāji konstatējot labas peļņas iespējas, ievērojami palielināja būvniecības apjomus, un salīdzinot 2003.gadu ar 2007.gadu, jauno dzīvokļu skaits 2007.gadā bija 56 reizes lielāks kā 2003.gadā. Pirmais būtiskais kāpums jau tika

<sup>53</sup>

[http://data.csb.gov.lv/pxweb/lv/rupnbuvm/rupnbuvm\\_ikgad\\_buvm/BU0050.px/table/tableViewLayout2/?rxid=562c2205-ba57-4130-b63a-6991f49ab6fe](http://data.csb.gov.lv/pxweb/lv/rupnbuvm/rupnbuvm_ikgad_buvm/BU0050.px/table/tableViewLayout2/?rxid=562c2205-ba57-4130-b63a-6991f49ab6fe) (skatīts 13.05.2017.)

<sup>54</sup> <http://www.sus.lv/lv/2-ekonomika-un-finanses/24-buvnieciba> (skatīts 13.05.2017.)

novērots 2004.gadā, kad jauno dzīvokļu skaits pieauga 16, un vadoties pēc 2005.gada datiem varētu rasties priekšstats, ka turpmākā piedāvājuma kāpums varētu būt samērīgs, jo fiksētais pieaugums sastādīja salīdzinoši mazu apjomu, tas ir – 26%, tomēr jau 2006.gadā tas pieauga vēl par 129%.

Ņemot vērā lielo pieprasījumu, kas pieauga sakarā ar straujo ekonomisko izaugsmi un patērētāju pirktspējas palielināšanos, attīstītāji atbilstoši centās tirgū nodrošināt pietiekoši lielu piedāvājumu.

Sākoties ekonomiskajai krīzei no jauna uzbūvēto dzīvokļu skaits sāka sarukt, bet tas saruna tā pat kā citi rādītāji, pakāpeniski. Tam par iemeslu var būt fakts, ka būvniecības process ir vairāku gadu process un 2006. gadā un 2007. gadā uzsākto māju būvniecības bija jāpabeidz, lai attīstītājiem būtu iespēja atgūt vismaz daļu veikto ieguldījumu. Šī iemesla dēļ 2008. un 2009. gadā jauno dzīvokļu skaits vēl joprojām bija salīdzinoši ļoti augsts.

Papildus ir novērojams, ka 2011. gadā atkārtoti bija krass lēciens jaunu dzīvokļu skaita ziņā, bet tas var būt arī saistīts ar to, ka tika paredzēts, ka 2011. gadā Latvijas ekonomika atkal atkopsies, bet attīstītāji nekorekti novērtēja tās atkopšanās tempus, jo kā tas jau tika konstatēts šajā darbā, tad ekonomikas atkopšanās tempi pēdējo gadu laikā ir bijuši salīdzinoši lēni, stabili un vienmērīgi. Iespējams arī tādēļ no 2012. gada līdz 2016. gadam ir vērojams krietni mazāks skaits jauno dzīvokļu, kā tas tika fiksēts 2011.gadā.

Attiecībā uz pašreizējo tirgus situāciju, ir jāatzīmē, ka arī no jauna uzbūvēto dzīvokļu skaits liecina, ka pašreizējā Rīgas dzīvokļu tirgus situācija ir stabila un nekas neliecina, ka tuvāko gadu laikā tas var mainīties.

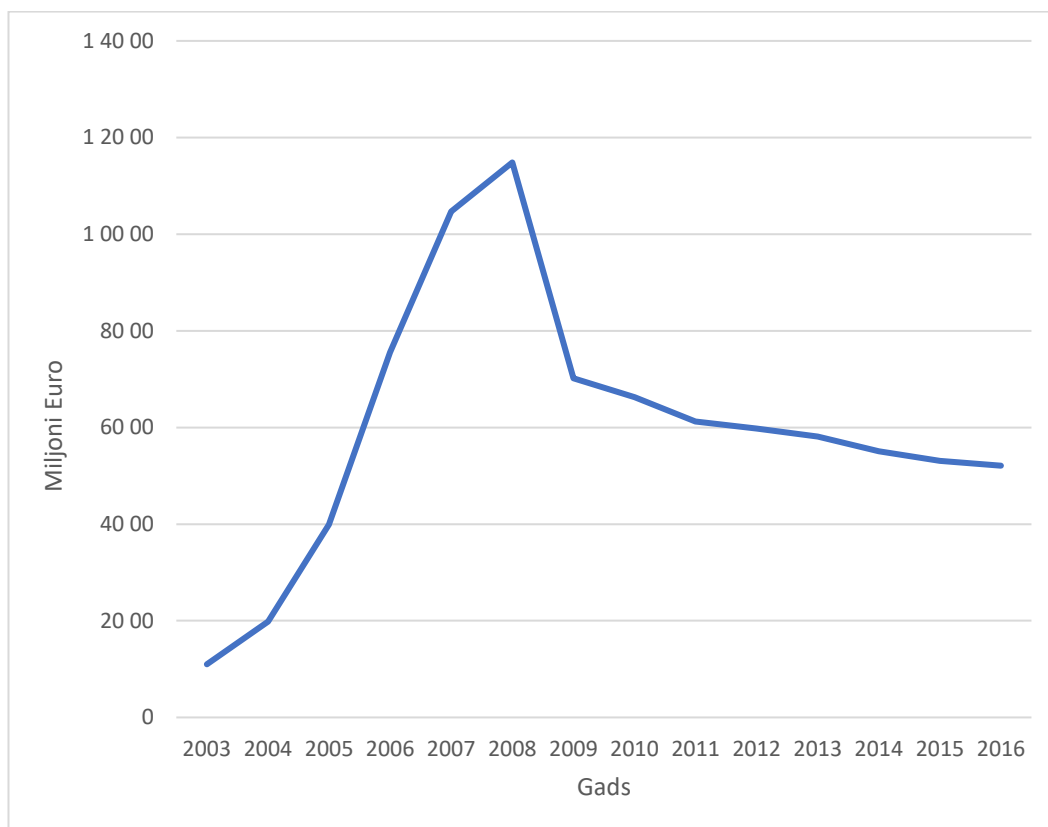
### **3.3. Hipotekāro kredītu statistika**

Pēc šī darba satura ir konstatējams, ka autore turpmāk darbā pētīs pašu hipotekāro darījumu, savukārt, pēc autores domām, informācija par izsniegtā hipotekārā kredīta apjomi ir vairāk saistīta ar tirgus situācijas izpēti, nevis ar paša darījuma aspektiem, kā rezultātā attiecīgā informācija tiks analizēta šajā nodaļā.

Latvijas ekonomiskās situācijas straujā izaugsme uzlaboja iedzīvotāju ekonomisko stāvokli un pirktspēju, tomēr, ievērojot vidējās algas rādītājus, tā to neuzlaboja līdz tādām apjomam, ka iedzīvotāji paši par saviem līdzekļiem būtu spējīgi iegādāties nekustamo īpašumu, un šajā brīdī būtisku ietekmi uz nekustamā īpašuma tirgu atstāja iedzīvotāju iespēja paņemt hipotekāros kredītus, proti, kredītus ar mērķi iegādāties (remontēt) nekustamos īpašumus.

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.<sup>55</sup>

Ņemot vērā minēto, autore uzskata, ka būtiski ir izpētīt izsniegtā hipotekārā kredīta atlikuma apjomu un kāda ir bijusi tā izmaiņu tendence šajā darbā pētīto gadu ietvaros.



3.3.att. Izsniegto hipotekāro kredītu atlikums<sup>56</sup>

No augstāk norādītā attēla var secināt vairākas būtiskus apstākļus, kas daļēji var arī izskaidrot pašreizējā nekustamā īpašuma tirgus situāciju.

Pēc būtības šī grafika pirmā daļa ievēro jau iepriekšējos rādītājos konstatētās tendences, tas ir, hipotekārie aizdevumi tika lielos daudzumos izsniegti no 2003. – 2007.gadam, un 2007.gadā izsniegto hipotekāro kredītu atlikuma apjoms bija gandrīz desmitkārtšojies no tā, kāds tas bija 2003.gadā. No minētā izriet, ka šajā laika periodā tirgū ieplūda lielas apjoms finanšu līdzekļu bez faktiskā seguma uz kā bāzes visus šos gadus auga ekonomika un dzīves līmenis. Bet tā kā kredītus nevar aizņemt bezgalīgi, kādā brīdī šī nenoslēgtās naudas plūsma

<sup>55</sup> Nekustamā īpašuma tirgus pārskats, Kreditēšanas ietekme uz mājokļu tirgu. Valsts zemes dienests. 2015. 3lpp.

<sup>56</sup> <https://www.bank.lv/statistika/kr-statistika> (skatīts 13.05.2017.)

apstājās, kas ietekmēja visu valsts ekonomiku. Autore lūdz ņemt vērā, ka šajā darbā tiek apskatīti tikai hipotekārie kredīti, bet arī cita veida kredītu ņemšana sekmēja tirgus augšanu.

2007.gada otrajā ceturksnī reitingu aģentūras Standart & Poor's (turpmāk tekstā - S&P) kārtējais pārskats par Eiropas valstu ekonomisko stāvokli, liecināja, ka vislielākie ekonomikas pārkaršanas draudi ir Bulgārijai, Rumānijai un visām Baltijas valstīm. Kā lielāko problēmu S&P, 2007.gada 18.aprīlī, publicētajā pētījumā *Emerging Europe Economies Still Growing, But Some May Like It Not So Hot* (tulkojums uz latviešu valodu – jaunattīstības Eiropas ekonomikas vēl joprojām aug, bet dažiem tā varētu patikt ne tik karsta) min strauji augošo pieprasījumu pēc dažāda veida kredītiem. Pat tādas ietekmīgas finanšu iestādes, kādas ir Bulgārijā un Igaunijā, vienas nespējot mazināt spriedzi kredītu jomā, lai mazinātu valsts ekonomisko pārkaršanu. S&P arī norādīja, ka visvairāk par ekonomisko pārkaršanu jāuztraucas Latvijai un Rumānijai, jo šajās valstīs valda vislielākā nesabalansētība starp importu un eksportu.<sup>57</sup>

Neskatoties uz to, ka apskatāmā grafika pirmā daļa ir līdzīga ar citu rādītāju tendenci, tomēr sākoties ekonomiskajai krīzei, attēlā ir novērojamas būtiskas atšķirības, proti, pēc tam, kad iestājās ekonomiskā krīze ir vērojams straujš hipotekārā kredīta atlikuma kritums, tas ir, izsniegto hipotekāro kredītu atlikums no 2008. gada līdz 2009.gadam nokrita gandrīz pa 40%, bet pēc tam šis kritums apstājās un pretēji citiem rādītājiem, tas vēl joprojām līdz pat 2016.gadam turpina kristies. Grafikā redzamā informācija ir izskaidrojama ar to, ka iestājoties ekonomiskajai krīzei, daudzi kredīta ņēmēji zaudēja iespēju atmaksāt parādu, un šie kredītu līgumi tika anulēti, piedzenot no šīm personām visu iespējamo. Pēc ekonomiskās krīzes apjomīga hipotekāro kredīta apjomu norakstīšana nav novērojama un atlikuma apjoms nostabilizējās 6 miljardu robežā turpinot lēnām mazināties. No minētā var secināt, ka atlikušai hipotekārā kredīta apjoms ir ticis izsniegts personām, kuras arī ekonomiskās krīzes laikā ir saglabājuši iespējas to maksāt, un to arī turpina darīt. Šis apstāklis var arī izskaidrot, kādēļ esošā ekonomiskā situācija ir tik mērena un ar tik minimālu augšupeju, proti, liela daļa kredītņēmēju vēl maksā pirms krīzes saņemto kredītu maksājumus un nav spējīgi uzņemties jaunas kredītsaistības.

No vienas puses minētais apstāklis ir slikts valsts ekonomikai, jo liela daļa līdzekļu tiek atdoti par nesamērīgajiem hipotekārajiem kredītiem, tomēr no otras puses, tas nes zināmu drošību un stabilitāti jaunajiem hipotekārā kredīta ņēmējiem.

---

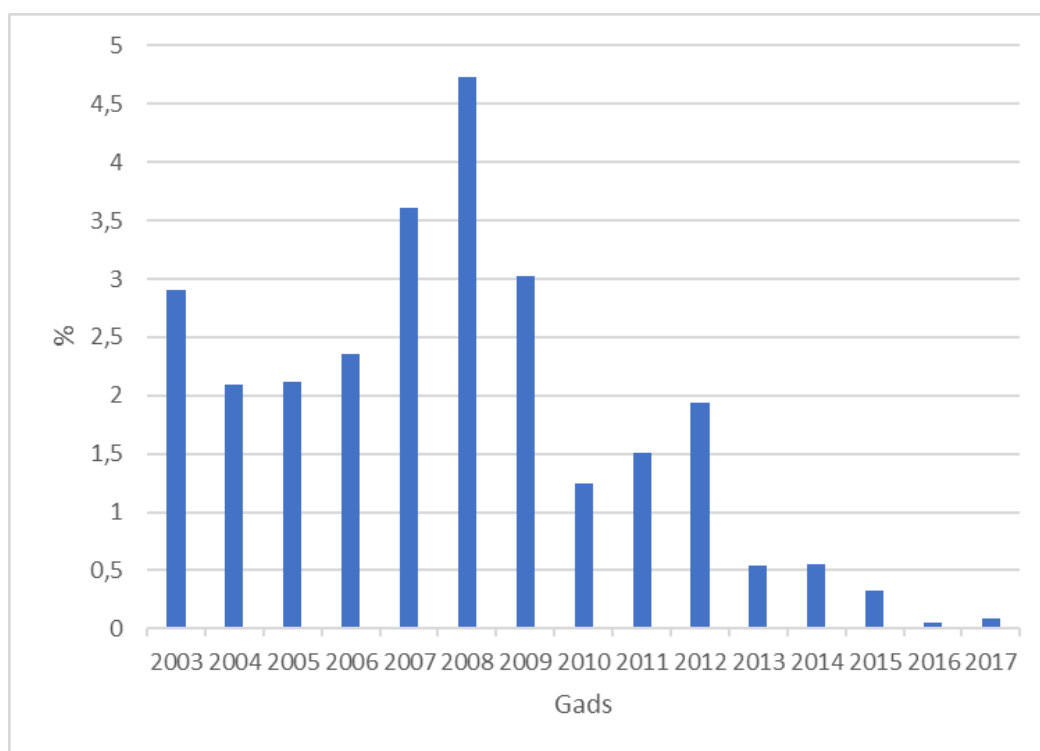
<sup>57</sup> <http://www.db.lv/finanses/standard-poor-s-baltijas-ekonomikai-draud-parkarsana-165438> (skatīts 13.05.2017.)

Ņemot vērā minēto, var secināt, ka iepriekš norādītajā attēlā fiksētā informācija vizuāli tikai daļēji atbilst citiem grafikiem, bet faktiski tā arī pilnībā apstiprina jau iepriekš konstatēto situāciju, jo tas, ka grafika beigu daļas līkne saglabā kustību uz leju apliecina, ka kredītaņēmēji turpina norēķināties par uzņemtajām saistībām, kā rezultātā, arī izsniegto hipotekāro kredītu atlikuma izmaiņas liecina par stabilitāti tirgū un valsts ekonomikā.

Sakarā ar to, ka šī darba mērķis ir noskaidrot, cik droši šobrīd būtu uzņemties hipotekārā kredīta saistības, tad šī punkta ietvaros autore izvērtēs vēl viena rādītāja izmaiņas pa gadiem, lai konstatētu tā tendences un pašreizējo stāvokli. Minētais rādītājs ir – EURIBOR.

Eiropas Banku federācijas noteiktais EURIBOR indekss ir likme, ar kādu bankas aizņemas līdzekļus Eiropas Savienības valstu starpbanku tirgū. Indekss tika izveidots 1999. gadā līdz ar eiro ieviešanu. Tas tiek noteikts katru dienu, ņemot vērā Eiropas Savienības valstu un nozīmīgu pasaules banku procentu likmes.<sup>58</sup>

No minētā izriet, ka kredīta devējam pašam ir jāērēķinās ar konkrētiem izdevumiem, kurus, protams, sedz kredītaņēmējs, kā rezultātā kredītaņēmējam šis rādītājs ietekmē katra mēneša maksājuma apmēru.



3.4.att. EURIBOR rādītājs pa gadiem<sup>59</sup>

<sup>58</sup> <https://www.bank.lv/statistika/naudas-tirgus-index/euribor-un-libor> (skatīts 13.05.2017.)

<sup>59</sup> <http://www.euribor-rates.eu/euribor-rate-12-months.asp> (skatīts 13.05.2017.)

Pēc augstāk norādītā attēla ir konstatējams, ka no 2004. – 2006. gadam procentu likme bija ļoti mērena, kas papildus citiem iepriekš minētiem apstākļiem, arī veicināja kredītu ņemšanu.

Ekonomiskajai situācijai mainoties, tas ir, brīdī, kad makroekonomiskie rādītāji norādīja uz ekonomikas pārkaršanu, eiro valūtas procentu likme būtiski pieauga un līdz ar pēc ekonomiskās krīzes beigām, attiecīgā likme samazinājās.

Ievērojot to, ka pēdējos gados ekonomika ir ar zemu izaugsmes līmeni, procentu likme, lai tiktu stimulēta ekonomikas izaugsme, pēdējos gadus ir noteikta ļoti zema un šobrīd tā praktiski ir nulles robežās.

Ņemot vērā minēto, ja saktās no procentu likmju viedokļa, tad šis patērētājam ir ļoti izdevīgs laiks, kad slēgt hipotekārā kredīta darījumu, bet ir jāņem vērā, ka šī likme šādā pozīcijā nebūs visu laiku, kā rezultātā ir jārēķinās ar to, ka sākoties straujākai ekonomikas augšanai tā arī pieaugs.

### **3.4. Latvijā lielāko hipotekārā kredīta devēju salīdzinājums**

Patērētājam izvērtējot hipotekārā kredīta darījuma drošību ir jābūt arī labi informētam par potenciālo kreditētāju piedāvājumiem un nosacījumiem, lai tādejādi tiktu izvēlēts patērētāja interesēm pats atbilstošākais piedāvājums. Šīs nodaļas ietvaros autore apskatīs kredītiestādes, kuras ir lielākās hipotekāro kredītu izsniedzējas, lai salīdzinātu pašas kredītiestādes, to vēstījumus un solījumus potenciālajiem klientiem, kā arī to piedāvājumus un nosacījumus.

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta veikto pētījumu, lielākie hipotekāro kredītu izsniedzēji ir šādas kredītiestādes:

- Banka Citadele;
- DNB NORD banka;
- Nordea banka;
- SEB banka;
- Swedbank.<sup>60</sup>

### **3.5. Banka Citadele**

Kredītiestādes apraksts:

---

<sup>60</sup> Nekustamā īpašuma tirgus pārskats. Valsts zemes dienesta 2015. 9.lpp

Citadele banka tika reģistrēta kā akciju sabiedrība 2010. gada 30. jūnijā. Savu darbību banka uzsāka 2010. gada 1. augustā. Citadele tika dibināta, īstenojot 2010. gada pavasarī LR Ministru kabineta apstiprināto EK restrukturizācijas plānu, saskaņā ar kuru tika paredzēts, ka AS Citadele banka pārņem atsevišķus AS „Parex banka” aktīvus un saistības, kā arī citas lietas. Uzņēmuma pāreja notika 2010. gada 1. augustā. Citadele, Latvijas Privatizācijas Aģentūra un Eiropas Rekonstrukcijas un attīstības banka (ERAB) 2010. gada 30. jūnijā parakstīja vienošanos, saskaņā ar kuru ERAB iegādājoties 25% + 1 akciju kļuva par Citadele akcionāru.

Pēc iepirkuma procesa, Latvijas valdība nolēma pārdot tai piederošos 75% bankas akciju RA Citadele Holdings LLC un starptautiskai investoru grupai. EBRD saglabāja tai piederošo 25% - 1 akciju. Darījums tika pabeigts 2015. gada aprīlī.<sup>61</sup>

Kredītiestādes vēstījums klientiem:

Misija - Mūsu misija ir sniegt klientiem plašu un kvalitatīvu finanšu pakalpojumu klāstu, kļūstot par Baltijas valstu privātpersonu un mazo un vidējo uzņēmumu pamata banku.

Filozofija - Mūsu darbinieki rīkojas kā īsti saimnieki, nepārtraukti tiecoties sasniegt iespējami labāko rezultātu visā ko mēs darām.

Stratēģiskais fokuss – privātpersonu, mazo un vidējo uzņēmumu apkalpošana

Citadeles mērķis ir kļūt par "primārās izvēles banku" privātpersonām un mazajiem, vidējiem uzņēmumiem visā Baltijā, kā arī turpināt uzlabot produktus un pakalpojumus klientiem korporatīvo un privātā kapitāla pārvaldības segmentos. Mēs redzam ievērojamu izaugsmes potenciālu Baltijā un mēs saskaņosim mūsu stratēģiju ar vietējo tirgus dinamiku katrā valstī.<sup>62</sup>

Kredītiestādes hipotekārā kredīta piedāvājums un tā nosacījumi:<sup>63</sup>

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Maksimālā kredīta summa:                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Līdz 75% no nekustamā īpašuma vērtības, ja noslēgts līgums ar ieķīlātā īpašuma nodošanas tiesībām</li> <li>- Līdz 85% no nekustamā īpašuma vērtības, ja noslēgts līgums bez ieķīlātā īpašuma nodošanas tiesībām</li> </ul> |
| Valsts atbalsta programma mājokļa iegādei ģimenēm ar bērniem: | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kredīta summa līdz 95% ar valsts atbalstu mājokļa iegādei ģimenēm ar bērniem</li> <li>- Mājokļa iegāde ar samazinātu pirmās iemaksas apmēru</li> <li>- Valsts galvojuma apmērs līdz 20% no kredīta summas</li> </ul>       |

<sup>61</sup> <https://www.cblgroup.com/lv/par-mums/vesture/> (skatīts 17.05.2017.)

<sup>62</sup> <https://www.cblgroup.com/lv/par-mums/vertibas-un-strategija/> (skatīts 17.05.2017.)

<sup>63</sup> <https://www.citadele.lv/lv/privatpersonam/kreditu-un-lizings/hipotekarais-kredits/> (skatīts 17.05.2017.)

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valsts atbalsta programma mājokļa iegādei ģimenēm ar bērniem</li> <li>- 10% (ne vairāk kā 10 000 EUR), ja ģimenē ir 1 nepilngadīgs bērns</li> <li>- 15% (ne vairāk kā 15 000 EUR), ja ģimenē ir 2 nepilngadīgi bērni</li> <li>- 20% (ne vairāk kā 20 000 EUR), ja ģimenē ir 3 un vairāk nepilngadīgi bērni</li> </ul>                      |
| Minimālā kredīta summa: | 10 000 EUR, ekvivalents USD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Nosacījumi:             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nav nepieciešams, ja iegādājaties mājokli jaunajā projektā pie bankas sadarbības partneriem</li> <li>- Nepieciešams pasūtīt pie bankas akceptētiem nekustamo īpašumu vērtētājiem</li> <li>- Stabili, regulāri un pietiekami ienākumi kredītsaistību izpildei</li> <li>- Pozitīva kredītvēsture</li> <li>- Kredīta nodrošinājums</li> </ul> |
| Termiņš:                | Līdz 30 gadiem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Izskatīšanas termiņš:   | 2 darba dienu laikā                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Citi uzsvāri:           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ar iespēju vienoties par kredīta pamatsummas maksājumu atlikšanu uz 6 mēnešiem</li> <li>- Katram savs risinājums</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                |

### 3.6. DNB NORD banka

Kredītiestādes apraksts:

Mēs esam daļa no lielākās Norvēģijas finanšu pakalpojumu grupas, kas piedāvā finanšu produktus un pakalpojumus privātpersonām un biznesa klientiem 18 pasaules valstīs.

Mēs piedāvājam finanšu darījumu, noguldījumu, aktīvu pārvaldības un līzings pakalpojumus.

DNB ir uzticams finanšu partneris dažādu nozaru uzņēmumiem Latvijā un ārzemēs.

- Mēs nodrošinām izdevīgus finanšu pakalpojumus kā privātpersonām, tā arī maziem, vidējiem un lieliem uzņēmumiem;
- Mums ir plašs filiāļu tīkls un skaidras naudas iemaksas/ izmaksas bankomāti visā Latvijā;

- Mūsu Klientu darījumu centrs strādā 24/7;
- Mēs sarunājamies ar saviem klientiem un palīdzam viņiem arī sociālajos medijos – mūsu Facebook konts darbojas 24/7;
- Mums ir vairāk nekā 700 darbinieku;
- DNB uzņēmumu grupu veido DNB banka, DNB Līzings, IPAS DNB Asset Management un SIA Salvus.

Turklāt 2012. gada septembrī tika nodibināts DNB Pakalpojumu centrs Rīgā, kas nodrošina augstas kvalitātes bankas pakalpojumus DNB klientiem Norvēģijā. Pašlaik pakalpojumu centrā strādā vairāk nekā 200 darbinieku, un tas nepārtraukti paplašina savu darbību. DNB Pakalpojumu centrs Rīgā nesniedz finanšu pakalpojumus Latvijas Republikā un tā finanšu rezultāti ir integrēti DNB Bank ASA finanšu pārskatā.<sup>64</sup>

Kredītiestādes vēstījums klientiem:

Vīzija un vērtības - DNB grupas vīzijas un vērtību centrā ir klients. Mērķis - lielāku uzmanību pievērst bankas klientiem un to vajadzībām - ir atspoguļots DNB vīzijā „Klientu apkalpošanas māksla – mūsu ceļš uz vērtību radīšanu”.

DNB bankas korporatīvā kultūra balstās uz grupas vērtībām:

Izpalīdzīgs - Mēs esam draudzīgi un pretimnākoši. Mēs komunicējam skaidri un efektīvi. Mēs palīdzam citiem gūt panākumus.

Profesionālis - Mēs veicinām un balstāmies uz mūsu kopīgo kompetenci. Mēs rīkojamies atbildīgi un pildām savus solījumus. Mēs izturamies pret citiem ar cieņu.

Iniciatīvas bagāts - Kad mēs redzam, ka kaut kas ir jāpaveic, to arī izdarām. Mēs uzdrošināmies mācīties no savām kļūdām. Mēs meklējam jaunus un labākus risinājumus.

Iedzīvinot vīziju un korporatīvās vērtības, DNB banka īsteno uz klientiem centrētu biznesa modeli, radot ilgtermiņa vērtību bankas klientiem, darbiniekiem, akcionāriem un plašai sabiedrībai.<sup>65</sup>

Kredītiestādes hipotekārā kredīta piedāvājums un tā nosacījumi:<sup>66</sup>

|                          |                                                       |
|--------------------------|-------------------------------------------------------|
| Maksimālā kredīta summa: | - Līdz pat 90%<br>- Sērijveida dzīvokļos līdz pat 85% |
|--------------------------|-------------------------------------------------------|

<sup>64</sup> <https://www.dnb.lv/lv/dnb-latvija> (skatīts 17.05.2017.)

<sup>65</sup> <https://www.dnb.lv/lv/vizija-un-vertibas-0> (skatīts 17.05.2017.)

<sup>66</sup> <https://www.dnb.lv/lv/privatpersonam/kredits-majokla-iegadei> (skatīts 17.05.2017.)

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valsts atbalsta programma mājokļa iegādei ģimenēm ar bērniem: | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Finansējums līdz pat 95 % no īpašuma vērtības</li> <li>- DNB kredītiem ar valsts galvojumu ir ievērojamas priekšrocības, kas ļauj ietaupīt!</li> <li>- Noformēšanas komisija 0%</li> <li>- Valsts nodeva par īpašuma tiesību maiņu tiek samazināta no 2 % uz 0,5 %</li> <li>- Ģimenēm ar vienu bērnu pirmās iemaksas samazinājums līdz 10% vai līdz 10 000 EUR</li> <li>- Ģimenēm ar diviem bērniem – līdz 15% vai līdz 15 000 EUR</li> <li>- Ģimenēm ar trīs un vairāk bērniem – līdz 20% vai līdz 20 000 EUR</li> </ul> |
| Minimālā kredīta summa:                                       | 5 000 EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Nosacījumi:                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stabili, regulāri un pietiekami ienākumi kredītsaistību izpildei</li> <li>- Pozitīva kredītvēsture</li> <li>- Kredīta nodrošinājums</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Termiņš:                                                      | Līdz 35 gadiem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Izskatīšanas termiņš:                                         | Kredītiespēju noskaidrošana pirmajā tikšanās reizē                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Citi uzsvāri:                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Risinājumi pirmās iemaksas segšanai (ģimenēm ar bērniem sadarbībā ar ALTUM, Īres vietā pirmā iemaksa, vecāku atbalsta programma u.c. risinājumi)</li> <li>- NĪ vērtēšanu</li> <li>- Notāra pakalpojumus</li> <li>- Pirkuma līguma sagatavošanu</li> <li>- Dzīvības apdrošināšana</li> <li>- NĪ apdrošināšana</li> <li>- Maksājumu apdrošināšana</li> </ul>                                                                                                                                                                |

### 3.7. Nordea Bank

Kredītiestādes apraksts:

2001. gada 3. decembrī Nordea grupas banku apvienošanas procesā, kā arī vienota bankas vārda integrēšanas rezultātā jaunais nosaukums Nordea Bank Latvijas filiāle aizvietoja Merita Bank Rīgas filiāles nosaukumu. Tas bija vēl viens solis uz Nordea grupas pilnīgu integrāciju.

Pašlaik Nordea Bank Latvijas filiāle ir vienīgā pilna servisa ārvalstu bankas filiāle Latvijā. Līdztekus darbojas Nordea grupā ietilpstošās līzings kompānijas Nordea Finance Latvijas filiāle.

Nordea banka pēc aktīvu apjoma ir lielākā banka Ziemeļeiropas un Baltijas valstu reģionā. Tā darbojas Somijā, Zviedrijā, Dānijā, Norvēģijā, Latvijā, Lietuvā, Igaunijā un Polijā, kā arī atvērusi filiāles citās valstīs, ar kurām Ziemeļeiropa uztur ciešas biznesa attiecības, piemēram, Krievijā, Lielbritānijā, ASV, Vācijā, Singapūrā u.c.<sup>67</sup>

Kredītiestādes vēstījums klientiem:

Nordea misija - Vairosim panākumus!

Nordea vīzija - Izcila Eiropas banka, kas atzīta, pateicoties tās cilvēkiem, kuri sniedz augstu pievienoto vērtību bankas klientiem un akcionāriem.

Pamats - Orientācija uz rezultātu – izmaksas, risks un kapitāls

Lieliska klientu pieredze - Mēs domājam un rīkojamies klientu interesēs. Mēs saprotam klientu vajadzības un sniedzam vairāk, kā viņi sagaida. Mēs esam profesionāļi un veidojam ilgtermiņa attiecības.

Vissvarīgākie ir cilvēki - Mēs apzināmies, ka cilvēki veido šo pasauli - mēs veidojam šo pasauli! Mēs iedrošinām sevi, savus kolēģus un darbiniekus rīkoties un augt gan profesionāli, gan personīgi. Mēs uzņemamies iniciatīvu, un darba izpildes laiks un precizitāte ir likums. Mēs godīgi un kritiski vērtējam savu sniegumu.

Vienota Nordea komanda - Mēs sadarbojamies un palīdzam viens otram, lai radītu maksimāli augstu pievienoto vērtību. Organizācijā mēs varam paļauties viens uz otru. Mēs izstrādājam pieejas un likumus, lai tiem sekotu, un tie būtu piemērojami efektīvai rīcībai<sup>68</sup>

Kredītiestādes hipotekārā kredīta piedāvājums un tā nosacījumi:<sup>69</sup>

|                                                               |                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Maksimālā kredīta summa:                                      | Tiek vērtēts individuāli                                                                                                                 |
| Valsts atbalsta programma mājokļa iegādei ģimenēm ar bērniem: | - 10% (ne vairāk kā 10 000 EUR), ja ģimenē ir 1 nepilngadīgs bērns<br>- 15% (ne vairāk kā 15 000 EUR), ja ģimenē ir 2 nepilngadīgi bērni |

<sup>67</sup> <http://www.nordea.lv/Par+Nordea/Par+Nordea/Nordea+v%C4%93sture/69422.html> (skatīts 17.05.2017.)

<sup>68</sup>

[http://www.nordea.lv/Par+Nordea/Par+Nordea/Nordea+misija+v%C4%ABzija+v%C4%93rt%C4%ABas/51457.html?lnkID=top-story\\_mission-vision-values\\_25-11-2014\\_lv\\_pp](http://www.nordea.lv/Par+Nordea/Par+Nordea/Nordea+misija+v%C4%ABzija+v%C4%93rt%C4%ABas/51457.html?lnkID=top-story_mission-vision-values_25-11-2014_lv_pp) (skatīts 17.05.2017.)

<sup>69</sup>

[http://www.nordea.lv/Priv%C4%81tperson%C4%81m/Aizdevumi/Kred%C4%ABti+un+l%C4%ABzins/M%C4%81jok%C4%BCa+kred%C4%ABts/1046302.html?lnkID=editorial-spot\\_1hi2hi\\_2\\_housing-loan\\_12-06-2015\\_lv\\_pp](http://www.nordea.lv/Priv%C4%81tperson%C4%81m/Aizdevumi/Kred%C4%ABti+un+l%C4%ABzins/M%C4%81jok%C4%BCa+kred%C4%ABts/1046302.html?lnkID=editorial-spot_1hi2hi_2_housing-loan_12-06-2015_lv_pp) (skatīts 17.05.2017.)

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | - 20% (ne vairāk kā 20 000 EUR), ja ģimenē ir 3 un vairāk nepilngadīgi bērni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Minimālā kredīta summa: | 1500 EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Nosacījumi:             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ikmēneša maksājums nedrīkst pārsniegt 40% no taviem mēneša neto ienākumiem.</li> <li>- Īpašumtiesību maiņa Zemesgrāmatā var ilgt līdz 4 nedēļām</li> <li>- Hipotēka jāreģistrē 1 nedēļas laikā</li> <li>- Stabili, regulāri un pietiekami ienākumi kredītsaistību izpildei</li> <li>- Pozitīva kredītvēsture</li> <li>- Kredīta nodrošinājums</li> </ul>                                                                                      |
| Termiņš:                | Līdz 30 gadiem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Izskatīšanas termiņš:   | 1 līdz 4 darba dienu laikā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Citi uzsvāri:           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Darījuma konts pircēja un pārdevēja drošībai</li> <li>- Iespēja nodrošināties pret ikmēneša maksājuma pieaugumu</li> <li>- Iespēja vienreiz gadā atlikt maksājumu, neveicot līguma grozījumus</li> <li>- Iespēja vienoties ar banku par pamatsummas maksājumu atlikšanu līdz 2 gadiem</li> <li>- Iespēja pārnest mājokļa kredītu no citas bankas uz Nordea.</li> <li>- Nekustamā īpašuma apdrošināšanu var noformēt pie mums bankā</li> </ul> |

### 3.8. SEB Banka

Kredītiestādes apraksts:

Esam vairāk nekā banka. Mēs strādājam, lai Jūs gūtu panākumus, jo zinām, cik daudz var sasniegt tādi cilvēki kā Jūs. Cilvēki, kuri tiecas uz panākumiem, ne vien savās, bet visas sabiedrības interesēs, rada jaunas iespējas un ir ekonomikas dzinējspēks. Atbalstot uzņēmīgu cilvēku ambīcijas, ieguvēji ir visi.

Mums ir svarīgi nodrošināt Jums pasaules līmeņa pakalpojumus un padomu ikvienā uzņēmējdarbības jomā. It viss, ko mēs darām, ir saistīts ar vēlmi palīdzēt Jums sasniegt vispārdrošākos mērķus un pamatots ar augsti kvalificētu ekspertu aprēķiniem un prognozēm.

SEB tiecas kļūt par vadošo Ziemeļeiropas banku klientu apmierinātībā izvēlētajos darbības segmentos un finansiālajos rādītājos. Kļūt par vadošo Ziemeļeiropas banku pēc finanšu rādītājiem mums nozīmē sasniegt augstāku ROE (kapitāla atdeve) salīdzinājumā ar citām Ziemeļeiropas bankām un nodrošināt ilgtspējīgu un peļņu nesošu attīstību. Papildu tam SEB tiecas sasniegt novērtējuma reitingu AA un ilgtermiņa Tier 1 kapitāla pietiekamību nodrošināt vismaz 10% līmenī.<sup>70</sup>

Kredītiestādes vēstījums klientiem:

Bezmaksas finanšu konsultācija ir individuāla tikšanās ar SEB bankas konsultantu, pēc kuras Jūs saņemsiet personīgu finanšu plānu, lai jau šodien sāktu veidot labāku dzīvi nākotnē. Izpratne par Jūsu materiālajām iespējām un vajadzībām. Jūsu finanšu vajadzību un risku izvērtēšana. Personīgs finanšu plāns Jūsu mērķu sasniegšanai.

Mūsu vīzija - Nodrošināt klientiem pasaules līmeņa servisu.

Mūsu misija - Mēs ticam, ka cilvēku uzņēmējdarbības gars un uzņēmumu radoša pieeja lietām ir galvenā atslēga, lai padarītu šo pasauli labāku! Mēs esam šeit, lai atbalstītu šos centienus un ļautu gūt panākumus gan labos, gan mazāk veiksmīgos laikos.

Mūsu pamatvērtības:

- Klients pirmajā vietā - Mūsu prioritāte ir klienta vajadzības un mēs vienmēr tiecamies tās izprast;
- Atbildība - Mēs esam ieinteresēti, lai klients gūtu panākumus un rīkojamies atbildīgi;
- Sadarbība - Mēs sasniedzam vairāk, sadarbojoties;
- Vienkāršība - Mēs tiecamies sarežģītas lietas padarīt vienkāršas.

Šīs vērtības atspoguļojas mūsu ikdienas darbā: mūsu uzvedībā, darbībā un attieksmē pret klientiem, kolēģiem, vadītājiem un sabiedrību kopumā.

Mūsu darbības stratēģija - Lai sasniegtu ilgtermiņa mērķus, SEB realizē stratēģiju, kuras galvenās prioritātes ir cieša sadarbība ar klientiem, darbības, kas vērstas uz produktivitātes un kvalitātes uzlabošanu, SEB ciešāka integrācija, kā arī mērķtiecīga attīstība izvēlētajās biznesa jomās - uzņēmumu apkalpošanā, investīciju bankas pakalpojumu sniegšanā, privātbanknieku servisa nodrošināšanā, aktīvu pārvaldīšanā un tirgum piesaistīto ieguldījumu attīstīšanā un nodrošināšanā.<sup>71</sup>

---

<sup>70</sup> <http://www.seb.lv/par-seb> (skatīts 17.05.2017.)

<sup>71</sup> <http://www.seb.lv/par-seb/par-seb/seb-grupa/vizija-misija-strategija> (skatīts 17.05.2017.)

Kredītiestādes hipotekārā kredīta piedāvājums un tā nosacījumi:<sup>72</sup>

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Maksimālā kredīta summa:                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Klasiskais aizdevums - līdz 85% no nekustamā īpašuma tirgus vērtības</li> <li>- Aizdevums ar "nolikto atslēgu" iespēju - līdz 60% no nekustamā īpašuma tirgus vērtības</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Valsts atbalsta programma mājokļa iegādei ģimenēm ar bērniem: | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aizdevums ar valsts galvojumu līdz 95% no nekustamā īpašuma tirgus vērtības</li> <li>- Lai tiktu izskatīta galvojuma piešķiršana kopējā darījuma summa nedrīkst pārsniegt 200 000 EUR</li> <li>- 10% (ne vairāk kā 10 000 EUR), ja ģimenē ir 1 nepilngadīgs bērns</li> <li>- 15% (ne vairāk kā 15 000 EUR), ja ģimenē ir 2 nepilngadīgi bērni</li> <li>- 20% (ne vairāk kā 20 000 EUR), ja ģimenē ir 3 un vairāk nepilngadīgi bērni</li> <li>- Galvojums tiks izsniegts uz termiņu līdz 10 gadiem, un tā apmērs samazināsies proporcionāli atmaksātajai aizdevuma pamatsummai</li> </ul> |
| Minimālā kredīta summa:                                       | 3500 EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Nosacījumi:                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nedrīkst pārsniegt 40% no Jūsu neto ienākumiem kopā ar citiem Jūsu kredītu un līzingu maksājumiem</li> <li>- Nepieciešams pasūtīt pie bankas akceptētiem nekustamo īpašumu vērtētājiem</li> <li>- Stabili, regulāri un pietiekami ienākumi kredītsaistību izpildei</li> <li>- Pozitīva kredītvēsture</li> <li>- Kredīta nodrošinājums</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                         |
| Termiņš:                                                      | Līdz 30 gadiem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Izskatīšanas termiņš:                                         | Nav norādīts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Citi uzsvāri:                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piedāvājam atlikt pamatsummas maksājumu līdz 18 mēnešiem, ja Jums tas ir nepieciešams</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

<sup>72</sup> <http://www.seb.lv/krediti-un-lizings/majoklim/majokla-kredits#zinasanai> (skatīts 17.05.2017.)

|  |                                                                      |
|--|----------------------------------------------------------------------|
|  | - Mājokļa kredīta pirmstermiņa atmaksa iespējama bez papildu maksas. |
|--|----------------------------------------------------------------------|

### 3.9. SWEDBANK

Kredītiestādes apraksts:

Swedbank Latvija ir lielākā banka Latvijā, kuru par savu finanšu partneri ir izvēlējušies gandrīz 1 miljons valsts iedzīvotāju un vairāk nekā 71 000 uzņēmumu. Šodien Swedbank ir nozīmīgs valsts ekonomikas un reģionālās attīstības virzītājspēks, kas nodrošina nepārtrauktu finanšu pakalpojumu pieejamību, piedāvājot klientiem atbalstu, ko sniedz moderns konsultāciju centrs, visplašākais filiāļu un bankomātu tīkls Latvijā. Swedbank darbības mērķis ir sekmēt ilgtspējīgu labklājību plašam cilvēku un uzņēmumu lokam. Bankas ikdienas darbs balstās trīs pamatvērtībās - vienkāršībā, atvērtībā un atbildībā.

Mēs ikvienam savam klientam nodrošinām iespēju piekļūt viņa naudai un saņemt citus mūsu pakalpojumus ik dienu 24 stundas diennaktī gan telefoniski, gan internetā, gan arī izmantojot bankas mobilo lietotni. Mūsu klienti var izņemt skaidru naudu ikvienā Latvijas novadā no kopumā 400 bankomātiem un saņemt bankas konsultācijas teju 50 bankas filiālēs visā Latvijā.<sup>73</sup>

Kredītiestādes vēstījums klientiem:

Mūsu vīzija - Veicinām cilvēku, uzņēmumu un sabiedrības attīstību. Swedbank - vairāk nekā finanšu izaugsme.

Mūsu mērķis - Sekmēt ilgtspējīgu labklājību plašam cilvēku un uzņēmumu lokam.

Vērtības:

Vienkāršība - Mēs bankas pakalpojumu lietošanu padarām vieglāku. Mēs sarežģīto padarām vienkāršu. Mēs ieviešam skaidrību sarežģītajā.

Atvērtība - Mēs esam atvērti jaunām idejām un cilvēkiem. Mēs esam godīgi un tieši

Atbildība - Mēs esam orientēti uz labu servisu, esam laipni un pretimnākoši. Mums svarīgi ir veidot stabilu un ilglaicīgu sadarbību.<sup>74</sup>

Kredītiestādes hipotekārā kredīta piedāvājums un tā nosacījumi:<sup>75</sup>

|                          |                                       |
|--------------------------|---------------------------------------|
| Maksimālā kredīta summa: | - Līdz 85% no īpašuma tirgus vērtības |
|--------------------------|---------------------------------------|

<sup>73</sup> <https://www.swedbank.lv/about?language=LAT> (skatīts 17.05.2017.)

<sup>74</sup> <https://www.swedbank.lv/about/swedbankGroup> (skatīts 17.05.2017.)

<sup>75</sup> <https://www.swedbank.lv/private/credit/loans/home/purchase> (skatīts 17.05.2017.)

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valsts atbalsta programma mājokļa iegādei ģimenēm ar bērniem: | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Komisija par kredīta izsniegšanu - bez maksas</li> <li>- Līdz 95% no īpašuma tirgus vērtības</li> <li>- Ja ģimenē ir 1 nepilngadīgs bērns, galvojums ir 10%, bet ne vairāk kā 10 000 EUR</li> <li>- Ja ģimenē ir 2 nepilngadīgi bērni, galvojums ir 15%, bet ne vairāk kā 15 000 EUR</li> <li>- Ja ģimenē ir 3 un vairāk bērnu, galvojums ir 20%, bet ne vairāk kā 20 000 EUR</li> </ul> |
| Minimālā kredīta summa:                                       | 10 000 EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Nosacījumi:                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stabili, regulāri un pietiekami ienākumi kredītsaistību izpildei</li> <li>- Pozitīva kredītvēsture</li> <li>- Kredīta nodrošinājums</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                           |
| Termiņš:                                                      | Līdz 30 gadiem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Izskatīšanas termiņš:                                         | Nav norādīts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Citi uzsvari:                                                 | Nav                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

### **3.10. Hipotekārā kredīta devēju salīdzinājums un vērtējums**

Patērētājam izvērtējot potenciālo kredīta devēju ir viennozīmīgi jānododas pie attiecīgā kredīta devēja ar pieteikumu uz kredīta izsniegšanu, lai konkrētā kredītiestādes sagatavotu kompetentu un attiecīgajam klientam piemērotu piedāvājumu.

Autore, ja tiktu nolemts par labu iespējamā hipotekārā darījuma slēgšanā, vērštos pie visām šajā nodaļā norādītajām kredītiestādēm un šāds lēmums tiktu pieņemts sekojošu apsvērumu dēļ:

- Stabilitāte un atpazīstamība:

Visas šīs kredītiestādes tirgū darbojās jau ilgu laiku un nav pamata uzskatīt, ka tas varētu manīties. Pat Banka Citadele, neskatoties uz to, ka tā tika izveidota dēļ citas bankas maksātnespējas, šobrīd tirgū ir ieņēmusi stabilu pozīciju. Papildus ir jāņem vērā, ka pēc tam, kad tiek noslēgts hipotekārā darījuma darījums un kredīts ir izsniegts, attiecīgajam kredīta devējam bankrotējot, tā aktīvu ieguvējam ir tiesisks pienākums pārņemt attiecīgā līguma saistības, tādēļ no patērētāja puses šajā ziņā riski nepastāv;

- Piedāvājums:

Autore salīdzinot visu kredītiestāžu piedāvājumus lielāko uzmanību pievērša to piedāvājumiem, kas ir saistīti ar valsts atbalsta programmu mājokļa iegādei ģimenēm ar bērniem, bet, ievērojot kredītiestāžu sniegto vispārēju informāciju, ir secināms, ka tā ir praktiski vienāda un neviena no kredītiestādēm nav vērtējama kā pārāka par citu. Arī to piedāvātie līdzfinansējumi un termiņi arī ir vienādi, savukārt autorei kredītiestāžu minimālo kredītu summu rādītāji nav saistoši, jo par šādu summu nav iespējams iegādāties autores vajadzībām atbilstošu mājokli, kā rezultātā, informētu un savām interesēm atbilstošu izvēli autore varētu izdarīt tikai tad, kad katra no šī kredītiestādēm izsniegtu savu autorei personalizētu piedāvājumu, norādot visus normatīvos noteiktus rādītājus un nosacījumus;

- Vēstījums klientiem:

Kā pēdējais būtiskais aspekts, uz ko skatījās autore salīdzinot kredītiestādes un to piedāvājumus, ir kredītiestāžu vēstījumi (solījumi) klientiem, attiecībā uz to attieksmi, mērķiem un piedāvājumiem rīkoties klientu interesēs. Ir gan jāatzīst, ka pēc visu piedāvājumu izskatīšanas, nevienai no kredītiestādēm nav būtisks pārsvars pār citām, kā arī neviena neatpaliek no pārējām.

- Nosacījumi un citi uzsvāri:

Noskatoties uz to, ka visām kredītiestādēm norādītie nosacījumi atšķiras, neviens no tiem nav neloģisks, vai tāds, kā dēļ klients varētu izvēlēties, vai tieši neizvēlēties konkrēto kredītiestādi, kā arī pamatnosacījumi par ienākumiem, kredītvēsturi un nodrošinājumu ir nemainīgi.

Ņemot vērā iepriekš minēto, autore ir pārliecināta, ka pēc kredītiestāžu vispārīgi sniegtās informācijas ir iespējams atlasīt klienta prasībām atbilstošus potenciālos kredīta devējus, bet pirms pieņemt lēmumu par hipotekārā kredīta darījuma slēgšanu ir jāvēršas pie visām izvēlētajām kredītiestādēm ar mērķi saņemt pilnvērtīgu un klienta interesēm un spējām personalizētu informāciju, pēc kuras izpētes klientam būs iespēja pieņemt informētu un savām interesēm atbilstošu piedāvājumu.

## Secinājumi un priekšlikumi

Secinājumi par ekonomisko situāciju Latvijā:

Autore, pēc makroekonomisko rādītāju analīzes, konstatē sekojošo:

1. IKP rādītāji pirms ekonomiskās krīzes gados ir ar būtiskām augošām izmaiņām, savukārt gados, kas seko pēc ekonomiskās krīzes, IKP rādītāji ir konstanti un ar zemu izmaiņu līmeni;
2. Bezdarba līmenis pirms ekonomiskās krīzes Latvijā strauji samazinājās līdz brīdim, kad tas bija nedabiski zems, savukārt gados, kas sekoja ekonomiskajai krīzei, bezdarba līmenis bija konstants uz pieņemamās robežās;
3. Pirms ekonomiskās krīzes importa attiecība pret eksportu pakāpeniski pieauga un importa apjoms bija gandrīz divas reizes lielāks par eksporta apjomu, savukārt gados, kas sekoja ekonomiskajai krīzei, eksporta līmenis attiecībā pret importu saglabājās vienmērīga pozīcijā ar vidējo attiecību 0,8, ar tendenci pieaugt.
4. Nefinanšu investīciju apjoms pirms ekonomiskās krīzes būtiski ar katru gadu pieauga, savukārt gados, kas sekoja ekonomiskajai krīzei, tas nostabilizējās konkrētā līmenī un tā svārstības bija salīdzinoši nelielas;
5. Inflācijas līmenis Latvijā pirms ekonomiskās krīzes ar katru gadu būtiski pieauga, savukārt gados, kas sekoja ekonomiskajai krīzei, tas nostabilizējās un vairākus gadus bija 1% robežās, saglabājot zemu izmaiņu līmeni;
6. Vidējais algas līmenis Latvijā pirms ekonomiskās krīzes ar katru gadu būtiski pieauga, turklāt katru gadu pieaugums krasi atšķīrās no citiem gadiem, savukārt gados, kas sekoja ekonomiskajai krīzei, vidējās algas pieaugums bija konstants, katru gadu saglabājoties aptuveni 5% robežās.

Ņemot vērā iepriekš konstatēto, ir secināms, ka visi rādītāji pirms ekonomiskās krīzes gados uzrādīja nestabilitāti, pārmērīgas izmaiņas attiecīgajā jomā un tie krasi atšķīrās no konkrētajiem rādītājiem gados, kas sekoja pēc ekonomiskās krīzes, jo tajos tiek konstatēta tendence saglabāt vienmērīgu un samērīgu izaugsmi, kas nozīmē labvēlīgu un droši vidi hipotekārajā tirgū.

Secinājumi par dzīvokļu tirgu Rīgā:

7. Kopš 2003. gada Rīgas dzīvokļu tirgus ir piedzīvojis ļoti krāsas ekonomiskās izaugsmes maiņas, piedzīvojot gan ļoti strauju izaugsmi, gan strauju kritumu, bet šobrīd visi rādītāji norāda uz to, ka Rīgas dzīvokļu tirgus ir stabils ar tendenci lēnām iet turpināt lēnām attīstīties un cenām arī lēnām pieaugt.
8. Ņemot vērā, ka ilgus gadus dzīvokļu tirgū ir bijusi ļoti mērena izaugsme, tad pastāv iespēja, ka drīz tās tempi varētu pieaugt, kas nozīmē to, ka kredītiestādēm būtu būtiski

jāpārdomā kreditēšanas apjomi un nosacījumi, lai neatkārtotos tāda ekonomiskā krīze, kāda tika piedzīvota no 2008. – 2010. gadam.

9. Ņemot vērā iepriekš minēto, autore uzskata, ka šobrīd Rīgas dzīvokļu tirgū ir konstatējama stabilitāte un mērena attīstība, kā rezultātā šobrīd slēdzot hipotekārā kredīta darījumu, ar to saistītie riski būtu salīdzinoši zemi.
10. Dzīvokļu tirgus situācija Rīgā pēdējos gadus ir bijusi stabila ar nelielu pieaugumu, par ko liecina gan to vidējā cena un no jauna uzbūvēto dzīvokļu skaits, kā arī hipotekāro kredītu rezultātā izsniegto līdzekļu apjoms arī ir bijis samērīgs un vienmērīgs. Nav novērojami ne strauji kāpumi, ne strauji kritumi, un pašreizējie rādītāji būtiski atšķiras no rādītājiem, kādi tika konstatēti pēdējos gados pirms ekonomiskās krīzes, kā rezultātā šobrīd Latvijā nav vērojams “nekustamā īpašuma burbulis” un jauna dzīvokļa iegāde ir salīdzinoši droša. Papildus autore vēlās norādīt, ka tā kā dzīvokļa cenas ir stabilas, tad šobrīd attiecīgai īpašums kā nodrošinājums, neparedzētu apstākļu gadījumā, spētu nosegt visu kredīta ņēmēja parāda saistību summu, tādejādi tam ļaujot jebkurā laikā pārdodot īpašumu norēķināties ar kredītiestādi.

Autore secina, ka šī darba izstrādāšanas laikā Latvijā ekonomiskā situācija ir stabila un neviens no iepriekš apskatītajiem makroekonomiskajiem rādītājiem neliecina, ka tuvākajos gados varētu iestāties jauna ekonomiskā krīze.

Pēc šajā darbā apkopotās informācijas izpētes, salīdzināšanas un analīzes, autore ir secinājusi, ka hipotekārā kredīta darījuma slēgšana, pie nosacījuma, ka kredīta ņēmējs apzinās savas vēlmes un spēj izprast savas iespējas, pašreiz ir salīdzinoši droša, jo:

11. Normatīvi, kas regulē hipotekāro kredītu darījumu slēgšanas gaitu kopš 2007.gada ir būtiski uzlabojušies un piedāvā būtiski labāku juridisko aizsardzību, kā arī nodrošina labāku finansiālo aizsardzību, sakarā ar to, ka kredītiestādēm tiek uzlikts par pienākumu izvērtēt darījumu un tā riskus ievērojot patērētāja intereses, un patērētājam ir jāsniedz pilnvērtīga informācija par ar darījumu saistītajiem apstākļiem;
12. Latvijas hipotekāro kredītu tirgū ir pietiekoši liels piedāvājums, no kura var izvēlēties attiecīgajam patērētājam piemērotāko piedāvājumu, kā arī patērētājam bez maksas ir iespēja pieteikties hipotekārajam kredītam vairākās kredītiestādēs un iegūt jau pietiekoši detalizētu informāciju, lai tas spētu izvērtēt attiecīgo piedāvājumu atbilstību savām interesēm.

Ņemot vērā minēto, autore ir pilnībā izpildījusi darbā izvirzītos uzdevumus un ir pilnībā sasniegusi noteikto mērķi.

Neskatoties uz to, ka secinājumu pirmajā punktā autore norāda, ka šobrīd hipotekārā darījuma slēgšana ir salīdzinoši droša, tomēr darba izstrādes gaitā autore ir konstatējusi vairākus trūkumus, kas ir tieši saistīti ar hipotekārā kredīta darījuma slēgšanu un realizāciju, un tie šādi:

1. Ir noteikts kādus finansiālos rādītājus ir jānorāda patērētājam, bet tie visi ir saistīti ar līgumā ierakstāmajiem rādītājiem, kā summas, procentu likmes, soda sankcijas utt., bet tajā pašā laikā nav noteikts kādu vispārīgo finansiālo informāciju vajadzētu sniegt, kas kredīta ņēmējam varētu radīt priekšstatu par potenciālajiem riskiem, piemēram, kāds ir risks, ka viņa nodrošinājums varētu būtiski zaudēt savu vērtību;
2. Kredītiestādēm, atskaitot atsevišķus gadījumus, pēc līguma noslēgšanas vairs nav jārūpējas par kredīta ņēmēja interesēm, bet ir jāņem vērā, ka finansiālā drošība, ekonomiskā stabilitāte nav patstāvīga, jo ekonomiskā situācija plūst un mainās, kā rezultātā, ņemot vērā, ka hipotekārais kredīts var tikt slēgts pat uz 30 gadiem, tas, ka darījuma noslēgšanas brīdī viss ir kārtībā, nenozīmē, ka tas tā arī būs pēc 5 gadiem.
3. Kredītiestādes piesaista savus klientus ne tikai ar saviem piedāvājumiem, bet arī saviem solījumiem, kas sevī ietver tādas lietas, kā interešu aizsardzību, strādāšanu cilvēku labā, padarīt sarežģītu vienkāršāku utt., bet ja rastos kāds strīds ar kredītiestādi, tad ko tieši šie apgalvojumi nozīmē un kā to izpildi, vai neizpildi pierāda? Normatīvos gan ir atrunātas situācijas, kad kredītiestādei ir jāpierāda attiecīgo darbību realizācija, tomēr šo darbību loks ir salīdzinoši šaurs.

Ņemot vērā minētos trūkumus, autore sniedz savus priekšlikumus, kas varētu novērst konstatētos trūkumus, padarot hipotekārā kredīta darījumu patērētājam vēl drošāku:

1. Normatīvajos aktos ir jāiestrādā nosacījumi, kas noteiktu, kāda finansiālā informācija pirms hipotekārā darījuma slēgšanas kredītiestādei ir jāsniedz patērētājam, iekļaujot tādu informāciju kā – galvenie makroekonomiskie rādītāji un to virzība un konkrētā nekustamā īpašuma rādītāji un to virzība, kā arī pasūtītājam viegli uztveramu aprakstu. Protams, ka kredītiestādes atbildībai par sniegto aprakstu būtu jābūt ierobežotai, jo nevar prasīt tai precīzi paredzēt tirgus tendences, tomēr tai būtu uz ekonomiskajām teorijām jāpamato sava apraksta korektums. Šādā gadījumā patērētājam būtu iespēja vēl vairāk samazināt potenciālos riskus, pieņemto vēl informētāku lēmumu;
2. Kredītiestādēm ar normatīviem būtu jāuzliek pienākums ik pēc ceturkšņa, vai gadījumā, ja tirgus situācija mainās pa konkrētu procentuālo vērtību, atkarībā no patērētāja vēlmēm, informācija par kredītņēmēja noslēgtā darījuma riskiem, piemēram, kādas ir viņa nekustamā īpašuma vērtības izmaiņas, lai kredītņēmējs būtu visu darījuma laiku informēts par nodrošinājuma pietiekamību un darījuma stabilitāti;

3. Kredītiestādēm ar normatīviem ir jāuzliek par pienākumu dokumentēt, kā tās realizē pret attiecīgo klientu to izteikto solījumu izpilde, proti, kas tiek darīts, lai aizstāvētu klienta intereses, labklājību utt., atstājot vienu šāda dokumenta eksemplāru arī pašam klientam, kas dotu viņam iespēju šo faktu pierādīt.

Protams ir jāņem vērā, ka minētie priekšlikumi ir tikai idejas līmenī, tomēr tajos nav nekas neiespējams, jo kredītiestādes regulāri izstrādā tirgus aprakstus un vērtējumus, bet ar tiem klienti netiek iepazīstināti, un to būtība klientiem netiek izskaidrota, kā rezultāt ar attiecīgo informāciju iepazīstas tikai tie, kas to meklē un spēj izprast.

Autore uzskata, ka, ja hipotekāro kredītu jomā tiktu ieviesti attiecīgie priekšlikumi, tad hipotekāro kredītu darījumi priekš patērētājiem kļūtu vēl drošāki, kas savukārt varētu samazināt atkārtotas ar nekustamajiem īpašumiem saistītas ekonomiskās krīzes iespējamību, attīstot stabilu ekonomiku un nodrošinot cilvēku labklājības līmeņa paaugstināšanos.

## Izmantotā literatūra un avoti

1. *EIROPAS PARLAMENTA UN PADOMES REGULA* (ES) Nr. 575/2013 2013. gada 26. jūnijs
2. LR likums *Kredītiestāžu likums*. "Latvijas Vēstnesis", 163 (446), 24.10.1995., "Ziņotājs", 23, 07.12.1995. Pieejams: <https://likumi.lv/doc.php?id=37426> (skatīts 14.05.2017.)
3. LR likums *Patērētāju tiesību aizsardzības likums*. "Latvijas Vēstnesis", 104/105 (1564/1565), 01.04.1999., "Ziņotājs", 9, 06.05.1999. Pieejams: <https://likumi.lv/doc.php?id=23309> (skatīts 14.05.2017.)
4. LR likums *Civillikums*. "Valdības Vēstnesis", 41, 20.02.1937. Pieejams: <https://likumi.lv/doc.php?id=225418> (skatīts 14.05.2017.)
5. LR likums *Civilprocesa likums*. "Latvijas Vēstnesis", 326/330 (1387/1391), 03.11.1998., "Ziņotājs", 23, 03.12.1998.. Pieejams: <https://likumi.lv/doc.php?id=50500> (skatīts 16.05.2017.)
6. **Praude V.** *Finanšu instrumenti*. Rīga. SIA Burtene. 2009.
7. **Siņicins M.** *Biznesa ekonomiskie pamati 10.-12. klasei*. Rīga, Raka, 2001.
8. **Siņicins M.** *Ekonomika*. Rīga, Raka 2009.
9. **Verjē T.** *Finanšu fitness*. Rīga. 2005.
10. **Zelgalve E.** *Petrovska N. Kredīspējas analīze un novērtēšana*. Rīga. 2004.
11. *Juridisko terminu vārdnīca*. Rīga. SIA "Nordic"1998.
12. *Latviešu literārās valodas vārdnīca*. 1.–8. Rīga. Zinātne. 1972.–1996.
13. *Latvijas nekustamā īpašuma pārskats*. Arco real estate. 2007.
14. *Nekustamā īpašuma tirgus pārskats, Kredītēšanas ietekme uz mājokļu tirgu*. Valsts zemes dienests. 2015.
15. *Sērijveida dzīvokļi*. Arco real estate. 2009.
16. LR MK noteikumi Nr.691 *Noteikumi par patērētāja kredītēšanu*. "Latvijas Vēstnesis", 213 (5785), 01.11.2016. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/285975-noteikumi-par-pateretaja-kreditesanu> (skatīts 14.05.2017.)
17. LR MK noteikumi Nr.692 *Noteikumi par patērētāja kredītēšanas līgumu*. Rīgā 2008.gada 25.augustā (prot. Nr.60 48.§) Pieejams: <https://m.likumi.lv/doc.php?id=180386> (skatīts 14.05.2017.)
18. Iekšzemes kopprodukts Latvijā, sezonāli izlīdzināts (EKS-95). Pieejams: <http://www.csb.gov.lv/statistikas-temas/metodologija/iekaszemes-kopprodukts-latvija-sezonali-izlidzinats-36261.html> (skatīts 11.05.2017.)

19. Nodarbinātība un bezdarbs. Pieejams: <http://www.csb.gov.lv/statistikas-temas/metodologija/nodarbinatiba-un-bezdarbs-36895.html> (skatīts 11.05.2017.)
20. Ārējā tirdzniecība. Pieejams: <http://www.csb.gov.lv/statistikas-temas/metodologija/areja-tirdznieciba-36316.html> (skatīts 11.05.2017.)
21. Starptautiskie tirdzniecības noteikumi. Pieejams: <http://balticcargo.lv/interesanti/incoterms-2010/> (skatīts 11.05.2017.)
22. Patēriņa cenu indekss. Pieejams: <http://www.csb.gov.lv/statistikas-temas/metodologija/paterina-cenu-indekss-34431.html> (skatīts 11.05.2017.)
23. Mēneša vidējā un reālā darba samaksa. Pieejams: <http://www.csb.gov.lv/statistikas-temas/metodologija/menesa-videja-un-reala-darba-samaksa-36412.html> (skatīts 11.05.2017.)
24. Ērika Šumilo. Globalizācija pasaulē un Latvijā. (e-grāmata). Pieejams: <http://profizgl.lu.lv/mod/book/tool/print/index.php?id=10569> (skatīts 12.05.2017.)
25. Skaitļi un fakti – iedzīvotāju skaits Rīgā turpina sarukt. Pieejams:
26. Euribor rate. Pieejams: <http://www.euribor-rates.eu/euribor-rate-12-months.asp> (skatīts 13.05.2017.)
27. Uzbūvētās jaunās dzīvojamās ēkas un dzīvokļi. Pieejams: <http://www.csb.gov.lv/statistikas-temas/metodologija/uzbuvetas-jaunas-dzivojamas-ekas-un-dzivokli-36992.html> (skatīts 12.05.2017.)
28. Average Apartment Prices (by Ober-Haus). Pieejams: <http://www.ober-haus.it/wp-content/uploads/OH-Baltic-Prices-Jan-2004-Mar-2017.pdf> (skatīts 12.05.2017.)
29. Eksploatācijā pieņemto jauno dzīvokļu skaits un platība statistiskajos reģionos, republikas pilsētās un novados. Pieejams: [http://data.csb.gov.lv/pxweb/lv/rupnbuvn/rupnbuvn\\_\\_ikgad\\_\\_buvn/BU0050.px/table/tableViewLayout2/?rxid=562c2205-ba57-4130-b63a-6991f49ab6fe](http://data.csb.gov.lv/pxweb/lv/rupnbuvn/rupnbuvn__ikgad__buvn/BU0050.px/table/tableViewLayout2/?rxid=562c2205-ba57-4130-b63a-6991f49ab6fe) (skatīts 13.05.2017.)
30. Uzbūvēto jauno dzīvojamo ēku platība Rīgā (tūkst. m<sup>2</sup> kopējās platības). Pieejams: <http://www.sus.lv/lv/2-ekonomika-un-finanses/24-buvnieciba> (skatīts 13.05.2017.)
31. Kredītu reģistra statistika. Pieejams: <https://www.bank.lv/statistika/kr-statistika> (skatīts 13.05.2017.)
32. Standard & Poor's: Baltijas ekonomikai draud pārkaršana. Pieejams: <http://www.db.lv/finanses/standard-poor-s-baltijas-ekonomikai-draud-parkarsana-165438> (skatīts 13.05.2017.)
33. LIBOR un EURIBOR indeksi. Pieejams: <https://www.bank.lv/statistika/naudas-tirgus-index/euribor-un-libor> (skatīts 13.05.2017.)

34. Pasaulē jauns nekustamo īpašumu burbulis. Pieejams:  
[http://www.city24.lv/lv/nekustama-ipasuma-zinas/NEWS\\_3005/pasaule-jauns-nekustamo-ipasumu-burbulis](http://www.city24.lv/lv/nekustama-ipasuma-zinas/NEWS_3005/pasaule-jauns-nekustamo-ipasumu-burbulis) (skatīts 13.05.2017.)
35. KAS IR KREDĪTS? Pieejams: <https://compeuro.lv/kas-ir-kredits/> (skatīts 14.05.2017.)
36. Kredīti un to veidi. Pieejams  
[http://www.kreditiem.lv/lv/kreditu\\_skola/kreditu\\_veidi/](http://www.kreditiem.lv/lv/kreditu_skola/kreditu_veidi/) (skatīts 14.05.2017.)
37. Hipotekārais kredīts. Pieejams: <http://www.klientuskola.lv/lv/finansu-pakalpojumi/22-hipotekarais-kredits.html> (skatīts 14.05.2017.)
38. Hipotekārais kredīts. Pieejams: <https://lkja.lv/> (skatīts 14.05.2017.)
39. Kas ir hipotekārais kredīts? Pieejams:  
[http://www.kreditiem.lv/lv/privatpersonam/hipotekarais\\_kredits/hipotekarais/](http://www.kreditiem.lv/lv/privatpersonam/hipotekarais_kredits/hipotekarais/)  
(skatīts 14.05.2017.)
40. Kas ir noguldījums? Pieejams: <http://www.klientuskola.lv/lv/abece/bazes-klients/70-kas-ir-noguldijums.html> (skatīts 14.05.2017.)
41. Kredītu reģistrs. Pieejams: <http://www.bank.lv/par-latvijas-banku/kreditu-registrs>  
(skatīts 17.05.2017.)
42. Banka Citadele. Par mums. Pieejams: <https://www.cblgroup.com/lv/par-mums/vesture/> (skatīts 17.05.2017.)
43. Banka Citadel Vērtības un stratēģija: Pieejams: <https://www.cblgroup.com/lv/par-mums/vertibas-un-strategija/> (skatīts 17.05.2017.)
44. Banka Citadele Hipotekārais kredīts. Pieejams:  
<https://www.citadele.lv/lv/privatpersonam/kreditu-un-lizings/hipotekarais-kredits/>  
(skatīts 17.05.2017.)
45. DNB Latvijā. Pieejams: <https://www.dnb.lv/lv/dnb-latvija> (skatīts 17.05.2017.)
46. DNB Banka Vīzija un vērtības. Pieejams: <https://www.dnb.lv/lv/vizija-un-vertibas-0>  
(skatīts 17.05.2017.)
47. DNB Banka Kredīts mājokļa iegādei. Pieejams:  
<https://www.dnb.lv/lv/privatpersonam/kredits-majokla-iegadei> (skatīts 17.05.2017.)
48. Nordea vēsture. Pieejams:  
<http://www.nordea.lv/Par+Nordea/Par+Nordea/Nordea+v%C4%93sture/69422.html>  
(skatīts 17.05.2017.)
49. Nordea misija, vīzija, vērtības. Pieejams:  
<http://www.nordea.lv/Par+Nordea/Par+Nordea/Nordea+misija+v%C4%ABzija+v%>

C4%93rt%C4%ABbas/51457.html?lnkID=top-story\_mission-vision-values\_25-11-2014\_lv\_pn (skatīts 17.05.2017.)

50. Nordea Mājokļa kredīts. Pieejams:

[http://www.nordea.lv/Priv%C4%81tperson%C4%81m/Aizdevumi/Kred%C4%ABti+un+l%C4%ABzings/M%C4%81jok%C4%BCa+kred%C4%ABts/1046302.html?lnkID=editorial-spot\\_1hi2hi\\_2\\_housing-loan\\_12-06-2015\\_lv\\_pp](http://www.nordea.lv/Priv%C4%81tperson%C4%81m/Aizdevumi/Kred%C4%ABti+un+l%C4%ABzings/M%C4%81jok%C4%BCa+kred%C4%ABts/1046302.html?lnkID=editorial-spot_1hi2hi_2_housing-loan_12-06-2015_lv_pp) (skatīts 17.05.2017.)

51. Par SEB. Pieejams: <http://www.seb.lv/par-seb> (skatīts 17.05.2017.)

52. SEB banka Vīzija, misija, stratēģija. Pieejams: <http://www.seb.lv/par-seb/par-seb/seb-grupa/vizija-misija-strategija> (skatīts 17.05.2017.)

53. SEB banka Mājokļa kredīts. Pieejams: <http://www.seb.lv/krediti-un-lizings/majoklim/majokla-kredits#zinasanai> (skatīts 17.05.2017.)

54. Swedbank Latvija. Pieejams: <https://www.swedbank.lv/about?language=LAT> (skatīts 17.05.2017.)

55. Swedbank Mērķis, vērtības un vīzija. Pieejams:

<https://www.swedbank.lv/about/swedbankGroup> (skatīts 17.05.2017.)

56. Swedbank Mājokļa kredīti. Pieejams:

<https://www.swedbank.lv/private/credit/loans/home/purchase> (skatīts 17.05.2017.)