

LATVIJAS UNIVERSITĀTE
EKONOMIKAS UN VADĪBAS FAKULTĀTE
TAUTSAIMNIECĪBAS KATEDRA

**HIPOTĒKU KREDĪTU TIRGUS DARBĪBAS ANALĪZE
UN LOMA LATVIJAS EKONOMIKAS ATTĪSTĪBĀ**

MAĢISTRA DARBS

Autors: **Inese Vizule**
Stud. apl. Ekon020302
Darba vadītāja: prof., Dr.oec. Elena Dubra

RĪGA 2008

ANOTĀCIJA

No 2000. – 2007. gadam, izsniegto hipotēku kredītu apjomi pieauguši neproporcionāli ekonomiskajai attīstībai, līdz ar to ir izveidojusies nesamērīga situācija starp finanšu sektora un pārējo tautsaimniecības nozaru attīstības līmeņiem.

Maģistra darba “Hipotēku kredītu darbības analīze un loma Latvijas ekonomikas attīstībā” mērķis ir, balstoties uz kredītu un makroekonomikas teoriju, izpētīt Latvijas hipotēku kredītu tirgus attīstību, veicot to raksturojošo rādītāju un ietekmes uz notikumiem pārējās tautsaimniecības nozarēs analīzi, kā arī izstrādāt priekšlikumus hipotēku kredītu tirgus turpmākai sabalansētai attīstībai, kas veicinātu iedzīvotāju labklājības celšanu un valsts ekonomisko izaugsmi.

Hipotēku kredītu tirgus, kļūstot arvien komplicētāks, ir sekmējis arī citu nozaru attīstību. Līdz ar kredītresursu lielāku pieejamību, ir palielinājies arī iekšzemes patēriņš un investīcijas ražošanā, līdz ar to arī eksporta apjoms. Taču kredītresursu izlietojuma struktūra liecina par pārmērīgu kredītlīdzekļu novirzīšanu ne rūpnieciskām vajadzībām, jo vairāk nekā puse no visiem aizdevumiem tiek tērēta operācijām ar nekustamo īpašumu. To koncentrēšana nozarēs, kas veicina jau tā stipro iekšzemes pieprasījumu, rezultātā saglabājas augstais inflācijas līmenis. Nekustamo īpašumu jomā ir acīmredzama krīze. Valsts interesēs ir līdzsvarot ilgtspējīgas ekonomikas un kreditēšanas attīstību, tāpēc tika pieņemti kreditēšanas pieaugumu tempus mazinoši grozījumi, arī notikumi ASV un to izraisītie nemieri pasaules finanšu tirgos dod papildu ieguldījumu pārkarsušās Latvijas ekonomikas dzesēšanā. Līdz ar kreditēšanas apjomu lēnāku pieaugumu, samazinās iekšzemes pieprasījuma un importa pieauguma tempi, pastāv iespēja uzlabot tirdzniecības bilanci.

Atslēgvārdi:

- hipotēku kredīti;
- bankas;
- procentu likmes;
- nekustamo īpašumu tirgus;
- ekonomikas attīstība.

ANNOTATION

From the year 2000 – 2007 the amount of mortgage credits given out had not been proportionally increased according to the economic progress in a country. Therefore, uneven situation has been created between the finance sector and all the other national economy sectors' development levels.

The aim of the master dissertation "Mortgage credit work analysis and its role in Latvian economic development" is to research Latvian mortgage credit market's development, on the basis of the credit microeconomic theory. It will be accomplished by performing analysis on mortgage credit market's characteristic index and influences on developments in other national economy sectors. Following the results of the performed analysis, propositions will be elaborated for future balanced developments in mortgage credit market, which would then raise the residents' welfare standards and country's economic growth.

Mortgage credit market, becoming more complicated, has also been promoting other industry developments. Due to increase in availability in credit resources, mortgage credit market has lead to an increase of domestic expenditure and, hence, in the amount of export in investment manufacturing. However, due to more than a half of all loans used in operations with estate property, the credit resources usage structure is, therefore, the witness of excessive non industrial needs diversion in credit means. Their concentration in sectors, which contribute already strong domestic (inland) demand, results in maintained high inflation level. There is non doubtable crisis in estates property nowadays, and it is within the states interests to achieve sustainable economic and credit development. Therefore, modifications have been made in order to reduce the speed of the mortgage credit market's growth. The incidents in USA and their generated disturbances in the World's finance markets gives additional investment in cooling down the overheated Latvian economy. As the crediting volume growth, the domestic demand and the import demand speed reduces; there is a high possibility to improve the trade balance.

SATURS

Anotācija.....	2
Annotation	3
Ssīsinājumu un nosacīto apzīmējumu saraksts	5
Ievads.....	7
1. Hipotēku kredītu teorētiskais raksturojums un to reglamentējošā likumdošana	10
1.1. Hipotēku kredītu būtības analīze	10
1.2. Kredītriska būtības raksturojums, tā noteikšanas metošu analīze.....	13
1.3. Kredītspējas nozīmes analīze kredītriska pārvaldīšanā.....	18
1.4. Procentu likmes veidošanās analīze.....	21
1.5. Hipotēku kredītu apjomu, koppieprasījuma un naudas piedāvājuma saiknes analīze	24
1.6. Hipotēku kredītu tirgus darbību regulējošās likumdošanas un uzraudzības institūciju vērtējums.....	28
1.7. Hipotēku kredītu attīstības vēstures Latvijā izvērtējums.....	33
2. Hoipotēku kredītu loma Latvijas ekonomikas attīstībā 2000. – 2007. gadā.....	36
2.1. Hipotēku kredītu tirgus dalībnieku analīze un salīdzinājums	36
2.2. Hipotēku kredītu saņemšanas ierobežojumu analīze	44
2.3. Hipotēku kredītu loma Latvijas ekonomikas attīstībā	47
2.4. Izsniegto kredītu dinamikas analīze.....	54
2.6. Hipotēku kredītu procentu likmju un tās ietekmējošo faktoru vērtējums.....	59
2.7. Kredītu tirgus attīstības ietekmes uz nekustamo īpašumu tirgu analīze	64
3. Latvijas hipotēku kredītu tirgus attīstības perspektīvu analīze līdz 2010. gadam	72
3.1. Latvijas hipotēku kredītu tirgus nosacījumu iespējamo izmaiņu ietekmes uz ekonomikas attīstību analīze	72
3.2. Hipotēku kredītu tirgus attīstības līdz 2010. gadam un ietekmes uz Latvijas ekonomikas attīstību vērtējums.....	76
3.3. Hipotēku kredītu tirgus apjomu regresijas analīze.....	81
3.4. Hipotēku kredītu tirgus procentu likmju potenciālo svārstību līdz 2010. gadam analīze..	84
3.5. ASV augsta riska hipotēku kredītu krīzes ietekmes uz Latvijas ekonomiku analīze	87
Secinājumi un priekšlikumi	97
Izmantotās literatūras un avotu saraksts	104

SAĪSINĀJUMU UN NOSACĪTO APZĪMĒJUMU SARAKSTS

% - procenti

AB – Aizkraukles banka

AS – akciju sabiedrība

ASV – Amerikas Savienotās valstis

BTB – Baltic Trust bank

C – skaidra nauda apgrozībā

CSP – Centrālā statistikas pārvalde

D – depozīti komercbankās

ECB – Eiropas Centrālā banka

EMS - Ekonomikas un monetārā savienība

ER – pārpalikuma rezerves

ERAB - Eiropas Rekonstrukcijas un attīstības banka

ES – Eiropas Savienība

EUR - eiro

EURIBOR - Eiropas starpbanku tirgus likme

EUR/m² - eiro kvadrātmetrā

fil. – filiāle

FKTK - Finanšu un kapitāla tirgus komisija

g – gads

H₀ – nulles hipotēze

H₁ – alternatīvā hipotēze

IKP – iekšzemes kopprodukts

IPAS – ieguldījumu pārvaldes akciju sabiedrība

LB – Latvijas Banka

LHZB - Latvijas Hipotēku un zemes banku

LIB - Latvijas investīciju banka

LIBOR - Londonas starpbanku tirgus likme

LKA - Latvijas Komerčbanku asociācija

LR – Latvijas Republika

Ls - lati

mēn. – mēnesis

milj. – miljons

min – minimālais

MO – naudas bāze;
MS – naudas piedāvājums
MP – ministru padome
NPC - Naudas plānošanas centrs
NVS – Neatkarīgo Valstu Savienība
PSRS - Padomju Sociālistisko Republiku Savienība
r – reālā procentu likme
R – gaidāmais ienākums
rr – obligāto rezervju norma;
RR – obligāto rezervju summa
 R^2 – determinācijas koeficients
RIGIBOR - starpbanku kredītu procentu likme, kuru aprēķina Latvijas Banka
RSEBAA - Rīgas Starptautiskās ekonomikas un biznesa administrācijas augstskolas
SVF – Starptautiskais valūtas fonds
Tūkst. – tūkstotis
t.i. – tas ir
t.sk. – tai skaitā
u.c. – un citi
USD – ASV dolārs
u.tml. – un tamlīdzīgi
VID – Valsts ieņēmumu dienests
VSAA – Valsts sociālās apdrošināšanas aģentūra

IEVADS

Pēc valsts neatkarības atjaunošanas vairākus gadus Latvijas uzņēmumiem un privātpersonām, lai iegādātos nekustamos īpašumus vai nodrošinātos ar nepieciešamo apgrozāmo līdzekļu apjomu un tālāk attīstītu savu darbību un nozari kopumā, bija grūtības saņemt hipotēku kredītus. Banku resursus un iespējas izsniegt jaunus kredītus ierobežoja gan nesakārtotā likumdošana un augstais birokrātijas līmenis, gan nesamērīgi augstās procentu likmes, gan 1995. gada banku krīze un 1998. gada Krievijas krīze. Viens no Latvijas tautsaimniecības attīstību bremzējošajiem faktoriem bijaniecīgais izsniegto kredītu apjoms. Tomēr 21. gadsimta sākumā situācija hipotēku kredītu tirgū ir krasi mainījies.

Līdz ar makroekonomiskās situācijas uzlabošanos un ekonomiskās darbības aktivizēšanos, izsniegto hipotēku kredītu apjomiem Latvijā ar katru gadu turpinot pieaugt, ir izveidojusies nesamērīga situācija starp finanšu sektora un pārējo tautsaimniecības nozaru attīstības līmeņiem.

Ekonomikas izaugsme un ienākumu pieaugums, ko Latvijas iedzīvotāji izbauda kopš 21. gadsimta sākuma, veicinājis arvien lielāku iedzīvotāju tieksmi uzlabot savus dzīves apstākļus. Vēlme tikt pie jauna, labāka mājokļa ir stimulējusi ievērojamu aktivitātes pieaugumu nekustamo īpašumu tirgū un līdz ar to arī strauju mājokļu cenu kāpumu.

Nekustamo īpašumu tirgus aktivitātes ir sasniegušas savu augstāko punktu – gan cenu līmeņa, gan darījumu apjomu ziņā. Taču kredītu izsniegšana uzņēmumiem ražošanas attīstības vajadzībām attīstās daudz lēnākiem tempiem nekā mājokļu kreditēšana. Kredītresursu koncentrēšana nozarēs, kas veicina jau tā stipro iekšzemes pieprasījumu, rezultātā saglabājas augstais inflācijas līmenis, nekustamo īpašumu jomā ir acīmredzama krīze, uzņēmēji sāk izjust aizvien lielākas grūtības, novājinās eksports, privātpersonas arvien vairāk izjūt inflāciju un kredītu slogu.

Gan valsts politikas veidotāji, gan banku sektora vadītāji saprot, ka ir iets pārāk strauji, vēlme pēc īstermiņa ieguvumiem bijusi pārāk stipra un banku aktīvā kreditēšanas politika, nav bijusi atbilstoša pašreizējam makroekonomikas attīstības līmenim. Banku pārdrošais un agresīvais kredītpolitikas vilnis sāk noplakt. Arī kredītņēmēju piesardzība līdz ar mēdiju aktualizēto gaidāmo krīzi ir palielinājusies. Daudzus potenciālos kredītņēmējus uztraus, vai tie spēs atmaksāt kredītus, pērkot mājokļus par pašreizējām cenām, vai spēs attīstīt ražošanu, ņemot vērā pašreizējos inflācijas rādītājus.

Pēdējos gados izmantotās iespējas ņemt hipotēku kredītus uz aizvien garākiem termiņiem, tādējādi samazinot hipotēku kredīta ikmēneša maksājumus, apstiprina iedzīvotāju drošību par saviem nākotnes ienākumiem, taču arī Latvijas ekonomika nav pasargāta no negatīviem pavērsieniem un no procentu likmju kāpuma.

Maģistra daba mērķis ir, balstoties uz kredītu un makroekonomikas teoriju, izpētīt Latvijas hipotēku kredītu tirgus attīstību, veicot to raksturojošo rādītāju un ietekmes uz notikumiem pārējās tautsaimniecības nozarēs analīzi, kā arī izstrādāt priekšlikumus hipotēku kredītu tirgus turpmākai sabalansētai attīstībai, kas veicinātu iedzīvotāju labklājības celšanu un valsts ekonomisko izaugsmi.

Lai sasniegtu maģistra darba mērķi, tika izvirzīti sekojoši uzdevumi:

1. pamatojoties uz speciālo literatūru, izpētīt hipotēku kredītu būtību, raksturojošos rādītājus un ietekmi uz pieprasījuma veidošanos;
2. izvērtēt Latvijas hipotēku kredītu tirgus attīstību, veicot arī to reglamentējošās likumdošanas un uzraudzības institūciju analīzi;
3. analizēt hipotēku kredītu tirgus dalībniekus, salīdzinot to piedāvājumus un izpētot ierobežojumus aizņēmumu saņemšanai;
4. veikt hipotēku kredītu ietekmes uz Latvijas ekonomikas attīstību analīzi, izpētot kredītu procentu likmju attīstību un apjomu dinamiku;
5. analizēt hipotēku kredītu ietekmi uz nekustamo īpašumu tirgus attīstību;
6. Izvērtēt Latvijas hipotēku kredītu tirgus attīstības perspektīvas, veicot iespējamo izmaiņu tirgus nosacījumos un ASV augsta riska kredītu krīzes ietekmes analīzi.
7. uz veiktās analīzes pamata izstrādāt priekšlikumus hipotēku kredītu tirgus attīstībai, kas veicinātu Latvijas ekonomikas ilgtspējīgu izaugsmi.

Balstoties uz izvirzītajiem maģistra darba uzdevumiem darbam tika izveidota sekojoša uzbūve: ievads, trīs nodaļas, secinājumi un priekšlikumi.

Pirmajā nodaļā tiek izanalizēta hipotēku kredītu būtība no teorētiskās puses. Lai nākamajās nodaļās sekmīgi veiktu Latvijas hipotēku kredītu tirgus analīzi, tiek izvērtēta kredītriska, ko, izsniedzot hipotēku kredītus, jāuzņemas komercbankām, un katru kredītņēmēju raksturojošās kredītpējas būtība un noteikšanas metodoloģija. Pamatojoties uz speciālo literatūru, tiek analizēta procentu likmes veidošanās, jo tas ir viens no būtiskākajiem lielumiem, kas pieprasījuma un piedāvājuma apstākļos nosaka tirgus turpmāko attīstību, ietekmē naudas piedāvājumu un līdz ar to arī koppieprasījumu pēc precēm un pakalpojumiem. Autore izvērtē arī hipotēku kredītu tirgu reglamentējošo likumdošanu un uzraudzības institūcijas, kā arī hipotēku kredītu tirgus attīstības vēsturi Latvijā.

Otrajā nodaļā tiek veikta Latvijas hipotēku kredītu tirgus un tā ietekmes uz valsts ekonomikas attīstību analīze. Tiek izvērtēti hipotēku kredītu saņemšanas nosacījumi un, pamatojoties uz autores apkopoto informāciju par komercbanku piedāvājumiem, salīdzināti Latvijas hipotēku kredītu tirgus piedāvājuma puses dalībnieki. Izmantojot statistisko informāciju, autore veic izsniegto hipotēku kredītu apjomu, procentu likmju, kā arī tās ietekmējošo faktoru

analīzi. Tiek izvērtēta arī hipotēku kredītu tirgus ietekme uz Latvijas nekustamo īpašumu tirgus attīstību un loma valsts ekonomikas izaugsmē.

Trešajā nodaļā autore izvērtē Latvijas hipotēku kredītu tirgus perspektīvo attīstību līdz 2010. gadam, analīzē izpētot iespējamās izmaiņas tirgu reglamentējošajos noteikumos, ASV augsta riska hipotēku kredītu krīzes iespējamo ietekmi uz Latvijas kredītu tirgu un ekonomikas attīstību, kā arī procentu likmju attīstību nākotnē.

Darba izstrādes gaitā autore izmantoja monogrāfisko metodi, grafisko metodi, statistiskās analīzes metodes, ekonomiski matemātiskās metodes, mārketinga pētījumu metodi, kā arī ekonomiskās analīzes metodi.

Darbā autore veic hipotēku kredītu tirgus analīzi, izvērtējot tā lomu Latvijas ekonomikas attīstībā, laika posmā no 2000. – 2007. gadam. Analīzē tika izvēlēts attiecīgais laika periods, jo pēc Latvijas valsts neatkarības atjaunošanas hipotēku kredītu tirgus tika reanimēts un sākotnēji nespēja pilnvērtīgi darboties, sakarā ar nesakārtoto likumdošanu un birokrātiskajiem šķēršļiem. Pilnvērtīgi darboties un attīstīties atbilstoši tirgus ekonomikas prasībām, Latvijas hipotēku kredītu tirgus sāka 21. gs. sākumā, kad ar katru gadu arvien vairāk pieauga izsniegto kredītu apjomi un nostabilizējās, ekonomiski pamatotas, kredītrisku minimizējošas kredītpolitikas izveidojušie, piedāvājuma puses dalībnieki. Analīzē autore izmanto arī pieejamo informāciju par notikumiem hipotēku kredītu tirgū 2008. gada pirmajā pusē.

Darba izstrādes gaitā, izvērtējot teorētisko hipotēku kredītu tirgus pusi, izmantota makroekonomiku un kredītu tirgu raksturojoša literatūra. Kā pētījuma avota dati tika izmantoti Latvijas Bankas, Latvijas Banku asociācijas, Finanšu un kapitāla tirgus komisijas, Latvijas Republikas Centrālās statistikas pārvaldes, Latvijas komercbanku dati un LR likumi. Papildus tam, pilnvērtīgas un ekonomiski pamatotas analīzes veikšanai, autore izmantoja preses izdevumus un elektroniski pieejamo informāciju, kas satur ziņas un viedokļus par hipotēku kredītu jomā aktuālajiem procesiem un Latvijas ekonomikas attīstību.

1. HIPOTĒKU KREDĪTU TEORĒTISKAIS RAKSTUROJUMS UN TO REGLAMENTĒJOŠĀ LIKUMDOŠANA

1.1. Hipotēku kredītu būtības analīze

Viens no sekmīgas valsts ekonomiskās attīstības nosacījumiem ir tās banku sistēmas attīstība. Latvijā pēdējos gados strauju attīstību ir piedzīvojusi viena no svarīgākajām kredītdarbības jomām – hipotēku kredīti. Lai varētu veikt ekonomiski pamatotu hipotēku kredītu darbības analīzi un izvērtēt lomu Latvijas ekonomikas attīstībā, pirmajā nodaļā autore apskata hipotēku kredītus no teorētiskās puses.

Kredīts ir brīvo naudas līdzekļu kustība, ko bankas vai uzņēmumi piešķir kredīta ņēmējam uz noteiktu laiku par noteiktu atlīdzību.

Vārds “kredīts” cēlies no latīņu valodas credere – ticēt, uzticēties. Kredīta devējs kredīta ņēmējam atvēl lietošanas tiesības uz noteiktu naudas summu (finanšu kredīts), bet kredīta ņēmējs uzņemas saistības šo naudas summu pēc noteikta laika atmaksāt. Kā kompensācija par lietošanas tiesību atdošanu parasti tiek noteikti procenti. [20,46]

Pazīstami vairāki kredītu veidi, kas atšķiras pēc piešķiršanas mērķa, aizdevuma termiņa, atmaksas veida, noformēšanas procedūras un citām pazīmēm.

Autore darbā izvērtēs hipotēku kredītu, kas ir ilgtermiņa aizdevums pret ķīlu. To piedāvā lielākā daļa banku. Par nodrošinājumu hipotēku kredītam kalpo reģistrētais nekustamais īpašums. [20,48] Bankas parasti piedāvā kredītu līdz 90% no nekustamā īpašuma tirgus vērtības.

Būtiskākais, kas atšķir hipotēku kredītu no citiem banku piedāvātajiem kredītiem, ir tas, ka šis kredīts tiek dots pret hipotēku. Hipotēka ir ieķīlāts nekustamais īpašums, kas netiek nodots valdījumā. [26,150] Arī pēc īpašuma ieķīlāšanas, tā īpašnieks var izmantot ķīlu savām vajadzībām gan uzņēmējdarbības veikšanai, gan dzīvošanai, gan izīrēšanai, taču nedrīkst pārkāpt ierobežojumus, kas ir paredzēti hipotēku kredīta līgumā. Ķīlu hipotēku kredīta dzēšanas laikā nedrīkst pārdot vai atkārtoti ieķīlāt otra kredīta saņemšanai, jo hipotēka ir ekonomiskais pamats konkrētajam kredītam.

Ja nekustamā īpašuma kā aizņēmuma ķīlas tirgus vērtība samazinās no aizņēmēja neatkarīgu apstākļu dēļ, bankai ir tiesības pieprasīt pirms termiņa atmaksāt to aizdevuma daļu, kurai nav nodrošinājums. [9,345]

Hipotēku kredītu ir iespējams izmantot dažādiem mērķiem, tomēr ieteicams to lietot tādu mērķu segšanai, kuri atmaksāsies ilgākā laika posmā, savukārt patēriņa preču pirkšanai piemērotāki būs citi kredītu veidi, piemēram, patēriņa kredīts, overdrafts, kredītlīnija.

Hipotekāro kredītu ieteicams izmantot:

- mājokļa celtniecībai un rekonstrukcijai;
- mājokļa iegādei;
- mājokļa labiekārtošanai;
- zemes iegādei;
- mācību maksas segšanai;
- uzņēmējdarbības finansēšanai;
- citiem ilgtermiņa projektiem. [32]

Atkarībā no hipotēku kredīta piešķiršanas mērķa, pastāv divi hipotēku kredītu veidi:

- tērēšanas kredīts, kas tiek izsniegts nekustāmā īpašuma remontam, celtniecības pabeigšanai u.c. (nepieciešamo dokumentu komplektam tiek pielikti klāt remonta vai celtniecības aprēķini, celtniecības atļauja, projekts, lai noteiktu objekta nākamo vērtību);
- kredīts nekustāmā īpašuma iegādei.

Hipotēku kredīta piešķiršanas noteikumi fiziskām un juridiskām personām, ko piedāvā Latvijas bankas, pamatā ir ļoti līdzīgi. Dažādās bankās nedaudz atšķiras kredīta izsniegšanas termiņi, kredīta procentu likme, minimālā un maksimālā kredīta summa, noformēšanas procedūras. [34]

Hipotēku kredīts ir plaši izplatīts attīstītās tirgus ekonomikas zemēs. Šī kredīta saņemšanai var ieķīlāt zemi, zemnieku saimniecību, ēkas (gan dzīvojamās, gan rūpnieciskās celtnes). [26,150]

Pieņemot ķīlā nekustamo īpašumu, banka var izlaist apgrozībā hipotekārās ķīlu zīmes. Tā ķīlu zīme kļūst par hipotekārā kredīta refinansēšanas avotu. Saskaņā ar Latvijas Republikas "Hipotekāro ķīlu zīmju likumu" kopējā ķīlu zīmju nominālvērtība nedrīkst pārsniegt ieķīlātā īpašuma tirgus vērtību. Latvijā AS "Hipotēku banka" ir vienīgā, kas laiž apgrozībā ķīlu zīmes. [20,48]

Klasiskam hipotēku kredītam ir īpašs mehānisms. Piemēram, kāds namīpašnieks visai alkst pēc kredīta ilgākam laikam uzņēmējdarbības izvēršanai. Latvijas brīvvalstī darbojās vairākas kredītiestādes, kam bija tiesības izsniegt hipotēku kredītu: Latvijas Zemes banka, Hipotēku banka, Rīgas hipotēku sabiedrība. Lai uzsāktu kredīta saņemšanu, ķīla vispirms jānovērtē pēc tirgus cenām. Pieņemsim, ka mūsu potenciālais debitors lūdz hipotēku kredītu Latvijas Hipotēku bankā. Kredīta lielums nedrīkstēja pārsniegt 60% no ķīlas novērtējuma. Kredīts tiek izsniegts nevis naudā, bet īpašos vērtspapīros – ķīlu zīmēs. Tās nav parastas pavadzīmes vai kvītis, bet visīstākie vērtspapīri. Un kā jau vērtspapīri tie nodrošina īpašniekam ienākumu procentu veidā. Tā, piemēram, 1928. gadā Latvijas Hipotēku bankas ķīlu zīmju gada likme bija 8%. [26,150]

Bet namīpašniekam, kas iekļūlājis savu māju, nevajag vērtspapīru, kaut arī ar pieņemamu procentu likmi, bet gan skaidru naudu. Kā pie tās tikt? Ķīlu zīme jāpārdod. Kas būs pircējs? Ja ķīlu zīmes gada likme pārsniedz komercbanku termiņnoguldījuma procentu gada likmi, tad ir vērts pirkt ķīlu zīmes. Ķīlu zīmes pircējs var mierīgi gulēt, riska stress viņu nebaida. Ķīlu zīmi bez parastās ķīlas, parādu maksājumiem, bankas pamata un rezerves kapitālu vajadzības gadījumā nodrošina valsts. Ja valstī ir ne visai pievilcīga peļņas gaisotne, zema rentabilitāte, veidojas motivācija pirkt ķīlu zīmes un būt nodrošinātam pret visādām ekonomiskām konjunktūras kataklizmām. Pārdevis ķīlu zīmes, mūsu debitors paliek Hipotēku bankas parādnieks, kam regulāri pēc noteikta grafika jādzēš kredīts. Tādā kārtā Hipotēku kredīts savieno parādsaistības ar vērtspapīru tirgu. Ķīlu zīmes cena ir atkarīga no piedāvājuma un pieprasījuma samēra. Šo samēru regulē attiecības starp ķīlu zīmes procentu likmi un komercbanku termiņnoguldījumu procentu likmi. [26,150]

Hipotēku kredīta funkcijas ir šādas :

- 1) pārdales funkcija;
- 2) apgrozības izmaksu ekonomijas funkcija;
- 3) valsts ekonomikas zināma regulēšana.

Svarīgākā ir pārdales funkcija – ar kredīta palīdzību nodrošina kapitāla pārdali tautsaimniecībā, tā novirzīšanu no vienas nozares uz citu, no vieniem īpašniekiem pie citiem. Tādā veidā kļūst iespējama ražošanas paplašināšana ārpus kapitāla ietvariem, ekonomiskā attīstība un līdzekļu koncentrācija izdevīgākos un perspektīvākos virzienos. [20,46]

Kredīts ir svarīgs naudas ekonomijas faktors. Naudas ekonomija tiek sasniegta:

- 1) bezskaidro maksājumu veidā;
- 2) palielinot naudas apgrozības ātrumu;
- 3) aizstājot metālnaudu ar kredītnaudu.

Naudas ekonomija, kas sasniegta izmantojot kredītu, palielina ražošanas kapitāla īpatsvaru, kā arī ražošanas iespējas un peļņas normu.

Kredīts regulē arī kopējo naudas apriti tautsaimniecībā un ekonomiskajos procesos. Ar bankas regulēšanas mehānisma palīdzību tiek ieguldīti kredītu resursi, sašaurināta vai paplašināta naudas aprīte. Savukārt tas paplašina vai samazina maksātspējīgo pieprasījumu.

Kredīta regulējošā funkcija ir cieši saistīta ar citu ekonomisko instrumentu – finanšu un cenu mehānismu – darbību. [20,46-47] Arī ikvienam hipotēku kredītam ir sava cena, kuru bankas izsaka procentu likmju veidā. Viens no rādītājiem, kas ietekmē kredīta procentu likmes ir kredītrisks, ko jāuzņemas bankām, izsniedzot hipotēku kredītu.

1.2. Kredītriska būtības raksturojums, tā noteikšanas metožu analīze

Risku vadība ir aktuāla dažāda lieluma kredītiestādēm, gan lielām universālām bankām, gan nelielām specializētām finanšu iestādēm. Lai radītu ienākumus banku darbības nodrošināšanai un attīstībai, bankām ir jāuzņemas riski, kas ir banku darbības specifiskais pamats. Taču bankām jāuzņemas risks, ko tās var aptvert un izmērīt un jāsaņem pietiekams ienākums kā atbilstoša kompensācija par šo risku uzņemšanos. [43,4]

Izsniegto kredītu, kredīta devējs uzņemas kredītrisku, jo kredītaņēmējs var nepildīt savas saistības attiecībā pret kreditoru: atteikties maksāt procentus un (vai) neatdot saņemto kredīta parādu, kas pienākas kreditoram. [20,49]

Thyegerson K.J. grāmatā „Management of Financial Institutions” kredītrisku ir definējis kā iespēju, ka faktiskie ienākumi no aizdevuma var atšķirties no tiem, ko plānojis vai paredzējis aizdevējs, šai ieņēmumu starpībai radot finansiālus zaudējumus. Tāpat risku rada prognozētās un faktiskās naudas plūsmas nesakritība. Taču veicot kredītiestādes operācijas, jāatceras, ka bankām jāreķinās ar divām kredītriska dimensijām – saistību neizpilde gan apjomā, gan arī laikā, kas vienlīdz būtiski var ietekmēt darbības rezultātus. [43,7-8]

Latvijas Bankas „Aktīvu un ārpusbilances saistību novērtēšanas noteikumos” kredītrisks traktēts kā „zaudējumu rašanās risks gadījumā, ja parādnieks nespēs vai atteiksies pildīt saistības pret iestādi atbilstoši līguma noteikumiem”. [1]

Lai samazinātu kredītriska līmeni, pirms hipotēku kredīta izsniegšanas tiek ievēroti šādi pamatprincipi:

- Kredīta mērķis. Bankai ir svarīgi zināt, kādam mērķim klients, neatkarīgi, vai tā ir fiziska vai juridiska persona, paredz izmantot kredītu. Tas ir svarīgi arī tāpēc, ka katrai bankai ir izstrādāta kredītpolitika, kura neparedz aizdevumu izsniegšanu, piemēram, esošo parādu dzēšanai, spekulatīviem nolūkiem, nelegālai darbībai. Tāpēc, lai saņemtu kredītu, ir jāiesniedz bankā noteikts dokuments vai uzņēmējdarbības plāns, kurā ir pierādīts aizņemamo naudas līdzekļu ieguldījuma mērķtiecīgums noteiktā pasākumā. [9, 339]
- Klienta raksturojums un viņa spēja atmaksāt kredītu. Bankas uzdevums ir pārlicināties, ka klients ir uzticams darījumos, kā arī jāzina viņa finansiālais stāvoklis. Šim nolūkam var pieprasīt tādu svarīgu dokumentu kā uzņēmuma reģistrācijas apliecību, statūtus, bilanci un pārskatu par uzņēmuma finansiālās darbības rezultātiem. Šiem dokumentiem jābūt apstiprinātiem finanšu inspekcijā. [9, 339]
- Klienta nodrošinājums. Tam bankas pievērš ļoti lielu uzmanību, lai kredītiestādes rezultātā neciestu zaudējumus. Atbilstoši LR Kredītiestāžu likuma prasībām kredītiestāde var izsniegt hipotēku kredītu, ja tas ir nodrošināts ar ķīlu. Bankas uzdevums ir noformēt savas

tiesības uz ķīlu, kā arī nodrošināt kontroli pār ķīlas objektiem. Ķīla kā kredīta nodrošinājums ietver riska faktorus: to var nozagt vai pārdot, lietošanas procesā var samazināties tās vērtība u.tml. [10,77-78]

Faktori, kas palielina kredīta risku, var būt šādi:

- liela kredīta summa, izsniegta šauram aizņēmēju lokam vai vienas nozares uzņēmumiem, tā sauktā kredītu koncentrācija;
- liberāla kredītu politika, tas nozīmē – kredītu piešķiršana bez nepieciešamās informācijas savākšanas un bez attiecīgas sankcionēšanas;
- neiespējamība dabūt attiecīgo kredīta nodrošinājumu;
- lieli aizdevumi, izsniegti savā starpā saistītiem aizņēmējiem;
- nestabila ekonomiskā un politiskā situācija valstī. [43,9-10]

Savukārt faktori, kas mazina kredīta risku var būt šādi:

- kreditēšanas vadības konservatīvā politika;
- katra potenciālā kredīta apstiprināšanas skrupulozā procedūra;
- maksimālā riska lieluma noteikšana uz vienu aizņēmēju;
- sistemātiskā risku uzraudzība un kontrole no vadības puses;
- efektīvais kredītu nodrošinājums vai apdrošināšana. [43,10]

Var secināt, ka kredītrisku paaugstina vāja kredītu politikas organizēšana un ekonomisko apstākļu maiņa klienta uzņēmējdarbības vidē. Tādēļ viens no kredīta riska samazināšanas svarīgākajiem faktoriem ir efektīva kreditēšanas vadība un precīzs klientu kredīspējas novērtējums. Par vienu no svarīgākajiem kredītriska pārvaldīšanas nosacījumiem ir uzskatāma nepārtraukta kredītu administrēšana, novērtēšana un pārraudzība. Lai arī kredītriska vadība sākas ar lēmumu piešķirt kredītu, vadības atbildība par kredītriska kontroli saglabājas visā tālākajā kredīta administrēšanas procesā. Nepieciešams uzraudzīt aizņēmēja kredīspēju līdz pat pilnīgai kredīta atmaksai. Aizdevuma daļas darbiniekiem jānodrošina nepārtraukta parādnieka finansiālā stāvokļa un stabilitātes novērtēšana, kā arī periodiski neatkarīgs bankas aizdevumu portfeļa kredītriska novērtējums. [43, 10-11]

Modernā kredītriska vadīšanas teorija nosaka četras kredītriska dimensijas:

- saistību nepildīšanas varbūtība – aizņēmēja nespēja pildīt uzņemtās saistības pilnā apjomā; debitora maksātnespējas varbūtība noteiktā laika periodā;
- riskam pakļautā vērtība – potenciālais risks saistību nepildīšanas gadījumā;
- zaudējumi saistību nepildīšanas gadījumā – zaudējumu summa, kas varētu rasties aizņēmēja saistību nepildīšanas gadījumā.
- efektīvais atlikušais laiks – atlikušais līdz dzēšanai efektīvais laiks. [19,158]

Saistību nepildīšanas varbūtība ir iespējamība nesaņemt paredzētos maksājumus noteiktajā laikā. Saistību nepildīšanas varbūtība ir aizņēmēja kvalitātes raksturojums, kuru ietekmē vairāki faktori: darbības vide, darījumu partneru maksāšanas disciplīna, vadības kvalitāte, īpašnieku attieksme pret darījumiem. Saistību nepildīšanas varbūtību var aprēķināt balstoties uz reitingu aģentūru reitingiem vai bankas pašas izveidotiem reitingiem. [19,159]

Reitingu aģentūras ik gadu publicē uzņēmumu reitingu un saistību nepildīšanas biežuma koeficientus. Šādi dati ir noteikti vairākiem periodiem un dažādām reitingu klasēm. Zemākajam kredītriska līmenim atbilst saistību nepildīšanas koeficients, kas ir tuvs nullei. Austākajai riska reitinga klasei koeficients ir ap 8%. 1.1. tabulā redzama aģentūras Moody's izstrādātā saistību nepildīšanas koeficientu skala sešām reitinga klasēm. [19,159]

1.1 .tabula

Saistību nepildīšanas koeficientu atbilstība reitingu klasēm [19,160]

Moody's reiting	Saistību nepildīšanas koeficients, %
Aaa	0,02
Aa	0,04
A	0,08
Baa	0,2
Ba	1,8
B	8,3

Pirmo trīs klašu ieguldījumi ir investīciju klases ieguldījumi, pēdējās trīs klases raksturo spekulatīvās klases ieguldījumus. Attiecība starp reitingu un maksātspējas koeficientu nav proporcionāla. Pasliktinoties reitinga klasei, maksātspējas risks pieaug straujāk. Saistību nepildīšanas koeficients pieaug, pagarinoties parāda termiņam. Ilgākā laika periodā ir lielāka saistību nepildīšanas varbūtība. [19,160]

Statistikas dati, kas iegūstami starptautiskajās reitinga aģentūrās, par katru reitinga klasi sniedz šādu informāciju:

- nemaksāšanas biežums noteiktā laika periodā;
- nemaksāšanas gadījumu skaita mainīgums saistībā ar izmaiņām ekonomiskajā vidē;
- kredītriska migrācijas matrica. [19,160]

Reitinga samazināšanās var būt saistīta kā ar tiešo kredītriska realizēšanu – kredīta neatmaksāšanu, tā arī ar netiešo kredītriska izpausmi – emitēto vērtspapīru kursa samazināšanās, kredītriska uzkrājumu palielināšanu utt. [19,161]

Saistību nepildīšanas varbūtību var noteikt, izmantojot arī tā saucamo tirgus metodi. Vairāki autori (J. Bessis, A. Лобанов), uzskata, ka tirgus vērtējums precīzāk attēlo emitenta saistību nepildīšanas varbūtību, jo šeit tiek analizēts milzīgs makroekonomiska, mikroekonomiska un politiska rakstura informācijas apjoms. [19,162]

Iepriekš aplūkoti paņēmieni ļauj noteikt saistību nepildīšanas iestāšanās varbūtību. Lai noteiktu kredītriska lielumu, jāzina riska darījuma lielums naudas izteiksmē – riskam pakļautā vērtība. Riskam pakļautā vērtība ir atkarīga no kredītriska darījuma profila. Klasisko banku aizdevumu operāciju gadījumā riskam pakļautā vērtība ir aizņēmēja kredītu saistību summa.

No kvantitatīvā viedokļa kredītriska lielums ir potenciālie zaudējumi debitora maksātspējas gadījumā, kas samazināta par seguma summu. Kredītriska trešā dimensija ir zaudējumi saistību nepildīšanas gadījumā. Seguma risks kļūst aktuāls, kad realizējas kredītspējas risks un ir jāatgūst naudas līdzekļi. Seguma risks ir saistīts ar nodrošinājuma kvalitāti un garantu saistību nepildīšanas varbūtību. Jebkurai ķīlai piemīt likviditātes risks; galvojumi ir saistīti ar galvotāja saistību nepildīšanas risku. [19,162-164]

Gaidāmos zaudējumus banka kompensē, veidojot uzkrājumus nedrošiem parādiem. Līdzīgi kā tirgu riskam zaudējumu svārstīgums mazināsies, pieaugot darījumu partneru skaitam un mazinoties saistību nepildīšanas gadījumu korelācijai. [19,167]

Atbilstoši pastāvošajiem norādījumiem pasaules bankas, t.sk. Latvijas komercbankas, kredītriska kapitāla prasību noteikšanai izmanto pašlaik tikai standartizētas uzraudzības institūciju izstrādātas metodes. Šīs metodes ir vienkāršas un universālas, bet tās neparedz efektīvu kapitāla izmantošanu, jo riska koeficients ne vienmēr atbilst patiesajai zaudējumu varbūtībai, jo tas nav balstīts uz reālu saistību nepildīšanas varbūtību. Uzraudzības institūciju noteiktie riska svāri balstās uz parādnieka rezidenci, bet saistību nepildīšanas risks ir atkarīgs arī no citiem faktoriem. Bāzeles komitejas jaunajā kapitāla pietiekamības noteikšanas dokumentā Basel II ir noteikta standartizētā pieeja modernizētā veidā, kur riska koeficienti ir atkarīgi no parādniekam piešķirtā ārējā reitinga.

Basel II paredz, ka banka kā alternatīvu pieeju kredītriska novērtēšanā var izmantot iekšējos modeļus, nosakot riska pakāpi patstāvīgi, jo vislabāk savus klientus pazīst bankas pašas. [19,169]

FKTK, līdzīgi kā Bāzeles komiteja, piedāvā bankām izmantot vai nu standartizēto, vai nu iekšējo riska lieluma noteikšanas pieeju, un Latvijas komercbankas var pašas novērtēt abu pieeju priekšrocības un trūkumus, kā arī to, vai ir lietderīgi ieguldīt naudas līdzekļus iekšējo modeļu izstrādāšanai. [19,171] Latvijā uzkrāto zaudējumu vēsture atsevišķām bankām pagaidām ir pārāk maza, lai uz tās bāzes varētu veidot bankas iekšējos modeļus.

Izšķir šādus galvenos kredīta riska veidus:

- 1) aizņēmēja kredīta risks – kredīta ņēmēja uzņemto saistību nepildīšana, kas ir visbiežāk izplatītā parādība; [43, 5]
- 2) norēķināšanās risks – risks, kas izpaužas, kad darījuma partneris bankrotē laika posmā starp darījuma noslēgšanas un norēķināšanās dienu. Ja tas notiek pirms norēķināšanās dienas, banka zaudē tikai to līdzekļu daļu, kas tika izmantota konkrēta darījuma pozīcijai. Ja tas notiek līdz pirmajai atmaksas reizei, tad banka zaudē visu darījuma summu; [43,5-6]
- 3) koncentrācijas risks – parādās tad, kad banka pārāk plaši ir iesaistījies kāda sektora vai nozares kreditēšanā, kuri, piemēram, var pēkšņi zaudēt produkcijas noietu tirgus izmaiņas dēļ, vai arī pasaules cenu izmaiņas rezultātā gūt zaudējumus. [43, 6]
- 4) suverēnais risks – risks, kas saistīts ar aizdevumiem valdībai vai ar valsts saistītām organizācijām. Analizējot suverēno risku bankām, pirmkārt, ir jākonstatē vai attiecīgajai valstij ir pietiekami resursi un ārzemju valūtas rezerves savu parādu saistību segšanai, un, otrkārt, vai valdība izmanto šos līdzekļus nenomaksāto parādu segšanai. [43, 6]
- 5) valsts risks ir saistīts ar aizdevumiem kādas konkrētas valsts iedzīvotājiem vai firmām, kas darbojas konkrētā valstī. Analizējot tāda veida risku, bankai jāapsver valsts politiskā un ekonomiskā stabilitāte, kā arī tas, cik lielā mērā šīs valsts likumdošana atbalsta uzņēmējus attiecīgajā valstī, lai tie varētu pildīt savas saistības. [43,7]

Komercbanku darbībā visbiežāk ir sastopamas sekojošas nepilnības, kas liecina par nopietnām problēmām bankas kredītriska vadības sistēmā:

- nav vai arī nepilnīgi izstrādāta bankas kredītpolitika;
- nav noteikti kredītriska koncentrācijas limiti kredītportfelī pa atsevišķām riska kategorijām;
- kredītdarba organizatoriskās struktūras pārspīlēta centralizācija vai decentralizācija;
- nekvalitatīva kredītportfeļa analīze;
- virspusēja aizņēmēja finansiālā stāvokļa analīze;
- pārvērtēta nodrošinājuma vērtība;
- nepietiekami bieži kontakti ar klientu;
- netiek kontrolēts aizdevuma izlietojums;
- aizdevuma dokumentācijas (kredīta lietas) nepietiekama kontrole;
- nespēja efektīvi kontrolēt un auditēt kreditēšanas procesu. [13; 114]

Galvenās metodes kredītriska regulēšanai un vadībai ir sekojošas: aktīvu portfeļa diversifikācija; aizņēmēja kredīspējas iepriekšēja analīze; rezervju veidošana kredītriska segšanai; optimālas kredītportfeļa struktūras nodrošināšana un analīze; aizdevumu nodrošinājuma nepieciešamība un mērķtiecīga izmantošana. [13; 115]

1.3. Kredībspējas nozīmes analīze kredītriska pārvaldīšanā

Ar klienta kredībspēju tradicionāli saprot faktoru kopumu, kas nosaka aizņēmēja spēju savlaicīgi norēķināties par savām parādsaistībām, t.i., ievērot noslēgtā līguma nosacījumus.

Atšķirībā no maksātspējas kredībspēja nav orientēta tikai uz pagātņi, tā nefiksē nemaksāšanas faktu iepriekšējos periodos vai kādā noteiktā datumā, bet gan prognozē spēju parāda dzēšanai perspektīvā – kredītlīguma darbības laikā. Taču maksātspējas un kredībspējas jēdzieni ir saistīti tādā ziņā, ka maksātspējas pakāpe pagātnē ir viens no formālajiem rādītājiem, kas tiek izvērtēts klienta kredībspējas noteikšanas procesā. [43,13]

Ekonomiskajā literatūrā un banku praksē var atrast dažādas pieejas klienta kredībspējas analīzei. Atšķirība parādās jau definējot klienta kredībspēju.

O. Lavrušina grāmatā „Banku lietas”, kā arī Modernajā finansu kredīta terminu vārdnīcā ir atrodama šāda kredībspējas definīcija. Saskaņā ar to „komercbankas klienta kredībspēja ir aizņēmēja spēja pilnībā un noteiktajā termiņā nokārtot savas parāda saistības. [43, 14]

G. Panovs savā grāmatā “Komerčbanku kredītpolitika” piedāvā paplašinātu kredībspējas definīciju. Ar kredībspējas analīzi saprot “aizņēmēja novērtējumu no kredīta piešķiršanas iespējamības un lietderības viedokļa, kā arī no tā savlaicīgas atmaksāšanas varbūtības noteikšanas viedokļa”. [43,15]

Tāpat definīcijās tiek uzsvērts, ka klienta kredībspējas analīzes pamatmērķis ir noteikt viņa spēju un gatavību atmaksāt saņemto aizdevumu saskaņā ar kredītlīguma nosacījumiem.

Klienta kredībspēja raksturo individuālā riska līmeni, ko uzņemsies banka izsniedzot kredītu konkrētam aizņēmējam. Šo risku jācenšas minimizēt jau aizdevuma pieteikuma izvērtēšanas procesā, kas ir viens no aizdevuma kontroles mehānisma posmiem. Šajā stadijā, kad iesniegts kredīta pieteikums un visi pieprasītie dokumenti, jāveic saņemtās informācijas pārbaude un nepieciešamības gadījumā jāiegūst papildu dati no citiem, parasti, ārējiem avotiem, lai pieņemtu lēmumu par kredītēšanas iespējamību. Pasaulē katrai bankai parasti ir tiesības pašai izveidot savu aizdevumu pieprasījuma un klienta novērtēšanas metodoloģiju, kas sīkāk tiek reglamentēta bankas kredītpolitikā. [43,15-17]

Vispirms notiek kritēriju kvalitatīva analīze, vadoties pēc norādītajām vadlīnijām. Ir jāpārlicinās, vai klienta kredībspēju raksturojošie pamatkritēriji visumā saskan ar bankas priekšstatiem par to vēlamu stāvokli. Pēc kvalitatīvas analīzes var sekot arī kvantitatīvs novērtējums, kā rezultātā katrai kategorijai tiek piešķirts noteikts punktu skaits. Iegūtā kopsomma dod iespēju ne tikai noteikt kredītēšanas iespējamību, bet jau ierindot izsniedzamo kredītu kādā no esošajām bankas kredītportfeļa kredītu kategorijām. [43, 18]

Aizņēmēja kredībspējas struktūrā nosacīti var izcelt divus galvenos kritēriju blokus – finanšu analīzi un nefinanšu analīzi, nosacīti tādēļ, ka parasti bankas aizņēmēja kredībspējas novērtēšanas metodikā abi šie bloki ir tādā vai citādā veidā integrēti vienotā sistēmā. Finanšu analīzē vairāk izmantojamas dažādas matemātiskās metodes un ekonomiski modeļi, tādēļ to varētu uztvert kā kredībspējas novērtēšanas kvantitatīvo aspektu. Savukārt, nefinanšu analīzē galvenokārt būs ekspertu viedokļi, tādēļ to varētu uzskatīt par vairāk kvalitatīvu kredībspējas aspektu. [43, 22]

Finanšu analīzē visbiežāk tiek izmantotas šādas metodes:

- finanšu pārskatu horizontālā un vertikālā analīze;
- finanšu koeficientu sistēma;
- uzņēmuma bankrota varbūtības noteikšana;
- naudas plūsmas pārskata un naudas plūsmas prognozes novērtēšana;
- peļņas kritiskā punkta noteikšana. [43,22]

Veicot klienta nefinanšu analīzi, tiek novērtēti potenciālā aizņēmēja nefinanšu dati, proti, tiek novērtēta aizņēmēja vēlēšanās sekot savlaicīgai kredīta atmaksai. [43,23]

Kredībspējas analīze pirms hipotēku kredīta piešķiršanas:

- kredīta mērķis un atmaksas avoti – nepieciešams pārliecināties, vai aizdevuma mērķis ir pieņemams. Šī kritērija analīze arī parāda, vai aizņēmējs spēs reāli apkalpot un atmaksāt parādu paredzētajā termiņā. Ir svarīgi jau pārrunu sākuma posmā noskaidrot kredīta atmaksas avotu un aptuveni noteikt varbūtības līmeni, ka solītie līdzekļi tiešām varētu tikt saņemti. [43,23 - 24] Primārais atmaksas avots parasti ir naudas plūsma. Tomēr ārkārtas apstākļos nepieciešams arī rezerves variants, piemēram, aktīvu pārdošana, ķīlas pārņemšana un realizācija, garantēts citu kreditoru refinansējums vai citu kreditoru vai īpašnieku apņemšanās aizvietot kredītu. [39]
- klienta kredītvēsture un reputācija – aizņēmēja kredītvēsture faktiski apvieno līdzšinējo vēlēšanos un arī spēju maksāt. Savukārt reputācija izpaužas kā atsauksmes par klienta raksturu, respektīvi, aizņēmēja kā juridiskas personas reputācija un vadošo darbinieku reputācija. Atsevišķu personu reputāciju veido sociālo faktoru grupa, profesionālo faktoru grupa, finansu faktoru grupa, specifiskās informācijas faktoru grupa. [43,25-26]
- vadības potenciāls – svarīgi izvērtēt vadības komandas spēju un pieredzes, kā arī adekvātas profesionālās kvalifikācijas līdzsvarotību un sabalansētību starp darbiniekiem. [43,26-27]
- nodrošinājums un garantijas – nodrošinājums tiek uzskatīts par tādu kā zināmu apdrošināšanos pret iespējamām problēmām, piemēram, ja atmaksāšanas plāni nerealizējas kādu ārēju faktoru no aizņēmēja neatkarīgu apstākļu ietekmē. [43,27-28]

- uzņēmuma nozares vide un riski – apstākļu kritērija ietvaros tiek noteikts, vai un kādā mērā aizdevums pakļauts valsts, valūtas, vides, resursu, tehnoloģiskajam vai kādiem citiem raksturīgiem riskiem. Tiek analizētas gan vispārējās ekonomikas tendences, gan notikumu virzība noteiktos reģionos vai tautsaimniecības nozarēs pēc to iespaيدا uz klienta spēju pildīt savas saistības. [43, 29] Plaukstošas ekonomikas apstākļos jāpievērš uzmanība tam, kādu negatīvu iespaidu uz attiecīgo nozari, klientu un nodrošinājuma vērtību var atstāt nelabvēlīgs ekonomiskais klimats.

Citā kredībspējas novērtēšanas paņēmienā kā galvenie juridiskas personas kredībspējas analīzes posmi tiek akcentēti: finanšu rezultātu analīze, pašreizējā finansiālā stāvokļa un uzņēmējdarbības aktivitātes analīze. Novērtējot uzņēmuma finanšu rezultātus, jāanalizē bilance, maksāspēja un likviditāte, aktīvu struktūra, stāvoklis un kustība; līdzekļu avoti, struktūra, stāvoklis un kustība; finansiālās stabilitātes raksturlielumi. [13,49]

Ir svarīgi, lai būtu pieejama pietiekama informācija. Ja klients kaut kādu iemeslu dēļ nevar bankai sniegt pietiekamu informāciju, lai veiktu pilnīgu analīzi, pastāv būtisks informācijas risks, un, pieņemot kredītlēmumu, ir jānosaka šo risku mazinoši pasākumi.

Parasti analizējot kredītņēmēja kredībspēju bankas fiziskām personām analizē kvalitatīvos rādītājus un kā minimums pēdējo sešu mēnešu finanšu rādītājus, savukārt juridiskām personām tiek analizēti kvalitatīvie rādītāji un vismaz trīs periodu finanšu rādītāji, piemēram, šī gada operatīvā bilance un peļņas un zaudējumu aprēķins un apstiprināti iepriekšējo divu gadu finanšu rādītāji. Jo vairāk periodu finanšu datus bankā iesniedz juridiskās personas, jo detalizētāk kredītiestādes var izvērtēt kredītņēmēja finanšu plūsmu uzņēmuma attīstības gaitā.

Veicot juridisku grupu un daudz sarežģītāku organizatorisko struktūru analīzi, jāņem vērā, ka atmaksas spēja būs atkarīga no pieejamajām meitas uzņēmumu un citu grupu vienību naudas plūsmām. Vispirms ir rūpīgi jāizvērtē visi juridiskie ierobežojumi, kas var apgrūtināt pieeju naudas plūsmai un finansētajiem vai ieķīlātajiem aktīviem. [39]

Piešķirot finansējumu vairāku saistītu uzņēmumu grupai, banka aizdod tādām aizņēmējam, kas ģenerē lielāku naudas plūsmu un kura bilancē atrodas galvenie pamatlīdzekļi, lai nodrošinātu bankas kā kreditora drošu pozīciju un izvairītos no aizdevuma subordinācijas citiem kreditoriem.

Lai gan literatūrā ir atrodamas dažādas kredībspējas novērtēšanas metodes, taču principā tās ir samērā līdzīgas – vērtēšanas procesā atšķiras prioritārie rādītāji, bet kopumā tiek analizēta viena un tā pati informācija un iegūstamie rezultāti, pēc atšķirīgu metožu pielietošanas kredībspējas novērtējumā, īpaši neatšķiras.

Klienta kredībspējas un kredītriska, ko jāuzņemas bankai, vērtējums ietekmē arī konkrētā hipotēku kredīta procentu likmes lielumu.

1.4. Procentu likmes veidošanās analīze

Makroekonomisko kategoriju loģika nosaka arī procentu ekonomisko dabu. Naudas tirgū nauda tiek pirktā un pārdota. Tātad nauda kā kredīts ir īpatnēja prece. [26,167] Aizdevuma procenti ir īpašas preces – naudas – cena jeb maksa par aizņemto līdzekļu izmantošanu.

Tirgus ekonomikas apstākļos procentu likmes lielums ir ļoti dinamisks. Kredīta procentu gada likmes veidošanas pamats ir tā pieprasījuma un piedāvājuma samērs naudas tirgū.

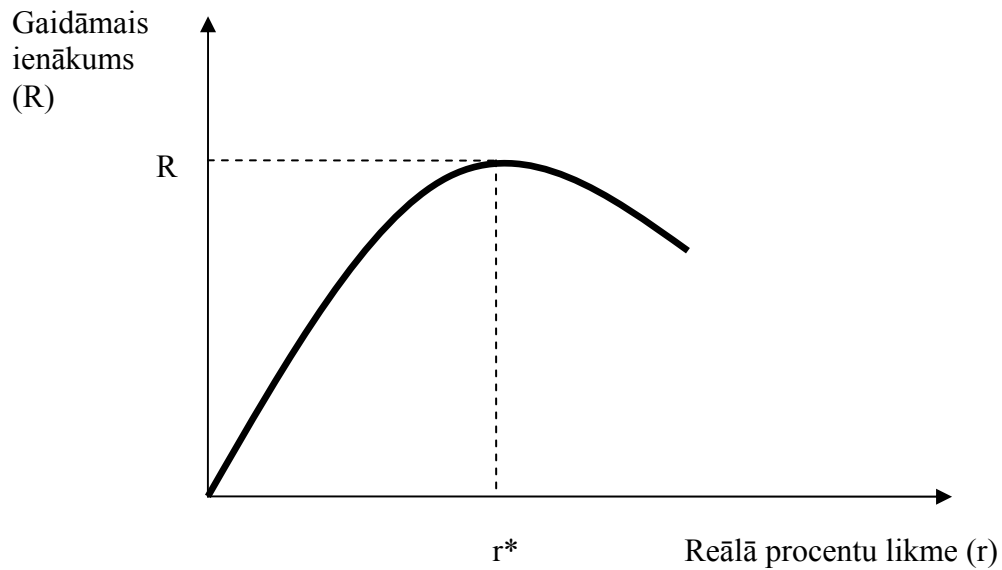
Līdzsvars kredīta pieprasījuma un piedāvājuma tirgū veido tā cenu – procentu likmi. To ietekmē vairāki faktori. Svarīgākie faktori ir šādi: vidējā peļņas norma, kredīta apkalpošanas izdevumi, piešķiršanas termiņi, sagaidāmais inflācijas temps, konkurence, riska pakāpe, saņemot aizdevumu, valsts parādzīmju diskonta likme u.c. [9,341]

Tā kā bankas aizdod naudu, lai gūtu peļņu, tad tās arī katrā atsevišķā kredīta izsniegšanas gadījumā lemj par aizdevu procentu likmi. Bankas var pieprasīt augstāku procentu likmi par aizdevumiem, kas saistīti ar riskantiem pasākumiem, piemēram, uzņēmējdarbības uzsākšana, lai kompensētu bankas risku gadījumā, kad aizdevums netiek atmaksāts. Tajā pašā laikā fiziskai vai juridiskai personai ar labu raksturojumu bankas var piedāvāt kredītu ar zemāku procentu likmi. Abos gadījumos darbojas tirgus faktors, kas galu galā arī izšķir aizdevu procentu likmes lielumu. [10,80-81]

Procentu likme var būt fiksēta un slīdoša:

- fiksēta likme – tiek nosaukta vienu reizi un tiek iezīmēta kredīta līgumā. Tiek izmantota priekš procentu uzskaites līdz līguma darbības termiņa beigām. Kā parasti, fiksētā procentu likme ir daudz augstāka par slīdošo, tā kā iekļauj sevī likmju LIBOR un RIGIBOR izmaiņu dinamiku un inflācijas risku garantiju, ekonomisko krīžu, kredīta valūtas devalvāciju un citas.
- slīdošā likme – sastāv no divām daļām, fiksētās un mainīgās (LIBOR, EURIBOR, RIGIBOR). Fiksētā daļa tiek nosaukta vienu reizi un darbojas līdz kredīta līguma darbības termiņa beigām. LIBOR, EURIBOR (valūtas kredīts) un RIGIBOR (latu kredīts) mainās katru dienu, sakarā ar ko pieaug vai samazinās peldošās likmes lielums. [34]

Palielinoties procentu likmēm, palielinās iespēja, ka debitori varētu neizpildīt savas saistības. Paaugstinātās procentu likmes rada nelabvēlīgu situāciju gan kredītņēmējiem, gan kredītdevējiem.



1.1. attēls. Procentu likmes un gaidāmais ienākums [41,317]

1.1. attēls parāda šīs situācijas rezultātus. Gaidāmais banku ienākums (ņemot vērā lielāko neatmaksāto kredītu skaitu) faktiski var samazināties, ja banku pieprasītie procenti ir lielāki par r^* . Tāpēc bankas praktiski neprasa kredītprocentus, kas pārsniedz r^* , pat tad, ja ir ievērojams pieprasījums pēc aizdevumiem. [41,317]

Jāņem vērā, ka bankai jāmaksā procenti par noguldījumiem. Šie procenti ietilpst kredīta apkalpošanas izdevumos. Bankas procenti pēc savas ekonomiskās dabas ir kredīta apkalpošanas izmaksas. [26,167]

20. gadsimta ekonomikas teorijas klasiķis Dž. Keinss aizdevuma procentu dabu saskata pavisam citā apstākļī. Naudu aizdot nozīmē to uz laiku zaudēt ar visu tai piederošo likviditāti.

Likviditātes zaudēšana prasa atlīdzību. Šī atlīdzība ir aizdevuma procenti. Atlīdzības lielumu nosaka naudas daudzums, precīzāk, kredīta pieprasījuma un piedāvājuma samērs, naudas īpašnieku likviditātes priekšrocības pakāpe konkrētos apstākļos. [26,167] Vērtējot Keinsa teoriju procentu likmes noteikšanai no mūsdienu skatupunkta nepieņemams šķiet fakts, ka procentu likmei ir atkarīga no psiholoģiskiem faktoriem, subjektīva vērtējuma.

Viena no agrīnām teorijām bija K. Vikseļa koncepcija, kas izklāstīta viņa grāmatā „Procents un cenas”. K. Vikselis apskata divus procentu veidus: dabiskie jeb kapitāla procenti un banku jeb naudas procenti. Dabiskie procenti līdzinās rūpnieciskai peļņai bez banku kredīta izmantošanas; banku procentus nosaka pašas bankas. Starpības lielumu starp šiem diviem procentu veidiem nosaka pieprasījums pēc kredīta. Ja bankas procenti ir mazāki par dabiskajiem, tas stimulē investīcijas, jo uzņēmēji saņem papildu peļņu. Pēc K. Vikseļa domām, banku procentu pazemināšana ir svarīgākais nosacījums, lai straujāk attīstītos ekonomika. [26,167]

Ja kredīts tiek pārvērsts par kapitālu, sāk darboties kapitāla tīrais ražīgums. Tiek gūts ienākums no kapitāla, proti, dabiskie procenti. Ja kapitāls ir spējīgs, pateicoties jaunrades spēkam un tīram ražīgumam, radīt dabiskos procentus, tad tas pilnā mērā attiecas arī uz kredītu. Ja debitors visus kapitāla radītos procentus atdos kreditoram aizdevuma procentu veidā, debitoram nav vērts ņemt kredītu. Ienākums izpaliks. Motivācijas mehānisms tā regulē kreditoru un debitoru attiecības, ka savu dabisko tiesu saņem uzņēmējs, savu – kreditors; aizdevuma procenti var būt tikai daļa no kapitāla procentiem. Kredīta pieprasījuma un piedāvājuma samērs ir faktors, kas regulē kapitāla procentu sadali un aizdevumu procentu likmi. [26,167]

Naudas masas izmaiņas ietekmē procentu likmi vispirms vienā virzienā, bet pēc tam - pretējā. Ātrāks naudas masas pieaugums no sākuma pazemina procentu likmes. Bet vēlāk, tā kā tas ietekmē izdevumu palielināšanos un stimulē cenu pieaugumu (inflāciju), palielina pieprasījumu pēc kredītiem, kas rada procentu likmju pieaugumu. Pretējā situācijā lēns naudas masas pieauguma temps sākumā paaugstina procentu likmes, bet vēlāk, samazinoties izdevumiem un inflācijai, tas izraisa procentu likmju samazināšanos. Šāda nestabila attiecība starp naudas masu un procentu likmēm izskaidro, kāpēc monetāristi sauc procentu likmes par neuzticamu gidu naudas kredītu politikā. [13,130]

Faktors, kas iespaido komercbanku kredītu procentu likmi ir centrālās bankas procentu likme bankām. Centrālās bankas procentu likme (refinansēšanas likme) ir iedarbīgs procentu likmju regulators visai banku sistēmai. Komercbanku kredīta procenti seko (nevis sakrīt) centrālās bankas refinansēšanas likmei, kas ir valsts ekonomiskās politikas iedarbīgs ierocis. [26,168]

Inflācijas apstākļos naudas pirktpēja kredīta ņemšanas brīdī un kredīta ņemšanas un kredīta dzēšanas brīdī var stipri atšķirties. Jo augstāks ir inflācijas līmenis, jo lielāka ir minētā likme un otrādi.

Zemāka procentu likme piesaista investīcijas. Tomēr investīcijas ir pastarpināts loceklis. Investīciju magnēts ir perspektīvā peļņas norma. Kredītu lētums galu galā kāpina peļņu. Taču Latvijā investīcijas galvenokārt nav pašmāju, bet svešzemju. Ārzemju investors ņem kredītu investīcijām citās zemēs un pēc tās procentu likmēm. Saprotams, šīm likmēm nav nekāda sakara ar tiem faktoriem, kas nosaka Latvijas komercbanku ilgtermiņa procentu likmes. Motivācija ir viena: nopelnīt no uzņēmējdarbības Latvijā. [26,168]

Virkne investīciju tiek saņemtas kā kredīti no starptautiskajām organizācijām ar pazeminātām procentu likmēm. Tas palielina peļņu, paaugstina rentabilitāti un ir pievilcīgs investīciju stimuls. Tāpēc Latvijas komercbanku kredīta procentu likmes motivācijas loma nav jāpārspīlē. Projektos rūpīgi jāapsver, no kurienes nāk kredīti investīcijām. [26,168]

1.5. Hipotēku kredītu apjomu, koppieprasījuma un naudas piedāvājuma saiknes analīze

Pirmais, kas regulē koppieprasījumu, ir procentu likmes efekts. Kāpēc augstas cenas samazina koppieprasījumu? Analīzes skaidrības labad sākotnēji pieņemsim, ka naudas masa apgrozībā (būtībā naudas piedāvājums) ir nemainīgs. Sāk darboties cēloņsakarības, labi izprotama motivācija. Pirmkārt, jo augstāks ir vidējo cenu līmenis, jo augstākas ir kredītprocentu likmes. Otrkārt, procentu likmju kāpums samazina pieprasījumu gan pēc patēriņa precēm, gan pēc investīciju precēm (kapitāla elementiem). Treškārt, ja cenas ceļas, pieaug nepieciešamība (pieprasījums) pēc skaidras naudas gan algām, gan citiem pirkumiem. Ceturtkārt, ja sākotnēji naudas daudzums ir nemainīgs, tad pieprasījums pēc papildu naudas vēl tālāk ceļ kredītu procentu likmes. Pēdējais vēl vairāk ierobežo pirkumus. Te jāievēro, ka normālā tirgus ekonomikā lielākā daļa ilgstošas lietošanas patēriņa priekšmetu tiek pirkti uz kredīta. Ja kredīta procentu likme aug, tad krītas pieprasījums gan pēc automašīnām, gan pēc namiem un dzīvokļiem, gan pēc mājas elektronikas u.c. precēm. Piektkārt, ķēdes reakcija caur motivāciju darbojas šādā virzienā: augstākas cenas izraisa pieprasījumu pēc naudas; tas savukārt darbojas kā kredīta procentu kāpināšanas katalizators; augstāka procentu likme samazina preču pieprasījumu, kā ietekmē sarūk piedāvājums un samazinās iekšzemes kopprodukta lielums. [26,186-187]

Naudas daudzums apgrozībā palielinās vienmēr, kad notiek hipotēku kredīta izsniegšana. Naudas apjoms pieaug neatkarīgi no tā, vai kredītu izsniedz skaidrā naudā vai arī to ieskaita saņēmēja norēķinu kontā. Līdz ar to bankas ar kredīta palīdzību rada tā saucamo bankas naudu, tādējādi veicot daudzkārtēju naudas apjoma palielināšanu. Tas savukārt ietekmē cenas, inflāciju, nodarbinātību un citas ekonomiskās parādības. Tāpēc centrālā banka īsteno noteiktu kredītpolitiku, regulējot naudas piedāvājumu ar refinansēšanas procentu likmes palīdzību. [9,366]

Bankas naudas daudzums un naudas multiplikators ir tieši atkarīgs no komercbanku rezervju likmes centrālajā bankā. No visiem noguldījumiem jebkurā valūtā Latvijas komercbankām ilgu gadus noteikts procents jātur kā rezerve Latvijas Bankas speciālā bezprocentu kontā. Šī rezervju normatīva noteikšana ir LB kompetencē. Vajadzības gadījumā LB var šo rezervju procentu likmi un komercbanku līdzekļu lielumu kredītu piešķiršanai mainīt. Tā tas notika 2000. gada nogalē, pazeminot obligāto rezervju normatīvu no 8% līdz 6%. Tas dod iespēju regulēt naudas daudzumu apgrozībā. Pirmais variants. Rezervju likme tiek samazināta. Komercbanku iespēja izsniegt kredītu aug. Naudas multiplikators palielinās. Ar vairākiem starpposmiem skaidrās naudas daudzums apgrozībā aug. Otrais variants. Rezervju likme tiek palielināta. Komercbanku rīcībā esošais naudas daudzums, ko var piešķirt kredītiem, samazinās.

Naudas multiplikators sarūk. Skaidrās naudas daudzums, kas galu galā nonāk apgrozībā, kļūst mazāks. [26,170]

Naudas piedāvājuma sākotnējais modelis ir naudas bāze MO

$$MO = C + RR, \quad (1.1)$$

kur MO – naudas bāze;

C – skaidra nauda apgrozībā;

RR – obligātās rezerves. [16,61]

Obligātās rezerves veidojas no obligāto rezervju normas no visu veidu termiņu piesaistītiem līdzekļiem:

$$RR = rr * D, \quad (1.2)$$

kur RR – obligāto rezervju summa;

rr – obligāto rezervju norma;

D – depozīti komercbankās. [16,61]

Obligāto rezervju funkcija ir naudas piedāvājuma regulēšanas metode, konkrētāk – kredītnaudas radīšanas procesa ietekmēšana. Kredītnaudas radīšana ir svarīga komercbanku funkcija. Šā procesa norise: katrs noguldījums komercbankā spēj radīt aizdevumu, bet katrs aizdevums rada kredītnaudu. Tā kā obligātās rezerves nevar izmantot kā aizdevumu jeb kā kredītnaudas resursu, tad visa veida un termiņu piesaistītie līdzekļi (D) dalās obligātās rezervēs un pārpalikuma rezervēs (ER). [16,61]

$$D = RR + ER, \quad (1.3)$$

Pārpalikuma rezerves ir kredītnaudas resursi. Ja gribam būt precīzi, tad vēl daži procenti pārpalikuma rezervju jāatstāj komercbankas kasē kā brīvprātīgas rezerves, lai nepieciešamības gadījumā apmierinātu savu klientu naudas vajadzības.

Tātad obligātā rezervju norma (rr) ietekmē komercbanku spēju radīt kredītnaudu. Sakarība starp rezervju normu (rr) un naudas piedāvājumu (MS) ir šāda: [16,62]

$$rr \uparrow \Leftrightarrow RR \uparrow \Leftrightarrow ER \downarrow \Leftrightarrow MS \downarrow \quad (1.4)$$

Obligātās rezervju normas pieaugums izraisa obligāto rezervju pieaugumu, tā rezultātā samazinās pārpalikuma rezerves (ER) un, sašaurinoties kredītnaudas radīšanas bāzei, samazinās arī kopējais naudas piedāvājums MS. Savukārt, ja obligāto rezervju norma samazinās, tad naudas piedāvājumam MS ir iespējas palielināties. [16,62]

Ja obligāto rezervju atlikums kļūst mazāks par obligāto lielumu, komercbankai jāsaņem kredīts no Latvijas Bankas atbilstoši pastāvošajai refinansēšanas procenta likmei vai arī jāatrod iespēja nopirkt naudas līdzekļus starpbanku tirgū. [9,333]

Naudas piedāvājumu iespējams palielināt ar efektīvu diskonta (refinansēšanas) politiku (stimulējošu monetāro politiku). Tas nozīmē, ka Centrālās bankas tieši izsniedz komercbankām

īstermiņa aizdevumus, par kurām tām jāmaksā noteikta procentu (refinansēšanas) likme, bet komercbankas saņemtus kredītus izmanto vai nu savas likviditātes paaugstināšanai vai arī kā papildu kredītresursus klientiem. Šo procesu rezultātā Centrālās bankas pārvēršas par komercbanku kreditoru. [16,66]

Ja ir nepieciešams samazināt naudas daudzumu apgrozībā, centrālā banka palielina kredītu procentu likmi. Pieaugot refinansēšanas likmei, komercbankas samazinās aizņēmumus centrālajā bankā. Līdz ar to nenotiks vairākkārtēja naudas apjoma palielināšana. Tādējādi piedāvātais naudas apjoms samazināsies. [9,367]

Refinansēšanas likme kalpo kā bāzes likme visai Latvijas finanšu sistēmai. Ja tā ir zemāka nekā starpbanku tirgus likme, tas var sekmēt kredīta procentu līmeņa samazināšanos, lai sekmētu investīcijas tautsaimniecībā. [9,367]

Kredītu procentu likme ietekmē investīciju apjomu. Jo augstāka ir kredītu procentu likme, jo neizdevīgāki ir naudas aizņēmumi ieguldīšanai investīcijās. Aizdevumu procentu likme samazinās, ja piedāvātais naudas daudzums palielinās. Šajā gadījumā ir izdevīga naudas aizņemšanās un tās izmantošana investīcijām. Līdz ar to pieaug kopējais naudas pieprasījums, attīstās ražošana, paaugstinās nodarbinātības un dzīves līmenis. [9,367]

Kā jau iepriekš tika noskaidrots, hipotēku kredīti ir viens no investīciju avotiem. Primitīvi klasiskajā variantā investors uzņēmējs pakāpeniski krāj procentu no kapitāla un peļņu no uzņēmējspējām. Var paiet gadi, kamēr nepieciešamā summa ir savākta. Bet konkurences nosacījumi spiež rīkoties operatīvi. Pat veidojot akciju sabiedrību vai SIA, centralizējot investoru līdzekļus lielākam objektam, bez kredīta reti var iztikt. Tā hipotēku kredīts investīcijām darbojas kā ekonomikas attīstības svira, brīžiem kā dūre konkurencē. Investīcijas un kredīts ir cieši saķēdēti. Banķieri nežēlo naudu speciālistiem, kas rūpīgi izvērtē investīciju gaidāmo efektivitāti, riska pakāpi. Droša investīcija – droša kredīta atmaksa ar procentiem. [26,142]

Kredīts, pirmkārt, ir investīciju finansiālais avots; otrkārt, izvērs uzņēmējdarbību; treškārt, pateicoties kapitāla tīram ražīgumam, sekmē procentu no kapitāla veidošanos; ceturtkārt, apmaksājot uzņēmējspējas, palīdz radīt peļņu. [26,143]

Naudas daudzumu apgrozībā Centrālā banka palielina, izmantojot stimulējošo monetāro politiku. Tas tiek izdarīts, ieludinot banku sistēmā papildu naudas rezerves.

Banku sistēmā pieaug konkurence un procentu likme pazeminās. Kredīti kļūst lētāki un uzņēmumi palielina savas plānotās investīcijas. Reālo investīciju apjoma palielināšanās nozīmē, ka aug pieprasījums pēc kapitālprecēm, netieši izraisa arī citu kopējā pieprasījuma elementu pieaugumu. Kopējā pieprasījuma palielināšanās sekas vērojamas vispirms ražošanas jomā: reālais ražošanas apjoms un nodarbinātība pieaug. Toties naudas jomā cenu līmenis paaugstinās un attīstās inflācija. [13,127]

Ar ierobežojošās monetārās politikas palīdzību Centrālā banka cenšas samazināt naudas daudzumu apgrozībā. Piemēram, Centrālā banka palielina obligāto naudas rezervju normas komercbankām. Līdz ar to pieaug procentu likmes un samazinās plānoto investīciju apjoms. Kopējā pieprasījuma samazināšanās izraisa ražošanas sašaurināšanos, bezdarba pieaugumu un cenu līmeņa pazemināšanos. [13,128]

Kredīta pieejamības teorijai ir vairāki atšķirīgi no kredīta noformēšanas mehānisma izskaidrojumi tam, kāpēc monetārā politika ne vienmēr ir efektīva. Monetārā politika var nebūt efektīva divu iemeslu dēļ. Pirmkārt, pat tad, ja bankas vēlas (ar sākotnējo procentu likmi) aizdot vairāk, var būt grūti ieinteresēt firmas aizņemties vairāk. Kompānijām var būt neelastīga investīciju līkne; bankām, konkurējot par aizņēmēju piesaistīšanu, procentu likmes krītas, bet investīciju apjoms rezultātā palielinās tikai nedaudz. Otrkārt, centrālajai bankai var rasties grūtības papildu kredītu izsniegšanā.

Tādējādi visi kredīta pieejamības teorijas aizstāvji izdara tādu pašu secinājumu kā Keins: dziļu krīžu periodos monetārā politika var būt mazefektīva. Tomēr Keins un kredīta pieejamības teorētiķi ir tikai daļēji vienojušies par cēloņiem. Viņi visi uzskata, ka var būt grūtības, lai ieinteresētu firmas palielināt investīcijas, vai patērētājus palielināt pirkuma apjomus ar monetārās politikas palīdzību.

Gan Keins, gan kredītu pieejamības teorijas aizstāvji piekrīt uzskatam, ka mazas izmaiņas procentu likmēs un depresijas periodos pat lielas izmaiņas, var radītniecīgu efektu. [41,319]

Tajā pašā laikā kredītu pieejamības teorētiķi domā, ka nelielos krīzes periodos monetārā politika var stimulēt ekonomisko aktivitāti, palielinot kredītu pieejamību. Un pretēji, kas ir daudz svarīgāk – monetārā politika var izraisīt ekonomikas lejupslīdi, pazeminot kredītu pieejamību. [41,319]

Mūsdienās lielāka daļa ekonomistu ir izdarījuši šādus secinājumus:

- kad ekonomika darbojas uz pilnīgas jaudas izmantošanas robežas, monetārās politikas lietošana izraisa cenu paaugstināšanos;
- naudas un kredītu ievērojama ierobežošana var tik lielā mērā samazināt kopējo pieprasījumu, ka ekonomika no gandrīz pilnīgas nodarbinātības stāvokļa var nonākt situācijā, kad ir ievērojams bezdarbs;
- kad ekonomikai ir brīvas naudas rezerves, kredītu pieejamība var pārvietot kopējā pieprasījuma līkni pa labi, kas izraisa ražošanas apjoma palielināšanos, bet ne cenu pieaugumu;
- kad ekonomika atrodas krīzes stāvoklī, monetārā politika var būt relatīvi neefektīva. Nepieciešami īpaši līdzekļi, lai stimulētu ekonomikas attīstību. [41,322]

1.6. Hipotēku kredītu tirgus darbību regulējošās likumdošanas un uzraudzības institūciju vērtējums

Finanšu tirgus sekmīgas darbības nodrošināšanā svarīga nozīme ir valsts institūcijām, kas regulē finanšu tirgus dalībnieku darbību, nosakot normas, kuras ir jāievēro ikvienam dalībniekam, kā arī kontrolējot šo normu pareizu interpretāciju un ievērošanu.

Institūciju, kas nodrošina finanšu sistēmas mehānisma sekmīgu darbību un attīstību noteikumiem ir jāpakļaujas arī komercbankām, izsniedzot un apkalpojot hipotēku kredītus.

Komercbanku darbību hipotēku kredītu izsniegšanas un pārvaldīšanas procesā laikā Latvijā uzrauga Latvijas Banka un Finanšu un kapitāla tirgus komisija.

Latvijas Bankas darbības galvenais mērķis ir, īstenojot naudas politiku, regulēt naudas daudzumu apgrozībā, lai saglabātu cenu stabilitāti valstī. Savus uzdevumus LB pilda saskaņā ar likumu "Par Latvijas Banku" un nav pakļauta valdības vai citu institūciju lēmumiem.

Likums „Par Latvijas Banku” ir spēkā no 19.05.1992., pēdējie grozījumi 15.06.2006. (spēkā no 11.07.2006.). Saskaņā ar šo likumu, lai sasniegu savu mērķi un izpildītu savus uzdevumus, Latvijas Bankai ir tiesības pret adekvātu nodrošinājumu veikt kreditēšanas operācijas ar kredītiestādēm un citiem finanšu tirgus dalībniekiem. [4]

Visas kredītiestādes nogulda rezervju kontā Latvijas Bankā obligātās rezerves atbilstoši Latvijas Bankas noteiktajām obligāto rezervju prasībām. Obligāto rezervju procentu nosaka LB padome, un tas jāpublicē presē. Rezervju procenta grozījums stājas spēkā Latvijas Bankas noteiktajā termiņā, bet ne agrāk kā trīs dienas pēc publikācijas presē. [22]

Centrālās bankas monetārās politikas galvenais uzdevums ir veicināt labvēlīgus makroekonomiskos apstākļus tautsaimniecības ilgtermiņa attīstībai. Pasaules ekonomiskās attīstības pieredze rāda, ka labākais ieguldījums, kādu monetārā politika var dot ekonomiskās attīstības, nodarbinātības un finanšu stabilitātes veicināšanā, ir zemas inflācijas nodrošināšana. Uzturot cenu stabilitāti, centrālā banka rada stabilu un plānojamu uzņēmējdarbības vidi.

Pēc iestāšanās ES līdz pat dalībai Ekonomikas un monetārajā savienībā (EMS) Latvijas Banka turpina īstenot savu monetāro politiku ar nosacījumu, ka tā saskan ar kopējām ES interesēm, nekaitē pārējo ES dalībvalstu attīstībai un veicina ekonomisko stabilitāti.

Monetārā politika Latvijā tiek īstenota, izmantojot šādus monetārās politikas instrumentus:

- rezervju prasības;
- tirgus operācijas;
- pastāvīgās finanšu resursu aizņemšanās un noguldīšanas iespējas.

Rezervju prasības nozīmē to, ka kredītiestādēm noteikta daļa no piesaistītajiem nebanku noguldījumiem jāglabā Latvijas Bankā. Rezervju prasību palielinājuma gadījumā kredītiestādēm

nepieciešams turēt lielākus naudas resursus centrālajā bankā. Tas nozīmē, ka kredītiestāžu rīcībā samazinās piesaistīto līdzekļu apjoms, ko tās var brīvi izvietot un tādējādi palielināt kredītu un plašās naudas apjomu. Rezerves prasības kā monetārās politikas instruments nodrošina lielāku naudas pieprasījuma stabilitāti un veicina tirgus operāciju efektivitāti, novēršot pārmērīgas starpbanku procentu likmju svārstības ikdienā.

Latvijas Banka regulāri organizē tirgus operācijas: refinansēšanas darījumu izsoles, kurās LB piešķir latu resursus pret vērtspapīru ķīlu; citas tirgus operācijas (valūtas mijmaiņas darījumu izsoles, kurās LB pārdod (pērk) kredītiestādēm latus par eiro ar atpirkšanu (atpārdošanu) termiņa beigās, termiņnoguldījumu izsoles, vērtspapīru tiešās pirkšanas un pārdošanas izsoles) Latvijas Bankā tiek rīkotas neregulāri vai līdz šim nav rīkotas. [22]

Kredītiestādes var izmantot arī šādas pastāvīgās finanšu resursu aizņemšanās un noguldīšanas iespējas:

- aizņemties no Latvijas Bankas latu resursus pret vērtspapīru ķīlu uz nakti;
- noguldīt latu līdzekļus Latvijas Bankā uz nakti.

Latvijas Bankai ir būtiska loma kredītiestāžu darbības regulēšanā un izsniegto hipotekāro kredītu apjomu kontrolēšanā. Banku darbības regulēšana galvenokārt notiek ar refinansēšanas likmes un obligāto rezervju normu starpniecību.

Rezervju prasības ir viens no Latvijas Bankas monetārās politikas instrumentiem, lai arī salīdzinoši neelastīgs, tas fiksēta valūtas kursa apstākļos tomēr daļēji ļauj ietekmēt kreditēšanas pieauguma tempus.

Latvijas Banka rezervju bāzi un rezervju normu ir mainījusi atbilstoši ekonomikas un banku sistēmas attīstībai, gan tās palielinot, gan samazinot. Visaugstākā rezervju norma - 12% apmērā - bijusi 1993. gada jūlijā noguldījumiem ar termiņu līdz vienam mēnesim. No 1993. gada augusta līdz 2003. gadam Latvijas finanšu tirgus un makroekonomisko rādītāju attīstības tendences ļāva Latvijas Bankai pakāpeniski samazināt rezervju normu līdz pat 3%, tādējādi veicinot Latvijas finanšu tirgus attīstību un palielinot naudas piedāvājumu.

Līdz ar eiro zonas izveidi un Latvijas virzību uz dalību, rezervju normas samazināšana, kā arī rezervju bāzes saskaņošana ar ECB bijusi viena no LB prioritātēm. Tomēr kopš 2004. gada pieaugušie makroekonomiskās attīstības riski likuši LB spert nepopulārus soļus kreditēšanas ierobežošanā, tai skaitā pakāpeniski palielināt rezervju normu no 3% līdz 8%. [22]

Latvijā ir liels ārvalstu valūtu noguldījumu un kredītu īpatsvars, ko veicina stabilais lata kurss un lielais ārējās tirdzniecības īpatsvars Latvijas ekonomikā. Tādēļ rezervju prasību ierobežojošā ietekme uz naudas multiplikatoru ir neliela, jo bankām pastāv salīdzinoši brīvas iespējas aizņemties no ārzemēm. Ja ekonomikā ir relatīvi liels naudas pieprasījums un ārzemēs -

relatīvi liels naudas piedāvājums, bankas var aizņemties ārzemēs vēl vairāk, izsniegt vairāk kredītu, kā arī pārdot valūtu pret latiem Latvijas Bankai.

Kreditēšanas procesu Latvijas Banka ietekmē arī ar refinansēšanas likmes palīdzību. Kopš hipotēku kredītu attīstības sākumiem Latvijā un Latvijas Bankas dibināšanas, refinansēšanas likme ir ievērojami svārstījusies. 1992. gada refinansēšanas likme tika paaugstināta no 10% līdz 120% (šajā gadā tika palielināta arī obligāto rezervju norma no 15% līdz 20%). Taču nākamajos gados refinansēšanas likme tika pazemināta (1993. gadā pakāpeniski līdz 27%, 1996. gadā līdz 9,5%, 1997. gadā līdz 4%, 2000. gadā 3,5%, 2002. gadā līdz 3%). Sākot ar 2004. gadu refinansēšanas likme nedaudz paaugstinājās (2004. gada martā līdz 3,5% un novembrī līdz 4%, 2006. gada jūlijā līdz 4,5% un novembrī līdz 5%, 2007. gada martā līdz 5,5% un maijā līdz 6%).

Kā skaidroja SEB Bankas Privātpersonu kreditēšanas atbalsta pārvaldes vadītājs Arnis Škapars, tas ir viens no veidiem kā regulēt ekonomikas attīstību. Tādā veidā LB mēģina ierobežot aizņemšanās apjomus.

Rimšēvičs likmju paaugstināšanu pamatoja ar pašreizējām Latvijas tautsaimniecības tendencēm un nepieciešamību garantēt ilgtermiņa attīstību.

LB padome uzskata, ka, sekmējot tautsaimniecības atgriešanos makroekonomiskās stabilitātes zonā, nepieciešams ierobežot pārāk straujo iekšzemes pieprasījumu. Inflācijas kāpums pēdējos mēnešos apstiprina līdzšinējo analīzi, proti, pārāk straujais iekšzemes pieprasījuma kāpums ir arvien nozīmīgāks inflāciju noteicošs faktors.

Hipotēku kredītu tirgus attīstību ietekmē arī Finanšu ministrija. Kā būtisku hipotēku kreditēšanas sistēmas turpmākās attīstības ierobežotāju var minēt Finanšu ministrijas vadībā izstrādāto inflācijas samazināšanas plānu. Kreditēšanas pieauguma kontrolei tika izvirzīti sekojoši noteikumi:

- noteikt prasību komercbankām un līzinga pakalpojumu sniedzējiem klienta maksātspēju noteikt, tikai balstoties uz tā legālajiem ienākumiem (VID izziņu uzrādīšana, veicot atsevišķus darījumus un pirkumus par naudas summu virs 50 minimālajām darba algām);
- izveidot vienotu vispārēju kredītņēmēju reģistru, aptverot visas finanšu iestādes, lai finanšu iestādes apzinātu klientu patieso parādu apjomu;
- izsniedzamajiem kredītiem noteikt obligātu pirmo iemaksu ne mazāku par 10-15% no kredīta lieluma. Noteikt maksimālo kredīta apjomu pret ķīlas vērtību. [14]

Latvijas banku, krājaizdevumu sabiedrību, apdrošināšanas sabiedrību un apdrošināšanas starpnieku, finanšu instrumentu tirgus dalībnieku, kā arī privāto pensiju fondu uzraudzību veic Finanšu un kapitāla tirgus komisija. Komisija sāka darbu 2001. gada 1. jūlijā.

Lai īstenotu darbības mērķus, Komisija:

- izdod tirgus dalībniekiem saistošos normatīvos noteikumus un rīkojumus;

- izsniedz speciālo atļauju (licenci) un sertifikātu darbībai finanšu un kapitāla tirgū;
- kontrolē normatīvo aktu un rīkojumu izpildi;
- apkopo, analizē un publicē informāciju par finanšu un kapitāla tirgu;
- sagatavo priekšlikumus normatīvo aktu pilnveidošanai un saskaņošanai ar Eiropas Kopienas direktīvu prasībām, starptautisko uzraudzības organizāciju ieteikumiem un normatīvajiem aktiem;
- veic risku novērtējumu individuāla finanšu tirgus dalībnieka līmenī, individuāla finanšu tirgus sektora līmenī, kā arī sistēmas līmenī kopumā;
- nodrošina noguldītāju un apdrošināto personu garantiju un aizsardzības fondu līdzekļu uzkrāšanu, pārvaldīšanu un atlīdzību izmaksu no tiem;
- nodrošina budžeta caurspīdīgumu;
- sadarbojas ar ārvalstu finanšu un kapitāla tirgus uzraudzības institūcijām, starptautiskajām finanšu institūcijām (SVF, ERAB u.tml.), LB, LR Finanšu ministriju, Patērētāju tiesību aizsardzības centru un citām valsts institūcijām un sabiedriskajām organizācijām. [15]

Latvijas Komerbanku asociācija (LKA) ir biedrība, kurā uz brīvprātības principa pamata apvienojas Latvijā reģistrētās bankas un ārzemju banku filiāles. Tā dibināta 1992.gada 23.jūlijā. Asociācijas mērķis - sekmēt Latvijas banku sistēmas nostiprināšanu un attīstību.

Šī mērķa sasniegšanai Asociācija ir izvirzījusi šādus galvenos uzdevumus:

- banku kopējo problēmu risināšanas koordinācija;
- banku kopējo interešu pārstāvība valsts un pašvaldības institūcijās, kā arī vietējās un starptautiskajās organizācijās;
- biedru tiesību un interešu aizstāvība;
- līdzdalība banku likumdošanas pilnveidošanā;
- banku darbinieku apmācība un kvalifikācijas līmeņa paaugstināšana;
- metodiska, juridiska un konsultatīva palīdzība Asociācijas biedriem;
- pieredzes apmaiņas organizēšana banku darbības jautājumos. [24]

Savu ikdienas darbu bankas, kas izsniedz hipotēku kredītus, un arī uzraudzības institūcijas veic atbilstoši Latvijas Republikā pastāvošajai likumdošanai. Galvenais likums, kas nosaka hipotēku kredītu tirgus dalībnieku tiesības un pienākumus ir Kredītiestāžu likums, kas ir spēkā no 24.10.1995, pēdējie grozījumi 17.05.2007. (spēkā ar 12.06.2007.). Šis likums nosaka kredītiestāžu tiesisko statusu, reglamentē šo iestāžu darbību, atbildību un uzraudzību, kā arī nosaka to personu tiesības, pienākumus un atbildību, uz kurām attiecas šā likuma prasības. [3]

Likums nosaka, ka bankas kreditēšanu veic saskaņā ar to kredītpolitiku, kas nosaka kredītu piešķiršanas un atmaksāšanas kārtību, izsniegto kredītu uzraudzības kārtību un to kvalitātes

novērtēšanas kritērijus. Bankai pirms un pēc kredīta izsniegšanas pastāvīgi jāpārbauda un jādokumentē kredīta ņēmēja spēju pildīt līgumā noteiktās saistības. Izsniedzot kredītu, bankai jāslēdz līgumu, kurā norāda kredīta mērķi, apmēru, izsniegšanas un atmaksāšanas kārtību, procentu likmi un procentu aprēķināšanas kārtību, kredīta nodrošinājumu un citus nosacījumus.[3]

Kredītiestādei jānodrošina tās darbības raksturam, apjomam un sarežģītībai piemērotas visaptverošas un efektīvas iekšējās kontroles sistēmas izveidi un darbību. Iekšējās kontroles sistēmai jāietver šādus pamatelementus:

- kredītiestādes lielumam un darbības riskiem atbilstošu organizatorisko struktūru, kurā starp kredītiestādes struktūrvienībām un atbildīgajiem darbiniekiem ir skaidri noteikts, nepārprotams un sistemātisks pienākumu, pilnvaru un atbildības sadalījums;
- kredītiestādes darbībai piemītošo un varbūtējo risku identificēšanas, pārvaldīšanas, uzraudzības un ziņošanas sistēmu;
- iekšējās kontroles procedūras. [25]

Kredītriska kapitāla prasības aprēķinam banka var piemērot standartizēto pieeju vai, ja Finanšu un kapitāla tirgus komisija to atļauj, — uz iekšējiem reitingiem balstīto pieeju. Riska darījumu apmērs ar vienu klientu vai savstarpēji saistītu klientu grupu nedrīkst pārsniegt 25 procentus no kredītiestādes pašu kapitāla. Riska darījumu ierobežojumiem pakļauto riska darījumu kopumu nosaka Finanšu un kapitāla tirgus komisija. Finanšu un kapitāla tirgus komisija ir tiesīga atļaut pārsniegt lielo riska darījumu ierobežojumus tirdzniecības portfeļa riska darījumiem, ja kredītiestāde aprēķina un ievēro papildu kapitāla prasību šādam pārsniegumam.

FKTK ir tiesības papildus noteikt vēl citas kredītiestāžu darbību regulējošas prasības, lai mazinātu kredītiestāžu darbības risku un aizsargātu kreditoru intereses. [25]

Izsniedzot hipotēku kredītus juridiskām personām kredītsabiedrībām jāievēro „Komerčķīlu likumu”, kas stājies spēkā 01.03.1999., pēdējie grozījumi 21.04.2005. (spēkā no 25.05.2005.). Likums nosaka komerčķīlas būtību, nodibināšanu un reģistrāciju, komerčķīlas sekas, komerčķīlas tiesības izbeigšanu. [2]

Visām kredītiestādēm jāievēro arī Latvijas Bankas izdotie noteikumi un lēmumi. Piemēram, lēmums „Par banku obligāto rezervju prasībām”, noteikumi „Obligāto rezervju procents”, „Kredītu reģistra noteikumi”, „Kredīta pārvedumu noteikumi” u.c. Hipotēku kredītu ņēmējus aizsargā „Patērētāju tiesību aizsardzības likums”.

Vērtējot hipotēku kredītu tirgus uzraudzību, nākas secināt, ka šī nozare tiek cieši kontrolēta no valsts uzraudzības institūciju puses. Pastāv iespējas atbilstoši ekonomiskajai situācijai veikt izmaiņas normatīvajos aktos, lai kontrolētu izsniegto hipotēku kredītu pieaugumu tempus.

1.7. Hipotēku kredītu attīstības vēsture Latvijā izvērtējums

Pirmās ziņas par šo kredītu Latvijā vēsturnieki fiksē 1802. gadā, kad 5% ķīlu zīmes izlaida Vidzemes muižnieku kredītsabiedrība. Mērķis bija nodrošināt nekustamā īpašuma īpašniekiem lētu kredītu, bet naudīgiem cilvēkiem iespēju ieguldīt savus līdzekļus ar mazu risku. Hipotēku kredīts Latvijā attīstījās līdz ar šo kredīta veidu Krievijā. Nodibinoties neatkarīgajai Latvijai, hipotēku kredīta loma krietni pieauga, it sevišķi sakarā ar agrāro reformu, kad tūkstošiem bezzemnieku kļuva par zemes īpašniekiem - jaunsaimniekiem. Ieķīlājot savu zemi Valsts Zemes bankā, jaunā zemnieku-īpašnieku paaudze guva iespēju uz hipotēku kredīta pamatiem saņemt naudu savas jaunsaimniecības nostiprināšanai un attīstībai. [26,151]

1940. gada sākumā Latvijā bija apgrozībā ķīlu zīmes par Ls 333,1 milj., t.sk. Valsts Zemes bankas ķīlu zīmes par Ls 204,8 milj., Latvijas Hipotēku bankas ķīlu zīmes par Ls 108,2 milj. un Rīgas Hipotēku bankas ķīlu zīmes ar visaugstāko procentu likmi (6-8%) par Ls 11,7 milj. Ne visi debitori spēja laikā hipotēku kredītu dzēst, un te vienā, te otrā Latvijas pusē zeme vai saimniecība tika izūtrupēta, mainot īpašnieku.

Okupācijas režīmā īstenotā zemes nacionalizācija, zemnieku saimniecību iznīcināšana, vardarbīgi dibinot kolhozus un organizējot valsts saimniecības, sagrāva hipotēku kredītu pamatus, to iznīcinot uz 50 gadiem. Kopsaimniecību un valsts saimniecību kreditēšana notika pēc pavisam citiem principiem. [26,151]

Zemes denacionalizācija un privatizācija, mantošanas tiesību atjaunošana, zemnieku saimniecību masveida dibināšana, kur zemnieks bija apstrādājamās zemes īpašnieks, radīja iespēju un nepieciešamību atjaunot hipotēku kredītu pirmām kārtām laukos. [26,151]

Komercbanku straujā attīstība Latvijā 1992.-1993. gadā, citām nozarēm atrodoties krīzes situācijā, noteikti ieies vēsturē kā viens no pārejas ekonomikas fenomeniem. Kā galvenais objektīvais faktors minams mūsu valsts neparasti izdevīgais ģeogrāfiskais stāvoklis, kas ir sevišķi piemērots finanšu plūsmu tranzītam, uzkrāšanai un tālākai virzīšanai. [42,41]

Savdabīgu vietu Latvijas kredītiestāžu sistēmā ieņēma Latvijas investīciju banka (LIB), kas tika izveidota 1992. gada aprīlī. Bankas uzdevums bija piesaistīt investīcijas un kreditēt stabilas, rentablas uzņēmējdarbības, sniegt konsultatīvus pakalpojumus vai kredītu garantijas, kā arī īpaši veicināt mazu un vidēju uzņēmumu attīstību. Prioritāte kredītu saņemšanā bija tādām nozarēm kā kokapstrāde, tūrisma serviss, lauksaimniecības produktu pārstrāde, celtniecības materiālu ražošana, programmu nodrošinājums, apģērbu un apavu ražošana, ostu un transporta serviss. LIB piešķīra vidēja termiņa kredītus (3-5 gadi) ar aptuvenu likmi – 17% gadā. [42,41-42]

Lai atrisinātu jautājumu par lielo nepieciešamību pēc ilgtermiņa kredītiem Latvijā, 1993. gada martā MP dibināja Latvijas Hipotēku un zemes banku, izdodot darbības uzsākšanai

nepieciešamos naudas līdzekļus. Pašu kapitāls sākotnēji bija Ls 913000. Bet jau pēc gada uz valsts budžeta rēķina pašu kapitāls pieauga līdz 2 milj. Saskaņā ar Latvijas Bankas izsniegto licenci LHZB bija plašs darbības lauks. Galvenais bija kredītīgumu slēgšana, t.sk. hipotēku kredīti gan pilsētās, gan laukos pret nekustamā īpašuma ķīlu. Bankai bija dotas tiesības izlaist ķīlu zīmes un noteikt to apgrozības kārtību.

Hipotēku kredīta izvēršanai Latvijā radās noteiktas grūtības. Pirmkārt, birokrātiski šķēršļi kavēja operatīvi risināt zemes un citu nekustamā īpašuma objektu mantošanas problēmu. Otrkārt, ievilkās īstie mērnieku laiki, kas brīžiem saistījās ar korupciju. Treškārt, mēnešiem bija jāgaida zemes īpašuma fiksācija Zemesgrāmatā, bet bez attiecīga juridiski korekta ieraksta zemi hipotēku kredīta saņemšanai ieķīlāt nevarēja. [26,151]

Vēl 1992. gada beigās bankās bija izjūtams ievērojams kredītresursu trūkums un liels pieprasījums pēc tiem. Depozītu procenti bija zemi, nesasniedzot pat inflācijas līmeni. Komerbankas šajā laikā it kā nogaidīja, vai Latvijas Bankas lētu kredītresursu iespējamā emisija šo situāciju neuzlabos. Tomēr centrālā banka atteicās no nesegtu kredītu izlaides un paaugstināja refinansēšanas likmes, vienlaikus vairākkārt aicinot komercbankas paaugstināt depozītu procentus. Komerbankās, jo īpaši 1993. gadā, tika akumulēti ievērojami līdzekļi, galvenokārt depozītu veidā. [42,47-48]

Lai arī resursi bija ievērojami, tomēr kredītu problēma joprojām netika atrisināta. Latvijas tautsaimniecība, īpaši rūpniecība, lauksaimniecība un infrastruktūras nozares, pirmām kārtām izjuta vajadzību pēc ilgtermiņa kredītiem. Taču komercbankas ilgtermiņa kredītus neizsniedza, jo pat īstermiņa kredītu izsniegšana bija saistīta ar sevišķu risku. [42,51]

Latvijā kredīta procentu likme ir cieši saistīta ar inflācijas tempu. Tas noteica visai augstu procentu likmi it sevišķi 1991. – 1993. gadā. Ja nominālā procentu gada likme bija 120%, bet vairākās bankās pat krietni augstāka, piemēram, 1% dienā, tad kredīti pārejas perioda pirmajā posmā uz tirgus ekonomiku tika ņemti un doti gandrīz vienīgi tirdzniecības darījumiem, t.sk. eksportam un it sevišķi importam. Kredīti investīcijām bija izņēmums. Patērētāju kredīts vispār netika izsniegts. Augstā kredītu procentu likme bija viens no iemesliem, kas sekmēja kopieprasījuma un iekšzemes kopprodukta būtisku samazināšanos. [26,187]

1993. gadā vidējie kredītprocenti sasniedza 96 %. Kā zināms, ar šādiem nosacījumiem ražošanas attīstība, kas balstās uz kreditēšanu, nav īstenojama. Privātpersonām saņemt kredītu Latvijas bankās bija neiespējami arī par ļoti augstiem procentiem. [42,57]

Grūtības komercbankām radīja nesakārtotā Latvijas likumdošana, jo nebija atrisinātas nekustamā īpašuma tirgus problēmas, un tas kavēja ilgtermiņa kreditēšanas attīstību. Daudzos gadījumos viens un tas pats īpašums tika ieķīlāts vairākās bankās, jo trūka ķīlu reģistra.

Bankām nebija tiesiska mehānisma, ar kuru parādus un ķīlas varētu konvertēt kapitālā. Arī likvīdu ķīlu realizācijas process varēja radīt bankām zaudējumus. Banku risku palielināja neskaidrības nekustamā īpašuma piederības jautājumos, kā arī tas, ka vairākums banku klientu bija firmas, ar minimālo 100 latu statūtkapitālu. Bieži nebija iespējams atgūt izsniegto kredītu, jo firmai vai nu nekas nepiederēja, vai arī tā vienkārši „pazuda”. Tā kā nebija garantiju un ieguldījumu apdrošināšanas sistēmas, kā arī likumdošanas, kas regulētu banku investīciju darbību, tad bankas nevarēja novirzīt līdzekļus pat rentablos projektos lielā riska dēļ. [42,63-64]

Tomēr lielākās grūtības radīja banku vadība, piešķirot kredītus bez pārbaudes un nodrošinājuma, kā arī izmantojot savu dienesta stāvokli un kredītus piešķirot pašu ne vienmēr ekonomiski pamatotajām vajadzībām.

Situācija kredītu jomā pakāpeniski sāka uzlaboties 1994. gadā un 1995. gada sākumā. Pazeminoties kredītu procentu likmei, pakāpeniski pieauga kredīti investīcijām ražošanas attīstībai. Tas veicināja koppieprasījumu un palīdzēja zināmās robežās apturēt iekšzemes kopprodukta tālāko sarukšanu. Patērētāju kredīts joprojām bija „bezdarbnieks”. 1995. gada pavasara un vasaras komercbanku krīze situāciju spēji mainīja. Daudzi kredīti izrādījās bezcerīgi: ne tos ieguldīja reālā uzņēmējdarbībā ar mērķi veicināt saimniekošanu un gūt ienākumus, ne bija cerība, ka debitori tas spēs atdot. Bankas, kas turpināja darboties, nopietni sasirga ar „kredītbailem”: drošs paliek drošs, kredītu izsniegšana tika strauji ierobežota ar visām neizbēgamām sekām koppieprasījumam. [26,187]

1996. gada inflācijas izraisītais cenu kāpums samazinājās līdz 15 – 17% gadā, kas pazemināja arī kredītprocentu gada likmi līdz apmēram 17 – 24% gadā. Tomēr „kredītbailes” nebija pārvarētas. Bankas it labi pelnīja no valūtas apmaiņas, norēķinu apkalpošanas, brangus ienākumus deva valsts iekšējā aizņēmuma parāda zīmes. Šīs operācijas nesaistījās ne ar kādu risku. Cita lieta jebkurš kredīts. Pat hipotēku kredīts pret zemes vai nekustamā īpašuma it kā drošu ķīlu ir paaugstināta riska pasākums, jo pieminētās ķīlas mūsu reālos apstākļos bieži vien ir nelikvīdas. Bija arī vērojams ekonomiski efektīvu projektu deficīts. Tika dibināti pirmie trīs kredītkooperatīvi, kas kā pirmās bezdelīgas vēl kredītpavasari neatnesa. 1996. gada novembrī Latvijā izsniegtais kredītu apjoms līdzinājās tikai pusei no tiem līdzekļiem, kas kā kredīti bija piešķirti 1995. gada sākumā pirms krīzes. [26,187]

Krasa refinansēšanas likmes pazemināšana tika novērota 1997. gada pirmajā ceturksnī. Šajā laika posmā tā pazeminājās no 9,5% līdz 4%, kas radīja izdevīgākus apstākļus banku kreditēšanai. Vienlaikus pazeminājās kredītu procentu likmes komercbankās, kas padarīja tās lētākas un pieejamākas ekonomikas attīstībai. [13,130] Līdz ar šīm izmaiņām Latvijas hipotēku kredītu tirgus pamazām sāka attīstīties atbilstoši tirgus ekonomikas principiem, arvien pieaugot izsniegto kredītu apjomiem.

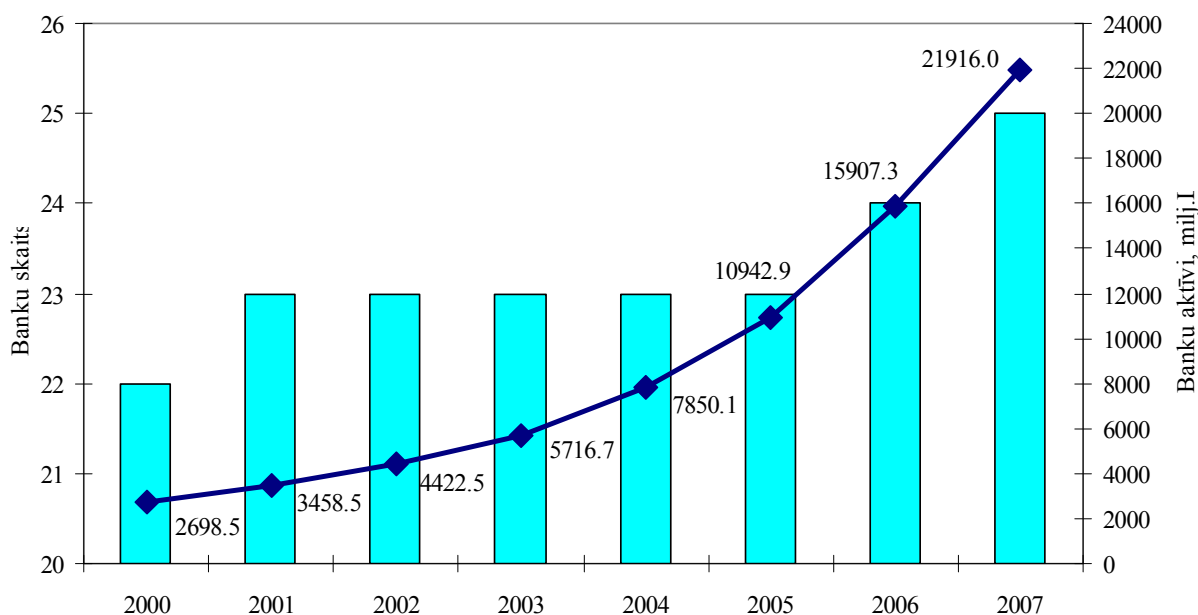
2. HIPOTĒKU KREDĪTU LOMA LATVIJAS EKONOMIKAS ATTĪSTĪBĀ 2000. –2007. GADĀ

2.1. Hipotēku kredītu tirgus dalībnieku analīze un salīdzinājums

Latvijas hipotēku tirgus no 2000.-2007. gadam ir piedzīvojis ievērojamu izaugsmi. Šo gadu laikā ir pieaudzis izsniegto hipotēku kredītu apjoms, kā arī nostabilizējušies un savas kredītpolitikas pilnveidojuši hipotēku kredītu tirgus dalībnieki – piedāvājuma veidotāji.

Piedāvājumu hipotēku kredītu tirgū veido finanšu iestādes, kuras pamatojoties un saņemtajām licencēm un likumdošanas noteikumiem piedāvā kreditēšanas pakalpojumus gan fiziskām, gan juridiskām personām. Savukārt pieprasījuma pusi pārstāv visas personas, kam savu ideju un projektu realizēšanai ir nepieciešami papildus naudas līdzekļi, kuru saņemšanai viņi ir ar mieru uz kredīta līguma laiku iekļāt savu īpašumu.

Attīstoties finanšu sektoram, pēdējo gadu laikā Latvijas komercbanku, kas veido hipotēku kredītu piedāvājumu, skaits ir stabilizējies. Savu darbību ir beigušas nekonkurētspējīgās bankas, kuras nespēja sekmīgi veidot savu kredītpolitiku un attīstīt finanšu starpniecības pakalpojumus. 20. gadsimta beigās banku skaitam ik gadu bija tendence svārstīties. Vislielākais reģistrēto banku skaits bija 1993. gadā – 61 banka, bet pēc 1993. gada banku skaits pakāpeniski samazinājās. Informācija par banku skaitu un banku aktīviem no 2000. līdz 2007. gadam apkopota 2.1. attēlā.



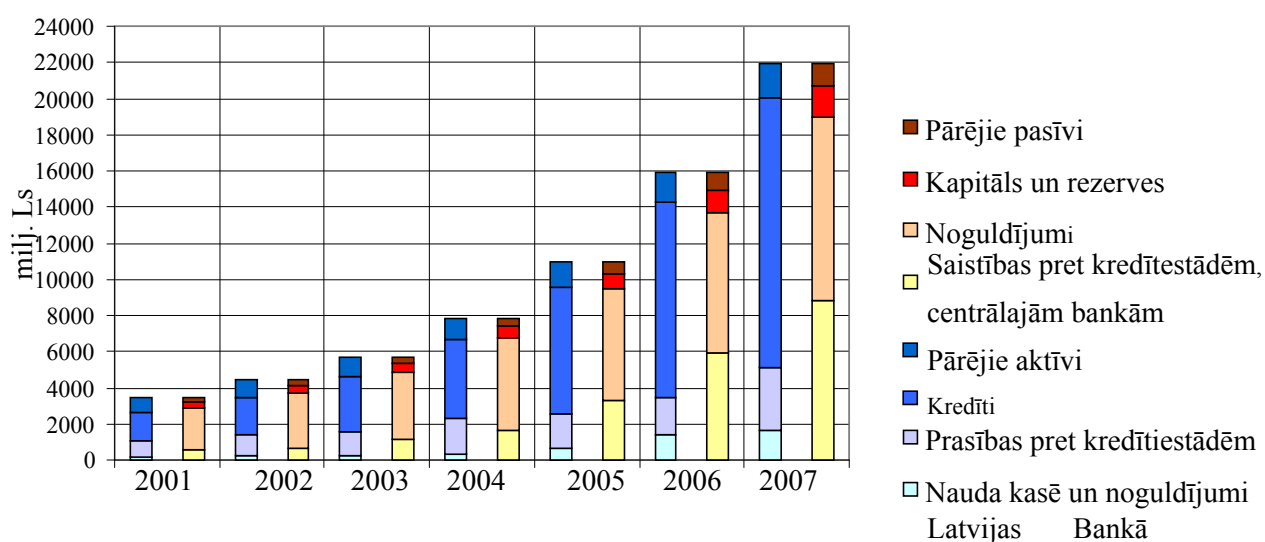
2.1.attēls. Banku skaits un banku aktīvi no 2000. – 2007. gadam

Avots: Autores veidota diagramma izmantojot Latvijas Komercbanku asociācijas datus.

Pēc 2000. gada banku skaitam ir tendence saglabāties nemainīgam, tas ir skaidrojams gan ar to, ka tika pilnveidota un uzlabota likumdošana, kas stingri nosaka banku darbības pamatprincipus un noteikumus, ko savas darbības laikā jāievēro ikvienai komercbankai, gan ar to, ka jaunu dalībnieku ienākšana šajā nozarē vairs nav tik vienkārša, jo nepieciešams liels pamatkapitāls un darbības attīstībai un pietiekami plaša klientu loka piesaistīšanai nepieciešams ilgs laiks. Arī uzraudzība banku darbības sektorā ir stingrāka nekā 20. gadsimta beigās.

Lai gan banku skaits no 2000. līdz 2007. gadam ir pieaudzis tikai par 3 bankām, to aktīvu pieaugums ir bijis ievērojami lielāks – aktīvi vidēji ik gadu salīdzinot ar iepriekšējo gadu palielinājušies par 35%.

Aktīvu skaita pieaugums ir saistīts ar tautsaimniecības attīstību un pieaugošo iekšzemes kopproduktu, kā arī ar iedzīvotāju arvien pieaugušo uzticību banku sistēmai, kas bija zudusi pēc 1995. gada banku krīzes. Banku aktīvu un pasīvu struktūra no 2001. – 2007. gadam ir apkopota 2.2 attēlā.



2.2.attēls. Banku aktīvu un pasīvu struktūra no 2001. – 2007. gadam

Avots: Autores veidota diaramma izmantojot Latvijas Komercbanku asociācijas datus.

2.2. attēls uzskatāmi atspoguļo, ka banku bilance visstraujāk pieauga 2006. un 2007. gadā.

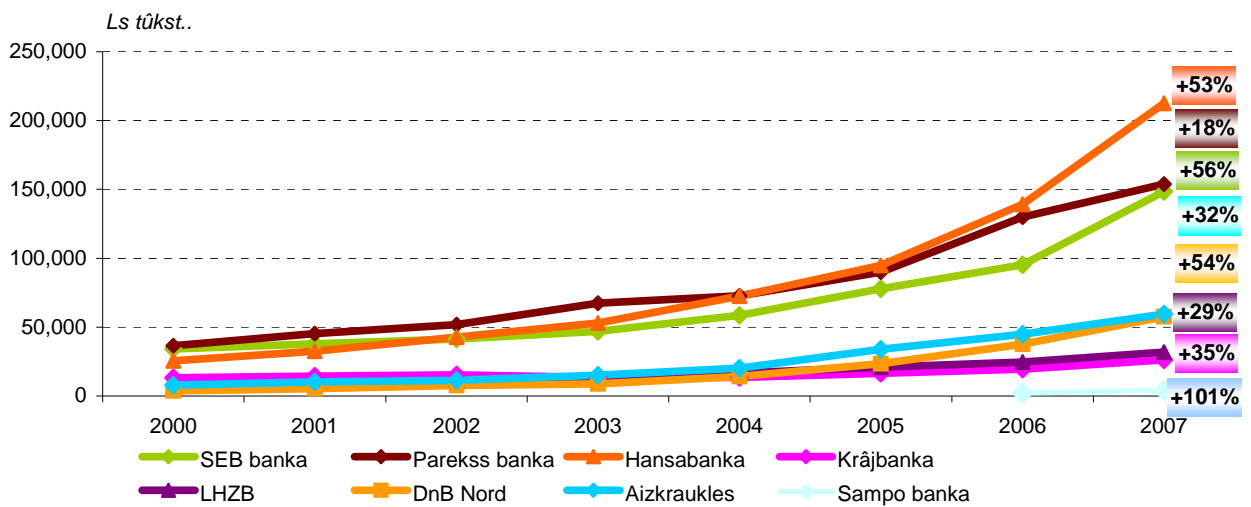
Vērtējot banku aktīvu struktūru, var secināt, ka ar katru gadu pieaug kredītu īpatsvars aktīvos, no 47,3% 2001. gadā līdz 68,1% 2007. gadā, savukārt samazinās pārējo aktīvu īpatsvars aktīvos, t.i., akciju un citu vērtspapīru ar nefiksētu ienākumu, līdzdalība uzņēmumu pamatkapitālā, pamatlīdzekļu un nemateriālo aktīvu u.c. Naudas kasē un noguldījumu Latvijas Bankā apjoms ir pieaudzis proporcionāli apgrozījuma un klientu noguldījumu pieaugumam.

Pasīvu struktūrā lielāko daļu aizņem noguldījumi, taču to īpatsvars no 2001. – 2007. gadam ir samazinājies no 68,0% līdz 46,5%. Pretēja tendence ir vērojama saistību pret kredītiestādēm un centrālajām bankām īpatsvara pasīvos izmaiņās, kuru īpatsvars pasīvu struktūrā ar katru gadu

pieaug, no 15,6% 2001. gadā līdz 40,1% 2007. gadā. Pārējo pasīvu īpatsvars banku pasīvu struktūrā no 2000. līdz 2007. gadam svārstās tikai pāris procentu robežās.

Banku aktīvu un pasīvu analīzes parāda, ka aktīvos aizvien lielāku īpatsvaru aizņem kredīti, kuru finansēšanai bankām jāuzņemas arvien lielākas saistības pret kredītiestādēm un centrālajām bankām, jo noguldījumi nav pietiekami lieli, lai 2007. gadā segtu proporcionāli tik pat lielu daļu izsniegto kredītu kā 2001. gadā. Šis kredītu un noguldījumu nevienmērīgais pieaugums atspoguļo Latvijas iedzīvotāju materiālās nenodrošinātības situāciju, jo arvien pieaug iedzīvotājiem izsniegto kredītu apjomu pārsvars par to summu, ko pārējās juridiskās un fiziskās personas spēj uz laiku noguldīt bankās pozicionējot tos kā brīvos naudas līdzekļus.

Pieaugot banku aktīviem, ir palielinājušies arī banku ienākumi. Atsevišķu komercbanku pamatdarbības ienākumi no 2000. – 2007. gadam apkopoti 2.3. attēlā.



2.3. attēls. Banku pamatdarbības ienākumi no 2000. – 2007. gadam [39]

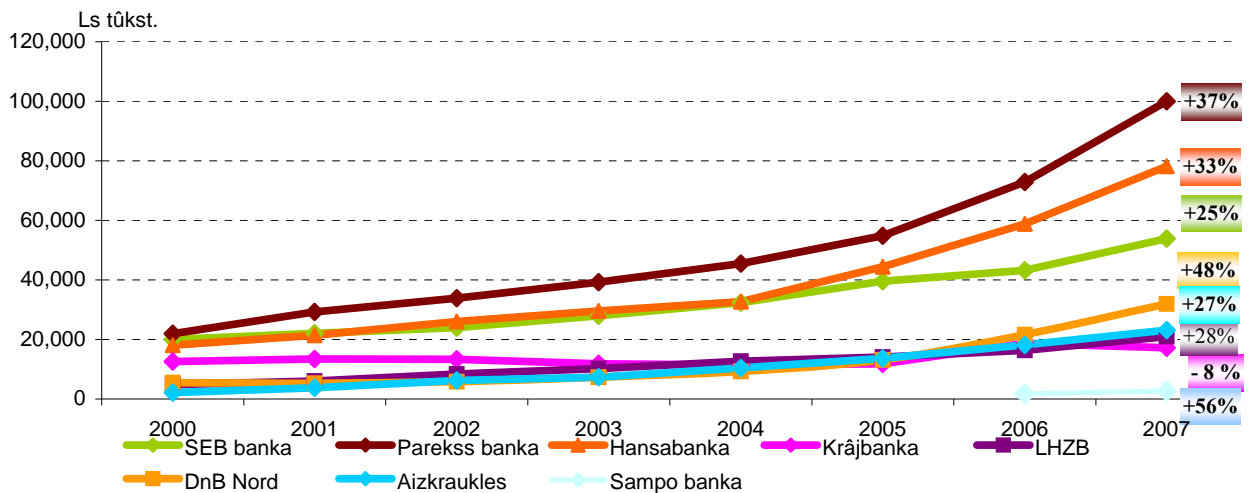
Pēc 2.3. attēla datiem redzams, ka 2000. gadā nevienai no komercbankām ienākumi nepārsniedza 50 milj. Ls. Laika periodā no 2000. – 2007. gadam visbūtiskāk ir pieauguši Hansabankas, Parex bankas un SEB bankas pamatdarbības ienākumi. Procentu ieņēmumi no izsniegtajiem kredītiem uzņēmumiem un mājsaimniecībām kļuvuši par būtiskāko banku ienākumu avotu. Neto procentu ienākumu īpatsvars atsevišķās Latvijas komercbankās svārstās no 50% Aizkraukles bankā līdz 72% Norvik bankā. Tendences nākamajiem gadiem ir tieši atkarīgas no kopējās kreditēšanas attīstības valstī, t.i., turpinot pieaugt kreditēšanas apjomu, palielināsies ienākumu no kredītiem īpatsvars, bet kreditēšanas tempiem samazinoties, ienākumu īpatsvars no kredītiem saglabāsies esošajā līmenī vai samazināsies.

Otra lielākā ienākumu grupa komercbankās ir komisijas naudas ienākumi, kuru īpatsvars banku ienākumos svārstās no 10% DnB Nord bankā līdz 26% Aizkraukles bankā.

Bankām optimālais būtu saprātīgi diversificēt ienākumu avotus, lai līdzsvarā būtu gan procentu ieņēmumi, gan komisiju ieņēmumi, gan ieņēmumi no finanšu instrumentu tirdzniecības.

Bankām ir svarīgi palielināt darbības efektivitāti un veicināt arī citu ieņēmumu veidošanos, piemēram, no investīciju produktu pārdošanas un pārvaldīšanas. Diemžēl 2008. gadā, sakarā ar krīzi pasaules finanšu tirgos, ienākumi, kas tiek gūti no fondu pārvaldīšanas un tirdzniecības varētu samazināties, jo klienti ir kļuvuši piesardzīgāki un līdz ar to samazinās darījumu skaits.

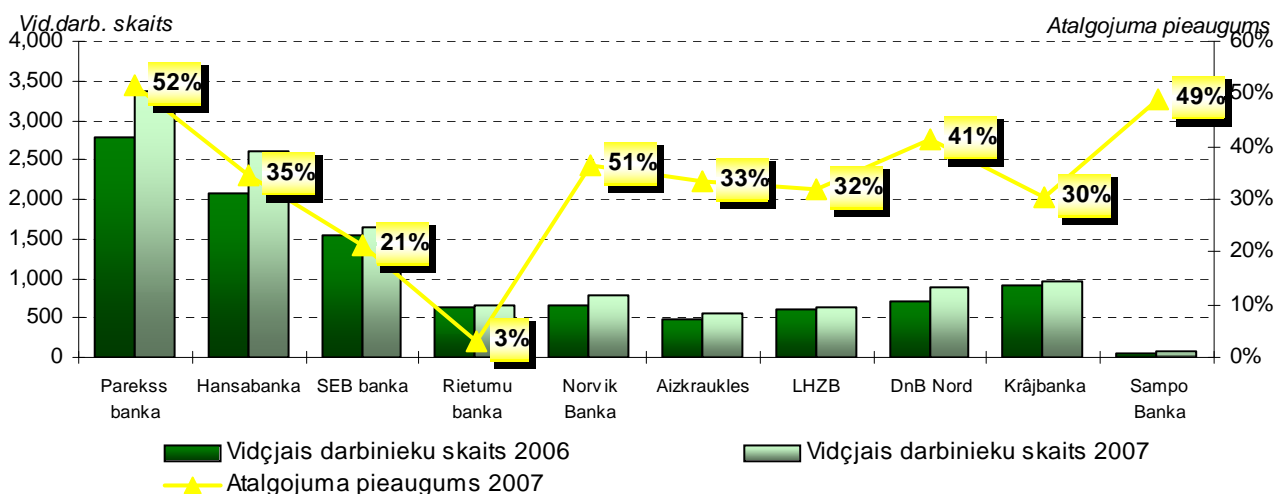
Līdz ar ienākumu pieaugumu ir palielinājušies arī komercbanku pamatdarbības izdevumi.



2.4. attēls. Banku pamatdarbības izdevumi no 2000. – 2007. gadam [39]

Vislielākie izdevumi starp Latvijas komercbankām 2000. – 2007. gadā ir bijuši Parex bankai, lai gan ienākumi vislielākie kopš 2004. gada ir Hansabankai. Arī 2007. gadā procentuāli ienākumi Parex bankai ir pieauguši mazāk nekā izdevumi, attiecīgi par 18% un 37%. Savukārt Hansabankai ienākumi ir pieauguši par 53%, bet izdevumi tikai par 33%. Ienākumu un izdevumu apjomu ziņā 3. vietā ir SEB banka, kurai 2007. gadā ienākumi ir pieauguši par 56%, bet izdevumi tikai par 25%.

Vērtējot komercbanku izdevumu struktūru, nākas secināt, ka visām bankām vislielākais īpatsvars izdevumos ir atalgojumam un ar tiem saistītajiem izdevumiem, kuru īpatsvars izdevumos svārstās no 37% DnB Nord bankā līdz 56% Aizkraukles bankā.

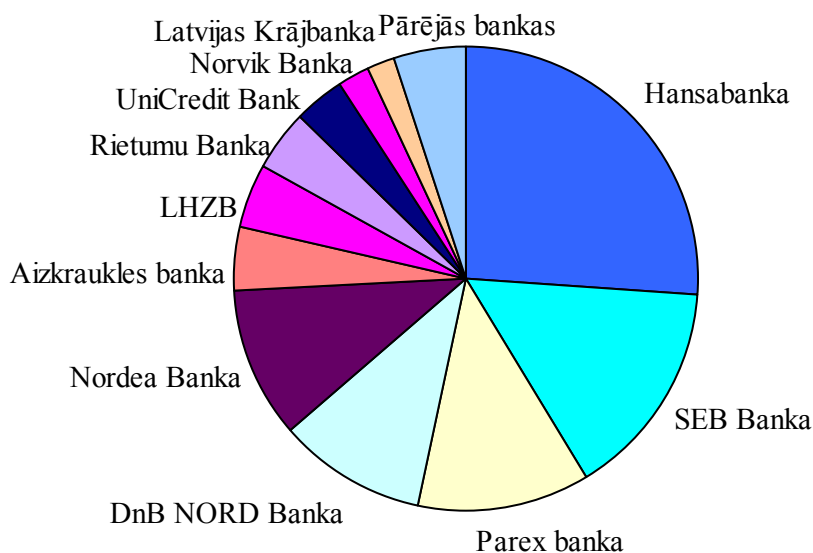


2.5. attēls. Vidējā darbinieku skaita un atalgojuma dinamika [39]

Gan darbinieku skaits, gan atalgojums 2007. gadā salīdzinot ar 2006. gadu visievērojamāk ir pieaudzis Parex bankā. Vidēji apskatītajās bankās darba alga 2007. gadā pieauga par 35%, kas ir nedaudz vairāk nekā kopā Latvijā vidējā darba samaksa, kas 2007. gadā pieauga par 31,5%, taču atsevišķās komercbankās, piemēram, Rietumu bankā, darba samaksas pieaugums ir bijis daudz mazāks nekā vidēji Latvijā. Paredzams, ka 2008. gadā darba samaksu pieaugums bankās strādājošajiem varētu nebūt tik liels un sasniegt vidēji 10 – 15%.

2007. gadā bankās, kurās vidējā darba samaksa tika visvairāk paaugstināta, visbūtiskāk pieauga arī darbinieku skaits, kas norāda uz šo banku mērķtiecīgu esošo darbinieku motivēšanu turpināt savu karjeru konkrētajā komercbankā un jaunu darbinieku piesaistīšanu, lai plašāk attīstītu savu darbību.

Hipotēku kredītu piedāvājuma pusi Latvijā pārstāv daudzas bankas. Atsevišķu banku tirgus daļas Latvijas kredītu tirgū apkopotas 2.3. attēlā.



2.6. attēls. Atsevišķu banku tirgus daļas Latvijas kredītu tirgū 2007. gada 31. decembrī

Avots: Autores veidota diagramma izmantojot Latvijas Komercbanku asociācijas datus.

Kredītu tirgus bankas, kuru tirgus daļa 2007. gada beigās pārsniedza 4%, ir Hansabanka, SEB Banka, Parex Banka, DnB NORD Banka, Nordea Bank Finland Latvijas filiāle, Aizkraukles banka un Latvijas Hipotēku un zemes banka. Kā redzams, tās ir bankas, kuru filiāļu tīkli ir plaši izplatīti pa visu Latviju, līdz ar ko šīs bankas ir pieejamas plašam hipotēku kredītu potenciālo klientu lokam. Pozitīvi vērtējams fakts, ka kredīti nav koncentrēti kādas vienas vai divu banku kredītportfelī, bet pastāv vairāki tirgus līderi ar salīdzinoši līdzvērtīgām pozīcijām.

Pirms hipotēku kredīta saņemšanas, lai salīdzinātu atsevišķu banku piedāvājumus un izmaksas, kas var rasties kredīta noformēšanas un kredīta līguma darbības laikā, pastāv iespēja salīdzināt kvantitatīvos rādītājus, kas raksturo atsevišķu banku hipotēku kredītu piedāvājumus.

Lai salīdzinātu banku, kuru tirgus daļa Latvijas hipotēku kredītu tirgū ir lielāka par 10%, piedāvājumu 2.1. tabulā ir apkopota svarīgākā kvantitatīvā informācija, kam jāpievērš uzmanība ņemot hipotēku kredītu.

2.1.tabula

Komercbanku hipotēku kredītu piedāvājumu raksturojošie rādītāji

Rādītājs	Hansa-banka	SEB Banka	Parex Banka	DnB NORD Banka	Nordea Bank Finland Latvijas fil.
Tirgus daļa, %	26,0	15,5	11,7	10,5	10,4
Hipotēku kredītu termiņš dzīvokļiem bloku mājās, g	15	20	15	20	10-15
Hipotēku kredīta termiņš jaunos projektos, g	40	40	25	40	40
mainīgā % likmes + 3 mēn. RIGIBOR/ EURIBOR/ LIBOR	sākot ar 0,8%	0,75-3%	individuāli	sākot ar 0,6%	0,8%
Finansējums jaunos projektos (vecajos)	90% (75%)	90% (75%)	90% (85%)	90% (75%)	90% (75%)
Grozījumi pēc klienta iniciatīvas	1%, min Ls 50,00	0,5%, min Ls 10,00; max Ls 100,00	0,2-0,8%	Ls 10,00 – 40,00	0,5%, min Ls 80,00
Aizdevuma noformēšana un izsniegšana	0,6-1%, min Ls 50,00	0,5-1%, min Ls 50,00	0,8%	0,75-1%, min Ls 50,00	0,75-1,5%
Refinansēšanās uz citu banku	500 Ls	1%, min Ls 200	1%, min Ls 300	1%, min Ls 600	1%, min Ls 200

Avots: Autores apkopota informācija izmantojot banku mājas lapās publicēto informāciju. [12;17;35;36;39]

Maksimālie hipotēku kredītu termiņi, ko piedāvā bankas, kurām tirgus daļas ir lielākas par 10%, ir diezgan vienlīdzīgi, tikai Parex Banka piedāvā salīdzinoši gandrīz uz pusi īsāku maksimālo termiņi jaunajos projektos nekā pārējās bankas. Arī minimālās mainīgās procentu likmes apskatītajām komercbankām īpaši neatšķiras, taču atkarībā no klientu vērtējuma un kredītriska procentu likmes var būtiski mainīties.

Šo banku savstarpējai salīdzināšanai un konkurētspējas novērtēšanai tiks izmantota tā sauktā „konkurētspējas stipruma novērtēšana pēc katra pamatfaktora novērtējuma” metode, kas dod iespēju konkrētu koeficientu veidā izteikt katras no analizē ietvertajām bankām konkurētspēju, protams, jāņem vērā, ka vērtējums daļēji ir subjektīvs, jo rādītāju nozīmīgumu un kvalitatīvos rādītājus autors izvērtē no sava viedokļa.

Komercbanku konkurētspējas stipruma novērtēšana pēc katra pamatfaktora novērtējuma

Konkurētspējas stipruma pamatfaktors	Komercbanka				
	Hansa-banka	SEB Banka	Parex Banka	DnB NORDBank	Nordea Bank Finland Latvijas filiāle
Tirgus daļa	9	8	7	6	5
Procentu likmes	7	7	6	8	7
Cenas	6	8	8	6	6
Finansējums	7	7	8	7	7
Kredīta termiņš	7	8	6	8	7
Reklāmas efektivitāte	8	8	6	9	8
Uzņēmuma reputācija	9	9	6	7	7
Finanses	9	8	7	6	6
Kopējais vērtējums	62	63	54	57	53

Avots: Autores veiktie novērtējumi.

Lai gan tirgus daļa Hansabankai ir vislielākā pēc konkurētspējas novērtējuma pēc katra pamatfaktora novērtējuma SEB Banka nedaudz apsteidz Hansabanku, pārspējot viņu tādās pozīcijās kā cenas un kredīta termiņš, taču šis pārsvars ir pietiekami neliels, lai faktiski abu tirgus līderu pozīcijas varētu vērtēt kā vienādas. Hansabankas tirgus daļas pārsvaru pār SEB Bankas tirgus daļu var skaidrot ar atšķirīgām kredītpolitikām. Pārējo apskatīto komercbanku iegūtais vērtējums ir salīdzinoši mazāks. Kopumā vērtējumus ir salīdzinoši proporcionāli līdzvērtīgs banku tirgus daļām Latvijas kredītu tirgū.

Komercbanku konkurences novērtējums no hipotēku kredītu tirgus puses

Konkurētspējas stipruma pamatfaktors	Nozīmīguma koeficients	Komercbanka				
		Hansa-banka	SEB Banka	Parex Banka	DnB NORDBank	Nordea Bank Finland Latvijas filiāle
Tirgus daļa	0,05	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25
Procentu likmes	0,20	1,40	1,40	1,20	1,60	1,40
Cenas	0,20	1,20	1,60	1,60	1,20	1,20
Finansējums	0,20	1,40	1,40	1,60	1,40	1,40
Kredīta termiņš	0,15	1,05	1,20	0,90	1,20	1,05
Reklāmas efektivitāte	0,05	0,40	0,40	0,30	0,45	0,40
Uzņēmuma reputācija	0,10	0,90	0,90	0,60	0,70	0,70
Finanses	0,05	0,45	0,40	0,35	0,30	0,30
Kopējais vērtējums	1,00	7,25	7,70	6,90	7,15	6,70

Avots: Autores veiktie novērtējumi.

2.3. tabulā katram pamatfaktoram tika noteikts nozīmīguma koeficients un, komercbanku novērtējumus reizinot ar nozīmīguma koeficientiem, iegūts kopējais konkurences vērtējums. Salīdzinot visus hipotēku tirgus līderus, konkurences vērtējumā visvairāk punktu ieguvušas SEB Banka un Hansabanka, kam arī reāli ir vislielākās tirgus daļas. SEB Banka Hansabanku pārspēj tādu faktoru kā cenas un maksimālais kredīta termiņš rādītājos, kas pēc autores domām ir vieni no svarīgākajiem faktoriem, un sakarā ar to SEB Bankas vērtējums ir visaugstākais.

Nedaudz mazāk punktu nekā hipotēku tirgus līderi ir ieguvusi DnB NORD banka, taču rādītāji, kuros šī banka ir ieguvusi mazāku vērtējumi ir pietiekami maznozīmīgi, tāpēc tuvākajos gados banka, turpinot attīstību un klientu loka paplašināšanu, varētu uzlabot savu stāvokli un palielināt tirgus daļu. Arī laika posmā no 2000. – 2007. gadam DnB NORD bankas tirgus daļa ar katru gadu ir palielinājusies.

Parex Banka un Norde Banku Finland Latvijas filiāle ir ieguvušas mazāk par 7 punktiem, kas norāda uz mazāk konkurētspējīgākas stratēģijas izvēli un kredītpolitikas izstrādi.

Hipotēku kredītu tirgus piedāvājums pašlaik ir plašs, tāpēc ikvienam iedzīvotājam, kam ir pietiekami lieli oficiālie ienākumi un laba kredītvēsture, ir iespēja izvēlēties savām prasībām vispiemērotāko hipotēku kredīta risinājumu. Lai iepazītos ar banku piedāvājumu konkrēta projekta realizācijai vai īpašuma iegādei, pastāv iespēja banku mājas lapās iepazīties ar konkrētiem piedāvājumiem un salīdzināt kritērijus dažādās bankās, neaizmirstot, ka salīdzināt drīkst tikai vienādos kritērijus, piem., procentu likme, kredīta maksimālais termiņš utt. Taču, lai iegūtu precīzu piedāvājumu, visoptimālākais variants ir doties pie banku kredītspeciālistiem, raksturot viņiem kredīta saņemšanas mērķi un saņemt konkrētu piedāvājumu, jo kredītspeciālisti pārzina bankas, kuru tie pārstāv, kredītpolitiku un, pamatojoties uz tajā ietvertajiem nosacījumiem, spēj izteikt konkrētu piedāvājumu, ar konkrētiem, katram kredītņēmējam pielāgotiem nosacījumiem.

Bieži vien tiem klientiem, kas jau ilgus gadus izmanto konkrētās bankas pakalpojumus vai kuriem jau ir bijuši kredīti konkrētajā bankā, ir atviegloti kredītu nosacījumi. Katrā gadījumā pieeja klientiem pārsvarā ir individuāla un pat neliela izmaiņa kredīta mērķī un kredītņēmēja raksturojumā var mainīt bankas piedāvājumu, tāpēc pirms pieņemt lēmumu par hipotēku kredīta ņemšanu kādā bankā, nepieciešams salīdzināt dažādus piedāvājumus, pie tam ņemot vērā, ka pat nelielas atšķirības procentu likmēs vai citās ar kredīta apkalpošanu saistītajās izmaksās, ilgtermiņā var nodrošināt daudz mazāku pārmaksu procentu un komisijas maksu veidā.

2.2. Hipotēku kredītu saņemšanas ierobežojumu analīze

21. gadsimta sākumā ir mainījušies ne tikai banku aktīvu un pasīvu struktūra, bet attīstoties hipotēku kredītu tirgum, arī hipotēku kredītu saņemšanas noteikumi. No 2000. – 2007. gada sākumam hipotēku kredītu saņemšanas noteikumi arvien tika atviegloti, bet 2007. gada vidū, līdz ar inflācijas apkarošanas plāna pieņemšanu, situācija nedaudz mainījās. Lai noskaidrotu, kādas iespējas 2007. gada beigās - 2008. gada sākumā ir hipotēku kredītu saņemšanai, tika apkopota informācija par banku nosacījumiem hipotēku kredītu saņemšanas jomā.

Pēc hipotēku kredītu tirgus attīstības 2000. – 2007. gadu laikā un 2007. gadā valdības pieņemtā inflācijas apkarošanas plāna banku kredītpolitika kļuvusi daudz stingrāka. Klientu iespējas saņemt hipotēku kredītus tika ierobežotas. Hipotēku kredītu pieteikumi dažkārt tiek atteikti pat banku pastāvīgajiem klientiem, kuru finanses jau daudzus gadus tiek kārtotas ar konkrētās bankas starpniecību. Lai noskaidrotu, kas ir mainījies hipotēku kredītu nosacījumos, tika salīdzināti vairāku Latvijas banku piedāvājumi – maksimālie kredītu termiņi, banku finansējumu un klientu līdzdalības apjomi, noformēšanas izdevumi un citi parametri.

Prasība, kura agrāk netika izvirzīta, bet pašlaik tiek izvirzīta un kuras rezultātā daudziem potenciālajiem kredītu ņēmējiem nākas atteikt hipotēku kredītu, ir ietverta Patērētāju tiesību aizsardzības likuma grozījumos, kas stājās spēkā 2007. gada 12.jūnijā. Saskaņā ar šo prasību kredīta pieprasītājiem jāiesniedz bankā Valsts ieņēmumu dienesta izziņu par patērētāja ienākumiem vai satura ziņā līdzvērtīgu citas valsts nodokļu administrācijas izziņu. Šo izziņu nepieprasa, ja patērētājs ir valsts amatpersona un informācija par viņa ienākumiem ir publiski pieejama. Šādas izziņas tiek pieprasītas, ja kredīta apjoms pārsniedz 100 minimālās mēnešalgas, t. i., 16 000 latu. Šī prasība zināmā mērā veicina iedzīvotāju ienākumu legalizāciju, jo nu vairs nav iespējams uz banku aiziet ar vienkāršu darba devēja izziņu, kurā varēja uzrādīt nepatiesas summas un kuru ļoti vienkārši varēja viltot, jo iegūtās ziņas netika pārbaudītas.

Bez likuma grozījumos noteiktās VID izziņas bankās var iesniegt arī citus ienākumus apliecinājošus, pierādāmus dokumentus, piemēram, par saņemtajām dividendēm, kam jābūt deklarētām vai ienākumus no izīrētiem īpašumiem, tikai īres līgumam jābūt reģistrētam Zemesgrāmatā un īres maksai jāparādās bankas konta ienākumu izdrukā.

Pašnodarbinātajām personām arī ir jāiesniedz legālos ienākumus apliecinājošs dokuments. No VID izziņas, kas tiek iesniegta bankā, tiek aprēķināti neto ienākumi (tiek pieņemts, ka nodokļos ir samaksāti 30 % no bruto summas).

Bankās tiek ņemti vērā arī kopējie mājsaimniecības ienākumi.

Nerodas arī vairs situācija, kad kredīta maksājums ir lielāks par kredīta ņēmēja oficiālajiem ienākumiem.

Šīs izziņas nepieciešamību, lai saņemtu hipotēku kredītu, var vērtēt kā pozitīvu likuma grozījumu, taču nav viennozīmīgi vērtējams, vai tiešām bankām ir jāveic ienākumu legalizācijas veicināšanas funkcijas. Šajās VID izsniegtajās izziņās ir jābūt informācijai par pēdējiem sešiem mēnešiem, un, diemžēl, pastāv iespēja, ka potenciālie kredītņēmēji pirms kredīta pieprasījuma iesniegšanas, legalizē savus ienākumus un sešus mēnešus maksā nodokļus, bet pēc kredīta saņemšanas viss atgriežas iepriekšējā stāvoklī un vairs netiek maksāti nodokļi par gūtajiem ienākumiem.

Ja hipotēku kredīta saņemšanai tiek kā papildus nodrošinājums izmantots galvotājs, kas tāpat kā kredītņēmējs uzņemas pilnu atbildību par kredīta atmaksu, tad arī galvotājam ir jāiesniedz VID izziņa. Galvotājs ir nepieciešams, ja pēc bankas veiktā novērtējuma atbilstoši kredītpolitikai konkrētajam kredītņēmējam nav iespējams izsniegt pieprasīto kredīta summu.

Atšķirīgi tiek izskatīti nerezidentu pieteikumi kredītu saņemšanai. Atbilstoši kredītpolitikai, nerezidentiem ir jāiesniedz ārvalstu nodokļu administrējošo institūciju izziņa, taču tā bieži vien ir nepārbaudāma. Ja nerezidents var uzrādīt pārbaudāmu attiecīgās iestādes izsniegtu dokumentu, piešķirtā finansējuma apjoms būs līdz par 20% mazāks nekā kreditējot rezidentus. Atsevišķas bankas patlaban nerezidentus kreditē nelabprāt vai pat nekreditē vispār, izņemot gadījumus, kad nerezidentam ir galvotājs, kas dzīvo un gūst ienākumus Latvijā.

Ja kredīts tiek izsniegts preces iegādei vai pakalpojuma saņemšanai, patērētājs kredītu varēja saņemt tikai pēc sākotnējās iemaksas veikšanas, kas nav mazāka par 10 procentiem no finansētās preces vai finansētā pakalpojuma cenas, taču šī prasība 2008. gada aprīlī tika atcelta. Pirmo iemaksu varēja apliecināt priekšlīgums vai pirkuma līgums, darījuma konta apkalpošanas līgums, maksājumu uzdevums, apmaksāts rēķins, u.c. dokumenti, par kuru ticamību un patiesumu nav šaubu.

Likumdošanā pagaidām nav noteikts kādam jābūt atlikumam uz ģimenes locekli pēc kredītmaksājumu veikšanas, taču banku kredītpolitikā tas parasti tiek ietverts. Bankas izsniedzot kredītu, vai nu nosaka procentuāli, cik daudz no ikmēneša ienākumiem var tikt novirzīti kredīta maksājumam (parasti līdz 40-50% no ienākumiem) vai arī vadās no LR Labklājības ministrijas noteiktā iztikas minimuma uz katru ģimenes locekli pēc visu maksājumu veikšanas.

Lai detalizētāk izpētītu klienta finansiālo nodrošinājumu un uzticamību, kredīta atmaksas laikā, daudz rūpīgāk tiek izvērtētas arī klientu raksturojošās kvalitatīvās pazīmes – izglītības līmenis, sociālais stāvoklis, darba pieredzes kopumā un pie pašreizējā darba devēja, bijušās kredītsaistības.

Banku jaunā kredītpolitika zināmā mērā veicinājusi arī spekulatīvo darījumu ar nekustamajiem īpašumiem, kad tika iegādāti daudzi īpašumi, ar mērķi tos pēc kāda laika pārdot vai izīrēt, skaita mazināšanos.

Hipotēku kredītu un pārējo kredītu veidu izsniegšanai nepieciešamā klienta novērtējuma veikšana sākot ar 2008. gada 1. janvāri finanšu tirgus dalībniekiem ir nedaudz atvieglota, sakarā ar to, ka darboties sācis Kredītu reģistrs - datu bāze par visu kredītņēmēju saistībām pret Latvijas finanšu tirgus dalībniekiem, kuri ir Kredītu reģistra dalībnieki. Šādā pilna spektra Kredītu reģistrā integrēta arī Parādnieku reģistra datu bāze (veidota kopš 2003. gada vidus), ko arī turpmāk papildinās ar informāciju par negatīvo kredītvēsturi, t.sk. maksājumu kavējumiem.

Ziņu par jauno grāmatojumu, kurā būs visu kredītņēmēju vēsture, pavada pozitīvo ieguvumu virknējums. Reģistrs ļaus finanšu tirgus dalībniekiem precīzāk novērtēt aizņēmēju kredītspēju un efektīvāk vadīt kredītriskus; valstij sniegs papildu uzraudzības iespējas; nodrošinās centrālo banku un Finanšu un kapitāla tirgus komisiju ar papildu datiem makroekonomikas analīzei. Reģistrs disciplinēs aizņēmējus nopietnāk vērtēt kredītsaistību pildīšanas iespējas. Kredītu reģistrs uzskatāms par papildu faktoru kreditēšanas un tātad arī inflācijas tempa mazināšanā.[22]

Aizdevējam rodas iespēja gūt pilnu priekšstatu, kādas ir kredītņēmēja saistības pret Latvijas tirgus dalībniekiem, kuri ir Kredītu reģistra dalībnieki, jo reģistrā būs informācija par visiem fizisko un juridisku personu kredītiem (hipotēku kredītu, kredītu patēriņa preču iegādei, norēķinu karšu kredītu, finanšu līzingu, kredītu apgrozāmo līdzekļu palielināšanai, operatīvo līzingu un faktoringu u.c.), sniegtajiem galvojumiem un citām saistībām, kuras ir spēkā reģistra darbības sākšanas brīdī - 2008. gada 1. janvārī. Līdz ar to būs iespējams precīzāk noteikt potenciālā aizņēmēja kredītrisku, efektīvizēt kredīta cenas noteikšanu. Reģistra esamība mēdz disciplinēt aizņēmējus, mudinot nopietnāk izvērtēt attieksmi pret kredītsaistību pildīšanu un kredītvēstures veidošanu. Savukārt visiem tiem, kuri godprātīgi pilda saistības, šis reģistrs ir labas kredītvēstures krātuve un apliecinājums. [39]

Kredītu reģistra esamība uzskatāma arī par papildu faktoru kreditēšanas un secīgi inflācijas tempa mazināšanā.

Sākot ar 2008. gada 1. janvāri, reģistra dalībnieki ievada ziņas par:

- katru jaunu izsniegtu aizdevumu/saistību, bet līdz 2008. gada 30. jūnijam, pusgada laikā kopš reģistra darba sākuma, tā dalībniekiem dots pārejas laiks to saistību ievadei, kas radušās pirms 2008. gada 1. janvāra;
- Kredītu reģistrā automātiski reģistrēta parādnieku informācija, kura līdz tam bija reģistrēta Parādnieku reģistrā.

Savukārt, sākot ar 2008.gada trešo ceturksni dalībnieki katra ceturkšņa sākumā sniedz Kredītu reģistrā informāciju par aizņēmēju un aizņēmēju galvnieku saistību atlikumiem iepriekšējā ceturksnī - tātad, piemēram, jūlijā par atlikumiem 2. ceturkšņa beigās, bet oktobrī - par 3.ceturkšņa datiem. [39]

2.3. Hipotēku kredītu loma Latvijas ekonomikas attīstībā

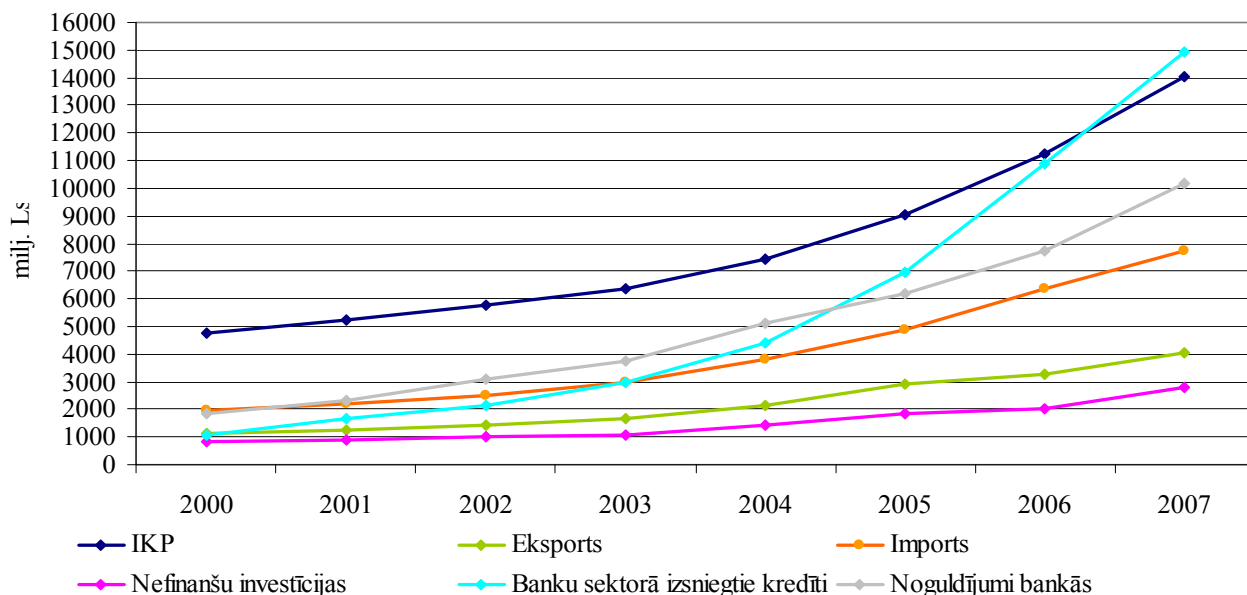
Ekonomikas efektīva darbība un valsts izaugsme mūsdienās zināmā mērā ir atkarīga no finanšu tirgiem un tajos notiekošajām pārmaiņām.

Finanšu sektora pakāpeniska attīstība, hipotēku kreditēšanas apjomu kāpums, iekšzemes pieprasījuma pieaugums, algu palielināšanās un kredītsaistību uzņemšanās rezultātā, ir veicinājuši Latvijas ekonomikas izaugsmi.

Kā ekonomikas attīstības apliecinājumu ikviens iedzīvotājs vēlas izjust dzīves kvalitātes uzlabojumu, kas nereti tiek panākts arī ar kredītu starpniecību. Uzņēmumu vadītāji un investori, pirms kredītsaistību uzņemšanās, detalizēti izvērtē to pamatotību un savas iespējas, taču Latvijas iedzīvotājiem vēl nav pietiekami liela pieredze tirgus ekonomikā un pārlietu lielais optimisms pēc pievienošanās Eiropas Savienībai, lata kursa piesaiste eiro un kredītu pieejamība dažkārt veicina nepārdomātu aizņemšanos, līdz ar to rodas nepieciešamība patēriņa kāpumu nedaudz piebremzēt.

Hipotēku kredītu tirgus kļūst arvien komplicētāks un sekmē arī citu nozaru attīstību. Līdz ar straujo finanšu tirgus attīstību un neproporcionālu līdzekļu izvietojumu Latvijā izveidojās un padziļinājās ekonomiskās disproporcijas – būtisks inflācijas pieaugums un liels maksājumu bilances tekošā konta deficīts.

Apskatītajā laika posmā no 2000. – 2007. gadam Latvijā vērojamo ekonomisko izaugsmi apstiprina vairāki rādītāji, kas apkopoti 2.4. attēlā.



2.7. attēls Latvijas makroekonomikas rādītāji no 2000. – 2007. gadam

Avots: Autores veidota diagramma izmantojot CSP un Latvijas Bankas apkopoto informāciju

Latvijā jau vairākus gadus ir vērojama strauja izaugsme. Centrālās statistikas pārvaldes apkopotie dati liecina, ka 2007. gadā iekšzemes kopprodukta apjoms, salīdzinot ar iepriekšējo

gadu, pieaudzis par 10,2%. 2006. gadā IKP apjoma pieaugums veidoja 11,9%, 2005. gadā – 10,6%. Pēdējo gadu augstos izaugsmes tempus nodrošināja galvenokārt stabilais iekšējais pieprasījums. Būtiski pieauga kā privātais patēriņš, tā investīcijas. Mazāka loma izaugsmē bija eksporta palielinājumam. [22;7,51]

IKP pieaugumu veicināja apjomu kāpums šādās nozarēs: tirdzniecībā (īpatsvars IKP struktūrā – 19,0%) – par 6,4%, komercpakalpojumu nozarē (15,9%) – par 10,4%, transporta un sakaru nozarē (11,5%) – par 11,6%, būvniecībā (8,3%) – par 12,4%. Savukārt, apstrādes rūpniecībā, kas veido 10,2% no IKP, ir vērojams samazinājums par 3,1%. [28] Kā redzams, IKP pieaugumu pārsvarā ir veicinājusi pakalpojumu sfēra un būvniecība, nevis augstu pievienoto vērtību radoša ražošana, kas būtu jāveicina, lai ilgtermiņā sekmētu valsts ekonomisko izaugsmi.

2007. gadā ekonomikas izaugsme bija ar nelielu samazinājuma tendenci, kas izteiktāka bija gada 4.ceturksnī. 2007. gada 4.ceturkšņa pieauguma temps bija 9,6%, pretstatus 11,2%, 11,0% un 10,9% attiecīgi gada pirmajā, otrajā un trešajā ceturksnī, samazinoties tirdzniecības un būvniecības nozaru izaugsmes tempiem. [28] Šo nozaru izaugsmes samazinājumu galvenokārt ietekmēja kreditēšanas politikas izmaiņas un ierobežojumi, jo būvniecība un nekustamo īpašumu tirgus galvenokārt attīstās tieši pateicoties tam, ka iedzīvotājiem ir pieejami hipotēku kredīti un viņi spēj veidot pieprasījumu. Arī tirdzniecībā daudzi darījumi notiek ar patēriņa kredītu un banku piešķirto kredītliniju izmantošanas starpniecību.

Latvijas ārējās tirdzniecības apjoms 2007. gadā faktiskajās cenās sasniedza 11746,4 milj. latu. Savukārt 2006. gadā tas veidoja 9671,7 milj. latu, liecina Centrālās statistikas pārvaldes dati. Preču un pakalpojumu eksports 2007. gadā palielinājās par 10,3%. Savukārt, preču un pakalpojumu importa apjoma kāpums veidoja 16,6%. Preču cenu izmaiņu ietekmes rezultātā eksporta apjoms salīdzināmajās cenās 2007. gadā ir pieaudzis par 7,9% salīdzinājumā ar 2006. gadu. Importa apjoms salīdzināmajās cenās ir palielinājies par 14,0%. [11] Importa straujāku pieauguma nekā eksporta veicināja ievērojami pieaugošais iekšzemes patēriņš sakarā ar algu un izsniegto kredītu apjomu izaugsmi. Fakts, ka eksports faktiskajās cenās Latvijā pieaug lēnāk nekā imports, apliecina valsts negatīvo situāciju, kad rīcībā esošie naudas līdzekļi un pieejamie kredītresursi vairāk tiek novirzīti patēriņam, nekā investīcijām, ražošanas attīstīšanai un konkurētspējīgu eksporta preču radīšanai.

2007. gadā preču eksporta apjoma pieaugums faktiskajās cenās salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu bija vērojams gandrīz visās preču grupās. Koka un koka izstrādājumu eksporta apjoms bija 3,5 reizes lielāks nekā to imports. Samazinājums bija vienīgi tām precēm, kuru īpatsvars Latvijas eksportā ir neliels (mākslas un antikvāro priekšmetu – par 69,4%, minerālproduktu – par 9,2%, tauku un eļļu – par 4,9%, jēlādu, ādu, kažokādu un to izstrādājumu – par 0,8%). [32]

Nozīmīgākā daļa (76,1%) Latvijas eksportā 2007. gadā bija izvedumam uz Eiropas Savienības valstīm, tam sekoja eksports uz NVS valstīm – 14,6% (tai skaitā uz Krieviju 9,6%).

2007. gadā uz ES valstīm salīdzinājumā ar 2006. gadu straujāk palielinājās satiksmes līdzekļu izvedums faktiskajās cenās – par 45,6%, ķīmiskās rūpniecības un tās saskarnozaru ražojumu – par 41,3%, pārtikas rūpniecības ražojumu – par 37,4%, papīra masas no koksnes; papīra un kartona – par 32,2%, mehānismu un mehānisko ierīču; elektroiekārtu – par 28,2%, parasto metālu un parasto metālu izstrādājumu – par 25,0%, koka un koka izstrādājumu – par 24,8%. Minerālproduktu izvedums samazinājās – par 7,3%, tauku un eļļu – par 5,6%, tekstilmateriālu un tekstilizstrādājumu – par 4,9%. [32]

2007. gadā preču importa pieaugums faktiskajās cenās salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu bija vērojams visās preču grupās: koka un koka izstrādājumu – par 59,8%, satiksmes līdzekļu – par 30,4%, mehānismu un mehānisko ierīču; elektroiekārtu – par 25,7%, pārtikas rūpniecības ražojumu – par 25,7%, parasto metālu un to izstrādājumu – par 23,2%.

2007. gadā nozīmīgākā daļa (77,7%) Latvijas importā bija ievadam no Eiropas Savienības valstīm, tam sekoja imports no NVS valstīm – 13,3% (tai skaitā no Krievijas 8,5%).

2007. gadā salīdzinājumā ar 2006. gadu visstraujāk palielinājās koka un koka izstrādājumu ievadums no ES valstīm faktiskajās cenās – par 47,9%, satiksmes līdzekļu – par 31,0%, pārtikas rūpniecības ražojumu – par 27,4%, parasto metālu un parasto metālu izstrādājumu – par 24,6%, minerālproduktu – par 24,3%, mehānismu un mehānisko ierīču; elektroiekārtu – par 24,1%. [32]

Centrālās statistikas pārvaldes dati liecina, ka 2007. gadā nefinanšu investīcijas Latvijā veidoja 2722,0 milj. latu, kas ir par 13% vairāk nekā 2006. gadā. Nefinanšu investīcijas sabiedriskajā sektorā sasniedza 1082,3 milj. latu (40% no kopējā nefinanšu investīciju apjoma), kas ir par 39% vairāk nekā 2006. gadā. Savukārt privātajā sektorā 2007. gadā tika investēti 1639,7 milj. latu (60% no kopējā), kas ir par 0,7% vairāk nekā 2006. gadā. [28]

48% no visām nefinanšu investīcijām jeb 1300,8 milj. latu veidoja ilgtermiņa nemateriālie ieguldījumi un ieguldījumi dzīvojamās un citās ēkās, būvēs un celtnēs, 30% no visām nefinanšu investīcijām jeb 823,2 milj. latu - iekārtās un mašīnās, 22% jeb 598,0 milj. latu - pārējos pamatlīdzekļos un inventārā. [28]

Ekonomikas turpmākas attīstības veicināšanā nozīmīga ir nefinanšu investīciju daļa, kas tiek ieguldīta rūpniecībā. 2007. gadā rūpniecībā ieguldīti 806,5 milj. latu jeb 30% no kopējā nefinanšu investīciju apjoma, kas ir par 14% vairāk nekā 2006. gadā. 99,5 milj. latu jeb 12% no kopējam nefinanšu investīcijām rūpniecībā ieguldīti koksnes, koka un korķa izstrādājumu, izņemot mēbeļu, ražošanā, 83,0 milj. latu (10%) - pārtikas produktu un dzērienu ražošanā, 73,0 milj. latu (9%) - nemetālisko minerālu izstrādājumu ražošanā, 34,6 milj. latu (4%) - izdevējdarbībā, poligrāfijā un ierakstu reproducēšanā, 30,1 milj. latu (4%) - ķīmisko vielu, to

izstrādājumu un ķīmisko šķiedru ražošanā, 25,5 milj. (3%) - mēbeļu ražošanā; citur neklasificētā ražošanā. [28] Diemžēl nefinanšu investīcijas daļa, kas tiek ieguldīta preču ar augstu pievienoto vērtību ražošanā un intelektuālās potenciāla izmantošanā un attīstīšanā ir samērā neliela.

Centrālās statistikas pārvaldes dati liecina, ka brīvo darbvieta skaits 2007. gada beigās bija sarucis līdz 16,8 tūkst. vietām. Salīdzinot ar 2006. gada beigām, to skaits valstī bija samazinājies par 3,6 tūkst. vietām jeb par 17,7%.

Mēneša vidējā bruto darba samaksa 2007. gadā, salīdzinot ar 2006. gadu, pieaugusi no 302 līdz 398 latiem jeb par 31,5%. Sabiedriskajā sektorā pieaugums veidoja 35,8% (no 351 līdz 477 latiem), bet privātajā sektorā – 30,4% (no 277 līdz 362 latiem), savukārt mēneša vidējā neto darba samaksa valstī palielinājās par 32,0% un sasniedza 286 latus. [28]

Bruto darba samaksa šajā periodā visstraujāk augusi tādās nozarēs kā zvejniecība, zivkopība un ar to saistītie pakalpojumi – no 189 līdz 284 latiem jeb par 50,4%, sabiedriskie, sociālie un individuālie pakalpojumi – no 259 līdz 359 latiem jeb par 38,8%, veselība un sociālā aprūpe – no 298 līdz 408 latiem jeb par 37,1%, valsts pārvalde un aizsardzība; obligātā sociālā apdrošināšana – no 429 līdz 587 latiem jeb par 36,7% un lauksaimniecība, medniecība un mežsaimniecība – no 255 līdz 349 latiem jeb atbilstoši par 36,7%.

Līdz ar darba samaksas pieaugumu un kredītresursu pieejamību, pieaugot iekšzemes pieprasījumam, 2007. gadā par 14,1% pieauga patēriņa cenas, tai skaitā precēm – par 13,2%, bet pakalpojumiem - par 16,4%. Salīdzinot ar neto algas vidējo pieaugumu valstī, patēriņa cenu pieaugums ir bijis mazāks, tātad, iedzīvotāju pirktspēja ir palielinājusies. 2006.gadā patēriņa cenas palielinājās par 6,8%. [28]

Lielākā ietekme uz patēriņa cenu pieaugumu 2007.gadā bija pārtikas preču un ar mājokļa uzturēšanu saistīto preču un pakalpojumu cenu kāpumam. Vidējais pārtikas preču cenu līmenis gada laikā paaugstinājās par 19,9%. Pērn turpināja sadārdzināties visi ar mājokli saistītie pakalpojumi un preces. Dārgāka kļuva siltumenerģija (+27,4%), ūdens apgāde (+29,3%), kanalizācijas pakalpojumi (+28,9%), atkritumu savākšana (+19,6%), īres maksa (+21,5%) un mājokļa apsaimniekošanas pakalpojumi (+33,3%). Cenas pieauga cietajam kurināmajam (+29,6%), sašķidrinātai gāzei (+17,2%) un elektroenerģijai (+6,3%). [28]

2007.gadā cenas strauji pieauga lielākai daļai pakalpojumu, īpaši mājas aprūpes, izglītības, apdrošināšanas, apģērbu tīrīšanas un apavu labošanas, frizētavu un personīgās aprūpes iestāžu, ēdināšanas, medicīnas, transporta uzturēšanas un remonta, pasažieru pārvadājumu, atpūtas un kultūras pakalpojumiem.

Lielākā pazeminošā ietekme uz vidējo cenu līmeni bija telekomunikāciju pakalpojumiem, kas gada laikā kļuva lētāki vidēji par 6,0%. Visbūtiskāk samazinājās mobilo sakaru priekšapmaksas karšu sarunu tarifi. Cenas kritās televīzijas, audio un video tehnikai (-16,0%),

datortehnikai (-12,5%), fototehnikai (-12,8%), telefoniem (-15,3%), sporta un atpūtas piederumiem (-10,1%), sadzīves aprīkojumam (-4,4%). [28]

Pērn cenas būtiski nav mainījušās apģērbiem un apaviem, apģērbu šūšanas materiāliem, vieglajām automašīnām, velosipēdiem, mājsaimniecības tekstilizstrādājumiem, traukiem, citiem mājturības piederumiem un darbarīkiem, kā arī viesnīcu un pasta pakalpojumiem un lidmašīnu biļetēm.

No 2000. – 2007. gadam Latvijā vērojams būvniecības apjomu pieaugums, kura nodrošināšanai bieži vien kalpo bankās ņemtie hipotēku kredīti. Centrālās statistikas pārvaldes dati liecina, ka 2007. gadā būvniecības apjomi sasniedza 1609,7 miljonu latu, kas (rēķinot salīdzināmajās cenās) ir par 12,8% vairāk nekā 2006. gadā.

2007. gadā, salīdzinot ar 2006. gadu, jaunās būvniecības apjomi (rēķinot salīdzināmajās cenās) palielinājušies par 21,3%, jeb par 157,6 miljoniem latu. Remonta un rekonstrukcijas darbu apjomi – attiecīgi par 3,6% un 24,5 miljoniem latu.

Straujais iekšzemes pieprasījuma un hipotēku kredītu apjoma kāpums veicinājis finanšu sektora izaugsmi. Valsts interesēs ir līdzsvarot ekonomikas attīstību un kredītēšanas attīstību, tāpēc kredītiestādēm jāveic kredītēšanas politikas koriģēšana atbilstoši risku izmaiņām un ekonomiskajai situācijai valstī. Lai kontrolētu kredītu pieaugumu ekonomikā kopumā, tika pieņemti ierobežojoši noteikumi, kas attiecas uz visiem hipotēku kredītu tirgus dalībniekiem.

Samazinoties finansējuma piesaistīšanas iespējām nekustamo īpašumu sektora un mazumtirdzniecības attīstības temps kļūst lēnāks, jāizvairās tikai no ekonomikas stagnācijas un attīstības apstāšanās.

Ministru kabinetā 2007. gada 6. martā pieņemto inflācijas ierobežošanas pasākumu īstenošana un tas, ka ir kļuvusi piesardzīgāka lielāko Latvijas komercbanku kredītēšanas politika, ir piebremzējis straujo kredītēšanas pieaugumu, kas savukārt ir samazinājis privātā patēriņa pieauguma tempus. Sagaidāms, ka, sarūkot minēto cenu paaugstinošo faktoru ietekmei un valdībai īstenojot tautsaimniecības stabilizācijas pasākumus, inflācija un tekošā konta deficīts pakāpeniski kritīsies.

Strauji attīstoties hipotēku kredītu tirgum, kas būtiski ietekmē ekonomikas kopējo attīstību, palielinājās kopējā tautsaimniecības nesabalansētība, kas radīja draudus tās turpmākai ilgspējīgai attīstībai. Statistiskā informācija liecina, ka 2007. gada beigās Latvijas tautsaimniecības attīstības temps izteikti palēninājās. Vēl 2007. gada sākumā vērotā pārāk straujā izaugsme gada gaitā pakāpeniski turpināja tuvināties ilgtermiņā uzturamam līmenim. 2008. gadā izaugsmes tempi varētu vēl vairāk samazināties.

Latvijas Krājbankas investīciju pārvaldes galvenā analītiķe Olgas Ertuganovas uzsver, ka situācija, kad pakalpojumu sektorā ir vērojams straujš pieaugums, bet apstrādes rūpniecība paliek

nemainīga, ir diezgan bīstama, raugoties no ekonomikas nākotnes perspektīvām. Ražošanas sektora stabila attīstība ir galvenais priekšnosacījums veiksmīgai Latvijas ekonomikas izaugsmei, jo attīstīties gandrīz tikai uz iekšēja patēriņa bāzes nav vēlams un ilgtermiņā nav arī iespējams. [23]

Arī hipotēku kredītu izlietojuma struktūra 2007. gadā liecina par pārmērīgu kredītlīdzekļu novirzīšanu ne rūpnieciskām vajadzībām, kas varētu radīt augstu pievienoto vērtību un palielināt valsts eksportu. Pēc Latvijas Bankas datiem, pērn aptuveni puse no visiem aizdevumiem tika tērēta mājokļa iegādei un operācijām ar nekustamo īpašumu, savukārt apstrādes rūpniecībai 7,4% bet lauksaimniecībai - tikai 2,4%. Salīdzinoši 2001. gadā apstrādes rūpniecībai tika tērēti aptuveni 17,8%.

2007. gada beigās tirdzniecībā un komercpakalpojumos bija vērojama attīstības tempu samazināšanās, kas liecina par mērenāku pieprasījumu un patēriņu valstī. Piemēram, mazumtirdzniecības (t.sk. automobiļu tirdzniecības un autodegvielas mazumtirdzniecības) apgrozījums decembrī saruka par 3,4%, kas pēc visai mērenās izaugsmes septembrī-novembrī (vidēji 10%) vērtējams kā jauns iekšzemes pieprasījuma samazināšanās rādītājs. To galvenokārt noteica divas lielākās mazumtirdzniecības apgrozījuma grupas - kritās vieglo automobiļu un pārtikas preču pieprasījums. Tomēr kopā ar bēdīgo situāciju rūpniecībā un aktivitāšu samazināšanos nekustāmā īpašuma tirgū, tas var sekmēt pārāk strauju attīstības tempu samazināšanos Latvijas ekonomikā, kas nav vēlams.

Pagaidām ir pāragri spriest par Latvijas ekonomikas attīstības scenāriju, un ir vēl laiks palīdzēt ekonomikai palēnināt savu ātrumu. Banku konservatīvā kredītpolitika sekmē iekšējā pieprasījuma samazināšanos, tomēr tas ir tikai viens no kanāliem, kas var veicināt ekonomisko procesu stabilizāciju. Neapšaubāmi ir nepieciešama vēl aktīvāka valdības pozīcija savu tēriņu samazināšanā, kā arī uzņēmējdarbības un eksporta veicināšanā. [14]

Kā apliecinājums tam, ka straujā ekonomiskā izaugsme pakāpeniski stabilizējas, bija 2008. gada 17. janvārī LB padomes lēmums samazināt obligāto rezervju normu saistībām virs diviem gadiem līdz 7% (iepriekš šī norma bija 8%), refinansēšanas likmi gan pagaidām atstājot iepriekšējā līmenī – 6%. Refinansēšanas likmes samazināšanas dēļ, obligāto rezervju prasība samazināsies aptuveni par 50 miljoniem latu, līdz ar to kredīti būs nedaudz pieejamāki. Kreditēšanas apjomu lēnāka pieauguma rezultātā ir mazinājusies banku sektora loma iekšzemes pieprasījuma veicināšanā.

Hipotēku kredīti ir instruments, ar kuru palīdzību cilvēki var gan vairot iekšzemes patēriņu, gan attīstīt ražošanu, palielināt eksportu un sekmēt iekšzemes kopprodukta pieaugumu.

AS Hansabanka vadošais sociālekonomiskais eksperts Pēteris Strautiņš uzsver, ka „bankas ir ieinteresētas diversificēt savus riskus, vairāk kreditējot ārējā pieprasījuma sektoru. Bankas ir

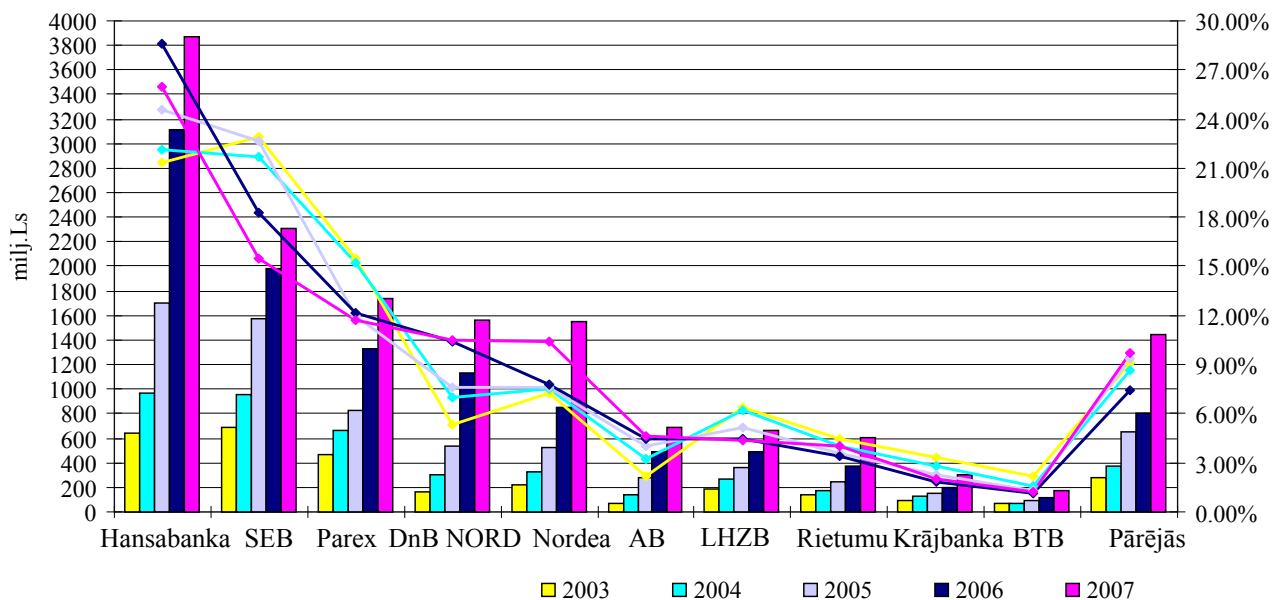
gatavas vairāk finansēt apstrādes rūpniecības attīstību, taču kredītus var izsniegt tikai tiem, kas tos pieprasa. Pērn kredītu pieprasījumā izteikti dominēja nekustamā īpašuma projekti. Bankas nereti dēvē par ekonomikas flagmaņiem, bet tas ne vienmēr ir precīzs salīdzinājums. Tās nevar izgudrot jaunus farmācijas, mašīnbūves vai koksnes produktus, nevar būt rūpnīcas, tas jādara šo nozaru uzņēmējiem. Valstij mainot stimulus un uzņēmējiem labāk apzinot savas ilgtermiņa intereses, investīcijas eksporta sektoros augs - gan apstrādes rūpniecībā, gan pakalpojumos. Stimulus agri vai vēl noregulētu tirgus mehānismi.”

Kredītresursus nepieciešams vairāk novirzīt tieši ražošanas attīstībai un eksporta palielināšanai, nevis iekšzemes pieprasījuma veicināšanai. Taču saprotama ir arī banku attieksme pret atsevišķiem hipotēku kredītu piešķiršanas veidiem. Ikviens banka vēlas minimizēt savus riskus, īpaši tagad, redzot, kādas sekas ir ASV augsta riska hipotēku kredītu krīzei, un no kredītriska minimizācijas viedokļa daudz drošāki ir kredīti, kas tiek izsniegti balstoties uz jau esošā nekustamā īpašuma ķīlu un regulāriem ienākumiem, nekā kredīti jaunas ražošanas attīstībai, kur nav iespējams precīzi prognozēt nākotnes naudas plūsmas. Taču raugoties no valsts ilgtermiņīgās attīstības viedokļa, tieši ražošanas sektors ir tas, kuru nepieciešams attīstīt, jo līdz ar to rodas jaunas darba vietas, palielinās iekšzemes kopprodukts, nodokļi, ko saņem valsts, eksports un samazinās imports.

Lai mainītu esošo hipotēku kredītu struktūru, nepieciešams valsts atbalsts uzņēmējdarbības attīstībai un galvojumi banku kredītu saņemšanai. Pašlaik valdība ir pieņēmusi ekonomikas attīstības mērenākas attīstības scenārija attīstības plānu, kurš tiešām Latvijas situācijā bija nepieciešams, jo pēdējo gadu ekonomikas strauja, patvaļīga attīstība bija radījusi nesamērīgu proporciju starp atsevišķām nozarēm. Nenoliedzami, šādā ekonomikas attīstības scenārijā liela loma ir bijusi arī banku kredītpolitikām un pieejamajiem kredītresursiem konkrētu, galvenokārt zema riska, projektu realizācijā, taču veiksmīgai un ilglaicīgai kredītiestādes attīstībai ir nepieciešams līdzsvars, kad uzsvars nav tikai vienas nozares virzienā, piemēram, nekustamo īpašumu tirgus attīstīšanā, kā tas pēdējos gados ir bijis Latvijā. Neizmantotās iespējas un perspektīvie virzieni bankām pašlaik ir nozares, kur izmanto inovatīvas tehnoloģijas un pastāv eksporta iespējas, energoefektivitātes paaugstināšanā, intelektuālā kapitāla veicināšanā u.c. nozarēs. Kredītportfeļu dažādošana un saskaņota darbība starp komercbankām un valdību veidotu līdzsvarotu visas Latvijas ekonomikas attīstību.

2.4. Izsniegto kredītu dinamikas analīze

Attīstoties tirgus ekonomikai un finanšu sektoram Latvijas banku kapitāls arvien ir pieaudzis, līdz ar to pieaugusi arī iedzīvotāju iespēja saņemt hipotēku kredītus. Atsevišķu komercbanku izsniegto hipotēku kredītu apjoma pieaugums no 2003. – 2007. gadam ir atspoguļots 2.4. attēlā.



2.8.attēls. Banku izsniegtie kredīti milj. Ls un tirgus daļa % no 2003. – 2007. gadam

Avots: Autores veidota diagramma izmantojot Latvijas komercbanku asociācijas datus un autores aprēķinus.

Pēc 2.8. attēla datiem var redzēt, ka visu apskatīto komercbanku izsniegto kredītu apjomi ar katru gadu palielinās. 2003. – 2005. gadā kredītu izsniegšanas ziņā līderpozīcijās esošo banku - Hansabankas un SEB Bankas - kredītportfelis bija gandrīz vienlīdzliels, taču sākot ar 2006. gadu Hansabankas kredītportfelis ir ievērojami straujāk pieaudzis nekā SEB Bankas kredītportfelis. Kredītportfeļu nevienlīdzīgs pieaugums skaidrojams ar atšķirīgām banku kredītpolitikām un kredītresursu pieejamības atšķirībām.

Kopējais komercbanku kredītportfelis 2007. gada beigās bija 14,928 miljardi latu, kas ir par 37,2% vairāk nekā 2006. gada beigās. [32] Ja 2007. gadā netiktu pieņemti grozījumi likumdošanā, kas reglamentē hipotēku kredītu piešķiršanu, tad pieauguma tempi 2007. gadā būtu aptuveni 60% līmenī.

Lielākā kredītu tirgus daļa, t.i. 26,0%, ir Hansabankai - 26,7% hipotēku kredītos, 30% uzņēmumu finansēšanā un aptuveni 40% automašīnu līzīngā. Kopumā privātpersonām izsniegto kredītu apjoms Hansabankā 2007. gadā pieaudzis par 42%, sasniedzot 1,854 miljardus latu, bet kredītportfeļa apjoms kopumā sasniedz 4,171 miljardus latu. Mājokļa kredīta tirgū, kur bija vērojama izaugsmes tempu samazināšanās, pieaugums bija 34%. Uzņēmumu sektorā

Hansabankas grupa sasniegusi pieaugumu 29% apmērā, bet kopējais uzņēmumu kredītportfelis bija 2,3 miljardi latu. Šajā jomā bija vērojama fokusa maiņa no nekustamā īpašuma sektora uz citām uzņēmējdarbības formām. [32]

SEB Bankas kopējais kredītportfelis 2007. gada beigās bija 2,6 miljardi latu jeb par 19% vairāk nekā 2006. gada beigās. Mājsaimniecībām izsniegto kredītu apjoms mājokļu iegādei 2007. gadā pieauga par 34 procentiem jeb 175 miljoniem latu, sasniedzot 694 miljonu latu lielu kredītportfeli. [32] SEB Bankas tirgus daļa 2006. un 2007. gadā ievērojami samazinājās, jo tika mainīta bankas kredītpolitika un vairāk strādāts ar portfeļa kvalitātes uzlabošanu, respektīvi, potenciālie kredītņēmēji tika stingrāk izvērtēti, līdz ar to daudziem potenciālajiem klientiem kredīti tika atteikti.

Savukārt Parex bankas izsniegto kredītu apjoms 2007. gadā sasniedzis 1,74 miljardus latu - par 31% vairāk nekā 2006. gadā. [32]

No 2000. – 2007. gadam bija vērojama pozitīva tendence, ka palielinās banku, kuru tirgus daļa ir mazāka par 12%, tirgus daļas līmenis, līdz ar to mazinās tirgus līderu ietekme un kredītportfeļa koncentrācija pāris tirgus dalībnieku rokās. 2007. gadā Nordea Bank Finland Latvijas filiāles tirgus daļa palielinājās līdz 10,4%, DnB NORD Bankas – līdz 10,5%, Aizkraukles Bankas – līdz 4,6%.

Pēc Latvijas Bankas datiem, 2007. gadā aptuveni puse no visiem aizdevumiem tika tērēta mājokļa iegādei un operācijām ar nekustamo īpašumu, savukārt apstrādes rūpniecībai 7,4% bet lauksaimniecībai - tikai 2,4%.

Lai gan 2007. gada beigās lielākais kredītu pieauguma temps bijis nekustamo īpašumu jomā - 60%, tomēr tas bija tikai uz pusi tik liels, cik 2006. gadā, kas saistīt ar hipotēku kredītu tirgus attīstības tempu stabilizēšanas pasākumu ieviešanu. Mājokļu kredītu izsniegšanas tempus visstraujāk piebremzēja Hansabanka un SEB Banka – no attiecīgi 100 % un 80 % kāpuma 2006. gadā uz aptuveni 33 % kāpumu 2007. gadā. [31]

Lauksaimniecības un zvejniecības uzņēmumiem izsniegtajos kredītos dominē kredīti pret hipotēkas nodrošinājumu, liecina Latvijas Bankas rīcībā esošā informācija. No visiem lauksaimniecībai izsniegtiem kredītiem pret hipotēku tika izsniegti 74% aizdevumu, pret komercķīli - 17%, bet bez nodrošinājuma - 2% kredītu. Lauksaimnieki arvien vairāk izvēlas ņemt kredītus eiro. 2007. gada beigās apmēram 40% kredītu šajā jomā bija latos. Banku izsniegto kredītu apjoms lauksaimniecības uzņēmumiem ir nedaudz virs Ls 300 milj. un kopumā kredīti lauksaimniecības un zvejniecības nozarei veido nelielu daļu no banku iekšzemes kredītportfeļa. [32]

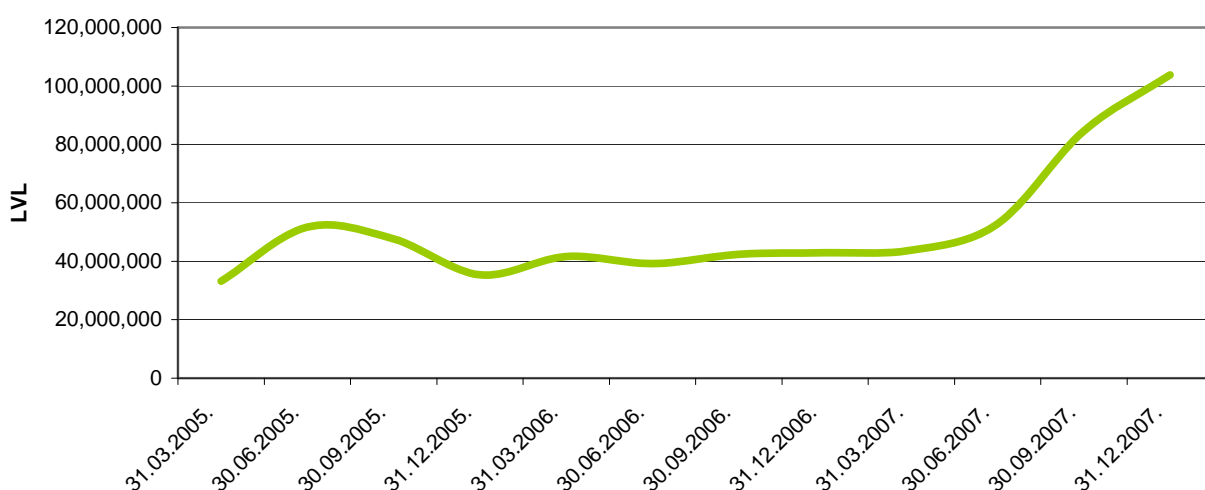
Inflācijas apkarošanas plāna īstenošanas rezultātā, sakarā ar to, ka bankas bija spiestas mainīt kredītpolitiku un izvirzīt potenciālajiem kredītņēmējiem stingrākas prasības, 2007. gadā samazinājās plānotie banku hipotēku kredītu pieaugumi.

Banku izsniegto kredītu kvalitāte 2007. gada beigās, salīdzinot ar iepriekšējā gada attiecīgo periodu, gandrīz nav mainījies, liecina Finanšu un kapitāla tirgus komisijas apkopotie dati. Standarta kredītu īpatsvars kredītportfelī 2007. gada decembra beigās bija 99,2%, 2006. gada beigās tas bija 99,3%. Uzraugāmo kredītu īpatsvars banku izsniegto kredītu portfelī bija 0,4%.

Arī ieņēmumus negūstošo kredītu īpatsvars gada laikā nav mainījies un ir 0,4% no kopējā izsniegto kredītu apjoma. Zemstandarta kredīti bija 0,2% no kopējā apjoma, šaubīgie kredīti - 0,1%, bet zaudētie kredīti bija 0,1%. [32]

Banku kredītu kvalitāte no 2000. – 2007. gadam procentuāli no izsniegtajiem kredītiem ir ievērojami uzlabojusies, jo, piemēram, salīdzinot 2000. gadā uzraugāmie kredīti bija 72,4%, standarta kredīti – 25,2%, bet ieņēmumus nenesošie kredīti - 0,4%. Pie tik straujiem kreditēšanas tempu pieaugumiem, kādi bija vērojami Latvijā 2000. – 2007. gadā, un ņemot vērā, ka pirms tam šīs nozares attīstības līmenis bija zems, kredītportfeļa kvalitāte kopumā jāvērtē kā ļoti augsta.

Lai gan procentuālos rādītājos kredītu kvalitāte ir palielinājusies, tomēr līdz ar apjomu pieaugumu absolūtos skaitļos arī kavēto maksājumu skaits ir pieaudzis. Īpaši strauji kavēto maksājumu skaits palielinājās 2007. gada otrajā pusē, jo tas bija laiks, kad daudziem kredītņēmējiem beidzās “kredītu brīvdienas”, t.i. laika periods, kad tika maksāti tikai procenti, bet pamatsummas maksājums bija atlikts, kavēto maksājumu skaita pieaugumu ietekmēja arī arvien pieaugušā inflācija, pie tam ņemot vērā faktu, ka algas gada beigās vairs netika ievērojami palielinātas.

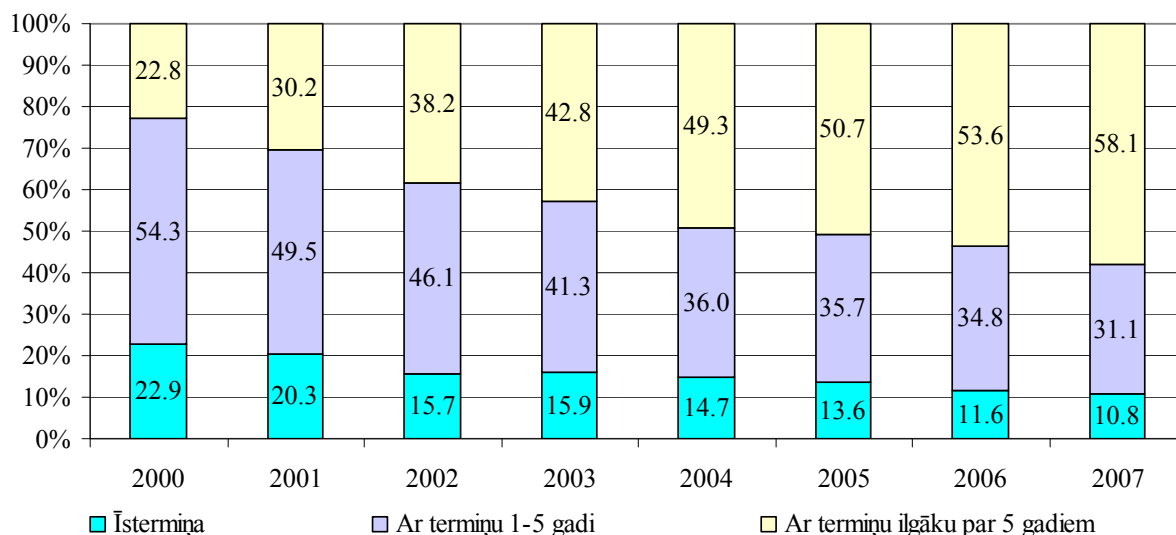


2.9. attēls. Latvijas komercbanku kredītu portfeļa kvalitāte (kavētie kredīti) [39]

Kavēto kredītu apjoma pieauguma iemesli ir privātpersonu naudas ieguldījumi neveiksmīgā komercdarbībā, piemēram, spekulāciju mēģinājumos ar nekustamajiem īpašumiem un uzņēmumu naudas līdzekļu ieguldīšana nozarēs, kas pirmās izjutušas ekonomikas izaugsmes

palēnināšanos, piemēram, būvniecībā, mazumtirdzniecībā u.c. Taču kavēto kredītu apjomu pieaugums pagaidām nerada paniku, jo to īpatsvars banku kredītportfeļos ir salīdzinoši neliels, kā arī ir radīta virkne instrumentu kā strādāt ar problemātiskajiem klientiem.

Palielinoties izsniegto kredītu apjomiem, no 2000. – 2007. gadam ir mainījusies arī kredītu termiņstruktūra.



2.10. attēls. Rezidentu finanšu iestādēm, nefinanšu sabiedrībām un mājsaimniecībām izsniegto kredītu termiņstruktūra latos un ārvalstu valūtā no 2000. – 2007. gadam, %

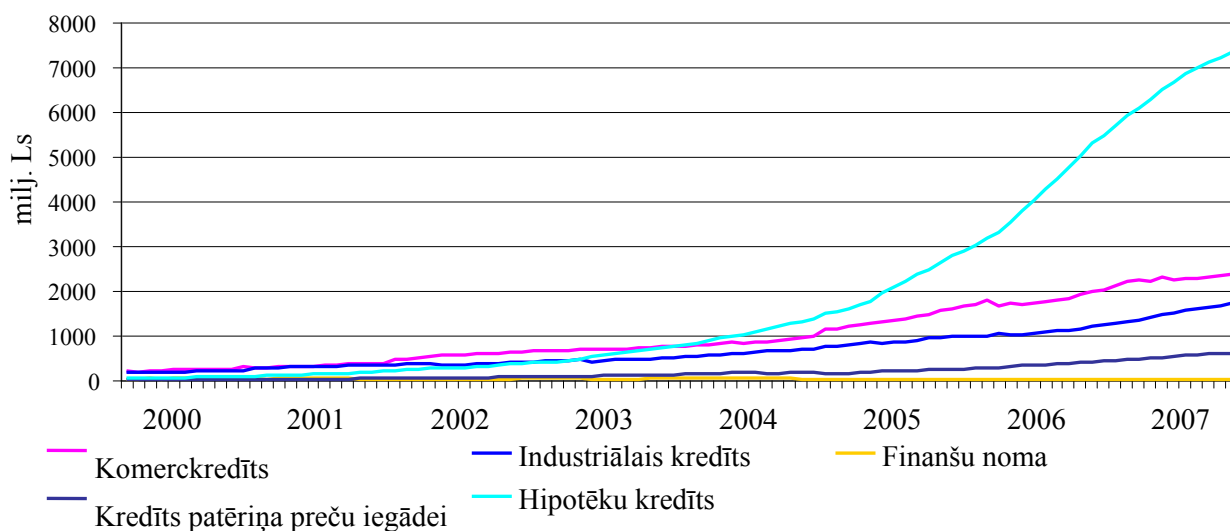
Avots: Autores veidota diagramma izmantojot Latvijas Bankas datus.

No 2000. – 2007. gadam ar katru gadu ir samazinājies īstermiņa un ar termiņu līdz 5 gadiem kredītu īpatsvars, bet palielinājies kredītu ar termiņu virs 5 gadiem īpatsvars kopējā kredītportfelī. No 2000. – 2004. gadam kredītu līdz 5 gadiem apjoms pārsniedza kredītu virs pieciem gadiem apjomu, taču sākot no 2004. līdz 2007. kredītu virs pieciem gadiem apjoms pārsniedz kredītu līdz 5 gadiem apjomu.

2007. gadā kredītu ar termiņu ilgāku par 5 gadiem apjoms pieauga par 45,3 % un to īpatsvars kopējā kredītu apjomā sasniedza 58,1%. Arī īstermiņa kredītu un kredītu ar termiņu no 1 – 5 gadiem apjoms 2007. gadā pieauga (attiecīgi par 25,2% un 20,2%), tomēr to īpatsvars kredītu termiņstruktūrā saruka.

Hipotēku kredīti 2007. gada beigās veidoja 56% no kopējā kredītu apjoma. To kopsumma bija 7,36 miljardi latu, un, salīdzinot ar iepriekšējā gada beigām, hipotekārie kredīti pieauguši par 38,6%. Kredīts apgrozāmo līdzekļu palielināšanai jeb komerckredīts sasniedzis 2,40 miljardus latu un veidoja 21% no kopējā kredītu apjoma, kredīti patēriņa preču iegādei veidoja 4% no kopējā kredītu apjoma.

Kopējais kredītportfelis, ko finanšu iestādes ir aizvedušas rezidentu finanšu iestādēm, nefinanšu sabiedrībām un mājsaimniecībām, veidojas no dažādiem kredītu veidiem, kuru apjomi no 2000. – 2007. gadam attēloti 2.11. attēlā.



2.11. attēls. Rezidentu finanšu iestādēm, nefinanšu sabiedrībām un mājsaimniecībām izsniegto kredītu apjomi pa veidiem 2000. – 2007. gadā

Avots: Autores veidota diagramma izmantojot Latvijas Bankas un CSP datus. [22; 6-20]

No 2000. – 2007. gadam hipotēku kredītu tirgus attīstība ir bijusi ievērojami dinamiskāka nekā pārējo kredītu veidu attīstība. Hipotēku kredītu apjomi 2007. gadā salīdzinot ar 2006. gadu palielinājās par 38,6%, bet 2006. gadā salīdzinot ar 2005. gadu par 89,2%. 2007. gadā hipotēku kredītu tirgus pieauguma tempi ir samazinājušies sakarā ar pieņemtajiem kreditēšanu ierobežojošajiem noteikumiem un nekustamā īpašuma tirgus attīstības tempu samazināšanos.

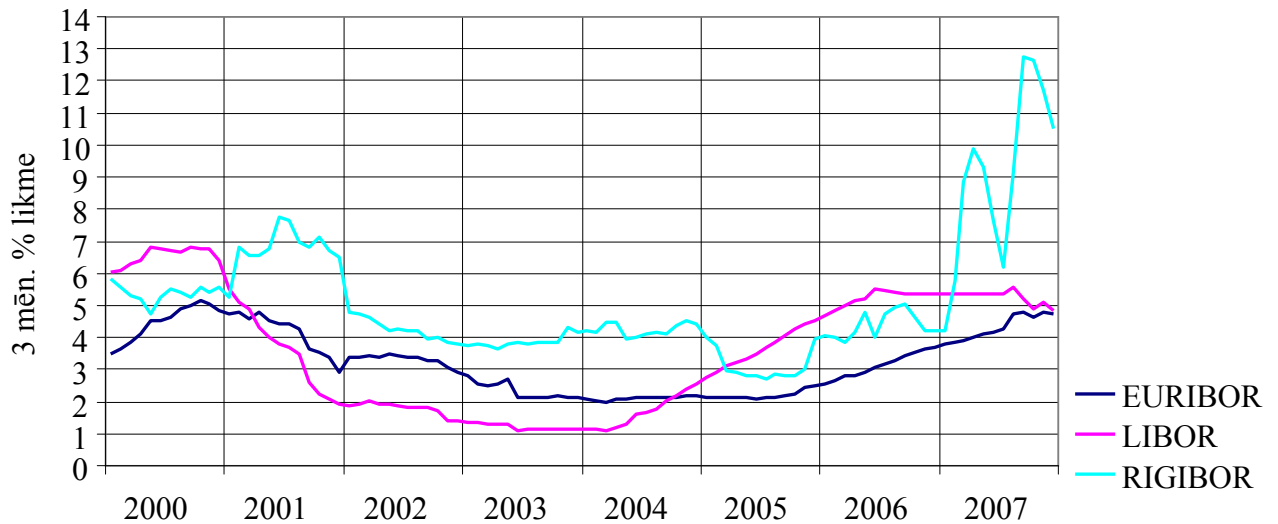
Ievērojamu attīstību no 2000. – 2007. gadam ir piedzīvojis arī kredīts patēriņa preču iegādei. Kredīta apjomi vidēji ik gadu salīdzinot ar iepriekšējo gadu ir pieauguši par 46,0%. Salīdzinoši ar pārējiem kredītu veidiem, kredīta patēriņa preču iegādei izsniegtā kopējā summa ir mazāka, kas izskaidrojams ar to, ka katra atsevišķa kredīta patēriņa preču iegādei summa ir salīdzinoši daudz mazāka nekā, piemēram, viena hipotēku kredīta summa. Izsniegto kredītu patēriņa preču iegādei skaita pieaugums ir bijis pats straujākais no apskatītajiem kredītu veidiem.

Komerckredīta apjoms vidēji ik gadu ir pieaudzis par 35,8% , bet industriālais kredīts par 30,0% salīdzinot ar iepriekšējo gadu. Visslēnākais pieaugums no 2000. – 2007. gadam ir bijis finanšu nomas sektora. 2007. gadā salīdzinot ar 2006. gadu apjoms pieaudzis tikai par 5,9%.

Hipotēku kredītu apjomi ir visstraujāk pieauguši, jo, salīdzinot ar pārējiem kredītu veidiem, tie ir mazāk riskanti, jo tiek izsniegti pret likvīdu ķīlu, kuru kredīta nemaksāšanas gadījumā var realizēt tirgū, bet summas, kas tiek piešķirtas viena līguma ietvaros ir ievērojami lielākas nekā, piemēram, patēriņa kredītu gadījumā.

2.6. Hipotēku kredītu procentu likmju un tās ietekmējošo faktoru vērtējums

Banku piedāvājumiem hipotēku kredītiem procentu likme veidojas no tirgus indeksa RIGIBOR, EURIBOR vai LIBOR likmes un bankas pievienotās likmes. Tirgus indeksu likmes laika posmā no 2000. – 2007. gadam ir ievērojami svārstījušās.



2.12.attēls. EURIBOR, LIBOR un RIGIBOR tirgus indeksu % likme no 2000. – 2007. gadam

Avots: Autores veidota diagramma izmantojot Latvijas Bankas un SEB Bankas datus.

Laika posmā no 2000. – 2007. gadam samērā vienmērīgi ir attīstījusies EURIBOR procentu likme. No 2000. – 2003. gada vidum tā pakāpeniski samazinājās līdz vidēji 2,15%. Līdz pat 2005. gada beigām EURIBOR mainīgā procentu likme turpināja svārstības samērā nelielā amplitūdā – no 1,96 – 2,18%, un tikai 2005. gada beigās sāka pakāpeniski palielināties. Principā EURIBOR procentu likmes 2007. gada beigās atgriezās 2000. gada līmenī.

Sāpīgākais periods privātpersonām un juridiskām personām, kas ir ņēmuši kredītu eiro valūtā ir bijis 2006. – 2007. gads. No 2006. gada sākuma līdz 2007. gada beigām EURIBOR likme vidēji katru mēnesi pieauga par 2,8% salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi.

Lai gan EURIBOR mainīgajai procentu likmei nav bijis straujš kāpums, tomēr pakāpeniski palielinoties, tā tomēr ir ievērojami pieaugusi, 2007. gada beigās salīdzinot ar 2006. gada sākumu tā ir palielinājusies par 87,01%, t.i. pieaugusi 1,87 reizes.

LIBOR likme pēc pakāpeniska krituma no 2000. – 2004. gada sākumam, 2004. gadā sāka palielināties un tas turpinājās līdz 2006. gada vidum, kad procentu likme nostabilizējās un līdz pat 2007. gada beigām vairs būtiski nesvārstījās. LIBOR likme no 2004. gada marta līdz 2006. gada augustam pieauga par 386,49% jeb 4,86 reizes.

2004. gada oktobrī LIBOR likme pārsniedz EURIBOR un 2005. gada martā RIGIBOR.

RIGIBOR likme 2001. gada sākumā palielinājās, bet gada beigās samazinājās pat zem gada sākuma līmeņa un turpmākos gadus līdz 2007. gadam tās svārstības ir bijušas nenožīmīgas,

izņemot 2005. gadu, kad likme uz visu gadu tika samazināta. Būtiskas izmaiņas RIGIBOR likmē tika veiktas 2007. gada laikā. 2007. gada pavasarī notika straujš RIGIBOR mainīgās procentu likmes pieaugums – vairāk nekā 100% apmērā salīdzinot ar 2007. gada sākumu.

Šādas būtiskas RIGIBOR mainīgās likmes pieauguma rezultātā pieauga arī kopējā procentu likme, kas ievērojami palielināja gan privātpersonu, gan uzņēmumu ikmēneša kredīta procentu maksājumus, kas apdraud uzņēmumu konkurētspēju. Piemēram, ja ir bijis kredīts Ls 50000 un 2007. gada janvāra beigās RIGIBOR mainīgā procentu likme bija 4,22%, tad mainīgo procentu maksājums mēnesī bija Ls 176. Savukārt 2007. gada aprīļa beigās RIGIBOR mainīgā procentu likme bija 9,89%, un līdz ar to mainīgo procentu maksājums mēnesī – Ls 412. Tātad šāds procentu likmes pieaugums 3 mēnešu laikā mainīgo procentu maksājuma summu, ja hipotekārā kredīta apmērs bija Ls 50000, palielināja par Ls 236.

„Situācija ir ļoti bēdīga,” tā par procentu likmju pieaugumu kredītiem saka maizes ceptuves Lāči īpašnieks Normunds Skaugis. AS Lāči saimnieks norāda, ka 2007. gada laikā procentu likme pieaugusi par 100% - gada sākumā tā bija 6%, bet gada otrajā pusē 11-12%. [32]

"Nezinām, ko darīt. Iespējams, tas atsauksies un produkta gala cenu un patērētāju maciņiem," tā N. Skaugis. Viņš arī piebilst, ka procentu likmes noteikusi LB, kas ļoti "rūpējoties" par uzņēmējdarbības un ražošanas attīstību. "Šajā laikā, kad gribam cīnīties ar inflāciju, tas neko labu nedos, jo patlaban % likmes ir vienādas gan vienkāršam patērētājam, gan ražotājam," tā uzņēmējs. Viņaprāt, valstij būtu jāpanāk pretim ražojošiem uzņēmumiem, nosakot zemākas kredītprocentu likmes, jo, ja tas netiks darīts, tad ilgtermiņā saruks uzņēmumu, īpaši eksportspējīgo konkurētspēja. [32]

Procentlikmju kāpums būtiski ietekmējis arī valstī lielākos saldumu ražotājus a/s Laima un a/s Staburadze. Uzņēmumu finanšu direktore Rita Veide atzina, ka pieaugušo latu maksājumu dēļ uzņēmumiem palielinās izdevumi, samazinās peļņa un jādomā, ko darīt, jo sīvās konkurences dēļ cenas pacelt nevar. Kā viena no iespējām ir pāriešana uz eiro. Ražotāju galvenā grāmatvede Lidija Vanaga lēsa, ka vienam aizņēmumam procentu maksājamā summa pieaugusi par 70 tūkst. latu. [32]

RIGIBOR likmju neprognozējams pieaugums 2007. gada laikā lika arī privātpersonām izvairīties no ilgtermiņa hipotēku kredītu ņemšanas latos. Daudz kredītņēmēji izvēlas labāk valūtas risku, kas attiecībā uz eiro nav liels, jo lata kurss pret eiro ir fiksēts.

Šāda kredītu sadārdzināšanās ne tikai palīdz bankām saņemt vairāk naudas, bet arī apdraud jau esošo banku parādnieku maksātspēju un, tālākā perspektīvā, banku peļņu, ja daļu izsniegto kredītu nāksies norakstīt zaudējumos.

Par iemeslu šādam straujam no pieprasījuma un piedāvājuma atkarīgā RIGIBOR likmes pieaugumam eksperti min likviditātes trūkumu latu naudas tirgū, kam, savukārt, par iemeslu esot

Latvijas Bankas obligāto rezervju prasību izpildes beigu termiņš, kas noslēdzas 23. augustā, kad bankā bija jābūt noguldītiem Ls 1,244 miljardiem, kas ir par Ls 45 miljoniem vairāk nekā jūlijā.

RIGIBOR likmes pieaugums pēc ekspertu viedokļa ir arī sekas lata devalvācijas baumu izplatībai, kas notika 2007. gada sākumā. Cilvēki masveidā sāka pārdot latus un iepirkt eiro, kā rezultātā pieauga lata kurss pret eiro un latu daudzums tirgū. Latvijas Banka to izmantoja un izņēma no apgrozības lielu daudzumu latu, tie kļuva par deficītu. Attiecīgi, ja kaut kas ir deficīts, tad tā cena paaugstinās. RIGIBOR likmes paaugstināšanās notika strauji un gandrīz dubultā, taču Latvijas Banka izņemtus latus atpakaļ apgrozībā vairs nelaida. Hipotēku kredītņēmēju vidū bija arī tādi, kas pārkreditējās no eiro uz latiem.

Parex Asset Management speciālists Zigurds Vaikulis norāda, ka Investoru vēlme hedžēt lata pozīcijas (apdrošināt, proti, investors, piem., baidoties par nākotnē saņemtā lata vērtību, negaida nākotnes ieņēmumus latus, bet aizņemas no bankas latus, tos samainot un turot eiro) pastiprināja pieprasījumu pēc lata resursiem, paaugstinot RIGIBOR likmes. Tā rezultātā lats pret eiro pavājinājās tiktāl, ka LB savās pasīvajās intervencēs bija spiesta atpirkt no tirgus vairākus simtus miljonu latu, tādējādi pastiprinot likviditātes problēmas starpbanku tirgū. No tirgus tādējādi "izņemtie" ap Ls 236 milj. varētu būt vieni no galvenajiem iemesliem augstajā RIGIBOR. To saasināja arī februārī pienākušais obligāto rezervju normas izpildes termiņš bankām, kurām noguldījumi LB jāveic latus.

Latvijas Banka RIGIBOR likmes atgriešanos iepriekšējā līmenī bremzē, lai nepieļautu jaunus satricinājumus latu tirgū, proti, ar augstām likmēm LB notur latu pret spekulācijām un vienlaikus it kā cīnās pret patēriņa bumu un inflāciju.

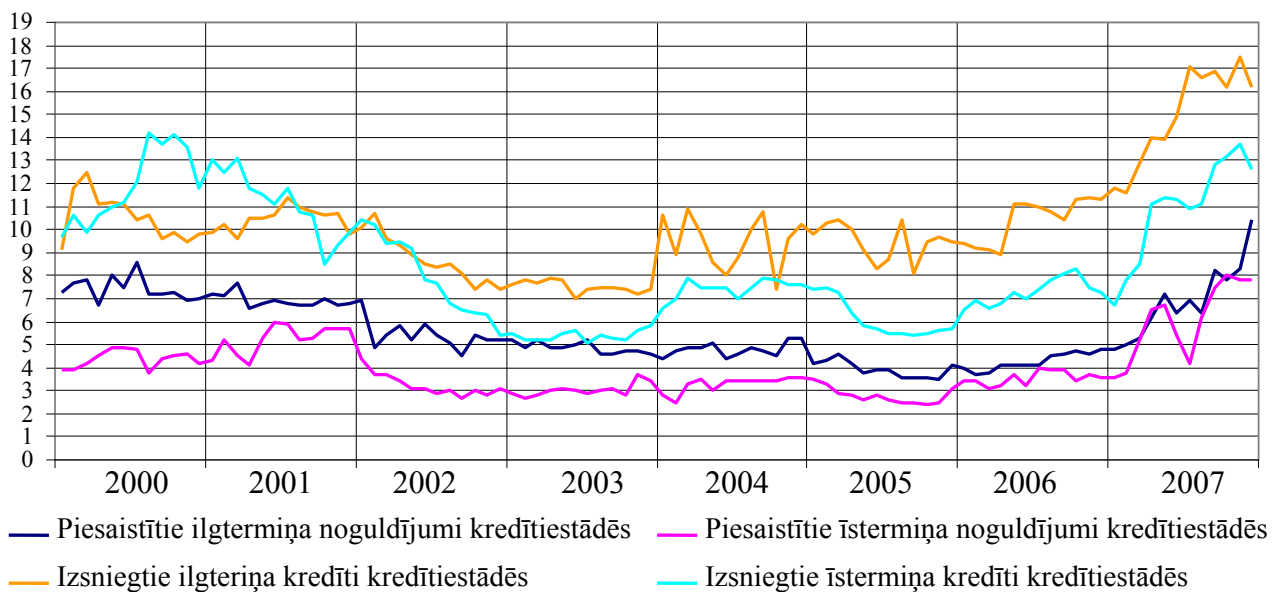
Nordea bankas analītiķis Andris Lāriņš norāda, ka šobrīd tirgū praktiski nepastāv iespējas aizņemties lielas latu summas uz ilgāku laiku par nedēļu. „3 un 6 mēnešu likmes var vēl nedaudz pakāpties, bet grūti prognozēt, vai kāpums būs dramatisks un ilgstošs. Latu procentu likmes nepazemināsies līdz brīdim, kamēr tirgū nebūs pietiekoši daudz latu un tirgus dalībniekiem neradīsies pārliecība, ka latus brīvi varēs aizņemties uz jebkuriem termiņiem, jebkurā brīdī,” norāda A. Lāriņš. [32]

Turpmākā RIGIBOR likmju attīstība ir atkarīga no Latvijas Bankas vēlmes nodrošināt naudas tirgu likviditāti. Latvijas Banka varētu palielināt likviditāti tirgū arī ar refinansēšanas operāciju starpniecību, taču tas diez vai varētu tikt darīts, jo Latvijas Banka ir nolēmusi īstenot ierobežojošu politiku.

LB pārstāvis Mārtiņš Grāvītis skaidroja, ka LB RIGIBOR likmes var vien mēģināt ietekmēt netieši monetārās politikas īstenošanas ietvaros. "Pieredze liecina, ka lata naudas tirgus likmju "nomierināšanās" pēc satraukumiem ir pakāpenisks process. LB komercbankām nodrošina latu resursus tirgus operāciju veidā rezervju prasību izpildes nodrošināšanai, turklāt

banku latu noguldījumi LB pēc obligāto rezervju izpildes liecina, ka to rīcībā ir brīvi latu resursi. Jāvaicā, kam varētu būt izdevīgi mudināt centrālo banku naudas tirgū šobrīd piedāvāt papildus latu likviditāti, zinot, ka tas nozīmētu bagātīgi klāt galdu valūtu spekulantiem, kuri vēlētos likt likmes uz lata devalvāciju?" tā M. Grāvītis. [22]

Mainīgās procentu likmes daļas pieauguma rezultātā ievērojami pieaug kopējā likme, kas jāmaksā kredītņēmējam. Aizņēmējus bieži vien interesē arī, kāda ir starpība starp procentu likmēm, ko bankas maksā par noguldījumiem un procentu likmēm, ko jāmaksā gadījumā, ja naudu aizņemas.



2.13.attēls. Vidējās svērtās procentu likmes latos piesaistītajiem noguldījumiem uz izsniegtajiem kredītiem kredītiestādēs no 2000. – 2007. gadam, %

Avots: Autores veidota diagramma izmantojot Latvijas Bankas datus.

Līdz ar RIGIBOR pieaugumu 2007. gadā strauji pieauga kopējā ilgtermiņa un īstermiņa procentu likme. Pārsteidzoša situācija 2007. gadā notika ar piesaistīto līdzekļu procentu likmēm. Laika posmā no 2000. – 2007. gadam īstermiņa piesaistīto noguldījumu procentu likmes bija zemākas nekā ilgtermiņa piesaistīto noguldījumu latos procentu likmes, bet 2007. gadā īstermiņa likmes sasniedza ilgtermiņa procentu likmes. Tas ir izskaidrojams ar to, ka arī banku speciālisti nevarēja prognozēt, kādas īsti pārmaiņas turpmāk notiks latu tirgū un nevēlējās stimulēt ilgtermiņa noguldījumus latos. Arī pieprasījums pēc latiem bankās bija sarucis, jo daudzi vēlējās pārdot latus, pat pārtraucot noslēgtos ilgtermiņa noguldījumus latos, zaudējot procentus un maksājot soda naudas, konvertēja tos uz valūtu.

Banku pievītotās likmes, kas atšķirībā no mainīgās daļas atspoguļo nevis kredītresursu cenu naudas tirgū, bet gan aizņēmēja kredītrisku, konkurences rezultātā pakāpeniski samazinājās.

Jau 2004. gadā tika piedāvātas pievienotās procentu likmes 0,6 – 0,8% apmērā. 2005. gadā sākumā banku pievienotās procentu likmes sāka vēl vairāk samazināties, dažām bankām akciju veidā likmi samazinot pat līdz nullei. Latvijas hipotēku kredītu tirgū pieejamās pievienotās likmes zem 1% stimulēja šī tirgus pieaugumu. [29]

2006. – 2007. gadā izveidojās lielāka atšķirība pievienoto likmju līmenī starp bankām, kurām ir mātesbankas ārzemēs, un bankām, kurām kā naudas avots kalpo sindicētie kredīti un depozīti. Tomēr šī situācija 2008. gadā varētu mainīties. Latvijas Bankas Monetārās politikas pārvaldes Finanšu tirgus analīzes daļas vadītājs Elmārs Zakulis LB apskatā Averss un Reverss, aprakstot ASV kredītu krīzes iemeslus un sekas, skaidroja, ka skandināvu mātesbankas caur to emitētajiem vērtspapīriem un no Eiropas naudas tirgiem piesaistītā finansējuma lielā mērā ir atkarīgas no norisēm pasaules finanšu tirgos, un piesaistīto finanšu resursu sadārdzināšanās agrāk vai vēlāk atstās iespaidu arī uz Latvijas banku izsniegto kredītu cenu. Tas tāpēc, ka samaksa par piesaistīto naudu, piemēram, no mātes bankas, tiek iekļauta un veido vienu no lielākajām daļām izsniegtā kredīta pievienotajā likmē. [29]

Hansabankas 2006. gada pārskats liecina, ka Hansabanka no Swedbank 2006. gadā aizņēmusies nedaudz virs miljarda eiro, kur 3 vai 6 mēnešu EURIBOR pievienotās likmes svārstās no 0,056 % līdz 0,12 %. Tikmēr Parex banka, piem., 2006. gadā un 2007. gadā piesaistīja resursus sindicētā kredīta veidā par likmi EURIBOR plus 0,45 % vai 0,575 %. Tomēr aptaujātajām bankām atšķiras viedokļi par to, vai tās nākamgad palielinās procentu likmes, jo kredītu ņēmējiem jau tā pieaugošo starpbanku likmju un papildu nosacījumu dēļ kredīta saņemšanai neklājas viegli. Tādējādi nākas secināt, ka daļa banku konkurences dēļ varētu ziedot daļu peļņas, lai saglabātu esošo likmi. [29]

Saspringtā kredītresursu situācija pasaulē ilgtermiņā atstās iespaidu arī uz Latvijas banku pievienotajām % likmēm. Latvijas bankas jau 2008. gadā piesardzīgāk izturas pret kredītiem, kas tiešā veidā ir saistīti ar nekustamā īpašuma tirgu – gan uzņēmumiem, kas darbojas tādās nozarēs, kā nekustamo īpašumu tirdzniecība, projektu attīstīšana un būvniecība, gan mājsaimniecību mājokļu kredītiem.

Ietekmi uz kredītu izcenojumiem atstāja arī Latvijas pretinflācijas plāns, kā arī vispārējs Latvijas aizņēmēju kredīspējas riska pieaugums.

„Vēl vairāk nekā šodien palielināsies starpība starp drošiem hipotekārajiem kredītiem un apšaubāmiem īstermiņa biznesa vai spekulatīvajiem kredītiem,” domā N. Vigulis. Pēc viņa aptuvenām aplēsēm, hipotekārie kredīti sadārdzināsies par nieka 0,1- 0,5 %, kamēr spekulatīvie kredītņēmēji maksās vismaz 2-3 % augstāku likmi kā optimisma periodā pirms gada un agrāk.

Hansabankas un SEB Bankas pārstāvji piekrīt, ka pievienotās likmes pieaugs, gan neminot konkrētu kāpumu. SEB Bankas Finanšu tirgus pārvaldes vadītājs Kristaps Strazds skaidroja, ka hipotekāro kredītu krīze ASV izraisījusi apjomīgu pievienoto kredītlikmju kāpumu pasaules kapitāla tirgos, kas drīzumā varētu sākt ietekmēt arī kredītņēmējus Latvijā. „Tā kā virknei lielāko pasaules banku bija būtiskas ekspozīcijas ASV mājokļu kredītu tirgū, sadārdzinājums pirmkārt skāris finanšu sektora uzņēmumus, kam aizņemties naudu kļuvis ievērojami dārgāk, pat dažām no lielākajām banku grupām pasaulē pievienotajām kredītlikmēm uz 5 - 6 gadu obligācijām palielinoties par 0,5 – 0,6 % punktiem,” skaidro K. Strazds. [39]

Investori dod priekšroku ieguldīt naudu tikai drošākajos aktīvos, tādējādi lielākais sadārdzinājums pievienotajās likmēs novērojams mazāk drošos sektoros. Jaunattīstības valstis, kā arī Baltijas valstis ir starp tiem tirgus segmentiem, kur pēdējo mēnešu laikā novērojams pievienoto kredītlikmju kāpums. Šādā situācijā bankas, kas ir kādas lielākas starptautiskas banku grupas sastāvā, atrodas labākā situācijā nekā citas un var cerēt uz ievērojami lētākiem kredītresursiem, kas atstāj ietekmi uz banku konkurētspēju savos tirgos, klāstīja K. Strazds.

Lai gan paredz vispārēju banku pievienoto likmju kāpumu kredītiem, baņķieri mierina, ka būs arī kredīti ar pievienoto likmi zem 1 %.

SEB Banka turpinās jau iepriekš realizēto bankas pievienotās likmes diversificēšanu klientiem, tādējādi neizzudīs tādi klienti, kas, izpildot bankas prasības, varēs saņemt pievienoto likmi zem 1 %, atzina SEB Unibankas pārstāve Agnese Gribuste. [39]

DnB NORD Bankas Pārdošanas vadības pārvaldes vadītājs Ilmārs Vamzis lēsa, ka kredītiem tuvākajā laikā DnB NORD Banka likmes palielināt neplāno. „Tomēr vienmēr būs kādas nozares, kurās % likmes būs augstākas - tiek izvērtēts katra konkrētā projekta risks, tiek ņemta vērā nozare, un atsevišķās piesātinātās biznesa nozarēs kā, piem., nekustamā īpašuma attīstības projektos u.c., bankas var piemērot augstāku likmi nekā vidēji kreditēšanā, un tas ir normāli,” skaidro I. Vamzis. Banka neplāno arī īpašu likmju palielināšanu mājokļu kreditēšanā privātpersonām, jo, ņemot vērā pieņemtos inflācijas apkarošanas soļus, klientiem jau tāpat ir izvirzītas paaugstinātas prasības maksātspējas izvērtēšanā. „Pie šiem nosacījumiem ir grūti iedomāties, ka mēs varētu paaugstināt bankas pievienotās likmes kredītiem un tādējādi izdarīt vēl papildu spiedienu uz potenciālajiem hipotekāro kredītu klientiem. Arī nākošgad saglabāsim bankas pievienotās likmes 0,7-1,7 % robežās,» komentēja I. Vamzis. [30]

Banku pievienotās hipotēku kredītu procentu likmes tuvākajos gados varētu tikt koriģētas un vairāk diversificētas atkarībā no kredīta mērķa un nozares, kurā līdzekļi tiek ieguldīti.

2.7. Kredītu tirgus attīstības ietekmes uz nekustamo īpašumu tirgu analīze

No 2000. līdz 2007. gadam līdz ar hipotēku kredītu tirgus attīstību attīstījās arī nekustamo īpašumu tirgus. Arī 2008. gadā, lai gan nedaudz sarucis, tomēr pieprasījums pēc dzīvokļiem saglabājas. Augsto iekšzemes pieprasījumu pēc dzīvokļiem, dzīvojamajām mājām un citiem nekustamajiem īpašumiem zināmā mērā nosaka tas, ka Latvijā vēl arvien dzīvojamās platības salīdzinot ar citām Eiropas valstīm ir gandrīz uz pusi mazākas.

Straujš ekonomikas un ienākumu pieaugums, kas notika kopš 21. gs. sākuma, veicināja krasu aktivitātes pieaugumu nekustamā īpašuma tirgū un tā rezultātā arī mājokļu cenu kāpumu.

Cilvēkiem radās iespēja nopelnīt vairāk naudas nekā 20. gs. beigās, ja ne Latvijā, tad ārzemēs, jo darba tirgus līdz ar iestāšanos Eiropas Savienībā ir daudz atvērtāks, arī kreditēšanas pakalpojumi, kas tiek lielākoties tiek izmantoti nekustamā īpašuma iegādei, ir kļuvuši pieejamāki.

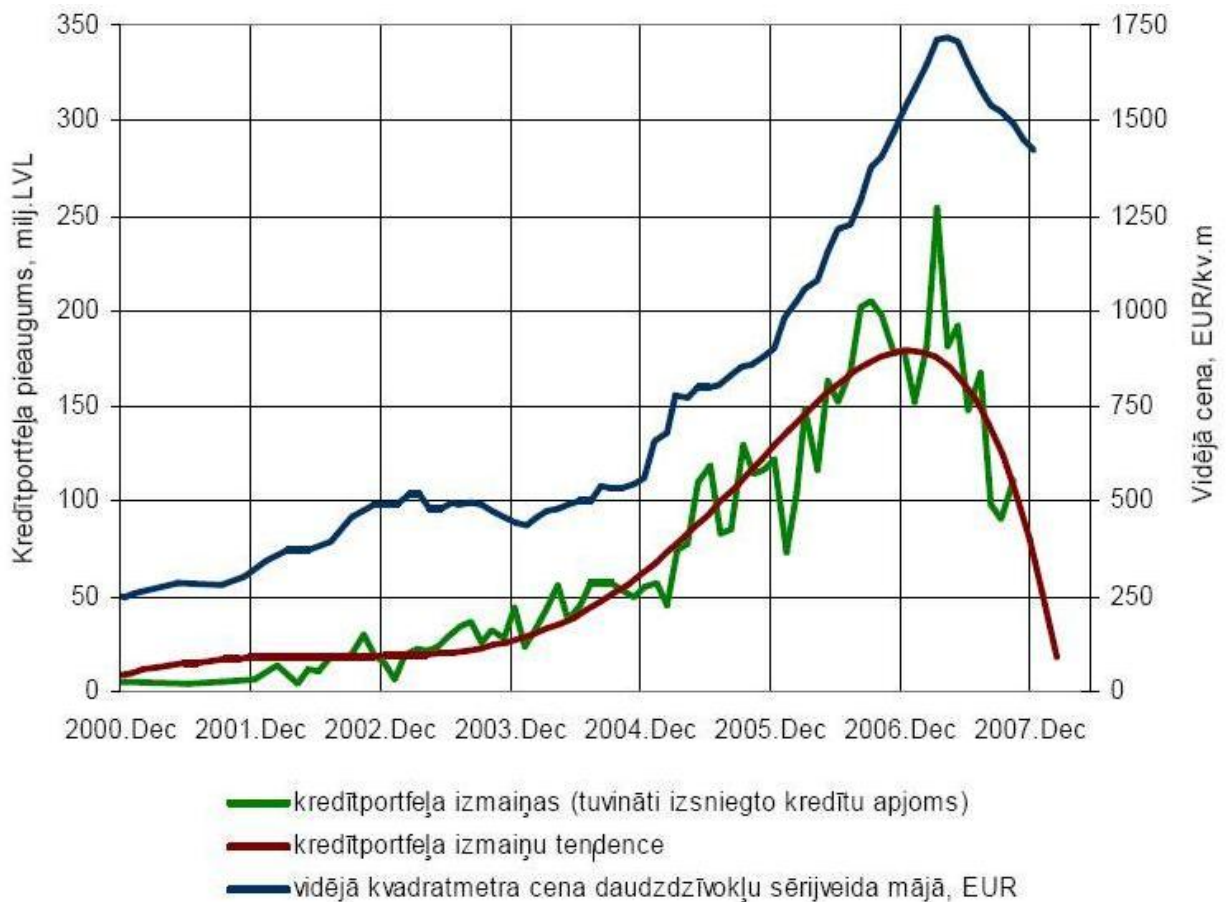
Saskaņā ar nekustamā īpašuma kompānijas Latio datiem, laikā no 2000. līdz 2007. gadam sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos kāpa vidēji par 40% gadā.

Mājokļu cenu pieaugumu veicināja hipotēku kredītu pieejamība, kas palielinājās līdz ar finanšu tirgus liberalizāciju un jaunu finanšu produktu rašanos – kredītrisku mazinošu instrumentu izmantošana u.c. Cenu kāpumu veicināja arī pārāk optimistiskas prognozes par nākotnes ekonomisko izaugsmi un ārvalstu kapitāla ieguldīšana nekustamajos īpašumos. Kopumā vērtējot nekustamo īpašumu tirgus cenu attīstību, nākas secināt, ka tā nav notikusi atbilstoši Latvijas ekonomikas attīstībai, jo dzīvokļu cenu pieaugums nav noticis atbilstoši algu pieaugumam un iedzīvotājiem jāuzņemas arvien ilglaicīgākas kredītsaistības, lai iegādātos nekustamo īpašumu un līdz ar to arī procenti, ko jāsamaksā kredīta termiņa laikā bankai, ir daudz lielāki.

Kopš 2007. gada aprīļa situācija mājokļu tirgū ir mainījusies. 2007. gada 1. ceturksnī sērijveida dzīvokļu cenas Rīgā turpināja augt vidēji par 3% mēnesī, bet sākot ar aprīli, līdz ar runām par pretinflācijas pasākumiem, tās samazinājās vidēji par 2% mēnesī. Daudzi spekulanti steidzās atbrīvoties no sapirktajiem īpašumiem, palielinot piedāvājumu. Savukārt daļa pirktagribētāju nogaidīja, kas notiks turpmāk, bet izrādījās, ko no vasaras hipotēku kredītus saņemt daudzi vairs nevarēja. Un cenu līmenis turpināja kristies.

2007. gada novembrī vidējā sērijveida dzīvokļa cena samazinājās par 3% līdz 1445 EUR/m². Pirmoreiz cena noslīdēja zem iepriekšējā gada atbilstošā perioda līmeņa. Salīdzinot ar 2006. gada novembri, cenas bija zemākas par 1,6%.

Arī 2007. gada decembrī sērijveida dzīvokļu cenas turpināja kristies. Pēc Latio apkopotās informācijas, vidējā sērijveida dzīvokļa cena, salīdzinot ar novembri, samazinājās par 2,1% līdz 1415 EUR/m². Salīdzinot ar 2006. gada decembri, cenas bija zemākas par 7,3%.



2.14. attēls. Komercbanku izsniegto kredītu māsaimniecībām izmaiņas un sērijveida dzīvokļu vidējā kvadrātmetra cena no 2000. gada decembra līdz 2007. gada decembrim [21]

Pēc 2.14. attēlā apkopotās informācijas datiem var redzēt, ka pakāpeniskais kredītportfeļa pieaugums un vidējā kvadrātmetra cena sērijveida dzīvokļos no 2000. gada decembra līdz 2007. gada sākumam samērā proporcionāli ir pieauguši, savukārt 2007. gadā kā viena, tā otra faktora lielums ir samazinājies. Tas norāda uz ciešo saikni starp hipotēku kredītiem un dzīvokļu cenām, jo vairāk tiek izsniegti kredīti, jo attiecīgi vairāk tiek nopirkti dzīvokļi, savukārt pieaugot pieprasījumam, palielinās vidējās dzīvokļu cenas.

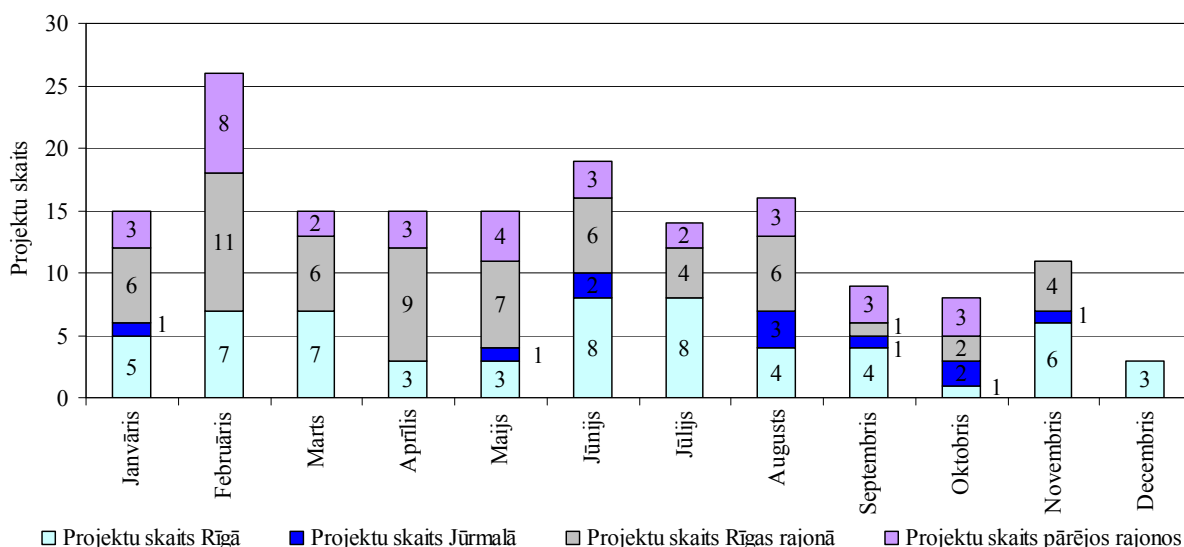
Līdzīga situācija vērojama arī savrupmāju tirgū. Pieprasījums pēc mājām ir samazinājies, līdz ar to pārdevēji, kuriem ir nepieciešams īpašumu pēc iespējas tuvākā nākotnē pārdot, samazina cenas par 10 – 20%.

Komercobjektu tirgū ir sasniegts līmenis, kad kļūst izdevīgi būvēt un telpas iznomāt. Bizness paliek dinamiskāks, komercstruktūras labprāt nomā telpas, nevis pašas būvē vai telpas pērk, jo saprot, ka tā ir naudas iesaldēšana.

Mājokļu tirgū iestājoties stagnācijai, cenām krītoties, tas atstāj iespaidu uz visu nozari un pastarpināti uz visu ekonomikas attīstību.

Jauno projektu piedāvājuma vidējās cenas 2007.gada otrajā pusē un 2008. gada sākumā nav pieaugušas vai atsevišķos projektos pat samazinājušas. Atsevišķos gadījumos pārpircēju

piedāvātās cenas jaunajos projektos ir par 15 – 20% zemākas nekā attīstītāju noteiktās cenas. Informācija par jauno pieteikto mājokļu projektu skaitu ir apkopota 2.15. attēlā.



2.15. Jauno pieteikto mājokļu projektu sadalījums pa rajoniem 2007. gadā

Avots: Autores veidota diagramma izmantojot Latio publicēto informāciju.

Pēc 2.15. attēlā apkopotās informācijas var secināt, ka 2007. gada pēdējos mēnešos ir ievērojami samazinājies jauno pieteikto mājokļu projektu skaits. Šādu situāciju ir izraisījis vairāku faktoru kopums. Pirmkārt, banku kredītpolitika, kas attiecas uz nekustamo īpašumu attīstīšanu, ir kļuvusi stingrāka un kredīti vairs nav tik pieejami. Otrkārt, līdz ar to, ka nekustamo īpašumu tirgus nākotnes attīstība pašlaik ir neskaidra, bankās ir paaugstināts nekustamo īpašumu attīstīšanai ņemto kredītu riska līmenis, kas attiecīgi paaugstina šo kredītu procentlikmes. Tā kā arī mainīgās procentu likmes 2006. – 2007. gadā latos un eiro ir palielinājušās, tad gala procentlikme, ko nāktos maksāt kredīta ņēmējam būtu ievērojami lielāka nekā tā bija vēl 2006. gadā. Treškārt, attīstītāji nevar droši zināt, kā turpmāk attīstīsies nekustamo īpašumu tirgus, kādas būs cenas, kad projekti tiks nodoti ekspluatācijā un kāds būs pieprasījums.

Taču, ja tagad netiks sākti jaunie projekti apmēram tādos pašos apjomos kā iepriekšējos gados, tad pēc diviem trim gadiem, kad tie būtu jau jāpabeidz, piedāvājums samazināsies, kā rezultātā sekas var būt paredzamas – atkal pieprasījums var pārsniegt piedāvājumu, cenas līdz ar to paaugstināties.

Lai gan pašlaik varētu šķist, ka nekustamo īpašumu tirgus ir nedaudz apstājies, kam par iemeslu ir gan kreditēšanas piebremzēšana, gan augstie inflācijas tempi, kas iespējams daudzus nobiedēja, taču vēlme dzīvot labāk un uzlabot ikdienas apstākļus ir virzītājspēks, kas, domājams, veicinās nekustamo īpašumu tirgus turpmāku attīstību.

Arī pasaules pieredze liecina, ka nekustamo īpašumu tirgus ļoti reti krīt, visbiežāk tas tikai apstājas, samazinās cenu pieaugums.

2007. gada 2. puse un 2008. gada sākumā notikušo cenu stabilizāciju un nelielu samazinājumu atsevišķos gadījumos veicinājusi cilvēku atbrīvošanās no īpašumiem, kas tika pirkti spekulatīviem nolūkiem. Tā kā tirgus procentu likmes ir augušas, bet kredīti ir jāatdod, tad rodas nepieciešamība pēc iespējas ātrāk pārdot iegādāto dzīvokli. Taču tas vēl nebūt nenozīmē, ka tirgus krīt.

2007. gada beigās un 2008. gada sākumā izveidojās tāda situācija, ka dzīvokļu vai māju īpašnieki, kas vēlas pārdot savu īpašumu, vai nu spekulatīvos nolūkos iegādātu vai ne, negrasās samazināt cenu, bet daudzi potenciālie pircēji negrib pirkt pa to cenu, kas tiek prasīta, un lai kaut kādā veidā šī situācija mainītos, ir jāmainās uzvedībai. Iespējams pārdevēji, vai nu saprotot, ka nespēs pārdot par konkrēto cenu, vai arī nespējot segt kredītu maksājumus, kas, pieaugot procentu likmēm, ir cēlušies, nedaudz samazinās cenu, un pircēji saprotot, ka lētāk vairs nebūs, vai ilgāk vairs nevēloties gaidīt, paaugstinās savu aktivitāti. Situācijas varētu mainīties 2008.gada laikā.

Nekustamo īpašumu cenu kritumu veicinājuši arī valdības pretinflācijas pasākumi, taču, lai gan galvenais mērķis bija inflācijas samazināšana, tā arī 2008. gadā saglabājas virs 10% robežas, neskatoties uz nekustamo īpašumu tirgū notiekošo.

Pretinflācijas plāna ietekmi uz nekustamo īpašumu tirgu nevar vērtēt viennozīmīgi. Pozitīvi ir tas, ka cenu augšana ir apstājusies un sācies cenu pakāpenisks kritums atsevišķos segmentos pa 1,5 – 3% mēnesī. Taču līdz ar nosacījumu par obligāto izziņu no VID un obligāto pirmo iemaksu vismaz 10% apmērā no nekustamā īpašuma cenas, ko 2008. gada pavasarī atcēla, tika liegta iespēja daudziem iedzīvotājiem iegādāties mājokli. Zināmā mērā bankām ir jāveic valdības funkcija – cīņa pret „aplokšņu algām”.

Lai gan bankas nelabprāt par to runā, tomēr pamazām tiek domāts par iespēju, kā atkal padarīt aizdevumus pieejamākus tiem, kam tos vajag sava mājokļa iegādei. Salīdzinot ar Rietumeiropas valstu iedzīvotājiem, kur hipotēku kredīti ir aptuveni pusei māsaimniecību, Latvijā hipotēku kredīti ir tikai 15 – 20% ģimeņu. Strauji sākot bremsēt hipotēku kredītu tirgu, daudzām māsaimniecībām tiek liegta iespēja uzlabot dzīves apstākļus.

Par inflācijas apkarošanas plāna ietvaros veikto pasākumu sekām var uzskatīt arī augušās īres cenas, kā arī finanšu problēmas, ar kādām saskaras daļa attīstītāju. Īres tirgū līdz ar mājokļu tirgus attīstības palēnināšanos ir audzis gan piedāvājums, gan cenas. Rīgas centrā cenas auga nedaudz, taču mikrorajonos līdz pat 25 – 30%. Īres piedāvājumu palielina dzīvokļu pārdevēji, kuri vēlas atlikt dzīvokļu pārdošanu uz vēlāku laiku, cerot, ka cenas varētu atgriezties 2007. gada sākuma līmenī, kredīta maksājumus daļēji vai pilnībā sedzot ar īres ienākumiem.

Palielinās dārgo dzīvokļu īres piedāvājums par cenu virs 300 latiem mēnesī. Augstas īres maksas pārsvarā akceptē ārvalstu pilsoņi, kuri strādā Latvijā.

Šāds īres cenu pieaugums ir pietiekami augsts, lai pēc kāda laika varētu sākt attīstīt jaunus īres namus.

Cenu kritums līdz 2008. gada sākumam, kas atšķirībā no dzīvokļa sērijas, atrašanās vietas un citiem parametriem svārstījās apmēram 10 – 15% robežās nav liels, bet, ja cenu samazināšanās turpināsies arī 2008. gadā un sasniegs 30% robežu, bankas daļai kredītņēmēju var sākt prasīt papildu nodrošinājumu, kas radītu grūtības un iespējams daļa kredītņēmēju būtu pat spiesti pārdot savu uz kredīta nopirkto īpašumu.

Arī pasaules pieredze liecina, ka, pārāk straujus un stingrus ierobežojumus ieviešot, var sekot krīze un vienīgais, kā šajā situācijā kaut ko mainīt, ir valdības un banku kredītpolitikas maiņa.

Pieņemot pretinflācijas plānu, valdība neveica kredītņēmēju diferencēšanu, t.i., visiem kredītņēmējiem tika noteiktas vienādas prasības. Problēmas risināšanā būtisku lomu varētu spēlēt kredītņēmēju reģistrs. Izmantojot reģistrā apkopoto informāciju, var izanalizēt, kāds ir konkrētais kredītņēmējs, pie kāda sociālā slāņa pieder, kuru pēc kārtas īpašuma iegādei nepieciešams saņemt hipotēku kredītu. Pamatojoties uz šādas informācijas pieejamību, varētu veikt grozījumus pieņemtajā likumā, nosakot atvieglojumus pirmā mājokļa iegādei, piemēram, netiktu pieprasīta pirmā iemaksa, tiktu piemēroti mazāki kredītprocenti (vismaz sākuma periodā), tiktu samazināti noformēšanas izdevumi u.c.

Iegādāties nekustamo īpašumu ņemot hipotēku kredītu Latvijas iedzīvotāji var ne tikai valsts teritorijā, bet arī ārpus Latvijas robežām. 2007. gada laikā īpaši tika popularizēta iespēja iegādāties nekustamos īpašumus Bulgārijā, kur nekustamo īpašumu tirgus atrodas attīstības posmā. Nepieciešams noskaidrot, kādas iespējas ir Latvijas iedzīvotājiem noformēt kredītu nekustamā īpašuma iegādei Bulgārijā.

Jebkuras Eiropas Savienības dalībvalsts pilsonis var noformēt kredītu nekustamā īpašuma iegādei Bulgārijā tikpat vienkārši kā savā valstī.

Lai noformētu hipotēku kredītu nekustamā īpašuma iegādei Bulgārijā, Latvijas iedzīvotājiem ir nepieciešama tāda pati dokumentu pakete kā Latvijā: izziņa no VSAA, bankas izraksts un atsevišķos gadījumos arī līgums ar darba devēju par to, ka dokumenta iesniegšanas brīdī potenciālais kredīta ņēmējs tiešām strādā. Kredīta saņemšanai nekādus šķēršļus neliek arī tas, ka Latvijā kredītņēmējam jau ir hipotēku kredītsaistības.

Kredītu Bulgārijā var saņemt arī bez ienākumus apliecināša dokumenta iesniegšanas, vienīgais jārēķinās ar to, ka finansēšanas apjoms tad būs tikai līdz 70% no objekta vērtības un procentu likme būs nedaudz augstāka nekā gadījumā, ja šie dokumenti tiktu iesniegti, apmēram 9,9% (kopā ar EURIBOR). Līdz ar to kredītmaksājumi būs nedaudz lielāki, taču tādā veidā tiek dota iespēja saņemt hipotēku kredītu arī tiem, kuriem Latvijā tādas iespējas nav.

Kreditēšanas nosacījumi tikai nedaudz atšķiras no Latvijas hipotēku kredītu tirgus nosacījumiem. Procentu likme gadā ir aptuveni 1,5-2% un summējot ar EURIBOR tā veido sākot ar 6,25% gadā. Kredīta termiņš ir līdz 30 gadiem. Jārēķinās ar to, ka vismaz 20% no objekta vērtības jāfinansē pašam pircējam, jo Latvijas iedzīvotājiem finansēšanas apjoms darījumos veido ne vairāk par 80% no īpašuma vērtības. [11]

Arī Eiropas Savienības valstu nekustamo īpašumu tirgū pastāv atšķirības mājokļu politikas metodēs un dzīvojamā fonda struktūrā.

Francijā salīdzinājumā ar citām ES valstīm, rēķinot uz iedzīvotāju skaitu, ir vislielākais mājokļu fonds (2,4 personas mājoklī). Apmēram 40% no jaunuzceltajiem mājokļiem šobrīd saņem kādu no valsts subsīdiju veidiem (nodokļu atlaides; ar zemes izmantošanas politiku saistīti atvieglojumi). Pirms trijiem gadiem pieņemtajā mājokļu programmā paredzēti pat 60 dažādi paņēmieni, kā risināt mājokļu problēmu. Francijā ir daudz īres dzīvokļu, kas kopumā veido ap 40% no dzīvojamā fonda.

Pašvaldībām pastāvīgas galvassāpes sagādā milzīgā sociālā īres sektora apsaimniekošana, kura galvenie "klienti" ir imigranti un citas etnisko minoritāšu grupas. Galvenie sociālo mājokļu sagādnieki ir vairāk nekā tūkstoš speciālas organizācijas. 2006. gadā izveidotā Pilsētībūvniecības un renovācijas aģentūra paredz tuvākajos gados nojaukt 250 tūkstošus sliktas kvalitātes sociālo mājokļu, to vietā uzcelot 400 tūkstošus jaunu, šiem projektiem piemērojot samazinātu PVN likmi - 5,5% parasto 19,6% vietā. [32]

Liels īres sektors ir arī Vācijā (ap 60% no visiem dzīvokļiem, vēl augstāks rādītājs Eiropā šajā ziņā ir Šveicei). Šī īpatnība saistīta gan ar ilglaicīgajām valsts programmām, kas savulaik bija vērstas uz īres sektora attīstību, gan arī ar īres mājokļu bumu pēc Vācijas apvienošanās.

Īrijā, kur salīdzinājumā ar citām ES valstīm pēdējos gados bija vērojami vieni no straujākajiem mājokļu cenu pieauguma tempiem. 78% mājāsaimniecību ir izvēlējušās dzīvot sev piederošā īpašumā. Daudzdzīvokļu mājās atrodas vien trīs procenti mājokļu, turklāt lielai daļai iedzīvotāju pieder vairāk nekā viens nekustamais īpašums. Trešdaļa investoru, kuri līdzekļus iegulda nekustamajā īpašumā, ir jaunāki par 35 gadiem. Neraugoties uz lielajiem mājokļu būvniecības tempiem, vēl pirms diviem gadiem šajā valstī bija vērojams mājokļu trūkums.

Pēdējos gados liels dzīvokļu cenu un būvzmaksu pieaugums bija vērojams arī Polijas galvaspilsētā Varšavā (2006. gadā jaunajos projektos tas veidoja 33%). Neraugoties uz vēl nesen pievilcīgajām hipotekāro kredītu procentu likmēm un to, ka vecāki ar savu nekustamo īpašumu kā ķīlu piedalās pirmās iemaksas segšanā, līdzīgi kā latviešiem arī vairākumam poļu nav iespējams uzreiz tikt pie tikko celta dzīvokļa. Arī poļi visvairāk pērk mājokļus tā saucamajā otrreizējā tirgū, hipotekāros kredītus ņemot visvairāk nevis nacionālajā valūtā, bet dolāros vai eiro, jo šiem aizdevumiem ir zemākas procentu likmes. Attiecībā uz jaunajiem projektiem vēl

nesen vietējie eksperti izteica novērojumu, ka tos uzpērk ārzemju investori, vai nu izmantojot kā pašu dzīvestelpu, vai arī izīrējot, vai pārdodot tālāk.

Līdzīgi kā Latvijā arī Polijā vērojams, ka jaunie poļi no lauku rajoniem masveidā pārvācās uz lielpilsētām, kur nereti viņiem nav kur dzīvot. Tāpēc tiek lēsts, ka, neraugoties uz 12 miljonu vienību lielo dzīvojamo fondu (tas gan proporcionāli ir viens no mazākajiem Eiropā - 314 mājokļi uz tūkstoš iedzīvotājiem), Polija šobrīd izjūt, ka tai joprojām pietrūkst aptuveni 1,5 miljonu mājokļu.

Igaunija vēl nesēn starp Baltijas valstīm atradās līdera pozīcijās mājokļu skaita ziņā uz tūkstoš iedzīvotājiem. Jaunās tūkstošgades sākumā mūsu ziemeļu kaimiņvalstī mājokļu skaits pat par 5% pārsniedza māsaimniecību skaitu. Pēdējā laikā arī igauņi aizvien vairāk izjūt, ka aktivitāte nekustamo īpašumu tirgū ir samazinājusies. Tāpēc līdzīgi kā Latvijā izteikta ir tendence, ka attīstītāji jaunajos projektos dzīvokļus izīrē. [32]

Igauņi ātrāk par latviešiem sāka īstenot vairākas būtiskas iniciatīvas mājokļu problēmas risināšanā - arī privāti publiskos partnerattiecību projektus jaunu mājokļu būvei. Saskaņā ar tiem pašvaldības bez maksas nodrošina noteiktu apgabalu detaļplānojumu, kā arī tehnisko infrastruktūru, tādējādi samazinot nekustamā īpašuma izmaksas un veicinot būvniecību.

Ar mērķi atrisināt denacionalizēto namu īrnieku problēmas, samazināt mājokļu trūkumu galvaspilsētā, kā arī cīnīties pret mājokļu cenu un īres paaugstināšanos Tallinas pašvaldība ir paredzējusi veikt plašu municipālo mājokļu programmu. Saskaņā ar sākotnējo projektu 75% no būvizmaksām segs no pašvaldības budžeta, bet 25% - no valsts.

Dānijā mājokļu cenas strauji paaugstinājās 2004.gadā pēc tā sauktās tikai procentu maksājumi hipotekāro kredītu ieviešanas, kas ļauj atlikt kredīta pamatsummas maksājumus uz vēlāku periodu (Latvijā šo risinājumu pierasts saukt par kredīta brīvdienām). 2006. gada sākumā tika reģistrēts augstākais cenu pieaugums Dānijā – 24%, Zviedrijā – 13.5% un Somijā – 10% salīdzinot ar 2005. gada sākumu. [32]

Kopš Otrā pasaules kara beigām visās ES valstīs (arī Latvijā - gan saistībā ar dzīvokļu privatizāciju, gan mājokļu iegādi) konsekventi ir palielinājies mājīpašnieku skaits. Tas saistīts ar valstu ekonomisko izaugsmi, dzīves standartu paaugstināšanos, kā arī ar valdību mājokļu politikas fokusēšanos uz šo visvairāk pieprasītāko mājīpašuma formu, kas ir izdevīga arī no valsts viedokļa, jo atbildība par mājokli pilnībā pāriet īpašnieka ziņā.

Kā vēsta britu The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) - viena no ietekmīgākajām organizācijām, kas Eiropā apvieno nekustamā īpašuma speciālistus, Eiropas mājokļu tirgus šobrīd pārdzīvo atdzišanas tendences. Bankas esot kļuvušas piesardzīgākas hipotekāro kredītu piešķiršanā. Pateicoties Eiropas banku konservatīvismam, augsta riska hipotekāro kredītu daļa to aktīvos esot samērā neliela. Šie apsvērumi ekspertiem ļauj apgalvot -

lai gan pasaules finanšu krīzēm noteikti būs sava ietekme uz Eiropas nekustamo īpašumu tirgu, tuvāko gadu gaitā tam būs lemts piedzīvot citādu "piezemēšanās" scenāriju nekā ASV.

Pareģa lomu neviens uzņemtis tomēr nevēlas. Jo vairāk tāpēc, ka publiskotie OECD un Bank for International Settlements pētījumi rāda, ka kopumā apmēram 40 procentos gadījumu pēc "mājokļu buma" valstis gaida "maigā piezemēšanās", bet atlikušajos gadījumos atliek samierināties ar strauju cenu kritumu. Divas trešdaļas Eiropas valstu jau ir piedzīvojušas divus mājokļu cenu kritumus starp 1970. un 2005. gadu, kad tās samazinājās vairāk nekā par 15 procentiem (Somija šajos 35 gados piedzīvoja divus mājokļu cenu kritumus, kad to cena kritās pat līdz 50 procentiem, tādu pašu pieredzi ir guvusi arī Nīderlande, Zviedrijā mājokļu cenas savulaik ir kritušās par 38, Dānijā - par 37 procentiem). [32]

Pašlaik Latvijā vērojama sērijveida dzīvokļu cenu samazinājums varētu būt uzskatāms par loģisku korekciju pieprasījuma samazinājuma apstākļos, ko daļēji veicinājuši gan uz kredītēšanas pieauguma tempa palēnināšanu vērstie tautsaimniecības stabilizācijas plāna pasākumi, gan banku kredītu izsniegšanas nosacījumu pastiprināšana, īpaši nekustamā īpašuma attīstības uzņēmumiem un mājsaimniecībām mājokļa iegādei.

Kā situācija turpmāk attīstīsies Latvijā, neviens skaidri nevar zināt, taču tiek paredzēts, ka cenu kritums ilgi neturpināsies un gadījumā, ja tautsaimniecības stabilizācijas plānā ietvertu pasākumu īstenošana turpināsies un bankas turpinās stingrākas kredītpolitikas īstenošanu attiecībā uz kredītiem nekustamā īpašuma iegādei un attīstībai, varētu sagaidīt nekustamā īpašuma cenu samērīgu korekciju – palielināties cenu diferenciācija vērtīgiem, kvalitatīviem īpašumiem un sen celtniem, nekvalitatīviem, kam vērtība kritīsies vairāk. Cenu korekciju rezultātā nekustamie īpašumi būtu pieejamāki visiem iedzīvotājiem – gan turīgajiem, gan ne tik turīgiem.

Stagnācija, kas 2007. gadā zināmā mērā sākās Latvijas nekustamo īpašumu tirgū, ietekmēs arī citas jomas. Līdz ar to, ka samazinās celtniecības apjomi, uzņēmumiem nākas pārplānot savas izmaksas. Vienlaikus var samazināties arī pasūtītāju – attīstītāju skaits. Tātad arī celtniecības un nekustamo īpašumu attīstības un tirdzniecības uzņēmumu darbinieku skaits.

3. LATVIJAS HIPOTĒKU KREDĪTU TIRGU ATTĪSTĪBAS PERSPEKTĪVU ANALĪZE LĪDZ 2010. GADAM

3.1. Latvijas hipotēku kredītu tirgus nosacījumu iespējamo izmaiņu ietekmes uz ekonomikas attīstību analīze

Hipotēku kredītu izsniegšanas apjomu pieauguma tempi 2007. gadā pēc grozījumiem Patērētāju tiesību aizsardzības likumā ievērojami samazinājās. Likumā tika veikti divi ļoti būtiski grozījumi, t.i., pirmkārt, kredītus virs 100 minimālajām mēnešalgām (pašlaik Ls 16000) var izsniegt, tikai pamatojoties uz VID izsniegtajām izziņām, kas apliecina kredīta ņēmēja legālos ienākumus, otrkārt, kredītņēmējam bija jāsedz pirmo iemaksu vismaz 10 % apmērā no kredīta summas.

Jau 2007. gada otrajā pusē bankas sāka domāt iespējamus variantus, kā ievērojot likuma prasības, būtu iespējams palielināt hipotēku kredītu ievērojami kritušos pieauguma tempus.

2008. gada martā tika publiskota informācija par to, ka pirmā iemaksa 10% apmērā iespējams tiks atcelta. Kā atzina finanšu ministrs Atis Slakters, viņaprāt, likuma prasība par pirmo iemaksu 10% apmērā no finansētās preces vai pakalpojuma cenas ir "diezgan bezjēdzīga". Jau 2008. gada 22. aprīlī valdībā tika atbalstīti grozījumi Patērētāju tiesību aizsardzības likumā un Kredītiestāžu likumā, kas paredz atcelt pienākumu patērētājiem, ņemot kredītu, veikt sākotnējo iemaksu. Finanšu ministrijas sagatavotajiem grozījumiem atbalstu ir paudusi Latvijas komercbanku asociācija.

Atceļot iemaksu būtu iespējams kaut nedaudz reanimēt mājokļu tirgu un būvniecības nozari, taču jāievēro arī to, ka nepieciešams konsekventi īstenot Inflācijas ierobežošanas plānu. Tajā pašā laikā jāatceras, ka inflācija nav vienīgā Latvijas problēma un pirms lēmuma par to, vai atbalstīt vai ne pirmās iemaksas atcelšanu, pieņemšanas nepieciešams izvērtēt, kā kreditēšanas tempu samazināšana ietekmēs ekonomiku no stabilizācijas viedokļa.

Atceļot pirmo iemaksu tiktu atviegloti nosacījumi ģimenēm, kas vēlas iegādāties pirmo dzīvokli vai māju, bet nespēj segt 10% no īpašuma summas. Savukārt no personām, kas hipotēku kredītu vēlas saņemt mājokļa celtniecībai, saskaņā ar kredītpolitiku, bankas pieprasa kredītņēmēja finansiālo līdzdalību, neatkarīgi no likuma normām. Tāpēc to, kā pirmās iemaksas atcelšana ietekmēs turpmāko hipotēku kredītu tirgus attīstību precīzi nevar prognozēt. 2007. gadā notikušā izsniegto hipotēku kredītu apjomu pieauguma tempa samazināšanās bija sekas ne tikai kreditēšanas ierobežojumu ieviešanai, bet arī banku konservatīvākām kredītpolitikām.

Lai novērtētu pirmās iemaksas nozīmi, autore izstrādāja sekojoši piemēru. Pieņemsim, ka jauna ģimene vēlas iegādāties dzīvokli jaunuzceltā daudzdzīvokļu namā, ņemot hipotēku kredītu uz banku piedāvāto maksimālo termiņu, t.i. 40 gadiem. Ja nebūtu nepieciešama pirmā iemaksa 10% apmērā, tad 40 gadu laikā ģimenei nāktos apmaksāt visus 100% dzīvokļa cenas. Ja bankā kredīts tiktu ņemts saskaņā ar nosacījumiem, ka katru mēnesi sedzamā pamatsummas daļa ir nemainīga, tad 10% no dzīvokļa vērtības ģimene apmaksātu 4 gadu laikā. Taču jāņem vērā, ka šos četrus gadus ģimenei nāktos maksāt arī kredīta procentus, kas termiņa sākumā, sakarā ar to, ka neapmaksātā kredīta summa ir ļoti liela, ir lielāki nekā vēlāk, kad jau daļa no aizņēmuma ir

apmaksāta (vienlīdzīgi ar pamatsummas maksājumu vai pat lielāki). Laikā, kad ģimene veidotu uzkrājumu pirmās iemaksas segšanai, potenciālo kredītņēmēju rīcībā būtu gan līdzekļi, kas tiktu maksāti pamatsummas segšanai, gan līdzekļi, kas tiktu maksāti bankai, kā procenti par aizdevumu. Daļu no summas varētu atvēlēt uzkrājuma veidošanai, bet daļu, īres maksai. Ja īres maksa dzīvoklim, kur uzturas ģimene laikā, kamēr nav iegādāts dzīvoklis ir vienlīdzīga ar procentiem, ko nāktos maksāt bankai, ja tiktu paņemts kredīts uz 40 gadiem, bez pirmās iemaksas, tad uzkrājumu būtu jāveido nedaudz mazāk par 4 gadiem, jo uzkrājuma veidošanas laikā viņi saņemtu procentus, par to, ka nauda glabājas bankā, ar nosacījumu, ka pārējie faktori nemainās vai mainās proporcionāli (inflācija, nekustamo īpašumu cenas, darba algas u.c.).

Pirmās iemaksas atcelšana varētu palielināt aktivitāti nekustamo īpašumu tirgū, jo līdz ar to palielinātos pieprasījums no to iedzīvotāju puses, kam ir pietiekami ienākumi hipotēku kredīta saņemšanai, taču nav vēl izveidots uzkrājums, pirmās iemaksas segšanai.

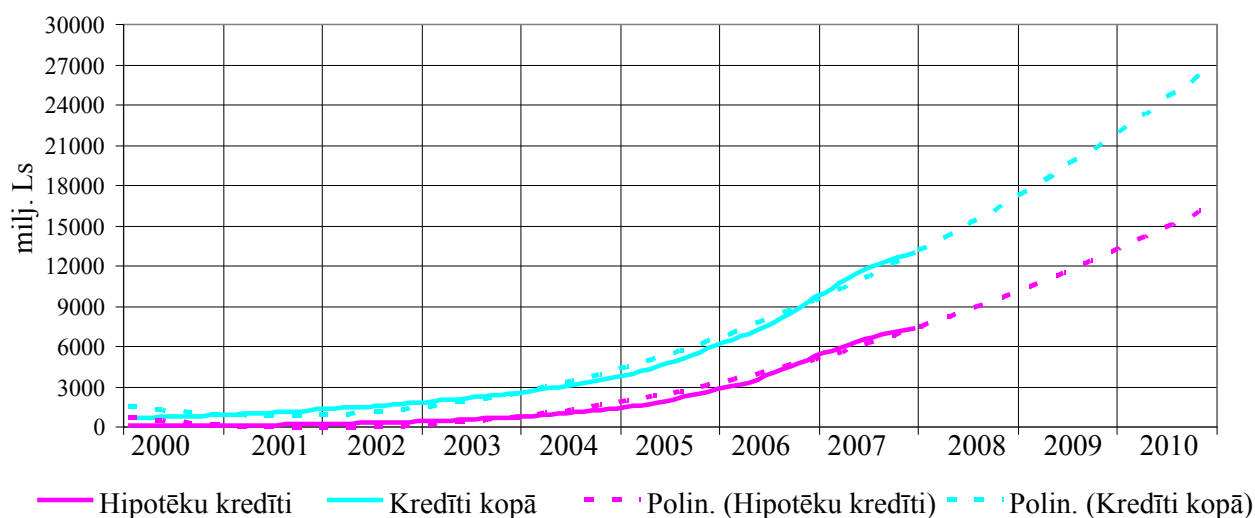
Hansabankas valdes priekšsēdētājs Māris Avotiņš uzskata, ka "bankām vajadzētu pašām ļaut izvēlēties kredītēšanas regulācijas mehānismu, balstoties uz pieredzi un kompetenci. Ja arī prasība par pirmās iemaksas segšanu tiktu atcelta, nekas daudz nemainītos. Hansabankā arī turpmāk lielākoties būtu nepieciešama pirmā iemaksa no pirkuma summas. Tā ir kā siets, kas prasa paša kredītņēmēja lielāku līdzdalību, bet galvenais - māca aizņemties pārdomāti," tā viņš. Hansabankas pētījums rāda, ka 28% no potenciālajiem mājokļu pircējiem gandrīz visās sociāldemogrāfiskajās grupās par galveno barjeru nekustamā īpašuma iegādei uzskata pirmo iemaksu. [11]

Pirmās iemaksas atcelšana varētu veicināt arī autotirdzniecības apjomu tempu atgriešanos tempos, kādi bija vērojami līdz ierobežojumu pieņemšanai.

Prasības, ka kredīti virs 100 minimālajām mēnešalgām tiek izsniegti tikai pamatojoties uz VID izsniegto izziņu, atcelšanu finanšu ministrs tomēr neatbalsta. Kaut gan liekot bankām pieprasīt šādu izziņu principā uz bankām tika pārliktas tās darbības, kas būtu jāveic VID, proti, jācīnās ar neoficiālajām algām, par kurām netiek maksāti nodokļi. No hipotēku kredīta izsniegšanas viedokļa principā bankas vairāk interesē kredītņēmēja reālie ienākumi un viņa ģimenes locekļu ienākumi, no kuriem nāksies segt kredītmaksājumus, t.i., kredītņēmēja reālā maksātspēja un raksturojums. Protams, ir svarīgi, ka pēdējos sešus mēnešus kredītņēmējam ir bijuši pietiekami lieli oficiālie ienākumi, taču tas nebūt nenozīmē, ka arī visu turpmāko kredīta termiņu, kas hipotēku kredītiem ir līdz 40 gadiem, kredītņēmējam saglabāsies šie ienākumi.

Ja tiktu atcelti 2007. gadā pieņemtie ierobežojumi, kas ievērojami samazināja kredītu tirgus attīstības tempus, tad kredītu apjomu pieaugums varētu turpināties atbilstoši iepriekš notikušajam pieauguma tempam. 2000. – 2007. gada kopējie kredītu un atsevišķi hipotēku kredītu pieauguma

tempiem autore pievienoja polinomas tendences līknes, jo tām determinācijas koeficients ir augstāks nekā citu veidu tendences līknēm. Iegūtie rezultāti atspoguļoti 3.1. attēlā.



3.1. attēls. Latvijas kredītu tirgus attīstība 2000. – 2007. gadā un tendences līdz 2010. gadam

Avots: Autore veidota diagramma izmantojot Latvijas Bankas datus un autore aprēķinus

Kā redzams pēc 3.1. attēla, ja netiktu pieņemti kreditēšanas attīstību ierobežojošie likumu grozījumi vai arī 2008. gadā tiktu atcelti iepriekš pieņemtie kreditēšanas attīstību kavējošie grozījumi, tad kopējais kredītu tirgus līdz 2010. gadam turpinātu pieaugt galvenokārt uz hipotēku kredītu apjomu pieauguma bāzes. Hipotēku kredītu tirgus no 2008. – 2010. gadam sasniegtu apjomus, kas uz pusi pārsniedz 2007. gada beigās izsniegto hipotēku kredītu apjomus.

Kopumā vērtējot iegūtos rezultātus, determinācijas koeficients ir abiem rādītājiem ir diezgan liels: hipotēku kredītiem – 0,98, kredītiem kopā – 0,99, kas norāda, ka novērtētā izlases regresijas līnija pieguļ izlases datiem, un līdz ar to prognozētā rezultātīvās pazīmes attīstība varētu būt samērā precīza, taču prognozējot hipotēku kredītu tirgus attīstību, jāņem vērā arī kopējā Latvijas ekonomikas situācija un atsevišķu nozaru attīstība, piemēram, nekustamo īpašumu tirgus attīstība.

Ņemot vērā grozījumus Patērētāju tiesību aizsardzības likumā, hipotēku kredītu apjomu pieaugums, protams, būs mērenāks, nekā atspoguļots 3.1. attēlā, taču nenoliedzami pieaugums būs, un tam līdz 2010. gadam vajadzētu saglabāties aptuveni 20% apmērā, lai Latvijas ekonomika turpinātu sabalansēti attīstīties.

Vērtējot valdības pieņemtos kreditēšanas attīstību ierobežojošos grozījumus, nākas secināt, ka tie ir bijuši nepieciešami, jo turpinoties tādai hipotēku kredītu apjomu pieauguma tendencei kāda bija vērojama no 2000. – 2007. gadam, Latvija varētu piedzīvot patvaļīgas ekonomikas attīstības rezultātā notikušu savstarpēju tautsaimniecības nozaru nesabalansētību, kas radītu problēmas turpmākai valsts ilgtspējīgai attīstībai.

Tieši pateicoties pieņemtajiem ierobežojumiem, arī nekustamo īpašumu tirgū neizveidojās krīzes situācija līdz ar nesamērīgu cenu pieaugumu kredītu pieejamības dēļ, jo, kā autore 2. nodaļā noskaidroja, nekustamo īpašumu cenas no 2000. – 2007. gadam ir pieaugušas proporcionāli izsniegto hipotēku kredītu nekustamo īpašumu iegādei apjomam. Ja izsniegto kredītu apjomi turpinātu pieaugt tādos pašos tempos kā no 2000. – 2007. gadam, tad nekustamo īpašumu cenas ievērojami pārsniegtu Latvijas ekonomiskajai situācijai adekvāto nekustamo īpašumu vidējo cenu līmeni, kas galu galā varētu veicināt krīzi nekustamo īpašumu tirgū.

Taču, nav pieļaujama arī nonākšana otrā galējībā un lai nepieļautu pilnīgu attīstības apstāšanos, nepieciešams pārskatīt pieņemtos grozījumus un nedaudz atvieglot hipotēku kredītu saņemšanas nosacījumus, pie tam ņemot vērā, ka kredītu tirgus attīstības tempus nākotnē papildus var samazināt notikumi pasaules finanšu tirgū un resursu nepieejamība.

3.2. Hipotēku kredītu tirgus attīstības līdz 2010. gadam un ietekmes uz Latvijas ekonomikas attīstību vērtējums

Kreditēšanas pieaugums, kas nozīmīgi ietekmē ekonomisko aktivitāti, 2007. gadā 2. pusē un 2008. gada sākumā turpināja pakāpeniski kristies. Kreditēšanas pieauguma tempa kritums veicina vienmērīgu ekonomikas attīstības tempu samazinājumu, taču kreditēšanas pieaugumam līdz 2010. gadam būtu vēlams saglabāties 18 – 20 % robežās.

Latvijas komercbanku kredītportfelis jau pārsniedz 100% no valsts iekšzemes kopprodukta (2007. gadā banku kredītportfelis IKP pārsniedza par 6,18%), kas ir lielākais rādītājs jauno Eiropas Savienības dalībvalstu vidū. Principā Latvijas hipotēku kredītu tirgu jau var salīdzināt ar Eiropas Savienības veco dalībvalstu tirgu, piemēram, mājāsaimniecību hipotekāro kredītu apjoms ir aptuveni 35% no IKP, kas ir tuvs Eiropas vidējam līmenim, kur šis rādītājs ir aptuveni 40 % robežās.

Sandra Ābola, "Latvijas Krājbankas" viceprezidente kreditēšanas jautājumos uzskata, ka turpmākā kreditēšanas izaugsme Latvijā ir saistīta ar paaugstinātu risku, kreditēšanas potenciāls ir diezgan ierobežots. Visdrīzāk, 2008. gadā un nākamajos gados kredītu gada pieauguma tempi varētu samazināties pat divas reizes.

Arī „SEB bankas” Privātpersonu apkalpošanas pārvaldes vadītājs Arnis Škapars norāda, ka laiks, kad kreditēšanas tirgus pieaugums bija mērāms 70-90%, ir pagājis, un šobrīd ieejam sabalansētākā ekonomikas attīstības posmā, prognozējam arī mērenāku kreditēšanas tempu pieaugumu. Paredzam, ka kreditēšanas politika Latvijas bankās saglabāsies pragmatiski piesardzīga, tāda, kāda tā ir vērojama patlaban. Kredītu pieaugums 2008. gadā varētu būt ap 20-

30%, atkarībā no Latvijas "ekonomikas veselības". Tāpat būtisks faktors būs resursu pieejamība un cena, kā arī noskaņojums pasaules finanšu tirgū. [40]

Pēc Sandras Ābolas domām, ņemot vērā sarežģīto situāciju sektorā, vispārējo dzīves dārdzību un patēriņa buma norimšanu, visstraujāko kredītēšanas apjomu palēninājumu pret 2007. gadu varētu sagaidīt tirdzniecības nozarē. Ievērojams kritums gaidāms arī būvniecības nozarē un operācijās ar nekustamo īpašumu, kur šobrīd manāms cenu kritums, ko izraisījuši valdības pieņemtie inflācijas apkarošanas pasākumi un banku konservatīvākā kredītpolitika. Visstraujākais tautsaimniecības nozares kredītēšanas tempu pieaugums varētu būt apstrādes rūpniecībā, atsevišķos transporta sektoros, kā arī ieguves rūpniecības un karjeru izstrādes nozarē. Šīs nozares pašreizējais īpatsvars banku kredītportfelī ir ļoti neliels, pieauguma pamatā lielā mērā varētu būt plānotās investīcijas infrastruktūras uzlabošanā.

Līdz ar kredītēšanas apjomu lēnāku pieaugumu, samazinās arī iekšzemes pieprasījuma un importa pieauguma tempā, uzlabojas maksājumu bilances dati. Eksporta izaugsmei saglabājoties pozitīvai, pastāv iespēja būtiski uzlabot tirdzniecības bilanci. Lai līdz 2010. gadam turpinātu samazināties importa un eksporta starpība, nepieciešams bez kavēšanās īstenot valdības plānotos eksporta veicināšanas pasākumus, kā arī pilnveidot kredītpolitiku, kas attiecas uz eksporta preču ražošanu, lai kredīti eksporta uzņēmumiem būtu pieejamāki un ar ražošanas attīstīšanai atbilstošiem procentiem.

NPC eksperts, AS "GE Money" valdes loceklis Viktors Toropovs prognozē: "2008.gadā kredītēšanas tirgus pamazām sāks iegūt jaunu kvalitāti un stabilizēties, jo cilvēki arvien vairāk sāks plānot naudas tērēšanu un apzināties uzņemtās saistības. Arī kredītiestādes rūpīgāk izvērtēs potenciālā klienta maksātspēju". [33]

Viņš norāda, ka kredītu izmantošanu ļoti ietekmē un noteikti arī 2008.gadā ietekmēs kopējā makroekonomiskā situācija valstī, inflācijas kāpums un jaunas prasības pret patērētājiem – izmaiņas likumdošanā, kas sarežģīs kredītu saņemšanu. Ja mazināsies pieprasījums mazumtirdzniecībā, kritīsies arī pieprasījums pēc kredītiem un līzingsiem. Kā rezultāts augstajai inflācijai jeb dažādu preču un pakalpojumu cenu pieaugumam, paredzama arī vidējās kredīta summas palielināšanās.[33]

NPC eksperte, Rīgas Starptautiskās ekonomikas un biznesa administrācijas augstskolas (RSEBAA) docente, ekonomikas doktore Natālija Konovalova papildus vērš uzmanību šādām iespējamām izmaiņām kredītēšanas struktūrā - samazināsies izsniegto hipotekāro kredītu apjoms fiziskām personām un palielināsies to kredītu daļa, kas tiek izsniegti juridiskām personām. Šādas strukturālas izmaiņas banku kredītportfelī notiks galvenokārt prognozējamā nekustamo īpašumu cenu samazinājuma rezultātā. Ja nekustamā īpašuma cenas samazināsies, hipotekārie kredīti vairs nebūs pievilcīgi un tiks pakļauti augstākam kredītriskam. V. Toropovs norāda, ka izmaiņas

iespējamās arī pieprasījumā pēc dažādiem patēriņa kredītu produktu veidiem - arvien populārākas varētu kļūt kredītkartes, kamēr pieprasījums pēc skaidras naudas, preču un pakalpojumu kredīta un līzinga mazināties.

Savukārt saistībā ar kreditēšanas tirgus tendencēm, NPC eksperts, SIA "Kreditrisks" valdes priekšsēdētājs Normunds Laizāns prognozē, ka 2008. gada, kad daudzās bankās beigsies 2006. gadā uz diviem gadiem realizētā labvēlības politika, ievērojami pieaugs debitoru parādu skaits. Līdz banku labvēlības politikas beigām hipotekāro kredītu ņēmējiem nav jāmaksā aizņēmuma pamatsumma, bet tikai procenti, toties, sākot ar pavasari, viņiem šī pamatsumma būs jāmaksā atmaksāt, kas kopumā varētu negatīvi atsauksies uz debitoru parādu pieaugumu. [33]

Uz debitoru parādu pieaugumu negatīvu iespaidu 2008. un nākamajos gados varētu atstāt arī kredītu sadārdzināšanās (paaugstinātās procentu likmes) un kredītu administratīvo izmaksu pieaugums, piemēram, komisijas maksas. Ja proporcionāli kredītu ikmēneša maksājuma pieaugumam netiks palielināti arī iedzīvotāju ienākumi, tad daļai kredītņēmēju var rasties problēmas ar maksājumu savlaicīgu un pilnos apmēros veiktu maksāšanu.

Biedrības Naudas plānošanas centrs eksperti šogad prognozē kreditēšanās tirgus stabilizāciju, kredītu izmantošanas tendenču maiņu, iespējamu debitoru kavēto maksājumu apjoma pieaugumu, kā arī pastiprinātu interesi par pensiju fondu, uzkrājošās dzīvības apdrošināšanas un ieguldījumu fondu izmantošanu.

Pārorientēšanos no kreditēšanas, kā primārās peļņu nesošās nozares, uz uzkrājumu veidošanu modernajos ieguldījumu veidos, kā piemēram, depozītos ar dzīvības apdrošināšanu, pensiju fondos, progresīvajos depozītos, kuros ieguldījumi tiek veikti konkrētos pasaules ekonomiku indeksos, jau 2007. gadā sāka veikt daļa Latvijas komercbanku. Jo šīs nozares perspektīvā varētu ievērojami attīstīties un palielināt banku peļņu, diferencējot to starp atšķirīgiem darbības veidiem un samazinot darbības riskus.

Kredītņēmēju dzīvības apdrošināšana tiek popularizēta ar mērķi izvairīties no potenciālajiem kredītu nemaksāšanas riskiem un iespējamajiem debitoru kavēto maksājumu apjomu pieaugumiem, kā arī nodrošinot kredītņēmējam uzkrājumu, ko varēs izmantot hipotēku kredīta ātrākai atmaksāšanai.

Arī AS "GE Money" valdes loceklis V. Toropovs paredz iespējamās finanšu iestāžu piedāvājuma izmaiņas - no kreditēšanas uz naudas uzkrāšanu. Finanšu iestādes aktīvāk sāks piedāvāt dažādus ieguldījumus, pensiju fondus un pievērsīs lielāku uzmanību uzņēmumu finansēšanai.

Šo viedokli apstiprina N. Konovalova, norādot uz iespējamām izmaiņām uzkrājumu struktūrā 2008. gadā. Privātpersonas, kā arī juridiskas personas, cenšoties pasargāt savus uzkrājumus no strauji augošās inflācijas, izvēlēsies noguldīt naudu ne tik daudz depozītos, cik

vērtspapīros un investīciju fondos, kuru ienesīgums ir augstāks. Zemāku aktivitāti naudas uzkrāšanai depozītos ietekmēs arī tādi faktori kā preču un pakalpojumu cenu pieaugums (palielinās izmaksas un samazinās brīvie naudas līdzekļi, ko iespējams uzkrāt), kā arī brīvo naudas plūsmu novirzīšana esošo kredītu segšanai. [33]

Tāpat arī NPC eksperts, IPAS "Parex Asset Management" pirmais viceprezidents Sergejs Medvedevs uzskata, ka 2008.gadā pieaugs to privātpersonu skaits, kas izmantos ieguldījumu fondus. Tiesa, šogad varētu nedaudz pamainīties ieguldījumu mērķi un izmantojamo fondu struktūra. Viņš norāda, ka kopumā šis gads finanšu tirgos visticamāk atnesīs daudz "vētras", kas izpaudīsies paaugstinātās akciju cenu svārstībās. Līdz ar to samazināsies pirkto agresīvu akciju fondu skaits un pieaugs ieguldījumu skaits konservatīvajos obligāciju un sabalansētajos fondos.

NPC eksperts S. Medvedevs prognozē, ka 2008.gadā strauji attīstīsies arī uzkrājošā dzīvības apdrošināšana, termiņnoguldījumi un strukturētie depozīti, kas skaidrojams ar kopējās ekonomiskās situācijas pasliktināšanos un bažām par nestabilo rītdienu, kā arī šo produktu aktīvām informatīvām reklāmas kampaņām no bankām un citām finanšu iestādēm. Tendence uzkrāt būs vērojama visos sabiedrības slāņos. Tomēr ne visiem būs iespēja uzkrāt, jo iepriekš esot optimistiski noskaņotiem par nākotnes ienākumiem un neapdomīgi apņēmoties pārāk lielas kredītu saistības, daudzām mājsaimniecībām šogad nāksies būtiski pārskatīt savus tēriņus, lai segtu visus izdevumus.

Savukārt, runājot par prognozēm saistībā ar pensiju 2. un 3. līmeņa sistēmu, viņš norāda, ka 2007. gadā pensiju 2.līmeņa dalībnieku skaits jau sasniedzis 1 miljonu, bet pensiju 2. līmeņa plānu aktīvi, pieaugot par 92%, sasnieguši 250 miljonus latu. 2008. gada laikā šis radītājs varētu dubultoties, jo divreiz ir paaugstināta atskaitījumu likme no 4% uz 8%. Arī pensiju 3.līmeņa plāniem šogad S. Medvedevs prognozē strauju izaugsmi, kas galvenokārt būs saistīta ar vairāku uzņēmumu piedalīšanos pensiju fondos, ka arī lielāku skaitu privātpersonu, kuri apzināti sāks krāt savām vecumdienām.

"Tomēr, neraugoties uz tādu uzkrājumu formu īpatsvara palielināšanos kā vērtspapīri, investīciju fondi, privātie pensiju fondi u.tml., depozīti tomēr bankās saglabās līderpozīcijas. Tas savukārt izskaidrojams ar to, ka depozīti ir visvairāk aizsargātais uzkrājumu veids - ar 2008. gada 1. janvāri maksimālā kompensācijas summa, kas tiek izmaksāta no Noguldītāju garantijas fonda bankas bankrota gadījumā, ir 20 000 eiro," – stāsta NPC eksperte N. Konovalova. Taču principā šī depozītu drošība un valsts garantijas pārsvarā vairāk uztrauc pensijas vecuma cilvēkus, kuri jau iepriekš ir saskārušies ar banku bankrotu, kā arī negrib uzņemties nekādu risku, pat apzinoties, ka potenciālā peļņa tādā gadījumā būtu ievērojami lielāka.

S. Medvedevs vēl norāda, ka daļēji augstāk aprakstītas tendences būs izskaidrojamas ar naudas līdzekļu ieplūšanu no nekustamā īpašuma, kurš pazaudēs "laba un ienesīga" ieguldījuma

veida lomu. "Redzēsīm arī jaunus darījumus, kas būs saistīti ar sava biznesa pārdošanu, kas vēl vairāk palielinās naudas masu, kas potenciāli var aiziet dažāda veida uzkrājumos," stāsta NPC eksperts S. Medvedevs. [33]

Latvijā, Lietuvā un Igaunijā šobrīd notiek pāreja jaunā ekonomiskās attīstības cikla fāzē, secināts Hansabankas ekspertu sagatavotajā Baltijas makroekonomikas apskatā. Tiek prognozēts, ka Latvijas ekonomika zemāko punktu sasniegs 2009. gada sākumā un sāks atlabt 2009. gadā.

Pēc pārāk strauja IKP pieauguma perioda, kurā valdīja pārspīlēts mājsaimniecību un uzņēmumu optimisms, šobrīd tautsaimniecības pāriet pakāpeniskākas un sabalansētākas izaugsmes ritmā. Sagaidāms, ka triju valstu ekonomiku pieaugums pēc mērenas piebremzēšanās perioda pārskatāmā nākotnē atkal paātrināsies.

„2008.gads Latvijas ekonomikai nesīs jaunus izaicinājumus, taču esmu pārliecināts, ka tie veicinās mūsu tautsaimniecības ilgtermiņa izaugsmes potenciāla atraisīšanos, mudinot uzņēmumus pievērsties eksporta produktu radīšanai un attīstībai”, saka Toms Siliņš, Hansabankas valdes loceklis. [17]

2008. gada laikā IKP pieauguma temps varētu turpint pazemināties, pēdējos ceturkšņos noslīdot līdz apmēram 5%, bet gadā vidēji sasniedzot aptuveni 6%. To pamatā veidos mērens mājsaimniecību patēriņa un investīciju pieaugums par attiecīgi aptuveni 5% un 3%. Preču un pakalpojumu eksports procentuālā izteiksmē augs straujāk nekā imports, taču lielās to apjomu starpības dēļ tirdzniecības bilances deficīts joprojām būs ievērojams, tam turpinot gada laikā samazināties. Ārējā nesabalansētība kopumā kļūs mazāk izteikta, tekošā konta deficītam sarūkot līdz 16–18% no IKP.

Šī dinamika jau ir sākusi iespaidot darba tirgu, decembrī bezdarbam nedaudz palielinoties. Bezdarbam pakāpeniski turpinot pieaugt 2008. gada laikā, nominālais algu kāpums saruks uz pusi, līdz apmēram 15%, taču to uzturēs joprojām ievērojamais darbaspēka pieprasījums un iespēja doties strādāt uz ārzemēm. Hansabanka vērtē, ka bezdarbs varētu pieaugt līdz 6–7%, tādējādi tuvinoties dabiskajam bezdarba līmenim (tādam, kas ir savienojams ar zemu un stabilu inflāciju).

Kaut arī tuvāko mēnešu laikā inflācija vēl turpinās pieaugt, šo procesu veicinošie iekšējie un ārējie faktori strauji zaudē spēku. Pakāpeniski izzūdot līdzšinējā enerģijas un pārtikas izmaksu kāpuma ietekmei, gada otrajā pusē un jo īpaši 2009. gadā inflācija ievērojami samazināsies, jo tajā brīdī arī iekšējā pieprasījuma spiediens būs samērā vājš. Nav šaubu, ka šo procesu veicinās patērētāju pragmatiskāka attieksme un konkurences saasināšanās.

Par ekonomikas nostāšanās uz mērenas izaugsmes ceļa liecina arī plašās naudas apjoma kāpuma piebremzēšanās no 45% 2007. gada janvārī līdz 20% decembrī. Finanšu tirgi

stabilizējas, ko apstiprina arī RIGIBOR likmju pakāpeniskā pazemināšanās kopš oktobra, kad triju mēnešu likme bija pārsniegusi 13%.

Šī gada laikā valdībai būs ļoti operatīvi jāseko makroekonomisko rādītāju dinamikai un jābūt gatavai nepieciešamības gadījumā stimulēt iekšzemes pieprasījumu. Latvijas Bankas lēmums par obligāto rezervju prasības samazināšanu apliecina tās gatavību rīkoties elastīgi, kas veicinās pakāpeniskās piebremzēšanās scenārija īstenošanu. Taču īstermiņa stabilizācijas pasākumi nedrīkst novērst uzmanību no galvenās ilgtermiņa prioritātes – eksporta veicināšanas, jo tikai tā spēj nodrošināt ilgtspējīgu mūsu valsts labklājības celšanos.

Hansabankas analītiķi uzskata, ka Baltijas valstu ekonomiku un jo īpaši Latvijas attīstība tuvāko mēnešu laikā būs izteikti atkarīga no situācijas eksporta tirgos. Kaut gan ASV augsta riska kreditēšanas krīze arvien plašāk ietekmēs finanšu sistēmu un ekonomiku kopumā, Baltijas valstu svarīgākajās tirdzniecības partnervalstīs izaugsme būs samērā spēcīga, jo īpaši Ziemeļvalstīs un Krievijā. Arī kontinentālās Eiropas ekonomikas visdrīzāk nepiedzīvos tik strauju IKP pieauguma tempu krišanos, kāda notikusi ASV (0,6% IKP gada pieaugums 2007. gada 4. ceturksnī). Nozīmīgs riska faktors pašreizējā situācijā ir Baltijas valstu savstarpējo tirdzniecības saišu intensitāte, jo izaugsmes piebremzēšanās tajās var iedarboties savstarpēji pastiprinoši. Visu triju valstu eksports tāpat varētu tikt negatīvi ietekmēts, ja lēnākas pasaules ekonomikas izaugsmes rezultātā samazināsies izejvielu cenas. Tas var skart gan koksnis, gan pārtikas un metālu cenas un šie produkti kopumā veido aptuveni pusi Latvijas eksporta vērtības. [17]

Neskatoties uz to, ka gan pasaulē, gan pašās Baltijas valstīs par to ekonomisko attīstību 2008. - 2010. gadā ir pausts daudz bažu un izteikti negatīvi minējumi, autore uzskata, ka Latvijas ekonomikas, kas pašlaik ir nostājusies uz izaugsmes pakāpeniskas piebremzēšanas ceļa, turpmākajā ilgtermiņa attīstībā ir vērojams izaugsmes potenciāls. Pateicoties 2007. gadā īstenotajai piesardzīgajai fiskālajai politikai, elastīgajiem darba tirgiem, ES fondu ieguldījumiem darba ražīguma paaugstināšanā, ārvalstu un iekšzemes investīcijām infrastruktūras un eksportēt spējīgu uzņēmumu attīstībā, turpināsies tuvināšanās ES vidējam ienākumu un dzīves līmenim.

3.3. Hipotēku kredītu tirgus apjomu regresijas analīze

Hipotēku kredītu tirgus attīstība un apjomu pieaugums savstarpēji saistīts ar ekonomikas attīstību. Autores mērķis ir noskaidrot, kādi rādītāji un cik lielā mērā ietekmē hipotēku kredītu

tirgus apjomu pieaugumu. Hipotēku kredītu tirgus attīstības analīze tiks veikta, salīdzinot to ar banku aktīviem, vidējo neto darba samaksu, iekšzemes kopproduktu, eksportu, importu, nefinanšu investīcijām un noguldījumiem bankās. Analīzē tiks izmantoti rādītāju procentuālie pieaugumi salīdzinot ar iepriekšējo gadu. Absolūtos rādītājus daudzfaktoru regresijas analīzē nevar izmantot, jo visu apskatīto rādītāju vērtības līdz ar ekonomikas attīstību ir pieaugušas un starp visiem rādītājiem absolūtā izteiksmē pastāv cieša pozitīva korelācija.

3.1.tabula

Banku darbības un Latvijas ekonomikas attīstības rādītāju procentuālie pieaugumi pret iepriekšējo gadu no 2000. – 2007. gadam

Gads	Bankās izsniegto kredītu pieaugums, %	Banku aktīvu pieaugums, %	Vidējās neto darba samaksas pieaugums, %	IKP pieaugums, %	Eksporta pieaugums, %	Importa pieaugums, %	Nefinanšu investīciju pieaugums, %	Noguldījumu bankās pieaugums, %
2000	27,76	37,52	5,83	11,39	12,20	12,18	22,55	44,49
2001	50,52	28,16	5,50	9,88	11,06	13,84	7,93	24,91
2002	29,92	27,87	7,83	10,31	12,13	13,44	11,64	32,22
2003	41,22	29,26	11,29	11,02	17,16	19,69	4,83	21,33
2004	45,97	37,32	8,70	16,29	30,25	27,30	33,29	36,45
2005	58,88	39,40	17,33	21,85	34,33	27,90	27,94	21,68
2006	56,22	45,37	22,73	24,35	14,02	31,06	10,29	25,08
2007	37,19	37,77	32,41	24,70	22,22	21,05	38,16	31,20

Avots: Autora veiktie aprēķini izmantojot CSP un Latvijas Bankas datus

Apskatīto rādītāju skaitliskās vērtības ar katru gadu ir pieaugušas. Procentuāli visstraujākais pieaugums ir bijis bankās izsniegtajiem kredītiem, kas 2005. un 2006. gadā salīdzinot ar iepriekšējo gadu ir pieauguši vairāk nekā par 50%. Salīdzinoši IKP procentuālais pieaugums katru gadu ir bijis ievērojami mazāks nekā bankās izsniegto kredītu procentuālais pieaugums, kas norāda uz pārāk strauju kreditēšanas apjomu attīstību, kuras rezultātā apgrozībā nonāca liels apjoms naudas līdzekļu, kas sekmēja inflāciju un nevienmērīgu ekonomikas attīstību.

Lai varētu izvērtēt rezultatīvās pazīmes – bankās izsniegto kredītu pieauguma, % - attīstību atkarībā no faktoriālajām pazīmēm, nepieciešams apskatīt, vai starp analīzē iekļautajiem rādītājiem nepastāv multikolinearitātes problēma.

3.2.tabula

Korelācijas rādītāji

	Bankās izsniegto kredītu pieaugums, %	Banku aktīvu pieaugums, %	Vidējās neto darba samaksas pieaugums, %	IKP pieaugums, %	Eksporta pieaugums, %	Importa pieaugums, %	Ne-finanšu investīciju pieaugums, %	Noguldījumu bankās pieaugums, %
Bankās izsniegto kredītu pieaugums, %	1							
Banku aktīvu pieaugums, %	0,4146	1						
Vidējās neto darba samaksas pieaugums, %	0,2489	0,5744	1					
IKP pieaugums, %	0,4962	0,8265	0,8967	1				
Eksporta pieaugums, %	0,4568	0,3753	0,2981	0,5117	1			
Importa pieaugums, %	0,7495	0,7390	0,5331	0,7831	0,6520	1		
Nefinanšu investīciju pieaugums, %	-0,0589	0,4548	0,4502	0,5464	0,6888	0,2906	1	
Noguldījumu bankās pieaugums, %	-0,7038	0,1044	-0,2763	-0,2242	-0,1667	-0,3965	0,4220	1

Avots: Autora veiktie aprēķini izmantojot CSP un Latvijas Bankas datus

Pārbaudot, vai rezultītvā pazīme korelē ar faktoriālajām pazīmēm, ir redzams, ka cieša korelācija kredītu pieaugumam bankās nav ne ar vienu no faktoriālajām pazīmēm un tikai ar importa pieaugumu un noguldījumiem bankās ir vidēji cieša sakarība. Ar pārējām faktoriālajām pazīmēm rezultītvajai pazīmei ir vāja korelācija.

Starp faktoriālajām pazīmēm banku aktīvu pieaugums un IKP pieaugums, vidējās neto darba samaksas un IKP pieaugums pastāv cieša korelācija. Vidēji cieša korelācija ir starp vairākām faktoriālajām pazīmēm, tāpēc no turpmākajā analizē var atstāt rezultītvu pazīmi un importa pieaugumu, un noguldījumu bankās pieaugumu.

Analīzē izvēlēts lineārais modelis, kam ir salīdzinoši augsts determinācijas koeficients ($R^2 = 0,758$). Tiek pieņemtas sekojošas hipotēzes:

- 1) $H_0: \beta_1 = 0$ Importa izmaiņas būtiski neietekmē kredītu apjomu izmaiņu.
 $H_1: \beta_1 \neq 0$ Importa izmaiņas būtiski ietekmē kredītu apjomu izmaiņu.
- 2) $H_0: \beta_2 = 0$ Noguldījumu bankās izmaiņas būtiski neietekmē kredītu apjomu izmaiņu.
 $H_1: \beta_2 \neq 0$ Noguldījumu bankās izmaiņas būtiski ietekmē kredītu apjomu izmaiņu.

$$Y_i = 45,7431 + 0,8781 (\text{importa izmaiņas}) - 0,6928 (\text{noguldījumu bankās izmaiņas}) + e_i$$

Daudzfaktoru regresijas modelī ar varbūtību 95% var noraidīt H_0 un pieņemt H_1

- Importa izmaiņas būtiski neietekmē kredītu apjomu izmaiņas, jo p-vērtība ir lielāka par α .
- Noguldījumu bankās izmaiņas būtiski neietekmē kredītu apjomu izmaiņas, jo p-vērtības ir lielāka par α .

Veicot regresijas analīzi, izmantojot par pamatdatiem rādītāju procentuālos pieaugumus pret iepriekšējo gadu, nākas secināt, ka veicot daudzfaktoru regresijas analīzi, faktoriālās pazīmes izmaiņas būtiski neietekmē rezultatīvās pazīmes izmaiņas, savukārt divfaktoru regresijas analīzi rādītāju procentuālajam pieaugumam veikt nav nozīmes, jo visām faktoriālajām pazīmēm (pieaugums pret iepriekšējo gadu, %) atsevišķā analizē ar rezultatīvo pazīmi ir mazs determinācijas koeficients.

Rezultātus, ko var izmantot tālākām prognozēm, var iegūt tikai izmantojot divfaktoru regresijas analīzi, kā datus lietojot reālos skaitļus. Veicot divfaktoru regresijas analīzi tika iegūti sekojoši rezultāti:

- Ar varbūtību 95% var pieņemt hipotēzi H_1 , ka banku aktīvu izmaiņas būtiski ietekmē izsniegto kredītu apjomu izmaiņas, t.i., ja banku aktīvi pieaugs par 1 milj. Ls, tad izsniegtie kredīti pieaugs par 0,72 milj. Ls ($R^2=0,9978$);
- Ar varbūtību 95% var pieņemt hipotēzi H_1 , ka IKP izmaiņas būtiski ietekmē izsniegto kredītu apjomu izmaiņas, t.i., ja IKP pieaugs par 1 milj. Ls, tad izsniegtie kredīti pieaugs par 1,49 milj. Ls ($R^2=0,9939$);
- Ar varbūtību 95% var pieņemt hipotēzi H_1 , ka eksporta izmaiņas būtiski ietekmē izsniegto kredītu apjomu izmaiņas, t.i., ja eksports pieaugs par 1 milj. Ls, tad izsniegtie kredīti pieaugs par 4,49 milj. Ls ($R^2=0,9694$);
- Ar varbūtību 95% var pieņemt hipotēzi H_1 , ka nefinanšu investīciju izmaiņas būtiski ietekmē izsniegto kredītu apjomu izmaiņas, t.i., ja nefinanšu investīcijas pieaugs par 1 milj. Ls, tad izsniegtie kredīti pieaugs par 7,10 milj. Ls ($R^2=0,9744$);
- Ar varbūtību 95% var pieņemt hipotēzi H_1 , ka noguldījumu bankās izmaiņas būtiski ietekmē izsniegto kredītu apjomu izmaiņas, t.i., ja noguldījumi bankās pieaugs par 1 milj. Ls, tad izsniegtie kredīti pieaugs par 1,63 milj. Ls ($R^2=0,9684$);

Tā kā visi apskatītie rādītāji ekonomikas attīstības rezultātā ar katru gadu pieaug, tad arī sakarības starp tiem ir pozitīvas, taču iegūtos rādītājus var izmantot tikai gadījumā, ja pārējie rādītāji paliek nemainīgi, kas reāli nekad nav iespējams.

3.4. Hipotēku kredītu tirgus procentu likmju potenciālo svārstību līdz 2010. gadam analīze

Sakarā ar kredītpolitikas mainīšanu un vēlmi samazināt kredītriskus arī Latvijā ir notikusi kredītresursu sadārdzināšanās, ko veicināja gan iekšējās ekonomiskās problēmas, kuru rezultātā tika pieņemts arī inflācijas apkarošanas plāns un rediģēta Latvijas Bankas politika, gan ārējie notikumi, jo vairums Latvijas banku kredītresursus saņēma no savām ārvalstu mātes bankām, un, naudai kļūstot dārgākai visā pasaulē, tas ietekmē arī hipotēku kredītu tirgu Latvijā.

Tā ilgtermiņa kredītiem eiro valūtā vidējā svērtā procentlikme Latvijā ir augusi no 5,6% 2007. gada janvārī līdz 6,4% 2008. gada janvārī. Īstermiņa kredītiem eiro vidējās procentlikmes gada laikā ir augušas no 5,7% līdz 6,6%. Ir sadārdzinājušies arī ilgtermiņa aizņēmumi ASV dolāros: 2007. gada janvārī ilgtermiņa kredītiem vidējā likme bija 7%, bet pēc gada jau - 7,8%. Savukārt īstermiņa aizdevumiem līdz ar dolāra kursa kritumu noticis pretējais – 2007. gada janvārī par šādu kredītu vidējā procentlikme bija 8,1%, turpretī 2008. gada janvārī - tikai 7,6%.

Tostarp līdz ar baumām par lata devalvāciju un Latvijas Bankas prasībām obligāto rezervju veidošanā daudz straujākas izmaiņas par ārvalstu valūtu kredītiem ir piedzīvojušas latu aizņēmumu likmes. Ilgtermiņa latu kredītu vidējās procentlikmes ir augušas no 11,8% 2007. gada janvārī līdz 15,8% 2008. gada janvārī. Īstermiņa aizdevumu likmes gada laikā ir piedzīvojušas kāpumu no 6,7% līdz 10,5%. [27]

2007. gadā hipotēku kredītu procentu likmju svārstības nepatīkami pārsteidza kredītņēmējus, jo līdz ar likmju pieaugumu, procentu maksājumu pieaugums ievērojami palielināja ikmēneša kredītmaksājumus.

2008. gadā būtiskas izmaiņas latu procentu likmju tirgū nav gaidāmas, uzskata "Nordea Markets" finanšu produktu eksperts Andris Lāriņš. [32]

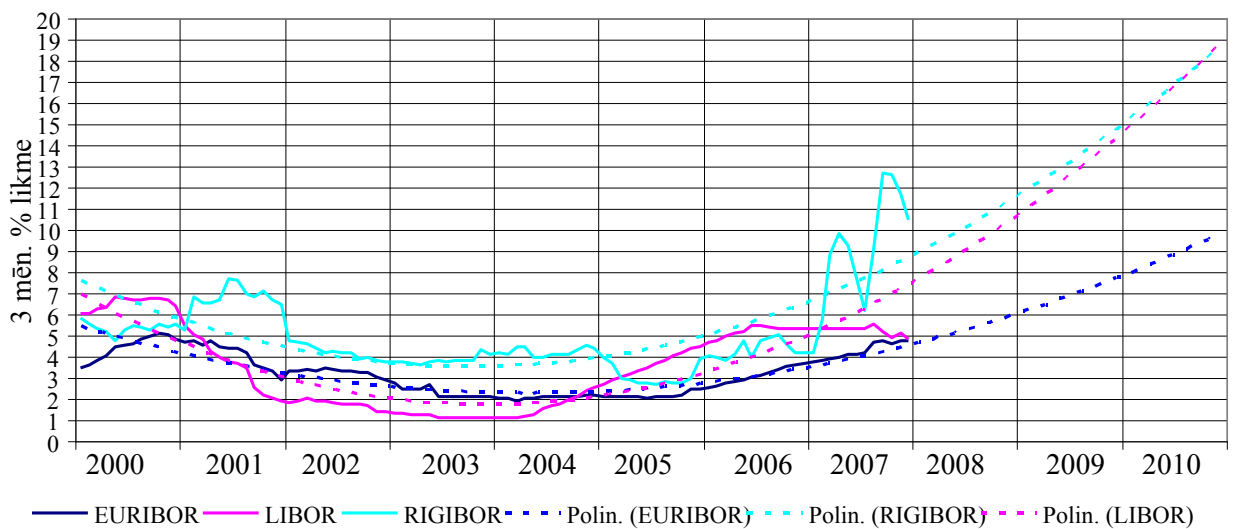
Analizējot iepriekšējo gadu latu procentu likmju svārstības, laika posmā no 2008. – 2010. gadam latu procentu likmes visdrīzāk pakāpsies uz augšu. Situācija varētu mainīties, ja Latvijas Banka mainītu savu monetāro politiku, paaugstinot depozītu likmi vai pazeminot refinansēšanas likmi.

Turpinoties ASV kredītu krīzei procentu likmes var pieaugt arī kredītiem EUR un USD, jo ASV turpina bankrotēt kompānijas, kas izsniedz augsta riska kredītus, sakarā ar to, ka kredītņēmēji nespēj tos atmaksāt. Savukārt šīm kompānijām kredītus bija izsniegušas citas pasaules finanšu institūcijas. Līdz ar to naudas daudzums apgrozībā samazinās un lai izvairītos no naudas pietiekamības krīzes banku sektorā un līdz ar naudas tirgus likmju kāpuma, Eiropas Centrālā banka un citas valstu centrālās bankas naudas tirgū iepludina papildus naudas apjomus. Šāds Eiropas Centrālās bankas solis jau 2007. gadā bija kā apliecinājums, ka iespējamās problēmas arī Eiropas banku sektorā. Iestājoties naudas pietiekamības krīzei, vai pat

samazinoties naudas daudzumam apgrozībā, arī Latvijā procentu likmes hipotēku kredītiem var palielināties.

Procentu likmju paaugstināšana, ar ko jārēķinās arī Latvijas iedzīvotājiem, ir kredītiestāžu dabiska aizsargreakcija uz ASV hipotēku krīzi un finanšu krīzi, kas līdz ar notikumiem ASV skāra visu pasauli.

Izmantojot 2000. – 2007. gada EURIBOR, RIGIBOR un LIBOR procentu likmes, autore pievienoja tendences līknes mainīgajām procentu likmēm līdz 2010. gadam. Tika izvēlētas polinomas tendences līknes, jo tās izskaidro visvairāk gadījumus, determinācijas koeficients R^2 polinomajām tendences līknēm ir lielāks nekā lineārām, logaritmiskām, pakāpes vai eksponenciālām tendences līknēm. Iegūtie rezultāti attēloti 3.1.attēlā.



3.2. attēls. EURIBOR, RIGIBOR un LIBOR % likmes 2000. – 2007. gadā un polinoma tendences līknes 2000. – 2010. gadā

Avots: Autores veidota diagramma izmantojot LB un SEB bankas datus un autores aprēķinus

EURIBOR: $R^2 = 0,7606$; RIGIBOR: $R^2 = 0,4935$; EURIBOR: $R^2 = 0,7567$

Kopumā vērtējot iegūtos rezultātus, determinācijas koeficients ir samērā neliels, kas norāda, ka novērtētā izlases regresijas līnija pietiekami nepieguļ izlases datiem, un līdz ar to prognozētā rezultātīvās pazīmes attīstība nav pārāk precīza. RIGIBOR mainīgās procentu likmes svārstības no 2000. – 2007. gadam ir bijušas vis neviendabīgākās, tāpēc arī iegūtais determinācijas koeficients RIGIBOR ir vismazākais.

Taču tendence, ko parāda iegūtais 3.2. attēls, ir nepārprotama, turpinoties hipotēku kredītu tirgus attīstībai, laika posmā līdz 2010. gadam ir sagādāms mainīgo procentu likmju pieaugums. Salīdzinoši mērenāks likmju pieaugums pēc 3.2. attēla datiem ir vērojams EUR valūtā ņemtajiem kredītiem.

3.5. ASV augsta riska hipotēku kredītu krīzes ietekmes uz Latvijas ekonomiku analīze

Hipotēku kreditēšanas sistēma ASV ievērojami atšķiras no sistēmas, kas darbojas Latvijā. Mājokļu kredītus ASV izsniedz gandrīz tikai šajā nozarē specializējušies uzņēmumi, kuri līdzekļus aizņemas no bankām vai arī tos subsidē valsts. Katram amerikānim ir savs kredītreitings, kas ir atkarīgs no viņa kredītvēstures, ienākumiem, maksājumu regularitātes utt. Kredītreitings izpaužas kā trīsciparu skaitlis no 300 līdz 850. Vidēja reitinga iedzīvotājiem šis rādītājs atrodas amplitūdā starp 620 un 680, bet augsta riska kredītņēmējiem – zem 620. Atkarībā no kredītreitinga kredītiestādes aprēķina kredītrisku, nosaka maksimālo aizdevuma summu un procentu likmes, respektīvi, jo zemāks ir kredītreitings, jo mazāku aizdevuma summu var saņemt un jo lielāki ir kredītprocenti.

Kad ir izsniegti hipotēku kredīti, kredītkompānijas sāk tirdzniecību ar saviem vērtspapīriem un akcijām. Kredītkompāniju obligāciju un akciju pircēji galvenokārt ir investīciju fondi, kuri cer saņemt augstas dividendes.

ASV hipotēku kredītu kopējais apjoms 2007. gadā bija aptuveni 7,6 triljoni dolāru, no kuriem augsta riska kredīti pārsniedz 1,5 triljonus dolāru.

Finanšu krīze ASV augsta riska hipotēku kredītu tirgū sākās 2006. gadā, jo pirms tam masveidā tika izsniegti augsta riska kredīti, t.i., kredīti mājokļa iegādei, kas izsniegti aizņēmējiem, kuriem salīdzinājumā ar vidusmēra aizņēmējiem piemīt augstāks kredītrisks jeb pastāv lielāka varbūtība, ka viņi pilnībā neatmaksās aizdevumu. Augsta riska aizņēmēju ASV raksturo, piemēram, kredītvēstures trūkums vai vēl ļaunāk – slikta iepriekšējo kredītsaistību pildīšanas vēsture, tāpat arī augsta kredīta maksājumu attiecība pret aizņēmēja ienākumiem, nepietiekami naudas līdzekļi pirmajai iemaksai un nespēja dokumentāli pierādīt savus ienākumus. Lai kompensētu augsto risku saistībā ar šiem kredītiem, aizdevēji ASV varēja pieprasīt par tiem ievērojami augstākas procentu likmes un komisijas salīdzinājumā ar citiem mājokļu kredītiem. Tādējādi augsta riska kredīti kļuva par salīdzinoši ienesīgu un šķietami drošu ieguldījumu, ņemot vērā aizvadīto ilgstošo strauji augošo nekustamo īpašumu cenu periodu. [22]

ASV augsta riska hipotekārās kreditēšanas kompānijas varēja bez īpašām grūtībām piesaistīt finansējumu savām kreditēšanas vajadzībām, emitējot ar hipotēkām segtus vērtspapīrus, kas tika sadalīti dažādās riska pakāpēs. Tādējādi no finanšu tirgiem tika piesaistīts iespējami plašs investoru loks.

2006. gada beigās, pieaugot zaudējumiem, viena pēc otras sāka bankrotēt kompānijas, kas izsniedza augsta riska kredītus. Atklājās, ka augsta riska kredīti bija dalīti pa labi un pa kreisi, un mežonīgas konkurences apstākļos aizņēmējiem tikuši piešķirti pat gadiem ilgi "saudzēšanas

periodi" ar zemiem kredītu maksājumiem. Pēc tam maksājumu apjoms strauji pieauga un tika piesaistīts tirgus procentu likmju izmaiņām. Ja iepriekš aizņēmēji, izmantojot augušās nekustamo īpašumu cenas un zemās procentu likmes, spēja panest augstās kredītu pirmstermiņa dzēšanas soda naudas un regulāri pārfinansēt savus aizņēmumus pie citiem kreditētājiem, tad pēc nekustamo īpašumu tirgus atdzišanas un procentu likmju līmeņa pieauguma apstākļi bija mainījusies. Taču svarīgākais - finanšu tirgus dalībnieki vairs nevēlējās finansēt augsta riska kreditēšanas kompānijas, pērkot to emitētos vērtspapīrus, kas, ņemot vērā to finansējumu struktūru, kalpoja par izšķirošu faktoru šo kompāniju maksāt(ne)spējā. [22]

Līdz ar mājokļu cenu kritumu ASV, daudzi kredītņēmēji vairs nespēja pildīt savas saistības, tādēļ augsta riska hipotēku aizdevumu tirgū pieauguma gadījumu, kad kredītņēmēji zaudē tiesības izpirkt nekustamos īpašumus, skaits. Šādu apstākļu rezultātā vairāki lieli augsta riska hipotēku kredītu aizdevēji paziņoja par maksātnespēju un izbeidza darbību.

Lai gan tradicionālā gadījumā, ja kāds kredītņēmējs neatdod parādu par mājokli, kredītrisku uzņemas banka vai sabiedrība, kas ir izsniegusi kredītu, taču šajā gadījumā kredītrisks, kas bija saistīts ar šiem augsta riska hipotēku aizdevumiem, pārvēršot vērtspapīros, tika novirzīts uz plašākiem finanšu tirgiem, tostarp uz Eiropas valstīm. Sakarā ar to, ka ASV augsta riska hipotēku kredītuņēmēji zaudēja tiesības izpirkt iekļīlātos īpašumus, šo aizņēmumu segšanai vairs netika veikti kredītmaksājumi un vērtspapīri, kurus sedza konkrētie augsta riska hipotēku kredītu, zaudēja vērtību.

Globālie finanšu tirgi kļuva ļoti svārstīgi un piesardzīgi, jo neviens īsti nezināja, kur tieši ar hipotēkām segtie vērtspapīri izvietoti tirgū, zinot vien to, ka ieguldītāji ir izkliedēti pa visu pasauli. Līdz ar to aizdevumu saņemšana kļuva sarežģītāka un ASV notiekošā augsta riska hipotēku kredītu krīze kļuva par globālu finanšu krīzi.

Problēmas hipotēku tirgū, kuru rašanos izraisīja augstās mājokļu cenas, neaprobežojas tikai ar ASV, arī Eiropas nekustamo īpašumu tirgū sākot ar 20. gadsimta beigām mājokļu cenas ir ievērojami paaugstinājušās. Spiedienu uz īpašumu cenām izdara arvien augošie ienākumi un hipotēku kredītu pieejamība valstīs ar topošo vai esošo tirgus ekonomiku. Principā mājokļu cenu paaugstināšanās līdz augstākajam līmenim nekustamo īpašumu tirgus vēsturē ir globāla parādība, jo mājokļu cenas ir paaugstinājušās gandrīz visās valstīs, kā izņēmumus var minēt Vāciju un Japānu.

Globālais mājokļu cenu pieaugums ir saistīts ar lielāko centrālo banku rīcību, palielinot skaidrās naudas piedāvājumu un hipotēku kredītu piešķiršanu paaugstināta riska aizņēmējiem. Ja centrālās bankas nebūtu radījušas pietiekami daudz skaidras naudas un zemu procentlikmju vidi, iespējams paaugstināta riska hipotēku kredītu apjomi būtu ievērojami mazāki.

Paaugstināta riska hipotēku kredītu krīze līdz 2007. gada beigām visasāk bija skārusi ASV un mazāk Eiropu. Mājokļu cenas ASV un Eiropā vienmēr bijušas savstarpēji saistītas. Arī iepriekšējos gados ASV un Eiropas mājokļu tirgiem bija tendence iet caur savstarpēji saistītiem cenu kāpuma un krituma cikliem. Pēdējos trīsdesmit gados ir bijuši šādi trīs cikli, kur pēc cenu augstākā līmeņa sasniegšanas sekoja cenu pazemināšanās. Domājams, ka arī šis cikls neatšķirsies no iepriekšējiem. ASV mājokļu cenas ievērojami pazeminājās jau 2007. gadā. Ja šis modelis darbosies kā iepriekšējos ciklos, tad arī Eiropā mājokļu cenām vajadzētu tuvāko pāris gadu laikā pazemināties.

Cikla cenu kāpuma posmā mājokļu cenas gan ASV, gan Eiropā par 20-30% pārsniedza savus ilgāka laikposma vidējos rādītājus. Cenām droši vien būtu arī jākrīt vismaz par 20-30%, jo tik lielam kāpumam parasti seko arī liels kritums.

Atšķirībā no ASV hipotēku kredītu tirgus, Eiropā ir maz pazīmju, kas liecinātu par plašu paaugstināta riska kreditēšanu. Augstākas mājokļu cenas gandrīz visur saistītās ar lielāku patēriņu, tādēļ zemākas mājokļu cenas iespējams saistās tikai ar vājāku patēriņu.

Sakarā ar ASV hipotēku kredītu tirgus krīzi arī akciju tirgi Āzijā un Eiropā piedzīvoja smagāko kritienu kopš 2001. gada 11. septembra terora aktiem.

Saistībā ar aktivitātēm hipotēku kredītu tirgū, kas varētu būt veicinājušas mājokļu krīzi, ASV Federālais izmeklēšanas birojs uzsācis 14 kompāniju, kas nodarbojas ar nekustamo īpašumu attīstīšanu, aizdevumu izsniegšanu un investīcijām, darbības pārbaudi, apšaubot izsniegto augsta riska hipotēku kredītu pamatotību. Izmeklēšanas process notiek sadarbībā ar ASV vērtspapīru tirgus uzraudzības institūciju – Vērtspapīru un fondu tirgus komisiju, kas ir uzsākusi vairāk nekā 30 izmeklēšanas sakarā ar hipotēku kredītu tirgus krīzi, tostarp pārbaudot arī ASV lielākās bankas "Morgan Stanley", "Merrill Lynch" un "Bear Stearns", kā arī Šveices UBS, informē "Reuters". [32]

ASV Federālās rezervju sistēmas bijušais vadītājs Alans Grīnspans, kurš atzīts par autoritāti ekonomiskajos jautājumos, uzskata, ka finanšu tirgus krīze daudziem nesīs zaudējumus, un tie, savukārt novedīs pie plaša mēroga izmaiņām starptautiskajos banku sistēmas noteikumos, kodos un riska menedžmentā, raksta aģentūra Reuters. [11]

ASV augsta riska hipotēku kredītu tirgū radušās problēmas iespējams ietekmēs arī Latviju, veicinot Latvijas ekonomikas attīstības tempu samazināšanos. Taču ekspertu viedokļi par to, vai ASV notiekošā krīze spēcīgi ietekmēs Latviju atšķiras.

„Mūs pagaidām satricinājuma vilnis no ASV nav ietekmējis, un Latvijas līmenī tas, visticamāk, arī neatstās iespaidu uz bankām,” prognozē investīciju bankas LHV Brokeru nodaļas vadītājs Māris Rambaks. Šim viedoklim piekrīt arī Parex bankas viceprezidents Normunds Vigulis: „Globālo tirgu krīzes ietekme uz Latviju nav tieša un sliktākajā gadījumā ir sagaidāma

tikai ar zināmu aizturi. Ņemot vērā Latvijas investoru nelielos ieguldījumus globālajos vai Amerikas augsta riska tirgos, nav jābaidās no banku, brokeru sabiedrību vai Latvijas investīciju fondu būtiskiem zaudējumiem. Jāsaprot arī, ka globālā likviditātes krīze nevar vilkties, piemēram, gadu, jo pretējā gadījumā varētu tikt fundamentāli sagrauta attīstīto valstu ekonomika, ko diez vai pieļautu Eiropas Centrālā banka un ASV Federālo rezervju sistēma.” [11]

Latvijas Bankas Monetārās politikas pārvaldes Finanšu tirgus analīzes daļas vadītājs Elmārs Zakulis norāda, ka Latvijas komercbankas nav pievērsušās ieguldījumiem ASV augsta riska hipotekāro kredītu tirgū – līdz šim labas peļņas iespējas bija tepat uz vietas, Latvijā. Latvijas maksājumu bilances tekošā konta deficīts pamatā tiek finansēts ar ilgtermiņa aizņēmumiem no Skandināvu mātes bankām un mazākā mērā ar ilgtermiņa sindicētajiem kredītiem no ārvalstu bankām. Tādējādi tiešā atkarība no ārvalstu naudas tirgiem ir ierobežota. Taču netieši – Skandināvu mātesbankas caur to emitētajiem vērtspapīriem un no Eiropas naudas tirgiem piesaistītā finansējuma lielā mērā ir atkarīgas no norisēm pasaules finanšu tirgos, un piesaistīto finanšu resursu sadārdzināšanās agrāk vai vēlāk atstāj iespaidu arī uz Latvijas komercbanku izsniegto kredītresursu cenu.

Zakulis norāda, ka jau var veikt dažus secinājumus par to, kā šī krīze ietekmēs Latviju. Pirmkārt, pasaulē ir būtiski mazinājusies aizdevēju riska apetīte. Aizdevēji daudz mazākā mērā ir gatavi uzņemties risku aizdodot un, uzņemoties risku, vēlas saņemt daudz lielāku kompensāciju, kas nozīmē mazāku finanšu resursu pieejamību un augstākas procentu likmes. Latvijā kredītņēmēji jau sajuta straujāku naudas tirgus procentu likmju kāpumu vai tuvākajā laikā, mainoties kredītu procentu likmes mainīgajai daļai, to sajūtīs, jo Latvijā dominē eiro kredīti ar mainīgo procentu likmi. [22]

Taču ilgtermiņā gaidāms, ka saspringtā kredītresursu situācija pasaulē un pieprasīto kompensāciju pieaugums par kredītriska uzņemšanos agrāk vai vēlāk atstās iespaidu arī uz Latvijas komercbanku pievienotajām procentu likmēm, kas atšķirībā no mainīgās daļas atspoguļo nevis kredītresursu cenu naudas tirgū, bet gan aizņēmēja kredītrisku.

Otrkārt, kredīti mājāsaimniecībām mājokļa iegādei pret nekustamā īpašuma ķīlu un ar tiem saistītie vērtspapīri, kas segti ar hipotēkām, no kredītriska vērtējuma aspekta līdz šim zināmā mērā baudīja privilēģētu statusu. Notikumi ASV parādīja, ka apstākļos, kad finansiālā situācija spiež, viss ir iespējams – aizņēmējiem ar maksājumu problēmām netiek dotas nekādas atlaides ilgtermiņa sadarbības vārdā – klienti tiek izlikti no saviem īpašumiem, turklāt šo īpašumu vērtība krītas. Tā visa rezultātā aizdevēji, t.sk. komercbankas Latvijā, nākotnē noteikti būs spiesti stipri piesardzīgāk izturēties ne tikai pret kredītiem, kas tiešā veidā ir saistīti ar nekustamo īpašumu tirgu – uzņēmumiem tādās nozarēs kā operācijas ar nekustamo īpašumu un būvniecība, bet arī iepriekš par ļoti drošiem uzskatītajiem mājokļu kredītiem mājāsaimniecībām. Potenciālajiem

kredītņēmējiem tas nozīmē vēl stingrākus kreditēšanas nosacījumus un vēl augstākas procentu likmes.

Ņemot vērā pašreizējās norises Latvijas tautsaimniecībā, notikumi ASV un to izraisītie nemieri pasaules finanšu tirgos dod papildu ieguldījumu pārkarsušās Latvijas ekonomikas dzesēšanā, norāda Zakulis. [22]

ASV finanšu krīzes rezultātā arī Latviju skar dolāra cenas un procentu likmju samazināšanās, kā rezultātā rodas izdevīga situācija dolāru kredītuņēmējiem.

Kopumā vērtējot krīzes sekas, saspringtā situācija un globālās ekonomikas izaugsmes tempu krišanās samazina globālo patēriņu, kam seko importa un eksporta apjomu samazināšanās, līdz ar ko arī ražošanas apjomu un darbavietu samazināšanās, bezdarba pieaugums. Eksporta apjomi uz ASV 2008. gadā var būt ievērojami mazāki, jo, pirmkārt, ASV ekonomikas problēmu rezultātā ir samazinājies patēriņš un pieprasījums pēc precēm, otrkārt, sakarā ar dolāra cenas krišanos, Eiropas ražotājiem ASV tirgū nākas celt cenas, lai kompensētu valūtas maiņas zaudējumus. Līdz ar cenu celšanu Eiropas ražotāji var zaudēt konkurences cīņā ar vietējiem ASV ražotājiem, kas nesaskaras ar nelabvēlīgām valūtas kursa svārstību problēmām.

Ja ASV no Latvijas atrodas ļoti tālu un valstu savstarpējās tirdzniecības apjoms ir neliels, tad Eiropas Savienībai kopumā tirdzniecības apjoms ar ASV ir ievērojami lielāks, un ES ekonomikas lēnāka izaugsme var tieši ietekmēt Latvijas ekonomikas attīstību. Ekonomikas attīstības tempu mazināšanās ES var izraisīt Latvijas eksporta apjomu lēnāku pieaugumu.

Lai nepieļautu ekonomikas attīstības tempu un eksporta apjomu samazināšanos, eiro zonai jāmeklē alternatīvi produkcijas noieta tirgi, kas varētu būt Āzijas un Eiropas tirgus, taču arī šī situācija var samazināt Latvijas eksportu, jo palielināsies konkurence Eiropas tirgū.

Procentu likmju kāpums pasaules finanšu tirgos sadārdzina finansējumu arī Latvijas bankām, kas līdztekus ar samazinātu vēlmi uzņemt risku un iekšējā pieprasījuma samazināšanos, var mazināt investīciju apjomu Latvijā. Samazinoties iekšējām investīcijām un finanšu līdzekļu ieplūdei no ārzemēm, ekonomiskais stāvoklis, ienākumi un dzīves līmenis vairs tik strauji neuzlabosies.

Apkopojot ekspertu viedokļus par ASV krīzes norisēm un potenciālo ietekmi, pēc autores domām, ASV krīze var nebūt tikai ASV vai eiro zonas problēma, bet ietekmēt arī Latviju, jo krīze ir būtiski ietekmējusi globālo ekonomiku un finanšu tirgus, bet finanšu tirgos robežas novilkt praktiski nav iespējams.

Ja pēdējo gadu patēriņa un celtniecības bums būtu finansēts no Latvijas iedzīvotāju depozītiem, varētu nelikties ne zinis par amerikāņu zemstandarta kredītiem un paniku pasaulē. Taču nevienam nav noslēpums, ka pēdējo piecu gadu uzplaukuma finansiālais pamats ir skandināvu un vācu banku un pensiju fondu nauda. Tie ir starptautiskie spēlētāji, kas pakļauti

visām starptautiskajām tendencēm un iesaistīti starptautiskajā vērtspapīru tirdzniecība, tādēļ globālie satricinājumi neizbēgami skar arī viņus. Jau pirms šīs krīzes sākuma, vērtējot Latvijas makroekonomiskos rezultātus, skandināvu un vācu finansētāji pavasarī nolēma, ka „jāspiež pedālis grīdā”, tikai šoreiz bremze. Pašreizējie notikumi un Standard & Poor's paziņojumi, ka krīzes visapdraudētākās valstis Eiropā ir Latvija, Islande, Bulgārija, Turcija un Rumānija, diez vai vairo viņu optimismu. Visticamākās sekas būs tādas, ka tuvākajos gados hipotekārajos kredītos pieejamās naudas būs daudz mazāk, izsniegšanas noteikumi būs daudz stingrāki un procentu likmes augstākas. Šī tendence šobrīd tikai sāk attīstīties.

Latvijas mājokļu attīstītāji un celtnieki savu nākotnes biznesa optimismu pamato ar diviem argumentiem - neapmierināto pieprasījumu tirgū un Latvijas iedzīvotāju tieksmi uz Eiropas standartu sasniegšanu dzīvojamās platības ziņā, kas ir divas reizes augstāki nekā Latvijā. Viņiem ir taisnība, taču ar dažiem „bet”. Diemžēl arguments par neapmierināto pieprasījumu ir spēkā tikai pie noteiktas, samērā zemas naudas cenas, tādas kā pēdējos gados. Pie augstākas cenas un stingrākiem kredīta noteikumiem tas ātri samazināsies - atlikušo „labo” kredītņēmēju loks ir šaurs, bet „šaubīgajiem” pastiprinātie noteikumi liegs pieeju kredītiem. Ar Īrijā strādājošo latviešu naudu nepietiks, lai nodrošinātu ar pircējiem visus iecerētos daudzdzīvokļu namus un ciematus. Tāpat ir ar Eiropas līmeņa panākšanu - lai gan vispārējo tendenci grūti apšaubīt, nekur nav teikts, ka izšķirošais rāviens notiks tuvākajos gados. Galu galā - mēs atpaliēkam no Eiropas līmeņa ļoti daudzus jautājumus, un pat visoptimistiskākās prognozes paredz panākt Eiropu 30 gados, tādēļ atslābums tuvākajos gados ir pilnīgi iespējams. Tādēļ, neskatoties uz to, ka mājokļu attīstītāji un celtnieki ir lielā mērā radījuši pēdējo gadu uzplaukumu Latvijā, šīm nozarēm jāreķinās ar stagnāciju vai lejupslīdi tuvākajos gados.

Jāpiezīmē, ka gaidāmā krīze neskar visu nekustamo īpašumu nozari - joprojām labas šķiet komercīpašumu, īpaši tirdzniecības platību un noliktavu, attīstības perspektīvas. Tāpat jaunu mājokļu skaita samazināšanās var krasi palielināt pieprasījumu pēc īres dzīvokļiem. Labas izredzes varētu būt arī tiem, kas spēj piedāvāt lētāku mājokļu alternatīvu. Visbeidzot, varbūt nemaz nav slikti, ka nekustamo īpašumu jomā „pārdevēju” tirgu beidzot nomainīs „pircēju” tirgus un paaugstināsies piedāvājuma kvalitāte. Galu galā - katra krīze ir ne tikai problēmas, bet arī jaunas iespējas. [44]

Zaudējumi no ieguldījumiem augsta riska kredītu tirgū ASV varētu būt radušies arī mūsu komercbanku mātes bankām, lai gan visticamāk to apjomi nav tik lieli, lai apdraudētu šo banku darbību. Zviedrijas banka SEB ir paziņojusi, ka ar ASV augsta riska kredītiem saistītie ieguldījumi varētu būt 2,5 miljardu Zviedrijas kronu (aptuveni 0,18 miljardu latu) apjomā. Mazāki ieguldījumi ASV augsta riska kredītu tirgū varētu būt Swedbank, DnB NOR, Nordea.

Patlaban nav zināms, vai kāda no Latvijas finanšu institūcijām būtu cietusi zaudējumus, iegādājoties šos ar augsta riska kredītiem saistītos vērtspapīrus. [38]

Tādējādi tiešā veidā ASV kredītu krīze, iespējams, Latvijas komercbankas neietekmēs, tomēr netiešā veidā šī krīze jau ietekmē un arī nākotnē ietekmēs gan mūsu komercbankas, gan kredītņēmējus. Kredītiestādes izjutīs ietekmi finanšu resursu piesaistē, jo ASV kredītu krīzes dēļ finanšu iestādes daudz piesardzīgāk aizdod naudu citām bankām un ir palielinājies kredīta riska uzcenojums, savukārt kredītņēmēji var rēķināties ar augstākām kredīta procentu likmēm un mazāku kredītu pieejamību.

ASV krīzes ietekmi izjutīs ne tikai kredītņēmēji, bet arī uzkrājumu veidotāji. Lai arī Latvijā izvēle iegādāties fondu apliecības vai dažādas akcijas tomēr ir katra indivīda atbildība, nedaudz citādi ir ar tā saucamo 2.pensiju līmeni. Daļa no sociālajiem maksājumiem tiek novirzīta 2.pensiju līmenim, kur pārvaldītāji saņemto naudu iegulda dažādos finanšu instrumentos, arī akcijās, fondu apliecībās, obligācijās. Patlaban katra pensijas uzkrājumus apēd divas mutes - inflācija, kas ļoti strauji deldē lata pirkspēju, un fondu tirgi pasaulē, kas turpina krist. 2007. gada beigās un 2008. gada sākumā teju vai visi 2.līmeņa aktīvie pensiju plāni uzrāda zaudējumus.

Lai arī eksperti visi kā viens norāda, ka pensiju kapitāla uzkrāšana ir ilgstošs process un nebūtu ar lielām bažām jāskatās uz šo tirgus kritumu, jo nākotnē iespējams atkal vērtspapīru un līdz ar to arī pensiju kapitāla pieaugums. Taču vienlaikus visi kā viens arī atzīst, ka galvenās problēmas patlaban skars tos Latvijas iedzīvotājus, kuri pensionējas šajos ne īpaši labajos finanšu apstākļos. [37]

2007. gadā valdība un lielākā daļa komercbanku aicināja iedzīvotājus veidot uzkrājumus. Viens no veidiem, ko iedzīvotājiem ieteica, lai spētu veidot uzkrājumu ar ienesīgumu, kas pārsniedz inflāciju, bija ieguldījumi fondu tirgos, taču tagad to vērtība ir samazinājusies vispārējā pasaules finanšu tirgus krituma dēļ. Praktiski nav neviena reģiona pasaulē, kur biržu aktivitātes indeksi nav mainījušies. Tāpēc, lai saglabātu savus ieguldītos naudas līdzekļus, investoriem nāksies iesaldēt šos līdzekļus, paredzams vismaz līdz 2009. -2010. gadam, kad fondu vērtība iespējam pārsniegs savu 2007. gada sākuma vērtību.

Pamatīgu kritumu līdz ar pasaules fondu tirgiem aizvadītā gada laikā ir piedzīvojusi arī Rīgas birža un pārējās Baltijas biržas. Indekss OMXR, kas ilustrē cenu izmaiņu dinamiku Rīgas akciju tirgū, gada laikā kopš 2007.gada marta ir samazinājies gandrīz par 21%, kas ir uzskatāms par ievērojamu kritumu. Līdzīgs kritums - par 20% - bijis arī visas Baltijas biržas raksturojošajam indeksam OMXBBGI. Tas nozīmē, ka investoriem arī Baltijas biržās nav klājies viegli.

Turklāt kritums nav bijis tikai akciju cenām, pamatīgi ir samazinājusies arī tirdzniecības aktivitāte. Šāgada februārī Baltijas biržās kopējais apgrozījums vien bija 100,2 miljoni eiro -

divarpus reizes mazāk nekā šajā mēnesī pirms gada. Rīgas biržā apgrozījuma kritums ir bijis vēl dramatiskāks: 2007. gada februārī Rīgas akciju tirgū tika apgrozīti 7,8 miljoni latu, turpretī 2008. gadā - tikai 1,9 miljoni latu.

Skumjās tendences galvenokārt ir skaidrojamas tieši ar norisēm ārvalstu tirgos. Patlaban Baltijā savu darbību pamatīgi ir ierobežojuši ārvalstu investori, kuri konsolidē līdzekļus tirdzniecībai lielākajās pasaules biržās, un mazie Baltijas tirgi kļuva par pirmajiem, kurus pamest. Pašlaik lielāko tirdzniecības aktivitāti Rīgas biržā nodrošina vietējie investori, bet lielie tirgotāji visbiežāk pie apvāršņa parādās vien tad, kad kāda akcija ir sasniegusi pietiekami pievilcīgu cenas līmeni, lai to pārdotu. [37]

ASV vājais dolāra kurss negatīvi ietekmē tos uzņēmumus, kas savas preces realizē ASV. Lai arī Latvijas eksportētājiem ASV tirgus nebūt nav galvenais, taču šī situācija pastarpināti atstāj ietekmi arī uz mūsu valsts eksporta potenciālu. Pirmie ASV krīzes sekas sajuta Latvijas kokrūpnieki, kas savas preces realizēja ASV. Mazinoties jaunu māju būvniecības apjomiem ASV un strauji kūstot dolāra vērtībai, daudzi Eiropas kokrūpnieki sāka aktīvāk rosīties pašmāju tirgū. Kā uzsver Latvijas Kokrūpniecības federācijas izpilddirektors Kristaps Klauss, Latvijas uzņēmējiem tas nozīmēja konkurences saasināšanos svarīgos noieta tirgos, piemēram, Lielbritānijā.

ASV krīzes ietekmē Latvijas kokrūpnieki savu eksportu ir pārvirzījuši uz Dienvidaustrumāziju, arābu valstīm un Āfriku, jo šajos reģionos norēķini pārsvarā notiek eiro un eksportētāji necieš zaudējumus valūtas maiņas rezultātā. Taču salīdzinot ar lielajām eksportētāju kompānijām, krīzes ietekme uz Latvijas kokrūpniecības uzņēmumiem būs ievērojami mazāka, jo Latvijas eksporta daļa kopējā Eiropas un ASV tirgū ir samērā maza.

Arī citās ražošanas sfērās strādājošiem Latvijas uzņēmumi, kas eksportē savu produkciju un norēķinus saņem dolāros, galvenokārt nāksies ciest zaudējumus valūtas neizdevīgās konvertācijas rezultātā, jo, piemēram arī Baltkrievijā, Gruzijā, Armēnijā, Kazahstānā un citās bijušās PSRS valstīs Amerikas valūta joprojām ir populārāka par eiro. Lai izvairītos no konvertācijas, tiem uzņēmumiem, kam pastāv tāda iespēja, nepieciešams arī izejvielas iegādāties gatavās produkcijas noieta valstī, vai par noieta valūtu. Otra iespēja, kā neciest ievērojamus zaudējumus no valūtas konvertācijas, turpinot sadarbību ar valstīm, kas nevēlas pāriet uz norēķiniem eiro valūtā, ir fiksēt cenu eiro, bet, ja pasūtītājs grib maksāt dolāros, viņam jāpārrēķina to no eiro.

ASV krīzes rezultātā Latvijas tranzīta biznesam ar Krieviju arī var nākties ciest ievērojamus zaudējumus, jo ilgtermiņa līgumi tranzīta nozarē tiek slēgti ASV dolāros. Dolāra kursam krītot pret eiro, samazinās arī dolāra attiecība pret latu, jo lats ir piesaistīts eiro. Tā kā ilgtermiņa līgumos preču un pakalpojumu cenas ir noteiktas dolāros, tad latu izteiksmē, līdz ar

dolāra kursa kritumu, ieņēmumi ievērojami samazinās, taču izdevumi latos sakarā ar augsto inflāciju Latvijā turpina augt, jo eksporta un tranzīta uzņēmumiem pamatizdevumi ir latos, t.i., algas, nodokļi, īre, elektrība un citi komunālie maksājumi, ostu un dzelzceļa pakalpojumi utt.

Tagad tranzīta uzņēmumu vadītāji gan Latvijā, gan Krievijā sarunās sāk piedāvāt svaigas idejas, lai valūtas riskus uzlabotu. Kā, atbildot uz Neatkarīgās Rīta Avīzes jautājumu, paskaidroja akciju sabiedrības Ventspils nafta valdes priekšsēdētāja Olga Pētersone, viens no virzieniem, kā mazināt valūtas riskus attiecībā uz eiro un dolāru svārstībām, varētu būt attiecībās ar Krieviju pāriet uz norēķiniem Krievijas rubļos.

Viennozīmīgi var secināt, ka notikumi ASV un ar tiem saistītie nemieri pasaules finanšu tirgus papildus sekmē Latvijas ekonomikas attīstības tempu mazināšanos. Lai gan Latvijas ekonomiskie sakari ar ASV nav tik nozīmīgi, lai šīs krīze būtiski ietekmētu Latviju, tomēr jāņem vērā, ka Latvijas galvenie eksporta tirgi ir cieši saistīti ar ASV un krīze ASV un netipiski augstais eiro kurss pret dolāru var radīt problēmas arī eiro zonas valstu ekonomikā. Ražošana Eiropā līdz ar to kļūst arvien dārgāka un iespējama kapitāla pārplūšana uz citiem reģioniem. Tiklīdz ES sāksies krīze, to izjutīs arī Latvija, jo samazināsies pieprasījums pēc Latvijas eksporta precēm, un tad jau krīze skars arī Latvijas ekonomiku.

Taču diez vai Latvijas hipotēku kredītu tirgu varētu piemeklēt līdzīga krīze, sakarā ar kredītu masveida nemaksāšanu. Lai arī Latvijā 2007. gadā un 2008. gada sākumā nekustamā īpašuma tirgū bija vērojamas regresīvas tendences, samazinoties mājokļu cenām, masveida problēmas ar aizņēmumu atdošanu nav vērojamas. Kredītportfeļa kvalitāte ir augstā līmenī un sakarā ar 2007. gadā pieņemtajiem kredītēšanas ierobežojumiem, diez vai kredītportfeļa kvalitāte 2008. vai tuvākajos gados varētu ievērojami samazināties. Taču, ja līdz 2007. gadam ieņēmumus nenesošo kredītu vai kavēto maksājumu skaitam bija tendence samazināties, tad statistikas dati par 2007. gadu un 2008. gada sākumu liecina, ka kredītņēmēji vairāk kavē maksājumus. Arī lielāko hipotēku kredītu tirgus dalībnieku – Hansabankas, SEB bankas, Parex bankas, Nordea bankas - pārstāvji atzīst, ka kavēto maksājumu skaits pieaug, bet tā kā pirms katra hipotēku kredīta piešķiršanas, bankas ir veikušas detalizētu kredītņēmēja maksātspējas analīzi, tad nākotnē kavēto maksājumu skaitam nevajadzētu ievērojami pieaugt.

Latvijas Bankas veiktie stresa testi liecina, ka mūsu valsts banku sektors varētu izturēt kredītriska pieaugumu. LB veiktā analīze liecina, ka bez papildus kapitāla palielināšanas Latvijas banku sektors spētu absorbēt ieņēmumus nenesošo kredītu īpatsvara pieaugumu par 2 procentu punktiem (šajā gadījumā ieņēmumus nenesošo kredītu apjoms palielinātos vismaz 4 reizes). LB pārstāvji norāda, ka pat 90. gadu banku krīzes un Krievijas krīzes ietekmē šis rādītājs Latvijā nepieauga vairāk kā pusotru reizi. Savukārt, ja ieņēmumus nenesošo kredītu īpatsvars pieaugtu vairāk par 6 procentpunktiem, tad visam banku sektoram nepieciešamais papildu kapitāls

pārsniegtu 100 miljonus latu. Salīdzinot ar 2007. gadā gūto 375 miljonus latu lielo banku sektora peļņu, kredītriska pieauguma problēmas šobrīd šķiet nieks. [38]

Ikvienu banku seko līdzīgi savu kredītņēmēju maksājumiem un, lai neatkārtotos līdzīga situācija kā ASV, bankas ir gatavas palīdzēt aizņēmējiem tikt galā ar īslaicīgām finanšu grūtībām, piemēram, piešķirot kredīta brīvdienas, t.i. kredīta pamatsummas maksājumu atlikšanu uz noteiktu laika periodu (līdz pat 5 gadiem), vai pagarinot kredīta termiņu, līdz ar ko samazinās ikmēneša maksājumi.

Pēc autores domām, kopumā ASV augsta riska hipotēku kredītu krīze Latvijas ekonomikas attīstību varētu ietekmēt sekojošās pozīcijās:

- Eksporta apjomu samazināšanās;
- Eksportam neizdevīgs valūtas maiņas kurss uz USD;
- Investīciju apjoma samazināšanās;
- Hipotēku kredītu mainīgo un pievienoto procentu likmju kāpums;
- Akciju tirgus kritums – akciju cenu un apgrozījuma samazinājums;
- Kredītriska paaugstināšana hipotēku kredītiem, kuru mērķis ir nekustamā īpašuma iegāde;
- Pieejamo kredītresursu apjoma samazināšanās;
- Iedzīvotāju pensiju 2. un 3. līmeņa uzkrājumu procentuālā ienesīguma samazināšanās;
- Ieguldījumu fondu tirgos un uzkrājošajā dzīvības apdrošināšanā vērtības kritums.

Latvija nenoliedzami ir pasaules ekonomikas sastāvdaļa un notiekošā finanšu krīze, līdztekus pārējām pasaules valstīm, ietekmē arī Latviju. Lai samazinātu šīs ietekmes negatīvās sekas un izraisīto ekonomikas lejupslīdi, nepieciešams izvērtēt visus potenciālos draudus un sadarbībā ar pārējām Eiropas Savienības valstīm censties pārvarēt tos ar pēc iespējas mazākiem zaudējumiem. Protams, ir ietas, ko vairs nav iespējams mainīt, piemēram, fondos ieguldītie līdzekļi, līdz ar fondu vērtību strauju kritumu, ir zaudējuši savu vērtību, taču, lai iedzīvotāju finansiālie zaudējumi nebūtu tik lieli, nepieciešams konsultēties ar finanšu tirgus speciālistiem un sagaidīt piemērotāku brīdi fondu daļu pārdošanai.

Arī eksporta tirgus attīstībai ir jauni potenciālie tirgi, kur pastāv iespēja norēķinus neveikt ASV dolāros, kā arī esošajos tirgos pastāv iespēja daļēji pārorientēties uz citu valūtu.

Vērtējot kredītu procentu likmju potenciālo pieaugumu, tad šajā aspektā gan pieprasījuma pēc kredītiem veidotāji, gan jau esošie kredītņēmēji nespēj ietekmēt likmju izmaiņas. Procentu likmes tiek pakļautas kredītresursu pieejamībai, cenai un kredītriskam.

SECINĀJUMI UN PRIEKŠLIKUMI

Darbā tika veikta Latvijas hipotēku kredītu tirgus un tā lomas valsts ekonomikas attīstībā analīze, pamatojoties uz kuru, tika izdarīti sekojoši secinājumi:

1. Ar hipotēku kredītu, t.i., ilgtermiņa aizdevumu pret hipotēku, starpniecību tiek nodrošināta kapitāla pārdale tautsaimniecībā, tā novirzīšana no vienas nozares uz citu, no vieniem īpašniekiem pie citiem. Tādā veidā kļūst iespējama ražošanas paplašināšana ārpus kapitāla ietvaram, ekonomiskā attīstība, līdzekļu koncentrācija izdevīgākos un perspektīvākos virzienos, kā arī tiek paplašināts vai samazināts maksātspējīgais pieprasījums.
2. Kreditēšanai vienmēr jābalstās uz analīzi. Tas ir pilnīgi nepieciešams, lai noskaidrotu un samazinātu būtiskus riskus. Analizējot aizdevuma piešķiršanu, jāņem vērā darījuma struktūra: aizdevuma summa, izsniegšanas un atmaksas grafiks, izsniegšanas, ierobežojošie, finanšu un citi nosacījumi, nodrošinājums un citi struktūras elementi. Labi strukturēts darījums var mazināt aizņēmēja riskus.
3. Klientu kredītspējas analīzes pamatmērķis ir noteikt viņu spēju un gatavību atmaksāt saņemto aizdevumu saskaņā ar kredītlīguma nosacījumiem. Nepieciešamās analīzes prasības un metode atšķiras atkarībā no kredītņēmēja veida, konkrētās nozares, klienta riska klases un darījuma struktūras sarežģītības. Analīzē obligāti jāiekļauj kredīta mērķis, klienta juridiskais statuss un loma grupā, vadības un īpašnieku apskats, darbības veids, finanšu darbība un naudas plūsmas ģenerēšanas analīze, finanšu stāvoklis un likviditāte, kā arī citi būtiski faktori. Ir jānosaka un jānovērtē galvenie riska faktori, īpaši novērtējot atmaksas spēju un likviditāti, kā arī kapitāla pietiekamību, lai nodrošinātos pret paredzamiem un neparedzamiem potenciālajiem riskiem.
4. Tirgus ekonomikas apstākļos procentu likmes lielums ir ļoti dinamisks, to ietekmē peļņas norma, kredīta apkalpošanas izdevumi, piešķiršanas termiņi, sagaidāmais inflācijas temps, konkurence, riska pakāpe, saņemot aizdevumu, valsts parādzīmju diskonta likme u.c. Pie tam bankas var pieprasīt augstāku procentu likmi par aizdevumiem, kas saistīti ar riskantiem pasākumiem, piemēram, uzņēmējdarbības uzsākšana, lai kompensētu bankas risku. Tajā pašā laikā kredītņēmējam ar labu raksturojumu bankas var piedāvāt zemāku procentu likmi.
5. Jo zemāka ir kredītu procentu likme, jo izdevīgāki ir naudas aizņēmumi ieguldīšanai investīcijās. Vienmēr, kad notiek hipotēku kredīta izsniegšana, vai skaidrā naudā vai ieskaitot to saņēmēja norēķinu kontā, palielinās naudas daudzums apgrozībā. Tātad kredīts ir investīciju finansiālais avots, kas veicina uzņēmējdarbības attīstību, pateicoties kapitāla tīram ražīgumam, sekmē procentu no kapitāla veidošanas, apmaksājot uzņēmējspējas, palīdz radīt peļņu. Reālo investīciju apjoma palielināšanās rezultātā aug pieprasījums pēc kapitālprecēm,

netieši izraisot arī citu kopējā pieprasījuma elementu pieaugumu. Kopējā pieprasījuma palielināšanās sekas ir reālā ražošanas apjoma un nodarbinātības pieaugums, līdz ar to arī cenu līmeņa paaugstināšanās.

6. Ar refinansēšanas likmes un obligāto rezervju normas starpniecību, Latvijas Banka var kontrolēt izsniegto hipotēku kredītu apjomu, ko LB arī izmantoja 2007. gadā, paaugstinot refinansēšanas likmi līdz 6%, lai atgrieztu Latvijas ekonomiku makroekonomiskās stabilitātes zonā, jo aizvien kāpjošais iekšzemes patēriņš ir viens no nozīmīgākajiem inflācijas faktoriem, līdz ar ko, augošo ražošanas izmaksu apstākļos, mazinoties ražotāju konkurētspējai, tiek bremsēts arī eksports.
7. Hipotēku kredītu attīstība Latvijā notikusi vairākos posmos, atbilstoši Latvijas vēstures attīstībai: agrārās reformas laikā, kad tūkstošiem bezzemnieku kļuva par zemes īpašniekiem, tad okupācijas režīmā īstenotā zemes nacionalizācija sagrāva hipotēku kredītu pamatus. Bet 20. gadsimta deviņdesmitajos gados zemes denacionalizācija un privatizācija izraisīja nepieciešamību atjaunot hipotēku kredītus, ko sākotnēji apgrūtināja birokrātiskie šķēršļi un korupcija.
8. Latvijas hipotēku tirgus, kas no 2000. – 2007. gadam ir piedzīvojis ievērojamu izaugsmi, piedāvājuma pusi pārstāvošo komercbanku skaits apskatītajā laika periodā ir pieaudzis par 3 bankām, savukārt kopējais komercbanku aktīvu apjoms vidēji ik gadu salīdzinot ar iepriekšējo gadu ir pieaudzis vidēji par 35 %. Banku bilances analīzes parāda, ka aktīvos aizvien lielāku īpatsvaru aizņem kredīti, kuru finansēšanai bankām jāuzņemas arvien lielākas saistības pret kredītiestādēm un centrālajām bankām, jo noguldījumu īpatsvars pasīvos pakāpeniski samazinās no 68,0% līdz 46,5%.
9. Pozitīvi vērtējams fakts, ka hipotēku kredīti Latvijā nav koncentrēti pāris banku kredītportfelī, bet pastāv vairāki tirgus līderi ar salīdzinoši līdzvērtīgām pozīcijām. Tirgus daļa ir lielāka par 10% 5 Latvijas komercbankām. Veicot komercbanku piedāvāto hipotēku kredītu nosacījumu salīdzināšanu pēc nozīmīgākajiem kvantitatīvajiem rādītājiem, nākas secināt, ka standarta piedāvātie kredītu termiņi, minimālās procentu likmes un finansējums bankās ir samērā vienlīdzīgs, taču jāņem vērā, ka pat nelielas atšķirības procentu likmēs vai citās ar kredīta apkalpošanu saistītajās izmaksās, ilgtermiņā var nodrošināt daudz mazāku pārmaksu procentu un komisijas maksu veidā. Atkarībā no klienta vērtējuma un kredītriska, individuālais atsevišķu banku piedāvājums var ievērojami atšķirties no standartizētā gadījuma.
10. 2007. gada vidū, līdz ar inflācijas apkarošanas plāna pieņemšanu, iespējas bankās saņemt hipotēku kredītu tika ierobežotas, ko galvenokārt ietekmēja divas jaunas prasības - VID izziņa par pēdējo sešu mēnešu ienākumiem un sākotnējā iemaksa vismaz 10 % apmērā no finansējamā objekta cena, prasības pēc kuras tika atcelšana tika akceptēta 2008. gada aprīlī. Jauno prasību rezultātā bankām zināmā mērā jāveic ienākumu legalizācijas veicināšanas

funkcija, kuras rezultātā daļēji tiek izslēgta absurdo situāciju, kad kredītu maksājumi ir lielāki par kredītņēmēju oficiālajiem ienākumiem, rašanos, kā arī tiek veicināta spekulatīvo darījumu ar nekustamajiem ienākumiem skaita mazināšanās.

11. Kā papildus faktors kreditēšanas un inflācijas tempu mazināšanā no 2008. gada 1. janvāra ir kredītu reģistrs, kas dod iespēju finanšu tirgus dalībniekiem precīzāk novērtēt aizņēmēju kredītspēju un efektīvāk vadīt kredītriskus, kā arī valstij sniedz papildu uzraudzības iespējas un nodrošinās centrālo banku un Finanšu un kapitāla tirgus komisiju ar papildu datiem makroekonomikas analīzei.
12. Finanšu sektora pakāpeniska attīstība ir veicinājusi Latvijas ekonomikas izaugsmi. Hipotēku kredītu tirgum kļūstot arvien komplicētākam, tas sekmējis arī citu nozaru attīstību. Līdz ar kredītresursu lielāku pieejamību, ir palielinājies arī iekšzemes patēriņš un investīcijas ražošanā, līdz ar to arī eksporta apjoms. 2007. gadā IKP apjoms salīdzinot ar 2006. gadu ir pieaudzis par 10,2%, taču zīmīgs ir fakts, ka līdz ar inflācijas apkarošanas plāna pieņemšanu un kreditēšanas ierobežošanu ekonomikas izaugsmē bija vērojama samazinājuma tendence, jo samazinājās tirdzniecības un būvniecības nozaru izaugsmes tempi.
13. Valsts interesēs ir līdzsvarot ekonomikas un kreditēšanas attīstību, tāpēc kredītiestādēm ir jāveic kredītpolitikas koriģēšana atbilstoši risku izmaiņām un ekonomiskajai situācijai valstī. Līdz ar straujo finanšu tirgus attīstību un neproporcionālu līdzekļu izvietojumu Latvijā izveidojās un padziļinājās ekonomiskās disproporcijas – būtisks inflācijas pieaugums un liels maksājumu bilances tekošā konta deficīts. Arī hipotēku kredītu izlietojuma struktūra 2007. gadā liecina par pārmērīgu kredītlīdzekļu novirzīšanu ne rūpnieciskām vajadzībām, jo vairāk nekā puse no visiem aizdevumiem tika tērēta mājokļa iegādei un operācijām ar nekustamo īpašumu, savukārt apstrādes rūpniecībai tikai 7,4%, bet lauksaimniecībai - 2,4%.
14. No 2000. – 2007. gadam, palielinoties izsniegto hipotēku kredītu apjomiem, palielinājās banku, kuru tirgus daļa ir mazāka par 12 %, tirgus daļas līmenis, līdz ar to mazinājās tirgus līderu ietekme un kredītportfeļa koncentrācija pāris tirgus dalībnieku rokās.
15. Īstermiņa un kredītu ar termiņu līdz 5 gadiem īpatsvars no 2000. – 2007. gadam ar katru gadu ir samazinājies, bet palielinājies kredītu ar termiņu virs 5 gadiem īpatsvars kopējā kredītportfelī. Līdz ar kredītu termiņstruktūras izmaiņām ir palielinājusies kredītu kvalitāte, standarta kredītu īpatsvaram pieaugot no 25,2 % 2000. gadā līdz 99,2 % 2007. gadā.
16. Banku piedāvātajiem hipotēku kredītiem procentu likme veidojas no tirgus indeksa likmes un bankas pievienotās likmes. EURIBOR procentu likme 2007. gada beigās salīdzinot ar 2006. gada sākumu palielinājās 1,87 reizes, sasniedzot 4,76 %, savukārt LIBOR likme 2006. un 2007. gadā nav īpaši svārstījusies, atrodoties amplitūdā no 4,68 % - 5,58 %. Salīdzinoši visbūtiskākās izmaiņas 2007. gadā notika ar RIGIBOR procentu likmēm. 2007. gada

- pavasārī RIGIBOR mainīgās procentu likmes pieauga par vairāk nekā 100% salīdzinot ar 2007. gada sākumu, kam iemesls bija likviditātes trūkums latu naudas tirgū sakarā ar LB obligāto rezervju prasību izpildes beigu termiņu, kā arī baumu izplatība par lata devalvāciju, jo līdz ar to masveidā notika latu mainīšana pret eiro, kā rezultātā pieauga lata kurss pret eiro un latu daudzums tirgū. LB to izmantoja un izņēma no apgrozības lielu daudzumu latu, tie kļuva par deficītu un atpakaļ apgrozībā vairs netika laisti. RIGIBOR likmes atgriešanos iepriekšējā līmenī LB bremzē, lai nepieļautu jaunus satricinājumus latu tirgū, proti, ar augstām likmēm LB notur latu pret spekulācijām un cīnās pret patēriņa bumu un inflāciju.
17. Būtiskas RIGIBOR mainīgās likmes pieauguma rezultātā 2007. gadā pieauga arī kopējā procentu likme, kas ievērojami palielināja gan privātpersonu, gan uzņēmumu ikmēneša kredīta procentu maksājumus, kas apdraud gan maksātspēju, gan uzņēmumu konkurētspēju. RIGIBOR likmju neprognozējams pieaugums 2007. gada laikā liek izvairīties no ilgtermiņa hipotēku kredītu ņemšanas latos. Daudz kredītņēmēji izvēlas labāk valūtas risku, kas attiecībā uz eiro nav liels, jo lata kurss pret eiro ir fiksēts, un pārkreditējas uz eiro.
 18. Saspringtā kredītresursu situācija pasaulē ilgtermiņā atstās iespaidu arī uz Latvijas banku pievienotajām procentu likmēm, jo samaksa par piesaistīto naudu, piemēram, no mātes bankas, tiek iekļauta un veido vienu no lielākajām daļām (aptuveni no 0,05 – 0,6%) izsniegtā kredīta pievienotajā likmē. Ietekmi uz kredītu izcenojumiem atstāj arī Latvijas pretinflācijas plāns, kā arī vispārējs Latvijas aizņēmēju kredītspējas riska pieaugums.
 19. No 2000. līdz 2007. gadam līdz ar hipotēku kredītu tirgus attīstību attīstījās arī nekustamo īpašumu tirgus, dzīvokļu cenām Rīgas mikrorajonos kāpjot vidēji par 40 % gadā. Mājokļu cenu pieaugumu veicināja ārvalstu kapitāla ieplūšana, pārāk optimistiskas prognozes par ekonomikas izaugsmi un hipotēku kredītu pieejamība, kas palielinājās līdz ar finanšu tirgus liberalizāciju un jaunu finanšu produktu rašanos, piemēram, kredītrisku mazinošu instrumentu izmantošana.
 20. Nekustamo īpašumu tirgus cenu attīstību nenotika atbilstoši Latvijas ekonomikas attīstībai, tāpēc kopš 2007. gada aprīļa notiekošo nekustamo īpašumu cenas samazināšanos vidēji par 2% mēnesī var uzskatīt par loģisku korekciju, ko daļēji veicināja atbrīvošanās no īpašumiem, kas tika pirkti spekulatīviem nolūkiem, kā arī uz kredītēšanas pieauguma tempa palēnināšanu vērstie tautsaimniecības stabilizācijas plāna pasākumi un banku kredītu izsniegšanas nosacījumu pastiprināšana, jo starp hipotēku kredītu apjomiem un nekustamo īpašumu cenām Latvijā pastā cieša saikne, t.i., jo vairāk tiek izsniegti kredīti, jo attiecīgi vairāk tiek nopirkti dzīvokļi, savukārt, pieaugot pieprasījumam, palielinās vidējās dzīvokļu cenas.
 21. Cenu kritums līdz 2008. gada pavasarim, kas atšķirībā no dzīvokļa sērijas, atrašanās vietas un citiem parametriem svārstījās apmēram 10 – 15% robežās nav liels, bet, ja cenu

samazināšanās turpināsies arī 2008. gadā un sasniegs 30% robežu, bankas daļai kredītņēmēju var sākt prasīt papildu nodrošinājumu, kas radītu grūtības un iespējams daļa kredītņēmēju būtu pat spiesti pārdot savu uz kredīta nopirkto īpašumu.

22. Kreditēšanas attīstību ierobežojoši grozījumi, kas ļāvuši izvairīties no patvaļīgas ekonomikas attīstības rezultātā notikušās savstarpējās tautsaimniecības nozaru nesabalansētības. 2007. gada 2. pusē un 2008. gada sākumā ir samazinājuši kredītu apjomu un nekustamo īpašumu cenu pieaugumu tempus, taču, lai nepieļautu ekonomikas stagnāciju, nepieciešams pārskatīt pieņemtos ierobežojumus un reanimēt mājokļu tirgu, būvniecības nozari, autotirdzniecību u.c. nozares, ilgtspējīgas attīstības nodrošināšanai pieņemamos attīstības tempos.
23. Latvijas ekonomikā 2008.-2010. gadā turpināsies sabalansētas attīstības posms, kad kredītu vidējais pieaugums varētu saglabāties aptuveni 20 – 30%, atkarībā no valsts politikas, resursu pieejamības un noskaņojuma pasaules finanšu tirgos. Līdz ar kreditēšanas apjomu lēnāku pieaugumu, samazināsies arī iekšzemes pieprasījuma un importa pieauguma tempi, pastāvēs iespēja uzlabot tirdzniecības bilanci. Arī inflāciju veicinošie ārējie un iekšēji faktori pamazām zaudēs spēku.
24. Kredītu izmantošanā līdz 2010. gadam iespējama tendenču maiņa, samazinoties izsniegto hipotēku kredītu pieaugumu apjomam fiziskām personām, bet palielinoties to kredītu daļai, kas tiek izsniegta juridiskām personām, kā arī samazinoties kreditēšanas pieaugumam tirdzniecības, būvniecības un operāciju ar nekustamajiem īpašumiem nozarēm, bet, sakarā ar infrastruktūras uzlabošanu, pieaugot apstrādes rūpniecībā, transporta sektorā, ieguves rūpniecībā un karjeru izstrādes nozarēs izsniegto kredītu daļai.
25. Starp kredītu apjomiem un banku aktīviem, iekšzemes kopproduktu, eksportu, importu, nefinanšu investīcijām un noguldījumiem bankās pastāv cieša pozitīva korelācija, un, pārējiem faktoriem paliekot nemainīgiem, jebkura no rādītājiem pieaugums var veicināt kredītu apjomu pieaugumu.
26. Ņemot vērā pašreizējās norises Latvijas tautsaimniecībā, notikumi ASV un to izraisītie nemieri pasaules finanšu tirgos dod papildu ieguldījumu pārkarsušās Latvijas ekonomikas dzesēšanā. Latvijas eksporta uzņēmumiem nākas saskarties ar neizdevīgu valūtas maiņas uz USD kursu, kas ir noslīdējis līdz 0,44 Ls/USD, līdz ar to var samazināties eksporta un investīciju apjomi, palielināties kredītu mainīgās un pievienotās likmes, paaugstināties kredītrisks, samazināties kredītresursi un uzkrājumu ienesīgums.
27. Analizējot iepriekšējo gadu kredītu procentu likmju svārstības, laika posmā no 2008. – 2010. gadam paredzams, ka tiks paaugstinātas gan mainīgās, gan pievienotās procentu likmes, kas ir dabiska aizsargreakcija uz ASV augsta riska kredītu krīzi un finanšu krīzi, kas līdz ar notikumiem ASV skāra visu pasauli.

Balstoties uz izdarītajiem secinājumiem un veikto hipotēku kredītu tirgus analīzi, autore ir izvirzījusi sekojošus priekšlikumus:

1. Nosakot obligāto rezervju normu, Latvijas Bankai būtu detalizētāk jānosaka likme dažādiem noguldījumu veidiem un termiņiem, jo obligāto rezervju norma būtiski ietekmē komercbanku pieejamos līdzekļus, ko iespējams izmantot kredītresursu veidā, kā arī 2007. gadā notikušais RIGIBOR likmes pieaugums bija saistīts ar obligāto rezervju prasību izpildes beigu termiņu. Nepieciešams izveidot diferencētu pieeju obligāto rezervju normas noteikšanā atkarībā no banku piesaistīto līdzekļu termiņa. Kā piemēram, ASV Federālā banka ir noteikusi lielajām komercbankām rezerves noguldījumus no 3 – 12% no attiecīgā noguldījumu veida summas: 12% ir paredzēti beztermiņa noguldījumiem un 3% termiņnoguldījumiem līdz 1,5 gadiem. Ja noguldījumu termiņš ir pēc 1,5 gadiem, tad no šādām summām rezerves netiek aprēķinātas.
2. Komercbankām jāpievērš īpaša uzmanība kredītportfeļa diferencēšanai. Visām komercbankām pastāv aizdevumu portfeļa atkarība no nekustamo īpašumu tirgus, jo pēdējos gados hipotēku kredītu tirgus apjomu kāpumus visstraujāk ietekmēja tieši mājokļu iegādei izsniegto kredītu pieaugums. Komercbanku kopējais risks pret šo vienu nozari ir ļoti augsts, kas iespējamās nekustamo īpašumu cenu krišanās gadījumā var būtiski ietekmēt komercbanku darbības rentabilitāti. Nepieciešams veikt korekcijas kredītpolitikās, nosakot hipotēku kredītiem augstāku riska klasi un veicinot citu nozaru attīstībai izsniegto kredītu apjomu pieaugumu.
3. Komercbankām, kuru kredītportfelis galvenokārt balstās uz nekustamo īpašumu kreditēšanu, risku samazināšanas nolūkā kredītpolitikā būtu jāveic korekcijas, papildus ķīlas noformēšanai un atsevišķos gadījumos papildus galvojumiem, kā obligātu nosacījumu būtu jāietver kredītņēmēja dzīvības apdrošināšanu, kā arī ikmēneša ienākumu pārskaitīšanu uz konkrēto komercbanku.
4. Finanšu un kapitāla tirgus komisijai būtu jānosaka, cik procentuāli no izsniegtajiem kredītiem, komercbankas var segt ar saistībām pret kredītiestādēm un centrālajām bankām, un cik kā minimums ir jāsedz ar piesaistītajiem juridisko un fizisko personu noguldījumiem, jo apskatītajā laika periodā no 2000. – 2007. gadam vērojama tendence, ka arvien pieaug banku saistību pret kredītiestādēm un centrālajām bankām īpatsvars banku pasīvos. Palielinot finansējuma procentuālo apjomu, kas tiek iegūts no Latvijas iedzīvotāju depozītiem, varētu samazināt globālo satricinājumu ietekmi, kas skar starptautiskos spēlētājus, kas pakļauti visām starptautiskajām tendencēm un iesaistīti starptautiskajā vērtspapīru tirdzniecībā.

5. Finanšu un kapitāla tirgus komisijai būtu nepieciešams noteikt, kādam jābūt atlikumam uz ģimenes locekli pēc kredītmaksājumu veikšanas. Lai gan banku kredītpolitikās parasti tiek noteikts, cik daudz no ikmēneša ienākumiem var tikt novirzīti kredīta maksājumam (parasti līdz 40-50% no ienākumiem) vai arī komercbankas vadās no LR Labklājības ministrijas noteiktā iztikas minimuma uz katru ģimenes locekli pēc visu maksājumu veikšanas. Taču šī situācija var veidot nevienlīdzīgu attieksmi pret klientiem no dažādu komercbanku puses, jo visās komercbankās jāiesniedz VID izziņa par oficiālajiem ienākumiem, taču rodas iespēja, ka banku kredītspeciālisti un kredītkomitejas var ņemt vērā arī neoficiālos ienākumus, jo nav noteikts, cik procentuāli daudz no oficiālajiem ienākumiem var novirzīt ikmēneša kredītmaksājumiem.
6. Latvijas Bankai būtu jānosaka maksimālo svārstību amplitūdu kādā konkrētā laika periodā, piemēram, 6 mēnešos, no savas perioda sākuma vērtības var svārstīties RIGIBOR mainīgā procentu likmes, lai latu kredītu ņēmēji kaut nedaudz varētu rēķināties, cik daudz sliktākajā gadījumā varētu pieaugt viņu ikmēneša kredīta procentmaksājumi.
7. Komercbankām jāveic lielāku pievienoto procentu likmju diferenciāciju, palielinot starpību starp spekulatīvajiem kredītiem un drošiem, piemēram, ģimenēm, kas iegādājas savu pirmo mājokli, vai ražošanu attīstošiem kredītiem. Samazinot procentu likmes ražošanu attīstošajiem kredītiem vismaz pirmajiem gadiem, kad vēl nav sasniegts pietiekami augsts attīstības līmenis, būtu iespējams piesaistīt papildus investīcijas tautsaimniecības attīstībai svarīgajām nozarēm.
8. Lai gan pašlaik nekustamo īpašumu pārdošanas apjomi ir ievērojami samazinājušies, tomēr vēlme dzīvot labāk un uzlabot dzīves apstākļus ir virzītājspēks, kas veicinās nekustamo īpašumu tirgus turpmāku attīstību, tāpēc, ja tagad netiks sākti jaunie projekti apmēram tādos pašos vai nedaudz mazākos apjomos kā iepriekšējos gados, tad pēc diviem trim gadiem, kad tie būtu jau jāpabeidz, piedāvājums samazināsies, kā rezultātā sekas var būt paredzamas – atkal pieprasījums var pārsniegt piedāvājumu, cenas līdz ar to paaugstināties, līdz ar to nekustamo īpašumu attīstītājiem, varbūt tikai nedaudz mazinot apjomus, būtu jāturpina jaunu projektu attīstīšana, kā primāros noieta tirgus pozicionējot gala patērētājus.
9. Valsts ieņēmumu dienestam ir jāpaaugstina potenciālajiem kredītņēmējiem izsniedzamo ienākumus apliecinājošo izziņu kvalitāte. Lai banku kredītspeciālisti varētu sekmīgi veikt klientu maksātspējas analīzi, būtu nepieciešams precīzi norādīt ienākumu gūšanas avotus, kā arī norādīt atsevišķi katru mēnesi saņemtos ienākumus, nevis tikai gadā kopā saņemtos ienākumus.

IZMANTOTĀS LITERATŪRAS UN AVOTU SARAKSTS

1. Aktīvu un ārpusbilances saistību novērtēšanas noteikumi: FKTK noteikumi [Elektroniskais resurss]/ Finanšu un kapitāla tirgus komisija - <http://www.fktk.lv>.
2. Komerčķīlu likums: LR likums [Elektroniskais resurss]/ Latvijas Vēstnesis - <http://www.lv.lv>.
3. Kredītiestāžu likums: LR likums [Elektroniskais resurss]/ Latvijas Vēstnesis - <http://www.lv.lv>.
4. Par Latvijas Banku: LR likums [Elektroniskais resurss]/ Latvijas Banka. - <http://www.bank.lv>.
5. Patērētāju tiesību aizsardzības likums: LR likums [Elektroniskais resurss]/ Patērētāju tiesību aizsardzības centrs - <http://www.ptac.gov.lv>.
6. Latvijas makroekonomika skaitļos 2007/ LR Centrālā statistikas pārvalde. – Rīga: LR CSP, 2007. – 68 lpp.
7. Latvijas statistikas gadagrāmata 2007/ LR Centrālā statistikas pārvalde. – Rīga: LR CSP, 2007. – 566 lpp.
8. Ancāns A., Ādamsons V., Baleviča V. Naudas, kredīta un nodokļu politika: 1.krājums. LU Ekonomikas un vadības fakultātes Finanšu un kredīta katedras zinātniskie raksti. - Rīga: Datorzinību Centrs, 1998. – 224 lpp.
9. Bikse V. Ekonomikas teorijas pamatprincipi. – Rīga: Izglītības soļi, 2007. – 454 lpp.
10. Bikse V. Makroekonomikas pamati. Teorija. Problēmas. Politika. - Rīga: LU, 1998. – 316 lpp.
11. Dienas Bizness [Elektroniskais resurss] - <http://www.db.lv>.
12. DnB NORD Banka [Elektroniskais resurss] - <http://www.dnbnord.lv>.
13. Finanšes un kredīts: problēmas, koncepcijas, vadība: Zinātniskie raksti / E. Zelgalvja red. – Rīga: LU, 2000. – 228 lpp.
14. Finanšu ministrija [Elektroniskais resurss] – <http://www.fm.gov.lv>.
15. Finanšu un kapitāla tirgus komisija [Elektroniskais resurss] - <http://www.fktk.lv>.
16. Gods U. Makroekonomika: Otrais papildinātais izdevums. - Rīga: Biznesa augstskola Turība, 2004. - 152 lpp.
17. Hansabanka [Elektroniskais resurss] - <http://www.hansabanka.lv>.
18. Ivanova A. Vai uzņēmēji piekrīt, ka šis būs grūts gads? // Kapitāls. – 2008. – Nr.122.-6.lpp.
19. Kudinska M. Komerčbaku riski un to atbilstība pašu kapitālam. - Rīga: Datorzinību Centrs, 2005. – 296 lpp.
20. Kutuzova, O. Finanšes un kredīts. - Rīga: Biznesa augstskola Turība, 2004. - 152 lpp.

21. Latio [Elektroniskais resurss] - <http://www.latio.lv>.
22. Latvijas Banka [Elektroniskais resurss] - <http://www.bank.lv>.
23. Latvijas darba portāls [Elektroniskais resurss] - <http://www.jobs.lv>.
24. Latvijas komercbanku asociācija [Elektroniskais resurss] - <http://www.bankasoc.lv>.
25. Latvijas Vēstnesis [Elektroniskais resurss] - <http://www.lv.lv>.
26. Libermanis G. Makroekonomika. - Rīga: Kamene, 2007. – 446 lpp.
27. Luksa M. Latvijai viss vēl priekšā // Komersanta Vēstnesis. – 2008. – Nr.199-3-5.lpp.
28. LR Centrālā statistikas pārvalde [Elektroniskais resurss] - <http://www.csb.gov.lv>.
29. Mārtiņa I. Ap kredītiem savēlkas melni mākoņi // Dienas Bizness. – 2007. – Nr.242.-4.lpp.
30. Mārtiņa I. Dažas bankas apņēmušās nepadoties // Dienas Bizness. – 2007. – Nr.242.-5.lpp.
31. Mārtiņa I. Mājokļu kredītu pieaugums sarūk // Dienas Bizness. – 2008. – Nr.5.-7.lpp.
32. Nacionālā ziņu aģentūra LETA [Elektroniskais resurss] - <http://www.leta.lv>.
33. Naudas plānošanas centrs [Elektroniskais resurss] - <http://www.vissparnaudu.lv>.
34. Nirkof nekustamie īpašumi [Elektroniskais resurss] - <http://www.nirkof.lv>.
35. Nordea Bank Finland Latvijas filiāle [Elektroniskais resurss] - <http://www.nordea.lv>.
36. Parex Banka [Elektroniskais resurss] - <http://www.parex.lv>.
37. Pelane A., Ukenābele I. Pasaules ekonomikas nedienas atbalss Latvijā // Komersanta Vēstnesis. – 2008. – Nr.199-6-8.lpp.
38. Rozītis E. Kredītu paradīzes gads // Kapitāls. – 2008. – Nr.122.-12.lpp.
39. SEB banka [Elektroniskais resurss] - <http://www.seb.lv>.
40. Starptautiskais Biznesa informācijas centrs New Projects [Elektroniskais resurss] - <http://www.jaunieprojekti.lv>.
41. Stiglics D. E., Drifls D. Ekonomika. – Rīga: LU, 1994. – 416 lpp.
42. Vaivare I. Banku sistēmas attīstība Latvijā 1987. – 1997. - Rīga: LU Akadēmiskais apgāds, 2006. – 104 lpp.
43. Zegalve, E. Finanšu analīzes loma aizņēmēja kredīspējas novērtēšanā. - Rīga: LU, Ekonomikas un vadības fakultāte, 2002. 72 lpp.
44. Zvejnieks O. Gaidāma ilgstoša lejupslīde // Kapitāls. – 2007. – Nr.118.-42.lpp.

Maģistra darbs “Hipotēku kredītu tirgus darbības analīze un loma Latvijas ekonomikas attīstībā” izstrādāts LU Ekonomikas un vadības fakultātē.

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

Autore: Inese Vizule _____
(paraksts, datums)

Rekomendēju darbu aizstāvēšanai

Vadītāja: prof., Dr.oec. Elena Dubra _____
(paraksts, datums)

Darbs iesniegts Tautsaimniecības katedrā

Lietvede: Vineta Burkēvica _____
(paraksts, datums)

Recenzents: prof., Dr.oec. Edgars Kasalis

Darbs aizstāvēts maģistra gala pārbaudījuma komisijas sēdē

_____, prot. Nr. ____, vērtējums _____

Komisijas sekretāre lekt., Mg.oec. Irina Skribāne _____
(paraksts)