

RĪGAS TEHNISKĀ UNIVERSITĀTE

Inženierekonomikas fakultāte
Starptautisko ekonomisko sakaru un muiņas institūts

Valentīna Andrējeva
(doktoranta apliecība Nr. 701758)

**LATVIJAS HIPOTEKĀRĀS KREDITĒŠANAS
SISTĒMAS ATTĪSTĪBA.
PROBLĒMAS UN RISINĀJUMI**

Promocijas darba kopsavilkums

Nozare: Vadībzinātne
Apakšnozare: Uzņēmējdarbības vadība

Darba zinātniskais vadītājs
Remigijs Počs
Dr.habil.oec., profesors

RTU Izdevniecība
Rīga – 2005

UDK 336.763.34 (474.3) (043)

An 224 1

Andrējeva V. Latvijas hipotekārās kreditēšanas sistēmas attīstība. Problēmas un risinājumi. Promocijas darba kopsavilkums. – R.:RTU, 200... lpp.

Iespiests saskaņā ar RTU Inženierekonomikas fakultātes Starptautisko ekonomisko sakaru un muitas institūta, Starptautisko ekonomisko sakaru, transporta ekonomikas un loģistikas katedras 200...gada lēmumu, protokols Nr. ...

ISBN

**PROMOCIJAS DARBS
IZVIRZĪTS RĪGAS TEHNISKAJĀ UNIVERSITĀTĒ
EKONOMIKAS ZINĀTŅU DOKTORA GRĀDA IEGŪŠANAI**

Promocijas darbs izstrādāts RTU Inženierekonomikas fakultātes Starptautisko ekonomisko sakaru un muitas institūta Starptautisko ekonomisko sakaru, transporta ekonomikas un loģistikas katedrā. Promocijas darbs Latvijas Republikas ekonomikas zinātņu doktora grāda iegūšanai tiek publiski aizstāvēts RTU P-09 Ekonomikas un vadībzinātnes nozares Promocijas padomē 2006.g. Rīgas Tehniskās universitātes Inženierekonomikas fakultātē, Kaļķu ielā 1, 119.auditorijā plkst.

RECENZENTI

1. Natālija Lāce, Dr.oec., RTU asoc. profesore
2., Dr.oec.,
3., Dr.oec.,

APSTIPRINĀJUMS

Ar šo apstiprinu, ka izstrādātais promocijas darbs tiek iesniegts izskatīšanai Rīgas Tehniskā Universitātē ekonomikas zinātņu doktora grāda iegūšanai. Promocijas darbs nav iesniegts nevienā citā universitātē zinātniskā grāda iegūšanai.

Valentīna Andrējeva _____

2006.gada

Promocijas darbs ir uzrakstīts latviešu valodā un satur ievadu, 5 nodaļas ar 28 apakšnodaļām, secinājumus un priekšlikumus, ... tabulas, ... attēlus, ... pielikumus. Bibliogrāfiskajā sarakstā ir atsauces uz ... izmantotajiem avotiem.

Atsauksmes uz promocijas darbu sūtīt:
Promocijas padomes RTU P-09 sekretāram,
profesoram Anatolijam Magidenko
Rīgas Tehniskā Universitāte
Kaļķu iela 1, LV-1658, Rīga, Latvija
E-pasts: ief@rtu.lv

DARBA VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS

Tēmas aktualitāte

Pašlaik hipotekārās kreditēšanas problēmas Latvijā ir kļuvušas īpaši aktuālas. Hipotekārā kreditēšana ir kļuvusi par nozīmīgāko kreditēšanas veidu un turpina vērienīgu izaugsmi. Tā izsniegto banku hipotekāro kredītu apjoms 2004. gadā pieauga no 925 milj. latu gada sākumā līdz 1432 milj. latu gada beigās, bet 2005.g. pusgadā jau sasniedza 2044 milj. latu jeb palielinājās, salīdzinot ar iepriekšējo gadu, par 42,7%, un to īpatsvars izsniegto kredītu kopsummā 2005.g. 2.ceturkšņa beigās sasniedza 37,7%.

Hipotekārās kreditēšanas problēmu aktualitāti nosaka arī pašlaik lielais pieprasījums pēc ilgtermiņa finanšu resursiem. Latvijas ekonomikai strauji attīstoties arvien vairāk pieaug pieprasījums pēc ievērojamām ilgtermiņa finanšu investīcijām ēku un būvju celtniecībai un pirkšanai, uzņēmējdarbības uzsākšanai vai paplašināšanai, zemes gabalu iegādei, dažādu rekonstrukciju projektu realizācijai utt.

Hipotekārā kreditēšana var sekmēt pašlaik nozīmīgo mājokļu attīstības problēmu risināšanu ar atbilstošas normatīvās bāzes un garantiju sistēmas izveidi.

Šobrīd jautājums par hipotekāro kreditēšanu ir kļuvis aktuāls, jo iedzīvotājiem ir palielinājies ienākumu līmenis un tādēļ viņi var lielāku savu ienākumu daļu veltīt jauna nekustamā īpašuma iegādei vai tā uzlabošanai.

Tajā pašā laikā vēl ir daudz neatrisinātu problēmu hipotekārās kreditēšanas sistēmas pilnveidošanas jomā. Tās skar, piemēram, likumdošanas pilnveidošanu hipotekārās kreditēšanas un nekustamā īpašuma regulēšanas jautājumos, ekonomiskās un fiskālās politikas instrumentu efektīvas izmantošanas jautājumos, nodokļu sistēmas izmantošanas problēmu risināšanu hipotekārās kreditēšanas stimulēšanai vai ierobežošanai u.c. Ir plaša hipotekārās kreditēšanas prakse, bet maz teorētisko vispārinājumu un vērtējumu par hipotekāro kredītsistēmu, tās attīstības perspektīvām un efektivitāti Latvijā. Ir izstrādātas vairākas mājokļu attīstības kreditēšanas programmas, bet tās vēl nedarbojas pietiekoši efektīvi.

Tāpēc nepieciešama Latvijas hipotekārās kredītsistēmas teorētisko un praktisko problēmu tālāka risināšana, hipotekārās kredītsistēmas tālāka attīstība un nostiprināšana.

Hipotekārās kreditēšanas sistēmas (HKS) pilnveidošana ir viens no svarīgākajiem nosacījumiem Latvijas ekonomikas attīstībā. Šo problēmu risināšana var būtiski ietekmēt

valsts makroekonomisko attīstību un proporcijas, veicināt drošu ilgtermiņa naudas uzkrājumu veidošanu un to kapitalizāciju valstī, kā arī ārvalstu investīciju ieplūšanu. Adevātas hipotekārās kredītsistēmas izveidošana ir priekšnoteikums sekmīgai mājokļu būvniecības un citu ar ilgtermiņa kredīšanu saistītu speciālo valsts atbalsta programmu īstenošanai.

HKS loma ekonomikā saistīta ar to, ka šī sistēma veicina ilgtermiņa investīciju piesaisti, dodot iespēju aizņēmējiem iegūt ilgtermiņa finanšu līdzekļus uz izdevīgiem nosacījumiem. HKS padara aizdevumus plaši pieejamus arī vidēji materiāli situētai iedzīvotāju daļai. Hipotekārie aizdevumi var būt par labu finanšu līdzekļu avotu vidusslāņa iedzīvotājiem savu dzīves apstākļu uzlabošanai, jo, izmantojot hipotekāros kredītus, var ērti piesaistīt līdzekļus tādiem ilgtermiņa ieguldījumiem kā ģimenes māju celtniecība vai iegāde, esošo māju remonts un siltināšana, pie kam par ķīlu izmantojot pašu iegādājamo vai remontējamo īpašumu.

HKS attīstība liela mēra veicina arī pensiju fondu, apdrošināšanas sabiedrību un kopējo naudas ieguldījumu sabiedrību sekmīgu veidošanos un funkcionēšanu, nekustamā īpašuma un vērtspapīru tirgus attīstību, līdz ar to HKS dod ieguldījumu visas valsts finanšu sistēmas attīstībai kopumā.

Pasaulē ilgtermiņa kredīšanai ir izveidotas speciālas hipotekārās kredīšanas sistēmas - Vācijā, Dānijā, Francijā, Zviedrijā, Austrijā, ASV u.c. valstīs. Hipotekārā kredīšana pasaulē ir viens no populārākajiem kredīšanas veidiem. Latvijā šī sistēma vēl turpina attīstīties.

Ņemot vērā šo hipotekārās kredīšanas ievērojamo lomu tautsaimniecībā un tās pašreizējo stāvokli Latvijā, disertācijas **mērķis** ir izstrādāt, pamatojoties uz esošās sistēmas vispusīgu analīzi, Latvijas hipotekārās kredīšanas sistēmas tālākās attīstības modeli, ievērojot Latvijas specifiskos apstākļus kā Eiropas Savienības dalībvalstij un risināt šīs sistēmas izmantošanas problēmas mājokļu attīstības kredīšanai.

Pētījuma galvenie **uzdevumi**:

- izanalizēt hipotekārās kredīšanas sistēmas teorētiskos aspektus;
- izanalizēt hipotekārās kredīšanas sistēmu valstīs, kurās tās ir visplašāk attīstītas, tai skaitā ES valstīs;
- veik esošās hipotekārās kredīšanas sistēmas novērtējumu Latvijā;

- noteikt Latvijas hipotekārās kreditēšanas sistēmas problēmas, to risinājumus, tās pilnveidošanas virzienus;
- izstrādāt praktiskas rekomendācijas hipotekārās kreditēšanas sistēmas attīstībai Latvijā;
- veikt problēmu izpēti, kas saistītas ar hipotekārās kreditēšanas sistēmas pielietojumu mājokļu attīstības kreditēšanai;
- veikt nepieciešamos finansiālos aprēķinus.

Pētījuma objekts un priekšmets

Pētījuma **objekts** ir hipotekārās kreditēšanas sistēma un ar to saistītie ekonomiskie, finansiālie, sociālie, juridiskie un praktiskās realizācijas aspekti. Hipotekārās kreditēšanas sistēma pētījumā tiek apskatīta plašā nozīmē, ietverot tajā hipotekāro kreditēšanu, finanšu resursu piesaisti izmantojot hipotekārās ķīlu zīmes, kā arī banku hipotekārās kreditēšanas operācijas, neemitējot hipotekārās ķīlu zīmes.

Pētījuma **priekšmets** ir Latvijas hipotekārās kreditēšanas sistēma attīstības iespējamie modeļi, tās tālākas pilnveides un īstenošanas problēmas.

Pētījuma metodes

Pētījumā izmantotas vispārpieņemtās ekonomiskās zinātnes kvalitatīvās un kvantitatīvās metodes, tai skaitā analīzes un sintēzes, loģiski konstruktīvās, matemātiskās, statistikas, ekonomiskās prognozēšanas un ekspertu vērtējumu metodes.

Pētījuma teorētiskais un metodoloģiskais pamats

Darba metodoloģisko pamatu veido Latvijas un citu valstu zinātnieku teorētiskās un praktiskās atziņas hipotekārās kreditēšanas jomā.

Darbā izmantoti ārvalstu un starptautisko organizāciju materiāli, banku informatīvie materiāli, ES dalībvalstu, kā arī Latvijas Republikas likumdošanas akti, CSP materiāli, LR Finanšu Ministrijas, LR Ekonomikas Ministrijas, Latvijas Hipotēku un Zemes bankas npublicētie materiāli, Finanšu un kapitāla tirgus komisijas, Latvijas komercbanku asociācijas, Latvijas un starptautisko zinātnisko konferenču un semināru materiāli un tajās gūtās atziņas, kā arī autores pieredze hipotekārās sistēmas koncepcijas izstrādē Latvijā un ar hipotekāro kreditēšanu saistītajā likumdošanas izstrādes jomā.

Zinātniskā novitāte

Darba zinātniskā novitāte ir:

- veikts komplekss Eiropas valstu un ASV hipotekārās kreditēšanas sistēmas novērtējums un salīdzinājums un noteikta to izmantojamība Latvijas hipotekārās kredītsistēmas attīstībai;
- veikts vispusīgs Latvijas hipotekārās kreditēšanas sistēmas ekonomisko, finansiālo, sociālo un juridisko aspektu izvērtējums, tai skaitā tās attīstības ietekmējošo faktoru novērtējums un klasifikācija, hipotekārās kreditēšanas ietekmes uz inflāciju un nekustamā īpašuma tirgu novērtējums;
- precizēta hipotekārās kreditēšanas un hipotekāro ķīlu zīmju definīcijas, atbilstoši Latvijas hipotekārās kredītsistēmas pašreizējās attīstības nosacījumiem;
- izstrādāta metodiskā pieeja un veikts hipotekārās kreditēšanas sistēmas efektivitātes novērtējums;
- izstrādāts Latvijas hipotekārās kreditēšanas sistēmas attīstības modelis, kas ietver izstrādātos hipotekārās kreditēšanas sistēmas attīstības virzienus tās tālākai pilnveidošanai ekonomisko nosacījumu un likumdošanas jomās;
- izstrādātas rekomendācijas hipotekārās kreditēšanas sistēmas izmantošanai mājokļu kreditēšanas tālākai attīstībai, ietverot valsts garantiju sistēmu izveidi, normatīvo regulēšanu, institucionālās struktūras pilnveidošanu, finanšu instrumentu izstrādi.

Pētījuma galveno rezultātu aprobācija un praktiskais pielietojums

Nozīmīgākie promocijas darba rezultāti ir prezentēti un apstieesti zinātniskās diskusijās, vairākās starptautiskās zinātniskās konferencēs, nacionālos un starptautiskos semināros.

Rezultāti izmantoti, ar MK rīkojumu Nr.245 „Par hipotekārās kredītsistēmas izveidošanu” 1997.g 21.maijā radītās vadības grupas lēmumu sagatavošanā, kuras darbu autore vadīja no 1997. līdz 2002. gadam.

Atsevišķus promocijas darba rezultātus autore ir prezentējusi kopā ar Latvijas Hipotēku un Zemes bankas vadību kā Mājokļu attīstības kreditēšanas programmas sastāvdaļas 2000.g. rudenī Parīzē Eiropas Attīstības bankas vadības sēdē.

Rezultāti izmantoti Latvijas Hipotēku un Zemes bankas hipotekārās kreditēšanas nosacījumu izstrādē.

Priekšlikumi par hipotekāro kreditēšanas sistēmas pilnveidi izmantoti Hipotekāro ķīlu zīmju likuma grozījumu sagatavošanā.

Rezultāti izmantoti arī „Mājokļu attīstības kreditēšanas programmas” (MAKP) I posma izstrādē (Rīga, Ministru kabinets, - 2000. - 13.jūnijs), Mājokļu attīstības kreditēšanas programmas „Mājokļu projekts” izstrādē (Rīga, Ministru kabinets, - 2002. – 2.aprīlis), Mājokļu garantijas fonda (RAPLM Tehniskā vienība) funkcionēšanas principu izstrādē (2003.g. augusts), Mājokļu attīstības kreditēšanas programmas II posma izstrādē (Rīga, Ministru kabinets, - 2002. – 21.oktobris un 2005.g. augusts).

Publikācijas

1. V.Andrējeva. Likumdošanas un nodokļu sistēmas pilnveidošana nekustamā īpašuma un hipotekārās kreditēšanas sfērā. III Starptautiskā konference “ Baltijas nekustamā īpašuma tirgus 2000”, Rīgā, 2000.g. 28.aprīlī. 21.-30.lpp.
2. V.Andrējeva. Mājokļu finansēšanas problēmas Latvijā un to risināšanas iespējas. Rīgas Tehniskās universitātes zinātniskie raksti. 3. sērija – Ekonomika un uzņēmējdarbība (Tautsaimniecība: teorija un prakse). 3.sējums. Izdevniecība “RTU”, Rīga, 2002. 7.-14.lpp.
3. V.Andrējeva. Nodokļu ietekme uz investīciju piesaistīšanu nekustamā īpašuma sfērā. V Starptautiskā konference: „Baltijas nekustamais īpašums”, Rīgā, 2002.g. 19.aprīlī. 19.-21.lpp.
4. G.Kauliņa, V.Andrējeva, A.Krastiņš. Uzņēmumu ienākuma nodokļa attīstība Latvijas nodokļu sistēmā. Rīgas Tehniskās universitātes zinātniskie raksti. 3. sērija – Ekonomika un uzņēmējdarbība (Tautsaimniecība: teorija un prakse). 9.sējums. Izdevniecība “RTU”, Rīga, 2004. 52. - 59.lpp.
5. V. Andrējeva. Fiskālās politikas loma konkurētspējīgas vides veidošanā Stabilitātes un izaugsmes pakta kontekstā. Averss un reverss. Latvijas Bankas biļetens Nr.4, 2004. 33.-34.lpp.
6. V. Andrējeva. Inflācija fiskālās politikas aspektā. Averss un reverss. Latvijas Bankas biļetens. Speciālizlaidums. Rīga, 2005.g. 19.septembris, 21.-22. lpp.
7. V. Andrējeva. G.Kozinda. Muitas lietu attīstība Latvijā un paplašinātajā Eiropas Savienībā. Starptautiskās zinātniski praktiskās konferences zinātniskie raksti. Rīgā, 2005.g.30.jūnijā. Izdevniecība “RTU”, Rīga, 2005. 7. – 14. lpp.
8. Gaidāmās izmaiņas nodokļu politikā Latvijā. Intervija ar V.Andrējevu, Finanšu ministrijas valsts sekretāri. “Latvijas Ekonomists”, Nr.1 (121), 2005, 5. – 8.lpp.

Ziņojumi zinātniskās un zinātniski - praktiskās konferencēs un semināros:

1. Pasaules Bankas rīkotā zinātniskā konference: “Mājokļu finanses” – Rīga, 1997.g. 6.-7. oktobris.

2. OECD rīkotais zinātniskais seminārs: “Mājokļu finanses pārejas ekonomikā”- Parīze, 2000.g.
3. Starptautiskā zinātniskā konference: „Baltijas nekustamā īpašuma tirgus 2000” – Rīga, 2000.g. 28.aprīlis.
4. European Banking and Financial Forum: “Europe’s role in the World of 2002 and after”. Prāga, 2002.g. 26.-28.marts.
5. Latvijas Bankas konference “Latvijas tautsaimniecības ilgtspējīga attīstība. Aktualitātes, riski, risinājumi”. Rīga, 2005.g. 19.septembris.

Darba apjoms

Promocijas darbs ir patstāvīgs zinātnisks pētījums, kas ir uzrakstīts latviešu valodā, satur šādas nodaļas un apakšnodaļas:

1. HIPOTEKĀRĀS KREDITĒŠANAS SISTĒMAS TEORĒTISKO ASPEKTU ANALĪZE

- 1.1. Hipotekārās kreditēšanas sistēmas pamatprincipu un funkciju teorētiskā analīze
- 1.2. Hipotekārās kreditēšanas definēšanas problēmas
- 1.3. Hipotekārās kreditēšanas sistēmas efektivitātes vērtēšanas teorētiskās problēmas

2. EIROPAS SAVIENĪBAS VALSTU HIPOTEKĀRO KREDĪTSISTĒMU ANALĪZE – PANĀKUMI UN NEVEIKSMES

- 2.1. Vācijas pieredzes analīze.
- 2.2. Dānijas pieredzes analīze
- 2.3. Eiropas Savienības tiesiskais regulējums hipotekārās kreditēšanas jomā (novērtējums)

3. ASV HIPOTEKĀRĀS KREDĪTSISTĒMAS ANALĪZE

- 3.1. Sekundārā hipotēku tirgus dalībnieki
- 3.2. Hipotēku pārdošanas veidi
- 3.3. Vērtspapīru emisija pret hipotēkām
- 3.4. Ar hipotēkām nodrošināto vērtspapīru veidi

4. LATVIJAS HIPOTEKĀRĀS KREDITĒŠANAS SISTĒMAS ATTĪSTĪBAS MODELIS

- 4.1. Pašreizējās Latvijas hipotekārās kredītsistēmas izvērtējums
 - 4.1.1. Hipotekārās kreditēšanas attīstību ietekmējošie faktori
 - 4.1.2. Hipotekārās kreditēšanas normu izvērtējums
 - 4.1.3. Latvijas hipotekārās kreditēšanas sistēmas efektivitātes vērtējums
- 4.2. Hipotekārās kredītsistēmas pilnveidošanas virzieni
 - 4.2.1. Hipotekārās kreditēšanas apjomu regulēšana
 - 4.2.2. Hipotekārās kreditēšanas procedūru pilnveidošana
 - 4.2.3. Problēmu risināšana, kas saistītas ar ķīlu zīmju emisiju

- 4.2.4. Problēmas, kas saistītas ar nekustamo īpašumu
- 4.2.5. Banku darbības problēmas
- 4.2.6. Maksātspējas un bankrota procedūras pilnveidošana
- 4.2.7. Grozījumi Hipotekāro ķīlu zīmju likumā

5. HIPOTEKĀRĀS KREDĪTSISTĒMAS IZMANTOŠANA MĀJOKĻU ATTĪSTĪBAS KREDITĒŠANĀ

- 5.1. Mājokļu situācijas pašreizējā stāvokļa izvērtējums Latvijā
- 5.2. Mājokļu attīstības kreditēšanas problēmas un to risinājumi
 - 5.2.1. Galvojumi hipotekārajiem kredītiem mājokļa iegādei
 - 5.2.2. Maksātspēja
 - 5.2.3. Iedzīvotāju interese un informētība
 - 5.2.4. Mājokļu jautājuma normatīvā bāze
 - 5.2.5. Galvojumu izsniegšanas institucionālā sistēma
- 5.3. Finansējuma analīze
 - 5.3.1. Mājokļu attīstības kreditēšanas programmas II posma mērķi un darbības rezultātu sasniegšanas rādītāji
 - 5.3.2. Nepieciešamais finansējums

Darbs satur secinājumus un priekšlikumus, bibliogrāfisko sarakstu, 7 pielikumus. Darbā ir 7 attēli un 14 tabulas, kopā 150 lappuses, neieskaitot pielikumus. Bibliogrāfiskajā sakarastā ir 105 nosaukumi.

DARBA GALVENĀS ZINĀTNSKĀS IZSTRĀDNES

1. HIPOTEKĀRĀS KREDITĒŠANAS SISTĒMAS TEORĒTISKO ASPEKTU ANALĪZE

Pirmajā daļā hipotekārās kreditēšanas sistēma (HKS) tiek analizēta no teorētiskā viedokļa. Šajā analīzē:

- tiek atsegtas HKS būtiskākās iezīmes un atšķirības no citām kreditēšanas sistēmām;
- vērtēti HKS pamatprincipi un svarīgākās funkcijas;
- izanalizēti hipotekārās kreditēšanas un hipotekāro ķīlu zīmju jēdziena satura formulējumi un dotas to definīcijas;
- formulēta metodiska pieeja HKS darbības efektivitātes novērtēšanai.

Tiek parādīts, ka hipotekārās kreditēšanas sistēma ir īpaša kreditēšanas sistēma - HKS ietvaros bankas uz iegūtās hipotēkas (nekustamā īpašuma ieķīlājuma) pamata emitē speciāla rakstura publiskas apgrozības vērtspapīrus - hipotekārās ķīlu zīmes, par kuru segumu kalpo banku izsniegtie hipotekārie kredīti (hipotekārie aizdevumi). Tiek parādīts, ka kopumā HKS kā īpaša kreditēšanas sistēma raksturojas ar to, ka tā nodrošina:

- 1) ilgtermiņa kreditēšanu; 2) hipotēku veidošanu; 3) ķīlu zīmju emisiju.

Salīdzinot ar citām kreditēšanas sistēmām, HKS tiek veidota tiecoties maksimāli sabalansēt kreditēšanas aktīvās operācijas (kredītu izsniegšanu) un pasīvās operācijas - aizdevumu refinansēšanu (jaunu finanšu līdzekļu piesaistīšanu ar hipotekāro ķīlu zīmju palīdzību). Tas novērš problēmas, kas saistītas ar ilgtermiņa finanšu līdzekļu iespējamo nepietiekamību. Praktiski aktīvo un pasīvo operāciju sabalansēšana hipotekārajā kreditēšanas sistēmā ir sarežģīts process, salīdzinot ar šo darbību dalītu veikšanu, kā vienkāršā kreditēšanas mehānismā. Precīza aktīvo un pasīvo operāciju sabalansēšana HKS ietvaros nodrošina pastāvīgu un stabilu ilgtermiņa kredītresursu piesaistīšanu, kā arī rada iespēju samazināt kredītresursu cenu.

Hipotekārās kredītsistēmas pamatprincipu un funkciju analīzē tiek secināts, ka HKS banku ilgtermiņa kredīti un līdz ar to arī investora (ķīlas zīmes pircēja) ieguldījumi ir juridiski stingri nodrošināti ar reālu ķīlu - hipotēkām, un tātad pārsvarā ir drošāki nekā cita veida aizdevumi. Investīcijas ķīlu zīmēs ir ar zemāku riska pakāpi ilgtermiņa investoriem. Investors tiek aizsargāts ar to, ka ir tiesīgs saņemt atmaksu no bankas parādniekiem - ķīlas devējiem pirms citiem bankas kreditoriem. Latvijas situācijas analīze rāda, ka Latvijā to nosaka Hipotekāro ķīlu zīmju likuma VI daļā iekļautās normas, no kurām izriet, ka ķīlu

zīmju seguma reģistrā iekļautās vērtības bankas bankrota gadījumā netiek iekļautas tajā kredītiestādes mantā (naudas līdzekļos), no kuras tiek segti maksātnespējas procesa vai likvidācijas izdevumi un apmierināti kreditoru prasījumi, kā arī 1998. gada 21. maijā pieņemtie grozījumi Kredītiestāžu likuma 191. pantā.

Kā parādīts darbā, hipotekāro ķīlu zīmju augsto drošības līmeni nodrošina arī divi svarīgākie šo vērtspapīru vadības principi. Pirmais - tā sauktais "seguma princips", tas ir - bankas izsniegto hipotekāro kredītu kopuma un tā refinansēšanas atbilstība. Otrs - kongruences vai termiņu saskaņotības princips, kas nosaka, ka bankai ir jānodrošina, ka tās aktīvi un saistības ir saskaņoti pēc termiņa ilguma. Hipotēku banka nevar aizdot naudu ar fiksētiem nosacījumiem uz ilgāku termiņu nekā tai ir pieejami attiecīgi resursi ar fiksētiem nosacījumiem.

Pirmajā nodaļā tiek analizēts arī jautājums par hipotekārā kredīta izsniegšanas veidu (vai to izsniedz ķīlu zīmēs vai naudas vienībās). Ja kredītu izsniedz ķīlu zīmēs pēc to nominālvērtības, tad banka izvairās no iespējamiem zaudējumiem, pārdodot pašai savas ķīlu zīmes biržā, jo šis risks tiek pārnests uz klienta pleciem. Otrs kredīta izsniegšanas veids rada bankai papildus izdevumus sakarā ar ķīlu zīmju izvietojumu tirgū. Savukārt kredīta ņēmējam nav jānodarbojas pašam ar ķīlu zīmju tirdzniecību, kas savukārt palielina pieprasījumu pēc kredītiem, jo aizņēmējs uzreiz saņem naudas līdzekļus un viņam nav jābaidās, ka pēkšņas vērtspapīru cenu samazināšanās rezultātā, viņš nevarēs iegūt plānoto līdzekļu daudzumu. Izsniedzot ķīlu zīmes kredīta ņēmējam kredīta veidā, banka praktiski nevar kontrolēt ķīlu zīmju daudzumu un pieprasījumu tirgū, līdz ar to tā nevar ietekmēt arī ķīlu zīmju cenu tirgū. Dotajā jautājumā autore uzskata, ka Latvijā jāturpina patreiz pastāvošā prakse, kad kredītus izsniedz naudā, un pēc tam tos refinansē ar ķīlu zīmēm (atbilstoši darbā dotajai shēmai).

Darbā veiktā teorētiskā analīze parāda arī nepieciešamību precizēt pašreiz likumdošanā pieņemto hipotekārās kreditēšanas un hipotekāro ķīlu zīmju satura formulējumus. Pašlaik Latvijas likumdošanā hipotekārais aizdevums (kredīts) tiek formulēts kā aizdevums, kas nodrošināts ar zemesgrāmatā ierakstītu nekustamā īpašuma ieķīlājumu (hipotēku) atbilstoši Civillikuma noteikumiem, bet hipotekārā ķīlu zīme – kā bankas emitētes vērtspapīrs, kurā nostiprinātas parāda saistības, kas segtas ar hipotēkām un citu Hipotekāro ķīlu zīmju likumā paredzēto segumu. Kā rāda citu valstu likumdošanas izpēte šajā jautājumā, šīs definīcijas var būt samērā atšķirīgas, ko pārsvarā nosaka katras valsts finanšu tirgus un konkrētās ekonomiskas attīstības perioda īpatnības (Vācijā, kur hipotekārā kredītsistēma

veiksmīgi darbojas jau 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 iekļājumu (hipotēku);

bet hipotekārā ķīlu zīme kā:

bankas emitēts vērtspapīrs, kurā nostiprinātas parāda saistības, kas segtas ar aizdevumiem, kas nodrošināti ar nekustamā īpašuma iekļājumu (hipotēku) vai ar Latvijas valsts un pašvaldību galvojumiem un citu likumos paredzētu segumu.

Lai veiktu esošās HKS objektīvu novērtējumu un noteiktu tās pilnveidošanas virzienus, ir nepieciešams noteikt principus un kritērijus, pēc kuriem vērtēt tās faktisko darbību, tās spēju efektīvi realizēt paredzētās funkcijas. Pašlaik literatūrā šādi kritēriji un vērtējumi atrodami tikai fragmentāri. Tāpēc autore ir izstrādājusi un piedāvā metodisku pieeju HKS darbības efektivitātes novērtēšanā. Pēc autores domām HKS efektivitāti būtu jāvērtē kompleksi, no visu HKS iesaistīto subjektu viedokļiem, bet vispirms: no aizņēmēju, kreditora, investora un valsts viedokļiem.

No aizņēmēju viedokļa HKS efektivitātes vērtējumā vispirms jāņem vērā procenta likmju lielums, kas jāatmaksā katru gadu par aizņemto kredītu. Kredīta ņēmējs vispirms vērtēs HKS no kredīta lētuma viedokļa. Jo mazākas procentu likmes attiecīgā termiņa aizdevumam, ko nodrošina HKS, salīdzinot ar citiem iespējamajiem kredītu veidiem, jo pieņemamāka HKS. Aizņēmējam ir svarīgi arī termiņi, uz kuru var saņemt kredītu, kas ietekmē gan hipotekārā aizņēmuma lielumu, gan ikgadējo pamatsummas atmaksas lielumu. No aizņēmēja viedokļa zināma loma var būt arī kredīta atdošanas nosacījumiem, kredīta saņemšanas procedūru "vienkāršībai", dokumentācijas apjomam, kredīta noformēšanas laikam un izmaksām.

No kreditora viedokļa nozīmīgas ir likumdošanas normas un citi noteikumi, kas reglamentē visu hipotekārās kreditēšanas un ķīlu zīmju emisijas un apgrozības procesu kopumā, ietverot gan hipotekāro kredītu izsniegšanu, to apkalpošanu, parādu piedziņu, to nemaksu gadījumā, ķīlu zīmju emisijas kārtību un noteikumus u.c. Svarīgi ir, lai likumdošanas normas un reglamentējošie noteikumi nebūtu pārāk ierobežojoši, sarežģīti vai "birokrātiski", lai ērti varētu piemērot vienveidīgas, vai pat standartizētas procedūras kredītu

izskatīšanā, piešķiršanā, ķīlu zīmju emisijā u.tml. Kreditora skatījumā HKS var tikt vērtēta pozitīvi, ja pastāv iespēja “viegli” refinansēt aizdevumus, ja ir augsta piedāvājumu pievilcība refinansēšanai un viegli atrast finansēšanas avotus ar ķīlu zīmju emisiju palīdzību. No kreditora viedokļa, lai HKS darbotos efektīvi, tai jāietver arī nepieciešamā un adekvāta nekustamā īpašuma vērtēšanas un nekustamā īpašuma tirgus regulācija. Visbeidzot, no kreditora viedokļa, svarīgas ir izmaksas, ko prasa ķīlu zīmju emisija un ar to saistītās pārējās procedūras.

No investora viedokļa – HKS vispirms tiek vērtēta pēc investīciju drošuma pakāpes, ņemot vērā, ka hipotekārās ķīlu zīmes ir drošs, ar likumu aizsargāts ieguldījums. Tāpēc HKS visiem elementiem, izveides un funkcionēšanas principiem jānodrošina šī prasība pilnā mērā, jo pretējā gadījumā, tā var zaudēt pievilcību un uzticību no investoru puses. HKS jānodrošina zema riska investīciju iespējas. Principā HKS jānodrošina iespējas investīcijām zema riska vērtspapīros, kurus var izmantot apdrošināšanas sabiedrības, pensiju u.c. fondi, kuriem ir ierobežojumi investīciju izvietojumā pēc riska pakāpes.

Tajā pašā laikā no investoru viedokļa nav prasība pēc augsta ieguldījumu ienesīguma, ja to kompensē atbilstošais drošības līmenis.

No valsts viedokļa HKS ir svarīgi vispirms vērtēt pēc tā, kā tā nodrošina kopējo tautsaimniecības attīstību, vai tās funkcionēšana atstāj pozitīvu ietekmi uz valsts makroekonomiskajiem rādītājiem (investīciju piesaisti, maksājumu bilanci, inflāciju, uzņēmējdarbības peļņu, nodrošinājumu ar nekustamo īpašumu u.c.), kā HKS ietekmē banku sektoru, vai tā veicina iedzīvotāju dzīves līmeņa paaugstināšanos. Svarīgi ir arī vērtēt, cik lielā mērā hipotekārās kreditēšanas sistēmu var ietekmēt straujas izmaiņas ekonomikas attīstībā (piemēram, pieauguma tempu krišanās), cik tā ir atkarīga no iespējamajiem ekonomiskajiem “šokiem” – piemēram, eksporta straujām izmaiņām atsevišķās nozarēs, valūtas stabilitātes, kredītu procentu likmju neparedzēta pieauguma u.tml. HKS efektivitāte lielā mērā ir atkarīga arī no tā, vai tā var tikt izmantota un kā tā var palīdz realizēt valstiski svarīgus projektus, kas saistīti, piemēram, sociālo problēmu (mājokļu jautājumu) risināšanu, infrastruktūras attīstības projektu realizāciju u.c.

Visbeidzot, HKS efektivitāte jāvērtē pēc tās attīstības potenciāla, pēc tās tālākās attīstības iespējām. Jāvērtē, kādu vietu HKS perspektīvā var ieņemt kapitāla tirgū, kādās formās un veidos tā var attīstīties, cik lielā mērā var sekmēt kopējo tautsaimniecības izaugsmi.

HKS varētu vērtēt kā efektīvu kopumā, ja tiktu ievēroti visi viedokļi. Un otrādi – jebkura aspekta neievērošana samazina HKS efektivitāti. Tomēr tautsaimnieciskais (valstiskais) aspekts varētu būt galvenais, kurā koncentrētā veidā atspoguļotos HKS efektivitāte.

No kvantitatīvā aspekta HKS būtu jāvērtē ar virkni rādītāju, tādu kā ķīlu zīmju daudzums apgrozībā, ķīlu zīmju emisiju apjomi, hipotekāro kredītu apjomi (atlikumu summas), hipotekāro ķīlu zīmju nodrošinājums, hipotekārie kredītu attiecība pret mājokļu vērtību, ķīlu zīmju reitings un likviditāte, hipotekārie kredīti procentos no IKP, ķīlu zīmju procentu likmes (ienesīgums) un apjomi pa termiņiem, dzēšanas termiņi, hipotēku struktūra (zemes, mājokļu, komercīpašumu), zaudējumi no hipotekārajiem aizdevumiem, hipotekāro kredītu apjomi ar maksājuma kavējumiem u.c.

2. EIROPAS SAVIENĪBAS VALSTU HIPOTEKĀRO KREDĪTSISTĒMU ANALĪZE – PANĀKUMI UN NEVEIKSMES

Lai tālāk attīstītu Latvijas hipotekāro kredītēšanas sistēmu, promocijas darbā 2.daļā ir izpētīta un kritiski izvērtēta citu valstu pieredze, pozitīvie risinājumi, panākumi un neveiksmes hipotekārās kredītsistēmas izveidē. Darbā analīzei izvēlētas divas Eiropas Savienības valstis ar lielāko hipotekārās kredītēšanas pieredzi – Vācija un Dānija, un ASV - kā valsts ar ilggadēju un ļoti vispusīgu hipotekārās kredītēšanas sistēmu.

Vācijas pieredzes analīze rāda, ka Vācijas hipotēku banku attīstība nebūt nebija gluda un nemainīga visā garajā šo institūciju pastāvēšanas vēsturē. Tas atspoguļojās gan specializēto hipotēku banku izveidošanās apstākļos, nomainot līdz tam pastāvošās iestādes, gan izmaiņās to juridiskajā formā, gan šo banku nozīmes samazinājumā un pieaugumā kredīta sektorā, īpaši ievērojot lielos zaudējumus, ko viss banku sektors cieta inflācijas līmeņa katastrofālā pieauguma rezultātā pēc abiem pasaules kariem. Tomēr, neskatoties uz grūtībām, ar ko nācās sastapties Vācijas HKS savā attīstības gaitā, Vācijas HKS turpina veiksmīgi pastāvēt arī šodien, ieņemot līderpozīciju Eiropas ķīlu zīmju tirgū.

Vācijā visnozīmīgākais normatīvais akts HKS jomā ir Hipotekāro Banku likums (HBL), kas stājās spēkā 1900. gadā, vienlaicīgi ar Civillikumu, zemes reģistra sistēmu un vairākiem citiem normatīvajiem aktiem. HBL regulēja hipotēku banku darbību un valsts uzraudzību pār šo banku darbību. Likums noteica prasības pret hipotēku bankām, kā arī

aizņemšanās un aizdošanas darījumu saturu un apjomu un komunālo aizdevumu gadījumā noteica arī prasības pret darījumu partneriem. Kopš 1900. gada HBL tika vairākkārt grozīts. 1990. gada 12. decembrī tika pieņemta jauna HBL versija, kas ietvēra visas līdz 1991. gada 1. janvārim izdarītās izmaiņas. Vēlāk likums vēl vairākas reizes tika labots - 1992. gadā un 1995. gadā. Pēc Vācijas apvienošanās šī likuma darbības loks tika paplašināts, lai tas pilnībā būtu spēkā arī jaunajās federālajās zemēs.

Neskatoties uz vairākiem grozījumiem HBL, nostiprinātie principi Vācijas hipotekārās kreditēšanas sistēmā ir palikuši nemainīgi jau 100 gadus. Šos principus un normas varētu apkopot trīs lielās grupās:

- principi un normas, kas saistīti ar hipotekārās kreditēšanas specializāciju (specializācijas princips);
- principi un normas, kas paredz izsniegto kredītu un pārdoto ķīlu zīmju termiņu un noteikumu saskaņošanu (līdzsvara princips);
- principi un normas seguma nodrošināšanai (seguma princips).

Minēto principu ievērošana un dažādu bankai pieejamo metožu kombinēšana, lai izvairītos no vispārējiem banku darbības riskiem un specifiskajiem riskiem, kas saistīti tieši ar kredītu izsniegšanu, ļāva Vācijas hipotēku bankām sasniegt unikālu drošības līmeni, kas nav salīdzināms ne ar vienu citu banku darbību jau 100 gadu ilgā periodā.

Veidojot HKS Latvijā, būtiski ir ņemt vērā, ka Vācijas HKS drošību veido trīs aizsardzības līmeņi:

- 1) kredītu nodrošinājuma īpaša ekonomiska un juridiska vērtība, kas ir panākta ar īpašām prasībām pret ķīlas ilglaicīgas vērtības noteikšanu;
- 2) ķīlu zīmju turētāju privilēģētās tiesības bankas bankrota gadījumā apmierināt savas prasības pirms jebkuriem citiem bankas kreditoriem (bankrota privilēģija);
- 3) noteikti darbības sfēras ierobežojumi, kas ir mērķēti uz to, lai hipotēku banka nenonāktu situācijā, kad tā ir spiesta izmantot ķīlu zīmju segumā ietvertās vērtības.

Dānijas hipotekārā kredītsistēmas attīstības vēsture arī ir mērāma gadsimtu garumā. No likumdošanas viedokļa par Dānijas HKS sistemātiskas attīstības sākumpunktu ir uzskatāms 1850. gads, kad tika pieņemts Dānijas Hipotekārās kreditēšanas likums (DHKL). Tomēr pašas sistēmas pirmsākumi meklējami vēl agrāk, kad 1797. gadā Dānijā tika izveidota pirmā hipotēku banka.

Salīdzinot Dānijas HKS ar Vācijas sistēmu, var konstatēt, ka atsevišķi sistēmu elementi abās valstīs ir vienādi vai līdzīgi (piemēram, specializēto banku princips, "bankrota privilēģija" un līdzsvara princips - apgrozībā esošo ķīlu zīmju apjomam un procentu maksājumu saistībām pret šo ķīlu zīmju turētājiem ir vienmēr jābūt segtām ar tāda paša apjoma hipotekārajiem kredītiem ar atbilstošu procentu likmi), bet atsevišķi elementi ir atšķirīgi - piemēram, pašu hipotekāro kredītu refinansēšana - Vācijā tiek izsniegti hipotekārie kredīti un tad tiek emitētas hipotekārās ķīlu zīmes, savukārt Dānijā pēc būtības paši kredīti tiek izsniegti ķīlu zīmēs; atšķiras arī kredīta nodrošinājumam izmantojamo īpašumu novērtēšana - Vācijā tiek rēķināta īpašuma vērtība nākotnē, bet Dānijā tiek izmantota šodienas tirgus vērtība u.tml. Tas liecina par to, ka pēc būtības labu rezultātu hipotekārajā kreditēšanā var sasniegt ar dažādiem paņēmieniem. Tomēr galvenais princips šajā jomā ir un paliek - hipotekāro kredītu un ar tiem segto hipotekāro ķīlu zīmju drošības nodrošināšana ar speciālām likuma normām.

3. ASV HIPOTĒKĀRĀS KREDĪTSISTĒMAS ANALĪZE

ASV hipotekārā kredītsistēma raksturojas ar vairākām īpatnībām, salīdzinot ar Vācijas, Dānijas un citu Eiropas valstu HKS. Bet šīs īpatnības ir svarīgi analizēt, attīstot Latvijas HKS.

Svarīgākā īpatnība - ASV hipotekārā kredītsistēmā darbojas vairāki sekundārā hipotēku tirgus dalībnieki: valdības sponsorētas aģentūras, aizdevēji, investori un starpnieki.

Valdības sponsorētās ir trīs galvenās aģentūras: Federālā nacionālā hipotēku asociācija (Federal National Mortgage Association, Fannie Mae); Federālā mājokļu kredītu hipotēku korporācija (Federal Home Loan Mortgage Corporation, Freddie Mac); Valdības nacionālā hipotēku asociācija (Government National Mortgage Association, Ginnie Mae). Tās visas ir federālas aģentūras, kuras darbojas sekundārajā hipotekārajā tirgū, pārņemot hipotēkas un pret tām emitējot vērtspapīrus.

Savukārt aizdevēji, investori un starpnieki ir uzkrājumu un aizdevumu asociācijas, komerciālās un kopkrājumu bankas, hipotēku bankieri, valsts dzīvokļu apgādes aģentūras, pensiju fondi un dzīvības apdrošināšanas kompānijas, krājaizdevu sabiedrības. Tradicionāli, uzkrājumu sabiedrības iegulda depozītus mājokļu hipotekārajos kredītos, lai turētu tos kā daļu no investīciju portfeļa labvēlīgu likumdošanas un nodokļu nosacījumu dēļ. Bankas cenšas

ieguldīt savu klientu depozītus pēc iespējas dažādākos finansu instrumentos. Tās lielākus līdzekļus izsniedz kredītos celtniecībai un komerciālajos kredītos kā mājokļu hipotekārajos kredītos, un bieži vien tur hipotēkas savā portfelī. Pretēji komercbankām un uzkrājumu un aizdevumu asociācijām, hipotēku baņķieriem nav depozītu bāzes kreditēšanas operāciju atbalstīšanai. Parasti, viņi pārdod visas hipotēkas, kuras ir radījuši. Valsts dzīvokļu apgādes aģentūras nodrošina hipotekāro kreditēšanu ar īpašu mājokļu apgādes programmu, kuras domātas personām ar zemu un vidēju ienākumu, palīdzību. Šīs aģentūras piesaista līdzekļus hipotekārajai kreditēšanai, pārdodot pašvaldību (municipālās) obligācijas. Pensiju fondi un dzīvības apdrošināšanas kompānijas iegulda savu polišu turētāju iemaksātās prēmijas. Prēmiju ieguldīšanai tās meklē drošas ilgtermiņa investīcijas hipotēkās.

Bez tam starpnieki ir hipotēku tirgus dalībnieki, kuri piedāvā starpnieku pakalpojumus primārajā un sekundārajā hipotēku tirgū. Starpnieki var būt: hipotēku brokeri, privātie vidutāji, korespondenti un investīciju baņķieri. Visi šie starpnieki saņem maksu par saviem pakalpojumiem.

ASV hipotekārā kreditēšanas sistēma raksturojas arī ar vairākiem hipotēku pārdošanas veidiem. ASV pastāv aizdevuma kopapjoma pārdošana (nenodrošināta aizdevuma vai nenodrošinātu aizdevumu pūla pārdošana 100% apmērā), līdzdalības pārdošana (daļēja izdevuma vai aizdevumu pūla pārdošana, sākotnējam aizdevējam paturot procentuālu līdzdalību), ar hipotēkām nodrošinātu vērtspapīru pārdošana, atgriezeniskā un neatgriezeniskā pārdošana, pārdošana, nesaglabājot vai saglabājot apkalpošanu u.c.

Būtiska īpatnība ir pūla faktors (lielu hipotekāro ķīlu zīmju partiju veidošana), kā arī dažādie ar hipotēkām nodrošinātie vērtspapīru veidi – tranzītvērtspapīri, ķīlu zīmes (ASV), speciālie ar hipotēkām nodrošinātie vērtspapīri (MBS).

Kopumā, vērtējot Vācijas, Dānijas, ASV un ES regulējumu hipotekārās kreditēšanas jomā, jāsecina, ka Latvijas HKS visvairāk balstās uz vispusīgu Vācijas un Dānijas pieredzes izvērtējumu, Latvijas HKS visvairāk ir iestrādātas tieši šo valstu hipotekārās kredītsistēmas normas. Tas liecina kopumā par Vācijas un Dānijas sistēmu regulējošās likumdošanas ievērojamu piemērojamību Latvijas apstākļiem un izmantošanas (pārņemšanas) iespējām arī turpmāk, ja tās šajās valstīs tiks pilnveidotas. To savukārt nevar teikt par ASV HKS, kas ir ievērojami atšķirīga no Eiropas valstu sistēmām. Galvenā virzība ASV HKS ir saistīta ar lielu hipotēku pūlu veidošanu ar atbilstošu nodorošinošo likumdošanu, kas, ņemot vērā Latvijas tautsaimniecības relatīvi nelielos mērogus, Latvijas apstākļiem diez vai tuvākajā

nākotnē būs aktuāli. Latvijas pašreizējos apstākļos ir nepieciešams esošās hipotekārās kreditēšanas likumdošanas normas atbilstoši papildināt vai arī mainīt tajās jomās, kurās esošā regulēšana ir pretrunā, ierobežo vai traucē pozitīvu tālāku hipotekārās kreditēšanas attīstību.

4. LATVIJAS HIPOTEKĀRĀS KREDITĒŠANAS SISTĒMAS ATTĪSTĪBAS MODELIS

Promocijas darbā Latvijas hipotekārās kredītsistēmas tālākās attīstības modeļa pamatā tiek likti ne tikai citu valstu analīzes rezultāti, bet arī Latvijas pašreizējo hipotekārās kreditēšanas stāvokļa, tās normu un efektivitātes izvērtējums.

Vērtējot pašreizējo hipotekārās kreditēšanas stāvokli, darbā vispirms tiek analizēta hipotekārās kreditēšanas situācija Latvijā, pēc tam - sistematizēti un izvērtēti hipotekārās kreditēšanu attīstību ietekmējošie faktori.

Pašreizējo Latvijas hipotekārās kreditēšanas situāciju, lielā mērā raksturo banku izsniegto hipotekārās kreditēšanas apjomu straujā dinamika Latvijā pēdējos gados, kā arī to īpatsvara ievērojamais pieaugums kopējos izsniegtajos kredītos, salīdzinot ar citiem kreditēšanas veidiem (skat. 1.tab.).

1. tabula

Uzņēmumiem un privātpersonām izsniegtie kredīti Latvijā (milj. Ls, gada beigās)

	2001	2002	2003	2004	2005*
Kopējais apjoms	1565.7	2073.8	2884.7	4309.9	5427.4
tai skaitā:					
Kredīts apgrozāmo līdzekļu papildināšanai	663.6	768.7	895.5	1223.5	1596.1
Industriālais kredīts	392.5	476.6	604.2	838.5	997.7
Kredīts patēriņā preču iegādei	59.8	88.6	143.6	193.3	216.7
Hipotēku kredīts	238.2	411.7	806.0	1431.9	2044.0
Pārējie	211.6	238.2	435.4	622.7	572.9
Procentos					
Kopējais apjoms	100	100	100	100	100
tai skaitā:					
Kredīts apgrozāmo līdzekļu papildināšanai	42.4	37.1	31.0	28.4	29.4
Industriālais kredīts	25.1	23.0	20.9	19.5	18.4
Kredīts patēriņā preču iegādei	3.8	4.3	5.0	4.5	4.0
Hipotēku kredīts	15.2	19.9	27.9	33.2	37.7
Pārējie	13.5	15.8	15.1	14.4	10.6
	42.4	37.1	31.0	28.4	29.4

Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija.

* 2005.g. 2.ceturksnis

Kā redzams no tabulas datiem, vērojams straujš hipotekāro kredītu pieaugums pēdējos gados. Kopš 2000.gada tie ir pieauguši desmitkārtīgi. To apjoms kopējā kredītu struktūrā ir pieaudzis no 15,2% 2001.gadā līdz 37,7% 2005.gada otrajā ceturksnī.

Izvērtējot hipotekāro kredītēšanu, jāņem vērā arī daudzie faktori, kas pašlaik ietekmē hipotekārās kredītēšanas pieaugumu. Šie faktori ir ļoti dažādi, attiecas uz dažādām to darbības sfērām un dažādā mērā ietekmē hipotekārās kredītēšanas attīstību. Tāpēc pēc autores domām, lai veiktu šo faktoru sistematizētu analīzi (no HKS tālākās attīstības un pilnveidošanas viedokļa), tos būtu mērķtiecīgi klasificēt pēc šādām pazīmēm:

- I – ar Latvijas ekonomisko attīstību saistītie faktori;
- II – ar banku darbību saistītie faktori;
- III – faktori, kas saistīti ar iedzīvotāju dzīves līmeni;
- IV – ar likumdošanu un valsts regulējošajām normām saistītie faktori.

Galvenie ar Latvijas ekonomisko attīstību saistītie hipotekāro kredītēšanu noteicošie faktori ir: 1) iekšzemes kopprodukta (IKP) pieaugums; 2) būvniecības attīstība; 2) mājokļu piedāvājums; 3) nekustamā īpašuma tirgus aktivizēšanās; 4) nekustamā īpašuma cenas; 5) Latvijas pievienošanās ES.

Ar banku darbību saistītie faktori: 1) hipotekāro kredītu % likmes; 2) kredītu atmaksas termiņi; 3) kredītresursu pieejamība; 4) kredītresursu pietiekamība; 5) kredīta apjoms attiecībā pret ķīlas vērtību; 6) konkurence banku starpā.

Faktori, kas saistīti ar iedzīvotāju dzīves līmeni: 1) iedzīvotāju ienākumu ievērojama palielināšanās; 2) dzīvojamā fonda apjoms un kvalitāte; 3) iedzīvotāju arvien pieaugošās vēlmes pēc lielākas platības un kvalitatīvākiem dzīvokļiem.

Ar likumdošanu un valsts regulējošajām normām saistītie faktori: 1) faktori, kas saistīti ar Hipotekāro ķīlu zīmju likuma un citu saistīto likumu normām; 2) faktori, kas saistīti ar nodokļiem un nodokļu sistēmu; 3) beidzās 7 gadu periods, kad privātmāju īpašnieki nevarēja paaugstināt īres maksas; 4) valsts atbalsta programmas.

Darbā detalizēti tiek raksturoti katrs no šiem faktoriem.

Izvērtējot hipotekārās kredītēšanas esošās normas Latvijā, autore secina, ka pašreizējā situācijā būtiskas ir Hipotekāro ķīlu zīmju likuma normas, kas attiecas uz hipotekāro aizdevumu, hipotekārās ķīlu zīmju emisiju un apgrozību un atsevišķas

Civillikuma normas, kuras darbā apskatītas no to saskaņotības viedokļa ar Hipotekāro ķīlu zīmju likumu.

Vērtējot HKS efektivitāti autore secina, ka analizējot HKS no aizņēmēja viedokļa, tā būtu jāvērtē pozitīvi, ņemot vērā pašreiz relatīvi zemās gan fiksētās, gan mainīgās aizdevumu procentu likmes, kas ir viens būtiskākajiem sistēmas efektivitātes aspektiem no kredītaņēmēja viedokļa. No kreditora viedokļa, ja vērtē HKS vispirms pēc likumdošanas normām un citiem noteikumiem, kas reglamentē visu hipotekārās kreditēšanas un ķīlu zīmju emisijas procesu kopumā, atsevišķi būtu jāvērtē hipotekāro kreditēšanu vispār un hipotekāro kreditēšanu, emitējot tā segumam hipotekārās ķīlu zīmes. Pirmajā gadījumā - tās operativitāte ir novesta praktiski līdz maksimālajai. Otrajā gadījumā jāsecina, ka hipotekārā kreditēšana, emitējot hipotekārās ķīlu zīmes, ir samērā ilgstošs un darbietilpīgs process. Tas saistīts ar samērā daudzajām likumdošanas normām un noteikumiem, kuri reglamentē un kurus jāievēro, emitējot hipotekārās ķīlu zīmes un izsniedzot hipotekāros aizdevumus. Minētie trūkumi var būt par iemeslu tam, ka pašlaik Latvijā hipotekārās ķīlu zīmes bankas emitē maz. Pašlaik tās emitē tikai divas bankas – Latvijas Hipotēku un Zemes banka (LHZZB) un Baltijas Tranzīta banka (BTB). LHZZB ir veikusi pavisam 16 sēriju emisijas (sērijas AA – AM, BA un BB), no kurām apgrozībā pašlaik ir 11, bet BTB - 5 sēriju emisijas (sērijas A01, A02, B01, B02, C01). No investora viedokļa “stingrā” regulācija ir jāvērtē pozitīvi, jo palielina hipotekāro ķīlu zīmju drošību. Praktiski tas nozīmē, ka Latvijā ir izveidota pietiekoši adekvāta likumdošanas bāze, kas garantē investoru drošību, izvirzot stingras prasības ķīlu zīmju emisijai, seguma reģistra pārvaldīšanai, pietiekamībai, kvalitātei un atskaišu kārtībai. Par cik visas emisijas līdz šim ir bijušas izpirktas, tas liecina par investoru uzticību šiem vērtspapīriem un to emitētājam. Principā tās nodrošina zema riska investīciju iespējas. Latvijas ķīlu zīmes ir nodrošinātas ar augstas kvalitātes hipotēkām. Par to liecina arī augstais reitings, ko piešķirusi Moody's Investors Service Limited, viena no trim pasaules ietekmīgākajām reitinga aģentūrām, piešķirot Latvijas Hipotēku un zemes bankas emitētajām ķīlu zīmēm reitingu A1. Tas nozīmē, ka Latvijā emitētās ķīlu zīmes pēc savām kvalitatīvajām īpašībām būtībā atbilst Rietumeiropas standartiem.

Vērtējot HKS no valsts viedokļa, var izdalīt gan pozitīvos, gan negatīvos aspektus. Pozitīvie aspekti attiecas vispirms uz tās spēcīgo ietekmi uz banku sektoru. HKS ļauj bankām gan piesaistīt un izvietot investīciju resursus, gan pelnīt no starpniecības

darījumiem. Pozitīvi HKS ietekmē arī vairāku tautsaimniecības ražojošo un pakalpojumu nozaru attīstību – būvniecības, būvmateriālu ražošanas, nekustamā īpašuma tirgus, finanšu starpniecības u.c., veicinot uzņēmējdarbības peļņas palielināšanos un iedzīvotāju nodarbinātību. HKS Latvijā tiek arvien plašāk pielietota valstiski svarīgus projektu, tai skaitā sociālo problēmu (mājokļu jautājumu) risināšanā. HKS neapšaubāmi atstāj pozitīvu ietekmi uz iedzīvotāju dzīves apstākļu un kopējo iedzīvotāju dzīves līmeni.

Tajā pašā laikā nevar nenovērtēt vairākus negatīvos aspektus Latvijas HKS attīstībā no tautsaimniecības viedokļa:

- neskatoties uz straujo hipotekārās kreditēšanas attīstību Latvijā, tās apjomi ir ievērojami mazāki kā citās ES valstīs (gan absolūti, gan uz 1 iedzīvotāju). Bankas maz emitē hipotekārās ķīlu zīmes, nerefinansē hipotekāros kredītus, izmantojot hipotekārās ķīlu zīmes, līdz ar to riskē ar pašu kapitālu, iedzīvotāju un juridisko personu noguldījumu līdzekļiem, nerezidentu finanšu resursiem;
- nepastāv konkurence HKS ietvaros, to lielā mērā "izkropļo" ārvalstu kapitāla ieplūde Latvijā;
- Latvijā pastāv riska faktori sakarā ar straujajiem hipotekārās kreditēšanas apjomu pieaugumiem un vienlaicīgi augstām nekustamā īpašuma cenām. Tiek pārvērtēta ieķīlātā nekustamā īpašuma likviditāte, it īpaši perspektīvā. HKS lielā mērā ir atkarīga no nekustamā īpašuma vērtēšanas un spekulatīvajiem darījumiem ar nekustamo īpašumu;
- nav pietiekoši izvērtēta HKS ietekme uz inflāciju, maksājumu bilanci, importu, eksportu u.c. makroekonomiskajiem rādītājiem;
- HKS Latvijā nav pasargāta no dažādiem iespējamajiem ekonomiskajiem "šokiem" – piemēram, eksporta straujām izmaiņām atsevišķās nozarēs, valūtas svārstībām, mainīgo procentu likmju neparedzēta pieauguma u.c.
- patreizējā no Hipotekārā ķīlu zīmju likuma normām izrietošā regulācija sadrumstalo viena emitenta aizdevumu refinansēšanu daudzās sīkās emisijās, kā arī neļauj efektīvi koncentrēt vairāku aizdevēju refinansēšanas aktivitātes. Šādām nelielām vērtspapīru emisijām ir zemāka likviditāte vērtspapīru otrreizējā tirgū.

Kopumā, ņemot vērā visus viedokļus, kā arī HKS ietekmējošo faktoru, normu un reālās situācijas izvērtējumu, ņemot vērā nepilnības normatīvajos aktos, likumdošanā, uzraudzībā, analizē, jāsecina, ka HKS Latvijā vēl nefunkcionē pietiekoši efektīvi. Nepieciešama tās tālāka attīstība un pilnveide.

Veiktā citu valstu HKS analīze, hipotekārās kreditēšanas faktoru analīze, kā arī pašreizējās tās reālās darbības, normu un efektivitātes analīze rāda, ka pašlaik nozīmīgākās HKS problēmas, kas prasa tālākus risinājumus ir šādas:

1. Hipotekārās kreditēšanas apjomu regulēšana.
2. Hipotekārās kreditēšanas procedūru pilnveidošana.
3. Problēmu risināšana, kas saistītas ar ķīlu zīmju emisiju.
4. Problēmas, kas saistītas ar nekustamo īpašumu.
5. Banku darbības problēmas.
6. Maksātspējas un bankrota procedūras pilnveidošana.
7. Grozījumi Hipotekāro ķīlu zīmju likumā.

1. Pašlaik Latvijā hipotekārās kreditēšanas apjomi netiek regulēti. Principā komercbankām nav ierobežojumu hipotekāro kredītu izsniegšanā. Nenotiek arī nekāda netieša ierobežošana, izmantojot, piemēram, nodokļu sistēmas iespējas, kredīta nodevas u.tml. Tāpēc viena no svarīgākajām problēmām, sakarā ar pašlaik ievērojamajiem hipotekārās kreditēšanas tempiem, tās ietekmi uz inflācijas pieaugumu, nekustamā īpašuma tirgu, ir izsniegto hipotekāro kredītu apjomu regulēšana, izmantojot makroekonomiskās un likumdošanas sviras u.c. valsts ekonomiskās un fiskālās politikas līdzekļus. Tomēr, izvēloties pielietot kādu no instrumentiem, jāņem vērā vairāki būtiski nosacījumi.

Vispirms jāņem vērā cik lielā mērā hipotekārā kreditēšana ietekmē tos vai citus ekonomiskos procesus. Vai hipotekārā kreditēšana ietekmē, piemēram, inflācijas lielumu valstī un kādā mērā, kā tā ietekmē nekustamā īpašuma cenas, ar būvniecību saistīto nozaru attīstību utt.

Lai atbildētu uz jautājumu par hipotekārās kreditēšanas ietekmi uz inflāciju, jāizseko cenu veidošanās mehānismam katrā konkrētā inflācijas pieauguma gadījumā, salīdzinot to ar hipotekārās kreditēšanas apjomu palielināšanos. Lai noteiktu hipotekārās kreditēšanas ietekmi uz inflāciju tika veikta korelācijas – regresijas analīze, noskaidrojot sakarību starp patēriņa cenu pārmaiņām un to ietekmējošajiem faktoriem. Regresijas analīze, izmantojot šos rādītājus un veidojot sakarību modeli starp patēriņa cenu pārmaiņām un pieprasījuma inflāciju noteicošajiem faktoriem, parāda, ka hipotekārās kreditēšanas ietekme uz inflāciju nav pārāk liela, galvenokārt cenu pārmaiņas ietekmē iedzīvotāju ienākumi.

Analīzes rezultātā atrastais regresijas vienādojums ar būtiskākajiem faktoriem ir šāds:

$$\begin{aligned} \Delta \text{ INFLĀCIJA} &= 94.98278288 - 0.03165430411 * \Delta \text{ IEDZĪVOTĀJU_IENĀKUMI} + \\ &\quad t = 31.64747 \quad t = -3.959751 \\ &+ 0.04501520562 * \Delta \text{ IEDZĪVOTĀJU_IENĀKUMI}(-2) + \\ &\quad t = 5.419785 \\ &+ 0.0002731937191 * \Delta \text{ HIPOTEKĀRAIS_KREDĪTS} \\ &\quad t = 0.080601 \\ R^2 &= 0.829944 \quad DW = 1.910091 \end{aligned}$$

kur: t – katra parametra statistiskās nozīmības (t -statistikas) lielums;
 R – determinācijas koeficients;
 DW – Darbina – Watsona kritērijs;
 Δ – apzīmē rādītāja pieaugumu.

No vienādojuma redzam, ka determinācijas koeficients ir ievērojams (0,83) un tātad iedzīvotāju ienākumu izmaiņas un hipotekārie kredīti izskaidro 83% no patēriņa cenu izmaiņām. Vislielākā ietekme uz inflāciju ir iedzīvotāju ienākumiem ar pusgada kavējumu – ienākumu pieaugums par 1 milj. Ls izsauc cenu pieaugumu par vidēji 0,045 procenta punktiem pēc diviem ceturkšņiem. Tekošā ceturkšņa (un arī iepriekšējā ceturkšņa) ienākumiem ir neliela negatīva ietekme (parametrs negatīvs) - ienākumu pieaugums par 1 milj. Ls izsauc cenu samazinājumu par vidēji 0,032 procenta punktiem (acīm redzot, ienākumi vispirms tiek uzkrāti). Pēc hipotekārās kreditēšanas regresijas koeficienta lieluma redzam, ka hipotekārās kreditēšanas apjomu pieaugumus par 1 milj. Ls varētu izsaukt inflācijas pieaugumu par vidēji 0,00027 procenta punktiem. Tas nozīmē - ja 2004.g. hipotekārās kreditēšanas apjomi pieauga par 625 milj. Ls, tad patēriņa cenas tā rezultātā varēja pieaugt par $0,00027 * 625 = 0,17$ procenta punktiem. Faktiski, visu faktoru darbības rezultātā patēriņa cenas pieauga par 6,2% un tātad hipotekārās kreditēšanas ietekme varēja būt tikai 2,7% ($0,17 / 6,2 * 100$).

Šādi vērtējot hipotekārās kreditēšanas ietekmi uz inflāciju tomēr netiek ņemta vērā tās netiešā ietekme. Tā var izpausties kā iedzīvotāju ienākumu palielināšanās no īpašumu pārdošanas, ja īpašums tiek pirkts, izmantojot hipotekāro kredītu līdzekļus. Tāpat, šādi vērtējot hipotekārās kreditēšanas ietekmi uz inflāciju, netiek ņemti vērā ienākumi, kas rodas īpašumu tiesību maiņas rezultātā, ko rada hipotekārie aizdevumi (piemēram, to neatmaksāšanas gadījumā). Tāpat netiek uztverti ienākumi, kas saistīti ar ēnu ekonomiku, ES struktūrfondu un subsīdiju līdzekļiem. Darbā novērtēts, ka šo faktoru ietekme varētu būt 10-15% no regresijas vienādojumā neizskaidrotās inflācijas izmaiņu daļas.

Inflācijas regulēšanai nepieciešami dažādi regulēšanas instrumenti un, vispirms, fiskālās politikas instrumenti. Vairāki no tiem ir izstrādāti LR Finanšu ministrijā, piedaloties autorei, un paredzēti realizācijai tuvākajā laikā. Tā, lai mazinātu energoresursu cenu kāpumu, Finanšu ministrija pēta iespējas, kas ļautu Latvijai pagaidām neieviešot to ES direktīvu prasības, kuras veicina sadārdzināšanos. Mājsaimniecībām piegādātās siltumenerģijas aplikšana ar pievienotās vērtības nodokli pagaidām atlikta uz gadu, un Latvija cenšas panākt šā izņēmuma apstiprināšanu ES līmenī. Degvielas akcīzes nodoklim valdība apstiprinājusi pozīciju, kas paredz Latvijai domāt par iespēju atlikt un neveikt akcīzes nodokļa likmju pārrēķinu, lai sasniegtu ES direktīvās noteikto minimālo līmeni.

Analizējot hipotekārās kreditēšanas ietekmi uz nekustamā īpašuma cenām, tāpat jāvērtē šī ietekme gan pēc satura, gan kvantitatīvās korelācijas.

Pēc satura nekustamā īpašuma cenas tāpat nosaka gan piedāvājuma gan pieprasījuma faktori. No piedāvājuma puses tie ir izmaksu faktori un vispirms celtniecības izmaksas, kuras nepārtraukti pieaug sakarā ar darba algu pieaugumu celtniecībā, importa materiālu sadārdzināšanos, ES normatīvu izpildes nepieciešamību u.c., kas veicina nekustamā īpašuma cenu celšanos. No pieprasījuma puses tie ir - pieprasījuma pēc mājokļiem pārsvars par piedāvājumu, izsniegtie hipotekārie kredīti, iedzīvotāju ienākumu palielināšanās u.c.

Kā parāda aprēķini, apskatītajiem nekustamajiem īpašumiem (sērijveida dzīvokļiem, dzīvokļiem centra ēkās, dzīvokļiem jaunbūvētās ēkās mikrorajonos) korelācijas koeficienti starp dzīvokļu cenām (gan minimālām, gan maksimālām) un hipotekārās kreditēšanas apjomu pārsvarā visos gadījumos (izņemot minimālās cenas dzīvokļiem jaunbūvētās ēkās mikrorajonos) ir augsti (virs 0,8).

Rezultātā var secināt, ka ir nepieciešama regulēšana (hipotekāro kredītu apjomu samazināšanas virzienā) vispirms ar mērķi samazināt nekustamā īpašuma cenu straujo pieaugumu. Šim nekustamā īpašuma cenu pieaugumam var būt negatīvas sekas arī dažādu “šoku” gadījumā, piemēram, ja ievērojami palielinās mainīgās procentu likmes (it īpaši kredītiem ārvalstu valūtās). Turklāt nekustamā īpašuma cenu pieaugums netieši iespaido (palielina) arī inflāciju. Tas nozīmē, ka, regulējot hipotekāro kreditēšanu ar mērķi samazināt nekustamā īpašuma cenas, tiek samazināta arī inflācija.

2. Hipotekārās kreditēšanas procedūru jomā būtiskākie elementi, kas prasa tālāku attīstību un pilnveidošanu pēc autores domām ir saistīti, pirmkārt, ar hipotekārā kredīta izmantošanas mērķa noteikšanu un, otrkārt, ar aizņēmēja kredīspējas novērtēšanu.

Galvenajam kreditēšanas mērķim būtu jāatbilst kritērijiem, ka tā izmantošanas rezultātā pieaug vai vismaz nesamazinās ieķīlātā nekustamā īpašuma vērtība. Savukārt pie aizņēmēja kredīspējas adekvātas novērtēšanas vispirms ir jāņem vērā – vai kredīta apjoms un atmaksas termiņi ir saskaņoti ar aizņēmēja ienākumu apmēru un regularitāti. Kā rāda HKS analīze – ne vienmēr pietiekošā mērā. Būtu nepieciešams valsts institūciju atbalsts, lai nodrošinātu bankām iespēju nepieciešamības gadījumā pārliecināties par klienta sniegtās informācijas par ienākumu apjomu patiesumu. Nepieciešama attiecīgo datu bāzu izveide ar informāciju par aizņēmēju raksturojošajiem parametriem, kuri visvairāk ietekmē kredītrisku – kredītvēsturi, amatu, izglītību, ģimenes stāvokli u.c.

3. Ķīlu zīmju emisijā pašreiz varētu izdalīt trīs svarīgākās problēmas:

- 1) lai veiktu ķīlu zīmju emisiju ir nepieciešams veidot tam nepieciešamo segumu un šeit bez hipotēkām būtiska loma var būt aizstājējsegumam (Latvijas valsts likvīdiem vērtspapīriem vai vērtspapīriem, par kuriem dots Latvijas valsts galvojums, naudas līdzekļiem kasē un korespondējošā kontā Latvijas bankā). Latvijā aizstājējsegums pašlaik var būt līdz 20% no apgrozībā esošo ķīlu zīmju nominālvērtības kopsummas kopā ar procentu izdevumiem. Šis ierobežojums lielā mērā skar HKS konkurētspēju, salīdzinot ar citiem kreditēšanas veidiem, un ietekmē hipotekāro ķīlu zīmju emisiju palielināšanas iespējas. Nosakot augstāku aizstājējseguma robežu, piemēram, līdz 25%, būtu iespējams palielināt HKS konkurētspēju, emitējot hipotekārās ķīlu zīmes, un paplašināt hipotekāro ķīlu zīmju emisijas apjomus;
- 2) hipotekāro ķīlu zīmju emisiju apjomi Latvijā ir nepietiekami. Jau pašlaik bankām-emitentiem nav problēmu ar hipotekāro ķīlu zīmju, kā vērtspapīru ar augstu drošības pakāpi, emisiju izvietšanu. Tas ir pieprasīts vērtspapīrs, turklāt lielāks pieprasījums ir pēc lielākām emisiju sērijām. Perspektīvā pieprasījums var vēl pieaugt, kaut vai sakarā ar to, ka Latvijā strauji attīstītās un uzkrāj līdzekļus pensiju u.c. fondī, kuriem ieguldījumu portfeli hipotekārajām ķīlu zīmēm var būt ievērojams īpatsvars. Tajā pašā laikā emitentu darbību būtiski apgrūtina precīza termiņu atbilstības reglamentācija, ļoti sadrumstalojot kopējo iespējamo emisiju sīkās sērijās. Taču globālo investoru uzmanību spēj piesaistīt emisijas vismaz 100 milj. eiro apjomā. Likuma izmaiņām jānodrošina divu pakāpes refinansēšanas aktivitāšu iespējamība.

- 3) ES direktīvu maiņa tiek veikta, lai bankām u.c. investoriem ieguldījumi hipotekārājās ķīlu zīmēs būtu efektīvi. Bet tad ir jāatbild uz jautājumu – vai Latvijas hipotekārās ķīlu zīmes būs konkurētspējīgas no sava ienesīguma viedokļa?

4. Ar nekustamo īpašumu HKS ir saistītas vairākas problēmas un tās ir īpaši aktuālas, ņemot vērā, ka 40 – 50% no banku kredītiem ir saistīti ar nekustamajiem īpašumiem. Kā viena no tām - nekustamā īpašuma vērtēšana hipotekārās kreditēšanas vajadzībām. Nozīmīga problēma ir arī informācijas nodrošinājums un pieejamība par nekustamajiem īpašumiem un nekustamā īpašumā tirgu. Nepieciešams izveidot informācijas savākšanas sistēmu par nekustamā īpašumā tirgu tā vērtēšanas, kā arī analīzes un uzraudzības vajadzībām.

5. Viena no banku darbības problēmām ir specializācijas principa izvērtēšana. Varētu būt nepieciešama Hipotekārās kreditēšanas likuma izstrāde. Likumā būtu jānosaka hipotēku banku kā īpaša kreditēšanas subjekta statuss, to darbības sfēra, pienākumi un tiesības, darbības normatīvi un ierobežojumi, uzraudzības institūciju pilnvaras. Protams, ir jāizvērtē, vai nelielā valstī kā Latvija var sekmīgi darboties specializēta hipotēku banka, it īpaši ES ietvaros ar brīvu kapitāla kustību. Sākumā tas būtu iespējams tikai ar valsts kapitāla palīdzību un zināmu laiku - ar valsts subsīdijām.

Banku sfērā pašlaik aktuāla ir arī problēma, kas saistīta ar kredīta neatdošanas riska mazināšanu. Šī problēma pastāv, neskatoties uz to, ka banku kredītu kvalitāte pašlaik saglabājas augsta – 2005.g. tikai 1-2% no kredītu kopapjoma bija kredīti ar maksājuma kavējumu ilgāku par 90 dienām. Šo problēmu rada tas, ka daudzu faktoru dēļ bankas kļūst atkarīgas no hipotekāro kredītu atdošanas. Vispirms, sakarā ar ievērojamajiem hipotekārās kreditēšanas apjomiem. Nepārtraukti palielinās arī operācijas ar nekustamo īpašumu un uzņēmumu un mājsaimniecību hipotekāro parāda līmenis un banku ieguldījums šajos segmentos. Bet, visvairāk, sakarā ar to, ka bankas nav pasargātas no iespējamās kredīta mainīgo procentu likmju palielināšanās (pašlaik tās ir vēsturiski gandrīz viszemākajā līmenī), kas var radīt problēmas kredītaņēmējiem atmaksāt kredītus procentu likmju pieauguma gadījumā. It īpaši tas ir vēl tāpēc, ka pašlaik bankas pārsvarā neprasa kredītaņēmējiem stingri un pamatoti “pierādīt” kredītspēju, kredīta apjomi bieži ir lielāki par 75% no ķīlas vērtības nekā ir noteikts Hipotekāro ķīlu zīmju likumā, par cik, ja kredītiestāde neplāno emitēt hipotekārās ķīlu zīmes, lai refinansētu izsniegto kredītu, tai nav obligāti jāievēro visas šajā

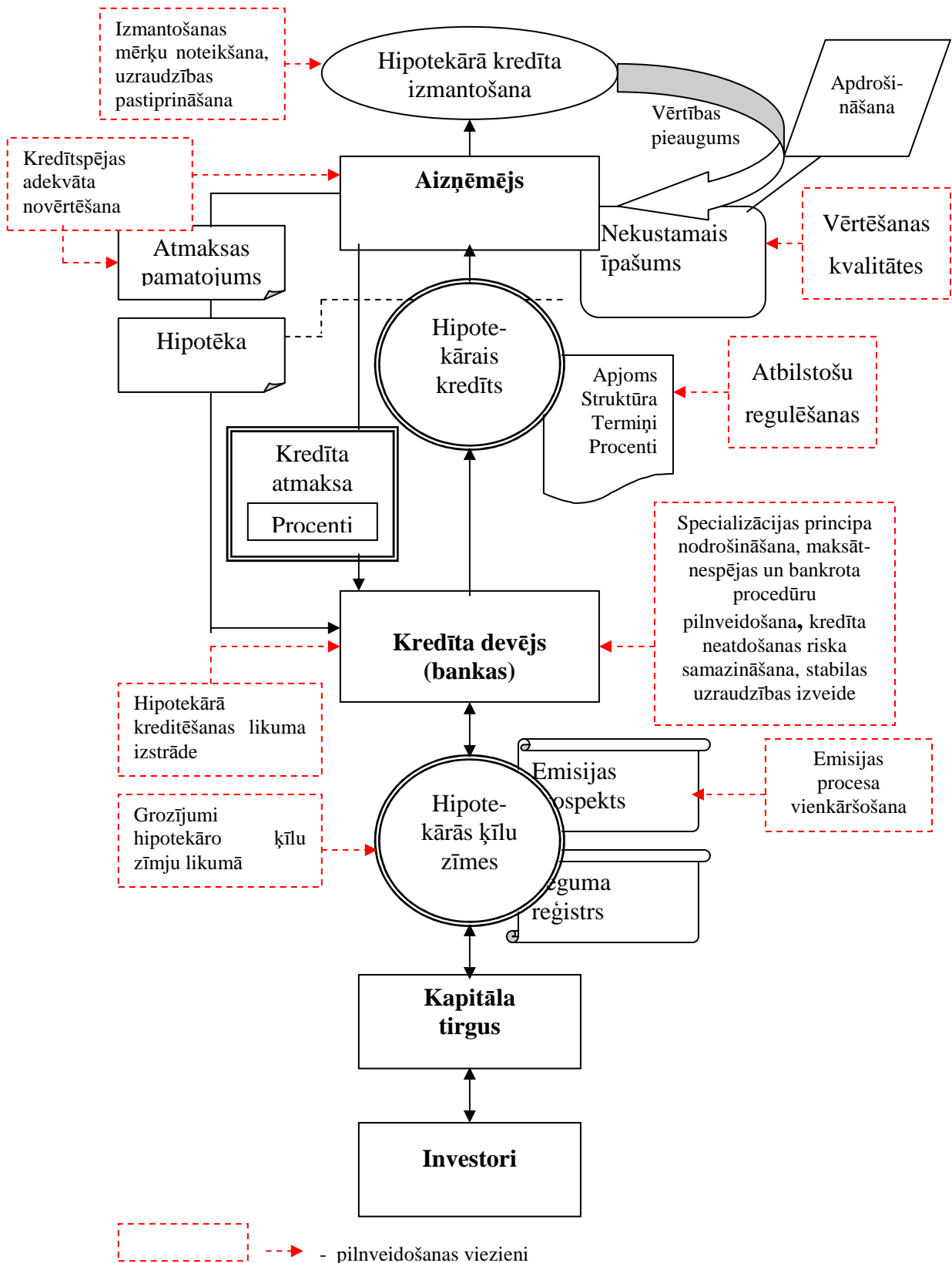
likumā noteiktās normas, tai skaitā tai nav obligāti jāpieturas pie likumā noteiktās kredīta apjoma un ķīlas vērtības attiecības, par ķīlu var izmantot pat ar parādiem apgrūtinātus īpašumus u.tml. Tomēr, ja tiek izsniegts kredīts pret nekustamā īpašuma ķīlu 90-100 % apjomā no ķīlas vērtības, bet īpašumu cenas sarūk un vienlaikus aizņēmējam sarūk ienākumi, bankām var rasties problēmas.

Arī banku atkarības pieaugums no mātesbanku un citu ārvalstu kredītiestāžu finansējuma, iespējamās nelabvēlīgās cenu izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū, iedzīvotāju parādu pieaugums - ir ievērojams riska faktori bankām. Šajā situācijā banku darbības sfērā aktuāla kļūst finanšu uzraudzības pilnveidošana.

6. Pašreiz spēkā esošajos normatīvajos aktos nav līdz galam noregulēts jautājums par bankas - emitenta bankrota procedūru. Maksātnespējas un bankrota procesa tiesiskā bāze Latvijā darbojas nu jau gandrīz divus gadus, bet šajā laikā nav bijis iespējams pārbaudīt tās praktisko realizāciju, tāpēc šobrīd var teikt, ka tā ir teorētiska. Tomēr šo jautājumu jāuzskata par ļoti svarīgu hipotekārās kredītsistēmas elementu, jo tieši hipotekāro ķīlu zīmju augstais drošības līmenis un šo vērtspapīru pircēju aizsargātība bankas bankrota gadījuma nodrošina pieprasījumu pēc hipotekārajām ķīlu zīmēm.

7. Vairākas no iepriekš apskatītajām problēmām var tikt risinātas, veicot atbilstošus grozījumus Hipotekāro ķīlu zīmju likumā. Tas attiecas, piemēram, uz hipotekārā kredīta izmantošanas mērķa noteikšanu. Tā, Hipotekāro ķīlu zīmju likumā varētu būt ietverts pants, kas nosaka, ka hipotekārais kredīts var tik izsniegts tikai tādiem mērķiem, kas rada jaunu vai palielina esošā nekustamā īpašuma vērtību. Tas attiecas arī uz hipotekārās kreditēšanas un hipotekāro ķīlu zīmju definīcijām, ķīlu zīmju emisijas procedūrām, to segumu u.c.

Kopumā Latvijas hipotekārās kredītsistēmas pilnveidošanas modeļa shēma atspoguļota 1.attēlā



1. att. Latvijas hipotekārās kredītsistēmas pilnveidošanas modeļa shēma.

5. HIPOTEKĀRĀS KREDĪTSISTĒMAS IZMANTOŠANA MĀJOKĻU ATTĪSTĪBAS KREDITĒŠANĀ

Pašlaik viens no valstiski svarīgākajiem projektiem, kuru jārisina, izmantojot HKS iespējas, ir mājokļu attīstība. Šis projekts aptver mājokļu celtniecības veicināšanu, esošo mājokļu remontu, renovāciju, uzlabošanu, paplašināšanu, infrastruktūras un apkalpojošās sfēras objektu attīstību, nepieciešamo kredītresursu piesaistes veidus un apjomus šīm vajadzībām. Projekts tiek realizēts “Mājokļu attīstības kreditēšanas programmas” ietvaros.

Taču, lai efektīvi izmantotu HKS mājokļu attīstības realizēšanai, ir papildus jāizstrādā normatīvie dokumenti, likumdošanas akti, jāveic ekonomiskais novērtējums sekām, kas var rasties sakarā ar šo kredītu izsniegšanu u.tml. Šeit hipotekārā kredītsistēma saskaras ar vairākām jaunām problēmām, kas prasa jaunus risinājumus.

Autore šajā jomā ir veikusi pētījumu par mājokļu stāvokļa novērtējumu Latvijā, esošajām problēmām un šķēršļiem HKS izmantošanā mājokļu attīstības kreditēšanā, nepieciešamo papildus normatīvo regulēšanu, valsts garantiju veidošanu, likumdošanas un institucionālo struktūru pilnveidošanu, finanšu instrumentu izstrādi u.c. Šajā nodaļā doti pētījuma galvenie rezultāti.

Mājokļu situācijas pašreizējā stāvokļa izvērtējums rāda, ka:

- nav pietiekoši dzīvokļu un apdzīvojamās platības, kas nodrošinātu pieņemamu iedzīvotāju labklājības līmeni. Dzīvojamā fonda platība Latvijā uz 2004.gada beigām bija 56,0 milj. m², jeb 24,3 m² uz vienu iedzīvotāju, kas ir divreiz mazāk nekā ES valstīs;
- esošais dzīvojamais fonds (vairāk nekā 90%) neatbilst mūsdienu kvalitātes un energoefektivitātes prasībām un ievērojami atpaliek no Eiropas Savienības standartiem;
- ievērojami mainījusies mājokļu īpašuma struktūra. No denacionalizācijas sākuma līdz 2003. gada 1. janvārim likumīgajiem īpašniekiem atdotas 10321 dzīvojamās mājas (78 000 dzīvokļu ar kopējo platību 3636,5 tūkst m²). Līdz 2005. gada 1.augustam Latvijā privatizēti 401 609 dzīvokļi, vēl neprivatizēti palikuši 95 000 dzīvokļu;
- nav vērojama pietiekoši strauja situācijas uzlabošanās. Kopš 1990. gada dzīvojamā fonda kopējā platība Latvijā ir pieaugusi tikai par 5,86 %.

No šīs analīzes var secināt, ka gadījumā, ja tuvākajā laikā efektīvi netiks risināts mājokļu jautājums, sekas var būt - mājokļu kvantitatīvs samazinājums, valsts un pašvaldību budžetu

līdzekļu papildus izdevumi mājokļiem un esošo ieguldījumu zaudējumi, energoresursu patēriņa un komunālo maksājumu pieaugums.

Nemot vērā šos apstākļus, lai uzlabotu situāciju, tuvākajā laikā būtu nepieciešams:

- 1) turpināt aktivizēt mājokļu būvniecību, tajā skaitā pārtraukto būvniecības objektu pabeigšanu, un veicināt jaunu dzīvojamo ēku būvniecību (īpaši relatīvi lētu tipveida individuālo māju celtniecību, kas ļautu ģimenēm ar vidējiem ienākumiem iegādāties šādu mājokli);
- 2) veikt esošo mājokļu remontu, kā atsevišķas grupas izdalot: daudzdzīvokļu māju koplietojamo daļu remontu (daudzdzīvokļu ēku siltināšanu, siltumapgādes sistēmas modernizēšanu, u.c.), viengimeņu māju remontu un daudzdzīvokļu māju atsevišķu dzīvokļu remontu;
- 3) veikt galēji nolietoto un avārijas stāvoklī esošo mājokļu nojaukšanu, ja to atjaunošana nav ekonomiski pamatota;
- 4) veicināt mājokļu tirgus (pirkšanas un pārdošanas, īres un nomas) attīstību, dodot iedzīvotājiem iespēju iegūt savai maksāspējai atbilstošu un piemērotu mājokli.

Īpaša vērība jāpievērš esošo mājokļu remontam un pārtraukto objektu pabeigšanai, jo šo pasākumu realizācija dotu vislielāko efektu mājokļu attīstībā ar vismazāko līdzekļu ieguldījumu.

Ļoti aktuāla ir pilnīgi vai daļēji privatizētu daudzdzīvokļu māju rekonstrukcijas un remontu finansēšana. Pašlaik dzīvokļu īpašnieku pārvaldīšanā un apsaimniekošanā nodotas 8150 ēkas. Tomēr iedzīvotāju iesaistīšanos koplietošanas telpu atjaunošanā kavē vairāki faktori:

- daudzdzīvokļu māju iemītnieku maksāspējas būtiskas atšķirības;
- zema ieinteresētība kopīpašumā esošās mājas daļas sakārtošanā.

Nav arī izstrādāta kārtība kā tiesiskā ceļā ātri un efektīvi cīnīties ar nemaksātājiem, tas savukārt ierobežo finansējuma piesaisti. Tāpat eksistē tiesisko aktu nepilnības, kas reglamentē šādu māju apsaimniekošanas kārtību un atsevišķo dzīvokļu īpašnieku tiesiskās attiecības ar visiem citiem dzīvokļu īpašniekiem jeb māju kopumā. Tuvākajā laikā, nesākot risināt minētos jautājumus, strauji pasliktināsies mājokļu stāvoklis. Lai risinātu ar mājokļiem saistītās problēmas, valstī jārada situācija, kas stimulētu mājokļu īpašniekus ieguldīt personīgos līdzekļus to īpašumā esošā mājokļa sakārtošanā.

Tā kā iedzīvotāju uzkrāto naudas līdzekļu apjoms ir ierobežots, tad mājokļu sakārtošanas politikai jābūt vērstai uz aizņemšanās iespēju un kredīta pieejamības veicināšanu. Šim mērķim izsniegtajiem kredītiem jābūt ar vidēju (5-10 gadi) vai ilgu (10-30 gadi) atmaksas termiņu un relatīvi zemu procentu likmi. Tāpat jāveicina banku iesaistīšanos tādu projektu finansēšanā, kurus paaugstinātā riska dēļ tās pašlaik nefinansē, nodrošinot valsts atbalstu un līdz ar to finanšu riska samazināšanu bankām.

Nemot vērā šīs nodaļas analīzes rezultātus par mājokļu situācijas pašreizējo stāvokli valstī, var secināt, ka hipotekārās kredītēšanas sistēma var būt būtisks līdzeklis situācijas uzlabošanai.

Pēc autores vērtējuma ir vairākas būtiskas problēmas, kuras jāatrisina, pietiekamu kredītresursu piesaistīšanai mājokļu attīstības mērķiem. Galvenās no tām ir šādas:

1. Galvojumu nodrošināšana hipotekārajiem kredītiem.

Nepieciešams izveidot efektīvu mehānismu, lai veicinātu dzīvokļu īpašnieku sabiedrību iespējas aizņemties līdzekļus finanšu tirgū daudzdzīvokļu māju renovācijai vai rekonstrukcijai, kas apturētu dzīvojamā fonda tālāku strauju nolietošanos.

Kā risinājums šo darbību veicināšanai varētu būt galvojuma izsniegšana. Galvojums tiktu piešķirts kredītiem, kurus komercbanka izsniedz aizņēmējam – dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai, uzņēmumam, kas apsaimnieko māju (ja dzīvokļu īpašnieki pilnvarojuši apsaimniekotāju daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumā), vai dzīvokļu īpašniekiem kā aizņēmēju grupai.

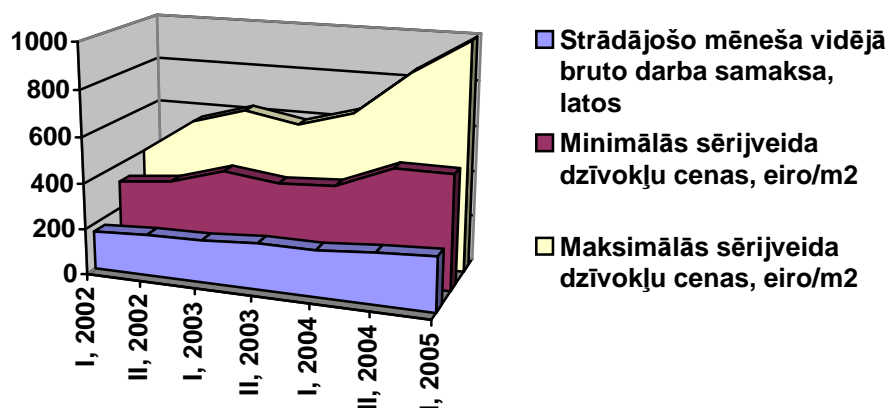
Kredīts daudzdzīvokļu māju renovācijai vai rekonstrukcijai tiktu piešķirts bez nekustamā īpašuma ķīlas. Kā nodrošinājums kredīta atmaksai varētu kalpot vienīgi no daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašniekiem iekasētā ikmēneša apsaimniekošanas maksa – nākotnes naudas plūsma, jo pretējā gadījumā visiem mājas atsevišķo dzīvokļu īpašniekiem jāieķīlā savi dzīvokļi par labu kredītiestādei un jāreģistrē Zemesgrāmatā hipotēka uz savu dzīvokli, kas ir dārgi (ķīlas līgums, ķīlas nostiprinājuma lūgums, kancelejas un valsts nodeva, dzīvesbiedra piekrišana utt.), sarežģīti (daļa daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu nav vēl privatizēti, pieder pašvaldībai, ieķīlāti iegādājoties dzīvokli utt.), kā arī dzīvokļu īpašniekiem ir psiholoģiski grūti mājas koplietošanas daļas atjaunošanas dēļ ieķīlāt savu dzīvokli par labu kredītiestādei.

Kā papildus līdzeklis mērķu sasniegšanai kredīta gadījumā varētu kalpot hipotēkas reģistrācija uz katru dzīvokli par labu dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai, kas veido aptuveni 5% no dzīvokļa vērtības, tas dotu bankai papildus nepieciešamo nodrošinājumu aizņēmuma

gadījumā un sabiedrība tiktu nodrošināta, ka kopīpašuma apsaimniekošanas un kredīta maksājumi tiek veikti un atgūti nemaksāšanas gadījumā.

2. Iedzīvotāju maksātspējas jautājuma risināšana.

Par cik pastāv ievērojamas atšķirības strādājošo mēneša bruto samaksas pieaugumā un nekustamā īpašuma cenu pieaugumā (skat. 2.att.), kļūst arvien aktuālāks iedzīvotāju maksātspējas jautājums.



2.att. Strādājošo mēneša vidējās bruto darba samaksas pieaugums un dzīvokļu cenu pieauguma salīdzinājums.

Lai atrisinātu maksātspējas problēmu, nepieciešams paplašināt valsts atbalsta mehānismu aizņēmēju kredītpējas paaugstināšanai kā rezultātā varēs būtiski paplašināt to ģimeņu loku, kas ar aizdevuma palīdzību varētu uzlabot savus dzīves apstākļus. Samazinot, piemēram, apliekamo iedzīvotāju ienākuma nodokli par izmaksām, kas saistītas ar personīgajām vajadzībām veikto mājokļu iegādi, rekonstrukciju un citiem remonta izdevumiem, tiktu veicināta iedzīvotāju līdzdalība mājokļu sektora attīstībā, kā arī tiktu paaugstināti fiziskās personas ienākumi un uzlabota maksātspēja, kā arī atbalstīta nelielu kredītu pieejamība.

Hipotekāro kredītu gadījumā aizņēmēju maksātspēja varētu tikt uzlabota, izstrādājot aizdevuma procentu un pamatsummas subsidēšanas mehānismu. Kā risinājums šeit varētu būt arī hipotekārie kredīti ar samazinātu kredītņēmēja sākotnējo iemaksu, jo pašreiz ir ļoti daudz cilvēku, īpaši tas attiecas uz jauniem cilvēkiem ar labu izglītību un konkurētspējīgu atalgojumu, kas būtu reāli spējīgi maksāt ikmēneša maksājumus par kredītu, bet viņiem nav līdzekļu pašas iemaksas veikšanai un līdz ar to viņiem tiek liegta iespēja saņemt kredītu. Tāpēc pēc autores domām svarīgāk ir subsidēt šo pirmās iemaksas samazinājumu

maksātspējīgām iedzīvotāju kategorijām, kas dos ātrāku un redzamāku rezultātu mājokļu situācijas uzlabošanā.

3. Mājokļu jautājuma normatīvās bāzes sakārtošana.

Daudzdzīvokļu māju renovācijas un rekonstrukcijas darbu finansējuma veidošanu pamatā kavē to tiesisko aktu nepilnības, kas reglamentē šādu māju apsaimniekošanas kārtību un atsevišķo dzīvokļu īpašnieku tiesiskās attiecības ar visiem citiem dzīvokļu īpašniekiem jeb māju kopumā. Nav sakārtota ar mājokļiem saistītā normatīvo aktu sistēma, nav izstrādāta kārtība, kā tiesiskā ceļā efektīvi cīnīties ar nemaksātājiem, kas savukārt kavē komercbanku iesaistīšanos daudzdzīvokļu māju kreditēšanā. Tāpēc svarīgs uzdevums ir uzlabot normatīvo aktu sistēmu daudzdzīvokļu māju apsaimniekošanai un kreditēšanai.

Iestrādājot ar daudzdzīvokļu mājām saistītajos normatīvajos aktos (tai skaitā jaunajā "Dzīvokļu īpašuma likumā") normas, kas aizsargā kreditoru intereses un nodrošina mājas kopīpašuma daļu apsaimniekošanai izlietoto līdzekļu atgriešanu no dzīvokļu īpašniekiem, palielināsies daudzdzīvokļu māju skaits, kuru pārvaldīšanu un apsaimniekošanu veic paši dzīvokļu īpašnieki, un daudzdzīvokļu māju renovācijas finansēšanā iesaistīsies komercbankas, nodrošināt šo sfēru ar nepieciešamo finansējumu.

Papildus pēc autores domām par labu rādītāju dzīvokļu īpašnieku sabiedrības kredīta ņemšanas un atmaksas spējai un bankas uzticībai varētu kalpot efektīva organizēšanas un maksājumu iekasēšanas pieredze, kas uzkrājas tās darbības laikā.

SECINĀJUMI UN PRIEKŠLIKUMI

Secinājumi:

1. Hipotekārās kreditēšanas sistēmas (HKS) teorētisko aspektu analīze rāda, ka Latvijas likumdošanā un normatīvajos aktos ir vispusīgi ietverti hipotekārās kreditēšanas svarīgākie pamatprincipi - "seguma princips" (bankas izsniegto hipotekāro kredītu kopuma un tā refinansēšanas atbilstība) un kongruences princips (aktīvu un saistību saskaņotība pēc termiņa ilguma). Analīze arī rāda, ka ar likuma normām stingri tiek aizstāvētas hipotekāro ķīlu zīmju pircēju tiesības un intereses. Tas attiecas gan uz noteikumiem par bankām, kurām ir tiesības emitēt ķīlu zīmes, gan ķīlu zīmju seguma un banku uzraudzību noteikumiem. Būtībā speciālajos likumos ietvertās normas nodrošina Latvijas hipotekārām ķīlu zīmēm augstu drošības un kvalitātes pakāpi.

2. Teorētiski analizējot hipotekārās kreditēšanas un hipotekāro ķīlu zīmju būtību pašreizējos finanšu tirgus apstākļos, kā arī izpētot dažādu valstu hipotekārās kreditēšanas formulējumus, jāsecina, ka pašreizējā situācijā Latvijas likumdošanā ir nepieciešams mainīt hipotekārās kreditēšanas un hipotekāro ķīlu zīmju definīcijas, nosakot, ka hipotekārais aizdevums ir aizdevums (kredīts), kas nodrošināts ar ES dalībvalstu tiesiski reģistrētu nekustamā īpašuma ieķīlājumu (hipotēku), bet hipotekārā ķīlu zīme – ir 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.
3. ES valstu un ASV hipotekāro kredītsistēmu analīze rāda, ka Vācijas un Dānijas HKS likumdošana ir bijusi par sekmīgu pamatu Latvijas HKS izveidē. Latvijas HKS likumdošanā ir sekmīgi iestrādātas šo valstu hipotekārās kredītsistēmas normas. Savukārt ASV HKS ir ievērojami atšķirīga no Eiropas valstu sistēmām. Galvenā ASV HKS virzība ir saistīta ar lielu hipotēku pūlu veidošanu un atbilstošu likumdošanu, kas, ņemot vērā Latvijas tautsaimniecības relatīvi nelielos mērogus, Latvijā tuvākajā nākotnē nebūs aktuāli.
4. Neskatoties uz to, ka Latvijas HKS izveidē ir izmantoti citu valstu pieredzes veiksmīgie risinājumi, pašreiz tā vēl nav pilnībā nobeigta. Patreiz esošā normatīvā bāze vēl nav pilnībā sakārtota, vēl joprojām ir sastopami "baltie plankumi" jau esošajos normatīvajos aktos. Hipotekārās kreditēšanas sistēmas attīstību kavē nepilnības likumdošanas aktos, kas regulē jautājumus, kas skar nekustamo īpašumu, Hipotekāro ķīlu zīmju likuma normas, kas attiecas uz hipotekāro aizdevumu, hipotekāro ķīlu zīmju emisiju un apgrozību u.c. HKS normas no jauna prasa vērtējumus un analīzi un uz tā pamata turpmāku to pilnveidošanu.
5. Lai novērtētu pašreizējās HKS efektivitāti, pēc promocijas darbā piedāvātās metodiskās pieejas tā jāanalizē kompleksi no vairākiem viedokļiem - no visu HKS iesaistīto subjektu viedokļiem, bet vispirms no aizņēmēju, kreditora, investora un valsts viedokļiem. Tā jāvērtē gan kvalitatīvā, gan kvantitatīvā aspektā. No kvalitatīvā aspekta puses svarīgi ir izvērtēt katra subjekta pozitīvo ieguvumu vai negatīvo ietekmi. No kvantitatīvā aspekta HKS var vērtēt ar virkni rādītāju, tādu kā zīmju emisiju apjomi, to daudzums apgrozībā, nodrošinājums, procentu likmes, reitings un likviditāte,

hipotekāro kredītu atlikumu summas, attiecība pret IKP un mājokļu vērtību, zaudējumi no hipotekārajiem aizdevumiem u.c.

6. Veiktais Latvijas HKS efektivitātes vērtējums, liek secināt, ka Latvijas HKS ir efektīva vispirms no aizņēmēja un investora viedokļiem, bet mazāk efektīva no kreditora un valsts viedokļa. Kvantitatīvā analīze savukārt rāda, ka Latvijā izsniegto hipotekāro kredītu apjoms ir relatīvi neliels. 2004.g. Latvijā tas bija 5% no IKP. Tajā pašā laikā Dānijā - virs 55%. Arī kredītaņēmēju loks vēl ir neliels - Latvijā pašlaik tikai 4 - 5% mājāsaimniecību izmanto mājokļu kredītu.
7. Latvijas HKS pilnveidošanas svarīgākie virzieni pašreizējā etapā ir saistīti ar hipotekārās kreditēšanas apjomu regulēšanu, hipotekārās kreditēšanas procedūru pilnveidošanu, problēmu risināšanu, kas saistītas ar ķīlu zīmju emisiju un nekustamā īpašumu tirgu, banku darbības problēmām, nepieciešamajiem grozījumiem Hipotekāro ķīlu zīmju likumā.
8. Hipotekārās kreditēšanas apjomu regulēšanu lielā mērā saistīta ar tās ietekmes novērtēšanu uz inflāciju un nekustamā īpašuma tirgu. Veiktie korelācijas – regresijas aprēķini rāda, ka tiešā veidā hipotekārās kreditēšanas ietekme uz inflāciju pašreizējā periodā ir ar ap 3%, bet netiešā – ap 10-15%. Pastāv ievērojama korelācija starp nekustamā īpašuma cenām un hipotekārās kreditēšanas apjomiem (korelācijas koeficients 0,8-0,9). Tāpēc nepieciešama hipotekārās kreditēšanas regulēšana (hipotekāro kredītu apjomu samazināšanas virzienā) vispirms ar mērķi samazināt nekustamā īpašuma cenu straujo pieaugumu. Šim nolūkam var tikt pielietoti promocijas darbā izklāstītie regulēšanas instrumenti.
9. No hipotekārās kreditēšanas procedūru pilnveidošanas viedokļa, pie pašreizējiem pieaugošajiem hipotekārās kreditēšanas apjomiem un situācijas, kad daudzi kredītaņēmēji šādus kredītus ņem pirmo reizi, nozīmīga kļūst aizņēmēja kredītspējas novērtēšana, jo tieši no tā ir atkarīga kredītu “kvalitāte”, kredītu neatdošanas risks un ar to saistītās sekas. Turklāt mūsdienu mainīgas ekonomiskās vides apstākļos, aizņēmēja kredītspējas nozīmību palielina arī papildus grūtības maksātspējas noteikšanai ilgtermiņā, jo jāņem vērā arī ekonomikas attīstības prognozes, iespējamās darba samaksas izmaiņas perspektīvā, patēriņa izmaiņas, darba tirgus izmaiņas, iedzīvotāju sociālā aizsardzība u.tml.

10. Latvijā hipotekāro ķīlu zīmju emisiju apjomi ir nepietiekami. Bankām-emitentiem nav problēmu ar hipotekāro ķīlu zīmju, kā vērtspapīru ar augstu drošības pakāpi, emisiju izvietojumu. Tas ir pieprasīts vērtspapīrs, turklāt lielāks pieprasījums ir pēc lielākām emisiju sērijām. Perspektīvā pieprasījums var vēl pieaugt sakarā ar to, ka Latvijā strauji attīstīstās un uzkrāj līdzekļus pensiju u.c. fondi, kuriem ieguldījumu portfeli hipotekārajām ķīlu zīmēm var būt ievērojams īpatsvars.
11. No HKS viedokļa banku sfērā pašlaik aktuāla kļūst problēma, kas saistīta ar kredīta neatdošanas riska mazināšanu. Šī problēma pastāv, neskatoties uz to, ka banku kredītu kvalitāte pašlaik saglabājas augsta – 2005.g. tikai 1-2% no kredītu kopapjoma bija kredīti ar maksājuma kavējumu ilgāku par 90 dienām. Šo problēmu rada tas, ka daudzu faktoru dēļ bankas kļūst atkarīgas no hipotekāro kredītu atdošanas. Vispirms, sakarā ar ievērojamajiem hipotekārās kreditēšanas apjomiem. Nepārtraukti palielinās arī operācijas ar nekustamo īpašumu un uzņēmumu un mājsaimniecību hipotekāro parāda līmenis un banku ieguldījums šajos segmentos. Bet, visvairāk, sakarā ar to, ka bankas nav pasargātas no iespējamās kredīta mainīgo procentu likmju palielināšanās, kas var radīt problēmas kredīta ņēmējiem atmaksāt kredītus procentu likmju pieauguma gadījumā.
12. Daudzas no promocijas darbā iztīrītajām hipotekārās kreditēšanas problēmām var tikt risinātas, veicot atbilstošus grozījumus Hipotekāro ķīlu zīmju likumā. Tas attiecas gan uz hipotekārās kreditēšanas procedūrām, gan banku darbību, kredīta izmantošanu, ķīlu zīmju segumu, nekustamā īpašuma vērtēšanu u.c. HKS nosacījumiem, atbilstoši jaunajiem Latvijas ekonomiskajiem apstākļiem, kas saistīti ar pašreizējās ekonomiskās, finanšu un juridiskās situācijas izmaiņām, Latvijai kļūstot par ES dalībvalsti.
13. Sakārtota hipotekārās kreditēšanas sistēma var būt efektīvs līdzeklis ar lielu finanšu resursu piesaistes nepieciešamību saistītu projektu realizācijai. Pašlaik viens no valstiski svarīgākajiem projektiem, kuru jārīcina, izmantojot HKS iespējas, ir mājokļu attīstība, aptverot mājokļu celtniecības veicināšanu, esošo mājokļu remontu, renovāciju, uzlabošanu, paplašināšanu, infrastruktūras un apkalpojošās sfēras objektu attīstību, nepieciešamos kredītresursu piesaistes veidus un apjomus. HKS izmantošanas nepieciešamību tieši šiem mērķiem nosaka tas, ka Latvijā vēl liela iedzīvotāju daļa ir ar zemiem ienākumiem, kuri nevar atļauties ņemt hipotekāros kredītus no komercbankām bez atbilstošām valsts atbalsta

programmām un atbilstošas valsts sociālās politikas.

14. Mājokļu situācijas pašreizējā stāvokļa izvērtējums rāda, ka esošais dzīvojamais fonds nenodrošina pieņemamu iedzīvotāju labklājības līmeni. Uz vienu iedzīvotāju tas ir divreiz mazāk nekā ES valstīs. Pašreiz iedzīvotāju nodrošinājums ar dzīvojamo platību ir neapmierinošs gan kvantitatīvā, gan kvalitatīvā ziņā un ievērojami atpaliek no Eiropas Savienības standartiem. 90% no visām mājām neatbilst mūsdienu energoefektivitātes standartiem, bet vairāk nekā 10% atrodas kritiskā stāvoklī. Situācijas uzlabošanās ir vērojama tikai no 2004.g.
15. Lai efektīvi izmantotu HKS mājokļu attīstības realizēšanai, ir papildus jāizstrādā normatīvie dokumenti, likumdošanas akti, jāveic ekonomiskais novērtējums sekām, kas var rasties sakarā ar šo kredītu izsniegšanu u.tml. Šeit hipotekārā kredītsistēma saskaras ar vairākām jaunām problēmām, kas prasa jaunus risinājumus. Ņemot vērā pašlaik kritisko situāciju mājokļu jomā, pēc autores vērtējuma, ir vairākas būtiskas problēmas, kuras jārisina, pietiekamu kredītresursu piesaistīšanai mājokļu attīstības mērķiem. Galvenās no tām ir saistītas ar: 1) piemērotas galvojumu sistēmas izstrādāšanu hipotekārajiem kredītiem mājokļu iegādei; 2) iedzīvotāju maksātspējas palielināšanu; 3) iedzīvotāju ieinteresētības un informētības palielināšanu; 4) mājokļu normatīvās bāzes sakārtošanu.

Priekšlikumi:

1. Ķīļu zīmju drošības nodrošināšanai un investoru aizsardzībai ir nepieciešams izveidot stabilu finanšu uzraudzību, ievērojot atbilstību starptautiskajiem standartiem un ES direktīvām. Nepieciešams pilnveidot esošās organizatoriskās uzraudzības struktūras un uzraudzības procedūras, vērtēt, cik lielā mērā pašreizējās institucionālās struktūras atbilst uzraudzības mērķiem, vai tām ir nepieciešamais nodrošinājums (izstrādātas prasības darbiniekiem un amatu apraksti, nepieciešamie finanšu, materiālie un tehniskie līdzekļi, personāls ar atbilstošu kvalifikāciju un pieredzi u.c.).
2. Lai palielinātu HKS konkurētspēju un hipotekāro ķīļu zīmju emisijas apjomus, varētu noteikt augstāku ķīļu zīmju aizstājējseguma robežu (līdz 25%) pašreizējo 20% vietā. Nosakot augstāku aizstājējseguma robežu, būtu iespējams palielināt HKS konkurētspēju, nesamazinot hipotekāro ķīļu zīmju drošību, un palielināt hipotekāro ķīļu zīmju emisijas apjomus.

3. Nekustamā īpašuma vērtēšanas problēmas jārisināma, veidojot atbilstošu apmācības un kvalifikācijas paaugstināšanas sistēmas, tai skaitā, izstrādājot apmācības programmas nekustamā īpašuma vērtēšanai, organizējot kursus un seminārus, izstrādājot metodiskus materiālus, rokasgrāmatas, vadlīnijas u.tml. Nepieciešams izveidot informācijas savākšanas sistēmu par nekustamā īpašumā tirgu tā vērtēšanas, kā arī analīzes un uzraudzības vajadzībām.
4. Uzraudzības pilnveidošanai ir jāuzlabo informatīvais nodrošinājums uzraudzības institūcijām, tai skaitā jāizveido vienota organizatoriskā struktūra analīzes veikšanai, nepieciešamās datu bāzes, jāoptimizē informācijas plūsmas, informācijas vākšanas un apstrādes formas, paņēmieni un metodes. Jānodrošināšana nepieciešamā publicitāte.
5. Nepieciešams veikt grozījumus Hipotekāro ķīlu zīmju likumā (1., 4.-7., 9., 11.-15., 17., 23.-26. pantos) kā formulēts promocijas darbā. Ar šiem grozījumiem jāmaina hipotekārā aizdevuma, hipotekāro ķīlu zīmju, mājokļa u.c. formulējumi, ķīlu zīmju apgrozības noteikumi, aizstājējseguma un ieķīlājamā nekustamā īpašuma vērtēšanas nosacījumi, jāprecizē likuma panti, kas skar izmaiņas saistītos likumdošanas aktos un ES reglamentācijā.
6. Mājokļu problēmas risināšanā nepieciešams padarīt hipotekāros kredītus pieejamākus, mākslīgi, ar valsts subsīdiju palīdzību, pazeminot kredīta procenta likmes. Tas varētu notikt, piemēram, ar Latvijas Hipotēku un Zemes bankas palīdzību, kura izsniegtu šos kredītus ar samazinātajām procentu likmēm īpašām mērķa grupām kā ģimenes ar bērniem, denacionalizētu namu iemītnieki u.c. Līdz ar to palielinātos to iedzīvotāju skaits, kas būs spējīgi paņemt un atmaksāt kredītu. Tādu pašu rezultātu varētu sasniegt, ja valsts pirktu hipotekārās ķīlu zīmes un tās pārdotu par zemāku cenu mērķa iedzīvotāju grupām.
7. Pieprasījums pēc hipotekārās kreditēšanas un valsts atbalsta kreditēšanas attīstībā ir pieaugošs, tāpēc valstij ar saviem atbalsta instrumentiem ir svarīgi adekvāti iesaistīties hipotekārās kreditēšanas sistēmā, tādējādi veicinot mājokļu situācijas attīstību un uzlabošanu valstī. Kā viens no papildus risinājumiem varētu būt arī speciālas ķīlu zīmju sērijas veidošana mājokļu finansēšanai.
8. Mājokļu attīstības veicināšanā valstij jāiesaistās dzīvojamo māju būvniecībā. Pašlaik dzīvokļu cenas valstī ir ļoti augstas, jo piedāvājums nespēj apmierināt lielo

pieprasījumu pēc dzīvojamās platības. Ja valsts aktīvi iesaistītos dzīvojamo māju būvniecībā, palielinātos dzīvokļu piedāvājums, samazinātos dzīvokļu cenas un daudz vairāk iedzīvotāju būtu spējīgi paņemt hipotekāro kredītu, lai iegādātos mājokli.