

LATVIJAS UNIVERSITĀTE
EKONOMIKAS UN VADĪBAS FAKULTĀTE
Finanšu katedra

**PRIVĀTPERSONU HIPOTEKĀRĀ KREDITĒŠANA
LATVIJĀ**

Mortgage lending for individual person in Latvia

BAKALaura DARBS
Ekonomikas bakalaura studiju programma

Autore: **Dīana Voitenko**
Studenta apliecības Nr.: dv13014
Darba vadītājs: Asoc.prof. Marina Kudinska

RĪGA 2016

Anotācija

Bakalaura darba tēma ir „Privātpersonu hipotekārā kreditēšana Latvija”.

Hipotekārais kredīts ir viens no populārākiem kredītu veidiem, taču līdz ar krīzes iestāšanos hipotekāras kreditēšanas apjomi samazinājās un līdz šodienai nav sasniegusi pirms krīzes līmeni, tāpēc komercbankas sāka pielietot stingrāku kreditēšanas politiku.

Bakalaura darba mērķis ir pamatojoties uz iegūto informāciju, izpētīt privātpersonu hipotekāro kreditēšanu Latvijā un to ietekmējošus faktorus, izstrādāt secinājumus un sniegt priekšlikumus hipotekārās kreditēšanas veicināšanai.

Lai īstenotu šo mērķi ir izveidoti šādi uzdevumi:

1. Analizēt hipotekārās kreditēšanas teorētiskus un juridiskus aspektus;
2. Izvērtēt citu valsts pieredzi hipotekārajā kreditēšanā;
3. Izpētīt faktorus, kas ietekmē hipotekāro kreditēšanu;
4. Izanalizēt hipotekāro kreditēšanu attīstību pirms un pēc krīzes periodos;
5. Apskatīt programmas, ko valsts piedāvā jaunajām ģimenēm un uzzināt par nolikto atslēgas principu;
6. Izdarīt secinājumus un izstrādāt priekšlikumus hipotekārās kreditēšanas veicināšanai.

Atslēgvārdi: hipotēka, kredīts, nodrošinājums, procentu likmes, valsts atbalsta programmas.

Bakalaura darbs sastāv no ievada, 3 nodaļām, secinājumiem, priekšlikumiem, izmantotās literatūras un avotu saraksta. Bakalaura darba apjoms ir 63 lapaspuses, kas satur 21 attēlus un 2 tabulas, 80 atsauces.

Annotation

The title of Bachelor's thesis is "Mortgage lending for individual person in Latvia".

Mortgage credit is one of the most popular types of loans, but to the accession to the crisis of mortgage lending fell and until today has not reached pre-crisis levels, so commercial banks began to apply stricter lending policy.

Bachelor's work is based on the information gathered, to explore the private mortgage lending in the Latvian and the factors affecting the development of conclusions and make proposals for the promotion of mortgage lending.

In order to realize this objective have been set up the following tasks:

1. Analyze the mortgage lending theoretical and legal aspects;
2. To evaluate the experience of other countries in mortgage lending;
3. To investigate the factors affecting mortgage lending;
4. To analyze the development of mortgage lending in the pre- and post-crisis periods;
5. View the program by the state to young families and learn about the prescribed key principle;
6. To write conclusions and develop proposals for the promotion of mortgage lending.

Keywords: mortgage, credit, collateral, interest rates, government support programs.

Thesis consists of an introduction, three chapters, conclusions, proposals, bibliography and source list. Bachelor work consists of 63 pages, containing 21 images , 2 tables and 80 references.

Saturs

IEVADS	5
1. HIPOTEKĀRĀS KREDITĒŠANAS TEORĒTISKIE ASPEKTI.....	8
1.1. Kredīta būtība un nozīme.....	8
1.2. Hipotekāra kredīta juridiskie aspekti	14
1.3. Citu valsts pieredze hipotekārājā kreditēšanā	23
2. PRIVĀTPERSONU HIPOTEKĀRĀS KREDITĒŠANAS TIRGUS ANALĪZE UN TO VĒRTĒJUMS	27
2.1. Hipotekāro kreditēšanu ietekmējošie faktori	27
2.2. Hipotekārās kreditēšanās attīstības tendences pirmskrīzes periodā.....	42
2.3. Hipotekārās kreditēšanās attīstība 2008.-2015.gads	45
3. HIPOTEKĀRĀ KREDĪTA PROBLĒMAS UN RISINĀJUMI	51
3.1. Valsts atbalsta programmas	51
3.2. Nolikto atslēgu princips	53
SECINĀJUMI	57
PRIEKŠLIKUMI	59
IZMANTOTĀ LITERATŪRA UN AVOTU SARAKSTS	60
1. pielikums. Banku darbības pārskats 2005.-2007.gada beigās	63

IEVADS

Bakalaura darba tēma ir „Privātpersonu hipotekārā kreditēšana Latvijā”.

Mūsdienās kredīts ir neatņemama daļa daudzu cilvēku dzīvē, jo tieši ar kredīta palīdzību var samazināt laiku, lai apmierinātu savas vajadzības.

Vārds „kredīts” ir kļuvis ļoti populārs un ir aktuāls arī Latvijā. Viens no populārākiem aizdevumiem ir hipotekārais kredīts. Primāra nepieciešamība katrai personai ir sava nekustāma īpašuma iegāde, jo pēdējā laikā kļūst arvien vairāk cilvēku skaits, kuri vēlas iegādāties savu īpašumu, nevis īrēt dzīvokli.

Aizdevumam ir ļoti liela nozīme. Tās atrisina problēmas, kas skar visu ekonomisko sistēmu. Ar aizdevuma palīdzību var pārvarēt grūtības, kas saistītas ar to, ka vienā vietā uz laiku atbrīvo brīvos naudas līdzekļus, otrā radās nepieciešamība pēc tiem līdzekļiem.

Kopumā situācija tirgū uzlabojas - aug vidējās algas, cilvēkiem ir labs darbs, stabili un regulāri ienākumi, viņi ir pārliecināti, ka nākotnē spēs pelnīt naudu un atdod to par hipotēku, kopējā ekonomiskā situācija ir uzlabojusies.

Parasti lielākais pirkums, ko cilvēki veic sava mūžā, ir mājas vai dzīvokļa iegāde. Daudzi uzskata, ka nekustama īpašuma iegāde ir liels ieguldījums.

Lai saņemtu hipotekāro kredītu, jābūt saņemšanas priekšnoteikumiem: cilvēkiem jābūt stabiliem un pietiekami lieliem un regulāriem ienākumiem kredītsaistību izpildei, pozitīvai kredīt vēsturei, nodrošinājumam un mērķim.

Daudzi gribētu un varētu paņemt hipotekāro kredītu, bet dēļ lielas pirmā iemaksas to sapni nevar īstenot, tāpēc, lai mājokļa iegāde kļūtu pieejamāka vairākiem iedzīvotājiem, kredītiestādēm ir jāsamazina pirmo iemaksas apmēru, kā to jau izdarīja SEB banka 2015.gadā. oktobrī, samazinot pirmo iemaksas apmēru līdz 15%.¹

2016.gadā varētu augt hipotekāro kredītu apjomi, jo ir jāpārdod veco projektu dzīvokļus, lai realizētu jaunus projektus, tāpēc kredīta ņemšana var kļūt par vieglāku, nekā agrāk, tāpēc pieprasījums pēc hipotekārajiem kredītiem kļūst arvien lielāks un ievērojami palielināsies arī nākotnē.

¹ SEB bankas infotelpa <http://www.seb.lv/info/maja/nakamgad-augs-hipotekaro-kreditu-apjomi> [Skatīts 21.12.2015]

Bakalaura darba mērķis ir pamatojoties uz iegūto informāciju, izpētīt privātpersonu hipotekāro kreditēšanu Latvijā un to ietekmējošus faktorus, izstrādāt secinājumus un sniegt priekšlikumus hipotekārās kreditēšanas veicināšanai.

Lai īstenotu šo mērķi autore izveidoja šādus uzdevumus:

1. Apskatīt hipotekārās kreditēšanas teorētiskus un juridiskus aspektus;
2. Apskatīt citu valsts pieredzi hipotekārajā kreditēšanā;
3. Izpētīt faktorus, kas ietekmē hipotekāro kreditēšanu;
4. IZanalizēt hipotekāro kreditēšanu attīstību pirms un pēc krīzes periodos;
5. Apskatīt programmas, ko valsts piedāvā jaunām ģimenēm un uz uzzināt par nolikto atslēgas principu ;
6. Izdarīt secinājumus un izstrādāt priekšlikumus hipotekārās kreditēšanas veicināšanai.

Darba struktūra: Darbs sastāv no anotācijām, ievada, trīs nodaļām, secinājumiem un priekšlikumiem, ka arī no izmantotās literatūras un avotu saraksta un viena pielikuma.

Pirmā nodaļa ir teorētiskā daļa, kas sastāv no trīs apakšnodaļām. Pirmajā apakšnodaļā apskatīta hipotekāro kredītu būtība un nozīme, lai saprastu kas ir hipotekārais kredīts un kam tas tiek piešķirts un piemērots. Otrajā apakšnodaļā tiek aprakstīti juridiskie aspekti: kredīta piešķiršanas un saņemšanas kārtība, par zemesgrāmatu un kredīta noformējumu. Trešā apakšnodaļa tiek aprakstīta citu valsts pieredze hipotekārajā kreditēšana, lai varētu salīdzināt to ar Latviju.

Otrā nodaļa sastāv no trīs apakšnodaļām. Pirmajā apakšnodaļā tiek izanalizēti faktori, kas ietekmē hipotekāro kreditēšanu. Otrajā apakšnodaļā tiek veikts pētījums par hipotekārās kreditēšanas attīstību pirms krīzes laika periodā, bet trešajā apakšnodaļā tiek veikts pētījums par pēc krīzes laika periodu, lai redzētu kā attīstās hipotekāra kreditēšana dažādos laika periodos.

Trešā nodaļa sastāv no divām apakšnodaļām, kur pirmā apakšnodaļā tiek raksturota valsts atbalsta programma jaunajām ģimenēm, bet otrā apakšnodaļa tiek raksturots nolikto atslēgu princips, lai uzzinātu kādi ir risinājumi un priekšrocības hipotekārajā kreditēšanā.

Bakalaura darbā izstrādāšanai tiek izmantoti LR likumdošana, statistikas dati, Latvijas un ārvalstu zinātnieku darbi un interneta pieejamie materiāli.

Pētījuma periods: Tika izvēlēts periods laika posmā no 2005.gada līdz 2015.gada beigām, lai izvērtētu kā desmit gadu laikā ir attīstījies hipotekārās kreditēšanas tirgus un kādi faktori ietekmēja to.

Metodes un paņēmieni: Bakalaura darbā tiks izmantota teorētiska un monogrāfiskā pētījuma metode- informācijas iegūšana, analizēšana, izpratne un vispārināšana.

1. HIPOTEKĀRĀS KREDITĒŠANAS TEORĒTISKIE ASPEKTI

1.1. Kredīta būtība un nozīme

Kredīts ir atlīdzības darījums, kurā kredītiestāde uz rakstveida līguma pamata nodod klientam naudu vai citas lietas un kurš klientam rada tiesības rīkoties ar tām un pienākumu noteiktā laikā un kārtībā atdot kredītiestādei naudu vai citas lietas.²

Autore uzskata, ka kredīts ir finanšu pakalpojums, kuru sniedz bankas, kad piešķir noteiktu naudas summu savam klientam. Klients jeb aizņēmējs var rīkoties ar šo summu uz noteiktiem nosacījumiem, pēc bankas vienošanas, un atgriež aizdevuma summu ar procentiem.

Kredīts ir brīvo naudas līdzekļu summa, ko aizdod kredītiestādes pret attiecīgu nodrošinājumu (ķīlu) uz noteiktu laiku par noteiktu atlīdzību.

Kredīts ir nepieciešams elements ekonomiskā izaugsme (IKP), jo tas ļauj uzņēmumam paplašināt ražošanu vai organizēt jaunu preču ražošanu un pakalpojumu sniegšanu.

Vārds “kredīts” ir cēlies no latīņu valodas vārdiem “creditum, credere”, kas latviešu valodā nozīmē “ticēšana, uzticēšanās”. Kā var noprast pēc vārda izcelsmes, sākotnēji kredīta attiecības bija balstītas uz uzticības pamata. Mūsdienās, šķiet, kredīt devēja un kredītņēmēja savstarpējo attiecību būtība ir krietni mainījusies. Mūsdienās visbiežāk lietotie kredīta sinonīmi ir aizdevums vai aizņēmums.³

Mūsdienās pastāv dažādi kredītu veidi, kurus var grupēt pēc dažādam pazīmēm:⁴

- Pēc nodrošinājuma veidiem (nodrošinātie kredīti, nenodrošinātie kredīti)
- Pēc aizņemšanās termiņa (īstermiņa, vidēja termiņa un ilgtermiņa)
- Pēc procentu likmes (ar mainīgu procentu likmi, ar fiksētu procentu likmi)
- Pēc aizņemšanas mērķa (privātpersonu patēriņa vajadzībām, ieguldījumi nekustamajā īpašumā un citi)
- Pēc aizņēmēja kategorijas (fiziskas vai juridiskas personas)
- Pēc izsniegšanas īpatnībām (klasiskie kredītu pakalpojumi, specifiskie finansēšanas veidi)

² LR likums *Kredītiestāžu likums (ar grozījumiem)* <http://likumi.lv/doc.php?id=48568> [Skatīts 19.01.2016]

³ <https://compeuro.lv/kas-ir-kredits/> [Skatīts 19.01.2016]

⁴ Kudinska M. *Kreditēšana*. Rīga: Latvijas komercbanku asociācija, Konsultāciju un mācību centrs, 2008. 13.lpp

Pievēršoties vēsturei pats termins „hipotēka” pirmo reizi cēlies Senā Grieķijā 612.gadā pirms mūsu ēras. Termina būtība- nodrošināt parādnieka atbildību pret kreditoru. Pirmkārt par ķīlu bija parādnieka personība, pēc tam atsevišķi zemes īpašumi. Starp kreditoriem un debitoriem tiek sastādītas savstarpējās saistības. Uz aizņēmēja zemes tika uzstādīts stabs, uz kurā bija ierakstīti zemes īpašnieka parādi. Ja parāds netika atmaksāts, tad zemes gabals tika nodots kreditoram. Vēlāk parādījās grāmatas, kuras saucas par hipotēku grāmatām.

Hipotekārais kredīts atšķiras no citiem kredītu veidiem ar to, ka hipotekārais kredīts tiek piešķirts mājokļa iegādei un šis mājoklis kalpos kā ķīla konkrētai bankai. Banka piešķir kredītu un aizņēmējs kļūst par jauno īpašnieku, bet šis nekustāmais īpašums pilnīgi piederēs aizņēmējam tikai tajā brīdī, kad hipotekārais kredīts būs pilnība atmaksāts. Kredītu pārskaita uz bankas kontu un tikai pārdēvējam. Piemēram, patēriņa kredītu izsniedz no dažiem mēnešiem līdz 5 gadiem, hipotekāro kredītu izsniedz līdz pat 40 gadiem, bet iespējams, protams, pirmstermiņa atmaksa. Kredītiestāde pieprasīs pilnu dokumentu paketi uz iegūto īpašumu, ieskaitot apdrošināšanas polises un novērtēšanu, kā arī dokumentus, kas apliecina aizņēmēja identitāti un maksātspēju, bet citi kredīta veidi atšķirās ar to, ka pietiekami uzrādīt personu apliecinošu dokumentu un izziņa par ienākumiem. Dažreiz izziņa par ienākumiem nav vajadzīga, piemēram, kad cilvēks grib saņemt ātro kredītu un ķīla nav vajadzīga. Procentu likmes hipotekārajiem kredītiem ir daudz zemākas nekā cita veida aizdevumiem. Ja hipotekārā kredīta ņēmējs nepildīs savas saistības pret kredītiestādi, tad aizņēmējs var zaudēt savu īpašumu, bet patēriņa vai ātro kredītu nemaksāšana var draudēt ar sabojātu kredīt vēsturi, soda naudu un kavējuma procentiem.

Daudzi cilvēki, iegādājoties īpašumu, parasti ņem kredītu, lai finansētu nekustāma īpašuma pirkšanu. Šo kredīta veidu sauc par hipotekāro kredītu. Hipotekārais kredīts- ir ilgtermiņa aizdevums, kas tiek nodrošināts ar ķīlu vai cita veida nekustāmo īpašumu.

Saksonova S. savā grāmatā „*Uzņēmuma finanšu vadības praktiskās metodes*” uzraksta, ka hipotekārais kredīts- aizdevums pret nekustamā īpašuma ķīlu, kas reģistrējams publiskā nekustamā īpašuma reģistrā. Šis kredīts ir ilgtermiņa aizdevums un paredzēts nekustāma īpašuma iegādei, celtniecībai vai remontam, meliorācijas darbiem.⁵

⁵ Saksonova S. *Uzņēmuma finanšu vadības praktiskās metodes* Rīga, Merkūrijs Lat , 2006. 199.lpp

Kudinska M. grāmatā „Kreditēšana” definē hipotekāro kredītu, kā aizdevumu, kas nodrošināts ar Zemesgrāmatā ierakstītu nekustamā īpašuma iekļājumu (hipotēku) atbilstoši Civillikuma noteikumiem.⁶

Autore piekrīt, ka aizdevuma summai jābūt tādai, lai izdevumi nepārsniegtu ieņēmumus un pēc kredīta ikmēneša maksājuma aizņēmējam paliktu nauda fizioloģiskām vajadzībām un neparedzētiem gadījumiem.

Hipotekāro kredītu izsniedz uz noteiktu laiku. Ir kredītiestādes, kas kredītu izsniedz no 10 līdz pat 40 gadiem. Kredīta termiņš ir atkarīgs no tā, kā aizņēmējs var atļauties maksāt ikmēneša maksājumus. Jo ilgāks ir kredīta atmaksas termiņš, jo mazāki būs ikmēneša maksājumi. Šādam kredītam parasti ir zema procentu likme, sākot no 0,5-2,5%. Lai saņemtu hipotekāro kredītu, nepieciešama ķīla – privātpersonas nekustamais īpašums, zeme. Izmantojot šo ilgtermiņa aizdevumu, banka vai privātā kredītiestāde parasti izsniedz līdz pat 90% no nepieciešamās ieguldījuma vērtības.⁷

Hipotekāros kredītus iedala mājokļu kredītos un komercīpašuma kredītos atkarībā no iekļājamā īpašuma izmantošanas.⁸

- Mājokļa kredīts- aizdevums, kas izsniegts privātpersonai mājokļa iegādei, būvniecībai vai rekonstrukcijai.
- Komercīpašuma kredīts- aizdevums, kas izsniegts ienākumus nesošu īpašumu iegādei, būvniecībai vai rekonstrukcijai. Ar ienākumus nesošiem īpašumiem saprot: izīrējamās telpas, tirdzniecības centrus, noliktavas, viesnīcas, kafējnīcas, autostāvvietas u.c. īpašumos.⁹

FKTK klientu skolas mājaslapā rakstīts, ka šobrīd bankas Latvijā piedāvā hipotekāros kredītus ar šādiem nosacījumiem: ¹⁰

- kredīta summa var svārstīties no 50% līdz 90% no īpašuma tirgus vērtības;
- tā valūta var būt gan eiro, gan ASV dolāri;
- termiņš no 10 līdz 40 gadiem;

⁶ Kudinska M. *Kreditēšana*. Rīga: Latvijas komercbanku asociācija, Konsultāciju un mācību centrs, 2008. 18.lpp.

⁷ <http://credpro.lv/hipotekarais-kredits/> [Skatīts 22.01.2016]

⁸ Kudinska M. *Kreditēšana*. Rīga: Latvijas komercbanku asociācija, Konsultāciju un mācību centrs, 2008. 19.lpp.

⁹ turpat, 19.lpp

¹⁰ FKTK Klientu skola <http://www.klientuskola.lv/lv/finansu-pakalpojumi/22-hipotekarais-kredits.html> [Skatīts 14.04.2016]

- procentu likmi katra banka nosaka individuāli katram kredītam un konkrētam klientam, (klients var izvēlēties mainīgo vai fiksēto likmi turpmākajiem maksājumiem);
- neviena banka nefinansē pilnu nekustamā īpašuma pirkuma maksu (finansē ap 80-90%) klientam jābūt 10-20% apmērā no īpašuma kopējās vērtības priekš pirmajai iemaksai.

Valūta

Pašlaik Latvijā, kad Latvijas LVL, kā valūta vairs nepastāv, hipotekāro kredītu galvenokārt izsniedz divās valūtās - eiro un dolāros. Vēlams aizņemties kredītu tajā valūtā, kurā ir aizņēmēja ienākumi kontā, jo tad netiks zaudēta nauda valūtas konversijā uz kredīta valūtu. Ja klients saņem algu EUR valūta, bet aizņemsies līdzekļus USD valūta, tad šī valūtas konversija var gan palīdzēt, ja valūtas kurss krītas, gan kaitēt, ja valūtas kurss ceļas. Kursu svārstības var palielināt aizņēmēja kredīta maksājumus.

Hipotekārais kredīts tiek ņemts uz ilgu laiku, tāpēc nevar paļauties, ka visa hipotekārā kredīta termiņa laikā valūtas tirgū būs tikai labvēlīgas tendences, tāpēc rūpīgi ir jāizvērtē valūtas risku, pirms pieņemt lēmumu par kredīta valūtas izvēli.

Procentu likmes

Pirms banka izsniedz kredītu, tā piemēro procentu likmi, kas sastāv no mainīgās starpbanku likmes un bankas noteiktās papildu likmes.

Ikmēneša kredīta maksājums atkarīgs no procentu likmes apmēra. To veido fiksētā daļa, kas tiek piemērota katram klientam individuāli, un mainīgā daļa, ko visa kredīta termiņa laikā ietekmē procentu likmju svārstības pasaules finanšu tirgos.¹¹

Bankas pievienotā kredīta likme, kas visu kredīta termiņu paliek nemainīga, tiek noteikta izvērtējot klienta ienākumus un kredīt vēsturi. Likmes mainīgo daļu veido naudas cena, kas nosaka, par kādu cenu naudu var aizņemties pati banka.¹²

Parasti izmanto EURIBOR (Eiro starpbanku kredītu procentu likmju indekss) un LIBOR (Londonas starpbanku kredītu procentu likmju indekss).

¹¹ <https://www.dnb.lv/lv/privatpersonam/krediti/majokla-iegadei> [Skatīts 21.01.2016]

¹² <https://www.ablv.com/lv/services/banking/loans/mortgage#Procentu-likmes-noteikšanas-kartiba> [Skatīts 21.01.2016]

Fiksētā procentu likme- tiek noteikta uz ilgāku laika posmu vai pat uz visu kredīta līguma termiņu. Fiksētā likme pārsvarā ir augstāka par mainīgo likmi kredītlīguma noslēgšanas brīdī, jo banka tādējādi nodrošina sevi pret risku, ka naudas tirgū var notikt krasas pārmaiņas.¹³

Šo likmes daļu jeb klienta papildu likmi nosaka katram individuāli, atkarībā no kredīt vēstures, maksājumu disciplīnas, ienākumu līmeņa un lojalitātes bankai. Šī likmes daļa tiek fiksēta uz visu līguma termiņu un klients var ietekmēt tās apmēru.

Mainīgā procentu likme- sastāv no mainīgās starpbanku procentu likmes (EURIBOR, LIBOR) un bankas noteiktās nemainīgās papildu likmes. Šo likmi banka pārskata pārsvarā ik pēc 3 vai 6 mēnešiem, atkarībā no tā, kādu likmi ir izvēlējis klients. Mainīgā likme ir zemāka par fiksēto likmi, bet tā svārstās saskaņā ar tirgus situāciju ik pēc 3 vai 6 mēnešiem, kas var palielināt (vai gluži pretēji – samazināt) ikmēneša maksājuma apjomu.¹⁴

Resursu cena, kas atkarīga no situācijas finanšu tirgos. Klientam šī likmes daļa mainās pēc noteikta perioda, par ko klients vienojas ar banku - 3 vai 6 mēnešiem.

ASV dolāru resursu indekss LIBOR (*London Interbank Offered Rate*) – nosaka Britu Baņķieru asociācija katru dienu, ņemot vērā vismaz astoņu banku procentu likmes. Tā ir vidējā procentu likme, ar kādu bankas aizņemas līdzekļus Londonas starpbanku tirgū. Praksē LIBOR priekš eiro reti izmanto, nozīmīgāka loma ir EURIBOR.

Eiro resursu indekss EURIBOR (*European Interbank Offered Rate*)- nosaka Eiropas Banku federācija katru dienu, ņemot vērā Eiropas Savienības banku un nozīmīgu pasaules banku eiro naudas procentu likmes. Tā ir vidējā procentu likme, ar kādu bankas aizņemas līdzekļus Eiropas Savienības valstu starpbanku tirgū.¹⁵

Fiksētās procentu likmes gadījumā procentus rēķina no atlikušās kredītu summas, un grafiku ir iespējams sastādīt visam aizdevuma termiņam. Mainīgās procentu likmes gadījumā procentus rēķina no atlikušās kredītu summas, bet grafiku veido nākamajam likmes pārskatīšanas periodam. Ja aizdevuma līgums paredz likmju pārskaitīšanu reizi ceturksnī, tad maksājumu grafiks tiek sastādīts nākamajam ceturksnim.¹⁶

¹³ http://www.kreditiem.lv/lv/privatpersonam/hipotekarais_kredits/hipotekarais/ [Skatīt 21.01.2016]

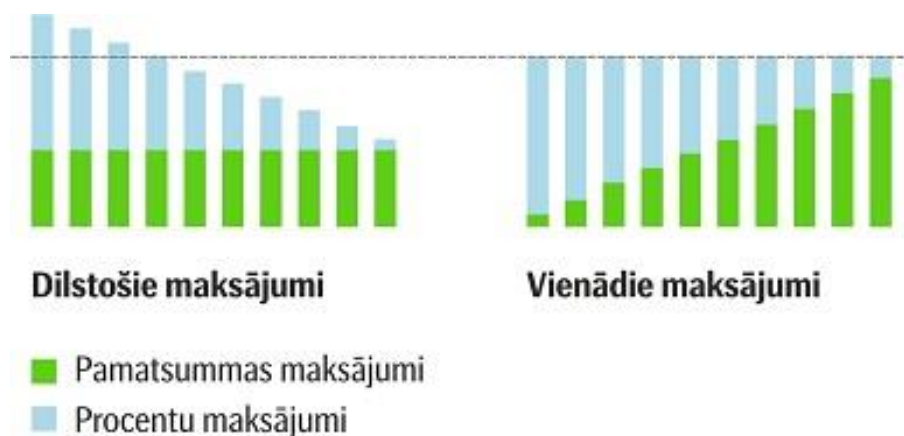
¹⁴ turpat

¹⁵ **Kudinska M.** *Kreditešana*. Rīga: Latvijas komercbanku asociācija, Konsultāciju un mācību centrs, 2008, 61.lpp.

¹⁶ turpat, 61.lpp

Ikmēneša maksājuma summa

Hipotekārajam kredītam pastāv divi maksājumu veidi: dilstošais maksājumu grafiks un vienāda maksājumu grafiks, un atkarībā no tā, kādi ir aizņēmēja ienākumi viņš var izvēlēties vienu vai otru maksāšanas veidu.



1.1.att. Hipotekāra kredīta maksājumu grafiki¹⁷

Dilstošie maksājumi (anuitārie) ikmēneša maksājumu variants par aizdevumu, kad ikmēneša maksājuma lielums paliek nemainīgs visā saistības periodā. Ikmēneša maksājums pēc dilstošiem maksājumiem sastāv no divām daļām. Pirmā maksājuma daļa iet par procentu nomaksu par aizdevumu, bet otrā daļa, lai nomaksātu parādu. Dilstošais maksājuma grafiks atšķiras no vienāda ar to, ka aizdevuma periodā sākumā lielāku maksājumu daļu veido procenti. Tādējādi pamatsumma tiek samazināta pa lēnām, attiecīgi procentu pārmaksāšana pēc šādas aizdevuma atmaksas shēmas sanāk lielāka. Pa laiku šādi maksājumi paliekt mazāki un vieglāki.¹⁸

Vienādie maksājumi (diferencētie) aizdevuma maksājuma veids, kurā sākotnēji aizņēmējs maksās lielāku summu tieši par procentiem, bet mazāku par pamatsummu, bet vēlāk, kad lielāko daļu procentus aizņēmējs būs atmaksājis, tad būs jāmaksā mazāka summa par tiem, bet kredīta pamatsummas atmaksa pieaugs. Sabalansējot abas šīs summas aizņēmējs kopumā iegūs vidēju mēneša maksājumu, kuru katru gadu vai citā laika intervālā, to pārrēķinot, tā mainīsies tikai nedaudz. Izvēloties šādu maksājuma veidu aizņēmējam jābūt gatavam, ka pirmais maksājums par

¹⁷ <http://www.seb.lv/krediti-un-lizings/majoklim/hipotekarais-kredits#zinasanai> [Skatīts 21.01.2016]

¹⁸ http://www.kreditiem.lv/lv/privatpersonam/hipotekarais_kredits/hipotekarais/ [Skatīts 21.01.2016]

aizdevumu būs vislielākais par visu aizdevuma termiņu un vissmagākais, runājot par finansiālo slogu.¹⁹

Autore uzskata, ka no pirmo acu skatiena dīlstošie maksājumi šķiet ērtāki, jo summu, ko aizņēmējs periodiski maksā bankai, paliek nemainīga, attiecīgi aizņēmējs var efektīvi plānot savu budžetu, jo pirmajos mēnešos ikmēneša maksājuma izmērs ir ievērojami zemāks, nekā vienādie maksājumi. Pēc autores domām grūti pateikt kurš maksājuma veids ir labāks, jo katrs izvēlās to, kas viņam patīk un ir atkarīgs no klienta spējām.

1.2. Hipotekāra kredīta juridiskie aspekti

Pirms kredīta piešķiršanās ir jāpazinās ar Latvijas likumdošanu. Hipotekāro kredītu regulē vairāki likumi un normas: hipotekāro ķīlu zīmju likums, kredīt iestāžu likums, patērētāju tiesību aizsardzības likums, zemesgrāmatu likums un citi.

Lai panāktu Latvijas kredītiestāžu sektora drošību, stabilitāti un attīstību, Finanšu un kapitāla tirgus komisija veic kredītiestāžu uzraudzību. Finanšu un kapitāla tirgus komisija uzraudzības procesā pirms lēmumu pieņemšanas, ievērojot tās rīcībā esošo informāciju, izvērtē attiecīgo lēmumu iespējamo ietekmi uz citas dalībvalsts finanšu sistēmas stabilitāti.²⁰

Būtiskākais no Patērētāju tiesību aizsardzības likuma, kas jāzina hipotekārā kredīta ņēmējam:²¹

8.1 pants. Īpaši noteikumi attiecībā uz kredītiem, kuru atmaksa nodrošināta ar nekustamā īpašuma hipotēku.

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

1) izsniegtā kredīta papildu nodrošinājumu, pamatojoties uz to, ka kredīta nodrošinājumā esošā nekustamā īpašuma vērtība ir samazinājusies nekustamā īpašuma tirgus izmaiņu dēļ;

2) jebkādas izmaksas par hipotekārā kredīta nodrošinājuma pārvērtēšanu līguma darbības laikā;

3) izsniegtā kredīta pirmstermiņa atmaksu.

(2) Ja patērētājs, kas nav pieļāvis būtisku līguma pārkāpumu, to lūdz, kredīta devējam ir pienākums izskatīt patērētāja priekšlikumu par kredīta atmaksas termiņa pagarināšanu vai kredīta valūtas maiņu. Atteikuma gadījumā kredīta devējs sniedz patērētājam motivētu atbildi 30 dienu laikā.

¹⁹ http://www.kreditiem.lv/lv/privatpersonam/hipotekarais_kredits/hipotekarais/ [Skatīts 21.01.2016]

²⁰ LR likums *Kredītiestāžu likums* <http://likumi.lv/doc.php?id=37426> [Skatīts 04.05.2016]

²¹ LR likums *Patērētāju tiesību aizsardzības likums* <http://likumi.lv/doc.php?id=23309> [Skatīts 17.05.2016]

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

(4) Par būtisku līguma pārkāpumu šā panta izpratnē uzskatāma:

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

2003.gadā Latvijā uzsāk darbību Latvijas Bankas Parādnieku reģistrs, kurā reģistrēja visus savlaicīgi neatmaksātus parādus reģistra dalībniekiem. Tas bija klientu negatīvās kredītvēstures reģistrs. 2008.gada 1.janvārī darbību uzsāka jauns reģistrs- Kredītu reģistrs.²²

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.²³

Sākot ar 2012. gada 1. decembri Kredītu reģistra darbību regulē "Kredītu reģistra likums", Latvijas Bankas "Kredītu reģistra noteikumi" (izdoti saskaņā ar "Kredītu reģistra likumu") un "Noteikumi par elektronisko informācijas apmaiņu ar Latvijas Banku" (izdoti saskaņā ar "Kredītu reģistra likumu" un likumu "Par Latvijas Banku").²⁴

Kredītu reģistrs tika izveidots, ievērojot Latvijas Republikas Ministru kabineta 2007. gada 6. marta sēdē atbalstīto Finanšu ministrijas "Ziņojumu par patēriņa cenu inflācijas attīstību un samazināšanas priekšlikumiem".

Šobrīd, uz 5 aprīli 2016 gadu Kredītu reģistrā ir reģistrētas:

²² **Kudinska M.** *Kreditešana*. Rīga: Latvijas komercbanku asociācija, Konsultāciju un mācību centrs, 2008, 56.lpp.

²³ Latvija Banka <https://www.bank.lv/par-mums/uzdevumi/kreditu-registrs/par-kreditu-registru> [Skatīts 04.05.2016]

²⁴ turpat

- 26 reģistra dalībnieki, 3 no kurām ir reģistra dalībnieki ar ierobežotu statusu (Likvidējamā Akciju sabiedrība "TRASTA KOMERCBANKA", "VEF banka", Maksātspējīgā akciju sabiedrība "Latvijas Krājbanka");
- 1 attīstības finanšu institūcija (Akciju sabiedrība "Attīstības finanšu institūcija Altum");
- 34 komercsabiedrības, kurām ir ciešas attiecības ar kredītiestādi, 3 no kurām ir reģistra dalībnieki ar ierobežotu statusu (Likvidējamā SIA "PrivatLīzings", SIA "Hiponia", Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "LKB Līzings");
- 34 krāj aizdevu sabiedrības;
- 7 apdrošinātāji, 1 no kurām ir reģistra dalībnieks ar ierobežotu statusu (Likvidējamā "BALVA" Apdrošināšanas akciju sabiedrība).

Kredītu reģistrs ir informācijas sistēma, kurā Latvijas Banka vāc, uzkrāj un pastāvīgi glabā ziņas par aizņēmējiem, aizņēmēju galviniekiem, viņu saistībām un to izpildes gaitu.²⁵

Šodien kredītvēsture ir viens no galvenajiem kritērijiem, vērtējot aizņēmēja maksātspēju. Priekšrocība ir tiem, kas aizņemas naudu bankā un laicīgi atdeva to, nevis tiem, kas nav aizņēmis naudu.

Kredītvēsture ir informācija par aizņēmēja aizdevumiem, kuru savāc kredītoorganizācijas. Dokumenta mērķis ir cilvēku stimulēšana, lai cilvēkiem būtu apzinīga attieksme kredīt jautājumos. Cilvēkam ir jāapzinās, ka ja kaut kad viņš ir saņēmis naudas aizdevumu, bet nesamaksā par to, par to uzzinās visi pārējie kreditori.

Kredītvēsture ir datu kopums, kas sastāv no esošajam un iepriekšējam kredīt saistībām, rēķinu apmaksām un citām rīcībām ar naudu, kas atradās bankas kontos, un kur ir redzams vai aizņēmējs pilda savas kredītsaistības darbības laikā vai nepilda.

Kredītvēsturi var sadalīt vairākos veidos:

«Nulles» - tas nozīme, ka persona nav veikusi aizdevumus bankā vai arī atteicās no tāda dokumenta veidošanās.

«Pozitīva» - personai ir noformēti aizdevumi, bet pilnā apmērā un laikā atdeva parādus.

²⁵ Kudinska M. *Kreditešana*. Rīga: Latvijas komercbanku asociācija, Konsultāciju un mācību centrs, 2008, 57.lpp

«Negatīva» - aizņēmējam bija grūtības ar kredīta atmaksu: uzkrātie sodi, kavēti maksājumi vai citas finansiālas grūtības ar attiecībām ar banku.

Kredītvēstures datubāzes Latvijā veido gan valsts, gan privātās organizācijas un uzņēmumi. Ikviens no šīm datubāzēm kalpo par informācijas resursu, lai izvērtētu personas kredīt vēsturi un maksāšanas disciplīnu, kā arī maksāspēju kredīta piešķiršanas akceptēšanai. Šīs datubāzes ir pieejamas un tās izmanto kā banku sektora, tā arī nebanku sektora kreditori. Arī ikvienam no mums ir iespēja uzzināt savu kredīt vēsturi, elektroniski reģistrējoties kādā no kredīt vēstures datubāžu turētāju interneta vietnēm vai arī dodoties uz kādu no Latvijas bankas filiālēm jeb Latvijas komercbankām.²⁶

Latvijas Bankas kredītu reģistrs ir vienīgais oficiālais Latvijas valsts kredītu reģistrs, kas tika dibināts 2008.gadā. Latvijas Bankas kredītu reģistra darbību kopš 2012. gada regulē kredītu reģistra likums. Kredītu reģistrā tiek apkopota informācija par privātpersonu un juridisko personu kredītsaistībām un par to galvotājiem.

Šajā reģistrā tiek iekļauti visi parādnieki, kuru parādu summa pārsniedz 140 EUR. Kredītu reģistrā ievietotās informācijas saturu un apjomu nosaka un kontrolē Latvijas Banka. Jāpiemin, ka kredītu reģistrā ievietotajai informācijai ir tikai informatīvs raksturs, tāpēc tā nekādā veidā nepierāda klienta un tā galvotāja saistību, kā arī to pārkāpumu eksistenci.²⁷

Creditreform firmu apvienība ietver 180 birojus dažādās valstīs, kuros strādā vairāk nekā 3600 darbinieku un ir lielākais un stabilākais parādu piedziņas uzņēmums Latvijā. Creditreform datubāze tika izveidota 2000.gadā un tā apkopo informāciju par visiem parādniekiem, kā arī nodrošina kredīt informācijas un parādu piedziņas pakalpojumus. Creditreform galvenais mērķis visos laikos bija nemainīgs, tas ir kreditoru interešu aizstāvība. CreditReform dati ir brīvi pieejami banku sektora kredīt devējiem. Informācija datu bāzē katru dienu tiek aktualizēta, ieraksti no datu bāzes pagaidām netiek dzēsti (paredzētais informācijas glabāšanas termiņš ir 10 gadi), strīdīgos gadījumos tiek pieļauta datu koriģēšana.²⁸

Dažiem uzņēmumiem ir sava parādnieku datu bāze, piemēram, Lindorff, Regnus, Arcis, Gelvora, BaltRisk.

Ikviens uzņēmums var veidot savu iekšējo datubāzi, kurā tiek apkopota informācija par uzņēmuma klientiem un parādniekiem. Lai nākotnē uzņēmums varētu labāk organizēt savas

²⁶ <http://primefinance.lv/kreditvestures-datubazes/> [Skatīts 20.01.2016]

²⁷ turpat

²⁸ **Kudinska M.** *Kreditešana*. Rīga: Latvijas komercbanku asociācija, Konsultāciju un mācību centrs, 2008, 58.lpp

saistības ar saviem klientiem, vai atteikties, vai arī saucot pie atbildības parādniekus, kā arī atbrīvoties no aizdevumiem ar sliktu kredīt vēsturi.

Hipotekārā kredīta piešķiršanas kārtība:

Lai saņemtu hipotekāro kredītu, aizņēmējam ir nepieciešams iziet caur procedūru virkni:

1. Aizpildīt pieteikumu izvēlētajā bankā
2. Iesniegt nepieciešamus dokumentus (izziņa no VID vai konta izraksts par pēdējiem 6 mēnešiem, pases kopija vai ID karte un citi)
3. Pieprasījuma analīze un lēmuma pieņemšana
4. Līgumu slēgšana un dokumentu noformēšana
5. Dokumentu parakstīšana pie notāra un reģistrācijas veikšana Zemesgrāmatā
6. Ieķīlātā īpašuma apdrošināšana
7. Dokumentus izsniegšana bankā un aizdevuma saņemšana

Kārtojot kredītu, privātpersonai jārēķinās arī ar citiem izdevumiem, kas nepieciešami, lai noformētu un saņemtu aizdevumu, piemēram:

- Nekustamā īpašuma novērtēšana
- Notāra pakalpojumi
- Īpašuma apdrošināšana
- Valsts nodeva par hipotēkas reģistrēšanu Zemesgrāmatā
- citas

Kredītiestādei ir tiesības uz daļu no iegādāta īpašuma. Ar laiku, kad jau tiks nomaksāta aizdevuma daļa, palielināsies tā īpašuma daļa, kura pieder kredīta aizņēmējam, un samazināsies tā daļa, kura pieder kredītiestādei. Kad aizdevums būs pilnība atmaksāts, nekustāmais īpašums pilnīgi piederēs aizņēmējam.

Nodrošinājuma (ķīlas) līgums tiek parakstīts papildus pie kredīta līguma. Tajā līgumā aizņēmējs apņemas sniegt bankai kredīta nodrošinājuma atmaksu, ieķīlājot par labu bankai iegādājamo īpašumu vai citu īpašumu, kurā vērtība ir vienāda ar saņemto kredītu. Līgumā tiek

noteikts ieķīlāta īpašuma apgrūtinājumi vai aizliegums aizņēmējam bez bankas piekrišanas dāvināt, pārdod, mainīt, dalīt vai ieķīlāt īpašumu citā vietā.²⁹

Kreditējot klientu, komercbanku interesē ieķīlājamā īpašuma tirgus vērtība un ātrās realizācijas vērtība.³⁰

- Nekustama īpašuma tirgus vērtība jeb kadastra vērtība- visvairāk iespējamā cena, par kuru var pārdot īpašumu konkurējošā un brīva tirgus apstākļos, ja tiek izpildītas visas taisnīgās pārdošanas prasības.
- Ātrās realizācijas vērtība (ķīlas vērtība)- visiespējamākā cena, ko varētu saņemt par īpašumu steidzamas pārdošanas gadījumā.

Lai pārliecinātos par reālo nekustamo īpašuma tirgus vērtību, bankas parasti prasa nekustamo īpašumu vērtējumu. Īpašuma vērtība- viens no faktoriem, kuru bankas izmanto, lai noteiktu iespējamo kredīta summu un procentu likmes. Īpašuma pirkšanas cena ir tā cena, par kuru vienojas pārdevējs ar pircēju. Šī cena varētu būt lielāka, mazāka vai vienāda ar tirgus vērtību. Lai uzzinātu nekustamo īpašumu tirgus vērtību, vajag izvēlēties vērtētāju. Bez īpašuma vērtēšanas banka nevarēs aizdot kredītu un aizņēmējs segs visas izmaksas pats.³¹

izlēmot par nekustama īpašuma iegādi ir svarīgi zināt par:

- Nekustama īpašuma tirgus vērtību;
- Tehniskais mājas stāvoklis un izmantotas būvmateriālu kvalitāte;
- To, kā tiks attīstīta īpašuma atrašanas vieta nākotnē;
- To, ka dzīvokli, kas tika celti Padomju laikā, parasti ir lētāki par jauno projektu dzīvokli, un būs jāreķinās ar remonta izdevumiem un citiem ekspluatācijas jautājumiem;
- Dzīvokli jaunajos projektos bieži pārdodas bez iekšējas apdares un būs nepieciešami papildus izdevumi.

Nekustama īpašuma iegāde ir dārgs un laikietilpīgs process. Bankas, lai piešķirt kredītu, rūpīgi analizēs klienta ienākumus, kredīt vēsturi, nodrošinājumu, mērķi, jo bankas arī risķe aizdodot naudu klientam.

²⁹ **Верье Т.** *Финансовый фитнес* Нордик, 2006. стр.200

³⁰ **Кудинска М.** *Кредитеšana*. Rīga: Latvijas komercbanku asociācija, Konsultāciju un mācību centrs, 2008, 19.lpp

³¹ **Верье Т.** *Финансовый фитнес* Нордик, 2006. стр.203

Stabili, regulāri un pietiekami ienākumi kredītsaistību izpildei

Banka vērtēs gan paša kredīt ņemēja ienākumus, gan pārējo ģimenes locekļa kopējos ienākumus. Kopējie ienākumi nav tikai darba alga, bet arī visi citi regulārie ienākumi, ko var apliecināt ar attiecīgiem dokumentiem: visāda veida pabalsti, īres ieņēmumi un citi. Lai kredīt maksājumi neietekmētu aizņēmēja dzīvi, ir ieteicams, lai ikmēneša maksājumi nepārsniegtu 40% no mēneša neto ienākumiem. Var gadīties, ka ienākumi nav pietiekoši lieli, lai iegādātos īpašumu, pastāv iespēja ņemt kredītu kopā ar draugu, laulāto, vecākiem vai bērniem. Banka izvērtēs kopējos ienākumus, kā arī izdevumus. Ja viss būs kartība, tad piešķirs aizņēmējam kredītu. Bet tāda gadījumā viens būs kredīta ņēmējs, kurš parakstīs kredīta un ķīlas līgumu un viņa īpašumā būs nekustamais īpašums, bet otrs būs šī kredīta galvotājs

Pozitīva kredīt vēsture

Banka izvērtēs klienta kredīt vēsturi, vai klients savlaicīgi ir pildījis savas iepriekšējās un esošās finanšu saistības, vai vispār ir bijis kaut kad kredītsaistības (Nulles kredīt vēsture). Pozitīvu kredīt vēsturi veido savlaicīga saistību izpilde un tā dos iespēju saņemt vislabākās kredīta nosacījumus. Ja klientam ir negatīva kredīt vēsture, dēļ problēmām ar kredīta atmaksu, kavētiem maksājumiem vai neatmaksātām saistībām, bankai tāda aina nepātiks, jo bankas interesēs ir aizdevuma atgūšana un peļņas iegūšana. Visam bankām ir pieejama informācija par aizņēmēja kredīt saistībām. Ar šādu informāciju var iepazīties Latvijas Bankas uzturētajā Kredītu reģistrā.

Kredīta nodrošinājums

Banka vērtēs tirgus vērtību un īpašuma kvalitāti. Jo lielāka būs tirgus vērtība un labāka īpašuma kvalitāte, jo labākus kredīta nosacījumus banka piedāvās klientam. Iegādātais un ieķīlātais nekustamais īpašums Zemesgrāmatā tiek noformēts uz kredītņēmēja vārda.

Kredīta mērķis

Banka pievērsīs uzmanību tam, vai kredīts tiek ņemts sava mājokļa iegādei, kurā dzīvos klients, vai tāda īpašuma iegādei, kas paredzēts komerciālām vajadzībām (komercīpašuma kredīts), kas paredzēts kā ieguldījums.

Vēl viens faktors, ar kuru ir jārēķinās, izvēloties sev piemērotāko mājokļa cenu un kredīta summu, ir tas, ka ar nekustamo īpašumu iegādi parādīsies papildus izdevumi. Aizņēmējām ir jārēķinās ar nekustamo īpašumu nodokli, dokumenta noformēšanu, apdrošināšanu un citiem izdevumiem.

Pēc kredīta ņemēja un kredīta devēja vienošanās par kredīta piešķiršanu Zemesgrāmatu nodaļā tiek izdarīts ieraksts par ķīlas tiesībām uz attiecīgo nekustāmo īpašumu. Kredītu neatmaksāšanas gadījumā kredīta devējam ir tiesības pieprasīt vai nu nekustāmā īpašuma izsoli vai piespiedu pārvaldīšanu.³²

Klienta līdzfinansēšana (pirmā iemaksa)

Bankas pieprasa klienta līdzdalību, lai pārliecinātos, vai klients spēj pārņemt uz sevi kredītsaistības, un, lai samazinātu bankas risku, kas saistītas ar nekustamā īpašuma cenu svārstībām.

Papildus izdevumi

Vēl viens faktors, ar kuru jārēķinās izvēloties sev piemērotāku mājokļa iegādes cenu un aizdevuma summu, ir tas, ka ar nekustama īpašuma iegādi klientam parādīsies papildus finanšu resursi: nekustama īpašuma nodoklis, apdrošināšanas izmaksas, notāra pakalpojumi. Daudzi pārceļoties uz jaunu dzīvokli plāno uztaisīt remontu, iegādāties mēbeles.

Īpašuma iegādes izmaksas:³³

- Notāra pakalpojumi, saistītas ar nekustamā īpašuma pirkuma līguma apliecinājumu;
- Zemesgrāmatas nodeva 2% no darījumu summas un kancelejas nodeva.

³² Saksonova S. *Uzņēmuma finanšu vadības praktiskās metodes* Rīga, Merkūrijs Lat, 2006. 199.lpp

³³ Верье Т. *Финансовый фитнес* Нордик, 2006. стр.210

Aizdevuma iegūšanas izmaksas:³⁴

- Nekustamā īpašuma vērtēšana, kuru pieprasa bankas hipotekārā kredīta sniegšanās procesā;
- Notāra pakalpojumi, kas saistītas ar līguma nostiprinājumu;
- Zemesgrāmatas nodeva par ķīlas reģistrāciju 0,1% no aizdevuma summas un kancelejas nodeva;
- Īpašuma apdrošināšana. Summa ir atkarīga no īpašuma, bet parasti tā sastāda no 0,15% līdz 0,35% no nekustamā īpašuma atjaunošanas summas. Nav obligāti jāapdrošinā dzīvoklis tajā bankā, kas iedeva hipotekāro kredītu, var vērsties citās kompānijās;
- Banku komisijas maksa par aizdevuma pieteikuma aizskatīšanu, par kredīta piešķiršanu un dokumentu noformēšanu.

Autore aprakstīs piemēru, jo personiski saskārās ar hipotekāro kredītu un ir pieredze ar tas izmaksām.

Nekustama īpašuma cena- 35 000,00 EUR.

Pirmā iemaksa 20% no īpašuma cenas- 7000,00 EUR

Kredīta summa- 28 000,00 EUR

Procentu likme- 2,5%

- Notāra pakalpojumi-120,00 EUR (Pirkuma līgums)
- Zemesgrāmatas nodeva 2% no darījumu summas- 728,00 EUR un kancelejas nodeva- 21,34 EUR
- Nekustamā īpašuma vērtēšana- 85,00 EUR
- Notāra pakalpojumi- 60,00 EUR (Nostiprinājuma līgums)
- Zemesgrāmatas nodeva par ķīlas reģistrāciju 0,1% un kancelejas nodeva- 35,57 EUR
- Īpašuma apdrošināšana- 12,00 EUR/mēnesī
- Banku komisijas maksa par aizdevuma pieteikuma aizskatīšanu, par kredīta piešķiršanu un dokumentu noformēšanu- 280,00 EUR.

Darījuma noformēšanas izmaksas kopā: 1306,34 EUR

³⁴ turpat, 210.lpp

1.3. Citu valsts pieredze hipotekārā kreditēšanā

Lai veidotu pilnvērtīgu hipotekārās kreditēšanas sistēmu, nepieciešams pamatoti izmantot ārvalstu banku hipotekāro kredītu piešķiršanas un apkalpošanas uzkrāto pieredzi. Kopēt banku tehnoloģiju nevajag, galvenokārt, sakarā ar ekonomisko apstākļu atšķirībām. Tomēr, dažādus hipotekāras kreditēšanas modeļus, kas darbojas ārvalstīs, ļaus noteikt vispiemērotākas pieejas hipotekārās kreditēšanās organizēšanas sistēmā.

Autore ir izvēlējusī divas Eiropas Savienības valstis- Dānija un Vācija, jo šīm valstīm ir bagāta pieredze hipotekārā kreditēšana, un ASV.

Dānija

Pērkot nekustāmo īpašumu Dānijā, visticamāk būs nepieciešama bankas un hipotekāro organizāciju palīdzība, lai saņemtu aizdevumu. Pērkot dzīvokli vai māju var cērēt uz to, lai saņemtu hipotekāro kredītu līdz 80% no īpašuma vērtības.

Procentu likmes hipotekārajiem kredītiem Dānijā ir ļoti zemas. Var saņemt aizdevumu uz 30 gadiem par 2,5% gadā, bet, ja aizņēmējs ir gatavs tam, lai procentu likme varētu mainīties katru gadu, tad var saņemt kredītu par 0,5% gadā.

Realkreditsystem (hipotēku sistēma) Dānijā - viena no stabilākajām pasaulē. Hipotēku sabiedrības- tas nav parastas finanšu iestādes, kā, piemēram, banka, kur var ielikt naudu kontā un aizņēmties naudu. Hipotēku organizācijas šeit ir kā starpnieki starp investoriem (hipotekāro ķīlu zīmju pircēji) un cilvēkiem, kam nepieciešams kredīts, lai iegādātos nekustamo īpašumu. Šī sistēma ir veidotā tā, lai vienmēr pastāv tieša saikne starp parādu, kas tiek izsniegts nekustamo īpašumu pircējam, un tam obligācijām, kas tiek pārdotas investoriem, lai finansētu šo aizdevumu.

Viena no lielākām problēmām, kas radas, pērkot nekustamo īpašumu Dānijā- kāda veida aizdevumu izvēlēties? Šīs jautājums ir svarīgs, tāpēc ka parasti aizdevums tiek ņemts uz lielu summu, un izvēlēta kredīta veids spēlēs lielu nozīmi.

Hipotekārais kredīts ar fiksētu procentu likmi (fastforrentet LAN) - kredīts tiek ņemts, parasti uz 30 gadiem (aizdevuma laikā tiek garantēta pastāvīga kredīta likme)

Hipotekārais kredīts ar mainīgo procentu likmi (variabelt forrentet LAN, Flexlån) - procentu likme par šo kredītu aizdevumu mainīsies ar saskaņoto regularitāti - tas var būt, piemēram, F1 Flexlån, kur likme katru gadu mainās.³⁵

³⁵ <http://www.realkreditaadet.dk/Default.aspx?AreaID=13> [Skatīts 12.05.2016]

Dānijas bankas regulāri samazina procentu likmes hipotekārajiem aizdevumiem. Kā rezultātā šo politiku, daži iedzīvotāji, kas pirms dažiem gadiem bija paņēmuši hipotekāro kredītu, tagad nemaksā procentus bankai, bet paši saņem naudu no bankām.

Dānija nav vienīga vieta, kur šādi eksperimenti tiek veikti. Rādītājus ar negatīvu likmi praktizē Eiropas Centrālās banka un Japānas Banka, kas cenšas mudināt patērētāju aktivitāti, līdz ar to arī ekonomiku.

Ziņu portalā *Diena.lv* parādījās svaiga informācija, ka 2015.gada 4.ceturksnī pāris no Dānijas māsā par hipotēku ar negatīvu likmi (-0.0562%), tas nozīmē, ka nevis aizņēmēji maksāja par kredītu, bet banka ikmēnesi maksā viņiem 249 Dānijas kronas (38 dolāri). Par hipotēku ar negatīvu likmi paziņoja laikraksts *The Wall Street Journal*. Šī ziņa izraisīja straujo diskusiju starp Krievijas hipotekāro kredītu ņēmējiem. Tomēr ir svarīgi saprast, ka ne visi aizņēmēji, kas saņem aizdevumus Dānijā ir iespēja nopelnīt. Pirmkārt, aprakstīts *The Wall Street Journal* gadījums- drīzāk ir izņēmums. Otrkārt, runa iet par hipotekārā kredīta peldošo likmi, kas tika ņemta par gadus atpakaļ.³⁶

Mainīgas procentu likmes Eiropā tiek aprēķinātas no EURIBOR vērtības, kurai pievieno atsevišķa banka maržu (1,5-2,0%). EURIBOR nepārtraukti svārstās un pircēji, kuri paņēma kredītu ar mainīgo procentu likmi, uzņēmās noteikus riskus, piemēram, ja 2015.gada beigās pāris no Dānijas maksājā kredītu ar negatīvu likmi, tad nav garantijas, ka pēc parus gadiem viņi nemaksās 2-3% gadā vai vairāk, atkarība no tā, kas notiks ar vispārējo procentu likmju līmenī Eiropā. Dažos gadījumos mainīgas likmes ir zemākas par fiksētām likmēm, kas arī piesaistā riskantus aizņēmējus. Dānijā fiksētā likme nav negatīva: tas vidējā vērtība- aptuveni 3% gadā. Viszemākās hipotēku fiksētās likmes uz 2016.gada aprīlī ir vērojāmas Japānā, Šveicē, Somijā, Vācijā, Luksemburgā. To vidējā vērtība nepārsniedz 2% gadā.

Vācija

Noformēt kredītu, lai iegādātos nekustamo īpašumu var ne tikai valsts pilsoņi, bet arī ārzemnieki. Pašu līdzekļu pieejamība, kas veido 50% no izvēlēta objekta cenas, ļauj saņemt šīs valsts bankā hipotekāro kredītu uz laiku no 5 līdz 15 gadiem. Kredītu procents sastāda 2-3% gadā.

Aizņēmētie līdzekļi ne tikai ļauj kļūt par nekustamo īpašumu īpašnieku, bet arī sniedz apdrošināšanas garantiju pret finanšu un politiskās krīzes. Īrējot dzīvokli vai māju, var pilnībā segt hipotēkas maksājumus no saņemtas nomas maksas. Noformējot hipotekāro kredītu Vācijas bankā,

³⁶ Ziņu portāls *Diena.lv* *Likmes arī ar mīnusa zīmi* <http://www.diena.lv/uznemeja-diena/likmes-ari-ar-minusu-zimi-14140044> [Skatīts 12.05.2016]

ir jāzin, ka līdz pilnīgai aizdevuma atmaksai, tas īpašums pieder kreditora kompānijai. Kredītus Vācu bankas piedāvā uz ļoti izdevīgiem nosacījumiem. Nekustamo objektu minimāla maksa ir 100 000 EUR. Jo dārgāks īpašums, jo vairāk bankas vēlas piedāvāt aizdevumus tās pirkšanai. Ņemot kredītu vienā bankā, kurā tiek ņemta hipotēka, atkarībā no periodā, procentu likme un kredīta nosacījumi var būt atšķirīgi. Kredīta termiņu izvēlas pats aizņēmējs. Termiņš satāda 5-15gadi ar pagarināšanas iespēju. Banka, atkarībā no termiņa, izvēlās pati nosacījumus par pamatsummas atmaksu un procentiem. Izvēlētam dzīvoklim vai mājai jābūt labā stāvoklī un jāatrodas tādā teritorijā, kur ir augsts pieprasījums pēc īpašuma nomas.

Pieņemot lēmumu par hipotēkas noformēšanas iespēju, banka, vispirms, pēta informāciju par iegādājamo objektu. Pēc tam jau pēta dokumentus, kas apliecina aizņēmēja maksātspēju, jo tas dod iespēju kredītiestādem pārliecināties, ka klientam ir nepieciešamie līdzekļi, lai iegādātos nekustāmo īpašumu.

Pēc dokumenta standarta paketa saņemšanas tiek apstrādāts pieprasījums. Lēmums par hipotekāro kredītu iespēju akceptē 1-2 nedēļu laikā. Pēc pozitīva lēmuma banka atver kontu uz aizņēmēja vārda. Uz to kontu būs pārskaitīti naudas līdzekļi. Pircejs noslēdz kredītlīgumu ar banku un pirkuma-pārdošanas līgumu ar nekustāmo īpašuma pārdēvēju.

Dažādās bankās hipotekāras kreditēšanas programmām var būt savas īpatnības. Tieši tāpēc ir nepieciešams rūpīgi apsvērt priekšlikumus par kredīta organizācijām, salīdzinot tos ar savām spējām.

Periodu, uz kuru tiek noformēta hipotēka Vācijā, nosaka aizņēmējs. Ja hipotekāras kreditēšanas termiņš ir īsāks, tad banka piedāvā zemāku procentu likmi. Gadījumā, ja pie beigu datuma aizņēmums paliek nesamaksāts, nepieciešams samaksāt atlikušo parādu kopumā vai nu noformēt jaunu līgumu uz citiem nosacījumiem. Hipotēkas termiņš ir laika posms, kura gaitā nemainas procentu likme par aizdevumu.

Ja aizņēmējs apstājās maksāt par hipotekāro kredītu, tad kredītiestāde var pārdod īpašumu izsolē. Tomēr, ja mainās situācija un var gadīties, ka aizņēmējs nespēj maksāt par kredītu, ir iespējas sarunāties ar banku par ikmēneša maksājumus samazināšanu uz noteiktu laiku. Lielāka banku daļa ir pretīmnākoša, ja ir attaisnotie iemesli kāpēc aizņēmējs nespēj atmaksāt savas saistības savlaicīgi. Piemēram, ar darba zaudēšanu banka var apturēt hipotekāros maksājumus vidēji uz gadu.

ASV

2000.gadā ASV nekustamā īpašuma tirgus strauji pieaug sakarā ar vienkāršu noformēšanas procedūru, zemām procentu likmēm un minimālām prasībām pret aizņēmēju. Nav pārsteidzoši, ka tajā laikā nekustama īpašuma pirkšana, ar mērķi spekulēt, bija ļoti izplatīta. Attiecībā uz citu valstu iedzīvotājiem, gada procentu likme pieaug par 1 līdz 2%. Tas ir saistīts ar hipotēkas neatmaksāšanas risku. Pirms krīzes gada procentu likme bija tuvu 7%, šobrīd pēdējo gadu laikā tā svārstās no 3,6 līdz 4,09%. Likmes var būt peldošas un fiksētas. Fiksētās likmes tiek uzskatītas par uzticamām un stabilām, bet peldošas ir izdevīgas naudas izteiksmē aizņēmējiem. ASV vairāk populārā ir peldošā likme.

Līdz 2006.gadām ASV nekustama īpašuma tirgus uzplauka un tika uzskatīta par drošu un stabilu. Vēlāk cenu pieaugums apstājās un pirmo reizi par visu laiku tirgus attīstība palēninājās. 2006.gadu gaitā ievērojami palielinājas atteikumu skaits, kas lielos daudzumos sniedza aizņēmējiem ar zemu kredītreitingu. Kā rezultātā, ASV kredītu sistēma sabruk.

Hipotēka ASV ir pieejama pilsoņiem, ka arī ārzemniekiem. Aizdevuma noteikumi atšķiras no reģiona, nekustamā īpašuma tipa un aizņēmēja finanšu stabilitātes. Sākotnējā maksa nerezidentiem parasti ir 30-35% no projekta summas. Likmes svārstās no 3 līdz 7 procentiem gadā. Aizdevuma termiņš līdz 30 gadiem, bet pēc krīzes daudzas bankas sniedz hipotēku ne vairāk kā par 15 gadiem. Minimāla aizdevuma robeža ir 100 000 dolāri.

ASV hipotekāra kreditēšana ir ļoti populārā, jo amerikāņi nespēj un nespēj samaksāt visu nepieciešamo summu uzreiz, jo viņiem ir attīstīta refinansēšanās sistēma un ir iespēja atmaksāt aizdevumu uz izdevīgiem nosacījumiem. ASV kreditēšanas sistēma jau sen pārkāpa 90% no kopēja nekustāma īpašuma darījuma.

ASV pirmā iemaksa sastāda no 10 līdz 50% no dzīvokļa cenas. Tajā pašā laikā var atrast banku, kas kreditē bez pirmās iemaksas.

ASV bankas, piešķirot aizdevumu, pamatojas uz aizņēmēja dokumentiem, kas apliecina viņa pierakstīšanos un faktisko dzīvesvietas adresi, finansiālo stāvokli, vecumu, nodarbošanos veidu, ģimenes stāvokli, kredītvēsturi, konta izrakstu. Kā arī būs nepieciešams pirkuma-pārdošanas līgums, īpašuma pārbaude un vērtēšana, kas palīdzēs atklāt iespējamus defektus, līgums ar apdrošināšanas kompāniju, dokumenti par komunāliem maksājumiem no iepriekšējiem īpašniekiem.

2. PRIVĀTPERSONU HIPOTEKĀRĀS KREDITĒŠANAS TIRGUS ANALĪZE UN TO VĒRTĒJUMS

2.1. Hipotekāro kreditēšanu ietekmējošie faktori

Nekustamā īpašuma tirgus ir ļoti jutīgs pret atsevišķām ekonomiskām un politiskām izmaiņām, kas notiek valstī, kā arī situācija kopumā. Ir jāsaprot, ka tikai daži aspekti var attiecināt viennozīmīgi pie pozitīviem vai negatīviem- tie ir savstarpēji saistīti viens ar otru, un, atkarībā no dažādām niansēm var izdarīt pozitīvu un negatīvu ietekmi uz tirgū.

Pastāv daudz faktoru, kas ietekmē hipotekāro kreditēšanu. Šajā apakšnodaļā autore apskata vairākus faktoros, bet zēmāk tiks izvēlēti viņasprāt vissvarīgākie faktori.

Faktori, kas ietekme hipotekāro kreditēšanu:

- 1) Regulējošie faktori- saistītas ar valsts likumdošanu.
- 2) Politiskie faktori- vispārēja sociālās sistēmas stabilitāte, politisko prognozējamo vai neprognozējamo režīmu, nacionalizācijas iespējamība.
- 3) Ekonomiskie faktori- vispārējā kredīta un finanšu, apdrošināšanas un vērtspapīru tirgus attīstība valstī, nacionālas valūtas kursa stabilitāte un inflācijas līmenis un temps, iedzīvotāju maksātspēja, kas nosaka kopējo mērogu un dinamiku nekustamā īpašuma tirgū.
- 4) Vēsturiskie faktori- līdzekļu uzkrāšanas tradīcija vai tas trūkums, iedzīvotāju attieksme pret kredītiem.
- 5) Ārkārtēja gadījuma faktori (force majeure) - kas ir saistīti ar negaidītām izmaiņām makroekonomiskajā līmenī.

Ārējie faktori, kas ietekmē hipotekāro kreditēšanu³⁷

2.1.tabula

Faktoru grupa	Ārējie faktori
1.	2.
1. Ekonomiskā	1) IKP lielums;

³⁷ Autores izveidota tabula

	<ol style="list-style-type: none"> 2) Naudas piedāvājums; 3) Iekšzemes un ārvalstu investīciju apmērs; 4) Inflācijas līmenis valstī; 5) Budžeta deficīts vai pārpalikums; 6) Valūtas stabilitāte; 7) Eksporta un importa apmērs; 8) Komercbanku skaits; 9) Ienākumi no uzņēmumiem valstī; 10) Iedzīvotāju ienākumi; 11) Ekonomiski aktīvu iedzīvotāju skaits;
2. Sociāli psiholoģiskā	<ol style="list-style-type: none"> 1) Uzticības līmenis pret komercbankām no fizisko un juridisko personu puses, ar mērķi veidotu] depozītu un kredītu resursus komercbankās; 2) Kredītņēmēju izpratnes līmenis par visiem procesiem, kas notiek kredītešanās tirgū valstī; 3) Fizisko personu vēlme veikt operācijas ar komercbankām; 4) Iedzīvotāju vēlme izmantot aizdevumus saviem paredzētajiem mērķiem, ko piedāvā komercbankas;
3. Normatīvi regulējošā	<ol style="list-style-type: none"> 1) Banku darbības organizēšanās princips; 2) Komercbankas monetārais un kredītpolitikas princips; 3) Latvijas Republikas normatīvi priekš komercbankām. 4) Komercbanku tiesiskais regulējums valstī;
4. Vēsturiskā	<ol style="list-style-type: none"> 1) Komercbanku veidošanās tradīcijās; 2) Komercbanku mijiedarbības tradīcijas ar fiziskām personām valstī; 3) Komercbanku reputācija un fizisko personu kredītvēsture; 4) Aizdevēju un aizņēmēju filozofija;

5. Ārkārtēja gadījumā (force majeure)	<ul style="list-style-type: none"> 1) Politiskie konflikti; 2) Dabas katastrofas; 3) Ekonomisko noteikumu izmaiņas banku darbībā;
---------------------------------------	--

Iekšējie faktori, kas ietekmē hipotekāro kreditēšanu³⁸

2.2.tabula

Faktoru grupa	Iekšējie faktori
1.	2.
1. Ekonomiskā	<ul style="list-style-type: none"> 1) Banku kreditēšanas un īt īpaši hipotekārās kreditēšanās attīstības līmenis; 2) Komercbanku kredītpolitika; 3) Komercbanku izmērs; 4) Komercbanku un filiāļu tīkla izvietojanas vieta; 5) Hipotekāro kredītu procentu likmes; 6) Komercbanku kredīta veidi; 7) Klientu struktūra un sastāvs; 8) Starpbanku konkurences līmenis; 9) Komercbanku tehniskā dienesta līmenis; 10) Komercbankas stratēģija;
2. Sociāli psiholoģiskā	<ul style="list-style-type: none"> 1) Kredītņēmēju izpratnes līmenis par visiem procesiem, kas notiek komercbankā; 2) Fizisko personu velme veikt operācijas ar komercbankām; 3) Bankas produktu veiksmīga komercbankas reklāma, īt īpaši par hipotekāro kreditēšanu; 4) Komercbanku menedžeru darbības efektivitāte;
3. Normatīvi regulējošā	<ul style="list-style-type: none"> 1) Komercbankas darbības metodes; 2) Komercbankas brīvība, pieņemot lēmumus par saviem klientiem; 3) Hipotekārās kreditēšanas tiesiskais regulējums valstī;

³⁸ Autores izveidota tabula

4. Ārkārtēja gadījumā (force majeure)	1) Politiskie konflikti; 2) Dabas katastrofas; 3) Ekonomisko noteikumu izmaiņas banku darbībā; 4) Ekonomiskās problēmas komercbankā.
--	---

Pēc dotām tabulām var secināt, ka pastāv ārējie un iekšējie faktori, kas bremzē hipotekāras kredītēšanas attīstību, un pastāv faktori, kas stimulē hipotekāras kredītēšanās attīstību. Jebkuras valsts mērķis ir samazināt negatīvo faktoru un stimulēt labvēlīgus faktorus, lai attīstītos hipotekārā kredītēšana valstī.

Hipotekāras kredītēšanas vadība ir būtisks komponents jebkura valstī un komercbanku darbībā. Hipotekāra kredītēšana veido peļņu komercbankām un celtniecības uzņēmumiem, kā arī tiek veidots sociālais efekts valsts līmenī, sniedzot iedzīvotājiem mājokļus.

Tomēr, izvērtējot hipotekāro kredītēšanu, jāņem vērā daudzi faktori, kas ietekmēja hipotekārās kredītēšanas pieaugumu. Šie faktori ir ļoti dažādi un attiecas uz dažādām to darbības sfērām un dažādā mērā arī ietekmē hipotekārās kredītēšanas attīstību.³⁹

Pēc kopējiem ekonomiskiem faktoriem, kuri ietekmē hipotekārās kredītēšanas attīstību, jāmin arī kopēja kredītu un finanšu tirgus attīstība, valūtas stabilitāte, vērtspapīru tirgus attīstība valstī, inflācijas līmenis, apdrošināšanas sistēmas piedāvājums apdrošināt pret ekonomiskajiem riskiem, kas saistīti ar hipotekām, u.c.

Galvenokārt ārējo faktoru iespaidā Latvijā mājokļu kredītēšanas sistēma attīstījās ļoti ātri laikā 2000.-2007.gadam un vēl tagad sabiedrībā aizvien plašāk diskutē par to, ka iedzīvotāju uzņemtās kredītsaistības neatbilst viņu ienākumiem. No 2004. Līdz 2009.gada majsaimniecībām izsniegto kredītu apjoms pieauga vairāk nekā 10 reizes un sasniedza 14 111 miljonus eiro jeb 6190 eiro uz katru valsts iedzīvotāju.⁴⁰

Ne mazāk svarīgi ir arī tādi ar banku darbību galvenie saistītie faktori kā hipotekāro kredītu procentu likmes, atmaksas termiņi, kredītresursu pieejamība un pietiekamība, kredīta apjoms attiecībā pret ķīlas vērtību un starpbanku konkurence.

Pēc autores domām vissvarīgākie faktori, kas ietekmē hipotekāras kredītēšanas apjomus ir: iekšzemes kopprodukta pieaugums, nodarbinātība un bezdarbs, iedzīvotāju ienākumu līmenis, nekustama īpašuma tirgus cena.

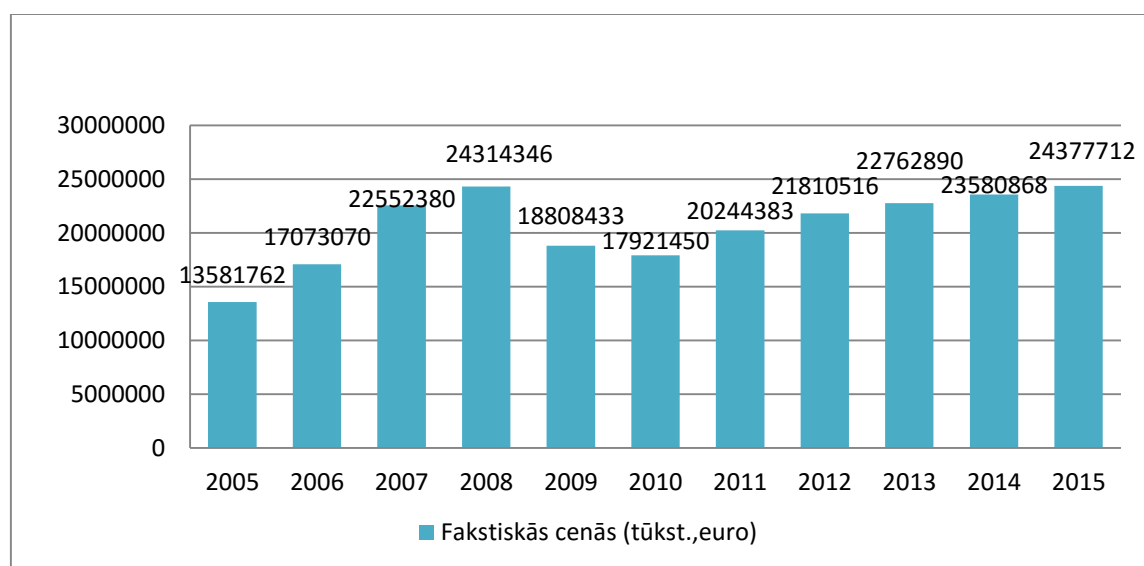
³⁹ **Ketners K.** *Latvija. Nekustamais īpašums Latvijā 1991-2012*, Rīga. 130.lpp.

⁴⁰ turpat, 132.lpp.

Iekšzemes kopprodukts

IKP pieaugums rada valsts, iedzīvotāju un uzņēmēju ienākumus, kas var tikt novirzīti turpmākai tautsaimniecības attīstībai un dzīves apstākļu uzlabošanai, to skaitā piesaistot kredītresursus. Pasaules finanšu krīze ļoti ietekmēja Latvijas tautsaimniecību.⁴¹

Pēc vairāku gadu straujās ekonomiskās izaugsmes, kad IKP vidējie gada pieauguma tempi 2005.-2007.gadā pārsniedza 10%, Latvijas ekonomikā 2008.gadā globālās finanšu krīzes rezultātā iestājās recesija. Krīzes laikā IKP samazinājās par 22,5%, zemāko punktu sasniedzot 2010.gada vidū (sk. 2.1. att.).



2.1.att. IKP pavisam (tūkst.euro) laikā periodā 2005.-2015.gadam⁴²

Latvijas ekonomikas izaugsme no 2011. līdz 2013.gadam sasniedza vidēji 4,4% ik gadu, kas bija viena no straujākajām ES.

2014.gadā IKP pieauga par 2,4%. Izaugsmes tempu palēnināšanos noteica tendences ārējā vidē- lēnā izaugsme ES un ekonomiskās situācijas pavājināšanās Krievijā. Lai arī pēdējos gados Latvijas ekonomikā vērojama salīdzinoši strauja izaugsme, tomēr IKP vēl ir par 7,5% mazāks nekā bija pirms krīzes – 2007.gadā.

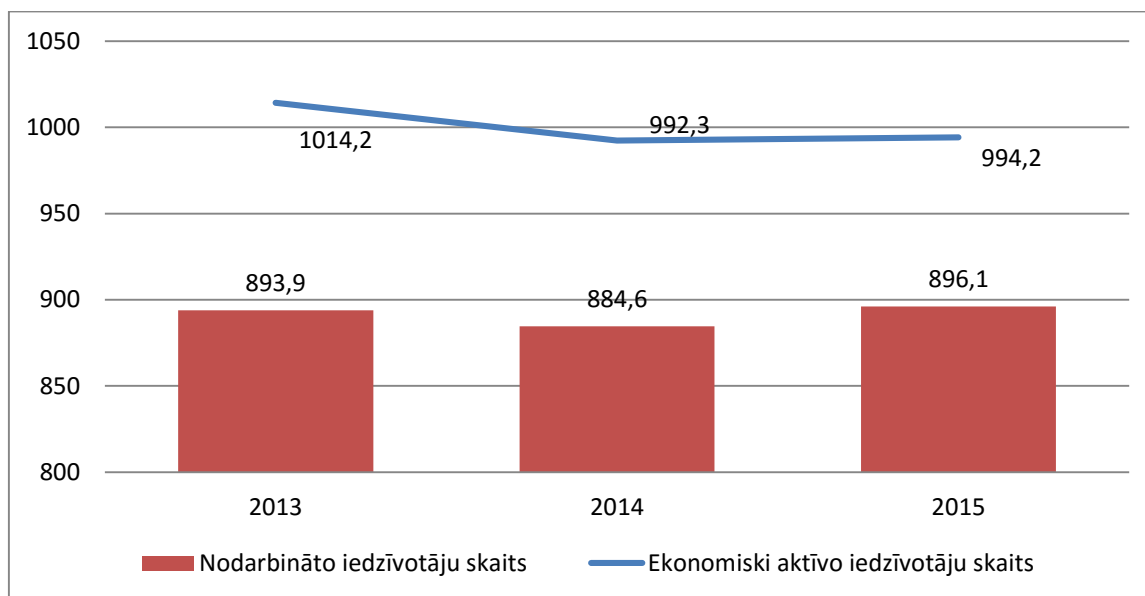
⁴¹ Ketners K. *Latio. Nekustamais īpašums Latvijā 1991-2012*, Rīga. 130.lpp.

⁴² LR Centrālās statistikas pārvaldes datubāze. *IKP uz vienu iedzīvotāju* <http://data.csb.gov.lv/sq/5889> [Skatīts 09.05.2016]

2015.gada 1.ceturksnī IKP bija par 1,8%, 2.ceturksnī – par 2,7%, bet 3.ceturksnī – par 3,3% lielāks nekā pirms gada, kas ir vērtējams kā ļoti labs rādītājs.⁴³

Nodarbinātība un bezdarbs

Līdz ar ekonomiskās situācijas uzlabošanos vērojamas pozitīvas tendences arī darba tirgū – samazinās bezdarbs un palielinās nodarbinātības līmenis. Vienlaikus uzlabojumi kļūst lēnāki. 2014.gadā situācija darba tirgū turpināja uzlaboties, tomēr lēnāk nekā iepriekš. bet nodarbinātības līmenis pieauga par 0,9 procentpunktiem – līdz 59,1%. 2014.gadā nodarbināti bija 884,6 tūkst. iedzīvotāju, bet darba meklējumos bija 107,6 tūkst., kas bija par 12,7 tūkst. mazāk nekā 2013.gadā (sk. 2.2.att.).



2.2.att. Nodarbinātie un ekonomiski aktīvie iedzīvotāji (tūkst.) laikā periodā 2012.-2015.gadam⁴⁴

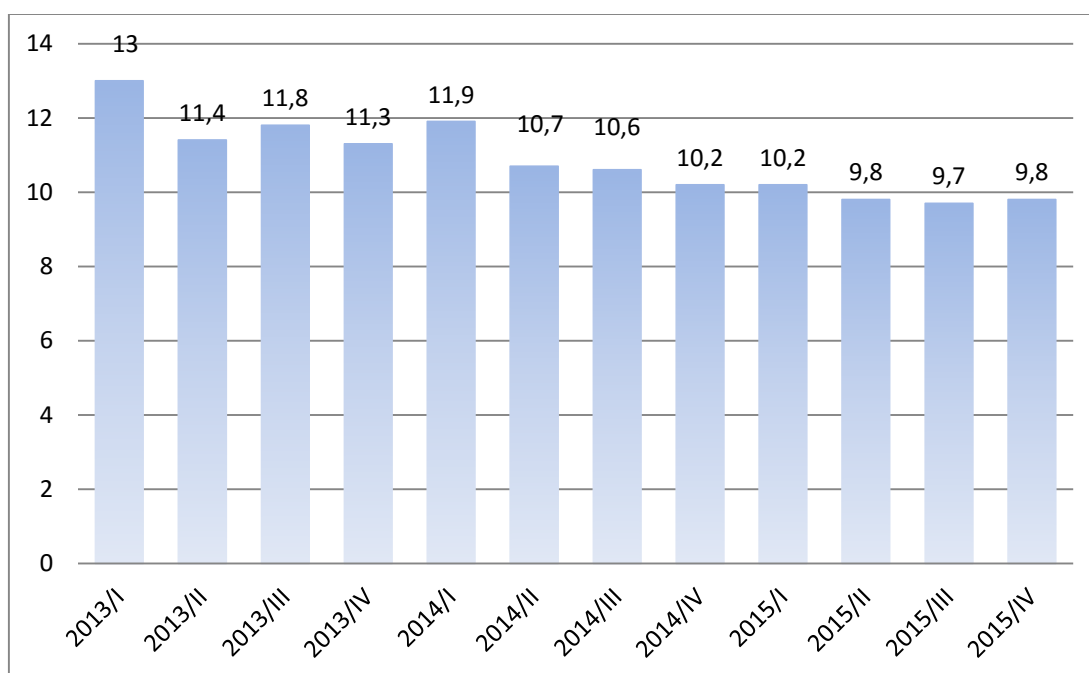
Situācija darba tirgū turpināja uzlaboties arī 2015.gadā – nodarbināto iedzīvotāju skaits palielinājās par 1,3% un sasniedza 896,1 tūkstošus jeb 60,8% no iedzīvotāju kopskaita vecumā no

⁴³ Latvijas Republikas Ekonomikas Ministrijas *Latvijas tautsaimniecība: Makroekonomiskais apskats#65* [Skatīts 09.05.2016]
https://www.em.gov.lv/lv/nozares_politika/tautsaimniecibas_attistiba/latvijas_tautsaimnieciba_makroekonomiskais_apskats/

⁴⁴ LR Centrālās statistikas pārvaldes datubāze. Iedzīvotāji pēc ekonomiskās aktivitātes un dzimuma
<http://data.csb.gov.lv/sq/5927> [Skatīts 10.05.2016]

15-74 gadiem. Salīdzinot ar 2014.gadu, nodarbinātības līmenis palielinājās par 1,7 procentpunktiem. 2015.gadā ekonomiski aktīvo iedzīvotāju skaits palielinājās pret iepriekšējo gadu par 1,9 tūkstošiem.

2013.gadā 1.ceturksnī bezdarba līmenis bija 13%, jau nākamajā semestrī tas samazinājās par 1,6%. 2014.gadā bezdarba līmenis samazinājās līdz 10,7%, kas bija par 1,2 procentpunktu mazāk nekā 2013.gadā. Bezdarba līmenis 2015. gada 2. ceturksnī, salīdzinot ar 2014. gada atbilstošo periodu, samazinājās par 0,9 procentpunktiem – līdz 9,8%. Savukārt, salīdzinot ar iepriekšējo ceturksni, tas saruka par 0,5 procentpunktiem. (sk. 2.3.att.)



2.3.att. **Bezdarba līmenis Latvijā sadalījumā pa ceturkšņiem %, 2013.-2015.gads⁴⁵**

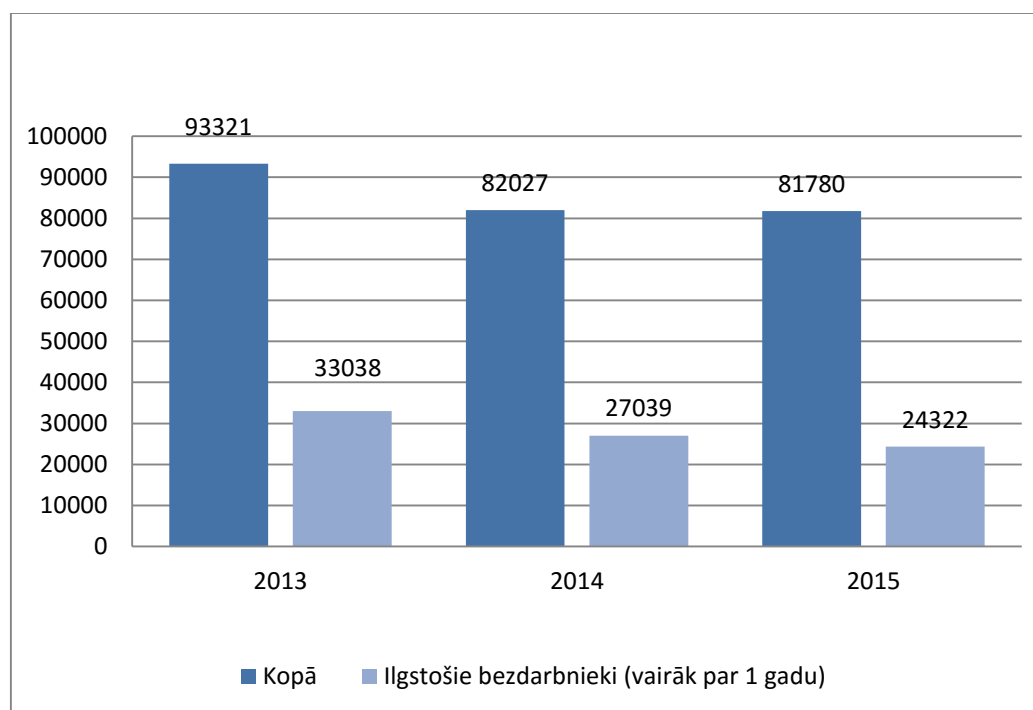
Turpina samazināties arī reģistrētais bezdarba līmenis. 2015. gada beigās tas samazinājās līdz 9,8%. Reģistrēti bija 79,8 tūkst. bezdarbnieku, kas bija par 1,1 tūkst. mazāk nekā 2014. gada augustā. 2016.gada februāra beigās bija reģistrēti 86,6 tūkst. bezdarbnieku, kas bija par 1 300 cilvēkiem mazāk nekā pirms gada. Reģistrētais bezdarba līmenis februāra beigās bija 9,2%.

⁴⁵ LR Centrālā statistikas pārvalde. *Nodarbinātība un bezdarbs* <http://data.csb.gov.lv/sq/5944> [Skatīts 10.05.2016]

Gandrīz trešdaļa no kopējā reģistrēto bezdarbnieku skaita bija ilgstošie bezdarbnieki (bez darba ilgāk par gadu). Augstākais bezdarba līmenis ir Latgales reģionos, bet zemākais Rīgā.⁴⁶

Neskatoties uz nodarbinātības pieaugumu un bezdarba samazinājumu, situāciju darba tirgū turpina ietekmēt negatīvās demogrāfijas tendences – darbaspējīgo iedzīvotāju skaits (vecumā no 15-74 gadiem) pērn samazinājās par 23,2 tūkstošiem jeb 1,5%, salīdzinot ar 2014.gadu, kas ar vien spilgtāk iezīmē darbaspēka pieejamības problēmas.

2016.gadā situācija darba tirgū turpinās uzlaboties, tomēr lēnākos tempos nekā 2015. gadā. No vienas puses to ietekmēs augstāks bāzes efekts darba tirgū, no otras puses – negatīvās demogrāfijas tendences.⁴⁷



2.4.att. Reģistrēto bezdarbnieku skaits gada beigās (tūkst.) , 2013.-2015.gada⁴⁸

Pēc dota grafika var redzēt, ka 2013.gadā bezdarbnieku skaits kopā bija 93,3 tūkstoši, 2014.gadā- 82,0 tūkstoši bezdarbnieku un 2015.gadā- 81,8 tūkstoši. Kā arī ilgstošo bezdarbnieku skaits samazinās, jo ir radītas jaunas darba vietas, paaugstināta mēneša minimāla alga.

⁴⁶ Latvijas Republikas Ekonomikas Ministrija *Latvijas tautsaimniecība: Makroekonomiskais apskats#66* [Skatīts 10.05.2016]https://www.em.gov.lv/lv/nozares_politika/tautsaimniecibas_attistiba/latvijas_tautsaimnieciba_makroekonomiskais_apskats/

⁴⁷ turpat

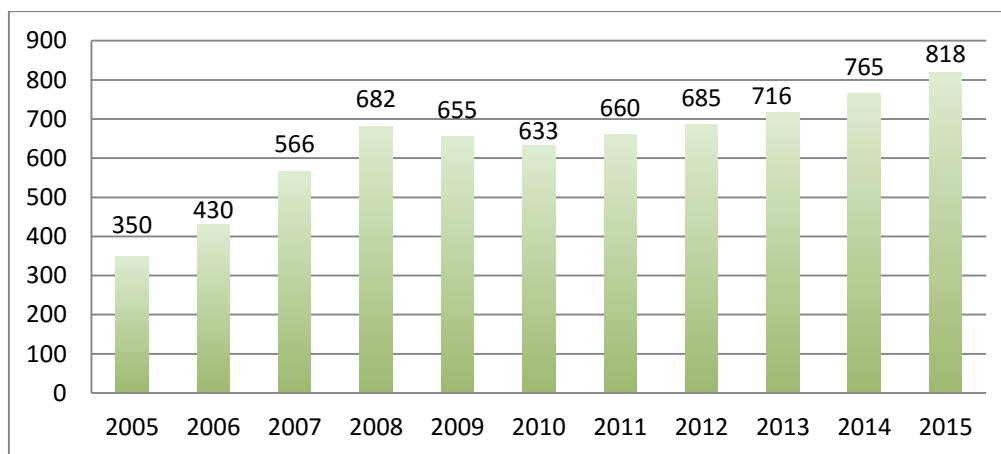
⁴⁸ LR Centrālā statistikas pārvalde. *Nodarbinātība un bezdarbs* <http://data.csb.gov.lv/sq/5945> [Skatīts 10.05.2016]

Bezdarbnieku skaitām ir tendence samazināties, jo kopumā situācija darba tirgū ir uzlabojusies kopš krīzes laikā un var prognozēt, ka 2016.gadā arī būs samazinājuma tendence.

Iedzīvotāju ienākumu līmenis

Iedzīvotāju ienākumi ir naudas un dabas resursu kopums, lai uzturētu cilvēka fizisko, garīgo, ekonomisko un intelektuālo stāvokli tās noteiktā līmeņa vajadzību apmierināšanai un tiek veidoti no darba ņēmējiem un citiem avotiem. Jo lielāki ienākumi, jo drošāk un pārliecinātāk jūtas cilvēks. Iedzīvotāju ienākumu līmenis ir atkarīgs no IKP uz vienu iedzīvotāju, bet iedzīvotāju pirktspējas līmeni nosaka ienākumi un uzkrājumi. Šobrīd iedzīvotāju ienākumi ir atgriezušies pirmskrīzes līmenī. Bet ne visi iedzīvotāji varbūt vēl jūt šīs pārmaiņas.

Pēc CSP datiem tabulā (sk. 2.5.att.) var redzēt, ka vidējā darba samaksa valstī ar katru gadu turpina augt. 2012.gadā mēneša vidējā darba samaksa sastādījā 685 eiro, kas pārsniedza pirmskrīzes radītāju. Pieaugot pieprasījumam pēc darbaspēka, vidējā bruto darba samaksa pakāpeniski palielinās. 2012.gadā vidējā bruto darba samaksa pieauga par 3,7%, 2013.gadā par 4,6%, 2014.gadā par 6,8% un sasniedza 765 eiro, bet 2015.gadā- vidējā bruto mēnešalga palielinājās par 6,9% un sasniedza 818 eiro.



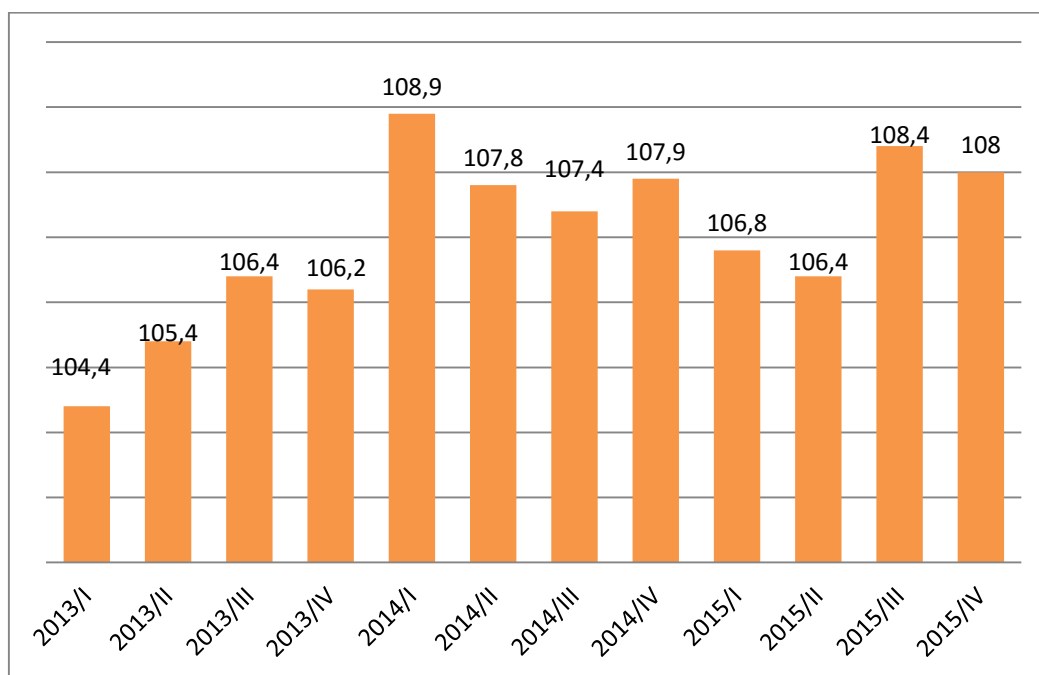
2.5.att. Strādājošo mēneša vidējā bruto darba samaksa (EUR) laika periodā 2005.-2015.gada⁴⁹

Kopš 2010.gada atalgojums ir audzis gan privātajā, gan sabiedriskajā sektorā (sk. 2.6.att.). 2015.gadā atalgojums privātajā sektorā palielinājās par 7,8%, bet sabiedriskajā sektorā - par 5%. Vienlaikus jāatzīmē, ka sabiedriskajā sektorā 2015.gadā vidējā bruto alga bija vien par 6,2% augstāka nekā 2008.gadā, savukārt privātajā sektorā tā pārsniedza 2008.gada līmeni par vairāk nekā 28 procentiem.

⁴⁹ LR Centrālā statistikas pārvalde. *Darba samaksa* <http://data.csb.gov.lv/sq/5950> [Skatīts 10.05.2016]

Atalgojums kopš 2010.gada ir pieaudzis visās tautsaimniecības pamatnozarēs. Visbūtiskākais atalgojuma pieaugums ir bijis nekustamo īpašumu nozarē, tirdzniecības nozarē un valsts pārvaldē.

Pēc CSP datiem nozīmīgākais algas pieaugums 2015.gadā, salīdzinot ar 2014.gadu, bija izmitināšanas un ēdināšanas pakalpojumu nozarē (par 10,5%) un nekustamo īpašumu nozarē (par 9,9%). Augstākais atalgojuma līmenis saglabājās finanšu un apdrošināšanas pakalpojumu nozarē – vidēji 1 745 eiro mēnesī.



2.6..att. Strādājošo reālā darba samaksa % pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu 2013.-2015.gads⁵⁰

Līdz ar nominālā atalgojuma pieaugumu, pakāpeniski palielinās reālā darba alga. 2011.-2012.gadā, pieaugot patēriņa cenām, reālās algas pieaugums bija mērens. 2013.gadā reālā alga auga par 5,6%, bet 2014.gadā- jau par 8%. Vienlaikus kopš 2014.gada vidus reālās algas pieauguma tempi lēnām samazinās. 2015.gadā reālā alga pieauga par 7,4%. Pēdējo 3 gadu laikā reālās algas pieaugumu galvenokārt noteicis straujais nominālās algas pieaugums, kā arī mērenās patēriņa cenu izmaiņas.

⁵⁰ LR Centrālā statistikas pārvalde. *Darba samaksa* <http://data.csb.gov.lv/sq/5956> [Skatīts 10.05.2016]

Nekustama īpašuma tirgus cena

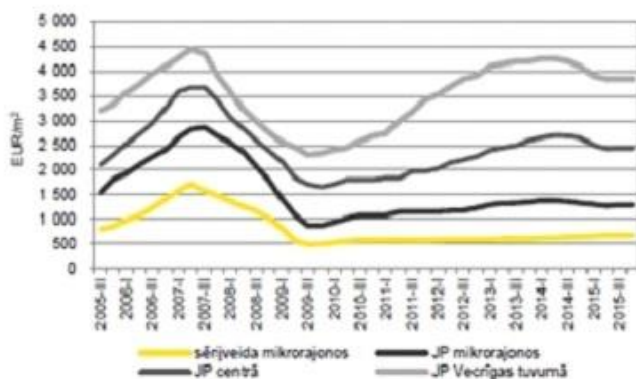
Pēc autores domām nekustama īpašuma tirgus cena ir dominējošais faktors, jo cilvēki vēlas pēc iespējas lētākus apartamentus, lai cena atbilstu kvalitātei.

Pats galvenais faktors, kas ietekme nekustamo īpašuma cenu ir atrašanās vieta. Latvijā visdārgākais nekustamais īpašums ir Rīgas centrā un Jūrmalā, bet vislētākais, pēc autores viedokļa, Latgales reģionā, jo tur ir mazs darba vietu skaits, un daudzi brauc tuvāk galvaspilsētai, jo Rīgā ir vairāk iespēju.

Nākamais pēc nozīmes iet dzīvokļa kvadrātūra un īstabu skaits. Jo lielāks dzīvoklis, jo ir dārgāks, tas ir fakts. Cena ir atkarīga no dzīvokļa stāvokļa. Ja dzīvoklī ir nesen uztaisīts kapitālais remonts, tajā ir jauna santehnika, mēbeles un pati būvniecības ēka ir kā jauna, tad dzīvoklis būs dārgs. Tāda dzīvoklī var dzīvot daudzus gadus un neieguldīt naudu remontā. Bet katrs vēlas saremontēt dzīvokli pēc savas gaumes, velmes un iespējām.

Vēl cenu ietekmē infrastruktūra, jo ir ērti, kad viss atradas netālu no mājas: poliklinika, skolas, bērnudārzi, veikali. Hruščova un Staļina projektu dzīvokli būs vairāk reizēs lētākas nekā jaunbūvju mājā. Ja salīdzinātu aptuveni vienādus pēc stāvokļa un kvadrātūras dzīvokļus, tad noteicošais faktors būs tas sērija.

Liela nozīme ir arī situācija tirgū. Ikviens zina, ka krīzes laikā dzīvokļa cenas stipri nokritās, un pieprasījums arī bija mazāks dēļ darba vietu nepietiekamības. Attiecīgi, kad tirgus situācija uzlabojas un cilvēki sāk pelnīt vairāk naudas, arī palielināsies cena par vienu kvadrātmetru.

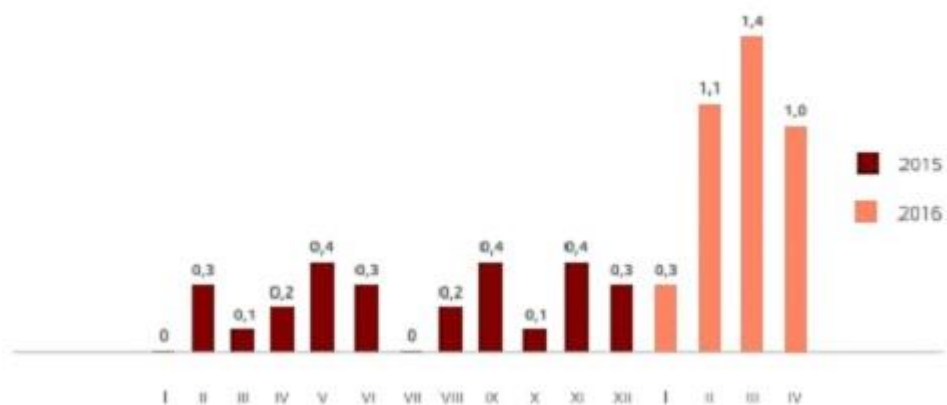


2.7.att. Cenu dinamika dzīvokļiem Rīgā, EUR/m² (2005.-2015.gads)⁵¹

⁵¹ Latio. Tirgus analīze <http://latio.lv/lv/pakalpojumi/tirgus-analize/majoklu-tirgus/138/latio-majoklu-tirgus-parskats-2015-q4-final.pdf> [Skatīts 12.05.2016]

Pēc dota attēlā (sk.2.7.att.) var redzēt cenu dinamiku dzīvokļiem Rīgā. Visdārgākie dzīvokli atradas Vecrīgas tuvumā un Rīgās centrā. Kopš krīzes laikā cena uz visiem dzīvokļiem ievērojami kritušās uz lēju. Uz 2015.gadu cenas uz sērijveida dzīvokļiem mikrorajonos gandrīz nav mainījušas kopš 2009.gadā 3.ceturksnī. 2014.gadā cenas ir samazinājušas jauno projektu centrā, jauno projektu mikrorajonos un Vecrīgas tuvumā, bet cenas uz sērijveida dzīvokļiem šajā brīdī pieauga. Pēc krīzes laikā var novērot, ka Vecrīgas tuvumā dzīvokļu cenas gandrīz sasniedza pirms krīzes līmeni. Dzīvokļi Rīgas centrā un Vecrīgās tuvumā ir pievilcīgāki ārvalstu investoriem un nerezidentiem, jo šādi dzīvokļi ir ekskluzīvi. 2009. gadā cenas sasniedza savu zemāko līmeni, kā rezultātā nekustamo īpašumu darījumu skaits palēnām bija izaudzis, veicinot nelielu cenu pieaugumu. Jauno projektu mikrorajonos dzīvokļu cenas mazliet pieauga kopš 2010.gada 1.ceturksnī un kopš 2014.gada 3.ceturksnī līdz 2015.gada 3.ceturksnīm samazinājās.

2016.gadā janvārī Rīgas mikrorajonos cenas uz sērijveida dzīvokļiem palielinājās par 0,3%, februārī par 1,1%, martā par 1,4%, aprīlī par 1%. Vidējā cena aprīlī pieauga līdz 680 EUR/m². Kopš 2016.gada sākuma cenas uz sērijveida dzīvokļiem kopumā palielinājās par 3,8% (sk.2.9.att.).



2.9.att. Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2015.gada sākuma, %⁵²

2016.gada aprīlī Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu cenas turpināja palielināties. Pēc Arco Real Estate datiem šogad novērotais cenu pieaugums jau pārsniedz 2015.gada kopējo cenu pieaugumu (+2,8%), un, visticamāk, pārsniegs arī 2014.gada dzīvokļu pieaugumu (+3,9%).⁵³

⁵² <http://www.arcoreal.lv/lv/tirgus-parskati/2016/> [Skatīts 11.05.2016]

⁵³ turpat



2.10.att. Cenu izmaiņas lielākajos mikrorajonos kopš 2016.gada 1.janvāra, %⁵⁴

Tādējādi var paredzēt, ka šogad būs augstākais sērijveida dzīvokļu cena pieaugums pēdējo piecu gadu laikā. Piemēram, šogad konstatēts augstākais dzīvokļu pieaugums Imantā (+5,9%), Ziepniekalnā (+5,1%), Mežciemā (+4,9%) (sk.2.10.att.). Cenas arī turpināja pieaugt arī dārgākajā Rīgas mikrorajona Teikā, jo tā atrodas tuvu centrām, ir daudz jauno būvniecības projektu, attīstīta infrastruktūra un iespēja ātri tikt līdz centrām, jo nav sastrēgumi uz tiltā, tāpēc daudzi izvēlās šo rajonu un neremontēta dzīvokļa vidējā cena tuvojas 850 EUR/m² robežai. Kopš gada sākuma vislētāk dzīvokļu cenas pieauga Ķengaragā (1,9%), Vecmīlgrāvī (+2,1%) un Ilģuciemā (+2,2%). Cenas par kvadrātmetru vidēji bija zemākas nekā 2007.gadā, jo bija trāknie gadi un neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena sastādījā 1620 EUR/m², kas bija visaugstāka cena par visu laiku.

⁵⁴ <http://www.arcoreal.lv/lv/tirgus-parskati/2016/> [Skatīts 11.05.2016]

	Vidējā 1 m ² cena 01.05.2016.	Vidējā 1 m ² cena 01.04.2016.	Izmaiņas, %
Jugla	690	648	0,9 ▲
Pļavnieki	717	709	1,1 ▲
Purvciems	734	731	0,5 ▲
Mežciems	710	704	0,9 ▲
Teika	843	835	1 ▲
Vecmīlgrāvis	548	546	0,3 ▲
Ķengarags	627	627	0 ➡
Bolderāja	478	476	0,4 ▲
Ziepniekkalns	705	698	1 ▲
Imanta	729	714	2 ▲
Zolitūde	745	732	1,8 ▲
Āgenskalns	725	723	0,4 ▲
Iļģuciems	647	638	1,4 ▲

2.11.att. Sērijveida dzīvokļu vidējo cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %⁵⁵

Pēc dotā tabulā var redzēt, ka kopš 2016.gadā 1.aprīlī sērijveida dzīvokļu vidējām cenām mikrorajonos ir tendence palielināties (sk.2.11.att.). 2016.gadā 1.maijā visaugstākā cena par kvadrātmetru ir Teikā – līdz 843 EUR/m², salīdzinot ar 1.aprīlī datiem, vidējā cena palielinājas par 1%, otro vietu aizņēm Zolitūde- līdz 745 EUR/m², salīdzinot ar 1.aprīlī datiem vidējā cena palielinājas par 1,8%, trešā vietā ir Purvciems- līdz 734 EUR/m², kopš 1.aprīlī vidējā cena palielinājas par 0,5%.

Viszemākā cena par kvadrātmetru saglabājās Bolderājā- līdz 478 EUR/m², Vecmīlgrāvī- līdz 548 EUR/m² un Ķengaragā- līdz 627 EUR/m², pēc autores domām šie rajoni ir nelabvēlīgi un ir augsts noziedzības līmenis, ka arī atradas tālu no Rīgas centra.

Mājokļu tirgus situācija citos Latvijas reģionos

Daugavpils

Cenu kāpums tuvākajā laikā nav sagaidāms nevienā no dzīvokļu tirgus segmentiem. Pieprasījumā dominē 1-2 istabu dzīvokļi, kur nav nepieciešami lieli ieguldījumi. Pārsvārā darījumi notiek ar dzīvokļiem cenu diapazonā no 4 000 līdz 10 000 EUR. . Tipveida dzīvokļu cenas pilsētas centrā ir no 150 līdz 400 EUR m², bet mikrorajonos 100-300 EUR m². Kopš 2009.gada

⁵⁵ <http://www.arcoreal.lv/lv/tirgus-parskati/2016/> [Skatīts 11.05.2016]

pilsēta netika būvēti jauno projektu mājas un pēdējo gadu laikā darījumi ar dzīvokļiem jaunajos projektos nav notikuši.

Jelgava

Pieprasījumā dominē divistabu dzīvokļi par cenu līdz 23 000 EUR.. Dzīvokļiem centrā vidējā prasītā cena ir 600 EUR/m², bet pircēju interese par dzīvokļiem jaunajos projektos ir zema. Piedāvājumā ir dzīvokļi par cenu no 700 līdz 850 EUR/ m².

2015.gada decembrī vidējā sērijveida dzīvokļa cena sasniedza 376 EUR/m², kas ir neliels pieaugums attiecībā pret iepriekšējo periodu. Pieprasījums pēc savrupmājām Jelgavā nav būtiski mainījies, lielākā interese ir par nelielām mājām ar platību līdz 150 kvadrātmetriem. Pircēji interesējas gan par jaunajām, gan arī vecajām mājām. Vairums darījumu notiek ar mājām par cenu līdz 50 000 EUR.

Liepāja

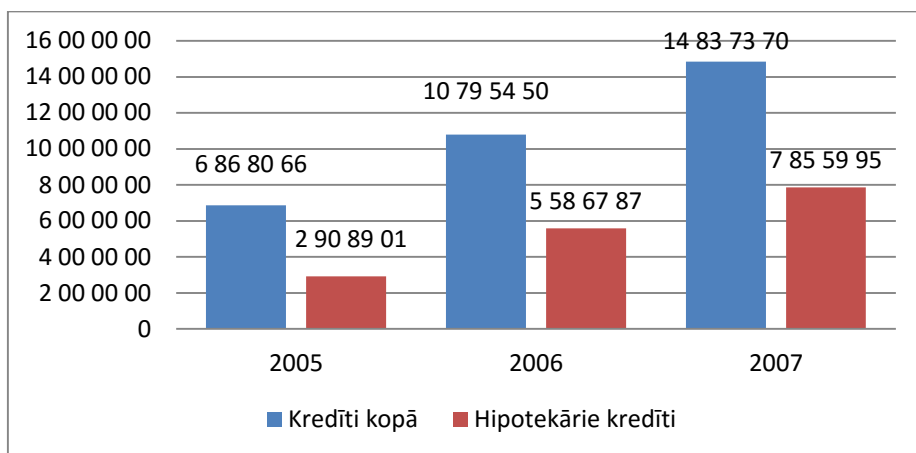
Iedzīvotāju lielākā interese ir par 2-3 istabu dzīvokļiem. Pieprasījums pēc neremontētiem dzīvokļiem ir lielāks nekā pēc dzīvokļiem ar remontu. Dzīvokļa cena ir atkarīga no atrašanās vietas, tas tehniskā stāvokļa un ēkas tipa. Cenas svārstās no 200 līdz 600 EUR/m². 2015.gadā otrajā pusē ir pieaudzis pieprasījums arī dzīvokļiem jaunajos projektos.

Ventspils

Darījumu skaits un augstāks pieprasījums ir Ventspils centrā. Pieprasījumā arī ir 2-3 istabu dzīvokli, kuriem ir teicams stāvoklis, bet arī ir interese par neremontētiem dzīvokļiem ar iesāktu remontu. Ventspilī pieprasīti ir dzīvokli nestandarta daudzdzīvokļu namos, jo tur nav jauno projektu dzīvokļi. Sērijveida dzīvokļu cena centrā ir 450-600 EUR/m² robežās. Pieprasījums pēc savrupmājām ir zems, jo pircējus interesē jaunās vai pilnībā rekonstruētas mājas. Veco savrupmāju cenas ir 35 000- 55 000 EUR, bet jaunām 100 000- 140 000 EUR apmērā. 2015.gadā beigās un 2016.gadā sākumā notikuši daži darījumi ar komerc zemēm.

2.2. Hipotekārās kredītēšanās attīstības tendences pirmskrīzes periodā

Pamatojoties uz FKTK sniegtiem datiem par hipotekāriem kredītiem no 2005.gada līdz 2007. gadam tika veikta hipotekārā kredīta analīze.



2.12..att. Latvijas komercbanku izsniegto kredītu apjoms (tūkst.latu) 2005.-2007.gadā beigās⁵⁶

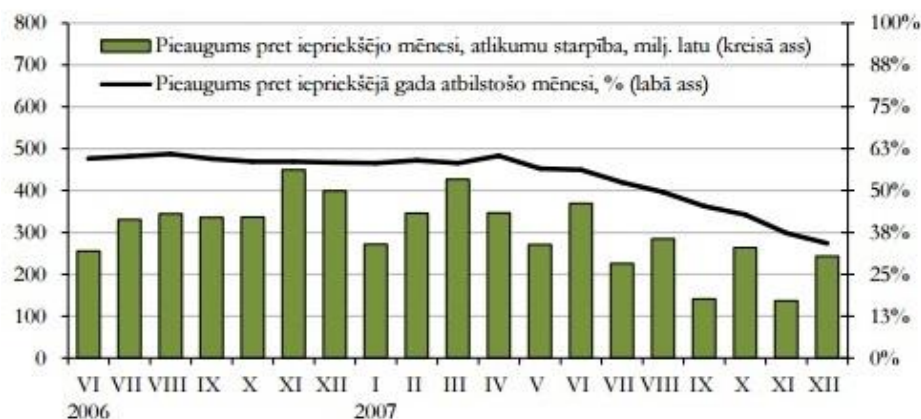
Kopš 2005.gada izsniegto kredītu apjoms kredītportfelī strauji aug (sk. 2.12.att.). 2006. gadā nebankām izsniegto kredītu kopsumma palielinājās par 3,912.5 milj. latu (5,567.02 EUR) jeb par 56.2% (2005. gadā – par 58.9%) un gadā beigās sasniedza 10,872.9 milj. latu (15,470.83 EUR). 2005.gadā hipotekāro kredītu kopsumma palielinājās par 2,908,901 latu (4,139,017 EUR), 2006.gadā- 5,586,787 latu (7,949,327 EUR), 2007.gadā- 7,855,995 latu (11,178,137 EUR). 2007. gada beigās 71.8% no visiem izsniegtajiem kredītiem bija nodrošināti ar hipotēku (2006. gada beigās 69.4% ,2005. gada- 63.3%). Lielāko hipotēku daļu jeb 88.9% veidoja pirmā hipotēka (2006.gadā- 79.7%, 2005.gadā- 75.8%) t.sk. 49.6% bija mājokļu hipotēkas (2006.gadā-, 54.2% , 2005.gadā- 55.4%),komercīpašumu hipotēkas 2007.gadā sastādīja 36%, (2006.gadā- 27.1%, 2005.gadā- 26.6%), bet 14.4% – zemes gabalu hipotēkas (2006. gadā 31. decembrī attiecīgi – 18.7%, 2005.gadā- 18%). No pārējiem kredītu nodrošinājumu veidiem populārākais bija komercķīlas – 9.1% (2006. gadā 31. decembrī – 9,4%, 2005.gadā- 11.2%) (sk. 1.pielikumu). No mājsaimniecībām izsniegtajiem kredītiem ar hipotēku bija nodrošināti 89.1%, t.sk. pirmā mājokļu

⁵⁶ FKTK ceturkšņa pārskati <http://www.fktk.lv/lv/statistika/kreditestades/ceturksna-parskati/564-20051231-banku-darbiba-latvija.html> [Skatīts 13.05.16]

hipotēka par nodrošinājumu bija 76.4%, zemes gabali kā pirmā hipotēka – 8.8%, pirmā komercīpašumu hipotēka – 3.3%, bet cita veida hipotēkas – 11.5%.

Līdz ar Latvija iestājās ES un NATO 2004. gadā pavasarī, nekustamā īpašuma tirgus bija pārvietots uz jaunu līmeni. Bankas piedāvāja iedzīvotājiem hipotekāro kredītu un patēriņa kredītu par zemām procentu likmēm, kā arī kredītus varēja saņemt uz neapgrūtinātiem nosacījumiem. Tirgus ir kļuvis ievērojami siltāks un pievilcīgāks ārvalstu investoriem.

Jau 2004. gada jūnijā, pēc mēnesi iestāšanās ES, cena par kvadrātmetru sasniedza 500 eiro. 2005. gadā cena par kvadrātmetru bija jau 1000 eiro. Saskaņā ar novērojumiem starptautiskās nekustamo īpašumu kompānijas Knight Frank, 2006.gadā cena par kvadrātmetru šajā īsajā laika periodā pieauga par 66.6%, kas tajā laikā bija absolūts pasaules rekords. Cenas sasniedza maksimumu 2007. gada vasarā - 1720 eiro par kvadrātmetru.⁵⁷



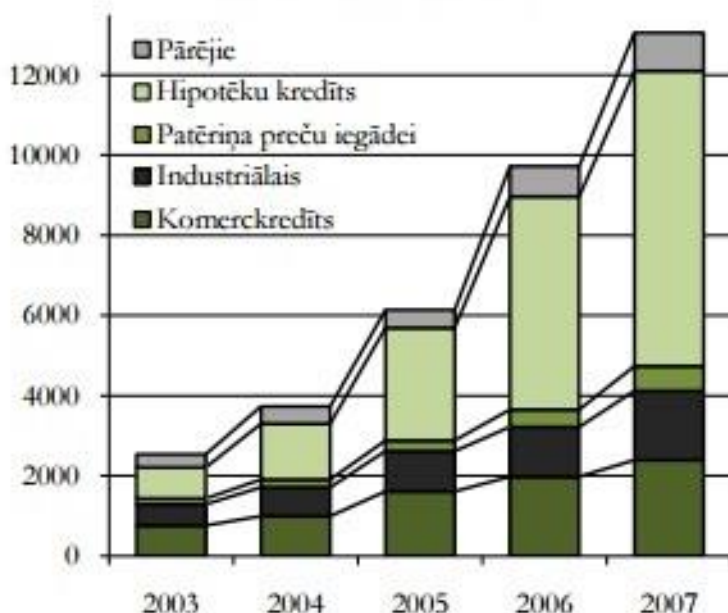
2.13.att. Rezidentu finanšu iestādēm, nefinanšu sabiedrībām un mājsaimniecībām izsniegtie kredīti⁵⁸

Sākot ar 2007. gada otro pusi, ir vērojams kreditēšanās pieaugumu tempu kritums (sk.2.13.att.). Kreditēšanās pieauguma tempu kritums ir saistāms ar 2007. gada martā valdības apstiprināto Inflācijas ierobežošanas pasākumu plānu, kas attiecībā uz kreditēšanu paredzēja šādas prasības: komercbankām un līzinga pakalpojumu sniedzējiem noteikt klienta maksātspēju un izsniegt aizdevumus, balstoties tikai uz tā legālajiem ienākumiem; izveidot vienotu kredītņēmēju reģistru; izsniedzamajiem kredītiem noteikt obligātu pirmo iemaksu ne mazāku par 10-15% no kredīta

⁵⁷ <http://www.balticmarket.com/en/about-latvia/about-latvia/real-estate-market-latvia.html> [Skatīts 23.01.2016]

⁵⁸ Latvijas Republikas Ekonomikas Ministrijas Ziņojums par Latvijas tautsaimniecības attīstību https://www.em.gov.lv/files/tautsaimniecibas_attistiba/zin_2007_2.pdf [Skatīts 13.05.2016]

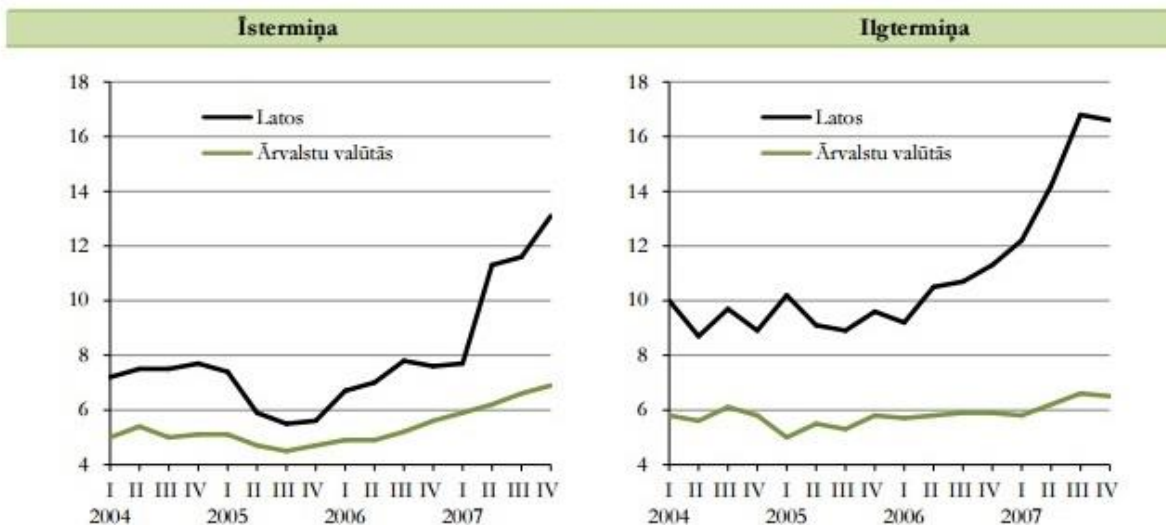
lieluma; noteikt maksimālo kredīta apjomu pret ķīlas vērtību; ieviest obligātu legālo ienākumu uzrādīšanu, veicot atsevišķus darījumus un pirkumus par naudas summu virs 100 minimālajām darba algām, kā arī stimulēt uzkrājumus.



2.14.att. Iekšzemes uzņēmumiem un privātpersonām izsniegto kredītu apjoms un struktūra (perioda beigās, milj latu)⁵⁹

Iekšzemes uzņēmumiem un privātpersonām izsniegto kredītu struktūrā lielākais īpatsvars ir hipotēku kredītiem (sk.2.14.att.). To īpatsvars banku kredītportfelī ir palielinājies no 22% 2002. gada beigās līdz 56,4% 2007.gada beigās. Komerckredītu (uzņēmumu apgrozāmo līdzekļu palielināšanai) īpatsvars banku kredītportfeļa kopsummā 2006. gada beigās bija 20%, 2007. gada beigās – 18% bet industriālo kredītu (pamatlīdzekļu iegādei un ilgtermiņa ieguldījumu projektu finansēšanai) – 13%, 2007.gada beigās- 12,5%. Izsniegto hipotēku kredītu apmērs iepriekšējos gados pieauga ļoti strauji (2006. gadā – par 89%, 2007. gadā – par 39%).

⁵⁹ Latvijas Republikas Ekonomikas Ministrijas Ziņojums par Latvijas tautsaimniecības attīstību https://www.em.gov.lv/files/tautsaimniecibas_attistiba/zin_2007_2.pdf [Skatīts 13.05.16]



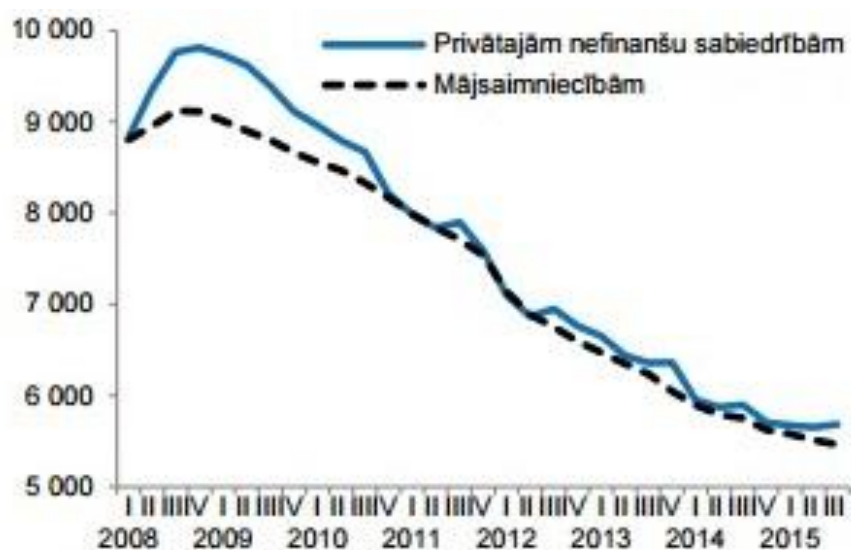
2.15.att. Vidējās svērtās procentu likmes izsniegtajiem kredītiem kredītiestādēs ceturkšņu griezumā⁶⁰

Uzņēmumiem un privātpersonām latos izsniegto īstermiņa kredītu vidējā svērtā procentu likme 2007. gada 3. ceturksnī bija 11,6%, bet ilgtermiņa – 16,8%, eiro izsniegtajiem kredītiem – attiecīgi 6,5% un 6,6 procenti (sk.2.15.att.). Savukārt vidējās svērtās gada likmes latos piesaistītajiem īstermiņa noguldījumiem kredītiestādēs 2007. gada 3. ceturksnī bija 5,9%, ilgtermiņa – 7%, bet eiro piesaistītajiem noguldījumiem – attiecīgi 3,9% un 4,5 procenti. 2007. gadā strauji ir pieaugušas procentu likmes mājāsaimniecībām latos izsniegtajiem kredītiem, eiro valūtā ņemto kredītu procentu likmes pieaugums ir bijis daudz mērenāks.

2.3. Hipotekārās kreditēšanās attīstība 2008.-2015.gads

2.16.attēlā var redzēt izsniegto kredītu apjoma dinamiku no 2008.gada līdz 2015.gadam. 2008.gads ir laiks, kad Latvijā sāka piedzīvot krīzi. Bet gan privātajām nefinanšu sabiedrībām, gan mājāsaimniecībām izsniegto kredītu apjoms vēl joprojām aug, to var izskaidrot ar to, ka finanšu krīze vēl nav paspējusi ietekmēt izsniegto kredītu skaitu.

⁶⁰ Latvijas Republikas Ekonomikas Ministrijas Ziņojums par Latvijas tautsaimniecības attīstību https://www.em.gov.lv/files/tautsaimniecibas_attistiba/zin_2007_2.pdf [Skatīts 13.05.16]

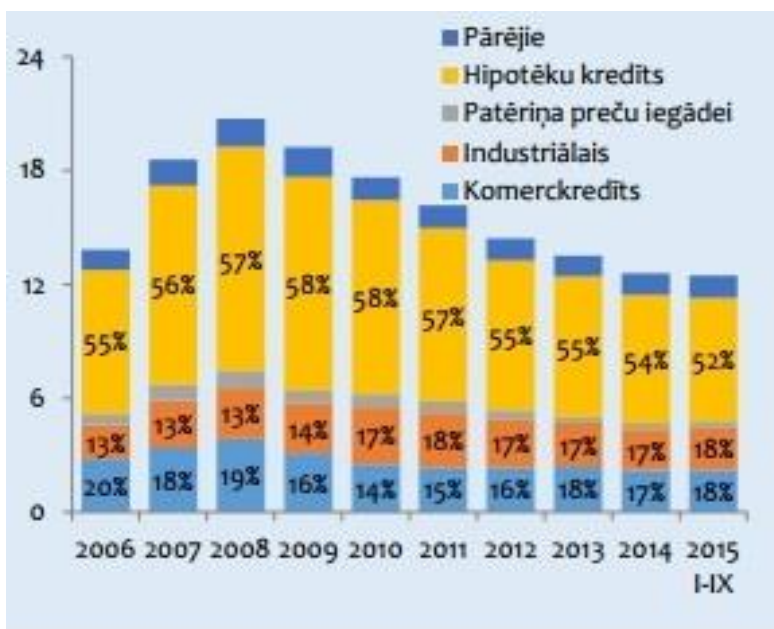


2.16..att. Privātajām nefinanšu sabiedrībām un mājsaimniecībām izsniegto kredītu kopsumma, milj.eiro, 2008.-2015.gadā⁶¹

Ar laiku grafikā var redzēt, ka izsniegto kredītu apjoms sāk strauji sarukt, tas notika dēļ tā, ka valsts sāka stingrāk regulēt izsniegto kredītu nosacījums, gan arī dēļ tā, ka bankas saprata, ka dēļ finanšu krīzes noteikts izsniegto kredītu apjoms netiks atdots, cilvēki, kuri ir zaudējuši ienākumus būs nespējīgi atdot uzņemtās saistības. Izsniegto kredītu apjoms samazinās pat līdz šodienai, neatkarīgi no tā, ka finanšu krīze jau ir beigusies. Gan Privātajām nefinanšu sabiedrībām, gan mājsaimniecībām izsniegto kredītu dinamika ir vienāda.

2008. gadā kopējais izsniegto kredītu apjoms bija vislielākais, bet ar katru gadu tas turpina sarukt (sk. 2.17.att.).

⁶¹ Latvijas Republikas Ekonomikas Ministrijas makroekonomiskais apskats https://www.em.gov.lv/files/tautsaimniecibas_attistiba/makromk/EMZino_180116.pdf [Skatīts 16.05.2016]



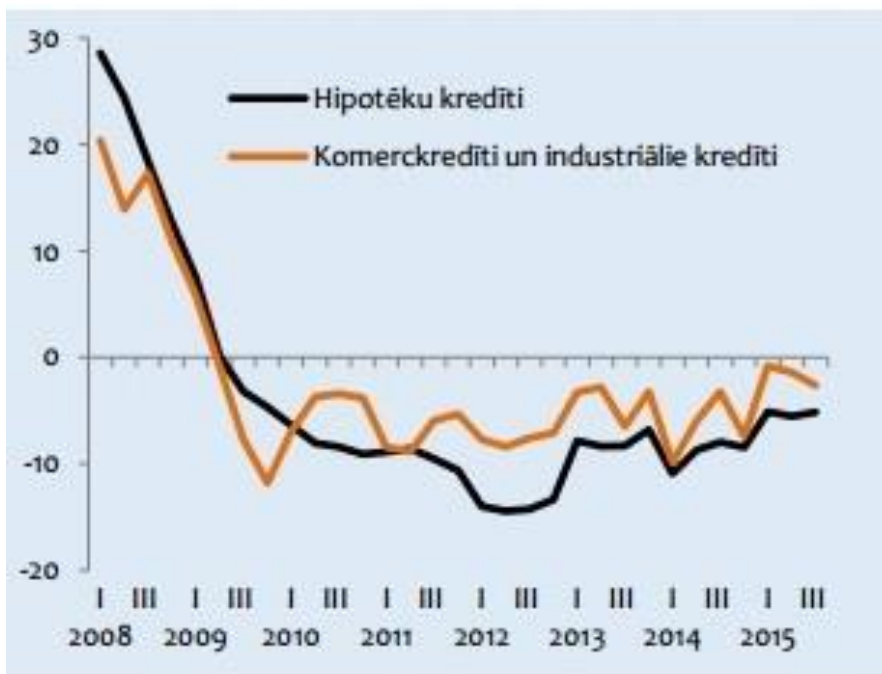
2.17.att. Izsniegto kredītu apjoms un struktūra, perioda beigās, milj.eiro, 2006.-2015.gadā⁶²

Hipotēku kredītu tirgus Latvijā pēc vairāku gadu krituma turpina rādīt lejupslīdes tendenci.

Kā redzams 2.3.2. attēlā, lielāko daļu no kredītiem veido hipotekārie kredīti. Kopējais izsniegto kredītu īpatsvars vidēji ir 57%. Otrā vieta pēc lielumā ir komerckredīti un industriālie kredīti, jo šos kredītus izsniedz aptuveni vienādos apjomos, vismazāku daļu no izsniegtiem kredītiem sastāda patēriņa kredīts preču iegādei, kas kopš 2008.gadā stipri samazinājās.

Līdz 2008.gadam hipotekāriem kredītiem bija kāpuma tendence. Lielākais hipotēku kredītu īpatsvars pētījuma periodā bija 2009.gadā, kas sastādīja 58,5%, kad Latvijā trekno gadu laikā celtniecības nozare bija nonākusi savā augstākajā līmenī. Kopš 2010.gada situācija finanšu sektorā pakāpeniski uzlabojas. Turpina pieaugt noguldījumu apjomi, palēnām atjaunojas uzņēmumu un mājāsaimniecību kreditēšana, lai gan joprojām tā ir vāja. Kā redzams periodā no 2010.-2015. gadam hipotekāro kredītu īpatsvars samazinājās, tas ir izskaidrojams ar pēckrīzes situāciju Latvijā. Cilvēki baidās uzņemties ilgtermiņa saistības vai arī to maksātspēja ir nepietiekami liela, lai bankas tiem izsniegtu hipotekāro kredītu.

⁶² Latvijas Republikas Ekonomikas Ministrijas Ziņojums par Latvijas tautsaimniecības attīstību https://www.em.gov.lv/files/tautsaimniecibas_attistiba/zin/2015_dec_lv.pdf [Skatīts 26.01.2016]

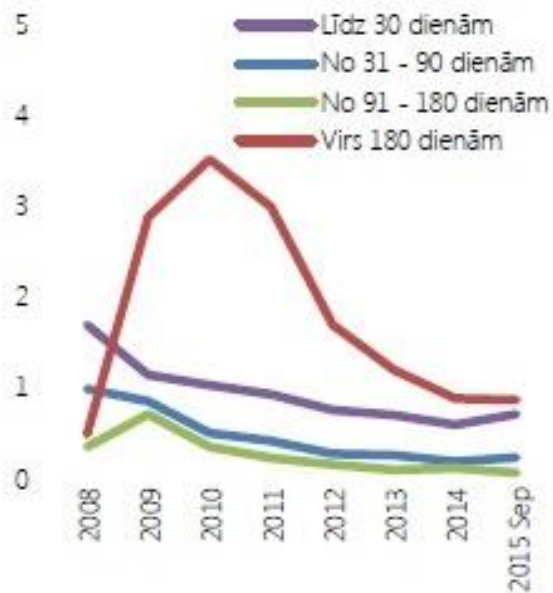


2.18.att. Izsniegtie kredīti pa to veidiem, izmaiņas % pret iepriekšējā gada atbilstošo ceturksni, 2008.-2015.gadā⁶³

Kā arī iepriekšminētājā grafikā šajā grafikā (sk.2.18.att.) var redzēt kā izniegto kredītu skaits turpina augt gan 2008.gadā, gan arī 2009.gadā, neskatoties uz jau iesākto finanšu krīzi, iemesli tam tika minēti iepriekšējo grafiku interpretācijā. Īpaši liela variācija ir patēriņu kredītiem, to pieauguma un sarukšanas tempi svārstās no +35 % pret iepriekšējo periodu 2008.gadā līdz pat –45% pret iepriekšējo periodu 2013.gada 1.ceturksnī. Pēckrīzes laikā gan industriāliem, gan hipotekāriem kredītiem ir relatīvi nemainīga dinamika, abi kredītu veidi turpina zaudēt aptuveni no 5 līdz 15 procentus gadā.

2.19.attēlā var tieši redzēt kad valstī iestājās krīze, straujš neatmaksāto vai atmaksāto ar kavējumu parādu daudzuma pieaugums tiek vērots tieši krīzes sākumā – 2008.gadā beigās un 2009.gadā sākumā. Kavēto maksājumu daudzums, kurš ir izteikts miljonos eiro turpina augt līdz pat 2010.gadā vidum.

⁶³ Latvijas Republikas Ekonomikas Ministrijas Ziņojums par Latvijas tautsaimniecības attīstību https://www.em.gov.lv/files/tautsaimniecibas_attistiba/zin/2015_dec_lv.pdf [Skatīts 26.01.2016]



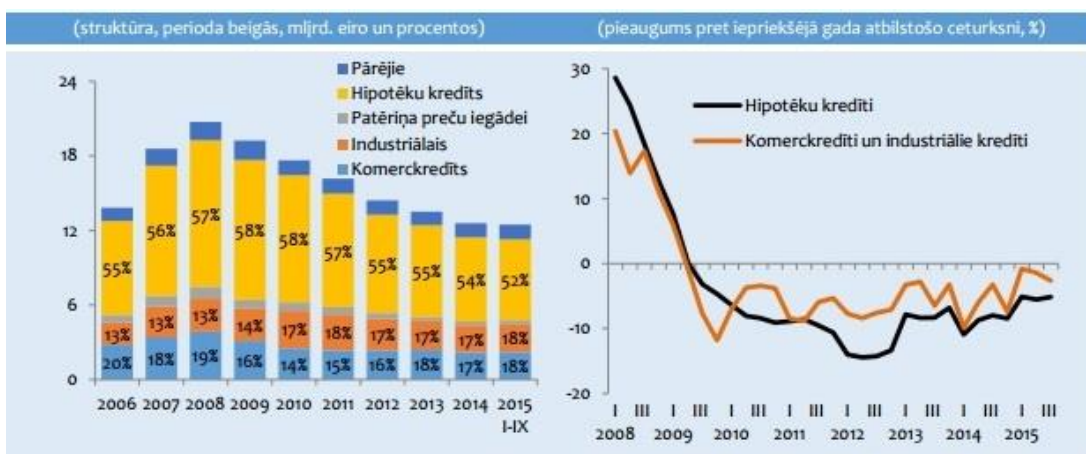
2.19.att. Kredīti ar maksājumu kavējumiem, milj.eiro, 2008.-2015.gadā⁶⁴

No 2010. līdz 2015.gadam ievērojami uzlabojās kredītportfeļa kvalitāte, kas lielā mērā bija saistīts ar ekonomiskās situācijas uzlabošanos, kā arī ar slikto kredītu norakstīšanu. Pēdējos divus gadus kredītportfeļa kvalitāte būtiski nemainās. 2015.gada 3.ceturkšņa beigās kredītu ar maksājuma kavējumiem apmērs kopējā banku kredītportfelī bija 12,9%, kas bija par 1,4 procentpunktiem mazāk nekā pirms gada. Banku kredītportfeļa kvalitātes uzlabošanās lielā mērā ir saistīta ar slikto kredītu norakstīšanu.

2010.gadā bija visaugstākais līmenis kredītiem ar maksājumu kavējumu virs 180 dienām, jo dēļ krīzes bija augsts bezdarbs, daudzi zaudēja darba vietas un nebija naudas ko maksāt par kredītsaistībām, un daudzi aizbrauca ārzemēs meklēt jaunu darba vietu.

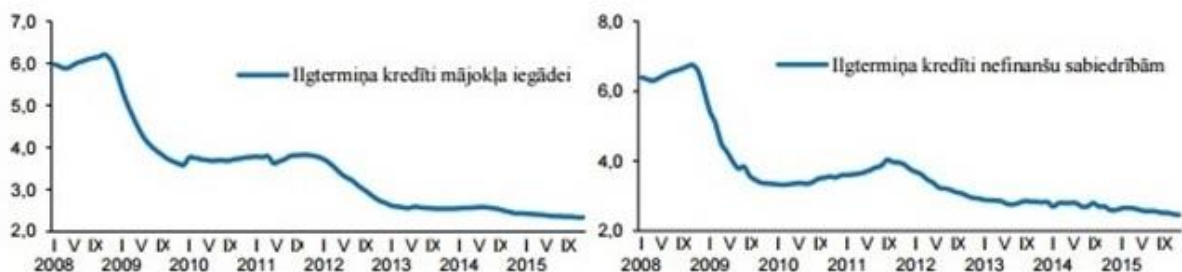
Vislielākais izsniegto kredītu skaits ir tieši operācijās ar nekustamo īpašu, to pašu mēs arī redzam iepriekšējos grafikos, relatīvi lieli izsniegto kredītu skaits ir arī tirdzniecībā un izmitināšanā, kā arī finanšu darbības nozarē – abās divās nozarēs aiziet 11% no kopējo izsniegto kredītu skaita. Apstrādes rūpniecībā īpatsvars arī ir liels – 12% procentus no kopējā izdoto kredītu skaita (sk.2.20.att.).

⁶⁴ Latvijas Republikas Ekonomikas Ministrijas *makroekonomiskais apskats* https://www.em.gov.lv/lv/nozares_politika/tautsaimniecibas_attistiba/latvijas_tautsaimnieciba_makroekonomiskais_apskats/ [Skatīts 26.01.2016]



2.20.att. Kredīti rezidentiem sadalījumā pa tautsaimniecības nozarēm⁶⁵

2.21. attēlā var redzēt procentu likmju svārstības laika periodā no 2008.gada līdz 2015. gadam, gan hipotekāriem kredītiem gan ilgtermiņa nefinanšu kredītiem. Grafikā var redzēt, ka procentu likme stipri svārstās, īpaši krīzes periodā – no 6.5 procentiem pašā krīzes vidū līdz pat 4 procentiem krīzes beigās 2011.gadā.



2.21. att. Kredītu procentu likmes, (atlikumiem,eiro) 2008.-2015.gadā⁶⁶

Straujš procentu likmes kritums ir vērojams 2013.gadā sākumā, kad krīze jau ir beigusies, to var paskaidrot ar to, ka Eiropas valstīs un arī Latvijā ir problēmas ar ekonomikas izaugmes tempiem un zema procentu likme stimulē gan investīcijas, gan arī privātā sektora patēriņu.

⁶⁵ Latvijas Republikas Ekonomikas Ministrijas ziņojums par Latvijas tautsaimniecības attīstību https://www.em.gov.lv/files/tautsaimniecibas_attistiba/zin/2015_dec_lv.pdf [Skatīts 16.05.2016]

⁶⁶ Latvijas Republikas Ekonomikas Ministrijas Informatīvais ziņojums Par makroekonomisko situāciju valstī https://www.em.gov.lv/files/tautsaimniecibas_attistiba/makromk/EMZino_180116.pdf [Skatīts 16.05.2016]

3. HIPOTEKĀRĀ KREDĪTA VEICINOŠO PASĀKUMU ANALĪZE

3.1. Valsts atbalsta programmas

Kad krīzes laiks ir pārvarēts, valdība izdomāja programmas, kas var palīdzēt cilvēkiem risināt viņu problēmas. Pirmā problēma- nespēja iegādāties savu mājokli, otrā ir saistīta ar nespēju atmaksāt savas saistības. Šajā nodaļā tiek apskatīti valsts atbalsta programmas, ko piedāvā ģimenem ar bērniem un ko nodrošina attīstības un finanšu institūcija ALTUM un vēl viena lieta- nolikto atslēgu princips, kas tiek apskatīts mazliet tālāk.

Ja ģimene plāno iegādāties mājokli un ģimenes apgādībā ir vismaz viens nepilngadīgs bērns, kurš dzīvo kopā ar vecākiem, var pieteikties hipotekārajam kredītam ar valsts galvojumu mājokļa iegādei. Šobrīd tādu kredītu piedāvā daudzas bankas tādās kā Swedbank, SEB, DNB, Nordea, Citadele.

Ekonomikas ministrijas izstrādātā mājokļa atbalsta programma paredz sniegt valsts galvojumu ģimenēm ar bērniem mājokļa iegādei vai būvniecībai.

Galvojuma maksimālā summa ir atkarīga no bērnu skaita ģimenē.

- 10% (bet ne vairāk kā 10 000 eiro), ja ģimenē ir viens bērns;
- 15% (bet ne vairāk kā 15 000 eiro), ja ģimenē ir divi bērni;
- 20% (bet ne vairāk kā 20 000 eiro), ja ģimenē ir trīs un vairāk bērnu.

Valsts galvotās programmas ietvaros pirmā iemaksa būs atkarīga no bērnu skaita ģimenē:

- trīs bērnu ģimenes varēs saņemt hipotekāros kredītus ar 5% pirmo iemaksu,
- ģimenes ar diviem bērniem - 10%,
- bet ar vienu bērnu - 15% pirmo iemaksu.

Valsts galvojums tiek izsniegts uz termiņu līdz 10 gadiem, un tas samazinās proporcionāli atmaksātajai aizdevuma pamatsummai.

Ja ģimene nolemj saņemt aizdevumu ar valsts atbalsta programmu, tad viņai ir jāvēršas komercbankā, kas ar «Altum» noslēgusi līgumu par piedalīšanos programmā. Aizdevumus ģimenēm izsniedz komercbanka, savukārt «Altum», izvērtējot pieteikuma atbilstību Ministru kabineta noteiktajiem kritērijiem, sniedz aizdevumu galvojumus komercbankām.

Nepieciešamie dokumenti⁶⁷

Lai saņemtu galvojumu, kredītņēmējām kredītiestādē ir jāiesniedz:

- bērna/u dzimšanas apliecība - kopija/s izgatavošanai;
- Valsts ieņēmumu dienesta (VID) izziņa par apgādībā esošām nepilngadīgām personām (jāiesniedz, ja Aizņēmējs nav norādīts bērna dzimšanas apliecībā kā māte vai tēvs);
- izziņu par Jūsu deklarētajā dzīves vietā deklarētajām personām.

Pieteikšanās soļi:⁶⁸

1. Aizpildi pieteikumu un iesniedz nepieciešamos dokumentus;
2. Banka pieņem lēmumu par finansējuma piešķiršanu un paziņo ALTUM;
3. ALTUM pieņem lēmumu par galvojuma piešķiršanu;
4. Apmaksā ALTUM komisijas maksu 2,5% apmērā no galvojuma summas;
5. Paraksti līgumu ar banku;
6. ALTUM sagatavo galvojuma līgumu bankai.

Pēc autores uzskatiem valsts atbalsta programma ģimenēm ar bērniem mājokļa iegādei vai būvniecībai var palīdzēt daudzām ģimenēm piepildīt savu sapni. Jo ar šīs programmas palīdzību mājokļa iegādes process var būt vieglāks, jo bieži vislielākās grūtības rada hipotekārā kredīta pirmās iemaksas veikšana un daudziem trūkst personīgie līdzekļi. Autore vērtē šo programmu pozitīvi, jo labāk un izdevīgāk dzīvot sava personiskā dzīvokli, nevis īrēt to. Kā arī ja ģimenē vairāk bērnu, jo lielāku valsts galvojumu var saņemt un mazāku procentu priekš pirmās iemaksās. Tāpēc dzimstības rādītājs pēdējos gados nostabilizējies un pieaug ģimeņu skaits, kur ir vairāk par diviem bērniem, jo tādām ģimenēm ir daudz privilēģiju, tādās kā: bezmaksas bērnudārzi, bezmaksas pusdienas, kā arī valsts atbalsta programmas mājokļa iegādei un citas.

⁶⁷ <http://www.seb.lv/krediti-un-lizings/majoklim/hipotekarais-kredits-ar-valsts-galvojumu> [Skatīts 22.01.2016]

⁶⁸ <https://www.swedbank.lv/lp/altum/> [Skatīts 22.01.2016]

3.2. Nolikto atslēgu princips

2015.gadā 19.februārī Saeima pieņēma lēmumu par nolikto atslēgu principu izslēgšanu no Maksātnespējas regulējuma, pārnesot to uz Patērētāju tiesību aizsardzības regulējumu. Grozījumi Patērētāju tiesību aizsardzības likumā ievieš nosacījumu, ka bankām par nekustamā īpašuma iegādi būs jāpiedāvā kredītņēmējiem divi dažādi kredīta līgumi, no kuriem vienam jābūt ar „nolikto atslēgu” principu, tādējādi radot aizņēmējam izvēles tiesības.⁶⁹

Savukārt Maksātnespējas likuma grozījumos ne tikai izslēgts „nolikto atslēgu” princips, bet arī mainīti fiziskās personas parādu dzēšanas termiņi. Saistību dzēšanas termiņš būs viens gads, ja parādnieka kopējās saistības pēc bankrota procedūras pabeigšanas nepārsniedz 30 000 eiro; divi gadi, ja saistības ir no 30 001 eiro līdz 150 000 eiro un trīs gadi no saistību dzēšanas procedūras pasludināšanas dienas, ja saistības pārsniedz 150 000 eiro.⁷⁰

Nolikto atslēgu princips nozīmē, ka, uzņemoties kredītsaistības, kurām ir nepieciešams arī ķīlas nodrošinājums, kredīta ņēmējs, nespējot vairs kredītsaistības pildīt, var atteikties no sava ieķīlātā īpašuma. Tas nonāk kredīta devēja īpašumā un līdz ar to parādsaistības tiek izbeigtas – kredīta ņēmējs vairs neko nav parādā kredīta devējam.⁷¹

Šāds princips jau ilgu laiku tiek apspriests. Tika veikti Maksātnespējas likuma grozījumi un līdz ar to kopš 2015. gada 1. marta nolikto atslēgu princips tagad ir pieejama kā reāla iespēja visiem, kuriem ir problēmas ar kredīta atmaksu, – nav nepieciešams uzsākt maksātnespējas procesu. Nolikto atslēgu princips tiek piedāvāta kā izvēles iespēja visiem kredīta ņēmējiem, kuriem ir nepieciešams hipotekārais kredīts.⁷²

Kā arī radas izmaiņas kredītu izsniegšanas procesā ar šo grozījumu ieviešanu. Šīs izmaiņas attiecas tieši uz hipotekārajiem kredītiem. Kredīta ņēmējs var izvēlēties pats, kādu kredīta līgumu viņš izmantos. Līdz ar to kredīta devējs var mainīt noteikumus, atkarībā no līguma veida. Tas nozīmē, ka, ja kredīta ņēmējs izvēlēsies līgumu ar nolikto atslēgu principu, tad kredīta nosacījumi būs izmainīti, var būt lielāka procentu likme un pirmās iemaksas apmērs.

⁶⁹ <http://www.saeima.lv/lv/aktualitates/saeimas-zinas/23126-ievies-nolikto-atslegu-principu-pateretaju-tiesibu-aizsardzibas-regulejuma> [Skatīts 17.05.2016]

⁷⁰ turpat

⁷¹ <http://credpro.lv/nolikto-atslegu-princips/> [Skatīts 17.05.2016]

⁷² turpat

Ar Maksātnespējas likuma grozījumiem un kredīta ņēmējiem izvēles iespēja starp nolikto atslēgu principu un prasto aizņēmumu, kredītdēvēji saskata riska palielināšanos. Līdz ar to kopš grozījuma stāšanās spēkā aizņēmējiem būs mazāka iespēja, ka banka vispār aizdos nepieciešamo summu hipotekas iegādei. Pirms grozījumiem komercbankas varēja izsniegt līdz pat 90% no kredīta ņēmēja vēlamās summas, tas nozīmē, ka klienta līdzdalība bija sākot no 10%. Taču tagad, pēc likuma grozījumiem, lai saņemtu hipotekāro kredītu, aizņēmējam būs nepieciešama lielāka līdzdalība- vismaz 20% no nekustamā īpašuma vērtības vai pat vairāk, bet tas ir atkarīgs no komercbanku nosacījumiem.⁷³

Tā kā komercbankām ir jādod potenciālajam klientam iespēju izvēlēties starp diviem līgumiem, kā arī jāiepazīstinā ar nosacījumiem. Bankas saskata lielāku risku līgumiem ar nolikto atslēgas principu, līdz ar to komercbankas rūpīgāk izvērtēs hipotekārā kredīta pieprasījumus. Stingrāk tiks kontrolēti potenciālo aizņēmēju ienākumu apjoms un to stabilitāte, iekļājamā īpašuma vērtība, kredītvēsture, jo hipotekārais kredīts ir liela apjoma ilgtermiņa aizdevums, nevis ātrais kredīts, tāpēc ir nepieciešama rūpīgā un kārtīgā aizņēmēja izvērtēšana. Ja kredīta ņēmējs radīja šaubas par laicīgu kredīta atmaksu, tad hipotekārais kredīts noteikti varēja tikt neizsniegts vai arī kredīta nosacījumi bija stingrāki un neizdevīgāki. Pēc Maksātnespējas likuma grozījumiem šāda apmēra kredīti var tikt izsniegti daudz retāk, jo bankas vēl rūpīgāk nekā iepriekš izvērtēs savus potenciālus klientus.⁷⁴

Lai gan var likties, ka šie grozījumi tikai apgrūtina iespēju saņemt cilvēkiem hipotekāro kredītu, tomēr nolikto atslēgu princips, ja vien cilvēks ir izvēlējis šo līguma projektu, neļauj cilvēkam nonākt līdz situācijai, kad nepieciešams pasludināt personas maksātnespēju – cilvēks netiek novests pilnīgā bankrotā. Ja kredīta ņēmējs saprot, ka nu nekādi vairs nav iespējams naudas aizdevumu atmaksāt, tad viņam ir visas tiesības izmantot nolikto atslēgu principu – atdot kredīta devējam iekļāto nekustamo īpašumu. Pēc tam visas saistības ar kredīta devēju ir izbeigtas, jo ķīla nosedz paņemtā kredīta apjomu. Ja iepriekš vienīgais variants, kā dzēst visas parādsaistības, ja vairs naudas nebija, bija pasludināt maksātnespēju (turklāt tas ir garš un piņķerīgs process), tad tagad atbrīvošanos no parādsaistībām nodrošina nolikto atslēgu princips.⁷⁵

⁷³ <http://credpro.lv/nolikto-atslegu-principi/> [Skatīts 17.05.2016]

⁷⁴ turpat

⁷⁵ turpat

LETA aģentūra veica aptauju bankās, lai uzzinātu ko bankas domā par nolikto atslēgu principu un vai iedzīvotājiem ir aktuāls šāds princips.

Nordea banka 2015.gadā kopā izsniedza vairāk nekā 1000 kredītus mājāsaimniecībām, no tiem tikai viens bija mājokļa kredīts ar nolikto atslēgu principu. Tātad interese par šo risinājumu ir niecīga, atzīst Nordea Kredītu departamenta vadītājs Rasmuss Pētersons. Viņš skaidro, ka šī risinājuma pluss ir klientam dotā iespēja izvēlēties, taču vairumam kredītņēmēju nav pietiekamu uzkrājumu. Nordea bankas novērojumi liecina, ka tirgū interese un pieprasījums pēc mājokļa kredītiem ar galvojumu, kas ļauj iegādāties īpašumu ar mazāku klienta līdzfinansējumu, ir daudz lielāka nekā pēc noliktajām atslēgām, kas apliecina, ka uzkrājumu neesamība ir viens no lielākajiem šķēršļiem mājokļa kredīta saņemšanai.⁷⁶ Ar nolikto atslēgu principu atkarībā no ķīlas veida, stāvokļa un atrašanās vietas nepieciešams papildu vēl aptuveni 15-20% lielāks līdzfinansējums no pirkuma darījuma summas, salīdzinot ar kredīta aizdevuma darījumu bez nolikto atslēgu principa. Piemēram, iegādājoties dzīvokli jaunā projektā bez nolikto atslēgu principa, jāērķinās ar līdzfinansējuma apmēru 15% apmērā no īpašuma vērtības, bet ar nolikto atslēgu principu- 35% apmērā no īpašuma vērtības. Savukārt, izmantojot valsts galvojuma programmu ģimenēm ar bērniem, līdzfinansējuma apmērs samazinās līdz 5%. Ir arī klienti, kuriem ir pietiekams līdzfinansējums, lai varētu izvēlēties noliktās atslēgas, taču tie labāk izvēlas izmantot daļu savu uzkrāto līdzekļu citiem mērķiem, atstājot tos sev kā drošības spilvenu vai ieguldot. Vēl viens būtisks šķērslis mājokļu kredītu saņemšanai ir ēnu ekonomika, kas neļauj pierādīt ieņēmumus un saņemt kredītu. Ēnu ekonomikas mazināšana varētu veicināt kredītu pieejamību, un tas ir valsts mērogā risināms jautājums.⁷⁷

Arī Swedbank līgumu ar nolikto atslēgu principu izvēlēties niecīgs skaits klientu - aizdevumu ar ierobežotu klienta atbildību izvēlējušies pieci bankas klienti. Salīdzinājumam - kopumā Swedbank 2015.gadā izsniedza 2550 hipotekāros kredītus. Šie dati rāda, ka patiesībā patērētājam šāds regulējums nav aktuāls un nepieciešams, atzīst Swedbank Hipotekārās kreditēšanas atbalsta daļas vadītājs Normunds Dūcis. Ja klients aizņēmoties apzinās saistības, kuras viņš uzņemas, un ir gatavs tās arī pildīt, jautājums par atbrīvošanos no saistībām īpašuma piespiedu realizācijas ceļā pats no sevis kļūst mazāk aktuāls, atzīmē Dūcis.⁷⁸

⁷⁶ http://financenet.tvnet.lv/nozares/595130-niecīga_dala_hipotekāro_kredītu_nemeju_izvelas_līgumu_ar_nolikto_atslēgu_principu [Skatīts 17.05.16]

⁷⁷ turpat

⁷⁸ turpat

SEB bankā līdz šim nav noslēgts neviens līgums ar nolikto atslēgu risinājumu. SEB bankas ārējās komunikācijas vadītājs Mārtiņš Panke paskaidroja, ka banka hipotekāro kredītu ar nolikto atslēgu iespēju piedāvā visiem klientiem, kas interesējas par sava mājokļa iegādi, taču tā pieprasījums ir zems un klienti visbiežāk izvēlas klasisko aizdevumu mājokļa iegādei. *«Ar tiem klientiem, kas izrādījuši nopietnu interesi par aizdevumu ar «nolikto atslēgu» iespēju, esam vienojušies par darījuma nosacījumiem, taču dažādu iemeslu dēļ neviens darījums vēl aizvien nav noslēgts - lielākoties tādēļ, ka klients mainījis savas domas,»* paskaidroja bankas pārstāvis. Kopumā SEB banka 2015.gadā izsniedza gandrīz 1600 aizdevumus mājokļa iegādei, un tas ir par aptuveni 10% vairāk nekā 2014.gadā.⁷⁹

Vairāk aizdevumu ar iekļātā īpašuma nodošanas tiesībām izsniegusi banka Citadele, kura šādu risinājumu sāka piedāvāt jau 2011.gadā. Bankas Citadele ārējās komunikācijas vadītāja Baiba Ābelniece informē, ka Citadele līdz šim izsniegusi 165 kredītus ar iekļātā īpašuma nodošanas tiesībām par kopējo summu aptuveni 5,7 miljoni eiro. Vislielākā klientu aktivitāte bijusi pagājušajā gadā. Bankas pārstāve atzīst, ka interese par nolikto atslēgu risinājumu ir lielāka, nekā iedzīvotāji to izvēlas, jo šim kredīta veidam nepieciešama lielāka pirmā iemaksa nekā standarta gadījumā. Citi kredīta nosacījumi - procentu likme un termiņš - bankā Citadele ir vienādi. Galvenais iemesls, kā dēļ cilvēki ir ieinteresēti izvēlēties kredītu ar nolikto atslēgu principu, ir drošības sajūta, ka gadījumā, ja cilvēkam radīsies neparedzēta krīzes situācija un viņš nevarēs atmaksāt kredītu, kredītsaistības tiks dzēstas neatkarīgi no situācijas tirgū.⁸⁰

Pēc autores domām nolikto atslēgu principu no vienas puses var vērtēt pozitīvi, jo tas sniedz iespēju cilvēkiem atbrīvoties no kredītsaistībām, kad radās grūtības maksāt par aizdevumu, ar šo principu nav nepieciešams uzsākt maksātnespējas procesu, bet pirms atslēgu nolikšanas kredītņēmējam būs jāiziet tiesu process, kas noteiks viņa maksātspēju, no otrās puses kredītu ar nolikto atslēgu principu ne visiem būs iespēja saņemt, jo komercbankas rūpīgi vērtēs potenciālo kredītņēmēju un piedāvās ne īpaši izdevīgus kredīta nosacījumus. Kā arī pēc LETA aptaujas var secināt par to, ka šīm principām nav liels pieprasījums un kredītiestādes vērtē to negatīvi, jo riskē, ka aizdevums nebūs pilnībā atmaksāts.

⁷⁹ http://financenet.tvnet.lv/nozares/595130-nieciga_dala_hipotekaro_kreditu_nemeju_izvelas_ligumu_ar_nolikto_atslegu_principu [Skatīts 17.05.16]

⁸⁰ turpat

SECINĀJUMI

1. Hipotekārais kredīts atšķiras no citiem kredītu veidiem ar to, ka hipotekārais kredīts tiek piešķirts mājokļa iegādei un šis mājoklis kalpos kā ķīla konkrētai bankai.
2. Komerčbankas izsniedz hipotekārus kredītus pret nekustāmo īpašuma ķīlu- 80-90% no tirgus vērtības, atlikusi summa- 10-20% kredītņēmējam jāsedz pašam, lai kredīt devējs redz, ka klients pieņem līdzdalību, lai pārliecinātos, ka kredītņēmējs ir gatavs uzņemties ilgtermiņa saistības un, lai samazinātu bankas risku.
3. Vēlams aizņemties kredītu tajā valūtā, kurā aizņēmējs saņem darba algu savā bankas kontā, jo tad netiks zaudēta nauda valūtas konversijā uz kredīta valūtu.
4. Pastāv daudz faktori, kas var tieši un netieši ietekmēt hipotekārās kreditēšanas apjomus, piemēram, iekšzemes kopprodukts, nodarbinātība un bezdarbs, iedzīvotāju ienākumu līmenis, nekustama īpašuma tirgus vērtība.
5. Kārtojot kredītu, aizņēmējam jāērķinās arī ar citiem izdevumiem, kas nepieciešami, lai noformētu un saņemtu aizdevumu (nekustamā īpašuma novērtēšana, notāra pakalpojumi, īpašuma apdrošināšana).
6. Latvijā pirms krīzes laikā hipotekāro kredītu saņemšanas kārtība bija vieglākā nekā tagad. Komerčbankas izsniedza kredītus neskatoties uz kredīta ņēmēja maksāt spēju un kredīt vēsturi, piedāvāja iedzīvotājiem kredītu par zemām procentu likmēm, tāpēc pirms krīzes laika izsniegto kredītu apjoms kredītportfelī strauji aug.
7. Ar pieprasījumu arī sāka palielināties nekustāmo īpašumu cenas. 2005. gadā cena par kvadrātmetru bija jau 1000 eiro. Saskaņā ar novērojumiem starptautiskās nekustamo īpašumu kompānijas Knight Frank, 2006.gadā cena par kvadrātmetru šajā īsajā laika periodā pieauga par 66.6%, kas tajā laikā bija absolūts pasaules rekords. Cenas sasniedza maksimumu 2007. gada vasarā - 1720 eiro par kvadrātmetru.
8. Sākot ar 2007. gada otro pusi, ir vērojams kreditēšanās pieaugumu tempu kritums, kas ir saistīts ar 2007. gada martā valdības apstiprināto Inflācijas ierobežošanas pasākumu plānu, kas attiecībā uz kreditēšanu paredzēja tādas prasības kā klienta maksātspējas noteikšana, balstoties tikai uz legāliem ienākumiem, vienotas kredītņēmēju reģistra izveidošana, obligāta pirmā iemaksa ne mazāka par 10-15% no kredīta lieluma, maksimālā kredīta apjoma noteikšana pret ķīlas vērtību.

9. Kopš 2009.gada izsniegto kredītu apjoms sāk strauji sarukt, tas notika dēļ tā, ka valsts sāka stingrāk regulēt izsniegto kredītu nosacījums, gan arī dēļ tā, ka bankas saprata, ka dēļ finanšu krīzes noteikts izsniegto kredītu apjoms netiks atdots, cilvēki, kuri ir zaudējuši ienākumus būs nespējīgi atdot uzņemtās saistības.
10. 2010.- 2015.gadam hipotekāro kredītu īpatsvars samazinās, tas ir izskaidrojams ar pēc krīzes situāciju Latvijā. Cilvēki baidās uzņemties ilgtermiņa saistības vai arī to maksāspēja ir nepietiekami liela, lai bankas tiem izsniegtu hipotekāro kredītu. Lielāko daļu no kredītiem veido hipotekārie kredīti. Kopējais izsniegto kredītu īpatsvars vidēji ir 57 %. 2015.gada beigās hipotekārā kredīta apjoms ir 52%.
11. 2010.gadā bija visaugstākais līmenis kredītiem ar maksājumu kavējumu virs 180 dienām, jo dēļ krīzes bija augsts bezdarbs, daudzi zaudēja darba vietas un nebija naudas ko maksāt par kredīt saistībām, un daudzi aizbrauca ārzemēs meklēt jaunu darba vietu.
12. Pēc krīzes pārvarēšanas valdība izstrādāja programmu, kas paredz sniegt valsts galvojumu ģimenēm ar bērniem mājokļa iegādei vai būvniecībai. Ar šīs programmas palīdzību mājokļa iegādes process var būt vieglāks, jo bieži vislielākās grūtības rada hipotekārā kredīta pirmās iemaksas veikšana un daudziem trūkst personīgie līdzekļi, kā arī valdība cer, ka ar šīs programmas ieviešanas palīdzību var atgūt nepieciešamus kreditēšanas apjomus šajā nozarē.
13. Nolikto atslēgas princips sniedz cilvēkiem iespēju atbrīvoties no kredītsaistībām, kad radās grūtības maksāt par aizdevumu, ar šo principu nav nepieciešams uzsākt maksātnespējas procesu, bet pirms atslēgu nolikšanas kredītņēmējam būs jāiziet tiesu process, kas noteiks viņa maksāspēju, no otrās puses kredītu ar nolikto atslēgu principu ne visiem būs iespēja saņemt, jo komercbankas rūpīgi vērtēs potenciālo kredītņēmēju un piedāvās ne īpaši izdevīgas kredīta nosacījumus. Savukārt kredītiestādes vērtē šo principu negatīvi, jo riskē, ka aizdevums nebūs pilnībā atmaksāts un palielinās pirmās iemaksas lielums, un šis pakalpojums vairs nebūs tik pieejams un pieprasīts.

PRIEKŠLIKUMI

1. Valdība varētu samazināt nodokļu slogu, lai iedzīvotāji izietu no ēnu sektora un neslēptu savus ienākumus, tad daudzi iedzīvotāji varēs saņemt kredītus.
2. Kredīta ņēmējiem pirms kredīta ņemšanas ir nepieciešams izvērtēt situāciju tirgū, salīdzināt vairāku banku piedāvājumus, izvēlēties sev izdevīgākas kredīta nosacījumus un nosvērt visus „par” un „pret”.
3. Aizņēmējam pirms līguma parakstīšanas ir rūpīgi jāizanalizē visus aizdevuma līgumā noteikumus, lai būtu pārliecinātāms, ka nākotnē nebūs neparedzētas situācijas.
4. Komercbankām vajag labāk iepazīstināt, informēt klientus ar kredīta iespējam un iespējamiem riskiem, kas var gadīties kredītsaistību laikā, lai klienti nopietnāk attiecās pret kredītsaistībām, nebaidās aizņemties un zināja kas ir kredīts un kā tas ir jāatmaksā.

IZMANTOTĀ LITERATŪRA UN AVOTU SARAKSTS

1. LR likums *Kredītiestāžu likums*. Latvijas Vēstnesis, 09.06.1998. (ar turpmākiem grozījumiem)
2. LR likums *Hipotekāro ķīlu zīmju likums*. Latvijas Vēstnesis 280/281, 29.09.1998
3. LR likums *Patērētāju tiesību aizsardzības likums*. Latvijas Vēstnesis, 15.04.1999
4. Centrālā statistikas pārvalde (CSB). Pieejams: <http://www.csb.gov.lv/> [Skatīts 10.05.2016]
5. Finanšu un Kapitāla Tirgus Komisijas mājaslapa (FKTK). Pieejams: <http://www.fktk.lv/lv/> [Skatīts 13.05.2016]
6. Ekonomikas Ministrijas mājaslapa (EM). Pieejams: <https://em.gov.lv/> [Skatīts 16.05.2016]
7. **Ketners K.** *Latio. Nekustamais īpašums Latvijā 1991-2012*, Rīga. 384.lpp.
8. **Kudinska M.** *Kreditēšana*. Rīga: Latvijas komercbanku asociācija, Konsultāciju un mācību centrs, 2008- 126.lpp.
9. **Saksonova S.** *Uzņēmuma finanšu vadības praktiskās metodes* Rīga, Merkūrijs Lat , 2006. 225.lpp
10. **Верье Т.** *Финансовый фитнес* Нордик, 2006. 263стр.
11. AB.LV bankas mājaslapa, procentu likmes noteikšanas kārtība. Pieejams: <https://www.ablv.com/lv/services/banking/loans/mortgage#Procentu-likmes-noteikšanas-kartiba> [Skatīts 21.01.2016]
12. Arcoreal mājaslapa. *Tirgus pārskati*. Pieejams: <http://www.arcoreal.lv/lv/tirgus-parskati/2016/> [Skatīts 11.05.2016]
13. Balticmarket portāls. Nekustamā īpašuma tirgus Latvijā. Pieejams: <http://www.balticmarket.com/en/about-latvia/about-latvia/real-estate-market-latvia.html> [Skatīts 23.01.2016]
14. Compeuro portāls. *Kas ir kredīts*. Pieejams: <https://compeuro.lv/kas-ir-kredits/> [Skatīts 19.01.2016]
15. Credpro portāls. *Hipotekārais kredīts*. Pieejams: <http://credpro.lv/hipotekarais-kredits/> [Skatīts 22.01.2016]
16. Credpro portāls. *Nolikto atslēgu princips*. Pieejams: <http://credpro.lv/nolikto-atslegu-principis/> [Skatīts 17.05.2016]
17. Dānija hipotēku bankas asociācija. Pieejams: <http://www.realkreditraadet.dk/Default.aspx?AreaID=13> [Skatīts 12.05.2016]

18. DNB bankas mājaslapa, kredīti mājokļa iegādei. Pieejams:
<https://www.dnb.lv/lv/privatpersonam/krediti/majokla-iegadei> [Skatīts 21.01.2016]
19. Finanšu un kapitāla tirgus komisijas mājaslapa. Ceturkšņa pārskati. Pieejams:
<http://www.fktk.lv/lv/statistika/kreditiestades/ceturksna-parskati/564-20051231-banku-darbiba-latvija.html> [Skatīts 13.05.16]
20. FKTK Klientu skola. Finanšu pakalpojumi. *Hipotekārais kredīts*. Pieejams:
<http://www.klientuskola.lv/lv/finansu-pakalpojumi/22-hipotekarais-kredits.html> [Skatīts 14.04.2016]
21. Kredīti un to veidi. Pieejams:
http://www.kreditiem.lv/lv/privatpersonam/hipotekarais_kredits/hipotekarais/ [Skatīts 21.01.2016]
22. Latio mājaslapa. Sadaļā tirgus analīze. *Mājokļu tirgus pārskats*. Pieejams:
<http://latio.lv/lv/pakalpojumi/tirgus-analize/majoklu-tirgus/138/latio-majoklu-tirgus-parskats-2015-q4-final.pdf> [Skatīts 12.05.2016]
23. Latvija Republikas Ekonomikas Ministrija. *Ziņojums par Latvijas tautsaimniecības attīstību 2007.gads*. Pieejams:https://www.em.gov.lv/files/tautsaimniecibas_attistiba/zin_2007_2.pdf [Skatīts 13.05.2016]
24. Latvijas Bankas mājaslapa. *Par kredīta reģistru*. Pieejams: <https://www.bank.lv/par-mums/uzdevumi/kreditu-registrs/par-kreditu-registru> [Skatīts 04.05.2016]
25. Latvijas Republikas Ekonomikas Ministrija. *Makroekonomiskais apskats*. Pieejams:
https://www.em.gov.lv/files/tautsaimniecibas_attistiba/makromk/EMZino_180116.pdf [Skatīts 16.05.2016]
26. Latvijas Republikas Ekonomikas Ministrija. *Ziņojums par Latvijas tautsaimniecības attīstību 2015.gads* https://www.em.gov.lv/files/tautsaimniecibas_attistiba/zin/2015_dec_lv.pdf [Skatīts 26.01.2016]
27. Latvijas Republikas Ekonomikas Ministrijas *Latvijas tautsaimniecība: Makroekonomiskais apskats#65*. Pieejams:
https://www.em.gov.lv/lv/nozares_politika/tautsaimniecibas_attistiba/latvijas_tautsaimnieciba_makroekonomiskais_apskats/ [Skatīts 09.05.2016]
28. Latvijas Republikas Saeima. Pieejams: <http://www.saeima.lv/lv/aktualitates/saeimas-zinas/23126-ievies-nolikto-atslegu-principu-pateretaju-tiesibu-aizsardzibas-regulejuma> [Skatīts 17.05.2016]

29. Prime Finance portāls. *Kredītvēstures datubāze*. Pieejams:
<http://primefinance.lv/kreditvestures-datubazes/> [Skatīts 20.01.2016]
30. SEB bankas mājaslapa, *hipotekārais kredīts*. Pieejams: <http://www.seb.lv/kreditu-un-lizings/majoklim/hipotekarais-kredits#zinasanai> [Skatīts 21.01.2016]
31. SEB bankas mājaslapa. *Hipotekārais kredīts ar valsts galvojumu*. Pieejams:
<http://www.seb.lv/kreditu-un-lizings/majoklim/hipotekarais-kredits-ar-valsts-galvojumu>
[Skatīts 22.01.2016]
32. SEB bankas mājaslapa. Sadaļā infotelpa. *Nākamgad augs hipotekāro kredītu apjomi*.
Pieejams: <http://www.seb.lv/info/maja/nakamgad-augs-hipotekaro-kreditu-apjomi> [Skatīts
21.12.2015]
33. Swedbank mājaslapa. *ALTUM atbalsts*. Pieejams: <https://www.swedbank.lv/lp/altum/> [Skatīts
22.01.2016]
34. Ziņu portāls Diena.lv *Likmes arī ar mīnusa zīmi* <http://www.diena.lv/uznemeja-diena/likmes-ari-ar-minusa-zimi-14140044> [Skatīts 12.05.2016]
35. Ziņu portāls Financenet.tvnet.lv. *Ziņas par nolikto atslēgas principu*.
Pieejams: <http://financenet.tvnet.lv/nozares/595130-nieciga-dala-hipotekaro-kreditu-nemeju-izvelas-ligumu-ar-nolikto-atslegu-principu>
[Skatīts 17.05.16]

1. pielikums. Banku darbības pārskats 2005.-2007.gada beigās

Hipotekārais kredīts	2005	2006	2007
	31.12.05	31.12.06.	31.12.07.
	tūkst.eiro	tūkst.eiro	tūkst.eiro
<i>Bankas izsniegtie kredīti,kopsumma</i>	9,903,727	15,470,767	21,223,841
Rezidenti, mājsaimniecībām kopā	3,458,427	6,088,112	8,482,025
Mājokļu iegādei	2,486,471	4,636,040	6,698,717
Nerezidenti, mājsaimniecībām	86,733	172,371	248,221
<i>Kopējais izsniegto kredītu daudzums</i>	9,772,433	15,360,629	21,111,795
Izsniegto hipotekāro kredītu daudzums	4,139,017	7,949,328	11,178,137
<i>Kredītu nodrošinājums</i>	9,901,075	15,478,299	21,241,288
Hipotēkas	6,266,235	10,744,281	15,242,912
Pirmā mājokļu hipotēka	2,631,370	4,639,856	6,725,796
Pirmā komercīpašumu hipotēka	1,263,729	2,324,562	4,880,058
Pirmā hipotēka – zemes gabali	857,585	1,603,551	1,946,794
Citas hipotēkas	1,513,552	2,176,313	1,690,264