

HIPOTEKĀRĀ KREDĪTA TEORĒTISKIE ASPEKTI *THEORETICAL ASPECTS OF MORTGAGE LOAN*

Elvijs Stepens

Rēzeknes Tehnoloģiju akadēmija, elvijsstepens@gmail.com, Rēzekne, Latvija
Zinātniskā vadītāja Ph.D. Inta Kotāne

Abstract: *Mortgage loan is one of the most important types of loans in the economy – households can receive funding to buy or build a home, which is often their largest investment in a lifetime. At the same time, mortgage lending stands out as one of the most profitable services within the banking sector. The mortgage market acts as a powerful transmission tool for the monetary policy. Despite the annual increase in household disposable income, a significant number of households cannot afford a mortgage loan due to insufficient savings or low income. Various factors significantly influence the accessibility of mortgage loans and development of mortgage market. The author conducted a comprehensive analysis of theoretical aspects of mortgage market, encompassing mortgage loan concepts, essential elements, and factors influencing mortgage market, resulting in a systematic and concise summary.*

Keywords: *loan, mortgage loan, mortgage market, mortgage market influencing factors.*

Ievads

Hipotekārais kredīts ir viens no nozīmīgākajiem kredītu veidiem tautsaimniecībā – iedzīvotāji var saņemt finansējumu mājokļa iegādei vai būvniecībai, kas bieži ir lielākā investīcija dzīves laikā. Vienlaikus tas ir viens no ienesīgākajiem banku pakalpojumiem. Hipotekāro kredītu tirgus darbojas kā spēcīgs monetārās politikas transmisijas rīks. Neskatoties uz to, ka mājsaimniecību ienākumi ar katru gadu pieaug, liela daļa mājsaimniecību nevar atļauties hipotekāro kredītu mājokļa iegādei pārāk zemu ienākumu vai nepietiekamu uzkrājumu dēļ. Dažādi faktori var būtiski veicināt vai ierobežot hipotekāro kredītu pieejamību un tirgus attīstību.

Pētījuma objekts: hipotekāro kredītu tirgus.

Pētījuma priekšmets: hipotekāro kredītu raksturojošie elementi un ietekmējošie faktori.

Pētījuma mērķis ir izpētīt hipotekārā kredīta teorētiskos aspektus.

Pētījuma uzdevumi:

1. Izpētīt hipotekārā kredīta jēdzienu un hipotekāro kredītu raksturojošos elementus.
2. Analizēt hipotekāro kredītu tirgus ietekmējošos faktorus.
3. Izdarīt secinājumus un izteikt priekšlikumus.

Pētīšanas metodes: monogrāfiskā jeb aprakstošā metode, loģiski – konstruktīvā metode, dokumentu analīze, sekundāro datu analīze.

Pētījuma teorētiskā bāze: Latvijas Republikas un Eiropas Savienības (turpmāk – ES) normatīvie akti, zinātniskie pētījumi, mācību grāmatas, statistikas dati.

Pētījuma periods: 2017.-2023. gads.

Temata ierobežojums: pētījumā analizēti hipotekārie kredīti fiziskām personām.

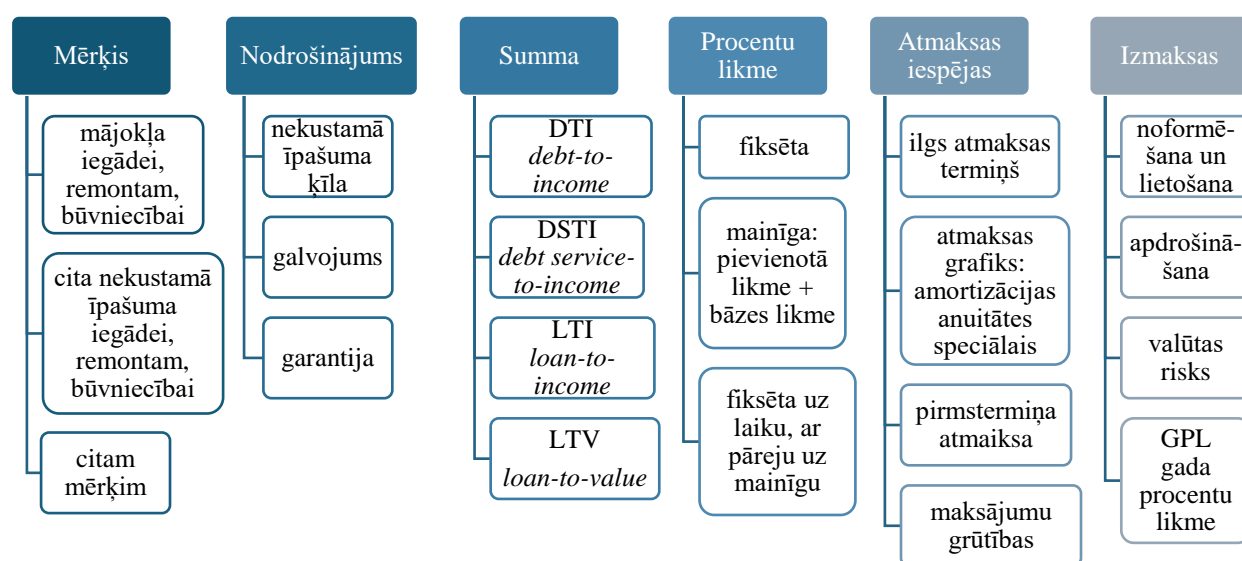
Hipotekārā kredīta jēdziens un to raksturojošie elementi

Atbilstoši dažādiem dzīves posmiem mainās personas vajadzības un finansiālie mērķi, kuru sasniegšanai nepieciešama dažādu veidu finanšu plānošana, t.sk. aktīvu iegādes, saistību un apdrošināšanas, uzkrājumu un investīciju, atalgojuma, nodokļu un pensijas plānošana (Ciemleja & Lāce, 2022; Billingsley et al, 2010). Kredīti ir viens no personīgo finanšu un globālās ekonomikas instrumentiem, ko mājsaimniecības un uzņēmumi izmanto ārējā finansējuma piesaistei (Latvijas Banka, 2023a). Autors uzsver kredītu nozīmīgumu aktīvu iegādes, saistību un apdrošināšanas plānošanai – īstermiņa kredīti var būt noderīgi lielāku

pirkumu plānošanai un neparedzētu izdevumu segšanai, savukārt ilgtermiņa kredīti – dažādu aktīvu iegādei, kuriem citā gadījumā būtu ilgi jākrāj.

Hipotekārais kredīts definēts kā “ilgtermiņa naudas aizdevums, kas tiek nodrošināts ar nekustamā īpašuma ķīlu, kas tiek nostiprināta zemesgrāmatā. Visbiežāk to izmanto mājokļa vai zemes iegādei, būvniecībai, remontam, īpašuma labiekārtošanai, kā arī maksai par citiem lielākiem pirkumiem” (Naudasskola.lv, 2023a). Hipotekārā kreditēšana ir nozīmīga mājokļu pieejamības, iedzīvotāju labklājības līmeņa, nekustamā īpašuma tirgus, finanšu sektora un ekonomikas attīstībai (Doling et al, 2013). Izvērtējot hipotekāro kreditēšanu kā ekonomikas izaugsmes faktoru, mūsdienu hipotekārās kreditēšanas funkcijas var iedalīt sekojoši – ieguldījumu funkcija, sociālā funkcija, nekustamo īpašumu tirgus un valsts ekonomikas stimulēšanas funkcija, kapitāla veidošana (Bazilinska & Panchenko, 2020).

Hipotekāro kredītu raksturojošos elementus un to galvenās iezīmes autors apkopojis 1. attēlā.



1. attēls. Hipotekāro kredītu raksturojošie elementi un to galvenās iezīmes (autora veidots)

Kā redzams 1. attēlā, galvenie hipotekāro kredītu raksturojošie elementi ir tā mērķis, nodrošinājums, summa, procentu likme, atmaksas iespējas un kopējās izmaksas. Tie ir savstarpēji saistīti, ietekmējot viens otru pēc to iezīmēm, un nosaka hipotekārā kredīta kopējos nosacījumus. Piemēram, hipotekārā kredīta summa var būt atkarīga ne tikai no aizņēmēja ienākumu un esošo saistību apmēra, bet arī kredīta mērķa, ķīlas tirgus vērtības, piemērotās procentu likmes un atmaksas termiņa.

Hipotekārā kredīta galvenais nodrošinājums ir nekustamā īpašuma ķīla. Tā kalpo kā papildus drošība, kas šādam kredītam ļauj piemērot lielāku summu, zemāku procentu likmi un garāku atmaksas termiņu kā nenodrošinātiem kredītiem līdzīgiem mērķiem (Creditea, 2023).

Kā papildus nodrošinājums var būt citas personas galvojums. Piesaistot valsts galvojumu (garantiju), kredītiestāde var samazināt savu kredītrisku (galvojums var daļēji segt kredītņēmēja neizpildītās saistības), un kredītņēmējs var saņemt izdevīgākus nosacījumus, piemēram, aizņemt lielāku kredīta summu. Hipotekāro kredītuņēmēji Latvijā var saņemt valsts garantijas mājokļa iegādei vai būvniecībai, ko izsniedz un administrē AS “Attīstības finanšu institūcija Altum” (turpmāk – ALTUM), (Noteikumi par valsts palīdzību dzīvojamās telpas iegādei vai būvniecībai, 2018).

Lai pasargātu kredītņēmēju no pārmērīgas aizņemšanās un aizdevēju no iespējamiem zaudējumiem, kredītspēju un kredīta summu var vērtēt pēc šādiem kritērijiem: LTV (*loan to value*) – aizdevuma un tā nodrošinājuma attiecība; LTI (*loan to income*) – aizdevuma un aizņēmēja ienākumu attiecība; DTI (*debt to income*) – aizņēmēja parāda un gada ienākumu attiecības griesti; DSTI (*debt service to income*) – aizņēmēja parāda apkalpošanas izdevumu un tā ienākumu attiecība; aizņēmēju maksātspējas jutīguma testi, ar kuriem testē aizņēmēja spēju atmaksāt parādu, pieaugot procentu likmei un/vai samazinoties ienākumiem; aizdevuma termiņa griesti; aizdevuma amortizācijas prasības (*Latvijas Banka, 2020*).

Viena no būtiskākajām iezīmēm, kas hipotekāro kredītu atšķir no citiem kredītu veidiem ir tā procentu likme, kas var būt fiksēta vai mainīga. Mainīgā likme sastāv no bankas pievienotās likmes (nemainīgās daļas) un bāzes likmes (mainīgās daļas), kas eirozonas valstīs ir EURIBOR (*Naudasskola.lv, 2023b; AS Citadele banka, 2023*).

EURIBOR ir naudas tirgus etalonlikme jeb procentu likmju indekss, kas tiek aprēķināts un publicēts pieciem dažādiem termiņiem – 1 nedēļa, 1, 3, 6 vai 12 mēneši. EURIBOR atspoguļo procentu likmi, par kādu kredītiestādes var aizņemt eiro līdzekļus nenodrošinātājā naudas tirgū. To pārvalda Eiropas Naudas tirgus institūts (*Latvijas Banka, 2010*). Latvijā visbiežāk tiek piedāvātās 3, 6 vai 12 mēnešu EURIBOR likmes, kā arī ilgtermiņa EURIBOR likmes ar fiksācijas periodu no 2 līdz 5 gadiem (*Rullere, 2023*). Pēc Latvijas Bankas datiem Latvijā, Lietuvā un Igaunijā aptuveni 90% mājāsaimniecību kredītu mājokļa iegādei ir ar likmes fiksācijas termiņu līdz 1 gadam, kas liecina par augstu koncentrāciju banku sektorā (*Latvijas Banka, 2023a*).

Hipotekārajiem kredītiem visbiežāk tiek piedāvāti divu veidu atmaksas grafiki – amortizācijas un anuitātes. Var izšķirt arī speciālos maksājumu grafikus, piemēram, ar iespēju atlikt pamatsummas maksājumu līdz 20 gadiem, uz laiku maksājot tikai procentus (*Bigbank, 2023*). Hipotekāro kredītu iespējams atmaksāt daļēji vai pilnā apmērā pirms termiņa, kas aizņēmējam ļauj ietaupīt, pārtraucot maksāt procentus par atmaksāto kredīta daļu. Ja aizņēmējs pārkreditē esošo kredītu pie cita aizdevēja, valsts nosaka to, vai kreditors var prasīt kompensāciju par kredīta pirmstermiņa atmaksu (*Your Europe, 2023*).

Lai varētu salīdzināt dažādus kredīta piedāvājumus, ES valstīs patērētāju kreditēšanas līgumiem jāaprēķina gada procentu likme (turpmāk - GPL) – aizdevuma kopējās izmaksas, kas izteiktas gada procentos no aizdevuma kopējās summas (*Your Europe, 2023*). Papildus jāņem vērā, kāda ir kredīta vai aizņēmēja ienākumu (no kuriem veiks kredīta atmaksu) valūta. Ja valūtas atšķiras, valūtas kursu svārstību ietekmē mainīsies ikmēneša maksājuma apmērs, un aizdevējs var ieturēt konvertācijas maksu (*PTAC, 2020*).

Hipotekārā kredīta atmaksas laikā aizņēmēji var saskarties ar dažādiem riskiem, tādēļ ieteicams parūpēties par savu finansiālo drošību, izmantojot ar hipotekāro kredītu saistītās apdrošināšanas – nekustamā īpašuma apdrošināšana, dzīvības apdrošināšana un kredīta maksājumu apdrošināšanu.

Hipotekāro kredītu tirgus ietekmējošie faktori

Hipotekāro kredītu tirgus ir cieši saistīts ar nekustamā īpašuma un mājokļu tirgu. Pastāv savstarpēja ietekme starp nekustamo īpašumu tirgu, valdības politikām un makroekonomisko attīstību (*Kaušskale, 2018*). Ar mājokļu politiku saistītos pasākumus var iedalīt monetārās, nodokļu un makrouzraudzības politikas pasākumos (*Zhao & Liu, 2023*).

Valdību nodokļu politikas un kreditēšanas regulējumi mazina nekustamā īpašuma tirgus riskus; brokeru un aģentu darbība nodrošina ātru iegādes un pārdošanas procesu, palīdzot pircējam atrast piemērotāko īpašumu; kredīt līdzekļi nodrošina pieeju īpašumiem – pieaugot kredītu pieprasījumam, mazinās nekustamo īpašumu piedāvājums, cenām un tirgus vērtībām ir tendence palielināties (*Trinh, 2022*).

Nozīmīga loma hipotekāro kredītu tirgus attīstībā ir valstij. Valsts politikas fiskālie pasākumi palīdz samazināt mājokļa iegūšanas izmaksas. Kopā ar zemām procentu likmēm un pieaugošām mājokļu cenām, var pieaugt ieguldījumi īpašumos un aizņemto līdzekļu īpatsvars. Pasākumi attiecībā uz piedāvājumu (piemēram, jaunu īpašumu būvniecības veicināšanai, laikā, kad ir augsts pieprasījums un pieaug īpašumu cenas) uzlabo mājokļu piedāvājumu un samazina strauju cenu palielināšanās risku (*Eiropas Komisija, 2017*).

Ar atbilstošu valsts politiku var pilnveidot mājokļu kreditēšanas sistēmu un veicināt mājokļu kredītu pieejamību atsevišķām iedzīvotāju kategorijām (*Sidejska, 2014*).

Valsts atbalsta pasākumi hipotekāro kredītu ņēmējiem ietver garantijas, grantus un subsīdijas mājokļu iegādei vai būvniecībai, kā arī atbalstu kredītu ņēmējiem ar maksājumu grūtībām (*OECD, 2023*). Tie atvieglo kredīta saņemšanas nosacījumus un veicina gan mājokļu un finansējuma pieejamību, gan hipotekāro kredītu tirgus attīstību.

Saistībā ar monetāro politiku hipotekāro kredītu tirgu būtiski ietekmē procentu likmju svārstības – likmēm pieaugot, samazinās hipotekāro kredītu pieejamība un potenciālajiem kredītņēmējiem ir daudz grūtāk saņemt aizdevumu (*Ghazi, 2022*). Ierobežojošas Eiropas Centrālās bankas (turpmāk – ECB) monetārās politikas ietekmē mainīgās procentu likmes pieaug un palielinās hipotekārā kredīta maksājumi, kas ietekmē esošos hipotekārā kredīta ņēmējus, samazina potenciālo aizņēmēju iespējas saņemt jaunu aizdevumu un mazina hipotekāro kredītu pieprasījumu (*Latvijas Banka, 2023d*).

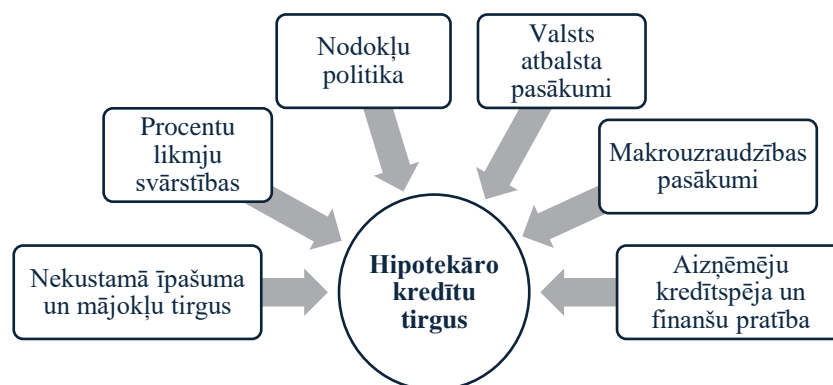
Ar mājokļiem saistītā nodokļu politika un nodokļi var ietekmēt izvēli starp īrēšanu un iegādi (*Eiropas Komisija, 2017*).

Ar nodokļu atvieglojumiem var veicināt mājokļu pieejamību un iegādi, kas attiecīgi ietekmē arī hipotekāro kredītu pieprasījumu. Visbiežāk tiek piemērotas vienreizējas nodokļu atlaides mājokļa iegādes gadījumā, īpaši nodokļu režīmi ar mājokli saistītiem uzkrājumiem, nodokļu atvieglojumi par hipotekārā kredīta maksājumiem, citas nodokļu atlaides un atskaitījumi. Piemēram, Horvātijā pircējiem nav jāmaksā 5 % nodoklis pirmā īpašuma iegādes gadījumā, Polijā ienākumi no nekustamā īpašuma pārdošanas netiek aplikti ar nodokli, ja līdzekļi 3 gadu laikā tiek ieguldīti cita īpašuma iegādei vai renovācijai. Norvēģijā personas līdz 34 gadu vecumam var veidot īpašu uzkrājumu īpašuma iegādei vai mājokļu kredītu atmaksai, daļa no uzkrājuma atskaitot no nodokļiem. Latvijā atlaides valsts nodevām īpašuma iegādes gadījumā var saņemt daudz bērnu ģimenes vai ģimenes ar bērniem, kas īpašuma iegādei izmanto hipotekāro kredītu ar valsts atbalstu (*OECD, 2023*).

Makrouzraudzības politiku īsteno, lai nodrošinātu finanšu stabilitāti un mazinātu riskantu kreditēšanu, ietekmējot mājokļu un kredītu tirgus apstākļus. Par to ES atbild ECB, Eiropas Sistēmisko risku kolēģija un dalībvalstu nacionālās norīkotās iestādes (parasti centrālās bankas vai finanšu tirgus uzraudzības iestādes), (*Eiropas Centrālā banka, 2017*). Makrouzraudzības pasākumi var būt vērsti gan uz bankām, gan aizņēmējiem. Līdzšinējie pētījumi norāda, ka uz aizņēmējiem vērstie pasākumi potenciāli ierobežo jaunāku un nabadzīgāku mājokļu pieejamību hipotekārajiem kredītiem (*Huizinga, 2023*), kā arī stingrāki makrouzraudzības pasākumi mazina mājokļu kredītu un mājokļu cenu pieaugumu (*Akinci & Olmstead-Rumsey, 2018*), tādējādi tiem ir tieša ietekme arī uz hipotekāro kredītu tirgu.

Tā kā uz aizņēmējiem vērstie pasākumi ietekmē kredīta summu un kredītrisku, autors uzskata, ka šie pasākumi ir daļa no aizņēmēju kredītspējas izvērtēšanas procesa. Aizņēmēja kredītspēja ir saistīta ar finanšu pratību un raksturo aizņēmēja spēju saņemt un atmaksāt kredītu, kā arī aizdevējam palīdz novērtēt aizņēmēja risku, lai piemērotu atbilstošākos kredīta nosacījumus. Autors norāda, ka aizņēmējiem ar zemu kredītspēju ir mazākas iespējas saņemt aizdevumu, kas attiecīgi ietekmē hipotekāro kredītu tirgu – piešķirtās kredītu summas un izsniegto kredītu daudzumu.

Hipotekāro kredītu tirgu ietekmējošie faktori apkopoti 2. attēlā.



2. attēls. **Hipotekāro kredītu tirgus ietekmējošie faktori** (autora veidots)

Nekustamā īpašuma, mājokļu un hipotekāro kredītu tirgi ir savstarpēji saistīti – norises vienā tirgū ietekmē otra tirgus attīstību. Procentu likmju svārstības ir būtisks faktors, kas ietekmē aizņēmēju iespējas saņemt un atmaksāt hipotekāro kredītu dažādos ekonomiskajos apstākļos. Nodokļu politika, valsts atbalsta pasākumi un makrouzraudzības pasākumi veido daļu no hipotekāro kredītu tirgus regulējošās vides, kas kopā ar citiem faktoriem var veicināt vai ierobežot hipotekāro kredītu pieejamību un tirgus attīstību.

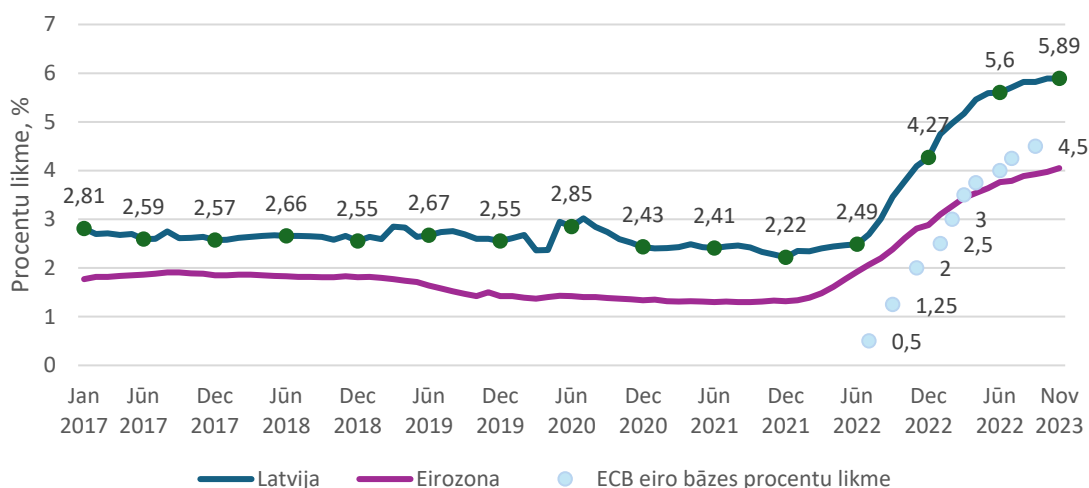
Kopumā hipotekāro kredītu tirgus ir stingri reglamentēts, gan ES, gan Latvijas līmenī. Hipotekāro kreditēšanu Latvijā regulē Latvijas Republikas likumi, Latvijas Bankas normatīvie akti, Finanšu un kapitāla tirgus komisijas izdotie noteikumi un ES normatīvie akti. Galvenās hipotekāro kredītu tirgu uzraugošās institūcijas Latvijā ir Latvijas Banka, Patērētāju tiesību aizsardzības centrs un ECB.

Būtiskākais no ES tiesību aktiem, kas tieši attiecas uz hipotekāro kreditēšanu un ietekmē Latvijas Republikas tiesību aktus, ir tā sauktā Hipotekāro kredītu direktīva. Tā attiecas uz visiem patērētāju aizdevumiem, kas izsniegti mājokļa iegādei, t.sk. aizdevumiem, kas nodrošināti ar hipotēku. Direktīva ir vērsta uz patērētāju aizsardzības stiprināšanu, un galvenie noteikumi ietver pienācīgu patērētāju informēšanu par aizdevuma nosacījumiem, aizdevēju pienākumu novērtēt aizņēmēja kredīspēju saskaņā ar ES standartiem, aizņēmēja tiesības veikt kredīta ātrāku atmaksu, kā arī vienotus kvalitātes standartus visiem ES aizdevējiem (*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, 2014*).

Hipotekāro kredītu tirgus ietekmējošo faktoru un attīstības izvērtējums Latvijā

Latvijā 83,1 % māsaimniecību dzīvo sev piederošā mājoklī, 12,6 % māsaimniecību ir īpašnieki ar hipotekāro vai cita veida mājokļa kredītu (*Eurostat, 2023*). Gandrīz 90 % gadījumos no jauna izsniegtie hipotekārie kredīti piešķirti ar nodrošinājumiem Rīgas reģionā (*European Commission, 2022*), kas liecina par to, ka hipotekārie kredīti ir mazāk pieejami reģionos.

Lielākie hipotekāro kredītu aizdevēji Latvijā ir kredītiestādes (Latvijas bankas un ārvalstu banku filiāles), to izsniegto mājokļa iegādes kredītu apjoms ar katru gadu pieaug, un kopējais mājokļa kredītu portfelis uz 2022. gada beigām pārsniedza 5,3 milj. EUR. Taču novērojami vairāki periodi, kad kreditēšanas aktivitāte īslaicīgi samazinājusies (*Latvijas Banka, 2023c*). To ietekmēja COVID-19 pandēmija, Krievijas iebrukums Ukrainā, tam sekojošais energoresursu inflācijas kāpums un pieaugošās procentu likmes. Straujš kredītu procentu likmju kāpums sākās 2022. gadā, kad ECB (reaģējot uz inflāciju, kas pārsniedza 2 % mērķi) pirmo reizi vairāku gadu laikā paaugstināja galvenās ECB procentu likmes – no 0,5 % jūlijā līdz 2,5 % decembrī, to paaugstināšana turpinājās arī 2023. gadā, likmei sasniedzot 4,5 % (sk. 3. attēlu).



3. attēls. Kredītu procentu likmes no jauna izsniegtiem mājokļu kredītiem Latvijā, %
(autora veidots pēc Euriborrates.eu, 2024; Ziņu aģentūra Leta, 2023)

Pēc 3. attēla datiem redzams, ka mājokļu kredītu procentu likmes Latvijā ir ilgstoši augstākas nekā eirozonā kopumā. Kredītu procentu likmes pieauga 2020. gada vidū, samazinājums novērojams līdz 2021. gada beigām. ECB likmju ietekmē 2022. gada jūnijā EURIBOR likme pārsniedza 0 % robežu, 2022. gada beigās pārsniedzot 2 % (Euriborrates.eu, 2024), kas palielināja māsaimniecību un uzņēmumu kredīta maksājumus, vienlaicīgi mazinot kreditēšanas tempus un jaunu kredītu pieejamību.

Ienākumu līmenis un uzkrājumu esamība ir svarīgi faktori, kas nosaka māsaimniecību iespējas iegādāties mājokli ar hipotekāro kredītu un ietekmē hipotekāro kredītu tirgu. Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas (turpmāk – OECD) pētījumā norādīts, ka hipotekārais kredīts lielai daļai iedzīvotāju nav pieejams tieši ienākumu dēļ. Latvijā aptuveni 44 % māsaimniecību ienākumu līmenis vienlaicīgi ir pārāk liels, lai kvalificētos sociālajam mājoklim vai mājokļa atbalstam, un pārāk zems, lai atļautos mājokļa iegādi un hipotekāro kredītu. OECD šo māsaimniecību daļu nosauc par “neatbalstīto vidusslāni”, kuru veido lielākā daļa māsaimniecību ar ienākumiem 2. un 3. kvintiļu grupā (OECD, 2024). Kopš 2017. gada māsaimniecību rīcībā esošie ienākumi pakāpeniski pieauga. 2022. gadā vidējie ienākumi uz vienu māsaimniecības locekli vistrūcīgāko māsaimniecību vidū (1. kvintiļu grupa – piektā daļa no visām māsaimniecībām ar viszemākajiem ienākumiem) bija 262 EUR mēnesī, starp māsaimniecībām ar vidējiem ienākumiem (2.–4. kvintiļu grupa) no 461 līdz 869 EUR mēnesī, savukārt visturīgāko māsaimniecību vidū ienākumi sasniedza 1592 EUR mēnesī (48 % pieaugums pret 2017. gadu), (Oficiālās statistikas portāls, 2024).

Mājokļu un hipotekāro kredītu pieejamību veicina valsts mājokļu atbalsta programma, kuru kopš 2015. gada administrē un izsniedz ALTUM. Tā ļauj samazināt nepieciešamo līdzfinansējumu mājokļa iegādei vai būvniecībai ar hipotekāro kredītu. Maksimālā aizdevuma summa ar ALTUM garantiju var būt lielāka kā standarta gadījumā (līdz 95 % no īpašuma cenas), kas nozīmē, ka garantijas saņēmēji faktiski “aizņemas” līdzfinansējuma segšanai, taču vienlaikus ietaupa laiku tā uzkrāšanai. Atbalstu var saņemt ģimenes ar bērniem, ģimenes ar bērniem ar invaliditāti, jaunie speciālisti ar vidējo profesionālo vai augstāko izglītību un Nacionālo bruņoto spēku karavīri. Papildus 5 % garantijas apmērs veicina energoefektīvu mājokļu pieprasījumu, savukārt ar subsīdiju tiek samazināts nepieciešamais līdzfinansējums mājokļa iegādei vai būvniecībai ar hipotekāro kredītu (Noteikumi par valsts palīdzību dzīvojamās telpas iegādei vai būvniecībai, 2018). Ik gadu ar ALTUM garantiju tiek izsniegti aptuveni 40-50 % no jaunajiem mājokļa kredītiem (Latvijas Banka, 2023a).

Vienlaikus jāuzsver, ka kredītņēmējiem jābūt pietiekami augstiem ienākumiem, lai ar valsts atbalstu varētu aizņemties lielāku kredīta summu kā standarta gadījumā, līdz ar to autors uzskata, ka atbalsts ir mazāk pieejams kredītņēmējiem ar zemākiem ienākumiem.

Ņemot vērā EURIBOR likmju pieaugumu un to ietekmi uz finanšu sektora peļņu un hipotekāro kredītuņēmējiem, Latvijā tiek ieviestas un apsvērtas jaunas politiskās iniciatīvas, kas ieviesīs daudz pārmaiņu Latvijas hipotekāro kredītu tirgū un kas būs labvēlīgas kredītņēmējiem. Izmaiņas paredz finanšu sektoram noteikt avansa maksājumus no peļņas, sniegt papildus ALTUM garantijas sociāli mazāk aizsargātiem kredītņēmējiem, ieviest hipotekārā kredītaņēmēju aizsardzības nodevu un noteikt kredītiestādēm pienākumu uz ierobežotu laiku samazināt procentu likmi (*Fiskālās disciplīnas padome, 2023*). Papildus 2024. gadā stājas spēkā grozījumi, kas atcelts hipotekāro kredītu reklāmas aizliegumu, kā arī atvieglos un padarīs lētāku hipotekārā kredīta pārkreditācijas procesu (*Baķis, 2023*). Prognozējams, ka kompensācijas dēļ, kas 2024. gadā tiks izmaksāta esošajiem hipotekāro kredītuņēmējiem, interese par pārkreditāciju būs ļoti zema, taču tā varētu izteikti palielināties sākot ar 2025. gadu. Kredītu reklāmas aizlieguma atcelšana hipotekārajiem kredītiem veicinās konkurenci starp aizdevējiem un varētu uzlabot aizņēmēju hipotekāro kredītu nosacījumus.

Palielinās atbalsts energoefektīviem mājokļiem – ar 2024. gadu spēkā stājas jaunas izmaiņas makrouzraudzības pasākumos, kas vērsti uz aizņēmējiem – atceltas LTV prasības par ienākumu izvērtēšanu, savukārt maksimālais DSTI līmenis palielināts līdz 45 % un DTI līmenis – līdz 8 reizēm, ja tiek piešķirts kredīts energoefektīva mājokļa iegādei. Jaunie noteikumi veicinās energoefektīvu mājokļu iegādi, dzīvojamā fonda attīstību un ēku renovāciju (*Latvijas Banka, 2023b*).

Darba autors piedāvā Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijai, lai veicinātu hipotekāro kredītu pieejamību mājāsaimniecībām ar zemākiem ienākumiem un reģionos, paplašināt esošās ALTUM garantiju programmas, mērķauditorijai nosakot lielāku garantijas apmēru pēc ienākumu vai īpašuma raksturojuma, kā arī īpašuma atrašanās vietas.

Secinājumi un priekšlikumi

1. Hipotekārais kredīts ir ilgtermiņa finanšu instruments, kas aizņēmējiem pret nekustamā īpašuma nodrošinājumu sniedz pieeju finansējumam un iesaisti mājokļu tirgū, aizdevējiem iespēju izsniegt līdzekļus un gūt atbilstošu peļņu par uzņemto risku, kā arī ekonomikai kopumā, ietekmējot tās attīstību.
2. Galvenie hipotekāro kredītu raksturojošie elementi ir tā mērķis, nodrošinājums, summa, procentu likme, atmaksas iespējas un kopējās izmaksas. Tie ir savstarpēji saistīti, ietekmējot viens otru pēc to iezīmēm, un nosaka hipotekārā kredīta kopējos nosacījumus.
3. Valsts atbalsta pasākumi hipotekāro kredītuņēmējiem ietver garantijas, grantus un subsīdijas mājokļu iegādei vai būvniecībai. Tie atvieglo kredīta saņemšanas nosacījumus un veicina gan mājokļu un finansējuma pieejamību, gan hipotekāro kredītu tirgus attīstību. Latvijā hipotekāro kredītuņēmēji var saņemt valsts garantijas un subsīdijas mājokļa iegādei vai būvniecībai.
4. Nekustamā īpašuma, mājokļu un hipotekāro kredītu tirgi ir savstarpēji saistīti – norises vienā tirgū ietekmē otra tirgus attīstību.
5. Nodokļu politika, valsts atbalsta pasākumi un makrouzraudzības pasākumi veido daļu no hipotekāro kredītu tirgus regulējošās vides, kas kopā ar citiem faktoriem var veicināt vai ierobežot hipotekāro kredītu pieejamību un tirgus attīstību.
6. Kreditēšanas aktivitāti samazināja COVID-19 pandēmijas sekas, Krievijas iebrukums Ukrainā, tam sekojošais energoresursu un inflācijas kāpums, ECB likmju paaugstināšana.
7. Hipotekāro kredītu un energoefektīvu mājokļu pieejamību nākotnē pozitīvi ietekmēs ALTUM atbalsta programmas paplašināšana, uz aizņēmējiem vērsto makrouzraudzības pasākumu izmaiņas.

8. 2024. gadā stājās spēkā grozījumi, kas atvieglo un padara lētāku hipotekārā kredīta pārkreditācijas procesu. Prognozējams, ka kompensācijas dēļ, kas 2024. gadā tiks izmaksāta esošajiem hipotekāro kredītuņēmējiem, interese par pārkreditāciju būs ļoti zema, taču tā varētu izteikti palielināties sākot ar 2025. gadu.
9. Kredītu reklāmas aizlieguma atcelšana hipotekārajiem kredītiem veicinās konkurenci starp aizdevējiem un varētu uzlabot aizņēmēju hipotekāro kredītu nosacījumus.
10. Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijai, lai veicinātu hipotekāro kredītu pieejamību mājsaimniecībām ar zemākiem ienākumiem un reģionos, ieteicams paplašināt esošās ALTUM garantiju programmas, mērķauditorijai nosakot lielāku garantijas apmēru pēc ienākumu vai īpašuma raksturojuma, kā arī īpašuma atrašanās vietas.

Izmantotie avoti un literatūra

1. Akinci, O., & Olmstead-Rumsey, J. (2018). How Effective are Macroprudential Policies? An Empirical Investigation. *Journal of Financial Intermediation*, 33, 33-57. DOI: 10.1016/j.jfi.2017.04.001.
2. AS Citadele banka. (11.09.2023). *Hipotekārā kredīta mainīgā likme - EURIBOR*. <https://www.citadele.lv/blog/lv/hipotekara-kredita-mainiga-likme-euribor>
3. Baķis, P. P. (23.11.2023). *Likumdošanas jaunumu apskats un tiesu prakse 07.11.-21.11.* <https://www.sorainen.com/lv/publikacijas/likumdosanas-jaunumu-apskats-un-tiesu-prakse-07-11-21-11/>
4. Bazilinska, O., & Panchenko, O. (2020). Mortgage Lending as a Component of Economic Growth. *Scientific Papers NaUKMA. Economics*, 5(1), 3-9. DOI: 10.18523/2519-4739.20205.1.3-9.
5. Bigbank. (2023). *Hipotekārais kredīts ar speciālo grafiku*. <https://www.bigbank.lv/hipotekarais-aizdevumsspecialais-grafiks/>
6. Billingsley, R.S., Gitman, L.J., & Joehnk, M.D. (2010). *Personal Financial Planning*. (12th ed.). Cengage Learning, Inc.
7. Ciemleja, G., & Lāce, N. (2022). *Personīgo finanšu pārvaldība*. 4. pārstr. un papild. izd. RTU izdevniecība. DOI: 10.7250/9789934227189.
8. Creditea. (2023). *Kredīts pret ķīlu*. <https://www.creditea.com/lv/kredits-pret-kilu>
9. Doling, J. Vandenberg, P. & Tolentino, J. (2013). Housing and Housing Finance – A Review of the Links to Economic Development and Poverty Reduction. *ADB Economics Working Paper, No. 362*. Asian Development Bank, 8-27. <https://www.adb.org/sites/default/files/publication/30348/ewp-362.pdf>.
10. Eiropas Centrālā banka. (24.05.2017). *Īss ieskats makroprudenciālās uzraudzības politikas darbībā*. <https://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/explainers/tell-me-more/html/macroprudentialpolicies.lv.html>
11. Eiropas Komisija. (22.11.2017). *Eiropas pusgada tematiskā faktu lapa. Mājokļu tirgus attīstības tendences*. https://commission.europa.eu/system/files/2021-01/european-semester_thematic-factsheet_housingmarket-developments_lv.pdf
12. Euriborrates.eu. (2024). *ECB Refinancing or Minimum Bid Rate*. <https://www.euribor-rates.eu/en/ecb-refinancing-rate/>.
13. European Commission. (23.05.2022). *Commision Staff Working Document.. 2022 Country Report – Latvia*. https://commission.europa.eu/system/files/2022-05/2022-european-semester-country-report-latvia_en.pdf.
14. Eurostat. (2023). *Distribution of Population by Tenure Status, Type of Household and Income Group - EU-SILC Survey*. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO02__custom_3553007/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=2457e44e-df35-4995-aacc-e79684402691
15. Fiskālās disciplīnas padome. (31.10.2023). *Uzraudzības Ziņojums par budžetu 2024.g. un VTBI 2024.-2026.g.* <https://www.fdp.gov.lv/lv/publikacijas-un-parskati/zinojumi/2023/01-11>
16. Ghazi, R. (07.12.2022). *The Impact of Interest Rate Increases on the Mortgage Market*. <https://www.forbes.com/sites/forbesfinancecouncil/2022/12/07/the-impact-of-interest-rate-increases-on-the-mortgage-market>
17. Huizinga, H. (2023). *Macroprudential Policy Beyond Banking: the Case of Borrower Based Measures*. DOI:10.2861/310784.
18. Your Europe. (2023). *Hipotekārie kredīti*. https://europa.eu/youreurope/citizens/consumers/financial-productsand-services/mortgages/index_lv.htm
19. Kaušķale, L. (2018). *Nekustamā īpašuma tirgus ilgtspējīgas attīstības novērtēšana: Latvijas situācija*. Promocijas darba kopsavilkums. RTU Izdevniecība. <https://ortus.rtu.lv/science/lv/publications/28170/attachments/4412>
20. Latvijas Banka. (18.12.2020). *Makrouzraudzības pasākumi*. <https://www.bank.lv/darbibas-jomas/finansustabilitate/kas-ir-makrouzraudzibas-pasakumi>
21. Latvijas Banka. (2023a). *Finanšu pieejamības pārskats. 2023. gada oktobris*. https://datnes.latvijasbanka.lv/fpp/FPP_2023_LV.pdf

22. Latvijas Banka. (2023b). *Kredītu reģistra statistika*. <https://www.bank.lv/statistika/dati-statistika/kr-statistika#menesa-dati>, sk. 10.12.2023.
23. Latvijas Banka. (2023c). *Latvijas Banka pārskata kredītriska pārvaldīšanas noteikums*. <https://www.bank.lv/aktualitates-banklv/zinas-un-raksti/jaunumi/16755-latvijas-banka-parskata-kreditriskaparvaldisanas-noteikumus>
24. Latvijas Banka. (2023d). *Makroekonomisko norišu pārskats. 2023. gada septembris*. https://datnes.latvijasbanka.lv/mnp/MNP_2023_septembris.pdf
25. Latvijas Banka. (28.12.2010). *Naudas tirgus indeksi*. <https://www.bank.lv/statistika/dati-statistika/naudastirgus-index/euribor-un-libor>
26. Naudasskola.lv. (2023a). *Kredītu veidi*. <https://www.naudasskola.lv/par-naudu/kreditu/kreditu-veidi>
27. Naudasskola.lv. (2023b). *Procentu likmes un kredītu atmaksas grafiki*. <https://www.naudasskola.lv/parnaudu/kreditu/procentu-likmes>
28. *Noteikumi par valsts palīdzību dzīvojamās telpas iegādei vai būvniecībai*. (20.02.2018). Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumi Nr. 95. <https://likumi.lv/doc.php?id=297289>
29. OECD. (2023). *Tax Relief for Home Ownership*. <https://www.oecd.org/els/family/PH2-2-Tax-relief-for-home-ownership.pdf>.
30. OECD. (2024). *OECD projekts: Mājokļu pieejamība Latvijā. Kopsavilkums*. <https://www.em.gov.lv/lv/media/4073/download?attachment>
31. Oficiālās statistikas portāls. (2024). *Mājsaimniecību rīcībā esošie ienākumi kvintīļu grupās (eiro mēnesī) 2004. – 2022*. https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START__POP__MI__MIS/MIS060
32. *Par patērētāju kredītligumiem saistībā ar mājokļa nekustamo īpašumu un ar ko groza Direktīvas 2008/48/EK un 2013/36/ES un Regulu (ES) Nr. 1093/2010*. (28.02.2014). Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva 2014/17/ES. <http://data.europa.eu/eli/dir/2014/17/oj>
33. PTAC. (11.11.2020). *Slēdzot hipotekārā kredīta līgumu*. <https://www.ptac.gov.lv/lv/sledzot-hipotekarakredita-ligumu>
34. Rullere, A. (02.10.2023). *Lai kredīta maksājums nekļūst par nepanesamu slogu*. <https://www.bank.lv/aktualitates-banklv/zinas-un-raksti/jaunumi/16603-lai-kredita-maksajums-neklust-parnepanesamu-slogu>
35. Sidelska, A. (2014). *Dzīvojamais fonds kā reģionu sociāli ekonomiskās attīstības elements*. Promocijas darba kopsavilkums. Latvijas Lauksaimniecības universitāte. https://llufb.llu.lv/dissertation-summary/regionaleconomics/A_Sidelska_prom_darba_kopsavilkums_2014_LLU.pdf, sk. 16.12.2023.
36. Trinh, T. H. (2022). Theroetical Foundations of Real Estate Market Behavior. *Cogent Business & Management*, 9(1), 213590. DOI:10.1080/23311975.2022.2132590
37. Zhao, Ch., & Liu, F. (2023). Impact of Housing Policies on the Real Estate Market - Systematic Literature Review. *Heliyon*, 9(10), e20704. DOI: 10.1016/j.heliyon.2023.e20704
38. Ziņu aģentūra Leta. (04.08.2023). *FM kritizē Latvijas banku peļņaskāri, kredītiem nepamatoti piemērojot Euribor likmi*. <https://nra.lv/ekonomika/latvija/423837-fm-kritize-latvijas-banku-pelnaskari-kreditiem-nepamatoti-piemerojot-euribor-likmi.htm>