

LATVIJAS UNIVERSITĀTE
EKONOMIKAS UN VADĪBAS FAKULTĀTE
FINANŠU KATEDRA

HIPOTEKĀRAIS KREDĪTS DNB NORD BANKĀ

BAKALaura DARBS

Autors: Profesionālās
augstākās izglītības bakalaura studiju programmas
Finanšu menedžments
nepilna laika klātienē studente
Agneta Niezere
Stud. apl. Nr. aa06020

Darba vadītājs: Dr. ekon., lektors Ivars Vanags

RĪGA 2010

SATURS

Anotācijas	3
Ievads	6
1. Hipotekārā kredīta jēdziens un izmantošana Latvijā	9
1.1. Hipotekārais kredīts un tā regulējums Latvijas Republikas likumdošanā	9
1.2. Nekustamā īpašuma vērtētāja, apdrošinātāja atbildība un ietekme hipotekārā kredīta piešķiršanā Latvijā	23
1.3. Izsniegtie kredīti Latvijas komercbankās no 2002.- 2009. gadam	31
2. Hipotekārā kredīta veidi un attīstība DnB NORD Bankā	39
2.1. Hipotekārā kredīta izsniegšanas kārtība, pieejamība DnB NORD Bankā	39
2.2. Hipotekārā kredīta dinamikas analīze DnB NORD Bankā	47
2.3. DnB NORD Bankas hipotekārā kredīta apjomu izsniegšanas prognoze nākamajiem gadiem	51
3. Hipotekārā kredīta DnB NORD Bankā dinamikas, prognožu kredīta attīstībai salīdzināšana ar citām Latvijas komercbankām	54
Secinājumi un priekšlikumi	57
Izmantotās literatūras un avotu saraksts	60
Dokumentārā lapa	62

ANOTĀCIJA

Bakalaura darba tēma ir „Hipotekārais kredīts DnB NORD Bankā”. Šī darba mērķis ir uz DnB NORD Bankas hipotekārā kredīta datu analīzes pamata izvirzīt priekšlikumus kredīta izsniegšanas kārtības DnB NORD Bankā pilnveidošanai.

Lai izstrādātu šo darbu, autore sadalīja darbu 3 daļās, kur pirmajā un otrajā daļā ir 3 apakšnodaļas katrā, bet trešā nodaļa neietver apakšnodaļas. Sadalījums ir veikts ar mērķi, lai darba lasītājiem un pašai autorei vieglāk orientēties darbā un uztvert darbā sniegto informāciju.

Darba pirmajā daļā autore analizē hipotekārā kredīta teorētisko pusi, īpašu uzmanību pievēršot arī diviem svarīgiem hipotekārā kredīta elementiem- nekustamā īpašuma apdrošināšana un vērtēšana, kā arī tiek analizēta kredīta attīstības gaita Latvijas komercbanku griezumā.

Darba otrajā daļā, savukārt, autore pēta hipotekāro kredītu un tā piedāvātas iespējas DnB NORD Bankā, uzmanību pievēršot dinamikas gaitai šajā bankā un izsakot turpmākās prognozes.

Trešā nodaļa tiek atspoguļota kā salīdzināšana starp DnB NORD Banku un kopējo kredītu tirgu. Šajā nodaļā autore analizē atšķirības starp abiem tirgus veidiem, pievēršot uzmanību prognozēšanai.

Bakalaura darba beigās tika secināts, ka darba mērķis ir izpildīts: DnB NORD Bankas kredītu attīstības iespējas ir noskaidrotas un priekšlikumi darbības uzlabošanai ir izvirzīti.

Kopumā darbs sastāv no 3 daļām, secinājumiem un priekšlikumiem. Darbā izmantoti 32 literatūras un avotu resursi. Darbā ietvertas 12 tabulas, 24 attēli, 2 matemātiskās formulas. Darbs sastāv no 61 lapaspuses.

ANNOTATION

Thesis topic of Bachelor's work is „Mortgage Loan in the DnB NORD Bank”. The aim of this work is to DnB NORD Bank Mortgage data analyses framework to bring forward proposals to extend credit policy DnB NORD Bank development.

To develop this work, the author has dividend the work into 3 parts: where the first and the second part are 3 subdivisions in each, but the third chapter does not include subdivisions. The distribution is managed with an aim, which helps work's readers and the author easier to perceive in the work and pick up information.

In the first chapter the author analyzes the theoretical part of the mortgage loan, paying particular focus to two very important elements – the insurance and real estate valuation as well as an analyzes of credit developments that occurred Latvia's commercials perspective.

In the second part, however, the author investigates the mortgage and the opportunities offered by DnB NORD Bank, focusing on dynamics in the course of the bank and make further predictions.

The third chapter is reflected as a comparison between DnB NORD Bank and the overall credit markets. In this chapter the author analyzes the differences between the types of markets focusing on the prediction.

At the end of Bachelor's work it was concluded that the goal is done: DnB NORD Bank's credit opportunities are examined and recommendations for improvement have been put forward.

In general the work consists of 3 parts, conclusions and proposals. The paper used 32 sources of literature and resources. The paper contains 12 tables, 24 photos, 2 mathematical formulas. The work consists of 61 pages.

ANNOTATION

Das Thema der Bakkalaureusarbeit ist „Der Hypotekenkredit an der DnB NORD Bank“. Das Ziel dieser Arbeit ist aufgrund der Datenanalyse der Hypotekenkredite der DnB Nord Bank Vorschläge für die Vervollkommnung der Ordnung der Kreditbeschaffung zu machen.

Um diese Arbeit auszuarbeiten, teilte die Autorin die Arbeit in drei Teile. Der erste und der zweite Teil haben drei Unterabteilungen, der dritte Teil hat keine. Die Verteilung wurde mit dem Ziel gemacht, damit sich die Leser und die Autorin selbst leichter in der Arbeit orientieren und die in der Arbeit gegebene Information auffassen.

Im ersten Teil analysiert die Autorin die theoretische Seite der Hypotekenkredite, eine besondere Aufmerksamkeit wird zwei wichtigen Elementen des Hypotekenkredits gewidmet- sowohl der Bewertung und der Versicherung der Immobilien als auch der Analyse des Entwicklungsganges der Kredite im Schnitt der Kommerzbanken Lettlands.

Im zweiten Teil der Arbeit erforscht die Autorin die Hypotekenkredite und deren angebotenen Möglichkeiten an der DnB NORD Bank, die Aufmerksamkeit wird dem Ablauf der Dynamik in dieser Bank gewidmet und es werden auch Prognosen aufgestellt.

Der dritte Teil widerspiegelt den Vergleich der DNB NORD Bank mit dem gesamten Kreditmarkt. In diesem Teil analysiert die Autorin die Unterschiede zwischen beiden Marktarten, indem sie der Prognostizierung ihre Aufmerksamkeit widmet.

Zum Schluss der Bakkalaureusarbeit werden Schlussfolgerungen gezogen, dass das Ziel der Arbeit erreicht ist- die Kreditentwicklungsmöglichkeiten der DnB NORD Bank sind klargestellt und Vorschläge der Aufbesserung der Arbeit gestellt.

Insgesamt besteht die Arbeit aus drei Teilen, Schlussfolgerungen und Vorschlägen. In der Arbeit sind 32 Literatur- und Quellenressourcen ausgenutzt. Die Arbeit enthält 12 Tabellen, 24 Abbildungen, 2 mathematische Formeln. Die Arbeit besteht aus 61 Seiten.

IEVADS

Kredīts ir veids, kā var uzlabot jebkuras personas dzīves vai uzņēmuma apstākļus, vai attiecīgi darbību ilgtermiņā. Tas ir viens no nedaudzajiem veidiem, kā iegūt šodien to, ko nopelnīsim tikai rīt, turklāt tad, kad tas ir nepieciešams un, protams, tad, kad mēs esam izvērtējuši savas iespējas un esam pārliecināti, ka nākotnē mēs paņemto varēsim atmaksāt.

Tomēr, lai kredītu iegūtu, ir nepieciešams nodrošinājums, lai banku darbība būtu droša, tādējādi parūpējoties par citu klientu līdzekļiem, kuri nodod tos bankai glabāšanai. Kā arī nodrošinājums bankai kalpo kā pārliecība, garants un drošības sajūta un, ka klients paņemto noteiktajā termiņā atdos bankai atpakaļ, bet pretējā gadījumā, kad klients pārkāpis šo nosacījumu un aizdoto bankai pilnā apmērā neatdod, bankai ir tiesības un garants šo nodrošinājumu paņemt sev. Par kredīta nodrošinājumu tāpat kalpo darba alga, vēršpapīri, kustamais vai nekustamais īpašums.

Tāpat kredīts ir darījums, kur banka uz rakstveida līguma pamata nodod klientam naudu vai citas lietas, savukārt, klientam ir tiesības rīkoties ar šo aizdevumu, bet noteiktā laikā viņam bankai jāatdod saņemtā nauda vai lietas.

Kredīta analīze ļauj noteikt ne tikai bankas darbības efektivitāti, bet arī naudas daudzumu apgrozībā, tautsaimniecības attīstību un citus svarīgus ekonomiskos rādītājus. Kredītu analīze ir svarīgs rādītājs, kurā ir svarīgi analizēt kredītu apjomu izmaiņas laikā un citus rādītājus, kas raksturo kredītu attīstību un tendences.

Viens no populārākajiem kredīta veidiem ir hipotekārais kredīts. Tas ir kredīts, kas tiek nodrošināts ar Eiropas Savienības dalībvalstī reģistrētu nekustamā īpašuma ieķīlājumu jeb hipotēku. Hipotēka ir drošs veids bankai, ka jebkurā gadījumā aizdevumu saņems atpakaļ.

Hipotekārais kredīts jau ilgi ir aktuāls jautājums, un autore uzskata, ka būs, jo mājoklis ir nepieciešams ikvienam. Turklāt Latvija ir attīstības stadijā, kaut vai ņemot vērā faktu, ka pašlaik uz katru iedzīvotāju ir 25 kvadrātmetri, bet attīstītākās valstīs šis rādītājs ir divas reizes lielāks. Mūsdienīgs cilvēks uzskata, ka savs nopelnītais jāiegulda ilgtermiņā un, iegādājoties nekustamo īpašumu ar hipotekārā aizdevumu palīdzību, viņš domā ilgtermiņā- cilvēkam ir nodrošināta nākotne ar pašam sev piederošu mājvietu vai viņam, piemēram, piederēs zemes gabals, ko varēs izmantot saimnieciskām vajadzībām vai kā savādāk, piemēram, nepieciešamības vai izdevīguma gadījumā pārdodot un tādā veidā iegūstot sev peļņu, vai arī vēl kāds skatījums- iegādājoties nekustamo īpašumu, zemes gabalu tagad, tiek padomāts par savu bērnu nākotni pēc tam, kad bērni iegūst savā īpašumā vecākiem piederošo.

Kredīti ir plaši aplūkots rādītājs, tašu tā analīze nekad nebūs par lieku vai nevajadzīgu, jo regulāri notiek izmaiņas. Šī tēma ir saistoša ikvienam, jo katrs pats ir saskāries ar kredītu vai vismaz dzirdējis atsauksmes vai kritiku jeb viedokli no apkārtējiem.

Arī autore ir saskārusies ar šo tēmu, strādājot DnB NORD Bankā saistībā ar hipotekārā kredītu administrēšanu. Līdz ar to autorei ir svarīgi un interesanti analizēt kredītu tirgu vispārēji Latvijā, kā arī padziļināti tieši DnB NORD Bankā un izstrādāt priekšlikumus DnB NORD Bankas darbības uzlabošanai.

Līdz ar to izvēlēta bakalaura darba tēma ir „Hipotekārais kredīts DnB NORD Bankā.”

Bakalaura darba mērķis ir uz DnB NORD Bankas hipotekārā kredīta datu analīzes pamata izvirzīt priekšlikumus DnB NORD Bankas darbības pilnveidošanai.

Lai sasniegtu darba mērķi, ir nepieciešams izvirzīt sekojošus darba uzdevumus:

- 1) izpētīt hipotekārā kredīta jēdzienu un izmantošanu Latvijā;
- 2) izpētīt nekustamā īpašuma vērtētāja, apdrošinātāja atbildību un ietekmi hipotekārā kredīta piešķiršanā Latvijā;
- 3) analizēt izsniegto kredītu dinamiku Latvijas komercbankās;
- 4) izpētīt hipotekārā kredīta pieejamību un izsniegšanas kārtību DnB NORD Bankā;
- 5) analizēt hipotekārā kredīta dinamiku DnB NORD Bankā;
- 6) prognozēt hipotekārā kredīta attīstību DnB NORD Bankā nākamajiem gadiem;
- 7) salīdzināt DnB NORD Bankas hipotekārā kredīta attīstību ar kopējo Latvijas kredītu tirgu.

Darba struktūru autore veido 3 daļās, lai darba struktūra būtu vieglāk uztverama un saprotama.

1. daļa tika balstīta uz kopējo hipotekāro kredītu analīzi un izpēti, vērtējot gan nekustamā īpašuma vērtētājus, gan apdrošinātājus, kā arī kredītu kopējo dinamiku.

2. daļa, savukārt, balstās uz DnB NORD Bankas hipotekārā kredīta veidu analīzes, kredītu pieejamību un izsniegšanas kārtību, kā arī, protams, DnB NORD Bankas dinamiku.

3. daļā tika salīdzināta DnB NORD Banka ar kopējo kredītu tirgu Latvijā.

Lai sasniegtu šo mērķi, autore darbā izmantoja sekojošas metodes: trenda, monogrāfisko, ekonomiskās analīzes metodes, salīdzināšanas metodi.

Sakarā ar bakalaura darba ierobežoto apjomu darbā tiek izmantots tēmas sašaurinājums. Autore izpēta un analizē tikai privātpersonu hipotekāro kredītu DnB NORD Bankā gan teorētiskajās, gan praktiskajās nodaļās.

Autore darbā izmanto atsauces, kur attiecīgās lappuses apakšā zem svītras norāda izmantoto literatūru un avotus.

Pētījuma periods ir no 2002. līdz 2009. gadam, tādējādi gūstot datus par nesenu pagātņi un pašreizējo situāciju.

Bakalaura darbā ir izmantoti Latvijas Republikas likumdošanas akti, speciālā literatūra, aktuālākā informācija interneta resursos.

Darbā lietotie saīsinājumi:

FKTK – Finanšu un kapitāla tirgus komisija

LB – Latvijas Banka

LHZB – VA/S Valsts Hipotēku un zemes banka

LKA- Latvijas Komercbanku asociācija

1. Hipotekārā kredīta jēdziens un izmantošana Latvijā

1.1. Hipotekārais kredīts un tā regulējums Latvijas Republikas likumdošanā

Pirms hipotekārā kredīta analīzes nepieciešams uzzināt, kādam nolūkam parasti kredītus patērētāji izmanto. Skatoties uz Latvijas kredīta tirgu kopumā, var secināt, ka fiziskās personas parasti izmanto kredītu, lai samaksātu par ilglietošanas preču iegādi. Savukārt, juridiskām personām kredīts palīdz uzsākt uzņēmējdarbību vai ar tā palīdzību iegādāties uzņēmumu. Kredīts dod iespēju savlaicīgi un pilnīgi apmierināt vajadzības pēc finansiāliem līdzekļiem.¹ Tas ir atlīdzības darījums, kurā banka uz rakstveida līguma pamata nodod klientam naudu vai citas lietas īpašumā un kurš klientam uzliek pienākumu noteiktā laikā un kārtībā atdot bankai naudu vai citas lietas.²

Kredītam piemīt sekojošas funkcijas:

1. pārdales funkcija,
2. apgrozības izmaksu ekonomijas funkcija,
3. valsts ekonomikas zināma regulēšana.

Par svarīgāko tiek uzskatīta pārdales funkcija. Tas nozīmē, ka 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.

Kredīta funkcijas, kā jau tas ir jebkurai ekonomiskajai kategorijai, izsaka tā būtību. Tās parāda objekta raksturu, kā arī ataino sakarību ar ārējo vidi.³

Kredīts uzskatāms par vienu no svarīgākajiem posmiem tirgus ekonomikā un tāpēc arī ir viens no galvenajiem objektiem Ekonomikas zinātnē.⁴

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.

¹ Bikse Veronika. Makroekonomika Tālmācības kurss. Rīga: Izglītības solī, 2003.- 75. lpp.

² www.likumi.lv/kredītiestāžu likums (aplūkots 04.12.2010.)

³ Поляк Г.Б., Андросова Л.Д., Башкатова Т.А. и др. Финансы. Денежное обращение. Кредит : учебник для вузов. Москва : ЮНИТИ, 2001.- стр. 369

⁴ Под ред. Емельянова А.М., Мацкуляка И.Д., Пенькова Б.Е.. Финансы, налоги и кредит : учебник. Москва : РАГС, 2002. – стр. 545

Kredīts regulē arī kopējo naudas apriti tautsaimniecībā un ekonomiskajos procesos. Ar bankas regulēšanas mehānismu palīdzību tiek ieguldīti kredītu resursi, sašaurināta vai paplašināta naudas aprite. Savukārt, tas paplašina vai samazina maksāspējīgo pieprasījumu. Kredīta regulējošā funkcija ir cieši saistīta ar citu ekonomisko instrumentu, t.i., finanšu un cenu mehānismu darbību.¹

Hipotekārā kredīta loma ekonomikā saistīta ar to, ka šī sistēma veicina ilgtermiņa investīciju piesaisti, dodot iespēju aizņēmējiem iegūt ilgtermiņa finanšu līdzekļus.

Hipotekārās kreditēšanas pamatelementi ir obligāta hipotēkas nodibināšana, kas tiek ierakstīta LR Zemesgrāmatā, un ķīlu zīmju emisija, kā arī šo divu pamatelementu ciešā savstarpējā saistība.

Likumā „Hipotekāro ķīlu zīmju likums” hipotekārais kredīts jeb aizdevums definēts kā aizdevums, kas nodrošināts ar Eiropas Savienības dalībvalstī reģistrētu nekustamā īpašuma ieķīlājumu jeb hipotēku.² Hipotekārais kredīts tiek definēts arī kā nekustamā īpašuma ieķīlāšana, pretī saņemot ilgtermiņa aizdevumu.³ Tas ir ilgtermiņa aizdevums, kas fiziskajām un juridiskajām personām dod iespēju iegādāties īpašumu- mājokli, ēku vai zemi.⁴

Hipotekārais kredīts iedalās šādos virzienos:

- privātpersonu ņemtie hipotekārie kredīti kredītiestādēs nekustamo īpašumu remontiem, iegādei;
- komersantu ņemtie hipotekārie kredīti komercdarbības paplašināšanai, attīstībai vai noteiktu standartu pielāgošanai;
- investoru ilgtermiņu ieguldījumi ķīlu zīmēs.

Hipotekārais kredīts, kā to norāda nosaukums, ir aizdevums hipotēkai. Līdz ar to tā izsniegšanas mērķi var būt:

- mājokļa iegāde;
- mājokļa iegāde un remonts;
- zemes iegāde;
- mājas celtniecība.

Taču tie ir tikai galvenie izmantošanas veidi, jo hipotekārais kredīts nenozīmē, ka tas noteikti jāizmanto nekustamajiem īpašumiem vai to remontiem. Hipotekārais kredīts, kā jau sākumā minēts attiecas uz kredīta ņemšanu, ko nodrošina ar hipotēku. Respektīvi, tas nav vienkārši aizņēmums, bet aizņēmums, kas ir nodrošināts.

¹ Kutuzova Olga. Finanšes un kredīts. Rīga: SIA „Biznesa augstskola Turība”, 2004.- 46.- 47. lpp.

² www.likumi.lv/hipotekārais_ķīlu_zīmju_likums_(aplūkots_09.12.2010.)

³ Nešpors Viktors. Ievads ekonomikā. Rīga: „Kamene”, 2002.- 29. lpp.

⁴ LeRoy Miller Roger, Van Hoose David D.. Essentials of Money, Banking and Financial markets. Reading,(MA) a.o. : Addison-Wesley, 1997.- 35 pp

Šis kredīts ir īpašs ar to, ka tam tiek uzstādītas īpašas prasības. Īpaši pēdējos gados, kad samazinās nekustamā īpašuma tirgus apjomi. Prasības izpaužas ne tikai kredīta nodrošinājumā ar hipotēku, bet arī ar izvirzītajām prasībām pret patērētāja maksātspēju.

Kredīta nodrošinājums ir nozīmīgs faktors noturīga bankas kredītportfeļa veidošanā. Tieši aizdevuma nodrošinājums ļauj pasargāt banku no dažāda veida, t.i., ekonomisko un finanšu krīžu ietekmēm. Izniedzot kredītu, bankas riskē, ka aizdevums varētu netikt atmaksāts, respektīvi- aizdevuma ņēmējs varētu neatmaksāt aizdevuma pamatsummu un/vai procentus par aizdevuma lietošanu. Un tieši tāpēc, lai pasargātu sevi no šī riska, bankas pieprasa kredīta ņēmējam aizdevuma nodrošinājumu ar mērķi atgūt izsniegto aizdevumu, pārdodot nodrošinājumā esošo īpašumu.¹ Aizdevuma nodrošinājumam jāatbilst šādiem vispārējiem principiem:

1) kredīta nodrošinājuma noformēšanu komercbankām ir tiesības pieprasīt no klienta, jo nodrošinājums šajā gadījumā ir kredīta atmaksas papildus avots tādām gadījumiem, ja no klienta puses netiek nodrošināta parāda atmaksāšana. Savukārt, nodrošinājuma mērķis ir komercbankas pasargāšana no iespējamajiem zaudējumiem, kas ir saistīti ar parādnieka nespēju atmaksāt kredītu, kā arī procentus par aizdevuma izmantošanu;

2) nodrošinājums neaizvieto aizņēmēja kredītspējas analīzi;

3) bankas izsniedz nenodrošinātus aizdevumus tikai tādā gadījumā, ja aizņēmēju raksturo laba kredītvēsture un stabils finansiālais stāvoklis;

4) ja aizņēmējs neveic maksājumus atbilstoši aizdevuma līguma nosacījumiem, tad kreditoram ir tiesības izmantot kredīta segšanai trešās puses galvojumu vai ķīlu;

5) nodrošinājumu uzskata par pietiekamu, ja tā tirgus vērtība sedz:

- iespējamās ieķīlājamā objekta vērtības izmaiņas,
- aizdevuma pamatsummas procentus,
- realizācijas izmaksas;

6) aizdevuma pieļaujamās apmērus komercbankas parasti nosaka atkarībā no nodrošinājuma vērtības, piemēram, komercbankas izsniedz hipotekāros kredītus līdz 75% no ieķīlājamā objekta tirgus vērtības;

7) aizdevuma nodrošinājuma noformēšana liek aizņēmējam nopietnāk uztvert viņa esošās kredītsaistības;

8) nodrošinājuma tirgus vērtība, kvalitāte un stāvoklis regulāri no komercbankas puses tiek kontrolēts un pārbaudīts;

9) Finanšu un kapitāla tirgus komisijas nosaka, ka bankai jāizstrādā novērtēšanas procedūras saistītas ar dažādiem ķīlas veidiem, kas nosaka ķīlas novērtēšanas kārtību un

¹ Briede Ilona. Banku finanšu pakalpojumi. Rīga: SIA „Biznesa augstskola Turība”, 2004.- 16. lpp.

nepārtrauktību, kādā kredītiestāde pārliecinās par ķīlas atsavināšanas, t.i., pārdošanas un pārņemšanas iespējām, kā arī jāizvirza prasības apdrošināšanas izmantošanai. Kredītiestādei jāaptver, ka ķīlas pārņemšana un pārdošana (ķīlas tiesību izmantošana) var būtiski darījuma peļņu samazināt, kā arī ķīlas vērtību var samazināt tie paši faktori, kas negatīvi ietekmē aizdevuma atmaksu. Galvojumi, savukārt, jāvērtē saistībā ar galvotāja kredībspēju, kā arī tiesībspēju.¹

Kvalitatīvu nodrošinājumu raksturo 3 svarīgākās pazīmes:

- viegla noformēšana- aizdevuma noformēšanas, novērtēšanas un kontroles procedūrām jābūt skaidrām, kā arī procedūrām jāsakā ar Latvijas likumdošanu un uzraudzības institūciju prasībām,
- vienmēr viegla novērtēšana- komercbanku procedūrām jānodrošina nepārtraukta kontrole, kas saistīta ar nodrošinājuma vērtību; pēc FKTK prasībām kredīts jāvērtē, pamatojoties uz aizdevuma nodrošinājuma patieso vērtību; īpašumam jābūt nosakāmai vērtībai,
- viegla realizēšana, ja aizņēmējs nemaksā par līgumsaistībām- nodrošinājumam ir jābūt likvīdam vai tādām, ko ātri iespējams pārvērst naudā.²³

Hipotekāra kredīta procedūra ir samērā ilgstošs un darbietilpīgs process. Kredīta pieprasīšanas un izsniegšanas procesā ir nepieciešamas šādas norises:

- a) visu nepieciešamo dokumentu iesniegšana bankā (izņemot apdrošināšanas polisi);
- b) kredīta pieteikuma izskatīšana;
- c) aizdevuma līguma parakstīšana;
- d) notariāli apliecināts lūgums par hipotēkas nostiprināšanu;
- e) hipotēkas nostiprināšana;
- f) apdrošināšanas polises iesniegšana bankā (par iekļāto īpašumu);
- g) kredīta naudas izsniegšana.⁴

Kredītiestāde, izsniedzot kredītu, slēdz aizdevuma līgumu, kurā tiek norādīts kredīta mērķis, kredīta apjoms, kredīta izsniegšanas un atmaksāšanas kārtība, procentu likmes lielums, procentu aprēķināšanas kārtība, kredīta nodrošinājums, kā arī citus nosacījumus.⁵

Lai bankas izvairītos no nenomaksātiem parādiem no klientu puses, ir izvirzīti īpaši kritēriji kredīta izsniegšanai, kas ir sekojoši:

¹ Kudinska Marina. Kredītiestāde. Rīga: Latvijas Komercbanku asociācijas Konsultāciju un mācību centrs, 2008.- 36.- 37. lpp.

² Turpat, 46.- 47. lpp.

³ Kredītiestāde. Rīga: Juventa, 1997.- 52.- 53. lpp.

⁴ Dr.ekon., docentes Marinas Kudinskas lekciju materiāli kursā „Komercbanku operācijas”

⁵ Dzintare Zane. Banku grāmatvedība. Rīga: SIA „Biznesa augstskola Turība”, 2000.- 85. lpp.

- ienākumu līmenis

To stabilitāte un pietiekamība kredītu saistību izpildei. Kredīta devējs vērtē gan patērētāja individuālos, gan tā ģimenes kopējos ienākumus. Tā nav tikai darba alga, bet arī visi citi regulārie ienākumi, ko varat apliecināt ar attiecīgiem dokumentiem: pabalsti, bērnu pabalsti, īres ieņēmumi, ieņēmumi no ieguldījumiem vai komercdarbības u. c. Ir būtiski, lai patērētājs pats izvērtētu savu maksātspēju un nenonāktu parādnieku lokā, tādēļ ieteicams, lai kredīta ikmēneša maksājums nepārsniegtu 40% no ikmēneša ienākumiem.

- kredītvēsture

Banka izvērtēs, vai savlaicīgi klients ir pildījis visas finanšu saistības, kas veido attiecīgi pozitīvu vai negatīvu kopējo kredītvēsturi. Laba kredītvēsture ļaus saņemt izdevīgākus kredīta nosacījumus.

- kredīta mērķis

Banka pievērs uzmanību, vai kredīts tiek ņemts primāram mērķim – piemēram, mājokļa iegādei, vai ar mērķi- ieguldīt, kas parasti nozīmē lielāku risku.

- kredīta nodrošinājums

Banka vērtē īpašuma kvalitāti un likviditāti: jo labāka būs īpašuma kvalitāte, jo labākus kredīta nosacījumus banka piedāvās. Vairumā gadījumu tas izrietēs no nekustamā īpašuma vērtējuma. Tātad, pieprasot kredītu vai stājoties citās līgumattiecībās ar kredītiestādi, vai sniedzot pārskatu par saistību izpildes gaitu, klientam ir pienākums pēc kredītiestādes pieprasījuma sniegt tai pilnu un patiesu informāciju par savu finanšu stāvokli un īpašumu, arī par visiem īpašuma apgrūtinājumiem, kā arī citu informāciju, kas nepieciešama, lai kredītiestāde varētu pārlicināties, vai klients ir saistīts ar kredītiestādi vai veido kredītiestādei savstarpēji saistītu klientu grupu.¹

Pēc tam, kad klients ir atbildis visiem šiem kritērijiem un tos izpildījis, arī bankai no savas puses ir jāpilda svarīgs nosacījums, lai iegūtu klienta uzticību un savā veidā arī būtu vienmēr informēta par klientu, ir ilgtermiņa attiecību uzturēšana ar aizņēmēju, bankas klientu.² Tas nozīmē, ka bankai no savas puses klientam jāsniedz profesionāli pakalpojumi, savukārt, klientam jābūt lojālam pret banku.

Hipotekāro kredītu izsniedz uz noteiktu laiku. Latvijā ir bankas, kas kredītu izsniedz līdz pat 40 gadiem. Kredīta termiņš ir atkarīgs no tā, cik lielu ikmēneša maksājumu klients var atļauties.

Latvijas likumdošana nosaka, ka klients nevar saņemt pilnu vērtību no hipotēkas tirgus vērtības, jo „Hipotekāro ķīlu zīmju likums” nosaka, ka Hipotekārais aizdevums kopā ar agrāk

¹ www.likumi.lv/kredītiestāžu likums (aplūkots 04.12.2010)

² Mishkin Frederick S. The Economics of Money, Banking, and Financial Markets. New York : Harper Collins, 1992.- pp 216

reģistrētiem nekustamā īpašuma apgrūtinājumiem nedrīkst pārsniegt 75 procentus no nekustamā īpašuma tirgus vērtības, kuras sastāvā ne mazāk kā puse ir tādas ēkas vērtība, kurā ne mazāk kā puse lietderīgās kopplatības ir izmantojama dzīvošanai, vai 60 procentus no cita veida nekustamā īpašuma tirgus vērtības.¹ Tas ir ar nolūku pasargāt banku finansiālo drošību un dotu garantiju. Savukārt, klientam tas nozīmē, ka jāreķinās ar mazāku naudas summu, ko ir iespējams saņemt ieķīlājot īpašumu.

Visa sarežģītā kredīta noformēšanas procedūra iedalās vairākos posmos:

- kredīta programmas izvēles posms

Šajā posmā kredīta ņēmējam ir svarīgi noformēt sev izvirzītās priekšrocības. Programmas ir ļoti dažādas- gan ātri apstrādājamas, gan lēnāk, gan ar dažādiem termiņiem un iespējamo maksimālo summu.

- piemērota mājokļu meklēšana

Saņemot bankas pozitīvo lēmumu, aizņēmējam ir pienākums atrast piemērotu dzīvokli vai māju, kura atbilst bankas un pircēja prasībām.

- dokumentu savākšana un sagatavošana

Ieķīlātā īpašuma apdrošināšana.

- nekustamā īpašuma pārbaude no bankas puses, hipotekārā līguma sastādīšana

Šajā posmā banka arī izmaksā attiecīgo summu.

Neskatoties uz kredīta sarežģītību un prasīgajiem noteikumiem, hipotekārajam kredītam ir arī priekšrocības, kā, piemēram, iespēja salīdzinoši ātrā laikā posmā tikt pie mājokļa, saņemot nepieciešamos līdzekļus pret nekustamā īpašuma ķīlu, kuru klients vēlas būvēt vai iegādāties, kā arī tas, ka šo kredītu var iegūt jebkurš Latvijas rezidents vecumā no 18 līdz 65 gadiem, kuram ir stabili ikmēneša ienākumi². Bez tā šim kredītam min arī šādas priekšrocības:

- zeme ir nepārvietojama, tā nevar izzust;
- zemes vērtība sevi attaisno ilgākā laikā;
- zeme nekad pilnīgi nezaudē savu vērtību;
- īpašuma novērtēšana ir vienkāršāka par privātuzņēmuma akciju novērtēšanu;
- jebkurš var pārliecināties par tā piederību konkrētam īpašniekam un uz to

gulošiem apgrūtinājumiem; šis pats faktors dod iespēju hipotēku banku darbību kontrolējošai institūcijai vienmēr pārbaudīt hipotēku reālo apjomu;

- nekustamo īpašumu var izmantot kā vairākkārtēju ķīlu, nodibinot pirmo, otro un turpmākās hipotēkas;

¹ www.likumi.lv/hipotekārais_ķīlu_zīmju_likums_(aplūkots_09.12.2010.)

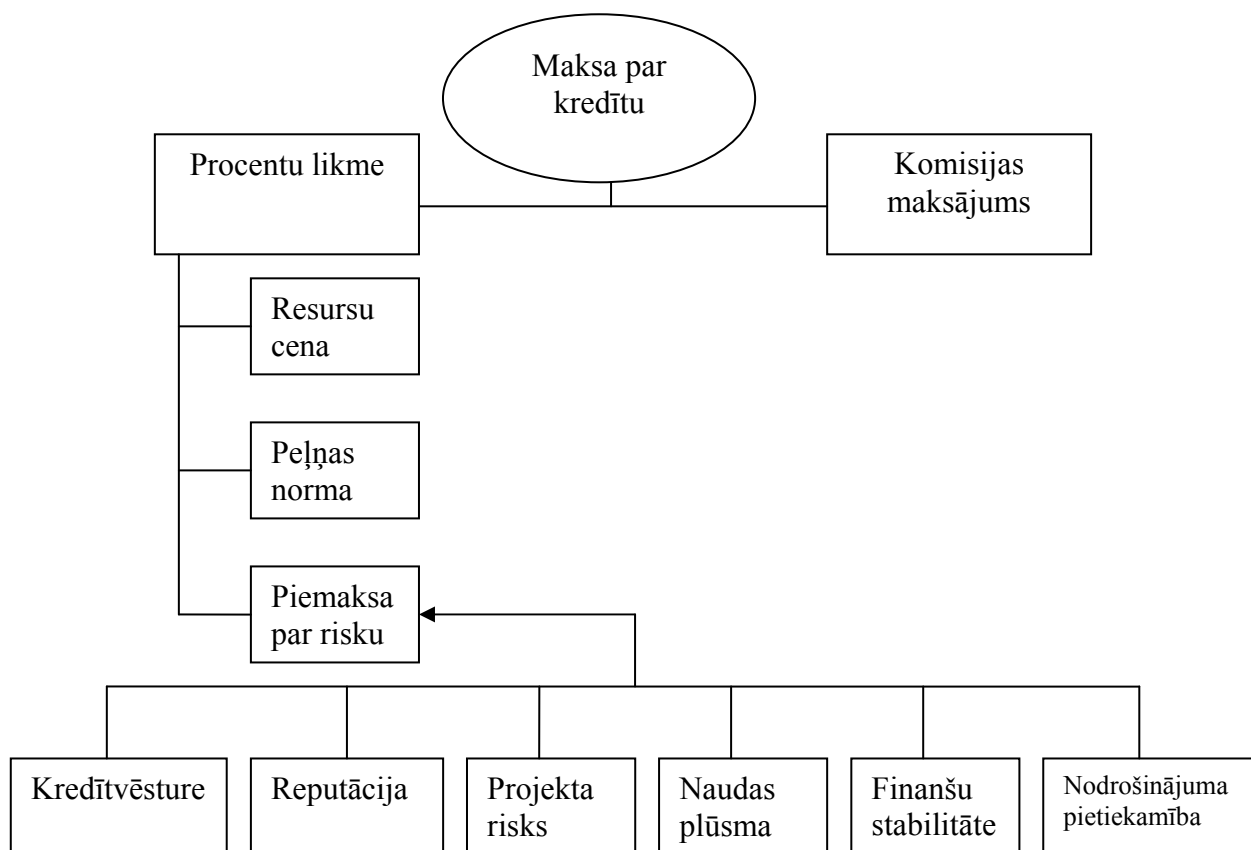
² Finanšu stabilitātes pārskats. Latvijas Banka. 2005. Nr. 1, – 18.- 19. lpp.

- ķīlas ņēmējam hipotēkas gadījumā nav problēmu ar tās glabāšanu un apsaimniekošanu;
- nekustamais īpašums, to ieķīlājot, izņemot atsevišķus gadījumus, netiek izņemts no tiesiskās aprites — tam var mainīties īpašnieks, bet nodibinātās hipotēkas saglabājas;
- hipotēka (tāpat kā ķīla vispār) ir nedalāma, un, pat ja tiek dzēsta daļa no prasījuma, tā saglabā savu tiesisko spēku pilnībā;
- hipotēka pastiprina arī visus no pamatprasījuma izrietošos blakusprasījumus;
- ķīlas ņēmējam ir daudz vieglāk veikt uzraudzību pār ieķīlātu nekustamo īpašumu nekā pār komerčķīlu vai citu saistību pastiprinājumu.

Taču, kā jau jebkurai lietai, arī hipotekārajam kredītam ir savi trūkumi. Galvenais no tiem ir kredīta dārdzība, respektīvi, bankas komisijas maksa un nodevas.

Hipotekāro kredītu Latvijas iedzīvotāji var saņemt 3 valūtās, t.i. latos, eiro un dolāros. Taču, lai izvairītos no riska ciest zaudējumus valūtas kursa svārstību dēļ, ieteicams šo kredīta valūtu izvēlēties atbilstoši tai valūtai, kādā tiek saņemti ienākumi.

Finanšu un kapitāla tirgus komisija nosaka, ka aizdevuma cenai jābūt tādai, lai nosegtu visas ar kredītu saistītos izdevumus, kā arī kompensētu risku, ko kredītiestāde uzņēmusies. Respektīvi, aizdevuma cena sastāv no procentu likmes un komisijas maksas.



1.1. att. Maksas par kredītu struktūras shēma¹

Kā redzams 1.1. attēlā procentu likme sastāv no:

- a) resursu cena,
- b) peļņas norma,
- c) piemaksa par risku jeb klienta riska segums.

Piemaksa par risku ir atkarīga no kredīta pieteikuma un aizņēmēja kredīspējas analīzes iznākuma. Seko sakarība, kas nosaka, ka, jo augstāks ir noteiktais riska līmenis, jo lielāka ir piemaksa pie riska.²

Bankai ir jānosaka tāda procentu likme, kas ļautu nosegt:

- aizdoto kredītresursu pašizmaksu (par noguldījumiem maksātos procentus);
- administratīvos izdevumus;
- paredzamo zaudēto aizdevumu īpatsvaru;
- peļņas procentu lielumu.³

¹ Kudinska Marina. Kreditēšana. Rīga: Latvijas Komerčbanku asociācijas Konsultāciju un mācību centrs, 2008.- 60. lpp.

² Turpat, 61. lpp.

³ Briede Ilona, Liepiņa Rita. Bankas noguldījumi un aizdevumi, to raksturojums un kontrole. Rīga: SIA „Turības mācību centrs”, 1997.- 18. lpp.

Banka piemēro klientam komisijas maksu par šādiem pakalpojumiem:

- a) pieteikuma izskatīšana kredīta saņemšanai;
- b) aizdevuma līguma noformēšana;
- c) kredīta izsniegšana;
- d) grozījumu noformēšana u.c.

Aizņēmējs par aizdevuma izmantošanu maksā procentus, kas tiek aprēķināti no aizdevuma pamatsummas līdz brīdim, kad aizdevuma pamatsumma ir pilnībā atmaksāta aizdevējam. Procenti ir atlīdzība par aizdevuma lietošanu, kas sastāv no mainīgās starpbanku likmes un katras bankas noteiktās papildu likmes, kas ir atkarīgas no iepriekš aplūkotajiem kritērijiem kredīta izsniegšanai.

Starpbanku likmes var būt Bāzes likme LIBOR (Londonas starpbanku aizdošanas likme/London Interbank Offered Rate- Britu Baņķieru asociācijas noteiktais LIBOR indekss ir pasaulē visplašāk izmantotais īstermiņa procentu likmju indekss. Londonas starpbanku tirgus likme ir procentu likme, ar kādu bankas aizņemas līdzekļus Londonas starpbanku tirgū. To katru dienu nosaka, ņemot vērā vismaz astoņu banku procentu likmes.), RIGIBOR (Rīgas starpbanku aizdošanas likme/Riga Interbank Offered Rate- vidējā procentu likme, ar kādu banka Latvijas starpbanku tirgū aizņemas latu resursus. Šo likmi katru dienu nosaka Latvijas Banka, ņemot vērā aktīvāko latu naudas tirgū banku procentu likmes.) vai EURIBOR (Eiropas starpbanku aizdošanas likme- likme, ar kādu bankas Eiropas Savienības valstu starpbanku tirgū aizņemas līdzekļus. Indekss tika izveidots līdz ar eiro ieviešanu 1999. gadā. Nosaka katru dienu, ņemot vērā Eiropas Savienības valstu un nozīmīgu pasaules banku procentu likmes.) un kas ir izteikta gada procentos atkarībā no izsniegtā aizdevuma valūtas.¹

Pievienotā likme ir procentu likmes daļa, ko nosaka aizdevējs. Tā ir noteikta aizdevuma līgumā un izteikta gada procentos. Tātad kredīta procentu likme ir gada maksa par aizdevumu, kas izteikta procentuāli un tiek aprēķināta no vēl neatmaksātās kredīta summas (bāzes likmes un pievienotās likmes summa).

Piemēram, ja nemainīgā likme ir 1,5%, bet, savukārt, RIGIBOR likme uz to brīdi ir 3,37%, tad kopējā procentu likme konkrētajam kredītam sastādīs 4,87%.

Svarīgs ir arī fakts, ka ir identificējamās divu veida procentu likmes- fiksēta un mainīga procentu likme. Taču, sakarā ar straujo ekonomikas maiņu, daudzas bankas vairs nepiedāvā fiksēto procentu likmi, tādējādi izvairoties no liekiem zaudējumiem, jo minētā procentu likme nozīmē to, ka procentu likme tiek noteikta uz ilgāku laiku, nereti pat līdz kredīta termiņa beigām, un pārsvarā ir nemainīga. Fiksētā procentu likme parasti ir augstāka par mainīgo likmi, jo banka tādējādi kredītiestādēm ir iespēja nodrošināties pret zaudējumiem. Fiksētas procentu likmes

¹ www.bank.lv/LIBOR un EURIBOR indeksi (aplūkots 12.12.2010.)

gadījumā maksājumu grafiku ir iespējams sastādīt visam aizdevuma termiņam un procentu rēķina no atlikušās kredīta summas, savukārt, mainīgas procentu likmes gadījumā procentus arī rēķina no atlikušās kredīta summas, bet maksājumu grafiku veido nākamajam likmes pārskatīšanas periodam. Proti, ja kredīta līgums paredz, ka likmes tiek pārskatītas reizi ceturksnī, tad grafiks tiek sastādīts nākamajam ceturksnim.¹

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

Kredīta finansējums ir šķietami vienkāršs un neapgrūtināošs finansējuma veids. Ar kredītu palīdzību var īstenot savas ilgtermiņa vēlmes- iegādāties nekustamo īpašumu, iekārtot savu dzīvesvietu, būvēt, remontēt un rekonstruēt ēkas. Ja savu līdzekļu nav, tos iespējams aizņemt. Pēc tam ik gadus noteiktie parāda procenti un pamatsummas dzēšana ir salīdzinoši niecīga, ja cilvēku nepiemeklē finansiālās problēmas, ka rodas pārliecība- turpmākais apgrūtinājums ir pārvarams. Taču kredīti ir dārgs finansējuma līdzeklis. Aizņemtā kapitāls ir ne tikai jāatmaksā, bet par to ir jāmaksā arī procenti. Šie procenti ir papildus finanšu patēriņš, par ko nesaņem nekādu pretpakalpojumu.²

Tātad aizņemoties kredītu, ir jādomā par tā atmaksāšanu. Kredīta dzēšana tiek veikta katru mēnesi, balstoties uz iepriekš sastādītu maksāšanas grafiku, kurā norāda konkrētu mēneša datumu, līdz kuram katru mēnesi jāveic kredīta maksājums. Šajā maksājumā ietilpst kredīta pamatsummas un procentiem, kas mēneša laikā ir uzkrājušies.

Kredīta atmaksas grafiku sastāda, balstoties uz šādiem faktoriem:

- aizņēmēja spēja veikt maksājumus, ko pamatā var noteikt pēc klienta ienākošās/izejošās naudas plūsmas;
- aizdevuma veids (līzings maksājumi, piemēram, parasti veido vienādo maksājumu grafiku);
- aizdevuma termiņš.

Maksāšanas grafiku var iedalīt divos veidos:

1. Lineārais maksāšanas grafiks jeb dilstošais– šajā variantā katru mēnesi tiek dzēsta vienāda summa no kredīta pamatsummas atlikuma kopā ar procentiem. Sākotnēji kredīta

¹ Kudinska Marina. Kreditēšana. Rīga: Latvijas Komerčbanku asociācijas Konsultāciju un mācību centrs, 2008.- 61. lpp.

² Adenauer- Stiftung- Konrad. Budžets un finanses : [praktiskā komunālā politika] . Rīga : Adenauer-Stiftung-Konrad, 1997.- 57. lpp.

maksājumi būs lielāki, pēc tam samazināsies. Šis atmaksas grafiks ir izdevīgāks cilvēkiem, kuri jau sākotnēji var atļauties maksāt nedaudz lielāku summu kredīta maksājumam. Izvēloties šo maksājuma grafiku, mazāk tiek samaksāts procentu maksājumos kopējā termiņā.

Formula lineārā grafika maksājuma aprēķināšanā:

Lineārā grafika maksājuma summa=

1.1. formula

aizdevuma pamatsummas atlikums

* perioda procentu likme (izteikta
decimāldaļās)

+ aizdevuma pamatsumma

2. Vienādais maksājuma grafiks– izvēloties šo maksājuma grafiku, klients iegūst vienādu maksājumu summu katru mēnesi. Tas tiek panākts ar annuitātes metodi, kas nozīmē, ka sākotnēji ir maza, bet ar laiku periodiski pieaug. Savukārt, procentu maksājumi sākotnēji ir lieli, bet ar laiku sarūk. Annuitātes pēc definīcijas nozīmē vienlīdzīgu maksājumu sēriju, ko klients maksā periodiski, atmaksājot aizdevumu.¹

Matemātiskā formula annuitātes maksājumu aprēķināšanā:

$$A = (S \times p) / (1 - (1 + p)^{-n}),$$

1.2. formula²

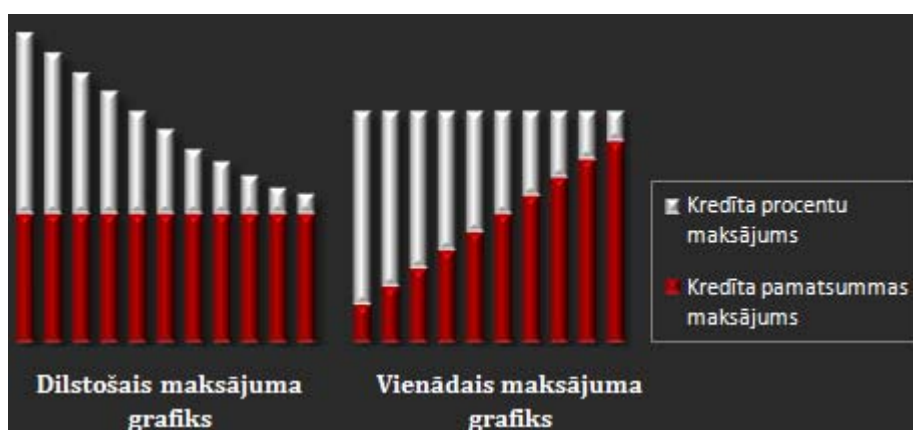
Kur:

A- annuitātes maksājuma summa,

S- aizdevuma summa,

p- perioda procentu likme, izteikta decimāldaļās,

n- aizdevuma maksāšanas periodu skaits.



1.2. att. Maksāšanas grafiku veidu attēlojums³

Pēc 1.2. attēla redzams uzskatāms dilstošā maksājumu grafika un vienādā maksājuma grafika attēlojums, kas parāda kredītu procentu maksājumu un kredīta pamatsummas maksājumu

¹ www.dolceta.eu/finanses/hipoteka.htm (aplūkots 09.12.2010.)

² Dr.ekon., docentes Marinas Kudinskas lekciju materiāli kursā „Komercbanku operācijas”

³ www.kreditiem.lv/lv/privatpersonam/hipotekarais_kredits/hipotekarais/ (aplūkots 05.12.2010.)

attiecības katrā no maksājumu grafiku veidiem. Potenciālā aizņēmēja priekšrocība ir tā, ka, viņš kopā ar speciālistu, var izvēlēties sev piemērotāko maksāšanas grafika veidu, t.i., dilstošais jeb lineārais maksājumu grafiks vai vienāda jeb annuitārais maksājumu grafika veids.

Pirms domas par hipotekārā kredīta ņemšanu ir jāsaprot, ka, aizņemoties šo kredītu, ir jāreķinās ne tikai ar procenta izdevumiem, kas patērētājiem veido aizņēmuma izmaksas, bet arī ar bankas saistītiem izdevumiem un arī ar īpašuma novērtēšanu, ķīlas reģistrāciju, tiesību pārreģistrāciju, un, protams, īpašuma apdrošināšanu. Aptuveni šie izdevumi veido šādu summu:

- īpašuma apdrošināšana: aptuveni no 0,2% līdz 0,4% no apdrošināšanas summas;
- nekustamā īpašuma novērtēšana: dzīvoklim 60 – 90 LVL, mājai 140 - 170 LVL;
- notāra pakalpojumi: vidēji 30 - 50 LVL;
- valsts nodeva par hipotēkas reģistrēšanu Zemesgrāmatā: 0,1% no aizdevuma summas;
- kancelejas nodeva par hipotēkas reģistrēšanu Zemesgrāmatā: 11 LVL;
- valsts nodeva par īpašuma tiesību pārreģistrēšanu (īpašuma iegādes gadījumā): sākot no 2% no darījuma summas;
- valsts nodeva par aizlieguma reģistrēšanu (ja īpašums reģistrēts Valsts zemes dienestā): 5,50 – 44 LVL, atkarībā no izpildes termiņa;
- bankas komisija par kredīta noformēšanu un izsniegšanu: 0,2% - 1,75% no kredīta summas (šis procentu diapazons aptver visas bankas un katrā no tām summa var būt atšķirīga).

Savukārt, tagad autore uzskatāmi parādīs šīs komisijas (kredīta pieteikuma izskatīšanas, noformēšanas un izsniegšanas) dažādās Latvijas komercbankās lielākās vai mazākās atšķirības.

1.1. tabula

Kredīta pieteikuma izskatīšanas, noformēšanas un izsniegšanas komisijas maksas dažādās Latvijas komercbankās uz 2010. gada nogali¹

Banka	Kredīta pieteikuma izskatīšana	Kredīta noformēšana un izsniegšana
DnB NORD Banka	bez maksas	1%-1,5% no kredīta summas (min. 50 LVL)
Latvijas Krājbanka	bez maksas	1,5% no kredīta summas (min. 50 LVL)
Nordea banka	bez maksas	1,25%-2,50% no kredīta summas (min. 60 LVL)
Norvik Banka	bez maksas	2,5% no kredīta summas (min. 50 LVL)

¹ www.kreditiem.lv/lv/privatpersonam/hipotekarais_kredits/hipotekarais/ (aplūkots 04.12.2010.)

PrivatBank	1% no kredīta summas	
Rietumu Banka	0,05% (min. 300 LVL)	0,6%- 0,8% (min. 500 EUR)
SEB banka	bez maksas	līdz 1,5% no kredīta summas (min. 50 LVL)
SMP Bank	0,05%- 1,50%	līdz 1,5% no līguma summas
Swedbank	bez maksas	līdz 1,5% no kredīta summas (min. 50 LVL)
Trasta komercbanka	bez maksas	1,5% no kredīta summas

Tātad, kā redzams 1.1. tabulā, banku komisijas maksas par kredītu pieteikumu izskatīšanu, kredītu noformēšanu un izsniegšanu ir atšķirīgas. Bet acīmredzams, ka bankas praktizē kredīta pieteikuma izskatīšanu bez maksas, kas arī ir sava veida klientu piesaistīšana. Savukārt, kredīta noformēšanas un izsniegšanas komisijas maksas svārstās intervālā no 0,6%-2,5% no kredīta summas. Pirms klients vēlas kļūt par aizdevuma ņēmēju, viņam pirms tam būtu jāiepazīstas ar šīm komisijas maksās un vairāku banku (ne tikai sabiedrībā izplatītāko) noteikumiem kredīta piešķiršanā tādā veidā izvēloties sev piemērotāko un izdevīgāko risinājumu.

Klientiem ir vēl kāda būtiska priekšrocība, aizņemoties kredītu. Tā ir kredītu pārkreditācija. Kredīta pārkreditācija ir aizņēmēja pašreizējo saistību pārņemšana uz citu banku, kas piedāvā labākus noteikumus (piemēram, zemāka procentu likme), kas, savukārt, nozīmē, ka esošais kredīts tiek dzēsts un noformēts jauns kredīts citā bankā. Tādējādi klients necieš no individuālās bankas pēkšņām procentu izmaiņām un sadārdzinājumiem.

Kredīta refinansēšanas gaita:

- 1) klients atrod sev piemērotu banku, kas piedāvā izdevīgākus kredīta nosacījumus, aizpilda kredīta pieteikumu un iesniedz visus nepieciešamos dokumentus kredīta saņemšanai;
- 2) jaunā banka pieņem lēmumu par kredīta izsniegšanu. Pozitīva lēmuma gadījumā, klientam savai līdzšinējai bankai jāpaziņo, ka viņš vēlas veikt pārkreditāciju uz citu banku;
- 3) jaunā banka sagatavo trīspusēju vienošanos starp klientu un abām bankām, kā arī apliecina, ka klientam ir piešķirts kredīts, ar kā palīdzību tiks dzēsts esošais kredīts;
- 4) klients noslēdz jauno kredīta un ņēmas līgumu, kā arī paraksta vienošanos par kredīta pārkreditāciju;
- 5) klients no līdzšinējās bankas saņems atļauju uzlikt iekļātajam īpašumam otrās kārtas hipotēku Zemesgrāmatā pēc trīspusējās vienošanās parakstīšanas;
- 6) pēc otrās hipotēkas reģistrēšanas Zemesgrāmatā klienta jaunā banka pārskaitīs klientam līdzšinējai bankai summu, kas nepieciešama kredīta dzēšanai;

7) iepriekšējā banka izsniegs lūgumu Zemesgrāmatai par īpašuma pirmās hipotēkas dzēšanu, saņemot summu kredīta dzēšanai. Šī procesa rezultātā otrās kārtas hipotēka kļūst par pirmās kārtas hipotēku par labu jaunajai bankai.¹

Standarta pārkreditācijas gadījumi ir tādi, kā:

- klientam banka, kurā pašlaik ir kredītsaistības, nepiekrīt veikt līguma grozījumus vai par grozījumu veikšanu piemēro nesamērīgu komisijas maksu un ievērojami tiek palielināta procentu likme;
- banka neļauj palielināt kredīta summu vai arī piekrīt summu palielināt tikai ar nosacījumu, ka ievērojami tiks paaugstināta arī pievienotā procentu likme;
- klients vēlas mainīt kredīta nosacījumus fiksētās procentu likmes vietā izvēloties mainīgo likmi, jo tā pašlaik ir zemāka, taču bankas piedāvātie nosacījumi ir neizdevīgi;
- banka nepiekrīt apvienot klienta kredītsaistības, piemēram, hipotekāro kredītu, patēriņa kredītu, studiju kredītu, kredītkartes limitu un līzingu, jo tādā veidā klients varētu samazināt savus kopējos ikmēneša maksājumus;
- banka, izmantojot ar klientu agrāk noslēgtā līguma nosacījumus, vienpusēji maina kredīta pievienoto procentu likmi.²

Nepieciešams salīdzināt esošā kredīta un jaunā kredīta izmaksas nākotnē, lai klients izvērtētu, vai pārkreditācija viņam izdevīga. Ja kopējās izmaksas jaunajam kredītam ir mazākas nekā esošā kredīta un refinansēšanas izmaksas kopā, protams, tad klientam ir izdevīgi refinansēt savu kredītu. Tātad, ja klientu neapmierina esošās bankas nosacījumi, kredītu var pārformēt labākiem nosacījumiem un piedāvājumiem citā bankā.

Izskatot Latvijas Republikas tiesisko bāzi, autore secina, ka tieši kredītus neregulē neviens likums, taču daudzu likumu sastāvā ietilpst arī šī kredīta regulēšana.

LR likumi, kas daļēji attiecas uz hipotekāro kredītu ir:

- Civillikums;
- Kredītiestāžu likums;
- Hipotekārais ķīlu zīmju likums;
- Zemesgrāmatas likums.

Autores priekšlikums viennozīmīgi ir jauna hipotekārās kreditēšanas likuma izstrāde, kas noteiktu gan kredītņēmēju, gan kredītdevēju intereses. Tātad Finanšu un kapitāla tirgus komisijai jāizstrādā jaunu regulējumu hipotekārajai kreditēšanai, kas noteiktu gan kredītņēmēju, gan aizdevēju intereses, piemēram, kredīta procentu likmes izmaiņu iemesliem jābūt pamatotiem un tos jānorāda līgumā; jāpārskata kredītlīgumos iekļautie punkti, kas ir netaisnīgi pret aizņēmēju,

¹ www.kreditiem.lv/ieteikumi (aplūkots 14.12.2010.)

² www.nordea.lv/kredita_refinansesana (aplūkots 14.12.2010.)

piemēram, nesamērīgi lielle līgumsodi, pārāk lielas iespējas aizdevējam vienpusēji mainīt procentu likmi vai piemērot citas izmaksas; aizņēmējiem, kuri regulāri atmaksā kredītu, izpilda visus līguma nosacījumus nepiemērot izmaksas saistībā ar kredīta līguma grozījumiem, ja tādi kredītņēmējam ir nepieciešami, piemēram, saistībā ar kredīta atmaksas datuma maiņu.

1.2. Nekustamā īpašuma vērtētāja, apdrošinātāja atbildība un ietekme hipotekārā kredīta piešķiršanā Latvijā

Jau vēsturiski nekustamo īpašumu apdrošināšana ir izveidojusies par vienu no populārākajiem apdrošināšanas veidiem. Ar īpašuma apdrošināšanu ir saprotama fiziskām un juridiskām personām piederoša nekustamā īpašuma vai mantas apdrošināšana. Apdrošināšanas atlīdzība izmaksājama kā kompensācija par nodarītajiem zaudējumiem, vai arī īpašums tiek atjaunots iepriekšējā stāvoklī.¹ Tātad nekustamo īpašumu var apdrošināt gan fiziskas, gan juridiskas personas, kuras īrē vai kurām pieder nekustamais īpašums. Īpašumu var apdrošināt gan tā īpašnieks, gan īpašnieka pilnvarota persona, taču atlīdzības saņēmējs var būt tikai īpašnieks.

Par apdrošināšanas objektiem tiek uzskatīta māja, dzīvoklis, dažādas būves, juridiskām personām arī biroja ēkas, telpas, dažādas noliktavas, veikali, ražošanas ēkas u.c. telpas. Šie uzskaitītie apdrošināšanas objekti tiek apdrošinātai kopā ar elektroapgādes sistēmām, apkures un kanalizācijas sistēmām, gāzes un ūdensvadu, elektroinstalāciju, ugunsdzēsības un gaisa kondicionēšanas iekārtām, ar ēkās iebūvētajām komunikācijām un iekārtām, sanitārtehniku, apkures sistēmu un telpu remontdarbos ieguldītajiem materiāliem un izmaksām.

Jāpiebilst, ka gadījumā, ja ēku apdrošina bez telpu remontdarbos ieguldītajām izmaksām un materiāliem, par to apdrošināšanas polisē izdarāma speciāla atzīme, kā arī, ja telpas tiek īrētas, ir iespējams apdrošināt atsevišķi tikai telpu remontdarbos ieguldītos materiālus un izdevumus, t.i., apdrošināti tiek logi, durvis, sienu, griestu un grīdu segumi, sanitārtehnika, iebūvētās mēbeles utt.

Iespējamo risku nodarītie zaudējumi, ko apmaksā jeb sedz nekustamā īpašuma apdrošināšana:

- ūdensvadu avārijas;
- uguns risks (ugunsgrēks, zibens, eksplozija);
- automašīnu triecieni/ lidaparātu vai to daļu un/vai kravas nogāšanās;
- dabas stihijas (vētras, plūdu, zemestrīces, krusa un tml.);
- trešo personu prettiesiska rīcība (ļauņprātīgi bojājumi, zādzības).²

¹ www.polise.lv/īpašuma apdrošināšana (aplūkots 09.12.2010.)

² www.adrese.lv/apdrošināšana (aplūkots 09.12.2010.)

Līgumslēdzēju pusēm vienojoties un ierakstot līguma īpašajos noteikumos, apdrošināšanas objektus var apdrošināt visiem riskiem kopā vai izvēlēties atsevišķus riskus, vai arī papildus apdrošinātiem riskiem vēl citus riskus.¹

Nekustamais īpašums jāapdrošina par pilnu atjaunošanas vērtību. Respektīvi, ja ēka tiks apdrošināta par summu, kas ir zemāka par pilnu tās atjaunošanas vērtību, tad zaudējumu gadījumā apdrošināšanas atlīdzība nesegs visus izdevumus, kas nepieciešami ēkas atjaunošanai. Īpašums, iegādājoties to ar hipotekārā kredīta palīdzību, jāapdrošina par summu, kas nav mazāka par izsniegtā kredīta summu. Tātad nekustināmā īpašuma apdrošināšana nepieciešama, lai situācijās, kad ar īpašumu notiek kāds nelaimes gadījums, kredītņēmējam būtu garantija, ka viņš nepalikts bez dzīvesvietas un ar nenokārtotām kredīta saistībām un ka īpašuma apdrošināšana pilnas tā atjaunošanas vērtībā būs garantija tam, ka klientam tiks segti reālie izdevumi, ja būs nepieciešams īpašumu atjaunot.

Par apdrošināšanas termiņu nosaka laiku, uz kādu tiek noslēgts apdrošināšanas līgums. Apdrošināšanas termiņš- viens gads, taču iespējams noslēgt apdrošināšanas līgumu arī uz 2 vai 3 gadiem. Izvēlēties apdrošināšanas polisi uz laiku, kas mazāks par 1 gadu, ir finansiāli neizdevīgi.²

Savukārt, definējot apdrošināšanas maksājumu, tas būs atkarīgs no vairākiem faktoriem: pašas ēkas tehniskā stāvokļa un tās vērtības, no ēkas būvniecībā izmantotajiem materiāliem, no tajā iebūvētajām inženierkomunikācijām, kā arī no ēkas izmantošanas veida, tās atrašanās vietas un tā, kā maksājumus ir iespēja veikt pa daļām, apdrošināšanas maksājums būs atkarīgs arī no maksājumu grafika.

Sabiedrībā pastāv vispārējs uzskats, ka apdrošināt- tas ir dārgi. Taču, autoresprāt, nekustamā īpašuma apdrošināšanas izmaksas, salīdzinot ar iespējamo zaudējuma apmēru, ir ļoti saprātīgas, kaut vai iedomājoties nodegušu savu dzīvesvietu.

Katrs negadījums, kas noticis ar īpašumu, protams, rada papildu rūpes, neērtības un laika patēriņu. Šīs negatīvās lietas, iestājoties apdrošināšanas gadījumam, var novērst pārdomāti noslēgts apdrošināšanas līgums un pareiza rīcība.

Jāmin gan fakts, ka dažādu apdrošināšanas sabiedrību apdrošināšanas polisēs mēdz atšķirties apdrošināto risku daudzums un apdrošināšanas noteikumos, savukārt, risku skaidrojums. Kā arī tikpat dažāda ir arī pieeja apdrošinājuma summas noteikšanai, kas ir pamats apdrošināšanas izmaksas lielumam.

Vispārēji ieteikumi pirms tiek izvēlēti attiecīgās apdrošināšanas kompānijas piedāvājumi:

1. Īpašuma apdrošināšanas piedāvājumu salīdzināšana;

¹ www.abcpolise.lv/īpašuma apdrošināšanas veidi (aplūkots 09.12.2010.)

² www.adrese.lv/apdrošināšana (aplūkots 09.12.2010.)

2. būtiskas lietas īpašuma polises noslēgšanai.

Tātad tālāk autore aplūkos šos abus ieteikumus:

1. Īpašuma apdrošināšanas piedāvājuma salīdzināšana

Īpašumu apdrošināšanu piedāvā visas nedzīvības apdrošināšanas sabiedrības. Un klientam, protams, uzreiz rodas jautājums, kuru apdrošināšanas piedāvājumu izvēlēties un kurš no visiem piedāvājumiem būs atbilstošs un pieņemams viņam. Tātad ir faktori, ko var un būtu vēlams ņemt vērā, izvēloties piemērotāko īpašuma apdrošināšanas piedāvājumu:

- 1) apdrošināšanas prēmija (izmaksas),
- 2) apdrošināmie riski,
- 3) apdrošinājuma summa,
- 4) pašrisks,
- 5) izņēmumi,
- 6) apdrošināšanas atlīdzība,
- 7) papildu segums.

Tālāk tālāk autore aplūkos šo faktoru detalizētāku aprakstu:

1) apdrošināšanas prēmija (izmaksas)

Šis neapšaubāmi ir būtiskākais elements, bet objektīvi vērtējams tikai kopā ar citiem apdrošināšanas polises nosacījumiem.

Standarta jeb vispārpieņemtajos gadījumos apdrošināšanas izmaksām nevajadzētu būt lielākām par šiem:

- 0,5% no apdrošinājuma summas (nekustamā īpašuma apdrošināšanai);
- 2,0% no apdrošinājuma summas (mantas un kustamā īpašuma apdrošināšana);
- 0,3% no apdrošinājuma summas (uzņēmējdarbībā izmantojama īpašuma apdrošināšanai).

Klientam noteikti būtu jāzina un jābūt informētam no speciālista puses, ka apdrošināšanas prēmiju var palielināt ēku konstrukcijās izmantotie materiāli, vispārējs īpašuma stāvoklis, iepriekšēja zaudējumu vēsture, atrašanās vieta, izmantošanas veids un vairāki citi faktori. Savukārt, apdrošināšanas izmaksas var samazināt veiktie apdrošinājuma summa, drošības pasākumi, pašriskas apmērs un vairāki citi faktori

Tātad īpašuma apdrošināšanas izmaksas jeb polises cena tiek noteikta atkarībā no apdrošināmā īpašuma veida, raksturojuma, t.i., īpašuma stāvoklis, ēku konstrukcijās izmantotie materiāli un tml., atrašanās vietas un citiem faktoriem, kas ir svarīgi riska pakāpes noteikšanai.

2) apdrošināmie riski

Īpašumu var apdrošināt pret daudziem dažādiem riskiem, kas tiek norādīti polisē un paskaidroti apdrošināšanas noteikumos.

Tātad parasti, kā jau autore sākumā minēja, īpašumu apdrošina pret ugunsgrēku; pēkšņu eksploziju; dabas stihijām- vētru, krusu, tiešu zibens spērienu, plūdiem; trešo personu prettiesisku rīcību- zādzību un ielaušanos, laupīšanu, ļaunprātīgiem bojājumiem.

Apdrošināmo risku formulējums un uzskaitījums katras apdrošināšanas sabiedrības atrunātajā polisē un tās noteikumos var atšķirties

Jāpiebilst, ka lieliem industriāliem īpašumiem tiek piedāvātas tā saucamās „visu risku” polises. Šīs polises sedz visus iespējamus negadījumus ar izņēmumiem, kas minēti apdrošināšanas noteikumos.

3) apdrošinājuma summa

Apdrošinot nekustamo īpašumu, apdrošinājuma summa tiek noteikta, klientam savstarpēji vienojoties ar apdrošināšanas kompāniju, bet tātad šī summa nedrīkst pārsniegt apdrošinātā objekta vērtību.

Savukārt, vērtību īpašumam var noteikt dažādos veidos, par pamatu ņemot inventarizācijas vai bilances vērtību, novērtējumu vai tirgus vērtību, būvniecības vai atjaunošanas izmaksas. Visas no šīm minētajām pieejām ir pareizas, taču svarīgi ir ņemt vērā faktu, ka apdrošinājuma summas noteikšanas metode būs pamats apdrošināšanas atlīdzības izmaksas aprēķināšanai.¹ Tātad līgumslēdzēja puses apdrošināšanas līgumā var vienojties par apdrošināšanas objekta novērtēšanas metodi, kā arī par apdrošināšanas objekta atjaunošanas vērtību. Apdrošināšanas līgumu pēc apdrošinājuma ņēmēja vēlmes var noslēgt arī nepilnā apdrošināšanas objekta vērtībā, taču apdrošinātājs izmaksās apdrošināšanas atlīdzību tādā proporcijā no zaudējuma, kāda ir starp apdrošinājuma summu un objekta vērtību, ja apdrošināšanas līgumā nav paredzēts citādi.²

4) pašrisks

Parasti īpašuma apdrošināšanas polisēs paredz pašrisku, kas salīdzinoši ar apdrošinājuma summu ir neliela naudas summa, ko pat apdrošinājuma ņēmējs, iestājoties apdrošināšanas gadījumam, apņemas segt. Apdrošināšanas izmaksas, palielinot pašrisku, ir iespējams ievērojami samazināt.

5) izņēmumi

Izņēmumi apdrošināšanas līguma noteikumos vienmēr ir minēti. Par šiem izņēmumiem apdrošināšanas sabiedrība neizmaksās atlīdzību.

Īpašuma apdrošināšanas polises parasti neparedz apdrošināšanas atlīdzību šādos gadījumos: ja zaudējumu cēlonis ir bijis dumpis, karš, masu nemieri vai tamlīdzīgas parādības; valsts varas rīcība vai likumdošanas izmaiņas; apdrošinātās personas tīša rīcība zaudējumu

¹ www.polise.lv/īpašuma apdrošināšana (aplūkots 08.12.2010.)

² www.kreditiem.lv/apdrošināšana (aplūkots 10.12.2010.)

izraisīšanai, rupja, neuzmanīga vai noziedzīga rīcība; kodolsprādziens, radiācijas vai radioaktīvs piesārņojums; atrautā vai neiegūtā peļņa un vairāki citi.

6) apdrošināšanas atlīdzība

Apdrošināšanas atlīdzība ir summa, ko izmaksā apdrošināšanas kompānija gadījumos, kad iestāties kāds no polisē minētajiem apdrošinātajiem riskiem.

Par pamatu ņemot apdrošinājuma summu un tās noteikšanas izvēlēto metodi. Tiek noteikti apdrošināšanas atlīdzības izmaksu vai kompensācijas apmēri.¹

Apdrošināšanas atlīdzību var izmaksāt šādos veidos:

- salabojot bojāto īpašumu,
- aizstājot to ar līdzvērtīgu,
- kompensējot zaudējumu apmēru skaidrā naudā,
- nomainot bojāto īpašumu (praksē tiek izmantots ļoti reti).²

Lai saņemtu apdrošināšanas atlīdzību, apdrošināšanas sabiedrībām mēdz būt atšķirīgs iesniedzamo dokumentu daudzums. Dokumenti tiek uzskaitīti apdrošināšanas noteikumos. Kā arī, ja radušās domstarpības par apdrošināšanas atlīdzības apmēru, mēdz atšķirties neatkarīgu ekspertu izvēles un apmaksas kārtība.

7) papildu segums

Polisēs bieži ietver arī nekustamā īpašuma īpašnieka vai lietotāja civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu, kas sedz trešajām personām nejauši nodarītos zaudējumus.

2. Būtiskas lietas īpašuma polises noslēgšanai.

Izvēloties apdrošināšanas sabiedrību un slēdzot apdrošināšanas līgumu, jāpievērš uzmanība šādiem nozīmīgiem punktiem:

- 1) apdrošināšanas pieteikums,
- 2) apdrošinājuma summas (vērtības) veids,
- 3) apdrošinājamie riski,
- 4) pašriskā apmērs,
- 5) apdrošināšanas noteikumi,
- 6) piezīmes vai citi noteikumi,
- 7) samaksas nosacījumi.

¹ www.polise.lv/īpašuma apdrošināšana (aplūkots 08.12.2010.)

² Dr.ekon., lektores Larisas Bules lekciju materiāli kursā „Apdrošināšana”

Tātad tālāk autore aprakstīs šos punktus detalizētāk:

1) apdrošināšanas pieteikums

Ja pilnā mērā netiek izprasts kāds no pieteikumā uzdotajiem jautājumiem vai terminiem, noteikti speciālistam jāpieprasa to izskaidrot. Kā arī noteikti jānokopē šis apdrošināšanas pieteikums, jo tas parasti ir neatņemama polises sastāvdaļa.

2) apdrošinājuma summas (vērtības) veids

Apdrošinājuma vērtības veids tiek norādīts apdrošināšanas polisē vai pieteikumā. Šie veidi var būt faktiskā vērtība, atjaunošanas vērtība, tirgus vērtība. Ir jāpārlicinās, vai ir zināmas atšķirības starp šiem terminiem. Apdrošināšanas atlīdzības aprēķināšanai norādītā vērtība būs kā pamats.

3) apdrošināmie riski

Svarīgi ir atcerēties, ka ir nepieciešams pārlicināties, vai polisē ir ierakstīti visi nepieciešamie apdrošinātie riski, jo tie var atšķirties no apdrošināšanas noteikumos uzskaitītajiem.

4) pašriskā apmērs

Ir jāpārlicinās, vai apdrošināšanas polisē ir minēts pašrisks, par ko iepriekš bijusi vienošanās. Reizēm atsevišķiem apdrošinātajiem riskiem mēdz piemērot atšķirīgus pašriskus.

5) apdrošināšanas noteikumi

Jāpārlicinās, vai apdrošināšanas polisei ir pievienoti tajā minētie apdrošināšanas noteikumi (pilns teksts), kas ir apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa un ir tikpat būtiski, kā pati polise. Kā arī jāpārlasa noteikumi un nepieciešamības gadījumā speciālistam jāpalūdz izskaidrot nesaprotamās vietas.

6) piezīmes vai citi noteikumi

Apdrošināšanas polisi mēdz arī papildināt ar dažādiem papildus nosacījumiem. Šie nosacījumi tiek ierakstīti sadaļā „Piezīmes” vai „Citi nosacījumi”. Jāpārlicinās, vai tie ir atbilst reālajai situācijai, kādā atrodas īpašums.

7) samaksas nosacījumi

Ja, noslēdzot apdrošināšanas līgumu, klients vienojies par konkrētiem samaksas nosacījumiem un termiņiem, tos, protams, ir jāievēro. Savādāk noslēgtā apdrošināšanas polise nestājas spēkā un, iestājoties apdrošināšanas gadījumam, ir sarežģīti vai visbiežāk neiespējami vienoties ar apdrošināšanas sabiedrību par adekvātu atlīdzības izmaksāšanu. Jāņem vērā fakts, ka arī gadījumos, ja apdrošināšanas līgumā ir paredzēti atlikti (vai dalīti) maksājumi, tie neatbrīvo no to samaksāšanas pienākuma norādītajos termiņos. Būtībā kavējot šos maksāšanas termiņus vai nesamaksājot vispār, rodas nopietni sarežģījumi saņemt apdrošināšanas

atlīdzību. Jāpiebilst, ka turklāt ziņas par personām, kuras neveic apdrošināšanas prēmijas maksājumus var tikt nosūtītas kredītņēmēju reģistriem.

Tāpat īpašums noteikti jāapdrošina par pilnu atjaunošanas vērtību, savukārt, pirms izvēlēties sev piemērotāko apdrošināšanas kompāniju, jāsalīdzina vairāku apdrošināšanas kompāniju piedāvājumi un jāizvērtē būtiskākās lietas īpašuma polises noslēgšanai.

Nekustamā īpašuma vērtību visbiežāk ir nepieciešams noteikt tādos gadījumos, kas saistīti ar īpašuma tirgus vērtības noteikšanu pirkšanas un pārdošanas vajadzībām, īpašuma apdrošināšanu, ieguldījumu noteikšanu, kredīta garantiju, privatizācijas, finanšu atskaišu nepieciešamību.¹ Lai izvairītos no jebkāda veida domstarpībām, piemēram, atlīdzības izmaksu gadījumā, uzsākot darbu pie konkrētā īpašuma vērtējuma, vērtēšanas mērķis precīzi jāaskaņo ar pasūtītāju. Runājot par nekustamā īpašuma vērtēšanu, tā visbiežāk notiek tirgus vērtības, piespiedu vērtības noteikšanai, piemēram, ēkai, zemei, būvēm u.c. Autoresprāt, visnozīmīgākais faktors ir tieši neatkarīga eksperta vērtējumam. Savukārt, tas nozīmē, ka vērtētājs ir speciālists ar nepieciešamajām zināšanām un pieredzi, kas balsta savu viedokli uz matemātiskiem aprēķiniem, kas izriet no pašreizējās situācijas nekustamo īpašumu tirgū. Nekustamā īpašuma pārvērtēšana praksē būtu nepieciešama vienmēr, kad ar īpašumu ir veiktas jebkādas pārmaiņas, darbības. Tas, savukārt, ļautu izvairīties no strīdus gadījumiem ar saistītajām pusēm, iestājoties apdrošināšanas gadījumam.

Novērtējot īpašumu, visbiežākie sarežģījumi ir nepilnības saistītas ar dokumentāciju, to neesamību. Ēkas un dzīvokļi ļoti bieži ir pārplānoti, savukārt, pārbūve nemaz nav saskaņota. Varbūt dzīvokļu vērtēšanā šis nebūtu tik būtisks faktors, bet atsevišķām ēkām pat var mainīties platības, plānojums u.c. vērtību ietekmējošie faktori, kā rezultātā vērtējumu nav iespējams pat praktiski veikt. Piemēram, sarežģījumi var rasties arī tad, kad telpas nav pieejamas apskatīšanai, telpās atrodas nomnieki u.c. Šādās situācijās vērtētājam ir tiesības atteikties no vērtējuma sniegšanas.

Nekustamā īpašuma vērtību visbiežāk ir nepieciešams noteikt gadījumos, kas saistīti ar īpašuma pirkšanu, pārdošanu, iznomāšanu, attīstīšanu un pārveidošanu. Vērtību ir nepieciešams noteikt arī likumdošanā paredzētos gadījumos, tādos kā valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijai. Nekustamā īpašuma novērtējumiem liela nozīme ir Komerclikumā paredzētās uzņēmēj sabiedrību reorganizācijas, t.i., apvienošanas, sadalīšanas un pārveidošanas. Tas attiecināms arī uz jaunu uzņēmumu dibināšanas procesiem.

Nekustamā īpašuma vērtību svarīgākie ietekmējošie faktori ir:

- nekustamā īpašuma atrašanās vieta,
- nekustamā īpašuma raksturs,

¹ www.vertetaji.lv/mainijusies-parraudziba-un-kontrolle-ipašumu-vertetaju-darbiba (aplūkots 07.12.2010.)

- nekustamā īpašuma pašreizējā un labākā un efektīvākā izmantošana,
- zemes uzlabojumu fiziskais stāvoklis,
- tirgus konjunktūra,
- makroekonomiskie faktori, kas nosaka ieguldījumu riska nekustamā īpašumā līmeni.

Nekustamā īpašuma vērtēšanai izmanto 3 metodes:

- ieņēmumu metode- nosakot nekustamā īpašuma vērtību tiek vērtēts nevis pats īpašums tiešā veidā, bet gan sagaidāmais labums, ko šis īpašums nākotnē dos tā īpašniekam;
- izmaksu metode- pēc izmaksu metodes aprēķinātā vērtība raksturo visu to izmaksu summu, kas nepieciešamas, lai it kā no jauna radītu vērtējamam īpašumam līdzvērtīgu īpašumu vērtēšanas brīža situācijā
- salīdzināmo darījumu metode- īpašuma vērtība tiek noteikta, analizējot līdzvērtīgu īpašumu pēc to izmantošanas veida, atrašanās vietas u.c. salīdzināmiem faktoriem pēdējā laikā notikušu pārdošanu cenas.

Nekustamā īpašuma vērtēšanas procesā parasti tiek izmantotas visas trīs vērtēšanas metodes, iegūtos rezultātus koriģējot ar līdzsvarojuama koeficientiem, kas atspoguļo katras metodes īpatsvaru nekustamā īpašuma tirgus vērtībā.

Normatīvie dokumenti, uz kuriem savā darbā balstās kvalificēts vērtētājs ir:

- Latvijas vērtēšanas standarti (LVS),
- Starptautiskie vērtēšanas standarti (SVS),
- Eiropas vērtēšanas standarti (EVS),
- vietējā likumdošana un prakse.

Fizisko un juridisko personu tiesības nodarboties ar nekustamā īpašuma vērtēšanu šobrīd regulē Ministru kabineta noteikumi "Kārtība kādā saņemams profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā", kas, piemēram, nosaka, ka personai ir tiesības pretendēt uz sertifikāta saņemšanu, ja viņa atbilst šādām prasībām:

- 1) persona ir ieguvusi augstāko izglītību (prasības nekustamā īpašuma vērtētāja profesionālajai kvalifikācijai nosaka akreditētas studiju programmas);
- 2) persona vērtē nekustamo īpašumu atbilstoši Latvijas standarta statusā reģistrētajiem Īpašuma vērtēšanas standartiem
- 3) personai ir vismaz triju gadu darba pieredze nekustamā īpašuma vērtēšanā asistenta statusā, un šajā laikā tā ir veikusi vismaz 20 nekustamā īpašuma novērtējumu.¹

¹ www.likumi.lv/Kārtība, kādā saņemams profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nekustamā īpašuma novērtēšanai (aplūkots 15.12.2010.)

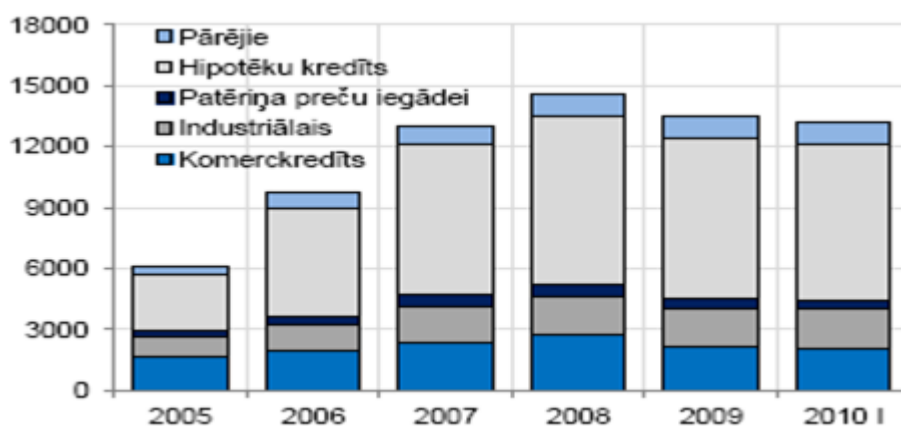
Savukārt, Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācija ir vienīgā organizācija, kas veic nekustamā īpašuma vērtētāju sertifikāciju, kā arī Valsts zemes dienesta uzdevumā izsniedz speciālas atļaujas (licences) juridiskām personām nekustamā īpašuma vērtēšanai.¹

1.3. *Izsniegtie kredīti Latvijas komercbankās no 2002.- 2009. gadam*

Jebkuras banka galvenā darbība ir kredītu izsniegšana, uz kā pamata tiek gūta peļņa (procentu ieņēmumi). Izsniedzot kredītus, bankām ir jāriskē arī ar risku ciest zaudējumus, ja klients nespēj apmaksāt aizņēmumu. Attīstoties kredītu popularitātei, bankas izstrādājušas dažādas politikas un stratēģijas, lai pasargātu sevi no šāda riska. Viens no tādiem ir hipotekārai kredīts, kurš tiek pasargāts, klientam ieķīlājot nekustamo īpašumu. Tomēr arī šis gadījums vairs nespēj nosegt kredītrisku, jo nekustamā īpašuma cenas ir mainīgas, tā pieprasījums ir elastīgs un neprognozējams ilgu laika periodu uz priekšu.

Ar kreditēšanu mēs saprotam ne tikai bankas peļņu, bet arī naudas daudzumu iedzīvotājiem, kas veido valsts kopējo ekonomiku. Ar kredītiem iedzīvotājiem ir iespēja attīstīties, veidot lielāku IKP, palielināt valsts budžetu. Līdz ar to ir svarīgi analizēt galveno kredīta veidu attīstību.

Autore aplūkos kopējo kredītu attīstību Latvijā, ņemot vērā to, ka kopējo kredītu maiņa nosaka arī katra kredīta veida izmaiņas laikā. Turklāt, hipotekārajam kredītam ir viens no lielākajiem kredītu īpatsviem.



1.3. att. *Izsniegto kredītu apjoms un struktūra Latvijas kredīttirgū no 2005.- 2010. gadam, milj. latu²*

Latvijā kredītiestāžu un filiāļu skaits ir mainīgs skaitlis. No 23 komercbankām 2003. gadā līdz 27 bankām 2009. gadā. DnB NORD Bankai lielākie konkurenti kredīta izsniegšanā ir: SEB banka, Swedbanka, Nordea Bank Finland Latvijas filiāle, Latvijas Hipotēku un zemes banka. Šīs bankas ir darbojušās un izsniegušas kredītu jau no autores pārlūkotā laika perioda

¹ www.bkgriga.lv/nekustamais_īpašums (aplūkots 07.12.2010.)

² www.em.gov.lv/Informatīvais_ziņojums_par_makroekonomisko_situāciju_valstī (aplūkots 19.12.2010.)

sākuma, respektīvi, 2002. gada. Sākotnēji DnB NORD Bankas nosaukums bija NORD/LB Latvija.

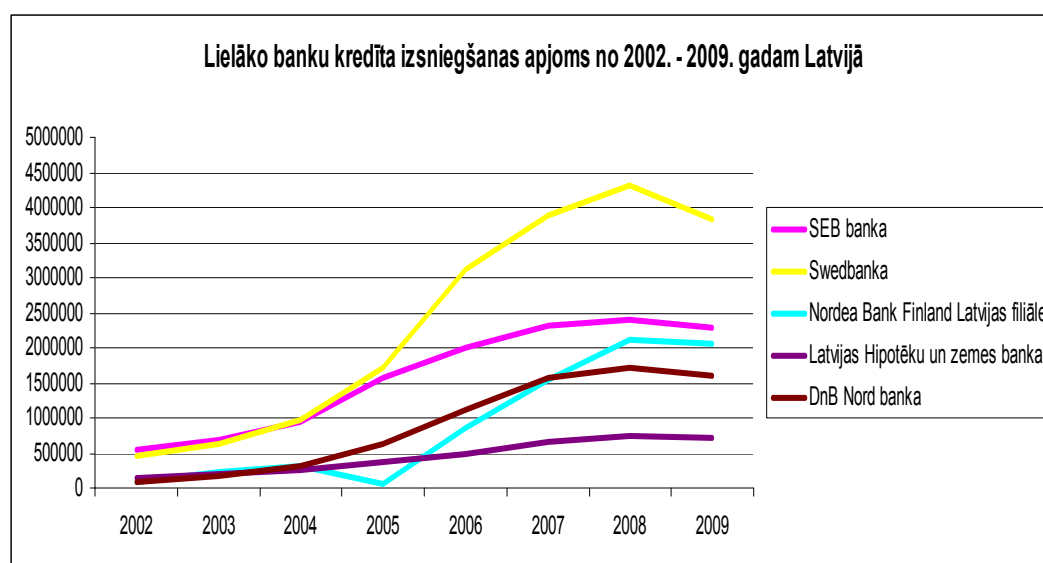
1.2. tabula

Lielāko banku kredītu izsniegšanas apjoms no 2002.- 2009. gadam Latvijā, tūkst.

Ls¹

Bankas nosaukums	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
SEB banka	531311	687599	951734	1573786.5	1987670.5	2304622.2	2395084.8	2284236
Swedbanka	454574.4	640277.4	969404	1707954.2	3111372	3876037.5	4310843.2	3834731.1
Nordea Bank Finland Latvijas filiāle	89962.4	217969.1	328030.3	52625.9	848369	1554113.2	2105476.2	2054371.9
Latvijas Hipotēku un zemes banka	134928.3	191599.2	270320.5	381920.8	491377.3	662451.6	731585.8	707524.5
DnB NORD Banka	88764	157747.6	308713.1	632419.5	1127356.1	1561641.9	1705683.8	1613568.1

Lai vieglāk saskatīt pārmaiņas laikā, autore attēloja apjomu izmaiņas bankām grafiski, jo, kā redzams 1.2. tabulā pēc LKA sniegtās informācijas, skaitļi nav uzreiz vizualizējami un līdz ar to analizējami.



1.4. att. Lielāko banku kredītu izsniegšanas apjoms no 2002.- 2009. gadam Latvijā, tūkst. Ls²

No grafika redzams, ka kopš 2002. gada ir straujas pārmaiņas kredītu tirgū. Visstabilāk turas Swedbanka, kura 2008. gadā ir veikusi lielāko apjomu palielinājumu. Ar 2009. gadu ir neliels samazinājums. Visas bankas turas savās vietās un neviena nelēkā, izņemot Nordea Bank Finland Latvijas filiāle, kas līdz 2005. gadam rādīja vismazākos apjomus, 2007. gadā sākusī apsteigt DnB NORD Banku. Arī minētajai bankai ir straujš kredīta apjomu palielinājums no

¹ www.bankasoc.lv/bankas (aplūkots 19.12.2010.)

² Autore veidots pēc 1.2. tabulas datiem

2005. – 2008. gadam un 2009. gadā, savukārt, nevis samazina kā Swedbanka, bet gan notur stabilā līmenī, kas ir lielisks rādītājs. Arī LHZB stabili turas un lēnām palielina apjomus. Varētu teikt visstabilākā banka, kas, iespējams, ir labi.

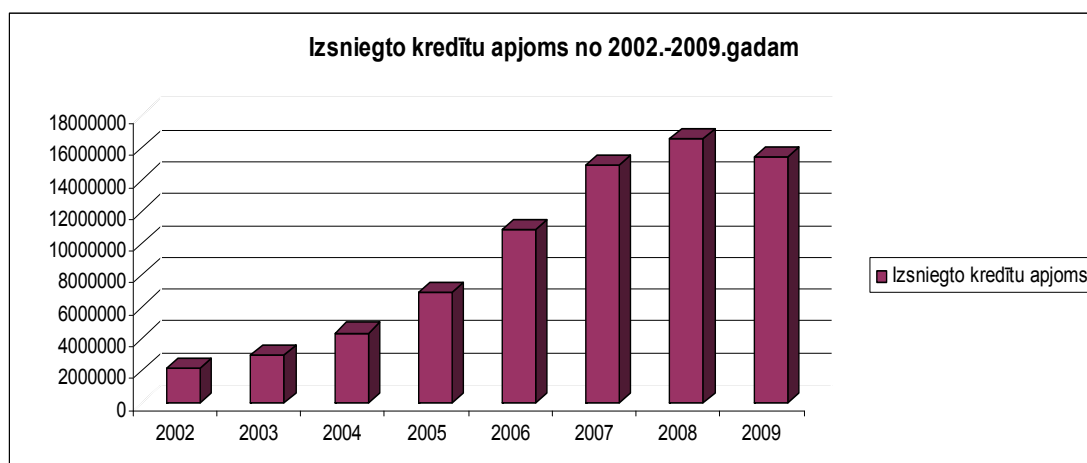
No šīm 5 bankām jau rodas priekšstats par Latvijas kopēju kredītu tirgu, bet tomēr precizitātes un skaidrības nolūkos, autore aplūkos kopējo kredītu tirgu, kopš 2002.– 2009. gadam.

1.3. tabula

Izsniegto kredītu apjoms Latvijā no 2002.- 2009. gadam, tūkst. Ls¹

Gads	Izsniegto kredītu apjoms
2002	2125112.3
2003	3000956.9
2004	4380564.9
2005	6960339.5
2006	10872854.9
2007	14916115.4
2008	16588864.5
2009	15429209.2

Pēc 1.3. tabulas redzams, ka katru gadu ir pieaudzis kredītu apjoms, izņemot 2009. gadā, kad ir neliels kritums.



1.5. att. Izsniegto kredītu apjoms Latvijā no 2002.- 2009. gadam, tūkst. Ls²

Pēc 1.5. attēla redzams, ka straujākais kāpums ir noticis no 2006. līdz 2007. gadam. 2009. gadā ir neliels kritums, ko izskaidro vispārējais ekonomiskais stāvoklis valstī.

Lai redzētu precīzu procentuālo kāpumu un kritumu, autore analizēs dinamikas rādītājus.

¹ Autore veidots pēc 1.2. tabulas datiem

² Autore veidots pēc 1.3. tabulas datiem

Izsniegto kredītu apjomu absolūtais bāzes un ķēdes pieaugums no 2002. -2009. gadam Latvijā, tūkst. Ls¹

Gads	Izsniegto kredītu apjoms	Absolūtais pieaugums (k)	Absolūtais pieaugums (b)
2002	2 125 112.3	-	-
2003	3 000 956.9	875 844.6	875 844.6
2004	4 380 564.9	137 9608	2 255 452.6
2005	6 960 339.5	2 579 774.6	4 835 227.2
2006	10 872 854.9	3 912 515.4	8 747 742.6
2007	1 4916 115.4	4 043 260.5	12 791 003.1
2008	16 588 864.5	1 672 749.1	14 463 752.2
2009	15 429 209.2	-1 159 655.3	13 304 096.9
Vidējais		1 900 585.271	8 181 874.171

Absolūtais pieaugums pēc ķēdes nozīmē katra nākamā perioda salīdzināšana ar iepriekšējo- absolūtos skaitļos, respektīvi, kā starpība. Tas parāda par kādu apjomu ir pieaudzis izsniegto kredītu skaits, salīdzinot ar iepriekšējo. 1.4. tabulā redzams, ka šis apjoms samazinās tikai 2009. gadā. To autore jau bija izspriedusi arī iepriekš.

Savukārt, absolūtais pieaugums pēc bāzes rāda, par kādu apjomu pieaudzis katrs periods, salīdzinot ar bāzes gadu. Autore izvēlējās pirmo gadu, kas tika aplūkots- 2002. gadu. Dati liecina, ka katru gadu ir arvien lielāks pieaugums, izņemot pēdējo- 2009. gadu.

Absolūtais vidējais pieaugums rāda, ka salīdzinot ar katra perioda iepriekšējo līmeni, vidēji izsniegto kredītu apjoms pieaug par 1 900 585,271 tūkst. Ls. Savukārt, salīdzinot ar 2002. gadu, vidēji katra gada pieaugums ir 8 181 874,171 tūkst. Ls. Tas nozīmē, ka pieaugums ir, un tas ir liels, kas iepriecina, jo, kā zināms, kredītu apjoms ir lielums, kas raksturo valsts ekonomiku kopumā.

Izsniegto kredītu ķēdes un bāzes pieauguma tempi Latvijā procentos no 2002.- 2009. gadam²

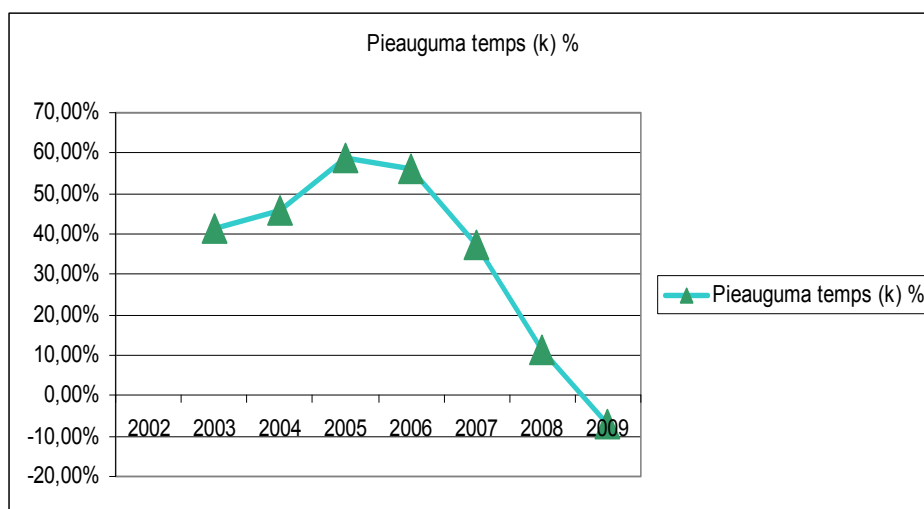
Gads	Izsniegto kredītu apjoms, tūkst.Ls	Absolūtais pieaugums (k)	Absolūtais pieaugums (b)	Pieauguma temps (k) %	Pieauguma temps % (b)
2002	2125112.3				
2003	3000956.9	875844.6	875844.6	41%	41%
2004	4380564.9	1379608	2255452.6	46%	106%
2005	6960339.5	2579774.6	4835227.2	59%	228%
2006	10872854.9	3912515.4	8747742.6	56%	412%
2007	14916115.4	4043260.5	12791003.1	37%	602%

¹ Autores veidots pēc 1.3. tabulas datiem

² Autores veidots pēc 1.3. tabulas datiem

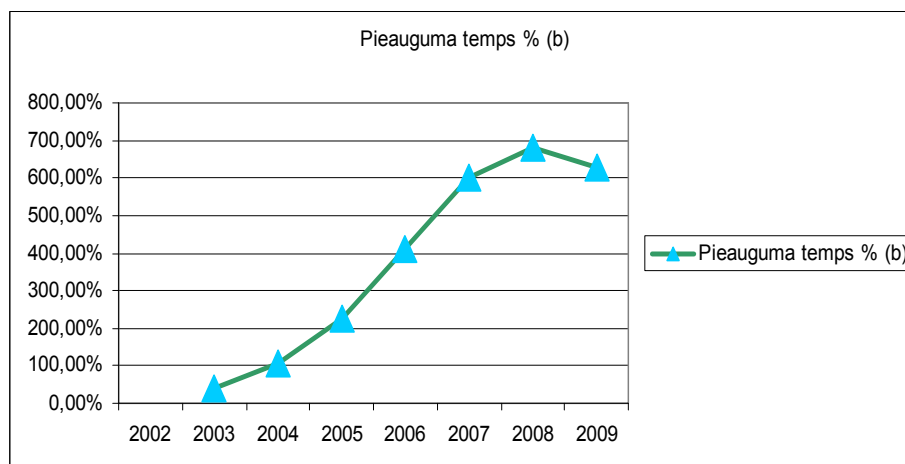
2008	16588864.5	1672749.1	14463752.2	11%	681%
2009	15429209.2	-1159655.3	13304096.9	-7%	626%
Vidējais		1 900 585.271	8 181 874.171		

Izsakot absolūto pieaugumu %, redzams, ka straujākais pieaugums ir bijis 2005. gadā, kas ir 59%. Savukārt 2009. gadā izsniegto kredītu apjoms ir samazinājies par 7%. Tā kā 2002. gadā ir ļoti neliels izsniegto kredītu apjoms, tad nākamajos gados % rādījumi ir milzīgi. Vislielākais pieaugums, salīdzinot ar 2002. gadu ir noticis 2008. gadā. Lai gan ķēdes % pieaugums šajā gadā ir vismazākais.



1.6. att. Pieauguma tempa attīstība no 2002.- 2009. gadam Latvijā¹

Pēc grafika redzams stāvums šiem pieaugumiem. Ja no 2002. līdz 2005. gadam ir lēzens procentuālais pieaugums, salīdzinot ar katru iepriekšējo periodu, tad no 2005. līdz 2009. gadam ir straujš kritums. Pieaugums līdz 2009. gadam joprojām ir, tikai arvien mazāks, bet 2009. gadā jau ir samazinājums.



1.7. att. Bāzes pieauguma tempa dinamika no 2002.- 2009. gadam Latvijā¹

¹ Autores veidots pēc 1.5. tabulas datiem

Pēc šī grafiks redzams, ka skatoties katra gada pieaugumu pret 2002. gadu, no 2004. līdz 2007. gadam ir straujš pieaugums, 2008. gadā viņš ir nedaudz lēzenāks, bet 2009. gadā šis pieaugums jau samazinās.

1.6. tabula

Izsniegto kredītu 1% absolūtā nozīme no 2002.- 2009. gadam Latvijā²

Gads	Izsniegto kredītu apjoms, tūkst.Ls	Absolūtais pieaugums (k)	Absolūtais pieaugums (b)	Pieauguma temps (k) %	Pieauguma temps % (b)	1% pieauguma absolūtā nozīme
2002	2125112.3					
2003	3000956.9	875844.6	875844.6	41.21	41.21	21251.123
2004	4380564.9	1379608	2255452.6	45.97	106.13	30009.569
2005	6960339.5	2579774.6	4835227.2	58.89	227.53	43805.649
2006	10872854.9	3912515.4	8747742.6	56.21	411.64	69603.395
2007	14916115.4	4043260.5	12791003.1	37.19	601.90	108728.549
2008	16588864.5	1672749.1	14463752.2	11.21	680.61	149161.154
2009	15429209.2	-1159655.3	13304096.9	-6.99	626.04	165888.645
Vidējais		1 900 585.271	8 181 874.171			

Pēc 1% absolūtās nozīmes, redzams, ka vislielākā vērtība 1% izmaiņām ir 2009. gadā, kad ir vērojams samazinājums pieauguma tempos. Bet kopumā, katru gadu pieauguma tempam ir arvien lielāka nozīme uz katru procentu.

1.7. tabula

Vidējais izsniegto kredītu apjomu lielums no 2002.- 2009. gadam Latvijā, tūkst. Ls³

<u>Gads</u>	<u>Izsniegto kredītu apjoms</u>	<u>Vidējais līmenis</u>
2002	2125112.3	9 284 252.2
2003	3000956.9	
2004	4380564.9	
2005	6960339.5	
2006	10872854.9	
2007	14916115.4	
2008	16588864.5	
2009	15429209.2	
KOPĀ	74274017.6	

Vidējais līmenis rāda, cik vidēji pa aplūkoto laika periodu ir izsniegti kredīti gada laikā. Šis apjoms ir 9 284 252,2 tūkst. Ls. Autore sprāt, tas ir labs rādītājs.

¹ Autore veidots pēc 1.5. tabulas datiem

² Autore veidots pēc 1.3. tabulas datiem

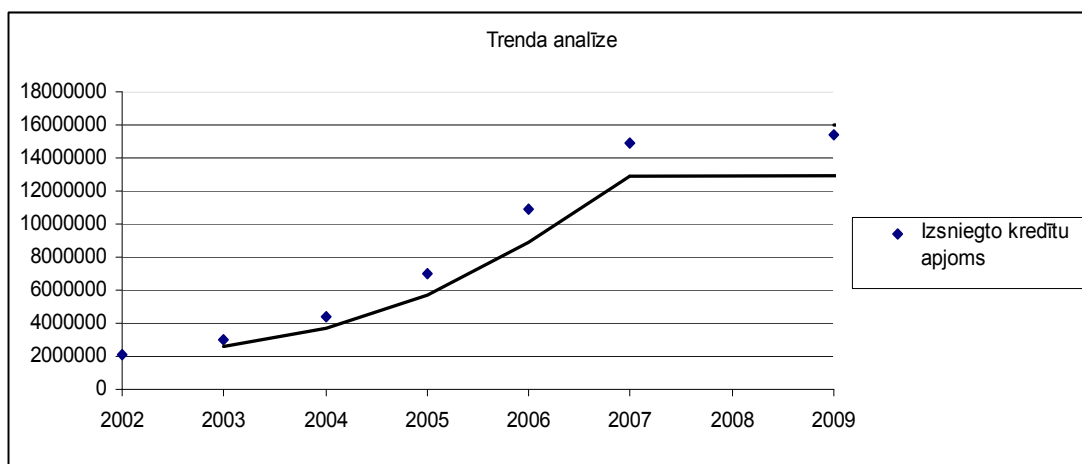
³ Autore veidots pēc 1.3. tabulas datiem

**Izsniegto kredītu augšanas bāzes un ķēdes rādītāji procentos no 2002.- 2009. gadam
Latvijā¹**

<u>Gads</u>	<u>Izsniegto kredītu apjoms, tūkst.Ls</u>	<u>Augšanas temps (k)</u>	<u>Augšanas temps (b)</u>
2002	2125112.3		
2003	3000956.9	141%	141%
2004	4380564.9	146%	206%
2005	6960339.5	159%	328%
2006	10872854.9	156%	512%
2007	14916115.4	137%	702%
2008	16588864.5	111%	781%
2009	15429209.2	93%	726%
KOPĀ Vidējais	74274017.6	133%	410%

Augšanas temps rāda, cik reīzu pieaudzis izsniegto kredītu apjoms, salīdzinot ar iepriekšējo. Redzams, ka lielākais aušanas temps ir 2005. gadā- 159%. Savukārt, samazinājies 2009. gadā, kad augšanas temps ir 93%.

Vidējais augšanas temps liecina par pozitīvu izsniegto kredītu pieaugumu- 133%. Savukārt bāzes vidējais ir 410%, kas ir ļoti labs rādītājs.



1.8. att. Faktisko līmeņu salīdzināšana ar teorētiskajiem izsniegtajiem kredītiem no 2002.- 2009. gadam Latvijā, tūkst. Ls²

Pēc trenda analīzes ir iespējams noteikt, teorētiskos līmeņus un novirzes no tiem-faktiskos. Faktiskie grafikā ir atzīmēti ar punktiem, savukārt teorētiskais ir līnija. Redzams, ka ar 2004. gadu šie faktiskie ir nobīdījušies no teorētiskā un ir pat lielāki, nekā teorētiski vajadzētu

¹ Autores veidots pēc 1.3. tabulas datiem

² Autores veidots pēc 1.3. tabulas datiem

būt. Trends rāda, ka no 2007. līdz 2009. gadam vajadzēja būt vienādam līmenim, bez straujām izmaiņām.

Autore secina, ka kopš 2002. gada Latvijas kredītu tirgū vērojamas straujas pārmaiņas, Swedbanka pārliecinoši ieņem 1. vietu, un neviena bankai nav būtisku un acīmredzamu kāpumu un kritumu, bet gan seko kopējai tendencei, izņemot Nordea Bank Finland Latvijas filiāle, kas 2007. gadā apsteidz DnB NOR Banku.

Latvijā straujākais kāpums izsniegto kredītu apjomam ir noticis no 2006. līdz 2007. gadam. 2009. gadā ir neliels kritums, kas ir izskaidrojams ar vispārējo ekonomisko stāvokli valstī.

Izsniegto kredītu absolūtais vidējais pieaugums rāda, ka salīdzinot ar katra perioda iepriekšējo līmeni, vidēji izsniegto kredītu apjoms Latvijā pieaug par 1 900 585,271 tūkst. Ls. Savukārt, salīdzinot ar 2002. gadu, vidēji katra gada pieaugums ir 8 181 874,171 tūkst. Ls. Izsakot izsniegto kredītu absolūto pieaugumu procentos, redzams, ka straujākais pieaugums ir bijis 2005. gadā, kas ir 59%. Savukārt 2009. gadā izsniegto kredītu apjoms ir samazinājies par 7%.

2. Hipotekārā kredīta veidi un attīstība DnB NORD Bankā

2.1. Hipotekārā kredīta izsniegšanas kārtība, pieejamība DnB NORD Bankā

Ja pastāv vēlme iegādāties mājokli sev un savai ģimenei, būvēt jaunu vai atrisināt jautājumu par esošā mājokļa remontu, tad DnB NORD Banka palīdzēs rast iespējas vēlmju piepildīšanai.

Kā liecina DnB NORD Bankas novērojumi, hipotekārās kreditēšanas tirgus Latvijā pamazām sāk atdzīvoties, kā arī stabilizējušās nekustamo īpašumu cenas. Arī EURIBOR likmes pašlaik ir zemas un tiek prognozēts, ka šādā līmenī šīs likmes varētu saglabāties vēl tuvākos mēnešus. Savukārt, šis fakts apliecina, ka vairs nav nepieciešams atlikt, piemēram, ar mājokļa iegādi vai remontu saistītos darījumus, gaidot piemērotākus apstākļus.

Tas ir ilgtermiņa lēmums- jauna mājokļa iegāde, remonts vai būvniecība, tāpēc īpaši svarīgi ir būt drošam par kredīta maksājuma apmēru nākotnē. Pirms klienta pieņem lēmumu par mājokļa iegādi kredītā, kas ietekmēs viņa dzīvi vēl vairākus gadus uz priekšu, jāizsver, kāds īpašums klientam un viņa ģimenei ir nepieciešams, cik lielu dzīvokli vai māju var atļauties, aprēķinot savas ģimenes budžeta iespējas, kā arī rūpīgi jāizsver, cik lielu daļu no kopējiem ienākumiem vari novirzīt kredīta atmaksai ik mēnesi.

DnB NORD Banka piedāvā šādus hipotekāro kredītu veidus:

- kredīts mājokļa iegādei,
- kredīts mājokļa iegādei jaunajā projektā,
- kredīts mājokļa iegādei sērijveida projektā,
- kredīts mājokļa remontam un labiekārtošanai,
- kredīts mājokļa būvniecībai,
- kredīts zemes iegādei.¹

Lai noskaidrotu un saprastu, kādas ir iespējas kredīta saņemšanai, kāda ir kredīta pirmā iemaksa, kādi ir atmaksas termiņi un nosacījumi, tad klientam vispirms jāierodas uz bezmaksas konsultāciju jebkurā DnB NORD Bankas filiālē. Klientu apkalpošanas speciālists palīdzēs izprast visus kredīta saņemšanas nosacījumus un piemeklēs labāko risinājumu tieši klienta situācijai.

Aizņēmējs apmeklē banku ar mērķi aizņemties naudu nekustamā īpašuma iegādei, remontam, rekonstrukcijai, celtniecībai vai saistību refinansēšanai no citas kredītiestādes, kas ir izsniegusi kredītu minētajiem mērķiem.

¹ DnB NORD Banka iekšējā rokasgrāmata

Klientu apkalpošanas speciālista sākotnējais sarunas mērķis ir iepazīšanās ar klientu. Pirmās sarunas laikā klientu apkalpošanas speciālistam vajadzētu izlemēt, vai potenciālā aizņēmēja kredīta pieprasījums atbilst bankas noteiktajiem kredīta piešķiršanas nosacījumiem.

Klientu apkalpošanas speciālists kopīgi ar klientu noskaidro nepieciešamo aizdevuma summu un iespējamo ikmēneša maksājuma lielumu un, izmantojot hipotekārā kredīta ikmēneša maksājuma aprēķinu tabulu, nosaka optimālo kredīta atmaksāšanas termiņu. Ja pēc sākotnējās sarunas banka un potenciālais aizņēmējs vēlas turpināt sadarbību, klientu apkalpošanas speciālistam jālūdz, lai potenciālais aizņēmējs aizpilda kredīta pieteikumu. Klientu apkalpošanas speciālistam aizņēmējs ir jāiepazīstina ar kredīta pieteikuma izskatīšanai nepieciešamo dokumentu sarakstu.

Atkarībā no kreditējamā projekta sarežģītības pakāpes, klientu apkalpošanas speciālistam, lai precīzāk novērtētu klientu, ir tiesības pieprasīt no klienta papildus dokumentus, kas nav minēti kredīta izsniegšanas procedūrā. No klienta saņemtajai informācijai jābūt pietiekamai, lai novērtētu klienta atbilstību bankas kredītpolitikai un novērtētu viņa kredīspēju.

Nododot potenciālajam aizņēmējam kredīta pieteikumu un dokumentu sarakstu, klientu apkalpošanas speciālistam ir jāizskaidro klientam kā aizpildāms pieteikums un kur ir iespējams saņemt dokumentu sarakstā norādītos dokumentus. Klients ir jāinformē par papildus izmaksām, kas ir saistītas ar kredīta saņemšanu- komisija par kredīta noformēšanu, ķīlas reģistrācijas izdevumi, izdevumi par nodrošinājuma novērtēšanu un apdrošināšanu. Klientu apkalpošanas speciālists informē klientu par vērtēšanas kompānijām vai vērtētājiem, kuru veiktos nekustamā īpašuma vērtējumus banka pieņem un informē par bankas akceptētām apdrošināšanas sabiedrībām.

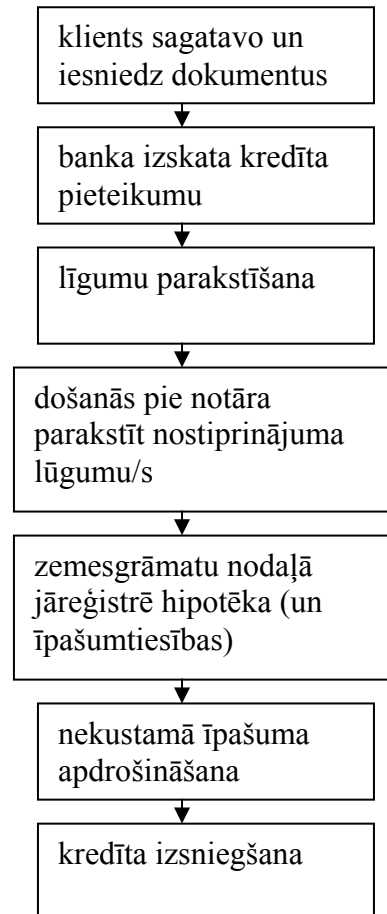
Klientu apkalpošanas speciālists pieņem no klienta bankas prasītos dokumentus. Pēc dokumentu paketes un visas papildinformācijas saņemšanas no potenciālā aizņēmēja klientu apkalpošanas speciālistam jāpārbauda, vai potenciālais aizņēmējs ir pareizi aizpildījis pieteikumu, savukārt, klientu apkalpošanas speciālists informē klientu par pieteikuma izskatīšanas termiņu (šis termiņš parasti ir 1- 3 dienas).

Klientu apkalpošanas speciālists iepazīstas ar iesniegtajiem dokumentiem un izvērtē plānoto projektu vai darījumu, īpašuma tiesību apliecinājošos dokumentus, aizņēmēja maksātspēju apliecinājošos dokumentus, aizņēmēja personu apliecinājošos dokumentus, kredīta pieteikumā minēto informāciju un nodrošinājuma novērtējumu. Neatkarīgi no klientam izsniegtā dokumentu sarakstā uzrādītajiem dokumentiem, līdz kredīta līguma parakstīšanai klientam bankā ir jāiesniedz zemāk minētie dokumenti, piemēram, gadījumos, ja vērtējumā nav iekļauti īpašuma tiesību apliecinājošu dokumentu kopijas vai inventarizācijas lietas kopija.

Dokumenti, kam jābūt iesniegtiem līdz kredīta līguma parakstīšanas dienai:

- aizņēmēja personu apliecinošs dokuments (pase);
- īpašuma tiesību apliecinoši dokumenti. Klients iesniedz vienu no šiem minētajiem dokumentiem:
 - zemesgrāmatu reģistrācijas akts,
 - zemesgrāmatu apliecība,
 - apliecība par īpašumtiesībām uz dzīvokli līdz dzīvojamās mājas privatizācijai (privatizēts valsts dzīvoklis),
 - izziņa par īpašumtiesībām uz dzīvokli līdz dzīvojamās mājas privatizācijai (privatizēts dzīvoklis iegūts pirkuma, dāvinājuma vai mantojuma ceļā),
 - īpašumtiesību uz dzīvokli pagaidu reģistrācijas apliecība (izpirkts kooperatīvais dzīvoklis).
- dokumenti par nodrošinājumu (nekustamā īpašuma, dzīvokļa vai mājas plāns, zemes robežu plāns, apdrošināšanas polise, ja tā tiek noslēgta pirms kredīta izsniegšanas);
- aizņēmēja maksātpēju apliecinoši dokumenti;
- darījumu apliecinoši dokumenti:
 - pirkuma gadījumā – pirkuma līgums (līgumam ir jābūt iesniegtam līdz kredīta izsniegšanai), nodomu protokols, vienošanās, rokas naudas līgums;
 - remonta gadījumā – remonta tāme, atskaite par kredīta mērķizlietojumu;
 - būvniecības gadījumā – būvatļauja, celtniecības tāme, būvuzrauga akcepts tāmei, atskaite par kredīta mērķizlietojumu, līgums par nekustamā īpašuma celtniecību, celtniecības darbu pieņemšanas un nodošanas akts saskaņā ar celtniecības līgumu, būvniecības tehniskais projekts;
- kredīta saistību refinansēšanas gadījumā klientam bankā ir jāiesniedz izziņa no kredīta devēja par kredīta ņēmēja saistību apmēru.
- nodrošinājuma novērtējums.

Tālāk autore izveidos uzskatāmu procesu kredīta noformēšanas gaitai līdz pat kredīta izsniegšanai



2.1. att. Kredīta noformēšanas gaitas shēma¹

Kā redzams 2.1 attēlā, tikai pēc zemesgrāmatu apliecību un nekustamā īpašuma apdrošināšanas polises iesniegšanas bankā, klientam tiek izsniegts kredīts.

Autore vēlas piebilst par zemesgrāmatu apliecību iesniegšanu DnB NORD Bankā, kad jautājums ir saistīts ar grozījumu reģistrēšanu zemesgrāmatā. Tātad, ja pēc kredīta izsniegšanas ir pagājis laiks un ir pienācis brīdis, kad klients vēlas, piemēram, atlikt kārtējos kredīta maksājumus saistībā ar savu vai ģimenes finansiālā stāvokļa pasliktināšanos, tad bankas nosacījums, kas, protams, ir atrunāts, kredīta līguma grozījumos, ir reģistrēt grozījumus zemesgrāmatā visbiežāk, kā rāda prakse, 1- 2 mēnešu laikā no grozījumu līguma parakstīšanas dienas. Grozījumi ir parakstīti, abas puses visiem grozījumos atrunātajiem punktiem līdz ar to ir piekritušas, bet, kad pagājis norādītais laiks zemesgrāmatu apliecības par grozījumu reģistrēšanu iesniegšanu bankā, tiek secināts, ka klients šo punktu nav izpildījis, jo, protams, šai darbībai nepieciešami finansiālie līdzekļi, kā arī nav atrunāts juridisks punkts līgumā par sankciju piemērošanu, ja šis līguma nosacījums no klienta puses netiek izpildīts, līdz ar to klients savas patvaļības, ierobežoto naudas līdzekļu dēļ vai aizmāršības dēļ, šos grozījumus neregistrē zemesgrāmatā, savukārt, bankai radot komisijas maksu par notāra pakalpojumu un grozījumu

¹ Autore izveidots

reģistrēšanu zemesgrāmatā zaudējumus. Šī tendence nepildīt šo grozījumu līgumu punktu arī acīmredzami ir no valsts ekonomiskās pasliktināšanās laika, t.i., 2008., kad klients, vēlāk pēc šī termiņa ar viņu sazinoties, apgalvoja, ka ir bezdarbnieks, vai, savukārt, vienīgais pelnītājs ģimenē un nauda grozījumu reģistrēšanai, protams, viņam nav vai arī apgalvoja, ka grozījumus parakstot, šādu punktu neatceras vai, savukārt, no bankas darbinieku puses viņam netika izskaidrots šis jautājums. No bankas puses, savukārt, viss tiek izdarīts jau grozījumu parakstīšanas dienā, respektīvi, bankas sistēmās reģistrēti nepieciešamie grozījumi ar loģisku secinājumu, ka no klienta puses tiks izdarīts arī viņam termiņā prasītais, par ko liecina klienta paraksts. Tātad tiek izdarīts secinājums, ka līguma grozījumu parakstīšanas dienā banka no savas puses sistēmās reģistrē nepieciešamos grozījumus, savukārt, klients grozījumos norādītajā termiņā neizpilda nosacījumus par grozījumu reģistrēšanu zemesgrāmatā 1- 2 mēnešu laikā (atkarībā, kā līgumā norādīts), līdz ar to bankai radot zaudējumus saistītus ar komisijas maksām par notāra pakalpojumiem un nodevu iesniegšanu zemesgrāmatā. Autores priekšlikums noteikti ir izskatīt jautājumu par grozījumu reģistrēšanu zemesgrāmatā no klienta puses pirms banka tos izpilda un reģistrē sistēmās, tādā veidā netiktu radīti zaudējumi saistīti ar valsts un kancelejas nodevu iesniegšanu zemesgrāmatā un notāra pakalpojumiem, savukārt, klients būs lojāls pret banku un vienmēr tiks pilnībā izpildīt prasītais no bankas, jo pretējā gadījumā, klients nesaņems sev nepieciešamo lūgumu; kā arī speciālistiem pie grozījumu parakstīšanas klientam izskaidrot šo jautājumu, pastiprinātu uzmanību vēršot arī jautājumam par komisijas maksām un došanos pie notāra un uz zemesgrāmatu nodaļu, kas bieži vien klientam šķiet nesaprotams un sarežģīts process.

Arī par nekustamo īpašumu apdrošināšanas polisēm autorei ir savs vērojums un ieteikums. Protams, pie kredīta izsniegšanas šī problēma nav aktuāla, jo kredīts netiek izdots, kamēr klients nav iesniedzis nekustamā īpašuma apdrošināšanas polisi, kā autore jau šajā nodaļā minēja. Visbiežāk problēmas saistībā ar nekustamā īpašuma apdrošināšanas polisi ir vērojamas pēc apdrošināšanas perioda beigām. Klientam, kā atrunāts kredīta līguma nosacījumos, 10 dienu laikā pēc apdrošināšanas polises līguma darbības beigām bankai jāiesniedz jauna nekustamā īpašuma apdrošināšanas polise. Pirms tam klientam uz mājām tiek izsūtīta brīdinājuma vēstule par apdrošināšanas polises termiņa beigu tuvošanos un jaunas nekustamā īpašuma apdrošināšanas polises iesniegšanu bankā 10 dienu laikā pēc termiņa beigām. Klientam šajā laikā ir iespējams izvēlēties bankas piedāvātas iespējas saistībā ar šo apdrošināšanu vai atrast sev atbilstošu apdrošināšanas sabiedrību, kur noformēt termiņa pagarināšanu. Ja 10 dienu laikā klients bankā nav iesniedzis savu nekustamā īpašuma apdrošināšanas polisi ar apmaksātu maksājumu vai, savukārt, nav apmaksājis mūsu bankas izvēlēto nekustamā īpašuma apdrošināšanas polisi, banka ir tiesīga „iesaldēt” klienta naudas līdzekļus kontā vai apmaksāt

apdrošināšanu no kontā pieejamiem līdzekļiem. Diezgan bieži praksē ir pierādījies, ka klients ierodoties bankā ir neizpratnē un sašutis par banku un tās darbiniekiem par „iesaldētajiem” konta naudas līdzekļiem vai ieraudzīto apmaksāto bankas nekustamā īpašuma apdrošināšanas polisi un apgalvo, ka bankā nepieciešamo nekustamā īpašuma apdrošināšanas polisi iesniedzis jau noteiktajā laikā kādam no speciālistiem. Tātad autores priekšlikums bankas darbības uzlabošanai ir, pirmkārt, speciālista tūlītēja reaģēšana uz saņemto nekustamā īpašuma apdrošināšanas polisi un tās apmaksas kvīti, par to ziņojot attiecīgajam bankas apdrošināšanas speciālistam, kurš nekustamā īpašuma apdrošināšanas polisi un apmaksas dokumentu ievada bankas sistēmās laicīgi tādā veidā neradot neērtības bankas klientiem ar liekiem telefona zvaniem vai naudas līdzekļu „iesaldēšanu” kontos vai apmaksu par nekustamā īpašuma apdrošināšanas polises apmaksu no klienta konta, kā arī, otrkārt, bankas apdrošinātājiem izveidot kopēju sistēmu, kur redzams, vai klients iegādājies šo polisi ārpus bankas, kā arī apmaksājis jau laicīgi, jo pašreiz, bankas apdrošināšanas speciālistiem ir iespēja piekļūt, protams, visiem bankā veiktajiem nekustamā īpašuma apdrošināšanas gadījumiem un to apmaksām, bet, lai noskaidrotu par konkrēta klienta darbībām ārpus bankām, ir jāsazinās ar katru no visām Latvijā pieejamām apdrošināšanas un brokeru kompānijām, kas, protams, nav izdarāms un tā laika ietilpības dēļ arī netiek darīts.

Ikmēneša kredīta maksājums, kā zināms atkarīgs no procentu likmes. Šo procentu likmi veido bankas noteiktie jeb fiksētie maksājumi, kā arī mainīgie procenti jeb EURIBOR, kuru svārstības nevaram ietekmēt, jo to apmēru visa kredīta termiņa laikā ietekmē procentu likmju svārstības pasaules finanšu tirgos. Lai par šo faktoru nebūtu jāuztraucas visa kredīta termiņa atmaksas laikā, tad DnB NORD Banka piedāvā vairākus risinājumus:

1. kredīts mājoklim ar mainīgo procentu likmi – mainīgs ikmēneša maksājums, kas atkarīgs no tirgus situācijas;
2. ekonomiskais kredīts – ierobežo procentu likmes svārstības un pasargā jebkurā tirgus situācijā;
3. stabilitātes kredīts – zems ikmēneša maksājums šobrīd un drošība pret procentu likmju pieaugumu nākotnē.

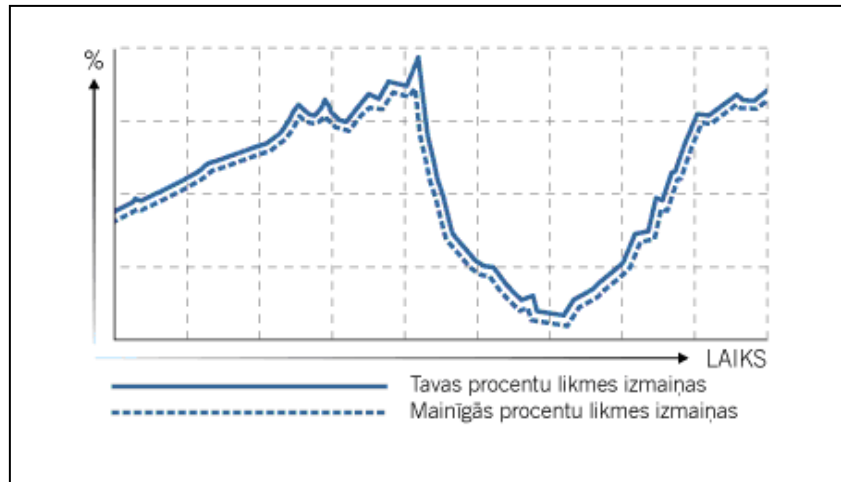
Jauna mājokļa iegāde, remonts vai būvniecība ir ilgtermiņa lēmums, tādēļ jo īpaši svarīgi ir būt drošam par kredīta maksājuma apmēru nākotnē. Kā zināms, ikmēneša maksājums atkarīgs no procentu likmes, kuru veido fiksētie (bankas noteiktie) un mainīgie (EURIBOR) procenti.

EURIBOR likmju svārstības ietekmēt mēs nevaram. Taču ir iespējams izvēlēties sev piemērotāko kredīta veidu atkarībā no tā, vai šobrīd ir svarīgi pēc iespējas mazāki procentu maksājumi.

Autore tālāk apskatīs šo risinājumu detalizētāku aprakstu:

1) kredīts mājoklim ar mainīgo procenta likmi

Mainīgās procentu likmes nosaka uz 3 līdz 6 mēnešiem. Tās paredz, ka ikmēneša maksājums var mainīties atkarībā no notikumiem pasaules finanšu tirgos. Kas, savukārt, nozīmē, ja pēc 3 mēnešiem likme būs augstāka nekā sākotnējā, tad klientam nākamās 3 mēnešu būs jāreķinās ar lielāku ikmēneša maksājumu. Savukārt, ja likmes būs zemākas – klients būs ieguvējs un turpmāko periodu varēs maksāt mazāk.



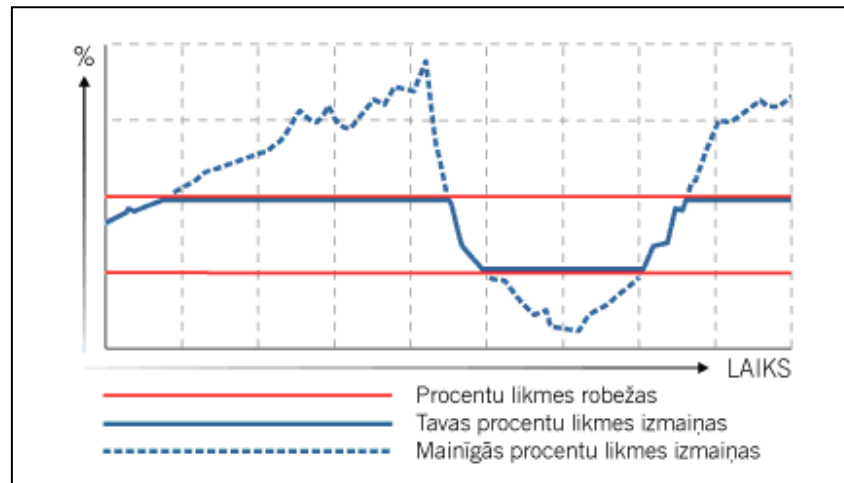
2.2. att. Kredīts mājoklim ar mainīgo procentu likmi DnB NORD Bankā laikā X¹

Tātad 2.1. attēlā redzama klienta un mainīgās procentu likmes mijiedarbība, ar autores piebildi, ka grafiks neatspoguļo reālu procentu likmes izmaiņas nākotnē (turpmāk arī Ekonomiskā kredīta mājoklim un Stabilitātes kredīta mājoklim procentu attēlojumā).

2) ekonomiskais kredīts mājoklim

Ekonomiskais kredīts sniedz iespēju ierobežot procentu likmes svārstības, neatkarīgi no izmaiņām finanšu tirgos - tas fiksē klienta procentu likmes augšējo un apakšējo robežu uz 5 gadiem. Augšējā robeža pasargās no negaidīta ikmēneša maksājuma pieauguma, turpretim, ja procentu likmes pazemināsies noteikto robežu ietvaros, būs iespēja maksāt mazāk.

¹ www.dnb nord.lv/kredits_majoklim (aplūkots 09.12.2010.)



2.3. att. **Ekonomiskais kredīts mājoklim DnB NORD Bankā laikā X¹**

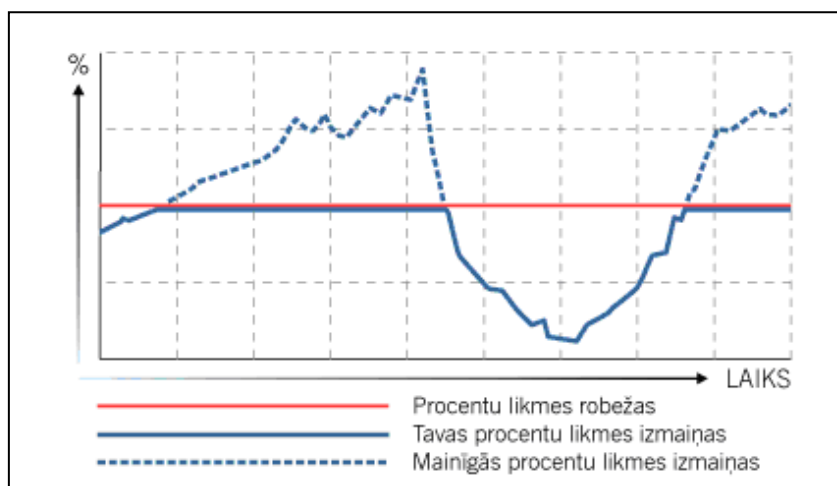
Tātad pēc 2.2. attēla varam uzskatāmi redzēt Ekonomiskā kredīta mājoklim procentu likmju attēlojumu, bet, lai labāk izprastu šīs likmes ietekmi uz klienta kredīta maksājumu, autore parādīs nelielu paraugu šī kredīta veida procentu likmju atspoguļojumam.

Piemēram, 2010. gada 10. septembrī klients noformē Ekonomisko kredītu mājoklim un kredītam tiek noteikta kopīga gada procentu likme 3,6%, kas sastāv no Ekonomiskā kredīta zemākās likmes robežas 1,8% un arī bankas pievienotās likmes 1,8%. Tā kā septembrī Ekonomiskā kredīta augšējā un apakšējā likme tiek fiksēta attiecīgi 1,8% un 2,8%, tad klients varēs neuztraukties, ja EURIBOR likme pieaugs, jo noslēgtais Ekonomiskā kredīta līgums garantēs, ka aizņēmējam nebūs jāmaksā vairāk par 4,6% (t.i. 2,8%+ bankas pievienotā likme 1,8%).

3) stabilitātes kredīts

Stabilitātes kredīts nosaka klienta maksājumam tikai augšējo robežu. Neliela piemaksa pie kopējās likmes nodrošinās, ka maksājums nebūs lielāks par noteikto. Savukārt, krītoties EURIBOR likmei, samazināsies arī ikmēneša maksājumi.

¹ www.dnb nord.lv/kredits_majoklim (aplūkots 09.12.2010.)



2.4. att. **Stabilitātes kredīts mājoklim DnB NORD Bankā laikā X¹**

Tātad, pēc 2.3. attēla var izsecināt, ka stabilitātes kredītā ir apvienotas divas klientam nozīmīgas lietas. Klients pašreiz maksā zemu mainīgo likmi, kurai tiek noteikta tikai augšējā robeža, kuru tā nevar pārsniegt. Līdz ar to Stabilitātes kredīts ļauj klientam tagad maksāt mazāk, tajā pašā laikā pasargājot klientu no neparedzēta maksājuma pieauguma. Klients, izvēloties DnB NORD Bankā noformēt mājokļa kredītu, saņems arī vēl vairākas papildus priekšrocības, kas atvieglēs kredīta noformēšanas procesu:

- kredīta pieteikums tiks izskatīts bez komisijas maksas;
- kredīta noformēšanas komisijas maksu pēc DnB NORD Bankas piedāvājuma var iekļaut kredīta pamatsummā;
- iegādājoties īpašumu jaunajos projektos vai izvēloties sev vēlamu īpašumu noteiktos sērijveida projektos, īpašuma vērtējums tiks veikts bez maksas;
- banka klienta vietā veiks dažādas formalitātes, kas atvieglēs kredīta noformēšanas procesu, t.i., sagatavos dokumentus, sekos līdz mājokļa pirkuma procesam un īpašuma reģistrācijai zemesgrāmatā, atstājot klienta ziņā tikai dokumentu izskatīšanu un parakstīšanu;
- dažādu dzīves situāciju gadījumā, piemēram, darba zaudēšana, ģimenes pieaugums, aizkavēta darba algas izmaksa, veselības problēmas klientam tiks piedāvāta iespēja atlikt kredīta pamatsummas atmaksu uz periodu līdz pat diviem gadiem.

2.2. *Hipotekārā kredīta dinamikas analīze DnB NORD Bankā*

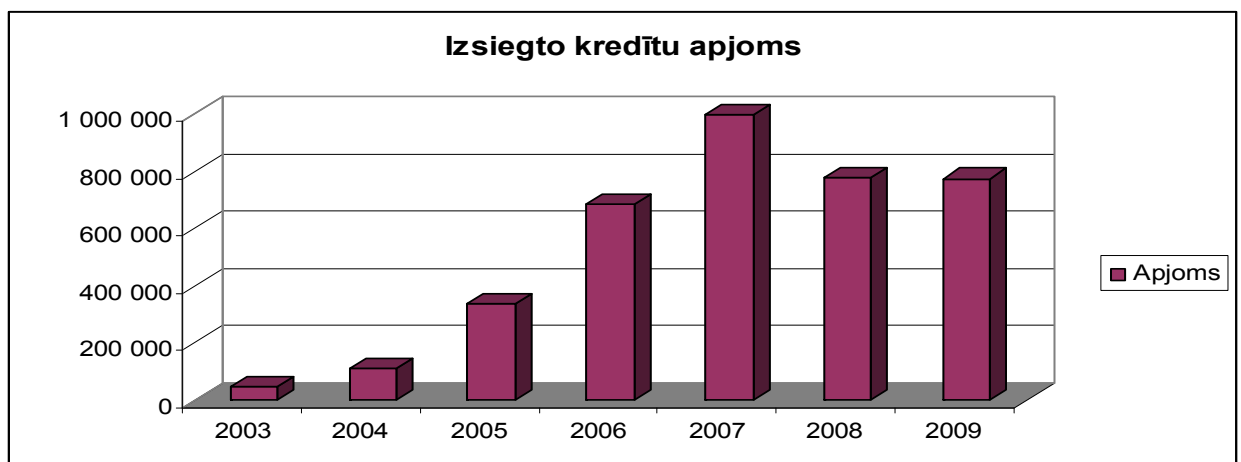
Lai varētu kaut ko ieteikt DnB NORD Bankas kredītu izsniegšanas sistēmā, sākotnēji ir jānoskaidro pašreizējā situācija. Autore to veiks, analizējot hipotekāro kredītu dinamiku minētajā DnB NORD Bankā.

¹ www.dnb nord.lv/kredits_majoklim (aplūkots 09.12.2010.)

DnB NORD Bankas hipotekāro kredītu absolūtais ķēdes un bāzes absolūtais pieaugums no 2003.- 2009. gadam, tūkst. Ls¹

Gads	Apjoms	Absolūtais pieaugums (k)	Absolūtais pieaugums (b)
2003	49 169		
2004	111 169	62 000	62 000
2005	337 344	226 175	288 175
2006	685 250	347 906	636 081
2007	995 602	310 352	946 433
2008	778 138	-217 464	728 969
2009	775 111	-3 027	725 942
Vidējais		120 990	564 600

Pēc 2.1. tabulas redzams, ka lielākais pieaugums ir 2006. gadā, salīdzinot ar iepriekšējo periodu. Straujš samazinājums ir 2008. gadā, kas izsniegto hipotekāro kredītu apjomam liek atgriezties gandrīz 2006. gada līmenī. Vidējais pieaugums, skatoties pēc iepriekšējā perioda, ir 120 990 tūkst. Ls, kas ir salīdzinoši liels skaitlis. Vidēji skatoties pēc 2003. gada pieaugums ir 564 600 tūkst. Ls. Autore uzskata, ka tas ir ļoti labs rādītājs.



2.5. att. Izsniegto kredītu apjoms DnB NORD Bankā no 2003.- 2009. gadam, tūkst. Ls²

Izsniegto kredītu apjoms liecina par stabilu pieaugumu, kā tas bija analizējot kopējo kredītu apjomu izmaiņas kopējā kredīta tirgū Latvijā. Taču atšķirībā no iepriekšējā analizējuma, šeit vērojams izsniegto kredītu apjoma samazinājums jau ar 2008. gadu, kas ir diezgan straujš. Taču izņemot 2007. gadu- ir vienmērīgs pieaugums. Respektīvi, 2007. gads ir gads, kad ietekmējoties no dažādiem ekonomiskajiem faktoriem, ir mākslīgi pieaudzis kredītu apjoms, bet diemžēl īslaicīgi.

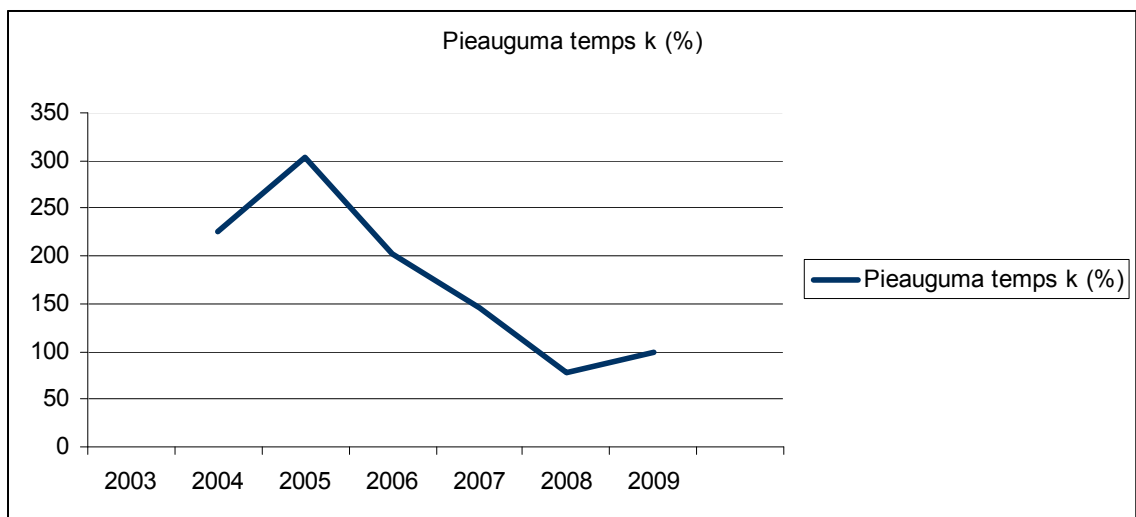
¹ [www.dnb nord.lv/finansu pārskati](http://www.dnb nord.lv/finansu_parskati)

² Autore veidots pēc 2.1. tabulas datiem

DnB NORD Bankas pieauguma tempi procentos no 2003.- 2009. gadam¹

Gads	Apjoms, tūkst.Ls	Absolūtais pieaugums (k)	Absolūtais pieaugums (b)	Pieauguma temps k (%)	Pieauguma temps b (%)
2003	49 169				
2004	111 169	62 000	62 000	226.10	226.0957107
2005	337 344	226 175	288 175	303.45	686.0908296
2006	685 250	347 906	636 081	203.13	1393.662674
2007	995 602	310 352	946 433	145.29	2024.857125
2008	778 138	-217 464	728 969	78.16	1582.578454
2009	775 111	-3 027	725 942	99.61	1576.422136
Vidējais		120 990	564 600		

Pēc pieauguma tempa redzams, ka lielākais pieauguma temps procentos ir 2004. gadā, salīdzinot ar iepriekšējo periodu, kas ir pieaudzis par 303 %. Savukārt, pēc bāzes pieauguma tempa grūti reāli spriest, jo 2003. gada apjoms krasi atšķiras ar pārējiem gadiem. Taču vislielākais šis apjoms ir 2007. gadā, savukārt, mazākais 2004. gadā.

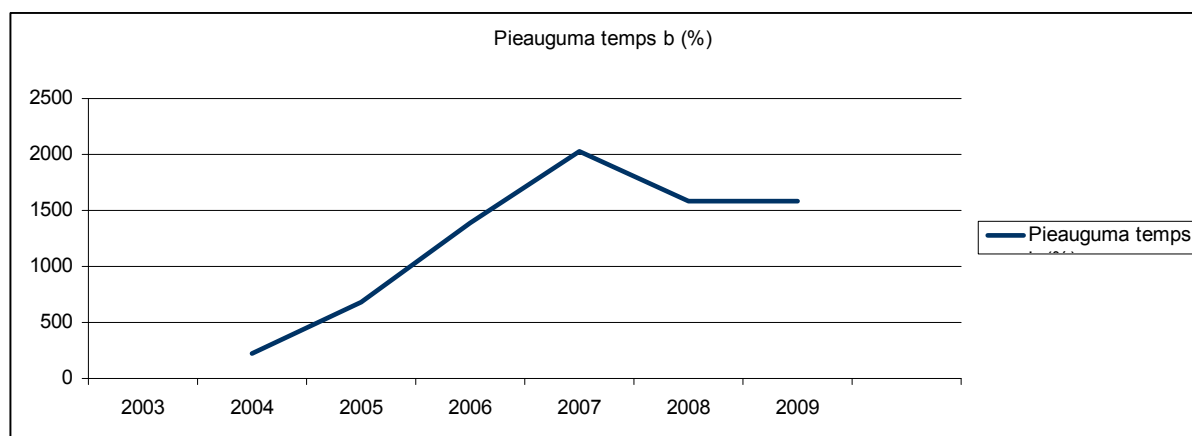


2.6. att. Pieauguma ķēdes tempa rādītāji no 2003.- 2009.gadam DnB NORD Bankā²

Grafiki attēlojot pieauguma tempu procentos, salīdzinot ar iepriekšējiem periodiem, redzams, ka sākotnēji ir pieaugums (līdz 2005. gadam), taču pēc tam seko straujš samazinājums līdz pat 2008. gadam. Savukārt, 2009. gadā ir atkal pieaugums. Tas ir tā kā spoguļattēls kopējiem kredītiem, kur līdz 2008. gadam ir pieaugums un tikai 2009. gadā samazinājums.

¹ Autores veidots pēc 2.1. tabulas datiem

² Autores veidots pēc 2.2. tabulas datiem



2.7. att. Pieauguma bāzes tempa rādītāja dinamika no 2003.- 2009. gadam DnB
NORD Bankā¹

Savukārt bāzes pieaugums rāda, ka līdz 2007. gadam ir straujš pieaugums pret 2003. gadu, bet 2008. gadā lēzens samazinājums. Savukārt, 2009. gadā stabils rādījums, kas nedaudz palielinās, salīdzinot ar 2008. gadu.

2.3. tabula

1% absolūtā nozīme pieauguma tempiem DnB NORD Bankā no 2003.- 2009. gadam²

Gads	Apjoms, tūkst.Ls	Absolūtais pieaugums (k)	Absolūtais pieaugums (b)	Pieauguma temps k (%)	Pieauguma temps b (%)	1% absolūtā nozīme
2003	49 169					
2004	111 169	62 000	62 000	226.10	226.0957107	491.69
2005	337 344	226 175	288 175	303.45	686.0908296	1111.69
2006	685 250	347 906	636 081	203.13	1393.662674	3373.44
2007	995 602	310 352	946 433	145.29	2024.857125	6852.5
2008	778 138	-217 464	728 969	78.16	1582.578454	9956.02
2009	775 111	-3 027	725 942	99.61	1576.422136	7781.38
Vidējais		120 990	564 600			

1% absolūtā nozīme norāda uz to, ka lielākā izmaiņu nozīme ir 2008. gadam. Par to liecina arī iepriekš aplūkotais grafiks, kas norāda uz strauju hipotekāro kredītu kritumu tieši šajā 2008. gadā.

2.4. tabula

DnB NORD Bankas hipotekāro kredītu bāzes augšanas tempi procentos no 2003.- 2009. gadam³

Gads	Apjoms, tūkst.Ls	Augšanas temps k	Augšanas temps b
2003	49 169		
2004	111 169	226%	226%
2005	337 344	303%	686%
2006	685 250	203%	1394%

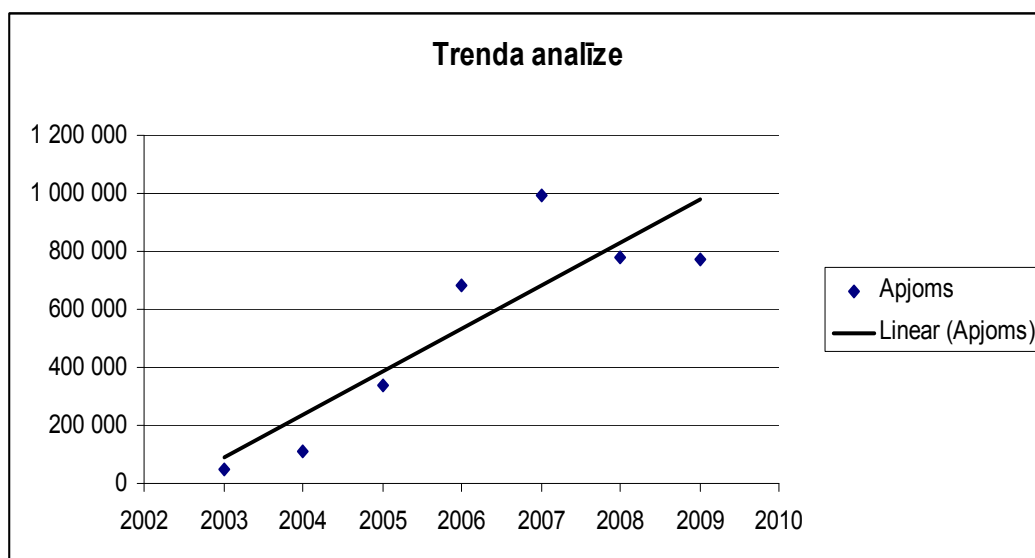
¹ Autores veidots pēc 2.2. tabulas datiem

² Autores veidots pēc 2.1. tabulas datiem

³ Autores veidots pēc 2.1. tabulas datiem

2007	995 602	145%	2025%
2008	778 138	78%	1583%
2009	775 111	100%	1576%
Vidējais		158%	1015%

Augšanas tempi liecina par to, ka 2005. gadā ir lielākais augšanas temps- 303%. Savukārt, mazākais, kas ir 2008. gadā, kas norāda arī uz samazināšanos- 2008. gadā. Salīdzinot ar 2003. gadu lielākais kāpums ir 2007. gadā.



2.8. att. Faktisko līmeņu salīdzināšana ar teorētiskajiem izsniegtajiem kredītiem no 2002.-2009. gadam DnB NORD Bankā, tūkst. Ls¹

Analizējot trendu, redzams, ka ir pozitīva tieksme hipotekāro kredītu apjomam palielināties. Teorētiskais līmenis ir diezgan tuvu faktiskajam, izņemot 2007. un 2009. gadu. Attiecīgi vienā laika periodā esot virs, otrā- zem teorētiskā līmeņa.

2.3. DnB NORD Bankas hipotekārā kredīta apjomu izsniegšanas prognoze nākamajiem gadiem

Šobrīd ekonomiskā nestabilitāte daudziem Latvijas iedzīvotājiem liek domāt par spēju atmaksāt aizņēmumus, līdz ar to īpaši piedomājot pie iespēja aizņemties, ņemot atstājot kādu svarīgu nekustamo īpašumu, bieži vien mājvietu. Arī pieredze, ko radījusi daudzu cilvēku nespēja atmaksāt rada baiļu sajūtu aizņemties. Tomēr daudzu banku eksperti skatās optimistiski un saka, ka, lai gan iedzīvotāju ienākumi samazinās, pirkatspēja nekustamajiem īpašumiem ir palielinājusies un arī iedzīvotāju stabilitātes sajūta savās darba vietās un nākotnes redzējums kļūst pozitīvāks, kas ļauj psiholoģiski noskaņoties uz aizņemšanos. Šo laika periodu var uzskatīt par pārejas periodu- no šaubām uz tiekšanos par.

¹ Autores veidots pēc 2.4. tabulas datiem

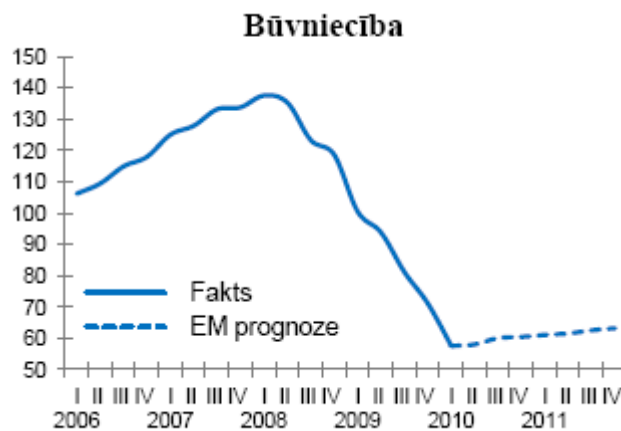
Turklāt par pozitīvām tendencēm var uzskatīt ne tikai patērētāju kļūšanu stabilākiem gan psiholoģiski, gan finansiāli, bet arī DnB NORD Bankas atjaunoto aktivitāti hipotekāro kredītu jomā.

Iespējams, ka 2009. gada ekonomiskā nelabvēlība ir nākusi par labu arī cilvēku analītiskajām domāšanām, jo, ja agrāk tādējādi strādāja psiholoģija: ja kaimiņš var, es arī varu, tad tagad cilvēki rūpīgāk izvērtē iespējas atmaksāt. DnB NORD Banka ir pielāgojusies cilvēku vēlmēm un ir uzlabojusi kreditēšanas nosacījumus, piedāvājot labākus un pieņemamākus kreditēšanas nosacījumus.

DnB NORD Bankas eksperti ir novērojuši, ka ir ievērojami atdzīvojies hipotekāro kredītu tirgus. Par to liecina iedzīvotāju ieinteresētība. Jāpiemin, ka arī nekustamo īpašumu tirgus būtiski ietekmē hipotekāro kredītu attīstību. Piemēram, pašlaik ir novērojams nekustamā īpašuma tirgus stabilizācijas moments, un daudzi iedzīvotāji saprot, ka zemās cenas vairs nebūs un tuvākajā laikā arī šīs cenas nekritīs.

Tātad, lai prognozētu DnB NORD Bankas hipotekāro kredītu tirgu tuvākajiem gadiem, vispirms ir jāapzinās iespējas būvēt, pirkt nekustamo īpašumu. Šī teikuma daļā par pirkšanu autore jau noskaidroja un informēja, ka gaidāma stabilitāte un samērīgas cenas.

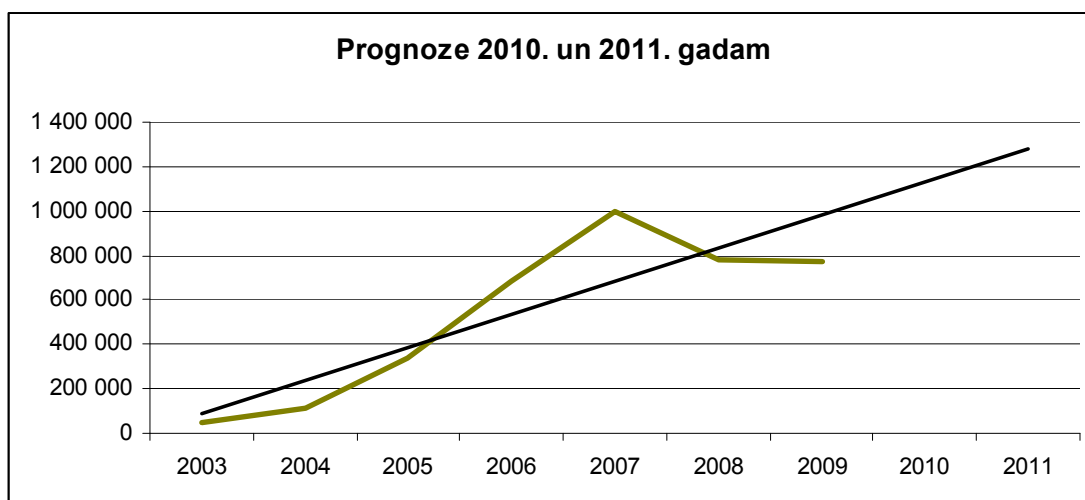
Pa būvniecību, savukārt Ekonomikas ministrija ir veikusi prognozi, kas ir sekojoša:



2.9. att. Ekonomikas Ministrijas prognoze būvniecības nozarē Latvijā 2011. gadam¹

Eksperti uzskata, ka ekonomiskā augšupeja var sākt attīstīties 2011. gadā un lēzeni pieaugt. Šo attīstību veicinātu pasaules finanšu tirgus stabilitāte un būs atjaunojusies kreditēšana. Tādējādi būs nostiprinājusies ekonomika, un daudzas iekšējās nozares, tai skaitā aplūkotā būvniecība.

¹ [www.em.gov.lv/Informativais_ziņojums_par_makroekonomisko_situaciju_valsti_\(aplukots_19.12.2010.\)](http://www.em.gov.lv/Informativais_ziņojums_par_makroekonomisko_situaciju_valsti_(aplukots_19.12.2010.))



2.10. att. **Hipotekāro kredītu apjomu prognoze tuvākajai nākotnei DnB NORD Bankā, tūkst. Ls¹**

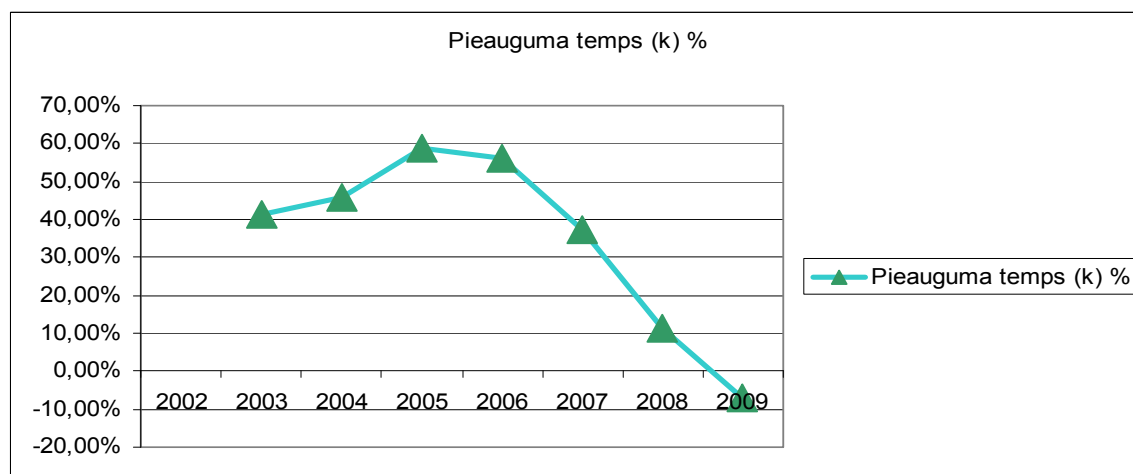
Viens no populārākajiem un vienkāršākajiem veidiem, kā prognozēt nākošo gadu tieksmi ir ar trenda palīdzību. Ņemot vērā DnB NORD Bankas pašreizējos faktiskos līmeņus, un pielietojot trendu, redzams, ka 2011. gadā izsniegto kredītu apjoms varētu pieaugt līdz 1 200 000 tūkst. Ls, savukārt, 2011. gadā pakāpties pat līdz 1 300 000 tūkst. Ls. Šī metode paredz šādu kāpumu pie nosacījumiem, ka pārējie apstākļi paliks nemainīgi.

Kopumā, raugoties optimistiski, līdz ar hipotekārā kredīta attīstību, pieaugs arī pārējie ekonomiskie faktori un otrādi. Tie ir savstarpēji saistīti rādītāji, kas būtiski ietekmē viens otru. Līdz ar to precīzi prognozēt ir neiespējami, bet vienkāršotie aprēķini un prognozes rāda, ka hipotekārais kredīts attīstīsies gan ar pieņemamākiem kredītnosacījumiem, gan ar iedzīvotāju finansiālo situāciju.

¹ Autores veidots pēc 2.1. tabulas

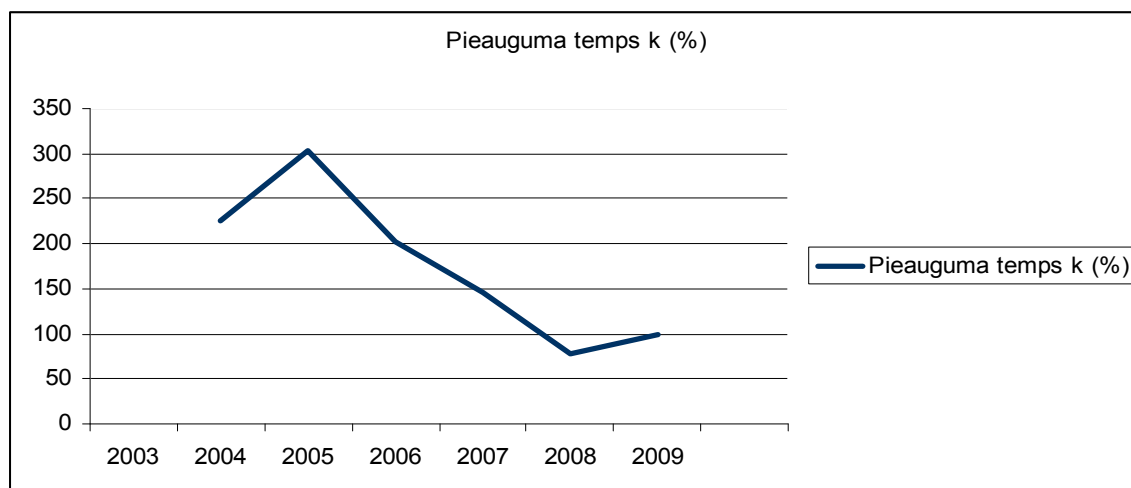
3. Hipotekārā kredīta DnB NORD Bankā dinamikas, prognožu kredīta attīstībai salīdzināšana ar citām Latvijas komercbankām

DnB NORD Banka ir viena no kopējā Latvijas kredīta tirgus uzturētājām. Tā ir salīdzinoši liela banka, ar kuru rēķinās visi.



3.1.att. Pieauguma tempa dinamika kopējā kredīta tirgū Latvijā no 2002.- 2009. gadam¹

2003. un 2004. gadā kopējā kredīta tirgū vērojams salīdzinoši vienmērīgs kredītu apjomu kāpums- varētu pat teikt, ka tas šajā periodā ir lēzens. Sākot no 2005. gada jau redzams apjomu kritums, bet 2006. gadā šis kritums nav tik acīmredzams, savukārt, no 2006. gada jau vērojams redzams kredītu apjomu kritums, kas liecina, ka no 2007. gada valsti skārusi ekonomiskā nestabilitāte.

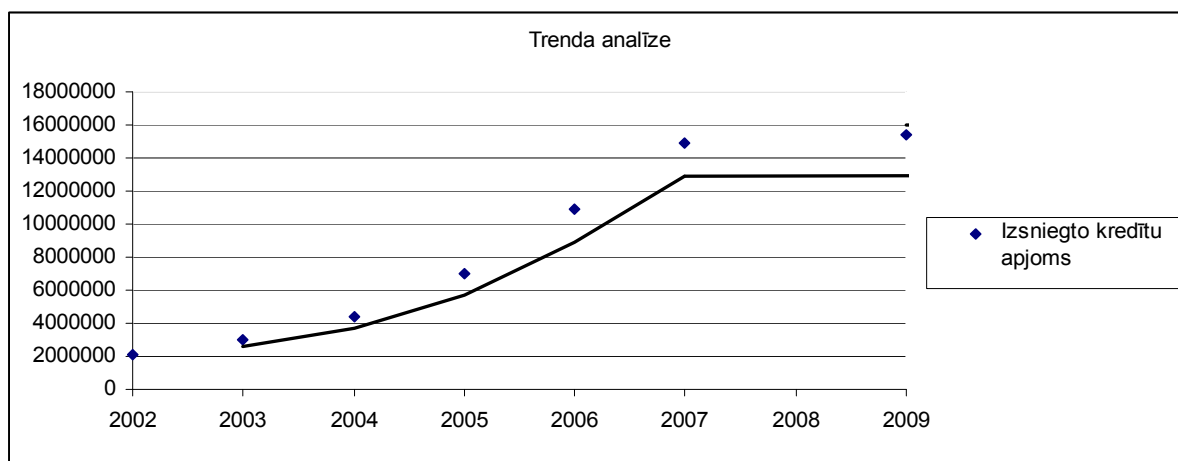


3.2.att. Pieauguma tempa dinamika DnB NORD Bankā no 2003.- 2009. gadam²

¹ Autores veidots pēc 1.5. tabulas

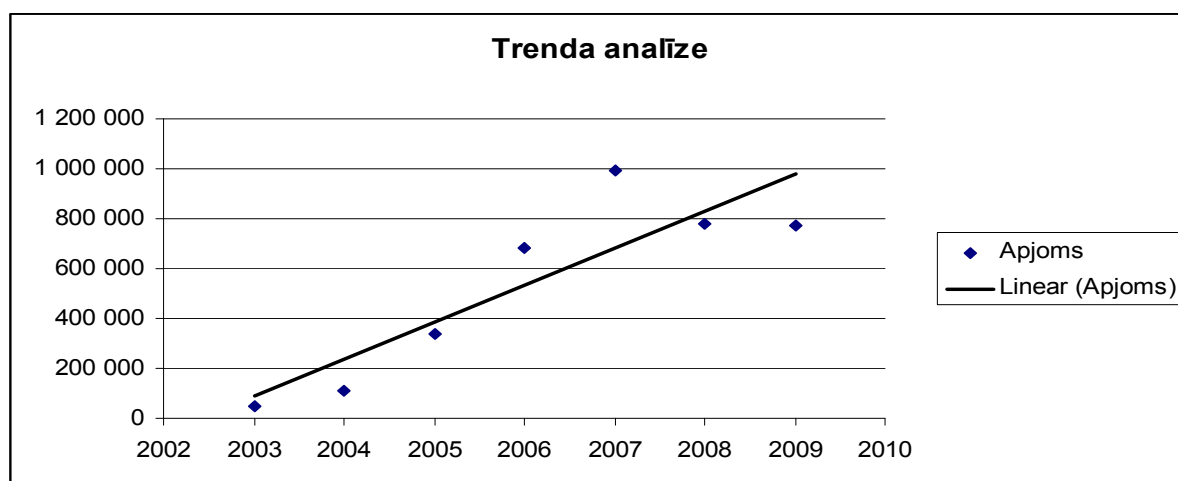
² Autores veidots pēc 2.2. tabulas datiem

Pieauguma tempu atšķirība norāda uz to, ka DnB NORD Bankā ir krietni straujāks pieaugums no 2003. līdz 2005. gadam, nekā kopējais kredītu tirgus. Tomēr ir arī straujāks kritums līdz 2008. gadam. Salīdzinot pēdējos notikumus DnB NORD Bankai ar kopējo tirgu, 2009. gadā šai bankai ir vērojams pieaugums, salīdzinot ar kopējo tirgu. Tas ir ļoti pozitīvi, jo norāda uz kredīttirgus atveseļošanu.



3.3.att. Faktisko līmeņu salīdzināšana ar teorētiskajiem izsniegtajiem kredītiem no 2003.- 2009. gadam Latvijā, tūkst. Ls¹

Kā redzams 3.3. attēlā, kopējais komercbanku kredīta tirgus rāda lēzenu pieaugumu un stabilitāti.

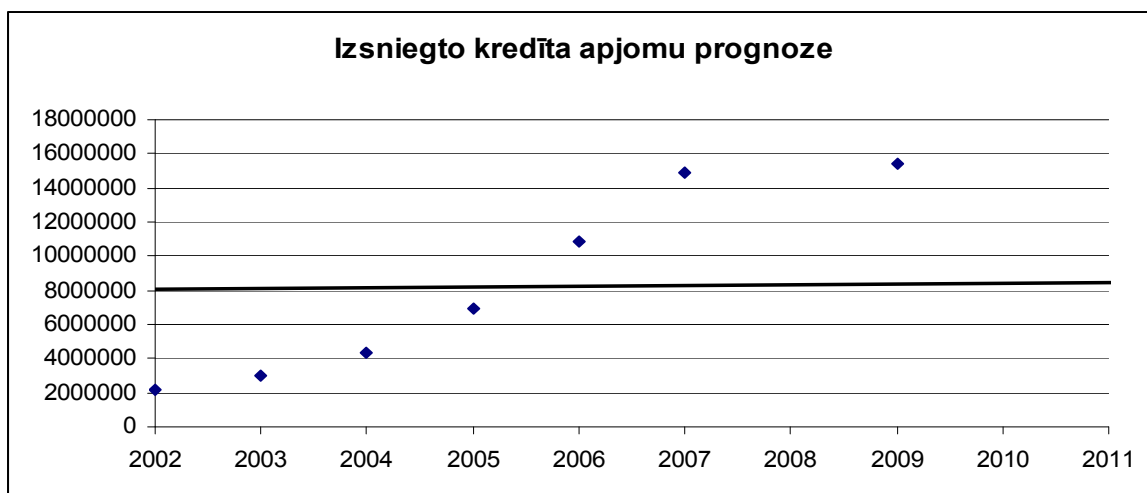


3.4.att. Faktisko līmeņu salīdzināšana ar teorētiskajiem izsniegtajiem kredītiem no 2003.- 2009. gadam DnB NORD Bankā, tūkst. Ls²

Pēc 3.3. un 3.4. attēliem redzams, ka DnB NORD Bankai ir stāvāks kāpums un trends vienmērīgāks.

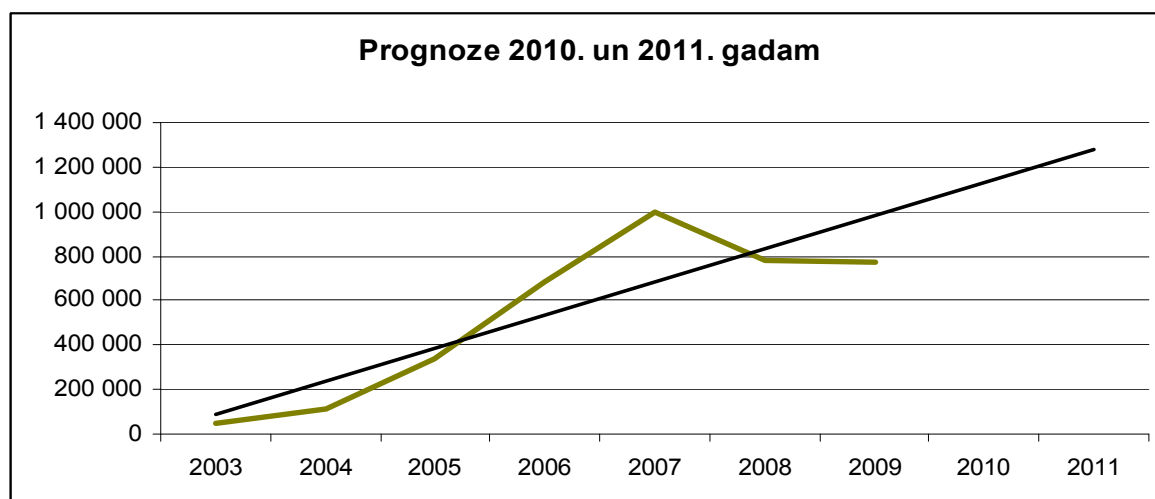
¹ Autores veidots pēc 1.3. tabulas datiem

² Autores veidots pēc 2.1. tabulas datiem



3.5.att. Prognoze kredītu attīstībai Latvijas kredītu tirgū 2010. un 2011. gadā, tūkst. Ls¹

Pēc 3.5. attēla redzams, ka kopējais kredītu tirgus ir lēzens, ar vienmērīgu trendu visus gadus, kas no vienas puses paredz stabilitāti, bet no otras puses nav paredzams kritums vai kāpums.



3.6.att. Prognoze hipotekāro kredītu attīstībai DnB NORD Bankai 2010. un 2011. gadam, tūkst. Ls²

Tātad, ja kopējais kredītu tirgus parādīja savu lēzenumu, tad DnB NORD Bankas trends ir pozitīvs, ar krietni stāvāku stāvumu un prognoze ir skaidrāk saprotama- gaidāms pieaugums gan 2010., gan 2011. gadā.

¹ Autores veidots pēc 1.3. tabulas datiem

² Autores veidots pēc 2.1. tabulas datiem

SECINĀJUMI UN PRIEKŠLIKUMI

Autore, pamatojoties uz darbā veikto DnB NORD Bankas hipotekārā kredīta izpēti, var izdarīt šādus secinājumus:

1. Kredīta līguma grozījumu parakstīšanas dienā banka no savas puses sistēmās reģistrē nepieciešamos grozījumus, savukārt, klients grozījumos norādītajā termiņā neizpilda nosacījumus par grozījumu reģistrēšanu zemesgrāmata 1- 2 mēnešu laikā (atkarībā, kā līgumā norādīts), līdz ar to bankai radot zaudējumus saistītus ar komisijas maksām par notāra pakalpojumiem un nodevu iesniegšanu zemesgrāmatā.

2. Bieži praksē ir pierādījies, ka klients ierodoties bankā ir neizpratnē un sašutis bar banku un tās darbiniekiem par „iesaldētajiem” konta naudas līdzekļiem vai ieraudzīto apmaksāto bankas nekustamā īpašuma apdrošināšanas polisi un apgalvo, ka bankā nepieciešamo nekustamā īpašuma apdrošināšanas polisi iesniedzis jau noteiktajā laikā kādam no speciālistiem.

3. Kredītus Latvijā neregulē neviens likums, taču daudzu likumu sastāvā ietilpst arī hipotekārā kredīta regulēšana.

4. Lielākie konkurenti DnB NORD Bankai kredītu izsniegšanā ir Swedbanka, SEB Banka, Nordea Bank Finland Latvijas filiāle un Latvijas Hipotēku un zemes banka.

5. Kopš 2002. gada Latvijas kredītu tirgū vērojamas straujas pārmaiņas, Swedbanka pārliecinoši ieņem 1. vietu, savukārt, un neviena bankai nav būtisku un acīmredzamu kāpumu un kritumu, bet gan seko kopējai tendencei, izņemot Nordea Bank Finland Latvijas filiāle, kas 2007. gadā apsteidz DnB NORD Banku.

6. Latvijā straujākais kāpums izsniegto kredītu apjomam ir noticis no 2006. līdz 2007. gadam. 2009. gadā ir neliels kritums, kas ir izskaidrojams ar vispārējo ekonomisko stāvokli valstī.

7. Izsniegto kredītu absolūtais vidējais pieaugums rāda, ka salīdzinot ar katra perioda iepriekšējo līmeni, vidēji izsniegto kredītu apjoms Latvijā pieaug par 1 900 585,271 tūkst. Ls. Savukārt salīdzinot ar 2002. gadu, vidēji katra gada pieaugums ir 8 181 874,171 tūkst. Ls. Izsakot izsniegto kredītu absolūto pieaugumu procentos, redzams, ka straujākais pieaugums ir bijis 2. Izsakot absolūto pieaugumu procentos, redzams, ka straujākais pieaugums ir bijis 2005. gadā, kas ir 59%. Savukārt, 2009. gadā izsniegto kredītu apjoms ir samazinājies par 7%.

8. Analizējot trendu, vērojams ar 2004. gadu Latvijā faktiskie rādītāji ir nobīdījušies no teorētiskajiem un ir pat lielāki, nekā teorētiski vajadzētu būt. Trends rāda, ka no 2007. līdz 2009. gadam vajadzēja būt vienādam līmenim, bez straujām izmaiņām.

9. DnB NORD Banka ir plaši attīstījusi hipotekāro kredītsistēmu, uz ko norāda vien tas, ka šajā bankā ir 6 hipotekāro kredītu veidi.

10. Lielākais pieaugums DnB NORD Bankas hipotekāro kredītu izsniegšanā ir 2006. gadā, salīdzinot ar iepriekšējo periodu. Straujš samazinājums ir 2008. gadā, kas izsniegto hipotekāro kredītu apjomam liek atgriezties teju 2006. gada līmenī. Vidējais pieaugums, skatoties pēc iepriekšējā perioda, ir 120 990 tūkst. Ls, kas ir salīdzinoši liels skaitlis. Vidēji skatoties pēc 2003. gada pieaugums ir 564 600 tūkst. Ls.

11. Analizējot pieauguma tempu izsniegtajiem hipotekārajiem kredītiem DnB NORD Bankā vērojams sākotnējs pieaugums (līdz 2005. gadam), taču pēc tam seko straujš samazinājums līdz pat 2008. gadam. Savukārt 2009. gadā ir atkal pieaugums. Tas ir tā kā spoguļattēls kopējiem kredītiem, kur līdz 2008. gadam ir pieaugums un tikai 2009. gadā samazinājums, kas izskaidrojams ar citu banku piesardzību ekonomiskās nestabilitātes laika periodā, savukārt pieejamākiem nosacījumiem kredītu izsniegšanā DnB NORD Bankā.

12. Analizējot trendu DnB NORD Bankā, ir vērojama pozitīva tieksme hipotekāro kredītu apjomam palielināties, pateicoties kopējai hipotekāro kredītu popularitātei, nepieciešamībai pēc mājokļa iedzīvotājiem. Teorētiskais līmenis ir diezgan tuvu faktiskajam, izņemot 2007. un 2009. gadu. Attiecīgi vienā laika periodā esot virs, otrā zem teorētiskā līmeņa.

13. Iedzīvotāju finansiālā un psiholoģiskā stabilizācija sāk atdzīvināt hipotekāro kredītu tirgu valstī, kas nodrošina DnB NORD Bankas hipotekāro kredītu pozitīvu pieaugumu arī turpmāk.

14. DnB NORD Banka šobrīd strādā pie jaunu nosacījumu izstrādes kredītņēmējiem, kas atdzīvina kredīta tirgu un novērš ekonomikas nestabilitātes ietekmi uz banku darbību.

15. DnB NORD Bankā nav gaidāma lejupslīde hipotekāro kredītu apjomu izsniegšanā, jo trenda prognozē vērojams kredīta apjoma attīstība pozitīvā virzienā. Ar 2011. gadu tiek prognozēta kopējā ekonomikas stabilizācija un izaugsme, kas tādējādi veicina arī hipotekārā kredīta attīstību, kas novērš pie banku darbības atslābuma.

16. Salīdzinot kopējo kredītu tirgu ar DnB NORD Bankas hipotekāro kredītu tirgu, redzamas atšķirības kredītu apjomu izmaiņu straujuma, kas liecina par bankas individuālismu un nepakļaušanos kopējam kredītu tirgum, kas, savukārt, liecina par to, ka minētajai bankai nepieciešama individuāla analīze un problēmu risināšana.

17. Prognoze par izsniegtajiem kredītiem DnB NORD Bankai ir precīzāka, stabilāka un pozitīvāka, nekā kopējam kredītu tirgum, tādējādi norādot uz bankas spēcīgumu pastāvēt.

Autore, pamatojoties uz darbā veikto DnB NORD Bankas hipotekārā kredīta izpēti un izdarītajiem secinājumiem, var izvirzīt šādus priekšlikumus:

1. Finanšu un kapitāla tirgus komisijai izstrādāt jaunu regulējumu hipotekārajai kredītēšanai, kas noteiktu gan kredītņēmēju, gan aizdevēju intereses, piemēram, kredīta procentu

IZMANTOTĀS LITERATŪRAS UN AVOTU SARAKSTS

1. LR likums „Kredītiestāžu likums”. Pieejams www.likumi.lv
2. LR likums „Hipotekāro ķīlu zīmju likums”. Pieejams www.likumi.lv
3. Kārtība, kādā saņemams profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nekustamā īpašuma novērtēšanai. MK noteikumi Nr. 534, 09.12.2002. Rīga: Ministru kabinets. Pieejams www.likumi.lv
4. Adenauer- Stiftung- Konrad. Budžets un finanses : [praktiskā komunālā politika] . Rīga : Adenauer- Stiftung- Konrad, 1997, 120 lpp.
5. Bikse, V. Makroekonomika Tālmācības kurss. Rīga: Izglītības soļi, 2003, 314 lpp.
6. Briede I. Banku finanšu pakalpojumi. Rīga: SIA „Biznesa augstskola Turība”, 2004, 116 lpp.
7. Briede I, Liepiņa R. Bankas noguldījumi un aizdevumi, to raksturojums un kontrole. Rīga: SIA „Turības mācību centrs”, 1997, 71 lpp.
8. Dzintare Z. Banku grāmatvedība. Rīga: SIA „Biznesa augstskola Turība”, 2000, 152 lpp.
9. Kudinska M. Kreditēšana. Rīga: Latvijas Komercbanku asociācijas Konsultāciju un mācību centrs, 2008, 126 lpp.
10. Kutuzova O. Finanses un kredīts. Rīga: SIA „Biznesa augstskola Turība”, 2004, 152 lpp.
11. Nešpors V. Ievads ekonomikā. Rīga: „Kamene”, 2002, 193 lpp.
12. Kreditēšana. Rīga: Juventa, 1997, 143 lpp.
13. LeRoy Miller R., Van Hoose David D.. Essentials of Money, Banking and Financial markets. Reading, (MA) a.o. : Addison-Wesley, 1997, 498 pp
14. Mishkin Frederick S. The Economics of Money, Banking, and Financial Markets. New York : Harper Collins, 1992, 739 pp
15. Поляк Г.Б., Андросова Л.Д., Башкатова Т.А. и др. Финансы. Денежное обращение. Кредит : учебник для вузов. Москва : ЮНИТИ, 2001, 511 стр.
16. Под ред. Емельянова А.М., Мацкуляка И.Д., Пенькова Б.Е.. Финансы, налоги и кредит : учебник. Москва : РАГС, 2002, 545 стр.
17. <http://abcpolise.lv/lv/ipasuma-dzivokla-maju-apdrosinasana/ipasuma-apdrosinasanas-veidi>. Resurss aplūkots 09.12.2010.
18. <http://www.adrese.lv/lv/insurance/>. Resurss aplūkots 09.12.2010.
19. <http://www.bankasoc.lv/lka/statistika/bankas/index2.php>. Resurss aplūkots 19.12.2010.
20. http://www.bank.lv/lat/main/all/pubrun/stab_parsk/2009/. Resurss aplūkots 06.12.2010.
21. http://www.bkgriga.lv/?object_id=678. Resurss aplūkots 07.12.2010.

22. <http://www.dnb nord.lv/lv/private/loans/mortgage/>. Resurss aplūkots 09.12.2010.
23. <http://www.dolceta.eu/latvija/Mod2/spip.php?article117> Resurss aplūkots 09.12.2010.
24. http://www.em.gov.lv/images/modules/items/tsdep/makro_situac_valsti/EMZino_09_080710.pdf. Resurss apskatīts 19.12.2010.
25. <http://www.likumi.lv/doc.php?id=49868>. Resurss aplūkots 09.12.2010.
26. http://www.kreditiem.lv/lv/privatpersonam/hipotekarais_kredit/. Resurss aplūkots 04.12.2010.
27. <http://www.nordea.lv/Priv%C4%81tperson%C4%81m/Kred%C4%ABti+un+l%C4%ABzings/Hipotek%C4%81rais+kred%C4%ABts/Kred%C4%ABta+refinans%C4%93%C5%A1ana/1046362.html>. Resurss aplūkots 14.12.2010.
28. <http://polise.lv/public/26992.html>. Resurss aplūkots 09.12.2010.
29. <http://www.vertetaji.lv/lv/sections/view/mainijusies-parraudziba-un-kontrole-ipasumu-vertetaju-darbiba>. Resurss aplūkots 07.12.2010.
30. DnB NORD Bankas intranet mājaslapas rokasgrāmata
31. Dr.ekon., lektores Larisas Bules lekciju materiāli kursā „Apdrošināšana”
32. Dr.ekon., docentes M. Kudinskas lekciju materiāli kursā „Komerčbanku operācijas”

DOKUMENTĀRĀ LAPA

Bakalaura darbs „Hipotekārais kredīts DnB NORD Bankā” izstrādāts LU Ekonomikas un vadības fakultātē.

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

Autors: Agneta Niezere _____
(paraksts) (datums)

Rekomendēju darbu aizstāvēšanai

Vadītājs: Dr. ekon., lektors Ivars Vanags _____
(paraksts) (datums)

Recenzents: Dr. ekon., docente Marina Kudinska _____
(paraksts) (datums)

Darbs iesniegts Finanšu katedrā _____

Lietvedības sekretāre: Tatjana Stankēviča _____

Darbs aizstāvēts Valsts pārbaudījumu komisijas sēdē

_____ prot. Nr. _____ vērtējums _____

Komisijas sekretāre: _____
(vārds, uzvārds) (paraksts)