

HIPOTEKĀRĀ KREDITĒŠANA MORTGAGE LENDING

Krista Pogurecka

Rēzeknes Tehnoloģiju akadēmija, krista1998@inbox.lv, Rēzekne, Latvija
Zinātniskā vadītāja Mg. oec. **Inta Kotāne**

Abstract. *Mortgages are an important support in the lives of many people. The demand for mortgages has been growing rapidly in recent years. A large part of the society is not able to make large enough savings to be able to afford to buy real estate for the accumulated funds, therefore the opportunity to receive a mortgage loan is the only option for buying a home. The issuance of mortgage loans to individuals is influenced by both external and internal factors.*

Keywords: *average wage, housing market, interest rates, loan, mortgage lending.*

Ievads

Pēdējo gadu laikā strauji pieaug pieprasījums pēc hipotekārā kredīta. Ir cilvēki, īpaši jaunas ģimenes, kuri ir noskatījuši dzīvokli vai māju, kuru labprāt iegādātos, bet diemžēl pašreiz pietrūkst mērķa realizācijai nepieciešamo līdzekļu. Hipotekārais kredīts ir aktuāls daudzām ģimenēm, jaunaļiem speciālistiem un vienkāršiem iedzīvotājiem. Arvien lielāka iedzīvotāju daļa apzinās, ka tomēr izdevīgāk ir iegādāties savā īpašumā mājokli un maksāt kredīta maksājumus bankai, nevis, īrējot dzīvokli, iztērēt lielas summas, kas beigu rezultātā pašam nepieder.

Pētījuma objekts – hipotekārais kredīts.

Pētījuma priekšmets – hipotekārās kreditēšanas apjomu ietekmējošie faktori.

Pētījuma mērķis – analizēt hipotekāro kreditēšanu.

Pētījuma uzdevumi:

- analizēt banku sektora izsniegto kredītu, t.sk. mājokļu iegādei apjomus un mājsaimniecībām mājokļa iegādei izsniegto kredītu procentu likmes Latvijā un Lietuvā;
- analizēt sakarības starp mājsaimniecībām mājokļa iegādei izsniegto kredītu procentu likmēm, iedzīvotāju vidējo neto darba samaksu, dzīvokļu darījumu skaitu un izsniegtajiem hipotekārajiem kredītiem Latvijā un Lietuvā;
- izdarīt secinājumus un izvirzīt priekšlikumus.

Hipotēze – Latvijā hipotekāro kredītu procentu likmes samazināšanās sekmē izsniegto hipotekāro kredītu apjoma palielināšanos.

Pētīšanas metodes: loģiski-konstruktīvā metode, zinātniskās dedukcijas metode, analīzes metode, sintēzes metode, monogrāfiska jeb aprakstoša metode, savstarpējo sakarību statistiskās analīzes metode.

Pētījuma periods – 2012.-2020.gads.

Pētījuma rezultāti

Kredīts ir preču vai naudas aizdevums, kas ir jāatmaksā noteiktā termiņā un ar noteiktu procentu likmi. Banku piešķirtie kredīti dalās īstermiņa un ilgtermiņa kredītā. Īstermiņa kredītu parasti piešķir uz noteiktu laiku līdz 12 mēnešiem. Ilgtermiņa kredīts tiek piešķirts uz ilgāku laiku ar atmaksas termiņu līdz 10, 20 gadiem un ilgāk (*Bikse, 2007, 336-337*).

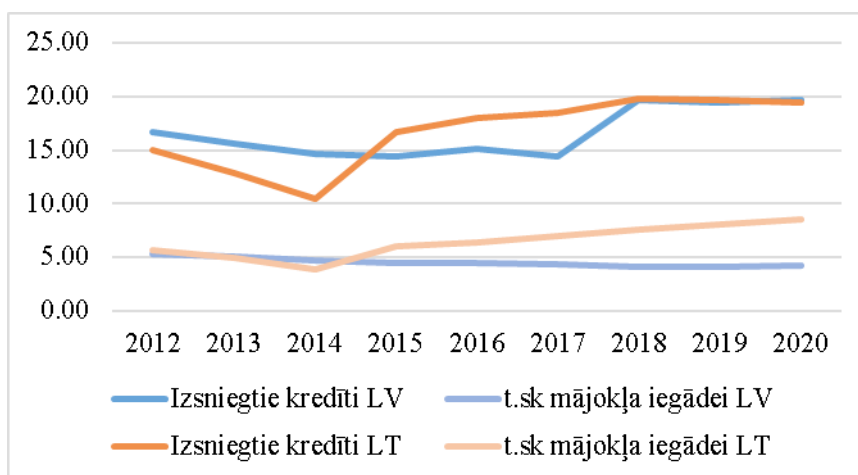
Kredīts mājokļa iegādei ir kredīts, kas izsniegts mājsaimniecībām mājas, dzīvokļa vai zemes iegādei, būvniecībai vai rekonstrukcijai, t. sk. hipotēku kredīti un kredīti dzīvokļa vai mājas uzlabošanai,

uzlabojot dzīvokļa vai mājas ekonomiskos rādītājus. Aizdevuma termiņš var būt līdz pat 30 gadiem (*Latvijas Banka, 2019*).

Ņemot vērā hipotēkas aizdevumus bankās, var nošķirt šādas hipotekārā kredīta iezīmes:

- hipotēkas aizdevums ir nodrošināts, jo hipotēku izmanto kā nodrošinājumu atmaksai (parasti ķīla ir nekustamais īpašums);
- raksturīgi ilgtermiņa aizdevumi, līdz pat 30 gadiem. Ilgs aizdevumu atmaksas termiņš ļauj samazināt ikmēneša maksājuma summu;
- hipotekārā kreditēšanai ir saistoša pirmā iemaksa 10%-30%, kā kura banka ir noteikusi;
- hipotēku kreditēšanas attīstību ievērojami ietekmē makroekonomiskie apstākļi, politiskās un sociālās izmaiņas valstī;
- banku iestādes iegūst ilgtermiņa klientus (*Spilbergs, 2019*).

Viena no banku galvenajām operācijām ir izsniegt kredītus. Banku izsniegto kredītu apjomi mainās (sk. 1.attēlu).



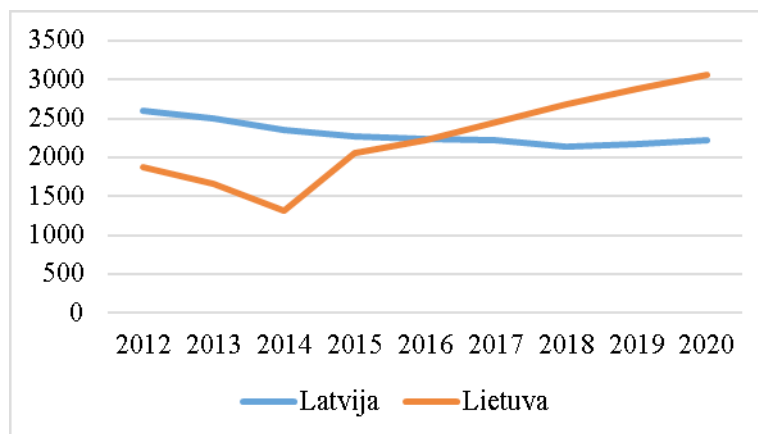
1.attēls. Banku sektora izsniegtie kredīti 2012. - 2020. gadā, miljardi eiro (autores izveidots pēc Finanšu un kapitāla tirgus komisija, 2020; Association of Lithuanian banks, 2020)

Aplūkojot 1.attēlu, var secināt, ka Latvijā kopš 2018. gada izsniegto kredītu apjoms palielinās, t.sk. mājokļa iegādei. 2017.gadā māsasaimniecībām izsniegto kredītu apjoms sasniedza zemāko punktu, un pēc teju 10 gadu ilgušā nepārtrauktā krituma tajā atsākās trausls kāpums. 2020.gadā Latvijā izsniegto kredītu apjoms bija par 1,8% jeb 331 505 tūkst. eiro lielāks nekā Lietuvā.

Altum ir valsts atbalsta programma, kura sniedz finansējumu dažādās jomas, sadarbojoties ar komercbankām. 2018.gadā Latvijā tika ieviestas jauna valsts atbalsta programma mājokļa iegādei: jaunie speciālistiem. Vairākas komercbankas noslēdza sadarbību ar Altum par jauniem atbalsta veidiem (Swedbank, Luminor), Altum aizdevumi biznesa uzsākšanai pieauga par 40% (*Altum, 2020*). Swedbank ieviesa jaunu aizdevuma piedāvājumu – mazais mājokļu kredīts. 2018.gada izsniegto kredītu kāpumu veicināja straujais pirktspējas kāpums. Palielinājās minimālās algas, nodokļu reforma, darbaspēka trūkums veicināja spēcīgu neto algas palielināšanos, inflācija bija mērena 2,5% (*Swedbank, 2020*).

Pēc finanšu krīzes Lietuvā bija novērojams izsniegto kredītu kritums. Bankas ilgu laiku nespēja paaugstināt kredītu apjomus. Tad pakāpeniski uzlabojās Lietuvas ekonomika (eksporta pieaugums, uzlabojās uzņēmējdarbība). 2013. gadā tika veikti tiesiskie regulējumi nekustamo īpašumu tirgū. Tā rezultātā mājokļu cenas, kas praktiski nemainījās pēdējos piecos gados, 2014.gada pirmajā ceturksnī pieauga par 5,2 procentiem (*Lietuvos Bankas, 2014*).

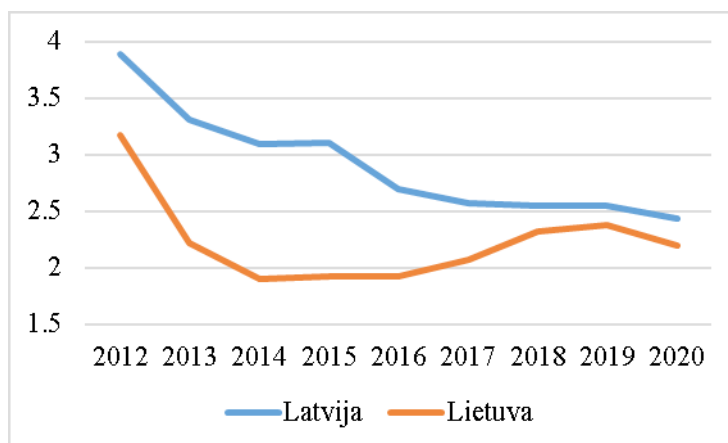
Lietuvā izsniegto kredītu apjoms bija lielāks nekā Latvija, kas rosināja noskaidrot izsniegto kredītu apjomu uz vienu iedzīvotāju (sk. 2.attēlu).



2.attēls. **Izsniegto hipotekāro kredītu apjoms uz vienu iedzīvotāju 2012.-2020.gadā, eiro** (autores izveidots pēc Eurostat, 2021)

Aplūkojot 2.attēlu, autore secina, ka Latvijā ik gadu samazinās izsniegto hipotekāro kredītu apjoms uz vienu iedzīvotāju. Autore uzskata, ka to pēdējos gados zināmā mērā arī ietekmēja banku prasību pret potenciālajiem kredītņēmējiem palielināšanās. Kopš 2016.gada Lietuvā šis rādītājs ir augstāks nekā Latvijā. 2020.gadā izsniegto hipotekāro kredītu apjoms uz vienu iedzīvotāju Latvijā sastādīja 2224,65 eiro, bet Lietuvā 3062,68 eiro.

Aizdevuma procenta likme ir rādītājs, pēc kura visbiežāk savstarpēji tiek salīdzināti vairāki mājokļu kreditēšanas piedāvājumi (sk. 3.attēlu).

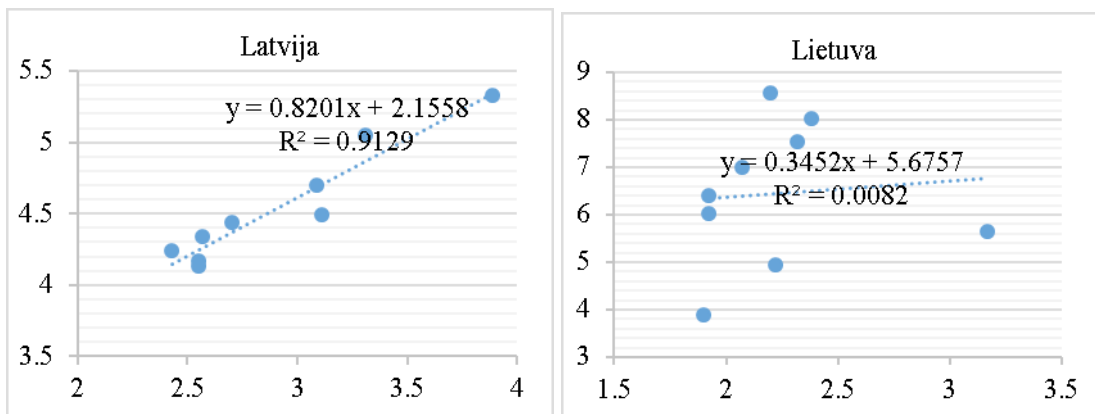


3. attēls. **Mājsaimniecībām mājokļa iegādei izsniegto kredītu procentu likmes (jaunajiem darījumiem) 2012. -2020. gadā** (autores izveidots pēc European Central Bank, 2020)

Analizējot 3.attēlu var secināt, ka mājsaimniecībām mājokļa iegādei izsniegto kredītu procentu likmes gan Latvijā, gan Lietuvā laika periodā no 2012.gada līdz 2020.gadam ir samazinājušās - Latvijā par 0,55%, Lietuvā par 0,97%. Uz 21.12.2020. Latvijas izsniegto procentu likme bija 2,43%, Lietuvā 2,2%.

Kredīta procentu likme ir gada maksa par aizdevumu, kas izteikta procentuāli un tiek aprēķināta no vēl neatmaksātās kredīta summas. Pastāv divu veidu – mainīgā un fiksētā – procentu likme. Šīs likmes atšķiras ar to fiksācijas termiņu – mainīgā procentu likme var tikt fiksēta uz laiku līdz 6 mēnešiem, bet fiksētā – uz laiku līdz 5 gadiem (Ijevčeva, 2011).

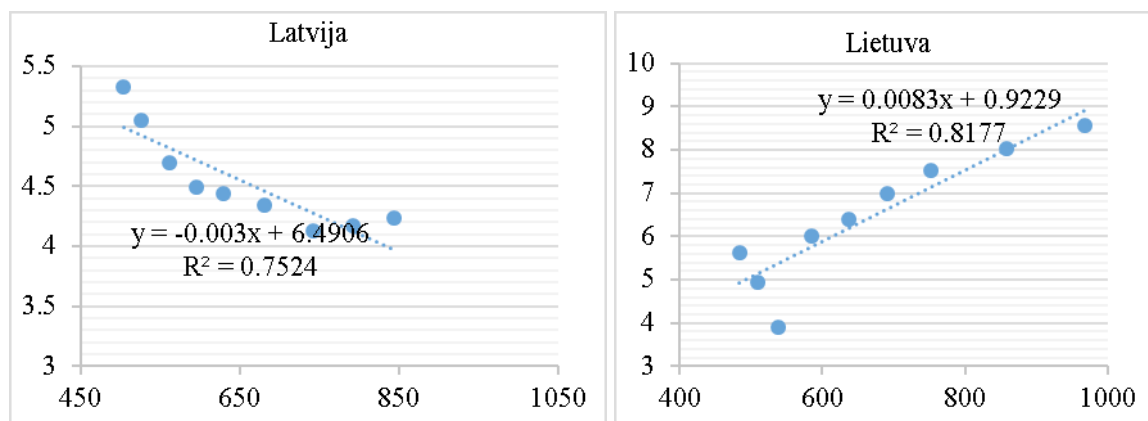
Lai uzzinātu, vai pastāv sakarību starp mājsaimniecībām mājokļa iegādei izsniegto kredītu procentu likmēm un izsniegtajiem hipotekārajiem kredītiem, tika veikta korelācija (sk. 4. attēlu).



4.attēls. Korelācija starp mājsaimniecībām mājokļa iegādei izsniegto kredītu procentu likmēm un izsniegtajiem hipotekārajiem kredītiem 2012.-2020.gadā
(autores izveidots pēc European Central Bank, 2020)

Autores pieņēmums - samazinoties mājsaimniecībām mājokļa iegādei izsniegto kredītu procentu likmēm, palielinās izsniegto hipotekāro kredītu apjoms. Korelācijas koeficients starp dotajiem lielumiem Latvijā, $r = 0,96$, kas norāda uz ciešu un izteikti pozitīvu sakarību starp šiem rādītājiem. Tā kā $r > 0$, pieņēmums ir ticams. Var secināt, ka Latvijā 91% gadījumu mājsaimniecībām mājokļa iegādei izsniegto kredītu procentu likmes ietekmē izsniegto hipotekāro kredītu apjomu. Lietuvā korelācijas koeficients $r = 0,09$, kas norāda uz vāju un nenozīmīgu sakarību starp šiem rādītājiem.

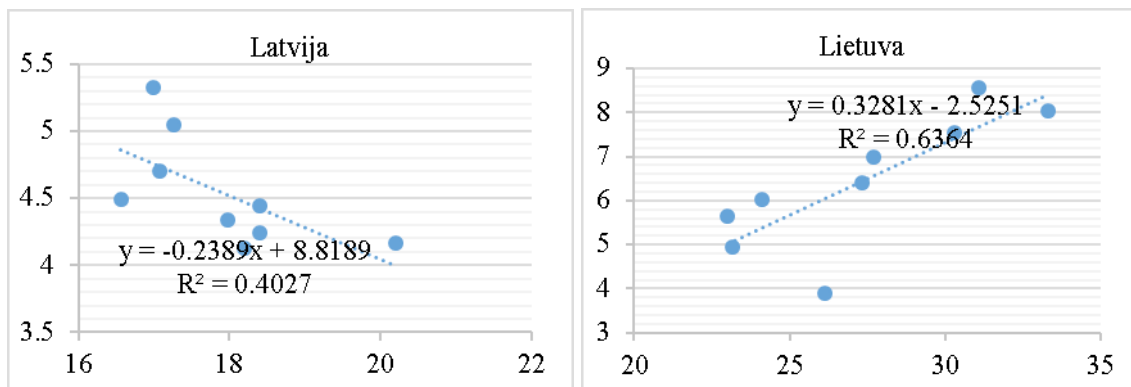
Lai uzzinātu, vai pastāv sakarība starp iedzīvotāju vidējo mēneša darba samaksu un hipotekāro kredītu, tika veikta korelācija (sk. 5.attēlu).



5.attēls. Korelācija starp iedzīvotāju vidējo neto darba samaksu un izsniegtajiem hipotekārajiem kredītiem 2012.-2020.gadā
(autores izveidots pēc Trading economics, 2020; Tagidas, 2020)

Autores pieņēmums - palielinoties vidējai neto darba samaksai, palielinās izsniegto hipotekāro kredītu apjoms. Korelācijas koeficients starp iedzīvotāju vidējo neto algu un izsniegtajiem hipotekārajiem kredītiem Latvijā $r = -0,87$, kas norāda uz ciešu negatīvu sakarību starp šiem rādītājiem. Tā kā $r < 0$, pieņēmums ir maz ticams. Lietuvā korelācijas koeficients $r = 0,90$, kas norāda uz ciešu pozitīvu sakarību. Var secināt, ka Lietuvā 82% gadījumu vidējā neto darba samaksa ietekmē izsniegto hipotekāro kredītu apjomu.

Lai izvērtētu hipotekārā kredīta apjoma izmaiņas, turpmāk tiek skatīts mājokļu tirgus Latvijā un Lietuvā. Sakarība starp dzīvokļu darījumu skaitu un izsniegto hipotekāro kredītu, var aplūkot 6.attēlā.



6.attēls. **Korelācija starp dzīvokļu darījumu skaitu un izsniegtajiem hipotekārajiem kredītiem 2012.-2020.gadā** (autores izveidots pēc Latio, 2020; Registru centras, 2020)

Autores pieņēmums – palielinoties dzīvokļu darījumu skaitam, palielinās izsniegto hipotekāro kredītu apjoms. Latvijā korelācijas koeficients $r=-0,63$, kas norāda uz vidēji ciešu, bet negatīvu sakarību, kura ir maz ticama, bet Lietuvā $r=0,79$, kas norāda uz vidēji ciešu pozitīvu sakarību. Var secināt, ka Lietuvā 64% gadījumu dzīvokļu darījumu skaits ietekmē izsniegto hipotekāro kredītu apjomu.

Lietuvā ir izveidota jauno nekustamo īpašumu projektu kartes programma CityNow. Šī platforma piedāvā pircējam visu nepieciešamo informāciju par interesējošo nekustamā īpašuma projektu – vizualizācijas, paredzamo būvniecības sākumu, cenu par kvadrātmetru. CityNow piedāvā arī nekustamo īpašumu tirgus analīzi (CityNow, 2020). Latvijā ik gadu dzīvokļu darījumu skaits pieaug, līdz ko valstī 2020.gadā izsludināja pirmo ārkārtas situāciju, darījumu skaits ar dzīvokļiem strauji samazinājās. Pircēji bija piesardzīgi, sakarā ar esošajiem ierobežojumiem (Latio, 2020).

Apkopojot visus iegūtos datus, var secināt, ka hipotēze apstiprinās. Latvijā, pazeminoties hipotekārā kredīta procentu likmei, pieaug izsniegto kredītu apjoms, t.sk. mājokļa iegādei. Latvijā izsniegto hipotekāro kredītu apjoma palielināšanos neietekmē vidējā neto darba samaksas un dzīvokļu darījumu skaita izmaiņas. Lietuvā situācija ir pretēja – hipotekāro kredītešanu maz ietekmē hipotekārā kredīta procentu likme, bet būtiska ietekme ir vidējās neto darba algas un dzīvokļu darījumu skaita pieaugumam.

Secinājumi un priekšlikumi

1. Latvijā ik gadu samazinās izsniegto hipotekāro kredītu apjoms uz vienu iedzīvotāju, ko ietekmēja banku prasību pret potenciālajiem kredītņēmējiem palielināšanās. 2020.gadā izsniegto hipotekāro kredītu apjoms uz vienu iedzīvotāju Latvijā sastādīja 2224,65 eiro, bet Lietuvā 3062,68 eiro.
2. Latvijā 91% gadījumu mājāsaimniecībām mājokļa iegādei izsniegto kredītu procentu likmes ietekmē izsniegto hipotekāro kredītu apjomu, bet vidējās neto darba samaksas un dzīvokļu darījumu skaita izmaiņas neietekmē izsniegto hipotekāro kredītu apjoma pieaugumu.
3. Lietuvā 82% gadījumu vidējā neto darba samaksa un 64% gadījumu dzīvokļu darījumu skaits ietekmē izsniegto hipotekāro kredītu apjoma pieaugumu.
4. Dzīvokļu darījumu skaits ik gadu pieaug, bet līdz ko Latvijā 2020.gadā izsludināja pirmo ārkārtas situāciju, darījumu skaits ar dzīvokļiem strauji samazinājās. Pircēji bija piesardzīgi, sakarā ar esošajiem ierobežojumiem.
5. Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācijai izskatīt iespēju izveidot platformu, kurā būtu iespēja aplūkot jauno dzīvokļu projektu karti. Šī platforma sniegtu potenciālajiem pircējiem nepieciešamo informāciju par interesējošo nekustamā īpašuma projektu – vizualizācijas, paredzamo būvniecības sākumu, cenu par kvadrātmetru u.c.

Izmantotie avoti un literatūra

1. Altum (2020). *Finanšu pārskati*. <https://www.altum.lv/lv/jaunumi/?page=20>, sk. 04.05.2020.
2. Association of Lithuanian banks (2020). *Main Indicators of Banks*. Retrieved 12.04.2021 from <https://www.lba.lt/en/main-indicators-of-banks>
3. Bikse, V. (2007). *Ekonomikas teorijas pamatprincipi*. SIA "Izglītības solī"
4. CityNow (2020). *Projektu ir rinkos apžvalgos*. Gauta 04.05.2021 iš <https://www.citynow.org/>
5. European Central Bank (2020). *Bank interest rates – Loans*. Retrieved 12.04.2021 from <https://www.ecb.europa.eu/stats/html/index.en.html>
6. Eurostat (2021). *Population on 1 January by age and sex*. Retrieved 27.04.2021 from https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/demo_pjan/default/table?lang=en
7. Finanšu un kapitāla tirgus komisija (2020). *Ceturkšņa pārskati*. <https://www.fktk.lv/statistika/kreditiestades/ceturksnaparskati/>, sk. 04.05.2021.
8. Ijevļeva, K. (2011). Hipotekārais kredīts kā komercbankas produkts. *Latvijas Universitātes raksti. Ekonomika. Vadības zinātne*, 766, 33-47. https://www.apgads.lu.lv/fileadmin/user_upload/lu_portal/apgads/PDF/LUR-766_Ekonomika_Vadiba.pdf, sk. 22.04.2021.
9. Latio (2020). *Mājokļu tirgus pārskats 2020*. <http://latio.lv/lv/pakalpojumi/tirgus-analize/majoklu-tirgus/178/majoklu-tirgus-parskats-y2020.pdf>, sk. 22.04.2021.
10. Latvijas banka (2019). *GPL mājokļa eiro kredītiem rezidentu māsaimniecībām*. <https://www.bank.lv/statistika/skaitlis/gpl-majokla-eiro-kreditiem-rezidentu-majsaimniecibam>, sk. 15.04.2021.
11. Lietuvos Bankas (2014). *Financial Stability Review*. Retrieved 04.05.2021 from <https://www.lb.lt/en/publications/financial-stability-review-2014-1>
12. Registru Centras (2020). *Kiti Baltijos šalių NT sandoriai*. Gauta 04.05.2021 iš <https://www.registrucentras.lt/p/1085#one>
13. Spilbergs, A. (2019). Housing loans risk drivers and their impact on banking and residential market sustainability in Latvia. *Economic & Social Development: Book of Proceedings*, 256-266. Retrieved 04.05.2021 from https://www.esd-conference.com/upload/book_of_proceedings/Book_of_Proceedings_esdLisbon2019_Online.pdf
14. Swedbank (2020). *Gada pārskati*. <https://www.swedbank.lv/about/swedbank/financialResults/annualReport>, sk. 04.05.2021.
15. Tagidas (2020). *Vidutinis mėnesinis bruto ir neto darbo užmokestis (be individualių įmonių)*. Gauta 04.05.2021 iš <https://www.tagidas.lt/savada/9006/>
16. Trading Economics (2020). *Latvia Average Monthly Net Wages*. Retrieved 04.05.2021 from <https://tradingeconomics.com/latvia/wages>

Summary

The hypothesis is confirmed, because when the interest rate on a mortgage loan in Latvia decreases, the amount of issued loans increases, incl. for the purchase of housing.

The author concluded that in Latvia the mortgage loan correlation between interest rates is positive and affected, but average wages and housing market is unlikely. In Lithuania, the situation is the opposite: mortgage lending is not affected by interest rates, but by average net wages and the housing market.

The Latvian Real Estate Association to consider the possibility of creating a platform where it would be possible to view the map of new apartment projects. This platform would provide potential buyers with the necessary information about the real estate project of interest - visualizations, expected start of construction, price per square meter, etc.