

LATVIJAS UNIVERSITĀTE
EKONOMIKAS UN VADĪBAS FAKULTĀTE
FINANŠU INSTITŪTS

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS HIPOTEKĀRĀS
KREDITĒŠANAS APSTĀKĻOS**

**THE MARKET OF THE REAL ESTATE IN
CONDITIONS OF HYPOTHECARY CREDITING**

MAĢISTRA DARBS

Autore: Viktorija Hapova
Stud. apl.: vh05002
Darba vadītājs: Dr.ekon.,
as.profesors Vilnis Ādamsons

RĪGA, 2007

ANOTĀCIJA

Maģistra darbs ir veltīts nekustāmā īpašuma tirgum hipotekārās kreditēšanas apstākļos. Dotā darba saturs tiek balstīts uz Latvijas banku datiem, valsts statistikas iestāžu informāciju, speciālo literatūru, periodiskajiem izdevumiem un citiem dokumentiem, kas attiecas uz hipotekāro kreditēšanu un nekustāmā īpašuma tirgu.

Maģistra darbā sīki tiek apskatīts Latvijas hipotekārās kreditēšanas tirgus, iedzīvotāju pieprasījums un banku piedāvājums noteiktam kreditēšanas veidam- hipotekārajam kredītam, kā arī nekustāmā īpašuma tirgus, tā attīstība, apjomi un prognozes.

Šis darbs sastāv no trīs daļām, kas papildina un izskaidro viena otru.

Pirmā daļa satur teorētisko hipotekārā kredīta aspektu, tā būtību, subjektus, objektus, klasifikāciju un mērķus.

Otrā daļa ir veltīta Latvijas hipotekārā tirgus struktūras izzināšanai, analīzei un faktoriem, kas ietekmē tā apjomus un attīstību.

Savukārt, trešajā daļā autore pēta nekustāmā īpašuma tirgu, darījumu dinamiku, cenas un celtniecības tendences.

Diplomdarba apjoms 80 lappuses, 20 grafiki, 4 tabulas. Pētījuma laikā izmantoti 29 informācijas avoti.

ABSTRACT

The Master's Thesis has been addressed to the real estate market in the context of mortgage loan activity.

The paper has been developed in accordance with Latvian banks' data, state statistical agencies, specialized literature, periodicals and other material about mortgage loans and real estate market.

Latvian mortgage loan market, the consumer demand and banks' proposals regarding a particular loan type, as well as the real estate market, its development, volume and forecasts have been thoroughly reviewed in the Master's Thesis.

The paper consists of three parts that complement and explain each other.

The theoretical aspects of mortgage loan structure, its essence, subjects, objects, classification and purposes are included in the first part.

The second part reflects the research and analysis of Latvian market mortgage loan activity, i.e. factors having influence on its volume and development.

The author reviews the real estate market, transactions' dynamics, prices and construction volume tendency in the third part.

The diploma paper contains 80 sheets, 20 graphs, and 4 tables, 29 informative sources have been used in the research.

SATURS

Ievads	4
1. Hipotekārās kreditēšanas būtība, struktūra un rašanās vēsture	7
1.1. Hipotekārās kreditēšanas rašanās vēsture	7
1.2. Hipotekārās kreditēšanas objekti	10
1.3. Hipotekārās kreditēšanas subjekti	13
1.4. Hipotekāro kredītu tipi	16
1.5. Hipotekāro kredītu tirgus struktūra	19
1.6. Hipotekāro kredītu tirgus	21
1.6.1. Hipotekārās kreditēšanas organizācijas shēma	21
1.6.2. Ķīlas zīmju primārais tirgus	23
1.6.3. Ķīlas zīmju sekundārais tirgus	25
2. Hipotēku kreditēšana latvijā	27
2.1. Hipotekāro kredītu attīstības analīze latvijā	27
2.2. Hipotekārās kreditēšanas apjoma analīze latvijā par pēdējiem gadiem	36
2.3. Kredīta procentu likmes hipotekārajam kredītam	39
2.4. Hipotēku kredīta izsniegšanas shēma un pamatnosacījumi	46
3. Nekustamā īpašuma tirgus hipotekārās kreditēšanas apstākļos	50
3.1. Nekustamā īpašuma kreditēšanas attīstības tendences	50
3.2. Dzīvokļu tirgus	53
3.2.1. Dzīvokļu tirgus analīze	53
3.2.2. Centrs un vesrīga	62
3.3. Privātmāju tirgus	62
3.3.1. Privātmāju tirgus analīze	62
3.3.2. Janvārī pieteiktie jaunie mājokļu projekti	69
3.4. Biroju un tirdzniecības telpas	71
Secinājumi un priekšlikumi	75
Izmantota literatūra un citi informācijas avoti	79

IEVADS

Kredīts ir ģeniāls cilvēces izgudrojums. Kredīts palīdz īsā laikā apmierināt personiskās un saimnieciskās vajadzības. Uzņēmums – aizņēmējs, pateicoties papildus līdzekļiem, var palielināt savus resursus, paplašināt saimniecību, paātrināt ražošanas mērķu sasniegšanu.

Pilsoņi, izmantojot kredītu, iegūst divas iespējas: vai nu, pielietojot savas spējas, iegūt papildus līdzekļus sava biznesa paplašināšanai, vai – īsā laikā apmierināt savas kā pārtērētāja vēlmes: iegūt savā īpašumā lietas, priekšmetus, vērtības, kuras varētu izmantot tikai nākotnē. Šis darbs ir veltīts tikai vienai no kredītēšanas formām, kas aktīvi tiek izmantota tirgus ekonomikā – hipotekārajai kredītēšanai.

Starp ekonomiskajām parādībām, hipotekārais kredīts ir kā laicīga naudas līdzekļu aizņemšanās. Kreditori, kuru īpašumā ir brīvie naudas līdzekļi, pateicoties aizdevumiem, rod iespēju iegūt papildus peļņu par finanšu līdzekļu piešķiršanu.

Par iegādes objektu (priekšmetu) kļūst dažādi nekustamo īpašumu objekti.

Šo tēmu aktuālu padara dažādi faktori.

Hipotekārais kredīts mūsdienu ekonomikā ir kā balsts, ekonomikas attīstības neatņemama sastāvdaļa. To izmanto kā lieli uzņēmumi un apvienības, tā arī mazās ražotnes, lauksaimniecības un tirdzniecības struktūras, kā arī valsts, vadība un atsevišķi pilsoņi.

Veidojoties tirgus ekonomikai ne tikai Latvijā, bet arī visā pasaulē – hipotekārais kredīts aizņem milzīgu vietu.

Daudzās pasaules valstīs mājokļa iegāde uz kredīta ir ne tikai dzīvojamās platības problēmu atrisinājums, bet arī patstāvīga ekonomiskās darbības sfēra, kur galvenā loma ir banku un citu kredītiestāžu struktūrām.

Sakarā ar Latvijas iestāšanās Eiropas Savienībā, jautājumi kas saistīti ar dzīvokļu problēmām, saasinājās, tā kā dzīvojamā platība uz katru iedzīvotāju ir apmēram divas reizes mazāka nekā vidēji Eiropas Savienībā.

Šobrīd hipotekārā kredītēšana iegūst īpašu nozīmi praktiskajā darbībā, kas saistīts ar dzīvojamo platību un cilvēku dzīves apstākļu uzlabošanu. Nekustamā īpašuma tirgus uzņem diezgan ātrus pieauguma tempus, tiek restaurētas vecās ēkas, celtas jaunas, bet tajā pašā laikā pieaug arī hipotekāro kredītu apjoms.

Latvijas banku kredītportfeļu veidošanās uzskatāmi pierāda augstākminētas tendences, tikai 2006. gadā pašķirto kredītu summa sasniedza 5200 miljonu LVL, kas salīdzinājumā ar 2005. gadu ir par 90% vairāk. Jāpiebilst, ka tāds kredītu apjoms ir saistīts ar to, ka šobrīd hipotekārā kredītēšana vairāk nes peļņu un ir mazāk riskants pasākums. Bankas nepārtraukti savstarpēji sacenšas, piedāvājot vislabākos noteikumus, tādējādi cenšoties piesaistīt

potenciālo klientu. Tieši šī iemesla dēļ bankas nepārtraukti papildina un uzlabo hipotēku portfeļus, un šajā nolūkā tiek nodarbinātas banku marketinga nodaļas. Un tas bankām izdodas, tā kā kredīts klientiem ir kļuvis daudz pieejamāks un lētāks.

Šajā darbā vēl tiek izskatīta viegli pieejamo kredītu problēma – par zemām procentu likmēm, kas, savukārt, sadārdzina nekustamo īpašumu un palielina spekulatīvo darījumu skaitu, veicina inflācijas pieaugumu, kā arī rādītājus pēc kuriem lielākā daļa darbaspējīgo iedzīvotāju dzīvo uz kredīta vai tuvākajā laikā vēlās saņemt kredītu.

Šī darba mērķis – padziļināti iepazīties ar hipotekāro kredītēšanu, izpētīt ar to saistītos likumdošanas aktus, veikt nekustāmā īpašuma tirgus analīzi, balstoties uz izpētes rezultātiem izstrādāt secinājumus un atsevišķus ieteikumus, kas veicinātu labvēlīgu tirgus attīstību Latvijā.

Atbilstoši noteiktajam darba mērķim, tiek izvirzīti sekojoši uzdevumi:

1. izpētīt hipotekāro kredītēšanu, apjomus un vietu Latvijas tirgū;
2. izanalizēt iekšējo un ārējo faktoru mijiedarbību, kas ietekmē hipotekāro kredītēšanu un tās pieaugumu;
3. izpētīt Latvijas iedzīvotāju, kuri vēlas saņemt kredītu mājas un mājokļa celtniecībai vai iegādei, perspektīvas un problēmas;
4. izvērtēt nekustāmā īpašuma tirgu, tā apjomus un attīstības dinamiku;
5. novērtēt hipotekārās kredītēšanas lomu nekustāmā īpašuma tirgū;
6. izanalizēt nekustāmā īpašuma tirgus kredītēšanas apstākļus un noteikt tā pašreizējā stāvokli un faktorus, kas veicinātu labvēlīgu tirgus attīstību;
7. sagatavot secinājumus un priekšlikumus.

Darba uzdevumi tiek īstenoti izmantojot sekojošas metodes: ekonomisko analīzi, monogrāfisko pētījumu analīzi, statistisko analīzi, datu grupēšanas metodi.

Dotais darbs sastāv no trīs daļām, kas tiek papildinātas ar grafikiem un tabulām.

Pirmajā daļā tiek apskatīts hipotekāra kredīta teorētiskais aspekts.

Otrajā daļā autore veic Latvijas hipotekārā tirgus struktūras analīzi un tā attīstību ietekmējošos faktorus.

Trešajā daļā tiek pētīta Latvijas nekustāmā īpašuma tirgus darījumu dinamika, cenas un šī brīža celtniecības tendences.

Darbā tiek pētīts laika posms no 1991.gada, tā kā līdz šim laikam gandrīz viss nekustāmā īpašuma tirgus piederēja valstij, bet 1991. gadā sākās īpašumtiesību reforma, pēc kuras, savukārt, sākās nekustāmā īpašuma tirgus veidošanās un, atbilstoši, vētrina mājokļu kredītēšanas jomas attīstība. Pētījumi tiek veikti balstoties uz daudziem informācijas avotiem, kopumā tie ir valsts statistikas krājumi, LR likumi, starptautiskā ekonomikas

mājaslapa, banku piedāvājumi, nekustāmā īpašuma firmas „Latio” publicētās atskaites par nekustāmā īpašuma tirgu, slēgtās konferences „Acro Real Estate” rezultātu apkopojums, kā arī daudzi nekustāmā īpašuma tirgus periodiskie izdevumi.

1. HIPOTEKĀRĀS KREDITĒŠANAS BŪTĪBA, STRUKTŪRA UN RAŠANĀS VĒSTURE

1.1. Hipotekārās kreditēšanas rašanās vēsture

Termins "hipotēka" pirmo reizi tika minēts Grieķijā, VI gs. pirms mūsu ēras (to ieviesa arhonts Solons). Šis termins bija saistīts ar parādnieka atbildības nodrošināšanu pret kreditoru ar noteiktu zemes īpašumu (sākumā Atēnās par ķīlas nodrošinājumu kalpoja parādnieka persona, kurai nemaksāšanas gadījumā draudēja verdzība).

Tam tika noformētas saistības, bet uz aizņēmējam piederošās zemes teritorijas robežas tika ievietots stabs ar uzrakstu, kas vēstīja par to, ka norādītais īpašums kalpo par kreditora pretenziju nodrošinājumu minētā summā. Uz šī staba, kurš ieguva nosaukumu "hipotēka" (no grieķu hypotheka — balstis, atbalsts), tika atzīmēti visi zemes īpašnieka parādi.

Vēlāk šim mērķim sāka izmantot īpašas grāmatas, kas bija nosauktas par hipotekārām. Jau Senajā Grieķijā tika nodrošināta atklātība, kas ļāva katrai ieinteresētai personai bez jebkādiem šķēršļiem pārliecināties par konkrētā zemes īpašuma stāvokli.

Jaunu attīstību hipotekārais institūts atsāka Romas impērijā. I gs. mūsu ērā tika veidotas hipotēku institūcijas, kas izsniedza kredītus pret nekustamā īpašuma ķīlu fiziskām personām.

Imperatora Antonija Pija (II. gs mūsu ērā) valdības periodā tika izstrādāta īpaša likumdošana hipotēku bankām, kas pastāvēja līdzās citām specializētām bankām, kā arī citām kredītu iestādēm – krājkasēm.

Valsts bieži ievērojami atbalstīja hipotekāro kreditēšanu. Tādā veidā, imperatora Trajāna valdības laikā tika izveidoti speciāli fondi bāreņu un atraitņu atbalstam, kas piedāvāja hipotekāros kredītus ar 5% gada likmi.

Hipotēkas institūts samērā neilgā laikā nogāja ceļu no evolūcijas fidūcija (lat. fiducia darījums, kas balstās uz uzticēšanos, uzticīgs darījums) līdz progresīvākai stadijai - pingnusam (lat. pignus — neformāla ķīla) un tālāk – līdz hipotēkai.

Fidūcija gadījumā ķīlas priekšmets nonāca kreditora īpašumā, pie tam pēdējam bija tiesības vai atgriezt īpašumu parādniekam pēc līguma izpildīšanas, vai arī pārdot to, atsakoties no naudas pieprasīšanas. Kredīta iegūšanas noformēšanai tika sastādīts līgums – fidūcija paktums, kas ierosināja personiskas attiecības starp kreditoru un parādnieku, kas vairāk atgādināja sarežģītāku pirkšanas-pārdošanas līgumu.

Pignusa līgums paredzēja nekustamā īpašuma nodošanu jau nevis īpašumā, bet valdībā kā kredīta saistības garantiju. Kreditoram nebija tiesību atstāt ķīlas priekšmetu sev un iespēju

pārdot īpašumu tikai parādnieka saistību neizpildīšanas gadījumā, atgriežot starpību- starp pārdošanas cenu un aizņēmēja parāda atlikumu.

Neskatoties uz noteiktām pignusa priekšrocībām, salīdzinot ar fidūciju, pignus arī nekļuva par ķīlas optimālo formu, jo saimnieciskās dzīves intereses pieprasīja lielāku elastību attiecību regulēšanā, laika posmā no maksājuma termiņa noteikšanas līdz pašam maksājuma datumam, konkrēti, pieprasīja to, lai parādnieks būtu spējīgs izmantot ieķīlāto mantu. Līdz ar to, romiešu likumdošana kā ķīlas formu pārņēma to, kas bija pieņemta Grieķijā – t.i. hipotēku.

Hipotekārā institūta rašanās bija saistīta ar tā laika politiski-ekonomisko apstākļu maiņu: vergturu saimniecības samazināšanos un masveidīgu zemes nodošanu nomniekiem. Sākotnēji jauna ķīlas forma tika izplatīta uz darba rīkiem, kurus zemes nomnieki, objektīvu iemeslu dēļ, nevarēja nodot zemes īpašnieku (latifundistu) rīcībā. Vēlāk hipotēkā tika nodoti arī nekustamie īpašumi.

Hipotēkas gadījumā īpašums palika parādnieka valdībā, bet kreditors guva tiesības pieprasīt ieķīlāto mantu ar tās turpmāko pārdošanu izolē un aizņēmēja parāda atlikuma kompensāciju no iegūtas summas. Līdzīgā veidā ķīlas institūts pastāv arī mūsdienās.

Līdz ar hipotēku, kas radās uz pušu vienošanās pamata, tika ieviestas dažādas legālās hipotēkas, kas darbojās uz likuma pamata (investora hipotēka uz investīcijām, hipotēka uz nodokļa nemaksātāja īpašumu, hipotēka uz aizbildņa īpašumu, sievas hipotēka uz vīra īpašumu utt.). Parādījās hipotēkas, kas bija subordinētas pēc parādīšanās laika (saskaņā ar līgumu) vai pēc svarīguma pakāpes (saskaņā ar likumu). Attīstījās arī viena un tā paša nekustamā īpašuma ieķīlāšana vairākām personām.

Valsts loma hipotekāro darījumu dalībnieku tiesību ievērošanā bija ļoti ievērojama. Pēc struktūras pietiekoši sarežģīti darījumi prasīja kontroli un regulēšanu, kā arī precīzu reģistrācijas sistēmu. Sakarā ar valsts funkciju novājināšanos, kas nāca līdz ar Senās pasaules ēras norietu, hipotekārais institūts pārstāja eksistēt dažu gadsimtu laikā, pirms tas atkal atdzima viduslaiku eiropiešu likumdošanā.

Vācijā tā parādās ne agrāk par XIV gadsimtu, Francijā no XVI gadsimta beigām pastāvēja slepenā hipotēka. Hipotēka izplatījās uz nekustamo īpašumu (parasti - muižu), neatkarīgi no īpašnieka maiņas un jau tad bija droša lietu tiesība, bet tikai pēc speciālas atzīmes ierakstīšanas īpašā grāmatā.

Hipotēku bankas pirmo reizi parādījās Vācijā XVIII. gadsimtā. Pirmā hipotēku banka tika dibināta Silēzijā 1770. gadā. Tā bija valsts banka, kas nodrošināja finansiālu palīdzību lielām muižnieku saimniecībām. Līdzekļu piesaistīšanai banka izlaida ķīlas zīmes (hipotekāro obligāciju paveids). No XIX. gadsimta sākuma hipotekārās bankas darbība izplatās uz mazākiem muižnieku īpašumiem, pēc tam – uz zemnieku saimniecībām.

1916. gadā ASV 12 novados tika izveidotas federālās zemes bankas ilgtermiņu aizdevumu izsniegšanai fermeriem pret viņu zemes ķīlu. Hipotēku bankas bija sīkas reģionālas nozīmes fermeru bankas.

Francijā lielākā zemes banka („Kredi fonsje de Frans”) un tās filiāle – Uzņēmēju kantoris („Kontuar dez antreprenier”) piedāvā aizdevumus zemes īpašniekiem un celtniecības kompānijām dzīvokļu un rūpniecības celtniecībai. Hipotēkas operācijas ir saistītas ar vidējo termiņu un ilgtermiņu aizdevumu izsniegšanu – pārsvarā lielām celtniecības kompānijām un zemes īpašniekiem dzīvokļu un rūpniecības celtniecībai uz laiku no 3 līdz 20 gadiem.

Kanādā hipotēku bankas ir tradicionāls kreditēšanas institūtu veids. Pārsvarā tie nodarbojas ar nekustamā īpašuma operāciju kreditēšanu, kā arī ar investīcijām ilgtermiņa valsts vai korporāciju vērtspapīriem. Sākumā to darbības objekts bija lauksaimniecības kreditēšana pret zemes ķīlu, vēlāk – dzīvokļu celtniecības kreditēšana.

Prūsijā hipotekārā sistēma tika ieviesta ar 1783. un 1872. gadu statūtiem, bet Austrijā – ar 1811. gada civilo likumu krājumu un 1871. gada statūtu, Saksonijā – ar 1843. gada statūtu un 1863. gada kodeksu.

Eiropas valstu likumdošanā hipotēku raksturo divi fakti: pirmkārt, tā ir lietojama tikai nekustamam īpašumam; otrkārt, ieķīlātā īpašuma pārdošanu realizē kreditors ar tiesas starpniecību. Kreditoriem hipotēka kļūst par drošāku veidu „iegūt parādu nodrošinājumu”, neņemot savā valdībā parādnieka īpašumu un aizsargāties no kreditoru konkurences.

Par patiesi drošām lietu tiesībām hipotēka kļūst tikai pēc speciāla ieraksta ievadīšanas īpašā grāmatā. Viduslaiku kodeksi saglabāja definīciju, ka „ierakstīta hipotēka, pēc savas būtības, ir nedalāma, tā balstās uz apmierināšanas iegūšanas tiesībām”. Apmierināšanas iegūšanas tiesības paliek uz veselu priekšmetu, kas tiek noslogots ar hipotēku, kamēr pastāv kaut kāda saistību daļa. Atsevišķu daļu pārdošana neliedza kreditora tiesības pieprasīt no tām parādu pilnā apmērā. Hipotēka izplatījās uz nekustamo īpašumu (parasti - muižu) neatkarībā no īpašnieka maiņas.

Pēc romiešu likumdošanas hipotēka izplatījās uz pieprasījumu un visām tā sastāvdaļām, ieskaitot procentus no hipotēkas un izdevumus, kas saistās ar kreditora mērķi gūt apmierinājumu. Pēc vairāku valstu hipotekārās kreditēšanas likumdošanas XVIII – XIX gadsimtos, pieprasījuma kapitālā summa tika noteikta ar tās pasludināšanu (saskaņā ar atklātību), tās apmēru (kas tika fiksēts hipotēku grāmatā), summas procentiem, bet ar nosacījumu, ka tie ir atzīmēti ierakstu grāmatā.

1.2. Hipotekārās kredītēšanas objekti

Hipotekārais kredīts – tas ir kredīts, kas tiek piešķirts pret nekustamā īpašuma ķīlu. Hipotekārie kredīti vienmēr tiek saistīti ar nekustamā īpašuma ķīlu – hipotēku.

Hipotēka (ķīlas saistība) – tas ir parādu instruments, kas apliecina kompānijas vēlmi ieķīlāt par savu parādu tai piederošo nekustamo īpašumu un dod kreditoram tiesības pārņemt ieķīlātos aktīvus parāda nenomaksāšanas gadījumā. Ķīlas saistības atrodas pie kreditora līdz brīdim, kad notiek norēķins ar parādnieku. Pēc šī brīža tā tiek iznīcināta. Hipotekārais kredīts tiek izsniegts mājokļa iegādei vai celtniecībai, zemes iegādei. Hipotēkas attīstība nav iespējama bez ķīlas priekšmeta īpašnieka, jo ieķīlāt zemi un nekustamo īpašumu ir tiesīgs tikai ķīlas priekšmeta īpašnieks, kā arī viņa tiesības brīvi atsavināt viņa rīcībā esošo nekustamo īpašumu. Līdz ar to ēku hipotēka tiek noformēta kopā ar zemes gabalu, uz kura tā atrodas, hipotēku. Kā hipotekārie kreditori var būt hipotekārās bankas, speciālās hipotekārās kompānijas, komercbankas. Aizņēmēji var būt juridiskās un fiziskās personas, kuru īpašumā ir hipotēkas objekti. Kā hipotēkas objekti var būt: uzņēmumi, ēkas, celtnes, būves, dzīvojamās un nedzīvojamās mājas, dzīvokļi, vasarnīcas, dārza mājiņas, garāžas, zemes gabali, ceļi.

Hipotekārais kredīts, kas tiek izsniegts pret nekustamā īpašuma ķīlu, ieskaitot zemes īpašumu, ir viens no kredītēšanas veidiem, kas tiek aktīvi izmantots tirgus ekonomikā. Tas nodrošina darījuma drošumu, jo saistību neizpildīšanas gadījumā, ķīlas turētājs var gūt apmierinājumu par ieķīlātā nekustamā īpašuma līdzekļiem. Zemes īpašums iesaista tirgus kredītu attiecībās uzņēmumus, iedzīvotājus, organizācijas, firmas, kuru īpašumā ir nekustamais īpašums. Hipotekāram kredītam ir liela nozīme uzņēmumu, firmu un dzīvokļu celtniecības vajadzību valsts finansējuma avotu aizstāšanā ar bankas kredītu uz droša pamata. Tā attīstība veic saimniekojošo subjektu investīciju aktivitātes palielināšanos, ilgtermiņa rakstura kredītu deficīta apstākļos, augstos inflācijas tempos. Pēc hipotekārā līguma var tikt ieķīlāts tikai nekustamais īpašums, bet konkrēti; zemes gabali, zemes dzīļu gabali un viss, kas cieši saistīts ar zemi. Tie ir objekti, kuru pārvietošana bez ievērojamiem zaudējumiem tā funkcionēšanai nav iespējama. Runa ir par īpašumu, kas pieder aizdevuma devējam uz īpašuma tiesībām vai uz saimnieciskās pārziņas, un tiesībām, kuras ir reģistrētas kārtībā, kas noteikta tiesībās par darījumiem ar nekustamo īpašumu, valsts reģistrēšanas. Bet ne viss īpašums var būt hipotēkas priekšmets. Netiek pieļauta īpaši aizsargājamo dabas teritoriju hipotēka, citu, izņemtu no apgrozījuma īpašuma hipotēka, hipotēka īpašumam, kuram saskaņā ar likumu nevar tikt veikta piedzīšana, daudzdzīvokļu un individuālo dzīvojamo māju un dzīvokļu, kas atrodas valsts vai municipālā īpašumā hipotēka, kā arī hipotēka īpašumam, kura privatizācija ir aizliegta saskaņā ar noteiktu likumu.

Dzīvokļa hipotēkas gadījumā daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā, daļa no kura atrodas ķīlas turētāja un citu personu kopējā daļas īpašumā, tiek uzskatīta par ieķīlātu līdzās ar dzīvojamo telpu atbilstoša daļa no kopējām tiesībām uz dzīvojamo māju.

Ja hipotēkas priekšmets ir nekustamais īpašums, kura atsavināšanai ir nepieciešama citas personas vai iestādes atļauja, tad tādu pati atļauja vai piekrišana ir nepieciešama šī nekustamā īpašuma hipotēkai.

Uz īpašumu, kas atrodas kopējā īpašumā (bez konkrētas katra īpašnieka daļas noteikšanas īpašuma tiesībās), tai skaitā dzīvokļiem un nedzīvojamām telpām dzīvojamās mājās, hipotēka var tikt uzstādīta, ja pastāv visu īpašnieku notariāli apliecinātas rakstiskas piekrišanas.

LR satversmē ir formulēta tiesību normu virkne, kas legalizē zemes privātīpašumu un operācijas, kas saistītas ar tā pirkšanu - pārdošanu, ķīlu, izīrēšanu utt. Ir pieņemti likumi par ķīlu, privatizāciju, bankām un bankas darbību utt. Ir izdota virkne valsts statūtu un likumu par dzīvojamās sfēras finansējumu, papildu pasākumiem hipotekārās kreditēšanas attīstībai.

Latvijas likumdošanā par hipotēku tiek uzskatīts uzņēmums, būve, celtnē, ēka vai cits objekts, kas saistīts ar atbilstošu zemes gabalu vai tā izmantošanas tiesībām.

Hipotekārā kredīta darījumu juridiskai noformēšanai ir liela nozīme, jo tieši uz šo darījumu pamata balstās īpašuma tiesības vai saimnieciskās valdības tiesības uz ieķīlāto īpašumu. LR likumdošana paredz noteiktu to noformēšanas kārtību.

Hipotekārais līgums tiek slēgts rakstiskā veidā un tam jābūt notariāli apstiprinātam. Tas var paredzēt pietiekošu ieķīlātāja darbību brīvību:

- iespēju atsavināt ieķīlātu mantu ar pārvedumu uz parāda ieguvēju pēc saistībām;
- īpašuma izīrēšanu;
- īpašuma noslodzi ar jauniem parādiem utt..

Ķīlas zīme ir ķīlas paveids. Šinī gadījumā īpašums tiek nodots ķīlas turētāja valdībā uz laiku līdz viņa nodrošinātu kredīta saistību izpildīšanas. Kredīta līgumā tiek noteikti: aizdevuma saņemšanas mērķi, termiņš, kredīta apjoms, tā izsniegšanas un dzēšanas kārtība, procentu likme, tās noteikumi un maiņas periodiskums, aizņēmēja kreditēšanas pienākumu nodrošināšana, aizdevuma apdrošināšanas noteikumi, kredīta izmantošanas mērķa un nodrošinājuma pārbaude, sankcijas par nemērķa izmantošanu un nesavlaicīgu aizdevuma atgriešanu, sodu apjomi un to apmaksas kārtība, līguma laušanas kārtība, citi kreditora un aizņēmēja vienošanās nosacījumi.

Hipotēkas priekšmets tiek noteikts līgumā minot tā nosaukumu, atrašanās vietu un aprakstu, pietiekošu objekta identifikācijai.

Līgumā par hipotēku ir jābūt minētām tiesībām, kuru spēkā ir īpašums, kas ir hipotēkas priekšmets un pieder ķīlas devējam un tai valsts nekustāmā īpašuma tiesību reģistrēšanas iestādei, kura pierēģistrēja šīs ķīlas devēja tiesības.

Hipotēkas priekšmeta novērtējuma vērtība tiek noteikta pēc ķīlas devēja un ķīlas turētāja vienošanās un tiek norādīta līgumā naudas izteiksmē, pie tam zemes gabala novērtējuma vērtība nevar būt uzstādīta zemāka par tā nominālo cenu.

Līgumam par zemes gabala hipotēku jābūt pieliktai tā robežu rasējuma kopija, kas izsniegta atbilstošā zemes resursu un zemes iekārtošanas komitejā.

Saistībām, kas nodrošināta ar hipotēku, ir jābūt minētām līgumā par hipotēku, norādot tās apjomu naudas izteiksmē, tās rašanās pamatu un izpildes termiņu. Ja ar hipotēku nodrošinātās saistības apjoms tiks noteikts nākotnē, tad ir jābūt norādītai kārtībai un citiem nosacījumiem, kas nepieciešami tā noteikšanai.

Ja ar hipotēku nodrošinātās saistības tiks izpildītas daļās, tad hipotēkas līgumā jābūt norādītiem atbilstošu maksājumu termiņiem (periodiskumam) un maksājumu apjomi, vai noteikumi, kas ļauj noteikt šos apjomus.

Ja līgumā nav paredzētas izmaiņas, tad hipotēka nodrošina: bez parāda pamata summas un procentu dzēšanas, aizdevuma devējam tiek izmaksāta summa, kas paredzēta pēc tā:

- Izmaksu un/vai līgumsoda neizpildīšanas gadījumā, izpildīšanas aizkavējuma vai citu pamata saistību nepienācīgas izpildīšanas atlīdzināšanā;
- Tiesas un citas izmaksas, saistītas ar piedziņas vēršanu pret ieķīlāto īpašumu, atlīdzināšanā;
- Ieķīlātā īpašuma realizācijas izmaksu atlīdzināšanā.

Līgumā var būt paredzēts, ka hipotēka nodrošina aizdevuma turētāja prasības tajā apmērā, kāds tiem ir apmierinājuma momentā par ieķīlātā īpašuma rēķinu vai fiksētā summā.

Noslēdzot līgumu par hipotēku, ķīlas devējam rakstiskā veidā ir jābrīdina ķīlas turētāju par visām viņam zināmām, uz hipotēkas valsts reģistrācijas brīdi trešo personu, tiesībām un hipotēkas priekšmetu (ķīlas tiesībām, izmantošanas, īres tiesībām, servitūtiem, t.i. ierobežotas lietošanas tiesībām un citām tiesībām). Šī pienākuma neizpildīšana dod kreditoram pēc pamat- saistībām tiesības pieprasīt pirmstermiņa hipotēkas nodrošinātās saistību izpildīšanu, vai hipotēkas līguma nosacījumu maiņu.

Īpašums, kas tiek ieķīlāts pēc hipotekārā līguma, var tikt atsavināts ar aizdevuma devēju citai personai pārdošanas, dāvinājuma, maiņas veidā vai ievietots kā ieguldījums saimnieciskā biedrībā vai arī citā veidā tikai ar kreditora piekrišanu pēc hipotēkas nodrošinātām saistībām, ja hipotēkas līgumā nav paredzētas izmaiņas.

Ja hipotēkas līgumā nav paredzētas izmaiņas, tad ķīlas devēja pienākums ir:

- Uzturēt pēc hipotēkas līguma iekļāto īpašumu kārtībā un segt visas izmaksas, kas saistās ar šo īpašumu līdz hipotēkas pārtraukšanas brīdim;
- Veikt pēc hipotēkas iekļātā īpašuma tekošo un kapitālo remontu likuma vai citu normatīvo aktu noteiktos termiņos.

Kreditors pēc hipotēkas nodrošinātām saistībām ir tiesīgs pārbaudīt pēc dokumentiem un faktiski pēc hipotekārā līguma iekļātā īpašuma esamību, stāvokli un uzturēšanas kārtību. Šīs tiesības pieder kreditoram pēc hipotēkas nodrošinātām saistībām un gadījumā, ja iekļātais īpašums ir nodots aizdevuma devējam trešo personu valdībā.

Hipotēkas līgums tiek uzskatīts par noslēgtu un stājas spēkā kopš tā valsts reģistrācijas brīža.

1.3. Hipotekārās kreditēšanas subjekti

Hipotekāro kredītu tirgū darbojas ne mazāk kā 4 subjekti: aizņēmējs, kreditors, investors un valdība, kuru īpašuma intereses ir savstarpēji saistītas.

1. Subjekts: Aizņēmējs.

Mērķis: iegūt kredītu uz maksimāli izdevīgiem nosacījumiem.

Nosacījumi: spēja veikt ikmēneša kredīta izmaksas, kas nesastādītu pārāk lielu ienākumu daļu.

2. Subjekts: Banka.

Mērķis: maksimāli palielināt savu akcionāru dividendes.

Nosacījumi: aizņēmēja nemaksāšanas riska ierobežošana.

3. Subjekts: Investors.

Mērķis: maksimāli palielināt ienākumus, ieguldot līdzekļus ķīlas zīmēs vai vērtspapīros.

Nosacījumi: tie paši kā bankai- risku ievērošana. Tomēr dažāda veida riskiem viņš ir mazāk pakļauts, piemēram, tam riskam, kas rodas neparedzētās naudas nepieciešamības, citiem mērķiem, rezultātā. Līdz ar to maksa, ko viņš ņem par līdzīgu risku, ir zemāka nekā bankai.

4. Subjekts: Valdība.

Mērķi: - Veidot apstākļus drošas un efektīvas hipotekārās kreditēšanas sistēmas funkcionēšanai;

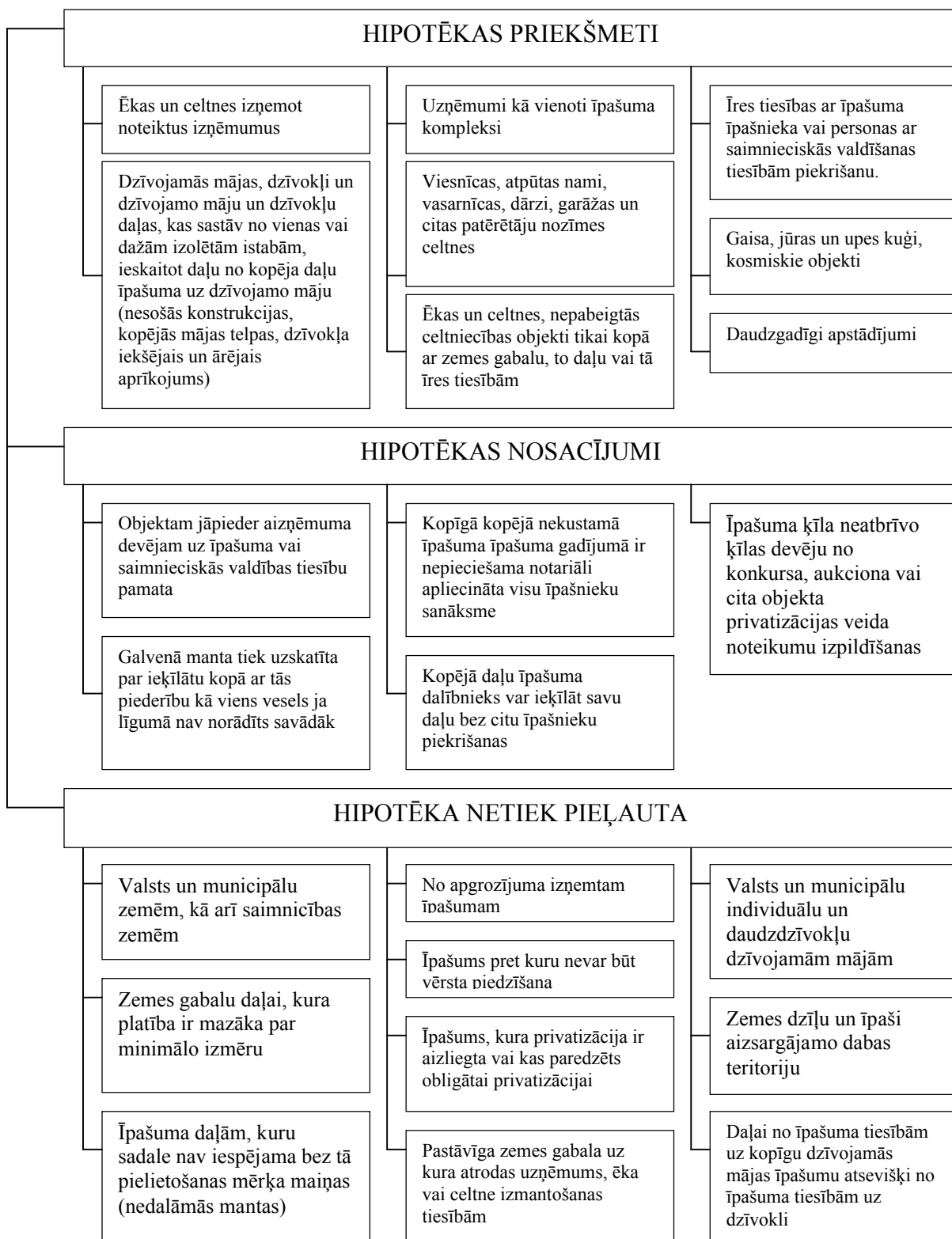
- Regulēt un veikt hipotekāro kredītu uzraudzību ar mērķi aizsargāt investorus – šo banku ieguldītājus.

Hipotekārās kreditēšanas tirgus subjekti, to mērķi un funkcijas¹

Subjekti	Mērķi	Funkcijas
Aizņēmēji (ķīlas devēji) – fiziskas vai juridiskas personas, kas slēdza kredīta līgumus ar bankām.	Finansu resursu apjomu maksimizācija.	Veidot nepieciešamību pēc kredītu resursiem.
Kreditori – bankas (kredītu organizācijas) un citas juridiskas personas, kas piedāvā aizņēmējiem valsts noteiktā kārtībā hipotekāros kredītus.	Aktīvo operāciju ienākumu maksimizācija; risku ierobežošana un aizdevuma kapitāla atgriešanas nodrošināšana.	Piegādāt hipotekāro kredītu uz aizņēmēja maksātspējas un kredītspējas novērtēšanas pamata saskaņā ar kreditēšanas prasībām. Kredīta līguma un līguma par hipotēku noformēšana. Izsniegto kredītu apkalpošana.
Investori – juridiskas un fiziskas personas, kas iegādājas vērtspapīrus, kas tiek nodrošināti ar hipotekāriem kredītiem, emitēti ar kreditoriem, investīciju bankām, pensiju fondiem, apdrošināšanas kompānijām.	Ienākumu maksimizācija	Kreditoru vērtspapīru uzpirkšana
Valdība	Nekustamā īpašuma kapitalizācija un tā apgrozījums spējas nodrošināšana; budžeta ienākumu daļas papildināšana un iekšējā ienākuma apkalpošana; investoru interešu aizsardzība.	Veidot apstākļus drošas un efektīvas hipotekārās kreditēšanas sistēmas funkcionēšanai; investoru interešu aizsardzība
Valsts nekustamā īpašuma tiesību un darījumu ar to reģistrācijas iestādes	Darījumu reģistrācija, hipotekāro līgumu reģistrācija	Hipotēkas tiesību un īpašuma tiesību pārejas pie jauna īpašnieka noformēšana; informācijas par īpašuma tiesībām un mājokļa noslogošanu ar ķīlu glabāšana un nodrošināšana visiem hipotekārā tirgus dalībniekiem
Apdrošināšanas kompānijas – apdrošināšanas kompānijas, kurām ir licences, kas nodrošina īpašuma apdrošināšanu (ieķīlātā īpašuma apdrošināšana), aizņēmēju personīgā apdrošināšana, un hipotekārā tirgus dalībnieku civiltiesiskā apdrošināšana.	Maksimālās peļņas iegūšana	Dažāda veida apdrošināšanas veikšana: īpašuma, atbildības apdrošināšana.
Novērtētāji – juridiskās un fiziskas personas, kurām ir tiesības realizēt profesionālu nekustamā īpašuma, kas ir ķīlas priekšmets pie hipotekārās kreditēšanas novērtēšanu	Peļņas iegūšana	Realizēt profesionālu nekustamā īpašuma, kas ir ķīlas priekšmets pie hipotekārās kreditēšanas novērtēšanu
Infrastrukturā posmu hipotekārās kreditēšanas sistēmas – valsts nekustamā īpašuma reģistrācijas iestādes	Hipotekārās kreditēšanas dalībnieku aizsardzība	Darījumu juridiskas pavadīšanas nodrošināšana

¹ Dovidenko, I., *Hipotēka*.

Visu hipotekārā tirgus subjektu darbība tiek regulēta ar dažādiem likumdošanas aktiem, standartiem un prasībām. Kopējais likums ir tas, ka zeme un citi dabas resursi var būt atsavināti un var pāriet no vienas personas citai, tādā mērā, kādā to apgrozījums ir pieļauts likumā par zemi un citiem dabas resursiem (att. 1.1.).

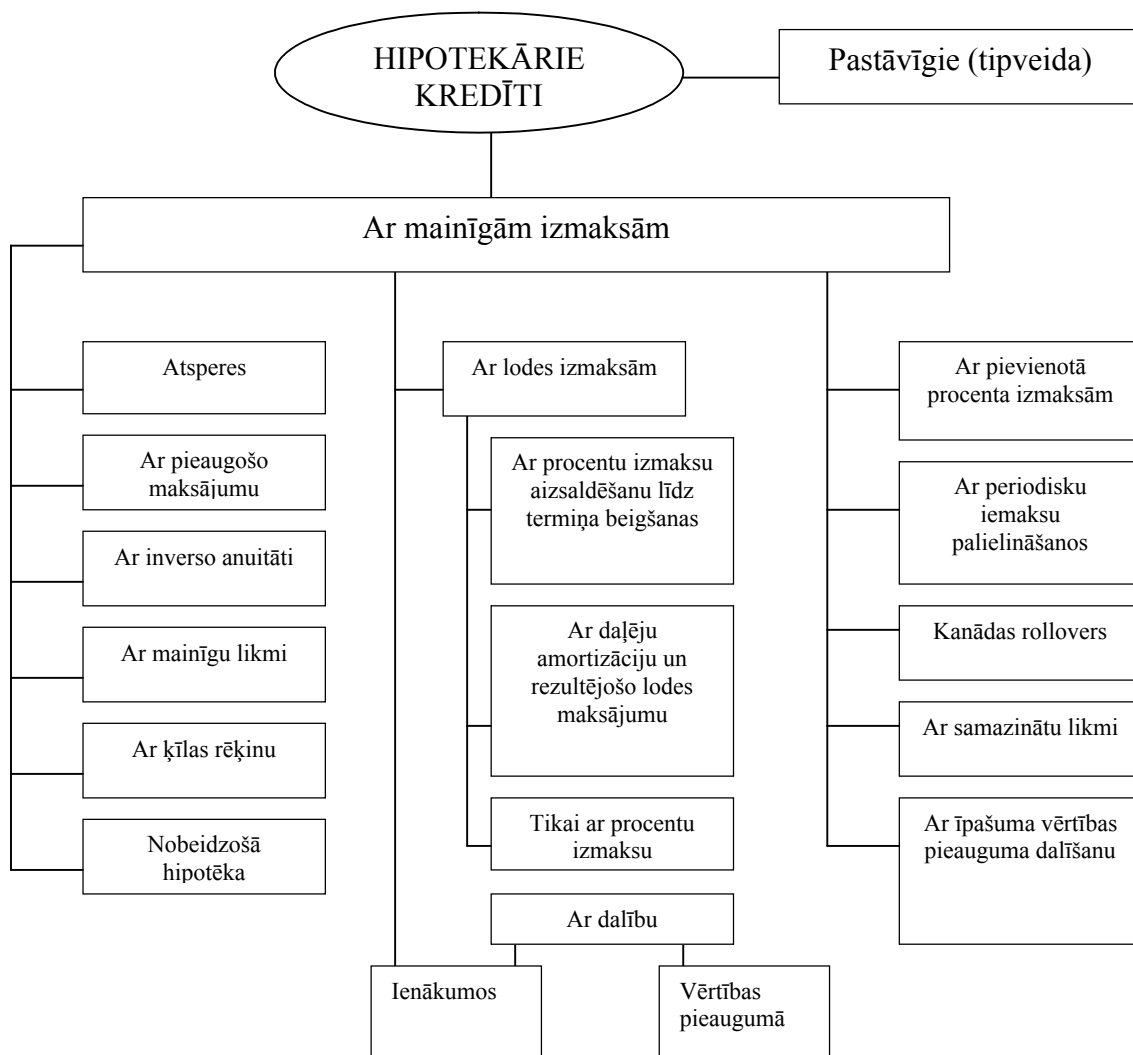


1.1. att. Nekustamais īpašums kā ķīlas priekšmets²

² Dovidenko, I., *Hipotēka*.

1.4. Hipotekāro kredītu tipi

Uz doto brīdi ir izstrādāti vairāki hipotekāro kredītu veidi, kas atšķiras atkarībā no izsniegšanas, dzēšanas un apkalpošanas shēmām. Hipotekāro kredītu pamattipi:



1.2. att. Hipotekāro kredītu pamattipi³

Pastāvīgs hipotekārais kredīts – visizplatītākais kredīta veids. Tas ir raksturīgs valstīs ar zemu inflāciju, ilgstošiem kreditēšanas termiņiem un paredz segšanas (amortizācijas) izmaksas pēc vienādiem laika posmiem. Tādēļ šādus kredītus sauc par pašamortizējošiem. Amortizācija šajā gadījumā nozīmē pamata parāda un kredīta izmantošanas procentu segšanu. Kredīti ar mainīgām izmaksām netiek uzskatīti par pašamortizējošiem un paredz dažādu pamatparāda un procentu dzēšanas periodiskumu. Šādu kredītu kopai pieder kredīti ar lodes maksājumu, kas paredz vienlaicīgu (lodes) maksājumu. Pēdējie dalās:

³ Dovidenko, I., *Hipotēka*.

- Kredīti ar procentu izmaksu iesaldēšanu līdz kredīta termiņa beigām, kas neparedz jebkādas izmaksas kā pamatparāda dzēšanā, tā arī termiņu procentu dzēšanā. Kredīta un pēc tā kapitalizēto procentu dzēšana notiek termiņa beigās. Šāda kredīta veida izmantošana ir pietiekami ierobežota.
- Kredīti tikai ar procentu izmaksu – lodes maksājuma veids; ir paredzēts pamatsummas maksājums termiņa beigās, bet procenti tiek regulāri izmaksāti kredīta termiņa laikā;
- Kredīti ar daļēju amortizāciju un rezultējošo lodes maksājumu arī ir kredītu ar lodes maksājumu veids, kas paredz daļēju amortizāciju līdz kredīta termiņa beigām;
- Elastīgie kredīti paredz regulāras vienādas izmaksas pamatparāda dzēšanas labā.
- Kredīti ar piedalīšanos tiek izmantoti ienākumu nekustamā īpašuma finansēšanas gadījumā. Šis kredīts ir līdzīgs pašamortizējošam, bet tas paredz, ka kreditors, regulāri saņemot pamatparādu un procentus pēc tā, piedalās arī objekta ienākumos. Kreditora daļība var būt dažāda: tas var pretendēt uz rentes pārsniegšanas daļu, tīrā operāciju ienākuma daļu (kredīts ar daļību ienākumos), kapitāla vai ienākumu pieauguma daļu vai daļu no ienākuma, kas saņemts no nekustamā īpašuma realizācijas (kredīts ar pieauguma pret vērtību daļību) utt.
- Kredīti ar pieaugošām izmaksām (ar pieaugošu anuitāti) paredz vienādi mainīgas izmaksas visa termiņa periodā un tiek izmantoti izīrētā nekustamā īpašuma īpašniekiem ar aprēķinu, ka izmaksas tiks ikgadēji palielinātas (periodiskums var būt arī cits). Līdzīgi kredīti tiek izmantoti, kad aizņēmēja ienākumi termiņa sākumā ir mazāki nekā beigās.
- Kredīti ar inverso anuitāti, savukārt, paredz, ka kredīta izmaksas tiek samazinātas vai vispār tiek pārtrauktas termiņa beigās. Šajā sakarā tos var salīdzināt ar iesaldētiem kredītiem.
- Kanādas rollovera aizdevuma shēma paredz, ka puses reizi 3-5 gados atjauno kredītu uz pārskatīta procentu likmes līmeņa pamata. Šī kredīta veids – kredīts ar pārrunu likmi, kas atšķiras ar to, ka līdzās izmaksu periodiskumam iepriekš tiek izrunātas procentu robežlikmes. Šādā veidā, notiek vidēju termiņu finansējums ar ilgtermiņa parāda dzēšanu un veidojas darījuma adoptācijas iespēja pie esošiem naudas tirgus apstākļiem. Šis aizdevums pēc ķīlas veida ir plaši izplatīts Kanādā un Anglijā.
- Kredīti ar mainīgo likmi, parasti ir „piesaistīti” pie kāda no naudas tirgus indeksa, inflācijas, valūtas utt., ļauj apmaksāt kredītu pēc mainīgās likmes ar

ierobežojumiem pēc tās minimālā un maksimālā lieluma. Likmju maiņa ietekmē kreditēšanas termiņus.

- Hipotēka ar ķīlas rēķinu apvieno tradicionālās hipotēkas (kreditoram) un aizdevuma ar maksājumu pieaugumu (aizdevējam) īpašības. Tās būtība ir: pircējs (parādnieks) iemaksā uz ķīlas rēķina kādu summu un, bez tam, periodiski veic iemaksas. Pēdējās tiek veiktas pēc aizdevuma ar pieaugošām izmaksu shēmām, attiecīgi, sākuma posmos tās ir mazākas, nekā iemaksas, kas būtu nepieciešamas pēc tradicionālas iemaksu shēmas. Trūkstošā summa ienāk no ķīlas konta. Atlikums uz šī konta, protams, samazina faktisko parāda apjomu
- Noslēdzošām hipotēkām ir daži veidi. Šī kreditēšanas veida būtība ir tā, ka pēc jau akreditēta nekustamā īpašuma izsniedz otru kredītu, kura maksājumi novirzīti uz pirmā kredīta dzēšanu. Šādu kredītu likmes, parasti, ir lielākas, nekā pēc pirmā kredīta.
- Hipotēkā ar īpašuma vērtības pieauguma dalīšanu, puses slēdzot līgumu vienojas par to, ka kreditors piedāvā aizdevumu pēc samazinātas procentu likmes; savukārt, parādnieks atdod viņam daļu no īpašuma vērtības inflācijas paaugstināšanas daļas beidzoties darījuma termiņam. Parasti likme tiek samazināta par trešo daļu salīdzinot ar tirgus vērtību, tāda pati daļa no īpašuma ķīlas vērtības tiek izmaksāta kreditoram kompensācijas veidā.
- Saskaņā ar aizņēmuma samazinātās likmes shēmu, pārdevējs (parasti tas ir mājas īpašnieks) piesaista pircēju ar to, ka samazina faktiskās procentu izmaksas pirmos parāda dzēšanas etapos. Tehniski tas tiek noformēts sekojošā veidā. Pārdevējs atver kontu, kurā tas pārskaita kādu summu. Norakstīšana no šī konta papildina samazinātās pircēja iemaksas. Noteiktos apstākļos šāds variants izrādās klientam vai pārdevējam izdevīgāks, nekā mājas cenas tieša samazināšana.
- Hipotēka ar periodisku iemaksu palielināšanos ir tuva aizdevumam ar iemaksu pieaugumu. Šādā gadījumā pēc saskaņota grafika ik 3-5 gadus iemaksu summa palielinās.
- Kredīts ar pievienoto procentu likmi paredz procentu pārvešanu uz pamata parāda, bet rezultāts tiek dalīts uz dzēšanas periodiem, lai noskaidrotu kārtējā maksājuma apjomu.

1.5. Hipotekāro kredītu tirgus struktūra

Balstoties uz likumdošanas normām, kas darbojas un tiek pielietotas ķīlas procedūru praksē, izšķir vairāk nekā divus desmitus dažādu ķīlu veidus, kas atšķiras viens no otra pēc vairākām pazīmēm, bet būtiskākā nozīme ir trīs klasifikācijas kategorijām:

- Pušu attiecība pret ieķīlāto mantu;
- Ķīlas objektu specifika;
- Aizdevuma dzēšanas noteikumi.

Pēc pirmās pazīmes izšķir trīs ķīlas veidus:

- Klasiskā ķīla (visizplatītākā), kad īpašums paliek pie ieķīlātāja;
- Ieķīlājums, kad ķīlas priekšmets tiek nodots ķīlas turētājam – kreditoram;
- Cietā ķīla, ja objekts paliek pie parādnieka, bet zem ķīlas turētāja atslēgas un zīmoga vai arī uz tā ir iezīmētas noteiktas pazīšanās zīmes, kas liecina par ķīlu.

Līdz ar likuma „par hipotēku” pieņemšanu, tika veidoti stimulējoši likumdošanas apstākļi, kas veica iekšzemes hipotekārā tirgus veidošanos, kā arī pārveda šī tirgus notiekošās operācijas praktiskā plaknē.

Pasaules praksē ekonomikas attīstība ir cieši saistīta ar kreditēšanu, kas dažādās formās nonāk visās saimniecības dzīves sfērās. Neskatoties uz seno vēsturi un plašo attīstību, hipotēkai dažādās valstīs ir savas raksturīgās īpašības, kas apliecina nepieciešamību izstrādāt racionālas un, maksimāli pielāgotas laikam un vietai, hipotekārās shēmas. Tas galvenokārt ir atkarīgs no zemes likumdošanas attīstības, stāvokļa un īpašībām. Tādēļ katrā valstī darbojas sava specifiskā likumdošana attiecību regulēšanai hipotekārās kreditēšanas jomā.

Ekonomiskā ziņā hipotēka ir īpašuma tiesību uz nekustamo īpašumu apgrozījuma tirgus instruments gadījumos, kad citas atsavinājuma formas (pirkšana – pārdošana, maiņa) juridiski vai komerciāli nav lietderīgas. Hipotēka ļauj piesaistīt papildus finansu līdzekļus dažādu projektu realizācijai.

Organizācijas, ķīlas ziņā, un kreditēšana ir investīciju un komerciālo projektu realizācijas savstarpēji saistītu elementu kopa. Shēmā 1.3. hipotekārā kreditēšana ir attēlota savstarpēji saistītu elementu veidā:

- Dalībnieki, organizatori un koordinatori, kuriem ir savas prioritātes, to mērķi un principi;
- Ķīlas objekts;
- Īpašuma novērtēšana;
- Metodiskais un tiesiskais nodrošinājums;

- Reklāmas un informatīvās infrastruktūras; pieprasījums un piedāvājums; kadru sagatavošana;
- Kreditēšanas nosacījumi;
- Menedžments; Marketings;

Šādā veidā, kreditēšanas noteikumi ir cieši saistīti ar īpašuma novērtēšanu, tiesisko un metodisku nodrošinājumu, pieprasījumu un piedāvājumu, un ir atkarīgi no hipotekārā tirgus dalībnieku mērķiem, hipotekārā kredīta organizācijas un koordinācijas, sekojot kredīta procentu izmaksai utt.

Shēmā 1.3. ir attēlotas darbības, kas izmantotas hipotekārās kreditēšanas procesā.

Šādā veidā hipotēka ir pamatprasības, piemēram, pēc hipotēkas vienošanās, izpildīšanas nodrošināšanas veids. Pēc likuma nav pieļaujams fakts, ja kreditora pieprasījumu neizpildīšanas rezultātā pēdējais pārvērstu ieķīlāto īpašumu savā īpašumā. Ķīla – tas nav īpašuma tiesību iegūšanas veids, bet kreditora pieprasījumu apmierinājuma no ieķīlātā īpašuma vērtības forma. Realizēt savas ķīlas tiesības, t.i. vērst piedziņu uz ieķīlāto īpašumu, kreditors var tikai tiesas ceļā.



1.3. att. Ķīlas kreditēšanas sistēmas pamatelementi⁴

⁴ Dovidenko, I., Hipotēka.

1.6. Hipotekāro kredītu tirgus

1.6.1. Hipotekārās kreditēšanas organizācijas shēma

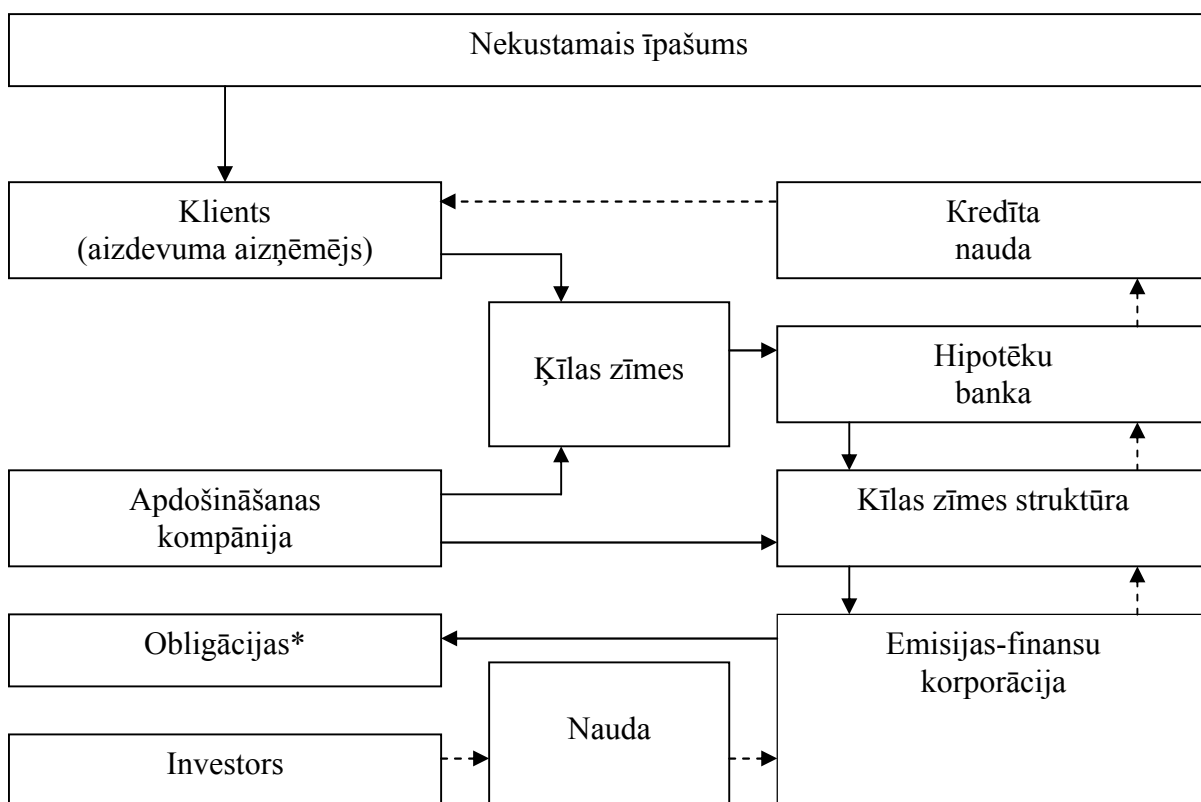
Pastāv divi uzskati, kas saistīti ar hipotēku. Pirmo un visvairāk izplatīto var nosacīti nosaukt par „patērētāja”. Šī vienkāršotā skatījuma ietvaros visas domas par hipotēku saistās ar attiecībām starp aizdevuma ņēmēju un hipotēku banku, sakarā ar konkrēta vienīgā kredīta saņemšanu un apkalpošanu. Citā skatījumā, „profesionālā”, hipotēka tiek skatīta nevis viena kredīta līmenī, bet kā finansu tirgus vesela un pašatveidojama apakšsistēma.

Profesionālā skatījumā uz hipotēku, rakstura īpašība ir dalībnieku savstarpējo attiecību ķēdes paplašināšana no shēmas „aizņēmējs – kreditors” līdz shēmai „aizņēmējs – gala investors”. Šādu gala polu gadījumā visizteismīgāk parādās tas, ka bankas un citi finansu institūti būtībā izpilda starpnieciskās, apkalpošanas funkcijas, virzot īslaicīgi brīvus potenciālo investoru līdzekļus pie aizdevuma ņēmējiem. Līdz ar to, tieši profesionāls skatījums uz hipotekāro kreditēšanu izteismīgāk parāda veselas un savstarpēji pakļautas infrastruktūras atslēgas organizējošo lomu, kas šaurā nozīmē nodrošina noteiktu trajektoriju, bet plašākā – visas hipotekārā biznesa sistēmas atražošanu.

Šīs sistēmas galvenā īpašība ir tās dalījums uz primāro un sekundāro ķīlas zīmju tirgu.

Primārā tirgū kreditors un aizņēmējs tieši iesaistās pārrunās viens ar otru. Piemēram, komercbanka vai hipotēku banka piešķir iedzīvotājiem kredītu. Ķīlu zīmju primārā tirgus dalībnieki no vienas puses iedzīvotāji, kuriem tiek izsniegts kredīts, bet no otras – komercbankas, hipotēku kompānijas un citas iestādes, kas piešķir iedzīvotājiem kredītus pret nekustamā īpašuma ķīlu.

Sekundārā tirgū ķīlas zīmju pārdošana tiek realizēta pēc jau piedāvātiem hipotekāriem kredītiem (aizdevumiem), t.i. kompānija, kas piedāvāja kredītu pēc nekustamā īpašuma ķīlas, izdod vērtspapīrus, kurus nodrošina ķīlas zīmes un pēc tam pārdod tos citiem investoriem. Kopējā hipotekārās kreditēšanas organizācijas shēma ir parādīta attēlā 1.4.



1.4. att. Hipotekārās kredītešanas organizācijas kopējā shēma⁵

*Vērtspapīri, kas nodrošināti ar nekustamā īpašuma ķīlas zīmēm un kuriem ir līdzīgi parametri (izdošanas un dzēšanas).

Šī shēma paredz sekojošu dalībnieku savstarpējo attiecību modeli:

- klients vērsas hipotēku bankā pēc kredīta. Šīs iestādes veido ķīlas zīmju primāro tirgu;
- kreditors var saglabāt izsniegtās ķīlas zīmes savā vērtspapīru portfelī, vai var arī pārdot tos citiem investoriem. Šie investori veido ķīlas zīmju sekundāro tirgu;
- pērkot ķīlas zīmes, investori nodrošina kreditorus ar papildus naudas resursiem jaunu kredītu piedāvājumam;
- emisijas – finansu kompānija (reinvestors, EFK) arī var saglabāt hipotekāros kredītus pašas investīciju portfelī, kā alternatīvais variants ir ķīlas zīmju pakešu veidošana un uz to bāzes vērtspapīru, kas nodrošināti ar ķīlas zīmēm (Mortgage — Backed Securities, MBS) izlaišana.
- Uzrādīto vērtspapīru, kas pēc būtības ir obligācijas, kuras nav saistītas ar konkrētu nekustamo īpašumu, bet garantētu tikai ar visu ķīlas zīmju, kas pieder EFK, pula vērtību, pircēji var būt dažādas finansu iestādes, tādas kā komercbankas, pensiju

⁵ Kudrjavcev, V., Hipotekārās kredītešanas organizācijas pamati.

fondi, apdrošināšanas kompānijas. Pie tam šādu vērtspapīru emitents garantē to turētājiem savlaicīgas ikmēneša procentu un parāda pamatdaļas izmaksas;

- turpmāk cikls atkārtojas, kad pirmās finansu iestādes piedāvā iedzīvotājiem jaunus kredītus, balstoties uz finansu resursiem, mobilizētiem sekundārā tirgū.

Šādā veidā tiek regulēta resursu plūsma starp primārā tirgus kreditoriem, kas ver vaļā ķīlas zīmes un investoriem kapitālu tirgū, kas uzpērk vērtspapīrus, kas nodrošināti ar ķīlas zīmēm. Līdz ar to investori, uzpērkot ķīlas zīmes no primārā tirgus investoriem, papildina to resursus jaunu kredītu piedāvājumam; paplašina fondu pieejamību ķīlas zīmju atvēršanai, izlaižot vērtspapīrus, kas nodrošināti ar nedalāmo ķīlas zīmi (hipotēku), kas saņemta no kreditoriem, pulu. Vērtspapīru turētāja savlaicīgas to nominālās vērtības un salīdzinoši augstu procentu izmaksu garantija piesaista jaunus investorus.

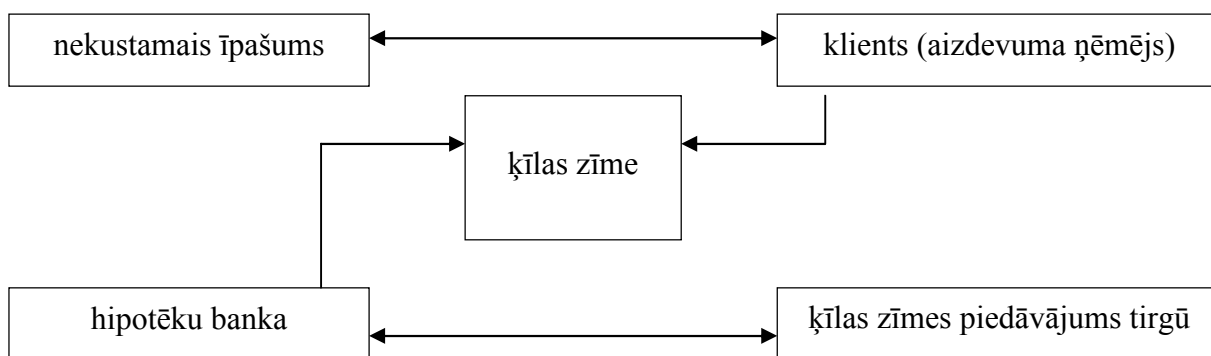
No augstāk minētajiem faktiem, kļūst skaidrs, ka ķīlas zīmju primārais un sekundārais tirgus - nav izolēti, bet gan abpusēji saistīti un ir abpusēji nodrošinošs komponents tai videi, kur notiek pilns un vienlaicīgi pilnvērtīgs ķīlas zīmju dzīves cikls.

Ar šo secinājumu ir nepieciešams iesākt nākamo materiālu, kas saistīts ar detalizētu iepazīšanos ar ķīlas zīmju primāro un sekundāro tirgu, ar mērķi izvairīties no ilūzijas par to autonomitāti dalītas apskatīšanas dēļ.

1.6.2. Ķīlas zīmju primārais tirgus

Pēc būtības, primārais ķīlas zīmju tirgus – tas ir kopējais kredītu-finansu tirgus segments, kas tieši aptver hipotēku banku un citu finansu institūtu, kas kreditē konkrētas fiziskas un juridiskas personas pret konkrētu nekustamo īpašumu ķīlu, darbību.

Tirgus pamata subjekti (darbojošās personas) ir hipotēku banka (kreditors) un aizdevumaņēmējs (aizņēmējs), kas sava atkarīgā stāvokļa dēļ uzstājas bankas klienta lomā (att.1.5.).



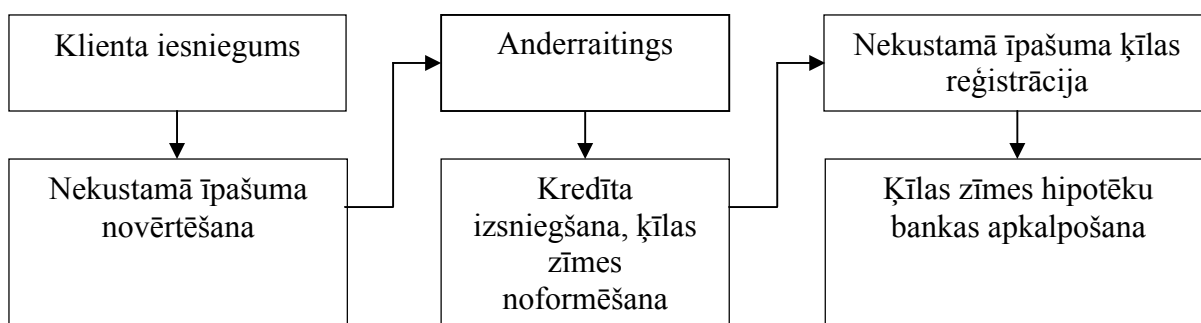
1.5. att. Tirgus pamata subjekti⁶

⁶ Kudrjavcev, V., Hipotekāras kreditēšanas organizācijas pamati.

Pamata instruments, ar kura palīdzību tiek veidotas attiecības starp primārā tirgus subjektiem, ir kredīta līgums, kuru pieņemts saukt par ķīlas zīmi. Jēdziena „ķīlas zīme” izmantošana attiecībā pret kredīta līgumu ir attaisnota, jo nekustamā īpašuma ķīla šinī gadījumā ir kredīta obligāts un svarīgs nosacījums.

Aizdevuma ņēmēja un hipotēku bankas attiecības un, attiecīgi aizdevuma tipu un ķīlas zīmes veidu, var ietekmēt kopējs klienta sociālais statuss un īpašuma stāvoklis, iekļātā nekustamā īpašuma specifika, kredīta apjoms, vispārējā situācija aizdevumu kapitāla tirgū, tās prognoze perspektīvai un citi faktori, kuri tiks apskatīti nākamajās nodaļās.

Bet, neskatoties uz iespējamām ķīlas zīmes veida un tipa atšķirībām un tās noformējuma noteikumiem, katrai ķīlas zīmei tiek pielietota kopēja standarta shēma. (att. 1.6.).



1.6. att. Standarta shēma - ķīlas zīmes parādīšanās primārā tirgū⁷

Attēlā 1.6. redzamo darbību realizācija kopā ar pienācīgu savlaicīgas kredīta atgriešanas un tā izmantošanas procentu izmaksas saistību izpildīšanu, būtībā izsmel klienta prasības viņa attiecībās ar hipotekāro sistēmu.

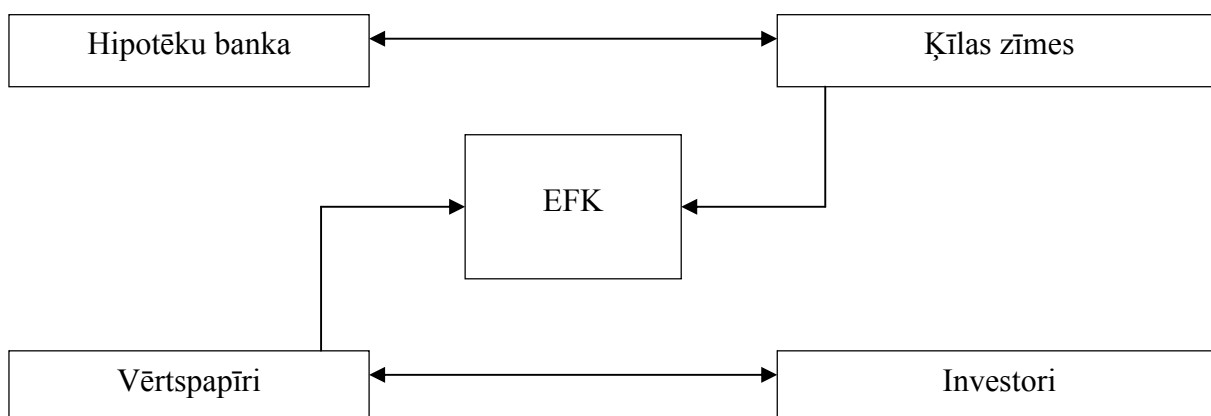
Atšķirībā no aizdevuma ņēmēja, to nevar teikt par hipotēku banku. Priekš tā divpusējo attiecību ar klientiem realizācija mazākā vai lielākā skaitā un atbilstoša ķīlas zīmju portfeļa papildināšana ir tikai viena no veiksmīgas darbības uz hipotekārā tirgus realizēšanas puse. Cita, ne mazāk svarīga hipotēku bankas darbības puse ir kredītu resursu, kurus tā varētu piedāvāt klientiem, papildināšana. Šī uzdevuma risināšanai kā nekā būtiskā apjomā bankai kā likums nav citu līdzekļu, bez visu vai daļas no portfelī esošo ķīlas zīmju pārdošanas citiem profesionāliem hipotēku tirgus dalībniekiem. Hipotēku bankas savu ķīlas zīmju piedāvājums ir sava veida „tiltiņš” no primārā ķīlas zīmju tirgus uz sekundāro, kura darbība tiek organizēta uz cita pamata.

⁷ Kudrjavcev, V., Hipotekāras kreditēšanas organizācijas pamati.

1.6.3. Ķīlas zīmju sekundārais tirgus

Ķīlas zīmju sekundārais tirgus - tā ir daļa no kopējā kredītu - finanšu tirgus, kur notiek hipotekārās sistēmas kopēja kredītu portfeļa veidošana uz personificētu ķīlas zīmju transformācijas nepersonificētās ienākumu papīros rēķina un to izdalīšana starp investoriem.

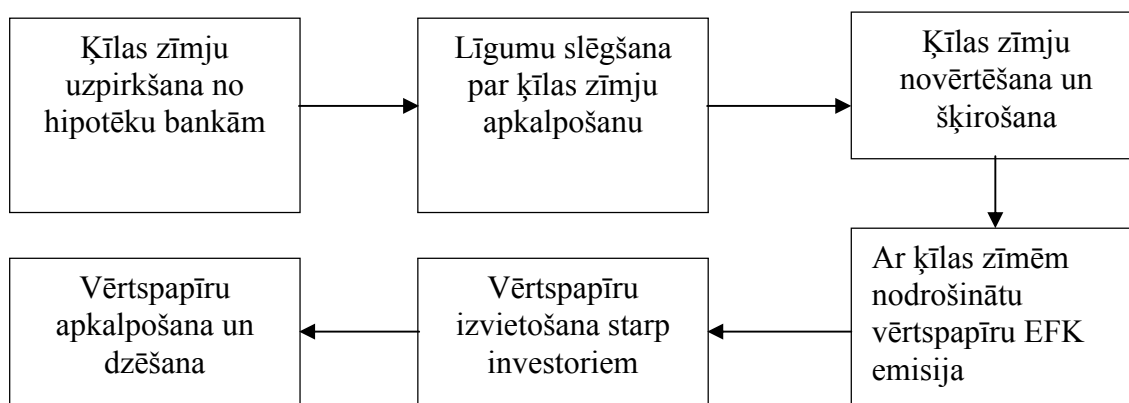
Kā galvenie ķīlas zīmju sekundārā tirgus subjekti tiek minēti: 1) hipotēku bankas un citas kredītu -finanšu iestādes, kas specializējas uz hipotekāro kredītu izsniegšanas; 2) jaudīgas emisijas- finanšu kompānijas (EFK), kas nodrošina primāro ķīlas zīmju uzpirkšanu no bankām, emisiju pret to dažādiem vērtspapīriem, kas tiek nodrošināti ar ķīlas zīmēm uz nekustamo īpašumu; 3) investori – komercbankas, pensiju fondi, apdrošināšanas kompānijas, pilsoņi utt., kas iegādājas no EFK vērtspapīrus par reālo naudu (att. 1.7.).



1.7. att. Nekustamā īpašuma sekundārā tirgus subjekti un instrumenti⁸

Ķīlas zīmju sekundārā tirgus funkcionēšanas kopējas loģikas izprašanai svarīgu lomu spēlē katra šī tirgus subjekta precīza uzvedības motīvu noskaidrošana. Parasti hipotēku banka, parādoties sekundārā tirgū cenšas panākt divus acīm redzamus mērķus, bet konkrēti – papildināt savu kredītu portfeli ar „reālu” naudu pret ķīlas zīmēm ar paredzētu ienākumu un līdz ar to saglabāt sev noteiktu maržu no šīm ķīlas zīmēm. Pirmajā acumirkļī, ir mazāk saprotama emisijas-finanšu korporāciju parādīšanās ķīlas zīmju sekundārā tirgū. To primāro ķīlas zīmju iegāde par reālo naudu kļūs skaidra tikai ievērojot zināšanas par „spēles likumu”, ko priekš EFK uzstāda likumi, saskaņā ar kuriem to izvietoto atsevišķu tipu vērtspapīru emisijas apjomam stingri jāatbilst kopējam EFK esošam nodrošinājumam pēc katra ķīlas zīmju veida apjoma. (1.8.att.). Citiem vārdiem, pie primāro ķīlas zīmju uzpirkšanas nulles apjomiem EFK būs arī visu vērtspapīru veidu emisijas nulles mērogs. Turpretī, jebkura primāro ķīlas zīmju uzpirkšana dod EFK tiesības uz papildu emisiju.

⁸ Kudrjavcev, V., Hipotekāras kreditēšanas organizācijas pamati.



1.8. att. Ķīlas zīmju aizvietošana ar „reālu” naudu sekundārā tirgū standarta shēma⁹

Protams, ka pati vērtspapīru emisija EFK nav pašmērķis. Galvenais jauno vērtspapīru emisijas mērķis ir sarežģītu profesionāli orientētu instrumentu (primāro ķīlu zīmju) kvalitatīva pārveidošana vienkāršākos un parastiem investoriem saprotamākos instrumentos – pārsvara tās ir obligācijas ar fiksēto procentu likmi.

Primāro ķīlas zīmju aizstāšanā pret paša vērtspapīriem, procesā EFK apmierina arī savas ekonomiskās intereses, saglabājot sev ienākuma daļu, kas tiek iegūta no aizņēmēja kā maksa par kredītu un no hipotēku bankas ieturētās maržas no vienas puses, un ienākuma, kas tiek definēts uz saņemšanu investoriem pēc EFK vērtspapīriem, no otras.

Tajā pašā laikā, neskatoties jau uz diviem starp aizņēmēju un gala investoru esošiem profesionāliem starpniekiem, kas patur sev par labu daļu no hipotekārā kredīta ienākumiem, ienākumu kopsummas rezultāts, ko piedāvā vērtspapīru, kas ir nodrošināti ar nekustamā īpaša ķīlas zīmju turētājiem, paliek ļoti augsts un pievilcīgs investoriem. Kā normāla atražošanai tiek uztverta situācija, kad ienākums, ko investoriem piedāvā pēc vērtspapīriem, pārsniegs vidējās steidzamu (terminētu) depozītu likmes komercbankās par 0,5-1%.

Kā papildus stimuls, kas rosina investorus (īpaši institucionālos) iegādāties hipotekāros vērtspapīrus, ir augsts drošums, kas līdz ar nekustamo īpašumu parasti tiek nodrošināts ar jaudīgām valsts garantijām un apdrošināšanu.

⁹ Kudrjavcev, V., Hipotekāras kreditēšanas organizācijas pamati.

2. HIPOTĒKU KREDITĒŠANA LATVIJĀ

2.1. Hipotekāro kredītu attīstības analīze Latvijā

Šobrīd banku pakalpojumu tirgū liela uzmanība tiek pievērsta hipotēku kreditēšanai, jo notiek strauja valsts līdzfinansējuma samazināšanās, zems iedzīvotāju maksātspējas līmenis, kā arī kreditēšanas mehānismu trūkums dzīvokļu celtniecībā un iegādē ir samazinājis dzīvojamās platības celtniecības apjomus.

Dzīvokļu tirgus izrādījās nenodrošināts ar kreditēšanas – finansēšanas mehānismiem, kuri uzturētu iedzīvotāju maksātspējīgu pieprasījumu pēc dzīvokļiem un veicinātu masveida dzīvokļu iegādi. Ja kādreiz vienīgais veids, kā uzlabot dzīves apstākļus, bija sagaidīt, kad valsts piešķirs dzīvokli, tad šobrīd iedzīvotāji šo problēmu risina būvējot vai pērkot dzīvokli par saviem līdzekļiem bez kredītiem. Tomēr lielākā iedzīvotāju daļa nav spējīga atrisināt dzīvokļa jautājumu, jo viņiem trūkst nepieciešamā kapitāla un nav iespējas to uzkrāt.

Pēc dotā darba autores domām, viens no šīs problēmas risinājumiem ir hipotekārā kreditēšana. Ja iedzīvotājs būtu nodrošināts ar nekustamo īpašumu, tas varētu veicināt finanšu pieplūdumu dzīvokļu tirgū, atdzīvinātu dzīvokļu celtniecību un ar to saistītās ražošanas sfēras, kā arī saglabātu un paplašinātu darbavietu skaitu, un paaugstinātu iedzīvotāju ienākumu līmeni.

Pirmajai hipotekārā kredīta iemaksai var noderēt aizņēmēja finanšu uzkrājumi, vai līdzekļi, kuri iegūti pārdodot esošo dzīvojamo platību.

Hipotekārā kreditēšana ir alternatīva ienesīgam līdzekļu ieguldījumam. Latvijā nekustāmā tirgus veidošanās sākās 1991. gadā.

Pēc pasaules standartiem, 14 gadi- nekustāmā tirgus izveidei un attīstībai ir samērā īss laika posms. Rietumu valstīs šim procesam bija nepieciešams gandrīz gadsimts. Par tirgus “briedumu” var spriest pēc ciklu skaita, kurus iziet nekustāmā īpašuma tirgus savā attīstībā.

Viens cikls aizņem 7-11 gadus. Latvijā, no 1991. gada nekustāmā īpašuma tirgus ir pārdzīvojis sekojošas stadijas: vētrainu attīstību, stabilizāciju, krīzi, jaunu pacēlumu un atkal jaunu pirmskrīzes situāciju. Līdz šim gandrīz viss nekustāmā īpašuma tirgus piederēja valstij, bet 1991. gadā sākās īpsumtiesību reforma.

Šajā attīstības ceļā var izcelt divus momentus, kas paātrināja tirgus attīstību un ļāva tam tuvināties civilizēta nekustāmā tirgus nosaukumam. Denacionalizēto namu likums, kuru pieņēma LR AP 1992. gadā¹⁰, un privatizācijas process, kurš aizsākās 1995. gada 1. novembrī,

¹⁰ Latvijas Republikas likumi «Par namīpašumu atdošanu likumīgajiem īpašniekiem» un «Par namīpašumu denacionalizāciju Latvijā».

pēc dzīvojamo māju, kas atrodas valsts un pašvaldību valdījumā, privatizācijas likuma stāšanās spēkā.

1992.-1995.gadu laika periodā, Latvijas nekustāmā īpašuma tirgū tika veikts liels daudzums darījumu (90%), kuri vairāk tiek uzskatīti kā spekulatīvi darījumi- lēti nopirkts, bet dārgi pārdots īpašums. Šis fakts skaidrojams ar to, ka pēc denacionalizācijas likuma stāšanās spēkā, radās daudz namu īpašnieku (t.s. pirmo roku), kuriem nebija līdzekļu namu apsaimniekošanai un uzturēšanai. Šajā periodā daudzi objekti tika pārdoti par pusvelti tāpēc, ka nebija noregulētas ēku novērtēšanas normas un nepastāvēja ēku pirkšanas- pārdošanas sistēma. Lai pārdotu ēku, pietika ar izpirkšanu un iedzīvotāju izmitināšanu. Šajā laikā parādījās daudz ēku ar apgrūtinājumu- ieķīlātu un pārķīlātu dažādās kredītiestādēs- naudas iegūšanas nolūkos. Bankas tajā laikā nepievērsa lielu uzmanību ķīlai(kurai bija tehniska palīglopa resursu iegūšanas procesā).

Pie tam, 80% no īpašumiem tika novērtēti fiktīvi, kā rezultātā radās situācija, kad īpašuma tirgus vērtība bija daudz zemāka nekā tā novērtējums. Hipotekārais tirgus, tajā laikā atrodoties sākumstadijā, daudzējādā ziņā ierobežoja nekustāmā tirgus attīstību. Sakarā ar to, ka kredīts bija grūti pieejams un procentu likmes ļoti augstas(no 1991.-1995. gadam tās pakāpeniski kritās no 150% līdz 25-30%) nozīmīgu projektu un rekonstrukciju skaits, kā arī jaunbūvju skaits, šajā laika periodā bija visai nenozīmīgs.

No 1993. gada sākās nekustāmā īpašuma kopējā reģistra izveide: no aprīļa darbu sāka LR Zemesgrāmatu nodaļas, atbilstoši likumam no 1937.gada 22.decembra par Zemesgrāmatu atjaunošanu un stāšanos spēkā¹¹. Iesākumā Zemesgrāmatu nodaļu pakalpojumus izmantoja nekustāmā īpašuma privātīpašnieki, kuri īpašumu ieguva denacionalizācijas rezultātā un centās nostiprināt īpašumtiesības, lai izmantotu tās komerciālos nolūkos. Īpašumu reģistrācija veicināja jaunu nekustāmā īpašuma objektu skaita palielināšanos, kurus varēja pirkt vai pārdot.

Nekustāmā īpašuma tirgus stāvoklis ir cieši saistīts ar valsts ekonomisko stāvokli. Sakarā ar labvēlīgo attieksmi pret naudas masas tranzītu, 1992-1995.gados Latvijas bankās notika naudas resursu uzkrājums, kurš tika novirzīts nekustāmā tirgus jomā. Likums par denacionalizāciju un vienotu zemes reģistru, izveidoja labvēlīgus starta apstākļus tirgus attīstībai, bet aktīvas investīcijas veicināja cenu celšanos. Tomēr 1995.gada banku krīze pietiekami stipri ietekmēja nekustāmā īpašuma tirgus dalībniekus. Arī Krievijas 1998.gada augusta finanšu un ekonomiskā krīze lika šķēršļus Latvijas nekustāmā īpašuma tirgus pārpilnībai. Izņemot dažus segmentus (ekskluzīvo mājokļu īre Rīgas centrā un zemes cenas

¹¹ Latvijas Republikas likums «Par 1937. gada 22. decembra Zemesgrāmatu likuma spēka atjaunošanu un spēkā stāšanās kārtību».

Jūrmalā). Kopumā tirgus palika pastāvīgā attīstības stadijā. Tajā pašā laikā ofisu telpu tirgus iegāja pastiprinātā konkurences stadijā. Privatizācijas process veicināja pakāpenisku cenu pieaugumu dzīvokļiem tipveida mikrorajonos. Stabilizējās tirdzniecības platību īres cenas.

Pazeminājās vietējo investoru aktivitāte banku resursu likmju palielināšanā (procentu likme palielinājās par 2-4%, bet bankas kļuva apdomīgākas attiecībā pret kredītņēmējiem). Pazeminājās ārzemju kompāniju aktivitāte, kas bija cietušas no Krievijas finansu krīzes. Kā rezultātā nekustāmā īpašuma tirgū ienāca jauni investori, kas izskatīja iespēju jaunu projektu pārpirkšanu no firmām, kurām ir finansiālas grūtības.

Nekustāmā īpašuma tirgus attīstības tempi 1998. gadā izrādījās ātrāki nekā Latvijas ekonomikas attīstības tempi. Kā rezultātā 1999. gada pavasarī Latvijas nekustāmā īpašuma cenas stabilizējās un gada laikā tika novērotas nenozīmīgas svārstības.

1999-2000.gadu notikumi ietekmēja tālāko Latvijas nekustāmā īpašuma tirgus attīstību.

-1999. gada pavasarī LR MK atbalstīja FM darba grupas izstrādes hipotekārās kredītēšanas sistēmā. No šī brīža var runāt par mājokļa kredītēšanas programmu ar kredītlīnijas piesaisti, valsts garantijas (80%) un komercbanku līdzekļi (20%).

-1999.gada 16. decembrī LR Saeima pieņēma izmaiņas likumā par dzīvojamo ēku, kas atrodas valsts un pašvaldību valdījumā, privatizāciju, kas stājās spēkā 2000.gada 1. janvārī. Privatizācijas sertifikātu darbības termiņš tika pagarināts uz gadu- līdz 2000.gada 31. decembrim, kas saglabāja aktīvu darbību dzīvokļu tirgū.

-2000.gada pirmajā pusē notika pietiekami nopietnas izmaiņas juridisko un privātpersonu kredītēšanā, ieķīlājot nekustāmo īpašumu. Konkurences cīņas ietvaros, bankas sāka pazemināt procentu likmi un palielināt kredītēšanas termiņu. Radās ilgtermiņa (20-30 gadu) kredīti ar 9-10% likmi gadā.

-No 2000.gada 1.janvāra spēkā neesošs kļuva likums par īpašuma nodokli, to nomainīja likums par nekustāmā īpašuma nodokli, pārejas periods ilga līdz 2000. 31. decembrim. Īpašuma nodokļa likme sastādīja 0,5-4% no īpašuma vērtības. Savukārt, nodokļa likme nekustamajam īpašumam kļuva 1,5%, bet no 2002.gada samazinājās līdz 1%.

Līdz 2000.gadam nekustāmā īpašuma sfēras likumdošana stabilizējās un nostiprinājās. Šobrīd darījumus ar nekustāmo īpašumu regulē:

LR Pilsoņu likums, likums par Zemesgrāmatu, likums par nekustāmā īpašuma ierakstu Zemesgrāmatā. Šie likumi pilnībā regulē darījumus ar nekustāmo īpašumu, kā arī pietiekami regulē jautājumus par hipotekāro kredītēšanu.

Pēc 2000.gada lielu ietekmi uz nekustāmā īpašuma tirgu rada šī biznesa administratīvī-tiesiskā sfēra, atšķirībā no 90. gadiem, kad maksimālā loma bija pilsoniski- tiesiskajiem mehānismiem darījumos ar nekustāmo īpašumu.

Īpaši nozīmīgi normatīvie akti pēc 2002.gada ir:

-Likums par privatizācijas pārtraukšanu un privatizācijas sertifikātu darbības pārtraukšanu liedz iespēju iegūt papildus peļņu no privatizācijas un turpmākās valsts un pašvaldību īpašumu pārdošanas(kad īpašums tiek privatizēts par summu, kas 100 reizes ir mazāka nekā privatizācijas objekta tirgus vērtība, bet vēlāk to pārdot par tirgus vērtību).

-teritoriālās attīstības plānošanas likums. Šis likums nosaka teritoriju plānošanas kārtību, tai skaitā teritoriju apbūves kārtību, kas detalizēti tiek noteikts pašvaldībās, pieņemot apbūves plānu. Sakarā ar to, daļa nekustāmā īpašuma zaudēja savu vērtību nelikvīdu mērķu izmantošanai. Bet daļa ieguva. Piemēram, ja ņem vērā vispārējās tendences rindu māju celtniecībā un pietiekami ierobežotu zemes gabalu skaitu Rīgā, tas noved pie cenu pieauguma tādos zemes gabalos Rīgā un tās apkārtnē.

-likums par aizsargājamajām zonām(1997. gads, ar izmaiņām 2002.,2003.,2005.gados) noteica ierobežojumus celtniecībai ūdenskrātuvju tuvumā, īpaši aizsargājamajā zonā pie Baltijas jūras un Rīgas jūras līča, nosakot, ka būvēt tur drīkst tikai saskaņojot ar pašvaldības ģenerālo teritoriālo apbūves plānu. Pašlaik jautājumi par iespējamo apbūvi un mērķi izmantot zemes gabalu ir pamatfaktori, kas ietekmē zemes cenu.

Lauksaimnieciski izmantojamās zemes cenu ietekmēja iestāšanās ES un iespēja saņemt subsīdijas lauksaimnieciskai darbībai vai kompensācijas, izmantojot šīs zemes.

Likums par iedzīvotāju ienākuma nodokli nosaka personai maksāt nodokli 25% no peļņas, ja nekustāmais īpašums gada laikā no pirkuma momenta. Nevar teikt, ka šis likums stipri ietekmēja nekustāmā īpašuma tirgu, tā kā vajadzības gadījumā nekustāmais īpašums tiek pārdots par pirkuma summu vai tiek noformēts kā dāvinājums. Bieži nekustāmais īpašums tiek paturēts gadu, gaidot maksimālu cenu pieaugumu.

Ministru kabinetā atrodas likumprojekts, kas paredz šī termiņa pagarinājumu līdz 3 gadiem. Bet pēc speciālistu viedokļiem, būtiskas izmaiņas nekustāmā īpašuma tirgū tas neradīs, tā kā jau tagad pastāv shēma kā izvairīties no nodokļu maksāšanas, pārdodot nekustāmo īpašumu, kas bijusi fiziskas personas īpašumā ne mazāk kā gadu.

2005.gada 1. decembrī tika pieņemts likums par valsts kadastru nekustamajam īpašumam, kas paredz kadastra vērtības pielīdzināšanu tirgus vērtībai. Šis apstāklis ietekmēs nekustāmā īpašuma nodokļa paaugstināšanos un palielinās nodevu darījumu reģistrēšanai Zemesgrāmatā.

Bez tam tie izstrādātas izmaiņas normatīvajos aktos, kas reglamentēs notariālo darījumu formu kā obligātu.

Nekustāmā īpašuma tirgu ietekmēja Konstitucionālās tiesas 2006.gada 8. marta lēmums par īres griestu atcelšanu denacionalizētos namos no 2007. gada 1. janvāra.

Darba autore uzskata, ka īres griestu atcelšana ietekmēs procesus, kas norisinās otrreizējo (lētāko) mājokļu tirgū un veicinās cenu celšanos. Cilvēkiem, kas dzīvo denacionalizētajos namos kļūs neizdevīgi maksāt augstu īres maksu un tas stimulēs iegādāties savu nekustāmo īpašumu, var būt pat aiz Rīgas robežām

Šobrīd Latvijas nekustāmā īpašuma tirgus atrodas “uz viļņa”, kas turpināsies 3-4 gadus.

Šobrīd hipotēku kreditēšana sastāda lielu daļu no visiem kredītiem. Ilgtermiņa dzīvokļu hipotekārās kreditēšanas būtība ir radīt hipotēku kredītu tirgus sistēmu iedzīvotājiem, kuri vēlas iegūt dzīvokļus pirmreizējā tirgū (jaunie dzīvokļi, kurus tirgo būvētājs) vai arī otrreizējā tirgū (dzīvokļus, kuros kāds jau ir dzīvojis).

Lielākajā daļā pasaules valstu dzīvokļu iegāde kredītā ir ne vien galvenais veids, kā atrisināt dzīvokļa jautājumu, bet ir arī ekonomiskās darbības joma, kur galvenā loma ir bankām un citām kreditēšanas iestādēm. Valsts šajā gadījumā izpilda tikai starpnieka – palīga lomu, ievērojot noteikumus, kuri nodrošina efektīvu visu iesaistīto pušu sadarbību dzīvokļu kreditēšanas procesā, kā arī nepieciešamības gadījumā tiešā vai netiešā veidā izmanto budžeta līdzekļus privāto investīciju piesaistei dzīvokļu sfērā un atbalsta iedzīvotājus, kad tie iegādājas dzīvokļus.

Lai hipotēka varētu attīstīties, nepieciešams, lai tiktu ievēroti vismaz trīs noteikumi. Pirmkārt – ir jābūt ilgtermiņa finansu līdzekļiem, kurus var klientiem piedāvāt kredītu veidā, otrkārt – potenciālie klienti, kuri var apstiprināt, ka viņu ienākumi ir pietiekami, lai varētu atmaksāt kredītu, treškārt – juridiska iespēja izmantot dzīvokli kā ķīlu. Ja kaut viens no iepriekš minētajiem priekšnoteikumiem nav izpildāms, tad masveida hipotekārā kreditēšana nemaz nav iespējama, jo vai nu nav līdzekļu no kā dot kredītus, vai arī nav kam un nav seguma kredītam.

- Apskatīsim sākumā hipotekārā kredīta nodrošinājuma problēmu.

Kā jau sākumā tika minēts, par šo nodrošinājumu ir jābūt dzīvoklim, kurš tiek pirkt. Ja tas tā arī ir, tad bankai ir jābūt iespējai iemītniekus izlikt no dzīvokļa un dzīvokli pārdot.

Pēc autores domām, mūsu valstī iespēja izlikt no dzīvokļa ir nodrošināta un jau ne vienu vien reizi pārbaudīta pat gadījumos, kad izlikšanas iemesls nav tik pamatots. Pie mums iemītnieku var izlikt no saimnieka mājas pat bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas. Tātad cilvēkam, kurš vēlas ņemt kredītu, pirms tam viss kārtīgi jāapsver un jāizdomā no kādiem līdzekļiem tiks atmaksāts kredīts.

- Ar maksāspējīgu aizņēmēju atrašanu arī nav tik vienkārši.

Attīstītākajās valstīs, kur ir liela kreditēšanas pieredze, aizņēmējs tiek atzīts par maksāspējīgu, ja par kredītu maksājamā ikmēneša summa nepārsniedz 30% no viņa deklarētajiem ienākumiem. Šodien visizplatītākais ir kredīts par 4–7%.

Kredīta piemērs latos, ja klients ņem kredītu EUR 61.000 (42.700 LVL) ar 4,7% 5 gada likmi, tad ikmēneša maksājumi sastādīs 340 EUR (238 LVL)¹².

Šis vienkāršais aprēķins atspoguļo to, ka uz šāda apmēra kredītu var pretendēt cilvēks, kura oficiālie ienākumi ir ne mazāki kā 700 LVL mēnesī, kas ir trīs reizes vairāk kā ikmēneša maksājums. Tie nav mūsu valsts paši nabadzīgākie cilvēki, pārsvarā tie ir augsti kvalificēti speciālisti un lielu kompāniju augstākie menedžeri. Pēc statistikas pārvaldes datiem šobrīd Latvijā vidējie ienākumi ir apmēram 290 LVL. Kā reiz tieši šim iedzīvotāju kontingentam ir nepieciešams kredīts. Liels strādājošo skaits kredītu nevar paņemt tikai tāpēc, ka viņu oficiālie ienākumi ir krietni vien zemāki nekā faktiskie.

“Aplokšņu algas” rada galvassāpes visās valstīs, kuras ir iekļāvušās darba tirgū. Strādnieks grūtā brīdī nonāk situācijā, kad nesaņem nekādas sociālās garantijas. Valsts budžets nesaņem pilnīgi visus nepieciešamos līdzekļus. Darba devējs baidās no Valsts ieņēmuma dienesta (VID) pārbaudēm un sodanaudām par sociālo nodokļu nemaksāšanu. Vidējos un mazos uzņēmumos šī situācija ir ļoti izplatīta, tomēr jāņem vērā, ka viņiem bieži vien nav citas izejas. Ja tie sāks maksāt visu algu oficiāli, tad viņiem nāksies maksāt arī sociālos nodokļus no visas summas. Ja sociālais nodoklis tiks maksāts pilnā apjomā, tad nāksies pacelt pakalpojumu un preču cenas. Savukārt tas radīs situāciju, kad uzņēmums nebūs spējīgs konkurēt ar citiem uzņēmumiem. Par šo jautājumu autore domas sakrīt ar valsts ieņēmumu dienesta vadību, ka daļēji šo problēmu var atrisināt, samazinot sociālā nodokļa likmi, mūsu valdība jau pakāpeniski to arī dara. 2003. gadā likme tika pazemināt par 2%, bet kā izrādās, ar to nepietiek, lai mazie un vidējie uzņēmumi atteiktos no “aplokšņu” algām un maksātu visus nodokļus. Bet pēc autore domām, viena nodokļa likmes pazemināšana neatrisinās problēmu. Ir jābūt kompleksai nodokļu politikas reformai, jo tieši nodokļu sistēma vai nu veicina vai tieši kavē mazās un vidējās uzņēmējdarbības attīstību. Jo augstāki nodokļi, jo sliktāk veicas biznesā.

Problēma nav sociālajā nodoklī, bet gan tajā faktā, ka daži to nemaksā. Nemaksā tie, kuriem ir nelegāli ienākumi. Nodokļus labprāt nemaksātu visas firmas, tomēr ir tādas firmas, kuras to vienkārši nevar izdarīt, jo visi ieņemtie un izdotie finansu līdzekļi iet caur bankas kontiem. Viņiem nav “koferīša”, no kura laiku pa laikam var izcelt skaidru naudu.

Netīra skaidrā nauda eksistē, un tas ir skaidrs katram. Cita lieta – kā samazināt netīrās naudas daudzumu. Par 2002. gada novembri un decembri tika ar analītiskiem paņēmieniem izskaitļoti 3000 nodokļu maksātāji, kuri iesniedza tīras deklarācijas. Visām šīm firmām tika aizsūtīta vēstule ar lūgumu precizēt iesniegto informāciju un nomaksāt nodokļus. Pateicoties šai akcijai (VID), lielākā daļa nodokļu maksātāju samaksāja vismaz minimālo summu. Tiem,

¹² NORDEA BANK.

kas nenomaksāja nodokļus VID piemēroja uzrēķinu, un nākamajā gadā viņiem būs jānomaksā ne vien nodokļi, bet arī sods 100% apmērā. 2002. gadā VID darbinieki veica 13 221 pārbaudi par sociālā nodokļa nomaksu un 699 pārbaudes kopā ar darba inspekciju. VID atklāja 921 pārkāpumu un veica aprēķinus par 1 milj. LVL.

Tomēr viss ir atkarīgs no cilvēkresursiem un materiālajiem resursiem: cik firmas VID var pārbaudīt un ko spēj pierādīt. Var pieņemt darbā vēl cilvēkus, bet rodas jautājums, ko tas līdzēs, vai tiešām palielināsies nodokļos samaksātās naudas daudzums, vai arī šie cilvēki veiks pārbaudi pēc pārbaudes, tā arī neko nepierādot. Saprotams ir viens, ka ir jābūt ļoti precīzam un skurpulozam tajos gadījumos, kad zināms, ka uzņēmums pārkāpj nodokļu likumdošanu.

Vienmērīgs sociālā nodokļa sadalījums starp darba devēju un darba ņēmēju tāpat neko nedos, jo tik un tā galveno slogu nes darba devējs, kuram ir pienākums aprēķināt un nomaksāt nodokli.

Darba autore solidarizējās ar valsts ienākuma dienesta ekspertiem par to, ka ja tomēr notiks sociālā nodokļa likmes pazemināšana, tas novedīs pie tā, ka sociālo nodokli sāks maksāt arī tie, kas līdz šim to nedarīja vispār. Likmes pazemināšana vienmēr kalpo pilnīgākai nodokļu nomaksai.

Tajā pašā laikā autore grib atzīmēt faktu, ka vēlme saņemt kredītu ir aktualizējusi jautājumu par “aplakšņu algas” legalizāciju. “Viņi” joprojām nevar saņemt kredītu, jo grāmatvedībā saņemtajā ienākumu izziņā uzrādītās summas ir vienkārši niecīgas.

Nodokļu nemaksāšana nav raksturīga tikai un vienīgi Latvijai. 2001. Konferencē, kura notika Ženēvā, piedalījās 180 valstu pārstāvji, tika apspriesta sociālā nodokļa nemaksāšanas ietekme uz nekustamā īpašuma tirgu un ekonomiku kopumā. Tādā veidā jauniem cilvēkiem vēlme iegūt savā īpašumā nekustamo īpašumu, kļūst par stimulu prasīt darba devējam, lai tiek maksāti nodokļi no pilnas algas un nevis tikai no niecīgas tās daļas.

No augstāk minētā, autore var izdarīt secinājumus, ka valsts ar nodokļu sistēmas koriģēšanas palīdzību (sociālā nodokļa samazināšana) var situāciju nekustamo īpašumu tirgū uzlabot. Kādā veidā? Samazinot sociālo nodokli, valsts samazina uzņēmuma obligātos izdevumus, tādejādi atbrīvojas līdzekļi, kurus uzņēmums var laist aprītē, bet daļa līdzekļu var tikt izmantota, lai nomaksātu sociālo nodokli, kas ļautu darbiniekiem tikt pie kārotā kredīta, piemēram, dzīvokļa iegādei. Tātad šie cilvēki nestāvēs rindā pēc valsts piešķirtajiem dzīvokļiem, un valsts tiks atbrīvota no rūpēm par viņu izmitināšanu.

- Beidzot trešā un galvenā problēma – brīvie līdzekļi.

Visas hipotēku sistēmas būtībā dalās trīs lielās grupās atkarībā, no tā, kādi līdzekļi tiek izmantoti hipotekārā kredīta piešķiršanai.

Viena no tām, kuru nosauksim par bankas hipotēku, nosaka to, ka banka hipotekāro kredītu izsniegšanai izmanto tos pašus līdzekļus, kurus izmanto jebkurai citai izsniegšanai, tātad, galvenokārt, tie ir depozītu līdzekļi. Šobrīd vairums cilvēku dod priekšroku naudas ieguldījumiem nekustamajā īpašumā, nevis to nogulda bankā, jo neviena banka nevar piedāvāt depozītā noguldītajiem līdzekļiem tādu procentu likmi, kura sniegtu lielāku peļņu nekā nekustamā īpašuma iegādē ieguldītie līdzekļi. Galvenokārt bankas hipotekārajai kreditēšanai līdzekļus saņem no valsts “dzīvokļu attīstības” programmas ietvaros un no ārzemju investoriem, jo Latvija ir iestājusies gan ES, gan NATO un nekustamais īpašums ir pacēlies līdz Viduseiropas līmenim. Šobrīd investori saprot, ka Eiropā vidēji var nopelnīt 10% gadā, bet Latvijā ar tādu pašu risku var nopelnīt 20% vai pat 30% gadā. Pirmkārt, pie tādiem investoriem jāpiemin tādas starptautiskās finansu organizācijas kā SRAB un ERAB, kā arī vairāku valstu izveidotās investīciju organizācijas, kuras izveidotas ar mērķi palīdzēt tirgus reformu realizēšanai jaunattīstības valstīs – tādās kā Latvija.

Nākamā ir tā saucamā otrreizējā hipotekārā tirgus sistēma (amerikāņu sistēma), kura pamatojas uz finansu līdzekļiem, kurus iegūst no institūciju investoriem – pirmkārt, pensiju fondiem un dzīvības apdrošināšanas kompānijām.

Šī sistēma paredzēta, lai pārceltu pašus lētākos un ilglaicīgākos finansu tirgus līdzekļus uz hipotekārajiem kredītiem. Paši ilglaicīgākie līdzekļi atrodas pensijas fondu un uzņēmumu, kuri nodarbojas ar dzīvības apdrošināšanu, rīcībā. Šajās organizācijās finansu līdzekļi tiek noguldīti uz ilgstošu laika periodu, un tie nevar tikt priekšlaicīgi izņemti, kā nereti tas notiek ar komercbanku depozītnoguldījumiem.

Otrreizējā tirgus sistēma tiek mērķēta uz to, lai institūciju investori, kuri dod līdzekļus hipotekārajai kreditēšanai, kas ir visai riskants pasākums, piekristu gandrīz tikpat zemiem ienākumu procentiem kā investējot līdzekļus valsts zema riska obligācijās. Šim nolūkam ASV ir izveidotas tā saucamās hipotēku aģentūras - Fannie Mae, Freddie Mae un Ginnie Mae, kopā tikai trīs, kuras pilda starpnieku funkcijas un kuru atbildību garantē valsts.

Aģentūras savas parādzīmes pārdod investoriem. Valsts garantijas nodrošina to, ka investori šīs akcijas uzskata par bezriskām un piekrīt peļņai, kura tikai nedaudz pārsniedz valsts obligāciju nodrošināto peļņu.

Līdzekļus, kuri iegūti no parādzīmju pārdošanas, aģentūras novirza hipotekāro kredītu pārpirkšanai no bankām. Rezultātā hipotekāro kredītu likmes ir tikai nedaudz lielākas kā valsts parādzīmēm un krietni vien zemākas par tāda paša veida un kredīta tirgus likmēm.

Trešais modelis – hipotēku līgumu – uzkrājumu sistēma (vācu sistēma) – hipotekāro kredītu nodrošināšanai tiek izmantoti nākamo aizņēmēju mērķa uzkrājumi.

Vācu sistēmā hipotekārajiem kredītiem kā lētu līdzekļu avots kalpo specializētie mērķa depozīti. Noslēdzot atbilstošu līgumu ar specializētu hipotekāro organizāciju, klients apņemas noteiktu laika periodu veikt fiksētas summas ikmēneša iemaksas mērķa depozītā ar procentu likmi, kura ir būtiski zemāka par vidējo tirgus likmi.

Pēc uzkrājumu veidošanas perioda beigām, sakrājot apmēram pusi no dzīvokļa iegādei nepieciešamajiem līdzekļiem, klients saņem kredītu trūkstošajai daļai ar zemāku procentu likmi kā vidējā kredītu likme.

Līdzekļi, kurus iegulda klients, tiek izmantoti kredītu izsniegšanai viņa priekšgājējiem, kuri jau pabeiguši veidot uzkrājumus. Pats klients tajā pat laikā kredītu saņem no līdzekļiem, kurus iegulda tie klienti, kas atnākuši uz banku pēc viņa un šobrīd vēl tikai veic uzkrājuma iemaksas.

Acīmredzams, ka visa šī procedūra tiek stingri uzraudzīta un kontrolēta, un bieži vien valsts dod savas garantijas specializētajām kredītiestādēm. Šīm organizācijām nav tiesību nodarboties ar aktīvu finansu darbību, jo vienīgās atļautās operācijas ir kredītu izsniegšana saviem bijušajiem noguldītājiem. Šādu kredītu risks ir krietni vien zemāks kā parastajiem hipotekārajiem kredītiem, jo šajā gadījumā klients ir ne vien formāli pierādījis savu maksātspēju, bet ir arī praktiski apstiprinājis, ka ir spējīgs ilgstošā laika periodā veikt fiksētus ikmēneša maksājumus, kuri bieži vien ir ļoti tuvi kredīta atmaksas ikmēneša maksājumu summai.

Latvijā šādu specializēto kredītiestāžu nav. Izveidot šāda tipa organizāciju parastas daudzfunkcionālas bankas ietvaros nedrīkst, jo nav iespējams garantēt, ka tā lētos depozītu līdzekļus neizmantos nehipotekārajām aktīvajām operācijām.

Kādā veidā tad pie mums tiek realizētu vācu hipotekārā sistēma? Pašā oriģinālākajā veidā – iztiek vispār bez kredītiestādēm. Tās aizstāj celtnieku organizācijas. Uzkrājumu veidošanas periodā visi klienta maksājumi tiek noformēti kā līdzfinansējums konkrētas ēkas būvniecībā un reāli tiek ieguldīti celtniecībā. Pēc šī perioda beigām klients saņem savā lietošanā, bet dažreiz pat īpašumā dzīvokli. Šajā laikā klients jau ir samaksājis apmēram pusi dzīvokļa vērtības, bet otru pusi saņem kredītā no būvfirmas kā preču kredītu. Šo kredītu klients atmaksā būvfirmai iepriekš sarunātā laika posmā.

Tādā veidā rodas pseidovācu hipotekārā sistēma, kura ārēji ir ļoti līdzīga vācu sistēmai: klients uzkrājumu veidošanas periodā veic maksājumus, kas atbilst iegādājamā dzīvokļa vērtības pusei, pēc tam saņem dzīvokli, pēc tam vienādās daļās atmaksā otru dzīvokļa vērtības pusi.

Toties iekšēji shēma ir pavisam cita. Līdzekļi, kurus klients iegulda, netiek izmantoti iepriekš pārbaudītu klientu kreditēšanai, bet gan kaut kādas dzīvojamās mājas būvniecības

finansēšanai. Līdzekļi, kuri tiek izmantoti kredītu izsniegšanai ir nevis citu klientu, kuri atrodas uzkrāšanas periodā, finansu līdzekļi, bet gan pašas būvfirmas finansu līdzekļi.

Darba autore grib uzsvērt faktu, ka mūsu pseidovāciskajai hipotekārajai sistēmai piemīt risks, kas nebūt nav raksturīgs tradicionālajai līgumu - uzkrājumu sistēmai. Pirmkārt tas ir risks, ka būvfirmas un klienta ieguldīto finansu līdzekļu var būt par maz, lai pabeigtu dzīvojamās ēkas celtniecību. Šajā gadījumā pēc uzkrājuma perioda beigām kļūs par nepabeigtas jaunceltnes līdzīpašnieku.

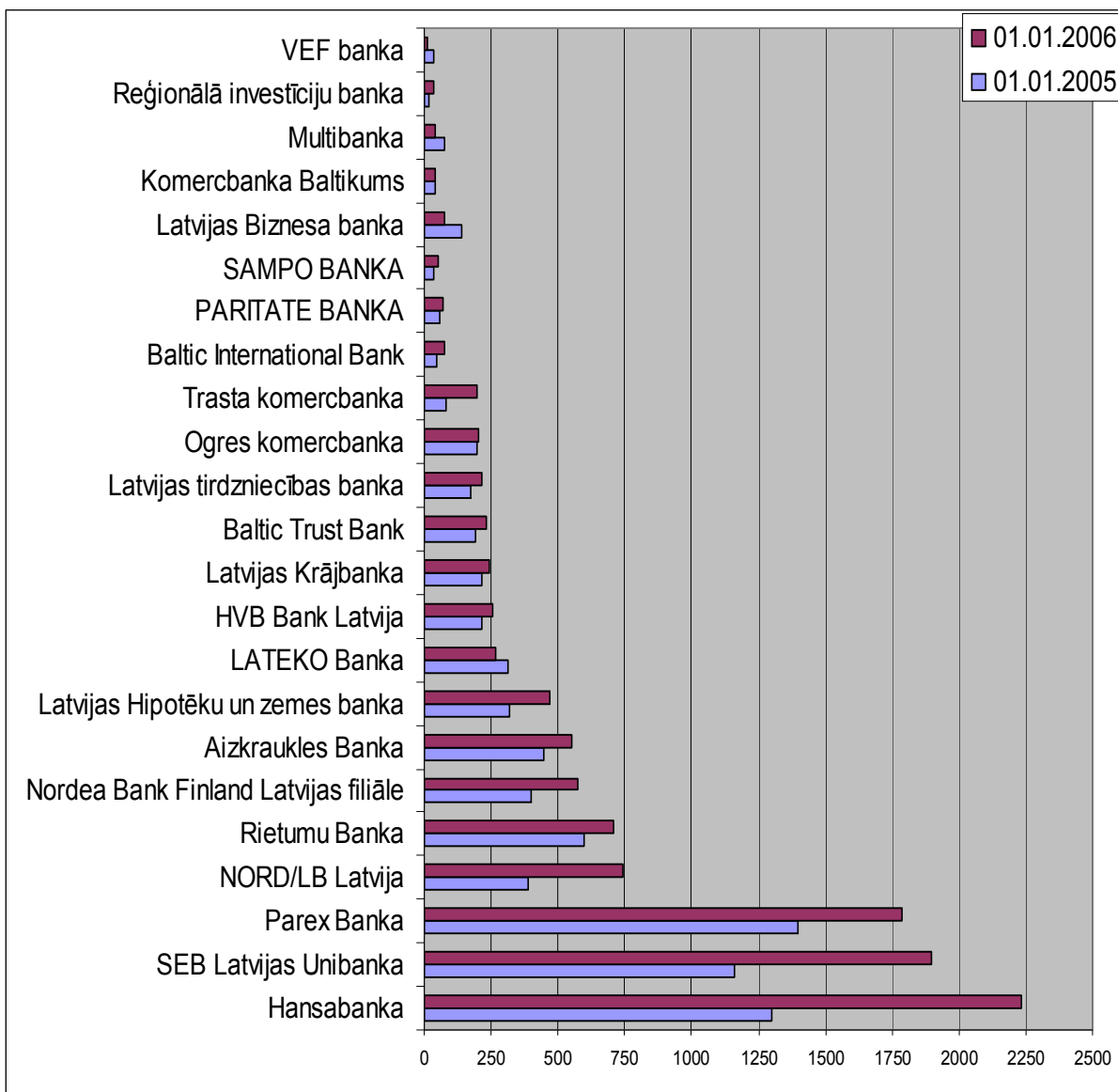
Šobrīd pseidovāciskā sistēma eksistē tikai ļoti lielu un drošu būvfirmu ietvaros. Tāpēc līdz šim nekas tamlīdzīgs nav gadījies. Tomēr, ja šo pieredzi pārņems arī citas organizācijas, un ieviesīs plašākā lietošanā pseidovācisko sistēmu, tad gadījumi, kad tiek apturēta celtniecība, līdzekļu nepietiekamības dēļ, būs neizbēgami. Ņemot vērā, ka pseidosistēmā klientam nav pat teorētiskās iespējas ieguldītos līdzekļus izņemt, ja nu vienīgi ķieģeļus no sienas izkasīt, tad šīs sistēmas sabrukums var izraisīt lielas sociālās problēmas.

2.2. Hipotekārās kreditēšanas apjoma analīze Latvijā par pēdējiem gadiem

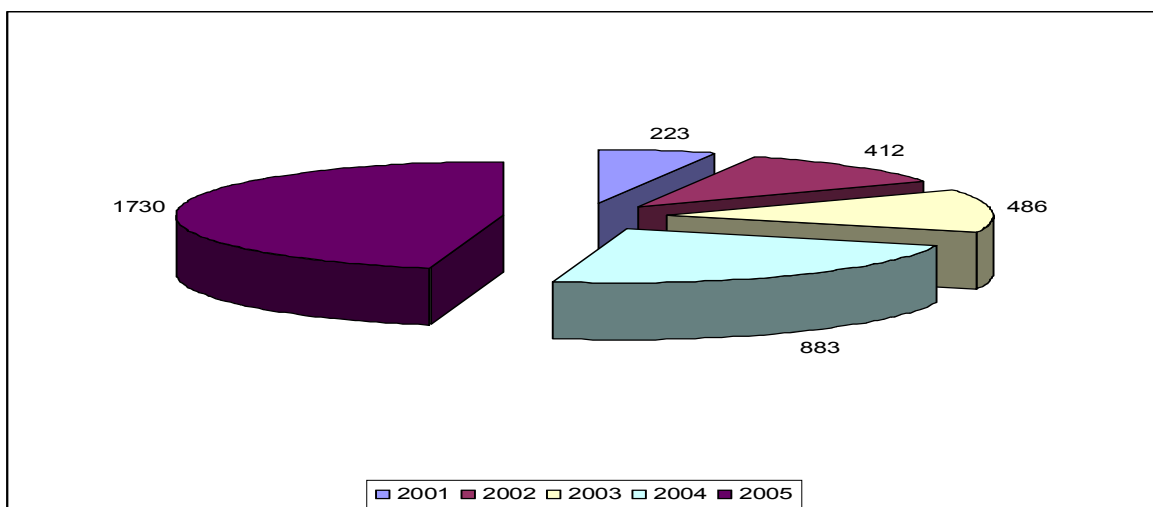
Līdzīgi ka iepriekšējos sešos gados, 2006.gads bankām bijis dinamiskās attīstības gads un arī 2007.gadā ir visi priekšnosacījumi, lai aptuveni tāda pati izaugsme saglabātos.

Bankas pērn ir veicinājušas kopējo Latvijas ekonomikas izaugsmi un otrādi - aptuveni 8 % IKP pieaugums šogad pozitīvi ietekmējis banku sektoru, par ko liecina banku darbības rādītāji.

Provizoriskie dati liecina, ka Latvijā strādājošās 22 bankas un viena ārvalstu filiāle pērn guva 193.1 milj. Ls rekordpeļņu, kas par 60.2 % jeb 76.9 milj. Ls pārspēj 2005. gada rezultātu. Banku aktīvi pērn 11 mēnešos pieauga par 39.4 %, līdz 8.92 mljrd. Ls, izsniegto kredītu apjoms palielinājās par 58.9 %, līdz 5.97 mljrd. Ls, bet noguldījumos piesaistīts par 21.7 % vairāk – 3.45 mljrd. Ls.



2.1. att. Bankas audzē aktīvus (banku aktīvi milj. Ls)¹³



2.2. att. Hipotekārās kredīvēšanas apjoms milj. Ls¹⁴

¹³ Finanšes 2006, Finanšu katalogs.

¹⁴ Finanšu un kapitāla tirgus komisija (FKTK), Hipotekārās kredīvēšanas statistika.

Hipotēku kredīts 2002. gadā no kopējiem kredītiem sastādīja 19,4%. Tā ir piektā daļa visu kredītu. 2003. gadā pieaugums turpinās, bet nu jau vairs ne tik “trakā” tempā, kā 2002. gadā.

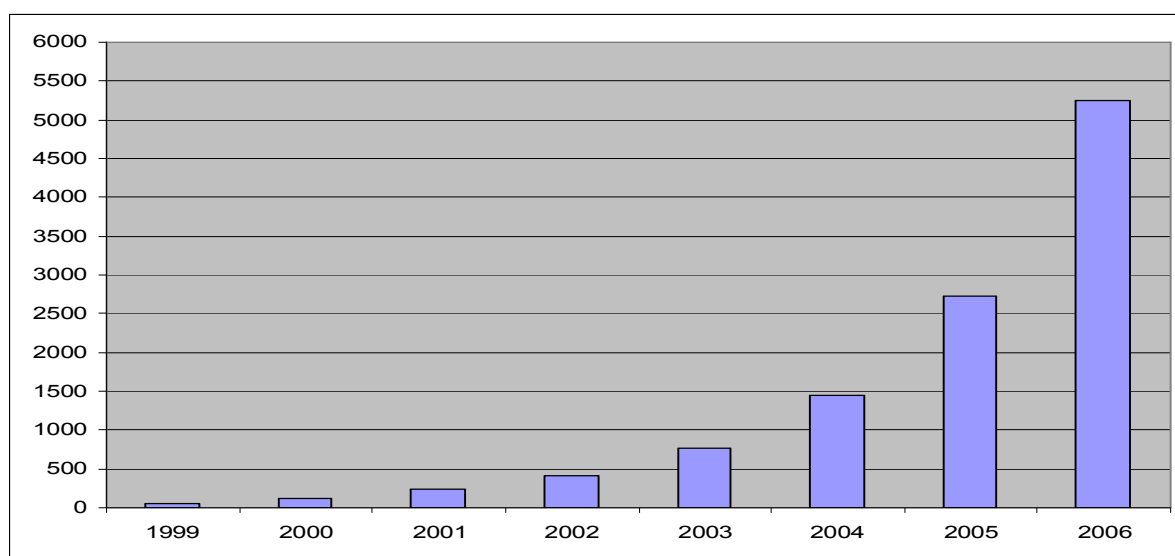
Kopējais bankas kredītu portfelis 2003. gadā, salīdzinot ar 1999. gadu, pieauga gandrīz piecas reizes.

Hipotēku kredīts 2004. gadā un 2005. gadā no kopējiem kredītiem pieaug gandrīz divas reizes salīdzinot ar iepriekšējiem gadiem.

Pirmais un pats galvenais cēlonis, pa kuru Latvijā ir novērojami tādi strauji augšanas tempi, ir ļoti zems starts. Pirms četriem gadiem, hipotekāros kredītus varēja atļauties ļoti nedaudzas iedzīvotāju kategorijas. Taču un pašas bankas netiecās tos izdot. Tagad situācija ir mainījusies.

Bankas nepārtraukti savstarpēji sacenšas, piedāvājot vislabākos noteikumus, tādējādi cenšoties piesaistīt potenciālo klientu. Nekustamā īpašuma tirgus nepārtraukti attīstās un banka, izsniedzot vienu kredītu uz 20 gadiem, nodrošina sev ienākumus 20 gadu garumā (protams, ja klients neatmaksā aizņēmumu ātrāk). Var iedomāties, ka banka izveidoja sev hipotēku portfeli par 50 miljoniem uz 10 gadiem ar procentu likmi 2%. Un 10 gadus banka saņems ikmēneša procentus tikai tāpēc, ka šodien labi pastrādāja. Tieši šī iemesla dēļ bankas nepārtraukti papildina un uzlabo hipotēku portfeļus, un šajā nolūkā tiek nodarbinātas banku mārketinga nodaļas. Mērķis – produkta uzlabošana, tātad hipotēku kredītam jāklūst arvien pievilcīgākam potenciālā klienta acīs – lētākam, pieejamākam, utt.

Vadoties pēc bankās paņemto hipotekāro kredītu skaita pieauguma, var secināt, ka bankām ir izdevies veiksmīgi realizēt izstrādātos mārketinga projektus 2004. gada septembrī.



2.3. att. Latvijas komercbanku izsniegtie hipotēku kredīti (milj. LVL)¹⁵

¹⁵ Finanšes 2006, Finanšu katalogs.

Autore uzskata, ka kreditēšanas apjoma pieaugumu grūti analizēt, jo cilvēks, kurš paņēma kredītu vakar, arī šodien ir cilvēks, kurš paņēmis kredītu, jo turpina to atmaksāt. Tomēr kopējais paņemto kredītu apjoms noteikti ir palielinājies.

Kas ir apgrūtinājums? Tā ir viena no galvenajām atšķirībām, kas pastāv starp hipotekāro kredītu un parasto. Banka, lai aizsargātu savas intereses, vēl pirms tam, kad cilvēks saņem naudu, paraksta ar viņu atbilstošu kredīta līgumu, saskaņā ar kuru Zemesgrāmatā tiek iereģistrēta hipotēka (apgrūtinājums). Hipotēka tiek uzlikta konkrētam nekustamā īpašuma objektam vai tā daļai. Tā rezultātā tiek zaudētas tiesības rīkoties ar nekustamo īpašumu pēc saviem ieskatiem. Tātad to nedrīkst ne pārdot, ne uzdāvināt, ne ieķīlāt, ne novēlēt mantojumā bez bankas – kreditora piekrišanas.

Pēc hipotekāro kredītu piedāvājumu izpētes, autore atzīmē, ka kredītu, ieķīlājot māju vai dzīvokli, izsniedz gandrīz visas Latvijas bankas. Svarīgākā tendence šajā sfērā ir tāda, ka kreditēt piedāvā uz arvien garākiem laika termiņiem. Protams, pagaidām ne visas bankas tā dara. Dažas joprojām finansu līdzekļus izsniedz uz 5 – 10 gadiem. Par hipotēku būtu korekti uzskatīt ilgtermiņa kredītus – piemēram, uz 20 gadiem. Protams, ne jau visi vēlas sevi apgrūtināt ar saistībām uz tik ilgu laiku. Speciālisti ir izdarījuši interesantu secinājumu: Latvijā kredīti visbiežāk tiek ņemti uz laiku līdz 15 gadiem. Un tas ir ļoti pareizi. Ja ņem kredītu uz 30 gadiem, tad tiek it kā zaudēts pamats zem kājām. Rietumu cilvēki ņem aizņēmumu uz 50 gadiem, turklāt ne jau vienu vien. Viņi precīzi zina, ka nākamajā gadā ir paredzams pirmais kāpums pa karjeras kāpnēm, bet pēc trim gadiem būs nākamais kāpums utt. Rietumos kredīta ņēmējam viss ir saplānots un izrēķināts: cik un kad viņš pelnīs, cik maksās nodokļos, cik būs bērnu, suņu, mašīnu. Un ar kādiem līdzekļiem viņš aizies pensijā.

Autore tomēr uzskata, ka pats fakts, ka banka ir gatava klientam piešķirt naudu, piemēram, uz ceturtdaļgadsimtu, ir labvēlīga tendence. Potenciālajam klientam atliek tikai izvēlēties banku ar visizdevīgākajiem kredīta noteikumiem.

2.3. Kredīta procentu likmes hipotekārajam kredītam

Kredītdevēja atalgojums par piedāvātajiem finansu līdzekļiem tiek izteikts periodiskos (biežāk ikmēneša) procentu maksājumos. Atkarībā no bankas kredītpolitikas procentu maksājumu summa var tikt aprēķināta gan no pamatsummas, gan no atlikušās kredīta pamatsummas. Pirmā metode bankas atalgojuma noteikšanai gandrīz vairs netiek izmantota, jo šāda veida aprēķins galīgo procentos izmaksājamo summu palielina gandrīz divas reizes, atšķirībā no aprēķiniem par atlikušo summu.

Katra banka pati nosaka savus kredītprocentus, kas paredzēti, lai segtu ar finansu resursiem saistītos izdevumus, administratīvos izdevumus, peļņas un riska normas. Katra procentu likme ietver sevī šos četrus lielumus. Pirmais lielums ir atkarīgs no starpbanku tirgus, vai arī no piesaistīto depozīt līdzekļu vērtības, otrais un trešais – no bankas darba rādītājiem, bet ceturtais – no konkrētā klienta un aizņēmuma struktūras. Riska pakāpes noteikšana konkrētajam kredītam sevī iekļauj maksātspējas novērtējumu, klienta finansiālo stāvokli un kredītvēsturi, aizņēmuma raksturu, termiņus, atmaksas grafika veidus un vēl citus faktorus. Jo zemāka kredītdevēja riska pakāpe, jo lētāki būs klientam piedāvātie līdzekļi.

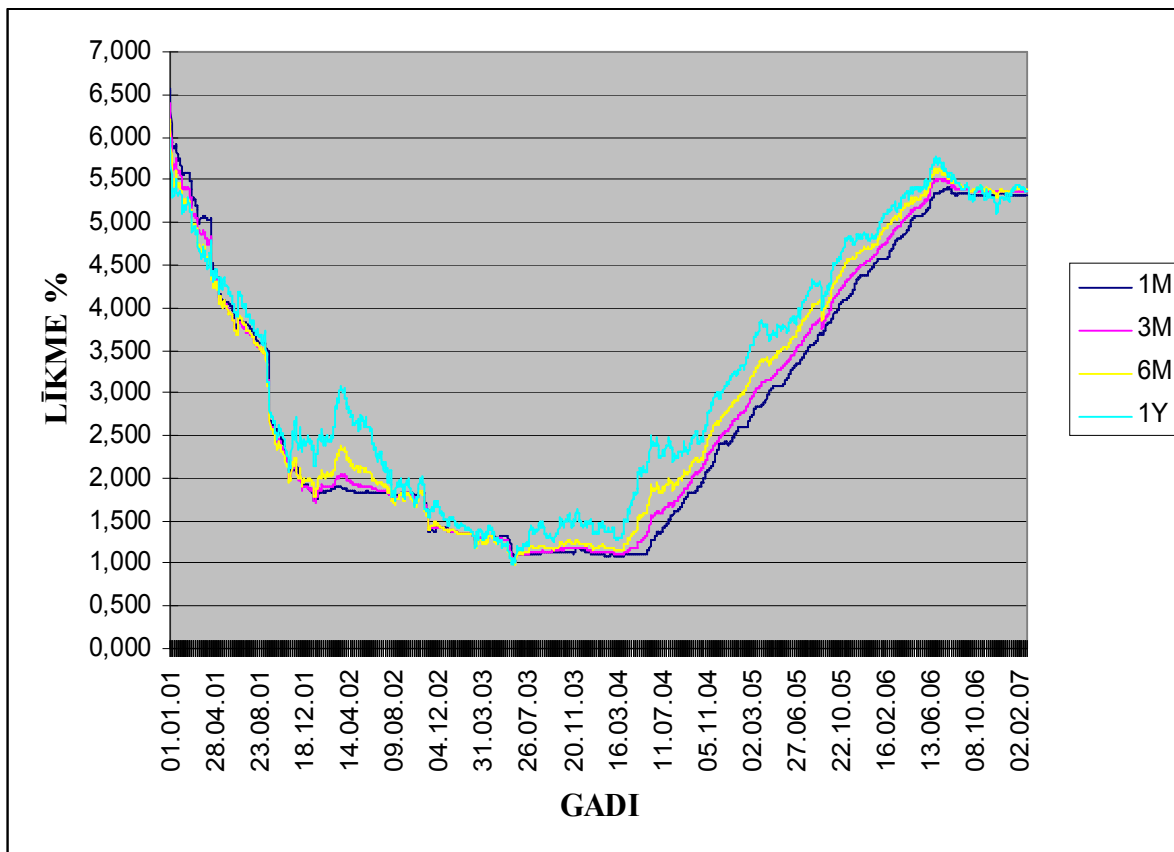
Latvijas kredītiestādes izmanto divas likmes – fiksēto un peldošo. Pirmā it kā garantē stabilitāti pret starptautiskām finansu nestabilitātēm.

Fiksētā procentu likme - tā ir likme, kura noteikta uz visu aizņemto finansu līdzekļu lietošanas laiku bez tiesībām to pārskatīt vai mainīt. Fiksētā procentu likme parasti ir krietni lielāka nekā peldošā, jo iekļauj sevī likmju izmaiņu dinamikas analīzi, LIBOR, RIGIBOR, EURIBOR, inflācijas riska garantijas, ekonomiskās krīzes, kredīta valūtas devalvācijas.

Augstās likmes kredītiem latos nav vienīgais nepopularitātes iemesls. Līguma nosacījumi nekādā veidā nav saistīti ar jautājumu par iestāšanos ES un pāreju uz eiro. Turpretī procenti tiek ļoti stingri fiksēti un valūtas maiņa kreditēšanas laikā tiek izslēgta.

Peldošā likme ir piesaistīta starpbanku kredītu vērtībai – Latvijas (ja kredīts ir latos) vai pasaules. Tātad tiem procentiem, uz kuriem banka pērk savus kredītresursus. Tiem tiek pievienots fiksētais procents (kreditēšanas marža) – garantētā bankas peļņa, lai arī kas notiktu valūtas un kredītu tirgū. Latiem procents stingri piesaistīts pie RIGIBOR likmes – Latvijas Bankas starpbanku pusgada kredītiem. Dolārs ir piesaistīts LIBOR, Anglijas bankas pusgada likmei dolāriem, bet eiro – LIBOR EURO, vai pie EURIBOR. Katras likmes procenti ir atšķirīgi arī tāpēc, ka likme tiek pārskatīta vai nu katru mēnesi vai katru trešo mēnesi, vai reizi pusgadā, vai arī reizi gadā. Jo biežāk tiek pārskatīta likme, jo zemāks koeficients. Apskatīsim katru likmi atsevišķi. Tās kāpumu vai kritumu pēdējo sešu gadu laikā, kā arī procentu svārstības, atkarībā no pārskatīšanas biežuma.

- **LIBOR**



2.4. att. LIBOR procentu likme¹⁶

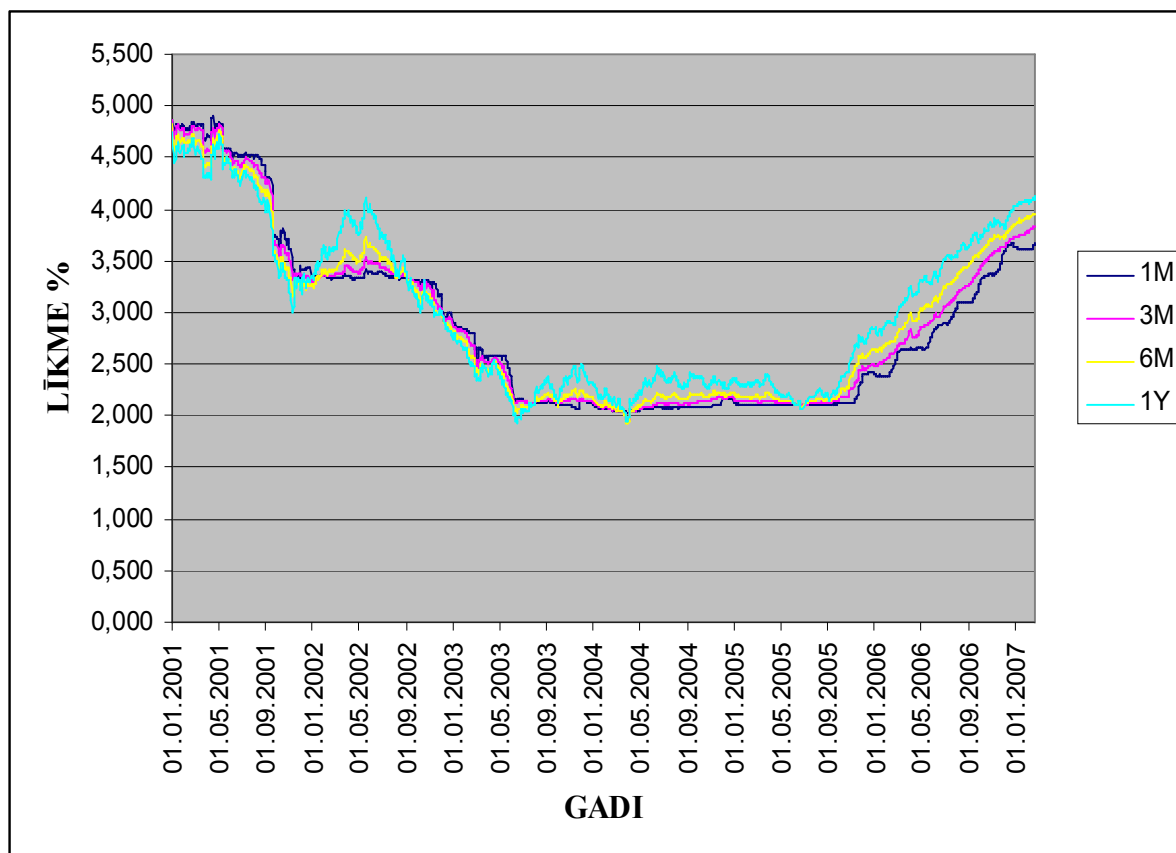
Analizējot tabulā sniegto informāciju, redzams, ka no 2001. gada līdz 2003. gadam strauji kritās procentu likmes. Zemākais grafikā redzamais punkts ir jūlija mēnesis, kad procentu likme bija viszemākā pēdējo sešu gadu laikā. Ja 2001. gadā pusgada likme bija apmēram 6,2%, tad jau 2003. gadā tā nokritās līdz pat 1,1%, kas ir 5,5 reizes mazāk. Piecas reizes mazāka ir arī gada likme, 5,8 reizes zemāka ir trīs mēnešu likme, bet ikmēneša likme samazinājās 5,9 reizes. No 2003. gada līdz 2004. gada janvārim šo likmju svārstības bija nelielas, bet pēc tam procentu likmes atsāka pieaugt, sasniedzot 5,3% līdz 5,4% līmeni. Tomēr, pat neskatoties uz to, ka no 2003. gada procentu likmes ir pieaugušas, tās joprojām nav sasniegušas 2001. gada lielumus.

Apskatot grafiku redzams, ka pēdējo gadu laikā neatkarīgi no procentu likmju svārstībām, visizdevīgākā tomēr ir likme, kuru banka pārskata katru mēnesi. Šai likmei, salīdzinot ar pārējām, ir viszemākais svārstību koeficients. Protams, tas ir tikai tāpēc, ka šāda veida likmei ir vismazākais riska faktors, jo īsā laika periodā to vieglāk prognozēt, nekā, piemēram, gada procentu likmei, kura ir arī vislielākā, jo tādai ir visgrūtāk novērtēt iespējamo risku. Ja salīdzina šīs divas likmes, tad šobrīd ikmēneša likme ir par 0,04% mazākā nekā gada

¹⁶ Bank.lv, Procentu likmju statistika.

likme, bet 2001. gadā starpība starp abām likmēm bija 0,29%. Tas nozīmē, ka notiek likmes savstarpējā izlīdzināšanās.

- **EURIBOR**



2.5. att. EURIBOR procentu likme¹⁷

Grafikā redzams, ka 2003. gadā EURIBOR likme bija ļoti nestabila un periodiski svārstījās vienā vai otrā virzienā. Sākot no 2001. gada janvāra līdz aprīlim, redzams maznozīmīgs ritums – 1%. No aprīļa līdz maijam vērojamas straujas izmaiņas procentu likmēs, un viena mēneša laikā tās sasniedz līmeni, kāds bija 2001. gada sākumā, kad gada likme bija, apmēram, 4,7%, pusgada likme – 4,8%, trīs mēnešu likme – 4,9%, un ikmēneša likme tuvu 5%.

No 2001. gada jūnija procentu likmes krītas. Krišanās notiek, apmēram, gada likmei par 1,4%, pusgada likmei par 1,6%, bet pārējām divām likmēm par 1,5%.

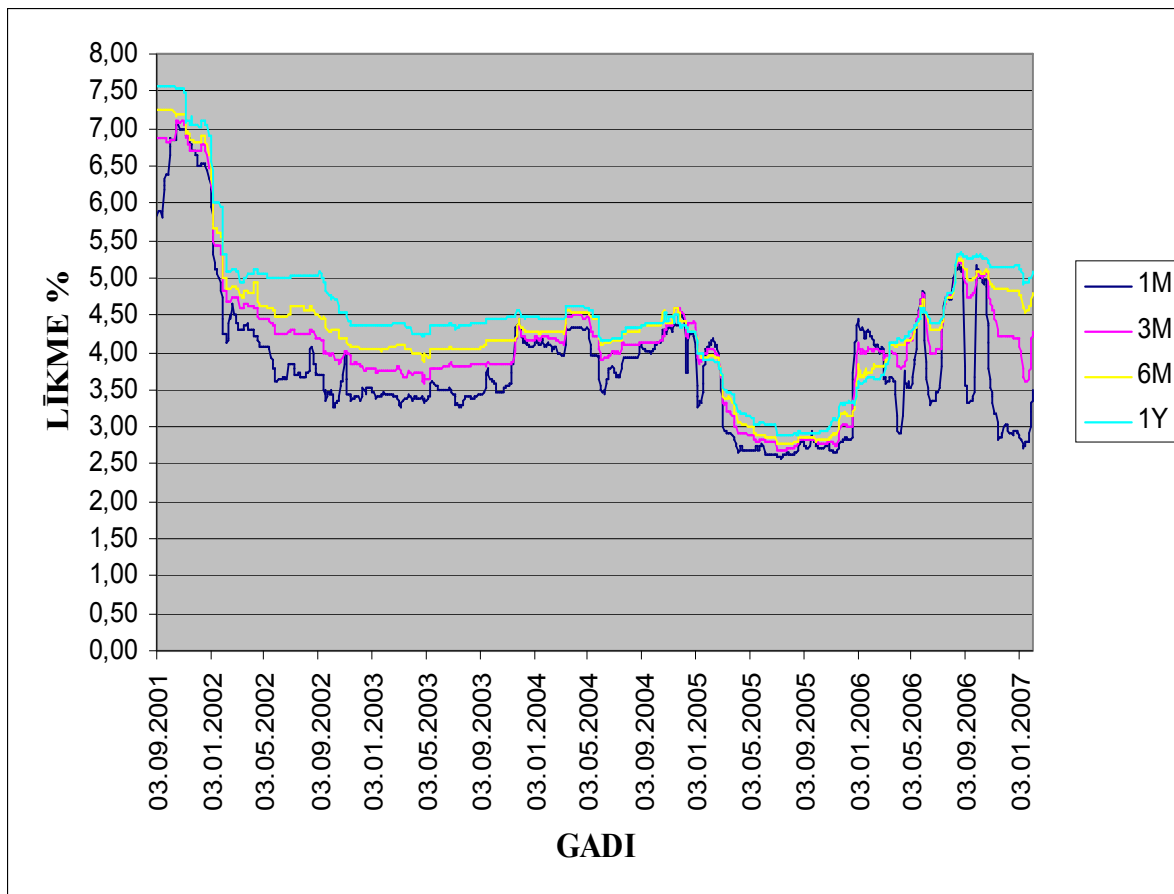
2002. gada pirmajā pusgadā procentu likmēm novērojamas nenozīmīgas svārstības uz augšu, bet jau no 2002. gada vasaras gandrīz gadu procentu likmes krītas un pakāpeniski izlīdzinās sasniedzot 2,1% gada procentu likmei, 2,1% - trīs mēnešu likmei, bet ikmēneša likmei – 2,1%.

¹⁷ Bank.lv, Procentu likmju statistika.

No 2006. gada līdz šai dienai procentu likmes atsāka pieaugt. Gada likmes sasniedza 4,1%, pusgada likmes sasniedza 4%, trīs mēnešu procentu likme – 3,8% un ikmēneša likme – 3,7%.

Diagrammā redzams, ka visas procentu likmju izmaiņas, pieaugums un kritums, ir savstarpēji saistītas un notiek proporcionāli viena otrai.

- **RIGIBOR**



2.6. att. RIGIBOR procentu likme¹⁸

RIGIBOR likmei ir bijušas arī ļoti straujas svārstības, jo sevišķi no 2001. gada un 2005. gadam. Augstāko procentu likmes līmeni RIGIBOR sasniedza 2001. gadā, kad pusgada likmes sasniedza 7,26%, trīs mēnešu procentu likme – 6,9% un ikmēneša likme – 5,9%.

No 2001. gada līdz 2002. gada likmes samazinājās gandrīz divas reizes.

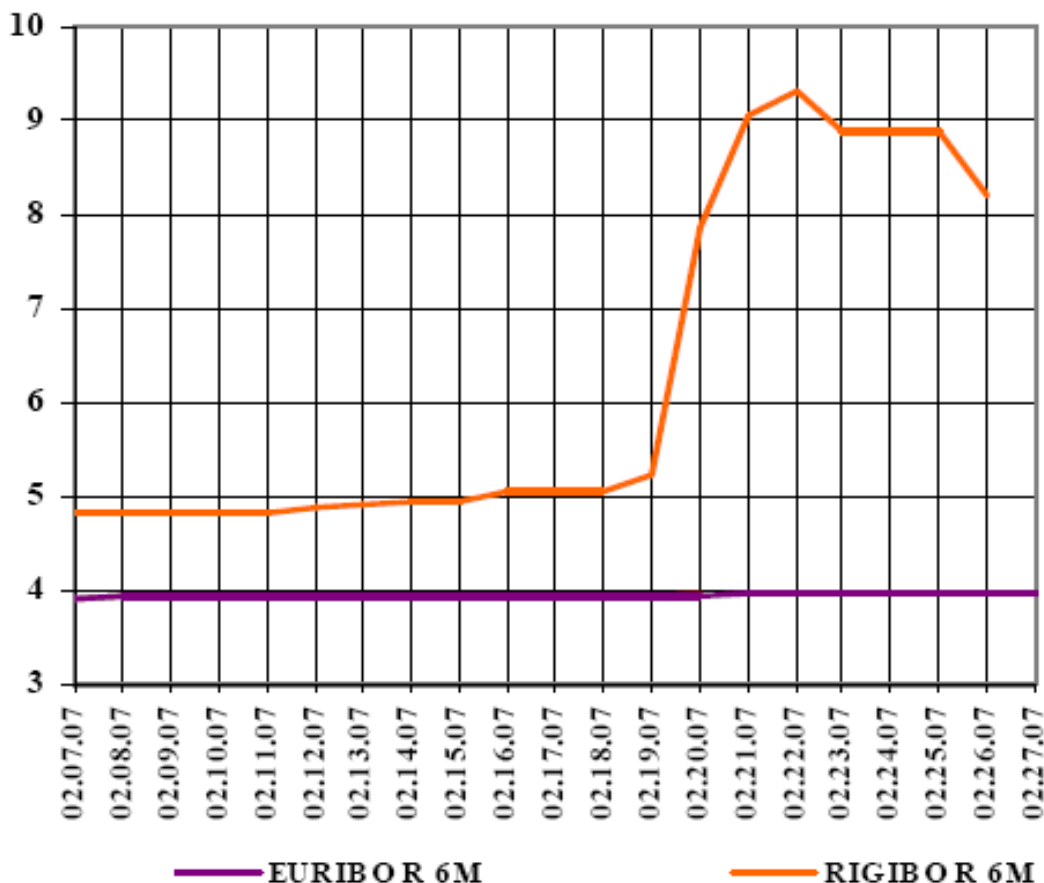
Var teikt, ka no 2002. gada līdz 2004. gada beigām likme vairs tikpat kā nemainījās un bija pietiekami zema: pusgada procentu likme – 4,1%, trīs mēnešu likme – 3,8% un ikmēneša likme sasniedza, apmēram, 3,3%. No 2005. gada sākumā procentu likmes sāka pakāpeniski kristies un par pirmo ceturksni ir nokritušās jau par 1 – 1,5%.

Šajā laikā pusgada procentu likme bija 2,7%, trīs mēnešu likme – 2,7%, bet ikmēneša likme – 2,6%.

¹⁸ Bank.lv, Procentu likmju statistika.

Grafikā redzams, ka 2006. gada līdz šai dienai procentu likmes atsāka pieaugt. Uz šogad 22.februāri gada un pusgada likmes sasniedza 9,3%, trīs mēnešu procentu likme – 9,0% un ikmēneša likme – 8,5%.

Sešu un divpadsmit mēnešu RIGIBOR likmes, strauji pieaugot, februārī vairākas dienas bija pārsniegušas 9% robežu, kas ir augstākais līmenis kopš 1999.gada.



2.7. att. RIGIBOR , EURIBOR likmes¹⁹

RIGIBOR kāpums paaugstina regulāro hipotekāro kredītmaksājumu apjomu, ja kredītsaistības ir latos. Prognozējams, ka tik augstas RIGIBOR likmes nesaglabāsies ilgi.

Apkopojot informāciju, kas tika iegūta pētot visas trīs likmes, autore uzskata, ka dotajā momentā visaugstākā ir RIGIBOR, viszemākā ir EURIBOR gada procentu likme – 4,1%, pusgada procentu likme – 4%, trīsmēnešu procentu likme ir 3,9%, bet ikmēneša procentu likme ir tikai 3,7%. Visām likmēm gada procentu likme gandrīz 1-1,5 reizes pārsniedz ikmēneša pārrēķinu procentu likmi.

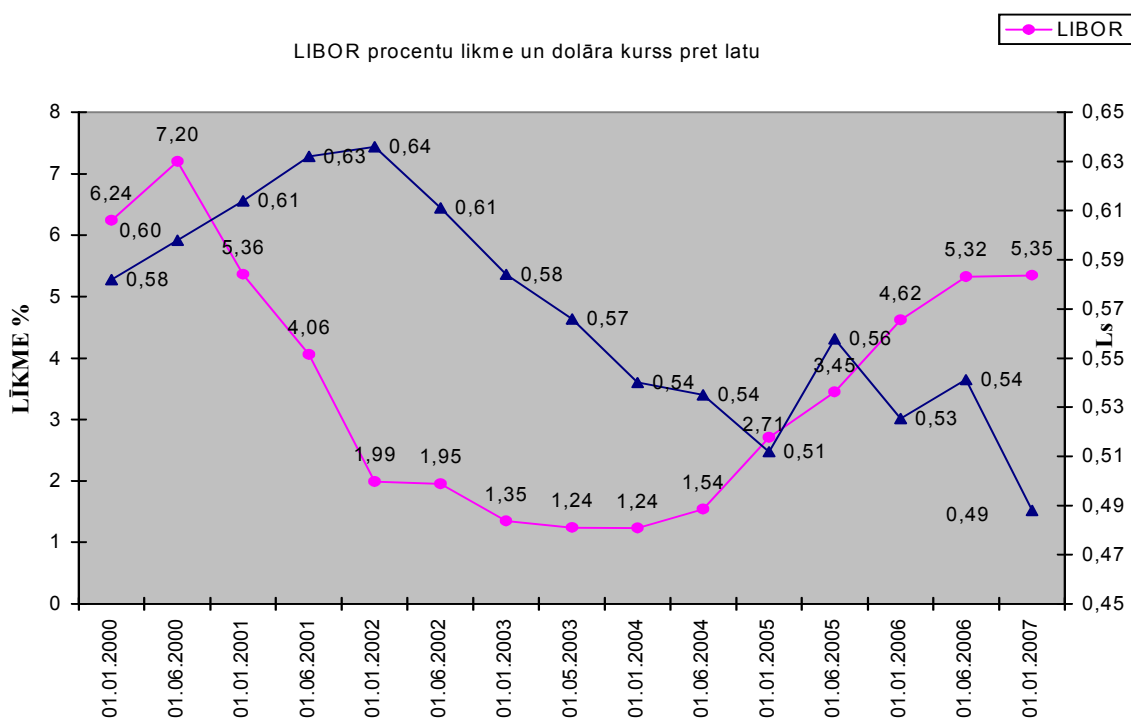
Darba autore izpētīja, ka pie jebkura pirkuma noformēšanas tiek ņemts vērā indekss un starpība, starp klientam izsniedzamo summu un nodrošinājuma summu, par labu bankai, kas sastāda, apmēram, 3%. Ja kredīts tiek ņemts latos, tad procentu likme būs, apmēram, 7%, bet

¹⁹ Latio, Tirgus analīze.

tādā gadījumā nedrīkst mainīties nedz peldošā likme, nedz indekss. Protams, pastāv risks, ka pēc kāda laika šis indekss var pieaugt. Tāpēc bankas piedāvā iespēju paņemt fiksēto indeksu, kurš būs apmēram par 1% lielāks, nekā peldošais indekss. Izniedzot kredītu, banka vēl ņem vērā, lai ikmēneša atmaksājamā summa nepārsniegtu 30 – 40% kredīta ņēmēja vai ģimenes ienākumus pēc nodokļu nomaksas. Novērtējot kredītņēmēja maksātspēju, banka ņem vērā tikai oficiāli apstiprinātu informāciju par aizņēmēja un viņa ģimenes ienākumiem.

Amerikas valūta uz kopīga valūtas fona izskatījās pievilcīgi no 2002.gada līdz 2004.gadam. Pirmkārt, procentu likme bija niecīga, otrkārt, valūtas kurss attiecībā pret latu krīt, tāpēc ienākumi, kuri ir latos, pārrēķināti dolāros tikai pieauga.

Abi indeksi, no kuriem ir atkarīga bankai atmaksājamā summa, savstarpēji tikpat kā nav saistīti. Netieši tie raksturo “Amerikas ekonomikas dzīvotspēju”: LIBOR –absolūtu, kurss – attiecībā pret citām valstīm.



2.8. att. LIBOR procentu likme un dolāra kurss pret latu²⁰

Tikai no 2002. gada līdz 2005. gadam hipotēku kreditēšana ir pieaugusi 6,5 reizes. Autore uzskata, ka tik straujš pieaugums nav skaidrojams tikai un vienīgi ar cilvēku vēlmi iegādāties nekustamo īpašumu, bet arī ar ārzemju investoriem, kuru ir daudz un kuri iegulda līdzekļus jaunu dzīvojamo platību celtniecībā, Rīgas centra veco māju restaurēšanā, lai vēlāk telpas varētu vai nu pārdot, vai arī izīrēt, lai gūtu peļņu. Protams, ne mazāk svarīgs faktors hipotēku kreditēšanas apjomu pieaugumam ir procentu likmes tendence samazināties. Šobrīd kredītu tirgū var iegādāties visai lētu kredītu.

²⁰ Izveidota ar autora palīdzību.

Pēc hipotekāro kredītu piedāvājumu izpētes, autore atzīmē, ka virspusēji skatoties, rodas sajūta, ka visas bankas piedāvā vienādus hipotēku kredīta noteikumus, bet papētot dziļāk, tā tomēr nav. Atšķiras ne tikai termiņi, bet arī pirmo iemaksu aprēķinu metodes, pirmstermiņa atmaksas gadījumā nav soda procentu, komisijas maksājumi par kredītpieteikuma izskatīšanu, par kredīta noformēšanu un pats galvenais, atšķiras procentu likmes (Tabula 2.2.). Klients var pats apstaigāt visas kredītiestādes un noskaidrot visus interesējošos jautājumus, tomēr laika ekonomijas nolūkos, viņš var griezties pēc padoma firmā, kas specializējas šajos jautājumos un kur klientam ieteiks pašu izdevīgāko variantu.

2.1. tabula

Latvijas banku piedāvātās % likmes hipotekāriem kredītiem privātpersonām²¹

Nosacījumi		Parex banka	Hansabanka	Unibanka	Nordea banka	DnB NORD Banka	Aizkraukles banka	Krājbanka
Mainīgās % likmes	USD	0,9 – 2,25 + 6 mēn. LIBOR	0,75 - 2,5 + 3 mēn. LIBOR	0,75 - 3,0 + 3 mēn. LIBOR	0,8 - 1,7 + 3 mēn. LIBOR	0,7 - 2,7 + 3 mēn. LIBOR	0,8 - 2,6 + 6 mēn. LIBOR	0,8 – 2,5 + 3 mēn. LIBOR
	EUR	0,9 – 2,25 + 6 mēn. LIBOR EUR	0,75 - 2,5 + 3 mēn. EURIBOR	0,75 - 3,0 + 3 mēn. EURIBOR	0,7 - 1,7 + 3 mēn. EURIBOR	0,7 - 2,7 + 3 mēn.. EURIBOR	0,8 - 2,6 + 6 mēn. EURIBOR	0,8 – 2,5+ 3 mēn. LIBOR EUR
	LVL	0,9 – 2,25 + 6 mēn. RIGIBOR	0,75 – 2,5 + 3 mēn.. RIGIBOR	0,75 - 3,0 + 3 mēn. RIGIBOR	0,7 - 1,7 + 3 mēn. RIGIBOR	0,7 – 2,7 + 3 mēn. RIGIBOR	0,8 - 2,6 + 6 mēn. RIGIBOR	0,8 – 2,5+ 3 mēn. RIGIBOR
Fiksētās % likmes	USD	sākot no 6	sākot no 5,2, max nosaka individuāli	6,1-8.35	----	5,28 (5 gadi)	5,35 (1 g.) 5,17 (2 g.)	----
	EUR	sākot no 4	sākot no 4,3, max nosaka individuāli	5,05-7,3	No 4,2 (5 gadi)	No 4,3 (5 gadi)	4,11 (1g.) 4,18 (2g.)	----
	LVL	sākot no 5	sākot no 8, max nosaka individuāli	8,75-11	No 9,1 (tikai 1 g.)	No 5,7 (5 gadi)	9,10 (1g.) 9,18 (2g.)	----
Fiksēts periods fiksētajai likmei		2 gadi	5 gadi	visu līguma periodu	gan 1 g. (LVL), gan 5,10,15 gadi (EUR)	1,2,3,4,5 gadi	1,2 gadi	----

2.4. Hipotēku kredīta izsniegšanas shēma un pamatnosacījumi

Atkarībā no kreditēšanas subjekta, hipotēku kredīti dzīvokļu celtniecībai tiek iedalīti šādās grupās: kredīti, kuri tiek izsniegti tieši dzīvokļa jaunajam īpašniekam, un kredīti, kuri tiek izsniegti uzņēmējam, kurš veic celtniecību.

²¹ Izveidota ar autora palīdzību.

Dzīvokļu celtniecības kreditēšana tiek veikta tikai tadā gadījumā, ja būvuzņēmējam ir piešķirts zemes gabals, uz kura veikt būvniecību, un ir saņemtas visas nepieciešamās būvatļaujas.

Celtniecībai (rekonstrukcijai) kredīts tiek piešķirts tikai atbilstoši celtniecības (rekonstrukcijas) projektam un līgumiem par kārtību, kādā veicama celtniecība vai rekonstrukcija, tāmēm un realizācijas termiņiem.

Dzīvokļu kredītu nolikumā ir paredzēts, ka kredīta izsniegšana dzīvokļa celtniecībai, tiek veikta pa daļām, atbilstoši celtniecības vai remontdarbu posmu vērtībai. Nauda tiek pārskaitīta uz bankā atvērtās kredītlīnijas kontu.

Celtniecības finansēšanas gadījumā banka kontrolē naudas līdzekļu mērķtiecīgu pielietojumu un pārbauda celtniecības grafika izpildi.

Bankas izsniegtā summa var sastādīt no 70% – 100% (dažreiz 105%) no pārkamā objekta kadastrālās vērtības, tirgus vērtības, kura ir fiksēta ar novērtējumu. Lēmums par kredīta piešķiršanu celtniecībai tiek pieņemts bankā, pamatojoties uz kredītņēmēja iesniegumu.

Bez kredītaizņēmuma iesnieguma, kurā tiek norādīts mērķis, kredīta realizācijas termiņš, kā arī kredīta nodrošinājuma veids, jāiesniedz vēl:

- Juridiskajām personām – aizņēmējiem – dibināšanas un reģistrācijas dokumenti: uzņēmuma grāmatvedības bilance, ienākumu un obligāto maksājumu grafiks, dokumenti, kas apstiprina aizņēmuma garantu, tehniski – ekonomisku kredīta pielietojuma pamatojumu un plānotās peļņas aprēķinu, dokumentus, kas apstiprina īpašumtiesības uz celtniecībai paredzēto zemi un būvatļauja, projekta tāmes dokumentāciju, kura apstiprināta atbilstoši valstī pastāvošajiem normatīvajiem aktiem, celtniecības darbu līgums, un citi dokumenti, kurus pieprasa kredītiestāde.
- Fiziskām personām – dokumenti, kuri apstiprina tiesības uz celtniecībai paredzēto zemes gabalu, būvniecības atļauja, celtniecības projekts – tāme, kas apstiprināta atbilstoši valstī noteiktajai kārtībai, kredītņēmēja maksāspēju apliecināšie dokumenti, un citi dokumenti, kurus var paprasīt banka. Kā kredītnodrošinājums tiek izmantota ķīla vai galvojums

Kredīta pieteikuma izskatīšanas brīdī kredītiestāde ļoti smalki izanalizē kredītaņēmēja maksāspēju un novērtē finansiālo stabilitāti, celtniecības budžetu (finansējuma avoti, kā arī pielietojuma mērķi – pārdošana, izīrēšana) un tirgus pieprasījumu pēc jauniem dzīvokļiem konkrētajā rajonā.

Par pamatdokumentu starp aizņēmēju un banku kalpo ķīlas līgums (hipotēku līgums), uz kura pamata tiek izsniegts aizņēmums.

Kredīta izsniegšanas līgumā tiek noteikts aizdevuma mērķis, termiņi un kredīta apjoms, kredīta izsniegšanas un atmaksas kārtība, procentu likme, noteikumi un to izmaiņu periodiskums, aizņēmuma ņēmēja kredītnodrošinājums, aizņēmuma apdrošināšanas noteikumi, kredīta mērķtiecīgas izmantošanas un nodrošinājuma pārbaudes veidi un kārtība, soda sankcijas par kredīta nemērķtiecīgu izmantošanu un par nesavlaicīgu atmaksu, sodu nomaksas apjomi un kārtība, līguma laušanas kārtība, citi līguma noteikumi pēc abpusējas kreditora un aizņēmēja vienošanās.

Līdz pilnīgai kredīta pamatsummas un procentu atmaksai aizņēmējam nav tiesību bez bankas rakstiskas piekrišanas pārdot vai nodot īpašumtiesības trešajai personai.

Gadījumā, ja aizņēmējs nespēj atmaksāt aizdevumu, tad tiek veikta ieķīlātā īpašuma realizācija tirgū, lai segtu bankas zaudējumus.

Dzīvokļa iegādei nepieciešamā kredīta izsniegšanas noteikumus un kārtību nosaka banka, iepriekš saskaņojot ar aizņēmēju. Mainīgā procentu likme, aizņēmuma pamatsummas indeksācija, aizņēmuma atmaksas termiņu pagarināšana, visi šie līdzekļi var tikt izmantoti kā palīgriki kredīta atmaksas laikā.

Atkarībā no kredīta veida līgumā par ķīlu (hipotēku) tiek norādīts veids, apjomi un kārtība kādā tiek nodrošināta kredīta ķīla.

Katra hipotēku banka izmanto savu hipotekāro kredītu izsniegšanas modeli. Tie ir visai atšķirīgi gan pēc kreditēšanas objektiem, gan subjektiem, resursu mobilizācijas metodēm, kreditēšanas pamatsummas un procentu atmaksas kārtības.

Bez tam katra banka cenšas ar kaut ko izcelties un tāpēc piedāvā dažādas akcijas, atlaides... Ja kādreiz katrs kredīta noformēšanas solis vai pat kredīta iesnieguma izskatīšana bija maksas pakalpojums, tad tagad daudzas komisijas maksas konkurences apstākļos tiek piedāvātas par pazeminātu cenu vai pat vispār bez maksas. Tādā veidā cilvēks, kurš nolēmis paņemt kredītu, varēs ietaupīt dokumentu noformēšanas izmaksas, bet banka nopelnīs, piesaistot jaunu klientu.

Tāpat bankas, jaunu klientu piesaistīšanai, piedāvā dažāda veida programmas, piemēram, Parex banka piedāvā "Minimaksājuma" tipa programmu. Ar hipotekāro kredītu Minimaksājuma ikmēneša pamatsummas maksājumi ir 2x mazāki. 50% no nekustamā īpašuma tirgus vērtības līdz kredīta termiņa beigām nav jāatmaksā. Vēl Parex banka piedāvā:

- Pirmos trīs gadus likmes atlaidi līdz 0,3% gada par nepilngadīgiem bērniem ģimenē;
- Pamatsummas maksājuma atlikšanu līdz 2 gadiem;

- Pirmstermiņa kredīta atmaksu bez komisijas maksas;
- Jauna dzīvokļa apdrošināšanai 20% atlaidi Parex apdrošināšanas kompānijā;
- Parex bankas kredītkarti ar elastīgu kredīta atmaksu lielajiem pirkumiem jaunajam mājoklim;

Kā atbildes gājieni SEB UNIBANKA saviem klientiem piedāvā visgarāko kredīta atmaksas termiņu – 40 gadi, 5 gadu brīvdienas, tas nozīmē, ka klienti var vienoties un neatmaksāt kredīta pamatsummu pat 5 gadus.

Savukārt, arī Aizkraukles banka nepalika atbildi parādā. Šīs bankas speciālais piedāvājums ietver sevī to, ka klients var saņemt 105% kredītu pret tā paša nekustamā īpašuma ķīlu.

105% kredīts ļauj jums saņemt divus aizdevumus, kā nodrošinājumu izmantojot vienu un to pašu nekustamo īpašumu. Tādējādi kopējā kredītsaistību summa mājokļa iegādei vai celtniecībai un remontam var sasniegt pat 105% no nodrošinājuma vērtības.

Praktiski katra banka cenšas piedāvāt kaut ko jaunu. Spriežot pēc dažādiem piedāvājumiem, var secināt, ka bankas nepārtraukti konkurē savā starpā par katru klientu, un to mārketinga dienesti strādā pie arvien jaunu piedāvājumu izstrādes, kas pozitīvi ietekmē potenciālo klientu.

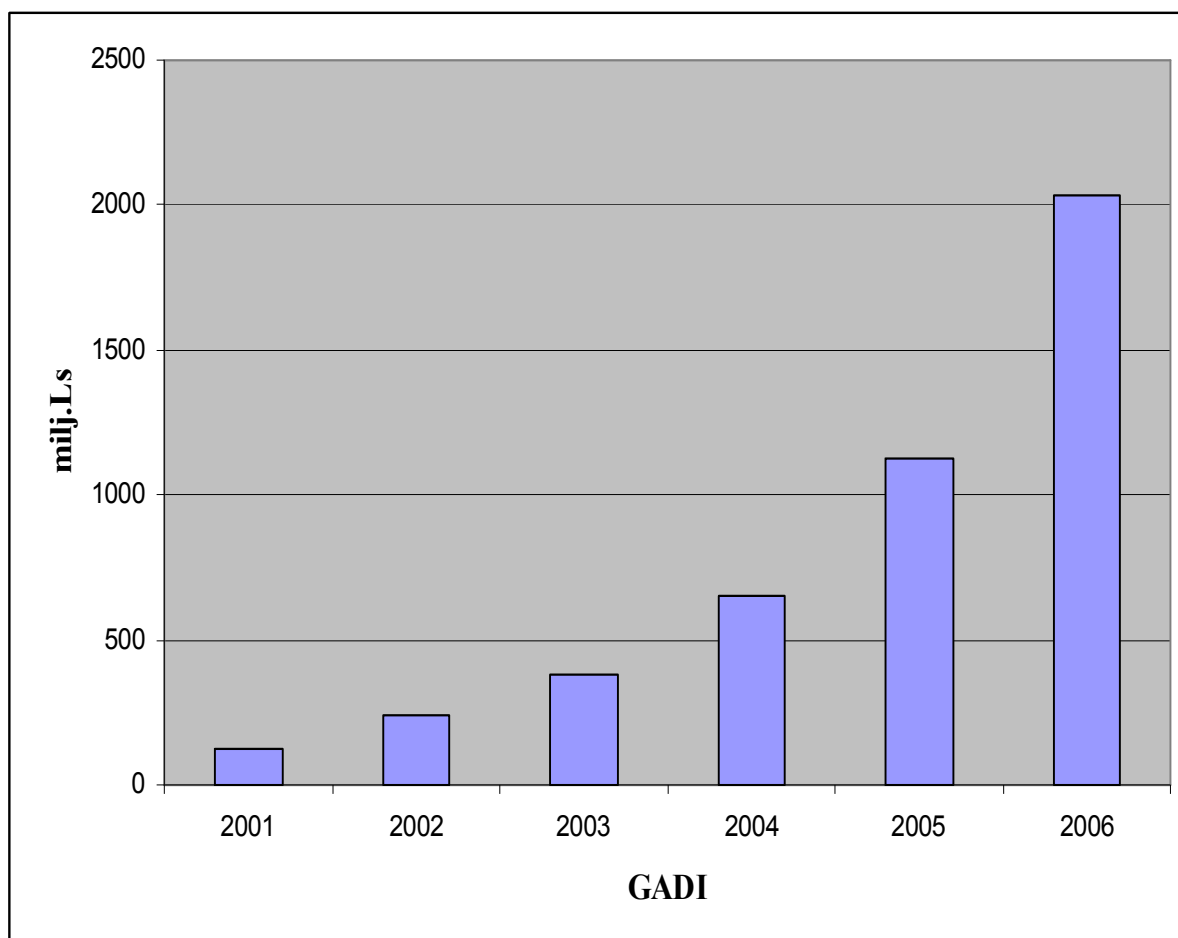
3. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS HIPOTEKĀRĀS KREDITĒŠANAS APSTĀKĻOS

3.1. Nekustamā īpašuma kreditēšanas attīstības tendences

Kredītiem, dzīvokļa iegādei privātpersonām 2002. gadā Latvijas banku kredītportfeļos bija 238 milj. latu, kas ir par 92% vairāk kā 2001. gada beigās. 2006. gadā privātpersonām izsniegto kredītu dzīvokļa iegādei apjoms sasniedza 2 miljardu latu (att.4.1.). Pēc Hansabankas prognozēm, ap 2008.gadu hipotekārās kreditēšanas apjoms Latvijā palielināsies divās reizes un sasniegs astronomiskus skaitļus- 4-4,5 miljardu latu.

Šajā brīdī Latvijā hipotekāros kredītus ņēma tikai 10% no ģimenēm. Prognozējams, ka pēc trijiem gadiem to skaits pieaugs līdz 20%, bet vidējo kredītu sastādīs aptuveni 30000 eiro.

Piemēram, Skandināvijā kredīti nekustamā īpašuma pirkumam vai mājas būvniecībai izmanto 80-90% ģimeņu. Taču uz šo brīdi hipotekārie kredīti Latvijā sastāda 12% no IKP, bet vidēji Eiropā — 40%.



3.1. att. Dzīvokļu iegādes kredītu tirgus 2001. – 2006. gadā milj²².

²² Real Estate construction in the Baltic states 2006. IX international conference.

Savukārt, Latvijas komercbanku asociācijas sniegtā informācija liecina par to, ka tieši privātpersonu hipotekārie aizņēmumi (kredīti) ir viens no kreditēšanas produktiem, kurš attīstās visstraujāk.

Bankas ir ieinteresētas arī turpmākā hipotekārās kreditēšanas attīstībā un aktivizācijā, jo šis kreditēšanas veids ir saistīts ar viszemāko risku un ir maksimāli drošs bankām. Latvijā strauji attīstās celtniecība, kas ir kā sekas aktīvai banku politikai kreditēšanas jomā.

Strauji attīstās komerciālās tirdzniecības ēku celtniecība, dzīvojamo māju celtniecība un remonts.

Banku aktivitāte hipotekārajā kreditēšanā izraisīja strauju nekustamā īpašuma vērtības pieaugumu.

Valsti, savukārt, neapmierina tāds kreditējumu pieaugums, t.k. paaugstinās nekustamā īpašuma cenas un valstī pieaug inflācija.

Ar 2007. gada 1. janvāri, stājās spēkā izmaiņas attiecībā uz ar nekustamā īpašuma nodokli apliekamajiem objektiem un nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanas kārtību. Likums paredz, ka no 2007. gada, nekustamā īpašuma nodoklis par ēkām būs jāmaksā pēc Valsts zemes dienesta noteiktās kadastrālās vērtības, nevis pēc vidējās bilances vērtības vai inventarizācijas vērtības. Izmaiņas likumā liecina par nekustamā īpašuma nodokļa pieaugumu.

Likuma izmaiņas, jau pirmajā mēnesī, atspoguļojās banku kreditēšanas sistēmā. Izsniegto kredītu apjoms janvārī, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, ir pieaudzis par 160 milj. latu.

2007. gada 6. martā, valdība pieņēma inflācijas apkarošanas plānu. Tagad, kredītņēmējam ir jāpamato visi savi ienākumi, atsaucoties uz izziņu no VID.

Pašreiz daudzi kredītņēmēji norāda visus savus ienākumus, daļa no kuriem ir t.s. aplokšņalgas. Savukārt, bankām nav obligāti jāpārbauda, vai klients ir nomaksājis visus nodokļus. Turpmāk, lai apstiprinātu visus savus ienākumus, klientam nepietiks tikai ar izziņu no darba vietas, vajadzēs to apstiprināt VID, vai arī citā nodokļu iestādē. Nepieprasot šādu izziņu, kredītiestāde pirmo reizi tiks sodīta ar naudas sodu 500-1000 Ls apmērā, bet pieļaujot otru reizi šādu kļūdu gada laikā-1000-3000 Ls. Lai pastiprinātu kontroli pār nekustamā īpašuma tirgu, valdība nolēma stingrāk kontrolēt nodokļu likumdošanu attiecībā pret ārzemniekiem, kas pārdod savus īpašumus Latvijas teritorijā. „Šo darbību apspriešana, piem.- ieviest nodokli spekulatīviem darījumiem ar nekustamo īpašumu, sāksies mazliet vēlāk: jo nepopulāras metodes ir dziļi jāanalizē.” (tā finansu ministrs O. Spurdziņš).

Paši banķieri ar jauno kārtību nav apmierināti. Pēc Latvijas Komercbanku Asociācijas priekšsēdētāja T. Tverionasa uzstāšanās izriet, ka šis likuma izmaiņas nav pieņemamas, jo bieži banku klientu ienākumi ir legāli, bet Latvijā par tiem nav jāmaksā nodokļi „Ja klientam

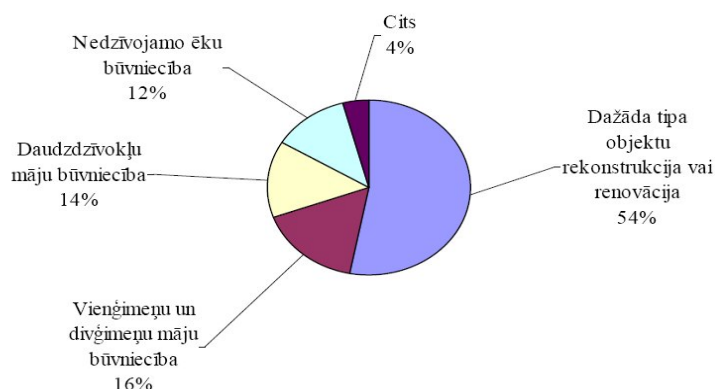
katru mēnesi kontā tiek ieskaitīti 1000 eiro no Dublīnas, tad nav vajadzīga nekāda izziņa-ir skaidrs, ka par šiem ienākumiem nodokļi tiek maksāti Īrijā. Jau tagad banka pārbauda klienta ienākumus pēc izziņas no darba vietas. Tā par legāliem ir jāuzskata ne tikai tie ienākumi, kuri Latvijā ir apliekami ar nodokļiem, bet arī tie, kuri nav apliekami, piem. nekustāmā īpašuma pārdošana, dividendes.

Starptautiskā reitingu aģentūra "Moody's Investors Service" ("Moody's") atzinīgi novērtējusi zemo parāda līmeni, kā arī stabilo Latvijas banku sistēmu, kas kopumā ir palīdzējusi palielināt valsts noturību pret ārējiem satricinājumiem. Reitingu aģentūra minējusi arī iespējamus riska faktorus Latvijas ekonomikā - tās nesabalansētību, lielo tekošā konta deficītu, augstos inflācijas rādītājus, kā arī iespējamo ārējo satricinājumu ietekmi (Nozare.lv).

Kaut arī Latvijā darbaspēka izmaksas ir vienas no zemākajām Eiropas Savienībā (ES), būvniecības izmaksas pēdējos gados ir ļoti strauji augušas, pārsvarā uz materiālu cenu rēķina, secināts Konkurences padomes (KP) pētījumā par būvniecības tirgu. Būvniecības nozares apjomi stabili pieaug. Turpmākajos gados šī tendence pastiprināsies. Arī nākamgad sagaidāms būvniecības apjoma pieaugums valstī - faktiskajās cenās produkcijas apjoms būs vairāk nekā miljards latu (Nozare.lv).

Neskatoties uz celtniecības apjoma pieaugumu, dzīvokļu pietrūkst. Dzīvojamā platība uz katru iedzīvotāju ir apmēram divas reizes mazāka nekā vidēji Eiropas Savienībā. Un tas, pēc Centra bankas speciālistu viedokļa, ir par iemeslu dzīvokļu cenu kāpumam. Lai sasniegtu, piemēram, Igaunijas rādītājus, kur uz vienu iedzīvotāju ir 28,5 kvadrātmetri dzīvojamās platības (Latvijā-25,1 kvadrātmetrs) ir jāuzceļ 7,8 miljoni kvadrātmetru dzīvojamās platības.

„Lai nopirktu vienu kvadrātmetru dzīvojamās platības Rīgā, strādājošam iedzīvotājam ir vajadzīgas trīs mēnešalgas, tā radio Skonto, atsaucoties uz LB datiem. Turpretī, 2001.gadā bija vajadzīga tikai viena netto alga.



3.2. att. Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta Rīgas pilsētas Būvvaldē ieregistrēto būvatļauju sadalījums 2007.gada janvārī²³

²³ Latio, Tirgus analīze.

Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta Rīgas pilsētas Būvvaldē janvārī tika reģistrētās 49 izsniegtās būvatļaujas.

Lielākā daļa no tām tika izsniegtas mājokļu renovācijai vai rekonstrukcijai. Tomēr, analizējot izsniegtās būvatļaujas pēc būvējamo vienību skaita, daudzdzīvokļu mājās ir saņemta atļauja būvēt 275 dzīvokļus.

3.2. Dzīvokļu tirgus

3.2.1. Dzīvokļu tirgus analīze

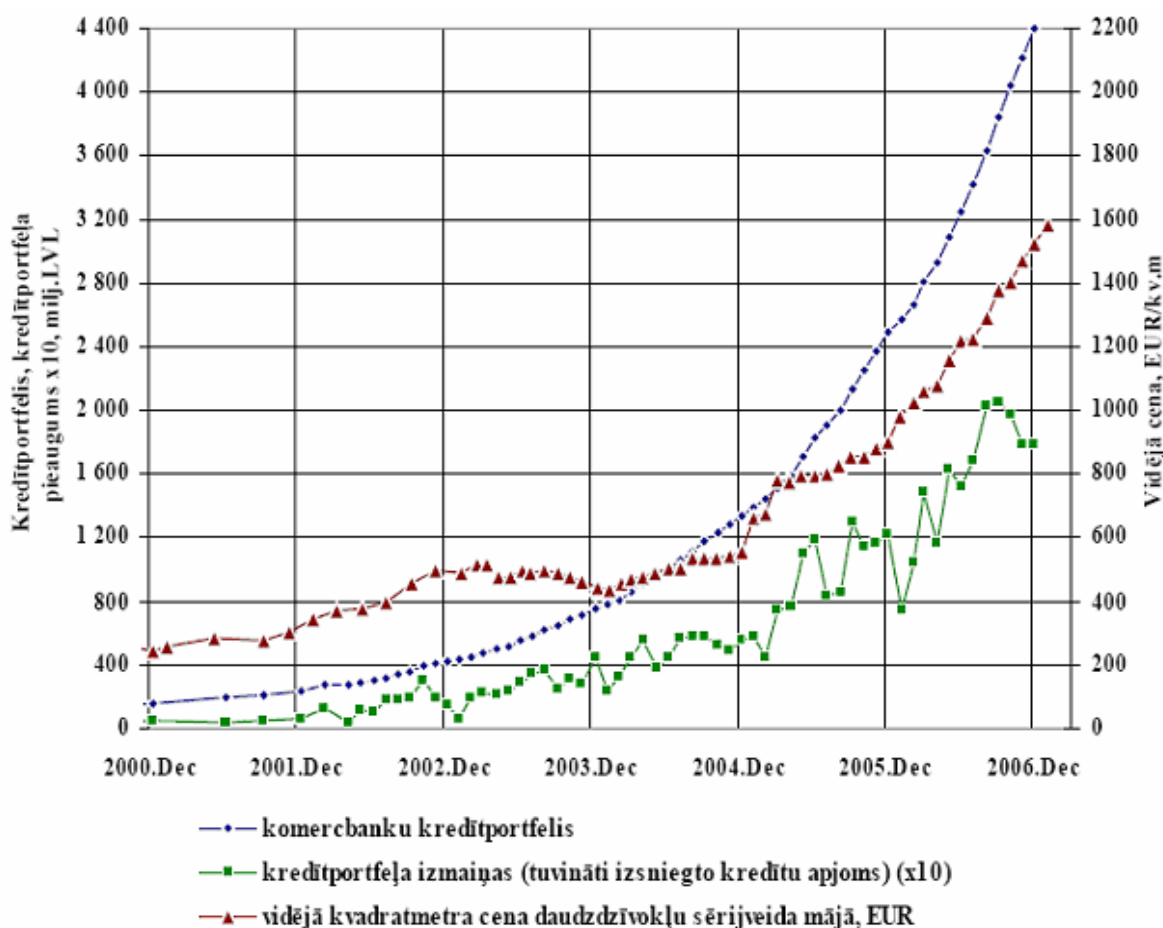
2007. gadā turpinājās dzīvokļu cenu pieaugums, neraugoties uz prognozēm par cenu stabilizēšanos jau 2002.gadā. Dzīvokļu cenu kāpumu 2007.gadā, galvenokārt, sekmēja šādi iemesli:

- iedzīvotājiem pieejamo resursu pārdale, gaidot izmaiņas tirgū;
- IKP pieaugums un inflācija 2007. gadā;
- USD/EUR kursa izmaiņas (gada sākums/gada beigās); spekulatīvie darījumi.

Dzīvokļu tirdzniecībai, tāpat kā nekustamo īpašumu tirgum kopumā, 2006.gads ir bijis pieauguma gads. Kopējais darījumu skaits ar dzīvokļiem ir pieaudzis. Tam par pamatu ir bijis:

- Latvijas ekonomikas pakāpeniska stabilizēšanās,
- Spekulatīvu darījumu ietekme uz tirgu,
- Patērētāju bažas par situācijas izmaiņām pēc lata piesaistes EUR un īres griestu atcelšana denacionalizētajos namos;

90% no visa dzīvokļu tirgus ir Rīgas mikrorajonos esošo dzīvojamo māju sērijveida dzīvokļi. Janvārī vidējā sērijveida dzīvokļu cena Rīgā bija 1 583 EUR/kv.m, kas ir par 3,7% augstāka kā iepriekšējā mēnesī. Salīdzinājumam – 2006. gada janvārī sērijveida dzīvokļu cenas bija augušas par 8%.



3.3. att. Komercbanku izsniegtie kredīti privātpersonām, sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas²⁴

Neskatoties uz brīdinājumiem par tirgus pārkaršanas iespējām, nekustamā īpašuma tirdzniecības speciālisti uzskata, ka jaunu un sērijveida dzīvokļu cenas Rīgā tuvākajā laikā turpinās augt. Jaunu dzīvokļu, kas pēc celtniecības nodoti ekspluatācijā, joprojām nepietiek, bet pats pirkšanas process ir būtiski vienkāršojies, kas tiek atzīts, kā pieprasījumu stimulējošs faktors. Tāpat ir jāņem vērā, ka pieprasījums, pirmkārt, attiecas uz dzīvojamo platību par pieejamu cenu, bet tajā pat laikā pārsvarā tiek būvēti dārgi dzīvokļi.

Piemēram, nekustamo īpašumu kompānijas Nira fonds prezidents Vladimirs Markovs atzīmēja, ka nesenie apgalvojumi par to, ka tuvākajā laikā Rīgā tiks uzceltas daudzas daudzdzīvokļu ēkas ir nepamatoti, jo pieteikts ir daudz, bet reāli nodotas ekspluatācijā tikai pāris ēkas. Izstrādes stadijā šobrīd ir apmēram 200 teritorijas plānojumu.

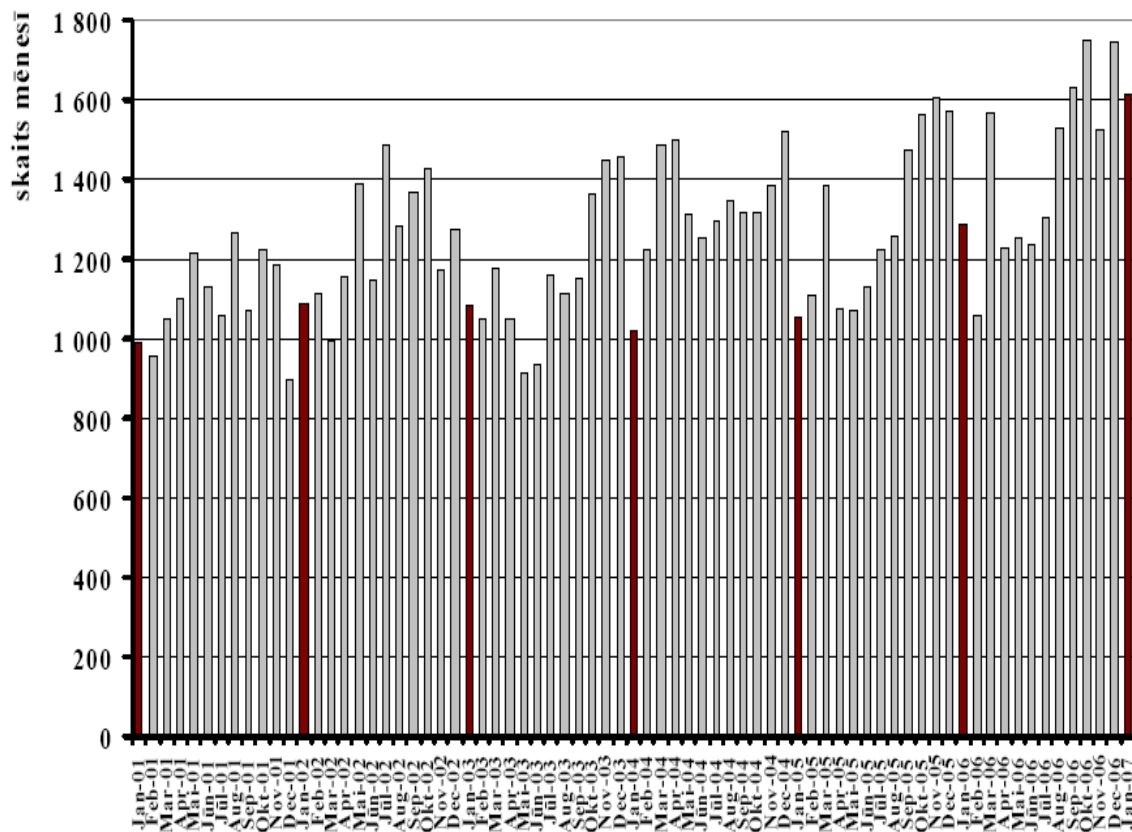
Tas ir noticis tikai tāpēc, ka privātie investori, par tādiem var uzskatīt jebkuru dzīvokļa pircēju, kamēr dzīvoklis ir projekta stadijā, baidās ieguldīt savus līdzekļus dzīvojamās mājas celtniecībā. Ir radusies negatīva pieredze – dažas no ekspluatācijā nodotajām ēkām neizcēlās ar pārāk augstu kvalitāti. Ne velti, daļa jauno dzīvokļu nonāca tirgū, kļūstot, tā sakot, par rītdienas otrreizējā tirgus paveidu.

²⁴ Latio, Tirgus analīze.

Arī uzņēmēji nevēlas uzņemties tādu risku un celt māju, iepriekš nenoskaidrojot potenciālos klientus. Vēl vairāk, pēc Nira fonds datiem, bija pat mēģinājumi "nolekt no projekta", pārkāpjot līgumu nosacījumus un neievērojot vienošanās dokumentācijas, kā arī savas saistības attiecībā uz citiem būvuzņēmējiem, ar kuriem kopīgi ticis realizēts projekts. Viņi cenšas ēkas celtniecību uzsākt tikai tad, kad ir savākta nauda par būvējamās ēkas dzīvokļu rezervāciju no klientiem, lai gan dzīvokļi vēl ir tikai projekta līmenī uz papīra. Paralēli tam visam notiek sadarbība ar kādu banku. Pircējiem tajā pat laikā gribas pārliecināties par kvalitāti, "pataustīt sienas". Tādā veidā sanāk, ka abas puses ir ieņēmušas nogaidošu pozīciju, kas savukārt, ir izteikti palēninājusi nekustamā īpašuma tirdzniecības attīstības tempus.

Pēc tam, kad otrreizēja tirgū strauji pieauga nekustamā īpašuma cenas, investori varēja noprast, ka ir pieprasījums pēc dzīvojamās platības, tātad var būvēt jaunus daudzdzīvokļu namus. Jauna dzīvokļa cena nedaudz ir lielāka kā sērijveida dzīvoklim. Ņemot vērā celtniecības izmaksu pieaugumu, pagājušajā gadā jauno dzīvokļu cenas krietni vien pārsniedza otrreizējā tirgū nonākušo dzīvokļu cenas, un jau atkal pircējs izvēlējās sev izdevīgāko variantu - atkal izvēloties pirkt jau lietotu dzīvokli. Pieprasījuma vilnis izraisīja piedāvājuma samazināšanos sērijveida dzīvokļu segmentā, kas atbilstoši izraisīja cenu pieaugumu. Tiko šo dzīvokļu tirgus vērtība sasniegs jaunu dzīvokļu cenu līmeni, tā atsāksies aktīva jaunu daudzdzīvokļu namu celtniecība, jo pircējs labāk izvēlēsies iegādāties par tādu pašu cenu jaunu dzīvokli jauna mājā, nekā jau lietotu dzīvokli vecā daudzdzīvokļu namā, tātad pieaugs pieprasījums pēc jauniem dzīvokļiem.

Pagaidām pēc cenu pieauguma līderpozīcijas ieņem sērijveida dzīvokļi.



3.4. att. Dinamika darījumiem ar dzīvokļiem Rīgā (skaits)²⁵

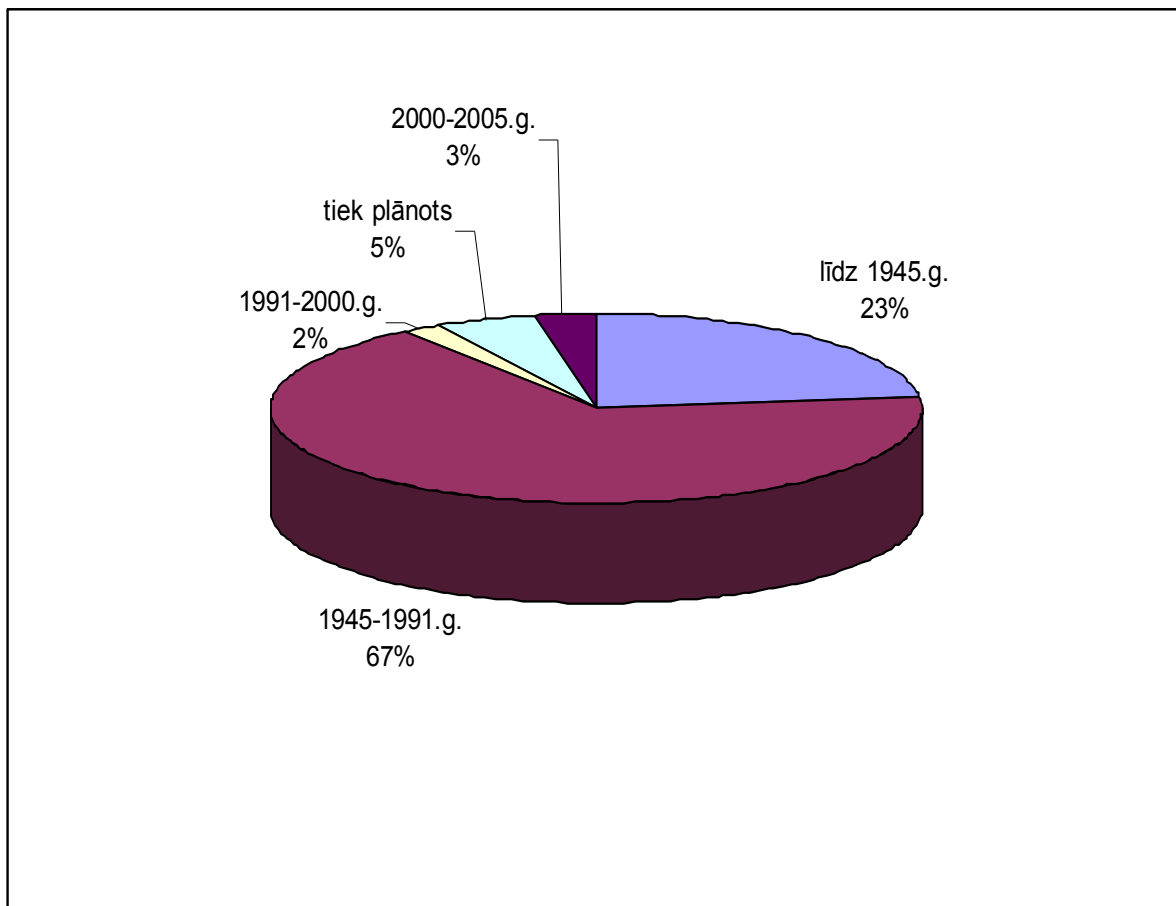
Dzīvokļu pirkumu darījumu skaits janvārī, salīdzinot ar 2006. gada decembri, nedaudz samazinājies, taču ilgtermiņa tendence darījumu skaitam pieaugt- saglabājas. Janvārī dzīvokļu pirkumu darījumu skaits nedaudz pārsniedzis 1 600 darījumu robežu, kas, salīdzinot ar šo pašu periodu pirms gada, ir par 25% vairāk.

Lielākā daļa dzīvojamo daudzdzīvokļu namu Rīgā tika uzbūvēti 60-tajos - 80-tajos gados, tas ir, apmēram, 45% no kopējā dzīvokļu daudzuma. No 1991. gada līdz 2002. gadam tika uzbūvēti tikai 2,4%, bet šobrīd notiek intensīva daudzdzīvokļu namu celtniecība, kas izraisa minētā procenta pieaugumu.

93,8% dzīvojamo māju Latvijā tika celtas līdz 1991.gadam(52,9 milj. km²), kur dzīvo vairāk kā divi miljoni Latvijas iedzīvotāju. Pie tam vairāk kā puse (61%) šo ēku tika uzceltas līdz 1960. gadam. Tikai neliela daļa iedzīvotāju dzīvo salīdzinoši jaunās ēkās, kas celtas no1991.-2005.gadam, ir teikts DnNord bankas pētījumā.

Latvijas dzīvokļu fonds noveco ļoti ātri un drīz lielākā daļa ēku nonāks avārijas stāvoklī, kas novedīs pie nekustamā īpašuma jomas krīzes. Kā uzskata speciālisti, jau tagad ir jāsāk domāt par ēku renovāciju, ja tas nenotiks, tad krīzes sākums paredzams apmēram 2020. gadā.

²⁵ Latio, Tirgus analīze.



3.5. att. Rīgas dzīvojamo māju vecumstruktūra (pēc māju uzcelšanas gada)²⁶

Vidēja lieluma objekta celtniecība tiek pabeigta gada laikā, iekļaujot minimālu iekšējo apdari. Celtniecības darbus parasti uzsāk gada sākumā, bet iekšdarbus, pārsvarā, veic rudenī. Interese par jauniem dzīvokļiem ir samēra augsta. Objekta celtniecības sākumā dzīvokļu cenas ir zemas, bet pakāpeniski tās aug un pašos veiksmīgākajos celtniecības projektos dzīvokļi tiek izpārdoti par augstām cenām vēl pirms ēka ir nodota ekspluatācijā. Par veiksmīgu tiek uzskatīts tāds projekts, kur būvuzņēmējam ir izdevies apvienot ēkas projektu ar tās atrašanās vietu un cenu.

Bez tam, šobrīd liela uzmanība tiek pievērsta arī apdares kvalitātei. Stāvoklis, kādā jaunie dzīvokļi tiek piedāvāti potenciālajiem pircējiem, nereti ir konflikta iemesls. Šobrīd jaunajos daudzdzīvokļu namos dzīvokļi tiek piedāvāti trīs dažādos variantos:

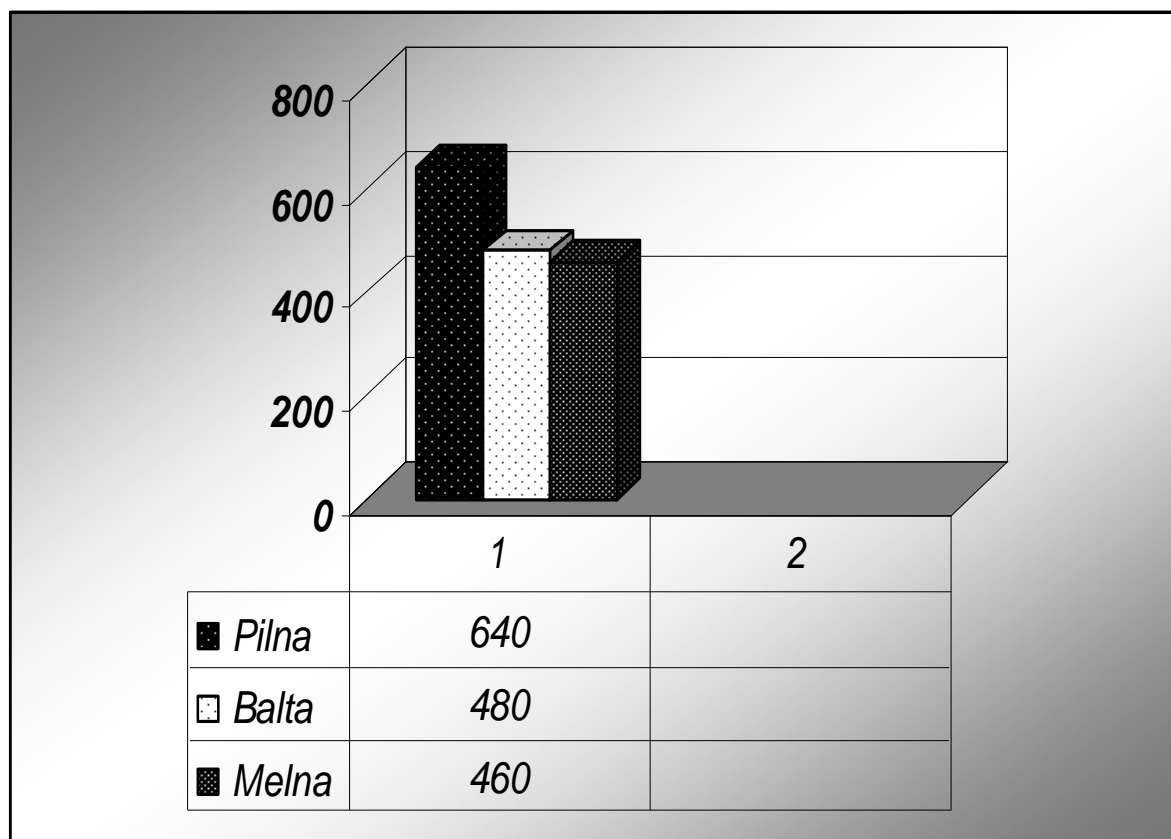
- **"Melnā apdare"** - dzīvoklī nav iekšējo starpsienu, sienas ir bez apmetuma, grīdas segums nav ieklāts, komunikācijas un elektrības vadi nav ievilkti, bet ir logi un radiatoru.

²⁶ Real Estate construction in the Baltic states 2005. VIII international conference.

- **"Baltā apdare"** - vairāk izplūdis jēdziens. Noteikti ir jābūt starpsienām, sienas ir nošpaktelētas, grīdas ir izlīdzinātas, komunikācijas ir ievilkta istabās. Viss pārējais tiek kombinēts dažādos variantos.
- **Pilnā apdare.** Pilnīgs kosmētiskais remonts. Dzīvoklis ir pilnība iekārtots, neskaitot mēbeles.

Daļa dīleru vēl runā par tā saucamo "pelēko apdari", kas faktiski ir kaut kas pa vidu starp "melno" un "balto". Tas ir sava veida mārketinga triks: it kā vairs nav "melnā" apdare, bet uzņēmēja līdzekļi tomēr tiek iekonomēti. "Pelēkās apdares" paveidu ir ļoti daudz, tāpēc šāds jēdziens nav funkcionāls. Protams, "baltā" vai daļējā apdare jaunajos projektos dominē, tomēr, pieaugot konkurencei, pilna apdare tiek piedāvāta arvien biežāk.

Tā kā no 2004. gada nekustamo īpašumu tirgū iekļāvās arī lieli spēlētāji, pazīstamas celtniecības firmas un uzņēmēji, kuri piedāvā tieši vairāku jaunceltņu daudzdzīvokļu ēku kompleksus, tad dzīvokļu piedāvājums ar pilnu apdari ir krietni vien pieaudzis.

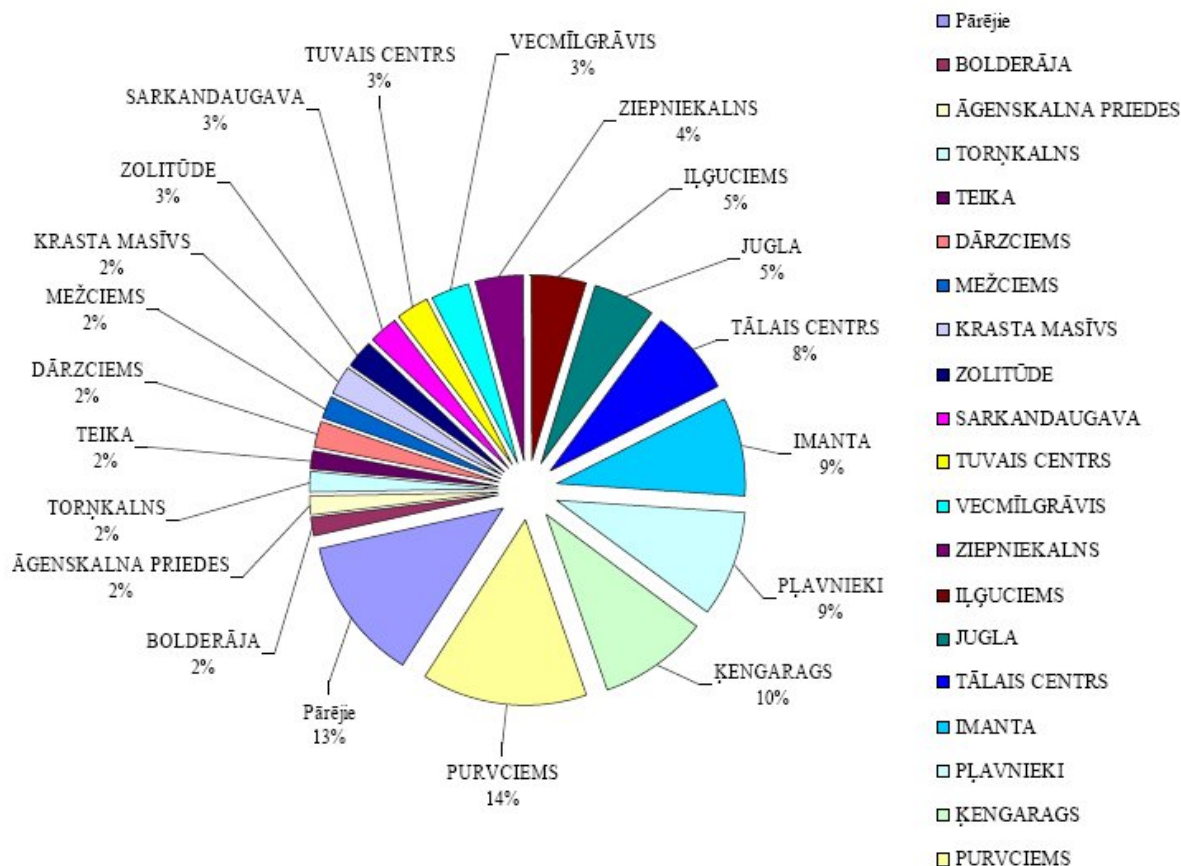


3.6. att. Vidējo cenu (norādītas latos) salīdzinājums par kvadrātmetru jaunajos projektos, atkarībā no apdares līmeņa (2004. - 2006. gads)²⁷

Vienā no populārākajiem daudzdzīvokļu rajoniem, Purvciemā, tiek veikta blīva apbūve. Tiek izzāģēti koki un nojauktas celtnes, kuras laika gaitā tikušas uzslīetas daudzdzīvokļu

²⁷ Real Estate construction in the Baltic states 2006. IX international conference.

namu pagalmos. Neskatoties uz to, ka visvairāk dzīvokļu tiek piedāvāts pilsētas Centrā, darījumi visbiežāk notiek ar dzīvokļiem Purvciemā (14% no visiem dzīvokļu darījumiem).



3.7. att. Dzīvokļu pirkumu darījumu sadalījums pa mikrorajoniem Rīgā 2006. gada decembrī²⁸

Janvārī lielāks vidējo cenu pieaugums (salīdzinot ar sērijveida dzīvokļu vidējās cenas pieaugumu šomēnes) ir bijis sērijveida dzīvokļiem Ķengaragā, Sarkandaugavā un Vecmīlgrāvī, savukārt mazāks vidējo cenu pieaugums ir bijis Purvciemā, Pļavniekos un Juglā. Bolderājā cenas faktiski ir palikušas iepriekšējā mēneša līmenī.

Visvairāk darījumu joprojām notiek ar divstābu un vienstābu dzīvokļiem. Īpaši izteikta ir pircēju interese par mazajiem dzīvokļiem un visvairāk ir izjūtams tieši 1 un 2 istabu dzīvokļu deficīts sērijveida mājās mikrorajonos. Viens kvadrātmetrs mazajos dzīvokļos var maksāt pat par trešdaļu dārgāk kā, piemēram, 3 istabu dzīvoklī tajā pašā mājā.

Dzīvokļu īres piedāvājuma lielāko daļu sastāda dzīvokļi centrā vai jaunajos projektos ar īres maksu virs 350 LVL/mēnesī. Pieprasīti ir galvenokārt sērijveida dzīvokļi mikrorajonos ar īres maksu mēnesī līdz 300 LVL.

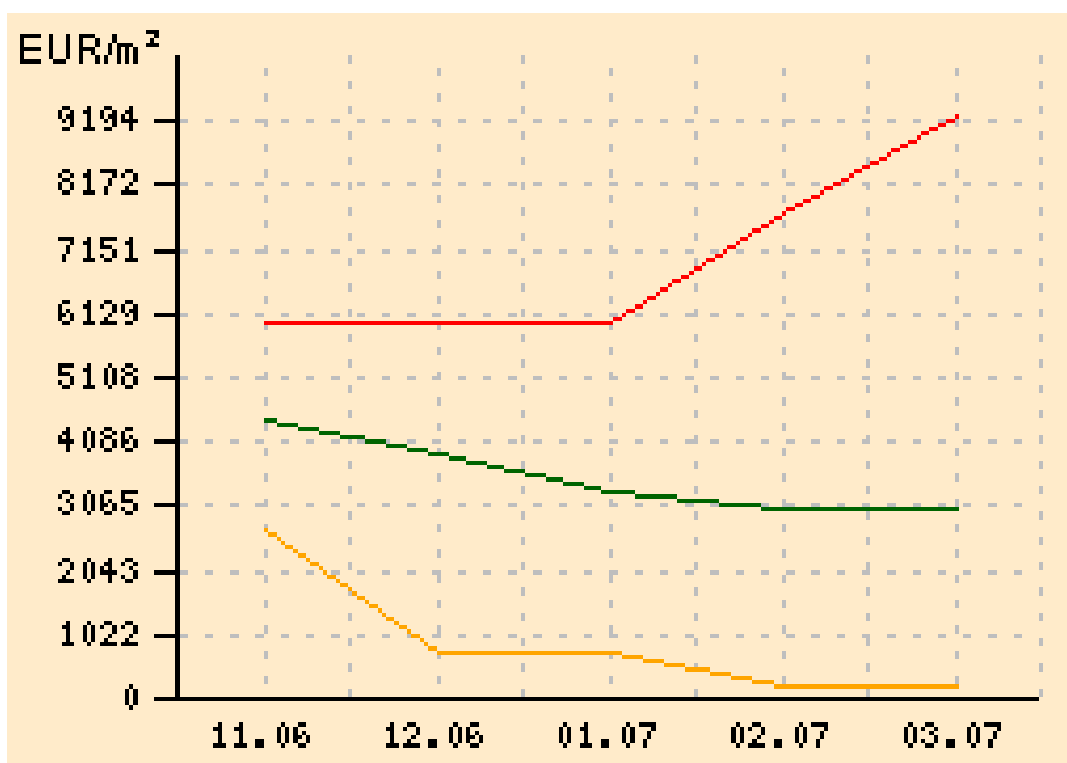
Īres līgumi parasti tiek slēgti uz 1 gadu. Pasaules praksē par normu tiek uzskatīts īres līgums, kura termiņš ir vismaz 3 gadi.

²⁸ Latio, Tirgus analīze.

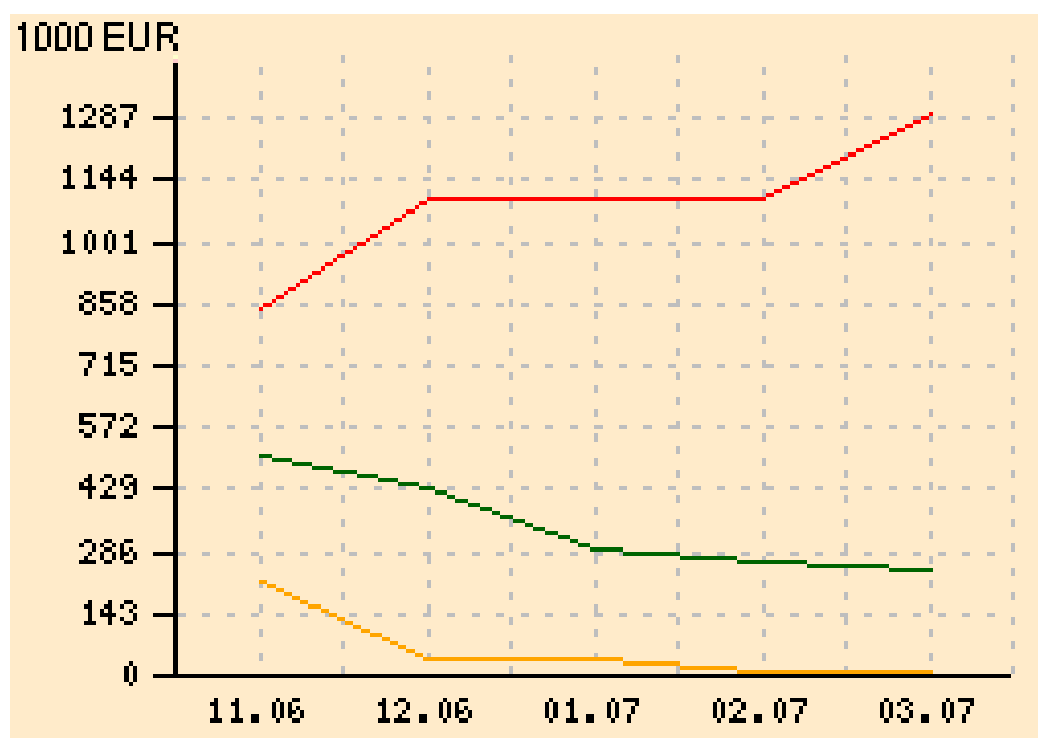
Raksturīgākās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos janvārī, EUR²⁹

Rajons/sērija	119.sērija				103.sērija			104.sērija		
	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.
Purvciems	73000	94000	112000	120000	63000	90000	103000	70000	91000	112000
Pļavnieki	71000	93000	106000	115000	61000	86000	100000	72000	91000	110000
Mežciems								72000	91000	110000
Āgenskalns					67000	87000	107000			
Zolitūde	75000	90000	113000	121000				76000	92000	112000
Imanta								73000	87000	107000
Jugla										
Zieptekkalns	74000	89000	109000	115000				71000	86000	102000
Ķengarags										
Sarkandaugava					60000	78000	95000			
Vecmīlgrāvis					60000	77000	93000			
Bolderāja					52000	68000	81000			
Rajons/sērija	602.sērija				Lietuviešu proj.			Hruščova mājas		
	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.
Purvciems	63000	86000	97000	109000	59000	82000	91000	57000	79000	89000
Pļavnieki	65000	85000	99000	115000						
Mežciems	65000	87000	96000	111000	58000	82000	91000			
Āgenskalns					57000	77000	89000	60000	76000	91000
Zolitūde										
Imanta	64000	81000	96000	112000	58000	79000	91000			
Jugla					56000	72000	86000	55000	74000	87000
Zieptekkalns	62000	83000	97000	113000	55000	73000	85000	58000	70000	87000
Ķengarags					57000	73000	87000	57000	73000	87000
Sarkandaugava	58000	74000	86000	105000				57000	70000	85000
Vecmīlgrāvis	56000	72000	85000	103000	53000	68000	83000	53000	67000	82000
Bolderāja					49000	65000	77000			

²⁹ Nekustamie īpašumi katalogs no 06.11.2006.



3.8. att. Kvādratmetra cena (— Maksimālā — Vidējā — Minimālā)³⁰



3.9. att. Darījuma summ (— Maksimālā — Vidējā — Minimālā)³¹

³⁰ Latio, Tīrgus analīze.

³¹ Latio, Tīrgus analīze.

3.2.2. Centrs un Vecrīga

2006.g. tuvajā centrā piedāvājums ir bijis lielāks nekā pieprasījums.

Tas izskaidrojams ar faktu, ka daļa ārvalstu, kā arī vietējo investoru pārdod savus īpašumus, kuri iegādājās kā investīciju objektus.

Tuvā centra un Vecrīgas dzīvokļu vidējais cenu līmenis šobrīd ir ap 4000 EUR/kv.m.

Rīgas centrā esošo īres platību piedāvājums decembrī mēneša laikā nav samazinājies.

3.3. Privātmāju tirgus

3.3.1. Privātmāju tirgus analīze

Šogad plānotais cenu kāpums privātmāju tirgū par 10 - 15%, galvenokārt skaidrojams ar to, ka ir kāpušas cenas būvniecības izejmateriāliem un arī turpmāk ir paredzams cenu kāpums zemei. Kompānijas Arco Real Estate speciālisti norāda, ka portāla Nams 24 aptaujas rezultāti liecina par to, ka 27% aptaujāto vēlētos iegādāties jaunu, tikko uzceltu privātmāju, bet tikai 9% jau iepriekš apdzīvotu privātmāju. 23% neiebilst pret sērijveida dzīvokļa iegādi, un tikai 16% pirktu dzīvokli jaunuzceltā ēkā, 13% - nopirktu dzīvokli pirmskara ēkā, bet 12% - pirktu dzīvokli rindu mājā. Aptaujā piedalījās 170 respondenti. Tāpat no aptaujas rezultātiem varēja secināt, ka pircēji pārsvarā meklē privātmājas - jaunceltnes, kuru vērtība varētu sasniegt 100 000 LVL. Diemžēl jāatzīst, ka šo ēku kvalitāte ne vienmēr atbilst vispārpieņemtām kvalitātes normām. Ņemot vērā šo situāciju, veidojas jauna pircēju kategorija, kuri vēlas iegādāties kvalitatīvas privātmājas, un ir gatavi par tām maksāt no 180 000 līdz 200 000 LVL.

Tomēr nekustamo īpašumu tirdzniecības kompānijas savās atskaitēs uzsver, ka joprojām pastāv pieprasījums pēc nelielām privātmājām ar piemājas zemi, bet kuras ir kvalitatīvi uzbūvētas. Uzreiz ir „izgaismojušās”, divas būtiskas tendences: cilvēki vairs nevēlas tērēt vairāk kā simts tūkstošus par savrupmāju, kaut vai būvētu no ķieģeļiem, bet nevēlas dzīvot arī mājā, kas celta no paneļiem. Un, ja ir pieprasījums, tad ir jābūt arī piedāvājumam.

Jāatzīmē, ka Latvijā pagaidām ekonomisko privātmāju niša ir brīva.

Daļēji tas skaidrojams ar to, ka uzņēmēji dod priekšroku dārgākiem savrupnamu projektiem, un lai gan pārdod mazāku skaitu māju, tomēr peļņu gūst lielāku no katras ēkas. Protams, šajā gadījumā viņi saskaras ar to, ka pārdošanas termiņi ir ievērojami lielāki, tomēr joprojām uzsvars tiek likts uz ekskluzivitāti, lai gan liela daļa izslavēto ciematu koncepciju ir arī savi trūkumi - piemēram, sabiedriskais transports ir ļoti tālu.

Tāpēc ģimenēm ar vidējiem ienākumiem, kas sastāda apmēram 600 latus mēnesī, gatavus piedāvājumus reti piedāvā. Var nopirkt māju, var nopirkt zemi, uz kuras paredzēts veikt celtniecības darbus, bet gatavu ciematu, kur tiktu nodrošinātas visas iedzīvotāju vajadzības, pagaidām ir pārāk maz. Rīgas tuvumā var vien pieminēt Saulīšus ar sarkanajām paneļu mājām, vai arī Garkalnes namus.

Ir, protams, arī citi ciemati, piemēram, Mežmalas Babītes pagastā, Padebeši starp Upesciemu un Langstiņiem un vēl viens Baložos. No analogiem šie nami atšķiras ar to, ka uzņēmēji ir ņēmuši vērā dominējošās pieprasījuma tendences un pildīto paneļu vietā jaunu dzīvojamo namu celtniecībā izmanto fibo-blokus (keramzītbetonu). Piedevām piedāvājuma vērtība mājai, kuru kopā ar zemes gabalu nodod ekspluatācijā jau ar visām inženiertehniskajām komunikācijām, ir, apmēram, tāda pati kā paneļu – saliekamajai mājai, kuru projektus kopīgiem spēkiem realizē tādas firmas, kā Forma Tres, Blokart un Balartis. Zemu cenu latiņu, pēc Blokart pārstāvju teiktā, izdodas noturēt tikai pateicoties masveida apbūvei.

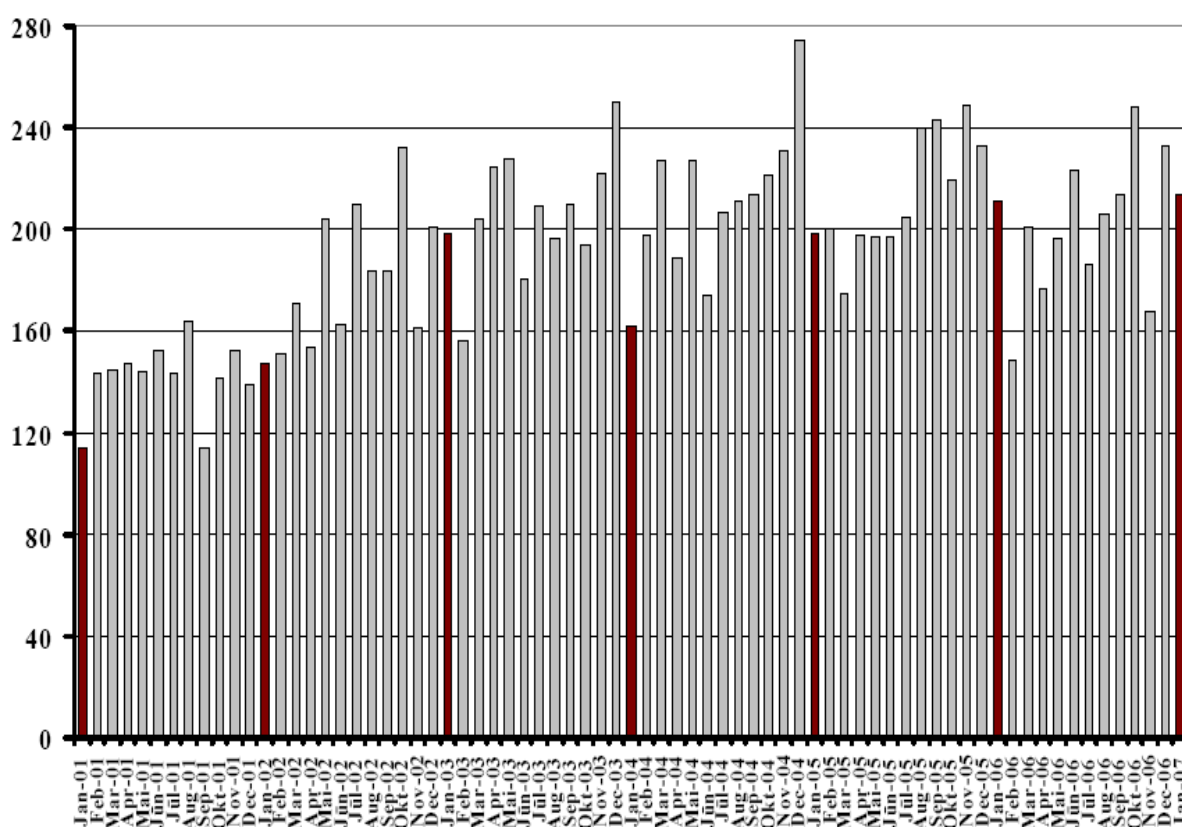
Latviešu mentalitātes īpatnība ir tiekšanās ne vien pēc nošķirtības, bet arī pēc stabilitātes un noturīguma pilnīgi visā, paskaidroja Skrebeles kundze. Tāpēc šobrīd, kad ir parādījušies pieejami kredīta nosacījumi, mūsu potenciālais klients cenšas uzbūvēt māju – cietoksni, kurš derēs ne vien pašiem, bet arī mazbērniem un mazmazbērniem. Tomēr tas ne vienmēr sevi attaisno, un ne visus apmierina šādas mājas vērtība, jo kredītu vēl jau arī vajag atmaksāt, nepārslogojot ģimenes budžetu. Kompāniju grupas Forma Tres, Blokart un Balartis projekti ir sava veida kompromiss starp iedzīvotāju vēlmēm un iespējām. Viņi uzskata, ka mājai ir jābūt ar optimālu kopējo platību, ne pārāk dārgai, bet arī labas kvalitātes. Cietoksni būvēt nav obligāti, jo dzīve nestāv uz vietas, tā visu laiku mainās, rodas jaunas iespējas un ideja par mājas pirkšanu visam mūžam tiek „atraits”, no reālās ikdienas situācijas.

Dzīvošana privātmājā, salīdzinājumā ar tādas pat platības pilsētas dzīvokli, ir krietni vien izdevīgāka. Piemēram, autonoma gāzes apkure ļauj regulēt pašam siltuma padevi visā mājā, tādejādi 100 kvadrātmetru mājas apsildīšana mēnesī izmaksās vidēji 25 latus. Tie iekonomēti līdzekļi arī uz automašīnas stāvvietas izmaksu rēķina, kā arī nav nepieciešams slēgt līgumus par ēkas apsaimniekošanu un uzturēšanu kārtībā. Īpašnieki bez starpniekiem slēdz līgumus par atkritumu izvešanu, par ūdens, elektrības un gāzes piegādi.

Šie ciematiņi ir orientēti uz iedzīvotājiem ar vidējiem ienākumiem, un tie tiek būvēti ciešā sadarbībā ar pašvaldībām. Nākas ļoti daudz dzirdēt par šādiem “ciematiem”, kas jau kļuvuši par mītu. Solījumi un neievilkta komunikāciju sistēmas, pilnīgs infrastruktūras trūkums, pilnīga nomale, kur bez mašīnas nemaz nav iespējams piekļūt.

Atšķirībā no sīkajiem zemes īpašumiem, kuri tiek apbūvēti kā pagadās, ciemati Baložos un Langstiņu tuvumā tiek būvēti pēc noteikta plāna un uzreiz jaunās ēkas tiek pievienotas pie pilsētas kopējā komunikāciju tīkla, vai arī pagasta komunikāciju tīklam. Netālu no Padebešiem pie Langstiņiem kursē pilsētas maršruta autobuss un ir arī maršruta mikroautobusi, bet Baložos vispār satiksme ar Rīgas centru ir visai dzīva. Aiz kalniem nav vairs arī Dienvidu tilta būvniecības beigas, kas Baložus padarīs vēl pievilcīgākus potenciālo iedzīvotāju acīs.

Tomēr potenciālajiem īpašniekiem svarīgāks ir nevis vietas prestižs, bet gan tas fakts, ka celtniecības darbi tiks pabeigti norunātajos termiņos un nenāksies dzīvot būvlaukumā, ka gāze, ūdens un elektrība tiks laikus pievienoti, un ka uz darbu nenāksies obligāti braukt ar personīgo autotransportu.

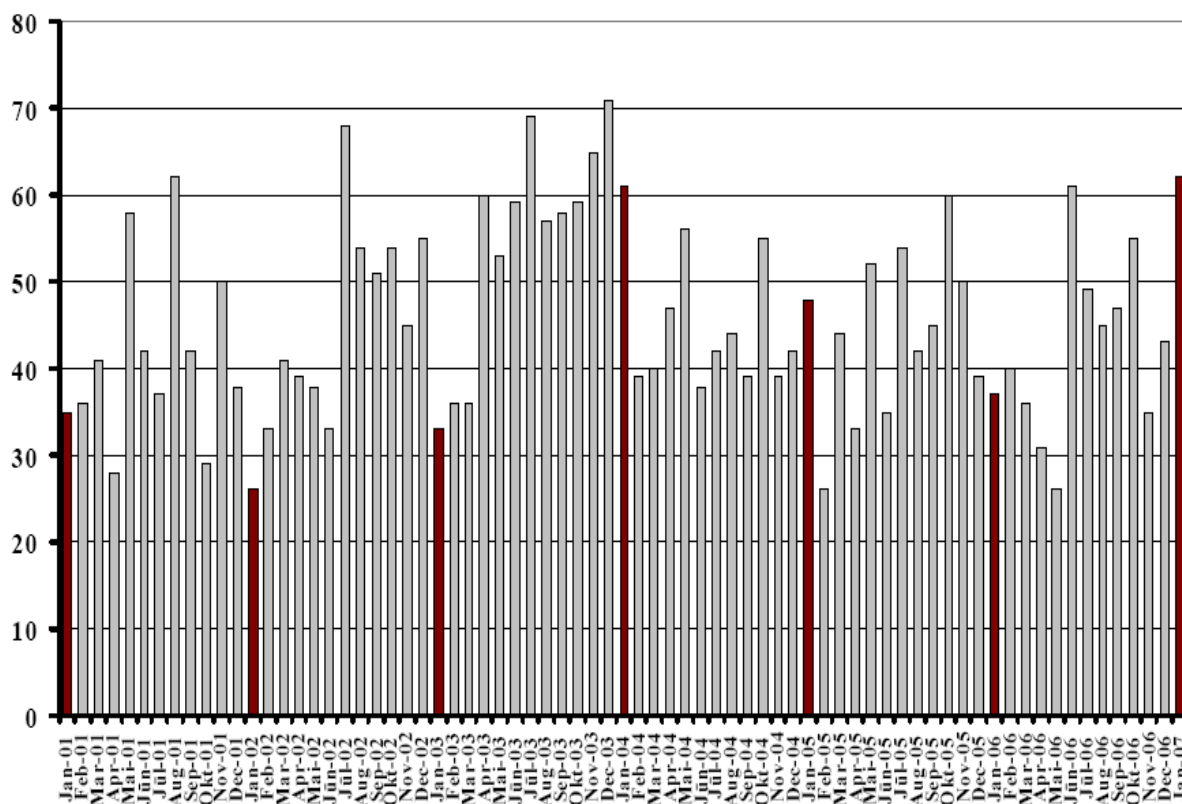


3.10. att. Privātmāju pirkumu darījumu skaits Rīgā³²

Lai arī reģistrēto darījumu skaits ar savrupmājām Rīgā decembrī, salīdzinot ar novembri, ir krasi pieaudzis, tomēr, attiecībā pret to pašu periodu pirms gada, tas ir palicis nemainīgs. Darījumu skaits tikai daļēji atspoguļo notiekošo savrupmāju segmentā, jo lielākā daļa rīdzinieku dod priekšroku mājas būvniecībai nevis iegādei.

³² Latio, Tirgus analīze.

Privātmāju pirkumu darījumu skaits Rīgā, janvārī nedaudz samazinājies – ap 210 darījumiem, taču šis rādītājs joprojām ir augsts, ņemot vērā to, ka 2006. gada nogalē – novembrī, privātmāju darījumu skaits bija samazinājies līdz 160 darījumiem mēnesī.

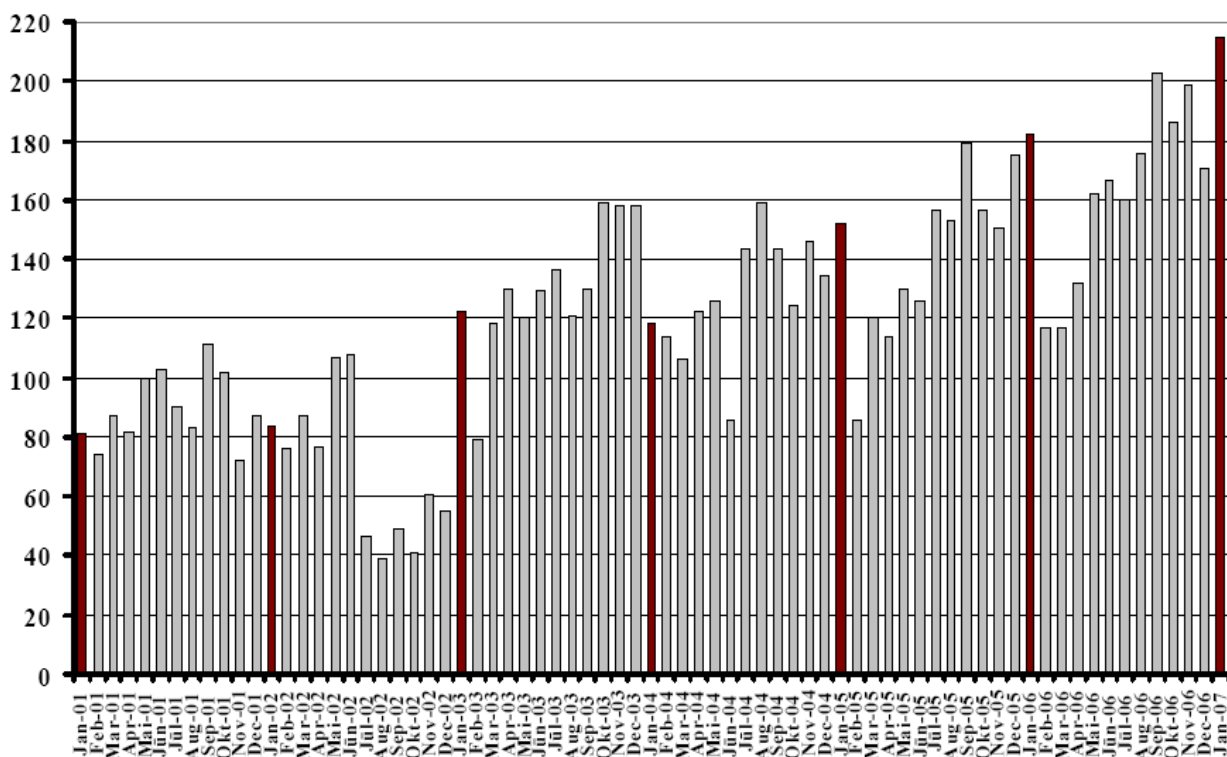


3.11. att. Privātmāju pirkumu darījumu skaits Jūrmalā³³

Līdzīgi kā dzīvokļu tirgū, arī privātmāju darījumu skaits Rīgā un Jūrmalā novembrī ir samazinājies. To var daļēji izskaidrot ar notikušo NATO samitu, kad netika veikta darījumu reģistrācija Valsts vienotajā datorizētajā zemesgrāmatā. Tomēr, neskatoties uz to, darījumu skaits Rīgas rajonā ir ievērojami pieaudzis.

Privātmāju darījumu skaits janvārī Jūrmalā strauji pieaudzis salīdzinot gan ar 2006. gada decembri, gan novembri, oktobri, un arī septembri. Tik liels privātmāju pirkumu darījumu skaits Jūrmalā pēdējo reizi tika novērots 2006. gada jūnijā.

³³ Latio, Tirgus analīze.



* - datos atspoguļota informācija bez Rīgas un Jūrmalas pilsētām

3.12. att. Privātmāju pirkumu darījumu skaits Rīgas rajonā*³⁴

Privātmāju pirkumu darījumu skaits decembrī Rīgas rajonā samazinājies. Tas varētu būt skaidrojams ar ziemas sezonu, kad aktivitāte savrupmāju tirdzniecībā samazinās. Darījumu skaits tikai daļēji atspoguļo notiekošo Rīgas rajona savrupmāju segmentā, jo lielākā daļa mājokļu tīkotāju dod priekšroku mājas būvniecībai nevis iegādei.

Privātmāju pirkumu darījumu skaits janvārī Rīgas rajonā sasniedza savu vēsturisko maksimumu, un janvāra mēnesī bijis visaugstākais – gandrīz 220 pirkumu darījumu.

2006. gada decembrī, privātmāju pirkumu darījumu skaits Rīgas rajonā bija tikai nedaudz virs 160 darījumiem.

Daļu no savrupmāju pieprasījumu veido pircēji, kas pārdod sērijveida dzīvokļus mikrorajonos. Šī dzīvesvietas maiņas plūsma janvārī īpaši aktuāla bija Siguldā un Ogrē, kur iedzīvotāji aktīvi meklēja privātmājas iegādei vai zemes gabalus tās celšanai.

Pieaugusi arī interese par zemēm privātmāju celtniecībai. Lai iekļautos zemes iegādei paredzētajā budžetā, pircēji izskata iespēju iegādāties zemi mājas būvniecībai no 50 līdz pat 80 km rādiusā ap Rīgu.

Arco Real Estate kompānija privātmājas ir klasificējusi sešās kategorijās:

- Privātmājas sliktā tehniskajā kārtībā. Tādas mājas parasti atrodas cieši apbūvētās teritorijās, un to galvenā vērtība ir zeme, uz kuras tās atrodas, un jau esošās

³⁴ Latio, Tirgus analīze.

komunikācijas. Pieprasījums pēc šādām mājām ir ļoti zems, bet cenu izmaiņas ir saistītas vairāk ar zemes gabala, kurš paredzēts apbūvei, vērtības izmaiņām konkrētajā rajonā. Atkarībā no vietas, kur atrodas šī ēka, cena var svārstīties no 120 000 līdz 260 000 eiro.

- Ēkas ar kopējo platību līdz 100 kvadrātmetriem. Šīs mājas pārsvarā tika uzbūvētas 1950. – 1960. gados Purvciemā, Pļavniekos, Mežciemā, Zolitūdē un Mārupē. Tādām mājām raksturīga vienkārša apdare un slikts komunikāciju tehniskais stāvoklis, kā arī bieži vien ir nepieciešams remonts. Piedāvājums ir neliels un cenas svārstās no 180 000 līdz 280 000 eiro.
- Saliekamo konstrukciju ēkas. Šādu māju piedāvājums bija visai daudzveidīgs, un šīs mājas tiek pārdotas arī jaunajos ciematos. Šīs kategorijas ēkas ar iekšējo apdari un zemi tiek piedāvātas nekustamo īpašumu tirgū par 185 000 līdz 490 000 eiro.
- Jaunās privātmājas ar kopējo platību līdz 200 kvadrātmetriem. Šādu māju celtniecībai parasti tiek izmantoti augstas kvalitātes būvniecības un iekšējās apdares materiāli, kā arī tiek pielietoti mūsdienīgi funkcionālie risinājumi. Šādas mājas tiek celtas visos Rīgas rajonos, tomēr, galvenokārt, tās atrodas Juglā, Mārupē, Mežciemā, Babītē un Rīgai tuvākajos pagastos. Cena ir atkarīga no ģeogrāfiskā stāvokļa. Pagājušā gada beigās cenas svārstījās no 300 000 līdz 700 000 eiro.
- Jaunās ēkas privātmāju ciematiņos. Tādos ciematiņos ir līdzvērtīgs sociālais līmenis, sakopta apkārtējā vide, augstāks drošības līmenis. Piedāvājums šādos ciematos ir audzis, bet cenas praktiski nav mainījušās- pagājušā gada beigās vidēji šādas mājas cena svārstījās no 310 000 līdz 770 000 eiro.
- Mājas ar ekskluzīvu plānojumu, lielu kopējo platību un atrodas prestižos rajonos. Pārsvarā šīs kategorijas mājas atrodas Mežaparkā un Ķīpsalā, kā arī atsevišķi „eksemplāri”, sastopami pa ceļam uz Imantu. Cenas sākot no 700 000 eiro.

Dzīvojamās platības tirgus Jūrmalā ir daudzveidīgs un pieprasījums ir ļoti augsts. Ļoti liels pieprasījums ir pēc ekskluzīviem projektiem, kuru vērtība ir līdzvērtīga īpašumiem Spānijas kūrortos – 600 000 – 800 000 EUR un vairāk par savrupmāju, kā arī tā saucamās “lētās” mājas, kuras visbiežāk iegādājas Latvijas prezidenti. Ekskluzīvus īpašumus pārsvarā iegādājas ārvalstu pilsoņi.

Par pircēju pašiem iecienītākajiem rajoniem Jūrmalā, mākleri atzīst kūrortpilsētas pašu sirdi – Majorus, Dzintarus un Buldurus. Piedevām potenciālie klienti vēlas dzīvot nevis kaut kur, bet noteikti kāpu zonā. Tikai viņu vēlmes, diemžēl, pēdējā laikā visbiežāk nav izpildāmas, jo kāpu zonā brīvu vietu vairs nav palicis. Uzņēmēji atzīst, ka laiki, kad zemes

gabali Jūrmalā pārgāja no viena spekulanta otra spekulanta īpašumā, jau sen ir pagājuši. Tagad šie nenovērtējamie ekskluzīvie zemes gabali ir vai nu jau apbūvēti, vai arī atrodas galīgo īpašnieku valdījumā. Protams, ir ļoti neliels objektu skaits, kas joprojām atrodas uzpircēju īpašumā. Tomēr arī šie īpašumi jau pavasarī nokļūs nekustamo īpašumu tirgū. Lai gan arī šāds nekustamo īpašumu pieplūdums tirgū nenesīs nekādu lielo prieku piejūras cienītājiem. Lieta tāda, ka šobrīd piejūras zemes gabalos viena kvadrātmetra cena sasniedz pat 1500 eiro. Pie minētā skaitļa vēl jāsummē klāt mājiņas celtniecības izdevumi, un tas tikai labākajā gadījumā. Sliktākajā gadījumā nāksies maksāt par sašķiebušos kultūras pieminekļa renovāciju, jo tā nojaukšana tiek atzīta kā pretlikumīga darbība.

Vēl vienu problēmu potenciālajiem kūrortu zemes gabalu pircējiem rada būvmateriālu cenu nemitīgais kāpums. Tā rezultātā pārcelties uz dzīvi Jūrmalā kļūst tik dārgi, ka pat tie zemes īpašnieki, kas zemi kūrortpilsētā iegādājās jau pirms vairākiem gadiem, šobrīd ir spiesti pārcelties uz mazāk elitāriem rajoniem augsto izmaksu dēļ. Pēc Latio Jūrmalas filiāles pārstāvja Arņa Jaunozoliņa novērojumiem, ekskluzīvs zemes gabals Majoros pēc savas vērtības ir ekvivalents ar apbūvētu zemes gabalu, ja tas atrodas aiz valsts dziednīcas robežām.

Deficīts tiek pastiprināts vēl arī ar Ministru Kabineta aizliegumu apbūvēt kāpu zonu: atbilstoši noteikumiem, jaunu celtni drīkst būvēt tikai tādā gadījumā, ja tā atrodas vismaz 300 metrus no jūras ūdens malas. Apriet šos noteikumus izdodas tikai tiem, kuru īpašumos atrodas vecu būvju pamati. Tomēr šādu objektu Jūrmalas sirdī vairs nav palicis.

Kas attiecas uz zemi dzelzceļa un lielo maģistrāļu tuvumā, tad šos zemes gabalus turīgi cilvēki nemaz tik ļoti nevēlas iegādāties savos īpašumos, tāpēc arī šādu zemes gabalu cenas ir zemākas. Vidējā kvadrātmetra vērtība šādās vietās ir 600 eiro.

Tiem, kas jebkurā gadījumā vēlas apmesties uz dzīvi Jūrmalā tuvāk pie jūras, un tajā pat laikā viņiem nav nepieciešamo finanšu līdzekļu, ir iespējama alternatīva – tālākie pilsētas rajoni. Tur ir gan vairāk piedāvājumu, gan cenas ir pieticīgākas. Tieši šeit, pēdējā laikā, tiek noslēgts vislielākais darījumu skaits.

Šobrīd kvadrātmetrs zemes kāpu zonā Asaros tiek piedāvāts vidēji par 700 eiro. Vienīgi, ja māklēri Majoros un Dzintaros vairs neprognozē cenu kāpumu, tad Mellužos un Vaivaros tieši pretēji – tiek prognozēts samērā straujš cenu kāpums.

Nepieciešams atzīmēt, ka “saudzīgās” darījumu summas ar nekustamajiem īpašumiem nebūt nav vienīgā attālāko kūrorta nostūru priekšrocība. Pircēju piesaista arī samērā plašā izvēle un ne pārāk stingrie celtniecības ierobežojumi. Šeit ir ievērojami mazāk kultūras pieminekļu, tāpēc daudz drošāk var vienkārši nojaukt veco malkas šķūnīti un lieki netērēt nedz savus nervus, nedz līdzekļus būves rekonstrukcijai. Bez tam var iegādāties savā īpašumā arī mājiņu kāpu zonā. Ja nu neizdosies nopirkt jau gatavu ēku, tad māklēri noteikti pircēju

nodrošinās ar zemes gabalu, uz kura būs vecas ēkas pamati. Attiecīgi, problēmām ar celtniecības atļaujām nevajadzētu rasties.

Kopā ar ģeogrāfiskā pieprasījuma pieaugumu, Jūrmalas nekustamā tirgus vidē ir samazinājies spekulantu skaits, bet palielinājies tādu uzņēmēju skaits, kas specializējas nekustamo īpašumu projektu attīstībā. Kā paskaidroja nekustamo īpašumu tirdzniecības firmas Interbaltija Jūrmalas filiāles vadītājs Igors Daņilevičs, pēdējie pārsvarā meklē zemes īpašumus uz kuriem būvēt rindu mājas vai arī daudzstāvu daudzdzīvokļu namus, līdz pieciem stāviem. Īpaši liels pieprasījums ir pēc jau “gatava produkta” – tās ir mājas un dzīvokļi, kuros var sākt tūlīt dzīvot neveicot nekādus remontdarbus. Tomēr šāda veida piedāvājumu joprojām nepietiek, tāpēc dažas nekustamo īpašumu tirdzniecības maina profilu un sāk nodarboties ar nekustamo īpašumu projektēšanu un realizēšanu līdz “gatavam produktam”.

Lielākā investoru problēma ir nepietiekamais zemes gabalu klāsts, kuri ir derīgi daudzdzīvokļu vai vismaz rindu māju celtniecībai. Šādi zemes gabali jau šobrīd tirgū tiek augstu vērtēti, tāpēc arī turpmāk būs novērojams šādu īpašumu cenu kāpums, lai kur arī tie atrastos. Kopsummā jau šobrīd ir atsevišķi gadījumi, kur cena tiek prasīta nesamērīgi augsta, tādejādi rodas jautājums par celtniecības rentabilitāti.

Mainās arī nekustamo īpašumu tirgus teritoriālā aktivitāte. Ņemot vērā to, ka piedāvājums Mežaparkā, Mārupē un Bergos vairs nespēj apmierināt pieprasījumu, tiek veidoti jauni privātmāju celtniecības rajoni, kuros zemes īpašumi tiek izpirkti samērā aktīvi.

3.3.2. Janvārī pieteiktie jaunie mājokļu projekti

3.2. tabula

Jaunie mājokļu projekti, LVL³⁵

Nosaukums, adrese	Mājokļa tips	Attīstītājs	Cena LVL/kv.m	Apdare	Mājokļu skaits	Ēku skaits
Rīga						
Rīga, Vecrīga, Audēju iela 10	D	SIA "Lance"	3515	P	10	1
"Zalves dārzs – 3", Rīga, Šampēteris, Volgundes iela 40	D	SIA "Eiro House"	1690	P	23	1
Rīga, Āgenskalns, Āgenskalna iela 4	D	Privātpersonas	2180	P	10	2
"Matīsa 69", Rīga, Tālais centrs, Matīsa iela 69	D	SIA "Jugend Reality"	1970	D	36	2
"Teātra arkāde", Rīga, Vecrīga, Teātra iela 2/4	D	SIA "Immostate"	3163	D	19	2
Rīga, Pļavnieki, Rencēnu iela 29	D	SIA "INVESTPR"	-----	P	62	1
"Nīcgales projekts", Rīga, Purvciems, Nīcgales iela 37/39	R	SIA "Stone Development"	1406	D	38	1

³⁵ Nekustamie īpašumi katalogs #38(121).

Nosaukums, adrese	Mājokļa tips	Attīstītājs	Cena LVL/kv.m	Apdare	Mājokļu skaits	Ēku skaits
Rīgas raj.						
"Pulkveža Brieža", Rīgas raj., Sigulda, Pulkveža Brieža iela	D	SIA "Jauno projektu vadība"	1140	D	6	1
Rīgas raj., Babītes pag., Mežāres, Kālavu iela 12-14	D	SIA "Capital Real Estate"	915	P	4	1
"Dviņu mājas Carnikavā", Rīgas rajons, Carnikava, Rūpnieku, Rotu, ZiĢu ielas	R	SIA "Polanta"	902	D	8	4
"Cibiņas", Rīgas raj., Olaines pag., Gaismas, Cibiņas iela	S	"Cibiņas", Rīgas raj., Olaines pag., Gaismas, Cibiņas iela	887	B	2	2
"Cibiņas", Rīgas raj., Olaines pag., Gaismas, Cibiņas iela	R	SIA "Eurocentr"	705	B	8	4
"Saulstari", Rīgas raj., Sējas pag., Pabaži	D	SIA "Sējas Nami"	770	D	30	1
"LejmaĢi", Rīgas rajons, Baldone, Apvedceļš Iecava- Skaistkalne	S	-----	795	P	4	4
"Titurgas mājas", Rīgas raj., Baloži, Meža iela 17	D	SIA "Titurgas mājas"	1415	P	146	2
"Rindu mājas Salaspilī", Rīgas raj., Salaspils, Budeskalnu iela 49	R	-----	-----	P	14	2
Rīgas raj., Carnikavas pag., Kalngale, Kaiju iela 15	R	SIA "Kalngales priede"	915	B	3	1
"Baltezers de Lux", Rīgas raj., Ādažu pag., Baltezers	D	SIA "KIN Invest"	2250	B	17	1
Citi raj.						
"Raiņa pasāža", Ventspils, Raiņa iela 9	D	-----	-----	D	20	1
Ogre, Mednieku iela 19	D	SIA "Somu Māja Inženieru Birojs"	-----	D	95	3
Liepāja, Rietumkrasta iela 1, 2	D	SIA "MIG Holdings"	-----	D	74	4
Tukums, Baznīcas iela 12a	D	Privātpersonas	845	D	42	1
Liepājas raj., Aizpute, Jelgavas iela 15	D	SIA "Baltic Finanz- Invest"	495	D	33	1
Daugavpils, Aveņu iela 19	D	-----	-----	D	30	1
"Mēness Nams", Liepāja, Reiņa meža iela 9	D	-----	-----	-----	71	2
"Sunny Island", Daugavpils, Stadiona iela 6b	D	SIA "Arhis"	-----	B	25	1

Dz – dzīvokļi, S – savrupmājas, R – rindu mājas

Janvārī pieteikti 15 jaunie mājokļu projekti – 5 Rīgā, 6 Rīgas rajonā, 1 Jūrmalā, 1 Daugavpilī, 1 Ogrē un 1 Bauskā. Būvniecības atļaujas izsniegtas 3 projektiem Rīgā (Mores ielā 17, „Ķeizarmeža krastiem” Mežaparkā un Šampēterī, Kalnciema ielā) un daudzdzīvokļu nama būvniecībai Pumpuros, Jūrmalā.

Februārī tirgū pieteikti 26 jaunie projekti, no kuriem 7 plānoti Rīgā, 11 Rīgas rajonā un 8 citos rajonos, no kuriem 2 Daugavpilī, 3 Liepājā, 1 Tukumā, 1 Ventspilī un 1 Ogrē.

3.4. Biroju un tirdzniecības telpas

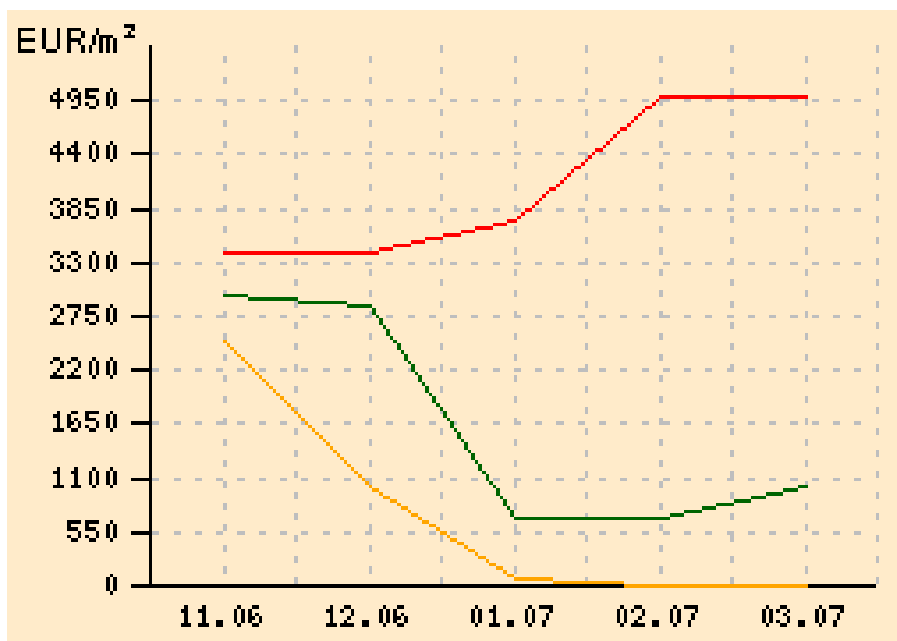
Tirdzniecības telpu tirgus šobrīd atrodas attīstības fāzē, tāpēc pieprasījums pārsniedz piedāvājumu. Reģionālās nozīmes tirdzniecības centros, uz kuriem pircējs dodas noteikta mērķa vadīts, visas tirdzniecības telpas ir ne vien izīrētas, bet potenciālie klienti stāv rindās uz jaunajām telpām. Arvien skaidrāk kļūst redzama atšķirība starp tirdzniecības centriem, kur var vienkārši iepirkties, un tirdzniecības un atpūtas centriem, kuru apmeklējums, pieaugot cilvēku labklājības līmenim, kļūst par iknedēļas atpūtas pasākumu brīvdienās, kad var veikt gan pirkumus, gan arī aktīvi atpūsties.

Ir saglabājies stabils pieprasījums pēc noliktavu telpām gan ražotāju vajadzībām, gan tirdzniecības centru vajadzībām. Šobrīd tirgū vērojams augsts A klases vidēja lieluma – 2000 – 5000 kvadrātmetri noliktavu telpu pieprasījums, bet piedāvājums praktiski nepastāv. Piemēram, dāņu saimniecības preču veikalu tīkls “JYSK” plāno atvērt vēl vienu veikalu, tāpēc meklē Eiropas standartiem atbilstošas A klases noliktavas telpas ar kopējo platību 5000 kvadrātmetru. Augstāk minēto informāciju apstiprina “JYSK” veikalu koordinators Pāvels Pogumirskijs. Pašreizējā “JYSK” noliktava neatbilst Latvijas, Lietuvas un Igaunijas loģistikas centra prasībām.

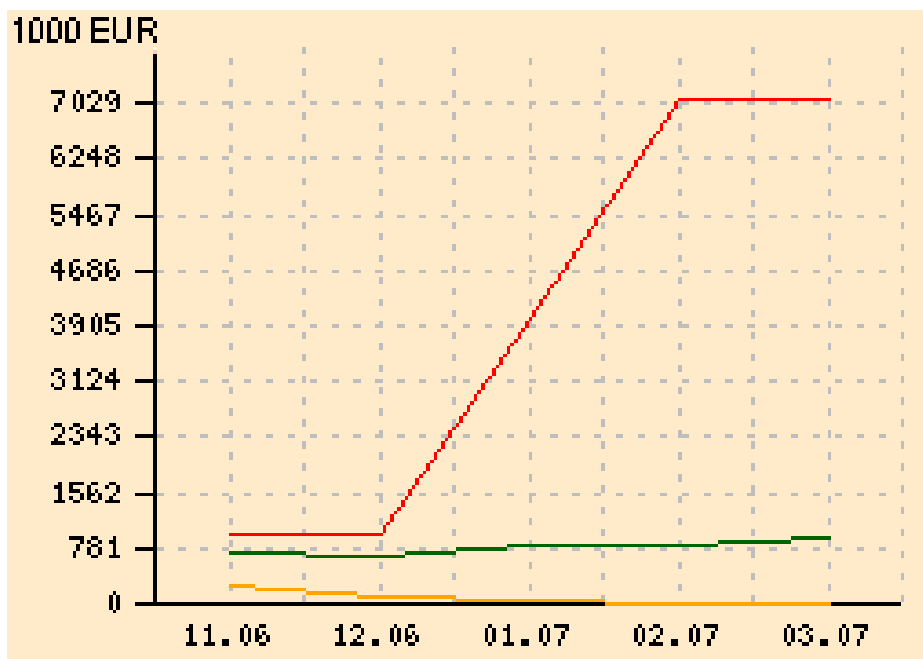
Parasti noliktavu vajadzībām tiek izmantotas padomju laika rūpnīcu un angāru telpas, kuras ir pielāgotas un tiek izīrētas jauniem īrniekiem. Jaunas noliktavas un loģistikas centri tiek būvēti tikai konkrētam pasūtītājam, piemēram, “Scandinavian Tobacco”, “VP Market”. Latvijā pamazām sāk attīstīties ražošana, galvenokārt tā ir mēbeļu ražošana. Ražotāji nevar atļauties iesaldēt apgrozībā palaistos līdzekļus, uzkrājot gatavo produkciju noliktavās. Galvenokārt, noliktavas nepieciešamas izejmateriālu uzglabāšanai. Augstāks pieprasījums ir pēc mazākām noliktavām. Par vienu no problēmas risinājumiem varētu kļūt industriālā parka celtniecība, kurš atbilstu starptautiskajiem standartiem, un kur varētu izīrēt kā noliktavas telpas, tā arī pilnu pakalpojumu klāstu. Pieci industriālie parki, kuri šobrīd darbojas Rīgā un Pierīgā un atbilst starptautiskajām prasībām – “Rīgas industriālais parks”, “Business Park

Siva”, “Nordic Industrial Park”, “Nordic Technology Park”, Rīgas brīvdabas industriālais parks “Vega”, nespēj apmierināt pieaugošo vietējo un ārzemju ražotāju pieprasījumu.

BNS informē par to, kas Satiksmes Ministrija tuvākajos gados plāno piesaistīt starptautisku konsorciiju Rīga – Jelgava 40 kilometrus garas automaģistrāles būvniecībai, kur kopējās izmaksas varētu sasniegt 150 – 250 miljonus latu. Visas šosejas garumā būs iespējas celt jaunas rūpnīcas un fabrikas. Tā kā tamlīdzīgiem objektiem ir ļoti liels pieprasījums, tad industriālās zonas noteikšanai tiks pieaicināti gan pašmāju investori, gan arī ārzemju investori.



3.13. att. Kvadrātmetra cena (— Maksimālā — Vidējā — Minimalā)³⁶



3.14. att. Darījuma summa (— Maksimālā — Vidējā — Minimalā)³⁷

³⁶ Latio, Tirgus analīze.

³⁷ Latio, Tirgus analīze.

Decembrī tirgus piedāvājumā nonāca jauns biroju centrs: biroju ēka Miera ielā 1. Tas tiks nodots ekspluatācijā 2008. gada rudenī, ar 2400 kv.m iznomājamu biroju, 320 kv.m tirdzniecības telpu un 26 pazemes auto stāvvietām. Piedāvājuma nomas maksa birojiem ir no 15 EUR/kv.m un veikaliem no 40 EUR/kv.m.

Strauji audzis telpu nomu darījumu skaits ar valsts struktūrām, īpaši pieprasīta ir Vecrīga un Klusais centrs. Pieprasītākās platības ir no 350 kv.m līdz 1000 kv.m. Starp nomniekiem var minēt Tieslietu, Bērnu un ģimenes lietu ministrijas, kā arī VID (Valsts Ieņēmumu Dienests) struktūrvienības un citus. Pārsvārā šādiem nomniekiem būtiska ir ēku atrašanās vieta, kamēr prestižs un tehniskais nodrošinājums (apsardze, lifti, autostāvvietas) ir mazāk svarīgi, tādēļ izvēlēto biroju nomas maksas nav pārāk augstas un svārstās no 10-12 EUR/kv.m robežās.

Janvārī biroju telpu piedāvājumu papildināja jauns projekts – kvartāls „Spīķeri.” Objekts tiek nodots ekspluatācijā pakāpeniski, pielāgojot telpu apdari nomniekam. Piedāvājuma cena birojiem 14 EUR/kv.m, tirdzniecības platībām 15 EUR/kv.m.

Februārī tirgū pieteikts jauns biroju ēkas projekts nomai, Rīgā – Ūnijas ielā 8, kādreizējā „VEF” teritorijā. Namam saglabātas industriālās arhitektūras un apdares formas, kādas raksturīgas šī kvartāla 19. gs beigu dzelteno ķieģeļu ražotnēm. Rekonstrukcijas gaitā tiek palielināts stāvu skaits jau esošajai trīs stāvu ēkai, sasniedzot kopējo platību – 8500 kv.m. Ēkas nodošanas termiņš – 2007. gada augusts.

Tuvajā centrā (piemēram Skolas ielā), 80 – 120 kv.m lielu biroju nomas darījumi jaukta tipa ēkās ir cenu robežās no 12 – 15 EUR/kv.m (nomas laiks – 5 gadi). Savukārt Tālajā centrā 70 kv.m biroju platību nomas maksa ir 12 EUR/kv.m (nomas laiks – 3 gadi). Nomnieki biroju telpām virs 50 kv.m februārī bija personāla atlases, grāmatvedības un celtniecības firmas, savukārt mazajiem birojiem – līdz 50 kv.m, nomnieki pārstāv dažādu preču un servisa pakalpojumu klāstu. Tomēr joprojām liels pieprasījums gan pēc mazajām (līdz 50 kv.m) gan lielajām (virs 100 kv.m) biroja telpām.

Vērojama tendence, ka klienti, kuri vēlas iegādāties telpas jaunajos biroju projektos, pieprasa stāvvietas lielākam skaitam automašīnu, nekā projektu īpašnieki ir paredzējuši/gatavi piedāvāt. Līdz ar to, klienti turpina meklēt birojus jaunajos centros ar pietiekamu skaitu autostāvvietu. Daudzi jaunie biroju projekti, kaut arī neatrodas centrā, piedāvā ļoti ierobežotu skaitu stāvvietu (uz katriem 50 kv.m ir viena stāvvietā, kaut arī par tām ir jāmaksā), bez iespējām iegūt vairāk vietu.

Vēl arvien novērots augsts pieprasījums pēc biroju telpām platībā no 50 līdz 100 kv.m Klusajā centrā. Piedāvājums šādām telpām joprojām ir daudz mazāks nekā pieprasījums.

Joprojām tiek pieprasītas tirdzniecības telpas 30-70 kv.m platībā Rīgas tuvajā centrā. Tādi apakšnomnieki kā valūtas maiņas punkti pieprasa ļoti nelielas platības (5-10 kv.m) veikalos, kas atrodas labās vietās ar lielu gājēju plūsmu. Par šīm platībām apakšnomnieki ir gatavi maksāt līdz pat LVL 150/kv.m.

Tirdzniecības platību segmentā īsā laikā novērots liels dažādu telpu pieprasījums mikrorajonos, vai arī tālajā centrā, vietās, kur var brīvi novietot automašīnas.

Aktīvākie nomnieki ir sabiedriskā ēdināšana, bāri, bankas, kā arī apģērbu tirdzniecības uzņēmumi.

Saglabājas iepriekšējo mēnešu tendence, ka uzņēmumi pārsvarā vēlas iegādāties līdz 500 kv.m lielas industriālās platības savā īpašumā. Taču tirgū piedāvājums ir salīdzinoši mazs, bet cenas savukārt augstas. Novērota interese par objektiem Rīgas rajonā, jo tur cenas ir zemākas.

Par industriālajiem objektiem lielākā interese bija kokapstrādes uzņēmumiem, autoservisiem, metālapstrādei. Līdz ar to, pieprasītākās platības bija līdz 800 kv.m + biroji ap 100 kv.m, pirmais stāvs un ērtas iespējas smago automašīnu novietošanai.

Industriālajiem objektiem, kas patreiz ir būvniecības stadijā, novērots salīdzinoši zems pieprasījums. Industriālajiem objektiem, kuri būs gatavi tikai uz 2007. gada rudeni vai vēlāk, cenas šobrīd ir krietni augstākas nekā vecajām noliktavām un ražotnēm. Joprojām pieprasītākās industriālās platības ir ar apkuri.

Tirgū novērots liels pieprasījums pēc komerciāli izdevīgiem zemesgabaliem, kas atrodas maģistrālo ielu fasādēs, krustojumos, blakus jaunveidojamiem darījumu centriem utt. Pārsvarā visi šie zemesgabali atrodas īpašnieku rokās, kuri šo zemi ir iegādājušies spekulatīvos nolūkos.

Palielinās interese par grunts gabalu iegādi komercapbūvei (ražošanas) Rīgā un pie Rīgas. Pamatā meklē no 0,5 - 1,0 h līdz aptuveni 4,0 h, ap 25 km no Rīgas pilsētu vai ciemu tuvumā. Arī šeit piedāvājums palielinās.

SECINĀJUMI UN PRIEKŠLIKUMI

Dotais darbs tika rakstīts ar mērķi padziļināti iepazīties ar hipotekāro kreditēšanu, izpētīt ar to saistītos likumdošanas aktus, veikt nekustāmā tirgus analīzi un noskaidrot labvēlīgu tam stāvokli un faktoros.

Dotā darba autore atzīmē, ka literatūras apjoms, kas ir pieejams Latvijā, ir pietiekams, lai brīvi varētu veikt pētījumu. Šis fakts liecina par to, ka hipotēkas sfēra ir „nobriedusi” gan ekonomiski, gan arī resursu ziņā.

Darba gaitā izpētot un izanalizējot hipotekāro kreditēšanu un Latvijas nekustāmā īpašuma tirgu, autore var izdarīt sekojošus secinājumus:

1. Šobrīd hipotekārais kredīts ieņem svarīgu vietu Latvijas ekonomikā, tā kā šī ir gandrīz vienīgā Latvijas iedzīvotāju iespēja papildīt vēlmi iegādāties nekustāmo īpašumu. Banku pakalpojumu tirgū, hipotekārajam kredītam tiek piešķirta liela uzmanība, par ko liecina kreditēšanas tempi.
2. Izanalizējot kreditēšanas tirgu, tika noskaidrots, ka hipotekārais kredīts ir uzticams pakalpojums, kam ir liela loma valsts finansēšanas aizvietošanā, apmierinot uzņēmumu, firmu, celtniecības firmu vajadzības.
3. Izpētot situāciju valstī, autore secina, ka straujo hipotekāro kreditēšanu ietekmēja sekojoši faktori:
 - iestāšanās Eiropas Savienībā, pēc kā valdība organizēja iedzīvotāju dzīves apstākļu uzlabošanas programmu. Mājokļu tirgus sāka attīstīties, attiecīgi arī hipotekārā kreditēšana sāka palielināties un radīja līdzekļu plūsmu celtniecībai;
 - celtniecība gāja plašumā un līdz ar to arī attīstījās ar celtniecību saistītā rūpniecība;
 - iedzīvotāju labklājības uzlabošanās, kas veicina maksātspēju un pieprasījumu pieaugumu.
 - ārzemju un vietējo investoru pieaugums, kas iegulda savus līdzekļus nekustāmā īpašuma pirkšanai vai celtniecībai, lai gūtu peļņu no to pārdošanas vai izīrēšanas, pie tam izmantojot hipotekāro kreditēšanu.
 - šajā laikā iedzīvotāji daudz optimistiskāk skatās uz ekonomiskās attīstības tendencēm un norisēm.
 - banku ieinteresētība maksimāli palielināt savu peļņu un „atbilstoši”, arī interese par saviem hipotekārā kredīta potenciālajiem klientiem. Kā sekas

šobrīd ir salīdzinoši zemas banku procentu likmes, labvēlīgi kreditēšanas apstākļi;

4. Šajā darbā autore veic pētījumu ne tikai par banku hipotekāro kredītu piedāvājumiem, bet arī pēta faktorus, kas šo procesu ietekmē. Tā, piemēram, daudz uzmanības tiek pievērsts kreditēšanas pamatlikmēm.

Autore grib piebilst, vēl pirms četriem gadiem cilvēki priekšroku deva aizņēmumiem dolāros – hipotēka latos un eiro nebija populārā. Šobrīd situācija ir mainījies, 89% klientu kredītu vēlas saņemt eiro. Būtībā, Latvijas iestāšanās ES un pāreja uz vienotu valūtu – eiro, ir tikai laika jautājums. Šeit jāmin arī fakts, ka no 2004. gada aizņēmumi dolāros, sakarā ar Federālās rezervju sistēmas uzskaites bāzes likmju palielināšanos, auga nepārtraukti.. Šis process turpinās arī tagad. Pa šiem diviem gadiem dolāra likme no 1% pieauga līdz 5%, bet dolāra 6 mēnešu procentu likme LIBOR – no 1.2% līdz 5.3%. Tāpat arī ar latiem – neskatoties uz lata vērtības krišanos 2005. gada pirmajā pusē, šobrīd darījumi latos nav visai izdevīgi, tā kā atkal pieaug. 6 mēnešu procentu likme un sasniedz 9%.

Kas attiecas uz eiro, tad neskatoties uz bāzes likmju pieaugumu, kredīti eiro ir visizdevīgākie.

5. Hipotekārā kreditēšana ir ļoti spēcīgs katalizators valsts ekonomikas attīstībā. Darba autore uzskata, ka hipotekāro kreditēšanu var izcelt ne tikai kā ekonomiskās darbības sfēru, bet arī kā sava veida efektīvu motivāciju darbam. Saņemot algu, kas ir nepietiekama, lai par skaidru naudu iegādātos nekustāmo īpašumu, cilvēkiem ir iespēja iegādāties to uz kredīta, kas cilvēku stimulē aktīvai darbībai. Tikai tā viņš var būt pārliecināts, ka viņa spēkos ir apmaksāt kredītu un atstāt labu iespaidu uz kreditoru.
6. Hipotekāro kredītu pieejamība bija viens no nekustāmā īpašuma cenu pieauguma faktoriem. Cenu kāpums notiek kā uz otrreizējo mājokli, tā arī uz jaunajiem projektiem.

Valsti, savukārt, neapmierina tāds cenu pieaugums nekustāmajam īpašumam, tā kā valstī pieaug inflācija. Šobrīd, lai kaut cik kontrolētu situāciju, valdība rūpīgi strādā un pieņem likuma izmaiņas, kas skar nekustāmo īpašumu un kreditēšanas sfēru. Savā darbā autore arī atzīmē, ka šīs stingrās likuma izmaiņas, kas paredz to, ka kredītaņēmējam nepietiks ar izziņu no darba devēja, bet vajadzēs iesniegt dokumentu no VID vai citas nodokļu iestādes motivēs cilvēkus maksāt sociālo nodokli, kas bez šaubām, ir valstij ļoti izdevīgi.

7. Izpētot nekustāmā īpašuma tirgu, autore nonāca pie secinājuma: Latvijā pietiekami labi ir attīstīta otrreizējo mājokļu tirgus spekulatīvā daļa, kas deformējot pieprasījumu rada brīvu dzīvojamo platību deficītu. Šogad tiek plānota spekulatīvo darījumu samazināšanās, pirmkārt, cenu pieauguma tempu samazināšanās dēļ, otrkārt, tāpēc, ka tiks pieņemta daudz stingrāka banku kreditēšanas politika attiecībā pret spekulatīvajiem darījumiem ar dzīvokļiem.
8. Izpētot nekustāmā īpašuma tirgu, autore var secināt, ka tirgus segmentā pieprasījums ir lielāks nekā piedāvājums, attiecīgi saglabājas tendence pieaugt. Autore uzskata, ka Latvijas nekustāmā īpašuma tirgus ir tālu no „pārskaršanas” un cenu kāpums turpināsies.

2007.gada sākumā vidēji vienistabas dzīvoklis maksāja 60000 eiro, divistabu- 80000, 90000, 100000 eiro.

Neskatoties uz to, ka jaunbūvju skaits pieaug, valstī ir izjūtams dzīvojamās platības trūkums, kas arī pēc autores domām, ir kā cēlonis tam, ka cenām uz otrreizējo mājokli ir tendence pieaugt. Pagājušajā gadā otrreizējo mājokļu cenas pieauga par 60%. Pēc prognozēm 2007.gadā vēl pieaugs par 15%-20%, un tikai divu gadu laikā sasniegs augstāko līmeni un stabilizēsies. Kas attiecas uz jaunajiem mājokļiem, tad autore ir pārliecināta, ka cenas šajā tirgus segmentā nepārtrauc kāpt jau ilgu laiku. Pirmkārt, nedrīkst aizmirst faktu, ka pie mums noris Latvijas cenu pielīdzināšanās Eiropas cenām. Otrkārt, celtniecība ir sākusies pirms pieciem gadiem un protams, pieprasījums nav apmierināms. Un pēdējais, ne mazāk svarīgs ir tas, ka inflācija valstī aug, atbilstoši aug arī celtniecības izmaksas.

Pēc prognozēm 2007.gadam, cenu pieaugums jaunajiem mājokļiem būs par 30%. Šis pieaugums notiks tik ilgi, kamēr valstī nebūs novērojamas būtiskas izmaiņas nozaru celtniecībā.

Pamatojoties uz to, ka tikai 6% iedzīvotāju dzīvo jaunās mājās, pārējie- sērijveida, kas drīz vien nonāks avārijas stāvoklī, autore uzskata, ka vajag ieviest programmu, kas stimulēs cilvēkus iegādāties mājokli jaunajos projektos. Šobrīd šis pieprasījums ir neliels, 2006.gadā cenu pieaugums otrreizējiem mājokļiem ir lielāks nekā jaunajiem. Lai mainītu šo situāciju, ir nepieciešams ne viens vien lēmums, bet vesela lēmumu sistēma. Autore piedāvā šādus priekšlikumus:

1. Autore uzskata, ka banku politikai nav jābūt tik labvēlīgai attiecībā uz otrreizējo mājokli, kas pēc prognozēm pēc 20 gadiem nonāks avārijas stāvoklī. Pērkot šādu dzīvokli pirmajai iemaksai un procentu likmei jābūt salīdzinoši augstākai.

2. Par valsts budžeta līdzekļiem vajadzētu projektēt, izstrādāt tipveida mājokļus, kas apmierinātu iedzīvotāju vairākuma vēlmes un apstiprināt šos projektus ar mērķi tālāk tos pārdot celtniecības firmām par pašizmaksu, kas, protams, atšķirsies no šo mājokļu tirgus vērtības. Tādā veidā motivēt celtniecības firmas tipveida mājokļu būvniecībai. Ka arī pazemināt celtniecības pašizmaksas un šo dzīvokļu pārdošanas cenu.
3. Valstij aktīvi jāpiedalās jaunu māju būvniecībā un darba autore piedāvā valstij no valsts budžeta segt 40%-50% no celtniecības izmaksām. Ieguldīt valsts līdzekļus renovācijā, municipālo mājokļu iegādē, lai varētu piešķirt lētākus dzīvokļus denacionalizēto namu iedzīvotājiem, kā arī tiem cilvēkiem, kuri dzīvo namos, kas atrodas avārijas stāvoklī.
Tādu māju iedzīvotāji nākotnē pēc patikas var izpirkt un privatizēt savus dzīvokļus, samaksājot valstij atlikušo dzīvokļa vērtību (50-60%). Ja iedzīvotājiem nav iespējas vai vēlmes izpirkt dzīvokli, tad dzīvoklis paliek valsts īpašumā, bet iedzīvotāji kļūst par īrniekiem.
4. Celtniecības kompānijām noteikti jāmaina celtniecības taktika, ņemot piemēru no Eiropas valstīm. Tā, piemēram, Francijā mājas izskatās diezgan pieticīgi, cilvēki nemaksā par liekajiem metriem, kas viņiem nav nepieciešami. Bet pie mums galvenais ir pārdot „metrus”! Tirgū ir vajadzīga jauno projektu diferenciacija, mājokļu dalīšana -ekonomiskais un dārgāks mājoklis.
5. Valstij jādod bezprocentu kredīts jaunu mājokļu celtniecībai ar noteikumu, ka par šo naudu uzceltie dzīvokļi valsts iedzīvotājiem tiks piedāvāti par 5-7% zemāk nekā to tirgus vērtība. Ja celtniecības firmas nepilda šos noteikumus pārdodot šos dzīvokļus, tad tai ir jāsedz kredīts un kredītprocenti pilnā apmērā.

IZMANTOTA LITERATŪRA UN CITI INFORMĀCIJAS AVOTI

1. **Vigulis, N.** Viss par kredītlikmēm. *Nams 24*, 2006, Nr. 1, 22.lpp.
2. **Grinbergs, G.** Ober Haus Real Estate Latvia. *Lasāms*, Maijs 2006, 86.-92.lpp.
3. **Asociācija LANĪDA.** *Nekustamie īpašumi katalogs*, 2006, Nr.38(121), 13.lpp.
4. **Krēgers, A., Koroļova J.** Jauno daudzdzīvokļu proektu tirgus: kas noticis gada laikā. *Nams 24*, 2006, Nr. 11, 12.-14.lpp.
5. *Atklāsme Žurnāls*, 2006, Nr.34(117), 8.-19.lpp.
6. **Finanšu katalogs: Finances 2005.** *Dienas business*. Rīga: 2005. 107.lpp.
7. **Nekustamie īpašumu katalogs.** *Lāsams*, Aprīlis 2006, 96.-104.lpp.
8. **Latvijas Republikas Centrāla statistikas pārvalde.** *Latvijas Statistikas ikmēneša biļetens*, Janvāris 2007, Nr.12(151), 6.-33.lpp.
9. **Latvijas Republikas Centrāla statistikas pārvalde.** *Latvijas Valsts Finances Statistikas datu krājums*, 2006, 10.-30.lpp.
10. **Acro Real Estate.** *Latvijas nekustamā īpašuma tirgus pārskats 2003. gads.*
11. **Acro Real Estate.** *Latvijas nekustamā īpašuma tirgus pārskats 2004. gads.*
12. **Latvijas Valsts Finances.** Finanšu starpniecība, 2004, 82.-92. lpp.
13. **Лаврушин, О.** *Банковское дело.* Москва: Финансы и статистика, 2000. 672.-691. lpp.
14. **Довдиенко, И.** *Ипотека.* Москва: РДЛ, 2002, 272.-301.lpp.
15. **Кудрявцев, В., Кудрявцева, Е.** *Основы организации ипотечного кредитования.* Москва: Высшая школа, 1998, 64.-73.lpp.
16. *Оформление сделок и управление недвижимостью.* - Рига: Mercurijs lat, 2000. 433-435 с.
17. *Nekustamais īpašums un būvniecība Baltijā 2005.* VIII starptautiskā konference. Rīga: 2005, 27.-321.lpp. (*Real Estate construction in the Baltic states 2005.* VIII international conference. Riga, 2005, 27.-321.p.)
18. *Nekustamais īpašums un būvniecība Baltijā 2006.* IX starptautiskā konference. Rīga: 2006, 76.-238.lpp. (*Real Estate construction in the Baltic states 2006.* IX international conference. Riga, 2006, 76.-238.p.)
19. Likumi par namīpašumu atdošanu likumīgajiem īpašniekiem un par namīpašumu denacionalizāciju Latvijas Republikā: LR Saeimas likums. Pieejams: <http://www.likumi.lv/doc.php?mode=DOC&id=70830>

20. Likums par 1937. gada 22. decembra Zemesgrāmatu likuma spēka atjaunošanu un spēkā stāšanās kārtību: LR Saeimas likums. Pieejams: <http://www.likumi.lv/doc.php?mode=DOC&id=60052>
21. *Hipotekārās kreditēšanas statistika*. Pieejams: http://www.fktk.lv/statistika/kreditiestades/ceturksna_parskati/article.php?id=22392
22. *Eiropas starpbanku tirgus likme*. Pieejams: <http://www.bank.lv/lat/main/all/>
23. *Nordea banka informācija*. Pieejams: <http://www.nordea.lv/sitemod/default/index.aspx?pid=67642>
24. *Unibanka informācija*. Pieejams: <http://www.seb.lv/lv/private/>
25. *Hansabanka informācija*. Pieejams: <http://www.hansabanka.lv/index.php>
26. *Dzīvokļu tirgus*. Pieejams: <http://www.ober-haus.lv/pages.php/0304>
27. *Jūrmalas tirgus*. Pieejams: <http://www.vigvam.lv/> - *Jurmala*
28. *Latio, Tirgus analīze*. Pieejams: <http://www.latio.lv/>

Maģistra darbs „Nekustamā īpašuma tirgus hipotekārās kreditēšanas apstākļos”
izstrādās LU Ekonomikas un vadības fakultātē.

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

Autore: Viktorija Hapova _____

Rekomendēju darbu aizstāvēšanai

Vadītāja: Dr.ekon., profesors Vilnis Ādamsons _____

Recenzents: Dr.oec., docents Vadims Danovičs _____

Darbs iesniegts Finanšu institūtā

Metodiķe: Zoja Rjabeca

Darbs aizstāvēts maģistra gala pārbaudījuma komisijas sēdē

_____vērtējums _____

Komisijas sekretārs: docents Vadims Danovičs