

LATVIJAS UNIVERSITĀTE
EKONOMIKAS UN VADĪBAS FAKULTĀTE
Finanšu katedra

HIPOTEKĀRĀ KREDĪTA TIRGUS LATVIJĀ

Mortgage credit market in Latvia

BAKALAURA DARBS

Ekonomikas bakalaura studiju programma

Autors: profesionālās augstākās izglītības

bakalaura studiju programmas

Ekonomika, Finanšes un kredīts

pilna laika klātienes students

Mareks Dambītis

Stud. apl. Nr. MD12032

Darba vadītāja: Dr.oec., profesore Lūcija Kavale

RĪGA 2015

Saturs

Anotācija.....	3
Annotation	4
Ievads.....	5
1. Hipotekārās kreditēšanas būtība un attīstība Latvijā.....	7
1.1 Hipotekārā kredīta definīcijas un būtība	7
1.2 Hipotekārā kredīta sastāvdaļas (elementi)	10
1.3 Hipotekārās kreditēšanas attīstības pirmsākumi Latvijā.....	17
2. Hipotekārās kreditēšanas izpēte mainīgajos ekonomiskajos apstākļos.....	22
2.1 Hipotekārā kredīta izpēte 1991. – 2007. g.	22
2.2 Hipotekārā kreditēšana 2008. – 2014. g. un to ietekmējošie faktori	32
3. Valsts loma hipotekārajā kreditēšanā.....	46
3.1 Uzņēmējdarbības attīstība, iekšējā stabilitāte	46
3.2 Valsts atbalsta programmas	52
3.3 Valsts atbalsta sistēmas – pasaules pieredze.....	57
Secinājumi	59
Priekšlikumi.....	64
Izmantotā literatūra un avoti.....	65

Anotācija

Bakalaura darba tēma ir „Hipotekārā kredīta tirgus Latvijā”.

Hipotekārai kreditēšanai Latvijas attīstības dažādos periodos ir bijusi ļoti nozīmīga loma ekonomikas izaugsmē, taču līdz ar krīzes iestāšanos hipotekārā kreditēšana savas pozīcijas ir zaudējusi. Šī nozare vairs nav tik spēcīga kā agrāk, tādēļ valdība cenšas ar dažādu atbalsta programmu palīdzību atjaunot hipotekārās kreditēšanas apjomu pieaugumu. Darbā tiek aprakstīti hipotekārās kreditēšanas ietekmējošie faktori, kuriem ir gan tieša, gan netieša ietekme uz hipotekāro kreditēšanu.

Bakalaura darba mērķis ir uz veiktās hipotekārās kreditēšanas analīzes pamata veikt secinājumus par to, kādi faktori ietekmē hipotekāro kreditēšanu, kā arī izstrādāt priekšlikumus kreditēšanas sekmīgākai attīstībai un tās problēmu risināšanai.

Bakalaura darbā mērķa sasniegšanai tika izvirzīti šādi uzdevumi:

- Izpētīt un analizēt hipotekārās kreditēšanas attīstību pēc neatkarības atjaunošanas;
- Analizēt kā hipotekārā kreditēšana attīstījās sākoties krīzei un izvērtēt tās ietekmējošos faktorus;
- Novērtēt Latvijas valsts lomu hipotekārajā kreditēšanā;
- Apkopot informāciju par valsts atbalsta programmām hipotekārajā kreditēšanā;
- Izdarīt secinājumus, kā arī izstrādāt priekšlikumus hipotekārās kreditēšanas problēmu risinājumam.

Veicot hipotekārās kreditēšanas ietekmējošo faktoru analīzi pēc krīzes periodā, atklājās, kā hipotekāro kreditēšanu ietekmē ne tikai iedzīvotāju nepietiekamie finansiālie līdzekļi, bet arī daudzi citi faktori, kuriem nav tiešas ietekmes uz hipotekāro kreditēšanu. Kā arī Latvijas valdība cenšas atbalstīt hipotekāro kreditēšanu, izveidojot valsts atbalsta programmas klientiem.

Atslēgas vārdi: Hipotekārais aizdevums, Hipotekārās kreditēšanas attīstība, Valsts atbalsta programma, Ietekmējošie faktori.

Annotation

The bachelors theme is ‘‘Mortgage credit market in Latvia’’.

Mortgage lending for Latvias development in diferent time periods has had a lot to do with the growth of economics, all tho since the crisis began mortgage lending has lost it’s posishion. This department is not as strong as it used to be, and so the government is trying to renew the mortgage lendings volume growth with the help of diferent support programs. The study paper views the influencing factors of mortgage lending, that have direct and indirect influence on mortgage lending.

The bachelors papers goal is performed on mortgage lendings analasis based conclusions of what factors influence mortgage lending, as well as develop suggestions for successful development in lending and it’s problem solving.

For reaching the goal of the bachelor paper these tasks were brought forth:

- Reserch and analise the mortgage lendings development after restoration of independence;
- Analise how mortgage lending developed after the the crisis began and evaluate its influencing factors;
- Estimate Latvias countrys role in mortgage lending;
- Gather information on countrys sapport programs for mortgage lending;
- Make conclusions as well as develop proposals on lendings problem soving.

By doing mortgage lending factor analisis after the crisis period, it turned out that mortgage lending is influenced not only by citizens insufficient financial resources, but also a lot of other factors, that do not have direct influence on mortgage lending. As well as Latvias government is trying to support mortgage lending by creating contrys support programs for clients.

Key words: Mortgage loan, mortgage lendings development, countrys support program, influentials factor.

Ievads

Mūsdienās viena no svarīgākajām dzīves sastāvdaļām ģimenēm ir mājvieta. Tā ir vieta, kur jūtamies droši, pasargāti un komfortabli. Lielākajai daļai cilvēku nepatīk pārcelties no viena mitekļa uz citu, un labi, ja tas ir tikai vienu reizi pa visu dzīvi pārceļoties, bet daudzām ģimenēm šī problēma ar mājokļu īrēšanu pastāv ilgstoši, gadu no gada, reizēm pat vairākas reizes gadā. Tādēļ šajā laikā ir ļoti svarīgi, ka vari justies droši, ka dzīvokļa saimnieks kādā brīdī nepārdomā ievākties atpakaļ dzīvoklī vai mājā vai vienkārši neizmet ārā no tā bez kāda iemesla. Ikviens cilvēka viens no dzīves mērķiem ir atrast sev vietu, mājokli, kur mitināties un nedomāt par to, kur tālākā dzīves periodā mitināties vai kā iegūt labvēlību saimnieku acīs. Tādēļ bakalaura darba autors ir izvēlējies šo tematu, lai apskatītu, kādas šinī laikā ir iespējas iegūt mitekli, māju vai dzīvokli, ar bankas starpniecību, jo viens no banku piedāvātajiem kredītu veidiem ir hipotekārais jeb mājokļa kredīts. Tāpat apskatīt kā šī hipotekārā kreditēšana laika gaitā ir aizsākusies Latvijas teritorijā, kā tā ir attīstījusies pēc neatkarības atgūšanas 1990. gadā, un kādi faktori ietekmē hipotekāro kreditēšanu šinī brīdī.

Kredīti ir viens no izplatītākajiem finanšu instrumentiem mūsdienās. Ja senākos laikos cilvēki varēja mainīt savu mantisko situāciju varbūt tikai reizi savā mūžā, tad mūsdienās grūti iedomāties cilvēka dzīvi bez kredītu nastas.

Latvijas ekonomika pēc straujas izaugsmes vairāku gadu garumā piedzīvoja dziļu lejupslīdi, kas ietekmēja visas tautsaimniecības nozares. Izmaiņas ekonomiskajā situācijā atstāja jūtamus ietekmi uz banku sektoru, īpaši kreditēšanas jomu. Ir mainījušies banku prioritārie darbības virzieni, ja labajos gados tie bija jaunu kredītu izsniegšana, tad ekonomikas lejupslīdes periodos – esošo kredītu restrukturizācija un darbs ar debitoriem.

Bakalaura darba pētījuma nozare ir Latvijas hipotekārās kreditēšanas nozare. Pētījuma priekšmets Latvijas hipotekārā kredīta tirgus.

Bakalaura darba **mērķis** ir izpētīt hipotekārās kreditēšanas būtību un attīstību Latvijā, identificēt un izvērtēt ietekmējošos faktorus, kā arī izstrādāt priekšlikumus hipotekārās kreditēšanas tālākai attīstībai.

Mērķa sasniegšanas nolūkos autors bakalaura darba izstrādāšanas gaitā risina šādus uzdevumus:

1. Apkopot hipotekārās kreditēšanas teorētiskās atziņas par tās būtību;
2. Izpētīt hipotekārās kreditēšanas attīstību dažādos vēsturiskās attīstības periodos;
3. Izpētīt hipotekāro kredītu tirgus ietekmējošos faktorus, īpašu uzmanību pievēršot krīzes periodam.

4. Iegūt informāciju par nekustamā īpašuma tirgus burbuļa plīšanu un tā saistību ar hipotekārās kreditēšanas attīstību;
5. Analizēt, kā hipotekārā kreditēšana attīstījās sākoties krīzei Latvijas ekonomikā, izvērtēt tās ietekmējošos faktorus;
6. Novērtēt Latvijas valsts lomu hipotekārajā kreditēšanā;
7. Apkopot informāciju par Latvijas valsts atbalsta programmām saistībā ar hipotekārā kredīta aizdevuma ņemšanu jaunām ģimenēm un citām iedzīvotāju grupām, kā arī uzzināt, kādas ir valsts atbalsta sistēmas citās valstīs pasaulē;
8. Izdarīt secinājumus, kā arī izstrādāt priekšlikumus hipotekārās kreditēšanas problēmu risinājumam.

Darba struktūra: darbs sastāv no anotācijām, ievada, trīs nodaļām, secinājumiem, kā arī priekšlikumiem un izmantotās literatūras un avotu saraksta.

Darba pirmā nodaļa ir teorētiskā daļa, kura sastāv no trim apakšnodaļām. Pirmajā apakšnodaļā apskatīta hipotekārā kredīta būtība, lai ikviens spētu iegūt sapratni, kas īsti ir hipotekārais aizdevums. Otrajā apakšnodaļā tiek aprakstīti hipotekārā aizdevuma elementi, tiek aprakstīts pats hipotekārais aizdevums, no kā tas sastāv. Trešajā apakšnodaļā tiek aplūkoti hipotekārās kreditēšanas pirmsākumi Latvijas teritorijā. Otrā nodaļa sastāv no divām apakšnodaļām, kur pirmajā apakšnodaļā tiek veikta izpēte par hipotekārās kreditēšanas attīstību pēc Latvijas neatkarības atgūšanas 1990. gadā līdz krīzes sākumam – 2007. gadam. Otrajā apakšnodaļā veikta izpēte hipotekārajai kreditēšanai sākot ar krīzi līdz 2014. gadam, kur apskatīti hipotekārās kreditēšanas ietekmējošie faktori. Trešā nodaļa sastāv no trim apakšnodaļām, kur pirmajā veikta izpēte, kā hipotekārā kreditēšana ietekmē valsts attīstību, uzņēmējdarbību un iedzīvotāju labklājību. Otrajā apakšnodaļā veikta datu apkopošana par valsts atbalsta programmām Latvijā hipotekārai kreditēšanai. Trešajā apakšnodaļā aplūkota citu valstu pieredze valsts atbalsta programmu sniegšanā hipotekārajai kreditēšanai.

Bakalaura darbā tiek izmantota zinātniskā literatūra par hipotekārās kreditēšanas tirgu, Latvijas Republikas likumi un internetā publicēti raksti.

Darba pētījumos tiek izmantotas ekonomiskās un monogrāfiskās analīzes metodes; salīdzināšanas metodes – datu atspoguļošana un salīdzināšana; grafiskā metode – datu analīzes atspoguļošana.

Darba temats tiek aplūkots vairākos laika posmos – hipotekārās kreditēšanas pirmsākumi 19. gs. beigās un attīstība Latvijas neatkarības iegūšanas laikā, Latvijas neatkarības atgūšana – 1990. gads, līdz krīzes sākumam, kā arī krīzes periods līdz 2014. gadam. Šāds sadalījums ļauj izprast kreditēšanas attīstības apstākļus un faktorus, kuri ietekmēja to.

1. Hipotekārās kreditēšanas būtība un attīstība Latvijā

1.1 Hipotekārā kredīta definīcijas un būtība

Hipotekārā kreditēšanas sistēma ir īpaša kreditēšanas sistēma, kura ir atšķirīga no citiem kreditēšanas veidiem. Viena no galvenajām atšķirībām no parastas kreditēšanas ir tā, ka ķīlā tiek ņemts nekustamais īpašums, turklāt bankas uz iegūtās hipotēkas (nekustamā īpašuma ieķīlājuma) pamata var emitēt vērtspapīrus – hipotekārās ķīlu zīmes, par kuru segumu kalpo banku izsniegtie hipotekārie kredīti (hipotekārie aizdevumi). Latvijas situācijā to nosaka Hipotekāro ķīlu zīmju likums. Hipotekāros aizdevumus var izsniegt arī bez hipotekāro ķīlu zīmju emisijas, finansējot savu darbību no citiem avotiem, piemēram, noguldījumiem. Šajā gadījumā attiecīgās bankas darbību regulē tikai vispārējie bankas saistošie normatīvie akti.

Pēc būtības hipotekāro kredītu raksturo nevis šī kredīta izmantošanas objekts, bet gan fakts, ka kredīta nodrošinājums ir nekustamā īpašuma ķīla – hipotēka. [9]

Pašlaik Latvijas likumdošanā, tas ir, Hipotekāro ķīlu zīmju likumā, hipotekārais aizdevums (kredīts) tiek definēts kā aizdevums, kas nodrošināts ar zemesgrāmatā ierakstītu nekustamā īpašuma ieķīlājumu (hipotēku). Likumā teikts arī, ka hipotekārais aizdevums kopā ar agrāk 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. Bet hipotekārā ķīlu zīme – kā bankas emitēts vērtspapīrs, kurā nostiprinātas parāda saistības, kas segtas ar hipotēkām un citu Hipotekāro ķīlu zīmju likumā paredzēto segumu. Dažādās valstīs šie definējumi hipotekārajam aizdevumam var būt samērā atšķirīgi, ko pārsvarā nosaka katras valsts finanšu tirgus un konkrētās ekonomiskās attīstības perioda īpatnības (Vācijā, kur hipotekārā kredītsistēma veiksmīgi darbojas jau aptuveni 225 gadus, ķīlu zīmes definē, kā obligācijas, ko emitē, lai finansētu kredītus, kurus nodrošina I. kategorijas hipotēkas vai maksa par zemi (hipotēku ķīlu zīme) vai lai finansētu valsts sektora aizdevumus). Latvijā, ņemot vērā pašreizējos ekonomiskos apstākļus, hipotekārais aizdevums būtu jādefinē, kā: aizdevums (kredīts), kas nodrošināts ar ES dalībvalstu tiesiski reģistrētu nekustamā īpašuma ieķīlājumu (hipotēku); bet hipotekārā ķīlu zīme kā: bankas emitēts vērtspapīrs, kurā nostiprinātas parāda saistības, kas segtas ar aizdevumiem, kas nodrošināti ar nekustamā īpašuma ieķīlājumu (hipotēku) vai ar Latvijas valsts un pašvaldību galvojumiem un citu likumos paredzētu segumu. [16]

Taču darba autoram šķiet, ka vislabāko un vienkāršāko paskaidrojumu vienkāršam iedzīvotājam sniegtu Finanšu un kapitāla tirgus komisijas (FKTK), klientu izglītošanai izveidotās mājaslapas – Klientu skola sniegtā definīcija, kurā hipotekārais kredīts tiek definēts kā ilgtermiņa aizdevums, kas tiek nodrošināts ar hipotekārā kredītaņēmēja nekustamā īpašuma ķīlu. Tas var būt nekustamais īpašums, kuru vēlas iegādāties vai būvēt, vai arī īpašums, kurš jau pieder ņēmējam, t.sk. zeme. Visbiežāk hipotekāro kredītu izmanto mājokļa iegādei, labiekārtošanai, remontam un būvniecībai, kā arī citu lielāku pirkumu apmaksai.

Šobrīd bankas Latvijā piedāvā hipotekāros aizdevumus ar šādiem nosacījumiem: kredīta summa var svārstīties no 50% līdz 90% no īpašuma tirgus vērtības, tā valūta var būt gan EUR, gan ASV dolāri, termiņš no 10 līdz 40 gadiem, procentu likmi katra banka nosaka individuāli katram kredītam un konkrētam klientam, dažkārt kredītaņēmēja ziņā ir izvēlēties mainīgo vai fiksēto likmi turpmākajiem maksājumiem. Kredītaņēmējam ir jāreķinās, ka neviena banka nefinansē pilnu nekustamā īpašuma pirkuma maksu – ņēmējam būs jāpiedalās pirkumā arī ar saviem līdzekļiem vismaz 10% apmērā no īpašuma kopējās vērtības (saskaņā ar Patērētāju tiesību aizsardzības likuma prasībām), un tas attiecas arī uz nekustamā īpašuma remontdarbu un celtniecības finansējumu, turklāt banka var pieprasīt arī lielāku kredītaņēmēja līdzdalību šādā projektā. [15]

Savukārt cits autors uzskata, ka hipotekārais kredīts galvenokārt paredzēts nekustamā īpašuma iegādei, labiekārtošanai, remontam un būvniecībai, kā arī citu lielāku pirkumu apmaksai. Tā kā kredīts tiek nodrošināts ar nekustamo īpašumu, bankai ir tiesības uz īpašuma daļu. Brīdī, kad kredīts ir pilnīgi apmaksāts, viss nekustamais īpašums nonāk hipotekārā kredītaņēmēja „rokās”. [10]

Hipotekārā kredīta izmantošanas mērķi definē cits autors, kurš uzskata, ka hipotekārā kredīta mērķis ir saistīts ar nekustamā īpašuma iegādi, būvniecību, rekonstrukciju vai remontu.

Zemāk norādītas tipiskas hipotekārā aizdevuma raksturīgās pazīmes:

- Mērķis: nekustamā īpašuma (māja, dzīvoklis, zeme) iegāde, būvniecība, remonts;
- Finansējuma daļa: aizdevums var būt līdz 90% no nekustamā īpašuma vērtības;
- Termiņš: Latvijā hipotekāro aizdevumu termiņš ir līdz 40 gadiem;
- Atmaksāšana: tā notiek saskaņā ar kredīta atmaksas grafiku, kas ir kredīta līguma sastāvdaļa;
- Nodrošinājums: Zemesgrāmatā ierakstītais nekustamā īpašuma ieķīlājums (hipotēka).

[6]

Hipotekāros kredītus iedala mājokļu kredītos un komercīpašuma kredītos atkarībā no ieķīlājamā īpašuma izmantošanas:

- mājokļa kredīts ir aizdevums, kas izsniegts privātpersonai mājokļa iegādei, būvniecībai un rekonstrukcijai,
- komercīpašuma kredīts ir aizdevums, kas izsniegts ienākumus nesošu īpašumu iegādei, būvniecībai vai rekonstrukcijai. Ar ienākumus nesošiem īpašumiem saprot: izīrējamās telpas, tirdzniecības centrus, noliktavas, viesnīcas, kafējnīcas, autostāvvietas u.c. īpašumus. [6]

Pēc darba autora domām, ļoti svarīga loma, slēdzot hipotekāros aizdevumus, ir hipotēkām jeb hipotekārajām ķīlu zīmēm, kas ir daļa no aizdevuma līguma un kas kalpo kā segums jeb nodrošinājums pašam hipotekārajam aizdevumam.

Ķīlas līgumā aizdevumaņēmējs piekrīt komercbankai sniegt nodrošinājumu pret izsniegto kredītu, ieķīlājot par labu komercbankai vai nu iespējamo nekustamo īpašumu, vai arī kādu citu aizdevumaņēmēja īpašumu izsniegtā kredīta vērtībā. Ķīlas līgumā tiek noteikti apgrūtinājumi jeb aizliegumi ķīlasdevējam bez komercbankas piekrišanas ieķīlāto īpašumu pārdot, mainīt, dāvināt, sadalīt, ieķīlāt citur vai nodot bez atlīdzības citām personām. Ieķīlājot īpašumu par labu bankai, ieķīlātais objekts paliek īpašnieka īpašumā un lietošanā.

Hipotekāro ķīlu zīmju likumā hipotekārā ķīlu zīme (turpmāk — ķīlu zīme) tiek definēta kā bankas emitēts vērtspapīrs, kurā nostiprinātas parāda saistības, kas segtas ar hipotekārajiem aizdevumiem vai aizdevumiem, kas nodrošināti ar Latvijas valsts un pašvaldību galvojumiem, un citu šajā likumā paredzēto segumu. [1]

Saskaņā ar Hipotekāro ķīlu zīmju likuma piekto pantu, bankai ir tiesības emitēt ķīlu zīmes, ja tā atbilst šādiem nosacījumiem:

- tai ir atļauts sniegt visus Kredītiestāžu likuma 1.panta 4.punktā minētos finanšu pakalpojumus bez jebkādiem Finanšu un kapitāla tirgus komisijas noteiktajiem ierobežojumiem;
- tā ir iesniegusi Finanšu un kapitāla tirgus komisijai bankas padomes apstiprinātos ieķīlājamā nekustamā īpašuma vērtēšanas un ķīlu zīmju seguma reģistra pārvaldīšanas noteikumus. [1]

Tāpat Hipotekāro ķīlu zīmju likuma sestajā pantā ir norādīts, ka ķīlu zīmju apgrozībā jāievēro šādi pamatnoteikumi:

- apgrozībā esošo ķīlu zīmju dzēšanas termiņš nedrīkst būt garāks par ķīlu zīmju segumam izmantojamo aktīvu dzēšanas vai izpirkuma termiņu;
- ja banka ieguvusi savā īpašumā pašas bankas emitētās ķīlu zīmes, tai ir tiesības dzēst šīs ķīlu zīmes pirms apgrozības termiņa beigām.

Apgrozībā esošajām ķīlu zīmēm pēc to kopējās nominālvērtības vienmēr jābūt segtām ar hipotekārajiem aizdevumiem vai aizdevumiem, kas nodrošināti ar Latvijas valsts un pašvaldību galvojumiem, citu emitentu ķīlu zīmēm, kuras ir atļauts tirgot Eiropas Savienības regulētajos vērtspapīru tirgos, un citiem šajā likumā noteiktajiem aktīviem, ievērojot šādus noteikumus:

- ķīlu zīmju segumam izmantojamo aktīvu apjomam jābūt lielākam par kopējo apgrozībā esošo ķīlu zīmju nominālvērtības apjomu vismaz par 10 procentiem no ķīlu zīmju segumā iekļauto riska svērto aktīvu kopsummas;
- ķīlu zīmju segumā iekļauto aktīvu valūta un apgrozībā esošo ķīlu zīmju valūta var atšķirties tikai tad, ja emitents veic nepieciešamos pasākumus valūtas riska novēršanai;
- nolūkā mazināt vai novērst finansu zaudējumu risku emitents ķīlu zīmju segumam var izmantot seguma aktīvu riska mazināšanas līgumus, kas nodrošināti ar ķīlu zīmju segumā iekļautajiem aktīviem. [1]

Izskatot visas definīcijas, darba autors secina, ka būtībā visās definīcijās ietverts, ka hipotekārāis aizdevums ir ilgtermiņa aizdevums, kurš balstīts uz hipotēku, tas ir ķīlu, kura ir nekustamais īpašums. Tālāk tiek definēts aizdevuma mērķis, kas ir mājokļa iegāde, labiekārtošana vai būvēšana. Atšķirība starp vairāku autoru definīcijām ir tā, cik plaši tiek definēts, kas ir hipotekārāis aizdevums, kādi ir mērķi, un kas ir hipotēka – ķīla.

1.2 Hipotekārā kredīta sastāvdaļas (elementi)

Kā jau katrs komercbanku sniegtais aizdevums, tā arī hipotekārāis aizdevums sastāv no vairākiem elementiem, kurus ir nepieciešams izpētīt, jo hipotekārāis kredīts ir ar savu specifiku.

Darba autors izdala sekojošus hipotekārā kredīta elementus:

1. īpašuma tirgus vērtība,
2. procentu likmes,
3. atmaksas termiņš,
4. pirmā iemaksa.

Katra aizņēmēja pirmie soļi jauna mājokļa iegādē sākas ar nekustamā īpašuma tirgus piedāvājumu apskati un izvērtēšanu, pēc tam jau domas par tā iegādi, kur nepieciešamo

finansējumu spēj sniegt komercbankas ar piedāvātā pakalpojuma, hipotekārais aizdevums, starpniecību. Pēc autora domām, pirms hipotekārā aizdevuma ņemšanas, kā pirmo soli, vajadzētu veikt nekustamā īpašuma tirgus vērtības apzināšanos, taču to parasti kā pakalpojumu sniedz aizdevuma devēja banka.

Lai pārliecinātos par nekustamā īpašuma reālo tirgus vērtību, bankas parasti pieprasa veikt iegādājamā nekustamā īpašuma novērtējumu. Mājokļa tirgus vērtība ir viens no faktoriem, kuru bankas izmanto, nosakot iespējamo kredīta summu un tā procentu likmes. Mājokļa pirkuma summa ir tā cena, par kuru pircējs un pārdevējs savstarpēji vienojas. Šī cena var būt gan augstāka, gan zemāka, gan aptuveni vienāda ar mājokļa tirgus vērtību. Nekustamā īpašuma vērtējuma izmaksas jāsedz pircējam pašam.

Pieņemot lēmumu par īpašuma iegādi, svarīgi apzināties:

- mājokļa patieso tirgus cenu šodien;
- kā varētu attīstīties mājokļa atrašanās vieta nākotnē;
- mājas tehnisko stāvokli un izmantoto būvmateriālu kvalitāti;
- to, ka padomju laikā celts dzīvoklis parasti ir lētāks, bet jāērēķinās ar remontu izmaksām, kā arī ar lielākām ekspluatācijas izmaksām;
- ka, pērkot jaunu dzīvokli, tas šobrīd parasti tiek pārdots bez iekšējās apdares, un apdares darbi prasīs papildu līdzekļus. Tāpēc kopējie dzīvokļa iegādes izdevumi, salīdzinot ar iegādes cenu, var pieaugt par vairāk nekā 50%. [12]

Darba autors uzskata, ka nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana ir ļoti svarīgs solis, kas var izmainīt darījumam nepieciešamā finansējuma lielumu, līdz ar to var samazināties vai palielināties pirmās iemaksas lielums, kurš jāsavāc pašiem klientiem, kā arī aizdevuma apjoma lielums. Tāpat arī ir svarīgi apzināties savas vēlmes un domas par nākotni. Izvērtēt vai pēc laika būs vajadzīgi papildus līdzekļi remontēšanai, piemēram, padomju laikā celtām mājām, vai jauno projektu mājās veicamais remonts izmaksās dārgāk, kā arī citi nosacījumi, kuri ietekmēs pašu aizdevuma ņēmēju.

Katrai bankai, kura piedāvā noformēt hipotekāro aizdevumu, pastāv savi nosacījumi, uz kuriem tās izsniedz kredītus, kā, piemēram, procentu likmēm, kredīta termiņiem, kredīta apjomiem un minimālām kredīta summām. Kredīta atmaksas termiņš šobrīd Latvijā esošajās komercbankās ir no 10 līdz 40 gadiem, kas ir atšķirīgs katrai komercbankai, jo katra komercbanka segmentē savu darbību pēc saviem uzskatiem. Dažas komercbankas, kā,

piemēram, Rietumu banka segmentē savu darbību uz turīgiem klientiem, kādēļ atmaksas termiņš ir tikai 10 gadi, jo banka prognozē, ka šo aizdevumu klients spēs ar saviem līdzekļiem nomaksāt ātri. Savukārt citas bankas segmentē savu darbību uz ikvienu rezidentu, vēl citas uz nerezidentu kreditēšanu. Tāpat arī kredīta apjoms katrā komercbankā var būt citādāks gan minimālā summa, kuru izsniedz katra komercbanka, gan maksimālā iespējamā aizdevuma summa. Iesmesli ir tie paši, katra banka nosaka savu mērķa tirgu, ar kuru tad arī strādā un veido nosacījumus hipotekārajiem aizdevumiem. Arī kredīta apjomi tāpat kā termiņi ir dažādi komercbanku atšķirīgo segmentāciju dēļ, jo ir komercbankas, kuras strādā tikai ar rezidentiem, kuras gan ar rezidentiem, gan nerezidentiem, kā arī komercbankas, kuras pakalpojumu sniedz tikai klientiem ar augstu ienākumu līmeni, tādēļ šie lielumi var būt būtiski atšķirīgi dažādās komercbankās.

Komercbankas nenosedz visu hipotekārā aizdevuma summu, kas pēc autora uzskatiem ir pareizi, jo bankas riskē ar savu kapitālu un citiem papildus riskiem, kuri ir saistīti ar aizdevuma izsniegšanu, kā, piemēram, inflācijas risku, naudas risku un citiem riskiem. Tādēļ hipotekārajā aizdevumā sava artava jāieliek arī pašam hipotekārā aizdevuma ņēmējam.

Parasti bankas izsniedz kredītus pret nekustamo īpašumu 80% līdz 90% apjomā no tā tirgus vērtības. Atlikusī nekustamā īpašuma iegādes summa, kas jāsedz pašam, tiek saukta par klienta līdzdalību jeb pirmo iemaksu. Bankas pieprasa līdzdalību mājokļa iegādei, lai pārliecinātos, ka kredīta ņēmējs ir gatavs uzņemties kredīta saistības un lai samazinātu bankas risku, kas saistīts ar nekustamā īpašuma cenu svārstībām.

Dažreiz bankas piedāvā iespējas saņemt finansējumu līdz pat 100% un vairāk no īpašuma tirgus vērtības. Tas īpaši bieži notiek ar dzīvokļa iegādi jaunuzceltā daudzdzīvokļu mājā. Šajā gadījumā dažas bankas piedāvā 100% finansējumu un vēl papildus summu kreditētā īpašuma labiekārtošanai. Bet savukārt, pērkot sērijveida (padomju laika) dzīvokli vai vasarnīcu, jāērķinās ar mazāku bankas kredīta proporciju no nekustamā īpašuma vērtības. Lielāka proporcija parasti ir pieejama, pērkot privātmāju, dzīvokli jaunuzceltā daudzdzīvokļu mājā vai nekustamo īpašumu Rīgas vai kādas citas pilsētas vēsturiskajā centrā.

Bet 100% (vai vēl lielākam) finansējuma ir arī savi riski.

- Kad aizņemas 100% finansējumu no mājokļa tirgus vērtības, parasti aizņēmuma procentu likme ir lielāka nekā tad, ja izmantotu mazāku finansējuma proporciju. Tas saistīts ar lielāku risku, kas bankai jāuzņemas, aizdodot naudu. Tas nozīmē, ka kopējās mājokļa iegādes izmaksas būs nedaudz lielākas.

- Vēl sliktāk, ja vajadzēs pārdot mājokli, kas nekustamā īpašuma tirgus situācija ir nelabvēlīga un cenas ir zemas, - tad mājokļa tirgus vērtība varētu būt zemāka nekā hipotēku kredīts, kuru ņēmējs ir saņēmis citā tirgus situācijā. Tādu stāvokli raksturo ar negatīvu saistību rādītāju (*negative equity*). [12]

Autors uzskata, ka, pirmās iemaksas sakrāšana, katram klientam liek apdomāt un novērtēt to, ka hipotekārā aizdevuma iegūšana ir liela atbildība un ka bankas vienas pašas nevēlas riskēt un atbildēt ar visu summu, piemēram, par aizdevuma saistību neizpildi. Kā arī, pēc darba autora domām, 100 % aizdevumu komercbankām nevajadzētu izsniegt, jo tas nav izdevīgi ne komercbankām lielā riska dēļ, ne arī pašiem klientiem augsto procentu likmju dēļ, taču domājams, ka šādu kredītu ar 100 % bankas finansējumu ir ļoti neliels skaits.

Viennozīmīgi pateikt, vai izdevīgāk ir ņemt kredītu uz garāko atmaksas termiņu vai īsāku nevar, jo, ja kredīta atmaksas termiņš ir lielāks, tad ikmēneša maksājumi būs mazāki, bet, ja kredīta atmaksas termiņš ir īsāks, tad ikmēneša maksājumi būs lielāki.

Ļoti būtiska hipotekārā aizdevuma sastāvdaļa ir kredīta procentu likme, tā ir cena par aizdevuma izsniegšanu. Tā ir viens no galvenajiem faktoriem kredīta ņēmēja lēmuma pieņemšanā. Šobrīd kredīta likmes nav tik lielas kā krīzes periodā, taču dažādās bankās to atšķirības ir diezgan lielas, kas uz lielām aizdevuma summām var veidot diezgan lielus maksājumus, jo hipotekārais aizdevums parasti tiek slēgts par pietiekami lielām summām, kā, piemēram, 2014. gadā vidējais hipotekārā aizdevuma apjoms bija 36 918,59 euro, kas nebūt nav maza summa.

Kredītu procentu likme ir kredīta cena. Procentu likmei ir jāsedz komercbankas resursu izmaksas, administratīvās izmaksas, jānodrošina bankas peļņas norma un jāparedz piemaksa par darījuma risku. Tādējādi, jo drošāks bankai ir aizdevums, jo zemāka ir procentu likme. [5]

Procentu likmi bankas nosaka, balstoties uz diviem galvenajiem faktoriem:

- Naudas cenu tirgū;
- Kredīta ņēmēja kredīta riska pakāpi.

Naudas cena tirgū ir atkarīga no starpbanku tirgus, kas nosaka, par kādu cenu naudu var aizņemties kredītu izsniedzošā banka. Taču kredīta riska uzcenojums tiek noteikts katram klientam individuāli atkarībā no klienta ienākumiem, kredītvēstures, nodrošinājuma un kredīta mērķa.

Kredītiem dažādās valūtās procentu likmes atšķiras, jo katrai valūtai ir savs starpbanku naudas uzcenojums jeb indekss, kas atkarīgs no situācijas konkrētās valstīs (Latvijas, ASV vai

Eiropas Savienības) ekonomikā, kā arī no katras valsts centrālo banku noteiktās naudas procentu likmes.

Latvijā visvairāk tiek lietoti šādi naudas tirgus indeksi:

- Procentu likme aizdevumiem ASV dolāros (USD), parasti tiek lietots LIBOR 3 vai 6 mēnešu indekss;
- Aizdevumiem eiro (EUR) tiek lietots EURIBOR (Londonas vai Eiropas lielāko banku starpbanku aizdevumu likmes) 3 vai 6 mēnešu indekss.

Galvenās Latvijā pieejamās hipotēku kredītu procentu likmes ir šādas:

- Mainīgā procentu likme. Tas ir visizplatītākais hipotekāro kredītu procentu likmes veids. Procentu likmes tādā kredītā mainās, parasti sekojot naudas tirgus indeksa virzienam (piemēram, EURIBOR). Kad procentu likme pieaug, arī mēneša maksājumi pieaug, ja procentu likme pazeminās, samazināsies arī ikmēneša maksājuma summa. Mainīgās procentu likmes tiek noteiktas uz posmu, kas nepārsniedz 6 mēnešus, vispopulārākie mainīgo procentu likmju noteikšanas termiņi ir no 3 līdz 6 mēnešiem.

mainīgās procentu likmes piemērs - bankas noteiktā nemainīgā likme ir 1.5 %, kurai tiek pieskaitīta 6 mēnešu LIBOR likme 1.33, klienta kopējā procentu likme tad būs 2.83 %. Ja fiksētā procentu likme līdzvērtīgam kredītam ir 5%, mainīgā procentu likme ir izdevīgāka aizņēmējam, ja mainīgās likmes pārskatīšanas datumā starpbanku procentu likme ir zemāka par 3.5% (5% fiksētā likme mīnus 1.5% mainīgās procentu likmes nemainīgā daļa).

- Fiksētā procentu likme. Procentu likme ir fiksēta uz noteiktu laiku, kas parasti ir no 1 līdz 5 gadiem. Šajā laika periodā kredīta ņēmējs var būt drošs, ka procentu likme nemainīsies. Pēc noteiktā laika posma beigām procentu likme kļūs mainīga. Cita iespēja ir vienoties ar banku par nākamo laika posmu ar noteiktu fiksēto procentu likmi. Fiksētā procentu likme parasti ir augstāka, jo aizdevējam ir jānodrošinās pret risku, ka naudas tirgū var būt pārmaiņas. [12]

1.1. tabula

„SEB bankas piemērs fiksētai un mainīgai likmei ”[20]

	Fiksētā procentu likme	Mainīgā procentu likme

Kredīta summa	30 000 EUR	30 000 EUR
Kredīta termiņš	20 gadi	20 gadi
Procentu likme	4.7% *	4% **
Ikmēneša maksājums:		
- atmaksājot vienādos maksājumos	193 EUR	182 EUR
- atmaksājot dilstošos maksājumos	243 EUR	225 EUR

* Procentu likme paliek nemainīga 36 mēnešu garumā; aprēķins veikts, ņemot vērā 36 mēnešu EUR bāzes likmi 2,7% (uz 22.12.2010.) un bankas pievienoto likmi 2%.

** Procentu likme mainās ik pēc 3 mēnešiem; aprēķins veikts, ņemot vērā 3 mēnešu EUR bāzes likmi 1.02% (uz 22.12.2010.) un bankas pievienoto likmi 2.98%. [20]

Galvenie kritēriji hipotekārā aizdevuma procentu likmes noteikšanai klientam:

- ienākumu stabilitāte, pietiekamība un pierādāmība;
- līdzšinējā sadarbība ar banku: vai kredītaņēmējs izmanto bankas pakalpojumus? Kā līdz šim viņš pildījis finansiālās saistības?
- kredīta summa;
- līdzdalība pirkuma finansēšanā. [19]

1.2. tabula

Mainīgo un fiksēto procentu likmju priekšrocību un trūkumu salīdzinājums [12]

Mainīgā procentu likme	Fiksētā procentu likme
Priekšrocības	
Samazinoties likmju indeksiem, samazinās ikmēneša kredīta maksājumi;	Ja procentu likmju indeksi pieaugs, procentu likme paliks nemainīga līdz tās pārskatīšanas brīdim;
Parasti sākotnēji zemākas procentu likmes nekā fiksētai likmei;	Pastāv iespēja precīzi prognozēt ikmēneša maksājumus uz vairākiem gadiem (līdz pat 5 gadiem);
Trūkumi	
Izdevumus ikmēneša kredīta maksājumiem nav iespējams precīzi prognozēt ilgākam laikam;	Likmju indeksu samazināšanas gadījumā fiksētā procentu likme nesamazināsies;

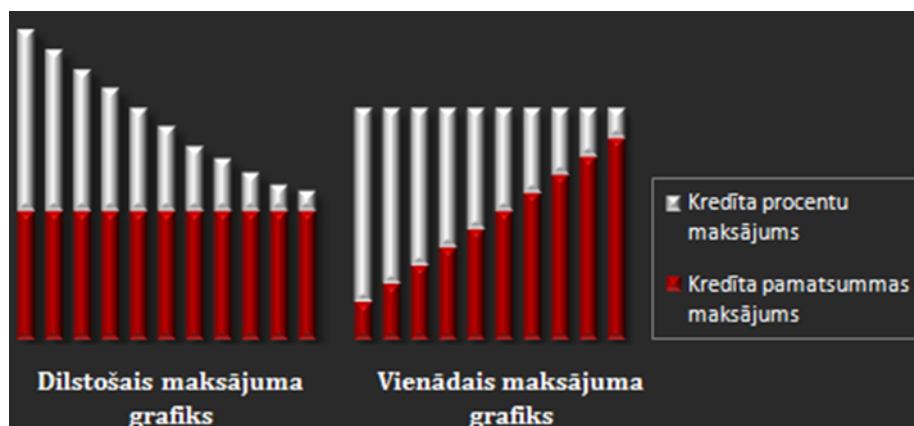
Tāpat liela nozīme ir hipotekārā kredīta atmaksas grafika izvēlei. Ir divu veidu maksājumu grafiki, kurus var izvēlēties aizdevuma ņēmējs. Katram maksājumu grafikam ir savas priekšrocības un savi trūkumi, tādēļ klientam pašam jāizvērtē, kurš no maksājumu grafika veidiem ir pats piemērotākais klienta kredīta atmaksai.

Hipotekārā kredīta maksājuma grafiku katrs klients var izvēlēties pats pēc saviem ieskatiem, bankas darbinieku sniegtajiem padomiem, kā arī atbilstoši klienta maksātspējai. Bankas piedāvā divus dažāda veida maksājuma grafikus: dilstošo maksājuma grafiku un vienādo (anuitāte) maksājuma grafiku.

Dilstošais maksājumu grafiks – izvēloties šo maksājumu, katru mēnesi tiks dzēsta vienāda summa no kredīta pamatsummas atlikuma un procenti. Pirmie kredīta maksājumi būs lielāki, nekā izvēloties vienādo maksājumu grafiku, bet pēdējie kredīta maksājumi būs krietni vien mazāki. Šis atmaksas grafiks ir kredīta ņēmējam izdevīgāks, ja ņēmējs jau sākotnēji var atļauties nedaudz lielāku summu kredīta maksājumam. Izvēloties šo maksājumu grafiku, ņēmējs kopējā termiņā samaksās mazāku summu procentu maksājumos.

Vienāda maksājumu grafiks – izvēloties šo maksājumu grafiku, kredīta ņēmējs var nodrošināties, ka būs viena konkrēta maksājuma summa mēnesī, kas var nedaudz mainīties mainīgās procentu likmes maiņas periodā, tādējādi maksājums var mainīties reizi trijos mēnešos, bet tikpat labi tas var mainīties reizi gadā, jo tas ir atkarīgs no tā, uz cik ilgu laiku ņēmējs ir izvēlējis fiksēt procentu bāzes likmi.

Aizdevumam ar ilgāku atmaksas termiņu būs mazāki ikmēneša maksājumi, taču ņēmējs vairāk samaksās bankai procentos, tomēr, ja ņēmējam radīsies papildu brīvie līdzekļi, ņēmējs var pirms termiņa atmaksāt savu kredītu pilnībā vai arī pa daļām. [17]



1.3.att. „Hipotekārā kredīta dilstošā un vienādā maksājuma grafika salīdzinājums”

Pēc ņēmēja lūguma banka var piešķirt kredīta brīvdienas, piemēram, uz diviem gadiem, tas nozīmē, ka divus gadus ņēmējs maksās tikai procentus, bet pamatsummu sāks atmaksāt tikai trešajā kredīta gadā, tas ir izdevīgi celtniecības un remontdarbu projektu finansēšanā, kad kredīta nauda tiek saņemta pa daļām.

Pirms lēmuma par hipotekārā aizdevuma iegūšanu klientam ir nepieciešams izvērtēt savas iespējas šo aizdevumu iegūt. Pēc darba autora domām, ienākumi un to stabilitāte ir ļoti svarīgs faktors saistību izpildei. Aizdevuma piešķiršanas procesā komercbankas novērtē gan paša kredīta ņēmēja, gan viņa ģimenes kopējos ieņēmumus, tā nav tikai darba alga, bet pie tiem pieder arī citi ienākumi, ko klients var apliecināt, piemēram, pabalsti, īres ieņēmumi, ieņēmumi no ieguldījumiem u.c. Komercbanka vērtē gan ņēmēja, gan viņa ģimenes kopējos ienākumus.

Pastāv iespēja aizdevumu ņemt kopā ar laulāto draugu, bērniem, vecākiem, ja gadījumā kredīta ņēmēja ienākumi nav pietiekami, lai spētu iegādāties vēlamo īpašumu. Banka izvērtēs ņēmēju kopējos ienākumus, tādējādi rodas iespēja ne vien saņemt kredītu, bet arī iegūt labākus kredīta nosacījumus. Tādā gadījumā viens no viņiem būs kredīta ņēmējs, kura īpašumā būs nekustamais īpašums, kuru vēlas iegādāties, un kurš parakstīs kredīta un ķīlas līgumu, toties otra puse būs aizdevuma galvotājs (līdzzaizņēmējs).

1.3 Hipotekārās kreditēšanas attīstības pirmsākumi Latvijā

Latvijas teritorijā vērā ņemama banku darbība notikusi jau 18.gadsimtā un tā saistīta galvenokārt ar hipotekāriem kredītiem lauksaimniecības attīstībai. Vēl senākos laikos kredīta attiecības balstījās uz ķīlu dzimtvaldīšanas tiesībām, kad ieķīlātais nekustamais īpašums pārgāja kreditora valdīšanā līdz parāda nomaksai jeb ķīlas izpirkšanai. Bet līdztekus bija izplatīti arī hipotekārie kredīti. Ir liecības, ka jau Livonijas ordeņa valstī, sevišķi arhibīskapa zemēs, kur valdījusi stingrāka tiesiskā iekārta, jau 16.gadsimta sākumā par hipotekāriem aizdevumiem maksāta 2% likme gadā, kāda nekad vēlāk nav bijusi. Livonijas kari un Polijai pakļautās valdības tā izpostījušas zemes saimniecisko labklājību un tiesisko kārtību, ka hipotekārie kredīti nav bijuši iespējami. Kaut kāda tiesiska hipotēku iekārta ieviesta zviedru laikos Vidzemē (1621-1702), bet saimnieciskas kreditēšanas pamati izveidoties nepaguva. [7]

Pirmie priekšnoteikumi hipotekārās kreditēšanas sistēmas izveidei izveidojās tikai pēc Ziemeļu kara laika (1700-1721).

1802.gada 15.oktobrī, Vidzemes muižnieku kredītsabiedrības darbības Statūtus apstiprināja, un vienlaicīgi tā saņēma no Krievijas valdības aizdevumu 500 tūkst. rubļu apmērā ar tā atmaksu 3% gadā un 3% lielu aizdevuma izmantošanas maksājumu. Par pilntiesīgiem

kredītsabiedrības biedriem varēja būt tikai muižu īpašnieki. Zemnieki bez muižu starpniecības un galvojuma hipotekāro aizdevumu varēja saņemt tikai 1886.gadā – 84 gadus vēlāk pēc Vidzemes muižnieku kredītsabiedrības nodibināšanas. [11]

Vidzemes muižnieku kredītsabiedrība Latvijas teritorijā bija pirmā nacionālā kredītstruktūra, kas praktiski uzsāka hipotekāro aizdevumu izsniegšanu tikai un vienīgi pret nekustamas mantas ķīlu, ko parādnieks nevarēja “nodedzināt”, kas ikdienas praksē nozīmēja – pret ķīlā dotiem zemes gabaliem, kas tika ierakstīti zemesgrāmatā. Šim faktam ir vēsturiska nozīme, jo tika rasts drošs mehānisms, kādā veidā var saskaņot investoru, kreditoru un aizdevumu ņēmēju ekonomiskās intereses ilgākam laika periodam. Toreiz aizdevumu izsniedza uz laiku pat līdz 62 gadiem. [11]. Tādi aizdevuma termiņi ir lielāki nekā tie, uz kuriem komercbankas pašlaik izsniedz hipotekāros kredītus. Tāds termiņš – 62 gadi – ir neadekvāti ilgs, ņemot vērā Latvijas iedzīvotāju vidējo dzīves ilgumu. Šādā gadījumā kredīta ņēmējam aizdevums būtu jāmaksā visu savu mūžu, uzskata darba autors.

Par savas bankas dibināšanu Kurzemes muižnieki sevišķi nedomāja, lai gan jau 1785.gadā laikrakstā “*Mitauische Monatsschrift*” tika publicēts projekts Kurzemes nacionālās bankas dibināšanai. Šī doma pati par sevi izsīka, un tikai 1830.gadā muižnieki atgriezās pie jautājuma par Kurzemes muižnieku kredītbiedrības dibināšanas vajadzību, ko tajā pašā gadā arī izdarīja. Divus gadus vēlāk – 1832.gadā, saņemot no Krievijas cara – Nikolaja I 500 tūkst. rubļu aizdevumu uz pieciem gadiem, kredītbiedrība izlaida savas pirmās 5% ķīlu zīmes, kuras kotējās pēc kursa 102% un tika laistas apgrozībā līdz 1836.gadam. Ķīlu zīmju augstā pieprasījuma dēļ kredītbiedrība aizdevumus izsniedza tikai ķīlu zīmēs. Šo faktu vērtējot, jāuzsver, ka Kurzemes muižnieku kredītbiedrība bija viena no pirmajām nacionālām kredītstruktūrām, kas visdziļāk izprata ar hipotekām nodrošinātu vērtspapīru vēsturisko lomu brīvo naudas līdzekļu iesaistīšanai drošā aprītē, un, lai investoru drošība būtu patiešām garantēta, veidoja hipotekāro aizdevumu deldēšanas fondu, sākumā to kvalificējot kā sevišķu fondu. [11]

20.gadsimta sākumā Latvijas teritorijā hipotekāros kredītus izsniedza ne tikai Vidzemes un Kurzemes muižnieku kredītbiedrības, bet arī Krievijas Zemnieku agrār banka, Krievijas Valsts muižnieku zemes banka, Pēterpils – Tulas zemes banka, Donas zemes banka un Maskavas Zemes banka.

Ar Pirmā pasaules kara sākumu Latvijas jaunāko laiku vēsturē lauksaimnieciskā ražošana atkal tika sagrauta, pēc kā 20.gadsimta 20-30.gados tā attīstījās no jauna un kļuva par pamatu neatkarīgās Latvijas izaugsmei.

1918.gada novembrī, kad nodibinājās Latvijas valdība, notika vācu karaspēka izvešana, līdz ar to aizplūda arī daļa uzkrātā banku kapitāla. 1919.gada jūlijā pagaidu valdībai

atgriežoties, bankas atjaunoja savu darbību, veicot naudas maiņas operācijas. Pēc kara Latvijā bija ievērojams kapitāla trūkums. 1920.gadā bankas par aizdevumu prasīja 62% gadā. Naudas kursam stabilizējoties, atjaunojās banku darbība, palielinājās kredītiestāžu skaits un samazinājās procentu likmes.

Pirmā Pasaules kara priekšvakarā neatmaksāti parādi laukos bija aptuveni 229 milj. rubļu jeb 610 milj. latu, rēķinot uz 1ha lauksaimniecībā izmantojamo zemi, tie bija 166 latu lieli. Latvijas valdībai bija jāizvēlas toreiz viena no divām iespējām: vai nu atstāt laukos visu tā, kā tas vēsturiski bija izveidojies, un ļaut, lai vairums zemnieku saimniecību bankrotē, vai spert ļoti nepopulāru soli – ignorējot kreditoru civiltiesisku attiecību neaizskaramības principu – atbrīvot aktīvos lauksaimniecības produkcijas ražotājus no nepanesamā parādu sloga. [11]

Tautas padome izvēlējās otro ceļu un 1920.gada 18.martā pieņēma likumu, ar kura palīdzību milzīgi lauksaimniecības parādi tika samazināti līdz 13 miljoniem rubļu, kas inflācijas rezultātā samazinājās vēl vairāk.

Tā bija labākā iespējamā rīcība, pēc autora domām, kuru varēja pieņemt valsts, jo lauksaimniecību bankrots lielā mērā samazinātu Latvijas zemnieku konkurētspēju un nepalīdzētu valsts kopējai attīstībai.

Objektīva nepieciešamība rast lētus kredītresursus ātrai lauksaimniecības atjaunošanai bija viens no galvenajiem iemesliem, kādēļ Latvijas valdība nolēma veidot valsts kredītkārtu un nevis privāto, kuras kredīti toreiz varēja maksāt 25 – 30 % gadā. Turklāt, kā zināms, vispārējo privāto kredītiestāžu darbība un kredītresursu aprīte bija pielāgota galvenokārt tirgotāju un rūpnieku interešu apmierināšanai, kur samērā ātri apgrozās kapitāls, kur pastāv iespēja samazināt izdevumus, samazinot ražošanu, mainot produkciju un tās pircējus, kur arī viegāk rast risinājumu, ja kredītņēmēja ieņēmumi nesedz izdevumus. [11]

Latvijas valdība attiecās ar neuzticību pret bijušās Krievijas visām kredītu struktūrām, kuras pirms Pirmā pasaules kara darbojās Latvijas teritorijā, un tās agri vai vēl tika likvidētas. To pienākumus un mantu pārmantoja Valsts Zemes banka, kuras statūtus izstrādāja Zemes kredīta pārvalde.

Bankas statūtus 1922.gada 21.martā pieņēma Satversmes Sapulce, un 2.maijā Valsts Zemes banka uzsāka savu darbību.

Valsts Zemes bankas statūtos viennozīmīgi tika pateikts, ka tās pamatuzdevums ir ilgtermiņa aizdevumu izsniegšana pret lauku nekustamo īpašumu, bez tam tai tika uzlikts par pienākumu veikt valsts īpašuma pārvaldīšanas operatīvo darbu:

- pārņemt no Zemes kredītu pārvaldes bijušās Krievijas Zemnieku agrobankas Likvidācijas komisijas atlikušos aizdevumus,

- izbeigt Vidzemes un Kurzemes muižnieku kredītbiedrību izsniegtos aizdevumus un apmaksāt viņu ķīlu zīmes un to augļu kuponus,
- veikt valsts funkcijas, kas noteiktas ar agrārās reformas likumu saistībā ar atsavināto muižu īpašnieku tiesībām un prasībām,
- privāto hipotekāro parādu nolīdzināšana saistībā ar Valsts Zemes fondā ieskaitītu nekustamo mantu. [11]

Lai gan Valsts zemes bankas statūtos tas nebija īpaši uzsvērts, faktiski tieši Zemes banka bija galvenais agrārās reformas finansēšanas instruments. Šo uzdevumu un misiju vēl svarīgāku darīja tas, ka Latvijas saimniecība prasīja ātru un efektīvu kredītu ekspansiju, jo zemnieki uz savas plikās zemes nevarēja gaidīt gadiem. Šo uzdevumu sarežģīja tas, ka Latvijā vēl nebija iedibināta stabila tiesiskā kārtība, kas skaidri regulētu kredīta noteikumus un nodrošinājumu. Lai gan jaunsaimniekiem bija piešķirta zeme, līdz tās izpirkšanai un ierakstīšanai zemesgrāmatā viņi vēl neskatījās pilsētiesīgi savas zemes īpašnieki ar tiesībām savu īpašumu ieķīlāt un saņemt hipotekāru aizdevumu. Tas bija vēl viens apsvērums, kādēļ privātās bankas negribēja riskēt ar savu kapitālu. [7]

Latvijas valdība nolēma dibināt valsts kredītu struktūru, jo pastāvēja nepieciešamība rast „lētus” kredītresursus ātrai lauksaimniecības attīstībai.

Valsts Zemes bankas statūtos viennozīmīgi tika pateikts, ka tās pamatuzdevums ir ilgtermiņa aizdevumu izsniegšana pret lauku nekustamo īpašumu, turklāt tai tika uzlikts par pienākumu veikt valsts īpašuma pārvaldīšanas operatīvo darbu. [11]

Valsts zemes banka rūpējās galvenokārt par lauku cilvēkiem, bet rūpniecības, kuģniecības un pilsētu attīstības vajadzībām 1924.gada 22.septembrī darboties sāka Latvijas Hipotēku banka. Tās statūti apstiprināti tā paša gada 7.augustā. Tajos banka raksturota kā “valsts uzņēmums aizdevumu izsniegšanai pret nekustamu mantu pilsētās, miestos un tādās bieži apdzīvotās vietās, kurām ir pilsētas raksturs. Par bankas operācijām un drošību atbild valsts”. Visumā Hipotēku banka darbojās pēc līdzīgiem principiem un tai bija līdzīgi mērķi kā Zemes bankai. [7]

Aizdevuma termiņi Latvijas Hipotēku bankā bija no 6 līdz 50 gadiem, un maksimālā summa sastādīja līdz 60% no akmens mājas un līdz 50% no jauktās vai koka celtnes, ko izvērtēja banka. Tāpēc vēsturiski izveidojās tā, ka banka izsniedz kredītu procentuāli izteiktā apjomā no ķīlas vērtības. Hipotekāros kredītus varēja paņemt arī amatniecības un rūpniecības uzņēmumi. Pēc statūtiem, kredīta summa nedrīkstēja pārsniegt 40% no taksētās un bankas atzītās objekta vērtības.

Līdz 1929.gada janvārim Latvijas Hipotēku bankas izsniegto aizdevumu summa sasniedza 43,6 milj. latu, apmēram 53% jeb 23 milj. latu bija izsniegti būvniecības vajadzībām. Tas izskaidrojams ar to, ka pēckara Latvijas teritorijā bija daudz nopostītu ēku, kuru atjaunošanai bija nepieciešami līdzekļi. [3]

Periodā līdz 1931.gadam bankas bilance ik gadu pieaugusi par 20-72%. Tad sekoja ar pasaules saimniecisko depresiju saistīts atslābums. Vissmagākie bija 1932. un 1933. gadi, kad bilance pieaugusi attiecīgi tikai par 3% un 6%. Nākamajos divos gados pieaugums bija 12-17%, 1936.gada janvārī bilancei sasniedzot 134,314 miljonus latu. Bankas pamatkapitāls šai brīdī bija 5,050 miljoni latu. Rezerves kapitāls nemitīgi krājies no bankas peļņas, kas jāieskaita pēc 10% peļņas nodošanas valsts ieņēmumiem un prēmiju izmaksas bankas darbiniekiem un administrācijai. Tādējādi 1936.gada janvārī tas sasniedzis 5,765 miljonus latu. [7] Tātad, kopumā skatoties, hipotekārajai kredītēšanai bija strauja attīstība, kura ilga gandrīz 10 gadus, pēc kuriem sekoja pāris gadu atslābums, kuru izraisīja pasaules saimnieciskā depresija.

Latvijas Hipotēku Banka pārvērtā ilgtermiņa aizdevumos izpirkšanas maksas par agrārreformas piešķirtiem īpašumiem pilsētu un miestu robežās, nododot savas ķīlu zīmes Finanšu ministrijai. Šīs operācijas Latvijas Hipotēku Banka uzsāka 1927.gadā un līdz 1930.gada 1.janvārim paspēja izsniegt pāri par 4000 šādu aizdevumu, kopsummā par 2,1 milj. latu. Līdz 1937.gada beigām šādu aizdevumu bija piešķirts kopsummā par 9,4 milj. latu. [7]

20.gadsimta 30.gados bija depresijas periods. Aizdevumu summas samazinājās, valdības ietekme nebija labvēlīga, banku iespēja izsniegt jaunus kredītus samazinājās. Izsniegto kredītu daļa nonāca tādu kreditoru rokās, kuri nespēja atmaksāt aizņēmumu. Aizņemtās summas tika iztērētas neapdomīgi un neefektīvi, bet tomēr valdība centās būt lojāla pret jauno valsti, kas tika sagrauta kara laikā.

Latvijas Hipotēku bankai situācija bija cita. Izsniegto kredītu apjomi laika periodā no 1930. līdz 1934.gadam pieauga katru gadu, neskatoties uz lauksaimniecisko depresiju valstī. Tas izskaidrojams ar nozarēm, ko šī banka kredītēja lauksaimnieciskās depresijas laikā. Pirmkārt, kredīti bija virzīti mājāsaimniecībām.

1931. gads bija ļoti smags bankai sakarā ar to, ka kredītu maksājumi netika maksāti laikā. Latvijas Hipotēku banka centās attiekties pret klientiem ar saprašānu un beidza tiesāšanos tiklīdz klients sāka kārtot savus maksājumus.

Aizdevumi rūpniecībai pēdējos gados bija ievērojami samazinājušies. Tas, jādūmā, izskaidrojams ar to, ka privāto uzņēmumu vietā radās valsts uzņēmumi, kuriem nepieciešamo kapitālu gādāja Latvijas Kredītbanka. Vairāk nekā puse no visiem Latvijas Hipotēku Bankas aizdevumiem aizgājuši mājāsaimniecībām, turklāt pēdējos gados šie aizdevumi bija pieauguši līdz 85% no izsniegto aizdevumu kopsummas. Būvniecība Latvijas brīvvalsts pēdējos gados

attīstījās tik strauji, ka, neraugoties uz kredītēšanas paplašinājumu, Latvijas Hipotēku Banka 1940.gadā nespēja finansēt visu iesākto būvju pabeigšanu. [3]

1939.gada 22.jūnijā valdība grozīja Kredītlikumu, noteicot, ka sākot ar 1939.gada 1. jūliju valsts, kā arī privātās kredītiestādes ir tiesīgas izsniegt jaunus kredītus ar procentu likmi, kas nepārsniedz 5,5% gadā. Tas bija paveikts, lai attīstītos kredītēšana. [7]

Rēķinot kopā visus aizdevumus, Valsts Zemes banka 1939. gada beigās kreditēja 153 422 lauku saimniecības jeb 69 % no to kopskaita valstī. No 327,4 milj. latu lielā kredīta, ko saņēma visa lauksaimniecība. 1939. gadā 68,3 % bija Valsts Zemes bankas aizdevumi. Aizdevumi bankas ķīlu zīmēs 1940. gada janvārī bija 96 %, un tos izmantoja 148,3 tūkst. saimniecību, no šī kopskaita 53,5 tūkst. bija Latgales lauksaimnieki. Bez tīriem lauksaimniecības uzņēmumiem bankas kredītus izmantoja 1770 lauku rūpniecības uzņēmumi, 25 elektrostacijas, 75 zāgētavas un kokapstrādāšanas uzņēmumus. [11]

Darba autors secina, ka abām šīm iepriekš apskatītajām bankām kredītēšanas attīstībā bija lielāka nozīme tāpēc, ka privātās komercbankas šajā laika periodā praktiski ar hipotekāro kredītēšanu saistītu darbību neveica. Pirmkārt, komercbankas zaudēja pusi no noguldījumiem, otrkārt, tām bija jā rūpējas nevis par savu kapitālu izvietojumu, bet gan par kapitāla glābšanu no brūkošajiem uzņēmumiem, kā arī to izņemšanu no apgrozījuma.

Kopumā Latvija saimniecisko krīzi pārdzīvoja nedaudz vieglāk, nekā citas rietumu valstis. Galvenokārt, tāpēc, ka vēl pirms krīzes Latvijas valdība veica tam laikam neraksturīgus pasākumus, kurus rietumu valstis bija spiestas izmantot krīzes laikā. Šajos pasākumos ļoti nozīmīga loma bija Latvijas Hipotēku bankai un Valsts Zemes bankai, kuras kalpoja kā instruments valstības noteiktajos pasākumos, lai stabilizētu un uzlabotu valsts ekonomisko stāvokli.

2. Hipotekārās kredītēšanas izpēte mainīgajos ekonomiskajos apstākļos

2.1. Hipotekārā kredīta izpēte 1991. – 2007. g.

Latvijā pēc neatkarības atgūšanas, tas ir deviņdesmito gadu sākumā, viens no valdības galvenajiem pieņemtajiem ekonomiskajiem un politiskajiem nosacījumiem bija taisnīguma atjaunošana, atjaunojot īpašumtiesības uz savulaik nacionalizēto mantu, bijušajiem īpašniekiem un viņu mantiniekiem. Tāpat būtisks izaicinājums bija arī valsts kā nekustamā īpašuma īpašnieces mantas atsavināšana, nododot to tālāk privatizācijā.

Denacionalizācija bija viens no pirmajiem svarīgajiem jautājumiem, kura risināšanā jaunievēlētā Augstākā Padome un Ivara Godmaņa valdība ķērās klāt 1990. gadā. Uzreiz un visiem bija skaidrs, ka padomju režīma nepamatoti atsavinātie īpašumi ir jāatdod to vecajiem īpašniekiem, taču radās jautājums: kam un kā atdot, kā šos nosacījumus monitarizēt? Situāciju nekustamā īpašuma tirgū kopumā raksturoja tas, ka visi parādi palika Krievijai, respektīvi, Krievija uzņēmās visus Padomju Savienības parādus; Attiecīgi Latvijai un Latvijas iedzīvotājiem piederēja visi aktīvi bez jebkādām saistībām – Latvija bija brīva, un visas zemes, nekustamie īpašumi, dabas resursi gandrīz 100% apmērā piederēja šeit dzīvojošajiem cilvēkiem. Reforma tika realizēta tādā veidā, ka nekustamā īpašuma nodokļi faktiski nepastāvēja un vēlāk likumdošanā tika iestrādāts, ka ienākumus no nekustamā īpašuma vērtības pieauguma, no spekulācijām arī nekādā veidā neapliek pat ar peļņas un ienākuma nodokli. [9]

Autors uzskata, ka tieši denacionalizācijas un privatizācijas process bija galvenais nekustamā īpašuma tirgus atjaunošanas spēks, jo daudzi latvieši atguva savus īpašumus, kurus Padomju Savienība bija konfiscējusi, pievienojot īpašumus kolhoziem vai valsts īpašumiem. Katrā ziņā līdz neatkarības atjaunošanas laikam, nevienam iedzīvotājam nekāda nekustamā īpašuma nedrīkstēja būt, vēl jo vairāk, iedzīvotāji savus uzņēmumus nedrīkstēja veidot, nedrīkstēja nodarboties ar uzņēmējdarbību. Atgūstot nekustamos īpašumus, iedzīvotājiem bija iespējas tos pārdot, izīrēt utt. Protams, iedzīvotāji pēc neatkarības atgūšanas bija diezgan nabadzīgi un nekādas biežas darbības, īpašumu pirkšanas un pārdošanas, nenotika, taču pakāpeniski, pēc ekonomikas uzlabošanās un iedzīvotāju labklājības līmeņa celšanās, iedzīvotāji bija gatavi pārdot un pirkt nekustamos īpašumus.

Vēl viens svarīgs aspekts bija dzīvojamo māju denacionalizācija. Taču šis process pavēra ļoti daudzšķautņainu jautājumu – no vienas puses, ēku atdošana to bijušajiem īpašniekiem, tā atjaunojot vēsturisko taisnīgumu. Taču, no otras puses, liela daļa no šīm ēkām padomju laikos bija pārvērstas par dzīvojamām mājām. Pat ar komunālajiem dzīvokļiem. Un te valstij radās problēmas – ko darīt ar šo denacionalizēto namu īrniekiem? Lai daļēji risinātu šo jautājumu, tika pieņemts likums “Par dzīvojamo telpu īri”, taču tajā laikā, kad likumu izstrādāja, likumdevējam emocionāli bija vēlme nostāties īrnieku pusē. Sak, nu kā mēs tā jūs no mājām izliksim... Taču likumdevēja nevēlēšanās nu jau 20 gadu garumā risināt denacionalizēto namu īpašnieku un īrnieku jautājumu ir vienkārši pārlīkusi problēmu uz īpašnieku pleciem. Tiesiski īrniekus var izlikt tikai ar tiesas spriedumu, taču tiesas ilgst gadiem. Tikmēr īrnieki nemaksā, savukārt īpašniekam nav iespēju ne izmantot savu īpašumu, ne gūt no tā peļņu. [9]

Pēc autora uzskatiem, pēc neatkarības atjaunošanas, veicot lēmumus un izstrādājot likumus un noteikumus, tika pieļautas daudz kļūdas, kuras jārisina Latvijas valdībai vēl joprojām, taču, pēc autora domām, tas bija neizbēgams process, ja valsts ir pastāvējusi tikai

neilgu laiku un ļoti ilgi ir bijusi citu valstu pakļautībā. Tāpat autors uzskata, ka tieši denacionalizācija un privatizācija ir viens no galvenajiem iemesliem, kādēļ nekustamā īpašuma tirgū, atjaunojoties pirkospējai, cenas auga arvien straujāk un straujāk. Pie tam daudzi denacionalizācijas procesā iesaistītie zemju un nekustamo īpašumu īstie īpašnieki nedzīvoja savos īpašumos, jo tajos mitinājās īrnieki. Un kad īstais nekustamā īpašuma īpašnieks atguva īpašumu, tad īsi pēc tam bija arī pietiekami daudz īrnieku, kuri bija gatavi atpirkt īpašumu un tajā turpināt dzīvot.

Būtībā autors, izpētot dažādus pieejamos materiālus, secina, ka hipotekārajai kredītsistēmai liktie pamati pēc Latvijas neatkarības atgūšanas laika ir tie paši pirmskara Latvijā izveidotās hipotekārās kredītsistēmas pamati, nosacījumi un likumi, kuri gadu gaitā ir mainīti un pielāgoti dotajai situācijai. Autoraprāt, tas ir gluži saprotams, jo, kad Latvija atradās Padomju Savienības okupācijā, tad nebija nekādas kredītēšanas no valsts puses. Būtībā visu nodrošināja valsts gan darba vietas, gan arī mājokļus, un īsti pēc tādas kredītēšanas nebija vajadzības. Tādēļ pēc Latvijas neatkarības atjaunošanas ministriem bija ļoti grūts uzdevums, noteikt likumus ne tikai hipotekārajai kredītēšanai, bet kredītēšanai kopumā un vispār kopumā likumus. Ministri nolēma atgriezties pie pirmskara laika likumiem un noteikumiem par hipotekāro kredītēšanu, protams, ilgs laiks bija pagājis un arī situācijas bija būtiski mainījušās, jo pirmskara laikā Latvija plauka un zēla, jo ražošana bija ļoti attīstīta, kā arī eksports bija attīstīts, taču pēc neatkarības atjaunošanas Latvijai gan ekonomiskā situācija, gan saimnieciskā situācija bija kritiska, jo jāsāk bija pārvaldīt sava valsts pašiem, kas izrādījās nebija nemaz tik vienkārši, jo bija jāsakārto gan likumdošana, gan politika, gan pati ekonomika. Taču pirmskara Latvijas izveidotā likumdošana un noteikumi saistībā ar hipotekāro kredītēšanu realitātē jau bija darbojušies, pie tam sekmīgi, kas tad arī bija noteicošais faktors, kādēļ tika izvēlēts pieturēties tieši pie šīs likumdošanas un hipotekārās kredītēšanas sistēmas.

Pirmskara sistēmas atjaunošana bija pamatota ne vien no uzkrātās pozitīvās pieredzes viedokļa. Aleksandrs Trizna, Latvijas Hipotēku un zemes bankas padomnieks, un viņa domubiedri pietiekami skaidri apzinājās vismaz divus Latvijas ekonomikas attīstībai nozīmīgus aspektus. Pirmkārt, Latvijas attīstībā vienmēr liela nozīme būs hipotekārai kredītsistēmai, kas pakārtota naudas uzkrājumu veidošanas veicināšanai un to izmantošanai investīcijām nekustamajā īpašumā. Otrkārt, atjaunojamā sistēma nebūt nav vienīgā un absolūti labākā jebkuros apstākļos. Tāpēc praktiski veidojamā sistēma nedrīkstēja pieļaut tādas situācijas veidošanos, ka būtu apdraudētas ķīlu zīmju turētāju (investoru) intereses. Ja šie investori ķīlu zīmju emitenta rīcības dēļ ciestu zaudējumus, jebkuri turpmākie pasākumi veidot citādu sistēmu jeb uzlabot neveiksmi cietušo sistēmu būtu diskreditēti. No šī viedokļa atjaunojamā sistēma bija

ļoti pievilcīga, jo investori pamatā tiek pasargāti no visiem citiem riskiem (piem., procentu, valūtas, aizdevuma pirmstermiņa atmaksas riski u.c.), izņemot, protams, kredītrisku.

Uz pirmskara pieredzes pamata Latvijas Hipoteku un zemes bankas izveidotā sistēma praktiski sāka funkcionēt 1994. gada beigās: aizņēmējiem uz nekustamā īpašuma ieķīlājuma pamata tika izsniegti hipotekārie aizdevumi ķīlu zīmēs. Aizdevumu procentu likme tika noteikta 28% līmenī. Ķīlu zīmju ienesīgums bija zemāks par komercbanku depozītu procentu likmi, tāpēc aizņēmēji varēja iegūt savā rīcībā naudas līdzekļus, pārdodot šīs ķīlu zīmes ar ievērojamu diskontu. Redzams, ka šādus kredītus visai nosacīti varēja izmantot nekustamā īpašuma finansēšanai, un vēl problemātiskākas iespējas bija finansēt lauksaimniecību. Krītot procentu likmēm, Latvijas Hipotēku un zemes banka sāka emitēt ķīlu zīmes ar 14 % augļu likmi, šīs ķīlu zīmes tika izmantotas tieši kreditēšanai, gan arī, lai refinansētu iepriekš naudā izsniegtos hipotekāros kredītus. Emisijas process bija visai vienkāršs – aizņēmējs saņem aizdevumu ķīlu zīmju veidā (aizdevuma summa atbilst izsniegto ķīlu zīmju nominālvērtībai) un pēc tam tās pārdod pēc sava ieskata, arī jekurš ķīlu zīmes varēja nopirkt bankas kasē par bankas noteikto cenu.

1996.gada pavasarī, līdz ar banku krīzes sākumu un strauju valsts iekšējo aizņēmumu pieaugumu, izveidotā sistēma praktiski pārstāja funkcionēt: hipotekārie aizdevumi vairs netika izsniegti, un tāpēc arī vairs nebija pamata emitēt ķīlu zīmes. [11]

Autora skatījumā gluži loģiski ir tas, ka kreditēšana ar tik augstām aizdevumu procentu likmēm apstājās darboties pāris gadu laikā, jo iedzīvotājiem tanī laikā bija ļoti maz uzkrājumu, ja tādi vispār pastāvēja. Valsts bija nabadzīga, uzņēmējdarbība tikai nesen bija sākusies, kas nozīmē, ka darba vietu nemaz nebija tik daudz, līdz ar to ienākumi iedzīvotājiem nebija augsti. Protams, bija arī investori no ārzemēm, taču arī tie ar laiku samazinājās, un balstīt kreditēšanu uz nerezidentiem visu šo laiku nebūtu iespējams, jo nebija tik daudz šo ārzemju investoru.

Banka bija laidusi apgrozībā ķīlu zīmes ar noteiktu apgrozības termiņu, bet vienlaicīgi tika noteiktas vienus pusgads bankas tiesības izņemt no apgrozības ķīlu zīmes pirms šī termiņa. Šīs apgrozības noteikumos atrunātās tiesības deva iespēju 1997. gadā izņemt no apgrozības visas ķīlu zīmes, apmaksājot to turētājiem pilnu ķīlu zīmju nominalvērtību. Protams, arī ienākumu procentu kuponi tika vienmēr noteiktajos termiņos apmaksāti. Tādējādi ķīlu zīmju emisijas neveiksmes nekādā veidā neskāra investoru intereses.

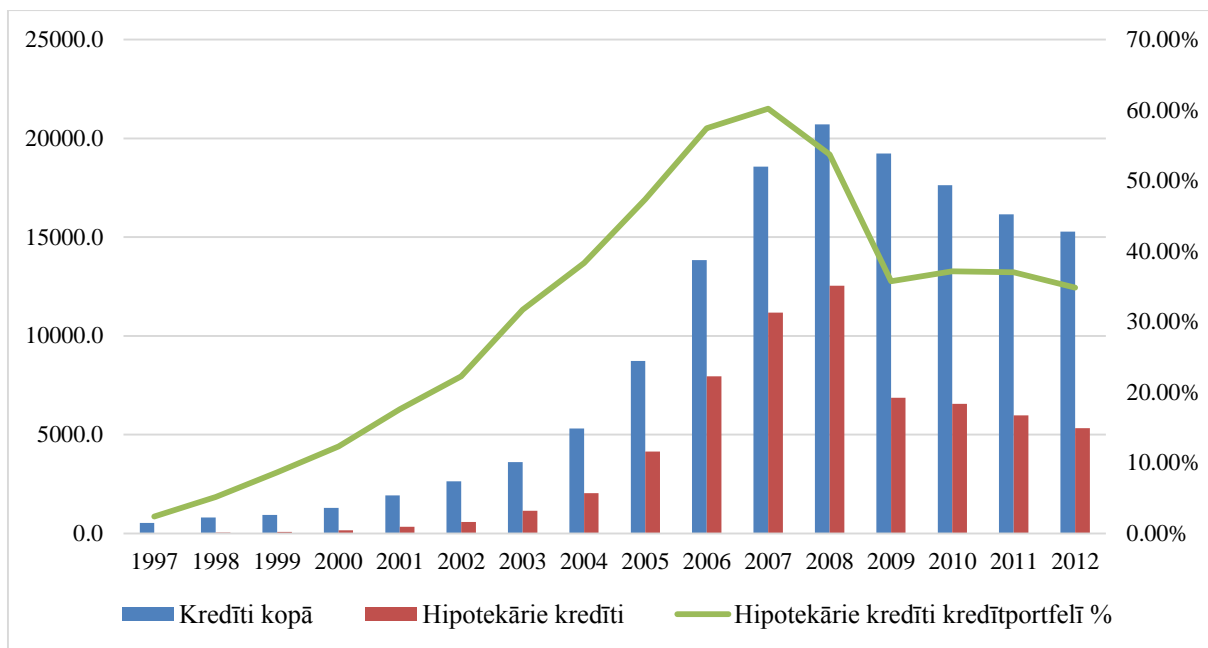
Zemes reformas rezultātus un lauksaimniecības attīstības rezultātus nevar apstrīdēt, bet secību var vērtēt arī citādi: nevis hipotekārā kredītsistēma nodrošināja sekmīgo zemes reformu, bet gan nepieciešamība veikt zemes reformu jeb zemes privatizāciju noteica būtiskākās sistēmas iezīmes, arī ciešo saistību ar valsts budžetu, sevišķi, kad šī kreditēšanas sāka aptvert ne tikai zemes pirkumu, bet arī saimniecību attīstības finansēšanu.

Sistēmas praktiskās veidošanas gaitā (ap 1995.g.) netika risināta problēma par privāto un industriālo investoru lomu ķīlu zīmju finansēšanā. Zināmā mērā tam attaisnojums ir tas, ka šo institucionālo investoru (apdrošināšanas sabiedrības, pensiju fondi, kopējo ieguldījumu sabiedrības) tolaik vai nu nemaz nebija, vai arī tie vēl nebija uzkrājuši nozīmīgus līdzekļus. Orientēšanās uz privātajiem investoriem noteica arī ķīlu zīmju formas izvēli. Turpmākā sistēmas attīstība pēc Hipotekāro ķīlu zīmju likuma pieņemšanas (1998.g.) liecina, ka tikai stabili un pietiekami lieli institucionālie investori (to vidū arī komercbankas) spēj nodrošināt ekonomiski nozīmīgu ķīlu apjoma izvietojumu.

Lai arī hipotekārās kredītsistēmas veidošanās darbs uz pirmskara Latvijas pieredzes un lielā mērā tās pašas tiesiskās bāzes pamata neguva loģisku attīstību, tam bija grūti pārvērtējama nozīme padziļinātas izpratnes veidošanās Latvijas Hipotēku un zemes bankai par hipotekāro kredīšanu un hipotekārajām ķīlu zīmēm. Tieši šī izpratne, kuras veidošanā nozīmīga vieta bija un ir A.Triznas ieguldījumam, ļāva kritiski izvērtēt ārzemju speciālistu priekšlikumu un izveidot Latvijas apstākļiem vispiemērotāko, zināmā mērā modernu sistēmu, kura guvusi starptautisku novērtējumu. [11]

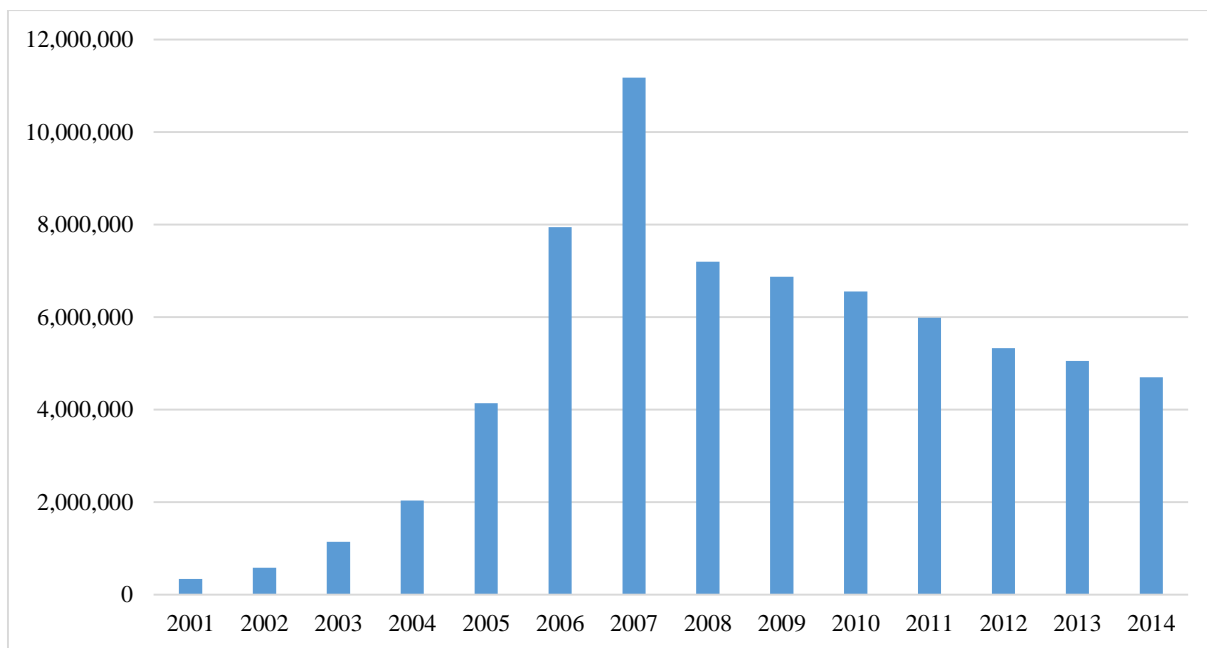
Darba autors uzsver, ka, lai arī valdība veica kļūdas gan saistībā ar hipotekārās kredītsistēmas izveidi, gan arī citās sfērās, tomēr šīs kļūdas lika saprast, kādas ir nepieciešamības un problēmas, kuras jārisina. Gribētos teikt, ka ministriem pēc neatkarības atgūšanas bija milzu atbildības slogs, lai nodrošinātu kārtību saimniekojot valstī, izveidojot likumus un noteikumus. Protams, iespējams, ka valdībā esošajiem ministriem vajadzēja vairāk skatīties uz citu valstu piemēriem, kā veidojusies hipotekārā kredīšanas sistēma tur, taču arī citās valstīs tā ir veidojusies daudzu gadu gaitā, kā arī ar citādākiem noteikumiem un attīstību.

Hipotekāro aizdevumu industrija 2000. gadā atsākās varētu teikt no nulles, taču pāris gadu laikā piedzīvoja tik strauju izaugsmi, kas mērāma pat vairākos desmitos reižu. Komercbanku izsniegto hipotekāro aizdevumu svars banku kredītportfeļos pieauga turpat vai dienām, drīz vien hipotekārie aizdevumi veidoja vairāk nekā pusi no kredītportfeļa.



2.1. att. “Komercbanku kredītportfeļa attīstība 1997. – 2012. g., milj. euro” [2]

Hipotekāro kredītu apjoms banku kredītportfelī sāka ļoti strauji pieaugt sākot ar divtūkstošo gadu sākumu, komercbanku kredītportfeļa attīstība ir atspoguļota 2.1. attēlā. Tā tas turpinājās līdz krīzes sākumam, kad 2007. gadā sasniedza lielāko procentuālo lielumu – pāri 60 % no visiem banku izsniegtajiem kredītiem. Taču tālāk jau ar krīzes sākumu novērojams kritums. Autors secina, ka pirms krīzes Latvijā esošās komercbankas bija izvēlējušās tieši hipotekārās kreditēšanas virzienu, kurā tika iepludināts ļoti liels komercbanku kapitāls. Komercbankas bija ļoti pārliecinātas, ka hipotekārā kreditēšana dos peļņu, tādēļ segmentēja savu darbību tieši šajā jomā. Protams, lielā mērā nekustamā īpašuma tirgus cenu straujā kāpuma dēļ bankām bija iespējams katru gadu arvien lielākus līdzekļus virzīt tieši hipotekārajā kreditēšanā, taču, kad cenas sāka kristies, tad arī pašā kreditēšanā iestājās stagnācija, pie tam sākās arī lejupslīde, kādēļ arī hipotekārie kredīti vairs netika izsniegti tādos apjomos kā līdz šim un hipotekārie kredīti vairs procentuāli nebija tik lielā apjomā komercbanku kredītportfelī, kā līdz šim. 2009. gadā hipotekārie kredīti sastādīja aptuveni 37 % no komercbanku kredītportfeļa, kas nozīmē, ka arī pašas komercbankas sāka segmentēt savu darbību vairāk uz citiem pakalpojumiem.



2.2. att. “Hipotekāro kredītu apjoms 2001. – 2014. g., tūkst. euro”[2]

Hipotekāro kredītu apjoms atainots 2.2. attēlā, kur redzams, kā to apjoms mainījies sākot ar 2001. gadu līdz 2014. gadam. Līdz pievienošanās Eiropas Savienībai hipotekāro kredītu apjoma kāpums vēl nav tik straujš, taču arī tas laika posmā no 2001. līdz 2004. gadam ir kāpis no 338 903 tūkstošiem euro līdz 2 037 473 tūkstošiem euro, kas ir sešas reizes liels kāpums. Pēc pievienošanās Eiropas Savienībai hipotekāro kredītu apjoms audzis vēl vairāk. No 2004. gada 2 037 473 tūkstošiem euro līdz augstākajam punktam 2007. gadā 11 178 073 tūkstošiem euro, kas ir 5,5 reizes liels palielinājums laika posmā no pievienošanās Eiropas Savienībai 2004. gadā līdz 2007. gadam. Kopumā šis kāpums ir ļoti iespaidīgs no 338 903 tūkstošiem euro 2001. gadā līdz 11 178 073 tūkstošiem euro 2007. gadā, tas ir 33 reižu liels palielinājums. Šis kāpums noticis tikai 7 gadu laikā, kad hipotekārā kreditēšana, var teikt, sāka pilnvērtīgi darboties līdz pirmskrīzes periodam.

Šajā laikā nekustamā īpašuma tirgū strauji kāpa cenas, kas nozīmēja, ka vajadzīgi lielāki aizdevumi, lai šos nekustamos īpašumus spētu iegādāties. Būvniecības nozarei bija milzu uzplaukums, sākās arvien lielāks pieprasījums, kā arī tajā pašā laikā būvniecības izmaksas gadu no gada pieauga, kas, protams, palielināja pieprasījumu pēc hipotekārajiem aizdevumiem.

Pirms iestāšanās Eiropas Savienībā, tā Latvijai noteica kādus noteikumus un kritērijus, lai sakārtotu un pielāgotu arī hipotekārās kreditēšanas sistēmu Eiropas Savienības prasībām, kas arī tika izpildīti.

Pasaulē, tas ir, ekonomiski spēcīgākajās pasaules valstīs kā, piemēram, ASV, lielais mājokļu bums sāka noplakt jau 2005. gada beigās – bet pagāja zināms laiks, līdzko lielākā daļa cilvēku to pamanīja.

Kad atklājās, cik mājokļu burbulis ir nopietns, kļuva skaidrs, ka aizdevēji zaudēs ļoti daudz naudas tāpat arī investori, kas sapirka ar hipotēkām segtos vērtspapīrus. [4]

Darba autors piekrīt ekonomista izklāstītajam viedoklim, ka no šādiem vērtspapīriem vairs nekāds labums nebija, jo nekustamo īpašumu vērtības kritās, kas nozīmēja, ka vērtspapīriem arī vērtība kritās.

Cenas uzkāpa līdz tādām līmenim, ka iespēja nopirkt mājokli kļuva nerasniedzama daudziem – pat bez pirmās iemaksas, ar aizdevumiem cerībā, ka kāds uzķersies, kad cenas sāks noplakt. Tajā laikā parādījās šņācoša skaņa, gaisam plūstot ārā no burbuļa. Tomēr mājokļu cenas vēl lādu laiku kāpa. Tas bija gaidāms. Mājas nav akcijas, kurām ir tirgus cena, kas mainās ik minūti. Katra māja ir unikāla, un pārdevēji gaida, līdz atrodas pircējs. Tādējādi cena ir tāda, par kādu vēl nesen pārdeva citas mājas: pārdevēji nepazemina cenu, iekams nav skaidri redzams, ka sākotnēji cerēto summu viņi nesaņems. 2005.gadā pēc ilgstoša posma, kura laikā mājokļu cenas strauji auga katru gadu, pārdevēji cerēja, ka šī tendence turpināsies, tāpēc pieprasītās cenas turpināja kāpt, lai gan pārdošanas apjomi saruka.

Taču 2006.gada pavasarī pēkšņi atklājās tirgus vājums. Cenas sāka kristies vispirms lēnām, tad arvien straujāk. 2007.gada otrajā ceturksnī, pēc plaši izmantotā Case-Shiller mājokļu cenu indeksa, cenas bija tikai 3% zemāk par augstāko punktu pirms gada. Nākamajā gadā tās nokrita par vairāk nekā 15%. Protams, cenu kritums bija daudz lielāks reģionos, kuros burbulis bija pats lielākais. [4]

Lai gan sākotnēji mājokļu cenu kritums bija pakāpenisks, tas iedragāja pieņēmumus, uz kuriem balstījās neprimārās aizdošanas bums. Galvenais apsvērums šajās aizdošanas bija dibināts pārliecībā, ka no aizdevēja pozīcijām īstenībā nav svarīgi, vai aizdevuma ņēmējs spēj nomaksāt hipotēku: kamēr mājokļu cenas turpina kāpt, satrauktie aizdevēji vienmēr var vai nu refinansēt, vai samaksāt hipotēku, māju pārdodot. Tiklīdz mājokļu cenas sāka kristies, nevis augt un mājas pārdot kļuva arvien grūtāk, sāka augt defoltu procents. Un šajā brīdī atklājās vēl viena riebīga patiesība: tiesību atņemšana izpirkt ķīlas zīmi nav traģēdija tikai māju īpašniekiem, tas ir nepatīkams darījums arī aizdevējiem. Līdz tam, ka māja, kurai atņemtas tiesības izpirkt ķīlu, atgriežas tirgū, ar procesu saistītās izmaksas, degradācija, kas mēdz notikt ar vakantajām mājām un tā tālāk, kreditori, kas no aizdevēja paņēmuši māju, parasti iegūst pretī tikai daļu, teiksim, pusi, no sākotnējā aizdevuma vērtības.

Tādā gadījumā varētu jautāt, kāpēc nenoslēgt darījumu ar ēkas tagadējo īpašnieku par maksājumu samazināšanu un izvairīties no izdevumiem, kas saistīti ar tiesību atņemšanu izpirkt

ķīlu? Taču tas pirmām kārtām arī maksā naudu, un tam ir vajadzīgi darbinieki. Un neprimāros aizdevumus galvenokārt nekārtoja bankas, kas turētos pie aizdevumiem, tos kāroja aizdevuma ierosinātāji, kuri ātri pārdeva aizdevumus finanšu institūcijām, kas savukārt šķērēja un dalīja kopējos hipotēku fondus sānis izdalītās parādu obligācijas (CDO – Collateralized Debt Obligations), kuras pārdeva investoriem. Reālā aizdevumu apsaimniekošana tika atstāta aizdevumu apkalpotājiem, kuriem nebija ne resursu, ne motivācijas iesaistīties aizdevumu restrukturēšanā. Turklāt neprimāro aizdevumu atbalsta finansiālās inženierijas sarežģītība, kas hipotēku īpašniekus atstāja starp daudzajiem investoriem ar ilguma prasībām, radīja pamatīgus juridiskus šķēršļus jebkādi parādu atlaišanai. [4]

Līdz ar to restrukturizēšana lielākoties nebija iespējama un noveda pie sadārdzinātas tiesību atņemšanas izpirkt ķīlu. Tas nozīmē, ka vērtspapīri, kuri bija dibināti uz neprimārajām hipotēkām, pārtapa par ļoti sliktām investīcijām, tiklīdz mājokļu bums sāka grīļoties.

Pirmā patiesības atskārsme bija 2007.gada sākumā, kad sākās nepatikšanas ar neprimārajiem aizdevumiem. Sāņus izdalīto parādu obligāciju atsaukšana izraisīja akciju dalīšanu pašu vecāko akciju īpašniekiem, kuriem novērtēšanas aģentūras piešķīra AAA kategoriju un bija pirmās tiesības uz maksājumiem. Bet tiem, kam piederēja ne tik vecas akcijas un tika piešķirts zemāks novērtējums, maksāja tikai pēc tam, kad vecāko akciju turētāji bija saņēmuši savu daļu. Ap 2007.gada februāri kļuva skaidrs, ka zemāk novērtētās akcijas, iespējams, cietīs lielus zaudējumus, un šo akciju cenas nokrita. Tas vairāk vai mazāk pielika punktu visam neprimāro aizdevumu biznesam: tā kā neviens nepirka jaunākās akcijas, neprimāros aizdevumus vairs nebija iespējams pārpakot un pārdot, un finansēšana beidzās. Tas savukārt, noliekot malā līdz šim nozīmīgu mājokļu pieprasījumu avotu, veicināja visu mājokļu biznesa kritumu.

Tomēr ilgu laiku investori uzskatīja, ka vecākās akcijas šajās sānis izdalītajās parādu obligācijās ir diezgan labi aizsargātas. Līdz pat 2007.gada oktobrim ar AAA novērtētas akcijas ar neprimārajiem aizdevumiem balstīto hipotēku fondos joprojām tirgoja tuvu to sākotnējai vērtībai. Taču galu galā kļuva skaidrs, ka saistībā ar mājokļiem nekas nav drošs – ne vecākās akcijas, ne aizdevumi, kas izsniegti kredīta ņēmējiem ar labiem kredīta rādītājiem, kuri ir iemaksājuši būtiski lielu pirmo iemaksu.

Kāpēc? Tāpēc, ka mājokļu burbulis bija milzīgi liels. Valsts mērogā 2006.gada vasarā mājokļu bizness tika pārvērtēts par vairāk nekā 50%, tas nozīmē – lai mazinātu pārvērtējumu, cenām bija jākrīt par trešdaļu.

Tas nozīmēja, ka praktiski katram, kurš bija nopircis mājokli burbuļa kulminācijas gados, pat jau viņš vai viņa veica pirmo iemaksu 20% apmērā, bija jāreķinās ar negatīvu iznākumu – Hipotēku, kas ir vērtīgāka par māju. [4]

Taču šīs lietas nepieredzēja tikai ASV, jo arī Latvijā bija līdzīgas problēmas ar nekustamā īpašuma strauju cenu kāpumu, kas nebija pamatots. Pēc autora domām, straujais cenu kāpums iespējams bija sācies no denacionalizācijas un privatizācijas procesiem. Iedzīvotāji atguvuši savus vai radnieku īpašumus, kurus Padomju Savienība bija nacionalizējusi, tad bija gatavi pārdot vai izīrēt īpašumus, lai gūtu papildus peļņu, jo iedzīvotāju dzīves līmenis bija stipri zems. Latvijas valdība atjaunoja kreditēšanu, tai skaitā hipotekāro kreditēšanu, taču tā darbojās nesekmīgi, kas noveda pie hipotekārās kreditēšanas stagnācijas. Hipotekārā kreditēšana ar jaunu sparū sāka iegūt apjomus un skaitu no 2000. gada, kad tā auga straujiem tempiem. Sāka nepamatoti pieaugt nekustamo īpašumu cenas arī Latvijā, kad cilvēki iegādājās nekustamos īpašumus, lai tos tālāk pārdotu par augstāku cenu, jo zināja, ka pēc neilga laika nekustamajam īpašumam cenas augs, un viņi varēs nopelnīt uz cenu pieauguma izmaiņām. Cilvēki sāka spekulēt, ne vien vairs iegādāties sev mājokli. Nekustamā īpašuma nozare strauji kļuva par nozari, kur varēja ļoti labi nopelnīt, taču bija nepieciešams kapitāls, lai iegādātos nekustamo īpašumu. Tas arī bija viens no faktoriem, kāpēc hipotekāro kredītu skaits pieauga. Kādi no speciālistiem jau paspēja brīdināt arī Latvijas galvenās institūcijas par sagaidāmo krīzi, ja netiks apturēta nekustamā īpašuma spekulācijas un nozares attīstība, jo nebija nekāda pamata mājokļu straujam cenu kāpumam, tas bija tādēļ, ka pieprasījums bija augsts un pieprasījums noteica cenu. Tāpat arī piedāvātāji saprata, ka nekustamā īpašuma pircēji ir gatavi maksāt lielas summas, tādēļ arī tie cenas cēla ar vien vairāk un vairāk, kas galu galā arī noveda pie ekonomikas krīzes Latvijā, protams, ka liels iespaids bija no lielvalstu krīzēm, taču Latvijā krīzes izraisītāji bijām paši.

2.2. Hipotekārā kreditēšana 2008. – 2014. g. un to ietekmējošie faktori

Kā jau mēs zinām, ka 2008. gads bija tas gads, kurā Latvijā sākām piedzīvot krīzi. Tā brieda jau kādu laiku, un tieši hipotekārā kreditēšana un nekustamā īpašuma tirgus bija tiešie šīs krīzes izraisītāji. Kā jau iepriekš autors norādīja, tad šī krīze neaizsākās Latvijas komercbanku pavisām kredītēšanas dēļ, jo tomēr milzīgu iespaidu uz visas pasaules ekonomiku atstāja Amerikas Savienoto valstu hipotekārās kredītēšanas uzpūstais burbulis, kur ASV komercbankas izsniedza hipotekāros kredītus gandrīz jebkuram klientam, kurš ieradās uz konsultāciju, nemaz īsti nenovērtējot vai šim klientam ir iespējams šo aizdevumu laika gaitā arī atdot atpakaļ. Tāpat kā Latvijā, arī ASV ar katru gadu nekustamā īpašuma tirgū cenu kāpums bija vērojams arvien lielāks, kas nozīmēja, ka aizvien lielākas summas bankām jāizsniedz klientiem, lai tie varētu iegādāties savu mājokli, vai nekustamo īpašumu. Taču viss likās skaisti līdz vienam momentam, kad nekustamajam īpašumam sāka kristies cenas. Būtībā krīzē sākās jau tad, kad nekustamā īpašuma tirgū cenas kāpa arvien augstāk. Pēc laika aizņēmējiem sākās problēmas ar kredītu atgriezšanu bankām. Pie tam, zinām arī to, ka ASV darbojas nolikto atslēgu princips, kas nozīmēja, ka bankas ļoti riskēja ar to, ka vairs neatgūs izsniegtos naudas līdzekļus klientiem hipotekāro kredītu formā, jo, lai arī iedzīvotāji atteicās no kredītiem, atgriežot nekustamā īpašuma ķīlu, kas bija iegādājama nekustamais īpašums, bankas vairs nespēja ar šo ķīlu nosegt izsniegtā kredīta apjomu, jo nekustamo īpašumu tirgū cenas kritās ļoti krasi, kas nozīmē, ka bankas pārdodot ķīlu neatgūs to vērtību, kāda īpašumam bija pirms kāda laika.

Bankas beidzot saskārās ar savas neuzmanīgās, drīzāk pavisām, rīcības sekām. Tāpat arī Latvijā komercbankas izsniedza kredītus neizvērtējot to vai kredīta ņēmējs spēs atgriezt kredītu atpakaļ. Kreditēšana Latvijā auga straujiem tempiem, jo iedzīvotāji, mazo procentu likmju dēļ, bija gatavi doties uz komercbankām un aizņemties naudu, lai iegūtu sev mājokli, vai pat veikt dažādas spekulācijas nekustamo īpašumu tirgū, pērkot un pārdodot īpašumus, lai nopelnītu naudu, zinot to, ka katru dienu nekustamajam īpašumam cenas auga. Taču Latvijas gadījumā daudz spēcīgāk cieta hipotekāro kredītu ņēmēji, jo tāda nolikto atslēgu principa Latvijā gluži vienkārši nebija, kas nozīmēja, ka Latvijas iedzīvotāji riskēja paši ar saviem naudas līdzekļiem.

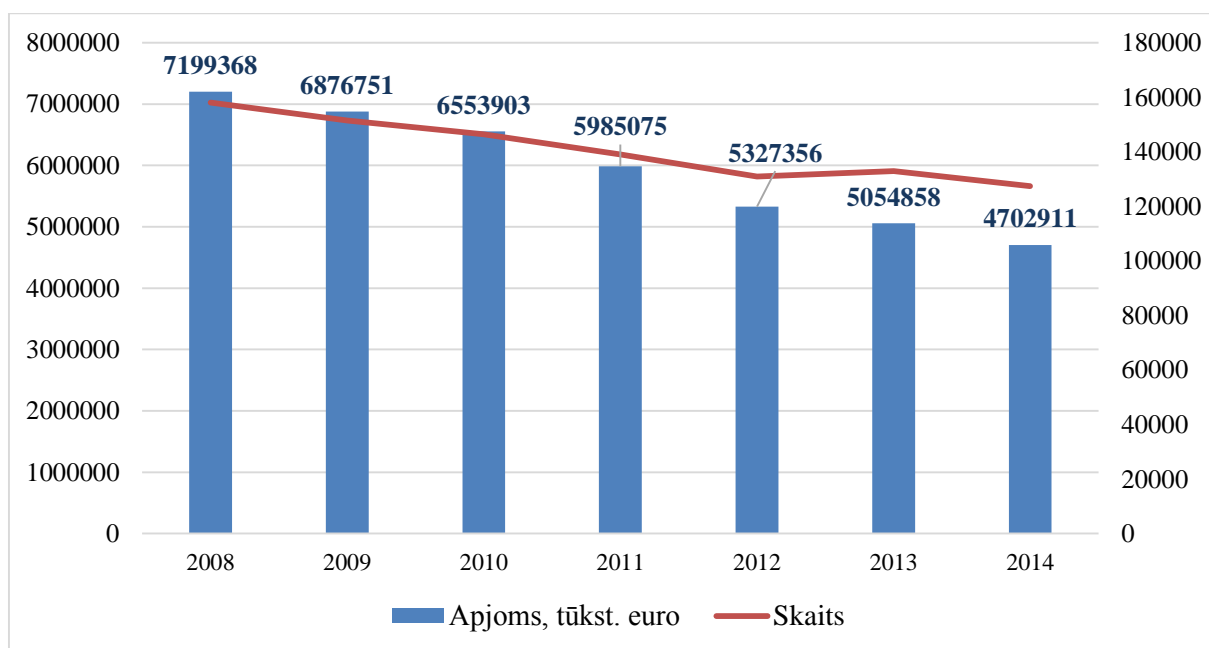
Sākoties krīzei daudzām ģimenēm nebija iespēju vairs atgriezt paņemtos hipotekāros aizdevumus, tas nozīmēja, ka bija jāatvadās no hipotekārā kredīta ķīlas, kas visbiežāk bija iegādājama nekustamais īpašums. Taču tas vēl nebija viss, jo bankas ar iegūto ķīlu realizāciju vairs nespēja atgūt izsniegto kredītu apjomu, nekustamo īpašumu straujas vērtības krišanas dēļ. Tas nozīmēja, ka aizdevumu ņēmējiem papildus nācās turpināt maksāt aizdevumu, lai bankas

vismaz atgūtu tos līdzekļus, kurus aizdeva klientiem. Tādēļ iedzīvotājiem šī krīze bija ļoti smaga.

Turpinājumā darba autors aplūkos dažādus faktorus, kuri varēja ietekmēt hipotekāro kredītēšanu Latvijā laika posmā no 2008. gada līdz 2014. gadam, un šie faktori, pēc autora domām, nav tikai finansiālie līdzekļi, kuri pieejami iedzīvotājiem, bet arī dažādi citi faktori, kuri gan tiešā veidā, gan netiešā veidā ietekmējuši hipotekāro kredītēšanu Latvijā.

Finanšu sektors un nekustamie īpašumi ir nesaraujami saistīti. No vienas puses, investīcijas nekustamajos īpašumos tiek uzskatītas par konservatīvām investīcijām un tās izmanto investīciju portfeļa veidošanā. No otras – , hipotekārā kredītēšana, lai finansētu nekustamā īpašuma iegādi un būvniecību, ir viens no finanšu sektora darbības elementiem. Turklāt nekustamo īpašumu attīstība un finanšu sektora uzplaukums ir savstarpēji atkarīgi. Tā 20. gadsimta beigās nekustamie īpašumi kļuvuši par vienu no galvenajiem investīciju objektiem. [9]

Iesākumā autors aplūkos hipotekārās kredītēšanas attīstību Latvijā laika posmā no 2008. gada līdz 2014. gadam, kuru gadu no gada ir piefiksējusi Finanšu kapitāla un tirgus komisija caur Latvijā esošo komercbanku sniegtajiem datiem kredītēšanā.



2.3. att. “Izsniegto hipotekāro kredītu apjoms, tūkst. Euro, un skaits laika posmā 2008. – 2013. g.” [2]

Krīzes sākumā – 2008. gadā Latvijā kopumā izsniegto hipotekāro kredītu apjoms, kurš atainots 2.3. attēlā, nekustamā īpašuma iegādei, remontam vai būvniecībai bija teju 7,2 miljoni eiro. Tas ir skaidrojams ar to, ka vēl bija tikai krīzes sākums, kuru izraisīja nekustamo īpašumu

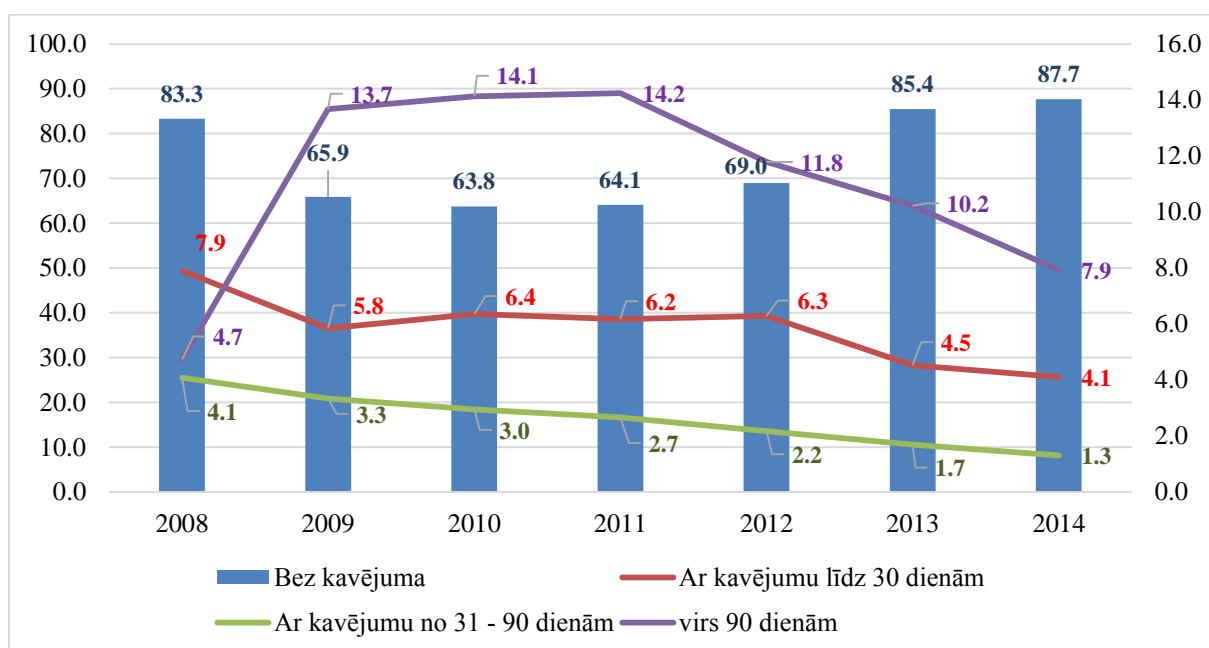
cenu straujš pieaugums, taču jau ap 2008. gadu, pat kādu laiku iepriekš, nekustamo īpašumu tirgus vērtības sāka kristies. Turpinājumā ar katru gadu izsniegto hipotekāro kredītu apjomi samazinājās, līdz lielāko kritumu sasniedza 2012. gadā, kad izsniegto hipotekāro aizdevumu apjoms, salīdzinot ar 2011. gadu, no teju 6 miljoniem saruka līdz 5,3 miljoniem jeb par 11 %. Tāda pat tendence samazināties turpinājās arī 2013. gadā un 2014. gadā, kad samazinājums pret iepriekšējo gadu bija attiecīgi 5,12 % un 6,96 %. Skatoties no krīzes sākuma līdz 2014. gadam, izsniegt hipotekāro kredītu apjoms bija sarucis no 7,2 miljoniem līdz 4,7 miljoniem jeb par 34,68 %. Lielais izsniegto aizdevumu samazinājums varētu būt saistīts gan ar hipotekāro kredītu procentu likmju straujo kāpumu, gan arī ar strauju inflācijas paaugstināšanos, gan ar iedzīvotāju rīcībā esošo finanšu līdzekļu samazinājumu, taču tie, pēc autora domām, nav vienīgie ietekmējošie faktori, jo šajā laika periodā daļa Latvijas iedzīvotāju bija spiesti doties uz ārzemēm, piemēram, Angliju, Īriju, Norvēģiju, lai varētu iegūt papildus līdzekļus nomaksāt jau saņemtos aizdevumus, kur iespējams pat bija zaudēti iegādātie īpašumi, kuri bija jāatdod bankām.

Apskatot izsniegto hipotekāro kredītu skaitu, kurš attēlots 2.3. attēlā, autors novēro tādu pašu tendenci samazināties, kā izsniegto aizdevumu apjomam, taču šeit samazinājums nav tik liels. Pie tam 2013. gadā, to salīdzinot ar iepriekšējo gadu – 2012., vērojams hipotekāro aizdevumu skaita pieaugums, un tas bija pieaudzis par 1,48 %. Protams, šis pieaugums bija niecīgs, taču tas nozīmē, ka valdības veikto reformu un tās darbības laikā ir vērojami uzlabojumi, kurus kā apstiprinājumus varam novērot arī hipotekārās kreditēšanas jomā, taču jau nākamajā – 2014. gadā izsniegto kredītu skaits bija samazinājies par 4,12 %. Kopumā laika posmā no 2008. gada līdz 2014. gadam izsniegto hipotekāro aizdevumu skaits bija samazinājies par 19,43 %. Salīdzinot izsniegto hipotekāro aizdevumu skaita samazinājumu ar izsniegto aizdevumu apjoma samazinājumu, var secināt, ka iedzīvotāji no hipotekārajiem aizdevumiem nav atsacījušies ļoti strauji, taču katra kredīta apjoms gan ir samazinājies diezgan strauji šo gadu laikā.

Tāpat arī vidējais kredīta apjoms vienam kredītam bija lielāks krīzes sākumā, kad vidēji viena aizdevuma apjoms bija 45,53 tūkstoši eiro, kas nākošajos gados saruka, līdz 2014. gadā vidēji viena hipotekārā aizdevuma lielums bija 36,92 tūkstoši eiro, kas šī perioda ietvaros bija par aptuveni 20 % liels samazinājums. Šis vidējā kredīta apjoma smazinājums noteikti ir izskaidrojams ar to, ka nekustamā īpašuma vērtība strauji samazinājās un klientiem vairs nebija vajadzības pēc tik lieliem aizdevumiem, kādi tie bija pirms krīzes un krīzes sākuma posmā.

Darba autors uzskata, ka dati par hipotekāro aizdevumu maksājumu kavējumiem, lieliski ataino situāciju hipotekārajā kreditēšanā no klientu puses, un precīzi parāda laiku, kad bija iestājusies krīze.

Ja aplūko datus par hipotekārā kredīta maksājumu kavējumiem no 2008. līdz 2014. gadam, kuri attēloti 2.4. attēlā, tad var redzēt, ka iedzīvotāji, krīzei sākoties, nesteidzās ar kredīta atmaksu, kavējot maksājumus. Tas noteikti iespaidoja bankas sākt vērtīgāk skatīties uz saviem klientiem, kuriem tās plānoja aizdot līdzekļus mājokļa iegādei, remontam vai celtniecībai, jo tām bija jāsaprāt, ja tā var teikt, karot ar nemaksātājiem. Bankām neienāca gaidītie naudas līdzekļi, līdz ar to, bija mazāk līdzekļu, kurus novirzīt tālāk nākamo aizdevumu izsniegšanai.



2.4. att. “Hipotekārā kredīta maksājumu kavējumi 2008. – 2014. g., procentos no pamatsummas” [2]

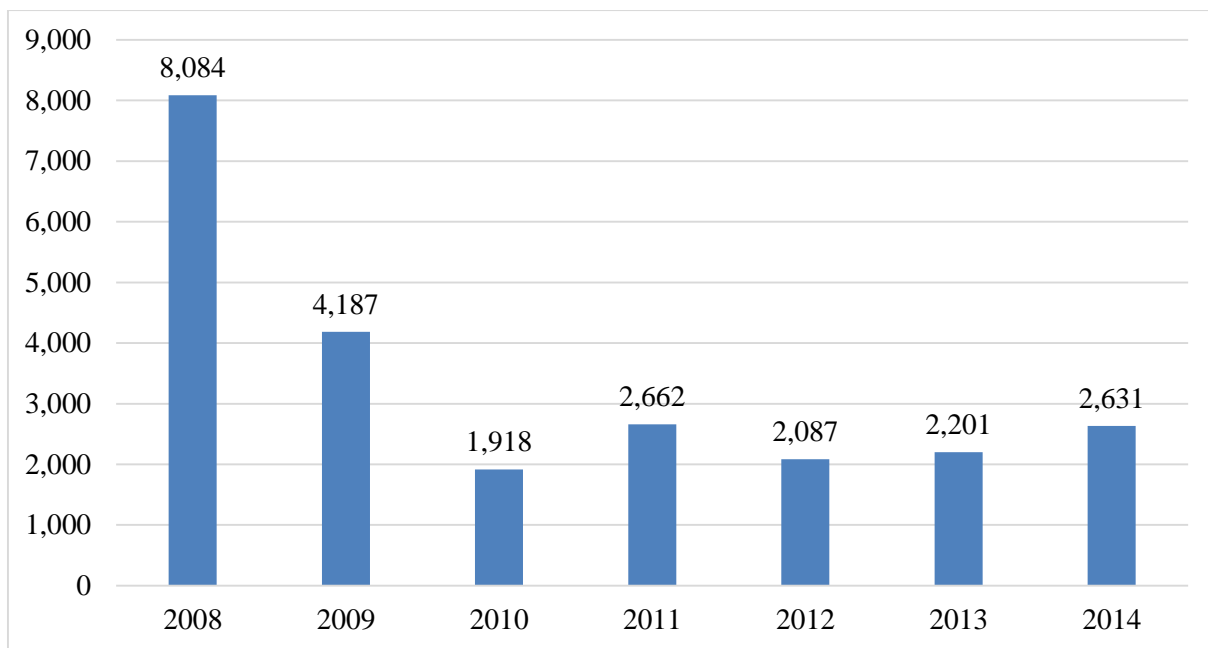
Krīzei sākoties, klienti maksājumus veica laicīgi, un, ja bija kavējumi, tad ne pārmērīgi garos termiņos, piemēram, mēneša ietvaros. To parāda 2.4. attēls, ka hipotekārā kredīta atmaksu nekavēja 83,3 % klientu, 7,9 % kavēja līdz 30 dienām, 4,1 % no 31 līdz 90 dienām, un virs 90 dienām kavējumu bija 4,7 % aizdevumuņēmējiem. Tas diezgan krasi mainījās 2009. gadā, kad klienti savus maksājumus sāka kavēt ar vien vairāk un ilgākos termiņos. Kopumā 74,2 % klientu maksājumus nekavēja, samazinājās arī klientu daudzums, kuri kavēja maksājumus līdz 30 dienām un no 31 dienas līdz 90 dienām. Taču strauji, pat vairāk par trīs reizēm pieauga to klientu skaits, kuri kavēja vairāk par 90 dienām maksājumu atmaksu. Autors uzskata, ka tas izskaidrojams ar to, ka daudzām ģimenēm, krīzes rezultātā vienkārši nebija finansiālo līdzekļu

tos atmaksāt, tādēļ tās sāka ekonomēt uz visu, ko vien varēja, lai iegūtu līdzekļus atmaksāšanai. Domājams, ka šī ilgā maksājumu kavēšana nebija tīša darbība. To pašu vērojam arī 2010. un 2011. gadā, kad kavējumu skaits vēl vairāk pieauga, arī ar kavējumu virs 90 dienām. Situācija uzlabojās 2012. gadā, kad sāka samazināties klientu skaits, kuri aizdevuma maksājumus kavēja, un samazinājums bija tieši virs 90 dienu kavējumos, kur tas nokrita no 2011. gada 16,3 % līdz 2012. gada 13,2 %. Situācija vēl labāka bankām kļuva 2013. un 2014. gadā, kad klientu skaits, kuri aizdevuma maksājumus nekavē bija pieaudzis attecīgi līdz 81 % 2013. gadā un 81,4 % 2014. gadā. Tāpat samazinājies to klientu skaits, kuri maksājumus neveica jau ilgākā termiņā, taču 2014. gadā atkal var novērot, ka klientu skaits, kuri maksājumus kavēja virs 90 dienām, bija pieaudzis.

Šie dati parāda kā laika gaitā iedzīvotājiem ir atgriezušies ienākumi, par kuriem tie spēj atmaksāt aizdevumu, taču ne tikai to vien mēs varam izsecināt. Autora prāt, kavējumu skaits līdz 30 dienām izskaidrojam ar to, ka klienti nav akurāti laikā maksājumus veikuši, tas ir, ka maksājumus veikuši savas nevērības pēc, taču laika gaitā klientu skaits, kuri kavē maksājumus līdz 30 dienām, ir samazinājies, kas varētu būt gan bankas nopelns, vairāk ziņojot par kavētiem maksājumiem un soda sankcijām, gan pašu klientu nopelns, uztverot saistības pret kredītiestādi daudz nopietnāk. Taču virs 90 dienu ilgu kavētāju skaita lielajam daudzumam iemesls ir nepietiekamie finansiālie līdzekļi, kas samazinājās patēriņa un pakalpojumu cenu pieauguma, inflācijas, bezdarba palielinājuma un citu iemeslu dēļ.

Būvniecības attīstība veido dzīvojamo māju un dzīvokļu piedāvājumu, kas tad arī ir viens no nozīmīgākajiem hipotekārās kreditēšanas apjomu pieauguma veicinošiem nosacījumiem. Pirms krīzes būvniecībai bija uzplaukums, kas norādīja uz hipotekārās kreditēšanas strauju apjomu pieaugumu.

Tāpat, veicot datu izpēti, varam aplūkot, cik daudz dzīvokļu bija uzbūvēti laika posmā no 2008. līdz 2014. gadam. No uzbūvēto dzīvokļu skaita arī varēsīm izdarīt kādus secinājumus par hipotekāro kreditēšanu Latvijā. Protams, ne visi iedzīvotāji iegādājas dzīvokļus jauno projektu mājās vai būvē jaunas privātmājas, taču zinot to, ka Latvijā ļoti daudz māju ir celtas PSRS laika periodā, cilvēki pirmskrīzes periodā apsvēra domu par jauno projektu māju dzīvokļu iegādi un jaunu privātmāju, jo PSRS laikā celtās mājas daudzviet ir sliktā stāvoklī, kur nepieciešami papildus finansiālie līdzekļi to atjaunošanai.



2.5. att. “Uzbūvēto dzīvokļu skaits laika posmā 2008. – 2014. g.” [2]

Autors uzskata, ka tieši šis 2.5. attēls, par uzbūvēto dzīvokļu skaitu, ļoti skaidri parāda tendences hipotekārajā kreditēšanā Latvijā, lai arī, protams, iedzīvotāji hipotekāros aizdevumus neņem galvenokārt, lai iegūtu dzīvokļus jaunuzbūvētajās daudzdzīvokļu mājās, tomēr daļa iedzīvotāju skatās uz jaunajām celtnēm.

Vēl krīzes sākumā – 2008. gadā uzbūvēto dzīvokļu skaits bija 8 084 dzīvokļi, kas noteikti veidojas no pieprasījuma pēc dzīvokļiem, jo daudzas mājas Latvijā savu laiku ir nokalpojušas, tajās ir jāieliek diezgan lieli finansiāli līdzekļi autjaunošanā, tādēļ iedzīvotāji skatās uz jaunceltnēm. Jau nākamajā gadā pieprasījums bija strauji krities, to autors secina no uzbūvēto dzīvokļu skaita 2009. gadā, kur to daudzums bija samazinājies teju uz pusi. Protams, tas bija krīzes rezultātā, ka liela daļa iedzīvotāju nespēja atļauties vairs pirkt jaunus dzīvokļus, jo tie maksāja lielas summas. Arī 2010. gadā samazinājās uzbūvēto dzīvokļu skaits, kas parāda, ka krīze arvien turpinājās un iedzīvotājiem nebija līdzekļu, lai šo pieprasījumu pēc jaunajiem dzīvokļiem palielinātu. 2011. gads ir tas, kurā novērojams pieaugums uzbūvētajos dzīvokļos, kas parāda, ka Latvijas ekonomika sāka atplaukt, taču nākamajos gados nebija novērojams pieaugums, kas šķiet izskaidrojams ar to, ka gan komercbankas, gan paši iedzīvotāji ir palikuši daudz piesardzīgāki.

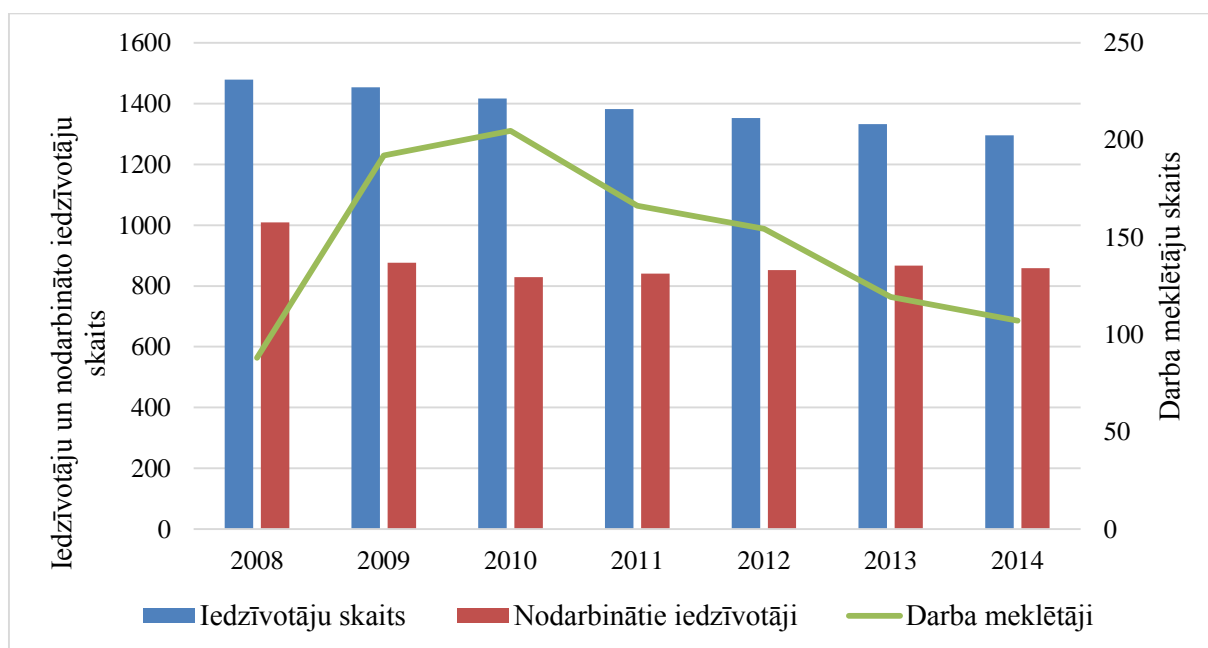
Kā ekonomiska rakstura faktori jāmin arī nekustamā īpašuma tirgus aktivizēšanos sakarā ar privatizācijas un denacionalizācijas procesa noslēgumu, tāpat arī nekustamā īpašuma cenas. Jo lielākas cenas nekustamajiem īpašumiem, jo lielāki kredīti nepieciešami klientiem, bet tajā pašā laikā, jo lielākas nekustamo īpašumu cenas, jo mazāks pieprasījums pēc hipotekārajiem aizdevumiem. Šī ietekme ir abpusēja. Nekustamā īpašuma cenas nosaka

nekustamā īpašuma pieprasījums, jo, no vienas puses, hipotekārās kreditēšanas apjomi ir atkarīgi no nekustamo īpašumu cenām, taču, no otras puses, pati hipotekārā kreditēšana (aizdevuma nosacījumi, pieejamība utt.) ietekmē nekustamo īpašumu cenu līmeni.

Divtūkstošo gadu sākumā līdz pirmskrīzes periodam attīstījās tāds celtniecības finansēšanas modelis, pēc kura komercbanka vai līzings sabiedrība ir kreditējusi celtnieku vai attīstītāju, juridisku personu, kā arī vienlaikus bija piedāvājusi kredītus īpašuma pircējiem, privātpersonām. Tādā veidā kredīta ņēmējam samazinājās īpašuma vērtēšanas izmaksas, komisijas maksas, kā arī kļuva iespējama ātrāka aizdevuma noformēšana. Dažkārt komercbankas tādos gadījumos piedāvāja ļoti izdevīgas procentu likmes hipotekārajam aizdevumam, jo tādā veidā komercbankas diversificēja kredītrisku, kāds bija, finansējot juridisku personu.

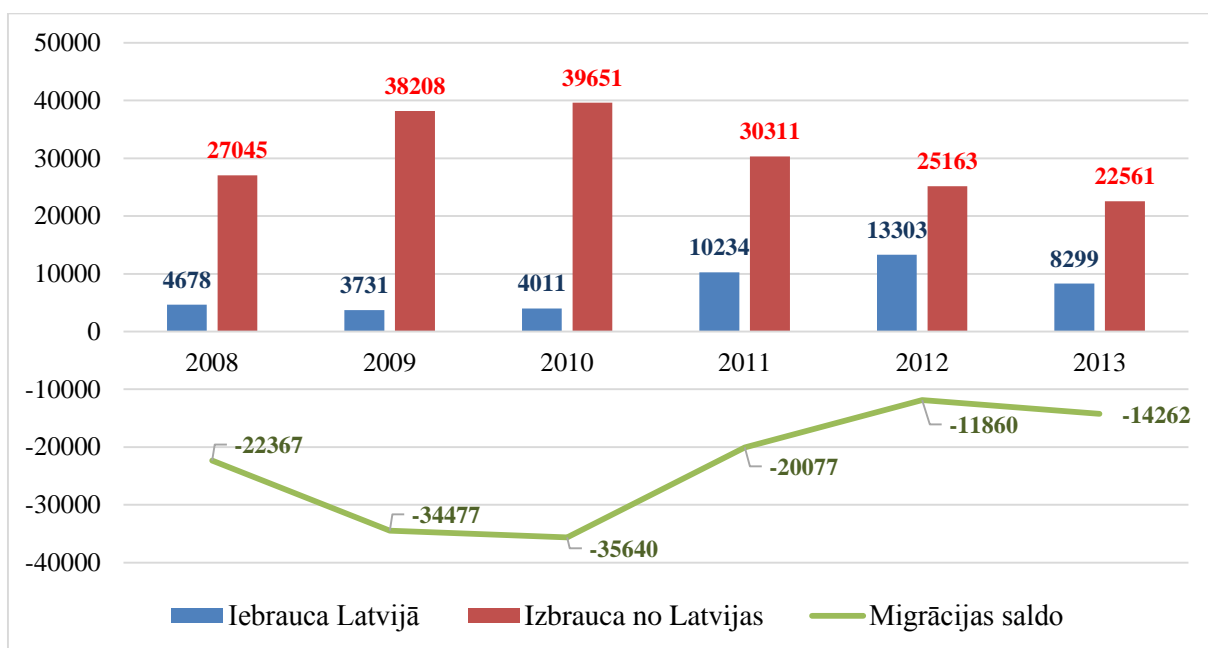
Līdz 2007. gadam mājokļu piedāvājums ievērojami pieauga, kas tālāk arī veicināja hipotekāro kreditēšanu.

Kā pirmo no faktoriem autors izvēlas apskatīt iedzīvotāju skaita, nodarbināto iedzīvotāju un darba meklētāju skaita izmaiņas darbspējīgā vecumā – 15 līdz 64 gadiem, kas noteikti ir svarīgs faktors arī kreditēšanas jomā, jo jau labu laiku Latvijai ir demogrāfiskas problēmas, kā, piemēram, iedzīvotāju samazināšanās, iedzīvotāju novecošanās, kā arī dzimstības problēmas. Pēdējā hipotekāro kreditēšanu tieši šinī mirklī neietekmē, bet uz priekšdienām noteikti būs svarīgs faktors, taču abas pārējās problēmas gan jau šobrīd veic lielu ietekmi uz Latvijas hipotekāro kreditēšanu.



2.6. att. “Iedzīvotāju, nodarbināto iedzīvotāju un darba meklētāju skaits Latvijā no 2008. līdz 2014. g., vecumā 15-64 gadiem, tūkst.” [2]

Pēc datiem 2.6. attēlā var spriest, ka laika posmā no 2008. gada līdz 2014. gadam iedzīvotāju skaits bija samazinājies tieši darba spējīgā vecumā – 15 līdz 64 gadiem. Šajā laika periodā samazinājums bija 12,43 %, pie tam šis samazinājums bija noticis tikai sešu gadu laikā. Šis faktors nav tas, kurš tiešā veidā ietekmē hipotekāro kreditēšanu, taču tas ir ļoti nozīmīgs ilgā laika periodā, jo, ja iedzīvotāju skaits darbspējīgā vecumā turpinās samazināties, tad kur gan bankas spēs iegūt klientus, lai veicinātu šī pakalpojuma noietu? Tāpat novērojams arī nodarbināto iedzīvotāju skaita samazinājums sākot no 2008. gada, kas, protams, ir saistīts ar daudzu cilvēku atlaišanu no darba vietām, uzņēmumiem samazinot savas izmaksas. Taču sākot ar 2011. gadu nodarbināto iedzīvotāju skaits sāka nedaudz pieaugt un palikt stabilā līmenī. Ar nodarbināto iedzīvotāju skaita izmaiņām ļoti saistītas ir darba meklētāju skaita izmaiņas, kas tieši apstiprina autora jau iepriekš minēto, ka līdz 2010. gadam uzņēmumi samazināja darba vietas, atlaižot darbiniekus, jo no 2008. gada līdz 2010. gadam darba meklētāju kopskaits pieauga no 88,1 tūkstoša līdz 204,8 tūkstošiem. Taču, līdz ar valdības aktīvu iesaistīšanos ekonomikas stabilizēšanā, tika arī atjaunotas darba vietas. Grafiks uzskatāmi parāda ekonomikas atlabšanu, jo jau sākot ar 2011. gadu, samazinājās darba meklētāju skaits, un ar katru nākamo gadu darba meklētāju skaits samazinājās arvien vairāk. Arī darba meklētāju skaita izmaiņām nav tiešas ietekmes uz hipotekāro kreditēšanu, taču tām ir ietekme uz iedzīvotāju finanšu līdzekļu izmaiņām, līdz ar to netieša ietekme uz kreditēšanu gan ir, jo, ja iedzīvotājiem būs vairāk naudas līdzekļu, tad tiem lēmumu par nekustamā īpašuma – mājokļa iegādi būs izdarīt vieglāk.



2.7. att. "Iedzīvotāju ilgtermiņa migrācija no 2008. līdz 2013. g." [2]

Vēl viens no faktoriem, kurš netieši ietekmē hipotekāro kreditēšanu Latvijā ir Latvijas iedzīvotāju migrācija, atspoguļots 2.7. attēlā. Autors uzskata, ka šis faktors ir atstājis ļoti spēcīgu ietekmi uz hipotekārās kreditēšanas apjomu samazināšanos un izsniegto kredītu skaitu, jo kā arī grafikā varam redzēt, tad jau krīzes sākumā un tās turpinājumā daudzi iedzīvotāji no Latvijas devās prom uz ārzemēm. Viens no galvenajiem iemesliem, kādēļ iedzīvotāji devās prom, bija tiešā veidā saistīts ar hipotekāro kreditēšanu, jo liela daļa no šiem aizbraucējiem devās prom tieši, lai varētu sapelnīt naudas līdzekļus hipotekāro aizdevumu atmaksāšanai, kuri tika paņemti pirms krīzes periodā. Latvijā iedzīvotājiem bija milzu problēmas ar darba atrašanu, jo uzņēmumi likvidēja darba vietas, kā arī darba samaksa kritās, jo noteicošie darba tirgū vairs nebija darba ņēmēji, bet gan darba devēji, kuri noteica gan darba samaksas lielumu pēc saviem ieskatiem, gan arī veicamos pienākumus, kas nozīmēja, ka darba ņēmējam veicamajiem pienākumiem klāt nāca papildus pienākumi, taču realitātē darba samaksa tā arī palielināta netika par papildus pienākumu pievienošanu.

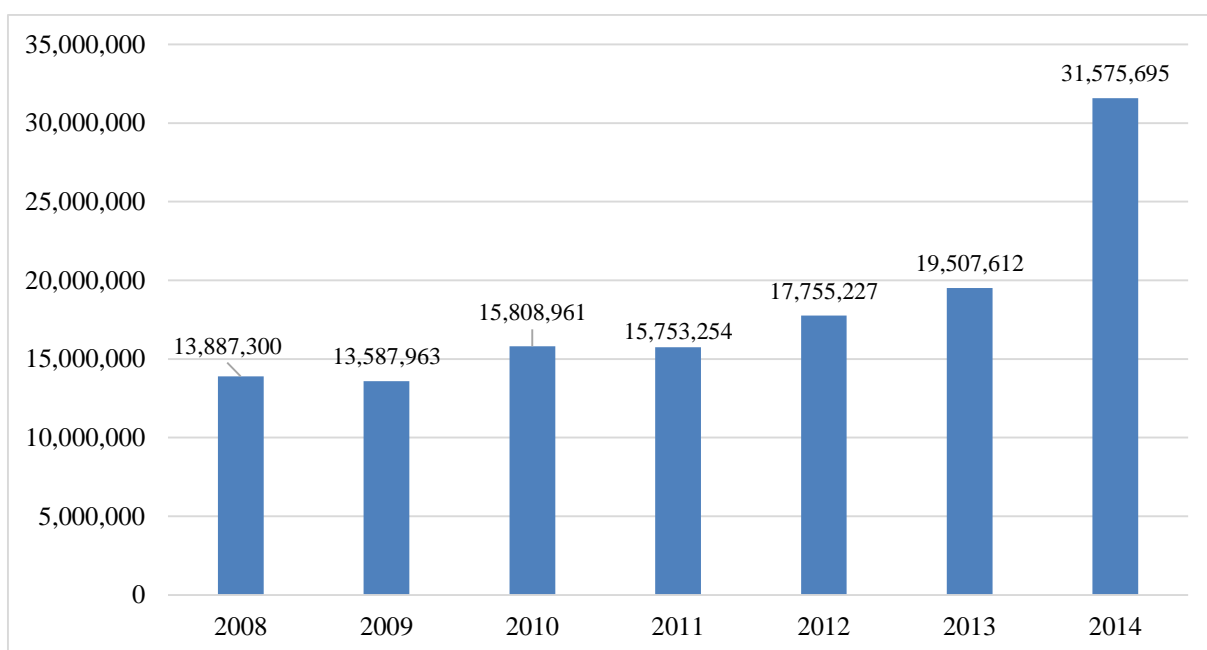
2008. gadā migrācijas saldo bija -22 367, nākamajā gadā tas pieauga vēl uz pusi līdz -34 477, un 2010. gadā sasniedza maksimālo negatīvo migrācijas saldo apskatītāja laika periodā, tie bija 35 640 Latvijas iedzīvotāju. Šie rādītāji ir kā apstiprinājums autora iepriekš teiktajam, ka iedzīvotājiem nebija darba vietu, līdz ar to trūka arī finanšu resursu, lai atmaksātu iepriekš saņemtos aizdevumus. Taču līdz ar 2011. gadu negatīvais migrācijas saldo pakāpeniski samazinājās. Tas bija kā rezultāts valdības sasniegtajiem rezultātiem, veicot dažādas reformas, protams, to izpildīšanas sagaidāmie rezultāti būs redzami ilgtermiņā, taču jau īstemiņā varam redzēt, ka uzlabojumi darbojas, un Latvijas iedzīvotāji vairs tādos daudzumos kā krīzes laikā nedodas projām no valsts.

Kopumā, saskaitot aplūkotos datus, no Latvijas sešu apskatīto gadu laikā valstī bija iebrāukuši 44 256 iedzīvotāji, taču izbrāukuši 182 939 iedzīvotāji, kas kopumā veido -138 683 lielu negatīvu migrācijas saldo. Sešu gadu laikā Latvija, ja tā var teikt, bija pazaudējusi 138 683 iedzīvotājus. Turklāt lielākoties tie bija jauni cilvēki, iespējams, pat ar visām ģimenēm devušies projām no valsts, lai spētu gādāt sev un savai ģimenei iztiku. Tādā ziņā tas bija un ir milzu zaudējums gan Latvijas valstij, gan tās ekonomikai, kā arī it īpaši hipotekārajai kreditēšanai.

Darba autors uzskata, ka ilgā laika periodā Latvijas valsts zaudēs ļoti daudz, ja nesāks strādāt pie attieksmes maiņas pret savas valsts iedzīvotājiem. Ir daudz jaunu cilvēku un ģimeņu, kuras uz dzīvi pārceļas citās valstīs, jo gan asptākļi, gan sociāli ir labāki nosacījumi, gan darba samaksa ir labāka tajās valstīs. Tādēļ, autora prāt, Latvijas valdībai ar steigu jā sāk domāt, kā šos cilvēkus atgriezt atpakaļ mājās, pie tam ne tikai domāt, bet sākt arī darīt ko lietas labad. Kā priekšlikumu autors min, ka valdība varētu pārskatīt fiskālo politiku, palielinot iedzīvotājiem pabalstu lielumus, it īpaši tos, kuri saistīti ar bērnu piedzimšanu un audzināšanu, jo tie Latvijā

pašlaik ir stipri mazāki, kādi tie ir valstīs uz kurām dodas darba un dzīvošanas meklējumos, piemēram, kā Anglija, Norvēģija, Īrija. Protams, tas nav tas vieglākais darbs valdības rokās, zinot to, ka līdzekļu ir tik cik ir, taču tas ir viens no iemesliem, kādēļ tik daudzas ģimenes dodas projām no valsts.

Komercbankas jau no sendienām piesaista noguldījumus, lai varētu izsniegt aizdevumus. Noguldījumi bankās pēdējos gados nav bijusi tā vieta, kur investori ir bijuši gatavi ieguldīt savus finanšu līdzekļus, ja krīzes sākumā tas bija nepietiekamo finansiālo līdzekļu dēļ, tad pēdējos pāris gados tā iemesls ir ļoti zemās procentu likmes noguldījumiem. Taču arī šis ir faktors, kurš netieši ietekmē banku kreditēšanu, jo bankas savus kredītus izsniedz no noguldītajām summām, kā to varam lasīt definīcijās par banku.

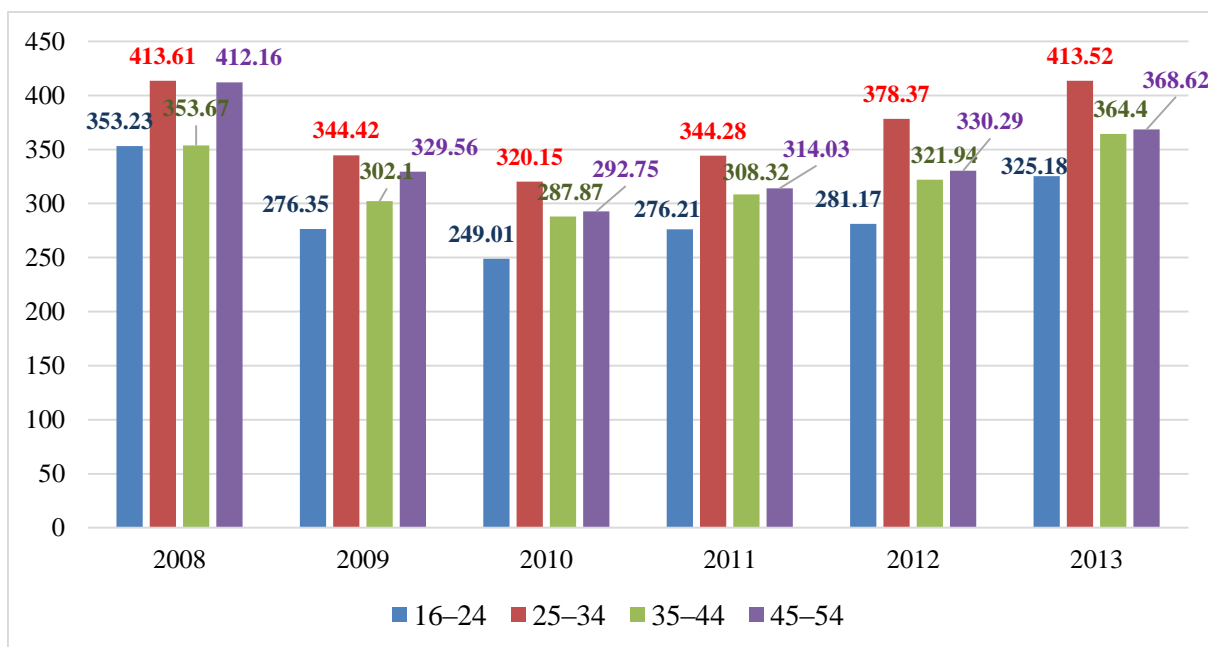


2.8. att. “Noguldījumi bankās no 2008. līdz 2014. g., tūkst. euro” [2]

Saprotams, ka krīzes laikā noguldījumus iedzīvotāji bankās neveica labprāt, jo gluži vienkārši krīzes laikā nav bijuši pietiekami līdzekļi tam. Apskatot datus 2.8. attēlā, redzam, ka sākot ar 2010. gadu vērojams noguldīto summu pieaugums, kas apstiprina jau autora iepriekš izteikto, ka ekonomika sāka atkopties. Turklāt pagājušajā – 2014. gadā noguldījumu summa, kura tikusi noguldīta bankās, bija ļoti strauji palielinājusies, tas ir, par 162,86 % salīdzinot ar 2013. gadu, kas nozīmē, ka iedzīvotāji ir atguvušies no krīzes, iekrājuši finansiālos līdzekļus, kurus vēlas noguldīt, lai tie nestu peļņu. Taču šī darba autoram to ir grūti izskaidrot, kādēļ iedzīvotāji ir gatavi noguldīt savus iekrātos līdzekļus bankās uz tik maziem procentiem, kādus piedāvā bankas šobrīd un kādēļ nav gatavi izmantot iespējas ieguldīt naudu citādā veidā,

piemēram, valsts obligācijās, kuras ir tikpat drošas kā noguldījums komercbankā. Pie tam grūti ir izskaidrojams arī tas, ka, lai arī naudas līdzekļi iedzīvotājiem ir palielinājusies, kreditēšanas apjomi un izsniegtie hipotekārie kredīti katru gadu samazinās. Varbūt tas ir izskaidrojams ar banku lielo piesardzību, klientu izvērtēšanu, vai varbūt tieši otrādi iedzīvotāju nevēlēšanos iegūt aizdevumus, vai arī sliktā pieredze klientiem no pagātnes ar aizdevumu smago atmaksu krīzes periodā.

Nākamais apskatāmais ietekmējošais faktors gan ir tāds, kurš hipotekāro kreditēšanu ietekmē tiešā veidā. Šis faktors ir iedzīvotāju rīcībā esošie ienākumi uz vienu mājsaimniecības locekli. Šis faktors parāda to, cik daudz varētu būt līdzekļu iedzīvotājiem, kā arī parādīt vai iedzīvotājiem pie dotajiem apstākļiem būtu iespējams iegūt hipotekāro aizdevumu.



2.9. att. “Rīcībā esošie ienākumi pa vecuma grupām, vidēji uz vienu mājsaimniecības locekli no 2008. līdz 2013. g., euro, mēnesī” [2]

Apskatot visas grupas 2.9. attēlā, visvairāk hipotekārās kreditēšanas saistībā, autora prāt, nepieciešams apskatīt iedzīvotāju vecuma grupas – no 16 līdz 24; no 25 līdz 34; kā arī 35 – 44 gadiem. Daļēji varētu ieskaitīt arī pēdējo vecuma grupu, kura tiek apskatīta grafikā, taču darba autoru māc šaubas, ka bankas būs ļoti labvēlīgas uz klientiem vecuma robežās 50 gadi un vairāk, jo, šobrīd pieejamajos hipotekārā kredīta nosacījumos, aizņēmuma maksimālais termiņš ir līdz 35 gadiem, kas nozīmē, ja aizņēmējs būtu, piemēram, 50 gadus vecs, tad pēdējā aizdevuma atmaksas gadā aizņēmējam būtu 85 gadi pie nosacījuma, ja klients aizņēmumu izvēlas uz maksimālo termiņu. Tas ir liels risks bankai, jo šāds vecums pēc Latvijas vidējiem

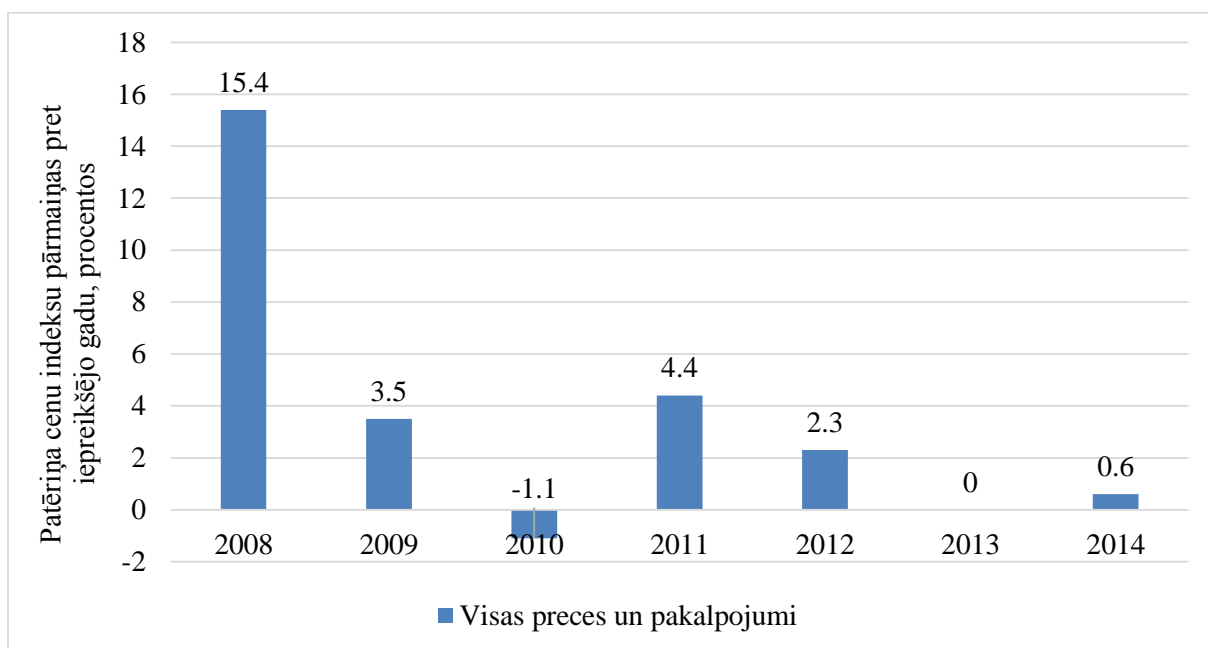
rādītājiem vīriešiem ir stipri virs vidējā, un arī sievietēm ir virs vidējā. Taču interesants ir fakts, ka gadu no gada tieši šī vecuma grupa ir otrajā vietā pēc rīcībā esošajiem ienākumiem.

Krīzes sākumā, protams, iedzīvotājiem bija vislielākie ienākumi, no šī apskatītā perioda – 2008. līdz 2014. g. Lielākos ienākumus iedzīvotāji ieguva vecuma grupās no 25 līdz 34 gadiem un no 45 līdz 54 gadiem. Izskaidrot, kādēļ vecuma grupā 16 līdz 24 gadiem ienākumi uz vienu mājsaimniecības locekli bija mazākie, var loģiski apdomājot, ka šajā vecumā darba tirgū šās grupas pārstāvjiem ir mazākā pieredze, pie tam darba devēji pieprasa no darba ņēmējiem pieredzi, kādēļ iegūt darba vietu šai vecuma grupai ir sarežģītāk, nekā citām. Tāpat arī daudzi jaunieši no šīs grupas noteikti vēl ir tikai vidusskolas gaitās, vai tikai nesen beiguši vidusskolu, vai studē augstskolās, kas nozīmē, ka ļoti bieži pilna laika klātienes studenti cenšas apvienot mācības ar darbu, pie tam šis darbs bieži vien nav pilnas slodzes, tādēļ arī ienākumi ir bijuši zemāki. Grūti ir izskaidrot, kādēļ vecuma grupā no 35 līdz 44 gadiem ienākumi bija stipri zemāki, nekā tie bija grupā no 25 līdz 34. Varbūt tās bija sekas no iegūtajiem aizdevumiem pirms krīzes periodā, vai, piemēram, zemākas kvalifikācijas darbaspēka dēļ, tai skaitā zemākas izglītības. Lielākos ienākumus ieguva vecuma grupā no 25 līdz 34 gadiem, un, autors uzskata, ka tas ir pozitīvi, jo tieši šīs vecuma grupas pārstāvji ir tie, uz kuriem savu segmentāciju veic komercbankas. Jo tie varētu būt iedzīvotāji, kuri ar savām ģimenēm apspriež iespējas savu mitekļu iegādi visvairāk, jo tās varētu būt ģimenes, kuras nesen tikai ir izveidojušās, kurām ir mazi bērni, un kuras domā par to, kā nodrošināt bērniem un sev apstākļus labākai dzīvošanai. Autora prāt, šīs grupas pārstāvji ir tie, kuri bankās griežas pēc hipotekārajiem aizdevumiem visbiežāk, un tas arī ir labi, ka šajā vecuma grupā ir vislielākie ienākumi.

Arī ar šo faktoru vērojamas tās pašas tendences, kuras pārējiem faktoriem, ka pēc 2008. gada sākās kritums, un ap 2010., 2011. gadu sāka parādīties pozitīva rakstura iezīmes, kas nozīmē, ka Latvijas ekonomika sāka atkopties no krīzes. Tā bija ar visām apskatītajām vecumam grupām, ka rīcībā esošie ienākumi uz vienu mājsaimniecības locekli 2008. gadā bija augstākie, kuri pēc tam sāka ar katru gadu samazināties, līdz 2011. gadā atkal palielinājās, 2013. gadā sasniedzot ļoti līdzīgus rādītājus krīzes sākuma rādītājiem. Un, pēc autora domām, tas ir labi, jo iedzīvotāji varēs lielākus tēriņus veltīt ne tikai lai nodrošinātu sevi tikai galvenokārt ar pašām nepieciešamākajām patēriņa precēm un pakalpojumiem, bet varēs arī tērēt naudas līdzekļus arī citām precēm un pakalpojumiem. Tas ir labi arī tādā skatījumā, ka iedzīvotājiem būs labākas iespējas iekrāt finanšu līdzekļus hipotekārā aizdevuma pirmajai iemaksai, ja tie izvēlētos par labu hipotekārā aizdevuma ieguvei.

Iemeslie šiem kritumiem, būtībā ir tie paši, kuri citiem faktoriem, infācija, bezdarbs, straujais darba vietu samazinājums reformu dēļ, kā arī darba samaksas samazināšanās.

Lai arī iedzīvotāju rīcībā esošie ienākumi uz vienu mājsaimniecības locekli pēdējos pāris gadus ir pieauguši, tomēr nākamais apskatāmais hipotekārās kreditēšanas ietekmējošais faktors parādīs cik reāli ar šiem ienākumiem patērētāji spējīgi iegādāties preces un pakalpojumus, tieša jāsaka, ka šis faktors atstāj netiešu ietekmi uz kreditēšanu. Šis faktors ietekmē iedzīvotāju ienākumus, taču tālākā ķēdē tam ir ietekme arī uz kreditēšanu, jo kaut arī ienākumi var būt salīdzinoši lieli, tad inflācijas un citu apstākļu rezultātā, iedzīvotāji nevar iegādāties tās pašas patēriņa preces un pakalpojumus, kurus līdz šim spēja iegādāties, un starp pakalpojumiem noteikti pieskaitāms arī hipotekārais kredīts.



2.10. att. “Patēriņa cenu indeksi 2008. – 2014.g., pārmaiņas pret iepriekšējo gadu, procentos” [2]

Patēriņa cenu indekss 2008. gadā bija pieaudzis par 15,4 % pret iepriekšējo gadu, tas nozīmē, ka iedzīvotāji ar tādiem pašiem ienākumiem, kā iepriekš, spēja iegādāties mazāk preču un pakalpojumu. Tāpat arī 2009. gadā pieaugums bija novērojams, taču gandrīz 5 reizes mazāks. Tas nozīmē, ka krīze turpinājās, inflācijas līmenis valstī bija augsts, līdz ar to, cenas precēm un pakalpojumiem visā valstī pieauga, un iedzīvotāji ar tādiem pašiem ienākumiem, kā līdz šim, nevarēja iegādāties to pašu, ko pirms tam. Līdz ar cenu pieaugumu iedzīvotāji sāka vairāk ekonomēt uz patēriņa preču un pakalpojumu iegādi. Primāro preču iegādei nācās izlietot vairāk līdzekļu kā līdz šim, tas nozīmēja, ka bija jāizvērtē tādu patēriņa preču un pakalpojumu iegāde, kuri nebija steidzami nepieciešami. Viens no tādiem pakalpojumiem noteikti bija komercbanku piedāvātais hipotekārais aizdevums. Pie tam 2008. un 2009. gadi bija visgrūtākie iedzīvotājiem, jo ienākumi mājsaimniecībām samazinājās un patēriņu cenu indekss pieauga, tas

nozīmē, ka iedzīvotāji daudz vairāk domāja un sekoja līdzī tam, ko viņi iegādājās gan preču ziņā, gan, vēl jo vairāk, pakalpojumu ziņā.

Latvijas komercbankas no 2008. līdz 2010. gadam piedzīvoja jau trešo banku krīzi, par kuras sākumu var uzskatīt 2008. gada vidu. Kaut gan jau 2007. gada 6. martā Ministru kabinets apstiprināja finanšu ministra vadītās darba grupas sagatavoto "Ziņojumu par petēriņa cenu inflācijas attīstību un samazināšanas priekšlikumiem" (inflācijas samazināšanas plāns). Šajā plānā par vienu no efektīvākajiem viediem patēriņa cenu pieauguma ierobežošanai tika minēta atbildīga fiskālā politika un uz problēmsektoriem vērsta politika, kas sekmētu valdības sektora ieguldījuma samazinājumu pieprasījuma inflācijā, kā arī mainītu tirgus dalībnieku motivāciju un rīcību, ievirzot to ilgtspējīgas attīstības gultnē. [9]

Darba autors secina, ka Latvijas valdībai ir izdevies diezgan labi pielietot fiskālo politiku un uz problēmsektoriem vērsto politiku, lai samazināt inflāciju patēriņa precēm, jo patēriņa cenu indekss vairs nav tā pieaudzis pret iepriekšējo gadu, kā tas bija 2008. gadu salīdzinot ar 2007. gadu, kur kāpums bija par 15,4 %. Protams, šis mērķis no valdības puses ir sasniegts, taču hipotekārās kreditēšanas uzlabošanai lielu pienesumu tas nav devis, gluži pretēji, kreditēšanas apjomi turpina kristies.

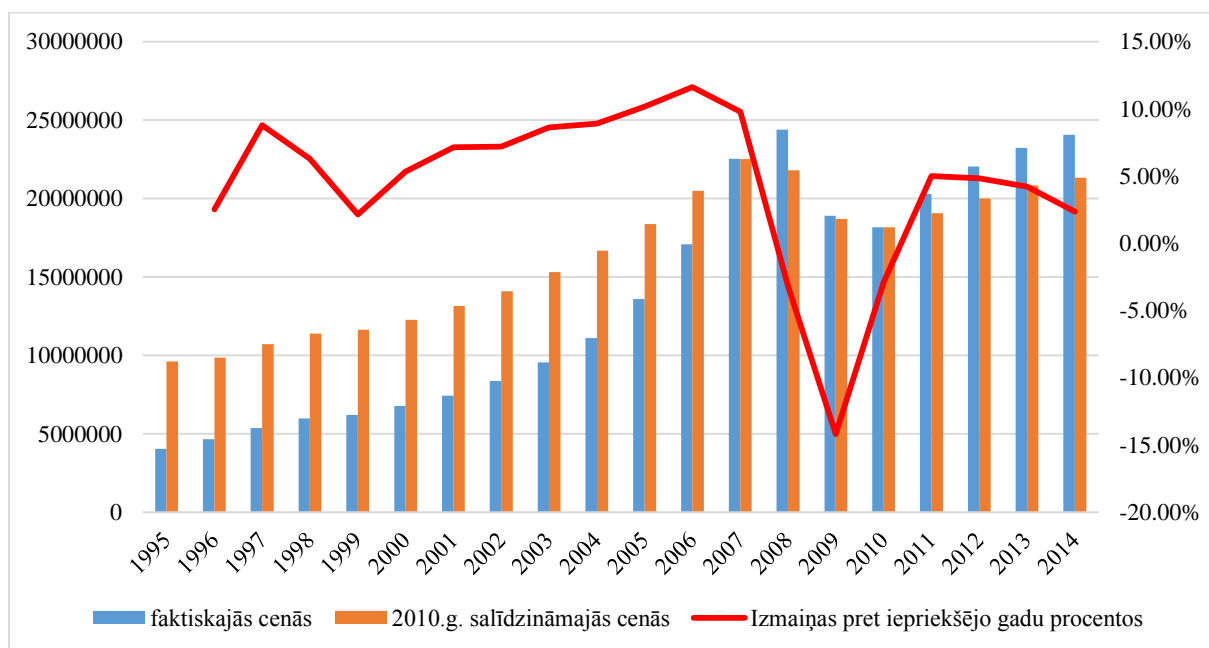
Pie kopējiem ekonomiskajiem faktoriem, kuri ietekmē hipotekārās kreditēšanas attīstību, jāmin arī kopējā kredītu un finanšu tirgus attīstība, vērtspapīru tīgu attīstība valstī, valūtas stabilitāte, inflācijas līmenis, apdrošināšanas sistēmas piedāvājums apdrošināt pret ekonomiskajiem riskiem, kas saistīti ar hipotēkām, u.c.

Ne mazāk svarīgi ir arī tādi ar banku darbību galvenie saistītie faktori kā hipotekāro kredītu procentu likmes, kredītu atmaksas termiņi, kredītresursu pieejamība, kredītresursu pietiekamība, kredīta apjoms attiecībā pret ņīlas vērtību un konkurence banku starpā. [9]

3. Valsts loma hipotekārajā kreditēšanā

3.1 Uzņēmējdarbības attīstība, iekšējā stabilitāte

IKP pieaugums veido valsts, tās iedzīvotāju un uzņēmēju ienākumus, kuri var tikt novirzīti tālākai ekonomikas attīstībai un dzīves apstākļu uzlabošanai, to skaitā piesaistīt kredītresursus. Pasaules finanšu krīze ļoti smagi ietekmēja Latvijas tautsaimniecību, kā rezultātā ekonomikas lejupslīde bija jūtama visiem – gan iedzīvotājiem, gan uzņēmējiem.



3.1. att. “Iekšzemes kopprodukta izmaiņas Latvijā laika posmā no 1995. līdz 2014. gadam, tūkst. euro” [2]

Kā atspoguļo 3.1. attēla dati par faktiskā IKP un 2010. gada salīdzināmajās cenās IKP, kā arī faktiskā IKP izmaiņas pret iepriekšējo gadu, varam redzēt, ka ar katru gadu IKP vērojams pieaugums. Tā tas bija līdz krīzes laikam, kad 2009. gadā bija novērojams kritums. Latvijas ekonomika pēc neatkarības atgūšanas attīstījās ar katru gadu, tam par apstiprinājumu ir faktiskā IKP izmaiņas pret iepriekšējo gadu, kad no 1995. gada līdz 2007. gadam faktiskais IKP gadu no gada pieaug no 2,5 % gadā līdz pat 11,5 % 2006. gadā. Ekonomikas labākie gadi bija no 2005. līdz 2007. gadam, kā tos mēdza saukt par treknajiem gadiem. Tajos faktiskā IKP pieaugums bija novērojams 10 % un pat 11,5 % robežās ik gadu. Noteikti, ka tas bija saistīts ar kreditēšanas attīstību, it īpaši ar hipotekārās kreditēšanas attīstību, kā arī ar nekustamā īpašuma tirgus cenu kāpumu un arī būvniecības uzplaukumu, kad tika veikti dažādi pasūtījumi, projekti būvniecības firmām gan dzīvojamo māju celtniecībai, gan daudzdzīvokļu māju celtniecībai, gan

valsts pasūtījumi ēku celtniecībā. Taču 2008. gadā pieaugums vairs nebija vērojams, faktiskais IKP palika iepriekšējā gada robežās. 2009. gadā jau faktiskais IKP bija samazinājies vairāk nekā par 10 %, darba autors pieļauj, ka tieši nekustamais īpašums, hipotekārā kreditēšana un būvniecība bija galvenie faktori, kādēļ šis samazinājums bija tik liels.

Krīzes pirmajā gādā – 2009. gadā bija straujš IKP kritums, kas saistāms ar kreditēšanas strauju samazināšanos. Lielās komercbankas pamazām sāka kļūt piesardzīgākas un tai pašā laikā sāka ieviest stingrākus kreditēšanas nosacījumus. Kreditēšana samazinājās arvien straujāk, cenas nekustamajiem īpašumiem sāka kristies, visā valsts ekonomikā izraisot ķēdes reakciju – sāka strauji samazināties patēriņš, tirdzniecība un ekonomiskā attīstība pašā valstī. Vēl smagāku situāciju radīja „Lehman Brothers”, ASV kompānijas, bankrots 2008. gada septembrī kas nozīmēja, ka vairs nebija brīvi pieejami ārvalstu finanšu resursi un šajā situācijā galvenā cietēja bija Parex banka, kura bija viena no lielākajām Latvijas komercbankām taja laikā. Parex banka pēc šī notikuma nespēja pārfinansēt vienu no saviem sindicētajiem kredītiem, kā arī no bankas 2008. gadā aizplūda ceturta daļa no visiem noguldījumiem tikai 3 mēnešu laikā. Latvijas tā laika valdība nolēma, ka Parex bankas loma ir pārāk liela Latvijas ekonomikā, tādēļ izlēma to glābt. Valdība kopumā investēja ap 1,2 miljardiem latu Parex bankas glābšanā. Latvijas valdība saprata, ka tā netiks viena pati galā ar visām radušām problēmām, tādēļ tā paša gada beigās bija spiesta vērsties pie Starptautiskā valūtas fonda, kura bija vienīgā starptautiskā finanšu institūcija, kura Latvijai varēja aizdot finanšu līdzekļus. Vēl viens svarīgs partneris bija Eiropas Komisija, kas, sarunām noslēdzoties izrādījās, Latvijas valdībai nodrošināja finansiālo atbalstu vislielākajā apmērā. Aizdevuma summas savākšanā piedalījās arī citas institūcijas kā, piemēram, Eiropas Rekonstrukcijas un attīstības banka, Pasaules banka un vairākas Eiropas Savienības dalībvalstis.

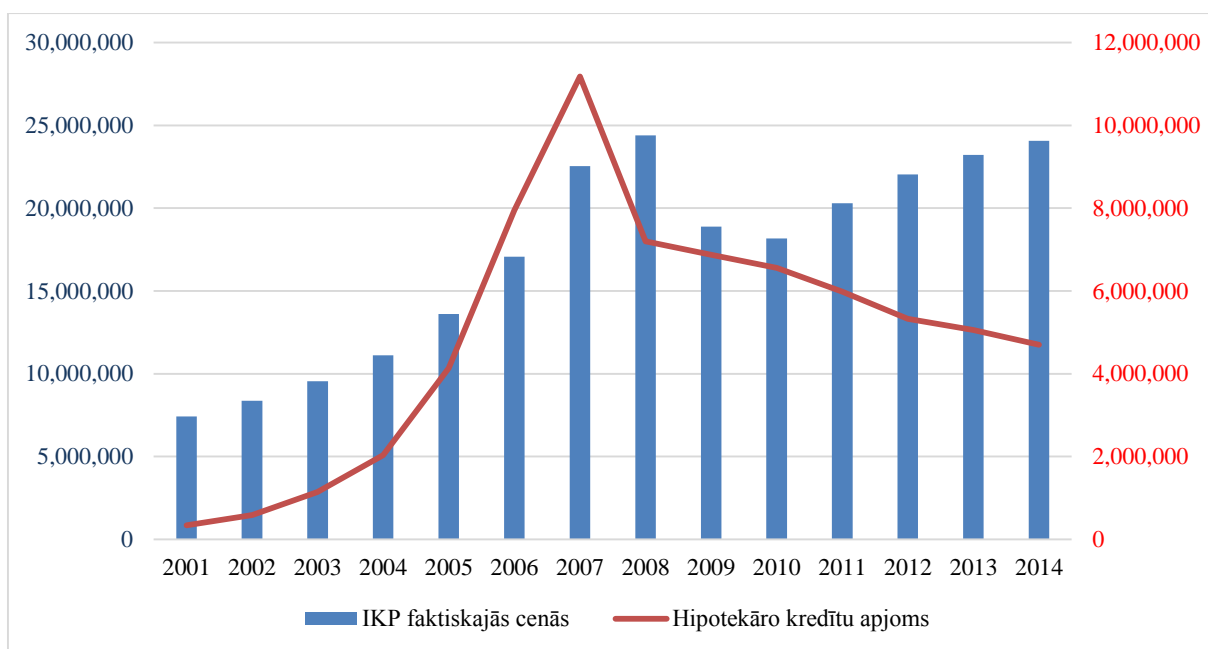
Arī situācija 2009. gadā pasliktinājās un pēc 3.1. attēla redzams, ka 2009. gadā turpinājās straujais kritums, kas salīdzinājumā ar 2008. gadu bija 14,19 %, tā paša gada sākumā mainījās Latvijas valdība, jo tā nespēja nodrošināt nepieciešamās reformas, kā rezultātā bija zaudējusi uzticību savai darbībai. Tajā gadā budžets tika konsolidēts par 11 % no IKP, samazinot izdevumus praktiski visās jomas, kā arī ceļot nodokļus, piemēram, pievienotās vērtības un akcīzes nodokļus.

Turpmāk valdība lielāko budžeta konsolidācijas daļu veica uz nodokļu palielināšanas rēķina, jo tā uzskatīja, ka tik lielā mērā budžeta izdevumus vairs nevar samazināt, kā līdz šim. Sākot ar 2010. gada sākumu, beidzot visi galvenie Latvijas ekonomikas rādītāji sāka uzlaboties. Trešajā ceturksnī, pēc deviņu ceturkšņu krituma, beidzot tika reģistrēts pirmais IKP pieaugums (+2,9%). No 2008. gada otrā ceturkšņa līdz 2010. gada otrajam ceturksnim Latvijas IKP kopumā bija samazinājies par 25 %, vislielāko IKP kritumu piedzīvojot 2009. gadā.

Eksportējošie uzņēmumi spēja atkopties visstraujāk, jo tie nebija atkarīgi no iekšzemes pieprasījuma un tie arī saņēma valdības atbalstu pastiprinātā veidā. 2010. gada ceturtajā ceturksnī IKP turpināja pieaugt arvien straujāk, līdz ar to kopējais IKP samazinājums 2010. gadā bija tikai 0,3 %. Tāpat arī 2011. gada budžeta konsolidācija notika lielākoties uz nodokļu palielinājuma. Tādēļ ka IKP stabila izaugsme turpinājās arī 2011. gadā, pasākumi budžeta konsolidācijai 2012. gadam bija stipri mazāki nekā iepriekšējos gados – tie bija tikai 0,7 % apmērā no IKP. 2011. gada beigās Latvija sekmīgi noslēdza starptautiskā aizdevuma programmu. Krīzes perioda laikā valsts kopējie budžeta konsolidācijas pasākumi bija 15 % no IKP, no kuriem lielāko daļu veica krīzes sākumā – 2009. gadā.

2010. gadā turpinājās samazināties iekšzemes kopprodukts, kas ir saprotams, jo valdība centās iesaistīties ar kādiem saviem risinājumiem, lai izvairītos no dziļākas recesijas, taču 2010. gadā IKP bija vēl samazinājies salīdzinot ar iepriekšējo gadu par 2,89 %. Sākot ar 2011. gadu Latvijā IKP vērojams pieaugums ar katru gadu. 2011. gadu salīdzinot ar 2010. pieaugums bija par 5 %, 2012. pret 2011. gadu pieaugums bija 4,83 %, 2013. pret 2012. gadu – 4,23 %, 2014. pret 2013. gadu – 2,36 %.

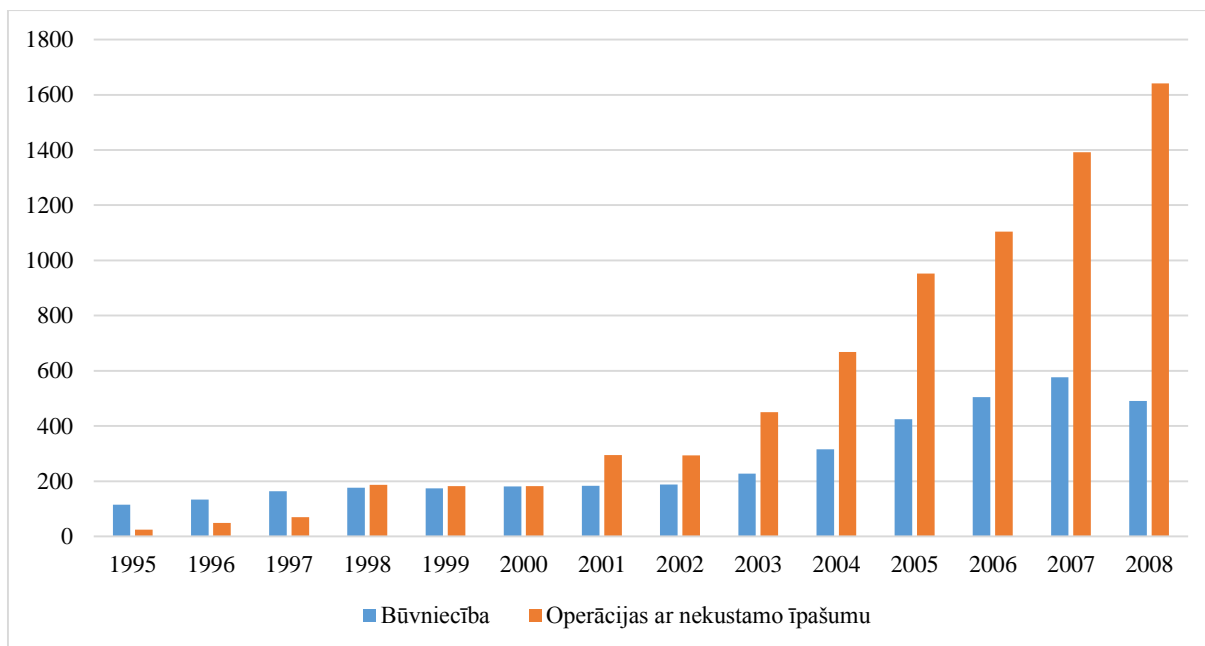
Kopumā pēc datu, kuri atainoti 3.2. attēlā, izpētes, var novērot, ka Latvijas iekšzemes kopproduktam un hipotekārajai kreditēšanai bija ļoti cieša korelācija. Līdz ko hipotekārajā kreditēšanā vērojams straujš kāpums, tā arī iekšzemes kopprodukts pieauga strauji, un arī otrādi, ja hipotekārajā kreditēšanā vērojams kritums, tad arī iekšzemes kopprodukts samazinājās, taču šī korelācija vairs nebija tik spēcīga un samazinājās ar katru gadu sākot jau ar 2011. gadu, kad faktiskais IKP sāka pieaugt salīdzinot ar iepriekšējo gadu, taču hipotekārā kreditēšana un pati kreditēšana kopumā zaudēja savas pozīcijas. Hipotekārā kreditēšanā kā 2007. gadā sākās kritums, tā tas nav apstājies līdz pat 2014. gadam, kad tā sasniedz zemāko punktu kopš 2007. gada. Redzot šo samazinājumu un hipotekārās kreditēšanas apjoma samazināšanās turpināšanos Latvijas valdība cenšas veidot kādas atbalsta sistēmas un risinājumus, lai iedzīvotāji vairāk izvēlētos izmantot banku sniegtos pakalpojumus tieši hipotekārās kreditēšanas saistībā. Tas nozīmē to, ka laika gaitā Latvijas ekonomiskajā attīstībā milzu lomu spēlēja tieši kreditēšana, taču, atlabstot ekonomikai, kreditēšanai, tai skaitā hipotekārai kreditēšanai vairs nav tādas ietekmes uz Latvijas ekonomikas attīstību, kāda tai bija pirms krīzes periodā – līdz 2008. gadam.



3.2. att. “Faktiskā IKP un hipotekāro kredītu apjomu salīdzinājums 2001. – 2014. g., euro” [2]

Valdība veica pietiekoši daudz dažādu reformu un pasākumu ekonomikas uzlabošanā, kādēļ iekšzemes kopproduktam vērojams pieaugums. Viens no iemesliem hipotekārās kreditēšanas samazinājuma turpinājumam, visticamāk, ir nepietiekošie finansiālie līdzekļi aizdevuma iegūšanai, kā arī komercbanku striktāku nosacījumu ieviešana aizdevuma iegūšanai un pašu aizdevuma ņēmēju stingrāka izvērtēšana, vai aizņēmējs būs spējīgs atmaksāt, kādi ir viņa ieņēmumi u.c.

Pēc darba autora domām, daudzi klienti vairs nesteidzas ar aizņēmuma iegūvi un pat baidās no aizdevuma iespējas izskatīšanas tādēļ, ka tikai pirms dažiem gadiem iegūta slikta pieredze ar hipotekāro aizdevumu vieglo iegūšanu, komercbanku vieglprātīgo attieksmi aizdevumu izsniegšanā, nekustamā īpašuma tirgus straujo cenu kāpumu, kā arī cenu straujo kritumu krīzes rezultātā. Autors uzskata, ka lielā mērā tā ir piesardzība no klientu puses.

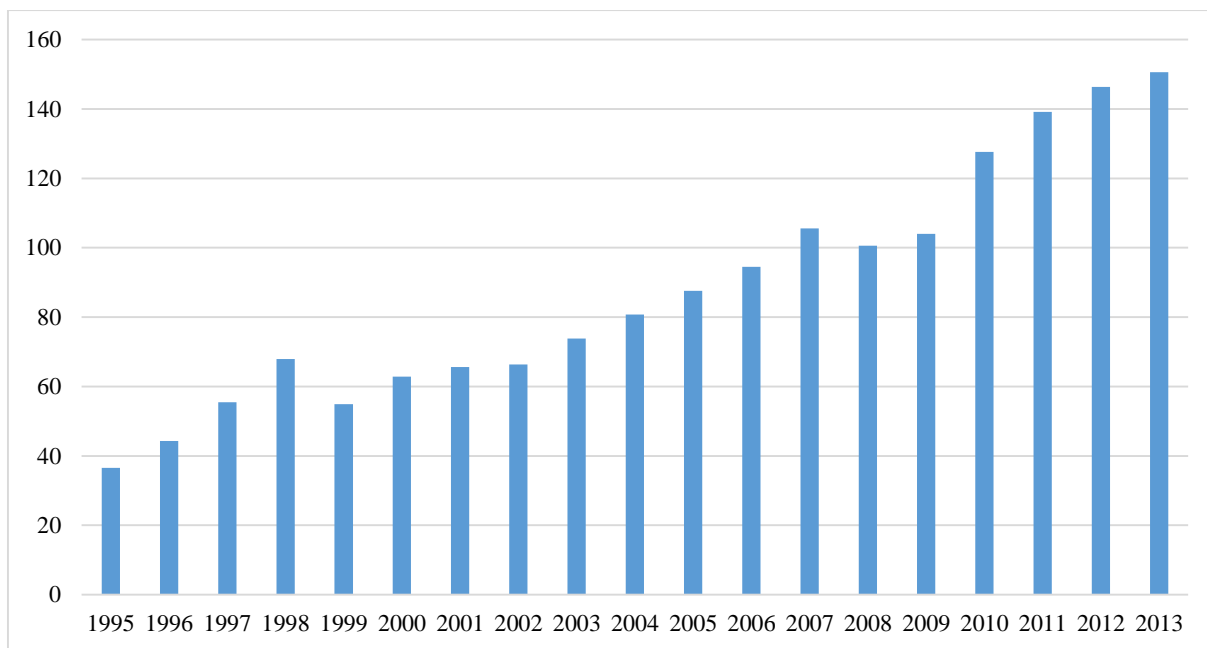


3.3. att. “Nefinanšu investīcijas pa darbības veidiem 1995. – 2008. g., milj. euro” [2]

Arī nefinanšu investīcijas no valsts puses būvniecībā ar katru gadu auga, kā arī nefinanšu investīcijas operācijās ar nekustamo īpašumu auga strauji, it īpaši laika posmā sākot ar 2002. gadu līdz 2008. gadam, kad tās pieauga no 293 miljoniem euro līdz 1 641 miljoniem euro. Tas bija milzu lēciens, sešu gadu laikā palielinājums mērāms vairāk kā piecas reizes. Lai gan nefinanšu investīcijas operācijās ar nekustamo īpašumu auga katru gadu, tomēr investīcijas būvniecībā gan 2008. gadā samazinājās salīdzinot ar 2007 gadu. Būtībā būvniecība tieši tajā gadā sāka straujiem soļiem zaudēt savu iegūto pozīciju, un pamazām šī nozare sāka kļūt par maznozīmīgu nozari uz citu nozaru fona.

Šis ir vēl viens apliecinājums tam, ka tieši būvniecības nozare, nekustamā īpašuma tirgus nozare, spekulācija ar nekustamajiem īpašumiem, hipotekārā kreditēšana bija milzu daļa no Latvijas ekonomikas, un līdz ko šīs nozares zaudēja savas pozīcijas, tā arī Latvijas ekonomika kopumā zaudēja savas pozīcijas. Tas nozīmē, ka arī patik valsts bija koncentrējusi ļoti daudz līdzekļu šinīs nozarēs, lai tās nestu izaugsmi Latvijas ekonomikai.

Ap 2010. gadu, kad Latvija veica reformas, Latvijas valdība pieņēma lēmumu, ka ar fiskālās politikas palīdzību tā centīsies mazināt budžeta deficītu, palielinot nodokļu likmes. Kā viens no variantiem tika izskatīts arī nekustamā īpašuma nodokļa celšana. Tas varētu būt salīdzinoši vienkārši, jo jāpalielina tikai likme, jo maksāt nākas no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības, to sareizinot ar attiecīgo likmi. Pie tam, liels mājokļu bums jau bija, kas nozīmē, ka daudzi iedzīvotāji bija iegādājušies jaunus īpašumus vai pat uzcēlušī uz zemes gabaliem ēkas. Tas nozīmēja, ka varētu iegūt lielākus ieņēmumus no nekustamā īpašuma nodokļa.



3.4. att. “Valdības ieņēmumi no ēku un zemes nodokļiem 1995. – 2013. g., milj. euro” [2]

Aplūkojot iegūtos datus par valdības ieņēmumiem no ēku uz zemes nodokļiem, autors secina, ka, sākot ar 2000. gadu, valdības ieņēmumi no ēku un zemes nodokļiem bija palielinājušies, tas noteikti bija saistīts ar dzīvojamā fonda palielināšanos. Taču 2008. un 2009. gadā šie ieņēmumi nav augstāki par 2007. gada ieņēmumiem, ko darba autoram ir grūti izskaidrot, varbūt tie nav bijuši tik lieli saistībā ar to, ka iedzīvotāji nemaksā nodokļus, vai arī ar to, ka iespējams mājas un kādas ēkas tika nojauktas. Jau nākamajā – 2010. gadā, kad tika veiktas izmaiņas nekustamā īpašuma likumā, proti, Latvijā tika paplašināta nekustamā īpašuma bāze. Līdz 2010. gadam ar nodokli dzīvojamās ēkas un atsevišķus dzīvokļus neaplika, taču pēc tam arī šie objekti tika iekļauti apliekamo skaitā. Līdz ar to tika radikāli palielināts nekustamā īpašuma nodokļa maksātāju skaits. Katram dzīvokļa vai dzīvojamās mājas īpašniekam nācās maksāt divus nekustamā īpašuma nodokļus – par māju vai atsevišķu tam piederošu dzīvokli daudzdzīvokļu mājā un zemi, uz kuras ģimenes māja atrodas, vai daudzdzīvokļu mājai piederošās vai nomātās zemes attiecīgu daļu.

Tajā pašā laikā iebildumus radīja noteiktā kadastrālās vērtības noteikšanas metode – konkrēta objekta (atsevišķa dzīvokļa daudzdzīvokļu mājā, savrupmājas, privātmājas) kadastrālās vērtības piesaiste līdzīgu objektu tirgus vērtībai. Tas īpaši smagā stāvoklī nostādīja tos iedzīvotājus, kuru īpašumi bija blakus bagātnieku īpašumiem, jo arī reģiona atrašanās vieta bija svarīga, jo atrodies blakus savrupmāju vai nekustamie īpašumi ar augstu vērtību, tādēļ citu blakus esošo nekustamo īpašumu vērtība cēlās, jo tie atrodas prestižā rajonā. Tā ir viena no problēmām, kura Latvijas valdībai būtu jāskata, jo ļoti bieži augsta kadastrālā vērtība ir tādēļ, ka rajons, kurā atrodas nekustamais īpašums, ir prestižs dažu ēku un nekustamo īpašumu dēļ.

Apkopojot visu iepriekš minēto, autors secina, ka Latvijā līdz krīzes sākumam hipotekārajai kreditēšanai un iekšzemes kopproduktam bija ļoti cieša korelācija, kas nozīmē, ja hipotekārā kreditēšana auga, tad auga arī IKP, kā arī otrādi, ja hipotekārā kreditēšana samazinājās, tad samazinājās arī IKP. Situācija mainījās, kad Latvija sāka atkopties no krīzes, kad, ar valdības pasākumu veikšanu ekonomikas stabilizācijai, hipotekārās kreditēšanas apjomi turpināja samazināties, taču IKP sāka pieaugt.

Līdz krīzes sākumam valsts ieguldīja milzu līdzekļus, nefinanšu investīciju veidā, lai stimulētu būvniecību un operācijas ar nekustamajiem īpašumiem, kā šajās nozarēs sākās lejupside, tā arī ekonomiskā situācija valstī strauji pasliktinājās.

Kad Latvija sāka atkopties no krīzes, valdības viens no pasākumiem ekonomikas uzlabošanai bija nodokļu likmju palielināšana. Nodokļus tā iekasēja arī no nekustamajiem īpašumiem, kuri tika iegādāti ar hipotekārās kreditēšanas palīdzību. Pēc Latvijas iestāšanās Eiropas Savienībā, ļoti daudz klientu, kuri ņēma hipotekāros kredītus, būvēja jaunus mājokļus, kā arī radās liels pieprasījums pēc dzīvokļiem, kādēļ būvniecība strauji zēla. Tas nozīmēja, ka arī tika celtas jauno projektu daudzdzīvokļu mājas, kā rezultātā nodokļi no nekustamā īpašuma pieauga.

Valdība, saprotot, ka kreditēšana, it īpaši hipotekārā kreditēšana, ir svarīgs faktors ekonomikas izaugsmei, cenšas stimulēt kreditēšanu pēdējos pāris gadus ar dažādu atbalsta programmu palīdzību un citiem resursiem. Valdības loma hipotekārajā kreditēšanā ir liela, jo kādus soļus tā veiks, tādas sekas būs turpmāk Latvijas ekonomikā. Hipotekārā kreditēšana vēl joprojām ietekmē IKP un tas ir ļoti svarīgi ne tikai pašiem iedzīvotājiem, bet arī uzņēmējdarbībai valstī. IKP lielā mērā parāda, cik ļoti spējīgi ir uzņēmēji saražot preces laika periodā, un, ja IKP pēdējos gados aug, tad tas nozīmē, ka uzņēmējdarbībai tiek radīta tāda vide, kas ir veicinoša tās attīstībai.

3.2 Valsts atbalsta programmas

Pēdējos gados pēc krīzes pārvarēšanas valdība ir izrādījusi iniciatīvu ar valsts atbalsta programmu īstenošanu tieši hipotekārajā kreditēšanā, lai palīdzētu šai nozarei atgūt apjomus, piemēram, piedāvājot hipotekārajam aizdevumam atvieglojumus ģimenēm ar vairākiem bērniem, vai arī valsts galvojuma izsniegšana šādām ģimenēm. Tāpat šinī gadā pieņemtais lēmums par nolikto atslēgu principa ieviešanu, ir kā valsts atbalsta programma hipotekārajai kreditēšanai. Latvijas valdība cenšas palīdzēt komercbankām aktivizēt iedzīvotājus izdarīt lēmumus par labu hipotekāro aizdevumu ņemšanai, jo valdība saprot, ka tieši šī kreditēšanas nozare ir stipri zaudējusi savas pozīcijas krīzes periodā, pie tam pagaidām nekas neliecina, ka

hipotekārā kreditēšana turpmāk atgūs savas pozīcijas, jo tā ar katru gadu samazinās arvien vairāk. Latvijas valdība apzinās, ka jau seniem laikiem hipotekārā kreditēšana ir viens no Latvijas ekonomikas vadošajiem spēkiem.

Tāpat Latvijas politiķi aizvien biežāk runā par nepieciešamību radīt apstākļus, lai samazinātu jaunatnes emigrāciju un nākotnē arī vedinātu gan jauniešus, gan tos cilvēkus atgriezties dzimtenē, kas devušies uz citām zemēm labākas dzīves meklējumos. Viens no soļiem šajā virzienā ir palīdzība jaunajām ģimenēm mājokļa problēmas risināšanā. Tieši šī ideja tika skaļi pieteikta parlamenta demogrāfijas komisijas sēdē. Pirmās iemaksas jeb kredītņēmēja paša ieguldījuma trūkums patlaban ir galvenais šķērslis mājokļa iegādei. Labklājības ministrija pozitīvi vērtē priekšlikumu radīt valsts atbalsta programmu ģimenēm jauna mājokļa iegādei, tostarp atbalstu pirmās iemaksas veikšanai.

Starp iespējamiem jauno ģimeņu atbalsta variantiem tika minēti:

- speciāla īres mājokļu fonda izveidošana;
- valsts atbalsts hipotēkas kredīta pirmās iemaksas samaksāšanai;
- kredītu subsidēšana.

Banku sektora pārstāvji atvieglotas kreditēšanas ideju uzņem kopumā pozitīvi, lai arī ar vairākām būtiskām iebildēm. Pastāv varbūtība, ka ģimenei, it īpaši jaunai ģimenei, mājokļa iegāde no finanšu viedokļa var radīt nepārdomāti lielu risku. Tādēļ pārstāvji ieteiktu šādu valsts garantiju izsniegšanu apvienot ar prasību jaunajām ģimenēm pirms kredīta saņemšanas uzkrāt obligātu naudas rezervi. Tas ļautu ģimenei precīzāk salāgot savas vēlmes ar savām iespējām.

Sagatavojot šo programmu, īpaša vērība jāpievērš kritēriju izstrādei, kas reglamentēs, kā tiks noteiktas personas, kurām ir tiesības pretendēt uz valsts atbalsta saņemšanu.

Kopumā ņemot, banku pārstāvji atzīst, ka valsts garantijas varētu kļūt par stimulu, kas atjaunotu savstarpēju uzticību banku un aizņēmēju attiecībās. Variants, saskaņā ar kuru kredītprocenti daļēji tiktu dzēsti no valsts budžeta līdzekļiem, tiek vērtēts piesardzīgāk, jo šādas subsīdijas būs pilnībā atkarīgas no valsts finanšu stāvokļa, un tādēļ to nevar uzlūkot kā ilgtermiņa programmu.

Taču, pēc darba autora domām, Latvijas valdībai ir jāsāk vairāk rūpēties par savu tautu, par savas nācijas iedzīvotājiem, jo kā jau otrajā nodaļā tika apskatīti vairāki faktori, kuri ietekmē hipotekāro kreditēšanu pēc krīzes periodā, tad tie nav tikai finanšu līdzekļi, kuri trūkst. Jā, darba autors piekrīt, ka naudas līdzekļi ir viens no galvenajiem faktoriem, kādēļ kreditēšana nespēj atkopties, taču tajā pašā laikā iedzīvotāji dodas prom uz ārzemēm, un ļoti daudzi latvieši jau ir devušies prom uz ārzemēm. Viens no faktoriem ir labklājības līmenis, kurš tajās valstīs ir

augstāks, taču arī citi faktori kā, piemēram, attieksme no valsts puses, piemēram, bērnu pabalsta lielums un citi faktori, kas ietekmē izvēli palikt tajā valstī, ir spēcīgi argumenti, lai jaunajām ģimenēm nebūtu vēlmes atgriezties dzimtenē.

Darba autors uzskata, ka nākšana talkā jaunajām ģimenēm ar atbalstu veidošanu hipotekārā aizdevuma iegūšanā, ir tikai viens solis, kas tiek sperts labklājības uzlabošanā, taču tādi soļi ir jāspēr vairāk gan saistībā ar pabalstu uzlabošanu, gan arī citādiem risinājumiem. Protams, šie izstrādātie atbalsta pasākumi vērtējami pozitīvi un noteikti būs labs palīgs ģimenēm sava mājokļa iegādē.

Darba autors plašāk apskata šādas valsts atbalsta programmas:

- Nolikto atslēgu princips;
- Valsts atbalsts ģimenēm ar bērniem;

Apskatīsim nolikto atslēgu principa būtību un darbību, kādi ieguvumi un zaudējumi, šo principu ieviešos, varētu rasties.

Tātad nolikto atslēgu princips nosaka, ka, kredītaņēmējam uzņemoties kredītsaistības un nodrošinot tās ar nekustamo īpašumu, bankas varētu saistību nepildīšanas gadījumā saņemt tikai ķīlu. Tas nozīmē, ka pat jaņēmējam jāatmaksā vēl 20 000 eiro, kad kredītaņēmējs nevar nokārtot parādsaistības, viņš var izbeigt saistības ar banku, atsakoties no ķīlas. Līdz šim bankas varēja pieprasīt privātpersonām nomaksāt vēl kādu daļu naudas summas, ja īpašuma vērtība vairs nenosedza izsniegtā kredīta summu.

Šādā veidā iedzīvotāji var izvairīties no “kredītu slazda”, jebkurā brīdī atsakoties no īpašuma un izbeidzot saistības ar banku. No otras puses, tā kā bankām palielinās risks kredītu izsniegšanā, tās sāks pieprasīt lielākas pirmās iemaksas kredīta piešķiršanai (rēķinoties ar šo, valsts uzsāka atbalsta programmu, kurā jaunajām ģimenēm valsts galvo pirmo iemaksu). Latvija ir viena no retajām Eiropas valstīm, kur darbosies šāds princips, līdzīgi ir tikai ASV.

Iespējamās sekas ir dažnedažādas: pirmkārt, bankas pacels pirmo iemaksu, kas parasti bijusi ap 15-25% (atkarībā no objekta, kā arī kredītņēmēja ienākumiem). Otrkārt, bankas daudz striktāk vērtēs, kam izsniegt kredītu. Treškārt, vairs nebūs cilvēku, kas padarīti teju vai ekonomiski nespējīgi (vai piespiesti emigrēt) hipotekāro kredītu dēļ. Kopumā šis ir viens no retajiem likumiem, kuriem sekas var saskatīt tieši finanšu krīzē un banku uzvedībā finanšu krīzes laikā. Tas ir tiešs signāls bankām, ka vairs nebūs iespējams piekopt “trekno gadu” politiku, kad kredītus bieži vien izsniedza, daudz nedomājot par to, kas notiks gadījumā, ja aizņēmējs nevarēs šo kredītu atmaksāt. [14]

Taču darba autoram ir grūti izprotams lēmums par nolikto atslēgu principa ieviešanu, jo divas no galvenajām komercbankām ir negatīvi reaģējušas uz šo atbalsta programmu, kā arī paziņojušas, ka līdz ar šī principa ieviešanu šīs bankas palielinās pirmās iemaksas apmēru, jo bankām palielinās risks zaudēt savus līdzekļus, tas nozīmē, ka klientiem būs sarežģītāk iegūt aizdevumu šajās komercbankās, ja tie aizvēlēšies aizņēmumu ar nolikto atslēgu principu, jo šīs bankas, mazinot savu risku, palielina aizdevuma pirmo iemaksu lielumu.

No otras puses šis solis vērtējams pozitīvi, jo, ja, piemēram, klients būs aizņēmis naudas līdzekļus ar hipotekārā aizdevuma palīdzību un nespēs vairs maksāt par šo aizdevumu, tad klientam nebūs jāatsakās no iegādājamā nekustamā īpašuma – mājokļa un papildus jāatmaksā kāda daļa no šī kredīta, lai banka atgūtu savus līdzekļus, kurus tā izsniedza aizdevumam, kā tas bija iepriekš, bet gan atsakoties no ķīlas izbeigt savas saistības ar kredītiestādi.

Šī principa ieviešana komercbankām šķiet negatīva, jo bankām palielinās risks, kādēļ pirmās iemaksas lielums uzreiz tiek stipri palielināts, kas nozīmē, ka šis pakalpojums – hipotekārais aizdevums, vairs nebūs tik pieejams. No klientu puses šī principa ieviešana vērtējama gan pozitīvi, gan negatīvi. Pozitīvais ir tas, ka klientam maksātspējas gadījumā, atdodot ķīlu, vairs nav saistību ar komercbanku, taču negatīvai ir tas, kā jau iepriekš autors minēja, ka kredītiestādes palielinās pirmās iemaksas lielumu, kas nozīmē, ka, lai iegūtu šādu hipotekāro aizdevumu ar nolikto atslēgu principu, nāksies ģimenēm krāt krietni lielāku summu primajai iemaksai, kas noteikti samazinās iespējas uz šī pakalpojuma ātrāku iegūšanu. Tad nu kā risinājums ir pieņemts, ka katrs klients izvēlas pats šī komercbanku pakalpojumu, vai nu izvēlās atbalsta programmu, nolikto atslēgu principa veidā, vai arī neizvēlās šo principu hipotekārajam aizdevumam.

Tā sauktā nolikto atslēgu principa ierakstīšana likumā 2014. gadā sacēla pamatīgu diskusiju vētru, tomēr šis princips sekmīgi tiek izmantots ASV un citās valstīs. Taču šo principu arī Latvijā ir ieviesusi kāda kredītiestāde. AS West Kredit ar šo metodi strādā kopš 2008. gada.

2014. gada septembrī Saeima pieņēma grozījumus Maksātspējas likumā, kas paredzēja ieviest nolikto atslēgu principu, kurš būtu attiecināms uz gadījumiem, kad parādnieka maksātspējas procesā tiek pārdots parādnieka mājoklis. Saskaņā ar tajā brīdī pastāvošo likumu pēc īpašuma zaudēšanas parādniekam ir jāsedz pilna hipotekārā kredīta summa, tātad jāturpina maksāt paņemto kredītu par mājokli, kas vairs nav kredīta ņēmēja. Principa ierakstīšanu likumā asi kritizēja bankas, pavēstot, ka tas sadārdzinās kredītus.

Pirms nolikto atslēgu principa ieviešanas publiskajā telpā izskanēja diskusijas par to, ka ir jāievieš izmaiņas, mīkstinot likumu, lai kredītņēmējiem atslēgu principu padarītu no obligāta par izvēles iespēju.

AS West Kredit saviem klientiem nolikto atslēgu principa iespēju piedāvā jau kopš 2008. gada, un tas tiek izmantots lielākajā vairākumā gadījumu, kad cilvēki nav spējuši atmaksāt kredītu. AS West kredit pārstāvis piebilst, ka jebkuram īpašniekam ir smagi pieņemt lēmumu, ka īpašums ir jāatsavina, parāds ir jāatdod – šādi apstākļi paši par sevi nav patīkami nevienam un nekad. Atšķirībā no bankām, AS West Kredit jau pirms vairākiem gadiem ieviesa šo principu.

Ir eksperti kas pauduši viedokli, ka nolikto atslēgu princips bija jāievieš jau pirms 10 gadiem un šis princips tikai cilvēciskotu mājokļa iegādi, padarot to pieejamāku iedzīvotājiem. Taču bankas reaģēja pilnīgi citādāk, bankas savu nostāju apliecinājušas, ka principa ieviešana aizvērs durvis uz jauna mājokļa iegādi daudzām ģimenēm. Vairākas jaunās ģimenes, kas vēlējās uzlabot dzīves apstākļus, iegādājoties jaunu mājokli, pagājušā gada nogalē patiesi piedzīvojušas vilšanos, jo rudens sākumā bankas mājokļa iegādei vai remontam piedāvāja izsniegt kredītu līdz 90 % no vērtības, bet decembrī kredīta apjoms bija sarucis līdz 70 % no īpašuma tirgus vērtības. Banku pārstāvji atzina, ka kreditēšanas nosacījumi mainīti, reaģējot uz likuma izmaiņām, savukārt jaunās ģimenes ir šokā, jo nav gatavas pirmajām lielajām iemaksām. [8]

Tāpat ir izveidota arī valsts atbalsta programma ģimenēm ar bērniem mājokļa iegādei vai būvniecībai. Tās mērķis ir atviegot pirmās iemaksas slogu mājtsaimniecībām ar bērniem, sniedzot valsts atbalstu galvojuma veidā mājokļa iegādei vai būvniecībai. Šīs atbalsta programmas nosacījumi ir tādi, ka pieteikties un saņemt valsts galvojumu var persona vai ģimene, ar kuru kopā dzīvo un kuras apgādībā ir vismaz viens nepilngadīgs bērns, kā arī aizņēmējs, kurš iepriekš nav saņēmis valsts galvojumu mājokļa iegādei vai būvniecībai.

Galvojuma apmērs:

- 10 % no aizdevuma summas, maksimālais 10 000 euro, ja ģimenē ir viens bērns;
- 15 % no aizdevuma summas, maksimālais 15 000 euro, ja ģimenē ir divi bērni;
- 20 % no aizdevuma summas, maksimālais 20 000 euro, ja ģimenē ir trīs un vairāk bērnu.

[13]

Autors uzskata, ka šī valsts atbalsta programma ir pozitīva ziņa klientiem. Taču arī šai atbalsta programmai ir gan savi plusi, gan savi mīnusi. No klientu puses pie pozitīvā var minēt to, ka klientiem nav vajadzīgs iekrāt lielas summas pirmās iemaksas veikšanai, kuru pieprasa

hipotekārā aizdevuma devējs, jo to kā galvojumu nodrošina valsts, taču negatīvai ir tas, ka līdz ar šī galvojuma summas iegūšanu, būs iespēja gūt lielāku aizdevumu, no kura būs jāmaksā bankai vairāk, jo lielākas summas nāksies izdot par procentiem. Tāpat šai atbalsta programmai mīnuss ir tāds, ka bankas klientiem, kuri izvēlas šo programmu, uzliek lielākas procentu likmes pašam hipotekārajam aizdevumam. Autors uzskata, ka pie neliela hipotekārā aizdevuma apjoma šo valsts atbalsta programmu nebūtu ieteicams izmantot, jo nekādu lielu atbalstu tā nesniegs. Tāpat vislabāk šo atbalsta programmu būtu izmantot ģimenēm ar 3 un vairāk bērniem, kur valsts segs lielāku galvojuma summu.

Katrā ziņā šīs atbalsta programmas ir paredzētas tā, lai katrs klients pats pārdomātu iespēju vai klients vēlas vai nevēlas izvēlēties to, un cik izdevīgi vai neizdevīgi klientam ir izvēlēties kādu no valsts garantētajām atbalsta programmām.

3.3 Valsts atbalsta sistēmas – pasaules pieredze

Pasaules pieredze

Valsts hipotekārās kreditēšanas atbalsta programmas darbojas daudzās pasaules valstīs. Atlases kritērijs dalībai šādās programmās ne vienmēr ir bērnu esamība. Atvieglojumi var tikt piešķirti studentiem, ieceļotājiem un arī atsevišķu profesiju pārstāvjiem. Galvenais, lai tiktu izpildīts obligātais pirmā mājokļa nosacījums, tas ir, ar valsts palīdzību iegādātajam nekustamajam īpašumam jābūt konkrētā aizņēmēja vienīgajam nekustamajam īpašumam.

Amerikas Savienotās Valstis

Amerikāņiem, kam nav „jumts virs galvas”, ir pieejamas dažādas valsts grantu programmas. Ar to pārvaldīšanu parasti nodarbojas pašvaldības un nevalstiskās organizācijas. Amerikāņu palīdzības programmas galvenie principi ir šādi:

- grants nav jāatdod;
- valsts atbalsta apmērs nepārsniedz 10% no mājokļa vērtības;
- pretendenti uz valsts atbalstu ir pastāvīgi jāsaņem bankas kredīts (tas ir, viņam jābūt garantētam darbam, pastāvīgiem ienākumiem, uzturēšanās atļaujai utt.);
- iegādājamam mājoklim jābūt pretendenta pirmajam mājoklim vai vismaz pēdējo trīs gadu laikā pirmajam mājoklim;
- ir noteikti ģimenes ienākumu līmeņa ierobežojumi.

Štatu līmenī darbojas atsevišķas bonusu programmas. Tā, piemēram, pērkot pirmo mājokli Ziemeļkarolīnā, amerikāņi tiek vai nu pilnībā atbrīvoti no pirmās iemaksas vai arī

maksā to minimālā apmērā (līdz 3,5% no mājokļa vērtības). Savukārt Kolorādo štatā uz atvieglotiem kredīta procentiem var cerēt pie nosacījuma, ka par pirkumu uzreiz ir samaksāti vismaz tūkstotis dolāru.

Lielbritānija

Šeit darbojas trīs mājokļu problēmas risināšanas valsts atbalsta programmas.

1. Taisnīgs pirmā pirkuma kredīts. Valdība un apbūvētājs kopīgi sedz 20% mājokļa izmaksu. Ja konkrētais nekustamais īpašums vēlāk tiek pārdots, valsts un celtniecības uzņēmums iekasē daļu no pārdošanas rezultātā iegūtās summas. Ja nekustamais īpašums pircēja īpašumā paliek ilgāk par 25 gadiem, tad aizņēmējam saviem «mecenātiem» ir jāatdod tikai daļa no tā sauktā taisnīgā aizdevuma. Obligāts nosacījums dalībai programmā ir ģimenes gada ienākumu apmērs: tas nedrīkst pārsniegt 60 000 sterliņu mārciņu (70 860 EUR).

2. Vispārējās valdījuma shēmas. Īpašums vai, pareizāk sakot, tā daļa, tiek nopirkts ar speciālas municipālās mājokļu biedrības starpniecību. Ieguldījuma daļa var svārstīties no 25 līdz 75 %. Par pārējo daļu aizņēmējs katru mēnesi maksā īres maksu. Personas iekļaušanai programmā ir šādi nosacījumi: aizņēmēja/ģimenes gada ienākumi nedrīkst pārsniegt 60 000 sterliņu mārciņu (70 860 EUR) un tam jābūt pirmajam mājoklim.

3. Jauns pirkums. Šī programma dod iespēju iegādāties mājokli jaunā mājā, samaksājot pirmo iemaksu 5% apmērā no pirkuma vērtības. Programmā var piedalīties tikai Lielbritānijas pilsoņi un personas, kas ir saņēmušas uzturēšanās atļauju. Konkrētajam nekustamajam īpašumam jābūt pārdotam pirmoreiz, bet tā cena nedrīkst pārsniegt 500 000 sterliņu mārciņu (590 492 EUR). Mājoklim jābūt konkrētā aizņēmēja pirmajam mājoklim, turklāt celtniecības uzņēmumam ir jābūt valsts atbalsta programmas dalībniekam.

Lielbritānijas bankas un atsevišķas pašvaldības pirmā mājokļa pircējiem piedāvā papildu atbalsta programmas. 2012. gadā savu pirmo mājokli iegādājās 216 000 britu; tas ir par 12% vairāk nekā 2011. gadā. Pirmā mājokļa pircēja vidējais vecums ir 29—30 gadi. Pirmās iemaksas apmērs parasti 20% (2007. gadā — 10%). Objektu, kas tiek klasificēti kā pirmais mājoklis, vidējā cena ir 140 000 sterliņu mārciņu (165 338 EUR).

Austrālija

Pirmā mājokļa pircējiem ir paredzēta īpašu grantu programma. To lielums mainās atkarībā no štata. Dienvidaustrālijā tiem, kas pirmo mājokli vēlas iegādāties jaunceltnē,

pienākas neatmaksājams pabalsts 15 000 dolāru (11 546 EUR) apmērā, savukārt tiem, kas pirmo mājokli meklē sekundārajā tirgū —5 000 dolāru (3 849 EUR). Lai persona tiktu iekļauta atbalsta programmā, tai jābūt Austrālijas pilsonim vai jāiegūst uzturēšanās atļauja, savukārt mājokļa vērtība atkarībā no objekta veida nedrīkst pārsniegt 550—850 tūkstošus dolāru (423 375—654 307 EUR). Uz dzīvi jaunajā mājā jāpārceļas gada laikā pēc darījuma noformēšanas, savukārt nekustamais īpašums kā galvenā dzīvesvieta ir jāizmanto vismaz sešus mēnešus.

Krievija

Valsts hipotekārā atbalsta programma Krievijā pastāv kopš 2009. gada. Maksimālais hipotēkas apmērs mūsu Austrumu kaimiņa reģionos ir trīs miljoni rubļu (73 989 EUR), Maskavā un Sanktpēterburgā — astoņi miljoni rubļu (197 779 EUR). Atviegloto kredītu mērķis ir ekonomiskās klases mājokļa iegāde. Aizņēmējam jābūt Krievijas pilsonim, ne jaunākam par 21 gadu un ne vecākam par 60 gadiem (sievietēm — par 55 gadiem). Aizņēmēja kopējam darba stāžam jābūt vismaz vienam gadam un ne mazāk par sešiem mēnešiem pēdējā darbavietā. Aizņēmējam un galvotājiem savi ienākumi jāpierāda, iesniedzot īpašu uzziņu.

Atsevišķu profesiju pārstāvjiem, piemēram, skolotājiem un militārpersonām, iegādājoties mājokli, ir paredzētas īpašas atvieglojumu programmas. [18]

Darba autors uzskata, ka mājokļu atbalsta programmas citās valstīs darbojas ļoti labi, un tā izmanto diezgan liels iedzīvotāju skaits. Protams, katrā valstī ir citi nosacījumi un dažādas summas, ar kurām valstis sniedziedz palīdzību.

Darba autors domā, ka Latvijai vajadzētu ņemt piemēru no šīm minētajām valstīm. Katrai ir izstrādāti savi konkrēti valsts nosacījumi, taču kā redzams tie strādā. Visgrūtāk ieviest būtu kādas atbalsta programmas no Austrālijas un ASV piemēriem, jo tām ir savas izstrādātas grantu programmas, taču ko līdzīgu varētu ieviest arī Latvijā, ka rīdziniekiem iespējams lielāks atbalsts ar pabalsta ieviešanu jaunajām ģimenēm pirmā mājokļa iegādei un reģionos mazāks, jo nekustamo īpašumu cenas Rīgā ir augstākas nekā citur Latvijā, taču viss ir atkarīgs no valsts finansiālā stāvokļa un tās iespējām, taču šāds atbalsts būtu ļoti piemērots iedzīvotājiem, it īpaši gadījumos, kad pirmo iemaksu nav tik vienkārši sakrāt ģimenēm ar vairākiem bērniem.

Secinājumi

- Hipotekārā kreditēšanas sistēma ir īpaša kreditēšanas sistēma. Galvenā atšķirība no parastas kreditēšanas ir tā, ka ķīlā tiek ņemts nekustamais īpašums, turklāt bankas uz iegūtās hipotēkas pamata var emitēt vērtspapīrus.
- Parasti bankas izsniedz kredītus pret nekustamo īpašumu 80% līdz 90% apjomā no tā tirgus vērtības. Atlikusī nekustamā īpašuma iegādes summa, kas jāsedz pašam, tiek saukta par pirmo iemaksu. Bankas pieprasa līdzdalību mājokļa iegādei, lai pārliecinātos, ka kredīta ņēmējs ir gatavs uzņemt kredīta saistības un lai samazinātu bankas risku.
- Hipotekārās kreditēšanas pirmsākumi meklējami 19.gs. pašās beigās, kad Vidzemes muižnieku kredītsabiedrība Latvijas teritorijā bija pirmā nacionālā kredītstruktūra, kas praktiski uzsāka hipotekāro aizdevumu izsniegšanu tikai un vienīgi pret ķīlā dotiem zemes gabaliem, kas tika ierakstīti zemesgrāmatā.
- Hipotekārajai kreditēšanai bija liela ietekme uz attīstību Latvijas neatkarības iegūšanas gados, kad Zemes banka bija galvenais agrārās reformas finansēšanas instruments. Tanī laikā Latvijas saimniecība prasīja ātru un efektīvu kredītu ekspansiju, jo zemnieki uz savas plikās zemes nevarēja gaidīt gadiem. Taču uzdevumu sarežģīja tas, ka Latvijā vēl nebija iedibināta stabila tiesiskā kārtība, kas skaidri regulētu kredīta noteikumus un nodrošinājumu.
- Hipotekārajai kredītsistēmai liktie pamati pēc Latvijas neatkarības atgūšanas ir tie paši pirmskara Latvijā izveidotās hipotekārās kredītsistēmas pamati, kuri gadu gaitā ir mainīti un pielāgoti dotajai situācijai. Latvijā nebija kreditēšanas no valsts puses, jo tā atradās Padomju Savienības okupācijā. Būtībā visu nodrošināja valsts gan darba vietas, gan arī mājokļus, kādēļ kreditēšana nebija vajadzīga. Tādēļ pēc Latvijas neatkarības atjaunošanas ministriem bija ļoti grūts uzdevums, izveidot likumus ne tikai hipotekārajai kreditēšanai, bet kreditēšanai kopumā un vispār pamatus Latvijas valstij ar likumiem.
- 1996.gada pavasarī, līdz ar banku krīzes sākumu un strauju valsts iekšējo aizņēmumu pieaugumu, izveidotā hipotekārā kreditēšanas sistēma praktiski pārstāja funkcionēt: hipotekārie aizdevumi vairs netika izsniegti.
- Hipotekāro aizdevumu industrija 2000. gadā atsākās varētu teikt no nulles, taču pāris gadu laikā piedzīvoja strauju izaugsmi, kas mērāma pat vairākos desmitos reižu. Komercbanku izsniegto hipotekāro aizdevumu svars banku kredītportfeļos pieauga turpat vai dienām, drīz vien hipotekārie aizdevumi veidoja vairāk nekā pusi no banku kredītportfeļa.
- Pēc iestāšanās ES, nekustamā īpašuma tirgū strauji kāpa cenas, kas nozīmēja, ka vajadzīgi lielāki aizdevumi, lai šos nekustamos īpašumus spētu iegādāties. Būvniecības nozarei bija milzu uzplaukums, sākās arvien lielāks pieprasījums pēc mājokļiem, kā arī pieprasījums pēc hipotekārajiem aizdevumiem.

- Sākoties krīzes 2008. gadā, bankas beidzot saskārās ar savas paviršās rīcības sekām. Latvijā līdz krīzes sākumam komercbankas izsniedza kredītus neizvērtējot to vai kredīta ņēmējs spēs atgriezt kredītu atpakaļ. Kreditēšana Latvijā auga straujiem tempiem, jo iedzīvotāji, mazo procentu likmju dēļ, bija gatavi doties uz komercbankām un aizņemties naudu, lai iegūtu sev mājokli, vai pat veikt dažādas spekulācijas nekustamo īpašumu tirgū, lai nopelnītu naudu, zinot to, ka katru dienu nekustamajam īpašumam cenas auga.
- Skatoties no krīzes sākuma līdz 2014. gadam, izsniegto hipotekāro kredītu apjoms bija sarucis no 7,2 miljoniem līdz 4,7 miljoniem jeb par 34,68 %. Lielais izsniegto aizdevumu samazinājums varētu būt saistīts gan ar hipotekāro kredītu procentu likmju straujo kāpumu, gan arī ar strauju inflācijas paaugstināšanos, gan ar iedzīvotāju rīcībā esošo finanšu līdzekļu samazinājumu, taču tie, pēc autora domām, nav vienīgie ietekmējošie faktori, jo šajā laika periodā daļas Latvijas iedzīvotāju bija spiesti doties uz ārzemēm, piemēram, Angliju, Īriju, Norvēģiju, lai varētu iegūt papildus līdzekļus nomaksāt jau saņemtos aizdevumus, kur iespējams pat bija zaudēti iegādātie īpašumi, kuri bija jāatdod bankām.
- Tāpat arī vidējais kredīta apjoms vienam kredītam bija lielāks krīzes sākumā, kad vidēji viena aizdevuma apjoms bija 45,53 tūkstoši eiro, kas nākošajos gados saruka, līdz 2014. gadā vidēji viena hipotekārā aizdevuma lielums bija 36,92 tūkstoši eiro, kas šī perioda ietvaros bija par aptuveni 20 % liels samazinājums. Šis vidējā kredīta apjoma smazinājums noteikti ir izskaidrojams ar to, ka nekustamā īpašuma vērtība strauji samazinājās un klientiem vairs nebija vajadzības pēc tik lieliem aizdevumiem, kādi tie bija pirms krīzes un krīzes sākuma posmā.
- Skatoties klientu kavētos maksājumus no 2008. līdz 2014. gadam, var redzēt divas tendences, ka bija kavējumi līdz 30 dienām, kurus skaidro ar to, ka klienti nebija akurāti laikā veikuši maksājumus, kā arī virs 90 dienu ilgu kavētāji, kam iemesls bija nepietiekamie finansiālie līdzekļi, kas samazinājās patēriņa un pakalpojumu cenu pieauguma, inflācijas, bezdarba palielinājuma un citu iemeslu dēļ.
- Apskatot hipotekārās kreditēšanas ietekmējošos faktoros, autors secina, ka galvenais iemesls hipotekārās kreditēšanas apjomu samazinājumam bija nepietiekamie finansiālie līdzekļi, kuri samazinājušies valdības veikto reformu, darbavietu samazinājuma, inflācija, patēriņa cenu indeksa palielinājuma rezultātā. Taču ir arī faktori, kuriem nav tiešas ietekmes uz kreditēšanu, kā galveno autors uzskata migrāciju. Ar krīzes sākumu iedzīvotāji devās prom uz ārzemēm, lai varētu sapelnīt naudas līdzekļus hipotekāro aizdevumu atmaksāšanai, kuri tika paņemti pirms krīzes periodā. Sešu gadu garumā negatīvais migrācijas saldo bija tuvu pie 200 000 tūkstošiem, kur lielākā daļa iedzīvotāju bija jauni cilvēki, kā arī jaunas ģimenes.

Tas ir milzu zaudējums gan Latvijas valstij, gan tās ekonomikai, kā arī it īpaši hipotekārajai kreditēšanai.

- Iedzīvotāju skaits darbspējīgā vecumā turpinās samazināties, tas ir viens no faktoriem, kurš netiešā veidā ietekmē kreditēšanu. Ja tas turpinās samazināties, tad kur gan bankas spēs iegūt klientus, lai veicinātu šī pakalpojuma noietu? Tāpat novērojams arī nodarbināto iedzīvotāju skaita samazinājums sākot no 2008. gada, kas, protams, bija saistīts ar daudzu cilvēku atlaišanu no darba vietām, uzņēmumiem samazinot savas izmaksas.
- Darba meklētāju skaita izmaiņām nav tiešas ietekmes uz hipotekāro kreditēšanu, taču tām ir ietekme uz iedzīvotāju finanšu līdzekļu izmaiņām, līdz ar to netieša ietekme uz kreditēšanu gan ir, jo, ja iedzīvotājiem būs vairāk naudas līdzekļu, tad tiem lēmumu par nekustamā īpašuma – mājokļa iegādi būs izdarīt vieglāk.
- Lielākos ienākumus ieguva vecuma grupā no 25 līdz 34 gadiem, un tas ir pozitīvi, jo tieši šīs vecuma grupas pārstāvji ir tie, uz kuriem savu segmentāciju veic komercbankas. Jo tie varētu būt iedzīvotāji, kuri ar savām ģimenēm apspriež iespējas savu mitekļu iegādi visvairāk, jo tās varētu būt ģimenes, kuras nesen tikai ir izveidojušās, kurām ir mazi bērni, un kuras domā par to, kā nodrošināt bērniem un sev apstākļus labākai dzīvošanai.
- Rīcībā esošie ienākumi uz vienu mājsaimniecības locekli 2008. gadā bija augstākie, kuri pēc tam sāka ar katru gadu samazināties, līdz 2011. gadā atkal palielinājās, 2013. gadā sasniedzot ļoti līdzīgus rādītājus krīzes sākuma rādītājiem. Un, pēc autora domām, tas ir labi, jo iedzīvotāji varēs lielākus tēriņus veltīt ne tikai lai nodrošinātu sevi tikai galvenokārt ar pašām nepieciešamākajām patēriņa precēm un pakalpojumiem, bet varēs arī tērēt naudas līdzekļus arī citām precēm un pakalpojumiem. Tas ir labi arī tādā skatījumā, ka iedzīvotājiem būs labākas iespējas iekrāt finanšu līdzekļus hipotekārā aizdevuma pirmajai iemaksai, ja tie izvēlētos par labu hipotekārā aizdevuma ieguvei.
- Latvijā nomainījās valdība 2009. gadā, kad IKP turpinājās straujais kritums, kas salīdzinājumā ar 2008. gadu bija 14,19 %, jo tā nespēja nodrošināt nepieciešamās reformas, kā rezultātā bija zaudējusi uzticību savai darbībai. Tajā gadā budžets tika konsolidēts par 11 % no IKP, samazinot izdevumus praktiski visās jomas, kā arī ceļot nodokļus, piemēram, pievienotās vērtības un akcīzes nodokļus. Sākot ar 2010. gada sākumu, beidzot visi galvenie Latvijas ekonomikas rādītāji sāka uzlaboties.
- Valdība veica pietiekoši daudz dažādu reformu un pasākumu ekonomikas uzlabošanā, kādēļ iekšzemes kopproduktam vērojams pieaugums. Viens no iemesliem hipotekārās kreditēšanas samazinājuma turpinājumam, visticamāk, ir nepietiekošie finansiālie līdzekļi aizdevuma iegūšanai, kā arī komercbanku striktāku nosacījumu ieviešana aizdevuma

iegūšanai un pašu aizdevuma ņēmēju stingrāka izvērtēšana, vai aizņēmējs būs spējīgs atmaksāt, kādi ir viņa ieņēmumi u.c.

- Pēdējos gados pēc krīzes pārvarēšanas valdība ir izrādījusi iniciatīvu ar valsts atbalsta programmu īstenošanu tieši hipotekārajā kreditēšanā, lai palīdzētu šai nozarei atgūt apjomus, piemēram, piedāvājot hipotekārajam aizdevumam atvieglojumus ģimenēm ar vairākiem bērniem, vai arī valsts galvojuma izsniegšana šādām ģimenēm. Tāpat šinī gadā pieņemtais lēmums par nolikto atslēgu principa ieviešanu, ir kā valsts atbalsta programma hipotekārajai kreditēšanai. Latvijas valdība cenšas palīdzēt komercbankām aktivizēt iedzīvotājus izdarīt lēmumus par labu hipotekāro aizdevumu ņemšanai, jo valdība saprot, ka tieši šī kreditēšanas nozare ir stipri zaudējusi savas pozīcijas krīzes periodā, pie tam pagaidām nekas neliecina, ka hipotekārā kreditēšana turpmāk atgūs savas pozīcijas, jo tā ar katru gadu samazinās arvien vairāk.
- Nolikto atslēgu principa ieviešana komercbankām šķiet negatīva, jo bankām palielinās risks, kādēļ pirmās iemaksas lielums uzreiz tiek stipri palielināts, kas nozīmē, ka šis pakalpojums – hipotekārais aizdevums, vairs nebūs tik pieejams. No klientu puses šī principa ieviešanā pozitīvi ir tas, ka klientam maksātnespējas gadījumā, atdodot ķīlu, vairs nav saistību ar komercbanku, taču negatīvais ir tas, kā jau iepriekš autors minēja, ka kredītiestādes palielinās pirmās iemaksas lielumu, kas nozīmē, ka, lai iegūtu šādu hipotekāro aizdevumu ar nolikto atslēgu principu, nāksies ģimenēm krāt krietni lielāku summu primajai iemaksai, kas noteikti samazinās iespējas uz šī pakalpojuma ātrāku iegūšanu. Tad nu kā risinājums ir pieņemts, ka katrs klients izvēlas pats vai tam ir nepieciešama atbalsts, nolikto atslēgu principa veidā, vai arī nav nepieciešams.
- Tāpat ir izveidota arī valsts atbalsta programma ģimenēm ar bērniem mājokļa iegādei vai būvniecībai, lai stimulētu hipotekāro kreditēšanu. Tās mērķis ir atviegot pirmās iemaksas slogu mājāsaimniecībām ar bērniem, sniedzot valsts atbalstu galvojuma veidā mājokļa iegādei vai būvniecībai.

Priekšlikumi

- Kā priekšlikumu autors min, ka valdība varētu pārskatīt fiskālo politiku, palielinot iedzīvotājiem pabalstu lielumus, it īpaši tos, kuri saistīti ar bērnu piedzimšanu un audzināšanu, jo tie Latvijā pašlaik ir stipri mazāki, kādi tie ir valstīs uz kurām dodas darba un dzīvošanas meklējumos, piemēram, kā Anglija, Norvēģija, Īrija. Protams, tas nav tas vieglākais darbs valdības rokās, zinot to, ka līdzekļu ir tik, cik ir, taču tas ir viens no iemesliem, kādēļ tik daudzas jaunās ģimenes dodas projām no valsts. Līdz ar šo ģimeņu došanos prom uz ārvalstīm, hipotekārā kredīvēšana zaudē apjomus, kādus tā varētu iegūt, līdz ar to zaudē arī IKP, tālāk ražošana un valsts attīstība.
- Noteikti jāmin arī priekšlikums par to, ka nepieciešams ieviest precizitāti un sakārtot banku datu vākšanu un tās metodoloģiju, jo ir divas galvenās datu bāzes par banku kredīvēšanu, tās ir, Finanšu un kapitāltirgus komisija un Latvijas Banka, taču šo iestāžu dati diezgan stipri atšķiras dažādos laika momentos.
- Bankām vajadzētu pilnveidot savu klientu kredīvēšanas analīzes paņēmienus, un vajadzētu nodrošināt savu klientu maksājumu veikšanas uzraudzību stingrāk, kā arī veidot stingrākus noteikumus aizdevuma atmaksas kavējumu gadījumos, lai klienti saprastu, cik nozīmīgas ir saistības ar kredīvētādi un nebūtu pavisam atteiksmes ne no klienta puses, ne arī pašas bankas puses.
- Valdībai būtu nepieciešams vairāk kontrolēt nokustamā tirgus attīstību, iespējams, pat noteikt kādas nodevas vai nodokļu likmes iegādājoties nekustamo īpašumu, lai neatkārtotos pagātnes pieredze, kad nekustamā īpašuma tirgū cenas kāpa pilnīgi bez jebkāda pamata. Tas iespējams kontrolētu nekustamā īpašuma tirgus cenu nepamatotu cenu kāpumu, kā rezultātā nebūtu iespējama atkārtota krīze ekonomikā tādā apmērā, kāda tā bija 2008. gadā. Tas palīdzētu samazināt mājokļu cenas, un stimulēt hipotekāro kredīvēšanu.
- Valdībai vajadzētu izskatīt valsts atbalsta programmu funkcionēšanas efektivitāti un tās uzlabot ar papildus nosacījumiem, vai arī ieviešot jaunas atbalsta programmas, ņemot piemēru no citām valstīm, piemēram, ieviešot vienreizēju pabalstu jaunām ģimenēm, kuras vēlas iegādāties savu pirmo mājokli, kā, piemēram, tas ir Austrālijā. Šobrīd atbalsta programmas ir kā izvēles iespējas hipotekārā aizdevuma iegūšanā, pie tam ļoti bieži klientiem nav izdevīgi tās izvēlēties. Pabalsts būtu labs stimuls iegādāties mājokļus, jo problēmas ir ar pirmās iemaksas sakrāšanu jaunajām ģimenēm dotajā situācijā. Tas, pēc autora domām, palīdzēs kredīvēšanai, jo tiks ņemti vairāk kredīti un stimulēta valsts ekonomika.

Izmantotā literatūra un avoti

1. LR Hipotekāro ķīlu zīmju likums, 1998. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=49868> [sk.07.03.2015]
2. Centrālās statistikas pārvaldes mājaslapa <http://www.csb.gov.lv/>
3. **Aizsilnieks A.** *Latvijas saimniecības vēsture 1914-1945.* Rīga: Daugava, 1968. – 986 lpp
4. **Krūgmens P.,** *Depresīvās ekonomikas atgriešanās un 2008. gada krīze.*; Rīga: Jumava – 216 lpp
5. **Kudinska M., Baltača B., Kaužēns E.** : *Finansu tirgus Latvijā un Eiropas Savienībā,* Rīga; Banku Augstskola, 100 lpp
6. **Kudinska M.** *Kreditēšana* – Rīga: Latvijas komercbanku asociācija, Konsultāciju un mācību centrs, 2008. – 126 lpp
7. **Kučinskis J.** *Hipotēku banka – vakar, šodien, rīt.* Attīstības bankas tapšana. Rīga, 2003. – 239 lpp.
8. **Liepiņš N.** *Ko sagaidīt no nolikto atslēgu principa?*; Dzīvo labāk; 2014., NR.1, 5. – 6. lpp.
9. **Lūsis M., Ketners K., Korna K.** *Nekustamais īpašums Latvijā 1991 – 2012* , Rīga; Preses nams Baltic; 2013. – 384 lpp.
10. **Rurāne M.** *Uzņēmuma finansu vadība.* – Rīga: Turības mācību centrs, 1997. – 83. Lpp
11. **Trizna A.** *Hipotēka – investoru, kreditoru un aizņēmēju interešu drošības ķīla;* Rīga, A/S “Poligrāfs”; 2003. – 204 lpp.
12. **Verjē T.** *Finanšu fitness.* – Rīga: Nordik, 2005. – 249.lpp.
13. Attīstības finanšu institūcijas ALTUM mājaslapa. Mājokļu galvojuma programma. Pieejams: http://www.hipo.lv/lv/attistibas_programmas/majoklu_galvojumu_programma [sk.22.04.2015]
14. Dabblers portāls. “Nolikto atslēgu princips”. Pieejams: <http://www.dabblers.lv/kas-ir-nolikto-atslegu-princips> [sk.19.04.2015]
15. [Finanšu un kapitāla tirgus komisijas mājaslapa](#), sadaļā „Kas tev jāzina par finanšu pakalpojumiem – Hipotekārais kredīts”. Pieejams: <http://www.klientuskola.lv/lv/kas-tev-jazina-par-finansu-pakalpojumiem/hipotekarais-kredits.html> [sk.11.03.2015]
16. Hipotekārā kredīta definīcija. Pieejams: http://alephfiles.rtu.lv/TUA01/000017078_e.pdf [sk.11.03.2015]
17. Kredīti un to veidi. Pieejams: http://www.kreditiem.lv/lv/privatpersonam/hipotekarais_kredits/hipotekarais/ [sk.12.03.2015]

18. Latvian property portāls, nekustamo īpašumu ziņas. „Hipotēkas aizdevumi uz atvieglotiem noteikumiem jaunajām ģimenēm: labi vai slikti?” Pieejams: [http://www.latvian-property.lv/lv/ni_zinas/5/hipotekas aizdevumi uz atvieglotiem noteikumiem jaunajam ģimenem: labi vai slikti/41](http://www.latvian-property.lv/lv/ni_zinas/5/hipotekas_aizdevumi_uz_atvieglotiem_noteikumiem_junajam_gimenem_labi_vai_slikti/41) [sk. 18.04.2015]
19. SEB bankas mājaslapa, hipotekārā kredīta nosacījumi. Pieejams: <http://www.seb.lv/lv/private/services/trusts/mortgages/nosacijumi/> [sk. 25.03.2015]
20. SEB bankas mājaslapa, fiksētās un mainīgās procentu likmes piemērs. Pieejams: <http://www.seb.lv/lv/private/services/trusts/mortgages/nosacijumi/6/piemers/> [sk. 20.03.2015]

Bakalaura darbs „Hipotekārā kredīta tirgus Latvijā” 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: Mareks Dambītis (*personiskais paraksts*)

Rekomendēju/nerekomendēju darbu aizstāvēšanai

Vadītāja: profesore Dr. oec. Lūcija Kavale (*personiskais paraksts*)

Recenzents: Prof. Dr. oec. Inese Vaidere

Darbs iesniegts Finanšu katedrā

Dekāna pilnvarotā persona: metodiķe Zanda Nilendere (*personiskais paraksts*)

Darbs aizstāvēts bakalaura gala pārbaudījuma komisijas sēdē

prot. Nr.

Komisijas sekretāre: lektore M.ekon. Līga Leitāne (*personiskais paraksts*)