



Patērētāju tiesību aizsardzības centrs

# **Pārskats par starpniecības pakalpojumu sniegšanu hipotekārās kreditēšanas jomā 2022.gadā**

Rīga 2023

## 1.Saturs

1. Saturs	2
2. Ievads	3
3. Latvijas Republikā reģistrēti kredīta starpnieki un kredīta starpnieku pārstāvji	3
4. Citu EEZ valstu kompetento iestāžu reģistrā reģistrēti kredīta starpnieki un kredīta starpnieku pārstāvji	5
5. Ar patērētājiem noslēgto līgumu par starpniecības pakalpojumu sniegšanu un kreditēšanas līgumu skaits	7
6. Noslēgto kreditēšanas līgumu kopējā summa	8
7. Secinājumi	9

## 2. Ievads

2016.gada 13.decembrī tika pieņemti Ministru kabineta noteikumi Nr.772 "Kredīta starpnieku un kredīta starpnieku pārstāvju reģistrācijas noteikumi" (turpmāk – Noteikumi Nr.772), lai ieviestu Latvijas tiesību aktos Eiropas Parlamenta un Padomes 2014.gada 4.februāra direktīvas 2014/17/ES *par patērētāju kredītlīgumiem saistībā ar mājokļa nekustamo īpašumu un ar ko groza Direktīvas 2008/48/EK un 2013/36/ES un Regulu (ES) Nr. 1093/2010* (turpmāk – Direktīvas 2014/17/ES) prasības. Saskaņā ar Direktīvas 2014/17/ES 3.pantu tajā noteiktās prasības ir attiecināmas uz kredītēšanas līgumiem, kas ir nodrošināti ar hipotēku vai citu salīdzināmu nodrošinājumu, ko parasti izmanto dalībvalstī attiecībā uz mājokļa nekustamo īpašumu, vai kas ir nodrošināti ar tiesībām, kuras saistītas ar mājokļa nekustamo īpašumu un kredītlīgumiem, kuru mērķis ir iegūt vai saglabāt īpašumtiesības uz zemi vai esošu vai plānotu ēku.

## 3. Latvijas Republikā reģistrēti kredīta starpnieki un kredīta starpnieku pārstāvji

No 2017.gada 1.marta visiem kredīta starpniekiem un kredīta starpnieku pārstāvjiem, kas piedāvā starpniecības pakalpojumus tāda kredīta saņemšanai, kura atmaksa nodrošināta ar nekustamā īpašuma hipotēku vai kura mērķis ir iegūt vai saglabāt tiesības uz nekustamo īpašumu, ir jābūt reģistrētiem Kredīta starpnieku un kredīta starpnieku pārstāvju reģistrā (turpmāk – Reģistrs). Reģistru uztur Patērētāju tiesību aizsardzības centrs (turpmāk – PTAC) un tajā ietvertā informācija ir publiski, elektroniskā veidā un bez maksas pieejama PTAC mājaslapā<sup>1</sup>. Līdz ar to pēc 2017.gada 1.marta kredīta starpnieka un kredīta starpnieka pārstāvja pakalpojumus patērētājam drīkst sniegt Reģistrā vai citas EEZ valsts kompetento iestāžu reģistrā reģistrēti kredīta starpnieki un kredīta starpnieku pārstāvji. Normatīvie akti neparedz prasības reģistrēt kredīta starpniekus vai kredīta starpnieka pārstāvjus komersantiem, kas piedāvā starpniecības pakalpojumus patērētāja kredīta saņemšanai.

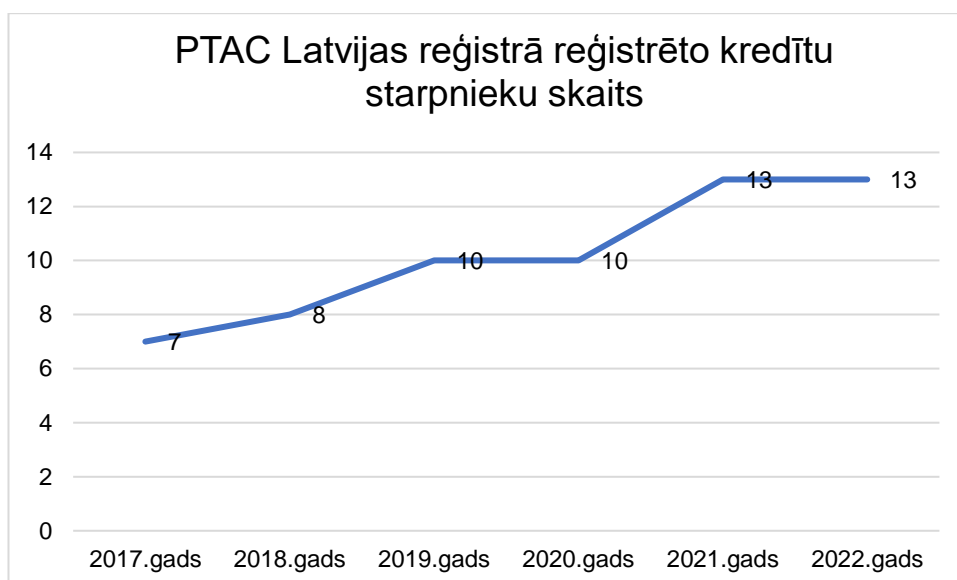
- 2022.gadā Reģistrā bija reģistrēti kopumā 13 (trīspadsmit) starpnieki, tajā skaitā 2 (divi) jauni kredīta starpnieki.
- 2022.gadā 1 (viens) Latvijā reģistrēts kredīta starpnieks turpina sniegt kredīta starpniecības pakalpojumus citā Eiropas Savienības dalībvalstī (Zviedrijā) saskaņā ar pakalpojumu sniegšanas brīvības principu.
- 2022.gadā no Reģistra tika izslēgti 2 (divi) kredīta starpnieki.
- Uz 2022.gada 31.decembri Reģistrā bija reģistrēti 11 (vienpadsmit) kredīta starpnieki, savukārt kopumā 2022.gadā pakalpojumus drīkstēja sniegt:

	<b>Kredīta starpnieks/starpnieka pārstāvis</b>	<b>Lēmuma datums un numurs</b>	<b>Reģistrācijas numurs Reģistrā</b>
1.	SIA "Latvijas Kredītu centrs" Reģ.Nr.40103664202	23.03.2017 Nr.KS-2017-01	Nr.KS-01
2.	SIA "Sefinance Credit" Reģ.Nr.40103782232	19.04.2017 Nr.KS-2017-02	Nr.KS-02
3.	SIA "SQUARE+" Reģ.Nr.40003898312	16.01.2018 Nr.KS-2018-01	Nr.KS-07
4.	AS "Direct Mortgage Capital" Reģ.Nr.40103968207	27.02.2019 Nr.KS-2019-01	Nr.KS-09 (izslēgts 20.02.2023.)
5.	SIA "Altero" Reģ.Nr. 40103981737	23.08.2019 Nr.KS-2019-02	Nr.KS-10

<sup>1</sup> <https://registri.ptac.gov.lv/lv/content/kreditu-starpnieku-un-kreditu-starpnieku-parstavju-registrs>

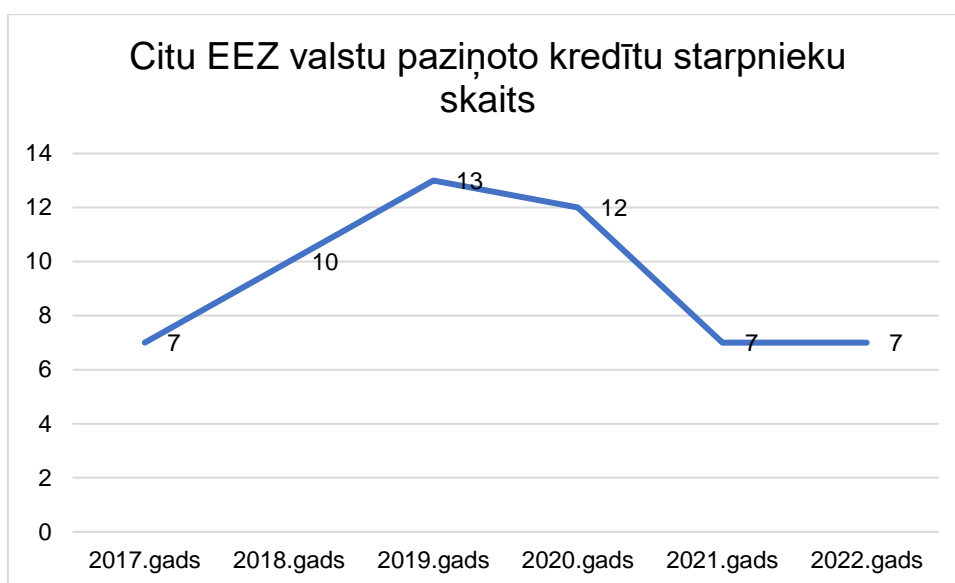
6.	SIA "Erloan" Reģ.Nr. 44103129779	25.11.2019. Nr.KS-2019-4	Nr.KS-12 (izslēgts 17.05.2022.)
7.	SIA "Latvijas kredītņēmēju palīdzības programma" Reģ. Nr.43603077643	17.09.2020. Nr. KS-092020- 6	Nr.KS-15
8.	SIA "Finlogic" Reģ. Nr.40103496070	10.11.2020. Nr. KS-2020-7	Nr.KS-16
9.	SIA "LK Capital" Reģ.Nr. 40203270288	7.01.2021. Nr. KS-2021-1	Nr.KS-17
10.	SIA "eLizings.lv" Reģ. Nr. 40103874151	24.08.2021. Nr. KS-2021-3	Nr.KS-18
11.	SIA "AVER Credit" Reģ.Nr.40203306053	28.09.2021. Nr. KS-2021-4	Nr.KS-19 (izslēgts 01.01.2023.)
12.	SIA "LoanBrokers" Reģ.Nr. 40203371087	02.02.2022. Nr. KS -2022-1	KS-20 (izslēgts 29.12.2022.)
13.	SIA "E-COMMERCE BROKER" Reģ.Nr. 40203308336	19.12.2022. Nr. KS-2022-3	KS-21

Latvijā reģistrēto kredīta starpnieku un kredīta starpnieku pārstāvju, kas piedāvā starpniecības pakalpojumus tāda kredīta saņemšanai, kura atmaksa nodrošināta ar nekustamā īpašuma hipotēku vai kura mērķis ir iegūt vai saglabāt tiesības uz nekustamo īpašumu, uz 2022.gada 31.decembri aktuālas reģistrācijas bija 11 kredītu starpniekiem, bet kopumā 2022.gadā tiesības sniegt pakalpojumus bija 13 pakalpojumu sniedzējiem. Ir novērojams, ka pēdējos divus gadus kredītu starpnieku skaits paliek nemainīgs, bet salīdzinājumā ar 2017.gadu ir pieaugums par 6 (sešiem) kredītu starpniekiem.



## Citu EEZ valstu kompetento iestāžu reģistrā reģistrēti kredīta starpnieki un kredīta starpnieku pārstāvji

Uz 2022.gada 31.decembri PTAC interneta vietnē bija reģistrēti 7(septiņi) citu EEZ valstu kompetento iestāžu reģistrā reģistrēti kredīta starpnieki un kredīta starpnieku pārstāvji, kuriem ir tiesības sniegt starpniecības pakalpojumus Latvijā, 2022.gadā nebija saņemti pieteikumi par jaunu EEZ kredīta starpnieku reģistrāciju. 2022.gadā reģistrēto EEZ kredītu starpnieku skaits paliek nemainīgs, salīdzinājumā ar 2021.gadu, tomēr lielākais EEZ kredītu starpnieku skaits bija 2019.gadā (13) un 2020.gadā (12), kad pakalpojumus drīkstēja sniegt Apvienotās Karalistes kredītu starpnieki, bet ar 2021.gada 1.janvāri Apvienotā Karalistē reģistrētiem komersantiem zuda tiesības piedāvāt starpniecības pakalpojumus saistībā ar patērētāju noslēgtiem kredīta līgumiem par mājokļa nekustamo īpašumu ES, līdz ar to no Reģistra tika izslēgti 8 komersanti.



2022.gadā Latvijā no citām EEZ valstīs reģistrētajiem kredīta starpnieka vai kredīta starpnieka pārstāvjiem pakalpojumus drīkstēja sniegt:

### 1) Cap Finance Investment Partners Ltd

<b>Statuss:</b>	Nepiesaistītais kredīta starpnieks
<b>Starpnieka reģistrācijas valsts:</b>	Īrija
<b>Reģistrācijas numurs:</b>	C153039
<b>Galvenā biroja adrese:</b>	26 Upper Pembroke Street, Dublin D02 X361, Ireland

### 2) Financieel Adviesburo Peramaker

<b>Statuss:</b>	Nepiesaistītais kredīta starpnieks
<b>Starpnieka reģistrācijas valsts:</b>	Nīderlande
<b>Reģistrācijas numurs:</b>	12010136
<b>Galvenā biroja adrese:</b>	Palmesteynstraat 8, 4158 CV Deil, The Netherlands

**3) S.A. MORTELMANS & C**

<b>Statuss:</b>	Nepiesaistītais kredīta starpnieks
<b>Starpnieka reģistrācijas valsts:</b>	Beļģija
<b>Reģistrācijas numurs:</b>	0436.941.250
<b>Galvenā biroja adrese:</b>	RUE DU COQ 9 a 1380 OHAIN-BELGIUM

**4) CODE HUSER GRIM**

<b>Statuss:</b>	Nepiesaistītais kredīta starpnieks
<b>Starpnieka reģistrācijas valsts:</b>	Francija
<b>Reģistrācijas numurs:</b>	18008455
<b>Galvenā biroja adrese:</b>	32 Rue Witten SS ETS 01 RP 01 DPT IAS IOBSP - CS6 57440 Algrange CEDEX, FRANCE

**5) CBRE CAPITAL ADVISORS**

<b>Statuss:</b>	Nepiesaistītais kredīta starpnieks
<b>Starpnieka reģistrācijas valsts:</b>	Francija
<b>Reģistrācijas numurs:</b>	13000635
<b>Galvenā biroja adrese:</b>	76 rue de prony 75017 PARIS CEDEX, France

**6) Eberl Walter**

<b>Statuss:</b>	Nepiesaistītais kredīta starpnieks
<b>Starpnieka reģistrācijas valsts:</b>	Austrija
<b>Reģistrācijas numurs:</b>	13428884
<b>Galvenā biroja adrese:</b>	Rosenbergen 58 2123 Kreuttal AUT

**7) Regent Peter (izslēgts 29.01.2023.)**

<b>Statuss:</b>	Nepiesaistītais kredīta starpnieks
<b>Starpnieka reģistrācijas valsts:</b>	Austrija
<b>Reģistrācijas numurs:</b>	25562262
<b>Galvenā biroja adrese:</b>	Osterwitzgasse 8/6 9020 Klagenfurt am Wörthersee AUT

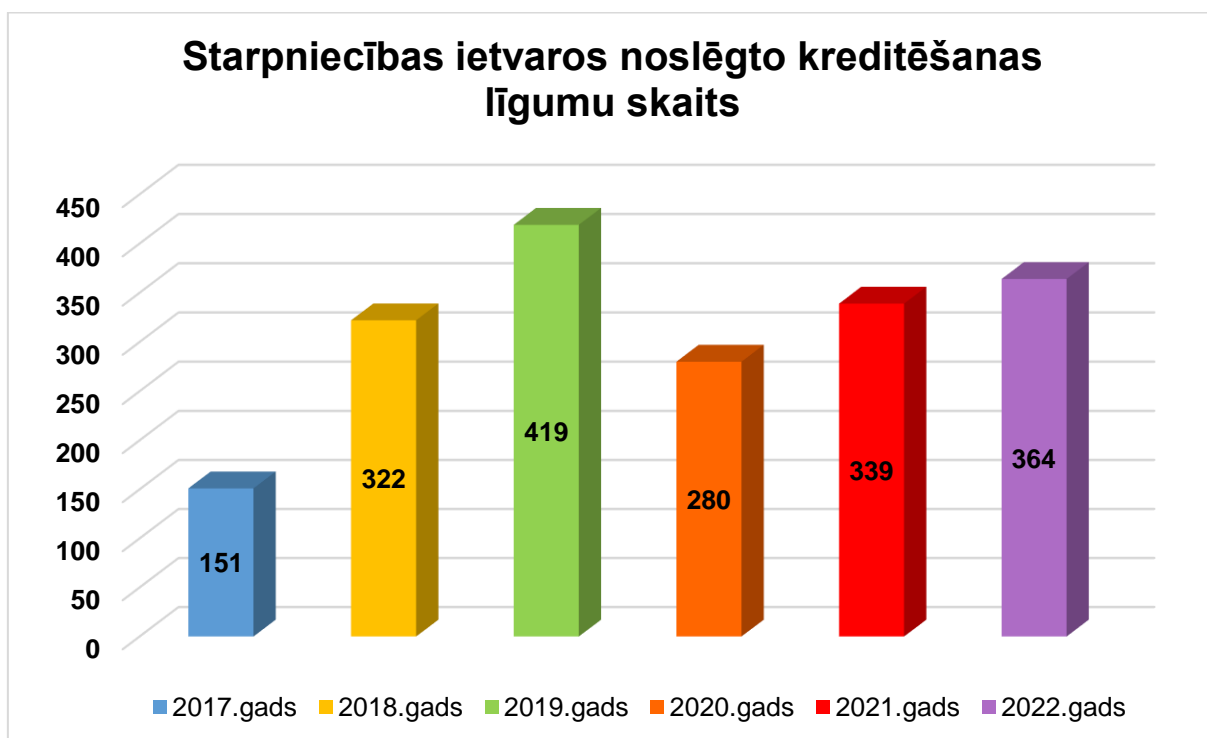
#### 4. Ar patērētājiem noslēgto līgumu par starpniecības pakalpojumu sniegšanu un kreditēšanas līgumu skaits

Kredīta starpniekam ir pienākums divas reizes gadā – līdz 1. martam un 1.septembrim – iesniegt PTAC informāciju:

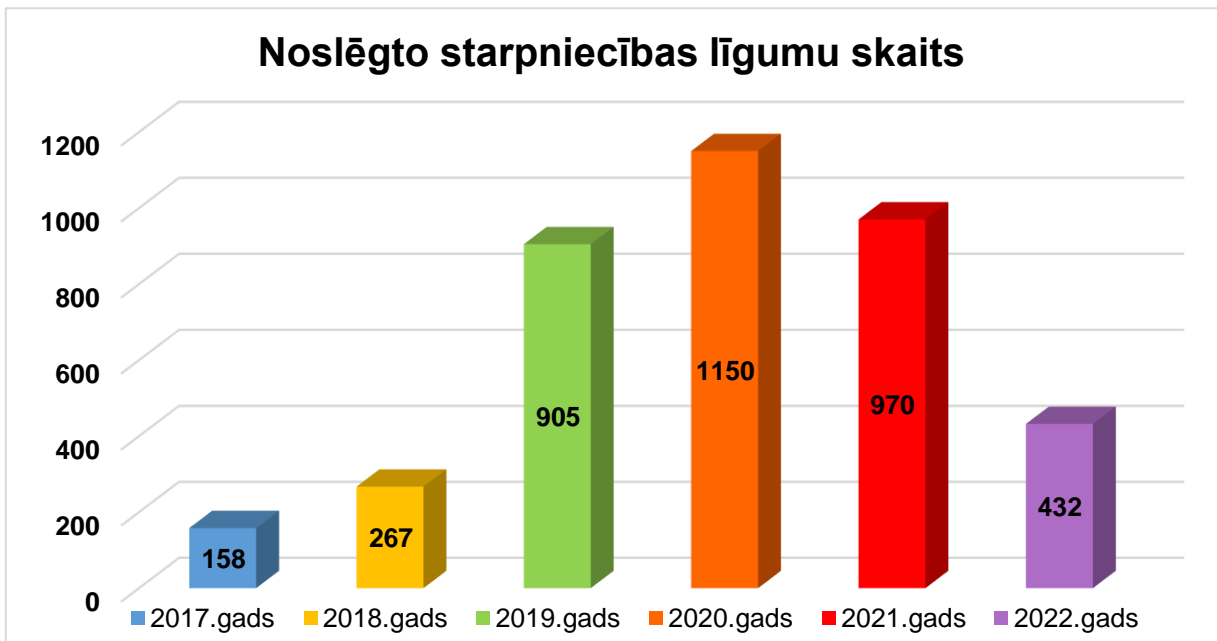
- 1) ar patērētājiem noslēgtie līgumi par starpniecības pakalpojumu sniegšanu iepriekšējā pusgadā – skaits;
- 2) ar patērētājiem noslēgtie kreditēšanas līgumi kredīta starpniecības pakalpojumu sniegšanas ietvaros – skaits un summa.

Kredīta starpniecības pakalpojumus patērētājiem 2022.gadā sniedza 13 (trīspadsmit) Reģistrā reģistrētie kredīta starpnieki, kuri ir iesnieguši iepriekš minēto informāciju.

PTAC Reģistrā ir iekļauta informācija par kredīta starpniekiem, kuru komisijas maksa par sniegtajiem starpniecības pakalpojumiem ir atrunāta un iekļauta kreditēšanas līguma speciālajos noteikumos un patērētājs to maksā kredīta devējam (turpmāk – Nesaistīts kredīta starpnieks) un kredīta starpniekiem, kuri slēdz ar patērētājiem līgumus par starpniecības pakalpojumu sniegšanu (turpmāk – Saistīts kredīta starpnieks). 2022.gadā Reģistrā bija reģistrēti 8 (astoņi) Nesaistīti kredīta starpnieki un 5 (pieci) Saistīti kredīta starpnieki.



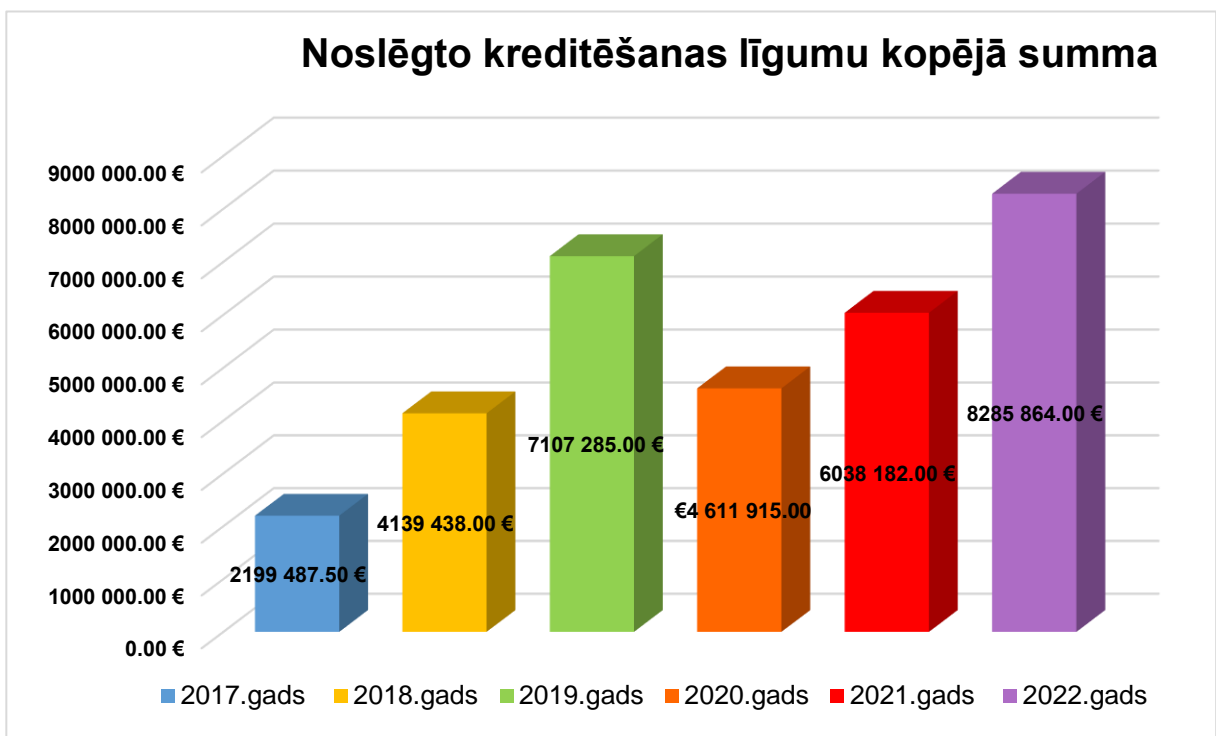
Kopā 2022.gadā starpniecības ietvaros tika noslēgti **364** kreditēšanas līgumi, no kuriem Nesaistītie kredīta starpnieki noslēguši **247** kreditēšanas līgumus par summu **6`230`579.00 EUR**, savukārt Saistītie kredīta starpnieki – **117** kreditēšanas līgumus par summu **2`055`285.00 EUR**. Salīdzinot 2022.gadā noslēgto kopējo kreditēšanas līgumu skaitu ar 2022.gada pārskatāmo periodu, secināms, ka kopējais noslēgto kreditēšanas līgumu skaits ir pieaudzis par **25** kreditēšanas līgumiem, salīdzinot rādītājus ar iepriekšējiem gadu periodiem nav redzama būtiska samazinājuma tendence, tomēr rādītāji 2019.gadā bija visaugstākie.



2022.gadā tika noslēgti **432** līgumi par starpniecības pakalpojumu sniegšanu. Salīdzinot ar 2021.gadu ir novērojams būtisks samazinājums par **538** līgumiem, kas ir trešais mazākais skaits kopš 2017.gada.

### 5.Noslēgto kreditēšanas līgumu kopējā summa

No 2022.gadā kopumā kredīta starpniecības pakalpojumu sniegšanas ietvaros tika noslēgti **364** kreditēšanas līgumi par kopēju summu **8`285`864.00 EUR**. 2022.gada rādītājus salīdzinot ar 2021.gadu, kopējā summa ir par **2`247`682.00 EUR** lielāka. 2022.gada rādītāji ir augstākie salīdzinājumā ar iepriekšējiem periodiem un ir novērojama pieaugoša tendence.





## 6.Secinājumi

1. 2022.gadā hipotekāro kredītu starpnieki noslēdza 364 kredīta līgumus par kopējo summu 8`285`864.00 EUR, bet vidējā viena kreditēšanas līguma summa bija 22`763.36 EUR. Salīdzinot ar nebanku kredītdevējiem, kuri piedāvāja hipotekāros kredītus, 2022.gadā tika noslēgti 586 kredītu līgumi par kopējo summu 9`983`799 EUR un vidējā viena no jauna izsniegtā aizdevuma summa hipotekārajam kredītam bija 17`037.20 EUR<sup>2</sup>. Ievērojot norādīto secināms, ka hipotekāro kredītu starpniekiem vidējā viena kreditēšanas līguma summa ir lielāka par 5726.16 EUR nekā nebanku kredītdevējiem, kuri piedāvā hipotekāros kredītus.
2. Kopējais Latvijā reģistrēto kredītu starpnieku skaits, kuriem ir tiesības sniegt pakalpojumus tāda kredīta saņemšanai, kura atmaksa nodrošināta ar nekustamā īpašuma hipotēku vai kura mērķis ir iegūt vai saglabāt tiesības uz nekustamo īpašumu no 2017.gada no 7 reģistrētiem starpniekiem ir pieaudzis par 6, sasniedzot 13, tomēr uz pārskata perioda beigām samazinoties līdz 11. Līdz ar to gadu gaitā vērojams neliels reģistrēto kredīta starpnieku pieaugums.
3. 2022.gadā PTAC bija saskāries ar vienu reģistrētu kredītu starpnieku, kurš veica normatīviem aktiem neatbilstošu darbības, nesniedzot ikgadējās atskaites un informāciju par apdrošināšanas perioda pagarinājumu, konkrētajam kredītu starpniekam tika anulēta kredītu starpnieka reģistrācija pēc PTAC iniciatīvas.
4. 2023.gadā sagaidāmas izmaiņas ar samazinājuma tendenci saistībā ar noslēgto kreditēšanas līgumu summu, skaitu un noslēgto starpniecības līguma skaitu, jo kredītu starpnieku tirgu 2023.gada 20.februārī pameta viens no lielākajiem kredītu starpniekiem AS "Direct Mortgage Capital", kurš vairākus gadus pēc kārtas ieņēma attiecīgā tirgus segmenta līdera pozīcijas.
5. PTAC veica aptauju tiem kredītu starpniekiem, kuri pēc pašu iniciatīvas iesniedza pieteikumu par izslēgšanu no Reģistra. Kā būtiskāko iemeslu uzņēmumi norādīja Krievijas iebrukuma Ukrainā radītās sekas, kuru rezultātā netika piesaistītas ārvalstu investīcijas pietiekamā apjomā, tā rezultātā uzņēmumi pieņēma lēmumu mainīt komercdarbības virzienu.
6. Neskatoties par BREXIT ietekmi 2021.gadā un būtisku kritumu no EEZ starpnieku saņemtajiem paziņojumiem par pakalpojuma sniegšanas brīvību, kopumā ir novērojama tendence, ka EEZ kredītu starpniekiem ir interese par Latvijas kredītu starpnieku tirgu, kaut arī paziņojumu skaits 2022.gadā bija nemainīgs, tomēr pēc datiem uz 2023.gada sākumu ir novērojams, ka lai arī pakalpojumu sniedzēji mainās, kopējais skaits uz 2022.gada 31.decembri ir tāds pats kā 2017.gadā, pakalpojumus Latvijā piedāvājot vien 7 EEZ kredītu starpniekiem.
7. 2022.gadā kredītu starpnieki joprojām aktīvi reklamē savus kredītu starpniecības pakalpojumus, kā arī vēršas pēc konsultācijām PTAC par atbilstošas kreditēšanas starpniecības reklāmas izveidi un izplatīšanu dažādos kanālos, kā arī pakalpojumus saimnieciskās darbības veicējiem un komersantiem. Šī aktivitāte liecina ne tikai par kredīta starpnieku vēlmi savus pakalpojumus paplašināt, bet arī par kredīta starpnieku tirgus aktīvu darbību.