

LATVIJAS UNIVERSITĀTE
BIZNESA, VADĪBAS UN EKONOMIKAS FAKULTĀTE
Finanšu un grāmatvedības nodaļa

HIPOTEKĀRAIS KREDĪTS LATVIJAS TIRGŪ

Mortgage loan in Latvia

BAKALAURA DARBS

Finanšu menedžmenta bakalaura studiju programma

Autors: **Kristīne Bulanova**

Studenta apliecības Nr.: kp15020

Darba vadītājs: As. profesore Irina Solovjova

RĪGA (2021)

ANOTĀCIJA

Šī bakalaura darba mērķis ir izpētīt hipotekāro kredītu Latvijas tirgū laika periodā no 2015. līdz 2019. gadam un to ietekmējošos faktoros, kā arī izdarīt secinājumus un izstrādāt priekšlikumus par hipotekārās kreditēšanas veicināšanas attīstību Latvijā.

Pēc autora domām, galvenā problēma hipotekārā kreditēšanas kontekstā ir ēnu ekonomikas līmenis Latvijā un Latvijas iedzīvotāju migrācija.

Bakalaura darba rezultātā, autors secina, ka pētījuma periodā uz hipotekāro kreditēšanu lielākoties ietekmēja iedzīvotāju skaita samazinājums Latvijā, ēnu ekonomikas līmenis Latvija un, pamatojoties uz mājokļa indeksa datiem, nekustamo īpašumu cenu pieaugums Latvijā.

Darbs sastāv no 3 nodaļām un 9 apakšnodaļām.

Darba apjoms ir 71 lapa, tas satur 27 attēlus un 4 tabulas.

Atslēgvārdi: nekustamais īpašums, hipotekārais kredīts, kreditēšana, komercbanka.

ABSTRACT

The aim of this bachelor's thesis is to study mortgage lending in the Latvian market in the period from 2015 to 2019 and the factors influencing it, as well as to draw conclusions and develop proposals for the development of mortgage lending promotion in Latvia.

According to the author, the main problem in the context of mortgage lending is the level of the shadow economy in Latvia and the migration of the Latvian population.

As a result of the bachelor's thesis, the author concludes that during research period mortgage lending was mostly influenced by the decrease of population in Latvia, level of the shadow economy in Latvia and, based on housing index data, real estate prices in Latvia.

The work consists of 3 chapters and 9 subsections.

The volume of the work is 71 pages, it contains 27 figures and 4 tables.

Keywords: real estate, mortgage loan, lending, commercial bank.

SATURA RĀDĪTĀJS

IEVADS	5
1. HIPOTEKĀRĀS KREDITĒŠANAS TEORĒTISKIE ASPEKTI	7
1.1. Hipotekārās kreditēšanas sistēmas veidošanās pasaulē un Latvijā.....	7
1.2. Hipotekārās kreditēšanas sistēmas galvenās īpatnības Latvijā.....	16
1.3. Hipotekārās kredīta piešķiršanas nosacījumi Latvijā	26
2. HIPOTEKĀRĀS KREDITĒŠANAS IETEKMĒJOŠO FAKTORU ANALĪZE	
2015. - 2019. G.	28
2.1. Latvijas komercbanku hipotekāra kredītportfeļa 1. grupas ietekmējošo faktoru analīze	31
2.2. Latvijas komercbanku hipotekāra kredītportfeļa 2. grupas ietekmējošo faktoru analīze	37
2.3. Latvijas komercbanku hipotekāra kredītportfeļa 3. grupas ietekmējošo faktoru analīze	40
3.LATVIJAS KOMERCBANKU HIPOTEKĀRĀ KREDĪTPORTFEĻA ANALĪZE	
2015.-2019. G.	45
3.1. Latvijas komercbanku hipotekārā kredītportfeļa analīze 2015. -2019. g.	45
3.2. Latvijas komercbanku hipotekārā kredīta piedāvājumu analīze uz 2020. gada decembri	60
3.3. Ekspertu viedokļu analīze.....	63
SECINĀJUMI	66
PRIEKŠLIKUMI	69
IZMANTOTĀ LITERATŪRA UN AVOTI	70

IEVADS

Hipotekārais kredīts ir rīks, ar kura palīdzību var ietekmēt valsts iedzīvotāju labklājības un apmierinātības līmeni ar savu dzīvi. Velme nodrošināt sevi ar personīgo mājokli ir raksturīga ikviena cilvēka vajadzībām un velmēm, un situācijās, kad cilvēkiem nepietiek pašu līdzekļu mājokļa iegādei, tie var izmantot hipotekāro kreditēšanas pakalpojumu, ko piedāvā dažādas komercbankas valstī.

Ir svarīgi atzīmēt, ka lēmums par hipotekārā kredīta ņemšanu ir ļoti svarīgs un atbildīgs solis. Tā kā hipotekārais kredīts ir ilgtermiņa aizdevums, jāņem vērā arī fakts, ka šajā laikā var mainīties kredītņēmēja ienākumu līmenis vai ekonomiskā situācija valstī kopumā. Ir svarīgi rūpīgi novērtēt savu budžetu un iespējas.

Darba aktualitāte ir pamatota ar to, ka saskaņā ar statistiskajiem datiem Latvijas iedzīvotāju dzīves līmenis ar katru gadu kļūst arvien labāks, taču faktiski vissvarīgākais iedzīvotāju stabilitātes rādītājs ir viņu pašu mājas esamība. Personīgo māju iegāde dod personai pārliecību par viņa labklājību. Savukārt, kā jau minēts iepriekš, mājokļa iegāde prasa daudz līdzekļu, kurus, ja nepieciešams, cilvēks var saņemt hipotekārā kredīta veidā bankās. Šī iemesla dēļ ir svarīgi saprast hipotēku kreditēšanas ietekmi uz Latvijas ekonomikas izaugsmi. Teorētiski hipotēku kredītiem vajadzētu kļūt arvien populārākiem katru dienu, jo Latvijas iedzīvotājiem bieži nepietiek līdzekļu, lai mājokli iegādātos par saviem līdzekļiem, ņemot vērā ka mājokļu cenas ar katru gadu pieaug.

Pēc autora viedokļa, galvenā problēma hipotekārā kreditēšanas kontekstā ir ēnu ekonomikas līmenis Latvijā. Šis fakts bremsē gan Latvijas ekonomikas attīstību kopumā, gan atsevišķi hipotekāro kreditēšanu, jo cilvēki ar ienākumiem no ēnu ekonomikas nevar oficiāli aizņemties komercbankās, jo bankām ir jāpārliecinās potenciālā klienta ienākumos. Ne mazāk svarīga problēma ir Latvijas iedzīvotāju migrācija ārvalstīs, kas arī traucē hipotekāras kreditēšanas attīstībai, jo tādejādi Latvijā paliek arvien mazāk cilvēku, kam ir nepieciešama hipotekārā kreditēšana mājokļa iegādei.

Bakalaura darba pētījuma objekts ir hipotekārā kreditēšana.

Bakalaura darba pētījuma priekšmets ir hipotekārā kreditēšana Latvijas tirgū periodā 2015. - 2019. gados.

Šī bakalaura darba ietvaros tika noteikts mērķis - Izpētīt hipotekāro kredītu Latvijas tirgū laika periodā no 2015. līdz 2019. gadam un to ietekmējošos faktorus, kā arī izdarīt secinājumus un izstrādāt priekšlikumus par hipotekārās kreditēšanas veicināšanas attīstību Latvijā.

Lai sasniegtu mērķus, darba autors izvirza šādus uzdevumus:

- izpētīt hipotekārās kreditēšanas teorētiskos aspektus;
- izanalizēt hipotekārās kreditēšanas galvenās ietekmējošos faktoros;
- veikt Latvijas komercbankas hipotekārā kredītportfeļa analīzi;
- izdarīt secinājumus un sniegt priekšlikumus.

Lai izpildītu bakalaura darba uzdevumus, darba autors ir izveidojis šādu pētījuma struktūru:

- 1. nodaļa – autore ir veikusi hipotekārās kreditēšanas teorētisko aspektu analīzi. Autore ir izpētījusi hipotekārās kreditēšanas vēsturi un teorētiskus aspektus;
- 2. nodaļa – lai izanalizētu galvenās ietekmējošos faktoros, tika izpētītas statistiskie trīs ietekmējošo faktoru grupas, proti, faktori, kas ir saistīti ar ekonomisko attīstību Latvijā, faktori, kas ir saistīti ar iedzīvotāju dzīves līmeni un faktori, kas ir saistīti ar bankas darbību.
- 3. nodaļa – lai analizētu Latvijas komercbankas hipotekāro kredītportfeļu, tika izpētīti statistiski dati par izsniegto kredītu apjomam, valūtām, termiņiem, kavējumiem un citiem aspektiem.

Bakalaura darba izstrādāšanai tika izmantotas LR likumi, Interneta avoti, zinātniskās monogrāfijas un Centrālās statistikas pārvaldes, FKTK un Latvijas Bankas datubāzes.

Lai izpildītu augstāk minētos uzdevumus, sasniegtu izvirzīto mērķi un atbildētu uz pētījuma jautājumiem, darba gaitā tiek izmatotas sekojošas pētījuma metodes:

- Monogrāfiskā metode un ekspertu metode, kas nozīme, ka bakalaura darbā tika veiktas zinātniskās literatūras, interneta resursu, dokumentu un likumdošanas aktu analīzes, kā arī intervijas ar speciālistiem un ekspertu vērtējumu analīzes;
- Ekonomiskās analīzes metodes, kā arī grafiskas attēlošanas metodes, kas ietver sevī statistiskās informācijas iegūšana, tā analīze un datu salīdzināšana.

Pētījuma laikā tika analizēta statistiskā informācija par laika periodu no 2015. līdz 2019. gadam, kas attiecas uz hipotekāro kreditēšanu Latvijas komercbankās. Kā arī tiks analizēti Latvijas komercbanku piedāvājumi uz 2020. gada decembri. Papildus ir vērts atzīmēt, ka ņemot vērā, ka statistiskie dati hipotekārā kreditēšanas aspektā ir grūti atrast un FKTK 2018. gadā nomainīja savu ikgadējo pārskatu saturu, rakstot trešo nodaļu bakalaura darba autors pielietojusi atšķirīgas pētījumu periodus.

1. HIPOTEKĀRĀS KREDITĒŠANAS TEORĒTISKIE ASPEKTI

Vārds "kredīts" rodas no latīņu valodas "credare", kas nozīme ticēt un uzticēties. No tā izriet, ka kredīta attiecības nozīme, ka kredīta devējs uztic kredītaņēmējam lietošanas tiesības uz noteiktu naudas summu (finanšu kredīts), bet kredītaņēmējs uzņemas saistības šo naudas summu pēc noteiktā laika atmaksāt. Par lietošanas tiesību kompensāciju parasti tiek maksāti procenti.¹

No teorētiskā viedokļa, analizējot komercbanku operācijas, tas tiek klasificētas kā "pasīvas" un "aktīvas".

Ar pasīvo operāciju palīdzību bankas piesaista finanšu resursus. Tas ir pamatkapitāla izveidošana un noguldījumu pieņemšana klientu kontos. Pamatkapitālu veido sākuma kapitāls un nesadiltā peļņa. Savukārt, banku aktīvās operācijas raksturīgas ar saistīto līdzekļu laišanu apgrozībā.²

Viens no populārākiem aktīvās operācijas veidiem ir tieša kreditēšana, savukārt, hipotekārais kredīts ir viens no tiešas kreditēšanas veidiem.

Kā raksta V. Andrējeva savā promocijas darbā, kopumā hipotekārās kreditēšanas sistēma raksturojas ar to, kā tā nodrošina ilgtermiņa kreditēšanu, hipotēku veidošanu un ķīlu zīmju emisiju. Salīdzinot ar citām kreditēšanas sistēmām, hipotekārās kreditēšanas sistēmas galvenā tendence sabalansēt tādas aktīvās operācijas, kā kredītu izsniegšana un tādas pasīvās operācijas, kā aizdevumu refinansēšana, proti, jaunu finanšu līdzekļu piesaistīšana ar hipotekāro ķīlu zīmju palīdzību. Tā aktīvo un pasīvo operāciju sabalansēšana ir sarežģīts process, kura neveiksmes gadījumā var rasties problēmas ar finanšu līdzekļu iesējamo nepietiekamību. Savukārt, precīza operāciju sabalansēšana hipotekārās kreditēšanas sistēmā nodrošina stabilu ilgtermiņa kredītresursu piesaistīšanu un var radīt iespēju samazināt kredītresursu cenu.³

Lai saprastu kas ir hipotekārās kreditēšanas sistēma un kā tā izveidojas, autors piedāvā sākt ar vēsturiskiem datiem.

1.1. Hipotekārās kreditēšanas sistēmas veidošanās pasaulē un Latvijā

Termins "hipotēka" pirmo reizi parādījās Grieķijā VI gadsimtā pirms mūsu ēras un tas bija saistīts ar parādnieka atbildības nodrošināšanu pret kreditoru ar noteiktiem zemes īpašumiem

¹ Kutuzova O. (2004). Finanšes un kredīts. Biznesa augstskola Turība, Rīga, 46 lpp.

² Pēc L..Ū. lasītām lekcijām un citiem avotiem sastādījis A. Kļaviņš. (1937). Nauda-kredīts-bankas. P. Mantnieka kartogrāfijas institūta izdevums, Rīga, 228. lpp.

³ Andrējeva V. (2006). Latvijas hipotekārās kreditēšanas sistēmas attīstība. Problēmas un risinājumi. Promocijas darba kopsavilkums. RTU Izdevniecība, Rīga, 11. lpp.

(sākotnēji Atēnās par nodrošinājumu kalpoja parādnieka identitāte, kuru saistību neizpildes gadījumā nodrošināja verdzība).

Šim nolūkam tika sastādītas vienošanās un aizņēmējam piederošās zemes robežas tika novietots stabs, kurā norādīts, ka norādītais īpašums kalpo par nodrošinājumu aizdevēja prasībai nosauktajā apmērā. Uz šāda stabu, ko sauc par "hipotēku" (no grieķu valodas. hypotheka - paliktnis), tika atzīmēti visi zemes īpašnieka parādi.

Vēlāk šim nolūkam sāka izmantot īpašas grāmatas, ko sauca par hipotēku. Jau Senajā Grieķijā tika nodrošināta publicitāte, kas katram ieinteresētam ļāva brīvi pārbaudīt šī zemes īpašuma stāvokli. Hipotēku institūts ieguva jaunu attīstību Romas impērijā. 1. gadsimtā pirms mūsu ēras tika izveidotas hipotēku institūcijas, kas privātpersonām izsniedza kredītus, kas bija nodrošināti ar īpašumu.

Imperatora Antonija Pija valdīšanas laikā (II gadsimta mūsu ērā) hipotēku bankām tika izstrādāti īpaši tiesību akti, kas pastāvēja kopā ar citām specializētajām bankām, kā arī citām kredītiestādēm – krājiskas prototipiem un krājsabiedrību asociāciju.

Klasiskās hipotēkas izveidošana bija saistīta ar tā laika politisko un ekonomisko apstākļu izmaiņām: verdzības pavājināšanos un masveida zemes nodošanu īrniekiem. Sākotnēji jauna nodrošinājuma forma tika attiecināta uz instrumentiem, kurus zemes īrnieki objektīvu iemeslu dēļ nevarēja nodot zemes īpašniekiem. Tad sākas nekustamo īpašumu nodošana hipotēkā.

Hipotēkas gadījumā īpašums palika parādnieka īpašumā, un kreditors ieguva tiesības atgūt ieķīlāto lietu ar tās turpmāko pārdošanu izsolē un kompensāciju no aizņēmēja atlikušā parāda ieņēmumiem. Aptuveni šādā formā viss pastāv līdz mūsdienām.⁴

Runājot par Latvijas vēsturi, senatnē kredīta attiecības tika balstītas pamatojoties uz tiesībām turēt ķīlu, nododot ieķīlāto nekustamo īpašumu kreditoram līdz parāda samaksai. Bet tajā pašā laikā arī bija izplatītas hipotēkas. Ir pierādījumi, ka jau Livonijas ordeņa valstī, it īpaši arhibīskapa zemēs, kur viņš valdīja stingrāka tiesiskā sistēma, jau 16. gadsimta sākumā par hipotekārajiem kredītiem tika maksāti 2% gadā. Livonijas kari un Polijai pakļautās valdības iznīcināja zemes ekonomisko labklājību un tiesiskumu, ka hipotekārie aizdevumi nav bijuši iespējami. Likumīga hipotēku sistēma tika ieviesta zviedru laikos Vidzemē (1621–1702), bet ekonomiskās kreditēšanas pamatus nevar noteikt.⁵

⁴ Аналитический Центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации, доступно http://rusipoteka.ru/istoria_ipoteki/istoriya_ipoteki/ [skatīts 14.10.2020].

⁵ Kučinskis J. (2003). Hipotēku banka - vakar, šodien, rīt. Latvijas Hipotēku un zemes banka, Rīga, 13.-14. lpp.

Tikai simts gadus pēc Lielā Ziemeļu kara (1700–1721) bija priekšnoteikumi hipotekārā kredītu sistēmai. Par pirmo hipotekārā kredītēšanas iestādi Latvijā tiek uzskatīta Vidzemes Muižnieku muižu kredītsabiedrība, kura tika dibināta 1802. gadā. Kredīta ņēmēji lielākoties bija muižas īpašnieki. Kredītsabiedrība izsniedza aizdevumus no puses līdz divām trešdaļām no ieķīlātā īpašuma vērtības un tikai pret nodrošinājuma. Aizdevumi tika izsniegti vērtspapīros (ķīļu zīmēs), par kurām bija jāmaksā procenti.⁶

Pirms Pirmās Pasaules kara laikā lauksaimniecība bija apgrūtināta ar hipotekāriem parādiem. Ja šos parādus pārrēķināt eiro pēc zelta vērtības būs apmēram 870 miljoni eiro, kas ir 237 eiro uz vienu lauksaimniecības hektāru. Sakarā ar šo problēmu, 1920. gadā 18. martā tika pieņemts likums, kas reducēja lauksaimniecības parādu uz 14-18 miljoniem eiro un devalvēja rubļu. Šo laika hipotekāra kredīta devējus iedala divās grupās:

- Pirmajā grupā - Vidzemes un Kurzemes muižnieku privātā kredītbiedrības, kas abas atradās Latvijā.
- Otrajā grupā - Kurzemes muižnieku kredītbiedrība, kura bija par biedriem arī vairāki lielāko lauku māju īpašnieki.⁷

1922. gadā 21 martā Satversmes Sapulce pieņēma Valsts zemes bankas statūtus un šī banka sāka strādāt 2 maijā un uz šo banku pagāja visi atlikuši pirmskara hipotekārie kredīti tālākai kātošanai.⁸

Iesākumā Zemes bankai bija atļauts izsniegt sekojošus kredītus:

1. Jaunsaimniekiem, amatniekiem un dārzniekiem uz diviem gadiem ar nosacījumu, ka ir divi galvotāji.
2. Kara izpostītām vecsaimniecībām kredītu izsniedza pret nekustamu īpašumu uz laiku līdz 5 gadiem.
3. Zvejniekiem kredītu izsniedza zvejas rīku un motorlaivu iegādei, kā arī ēku remontam.
4. Lauku sabiedrisko ēku būvei, skolām, pagastnamiem, tautas namiem un līdzīgām celtnēm aizdevumus izsniedza pēc būvvaldē apstiprinātā plāna un izdevumu aprēķina ar Pašvaldību departamenta piekrišanu.⁹

⁶ Kučinskis J. (2003). Hipotēku banka - vakar, šodien, rīt. Latvijas Hipotēku un zemes banka, Rīga, 13.-14. lpp.

⁷ Aizsilnieks A. (1968). Latvijas saimniecības vēsture 1914-1945, Rīga, Daugava, 252. lpp

⁸ Kučinskis J. (2003). Hipotēku banka - vakar, šodien, rīt. Latvijas Hipotēku un zemes banka, Rīga, 21. lpp

⁹ turpat 22. lpp

Valsts Zemes bankas svarīgākais uzdevums bija finansēt agrāro reformu – iekasēt piešķirto zemju un lauku rūpniecības uzņēmumu izpiršanas maksu un ieskaitīt to kā piešķirto objektu ilgtermiņa parādu, kas nomaksājams 8-41 gada laikā – atkarībā no īpašuma rakstura. Pārņemot izpiršanas maksas parādus, Valsts Zemes banka nodeva valstij atbilstošu pretvērtību savās ķīlu zīmēs.¹⁰ Laika posmā no 1923. gada līdz 1927. gadam Valsts Zemes banka izsniedza jaunsaimniecībām 154 tūkst aizdevumu, pa 65-160 aizdevumu dienā. Tie bija kredīti būvniecības vajadzībām 200 līdz 300 latu katrai, sākumā uz 3 gadiem, pēc kam šos kredītus pagarināja. Vērts minēt, ka gadījumā, ja ēka bija uzcelta no ugunsdroša materiāla, Latvijas Zemkopības ministrija varēja dzēst daļu no piešķirta aizdevuma. Līdz 1929. gadam ieskaitot Valsts Zemes banka bija izsniegusi 122,0 milj. latu.¹¹

Valsts Zemes banka rūpējās galvenokārt par lauku cilvēkiem, sakarā ar ko 1924. gada 22. septembrī sāka darboties Latvijas Hipotēku banka, kura nodarbojas ar rūpniecības, kuģniecības un pilsētu attīstības vajadzībām. Šī banka tika raksturota, kā “valsts uzņēmums aizdevumu izsniegšanai pret nekustamu mantu pilsētās, miestos un tādās bieži apdzīvotās vietās, kurām pilsētas raksturs. Par bankas operācijām un drošību atbild valsts”.¹² Bankas statūtos tika rakstīts, ka tā ir valsts uzņēmums aizdevumu izsniegšanai pret nekustamu mantu pilsētās un pilsētas nozīmes apdzīvotās vietās. Par bankas operācijām un drošumu atbildēja valsts. Banka varēja piešķirt kredītus uz 6-50 gadiem no mūra un 50% no jauktu un koka ēku bankas noteiktās vērtības.¹³

Atklāšanas brīdī Latvijas Hipotēku bankas pamatkapitāls bija 1 000 000 LVL, bet jau pēc 3 gadiem tas sasniedza 3 500 000 LVL. Aizdevumi tika iesniegti tikai Latvijas pilsoņiem – kā fiziskām, tā arī juridiskām personām.¹⁴

1929. gada 28.-29. oktobrī sabruka akciju tirgus Ņujorkas biržā, kam sekoja smaga un ilgstoša saimnieciskā depresija – Lielā depresija, kas ietekmēja visu pasauli un, protams, arī Latviju. Sākās banku krīze un maksājumu pārtraukšana, kam sekoja labības un izejvielu cenu sabrukums un uzņēmumu bankroti. Ilgstoši bez darba palika ap 15 miljoniem amerikāņu, kas tolaik veidoja 25% darbaspēka. Sākās labības un citu pārtikas produktu iznīcināšana, lai kaut cik noturētu to cenas.¹⁵

¹⁰ Praude V. (2009). Finanšu instrumenti. SIA Burtene, Rīga, 265.lpp.

¹¹ Aizsilnieks A. (1968). Latvijas saimniecības vēsture 1914-1945, Rīga, Daugava, 327. lpp

¹² Kučinskis J. (2003). Hipotēku banka - vakar, šodien, rīt. Latvijas Hipotēku un zemes banka, Rīga, 30. lpp

¹³ Praude V. (2009). Finanšu instrumenti. SIA Burtene, Rīga, 268.lpp

¹⁴ Kučinskis J. (2003). Hipotēku banka - vakar, šodien, rīt. Latvijas Hipotēku un zemes banka, Rīga, 31. lpp

¹⁵ turpat, 34. lpp

Latvijā sāka sajūst saimnieciskās depresijas vējus 1930. gadā. Tie sākas ar cenu slīdēšanu, sevišķi 30. gada otrā pusē, un pie tā svarīgākajām Latvijas eksportprecēm: kokmateriāliem, liniem un sviestiem.¹⁶ Liela kredītu daļā tika ieguldīta objektos – dzīvojamo māju un saimniecības ēku atjaunošanā, kas nedeļa tiešu peļņu. Vidēji 37% no visu aktīvo lauku kapitālu vērtības tika ieguldīti ēkās. Sakarā ar ienākumu samazināšanu, daudzi vairs nespēja atmaksāt savus parādus. Rezultātā, 1930. gadā bankrotēja 2 142 lauku saimniecības, savukārt, 1934. gadā – jau 6 052. Rūpniecībā nodarbināto skaits 1932. gadā samazinājās par 15.6%.¹⁷

Saimnieciskās depresijas laika posmā budžeta iztrūkumu segšanai valsts plašos apmēros izlietoja savu rezerves fondu, kas 1. janvārī 1930. g. bija uzkrājies 103 milj. latu apmērā. Bet tagad šis rezerves fonds strauji dila. 14.1 milj. latu tērēti pašreizēju apstākļu segšanai ar ārkārtējiem līdzekļiem, 4.9 milj. latu izlietoti budžeta iztrūkuma segšanai, 2.5 milj. latu nosvītroti no aizdevumiem pašvaldībām un 6.6 milj. latu izlietoti valdības nenokārtotu saistību segšanai par 1932/33. gadu. Pēc tam valsts rezerves fondā vēl palikuši 38.1 milj. latu, kas tur skaitījušies 1934. gada 1. martā. No minētās summas 24.7 milj. latu glabājušies Latvijas bankā¹⁸, kura tolaik bija uzskatīta, kā Latvijas centrālā banka, neskatoties uz to, ka bankas statūtos nebija nekādu tiešu norādījumu, ka Latvijas Banka būtu domāta kā centrālā banka.¹⁹ 9.7 milj. latu bijuši ieguldīti Valsts Zemes Bankas un Hipotēku Bankas ķīlu zīmes, par 2.8 milj. latu nopirkts zelts, bet pārējā daļa izlietota dažādiem mazākiem ieguldījumiem.²⁰

Zemes banka krīzes periodā piedalījās lauksaimniecības atbalstīšanas programmās. 1931. gadā 21. jūlijā valsts izdeva likumu par mākslīgo mēsļu iegādi uz kredīta. Zemkopības ministrija iegādājās mākslīgos mēslus 6 miljonu latu vērtībā un ar Zemes bankas palīdzību izdalīja tos lauksaimniekiem. Lata pirktspēja tajā laikā krietni samazinājās – par naudu, ko 1925. gadā saimnieks varēja iegādāties zirgu, 1932. gadā viņš varēja nopirkt trīs zirgus, bet vecais parāds bija jāatdod.²¹

Otrai nozīmīgai bankai – Hipotēku bankai – arī nebija viegli. Liela daļā no gaidītiem maksājumiem par izsniegtiem kredītiem neienāca. 10.6 miljonu latu vietā, 1931. gadā banka

¹⁶ Aizsilnieks A. (1968). Latvijas saimniecības vēsture 1914-1945, Rīga, Daugava, 440. lpp

¹⁷ Kučinskis J. (2003). Hipotēku banka - vakar, šodien, rīt. Latvijas Hipotēku un zemes banka, Rīga, 34. lpp

¹⁸ Aizsilnieks A. (1968). Latvijas saimniecības vēsture 1914-1945, Rīga, Daugava, 483. lpp

¹⁹ turpat, 294. lpp

²⁰ turpat, 483. lpp

²¹ Kučinskis J. (2003). Hipotēku banka - vakar, šodien, rīt. Latvijas Hipotēku un zemes banka, Rīga, 38. lpp

saņēma tikai 6 miljoni. 1931. gadā bankā tika uzsāktas 64 lietas par nenokārtotu maksājumu piespiedu piedzišanu, bet pēc gada tādu lietu jau bija 285.²²

Kopumā Latvija pārdzīvoja šo krīzi daudz vieglāk nekā citi Rietumu lielvalsti, jo pēc kara Latvijas tautsaimniecība nebija vēl uzpūsta ar spekulatīvam shēma un piramīdām, kā arī pateicoties Valsts zemes bankai un Latvijas Hipotēku bankai, kuras kalpoja kā valsts ekonomiskās politikas instrumenti.²³

1996. gada 29. novembris – pašlaik funkcionējošas hipotekārās kredītēšanas veidošanas sākums. Šajā dienā bija konference, kurā Ministru prezidents A. Šķēle tikās ar Vācijas hipotēku banku pārstāvjiem. Rezultātā tika iesniegts projekts par hipotekārās kredītēšanas veidošanu un attīstību, tika noteikti pamatprincipi, tiesiskie akti, lai izveidot hipotekāro ķīlu zīmju likumu. Šķēles valdības deklarācijā bija noteikts, ka līdz 1998. gadam Latvijā ir jāizveido funkcionējoša hipotekārā kredītsistēma. Bez tam Ministru kabinets Satversmes 81. panta kārtībā 1996. gadā bija atcēlis likumu “Par Latvijas Hipotēku un zemes banku”, ko Saeima bija pieņēmusi 1995. gada 12. janvārī.²⁴

Hipotēku bankas sagatavotajos priekšlikumos tika uzsvērts, ka hipotekāro darījumu veicināšanai nepieciešams izstrādāt sistēmu, kas noteiktu kredītiestāžu darbību šajā jomā, vienlaikus apšaubot iespēju pēc daudzu Eiropas valstu parauga uzticēt šīs funkcijas tikai šauri specializētām (hipotēku) bankām, kas būtu speciāli šim mērķim jādibina. Hipotēku banka savos priekšlikumos atzīmēja galvenos darbības virzienus likumdošanas aktu pilnveidošanā un pamatoja nepieciešamību sagatavot likumu par hipotekārajām ķīlu zīmēm.²⁵

1997. gada 3. jūnijā Ministru kabinets apstiprināja hipotekārās kredītsistēmas izveidošanas pasākumu plānu 1997. gadam. Nozīmīgāko pasākumu vidū jāatzīmē hipotekārās kredītsistēmas izveidošanas vadības grupas dibināšana Finanšu ministrijā, speciālistu un ekspertu darba grupas izveidošana likumdošanas un normatīvo aktu izstrādei un koncepcijas projekta sagatavošana par hipotekāro kredītu refinansēšanu uz hipotekāro ķīlu zīmju emisijas pamata.²⁶

Lai precizētu hipotekārās kredītsistēmas veidošanas virzienus pēc Finanšu ministrijas ierosinājuma 1997. gada septembrī Pasaules banka ar Dānijas valdības finansiālo palīdzību organizēja speciālu konferenci, uz kuru tika uzaicināti speciālisti no Pasaules bankas, ASV,

²² Kučinskis J. (2003). Hipotēku banka - vakar, šodien, rīt. Latvijas Hipotēku un zemes banka, Rīga, 39. lpp

²³ turpat, 39. lpp

²⁴ turpat, 139. lpp

²⁵ turpat, 140. lpp

²⁶ turpat, 140. lpp

Vācijas, Dānijas, u.c. Konferences dalībnieki tika iepazīstināti ar Hipotēku bankas apsvērumiem par sistēmas veidošanu Latvijā.²⁷

Konferences iznākums deva iespēju pabeigt un iesniegt Ministru kabinetam koncepcijas projektu par hipotekārās kredītsistēmas veidošanu un attīstību, ko pamatā sagatavoja J. Janovs (Hipotēku banka) un A. Bernāns (Ekonomikas ministrija). Koncepcijas projektā tika noteikti Latvijā veidojamās sistēmas pamatprincipi, tiesiskie akti, kuru projektus nepieciešams sagatavot, to starpā kā visnozīmīgākais – hipotekāro ķīlu zīmju likuma projekts. Par nozīmīgu konferences rezultātu jāuzskata arī tas, ka hipotekāro projektu un jo sevišķi likumprojektu gatavošanā aktīvi sāka piedalīties Dānijas valdības norīkotie speciālisti, kas neslēpa savus mērķus – nodrošināt būtisku Dānijas kapitāla lomu sākumā Latvijas, bet nākotnē arī visu Baltijas valstu hipotekārajā tirgū. Šo mērķu sasniegšanai sākotnēji bija nepieciešams panākt, lai hipotekārā kredītsistēma Latvijā tiktu veidota pēc Dānijas parauga, nodrošinot emitentam sākuma periodā ķīlu zīmju emisijas monopoltiesības. Dānijas speciālistu ietekme izpaudās arī Ministru kabinetam iesniegtās koncepcijas projekta galīgajā redakcijā. Tas paredzēja, ka ir iespējami divi sistēmas sākotnējās veidošanas varianti, ar piebildi gan, ka tie nav iespējamās alternatīvas, bet sistēmas attīstības posmi:

1. Valsts atbalsta specializētas institūcijas izveidošanu (Refinansēšanas fondu). Refinansēšanas fonds būs vienīga institūcija, kurai būs atļauts emitēt hipotekārās ķīlu zīmes, piesaistot ilgtermiņa resursus par zemām cenām hipotekārai kreditēšanai. Komerčbankas var izvēlēties finansēt hipotekāro darbību no pašu resursiem (kredītlīnijas, depozīti, pašu kapitāls) vai refinansēt to no fonda līdzekļiem.
2. Valsts atbalsta divu vai triju komercbanku tiesības piesaistīt ilgtermiņa resursus, emitējot ķīlu zīmes. Pārējām komercbankām nav atļauts emitēt hipotekārās ķīlu zīmes, un tās varēs hipotekāro darbību finansēt tikai no bankas pašu resursiem, vai arī izmantojot to banku resursus, kurām atļauts emitēt ķīlu zīmes.²⁸

Finanšu ministrijas un Ekonomikas ministrijas speciālisti izstrādāja "Hipotekārās kredītsistēmas izveidošanas koncepciju", un Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas speciālisti izstrādāja "Mājokļu būvniecības, rekonstrukcijas un modernizācijas ilgtermiņa kreditēšanas izveides koncepciju", kuras 1997.gada 19.novembrī tika akceptētas valdībā.²⁹

²⁷ Kučinskis J. (2003). Hipotēku banka - vakar, šodien, rīt. Latvijas Hipotēku un zemes banka, Rīga, 140. lpp

²⁸ turpat, 140. lpp

²⁹ Andrējeva V. (1998). Referāts konferencē "Nekustamā īpašuma tirgus Latvijā", Rīgā, , pieejams <https://www.vestnesis.lv/ta/id/31887> [skatīts 21.11.2020].

Pateicoties iepriekš veiktajam sagatavošanas darbam Hipotēku bankā, Hipotekāro ķīlu zīmju likuma projekts tika sekmīgi sagatavots, un jau 1998. gada 14. aprīlī Ministru kabinets Satversmes 81. panta kārtībā izdeva Noteikumus par hipotekārajām ķīlu zīmēm. Saeima Hipotekāro ķīlu zīmju likumu pieņēma 1998. gada 10. septembrī.³⁰

Viena no būtiskākajām pilnvērtīgu tirgus attiecību veidošanas problēmām pārejas ekonomikas valstīs ir hipotekārās kredītsistēmas attīstība. Atšķirība no daudzām citām jomām, piemēram, komercbanku sistēmas veidošana un darbība, hipotekārās kredītsistēmas veidošanā attīstīto valstu pieredze, ir izmantojama tikai daļēji. Šāds secinājums pamatots ar to, ka klasiskā veidā hipotekāro attiecību attīstība noved pie šauri specializētu kredītiestāžu – hipotēku banku – veidošanās, taču tas ir ilgstošs process. Turpretī pārejas ekonomikas valstu stāvoklis prasa straujas un dziļas ekonomiskās reformas, tāpēc specializētu hipotēku banku veidošana un funkcionēšana tirgus ekonomikas veidošanas sākumstadijā būtu iespējama tikai ar plašu valsts atbalstu. Šāda politika kavētu nekustamā īpašuma un kapitāla tirgus veidošanos, kā arī kropļotu tirgus ekonomikas principus.³¹

Ņemot vērā iepriekšminēto, kā arī ierobežotos valsts finanšu resursus, Latvijā tika izvēlēts tāds hipotekārās kredītsistēmas attīstības ceļš, kas paredzēja jaukto banku funkcionēšanu, kuras līdz ar hipotekāro ķīlu zīmju emitēšanu veiktu arī tradicionālās komercbanku operācijas. Šāda ceļa pamatnosacījums ir pilnvērtīga investoru interešu aizsardzība, nepakļaujot investorus riskam, kas var rasties sakarā ar bankas darbību kopumā. Jauktajās bankās iespējams komercdarbībā gūto peļņu zināmā mērā izmantot hipotekārās kredītsistēmas attīstības sākotnējai finansēšanai, kā arī bankas piesaistītos līdzekļus izmantot noteiktas kvalitātes hipotēku kreditēšanai ar mērķi šos kredītus refinansēt uz ķīlu zīmju emisijas pamata.³²

2001. gadā Hipotekāro ķīlu zīmju likumā veiktas dažādas izmaiņas, kuru rezultātā Latvijā tika izveidota Finanšu un kapitāla tirgus uzraudzība (FKTK), kura veic komercbanku, apdrošināšanas sabiedrību un visa vērtspapīru tirgus uzraudzību.³³ Šodien Finanšu un kapitāla tirgus komisija ir pilntiesīga autonoma valsts iestāde, kas regulē un pārrauga Latvijas banku, krājaizdevu sabiedrību, apdrošināšanas sabiedrību un apdrošināšanas starpnieku, finanšu instrumentu tirgus dalībnieku, privāto pensiju fondu, maksājumu iestāžu un elektroniskās naudas iestāžu darbību. Kopumā Finanšu un kapitāla tirgus komisija uzrauga aptuveni 300 finanšu sektora

³⁰ Kučinskis J. (2003). Hipotēku banka - vakar, šodien, rīt. Latvijas Hipotēku un zemes banka, Rīga, 141. lpp

³¹ turpat, 141. lpp

³² turpat, 142. lpp

³³ turpat, 27. lpp

dalībniekus. Komisijas pārraudzībā esošo tirgus dalībnieku aktīvu apjoms ir vairāk nekā 30 miljardi EUR.³⁴

Vēl jaunās normās bija atļauts izmantot ķīlu zīmju segumam hipotēkas, kas kopā ar agrāk reģistrētajām nepārsniedz noteikto normu attiecībā pret hipotēkas vērtību. Daļēji mainīta arī pati norma: saglabājot likumā noteiktos 60%, mājokļu hipotēkām tā paaugstināta līdz 75%. No likuma svītrotas visas normas, kas reglamentēja ķīlu zīmju segumā ietveramo hipotēku atmaksas kārtību.³⁵

Valsts AS Latvijas Hipotēku un zemes banka bija vienīgā banka Latvijā, kuras īpašniece bija tikai Latvijas valsts. Bankas koncepcijā bija skaidri pateikts, ka Latvijas valdība banku vēlas saglabāt savā īpašumā un ar bankas starpību vēlas īstenot divus uzdevumus - mazo un vidējo uzņēmumu kreditēšanu un attīstīt hipotekārās kreditēšanas sistēmu. Tā banka bija specifiska tautsaimniecību kreditējoša kredītiestāde.³⁶

Kopš 01.01.2014. Hipotēku un zemes banka pārtapusi attīstības finanšu institūcijā un pārdēvēta par "Altum". "Altum" turpina īstenot visas līdzšinējās valsts atbalsta programmas, kuras līdz šim īstenoja Hipotēku un zemes banka un kapitāldaļu turētāja ir Finanšu ministrija.

ALTUM ir valsts attīstības finanšu institūcija, kas ar finanšu instrumentiem (aizdevumiem, garantijām, ieguldījumiem riska kapitāla fondos u.c.) nodrošina finansējumu jomās, kuras valsts ir izvirzījusi kā svarīgas un atbalstāmas, un kurās pietiekamā apjomā nav pieejams kredītiestāžu finansējums. Programmu īstenošanai tiek izmantots Latvijas un ES fondu finansējums.³⁷

Šodien ALTUM programmās finansē sekojošas cilvēku grupas:

1. Garantija bankas aizdevumam ģimenēm ar bērniem:

- piešķir ģimenēm ar bērniem līdz 23 gadiem ieskaitot, ja darījuma summa mājokļa iegādei vai būvniecības un remonta izmaksām nepārsniedz 200 000 EUR;
- termiņš līdz 10 gadiem;
- apmērs ir 10 % no aizdevuma pamatsummas un ne vairāk kā 10 000 EUR, ja ģimenē ir viens bērns;
- apmērs ir 15 % no aizdevuma pamatsummas un ne vairāk kā 15 000 EUR, ja ģimenē ir divi bērni;

³⁴ FKTK oficiālā mājaslapa, pieejams <https://www.fktk.lv/par-mums/> [skatīts 21.11.2020].

³⁵ Kučinskis J. (2003). Hipotēku banka - vakar, šodien, rīt. Latvijas Hipotēku un zemes banka, Rīga, 144. lpp.

³⁶ Latvijas Bankas oficiālā mājaslapa, pieejams <https://www.bank.lv/komentari/403-publikacijas/averss-un-reverss/4599-attistibas-banku-veidojot> [skatīts 14.10.2020].

³⁷ ALTUM oficiālā mājaslapa, pieejams <https://www.altum.lv/lv/par-altum/kas-mes-esam/> [skatīts 17.10.2020].

- apmērs ir 20 % no aizdevuma pamatsummas un ne vairāk kā 20 000 EUR, ja ģimenē ir trīs un vairāk bērni.³⁸
2. Garantija bankas aizdevumam jaunaļiem speciālistiem:
- piešķir jaunaļiem speciālistiem – personām, kuras ieguvušas vidējo profesionālo vai augstāko izglītību, un nepārsniedz 35 gadu vecumu;
 - termiņš ir līdz 10 gadiem;
 - apmērs ir līdz 20% no aizdevuma pamatsummas un ne vairāk kā 50 000 EUR.³⁹

Mūsdienās Latvijā hipotekāro kredītu piedāvā ne tikai bankas, bet arī alternatīvie kredītu kompānijas. Neskatoties uz to, ka bankās hipotekāras kredītu procenti ir zemāki, alternatīvie aizdēvēji paliek tirgū, jo viņi gatavi piešķirt lielāka riska aizdevumus. Šeit vērts minēt, ka bankas nav gatavi aizdod finanšu līdzekļus klientiem ar šaubīgu kredītvēsturi vai šaubīgiem ienākumiem. Šo iemeslu dēļ, cilvēki ar slikto reputāciju ir spiesti vērsties pie alternatīvām organizācijām.

1.2. Hipotekārās kredītēšanas sistēmas galvenās īpatnības Latvijā

Hipotekārās kredītēšanas sistēma – ir īpaša kredītēšanas sistēma, atšķirīga no citiem kredītēšanas veidiem. Viena no galvenajām hipotekārās kredītēšanas sistēmas atšķirībām no parastās kredītēšanas ir tā, ka šīs sistēmas ietvaros bankas uz iegūtās hipotēkas pamata emitē speciāla rakstura publiskas apgrozības vērtspapīrus – hipotekārās ķīlu zīmes, par kuru segumu kalpo banku izsniegtie hipotekārie kredīti.⁴⁰

Latīņu vārds „Credītum” nozīme „aizdevums” - cilvēktiesību līgums, saskaņā ar kuru viena puse nodod otras puses īpašumā vai operatīvā pārvaldīšanā naudu vai kādu lietu.⁴¹

Latvijā ir likumu sistēma, kas regulē hipotekārās kredītēšanas sistēmas darbību:

Civillikums - viens no vecākajiem un apjomīgākajiem likumiem Latvijā. Hipotekāro kredītēšanu regulē likuma ceturrtā daļa, kas saucas saistību tiesības, kuru nozīmi skaidro Civillikuma 1401. - 1402. pants. Tie noteic, ka saistību tiesības ir tādas tiesības, uz kuru pamata vienai personai - parādniekam - jāizdara par labu otrai - kredītoram - zināma darbība, kam ir

³⁸ ALTUM oficiālā mājaslapa, pieejams <https://www.altum.lv/lv/pakalpojumi/iedzivotajiem/majoklu-garantiju-programma/par-programmu/> [skatīts 15.10.2020].

³⁹ turpat

⁴⁰ Andrējeva V. (2006). Latvijas hipotekārās kredītēšanas sistēmas attīstība. Problēmas un risinājumi. Promocijas darbs. RTU Izdevniecība, Rīga, 10. lpp

⁴¹ Glosbe - daudzvalodu tiešsaistes vārdnīca, pieejams <https://lv.glosbe.com/la/lv/Credītum> [skatīts 14.10.2020].

mantiska vērtība. Saistību tiesības rodas vai no tiesiska darījuma, vai no neatļautas darbības, vai pēc likuma.⁴²

Zemesgrāmatu likums, kas regulē mehānismu, saskaņā ar kuru Zemesgrāmatās ieraksta nekustamus īpašumus un nostiprina ar tiem saistītās tiesības.⁴³ Vērts minēt, ka nekustamo īpašumu ierakstīšana un lietu tiesību nostiprināšana ir obligāta.

Hipotekāro ķīlu zīmju likums – regulē hipotekāro ķīlu zīmju emisiju un apgrozību.⁴⁴

Patērētāju tiesību aizsardzības likums – kur ir noteikta kārtība kā patērētājiem īstenot un aizsargāt savas likumīgās tiesības un Patērētāju tiesību aizsardzības centra loma šī procesā.⁴⁵

Saskaņā ar Civillikuma noteikumiem hipotekārais kredīts - ir nodrošināts ar Zemesgrāmatā ierakstītu nekustamā īpašuma iekļājumu (hipotēku) aizdevums. Hipotekārā kredīta nepieciešamība saistīta ar nekustamā īpašuma - zemes, rūpniecības un dzīvojamās ēkas - iegādi, būvniecību, rekonstrukciju vai remontu. Saskaņā ar Civillikuma 1367. pantu, hipotēka dod kreditoram lietu tiesību uz iekļāto nekustamo īpašumu tikai pēc ierakstīšanas zemes grāmatās⁴⁶, kas nozīme, ka šīs ķīlas veida noformēšanai obligāti jānotiek publiski. Hipotekārā kredīta ņēmējs var būt gan privātpersona, tā arī juridiskā persona, kurai pieder Zemesgrāmatā reģistrēts nekustamais īpašums.⁴⁷

Hipotekārās kreditēšanas sistēmas darbības principi balstās uz to, ka banku ilgtermiņa kredīti un līdz ar to arī ķīlas zīmes pircēja, jeb investora, ieguldījumi ir nodrošināti ar reālu ķīlu – hipotēkām, un pārsvarā ir drošāki nekā cita veida kredīti. Papildus, investīciju drošības pakāpi palielina arī tas, ka aizņēmēja vai pat visas bankas bankrota gadījumā, investors praktiski necieš zaudējumus. Ķīlas zīmes pircējs ir aizsargāts ar to, ka ir tiesīgs saņemt atmaksu no bankas parādniekiem, jeb ķīlas devējiem pirms citiem bankas kreditoriem. Hipotekāro ķīlu zīmju likuma VI daļā ir iekļautās normas, no kurām izriet, ka vērtspapīru turētāju intereses ir aizsargātas, sakarā ar to, ka bankas maksātspējas vai bankrota gadījumā ķīlu zīmju turētājam tiek garantēta visas summas saņemšana, jo ķīlu zīmju seguma reģistrā ierakstītas vērtības tiek uzskaitītas atsevišķi un

⁴² Latvijas Republikas Civillikums, pieņemts 28.01.1937.

⁴³ Latvijas Republikas Zemesgrāmatu likums, pieņemts 22.12.1937.

⁴⁴ Latvijas Republikas Hipotekāro ķīlu zīmju likums, pieņemts 10.09.1998.

⁴⁵ Latvijas Republikas Patērētāju tiesību aizsardzības likums, pieņemts 8.03.1999.

⁴⁶ Latvijas Republikas Civillikums, pieņemts 28.01.1937.

⁴⁷ Kudinska M. (2008). Kreditēšana. Latvijas komercbanku asociācijas Konsultāciju un mācību centrs, Rīga, 18.

netiek iekļautas bankas mantā, no kuras būs segti maksātnešpējas izdevumi un apmierināti kreditoru prasījumi.⁴⁸

Hipotekārās kreditēšanas sistēmas pamatelementi, kas atšķir to no jebkura cita kreditēšanas veida, ir:

1. obligāta hipotēkas nodibināšana;
2. ķīlu zīmju emisija, kā arī šo divu pamatelementu cieša savstarpējā saistība, kas veido vienotu sistēmu.

Obligāta hipotēkas nodibināšana. Lai mazinātu kredītrisku bankas parasti izmanto nodrošinājuma prasības iespēju. Nodrošinājums nozīmē aktīvu (galvenokārt īpašuma, finansētā aprīkojuma, debitoru grāmatojuma, depozīta, polises - par atbilstošu diskontētu vērtību) cedēšanu kā aizdevuma nodrošinājumu. Tā ir juridiska apņemšanās saistību neizpildes gadījumā nodot aizdevējam nepietiekami aktīvus, kurus aizdevējs var pārdot, lai atgūtu aizdevuma summu. Hipotekārā kredīta gadījumā banka nodrošinājumā saņem hipotēku uz nekustamo īpašumu un gadījumā, ja klients neizpildīs savas saistības bankai būs tiesības pārdot šo nekustamo īpašumu. Nodrošinājums ir visizplatītākā "apdrošināšanas" pret kredītrisku metode, un tā samazina nelabvēlīgas atlases un morālā riska problēmas. Apšaubāms aizņēmējs nevēlēsies aizņemties, ja ir nepieciešama ķīla, jo saistību neizpildes gadījumā viņš var daudz zaudēt.⁴⁹ Šodien par nodrošinājumu bankās var kalpot klienta esošais vai iegādājamais mājoklis, kuru banka izvērtēs pēc stāvokli un tirgus vērtības.

Banka novērtē nekustamā īpašuma kvalitāti un likviditāti: jo labāka ir īpašuma kvalitāte, jo labākus kredīta nosacījumus banka varēs piedāvāt klientam. Vairumā gadījumu tas ir saistīts ar īpašuma novērtēšanu.⁵⁰ Šodien bankas piedāvā izmantot novērtēšanas aģentūras, ar kurām sadarbojas banka vai pēc klienta ieskata. Pirmais variants var palīdzēt kredītņēmējam ietaupīt laiku un samazināt darīšanas ar dokumentiem. Bet jebkurā gadījumā iekļājamo nekustamo īpašumu jānovērtē.

Precīza ķīlas tirgus vērtības noteikšana pirms aizdevuma izsniegšanas ir viens no hipotekārās kreditēšanas sistēmas pamatiem. Rezultātā tas bankai dod informāciju par:

⁴⁸ Andrējeva V. (2006). Latvijas hipotekārās kreditēšanas sistēmas attīstība. Problēmas un risinājumi. Promocijas darbs. RTU Izdevniecība, Rīga, 10. lpp

⁴⁹ Prof. Dr AP Faure. (2015). Banking: An Introduction. Quoin Institute (pty) Limited & bookboon.com, 97. lpp

⁵⁰ Kredītu salīdzināšanas portāls, Kas ir hipotekārais kredīts?, pieejams

http://www.kreditiem.lv/lv/privatpersonam/hipotekarais_kredits/hipotekarais/ [skatīts 17.10.2020].

- cik lielu aizdevumu banka var atļauties izsniegt klientam, lai tas būtu pietiekami nodrošināts;
- cik lielā apjomā banka var izlaist ķīlu zīmes;
- vai aizdevuma neatmaksāšanas gadījumā, ienākumi no realizētā nekustamā īpašuma spēs pilnā mērā segt neatmaksāto aizdevuma daļu; procentus, kas bankai jāizmaksā ķīlu zīmju turētājiem; bankas izdevumus, kas saistīti ar aizdevuma apkalpošanu un parāda piedzīšanu; bankas peļņas daļu, kas nodrošina bankas turpmāko attīstību.⁵¹

Svarīgi atzīmēt, ka atbilstoši Civillikuma 1278. pantam ķīlas tiesība ir tāda tiesība uz svešu lietu (841. p.), uz kuras pamata šī lieta nodrošina kreditoram viņa prasījumu tādā kārtā, ka viņš var no tās dabūt šā prasījuma samaksu.⁵² Citiem vārdiem ķīlas ņēmējam ar ķīlas tiesību nodibināšanas brīdī rodas lietu tiesības uz ieķīlāto nekustamo īpašumu, konkrēti tā vērtību. Sakarā ar to, ka nekustamais īpašums ir visstabilākais īpašuma veids, tieši nekustamā īpašuma ķīla ir visstiprākā ķīla un ir stiprākais pamats saistību nodrošinājumam. Tieši tāpēc tā tiek likta visas hipotekārās kredīšanas sistēmas pamatā. Bankai, kura izsniedz kredītu pret nekustamā īpašuma ķīlu, kā arī ķīlu zīmju paīrējiem, kuru līdzekļi bankai ir nepieciešami kredītu refinansēšanai, hipotēka rada praktiski neaizvietojamu drošības garantu.⁵³

Vērts atzīmēt arī citus būtiskas hipotēkas priekšrocības:

1. nekustamam īpašumam piemīt publiskuma faktors, sakarā ar reģistrāciju zemesgrāmatā – tas dod iespēju banku darbību kontrolējošai institūcijai vienmēr pārbaudīt hipotēku reālo apjomu;
2. ķīlas ņēmējam hipotēkas gadījumā nav problēmu ar tās glabāšanu un apsaimniekošanu, pamatojoties uz to, ka atšķirībā no kustamā īpašuma ķīlas, hipotēka netiek nodota ķīlas ņēmēja valdījumā, bet to glabā un apsaimnieko aizņēmējs;
3. ķīlas tiesība paliek spēkā tik ilgi, kamēr pilnīgi apmierināts kreditors, kuram tādēļ ķīla atbild pēc daļas samaksas arī par vēl nesamaksāto parāda daļu (Civillikums 1286.);
4. hipotēka pastiprina visus no pamatprasījuma izrietošos blakusprasījumus (Civillikums 1290.), piemēram bankai nenomaksāto procentu maksājumus, soda naudas u.tml.;
5. ķīlas ņēmējiem ir vieglāk veikt uzraudzību par ieķīlāto nekustamo īpašumu nekā par komercķīlu vai citu saistību pastiprinājumu, kas izriet no iepriekš minētiem faktoriem,

⁵¹ Praude V. (2009). Finanšu instrumenti. SIA Burtene, Rīga, 257.lpp.

⁵² Latvijas Republikas Civillikums, pieņemts 28.01.1937.

⁵³ Andrējeva V. (2006). Latvijas hipotekārās kredīšanas sistēmas attīstība. Problēmas un risinājumi. Promocijas darbs. RTU Izdevniecība, Rīga, 11. lpp

jo šo uzraudzību atvieglo gan īpašuma piesaiste konkrētai ģeogrāfiskai videi, gan paša īpašuma, gan apgrūtinājumu ierakstīšana Zemesgrāmatā.⁵⁴

Papildus vērts atzīmēt, ka visas iepriekšminētās priekšrocības pierāda hipotēkas drošības līmeni, kas dod iespēju bankai emitēt hipotekārās ķīlu zīmes, kas ir pietiekoši drošs vērtspapīrs, ilgtermiņa resursu piesaistīšanai izsniegto hipotekāro kredītu refinansēšanai un pārliecina ķīlu zīmju pircējus par viņu veikto ieguldījumu drošību.

Otrs svarīgs hipotekārās kreditēšanas sistēmas pamatelements – hipotekārās ķīlu zīmes - bankas emitēts vērtspapīrs, kurā nostiprinātas parāda saistības, kas segtas ar hipotekārajiem aizdevumiem vai aizdevumiem, kas nodrošināti ar Latvijas valsts un pašvaldību galvojumiem.⁵⁵

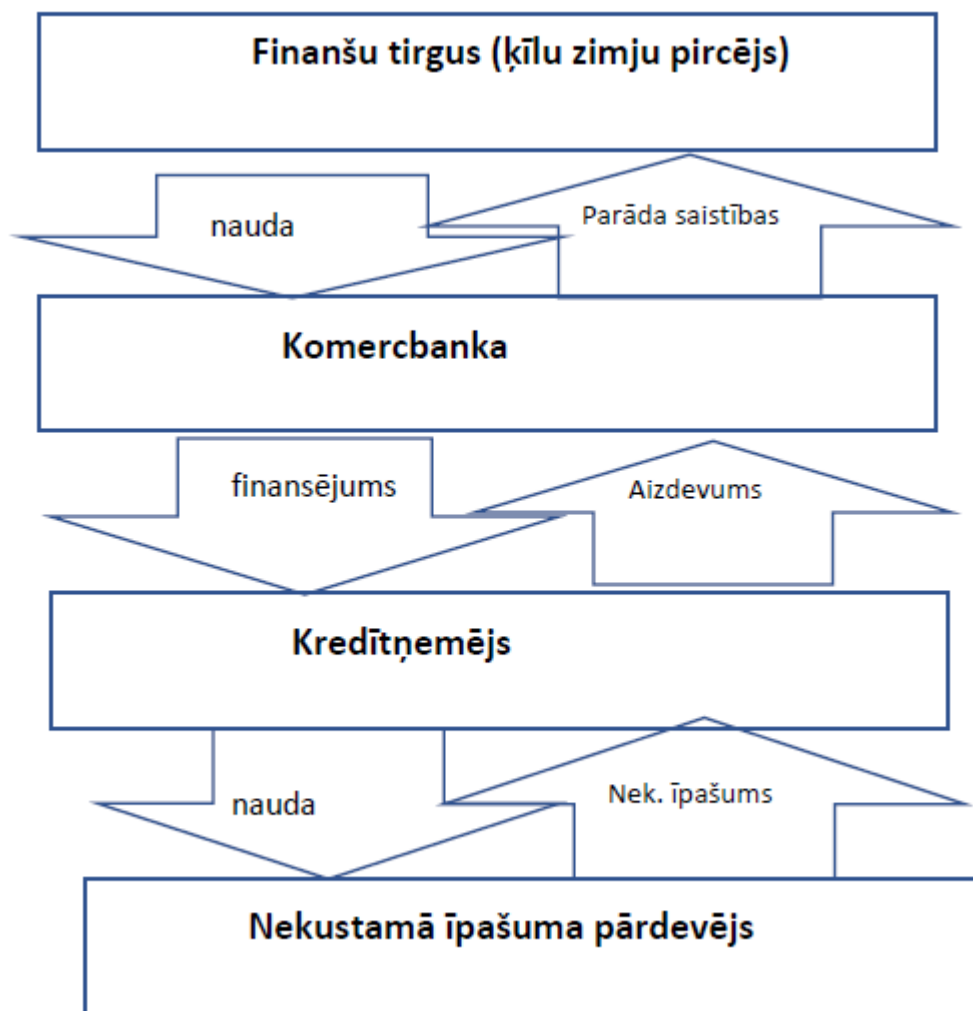
Sakarā ar to, ka hipotekāram aizdevumam ir raksturīga tā zemā likviditāte, svarīga ir aizdevuma apdrošināšana un sekundārā hipotēkas tirgus izveidošana. Hipotēkas saistības kļūst par vērtspapīru, kas saucas par hipotekārā ķīlu zīmi, kas tiek piesaistīts finanšu tirgum. Hipotēku bankām ir refinansēšanas iespēja sekundārā tirgū.

Pirmā banka Latvijā, kas sāka emitēt hipotekārās ķīlu zīmes, bija Latvijas Hipotēku un zemes banka. Ķīlu zīmju galvenās pazīmes ir ieguldījumu drošība, likviditāte un ienesīgums. Ķīlu zīmju drošība ir izskaidrota ar nodrošinājumu - augstas likviditātes hipotekāro aizdevumu vai arī likvīdu aizstājēj segumu, kā arī ķīlu zīmju turētāju aizsardzības sistēmu, kas ir paredzēta LR likumdošanā. Kā ir minēts iepriekš, ķīlu zīmju segumā iekļautie aktīvi tiek reģistrēti un uzskaitīti hipotekāro ķīlu zīmju seguma reģistrā, un tiek pārvaldīti šķirti no pārējiem bankas aktīviem. Lai nodrošinātu ķīlu zīmju segumu jebkurā apgrozības brīdī, apgrozībā esošo ķīlu zīmju dzēšanas un procentu maksājumiem vienmēr jābūt segtiem ar lielākas vērtības hipotekāro aizdevumu dzēšanas un procentu maksājumiem, seguma riska mazināšanas līgumu maksājumiem un aizstāj segumu. Ķīlu zīmju seguma aktīvu apjomam ir jābūt lielākam par kopējo apgrozībā esošo ķīlu zīmju apjomu vismaz par 10 procentiem no ķīlu zīmju segumā iekļauto svērto aktīvu kopsummas.⁵⁶

⁵⁴ Andrējeva V. (2006). Latvijas hipotekārās kreditēšanas sistēmas attīstība. Problēmas un risinājumi. Promocijas darbs. RTU Izdevniecība, Rīga, 12. lpp

⁵⁵ Latvijas Republikas Hipotekāro ķīlu zīmju likums, pieņemts 10.09.1998.

⁵⁶ Kudinska M. Kreditēšana. Rīga, Latvijas komercbanku asociācijas Konsultāciju un mācību centrs, 2008. 18–20 lpp



1.1. att. Ķīlu zīmes vieta hipotekārās kreditēšanas procesā

Avots Autora izveidots, pamatojoties uz M. Kudinskas (2008.) sniegtās informācijas analīzes

Kā raksta V. Andrējeva savā promocijas darbā, hipotekāro ķīlu zīmju emisija galvenā funkcija ir piesaistīt ilgtermiņa finanšu resursus izsniegto kredītu refinansēšanai, pārdodot tas. Hipotekāros aizdevumus var izsniegt arī bez hipotekāro ķīlu zīmju emisijas, finansējot savu darbību no citiem resursu avotiem, piemēram, noguldījumiem - kas faktiski notiek mūsdienās. Šajā gadījumā, attiecīgās bankas darbību regulē tikai vispārējie banku darbībai saistošie normatīvie akti. Tomēr jāuzsver – par cik hipotekāro ķīlu zīmes ir viens no hipotekārās kreditēšanas sistēmas pamatelementiem, šādi kredīti nekādā ziņā neaizvieto hipotekāro kreditēšanas sistēmu.⁵⁷

Pēc būtības bankas, kas iesniedz hipotekārus kredītus darbojas kā finanšu starpnieks, kas koordinē aizņēmēju vēlmi saņemt lētus finanšu instrumentus, galvenokārt, ieguldījumiem

⁵⁷ Andrējeva V. (2006). Latvijas hipotekārās kreditēšanas sistēmas attīstība. Problēmas un risinājumi. Promocijas darbs. RTU Izdevniecība, Rīga, 13. lpp

nekustamajā īpašumā un investoru pieprasījumu pēc likvīdu, fiksēta ienākuma vērtspapīriem ar augstu drošības pakāpi. Citiem vārdiem sakot, banka, pirmkārt, izsniedz kredītus, kas ir nodrošināti ar pirmo hipotēku uz īpašuma vai ekvivalentām tiesībām, jeb aizstājējsegums. Otrkārt, tiek emitētas hipotekārās ķīlu zīmes, jeb tiek emitēti vērtspapīri, kas ir segti ar attiecīgu pirmās hipotēkas kredītu paketi. Savukārt, hipotekārās ķīlu zīmes tiek izmantotas, lai refinansētu izsniegtos hipotekārās kredītus.⁵⁸

Hipotekāro ķīlu zīmju augsto drošības līmeni nodrošina divi svarīgākie šo vērtspapīru vadības principi:

1. “seguma princips” – atbilstoša bankas izsniegto hipotekāro kredītu kopuma un tā refinansēšanas atbilstība;
2. kongruences vai termiņu saskaņotības princips - bankai ir jānodrošina, ka tās aktīvi un saistības ir saskaņoti pēc termiņa ilguma. Banka nevar aizdot naudu ar fiksētiem nosacījumiem uz ilgāku termiņu nekā tas ir pieejami attiecīgi resursi ar fiksētiem nosacījumiem.

Runājot par termiņu saskaņotības principu ir vērts minēt, ka kredītu pirmstermiņa atmaksāšanas risks un no tā izrietošā termiņu nesaskaņotība ir īpaši bīstami specializēto hipotēku banku gadījumā, jo šīm bankām ienākumi veidojas tikai no komisijas maksas par hipotekāro kredītu izsniegšanu un, ja izsniegtie kredīti tiek priekšlaicīgi atmaksāti, tad rodas problēmas ar bankas saistību segšanu attiecībā pret ķīlu zīmju turētājiem. Universālas bankas gadījumā kā tas ir Latvijā, kredīta atmaksāšana pirms termiņa rada bankai virkni problēmu ar seguma reģistra saskaņošanu un papildināšanu, tomēr nerada tik bīstamas sekas, kā tas ir speciālas bankas gadījumā, jo akūtas nepieciešamības gadījumā banka varēs segt savas saistības pret ķīlu zīmju turētājiem no citu bankas darbības virzienu ienākumiem.⁵⁹

Apkopojot iepriekšminēto autors secina, ka salīdzinājumā ar citiem investīciju veidiem ķīlu zīmes ir drošs un izdevīgs investīciju objekts:

- Salīdzinājumā ar termiņnoguldījumiem, ķīlu zīmēm ir lielāki procenti un nevajag maksāt soda naudu, par pirmstermiņa līguma laušanu, jo ir brīva tirdzniecība;
- Salīdzinājumā ar pārējām vērtspapīriem, kas kotējas biržā, ķīlu zīmēm vienmēr ir nodrošinājums un viņi nav iekļauti bankas mantā;

⁵⁸ Andrējeva V. (2006). Latvijas hipotekārās kreditēšanas sistēmas attīstība. Problēmas un risinājumi. Promocijas darbs. RTU Izdevniecība, Rīga, 14. lpp

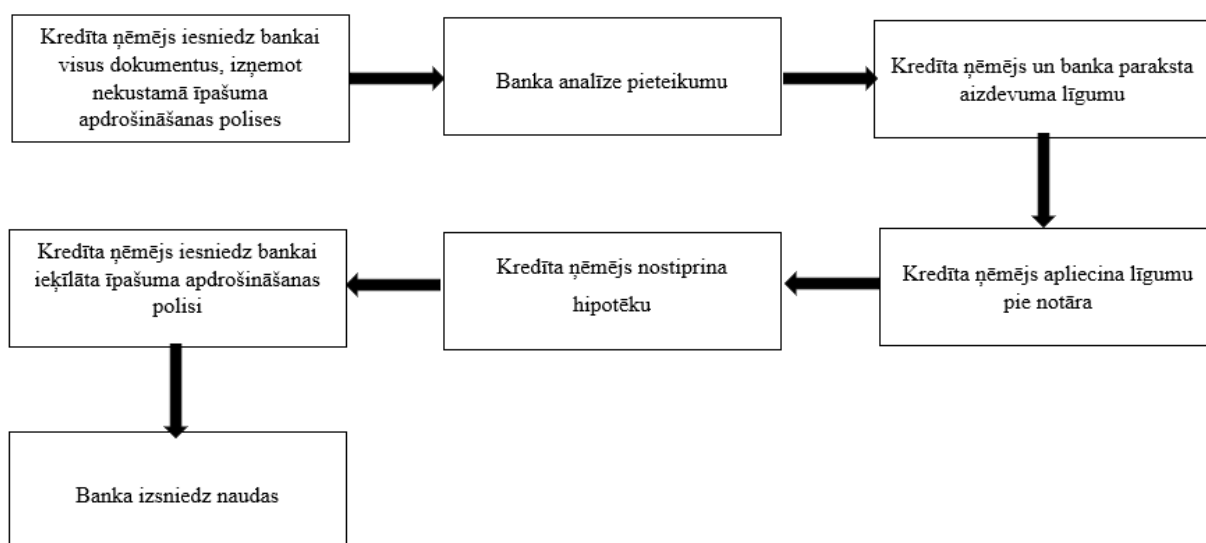
⁵⁹ turpat, 14. lpp

- Kā arī šis investīciju objekts ir izdevīgs bankai, jo tā var piesaistīt nepieciešamos līdzekļus uz ilgu periodu.

Saskaņā ar aktuālo publiski pieejamo informāciju Latvijas komercbanku mājaslapās, hipotekārais kredīts ir aizdevuma veids, kuru kredītiestādes gatavi izsniegt sekojošiem mērķiem:

- mājokļa iegādei, proti, mājas vai dzīvokļa iegādei
- zemes gabalu iegādei
- mājokļa renovācijai, proti, mājas vai dzīvokļa.

Tapāt, saskaņā ar aktuālo publiski pieejamo informāciju Hipotekārā kredīta saņemšanas kārtība ir sekojoša:



1.2.att. Hipotekārā kredīta saņemšanas kārtība

Avots Autors izveidots, pamatojoties uz M. Kudinskas (2008.) sniegtās informācijas analīzes⁶⁰

Latvijā hipotekāro kredītu visbiežāk izsniedz EUR valūtā, bet ir iespējams saņemt to arī citās valūtās, bet kredītiestādes bieži mēģina izvairīties no tādiem kredītiem, sakarā ar to, ka tas ir saistīts ar valūtas riskiem. Ja pasaulē izpildās būtiskas valūtas svārstības, tad apdraudētas būs gan banka, sakarā ar to, ka klients, visticamāk, nespēs maksāt ikmēneša maksājumus, gan pats klients, sakarā ar to, ka viņu ikmēneša maksājumi var palielināties.

Mūsdienās procentu likmes sastāv no divām daļām: mainīga daļa un fiksētā daļa.

Fiksētā likme Latvijā šobrīd ir robežās no 2.5% līdz 6% un tiek izvērtēta katram klientam individuāli, atkarībā no klienta ienākumiem, kredīta vēstures, nekustamā īpašuma objekta, kā arī galvotāja ienākumiem un tā tālāk. Šī likme tiek noteikta uz ilgāku laika posmu vai pat uz visu

⁶⁰ Kudinska M. (2008). Kreditēšana. Latvijas komercbanku asociācijas Konsultāciju un mācību centrs, Rīga, 18. lpp.

kredīta līguma termiņu un parasti pārsvarā ir augstāka par mainīgo likmi kredītlīguma noslēgšanas brīdī, jo kredītdēvējs tādējādi nodrošina sevi pret risku, ka naudas tirgū var notikt krasas pārmaiņas.⁶¹

Savukārt, mainīga likme sastāv no mainīgās starpbanku procentu likmes, piemēram, EUR valūtai – EURIBOR. Šī likme ir pārskatāma reizi 1, 3, 6 vai 12 mēnešos un var samazināties vai palielināties, izmainot ikmēneša maksājumu apjomu. Vērts minēt, ka sākot ar 2015. gadu EURIBOR likmes ir zem 0, kas nozīmē, ka šobrīd klienti maksā tikai fiksēto daļu un mainīgo likmi maksāt nevajag.

Atkarībā no hipotēkas izmantošanas hipotekāros kredītus ir iespējams iedalīt uz mājokļu un komercīpašuma kredītos. Kā ir minēts iepriekš, aizdevums, kas ir izsniegts privātpersonai mājokļa iegādei, būvniecībai vai rekonstrukcijai ir mājokļa kredīts. Aizdevums, kas izsniegts ienākumu nesošu īpašumu, piemēram, izīrējamās telpas, tirdzniecības centri, noliktavas, viesnīcas, kafējnīcas, autostāvvietas u.c. īpašumu iegādei, būvniecībai vai rekonstrukcijai – ir komercīpašuma kredīts.⁶²

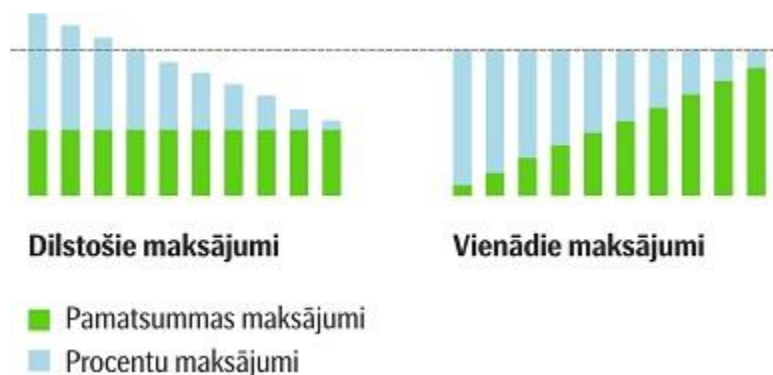
Hipotekārā kredīta pamatnosacījumi:

- mērķis - nekustamā īpašuma iegāde, būvniecība, remonts, rekonstrukcija;
- finansēšana līdz 90% no nekustamā īpašuma vērtības;
- termiņš līdz 30 gadiem;
- atmaksāšana saskaņā ar kredīta atmaksas grafiku, kas varētu būt divu veidu:
 - anuitātes, jeb vienādo maksājuma grafiks – viena konkrēta maksājuma summa, kas katru mēnesi būs nemainīga, bet zem tas summas mainās procentu un pamatsummas proporcija. Sākumā klients maksā lielāku procenta summu un mazāku pamatsummu un katru mēnesi procentu summa mazinās, bet pamatsumma pieaug. Šīs grafika veids ieteicams tiem kredīta ņēmējiem, kuriem patīk stabilitāte un kam nav iespējams grafika sākumā maksāt lielāku summu, nekā izvēloties otro variantu - lineāro grafiku.
 - lineārā metode, jeb dilstošo maksājuma grafiks - katru mēnesi tiks dzēsta vienāda summa no kredīta pamatsummas atlikuma plus procenti no atlikušās summas. Sākumā klienta kredīta maksājumi būs lielāki, nekā beigās.

⁶¹ FKTK klientu skola, pieejams <http://www.klientuskola.lv/lv/finansu-pakalpojumi/22-hipotekarais-kredits.html> [skatīts 14.10.2020].

⁶² Kudinska M. (2008). Kreditēšana. Latvijas komercbanku asociācijas Konsultāciju un mācību centrs, Rīga, 19. lpp.

Šīs grafika veids ir izdevīgāks, jo kopējā termiņā tiks samaksāta mazāka procentu summa.



1.3. att. Dilstošais un vienāda maksājuma grafiks

Avots: <https://www.seb.lv/krediti-un-lizings/majoklim/hipotekarais-kredits-majokla-iegadei-buvniecibai-un-remontam#zinasanai> [skatīts 14.10.2020].

Lai banka būtu pārliecināta par sava klienta kredīta vēsturi un par to, ka viņam nav citā bankā kredīti, 2008. gada 1. janvārī tiek izveidots Kredītu reģistrs, kur bija pierēģistrēti pilnīgi visi tajā laika posmā esoši parādnieki.. Kredītu reģistra pārzinis ir Latvijas Banka, kura vāc, uzkrāj un glabā ziņas par Kredītu reģistra dalībnieku un ierobežotu Kredītu reģistra dalībnieku klientiem un klientu galvniekiem, viņu saistībām un to izpildes gaitu.⁶³

Kredītu reģistra sastāvdaļas un tajās apkopota informācija:

- ziņas par klienta saistībām un klienta saistību pārkāpumiem;
- ziņas par galvotāja saistībām un saistību pārkāpumiem;
- reģistrā iekļauto ziņu pieprasīšanu;

Informāciju no Kredītu reģistra var saņemt:

- Reģistra dalībnieki (piemēram, bankas);
- FKTK
- fiziskā persona vai juridiskās personas pārstāvis par sevi;
- fiziskas personas aizgādnis un jridiskas personas pilnvarota persona.⁶⁴

⁶³ Latvijas Bankas oficiālā mājaslapa, pieejams <https://www.bank.lv/darbibas-jomas/kreditu-registrs/par-kreditu-registru> [skatīts 15.10.2020].

⁶⁴ Latvijas Republikas Kredītu reģistra likums, pieņemts 24.05.2012.

1.3. Hipotekārās kredīta piešķiršanas nosacījumi Latvijā

Pirms hipotekārā kredīta saņemšanas bankas piedāvā pārbaudīt savas iespējas internetbankās, jo tas, cik lielu summu klients var aizņemt, ir tiešā viedā atkarīgs no tā, cik klients pelna un cik lielas ir esošas klienta kredītsaistības.

Lai saņemtu mājokļu iegādei nepieciešamo aizdevumu, klientam jānodrošina līdzfinansējums. Pašu iemaksa vai pirmā iemaksa dzīvokļa iegādei ir priekšnoteikums aizdevuma saņemšanai. Piedaloties darījumā ar saviem līdzekļiem, cilvēks rāda savu atbildību un apstiprina savu interesi. Turklāt, ja cilvēks uzkrājis līdzekļus pirmajai iemaksai, pierāda gan sev, gan kredītiestādei, ka viņš var ietaupīt līdzekļus no ikmēneša ienākumiem un plānot maksājumus. Klienti ar augstu kredītspēju, kuri vēlas iegādāties īpašumu meklētā vietā, var saņemt klasisku aizdevumu mājokļa iegādei, atjaunošanai vai labiekārtošanai līdz 85% no īpašuma tirgus vērtības. Ja ģimenē ir viens vai vairāki nepilngadīgi bērni, tad, izmantojot valsts garantiju, finansējuma summa var sasniegt 95% no izvēlētās mājas tirgus vērtības.⁶⁵

Svarīgi ir potenciāla aizņēmēja ienākumu stabilitāte un to pietiekamība, lai izpildītu aizdevuma saistības. Banka novērtēs gan aizņēmēja ienākumus, gan viņu ģimenes kopējos ienākumus. Šī nav tikai alga, bet visi regulāri ienākumi, kurus varat dokumentāri pierādīt: pabalsti, bērnu pabalsti, ienākumi no īres, ienākumi no noguldījumiem, saimnieciskām vai citām darbībām utt. Bankai ir jāpārlicinās, ka klients var regulāri un pietiekamā apjomā izpildīt savas saistības. Tāpēc ienākumiem jābūt reāliem un regulāriem. Ir svarīgi, lai ikmēneša maksājumi par aizdevumu neietekmētu ierasto dzīves ritmu. Tāpēc bankas iesaka, lai šie maksājumi nepārsniegtu 40% no ikmēneša ienākumiem.⁶⁶

Tā kā hipotekārais kredīts tiek izsniegts uz ilgu laiku, bankai ir svarīgi, lai klienta darbs būtu stabils un nemainīgs. Vēlams, ka pēdējo divu gadu laikā kredīta ņēmējs nav bijis bezdarbnieks ilgāk par sešiem mēnešiem. Svarīgi ir arī tas, ka šajā divgadu periodā strādājat vienā un tajā pašā vietā vai tajā pašā amatā, nevis pastāvīgi tos maināt. Tas liecinās gan par cilvēka finansiālo stabilitāti, gan uzticību. Ja tomēr klientam bija jāpārdzīvo bezdarba periods, būs svarīgi dokumentēt konkrētus pamatojošus faktus, piemēram, ģimenes pieaugumu vai citus ģimenes apstākļus, grūtniecību vai bērna kopšanas atvaļinājumu utt.⁶⁷

⁶⁵ SEB bankas pamatnosacījumi kredīta saņemšanai mājoklim, pieejams: <https://www.seb.lv/ru/info/dom/osnovnye-usloviya-polucheniya-kredita-na-zhile> [skatīts 17.10.2020].

⁶⁶ turpāt

⁶⁷ turpāt

Bankas iesaka būt godīgam pret sevi un novērtēt, vai dzīvojat atbilstoši saviem līdzekļiem. Ja jau ir citas aizdevuma saistības, piemēram, automašīnas aizdevums, studentu aizdevums, līzings un kredītkarte, tad vēlme iegūt hipotēku, lai nodrošinātu sevi ar mājām, var radīt šaubas un neuzticību. Ja ir pārāk daudz aizdevumu, var rasties iespaids, ka cilvēks nezina, kā plānot un pārvaldīt savas finanses. Turklāt, tā kā klients ņem arvien vairāk aizdevumu, tas var norādīt, ka viņu ienākumi ir nepietiekami un neregulāri. Dažādas papildu aizdevuma saistības bez vēlām hipotēkas aizdevuma palielina risku, ka cilvēks var noslīkt savos parādos un līdz ar to nevarēs tās atmaksāt. Vairākas aizdevuma saistības rada risku gan aizņēmējam, gan aizdevējam vienlaikus.⁶⁸

Tajā pašā laikā banka novērtēs, cik apzināti klients līdz šim pildīja dažādas finansiālās saistības. Potenciālā aizņēmēja pozitīvo kredītvēsturi veido savlaicīga kredītparādu izpilde. Savukārt negatīvas - problēmas ar kredītu atdošanu, sākot ar nokavētiem maksājumiem un beidzot ar nesamaksātiem kredītiem. Laba kredītvēsture var palīdzēt iegūt vislabvēlīgākos aizdevuma nosacījumus. Ir jāsatavoj visi iespējamie dokumenti, lai pierādītu kredītvēsturi. Pozitīvu stāstu veido ne tikai saistības konkrētā bankā vai konkrētā valstī, kur klients vēlas saņemt finansējumu. Savukārt komunālie maksājumi, nokavētie naudas sodi, atrodoties t.s. melnajā sarakstā iekļautie kreditori ir pamats atteikt aizdevumu. Tāpat problēmas ar likuma ievērošanu, dalība tiesvedībā kā atbildētājs, nesamaksāti uzturlīdzekļi, daudzkārtīgi administratīvie pārkāpumi, notiesājoši spriedumi utt. var sabojāt reputāciju bankas acīs.⁶⁹

Daudziem cilvēkiem mūsu valstī, pateicoties kreditēšanai, izdodas kļūt par sava dzīvokļa īpašnieku. Mājokļu cenas pieaug daudz ātrāk nekā dzīves līmenis. Un, ja salīdzina ikmēneša maksājumu par hipotēku, tad tas ir gandrīz vienāds ar dzīvokļa īri. Lai cilvēks uz gadu varētu droši izlemt par hipotēku mājai vai dzīvoklim, viņam būs jāsaazinās ar dažādiem speciālistiem un jānoskaidro reģiona galvenās nākotnes perspektīvas, iespējamās atlaižu programmas utt.

⁶⁸ SEB bankas pamatnosacījumi kredīta saņemšanai mājoklim, pieejams: <https://www.seb.lv/ru/info/dom/osnovnye-usloviya-polucheniya-kredita-na-zhile> [skatīts 17.10.2020].

⁶⁹ turpāt

2. HIPOTEKĀRĀS KREDITĒŠANAS IETEKMĒJOŠO FAKTORU

ANALĪZE 2015.-2019. G.

Ekonomisko rādītāju sakarības izpēte ir viens no svarīgākajiem analīzes uzdevumiem. Jebkurai ekonomikas politikai ir jāregulē ekonomiskie rādītāji, pamatojoties uz to, kā tie ietekmē citus rādītājus, pieņemot zinātniski pamatotus vadības lēmumus. Jo īpaši attiecībā uz mājokļu hipotēkas kreditēšanas tirgus objektiem tirgus ekonomikā nav iespējams paredzēt to attīstības līmeni un kontrolēt subjektu darbības galveno rādītāju izmaiņas, neanalizējot attiecības. Hipotekārā tirgus attīstība palīdz atrisināt ekonomiskās problēmas efektīvās finanšu resursu lietošanas jomā.

Lai novērtētu informāciju un pieņemtu pareizu un efektīvu lēmumu hipotēku tirgus jautājumā, ir svarīgi izprast ekonomisko situāciju valstī. Ir daudz ekonomisko rādītāju, kas skaidri parāda ekonomikas stabilitāti un nākotnes perspektīvas šajā jautājumā. Pēc autora viedokļa, Latvijas ekonomikas attīstība kopumā ir cieši saistīta ar Eiropas tendencēm un tā risinājumiem, bet Latvijas hipotēku kreditēšanas apjoms ir cieši saistīts ar valsts ekonomiku.

Ekonomisko rādītāju sakarības izpēte ir viens no svarīgākajiem analīzes uzdevumiem. Jebkurai ekonomikas politikai ir jāregulē ekonomiskie rādītāji, pamatojoties uz to, kā tie ietekmē citus rādītājus, pieņemot zinātniski pamatotus vadības lēmumus. Jo īpaši attiecībā uz mājokļu hipotēkas kreditēšanas tirgus objektiem tirgus ekonomikā nav iespējams paredzēt to attīstības līmeni un kontrolēt subjektu darbības galveno rādītāju izmaiņas, neanalizējot attiecības. Hipotekārā tirgus attīstība palīdz atrisināt ekonomiskās problēmas efektīvās finanšu resursu lietošanas jomā.

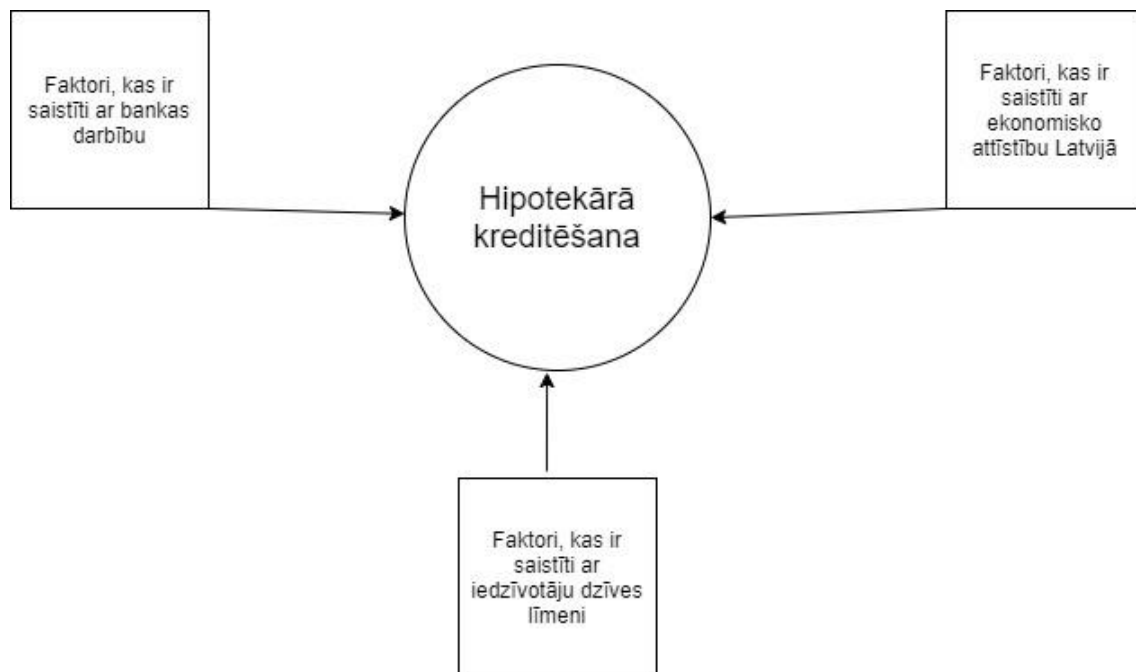
Šajā nodaļā autors noteiks faktorus, kas ietekmē komercbanku izsniegto hipotekāro kredītu apjomus un analizēs statistiskus datus par periodu 2015.-2019. gadu faktoru būtiskumu pierādījumam.

Hipotēku kreditēšana ir pakļauta vairāku faktoru ietekmei, kas nosaka tā attīstību mūsdienu valsts darbības apstākļos. Iedzīvotāju nodrošinājuma ar mājokli pakāpe un visu hipotēku kreditēšanas dalībnieku, tostarp komercbanku, būvniecības uzņēmumu un valsts, peļņas gūšanas pakāpe ir atkarīga no šo faktoru ietekmes pakāpes.

Autors piedāvā sadalīt faktorus šādas grupās:

- Faktori, kas ir saistīti ar ekonomisko attīstību Latvijā, proti, autors analizēs IKP un mājokļa cenu indeksa dinamiku, kā arī Latvijas iedzīvotāju skaitu izmaiņas;

- Faktori, kas ir saistīti ar iedzīvotāju dzīves līmeni, proti, autors analizēs nodarbinātības un bezdarba radītājus, kā arī vidējas neto un minimālās algas līmeni Latvijā;
- Faktori, kas ir saistīti ar bankas darbību, proti, tiks analizēti gada procentu likme, jeb GPL, kā arī ALTUM izsniegto garantiju skaita ietekme uz hipotekāro kreditēšanu.



2.1.att. Hipotekārās kreditēšanas ietekmējošo faktoru grupas

Avots Autora izveidots

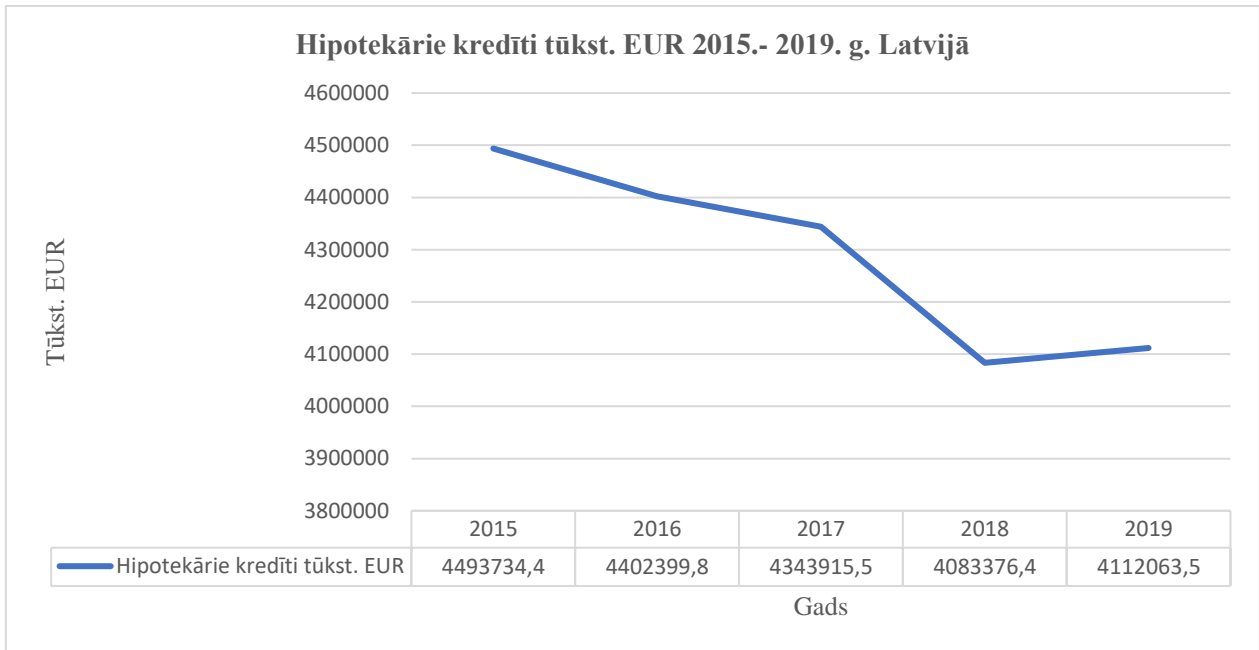
Tomēr vispirms vērts apskatīt izsniegtus banku hipotekāros kredītus privātpersonām 2015.-2019. gados, kurus autors salīdzinās ar ietekmējošiem faktoriem. 1.1. tabulā tika salīdzināti tikai tas bankas, kuri eksistē visu izpētes periodu laikā, pārējās bankas ir zem nosaukuma citas bankas.

Banku kredīti privātpersonām (rezidentiem) mājokļa iegādei 2015.-2019. gados, tūkst. EUR Latvijā

Bankas	2015	Izmaiņas	2016	Izmaiņas	2017	Izmaiņas	2018	Izmaiņas	2019
Swedbank	1416966,5	+4.7%	1484388,0	-1.1%	1467550,0	+2.6%	1505413,8	+5.7%	1524254,0
SEB banka	702615,5	+1.8%	715598,9	+4.6%	748763,4	+5.7%	791520,9	+7.2%	806923,0
Luminor Bank filiāle Latvijā	Nordea Bank AB Latvijas filiāle								
	DNB banka	864801,3	-3.5%	834671,1	-3.2%	1596716,4	-4.1%	1531473,7	-7%
Citadele banka	173932,8	+11.5%	193945,5	+2.1%	197953,6	+11.2%	220078,2	+15.35%	225016,5
Danske Bank filiāle Latvijā	113262,4	-93.8%	7063,7	-19%	5719,6	-31.2%	3935,9	-23.7%	3658,2
Baltic International Bank	2269,9	+13.3%	2571,9	-44.1%	1438,3	-26%	1063,9	-1.1%	1172,5
LPB Bank	6443,0	+5.1%	6772,7	-57.9%	2852,3	+4.9%	2991,9	-1.1%	6274,1
Industra Bank	6699,3	-8.7%	6118,9	-4.3%	5858,2	-20.3%	4666,4	-14.5%	4385,1
PrivatBank	11532,6	-19.7%	9260,4	-5.9%	8717,5	+5.2%	9169,7	+49.7%	9855,4
Reģionālā investīciju banka	42,4	+422.4%	221,5	+76.6%	51,9	-4.2%	49,7	-4.6%	49,1
Rigensis Bank	40,3	-3.2%	39,0	+523.8%	243,3	-16.8%	202,5	+119.7%	171,9
Rietumu Banka	10969,3	-22.9%	8458,3	-38%	5246,8	-100%	-	-	-
Citas bankas	340766,7	-6,7%	317782,5	-4,7%	302804,2	-95,8%	12809,8	-29,2%	9068,2
Kopsumma	4493734,4	-2,03%	4402399,8	-1,3%	4343915,5	-6%	4083376,4	+0,7%	4112063,5

Avots: Autora izveidots, pamatojoties uz publisko informāciju Latvijas Finanšu nozares asociācijas mājaslapā, pieejams <https://www.financelatvia.eu/nozares-dati/> [skatīts 30.11.2020].

Kopējais izsniegto hipotekāro kredītu apjoms kopš 2015. gada ir samazinājies par 8.5%. Kā liecina 2.1. tabulas dati, ka atsevišķām bankas par vienu gadu ir būtiskas izmaiņas. Piemēram, Finanšu nozares asociācijas biedram LPB Bank ir novērojams kritums -57.9%, savukārt, Rigensis Bank ir gada pieaugums +119.7%. Kopumā ja salīdzināt 2015. un 2019. gadu 4 bankām ir privātpersonām izsniegto hipotekāro kredītu pieaugums un pārējām bankām – samazinājums. Kā arī kopējais rādītājs banku sektorā samazinājās.



2.2.att. Hipotekārie kredīti tūkst. EUR 2015.- 2019. g. Latvijā

Avots: Autors izveidots, pamatojoties uz publisko informāciju Latvijas Finanšu nozares asociācijas mājaslapā, pieejams <https://www.financelatvia.eu/nozares-dati/> [skatīts 12.12.2020].

2.2. attēlā ir atspoguļots Latvijas komercbanku izsniegto hipotekāro kredītu daudzums periodā no 2015. gada līdz 2019. gadam. Turpmāk, bakalaura darba 2. nodaļas analizēs, autors izmantos šo grafisko hipotekāro kredītu attēlu mijiedarbības atspoguļojumam.

Tagad autors ierosina analizēt trīs dažādu faktoru grupu ietekmi uz Latvijas komercbanku izsniegto hipotēku kreditēšanas apjomu.

2.1. Latvijas komercbanku hipotekāra kredītportfeļa 1. grupas ietekmējošo

faktoru analīze

Autors uzsāk analīzi ar faktoriem, kas ir saistīti ar ekonomisko attīstību Latvijā.

Pirmais ietekmējošais faktors, kas pēc autora viedokļa ietekme hipotekāro kreditēšanu – ir IKP. Iekšzemes kopprodukts, jeb IKP - valsts teritorijā saražotā pievienotā vērtība, jeb atalgojums

un bruto peļņa.⁷⁰ IKP ir rādītājs, kas raksturo valsts ekonomiskās attīstības līmeni, tādējādi arī rada cik var būt pieprasīta mājokļa iegāde un remonts. Šis rādītājs tiek plaši lietots ekonomikas analīzē, prognozēšanā, valsts politikas izstrādē.⁷¹

Pēc autora viedokļa, IKP ir tiešā ietekme uz hipotekārā kredīta izsniegšanas apjomu. Jo augstāks valstī IKP līmenis, jo valstī labāka ekonomiska situācija un cilvēki var atļauties iegādāties nekustamo īpašumu.

2.2 tabula

Iekšzemes kopprodukts Latvijā 2015.-2019.g

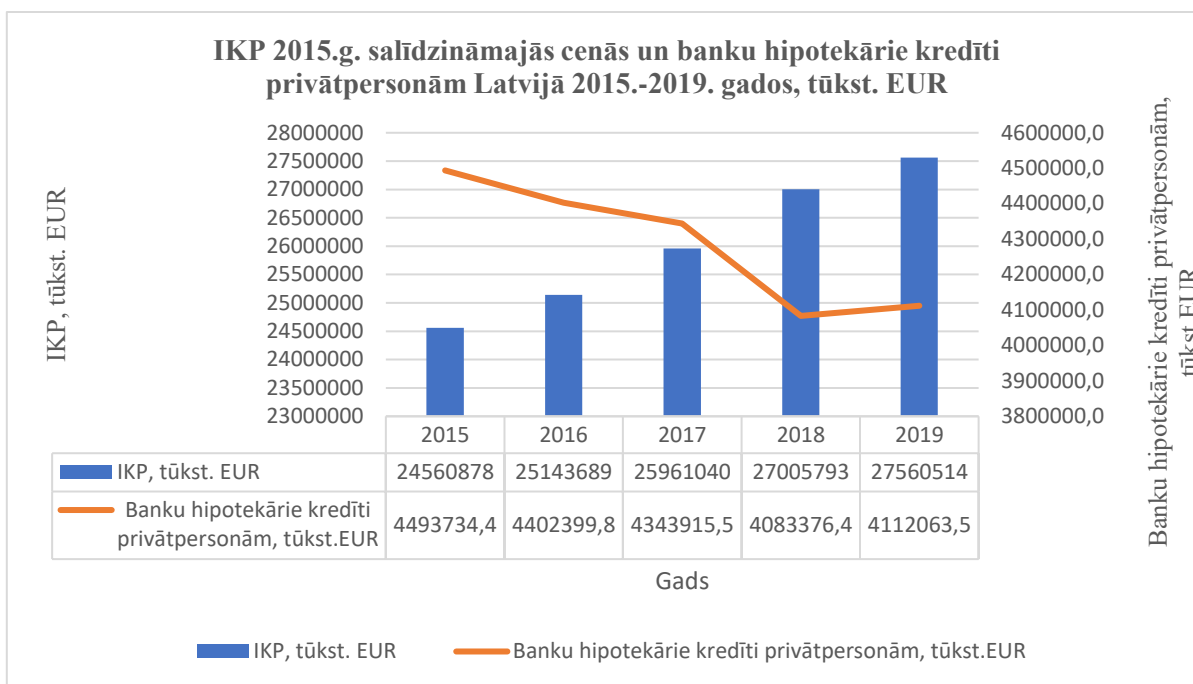
	Pavisam, tūkst. euro		Uz vienu iedzīvotāju, euro		Uz vienu nodarbināto, euro	
	faktiskajās cenās	2015.g. salīdzināmajās cenās	faktiskajās cenās	2015.g. salīdzināmajās cenās	faktiskajās cenās	2015.g. salīdzināmajās cenās
2015	24 560 878	24 560 878	12 421	12 421	27 628	27 628
2016	25 360 288	25 143 689	12 943	12 833	28 614	28 369
2017	26 962 265	25 961 040	13 890	13 374	30 432	29 302
2018	29 142 539	27 005 793	15 129	14 020	32 421	30 044
2019	30 463 323	27 560 514	15 923	14 406	33 921	30 689

Avots: Centrālā statistikas pārvaldes datubāze, pieejams <https://www.csb.gov.lv/lv/statistika/statistikas-temas/ekonomika/ikp/galvenie-raditaji> [skatīts 05.12.2020].

Analizējot IKP tendenci laika periodā no 2015. g. līdz 2019. g., autors var secināt, ka 2015. gada salīdzināmajās cenās IKP pieauga. Salīdzinot 2015. gadu ar 2019. gadu kopējais IKP pieauga par 12%, uz vienu iedzīvotāju par 16%, savukārt, uz vienu nodarbināto personu par 11%. Ņemot vērā autora hipotēzi, ka pieaugot IKP, pieaug arī hipotekārā kredīta apjoms. Autors piedāvā to pārbaudīt, izmantojot grafisko metodi.

⁷⁰ Centrālā statistikas pārvaldes izglītojošs materiāls “Iekšzemes kopprodukts un nacionālais kopienākums. Kas|Cik”, pieejams <https://www.csb.gov.lv/sites/default/files/data/Skoleniem/IKP.pdf> [skatīts 05.12.2020].

⁷¹ Centrālā statistikas pārvaldes datubāze, pieejams <https://www.csb.gov.lv/lv/statistika/statistikas-temas/ekonomika/ikp/galvenie-raditaji/iekaszemes-kopprodukts-un-kopeja-pievienota-vertiba> [skatīts 05.12.2020].



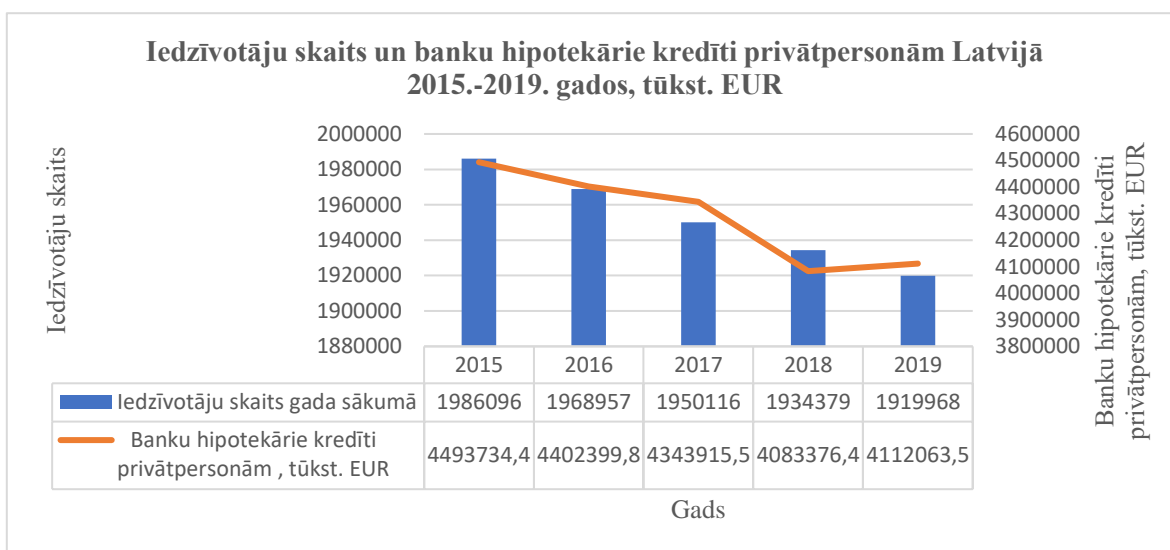
**2.3.att. IKP 2015.g. salīdzināmajās cenās un banku hipotekārie kredīti privātpersonām Latvijā
2015.-2019. gados, tūkst. EUR**

*Avots Autora izveidots, pamatojoties uz Centrālās statistikas pārvaldes datiem, pieejams
http://data1.csb.gov.lv/pxweb/lv/rupnbuvm/rupnbuvm_buvm_ikgad/BUG010.px/table/tableViewLayout1/ [skatīts
05.12.2020].*

Kā liecina 2.3. attēla dati un kā bija teikts iepriekš, IKP 2015. gada salīdzināmajās cenās periodā no 2015. gada līdz 2019. gadam ikgadēji pieauga. Kopuma 2015. gadā IKP bija 24 560 878 tūkst. EUR un 2019. gadā, kad IKP bija jau 27 560 514 tūkst. EUR, pieaugums kopēja periodā ir par 12%. Bet, kā liecina attēla dati, tajā pašā laikā hipotekārā kreditēšana nesāka augt kopā ar IKP, bet tomēr sāka samazināties no 2015. gada 4493734.4 tūkst. EUR līdz 2018. gada 4083376.4 tūkst. EUR, samazinājums četrus gadus laikā ir par 9%. Savukārt, 2019. gadā ir novērojums neliels hipotekārā kredīta apjoma kāpums par 0.7%.

Tādējādi var secināt, ka 2015. - 2018. gadu laikā IKP pieaugums neatstāja būtisku ietekmi uz hipotekārās kreditēšanas apjomu un neveicināja tas attīstību. Tomēr, 2018.gadā situācija ar hipotekāro kreditēšanu. Protams, pieaugums nav liels un straujš, bet dod cerības.

Tapāt, autors uzskata, ka hipotekāro kredītu nepieciešamības līmenis ir cieši saistīts ar iedzīvotāju skaitu valstī. Pēc autora viedokļa, jo mazāk ir valsts iedzīvotāju skaits, jo mazāks ir jauno mājokļu pieprasījums, ar kuru kopā ir mazāk pieprasīta hipotekārā kreditēšana.



2.4.att. Iedzīvotāju skaits un banku hipotekārie kredīti privātpersonām Latvijā 2015.-2019. gados, tūkst. EUR

Avots Autora izveidots, pamatojoties uz Centrālās statistikas pārvaldes datiem, pieejams

http://data1.csb.gov.lv/pxweb/lv/rupnbuvn/rupnbuvn_buvn_ikgad/BUG010.px/table/tableViewLayout/ [skatīts 05.12.2020].

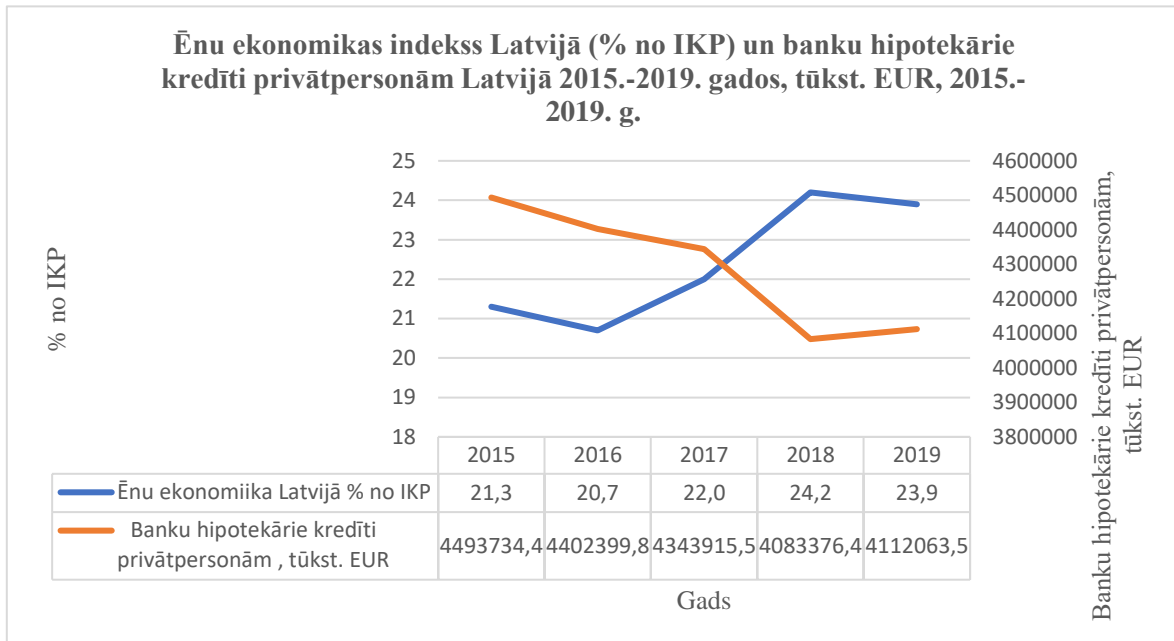
Analizējot 2.4. attēla datus autors secina, ka hipotēze apstiprinājās. Vērts atzīmēt, ka hipotekārā kredītu apjoma samazinājums ir straujāks, nekā iedzīvotāju samazinājums, proti, iedzīvotāju samazinājums par pētījuma periodu no 2015. gada līdz 2019. gadam ir par 3%, tomēr hipotekāro kredītu samazinājums no 2015. gada līdz 2018. gadam ir par 9%. Kā arī, jāatzīmē, ka 2019. gadā, neskatoties uz to, ka iedzīvotāju skaits Latvijā turpina samazināties, hipotekārā kredītu apjoms nedaudz palielinājās, proti par 0.7%.

Analizējot hipotekārā kreditēšanas jautājumu, autors piedāvā aplūkot ēnu ekonomikas dinamiku Latvijā, jo pēc autora viedokļa, šai tendencei var būt liela ietekme uz turpmāko hipotekāro kredītu apjoma samazināšanās novērtējumu.

Ēnu ekonomika veicina nevienlīdzīgu konkurenci, izkropļo tirgu un negatīvi ietekmē nodokļu iekasēšanu, kā arī tās dēļ pieejamie statistikas dati var sniegt politikas veidotājiem maldīgu priekšstatu par norisēm tautsaimniecībā. Izplatītākās definīcijas ir - ēnu ekonomika ir iekšzemes kopprodukts, kas nedeklarēšanas un/vai nepilnīgas deklarēšanas rezultātā nav uzskaitīts oficiālajā statistikā vai legālu vai nelegālu preču un pakalpojumu ražošana, kas netiek ietverta oficiālajā IKP novērtējumā.⁷²

⁷² Finanšu Ministrijas mājaslapa, pieejams https://www.fm.gov.lv/lv/sadalas/nodoklu_politika/enu_ekonomika [skatīts 12.12.2020].

Pēc autora viedokļa, ēnu ekonomikas apjoms valstī var nopietni ietekmēt hipotekāro kredītēšanu, sakarā ar to, ka ja cilvēkam ir daļa vai visi ienākumi no darbībām ēnu ekonomikā vai, citiem vārdiem sakot, neoficiāli ienākumi, persona nevar saņemt kredītu komercbankā, jo bankai būs neiespējami pārbaudīt klienta ienākumu apjomu un tā izcelsmes avotu. Autors uzskata, ka gadījumā ja valstī aug ēnu ekonomikas indekss pieaug, komercbanku hipotekāro kredītu apjoms samazinās.



2.5.att. Ēnu ekonomikas indekss Latvijā (% no IKP) un banku hipotekārie kredīti privātpersonām Latvijā 2015.-2019. gados, tūkst. EUR, 2015.-2019. g.

Avots Autora izveidots, pamatojoties uz publisko informāciju Stokholmas Ekonomikas augstskola Rīgā mājaslapā, pieejams <https://www.sseriga.edu/shadow-economy-index-baltic-countries> [skatīts 12.12.2020].

Kā liecina 2.5. attēlu dati, pastāv acīmredzama saistība starp izsniegto hipotekāro kredītu apjomu un ēnu ekonomiku. Asu kustība attēlā ir gandrīz spoguļattēls. Analizēsim skaitliskos datus. Salīdzinot ēnu ekonomikas apjomu 2015. gadā ar 2019. gada apjomu, ir redzams pieaugums par 12%. Tomēr perioda tendence ir mainīga - ir gan kāpumi, gan kritumi. Vislielākais ēnu ekonomikas apjoma pieaugums notika 2018. gadā - +10%. Savukārt lielākais samazinājums novērojams 2016. gadā - -3%.

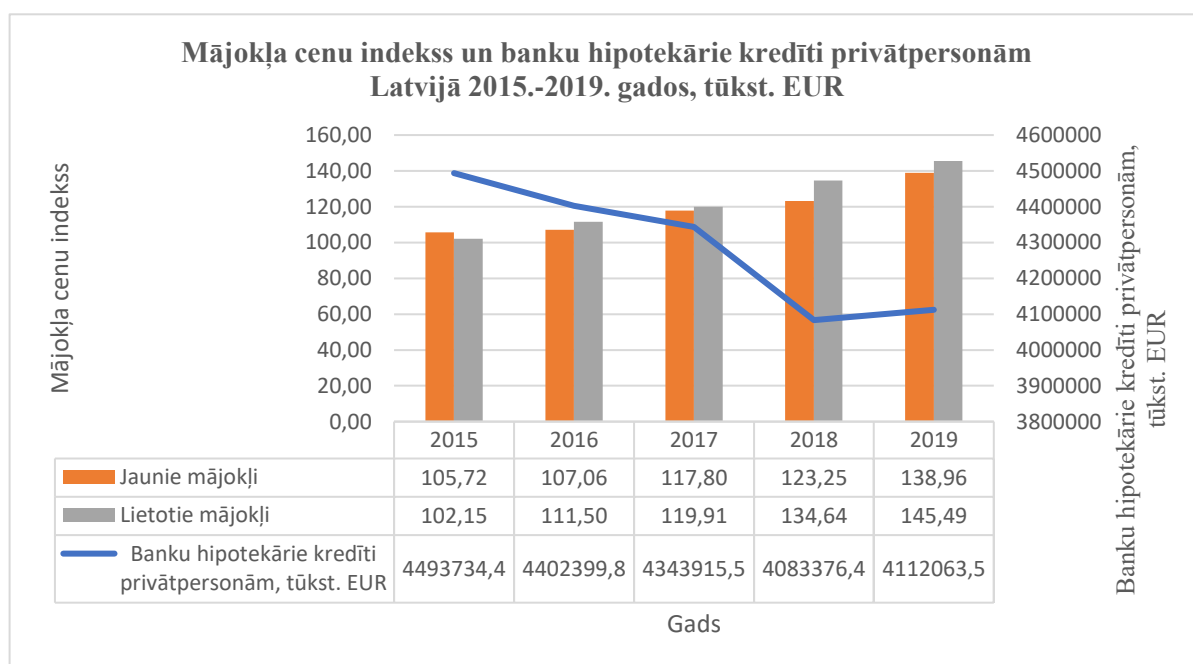
Nākamais faktors, kas ir saistīts ar ekonomisko attīstību un kuru autors uzskata par ietekmējošo uz hipotekāro kredītu ir mājokļa cenu indekss.

Mājokļa cenu indekss (MCI) ir rādītājs, kas atspoguļo iedzīvotāju iegādāto mājokļu cenu pārmaiņas brīvajā tirgū. Šis rādītājs aptver visus pirkumus neatkarīgi no iegādes mērķi un izmantošanas veida. Aptver gan darījumus starp mājāsaimniecībām ar komersantiem, gan valsts un

pašvaldību iestādēm un otrādāk, gan arī starp divām mājsaimniecībām. Summa ir kopā ar pievienoto zemes gabala vērtību.⁷³

Teorētiski, nekustama īpašuma cenu pieaugums negatīvi ietekmē uz hipotekārā kredītēšanas apjomu, jo augstas cenas nozīme lielākus kredītus, bet svarīgi atceraties, ka nekustamā īpašuma tirgū ir vairāki īpašuma varianti – jaunie vai lietotie mājokļi, vienistabas vai vairāk, un citi varianti.

Pēc autora viedokļa, pieaugot mājokļa cenu indeksam, samazinās arī hipotekārā kredīta apjoms. Citiem vārdiem, jo augstākas valstī nekustama īpašuma cenas, jo mazāk cilvēku var atļauties iegādāties mājokļus.



2.6.att. Mājokļa cenu indekss (2015=100) un banku hipotekārie kredīti privātpersonām Latvijā 2015.-2019. gados, tūkst. EUR

Avots: Autora izveidots, pamatojoties uz Centrālās statistikas pārvaldes datiem, pieejams https://data.csb.gov.lv/pxweb/lv/ekfin/ekfin_PCI_istern/PC070c.px [skatīts 05.12.2020].

2.6. attēla ir apkopoti dati par mājokļa cenu indeksu Latvijā 2015. - 2019. g., ņemot vērā, ka 2015. gada indekss ir 100. 2015. gadā lietoto mājokļu indekss bija 102.15, bet jauno mājokļu indekss – 105.72, pieaugums 31%. Savukārt, 2019.gadā lietoto mājokļu indekss jau pieauga līdz 145.49, bet jauno mājokļu līdz 138.96, pieaugums 42%. Kopumā ir novērojams ikgadējs cenu indeksa pieaugums, kopējais mājokļa indekss pieaug par 7-10% gadā, ikgadējs lietotu mājokļu cenu indeksa pieaugums par 7-11% gadā. Savukārt, jauno mājokļu cenu indekss gadā pieaug

⁷³ Centrālā statistikas pārvaldes datubāze, pieejams <https://www.csb.gov.lv/lv/statistika/statistikas-temas/ekonomika/pci/tabulas/metadati-majokla-cenu-indeks> [skatīts 05.12.2020].

dažādi, piemēram, 2015.-2016.g. pieaugums sastādīja tikai 1%, savukārt 2018.-2019.g. – 11%. Tomēr, acīmredzams, ka lietotu mājokļu indekss ir lielāks, kas nozīme, ka lietotu mājokļu cenu pieaugums ir straujāks.

Analizējot mājokļa cenu indeksa mijiedarbību ar banku hipotekāriem kredītiem privātpersonām ir secināts, ka autora hipotēze apstiprinājās. Visā pētījuma periodā, izņemot pēdējo 2019. gadu, ir novērojams hipotekārā kredītu apjoma samazinājums. Kopējais samazinājums no 2015. gada, kad kredītu apjoms bija 4 493 734.4 tūkst. EUR līdz 2018. gada, kad kredītu apjoms bija 4 083 376.4 tūkst. EUR, sastāda – 9%, pie tā, ka mājokļa indekss pieauga par 31% (jaunie) un par 42% (lietotie).

Pēc faktoru, kas ir saistīti ar Latvijas ekonomisko attīstību, analīzes autors secina, ka pētījuma periodā vislielāko ietekmi uz hipotekāro kredītēšanu atstāj mājokļa cenu indeksa kāpums, ēnu ekonomikas apjoms un iedzīvotāju skaita samazinājums, savukārt, IKP pieaugums neatstāja būtisku ietekmi.

2.2. Latvijas komercbanku hipotekāra kredītportfeļa 2. grupas ietekmējošo faktoru analīze

Nākama faktoru grupa, kuru analizēs autors ir faktori, kas ir saistīti ar iedzīvotāju dzīves līmeni. Pēc autora viedokļa galvenie no šiem faktoriem ir nodarbinātības un bezdarba līmenis valstī, kā arī vidēja neto un minimālā alga.

Vispirms autors piedāvā apskatīt bezdarba un nodarbinātības līmeni.

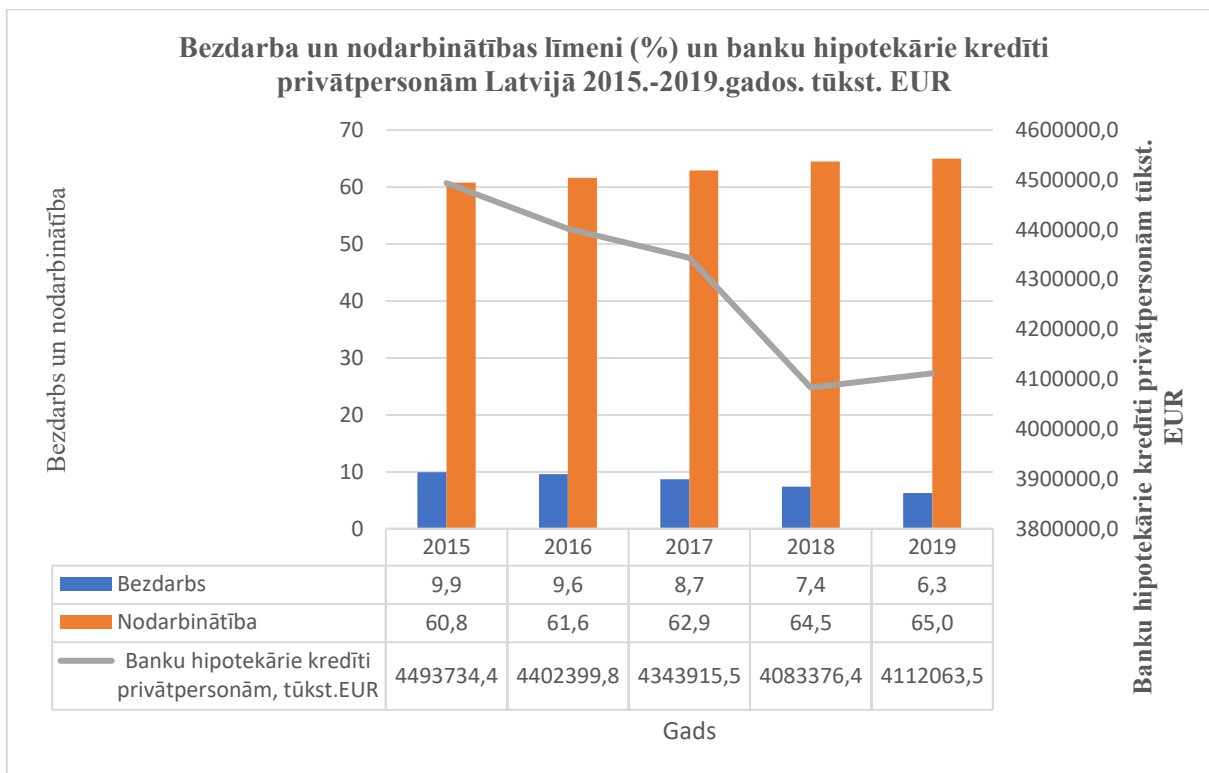
Kā ir zināms, atkarībā no iedzīvotāja aktivitātes, viņu iedala uz neaktīviem, piemēram, nestrādājošie pensionāri un skolēni un uz aktīviem – nodarbinātie un bezdarbnieki.

Ekonomikas situācija valstī tieši ietekmē uz šos rādītājus. Ekonomikas izaugsmes laikā nodarbināto cilvēku skaits paaugstinās un bezdarba līmenis samazinās un otrādi. Latvijas notiek nepārtraukts darbaspēka apsekojums. Darbaspēka apsekojuma galvenais mērķis ir iegūt informāciju par Latvijas iedzīvotāju ekonomisko aktivitāti (nodarbinātību un bezdarbu), raksturot darbaspēku pēc dzimuma, vecuma, izglītības līmeņa, kā arī apkopot datus par saimnieciskās darbības veidiem, profesijām pašreizējā darbavietā (nodarbinātajiem) vai pēdējā darbavietā (bezdarbniekiem) un citus rādītājus par darba tirgu. Darbaspēka apsekojums Latvijā tika uzsākts

1995. gada novembrī un līdz 2001. gadam tika organizēts divas reizes gadā – maijā un novembrī. Sākot ar 2002. gadu, apsekojums notiek katru nedēļu visu gadu.⁷⁴

Pēc autora viedokļa, pieaugot nodarbinātības līmenim un samazinoties bezdarba līmenim, hipotekārā kredītu apjoms pieaugs. Citiem vārdiem, jo vairāk cilvēku strādā un pelna, jo vairāk cilvēku var atļauties iegādāties nekustamo īpašumu.

Autors piedāvā pārbaudīt hipotēzi grafiski.



2.7.att. Bezdarba un nodarbinātības līmeni (%) un banku hipotekārie kredīti privātpersonām Latvijā 2015.-2019.gados. tūkst. EUR

Avots: Autora izveidots, pamatojoties uz Centrālās statistikas pārvaldes datiem, pieejams <https://www.csb.gov.lv/lv/statistika/db>

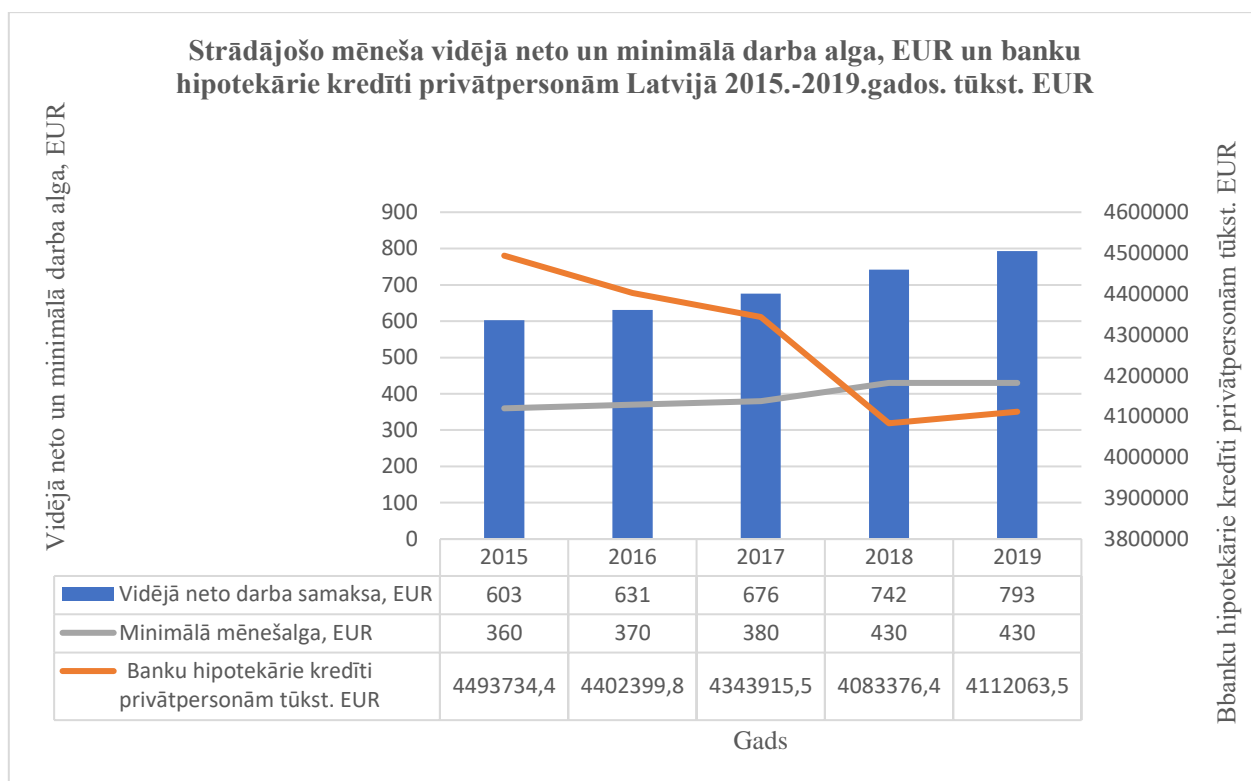
Bezdarba un nodarbinātības rādītāju salīdzinājums ar hipotekāro kreditēšanu ir aplūkojams 2.7. attēlā. Pēc autora viedokļa, vislielāko ietekmi uz hipotekāro kreditēšanu jāatstāj bezdarba līmenim Latvijā. Bet, ka liecina 2.7. attēlu dati, neskatoties uz to, ka bezdarba līmenis ikgadēji samazinās un nodarbinātības līmenis ikgadēji aug, banku hipotekārie kredīti vienalga samazinās. Šis fakts liecina, ka autora hipotēze neapstiprinās. Ja salīdzināt bezdarba līmeni 2015. gadā ar bezdarba līmeni 2019. gadā ir redzams samazinājums par 3.6%, savukārt ja salīdzināt

⁷⁴ Darbaspēka apsekojuma galvenie rādītāji 2019. gadā, pieejams https://admin.stat.gov.lv/system/files/publication/2020-06/Nr_15_Darbaspēka_apsekojuma_galvenie_raditaji_2019_gada_%2820_00%29_LV_EN.pdf [skatīts 25.11.2020].

nodarbinātības līmeni 2015. un 2019. gados, pieaugums ir par 4.2%. Autors atgādina, ka hipotekārā kredīta samazinājums 2015.-2018. gadu periodā ir 9%.

Ņemot vērā situāciju, par kuru liecina 2.7. attēlu dati, autors piedāvā aplūkot vidējo neto atalgojumu un minimālo algu Latvijā. Autors uzskata, ka šiem faktoriem var būt liela nozīme jautājumā par to, vai cilvēki var atļauties ņemt hipotekāro kredītu. Iespējams, cilvēki ir nodarbināti, bet algas līmenis ir zems.

Teorētiski, pieaugot atalgojuma lielumam, jāpieaug arī izsniegto hipotekāro kredītu apjomam. Bet ņemot vērā situāciju, kura ir redzama 2.8. attēlā, autors uzskata, ka Latvijā nav novērojams algu pieaugums, sakarā ar ko, neskatoties uz to, ka bezdarba līmenis valstī nav augsts, iedzīvotāju ienākumi ir zemi. Pārbaudīsim hipotēzi grafiski.



2.8.att. Strādājošo mēneša vidējā neto un minimālā darba alga, EUR un banku hipotekārie kredīti privātpersonām Latvijā 2015.-2019.gados. tūkst. EUR

Avots: Autora izveidots, pamatojoties uz Centrālās statistikas pārvaldes datiem, pieejams <https://www.csb.gov.lv/lv/statistika/db>

2.8. attēlu. dati rada, ka pēdējo piecu gada laikā vidēja neto alga izauga par 31.5%. Pieaugums notiek strauji un tādējādi iedzīvotājiem palielinājās ienākumi un finansiālā nodrošinājuma līmenis, kas nozīme, ka valstī pieaug māsaimniecību skaits, kas var atļauties ikmēnesī maksāt kredīta maksājumus. Vidējas algas pieauguma laikā aug arī minimālā mēnešalga,

kas saskaņā ar Centrālās statistikas pārvaldes datiem kopš 2015. gada 360 EUR apmērā pieauga līdz 430 EUR 2019. gadā (pieaugums sastāda 16%).

Tomēr, ir jāatzīmē, ka neskatoties uz to, ka Latvijas iedzīvotāju finansiālais stāvoklis, saskaņā ar statistikas datiem, pieaug, uz hipotekāro kredītu izsniegšanas apjomu tas neietekmē. Kā bija secināts iepriekš, hipotekārā kredīta apjoms pētījuma periodā samazinās par 9%.

Pēc faktoru, kas ir saistīti ar Latvijas iedzīvotāju dzīves līmeni, analīzes autors secina, ka pētījuma periodā iedzīvotāju nodarbinātības un iedzīvotāju atalgojuma līmeņa pieaugums hipotekāro kredītēšanu Latvijā neietekmē.

2.3. Latvijas komercbanku hipotekāra kredītportfeļa 3. grupas ietekmējošo faktoru analīze

Nākama faktoru grupa, kuru analizēs autors ir faktori, kas ir saistīti ar bankas darbību. Pēc autora viedokļa galvenie no šiem faktoriem ir bankas kredītu gada procentu likme, jeb GPL un ALTUM izsniegto garantiju skaits.

Vispirms autors piedāvā apskatīt gada procentu likmes dinamiku un mijiedarbību ar hipotekāro kredītu radītājiem.

Gada procentu likme, jeb GPL mājokļa eiro kredītiem rezidentu mājāsaimniecībām ir kopējā faktiskā gada izmaksu procentu likme, kas izlīdzina to maksājumu (kredītu, kredītu pieteikumu izskatīšanas izmaksu, kredītu administrēšanas izmaksu, komisijas maksas u.c.) tagadnes un nākotnes vērtību, kuri izriet no līguma nosacījumiem, monetārajai finanšu iestādei vienojoties ar klientu.⁷⁵

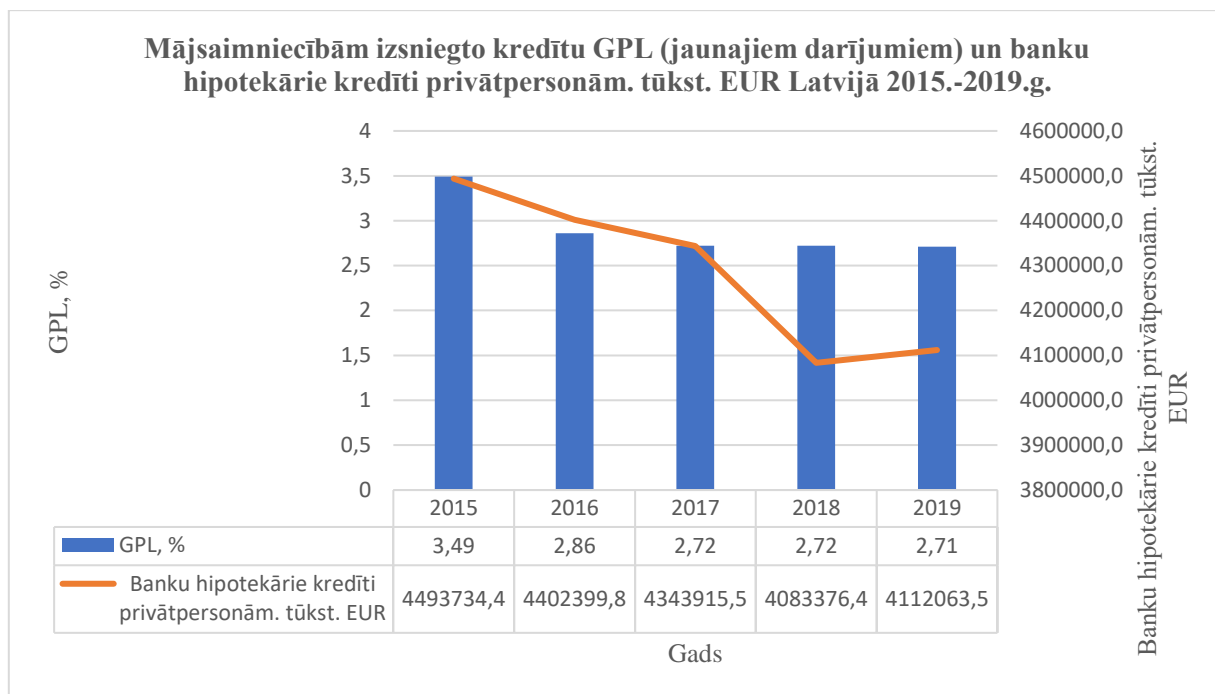
Kredīta kopējās izmaksas - visas izmaksas, tai skaitā procenti, komisijas nauda, nodevas un jebkādi citi maksājumi, kas kredīta ņēmējam jāmaksā saistībā ar kredītēšanas līgumu un kas ir kredīta devējam zināmi (izņemot zvērināta notāra izmaksas). Kredīta kopējās izmaksas iekļauj arī izmaksas par papildu pakalpojumiem saistībā ar kredītēšanas līgumu, tai skaitā apdrošināšanas prēmijas, ja papildu pakalpojumu līguma noslēgšana ir obligāts priekšnoteikums, lai saņemtu kredītu vai lai to saņemtu ar piedāvātajiem noteikumiem un nosacījumiem.⁷⁶ Vērts minēt, ka GPL, kas ir norādīts 2.10. attēlā – ir tā kredītu procentu daļa, kas ir fiksētā. Savukārt, mainīga likme –

⁷⁵ Latvijas Bankas oficiālā mājaslapa, pieejams <https://www.bank.lv/statistika/skaitlis/gpl-majokla-eiro-kreditiem-rezidentu-majsaimniecibam> [skatīts 05.12.2020].

⁷⁶ turpāt

EURIBOR kopš 2016. gada ir zem nulles. Apkopojot šīs divas procentu daļas sanāk, ka realitātē šodien hipotekārā kredītaņēmēji maksā tikai fiksētu procentu daļu.

Pēc autora viedokļa, samazinoties gada procentu likmei, pieaug izsniegto hipotekāro kredītu apjomam. Citiem vārdiem sakot, jo lētākas bankas piedāvā kredītus, jo vairāk cilvēku ir gatavi aizņemties. Autors pārbauda hipotēzi grafiski 2.10. attēlā.



2.9.att. Mājsaimniecībām izsniegto kredītu GPL (jaunajiem darījumiem) un banku hipotekārie kredīti privātpersonām. tūkst. EUR Latvijā 2015.-2019.g.

Avots: Autora izveidots, pamatojoties uz Latvija Bankas datiem, pieejams <https://www.bank.lv/statistika/dati-statistika/procentu-likmju-statistikas-raditaji> [skatīts 05.12.2020].

Eiropā un Latvijā, kā Eiropas savienības dalībvalstī īstenota stimulējošā monetāra politika, kas, savukārt, nozīmē, ka bankām naudas resurss ir lēts un tādējādi viņi var atļauties dod aizdevumus klientiem arī lēti.

Saskaņā ar publiski pieejamiem datiem Latvijas Bankas mājaslapā (skatīt 2.9. att.), pēdējo piecu gadu laikā kopējā faktiskā gada izmaksu procentu likme samazinājās. 2019. gada likme salīdzinājumā ar 2015. gada likmi ir samazinājusies par 0.78%. Tomēr, ka darba autors noskaidroja iepriekš, banku hipotekāro kredītu apjoms samazinājās par 9%, kas nozīmē, ka autora hipotēze neapstiprinājās un iespēja lēti saņemt aizdevumu mājokļa iegādei neietekmēja Latvijas iedzīvotāju vēlmi aizņemties šim nolūkam.

Analizējot nākamo faktoru ir jāatzīmē, ka Latvijā veiksmīgi darbojas dzīvokļu māju renovācijas programma. Ar ES fondu atbalstu iedzīvotāji iegūst mūsdienīgi siltinātas mājas, kas

būtiski samazina enerģijas patēriņu. Siltinot mājas, iedzīvotāju biedrības un apsaimniekotāji projektu gaitā var veikt arī šo māju labiekārtošanu: apkures, fasāžu, durvju, kāpņu un citu mezglu remontu un nomainīšanu.⁷⁷ Ar dzīvokļu māju renovācijas programmu nodarbojas ALTUM - valsts attīstības finanšu institūcija, kura arī aktīvi un sekmīgi īsteno mājokļu garantiju programmu. Līdz 2019. gada beigām atbalsta programmas ietvaros Altum ir piešķīrusi 13 160 ģimenēm ar 18 900 bērniem mājokļu garantijas uz kopējo summu 95,7 miljoni EUR. Mājokļu garantiju programma veiksmīgi strādā kopš 2015. gada. Atbalstam ģimenēm ar bērniem mājokļa iegādei vai būvniecībai Altum piešķirts valsts budžeta finansējums 7 026 000 EUR apmērā. Savukārt, jaunaunajiem speciālistiem vecumā līdz 35 gadiem ar iegūtu augstāko vai profesionālo vidējo izglītību Altum 2019. gadā atbalsta programmas ietvaros ir piešķīrusi 1 819 garantijas mājokļa iegādei 13,1 miljonu EUR apmērā.

2.3. tabula

ALTUM izsniegto garantiju apjoms Latvijā 2015.-2019.g.

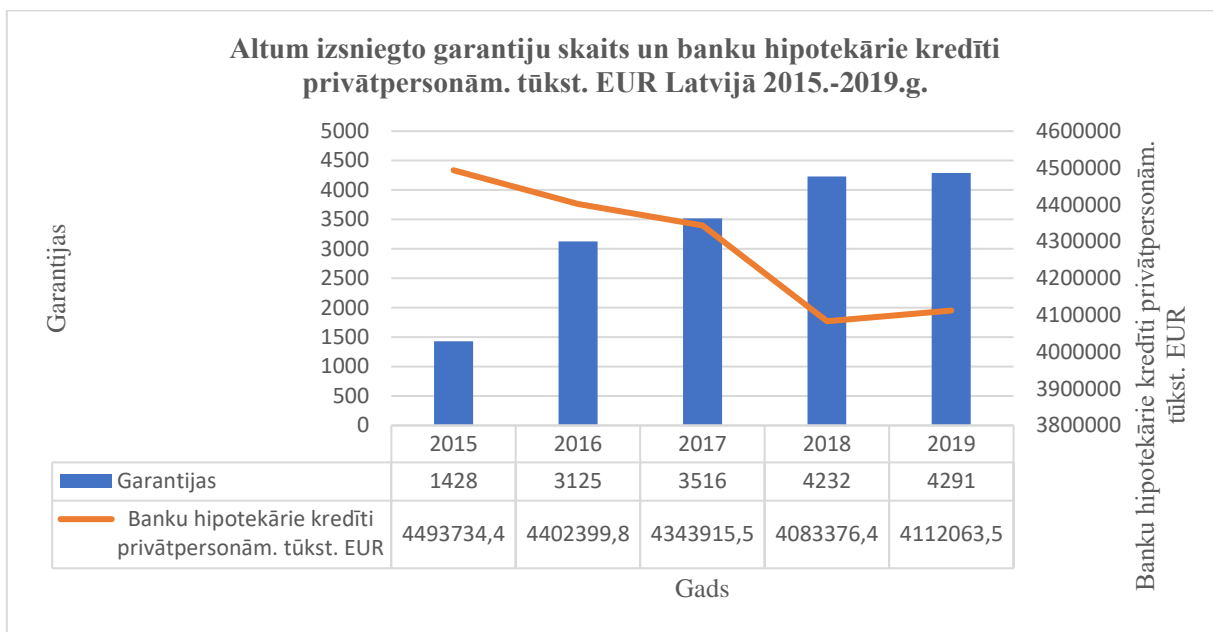
	2015	%	2016	%	2017	%	2018	%	2019
Garantijas	1428	+118.8%	3125	+12.5%	3516	+20.4%	4232	+1.4%	4291
Garantijas % no kopsummas	50.65%	-	70.05%	-	74.86%	-	77.45%	-	78.50%
Finansētu jauno projektu kopsumma	2819	+58.2%	4461	+5.3%	4697	+16.3%	5464	+0.04%	5466

Avots: Autora izveidots, pamatojoties uz <https://www.altum.lv/lv/par-altum/kas-mes-esam/> [skatīts 05.12.2020].

Ņemot periodu 2015. - 2019.g, darba autors secina, ka ALTUM finansētu jaunu projektu skaits aug. 2015. gada ir redzams, ka Altum piešķir 1 428 garantijas, bet 2019. gadā jau 4 291, pieaugums ir vairāk nekā divās reizēs. Kā arī ir atzīmē, ka 2015. gadā garantijas sastāda tikai pusi no visu Altum finansēto projektu, tomēr, 2019. gadā garantijas ir jau vispopulārākais finansēšanas veids, kas katru gadu aug un sastāda ¾ daļas no kopsummas. Papildus, autors pamanīja, ka ja garantiju skaits pieauga divās reizēs, Altum finansētu jauno projektu kopsumma pieauga tikai par 94%.

Attēlā 2.10. tiek parādīts ALTUM izsniegto garantiju skaita mijiedarbība ar izsniegto hipotekāro kredītu apjomu. Pēc autora viedokļa izsniegto garantiju apjomu pieaugums cieši ietekmē uz hipotekāro kredītēšanu un tas skaits arī pieaug.

⁷⁷ ALTUM oficiālā mājaslapa, [pieejams https://www.altum.lv/lv/pakalpojumi/maju-energoefektivitate-1/daudzdzivoklu-maju-energoefektivitate-pamatinformacija/dzivoklu-maju-renovacija/](https://www.altum.lv/lv/pakalpojumi/maju-energoefektivitate-1/daudzdzivoklu-maju-energoefektivitate-pamatinformacija/dzivoklu-maju-renovacija/) [skatīts 05.12.2020].



2.10.att. Altum izsniegto garantiju skaits un banku hipotekārie kredīti privātpersonām. tūkst. EUR Latvijā 2015.-2019.g.

Avots: Autors izveidots, pamatojoties uz <https://www.altum.lv/lv/par-altum/kas-mes-esam/> [skatīts 05.12.2020].

Neskatoties uz to, ka autors uzskata, ka ALTUM garantiju programma ir spēcīgs stimuls patērētāju hipotekāro kredītu ņemšanai, rādītāju mijiedarbības analīze 2.10. attēlā rada, ka ALTUM garantiju skaita straujš kāpums neietekmēja uz banku hipotekāro kredītu skaitu. Tas nozīmē, ka autora hipotēze neapstiprinājās un neskatoties uz to, ka Altum garantijas ļauj samazināt ne tikai pirmās iemaksas lielumu, bet arī samazināt nodokļu summas nekustama īpašuma noformēšanai, tomēr, tas nepietiekoši budina Latvijas iedzīvotājus aizņemties nekustamo īpašumu iegādei.

Pēc faktoru, kas ir saistīti ar bankas darbību, analīzes autors secina, ka pētījuma periodā Altum atbalsts iedzīvotājiem hipotekārā kreditēšanas saņemšanā un zemas bankas kredītu gada procentu likmes hipotekāro kreditēšanas apjomu Latvijā neietekmē.

Apkopojos visas trīs Latvijas komercbanku hipotekāra kredītportfeļa grupas ietekmējošo faktoru analīzes rezultātus, autors secina, ka pētījuma periodā uz izsniegto hipotekāro kredītu apjomu faktiski visvairāk ietekmēja iedzīvotāju skaita samazinājums Latvijā un, pamatojoties uz mājokļa indeksa datiem, nekustamo īpašumu cenu pieaugums Latvijā. Tāpat acīmredzami ir liela ietekme uz izsniegto hipotēku kredītu apjomu ēnu ekonomikā, kura izmaiņas laika posmā no 2015. līdz 2019. gadam ir tieši proporcionālas viena otrai.

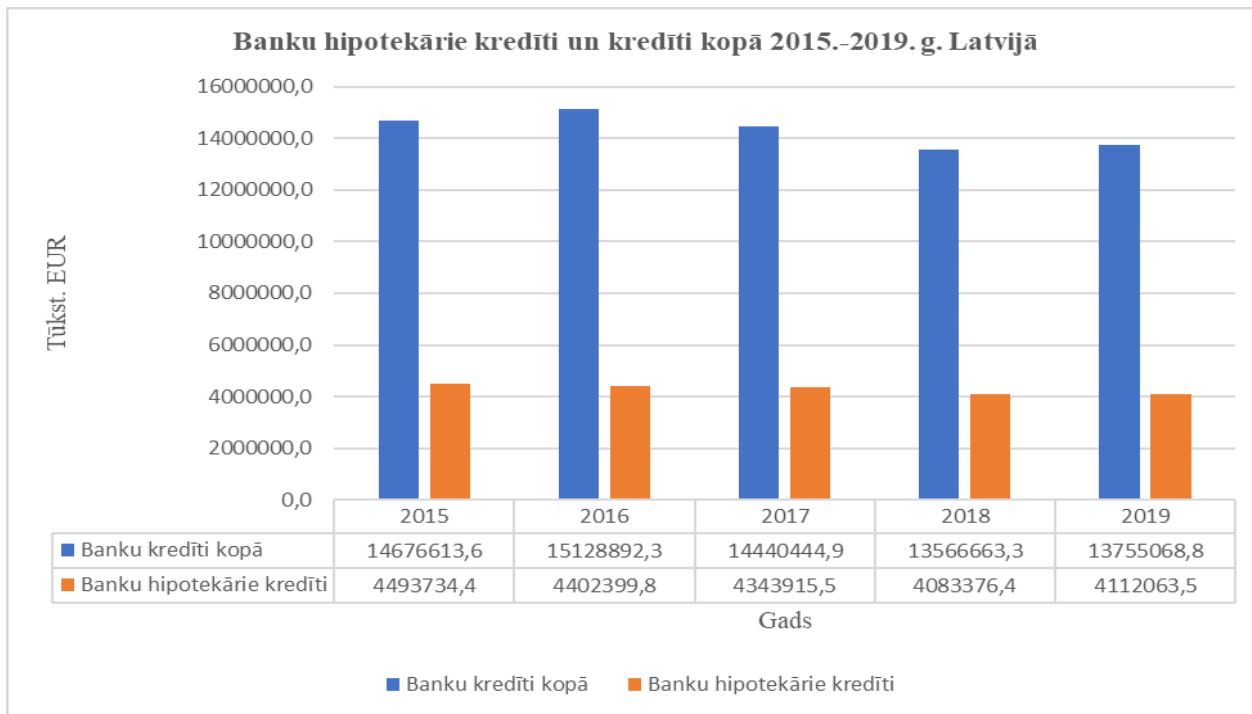
Neskatoties uz to, ka pētījuma periodā ir novērojami Latvijas IKP pozitīva dinamika, Latvijas iedzīvotāju nodarbinātības un algas pieaugums, kā arī stimulējoša monetārā politika

Eiropā un Latvijā, tomēr pieprasījums pēc jauniem mājokļiem ir vājš un hipotekāro kredītu apjoms ikgadēji samazinās. Autors uzskata, ka šī situācija veidojas no tā, ka ņemot vērā iedzīvotāju samazinājumu Latvijā, valstī palika arvien mazāk jaunu cilvēku un jaunas ģimenes, kuri faktiski arī ir potenciālie jauno mājokļu pircēji. Citiem vārdiem, Latvijā palika tā iedzīvotāju grupa, kurai jau ir dzīvokļi vai mājas, bet jaunas paaudzes iedzīvotāji brauc uz citām Eiropas valstīm. Pie tā, kā liecina mājokļa cenu indeksa dati, Latvijā turpina augt nekustamā īpašuma cenas, kas nozīme, ka cilvēkam ir jākrāj vairākas summas pirmajai iemaksai un jāņem hipotekāru kredītu uz ilgāku laiku vai jāmaksā lielākas summas ikmēnesī, bet Latvijas iedzīvotāju lielai daļai ir neoficiāli ienākumi, kas izriet no ēnu ekonomikas datiem.

3. LATVIJAS KOMERCBANKU HIPOTEKĀRĀ KREDĪTPORTFEĻA ANALĪZE 2015.-2019. G

3.1. Latvijas komercbanku hipotekārā kredītportfeļa analīze 2015. -2019. g.

Autors vēlas sākt Latvijas komercbanku hipotekārā kredītportfeļa analīzi ar komercbanku kopējo un komercbanku hipotekāro kredītportfeļa 2015. g. – 2019. g. analīzi.

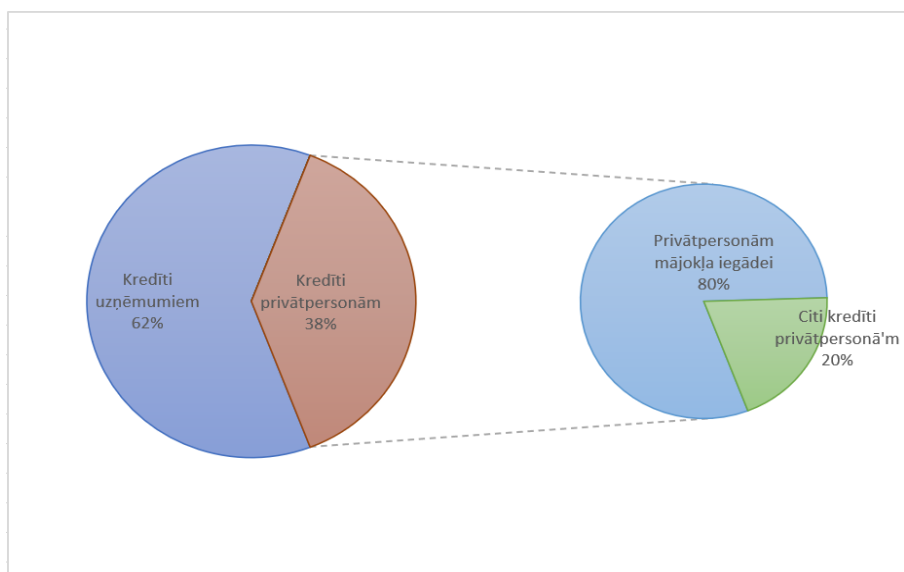


3.1.att. Banku hipotekārie kredīti un kredīti kopā 2015.-2019. g. Latvijā

Avots: Autora izveidots, pamatojoties uz publisko informāciju Latvijas Finanšu nozares asociācijas mājaslapā, pieejams <https://www.financelatvia.eu/nozares-dati/> [skatīts 12.12.2020].

Saskaņā ar Latvijas Finanšu nozares asociācijas⁷⁸ datiem, salīdzinot 2015. un 2019. gadu, redzams kopējā izsniegto kredītu skaita samazinājums. 2015. gadā bankas izsniedza kredītus 14 676 613.6 EUR apmērā, savukārt 2019. gadā - 13 755 068.8 EUR. Samazinājums ir par 6%. Tomēr ir svarīgi arī atzīmēt, ka dažos gados ir bijis neliels izsniegto kredītu apjoma pieaugums. Tā, piemēram, 2016. gadā varat redzēt apjoma pieaugumu par 3%, un 2019. gadā pieaugums sastāda 1%. Vērts atzīmēt, ka 2019. gada hipotekāro kredītu apjoms arī pieauga par 0.7%.

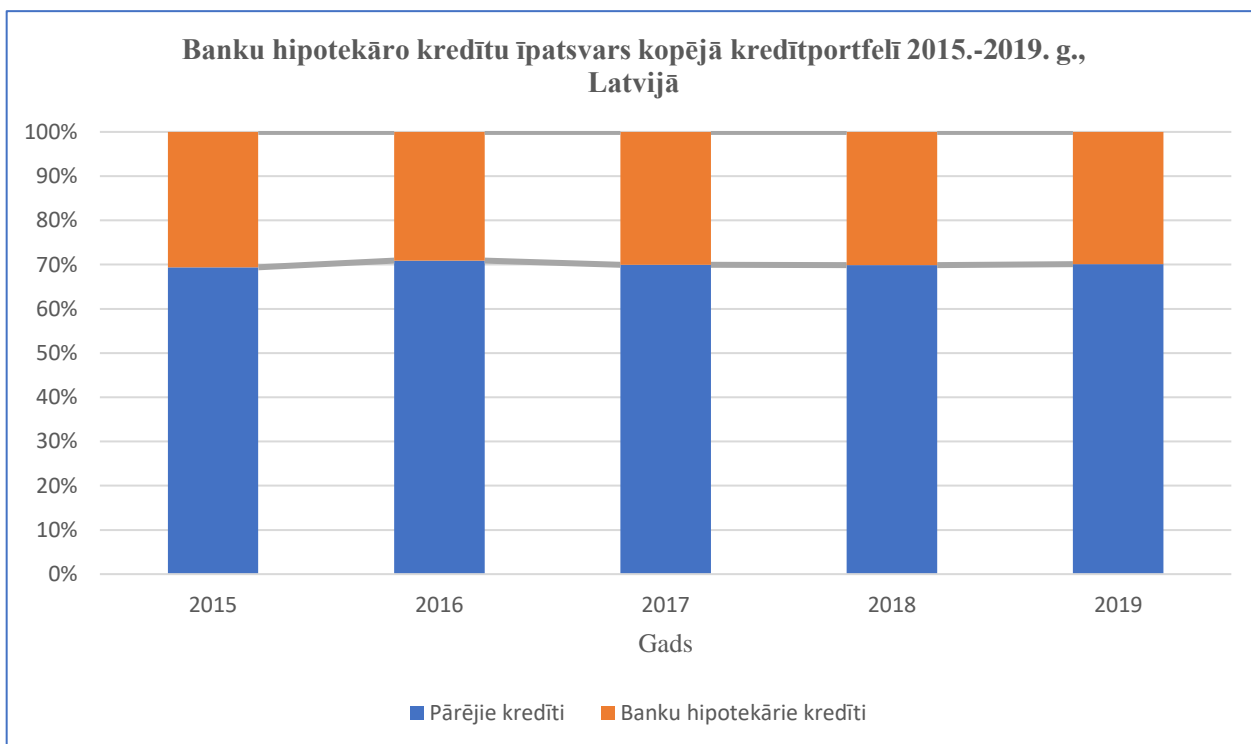
⁷⁸ Latvijas Finanšu nozares asociācijas mājaslapā, pieejams <https://www.financelatvia.eu/nozares-dati/> [skatīts 12.12.2020]



3.2.att. Banku kredīti 2015.-2019. gados Latvijā, procentu sadalījums

Avots Autora izveidots, pamatojoties uz publisko informāciju Latvijas Finanšu nozares asociācijas mājaslapā, pieejams <https://www.financelatvia.eu/nozares-dati/> [skatīts 30.11.2020].

Kā liecina 3.2. attēla dati, no kopēja banku izsniegto kredītu summas 38% ir kredīti privātpersonām, savukārt, no tiem 38% veseli 80% ir kredīti mājokļa iegādei. Citiem vārdiem, hipotēku aizdevumi privātpersonām veidoja 31% no visu izpētes periodā izsniegto aizdevumu kopsummas.



3.3.att. Banku hipotekāro kredītu īpatsvars kopējā kredītportfelī 2015.-2019. g., Latvijā

Avots: Autora izveidots, pamatojoties uz publisko informāciju Latvijas Finanšu nozares asociācijas mājaslapā, pieejams <https://www.financelatvia.eu/nozares-dati/> [skatīts 12.12.2020].

Ar 3.3. attēlu datiem, autors vēlas parādīt, kā visu komercbanku hipotekāro kredītu summa attiecībā pret kopējo izsniegto kredītu apjomu laika periodā no 2015. līdz 2019. gadam nemainās un ikgadēji sastāda 29-31%. Šis fakts liek secināt, ka kopējā izsniegto kredītu apjoma samazināšanās rezultātā, samazinās hipotēku kreditēšana, kā viens no kreditēšanas veidiem, bet tā īpatsvars paliek nemainīgs.

Autore uzskata, ka kopējā izsniegto kredītu apjoma samazināšanās var būt saistīta ar banku stingrāku politiku šajā jautājumā. Kā visi zina, pēc 2008. gada krīzes bankas mainīja noteikumus par aizdevumu piešķiršanu. Ir parādījušies tādi metodiski ieteikumi kā Bāzele 3, kuru ietvaros bankām tiek ieviestas jaunas prasības attiecībā uz pašu kapitāla struktūru un pietiekamību; jauni obligātie likviditātes rādītāji, kā arī prasības uz attiecību starp bankas kapitāla bāzi un tās kopējiem aktīviem, jeb svira⁷⁹. Ievērojot jaunus noteikumus un prasības, bankas maina savas iekšējās politikas un procedūras, pastiprinot klientu atlasī.

Papildus šīm prasībām, kuras uzrauga un regulē Finanšu un kapitāla tirgus komisija, jeb FKTK, kopš 2018. gada bankas ir pastiprinājušas naudas atmazgāšanas novēršanas noteikumus, jeb AML prasības⁸⁰, kas apgrūtina pirmās iemaksas pieņemšanu no klientiem. Kopumā banku noteikto stingrāko kritēriju rezultātā daudzi cilvēki ir zaudējuši iespēju saņemt kredītus. Nedrīkst aizmirst, ka Latvijā ir diezgan augsts ēnu ekonomikas līmenis - un tas, piemēram, algas aploksnēs. Šādi cilvēki saskaņā ar naudas atmazgāšanas novēršanas noteikumiem nevar apliecināt savu ienākumu avotu un tā apjomu, kas noved pie tā, ka viņi nevar saņemt kredītu bankā.

Autors uzskata, ka sakarā ar kredītportfeļa kopēja samazinājuma un hipotekārā kredītportfeļa samazinājuma un ņemot vērā pēdējo gadu jaunas prasības komercbankās un komercbanku uzraugam, komercbankas kredītportfeļa kvalitāte ir uzlabojusies, citiem vārdiem, bankas kredītportfeļi ir kļuvuši kvantitatīvi mazāki, bet kvalitatīvāki. Tagad autors sāks kvalitātes analīzi.

Autore veiks Latvijas komercbanku izsniegto hipotekāro kredītportfeļa analīzi, pamatojoties uz izsniegto hipotekāro kredītu valūtām, termiņiem un pēc kredītuņēmēju rezidences. Sakumā autors apskatīs Latvijas komercbanku izsniegto hipotekāro kredītu sadalījumu pēc termiņiem.

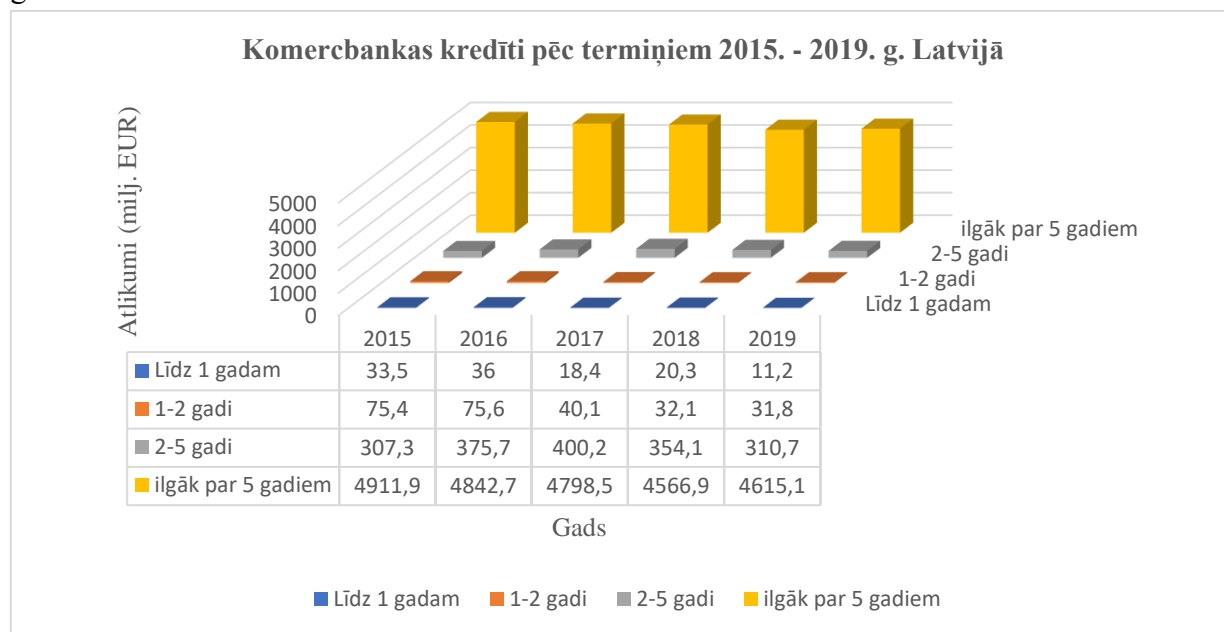
⁷⁹ Eiropas Savienības Padomes mājaslapa, pieejams <https://www.consilium.europa.eu/lv/policies/banking-union/capital-requirements/> [skatīts 19.12.2020]

⁸⁰ Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas riska pārvaldīšanas normatīvie noteikumi, pieejams <https://likumi.lv/ta/id/316315-noziedzīgi-iegutu-lidzeklu-legalizācijas-un-terorisma-un-proliferācijas-finansēšanas-riska-parvaldisanas-normatīvie-noteikumi> [skatīts 19.12.2020]

Ņemot vērā, ka Latvijas Banka nesadala kredītu termiņus pa kredītu veidiem, autors uzskata, ka kredīti ar termiņiem vīrs 5 gadiem – ir hipotekārie. Saskaņā ar 3.4. attēlu datiem, ir acīmredzams, ka kredīti ar termiņu vīrs 5 gadiem, pēc autora viedokļa – hipotekārie kredīti – ir vispopulārākie – pētījuma periodā tie sastāda 91% - 93% no kopējā apjoma. Pētījuma periodā ir novērojams, ka kredīti ar termiņu vīrs 5 gadiem periodā 2015. – 2018. g. ikgadēji samazinās un pieaug 2019. gadā, kā hipotekārie kredīti. Vislielākais samazinājums izpētes periodā ir 2017. gadā, proti, - 5%, savukārt, vienīgais pieaugums 2019. gadā ir +1%. Analizējot parējos termiņus, autors secina, ka kredīti ar termiņiem līdz gadam ir vismazāk pieprasīti un nesasniedz pat 1% no kopējā skaita. Tas apjoms strauji samazinās, tomēr, 2016. un 2018. gada ir novērojami apjomu pieaugumi. Analīzes dati liecina, ka vislielākais apjoma samazinājums 49% apmērā ir 2017. gadā, savukārt, vislielākais pieaugums 10% apmērā ir 2018. gadā.

Kredīti ar termiņiem no gada līdz divām arī ir maz pieprasīti – 2015.-2016. g. 1.5% no kopējā apjoma, bet kopš 2017. gada 0.6% - 0.7 %. Šī kredīta termiņa apjoms arī strauji samazinās un pētījuma periodā vienīgais pieaugums ir 2016. gadā 0.3%, savukārt, visstraujākais samazinājums – 2017. gadā - 47%.

Kredīti ar termiņiem no diviem līdz pieciem gadiem sastāda 6% - 8% no kopējā apjomā. Vislielākais pieaugums ir novērojams 2016. gadā +22.3%, savukārt, straujākais kritums – 2019. gadā -12.2%.

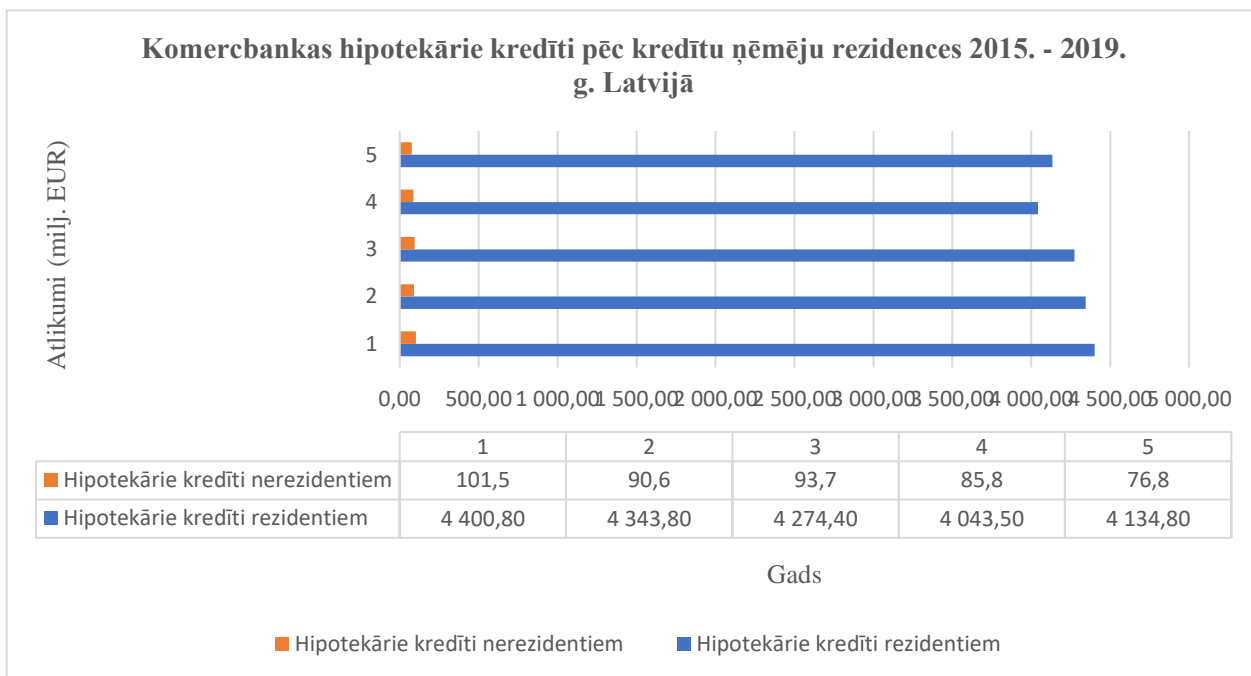


3.4.att. Komercbankas kredīti pēc termiņiem 2015. - 2019. g. Latvijā

Avots: Autora izveidots, pamatojoties uz publisko informāciju Latvijas Bankas mājaslapā, pieejams <https://statdb.bank.lv/lb/Data/226/617e7ac8ef6c5a14fdd11422f79fcc0d-html> [skatīts 16.12.2020].

Pēc autora domām, kredītu samazinājumi pēc termiņiem uz laiku līdz gadam vai no gada līdz diviem ir saistīti ar to, ka šie kredīti, visticamāk, ir patēriņa kredīti, kurus cilvēki ņem maziem pirkumiem. Autore uzskata, ka, ņemot vērā bakalaura darba otrajā nodaļā veikto pētījumu un rezultātiem par vidējo un minimālo darba algu valstī, Latvijas iedzīvotāju materiāls stāvoklis gadu gaitā uzlabojas un viņiem arvien mazāk ir vajadzīgi šādi aizdevumi.

Nākamais Latvijas hipotekāra kredītportfeļa analīzes virziens ir komercbanku hipotekāro kredītu klientu rezidences. Kā liecina 3.5. attēlu dati, pētījuma periodā izsniegti hipotekārie kredīti nerezidentiem ikgadēji sastāda 2% no kopējiem hipotekāriem kredītiem. Kopumā samazinās gan hipotekārie kredīti rezidentiem, gan hipotekārie kredīti nerezidentiem, bet nerezidentiem - straujāk. Kopējais nerezidentiem izsniegto kredītu apjoma samazinājums izpētes periodā ir 24%, savukārt, kopējais rezidentiem izsniegto kredītu apjoma samazinājums sastāda 6%. Saskaņā ar 3.5. attēlu datiem sanāk, ka Latvijas komercbankās hipotekāro kredītportfelis uz 98% sastāv no rezidentiem izsniegtiem kredītiem. Ņemot vērā, ka kopš 2018. gada FKTK prasa no komercbankām samazināt klientu - nerezidentu īpatsvaru, šis aspekts ir ļoti pozitīvs.



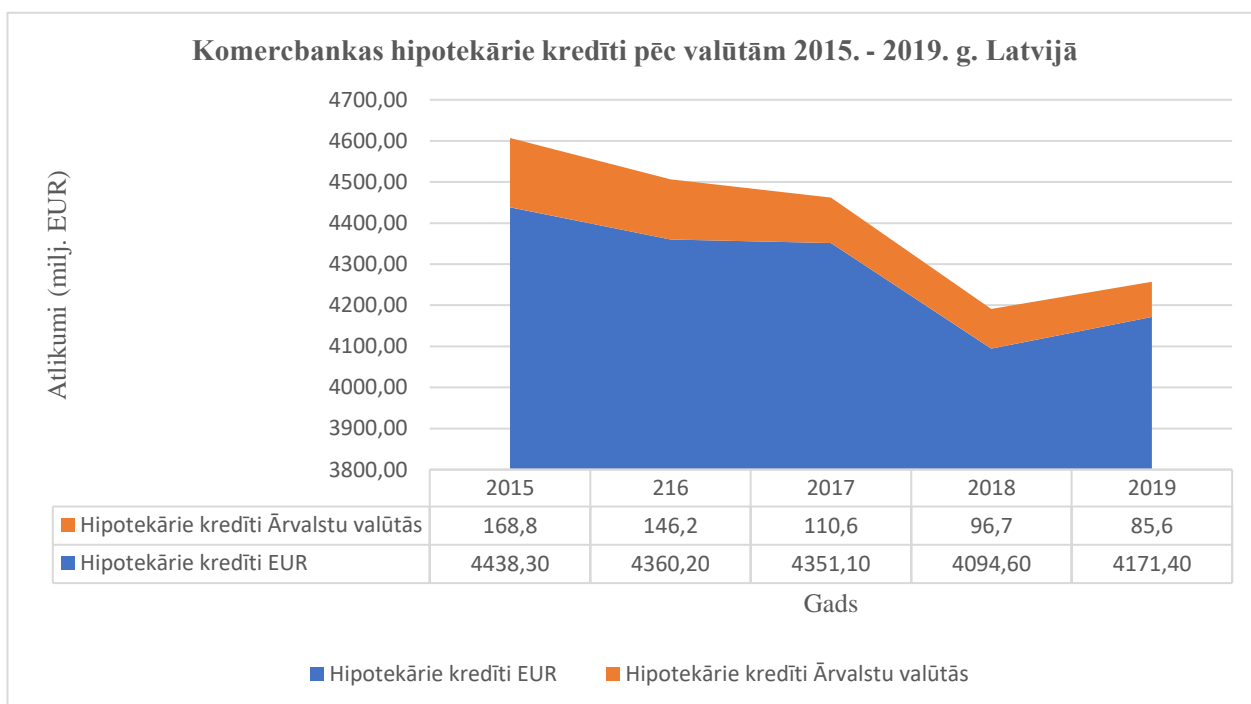
3.5.att. Komercbankas hipotekārie kredīti pēc kredītu ņēmēju rezidences 2015. - 2019. g. Latvijā

Avots: Autora izveidots, pamatojoties uz publisko informāciju Latvijas Bankas mājaslapā, pieejams <https://statdb.bank.lv/lb/Data/224/96ccdedb00bfdee81c62247986b060e8-html> [skatīts 16.12.2020].

Nākamais Latvijas komercbanku izsniegto hipotekāro kredītu īpašums, pēc kura autors veiks analīzi ir sadalījums pēc valūtām.

Saskaņā ar 3.6. attēlu datiem, autors secina, ka visstraujākais eiro valūtas hipotekārā kredīta apjoma kritums pētījuma periodā ir 2018. gadā, proti, -6%. Vērts atzīmēt, ka periodā kopš 2015.

gada līdz 2019. gadam ir novērojams tikai viens eiro valūtas hipotekārā kredīta apjoma pieaugums – 2019. gadā. Analizējot, hipotekāros kredītus ārvalstu valūtās, autors novēroja, ka visstraujākais kritums ir 2016. gadā, proti, -24%, savukārt, pieaugums pētījuma periodā nav konstatēts. Autors novēroja, ka hipotekāro kredītu īpatsvars ārvalstu valūtās pret eiro valūtas ikgadēji samazinās. Kopējais samazinājums izpētes periodā ir divās reizēs. Autors secina, ka hipotekārā kredīta apjoms ārvalstu valūtās kritās daudz straujāk, nekā eiro valūtā, bet pēc autora viedokļa, šī situācija ir saistīta ar faktu, ka kopš 2014. gada Latvija ir kļuvusi par eirozonas valsti un eiro ir plaši izplatīts daudzās valstīs.



3.6.att. Komercbankas hipotekārie kredīti pēc valūtām 2015. - 2019. g. Latvijā

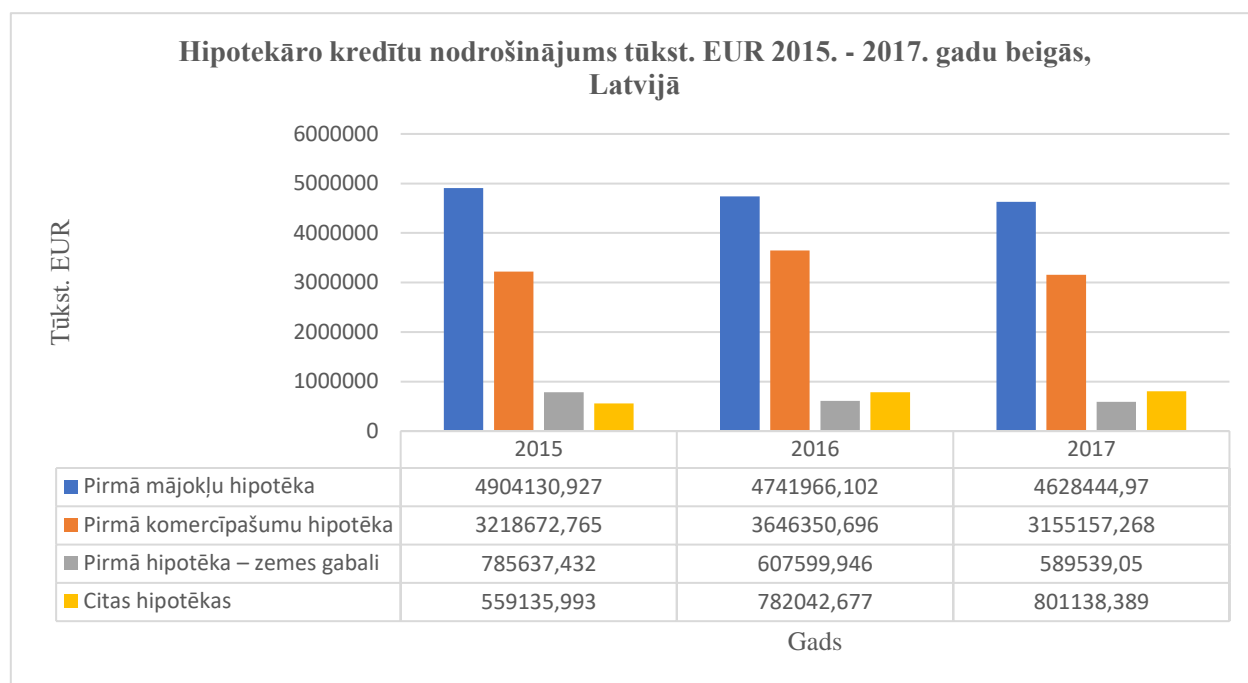
Avots: Autors izveidots, pamatojoties uz publisko informāciju Latvijas Bankas mājaslapā, pieejams <https://statdb.bank.lv/lb/Data/224/96ccdedb00bfddee81c62247986b060e8-html> [skatīts 16.12.2020].

Nākamais komercbanku kredītportfeļa analīzes aspekts, kuru autors vēlas analizēt ir hipotekāro kredītu nodrošinājums un kredītu segums ar nodrošinājumu.

Bankai hipotekāro kredītu nodrošinājums ir nepieciešams, lai mazinātu kredītrisku. Kā bija minēts pirmajā darba nodaļā, nodrošinājums nozīmē aktīvu (galvenokārt īpašuma, finansētā aprīkojuma, debitoru grāmatojuma, depozīta, polises - par atbilstošu diskontētu vērtību) cedēšanu kā aizdevuma nodrošinājumu. Tā ir juridiska apņemšanās saistību neizpildes gadījumā nodot aizdevējam nepietiekami aktīvus, kurus aizdevējs var pārdot, lai atgūtu aizdevuma summu. Hipotekārā kredīta gadījumā banka nodrošinājumā saņem hipotēku uz nekustamo īpašumu un gadījumā, ja klients neizpildīs savas saistības bankai būs tiesības pārdot šo nekustamo īpašumu.

Nodrošinājums ir visizplatītākā "apdrošināšanas" pret kredītrisku metode, un tā samazina nelabvēlīgas atlases un morālā riska problēmas. Apšaubāms aizņēmējs nevēlēsies aizņemties, ja ir nepieciešama ķīla, jo saistību neizpildes gadījumā viņš var daudz zaudēt.⁸¹ Šodien par nodrošinājumu bankās var kalpot klienta esošais vai iegādājamais mājoklis, kuru banka izvērtēs pēc stāvokli un tirgus vērtības.

Kā ir minēts bakalaura darba ievadā, ņemot vērā, ka publiskos avotos trūkst dati un FKTK 2018. gada nomainīja savu pārskatu saturu, autors analizēs nodrošinājuma sadalījumu neatbilstoši darba izpētes periodam, proti, par 2015. – 2017. gadu.



3.7.att. Hipotekāro kredītu nodrošinājums tūkst. EUR 2015. - 2017. gadu beigās, Latvijā

Avots: Autora izveidots, pamatojoties uz publisko informāciju FKTK mājaslapā, pieejams <https://www.fktk.lv/statistika/kreditiestades/ceturksna-parskati/> [skatīts 17.12.2020].

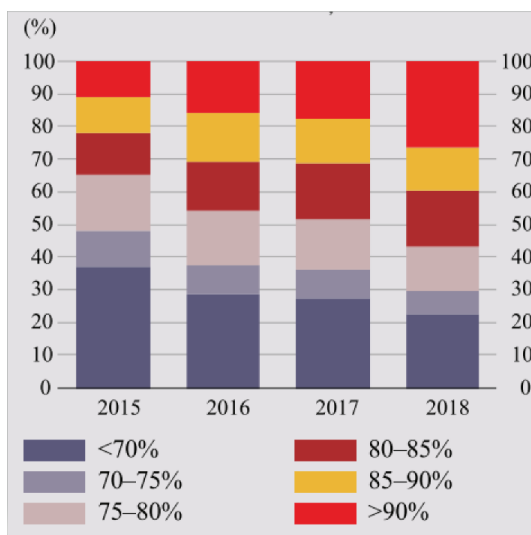
Saskaņā ar 3.7. attēlu datiem, visizplatītākais hipotekārā kredīta nodrošinājuma veids periodā 2015. – 2017. g. ir pirmā mājokļa hipotēka. Trīs gadu periodā šis veids sastāda 48% - 52% no kopējā skaita. Tapāt, grafikā ir novērojums, ka ikgadēji pirmā mājokļa hipotēkas kopsumma lēni samazinās par 2-3%.

Nākamais pēc izplatīšanas nodrošinājumā vieds, saskaņā ar FKTK datiem - ir pirmā komercīpašumu hipotēka, kura kopējā trīs gadu periodā arī samazinājās par 2%, tomēr, 2016. gadā ir novērojums straujš pieaugums par 13%. 2015. gadā un 2016. gada šis nodrošinājuma veids sastāda 34% no kopējas summas, savukārt, 2017. gadā tā īpatsvars pieauga līdz 37%.

⁸¹ Prof. Dr AP Faure. (2015). Banking: An Introduction. Quoin Institute (pty) Limited & bookboon.com, 97. lpp

Analizējot nodrošinājuma veidus pirmā hipotēka – zemes gabali un citas hipotēkas, autors novēroja, ka tie sastāda 6-8% un ja viens no veidiem palielinās par 2%, otrs proporcionāli samazinās un otrādāk.

Lai saprastu cik liels īpatsvars no bankas izsniegtiem hipotekāriem kredītiem ir segti ar nodrošinājumiem, autors analizēs nodrošinājuma vērtības attiecības. Diemžēl, bakalaura rakstīšanas brīdī, ir pieejami plaši dati par periodu 2015. – 2018. gadu, kas ir atspoguļoti 3.7. attēlā. Savukārt, par 2019. gadu ir pieejama informācija Latvijas Bankas Finanšu stabilitātes pārskatā par to, ka 2019. gadā hipotekārā kredīta un tā nodrošinājuma vērtības attiecība vēl uzlabojās un 28% no hipotekāriem kredītiem sedz 90% un vairāk no aizdevuma summām.



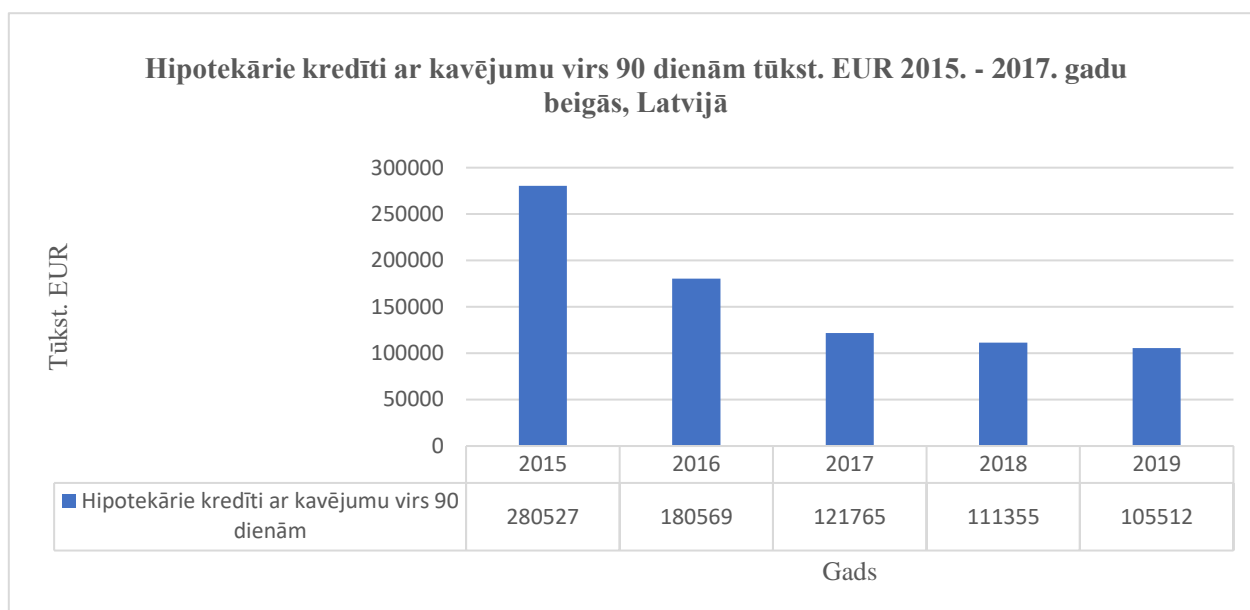
3.8.att. Hipotekārā kredīta un tā nodrošinājuma vērtības attiecība 2015.-2018. g. Latvijā

Avots: Latvijas Bankas mājaslapa, pieejams https://datnes.latvijabanka.lv/fsp/FSP_2019.pdf [skatīts 12.12.2020].

Saskaņā ar Latvijas Bankas datiem hipotekāro kredītu summu attiecība pret nodrošinājuma vērtību katru gadu uzlabojas. Kā redzams no 3.7. attēla, katru gadu palielinās nodrošinājumu skaits, kas sedz 90% vai vairāk procentu no aizdevuma, un samazinās nodrošinājumu skaits, kas sedz mazāk nekā 70% no kredītu summām. Saglabājot šo tendenci, bankām ir iespēja klienta maksātspējas gadījumā būtiski samazināt kredītrisku un pasargāt sevi no zaudējumiem.

Nākamais komercbanku kredītportfeļa kvalitātes aspekts, kuru autors vēlas analizēt ir hipotekārie kredīti ar kavējumu virs 90 dienām, kas tika uzskatīti kā ienākumus nenesošie kredīti.

Sakarā ar datu trūkumu publiskos avotos un sakarā ar to, ka FKTK 2018. gada nomainīja savu pārskatu saturu, autors turpina analizēt FKTK pārskatu datus par 2015. – 2017. gadiem.



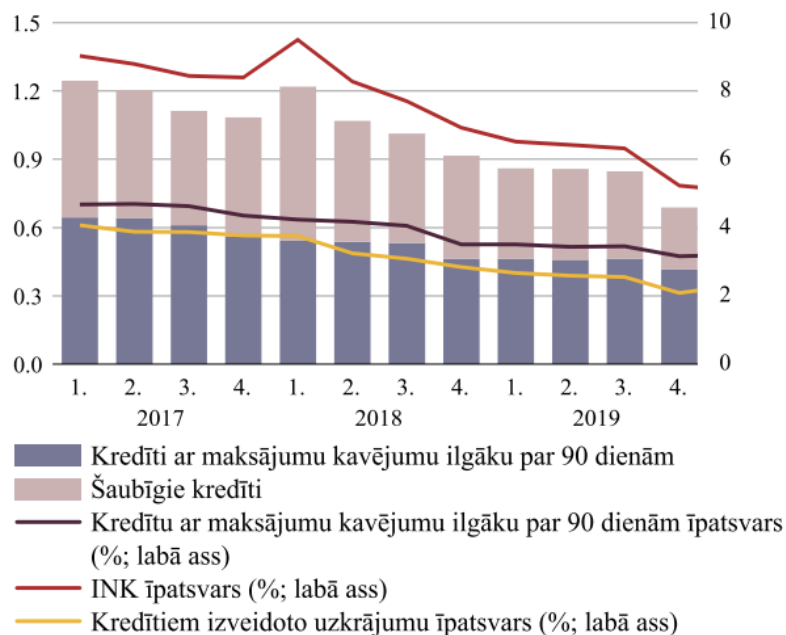
3.9..att. Hipotekārie kredīti ar kavējumu virs 90 dienām tūkst. EUR 2015. - 2017. gadu beigās, Latvijā

Avots: Autora izveidots, pamatojoties uz publisko informāciju FKTK mājaslapā, pieejams <https://www.fktk.lv/statistika/kreditiestades/ceturksna-parskati/> [skatīts 17.12.2020].

Kā liecina 3.9. attēlu dati, kredītportfeļa kvalitāte ikgadēji pakāpeniski uzlabojas. Vislielākais nelikvīdu hipotekāro kredītu apjoma samazinājums ir novērojams 2015. gadā, kad kredītu ar maksājumu kavējumu ilgāku par 90 dienām skaits kredītportfelī samazinājās par 36%. Vērts atzīmēt, ka kopš 2018. gada ienākumus nenesošo hipotekāro kredītu samazinājums notiek daudz lēnāk un mierīgāk, proti, par 5% - 9% gadā. Kopējais hipotekāro kredītu ar maksājumu kavējumu ilgāku par 90 dienām skaita samazinājums par periodu no 2015. gada līdz 2019. gadam sastāda 62%.

Kops 2017. gada Latvijas Banka arī veic statistiku par ienākumus nenesošiem kredītiem, jeb INK. Uzskata, ka bankas kredīts nenes ienākumus, ja pagājušas vairāk nekā 90 dienas, kopš kredītņēmējs nav veicis nepieciešamos procentu maksājumus. Ienākumus nesošs kredīts nodrošina bankai procentu ienākumus, kas tai nepieciešami, lai gūtu peļņu un izsniegtu jaunus aizdevumus. Ja klienti 90 dienas vai ilgāk nepilda noteiktos kredītu atmaksas grafikus, bankai jānodrošina vairāk kapitāla, pieņemot, ka kredīts netiks atmaksāts. Tādējādi sarūk bankas spēja izsniegt jaunus kredītus. Lai banka sekmīgi darbotos ilgtermiņā, tai jānodrošina zems slikto kredītu līmenis, lai joprojām gūtu peļņu no klientiem izsniegtajiem kredītiem. Ja bankas bilancē ir pārāk daudz slikto kredītu, cieš bankas pelnītspēja, jo tā pelna mazāk naudas par izsniegtajiem kredītiem. Turklāt

bankai nākas veidot uzkrājumu kā drošības tīklu gadījumam, ja kādā brīdī nepieciešams pilnībā apjomā norakstīt kredītu.⁸²



3.10.att. Ienākumus nenesošie kredīti un īpatsvars kopējā kredītportfelī 2017.-2019. g. Latvijā

Avots: Latvijas Bankas Finanšu stabilitātes pārskats 2020, pieejams https://datnes.latvijaskbanka.lv/fsp/FSP_2020.pdf [skatīts 12.12.2020].

Saskaņā ar datiem no 2020. gada Latvijas Bankas Finanšu stabilitātes pārskata INK īpatsvars kopējā kredītportfelī samazinājās no 9% 2017. gadā līdz 5% 2019. gadā (sk. 3.10. att.). Kā raksta Latvijas Banka nozīmīgu INK daļu veido šaubīgie kredīti, bet to īpatsvars būtiski samazinājās (no 3.4% 2018. gada beigās līdz 2.1% 2019. gada beigās). Šaubīgie kredīti ir kredīti, kuru dēļ iestādei ir liela zaudējumu iespēja, novērtēšanas laikā nav iespējams precīzi noteikt zaudējumu apjomu, bet ir pamatotas cerības daļēji atgūt kredītu. Kā šaubīgos kredītus klasificē to aizņēmēju kredītus:

- kuriem ir likviditātes problēmas un faktiskās maksātnespējas pazīmes;
- kuri ir likvidējami un to aktīvu vērtība ir nepietiekama, lai pilnā apjomā apmierinātu iestādes prasības;
- kuri parāda samaksu kavējuši 91-180 dienas un kuriem izsniegto kredītu sekundārais kredīta samaksas avots ir apšaubāms.⁸³

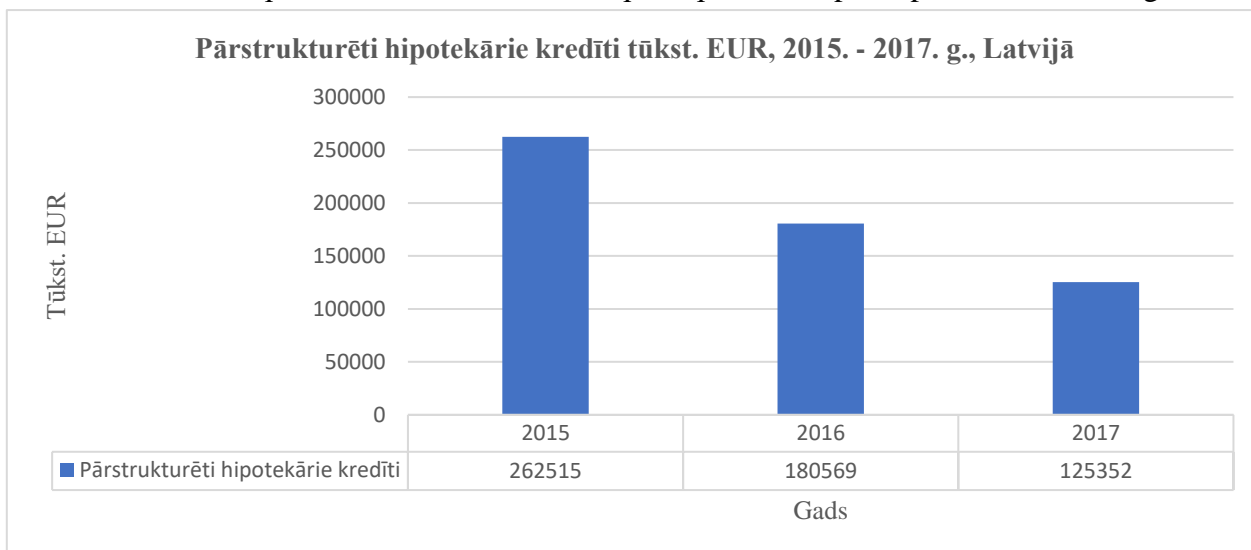
⁸² Eiropas Centrālā banka mājaslapa, pieejams <https://www.ecb.europa.eu/explainers/tell-me/html/npl.lv.html> [skatīts 12.12.2020].

⁸³ FKTK 2001-12-21 Aktīvu un ārpusbilances saistību novērtēšanas noteikumi, pieejams <https://www.fktk.lv/tiesibu-akti/vispareja/fktk-izdotie-noteikumi/2001-12-21-aktivu-un-arpusbilances-saistibu-novertesanas-noteikumi/> [skatīts 17.12.2020].

Lielai daļai šo kredītu iepriekš tika veikti pārskatīšanas pasākumi, pieskaņojot tos aizņēmēju maksātspējai, tādējādi ļaujot atjaunot kredītsaistību izpildi.⁸⁴

Uzlabojoties aizņēmēju kredītspējai, kā arī pakāpeniski norakstot neatgūstamos kredītus, izveidoto uzkrājumu īpatsvars arī turpināja sarukt. 2019. gadā uzkrājumu attiecība pret INK nav mainījies (aptuveni 40%).⁸⁵

Nākamais komercbanku hipotekārā kredītportfeļa kvalitātes aspekts, kuru analīzes autors ir pārstrukturētie hipotekārie kredīti. Pārstrukturēts kredīts - kredīts, kura nosacījumi būtiski mainīti par labu aizņēmējam tā finansiālo grūtību dēļ, t.i., piešķirti atvieglojumi, kas citā gadījumā nebūtu piešķirti.⁸⁶ Kā bija teikts iepriekš, ņemot vērā, ka publiskos avotos trūkst dati un FKTK 2018. gada nomainīja savu pārskatu saturu, autors analizēs pārstrukturēto hipotekāro kredītu apjomu komercbanku kredītportfeli neatbilstoši darba izpētes periodam, proti, par 2015. – 2017. gadu.



3.11.att. Pārstrukturēti hipotekārie kredīti tūkst. EUR, 2015. - 2017. g., Latvijā

Avots: Autora izveidots, pamatojoties uz publisko informāciju FKTK mājaslapā, pieejams <https://www.fktk.lv/statistika/kreditiestades/ceturksna-parskati/> [skatīts 17.12.2020].

Saskaņā ar 3.11. attēlu datiem, autors var secināt, ka šīs nelikvīds un iespējams peļņas nenesošs kredītu veids periodā no 2015. gada līdz 2017. gadam arī strauji kritās. Kopš 2015. gada līdz 2017. gadam kopējais pārstrukturēto hipotekāro kredītu apjoms ir samazinājies par 52%, citiem vārdiem, samazinājās uz pusi.

⁸⁴ Latvijas Bankas Finanšu stabilitātes pārskats 2020, pieejams https://datnes.latvijasbanka.lv/fsp/FSP_2020.pdf [skatīts 12.12.2020].

⁸⁵ turpāt

⁸⁶ FKTK 2001-12-21 Aktīvu un ārpusbilances saistību novērtēšanas noteikumi, pieejams <https://www.fktk.lv/tiesibu-akti/vispareja/fktk-izdotie-noteikumi/2001-12-21-aktivu-un-arpusbilances-saistibu-novertesanas-noteikumi/> [skatīts 17.12.2020].

Papildus autors vēlas atzīmēt, ka Latvijā arī ir Kredītu reģistrs, kas 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. Ziņas par klientu vai klienta galvnieku un vispārīgās ziņas par klienta vai klienta galvnieka saistībām Latvijas Banka glabā 10 gadu pēc klienta saistību izbeigšanās dienas vai dienas, kad no klienta līguma līguma izrietošās tiesības un saistības prasījuma tiesības nodotas citai personai. Savukārt, ziņas par klienta vai klienta galvnieka saistību pārkāpumu Latvijas Banka Kredītu reģistrā glabā 5 gadus pēc klienta saistību pārkāpuma novēršanas dienas vai dienas vai klienta saistību izbeigšanās dienas, ja līdz šai dienai nav iestājušies iepriekšējā punktā minētie apstākļi.⁸⁷

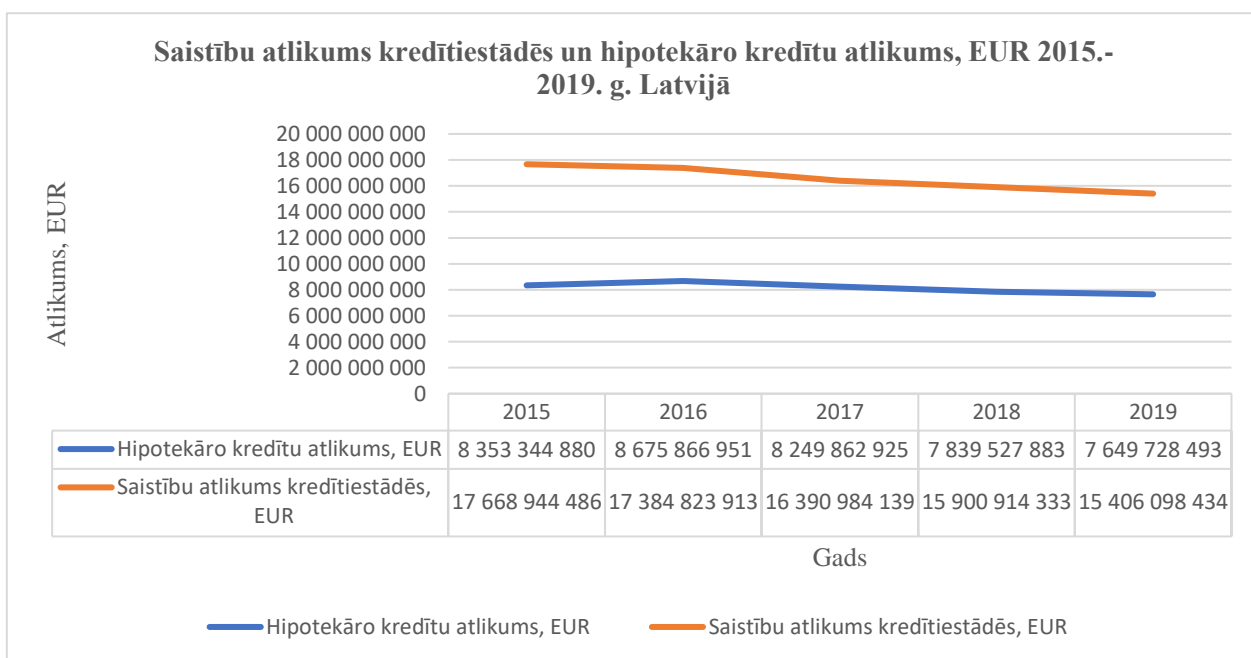
Kredītu reģistrs publicē mēneša un ceturkšņa datus par bankas kredītportfeļa dinamiku, proti, dalībnieku skaitu pārskata periodā, saistību atlikuma dinamiku periodā, esošo saistību naudas un cilvēku skaitu, saistību veidiem, saistību izpildi un citiem faktoriem.

Komercbanku hipotekāro kredītportfeļa analīzes beigās, autors analizēs komercbanku kredītrisku un aktīvu kvalitāti. Ņemot vērā, ka publiskos avotos trūkst dati un FKTK 2018. gada nomainīja savu pārskatu saturu, autors analizēs kredītrisku un aktīvu kvalitāti neatbilstoši darba izpētes periodam, proti, par 2015. – 2017. gadu.

Komercbanku kredītportfeļa analīzei, autors aplūkos kredītu reģistra⁸⁸ datus, kas atspoguļo kredītportfeļa kvalitāti, proti, saistību atlikumu kredītiestādēs kopā un hipotekāro kredītu atlikumus kredītiestādēs.

⁸⁷ Latvijas Bankas oficiālā mājaslapa, pieejams <https://www.bank.lv/darbibas-jomas/kreditu-registrs/par-kreditu-registru> [skatīts 12.12.2020].

⁸⁸ Kredītu reģistra mājaslapā, pieejams <https://www.bank.lv/statistika/dati-statistika/kr-statistika> [skatīts 19.12.2020]

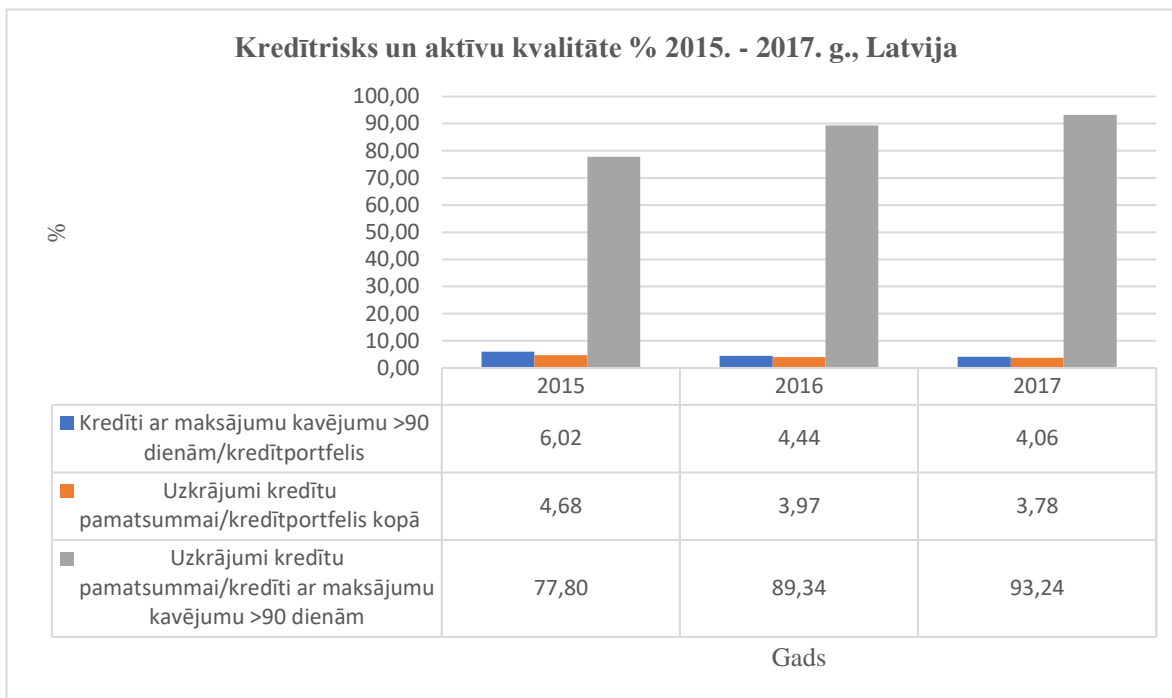


3.12.att. Saistību atlikums kredītiestādēs un hipotekāro kredītu atlikums, EUR 2015.-2019. g. Latvijā

Avots: Autora izveidots, pamatojoties uz publisko informāciju Kredītu reģistra mājaslapā, pieejams <https://www.bank.lv/statistika/dati-statistika/kr-statistika> [skatīts 19.12.2020].

Saskaņā ar 3.12. attēlu datiem, gan kopējām saistībām, gan hipotēku kredītu atlikumam kredītiestādēs ir novērojama ikgadēja samazināšanas tendence. Vērts atzīmēt, ka 2016. gadā ir novērojams neliels hipotekāro kredītu atlikumu pieaugums, tomēr jau nākamā gadā ir samazinājums. Kopumā kopējo saistību atlikums periodā no 2015. gada līdz 2019. gadam samazinājums ir par 13%, savukārt, hipotekāro kredītu atlikuma samazinājums tajā pašā periodā ir par 8%. Pēc autora domām, visticamāk, tas, ka komercbankas sāka izsniegt mazāk aizdevumu, ietekmēja aizdevumu atlikumu samazināšanos.

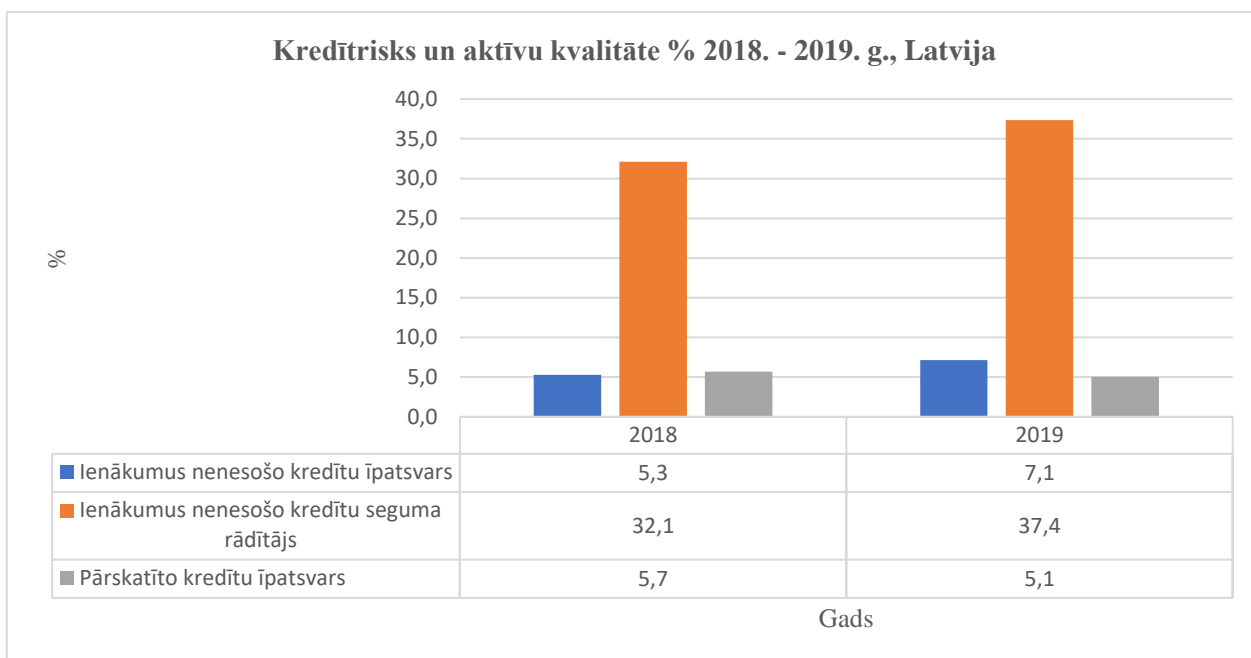
Komercbanku kredītportfeļa analīzes beigās, autors vēlas analizēt komercbanku kredītrisku un aktīvu kvalitāti. Ņemot vērā datu trūkumu, lai aprēķināt tieši ar hipotekāro kredītēšanu saistīto kredītrisku un aktīvu kvalitāti, autors analizēs kopējo kredītportfeļa datus. Kā arī sakarā ar to, ka kopš 2018. gadu, FKTK nomainīja savu pārskatu saturu, autors sadalīs pētījuma periodu uz divām daļām. Autors analizēs kredītrisku un aktīvu kvalitāti par periodu 2015. – 2017. g., kur tiks analizēti kredītrisks un aktīvu kvalitāte pēc sekojošiem kritērijiem: 1. Kredīti ar maksājumu kavējumu >90 dienām/kredītportfelis; 2. Uzkrājumi kredītu pamatsummai/kredītportfelis kopā; 3. Uzkrājumi kredītu pamatsummai/kredīti ar maksājumu kavējumu >90 dienām. Savukārt, par periodu 2018. – 2019. g., kredītrisks un aktīvu kvalitāte tiks analizēti pēc sekojošiem kritērijiem: 1. Ienākumus nenesošo kredītu īpatsvars; 2. Ienākumus nenesošo kredītu seguma rādītājs; 3. Pārskatīto kredītu īpatsvars.



3.13.att. Kredītrisks un aktīvu kvalitāte % 2015. - 2017. g., Latvija

Avots: Autora izveidots, pamatojoties uz publisko informāciju FKTK mājaslapā, pieejams <https://www.fktk.lv/statistika/kreditiestades/ceturksna-parskati/> [skatīts 17.12.2020].

Analizējot datus no 3.13. attēla, autors var secināt, ka komercbankas aktīvi palielina uzkrājumus kredītu pamatsummai un saskaņā ar 3.13. attēlu datiem tie pret kredītiem ar maksājumu kavējumu vīrs 90 dienām periodā no 2015. gada līdz 2017. gadam palielinājusies par 15.4%. Bet svarīgi atzīmēt, kā saskaņā ar 3.11. attēlu datiem kredīti ar maksājumu kavējumiem vīrs 90 dienām komercbanku kredītportfeļos ikgadēji samazinās un kopējais samazinājums trīs gadu periodā ir 1.96%. Papildus, ņemot vērā informāciju no FKTK statistikas, kas ir atspoguļota 3.11. attēlā, Latvijas komercbankas uzkrājumi pret kopējo kredītportfeļi samazinās kopš 2015. gada un līdz 2017. gada par 0.9%. Pēc autora viedokļa, šie dati liecina, ka komercbankas analīze savus kredītportfeļus un saprot cik lieli un cik daudz viņiem ir šaubīgo kredītu un mēģina sevi pasargāt tieši pret tiem.



3.14.att. Kredītrisks un aktīvu kvalitāte % 2018. - 2019. g., Latvija

Avots: *Autora izveidots, pamatojoties uz publisko informāciju FKTK mājaslapā, pieejams <https://www.fktk.lv/statistika/kreditiestades/ceturksna-parskati/> [skatīts 19.12.2020].*

Analizējot datus no 3.14. attēla, autors var secināt, ka periodā 2018. – 2019. g. komercbankās palielinājās ienākumus nenesošo kredītu īpatsvars par 1.8%. Šis fakts nav pozitīvs, jo tas nozīmē, ka komercbankās samazinās arī ienākumi, kuri ir nepieciešami nākamo kredītu izsniegšanai. Pozitīvs moments ir tas, ka saskaņā ar 3.14. attēlu datiem, komercbankas to arī ir pamanījuši un par periodu no 2018. gada līdz 2019. gadam palielināja ienākumus nenesošo kredītu segumu par 5.3%. Pārskatīto kredītu īpatsvars samazinājās par 0.6%, kas pēc autora domām nozīme, ka bankās samazinās jauno šaubīgo kredītu apjoms un līdz ar to ir retāk jāpārskata kredītu nosacījumus.

Apkopojot iepriekš analizētos datus, autors var secināt, ka hipotēze ir apstiprinājusies. Dati rāda, ka Latvijas komercbanku kredītportfeļu kvalitāte ar katru gadu uzlabojas - samazinās nokavēto maksājumu skaits ilgāk par 90 dienām, uzlabojas nodrošinājuma attiecība pret hipotēku kredītu apjomu, samazinās šaubīgo un bezpeļņas kredītu dinamika. Tādējādi, bankas kredītportfeļi ir kļuvuši kvantitatīvi mazāki, bet kvalitatīvāki.

3.2. Latvijas komercbanku hipotekārā kredīta piedāvājumu analīze uz 2020. gada decembri

Izpētes periodā gan Eiropā, gan arī Latvijā bija ekonomikas izaugsmes laiks, kas stimulē kredītu izsniegšanu. Svarīgs moments patērētājam hipotekārā kredīta noformēšanas procesā – bankas izvēle. Šobrīd Latvijā darbojas 13 licencētas bankas:

- AS Baltic International Bank
- AS LPB Bank
- AS Reģionālā investīciju banka
- AS Rietumu Banka
- AS Citadele Banka
- AS BlueOrange Bank
- AS Expobank
- AS Industra Bank
- AS PrivatBank
- AS SEB banka
- AS Rigensis Bank
- AS Signet Bank
- AS Swedbank

Kā arī ir 3 pakalpojumu sniedzējus no EEZ ar dibināšanas brīvību:

- Bigbank AS Latvijas filiāle;
- Luminor Bank AS Latvijas filiāle;
- OP Corporate Bank Plc filiāle Latvijā.⁸⁹

Visas maksājuma iestādes ir Finanšu un kapitāla tirgus komisijas pakļautībā. Bankas un citi finanšu pakalpojumu sniedzēji saimnieciskas darbības veikšanai saņēma FKTK licences un izpilda visas FKTK prasības, lai saglabāt šo licenci.

Saskaņā ar informāciju Latvijas komercbanku mājaslapās, bankas piedāvā hipotekārus kredītu sekojošiem nolūkam:

- Jauna mājokļa iegādei;
- Zemes gabala iegādei un mājokļa būvniecībai;

⁸⁹ FKTK oficiālā mājaslapa, pieejams <https://www.fktk.lv/tirgus-dalibnieki/kreditiestades/bankas/?l=1> [skatīts 12.12.2020].

- Jauna īpašuma iegādei pirms vecā īpašuma pārdošanas;
- Mājokļa renovācijai, remontam vai labiekārtošanai;
- Aizdevums ar "nollikto atslēgu" iespēju - gadījumā, ja klients vairs nespēs pildīt savas saistības, pēc aizdevuma ķīlas pārdošanas, klients tiks atbrīvots no aizdevuma atlikušajām saistībām.

Sakarā ar valūtas riskiem Latvijā hipotekāro kredītu visbiežāk izsniedz hipotekāru kredītus EUR valūtā, bet ir iespējams saņemt to arī citās valūtās, tomēr kredītiestādes bieži mēģina, jo pastāv varbūtība, ka būtiskas valūtas svārstības dēļ apdraudētas būs gan banka, sakarā ar to, ka klients, visticamāk, nespēs maksāt ikmēneša maksājumus, gan pats klients, sakarā ar to, ka viņu ikmēneša maksājumi var palielināties.

Kā darba autors minēja iepriekš, izsniedzot kredītus bankas piemēro mainīgās starpbanku likmes un bankas papildu fiksēto likmi. Katrā bankā šī fiksēta likme tiek izskatīta katram klientam individuāli. Galvenie ietekmējošie kritēriji ir: 1) gan kredīta ņēmēja, gan ģimenes kopējie ienākumu apjomi un stabilitāte, kā arī tā ienākuma izcelsmes avoti. 2) tiek vērtēta iepriekšēja sadarbība ar banku – kredītvēsture un vēsture par izmantoties pakalpojumiem. 3) attiecība starp pieprasīto kredīta apjomu un piedāvāto ķīlas vērtību, tiek vērtēts pirmās iemaksas apjoms. 4) bankas var vērtēt arī kredīta ņēmēja vecumu, ģimenes stāvokli, izglītību un citus. Katras bankas politika ir komercnoslēpums, kas nozīme, ka katra banka var izvēlēties jebkādu kritēriju klientu novērtējumam.

Tagad autors piedāvā apkopot visu komercbanku piedāvājumus.

Hipotekārās kreditēšanas nosacījumi dažādās Latvijas komercbankās uz 2020. gada decembri.

Banka	Kredīta summa no īpašuma vērtības	MAX termiņš	Pirmās iemaksas lielums	Pieteikuma izskatīšanas maksa	Noformēšanas maksa
AS Swedbank	līdz 85% ar ALTUM līdz 95%	30 gadi	no 15% ar ALTUM no 5%	Bez maksas	1,2%
AS Citadele Banka	līdz 80% ar ALTUM līdz 95%	30 gadi	no 20% ar ALTUM no 5%	Bez maksas	1% (min.200 EUR) ar ALTUM 0.5% (min.200 EUR)
AS SEB banka	līdz 85% ar ALTUM līdz 95%	30 gadi	no 15% ar ALTUM no 5%	Bez maksas	līdz 1,5% (min. 75.00 EUR)
AS Industra Bank	līdz 90%	30 gadi	no 10%	līdz 1,5%	līdz 1,5%
Luminor Bank AS Latvijas filiāle	līdz 85% ar ALTUM līdz 95%	30 gadi	no 15% ar ALTUM no 5%	Bez maksas	1% (min. 300 EUR)
AS LPB Bank	līdz 80%	25 gadi	no 20%	150-500 EUR	no 1,25% (min. 150 EUR)
AS PrivatBank	līdz 90% ar ALTUM līdz 95%	30 gadi	no 10% ar ALTUM no 5%	Bez maksas	1% (min. 100 EUR)

Avots: Autora izveidots, pamatojoties uz publisko informāciju Latvijas komercbankas mājaslapās [skatīts 12.12.2020].

Pētījuma laikā darba autors analizēja informāciju, kura ir pieejama komercbanku oficiālajās mājaslapās. Pēc 3.1. tabulas datiem var secināt, ka gandrīz visās bankās ir iespējams saņemt kredītu no 80% līdz pat 90% no nekustamā īpašuma tirgus vērtības. Tāpat gandrīz visas bankas sadarbojas ar ALTUM, kas ļauj ģimenēm ar bērniem un jauniem speciālistiem saņemt līdz 95% no nekustamā īpašuma tirgus vērtības, kā arī dažās bankās ir iespējams saņemt atlaidi uz kredīta noformēšanu.

Izņemot vienu banku – AS LPB Bank, visās pārējās bankās maksimālais hipotekārā kredīta termiņš ir 30 gadi. Tāpat, ka tikai LPB Bank iekasē komisiju par pieteikuma izskatīšanu. Kredīta noformēšanas nolūkā dārgākā pēc procenta no darījuma summas ir AS SEB banka, bet pēc minimālas komisijas summas – AS Citadele Banka. Lētākas bankas pēc procenta no darījuma summas ir AS Citadele Banka, Luminor Bank AS Latvijas filiāle un AS PrivatBank, bet pēc minimālas komisijas summas – AS SEB banka.

Latvijas komercbankas arī piedāvā klientiem atlikt procentu maksājumus, gadījumā ja radās finansiālās grūtības. Šobrīd arī klientiem ir iespēja atmaksāt kredītus ātrāk bez soda naudas.

Pēc autora viedokļa, lai pabeigtu hipotēku kreditēšanas analīzi, ir nepieciešams analizēt ekspertu viedokli šajā jautājumā

3.3. Ekspertu viedokļu analīze

Lai apsvērtu attīstības perspektīvas, autore analizēja ekspertu viedokļus.

Pamatojoties uz pirmā eksperta viedokli, autors var secināt, ka bakalaura darba rezultāti, arī liecina, ka analizēti ekonomiski radītāji, tai skaitā iedzīvotāju finansiālais stāvoklis un cilvēku spēja aizņemties aug ātrāk, nekā kreditēšanas pieprasījums.

Kā 2018. gada 13. jūlijā rakstīja Ainars Balcers, LKA Kreditēšanas komitejas līdzpriekšsēdētājs, Swedbank hipotekārās kreditēšanas atbalsta daļas vadītājs Baltijā: “Lai gan Latvijas Komercbanku asociācijas izveidotais privātpersonu kreditēšanas indekss liecina, ka iedzīvotāju vēlme aizņemties aug lēnāk nekā spēja aizņemties, pieprasījums pēc jauniem kredītiem privātpersonām ir ar pozitīvu dinamiku. Veselīga pieprasījuma pamatā ir gan kopumā labvēlīga situācija ekonomikā, kas patērētājos vieš lielāku pārliecību par rītdienu, gan salīdzinoši zemās procentu likmes, kas savukārt veicina kredītu pieejamību. Bezdarba līmenis turpina samazināties, iedzīvotāju ienākumi pakāpeniski, bet pieaug, ir arī jūtama mājsaimniecību vajadzība pēc sava mājokļa vai uzlabojumiem jau sev piederošā mājoklī. Šie ir tie faktori, kas pēdējā laikā ir stimulējuši stabili pieprasījumu. Pagaidām gan ne visi, kas interesējas, ir nonākuši līdz reālam mājokļa iegādes darījumam. Daudzi vienkārši cenšas noskaidrot savas iespējas, pirms pieņemt lēmumu par pirkumu, taču, visdrīzāk, tie, kas savu izvēli izdara atbilstoši iespējām, pārskatāmā nākotnē arī nonāks līdz reālam pirkumam. Papildus jāmin, ka iespējas realizēt ieceri par sava mājokļa iegādi būtiski uzlabo Altum atbalsta programmas – gan atbalsta programma ģimenēm ar bērniem, gan pavisam nesen ieviestā atbalsta programma jaunažiem speciālistiem. Tajā pašā laikā kreditēšanas tirgus indikatori liecina, ka Latvijas iedzīvotāju vēlme aizņemties aug lēnāk, nekā

spēja to darīt, un arī kopējais mājokļu kredītu tirgus (kredītportfelis) nepieaug. Kādēļ tā? Pagaidām no jauna parakstītie mājokļu kredītu līgumi nespēj pilnībā kompensēt esošā kredītportfeļa amortizāciju. Taču amortizācija faktiski ir tuvu nullei, un no jauna izsniegto kredītu pozitīvā dinamika šobrīd dod pamatu optimismam par kopējā tirgus izaugsmi pārskatāmā nākotnē”.⁹⁰

Nākamā eksperta viedoklis apstiprina autora pieņēmumu par to, ka 2018. gada notikumi, proti, stingrākas politikas, jauno metodisku ieteikumu un prasību ieviešana bankas sektorā būtiski ietekmēja uz Latvijas komercbanku kreditēšanu.

Kā 2018. gada 13. marta rakstīja Sanda Liepiņa, Finanšu nozares asociācijas vadītāja: “Lai nodrošinātos pret dažādiem riskiem, nerezidentu maksājumus apkalpojošais biznesa virziens ir būtiski jāsašaurina. Pēc būtības mēs nokļūstam situācijā, kad no maksājumu apkalpošanas specializācijas ir jāpārorientējas uz privāto banku pakalpojumu sniegšanu - klientu aktīvu pārvaldīšanu. Tas nozīmē, ka maksājumi kļūs tikai viena neliela daļa no kopējā banku pakalpojumu klāsta, kas klientam tiek sniegts. Protams, šāds bizness ir ar mazāku atdevi, savā ziņā garlaicīgāks, lēnāks un mazāku peļņu nesošs. Taču šajā biznesā risku pārvaldīšanu ir iespējams nodrošināt”.⁹¹

Meklējot, ekspertu viedokli par ēnu ekonomikas ietekmi uz hipotekāro kreditēšanu, autors atrada Swedbank rakstu par biežākiem iemesliem, kāpēc bankas atsaka mājokļa kredītu. Šis raksts labi rada, ka ēnu ekonomikas sekas cilvēku dzīvē tiešam ietekmē uz viņu kredīt ņemšanas iespējam.

Kā Ainars Balcers, Swedbank Hipotekārās kreditēšanas atbalsta daļas vadītājs Baltijā stāsta rakstā, viens no lielākajiem šķēršļiem, kas kavē kreditēšanas attīstību Latvijā, ir ēnu ekonomika un aplokšņu algas. “Tas arī ir visbiežāk sastopamais iemesls, kāpēc aizņēvēja vēlmes nesakrīt ar iespējām. Šādā situācijā pašam aizņēvējam šķiet, ka viņa mājsaimniecības budžets ir pilnīgi pietiekams, lai uzņemtos ilgtermiņa saistības, taču realitātē tas, ko aizņēvējs redz savā naudas makā, būtiski atšķiras no tā, ko kontos redz banka. No bankas puses objektīvi novērtēt kredīta atmaksāšanas spēju var tikai, ņemot vērā saprotamus un dokumentāli apliecināmus ienākumus. Arī pretendēt uz kādām sociālajām garantijām aplokšņu algu saņēmēji praktiski nevar. Tas vēl vairāk paaugstina riskus, kas saistīti ar spēju kredītu atmaksāt ilgtermiņā. Ņemot vērā visus šos apstākļus, ir jāsaprot, ka necaurspīdīgas ienākumu struktūras gadījumā saņemt kredītu atbilstoši iespējām ir visai nereāli. Periods, par kādu tiek vērtēti aizņēvēja ienākumi, parasti ir seši mēneši, taču atsevišķos gadījumos, kad, piemēram, ienākumi ir svārstīgi, ienākumus var vērtēt par ilgāku laika

⁹⁰ Latvijas Finanšu nozares asociācija mājaslapa, pieejams <https://www.financelatvia.eu/news/privatpersonu-kreditesanas-tirgus-aug-apdomigi-bet-stabili/> [skatīts 12.12.2020].

⁹¹ Latvijas Finanšu nozares asociācija mājaslapa, pieejams <https://www.financelatvia.eu/news/liepina-nerezidentu-maksajumus-apkalpojosa-biznesa-virziens-bus-butiski-jasasaurina-intervija-laikrakstam-nra/> [skatīts 12.12.2020].

posmu” skaidro Ainars Balcers.⁹² Pārējie faktori, kurus minēja Ainars Balcers ir nepietiekamais pirmās iemaksas apjoms un negatīva kredītvēsture.

Kopumā darba autors var secināt, ka darba analīzes rezultāti un secinājumi atbilst Latvijas ekspertu viedoklim. Neskatoties uz pozitīvu ekonomisko situāciju Latvijā, iedzīvotāji nesteidzas ņemt ilgtermiņa hipotekārus kredītus, jo daudzi cilvēki nevar izturēt stingrāku finanšu stāvokļa pārbaudes bankās, kā arī nekustamā īpašuma cenu pieauguma un iedzīvotāju skaita samazināšanās dēļ.

⁹² Swedbank blogs, Biežākie iemesli, kāpēc atsaka mājokļa kredītu, pieejams <https://blog.swedbank.lv/maja/hipotekarais-kredits-194> [skatīts 12.12.2020].

SECINĀJUMI

Pamatojoties uz darbā veikto pētījumu un analīzes laikā gūtiem rezultātiem, darba autors ir nonākusi pie šādiem galvenajiem secinājumiem:

1. Hipotekārais kredīts - ir nodrošināts ar Zemesgrāmatā ierakstītu nekustamā īpašuma ieķīlājumu (hipotēku) aizdevums.
2. 16.-18. gadsimtā jau parādījās hipotekārā kreditēšanas pirmsākumi, kuri ar laiku vairāk un vairāk pakļaujas likumam un noteikumiem, bet pēc būtības netiek mainīti.
3. 1996. gada 29. novembris – pašlaik Latvijā funkcionējošas hipotekārās kreditēšanas veidošanas sākums.
4. 2001. gadā Hipotekāro ķīlu zīmju likumā veiktas dažādas izmaiņas, kuru rezultātā Latvijā tika izveidota Finanšu un kapitāla tirgus uzraudzība (FKTK), kura veic komercbanku, apdrošināšanas sabiedrību un visa vērtspapīru tirgus uzraudzību.
5. Valsts AS Latvijas Hipotēku un zemes banka bija vienīgā banka Latvijā, kuras īpašniece bija tikai Latvijas valsts. Kopš 01.01.2014. Hipotēku un zemes banka pārtapusi attīstības finanšu institūcijā un pārdēvēta par “Altum”. “Altum” turpina īstenot visas līdzšinējās valsts atbalsta programmas, kuras līdz šim īstenoja Hipotēku un zemes banka un kapitāldaļu turētāja ir Finanšu ministrija.
6. Mūsdienās Latvijā hipotekāro kredītu piedāvā ne tikai bankas, bet arī alternatīvie kredītu kompānijas. Neskatoties uz to, ka bankās hipotekāras kredītu procenti ir zemāki, alternatīvie aizdēvēji paliek tirgū, jo viņi gatavi piešķirt lielāka riska aizdevumus.
7. Hipotekārās kreditēšanas sistēma – ir īpaša kreditēšanas sistēma, atšķirīga no citiem kreditēšanas veidiem. Viena no galvenajām hipotekārās kreditēšanas sistēmas atšķirībām no parastās kreditēšanas ir tā, ka šīs sistēmas ietvaros bankas uz iegūtās hipotēkas pamata emitē speciāla rakstura publiskas apgrozības vērtspapīrus – hipotekārās ķīlu zīmes.
8. Hipotekārās kreditēšanas sistēmas Latvijā ir regulēta ar Civillikumu, Zemesgrāmatu likumu, Hipotekāro ķīlu zīmju likumu un Patērētāju tiesību aizsardzības likumu.
9. Hipotekārās kreditēšanas sistēmas pamatelementi, kas atšķir to no jebkura cita kreditēšanas veida, ir obligāta hipotēkas nodibināšana un ķīlu zīmju emisija, kā arī šo divu pamatelementu cieša savstarpējā saistība, kas veido vienotu sistēmu.

10. Hipotekārās ķīlu zīmes - bankas emitēts vērtspapīrs, kurā nostiprinātas parāda saistības, kas segtas ar hipotekārajiem aizdevumiem vai aizdevumiem, kas nodrošināti ar Latvijas valsts un pašvaldību galvojumiem.
11. Hipotekārā kredīta pamatnosacījumi ir termiņš līdz 30 gadiem; atmaksāšana saskaņā ar kredīta atmaksas grafiku, kas varētu vai anuitātes, jeb vienādo maksājuma grafiks vai lineārā metode, jeb dilstošo maksājuma grafiks.
12. Komercbankas procentu likmes sastāv no divām daļām: mainīga daļa un fiksētā daļa.
13. Kopējais izsniegto hipotekāro kredītu apjoms kopš 2015. gada līdz 2019. gadam ir samazinājies par 8.5%.
14. Pēc faktoru, kas ir saistīti ar Latvijas ekonomisko attīstību, analīzes autors secina, ka pētījuma periodā vislielāko ietekmi uz hipotekāro kredītēšanu atstāj mājokļa cenu indeksa kāpums, ēnu ekonomikas apjoms un iedzīvotāju skaita samazinājums, savukārt, IKP pieaugums neatstāja būtisku ietekmi.
15. Pēc faktoru, kas ir saistīti ar Latvijas iedzīvotāju dzīves līmeni, analīzes autors secina, ka pētījuma periodā iedzīvotāju nodarbinātības un iedzīvotāju atalgojuma līmeņa pieaugums hipotekāro kredītēšanu Latvijā neietekmē.
16. Pēc faktoru, kas ir saistīti ar bankas darbību, analīzes autors secina, ka pētījuma periodā Altum atbalsts iedzīvotājiem hipotekārā kredītēšanas saņemšanā un zemas bankas kredītu gada procentu likmes hipotekāro kredītēšanas apjomu Latvijā neietekmē.
17. Apkopojos visas trīs Latvijas komercbanku hipotekāra kredītportfeļa grupas ietekmējošo faktoru analīzes rezultātus, autors secina, ka pētījuma periodā uz izsniegto hipotekāro kredītu apjomu faktiski visvairāk ietekmēja ēnu ekonomika, iedzīvotāju skaita samazinājums Latvijā un pamatojoties uz mājokļa indeksa datiem, nekustamo īpašumu cenu pieaugums.
18. No kopēja banku izsniegto kredītu summas 38% ir kredīti privātpersonām, savukārt, no tiem 38%, 80% ir kredīti mājokļa iegādei. Citiem vārdiem, hipotēku aizdevumi privātpersonām veidoja 31% no visu izpētes periodā izsniegto aizdevumu kopsummas.

19. Pēc 2008. gada krīzes Latvijas komercbankas mainīja noteikumus par aizdevumu piešķiršanu. Ir parādījušies tādi metodiski ieteikumi kā Bāzele 3, NILLTPFN noteikumi, kuru dēļ komercbanku kredītpolitika palika stingrāka.
20. Kredīti ar termiņu vīrs 5 gadiem ir vispieprasītākie un pētījuma periodā tie sastāda 91% - 93% no kopējā apjoma.
21. Pētījuma periodā kopējais nerezidentiem izsniegto kredītu apjoma samazinājums ir 24 %, savukārt, kopējais rezidentiem izsniegto kredītu apjoma samazinājums sastāda 6%. Saskaņā ar pētījuma datiem Latvijas komercbankās hipotekāro kredītportfelis uz 98% sastāv no rezidentiem izsniegtiem kredītiem.
22. Hipotekāro kredītu īpatsvars ārvalstu valūtās pret eiro valūtas ikgadēji samazinās un kopējais samazinājums periodā no 2015. gada līdz 2019. gadam ir divās reizēs.
23. Visizplātākais hipotekārā kredīta nodrošinājuma veids periodā 2015. – 2017. g. ir pirmā mājokļa hipotēka, kas sastāda 48% - 52% no kopējā skaita.
24. Ienākumus nenesošo kredītu īpatsvars kopējā kredītportfelī samazinājās no 9% 2017. gadā līdz 5% 2019. gadā. Savukārt, šaubīgo kredītu īpatsvars samazinājās no 3.4% 2018. gada beigās līdz 2.1% 2019. gada beigās.
25. Kopš 2015. gada līdz 2017. gadam kopējais pārstrukturēto hipotekāro kredītu apjoms ir samazinājies par 52%, citiem vārdiem, samazinājās uz pusi.
26. Kopējo saistību atlikums periodā no 2015. gada līdz 2019. gadam samazinājums ir par 13%, savukārt, hipotekāro kredītu atlikuma samazinājums tajā pašā periodā ir par 8%.
27. Bakalaura darba izpētīti dati rāda, ka Latvijas komercbanku kredītportfeļu kvalitāte ar katru gadu uzlabojas - samazinās nokavēto maksājumu skaits ilgāk par 90 dienām, uzlabojas nodrošinājuma attiecība pret hipotēku kredītu apjomu, samazinās šaubīgo un bezpeļņas kredītu dinamika. Tādejādi, bankas kredītportfeļi ir kļuvuši kvantitatīvi mazāki, bet kvalitatīvāki.
28. Izpētes periodā gan Eiropā, gan arī Latvijā bija ekonomikas izaugsmes laiks, kas stimulē kredītu izsniegšanu. Svarīgs moments patērētājam hipotekārā kredīta noformēšanas procesā – bankas izvēle. Šobrīd Latvijā darbojas 13 licencētas bankas.
29. Darba analīzes rezultāti un secinājumi atbilst Latvijas ekspertu viedoklim.

PRIEKŠLIKUMI

Pamatojoties uz darbā izvirzīto mērķi, kā arī pētījuma rezultātiem, autore izstrādāja sekojošus priekšlikumus:

1. Finanšu un kapitāla tirgus komisijai jāpapildina informācijas apjomu, kas satur ceturkšņa pārskati, tādējādi dodot iespēju ārējiem novērotājiem plašākas un dziļākas analīzes iespējas.
2. Hipotekāro kredītu ņēmējiem pirms kredītu ņemšanas ir obligāti jāsalīdzina vairākus Latvijas komercbanku piedāvājumus, lai atrasts piemērotāku un izdevīgāko piedāvājumu.
3. Attīstības finanšu institūcijai Altum jāturpina strādāt pie atbalsta programmām un mājokļa pieejamības jautājumiem, tādējādi palielinot nekustamais īpašums pieejamību vairākiem Latvijas iedzīvotāju grupām, kas arī var mazināt iedzīvotāju izbraukšanu no valsti.
4. Lai veicinātu hipotekārā kredītēšanas attīstību valstī, Latvijas komercbankām jāmīkstina kredītpolitiku, tādējādi padarot aizdevumus pieejamus vairākām iedzīvotāju grupām.

IZMANTOTĀS LITERATŪRAS UN AVOTU SARAKSTS

1. Aizsilnieks A. (1968). *Latvijas saimniecības vēsture 1914-1945*. Rīga: Daugava, 983. lpp.
2. Andrējeva V. (2006). Latvijas hipotekārās kredītēšanas sistēmas attīstība. Problēmas un risinājumi: promocijas darbs. Rīga: RTU Izdevniecība.
3. Andrējeva V. (1998). Referāts konferencē "Nekustamā īpašuma tirgus Latvijā", Rīgā, pieejams <https://www.vestnesis.lv/ta/id/31887>
4. ALTUM oficiālā mājaslapa, pieejams <https://www.altum.lv/lv/>
5. Centrālā statistikas pārvaldes oficiālā mājaslapa, pieejams <https://www.csb.gov.lv/lv/sakums>
6. Darbaspēka apsekojuma galvenie rādītāji 2019. gadā, pieejams https://admin.stat.gov.lv/system/files/publication/2020-06/Nr_15_Darbaspeka_apsekojuma_galvenie_raditaji_2019_gada_%2820_00%29_LV_EN.pdf
7. Eiropas Centrālā banka mājaslapa, pieejams <https://www.ecb.europa.eu/explainers/tell-me/html/npl.lv.html>
8. Eiropas Savienības Padomes mājaslapa, pieejams <https://www.consilium.europa.eu/lv/policies/banking-union/capital-requirements/>
9. Finanšu Ministrijas mājaslapa, pieejams https://www.fm.gov.lv/lv/sadalas/nodoklu_politika/enu_ekonomika
10. FKTK oficiālā mājaslapa, pieejams <https://www.fktk.lv/par-mums/>
11. Glosbe - daudzvalodu tiešsaistes vārdnīca, pieejams <https://lv.glosbe.com/la/lv/Creditum>
12. Kredītu reģistra oficiālā mājaslapa, pieejams <https://manidati.kreg.lv/About.aspx>
13. Kredītu salīdzināšanas portāls, Kas ir hipotekārais kredīts?, pieejams http://www.kreditiem.lv/lv/privatpersonam/hipotekarais_kredits/hipotekarais/
14. Kučinskis J. (2003). *Hipotēku banka - vakar, šodien, rīt*. Rīga: Latvijas Hipotēku un zemes banka, 140. lpp.
15. Kudinska M. (2008). *Kreditēšana*. Rīga: Latvijas komercbanku asociācijas Konsultāciju un mācību centrs, 126. lpp.
16. Kutuzova O. (2004). *Finanses un kredīts*. Rīga: Biznesa augstskola Turība, 46 lpp.

17. Latvijas Bankas oficiālā mājaslapa, pieejams <https://www.bank.lv/>
18. Latvijas Finanšu nozares asociācijas mājaslapa, pieejams <https://www.financelatvia.eu/nozares-dati/>
19. Latvijas Republikas Civillikums, pieņemts 28.01.1937.
20. Latvijas Republikas Hipotekāro ķīlu zīmju likums, pieņemts 10.09.1998.
21. Latvijas Republikas Kredītu reģistra likums, pieņemts 24.05.2012.
22. Latvijas Republikas Patērētāju tiesību aizsardzības likums, pieņemts 8.03.1999.
23. Latvijas Republikas Zemesgrāmatu likums, pieņemts 22.12.1937.
24. Nauda biznesam, Riska kapitāla fondi, pieejams <https://www.naudabiznesam.lv/finansejums-uznemumiem/nauda-biznesa-uzsaksanai/riska-kapitala-fondi/>
25. Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas riska pārvaldīšanas normatīvie noteikumi, pieņemts 21.07.2020., pieejams <https://likumi.lv/ta/id/316315-noziedzigi-iegutu-lidzeklu-legalizacijas-un-terorisma-un-prolifercijas-finansesanas-riska-parvaldisanas-normativie-noteikumi>
26. Pēc L..Ū. lasītām lekcijām un citiem avotiem sastādījis A. Kļaviņš. (1937). *Nauda-kredīts-bankas*. Rīga: P. Mantnieka kartogrāfijas institūta izdevums, 228. lpp.
27. Praude V. (2009). *Finanšu instrumenti*. Rīga: SIA Burtene, 257.lpp.
28. Prof. Dr AP Faure. (2015). *Banking: An Introduction*. Quoin Institute (pty) Limited & bookboon.com, 97. lpp
29. SEB bankas pamatnosacījumi kredīta saņemšanai mājoklim, pieejams <https://www.seb.lv/ru/info/dom/osnovnye-usloviya-polucheniya-kredita-na-zhile>
30. Stokholmas Ekonomikas augstskola Rīgā pētījums “Ēnu ekonomikas indekss Baltijas valstīm”, pieejams <https://www.sseriga.edu/shadow-economy-index-baltic-countries>
31. Swedbank blogs, Biežākie iemesli, kāpēc atsaka mājokļa kredītu, pieejams <https://blog.swedbank.lv/maja/hipotekarais-kredits-194> (skatīts 12.12.2020)
32. Аналитический Центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации, доступно http://rusipoteka.ru/istoria_ipoteki/istoriya_ipoteki/