



Valsts zemes dienests

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS PĀRSKATS

Kreditēšanas ietekme uz mājokļu tirgu

VZD 2015/2

Satura rādītājs

1. Problēmas nostādne.....	3
2. Ierobežojumi un pieņēmumi	3
3. Vispārējā situācija mājokļu kreditēšanā.....	4
3.1. Komercbanku kredītportfelis	4
3.2. Procentu likmes.....	7
4. Vispārējās tendences mājokļu tirgū.....	9
5. Mājokļu kreditēšana teritoriālā dalījumā.....	11
5.1. Dzīvokļi – Latvijas pilsētas un novadi.....	11
5.2. Savrupmājas – Latvijas pilsētas un novadi	13
5.3. Dzīvokļi – Rīga	17
6. Mājokļu kreditēšana jaunajos /sērijveida dzīvokļos.....	21
7. Ārvalstnieki un kreditēšana.....	22
8. Kreditēšanas ietekme uz darījumu cenu.....	23
9. Galvenie secinājumi	24
10. Pielikums	26

1. Problēmas nostādne

Pēc 2009. līdz 2010.gadā pārvarētās recesijas, Latvija ir viena no valstīm ar straujāko ekonomikas izaugsmi Eiropas Savienībā. Tiesa, Latvija bija arī valsts ar “smagāko piezemēšanos” šajā jomā. Ekonomikas “pārkaršana” jeb nesamērīgi straujā ekonomikas izaugsme no 2005. līdz 2007. gadam bija saistīta ar nekustamā īpašuma tirgus pārāk straujo attīstību, ko lielā mērā stimulēja arī banku liberālā kreditēšanas politika. Reizē ar cenu korekciju nekustamā īpašuma tirgū, samazinājās arī pirkuma darījumu skaits un samazinājās kreditēšana.

Dažkārt publiskajā telpā izskan viedoklis, ka bankas negribīgi kreditē nekustamā īpašuma pircējus un ka tās nav atsākušas kreditēšanu. Lai sniegtu atbildes uz šiem apgalvojumiem, Valsts zemes dienests (turpmāk – Dienests) ir sagatavojis pārskatu, kurā tiek analizēts nekustamā īpašuma tirgus kontekstā ar izsniegtajiem kredītiem laika posmā no 2011. līdz 2015. gada 3.ceturksnim.

2. Ierobežojumi un pieņēmumi

Pārskatā tiek analizēts mājokļu (dzīvokļu un savrupmāju) tirgus. Analīzē izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – Kadastrs) reģistrētie dati par apbūvētām zemes vienībām ar lietošanas mērķiem no grupām¹ „06 – *Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme*” un „07 – *Daudzdzīvokļu māju apbūves zeme*” un uz tām esošajām dzīvojamām mājām, kā arī Nekustamā īpašuma tirgus darījumu datu bāzē reģistrētie darījumi laika posmā no 2011. līdz 2015.gada 3.ceturksnim.

Analizējamo objektu loks tiek nedaudz sašaurināts – analizēti tikai tie dzīvokļi, kas Kadastrā ir reģistrēti kā dzīvokļu īpašumi (nekustamā īpašuma objekti, ko sadzīvē sauc par dzīvokļiem, juridiskā izpratnē var būt gan dzīvokļu īpašumi, gan domājamā daļa no ēkas, kur atrodas telpu grupa – dzīvoklis).

Kreditēšana vairumā gadījumu ir saistīta ar hipotēkas nostiprināšanu uz attiecīgi par kredītu pirktu nekustamā īpašuma objektu. Tāpēc kā papildus informācija par kreditēšanu tika analizēta no Tiesu administrācijas iegūtā informācija par valsts vienotajā datorizētajā zemesgrāmatā nostiprinātām hipotēkām mājokļa iegādei attiecīgajā periodā.

Ar hipotēku mājokļa iegādei jāsaprot plašāks hipotēkas pielietojums, kad tā izmantota ne tikai mājokļa iegādei, bet arī mājokļa rekonstrukcijai vai remontam. Pārskatā lietots - hipotēka mājokļa iegādei, rekonstrukcijai vai remontam (turpmāk – mājokļa iegādei).

Pārskatā izmantota un analizēta Finanšu un kapitāla tirgus (turpmāk – FKTK) komisijas oficiāli pieejamā informācija.

¹ Ministru kabineta noteikumi „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība”. Latvijas Vēstnesis, 11.07.2006., Nr.108 (3476).

3. Vispārējā situācija mājokļu kreditēšanā

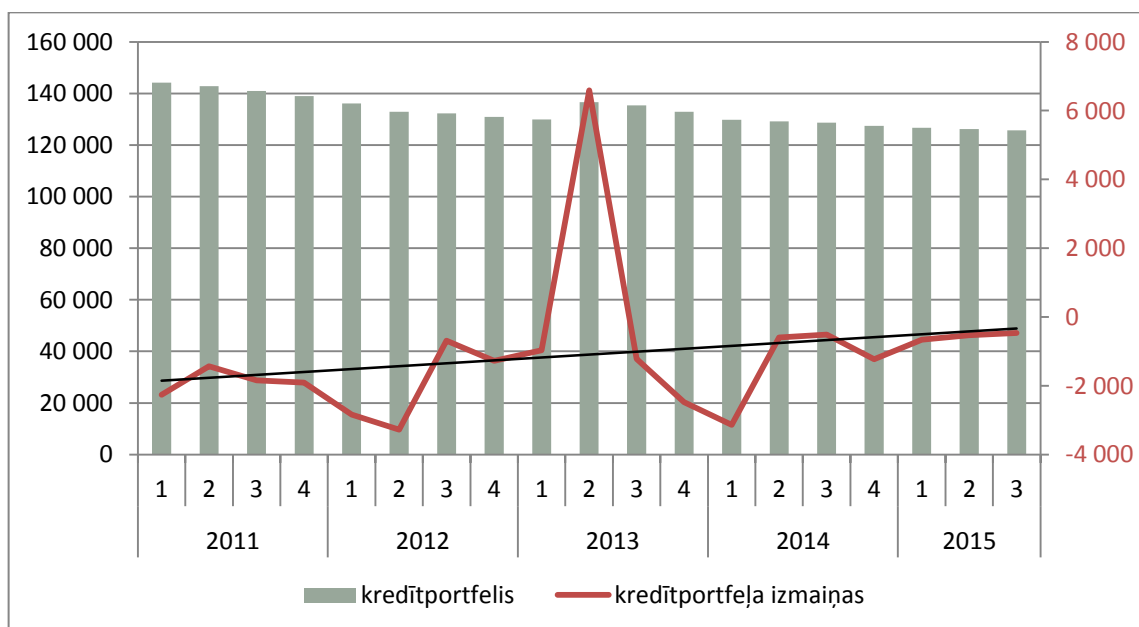
3.1. Komercbanku kredītportfelis

Laika posmā no 2011.gada līdz 2015.gada 3.ceturksnim turpinās mājāsaimniecībām izsniegto kredītu mājokļa iegādei skaita samazināšanās. Kredītu skaits ir samazinājies aptuveni par 20 000 (1.attēls). Tas izsaucis arī kopējā kredītportfeļa samazināšanos aptuveni par 2 miljardiem EUR (2.attēls).

Redzams, ka gan kredītu skaita samazināšanās, gan kopējā portfeļa samazināšanās notiek katru ceturksni. Izņēmums ir 2013. gada 2.ceturksnis, kad vērojams neliels pieaugums izsniegto kredītu skaita ziņā un portfeļa apjoma ziņā. Tas skaidrojams ar to, ka šajā ceturksnī notika salīdzinoši intensīva tirdzniecība ar mājokļiem, kas krīzes laikā bija nonākuši komercbanku saistīto kompāniju – fondu īpašumā, kā arī ar to, ka finansiālās grūtībās nonākušie projekta attīstītāji atrada kopīgu valodu ar bankām par mājokļu pārdošanas noteikumiem.

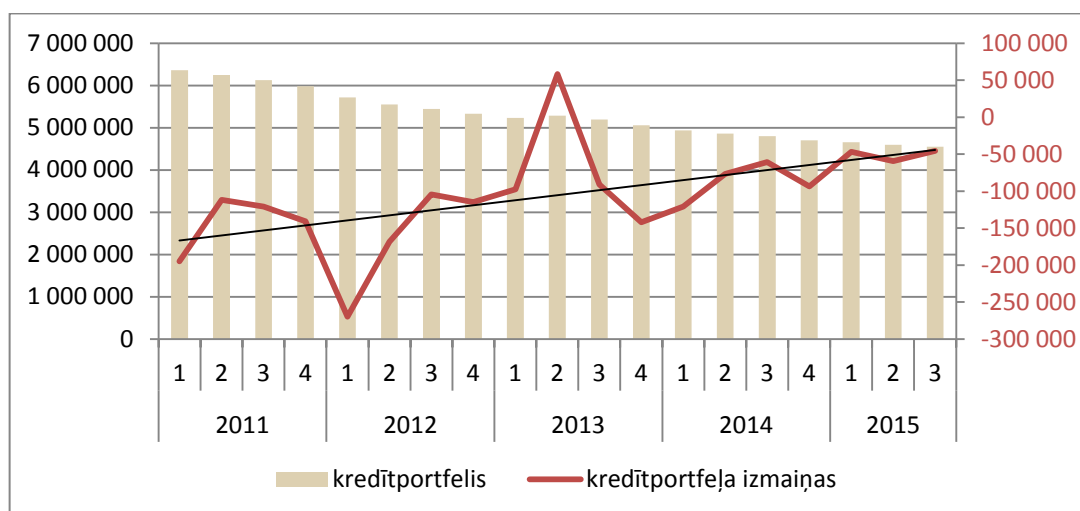
Lai gan kredītportfelis joprojām samazinās, tomēr samazināšanās ātrums palēninās. Ja pēdējo piecu gadu tendence saglabāsies arī turpmāk, tad 2017. gadā varētu būt portfelī ietilpstošo kredītu skaita un apjoma pieaugums.

1.attēls Mājāsaimniecībām izsniegto kredītu mājokļa iegādei, skaits



Avots: FKTK

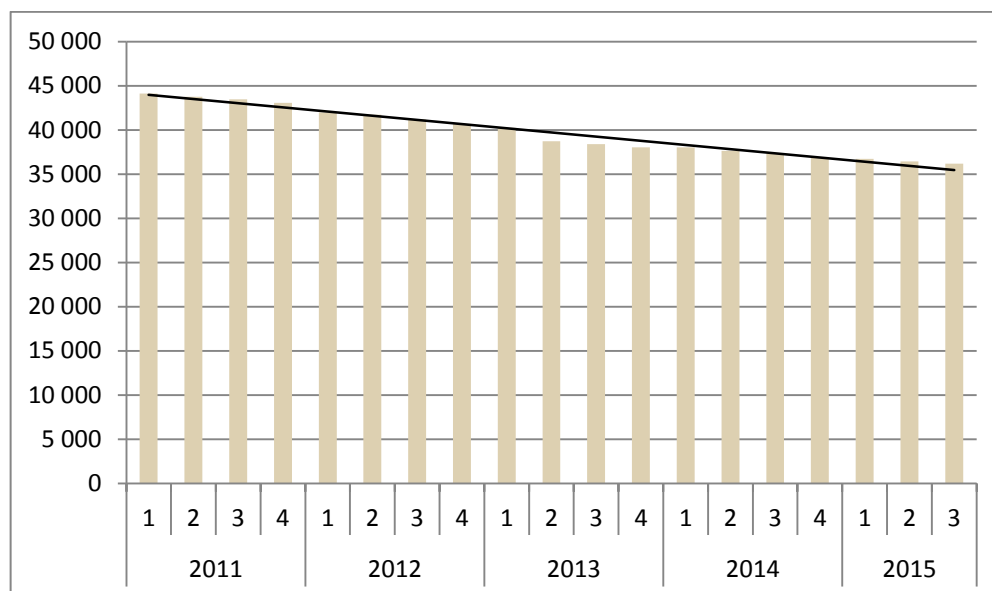
2.attēls Mājsaimniecībām izsniegto kredītu mājokļa iegādei portfelis, tūkst. EUR



Avots: FKTK

Kopējā kredītportfelī mājokļa iegādei ietilpstošo kredītu vidējo apmēru parāda 3.attēls. Redzams, ka vidējam kredītam ir tendence samazināties. Tas skaidrojams ar to, ka kredīti pamazām tiek dzēsti, kā arī no jauna izsniegtie kredīti ir mazāki nekā “treknajos gados” izsniegtie. Vidējā kredīta apmērs mainījies no 43 tūkst. EUR 2011.gadā līdz 31 tūkst. EUR 2015.gadā.

3.attēls Mājsaimniecībām izsniegto kredītu mājokļa iegādei portfeli ietilpstošo kredītu vidējais apmērs, EUR

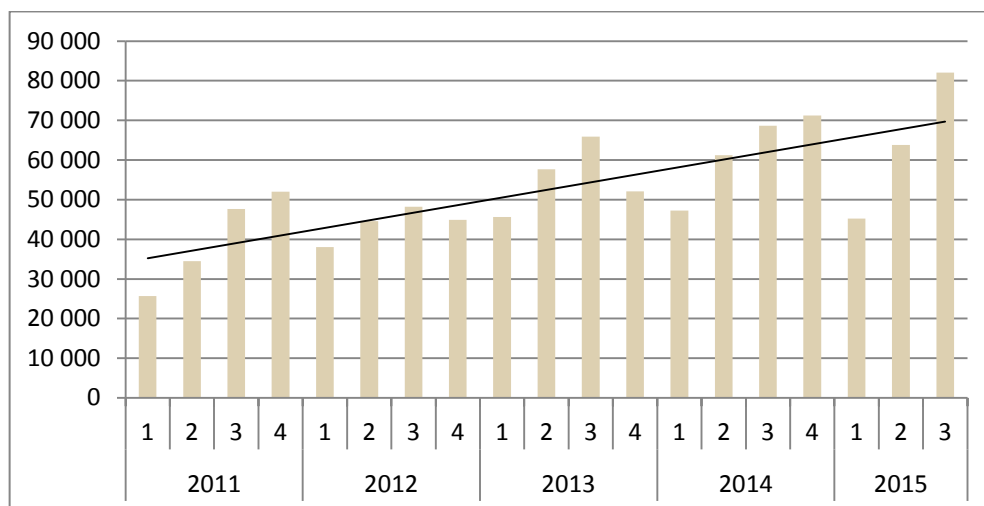


Avots: FKTK

Lai izprastu pēdējo piecu gadu mājokļu kreditēšanas dinamiku, tiek analizēts mājsaimniecībām no jauna izsniegto kredītu mājokļa iegādei kopējais apmērs (4.attēls) un skaits (5.attēls).

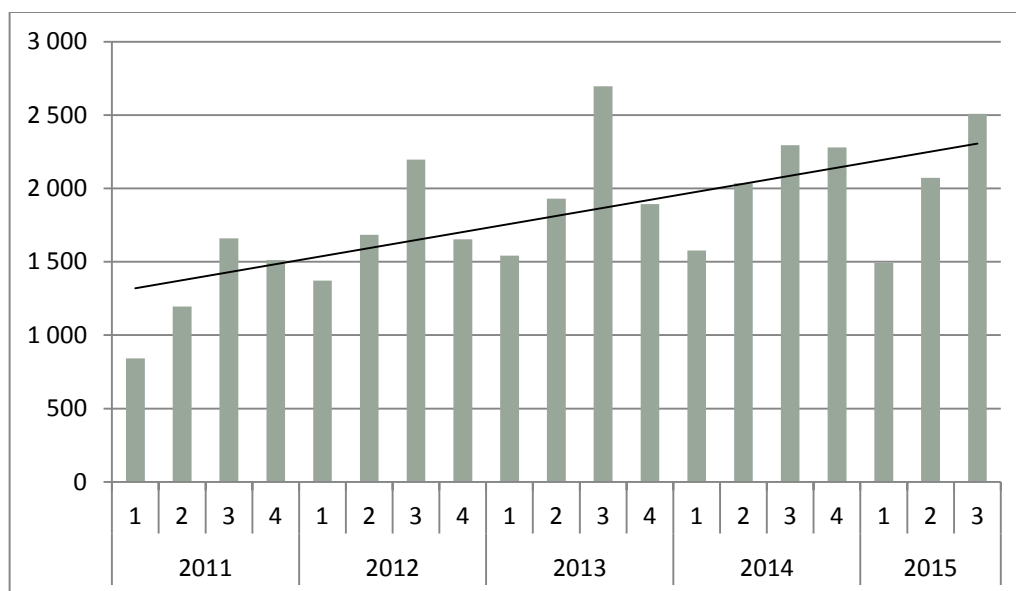
No attēliem redzams, ka kredītu skaits un kopējais apjoms pieaug. Vidējā kredīta lielums svārstās ap 30 000 EUR (6.attēls). Jāatzīmē, ka tie ir vidējie rādītāji un šajā statistikā ir ietverti arī refinansētie kredīti, kā arī kredīti būvniecībai un remontam. Tāpēc tie neraksturo cenu līmeni, bet vispārējo tendenci.

4.attēls Mājsaimniecībām no jauna izsniegto kredītu mājokļa iegādei apmērs, tūks. EUR



Avots: FKTK

5.attēls Mājsaimniecībām no jauna izsniegto kredītu mājokļa iegādei, skaits



Avots: FKTK

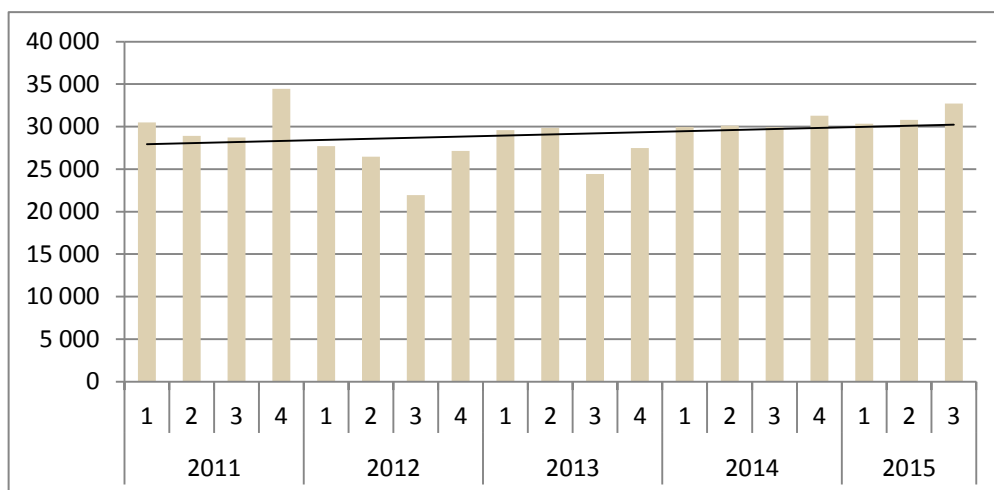
Piezīme: saistībā ar tirgus pārdali un strukturālajām izmaiņām dažos ceturkšņos (īpaši 2012.gada 3.cet. un 2013.gada 3.cet.) ir vērojams paaugstināts svārstīgums (straujš skaita pieaugums), statistikā tiek iekļauti kredīti, kuri tiek pārkreditēti (t.i. jauns kredīts konkrētai bankai, bet ne banku sektoram).

No 2011.gada līdz 2015.gada 3.ceturksnim visā Latvijā vidēji ceturksnī notiek aptuveni 4000 darījumu ar dzīvokļiem un 1300 darījumi ar privātmājām jeb kopā mājokļu segmentā notiek aptuveni 5300 pirkuma darījumu (detalizētāka analīze par darījumu skaitu, struktūru – nākamajās nodaļās). Vidējais izsniegto kredītu skaits šajā laika posmā ir aptuveni 1700 kredītu ceturksnī. Tas nozīmē, ka aptuveni tikai trešā daļa mājokļu pirkuma darījumu notiek ar komercbanku kredītu palīdzību. Lielākā daļa jeb divas trešdaļas notiek bez komercbanku atbalsta.

Saskaņā ar *EUROSTAT*² analīzi, tādās attīstītās Eiropas Savienības valstīs kā Zviedrija un Nīderlande virs 80% mājokļu īpašnieku ir hipotekārais kredīts. Tas nozīmē, ka vairums mājokļu pirkuma darījumi realizējas ar hipotekārā kredīta palīdzību.

Latvijas situāciju raksturo tas, ka komercbankas pēc krīzes kļuvušas konservatīvākas, rūpīgāk izvērtējot riskus (noteiktas lielākas pirmās iemaksas, ienākumi, kas nav apliekami ar kredītsaistībām utt.). Lielai daļai Latvijas iedzīvotāju ienākumi nav pieauguši pēc konsolidācijas krīzes laikā. Latvija ir valsts ar vienu no augstākiem ienākumu nevienlīdzības rādītājiem – *GINI* koeficientu. Sabiedrībā nereti tiek apspriests jautājums par vidusslāni, kam potenciāli vajadzētu būt lielākajam mājokļu pircējam, izmantojot hipotekāros kredītus. Taču kā secinājums parasti izskan apgalvojums, ka vidusslāņa Latvijā nav, kā arī zemo algu saņēmējiem ir radies apzīmējums “strādājošie nabagi”. Kā naudas avotu mājokļa pirkuma darījumam nekustamā īpašuma aģenti min kāda cita īpašuma pārdošanu – meža, zemes, vasarnīcas, kā arī naudas aizņemšanos no radiem draugiem.

6.attēls Mājsaimniecībām no jauna izsniegto kredītu mājokļa iegādei vidējais apmērs, EUR



3.2. Procentu likmes

Procentu likmes ietekmē gan pasaules, gan Eiropas un Latvijas politiskā un ekonomiskā situācija un ar to saistītie riski.

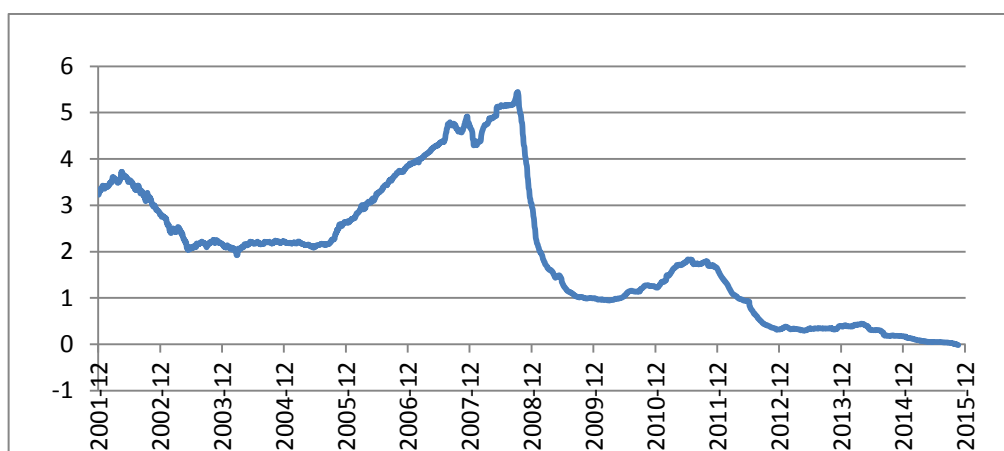
Pēdējo piecu gadu laikā Latvija ir valsts ar vienu no straujākajām izaugsmēm Eiropas Savienībā. Samazinājies investīciju risks. To apliecina kredītreitanga aģentūru vērtējums.

² *EUROSTAT* – Eiropas Savienības Statistikas birojs

Latvijas kredītreitings ilgtermiņa saistībām ārvalstu valūtā laika posmā no 2011.gada līdz 2015.gadam kredītreitinga aģentūras *Standard & Poor's* vērtējumā mainījies no BB+ līdz A- jeb paaugstinājies pa četriem līmeņiem.

Šajā laikā būtiski samazinājušās starpbanku likmes EURIBOR (7.attēls). Likmes ir samazinājušās no 1.8% 2011.gadā līdz tuvu nulles līmenim 2015.gadā. To nosaka Eiropas ekonomiskā situācija, kā arī Eiropas Centrālās bankas monetārā politika. Eiropas Centrālā banka ir samazinājusi refinansēšanas likmi no 1.5% 2011.gadā līdz praktiski 0 līmenim 2015.gadā. Vēsturiski pēdējā desmitgadē augstākā EURIBOR likme bija 2008.gadā, kas sakrita ar nekustamā īpašuma “burbuli”.

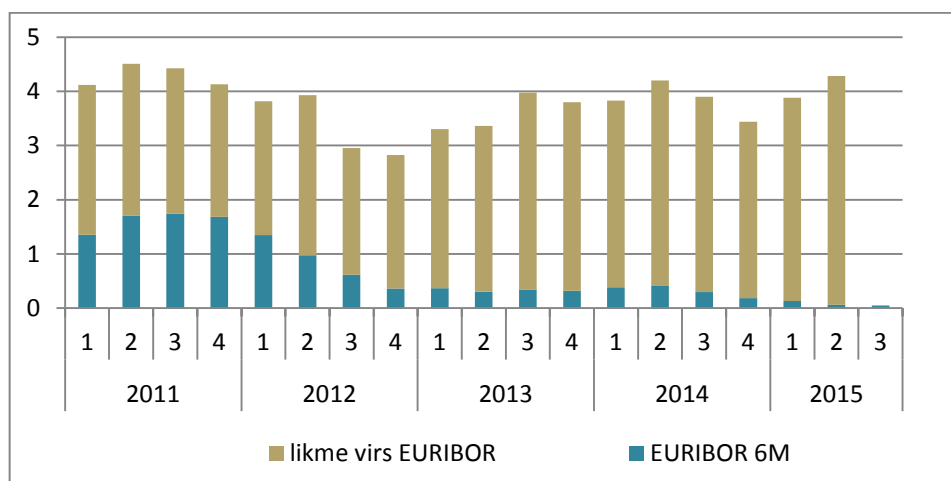
7.attēls 6 mēnešu EURIBOR likme, %



Avots: Francijas Centrālā banka

Saskaņā ar Zemesgrāmatās reģistrēto ķīlas līgumu nosacījumiem, komercbanku gadījumā pēdējos piecos gados kredītprocenti sastāv no fiksētās un mainīgās daļas. Kopējie kredītprocenti vairumā gadījumu ir 6 vai 3 mēnešu EURIBOR plus 2% - 4% fiksētā likme. Tas dod kopējos kredītprocentus 3% - 4% līmenī.

8.attēls Lielāko komercbanku izsniegto kredītu procentu likmes un struktūra, %



Piezīme: attēls sagatavots balstoties uz zemesgrāmatā reģistrētajām hipotēkām un 6 mēnešu EURIBOR likmēm.

Lai gan vairumā gadījumu mājokļu kreditētāji ir komercbankas, mājokļu kredītus izsniedz arī citas finanšu institūcijas, tajā skaitā nebanku kreditētāji. Šajos gadījumos procentu likmes ir būtiski augstākas. Lai arī nav daudz, bet hipotekāros kredītus izsniedz arī krājaizdevu sabiedrības, kurām kredītprocenti ir lielāki par banku kredītprocentiem, bet zemāki par nebanku kredītdevējiem.

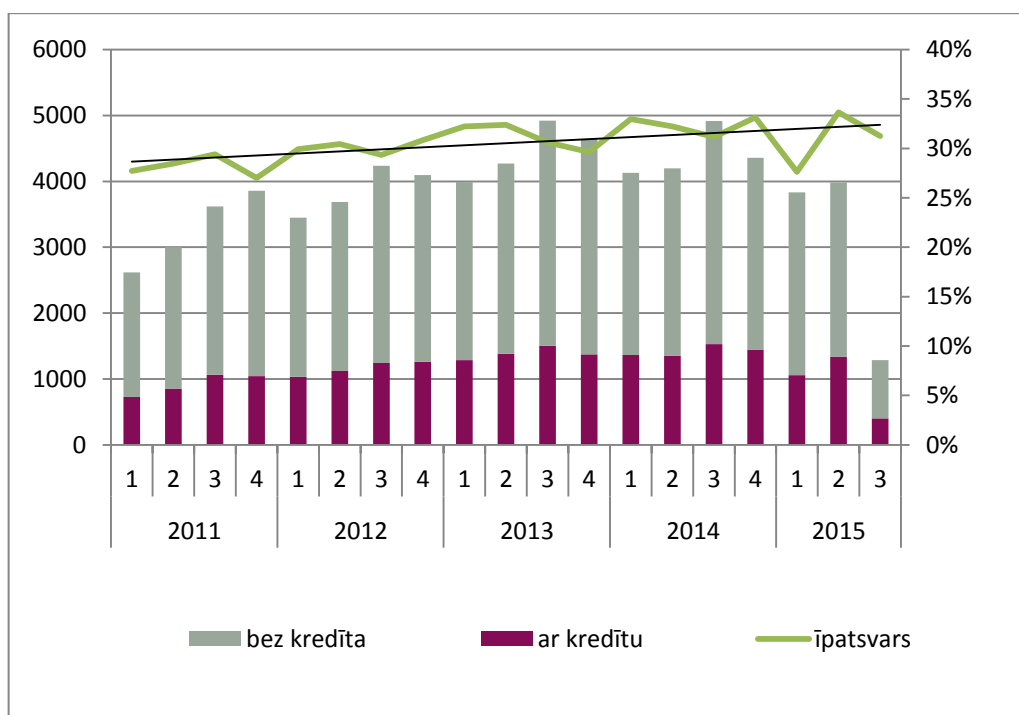
Lielākie hipotekāro kredītu izsniedzēji ir šādas bankas:

- Banka Citadele
- DNB NORD banka
- Nordea banka
- SEB banka
- Swedbank.

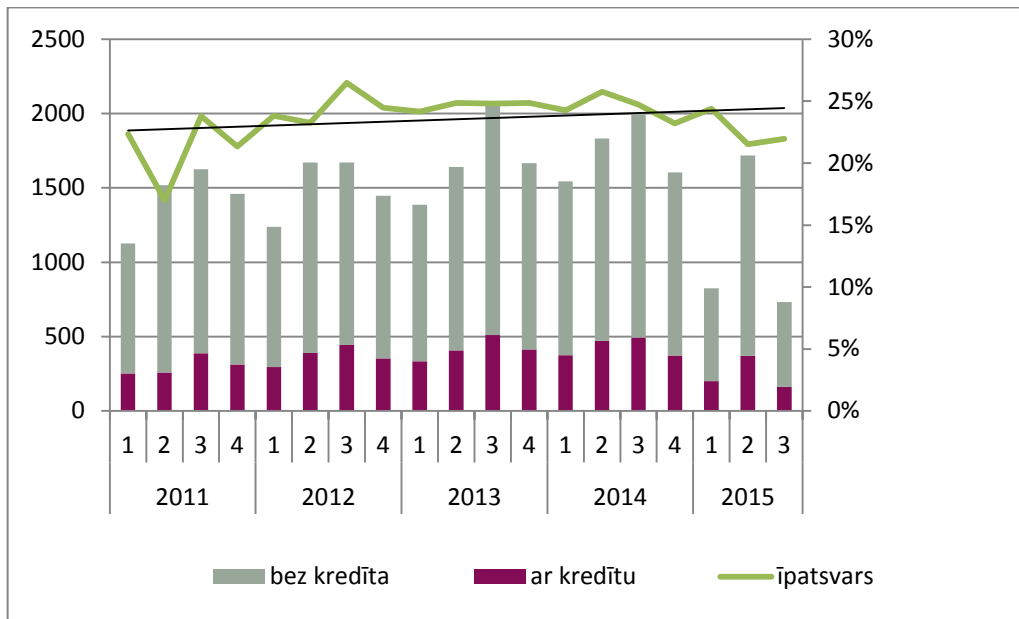
4. Vispārējās tendences mājokļu tirgū

Pirkumu darījumu dinamiku mājokļiem, kas tirgū nonākuši izmantojot gan hipotekāro kredītu, gan bez tā, parāda 9.attēls un 10.attēls. Redzams, ka darījumu skaits pieaudzis 2011.gadā un tālākos gados tas saglabājas nemainīgs – dzīvokļu gadījumā tas svārstās 3500 - 5000 darījumu ceturksnī, savrupmāju gadījumā: 1000 - 2000 darījumu mēnesī. Šajā laika posmā nedaudz pieaug īpatsvars to darījumu skaitam, kur tiek izmantots kredīts.

9.attēls Dzīvokļu pirkuma darījumu skaits ar un bez kredīta, darījumu skaita ar kredītu īpatsvars, Latvijā

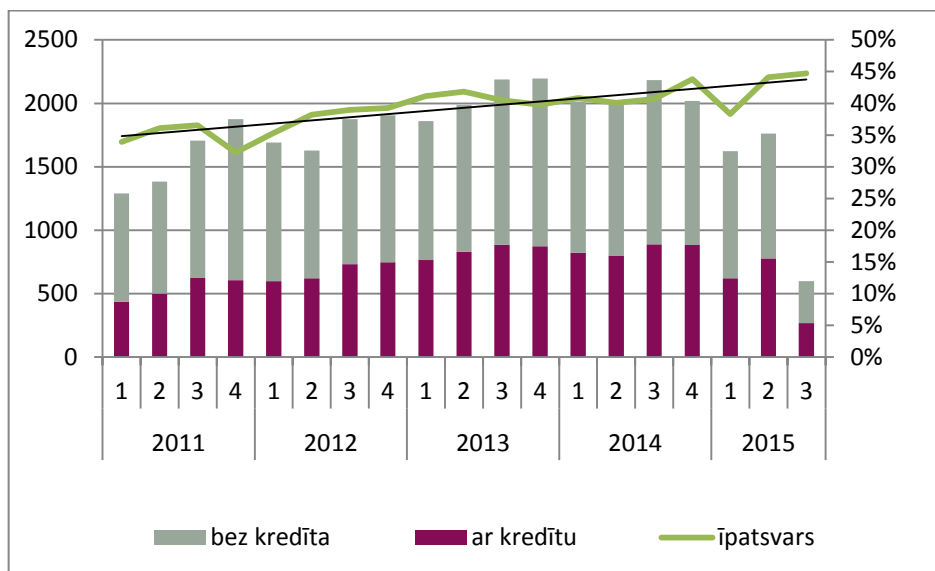


10.attēls Savrupmāju pirkuma darījumu skaits ar un bez kredīta, darījumu skaita ar kredītu īpatsvars, Latvijā



Rīgā ir lielākais nekustamā īpašuma segments – dzīvokļu tirgus. Analizējot dzīvokļu pirkumu darījumu dinamiku Rīgā (11.attēls), secināms, ka Rīgā līdzīgi kā Latvijā kopumā, ir ar kredītiem veikto pirkumu darījumu īpatsvara pieaugums. Tas ir lielāks nekā vidēji Latvijā dzīvokļu segmentā. Īpatsvars Rīgā mainījies no 35%-45%, bet visā Latvijā no 28%-34% (9.attēls).

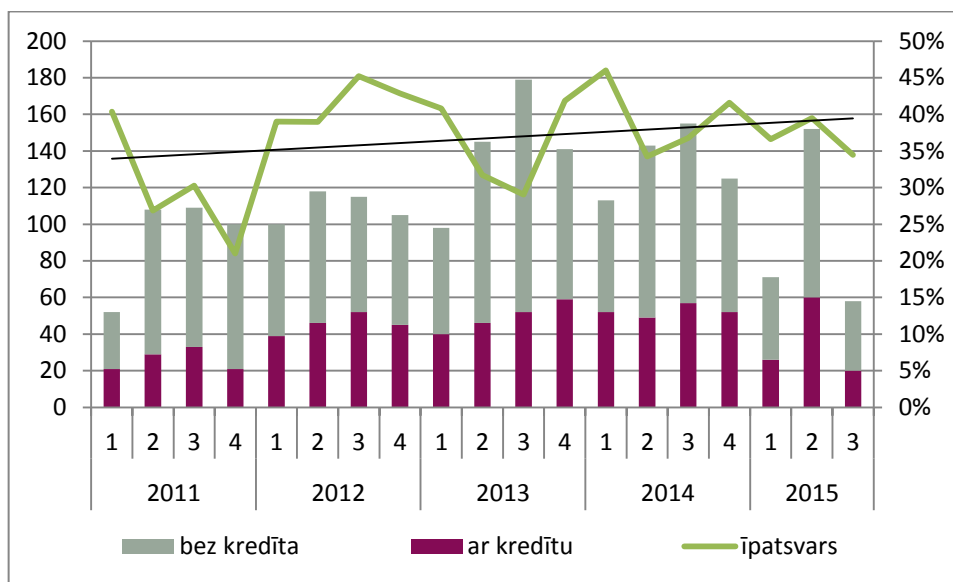
11.attēls Dzīvokļu pirkuma darījumu skaits ar un bez kredīta, darījumu skaita ar kredītu īpatsvars, Rīgā



Lai gan Pierīgā (Rīgai tuvumā esošie novadi) nav lielākais dzīvokļu segments Latvijā, tā ir viena no straujāk augošajām teritorijām – gan ekonomikā, gan pēc labākiem sociāli

ekonomiskajiem rādītājiem, kā arī mājokļu, sevišķi savrupmāju, tirgus attīstībā. 12.attēls ilustrē pirkumu darījumu ar savrupmājām dinamiku Pierīgā. Redzams, ka arī Pierīgā ir vērojama darījumu ar kredītiem īpatsvara palielināšanās - īpatsvars ir būtiski lielāks nekā savrupmāju segmentā Latvijā kopā.

12.attēls Savrupmāju pirkuma darījumu skaits ar un bez kredīta, darījumu skaita ar kredītu īpatsvars, Pierīgā



Kopumā secināms, ka laika posmā no 2011.gada līdz 2015.gada 3.ceturksnim, ir neliels īpatsvara pieaugums ar kredītiem iegādātiem dzīvokļiem un savrupmājām, kas ir atšķirīgs dažādās teritorijās.

5. Mājokļu kreditēšana teritoriālā dalījumā

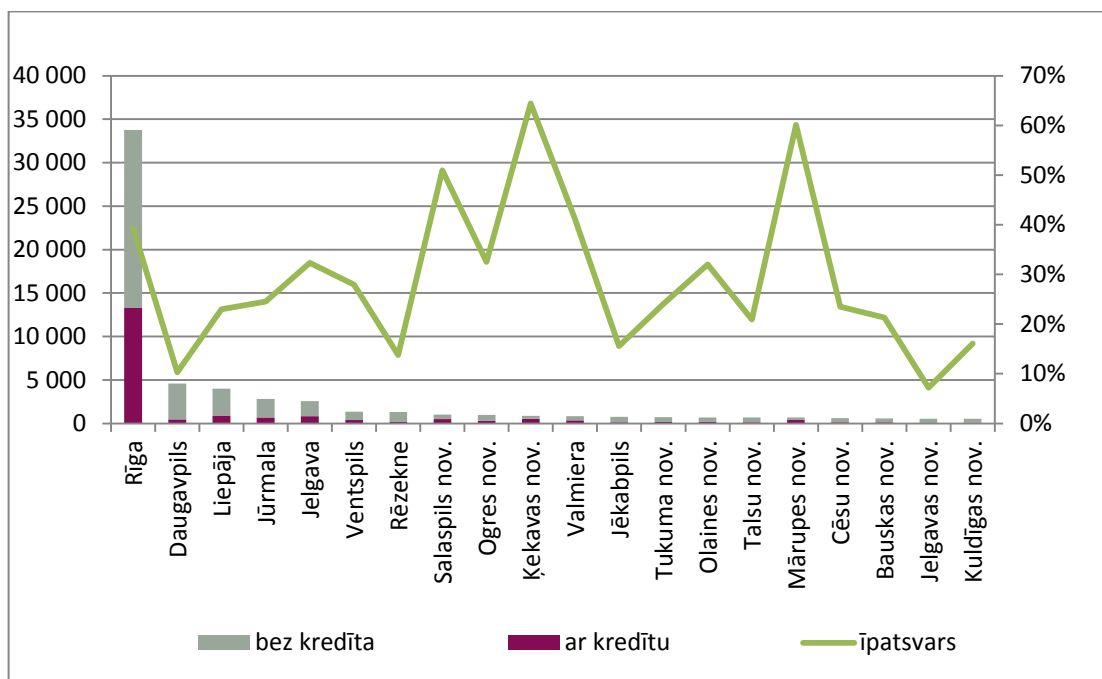
Lai izprastu kreditēšanas ietekmi uz mājokļu tirgu teritoriālā dalījumā, tiek analizēts pirkuma darījumu skaits, kopējās pirkuma summas laika posmā no 2011.gada līdz 2015.gada 3.ceturksnim, vidējās darījuma cenas dzīvokļu un savrupmāju segmentā teritoriālā dalījumā.

Valsts mēroga analīzes vizualizācija ir atspoguļota šim pārskatam pielikumā pievienotajos attēlos.

5.1. Dzīvokļi – Latvijas pilsētas un novadi

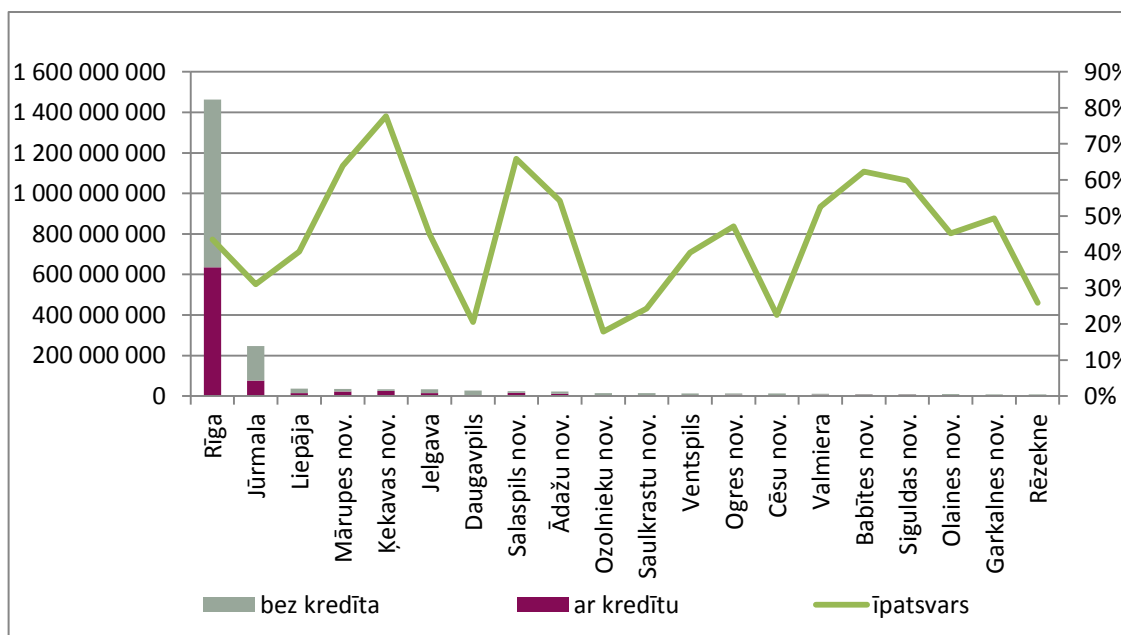
Kā iepriekš tika minēts, valstī lielākais pirkuma darījumu skaits ir Rīgā. Salīdzinot ar citām pilsētām, hipotekāro darījumu skaita īpatsvars kopējā darījumu skaitā, arī lielāks ir Rīgā. Tas ir aptuveni 40% un pārsniedz Latvijas vidējo. Hipotekāro kredītu īpatsvaru Rīgā būtiski pārsniedz Rīgas tuvumā esošie novadi – Salaspils, Ķekava un Mārupe. Ķekavas un Mārupes novados aptuveni 60% no dzīvokļu darījumiem realizējas ar hipotekāro kredītu palīdzību (13.attēls). Tas skaidrojams ar to, ka šajos novados relatīvi vairāk ir “jauno projektu” dzīvokļu. Jauno projektu segmentā ir lielāks darījumu īpatsvars ar kredītiem (detalizētāka analīze turpmākajās nodaļās).

13.attēls Dzīvokļu pirkuma darījumu skaits ar un bez kredīta, darījumu skaita ar kredītu īpatsvars, Latvijas pilsētās un novados



Ja skatās pēc darījumu reģistrētām kopsummām ar un bez kredītiem, kā arī kopsummas īpatsvaram, tad pirmajā vietā atkal ir Rīga, tai seko Jūrmala ar dārgākiem dzīvokļiem. Taču pēc kopsummas īpatsvara, līdzīgi kā ar darījumu skaitu, līderi ir Mārupes un Ķekavas novadi. Pēc kopsummas īpatsvara līdzīgi ir Salaspils, Babītes un Siguldas novadi (14.attēls).

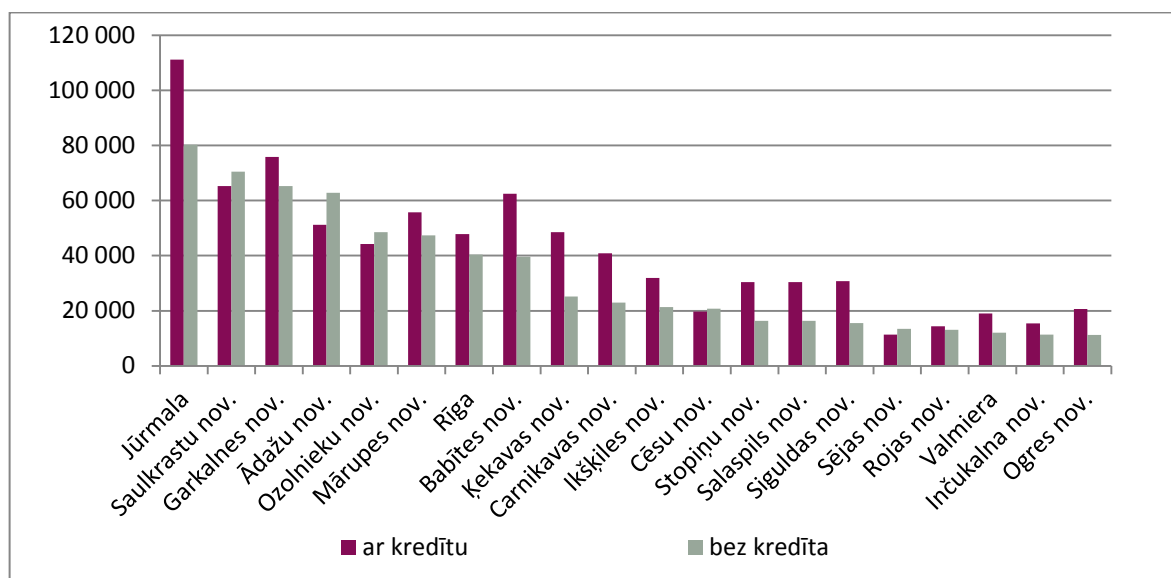
14.attēls Dzīvokļu pirkuma darījumu reģistrētās kopsummas ar un bez kredīta, darījumu kopsummas ar kredītu īpatsvars, Latvijas pilsētās un novados, EUR



15. attēlā salīdzinātas Zemesgrāmatā reģistrētās vidējās darījumu summas ar dzīvokļiem ar un bez kredīta. Vairumā gadījumu vidējā darījuma summa, ja dzīvoklis pirkt ar kredītu ir lielāka. Taču ir arī izņēmumi. Piemēram, Saulkrastu, Ozolnieku un Ādažu novadi. Tas skaidrojams ar to, ka šajos novados ir relatīvi lielāks jauno projektu īpatsvars. Kā pircēji jaunajiem projektiem daudzos gadījumos bija ārvalstnieki, tajā skaitā tie, kas vēlāk iegūst termiņuzturēšanās atļaujas. Ārvalstnieki, salīdzinājumā ar rezidenti, retāk izmanto kredītu mājokļa iegādei.

Jāatzīmē, ka kā alternatīvs skaidrojums atšķirīgās darījumu summās pirkuma darījumos ar un bez kredīta ir, ka darījumos bez kredīta pastāv augstāka varbūtība ka Zemesgrāmatā tiks reģistrēta mazāka summa kā patiesībā ir bijis. Tas saistīts ar to, ka valsts nodeva pirkuma darījumā ir piesaistīta darījuma summai un darījuma puses nereti cenšas optimizēt izmaksas, apzinoties vai neapzinoties riskus, kas var būt nākotnē iespējamā konflikta gadījumā, kā arī paaugstina krāpniecības risku. Kā viens no problēmas risinājumiem varētu būt - valsts nodevu piesaistīt kadastrālajai vērtībai, nevis darījuma summai.

15.attēls Dzīvokļu pirkuma darījumu vidējās reģistrētās cenas ar un bez kredīta, Latvijas pilsētās un novados, EUR



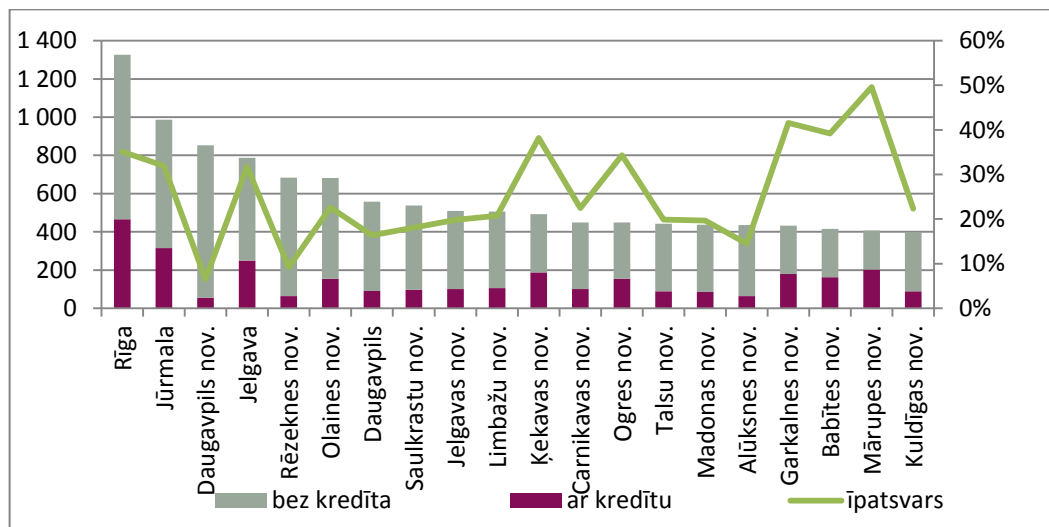
5.2.Savrupmājas – Latvijas pilsētas un novadi

Lai arī, līdzīgi kā dzīvokļu gadījumā, visvairāk darījumu ar savrupmājām notiek Rīgā un Pierīgā, tomēr kontrasts nav tik liels. Dzīvokļu gadījumā var apgalvot „viss notiek Rīgā un Pierīgā”, bet savrupmāju gadījumā – „galvenokārt notiek Rīgā un Pierīgā”. Līdzīgi kā dzīvokļu gadījumā, lielākais pirkuma darījumu īpatsvars, izmantojot kredītus ir Pierīgā – Ķekavas, Babītes, Garkalnes un Mārupes novados. Īpatsvars pārsniedz vidējo un tas ir robežās no 35% līdz 50%. Savukārt Daugavpils un Rēzeknes novados darījumu skaita īpatsvars, izmantojot kredītu ir būtiski zem vidējā valstī – zem 10% (16.attēls).

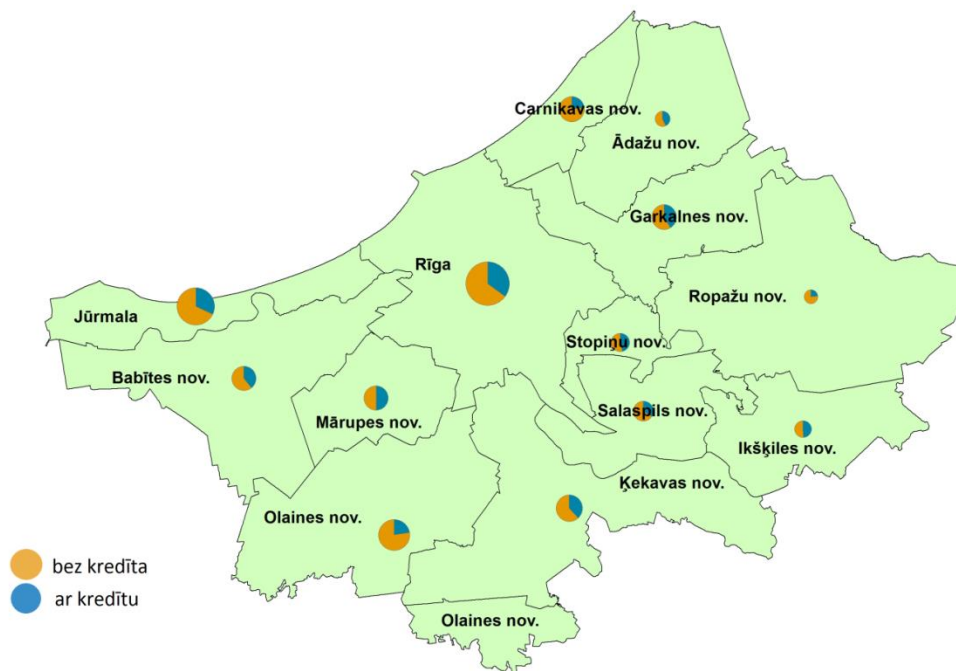


Savrupmāja Ķekavas novadā, avots Latio

16.attēls Savrupmāju pirkuma darījumu skaits ar un bez kredīta, darījumu skaita ar kredītu īpatsvars, Latvijas pilsētās un novados



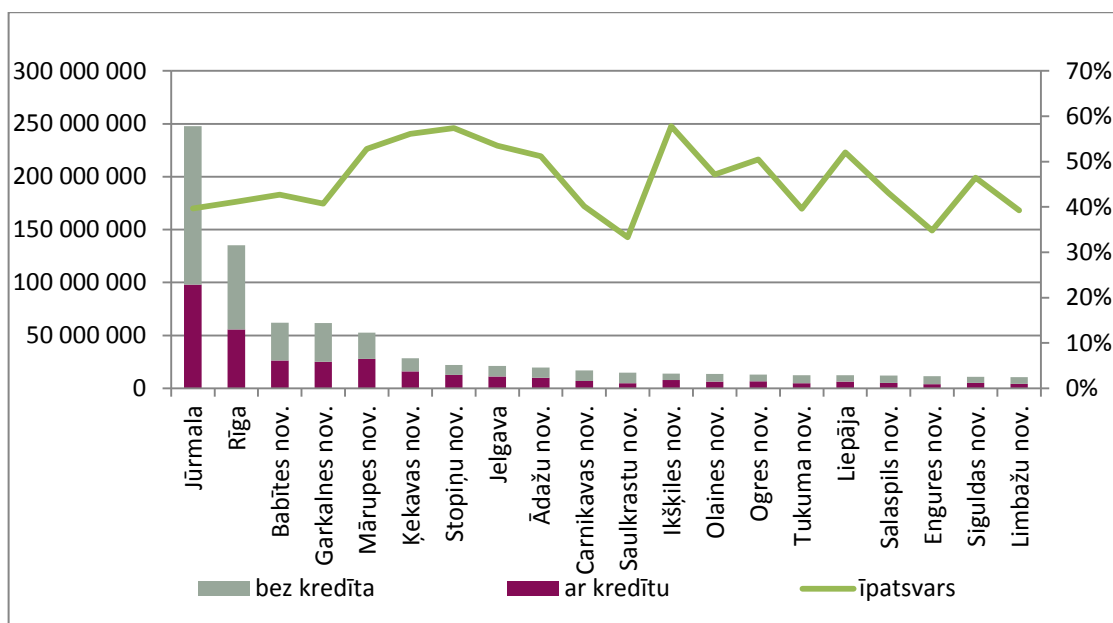
Savrupmāju pirkuma darījumu skaits ar un bez kredīta, Pierīgā



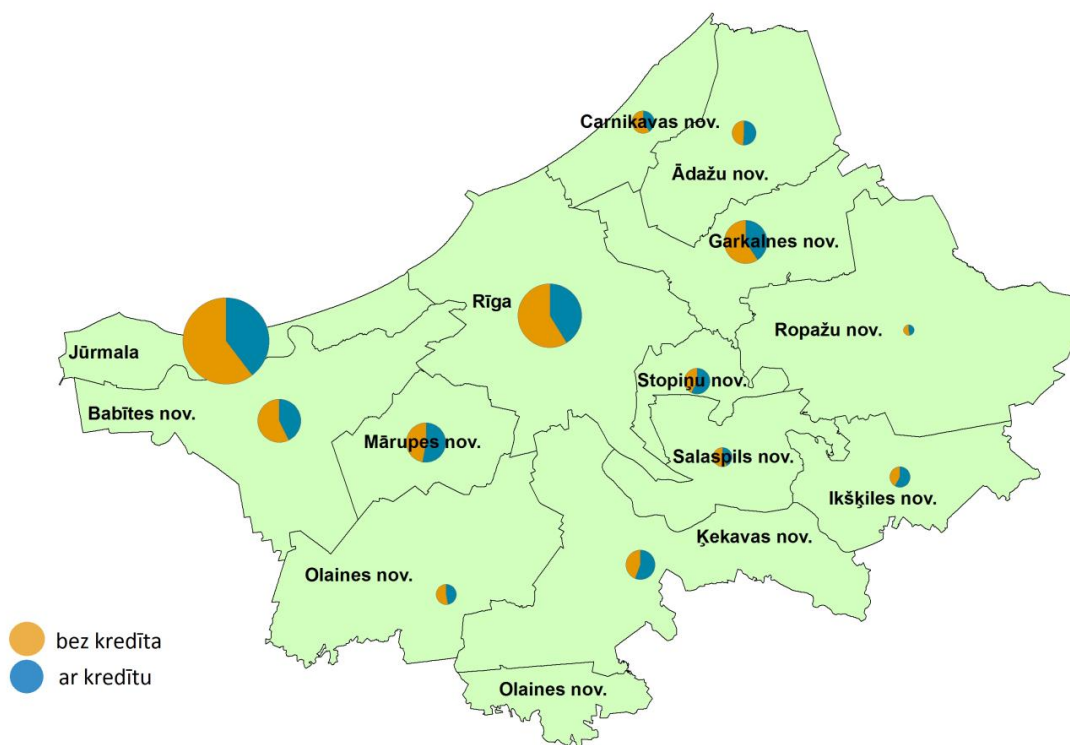
Piezīme: riņķa lielums proporcionāls pirkuma darījumu skaitam

Pēc darījumu kopsummām (17.attēls) redzams, ka lielākais naudas apgrozījums savrupmāju tirgū notiek Rīgā un Pierīgā. Līderis ir Jūrmala, tālāk seko Rīga, Babītes, Garkalnes un Mārupes novadi. Pēc darījumu summām lielākais īpatsvars ir Mārupes, Ķekavas, Stopiņu un Ikšķiles novados – pārsniedz 50% jeb savrupmāju tirgū šajos novados dominē banku nauda.

17.attēls Savrupmāju reģistrēto pirkuma darījumu kopsummas ar un bez kredīta, darījumu kopsummas ar kredītu īpatsvars, Latvijas pilsētās un novados, EUR



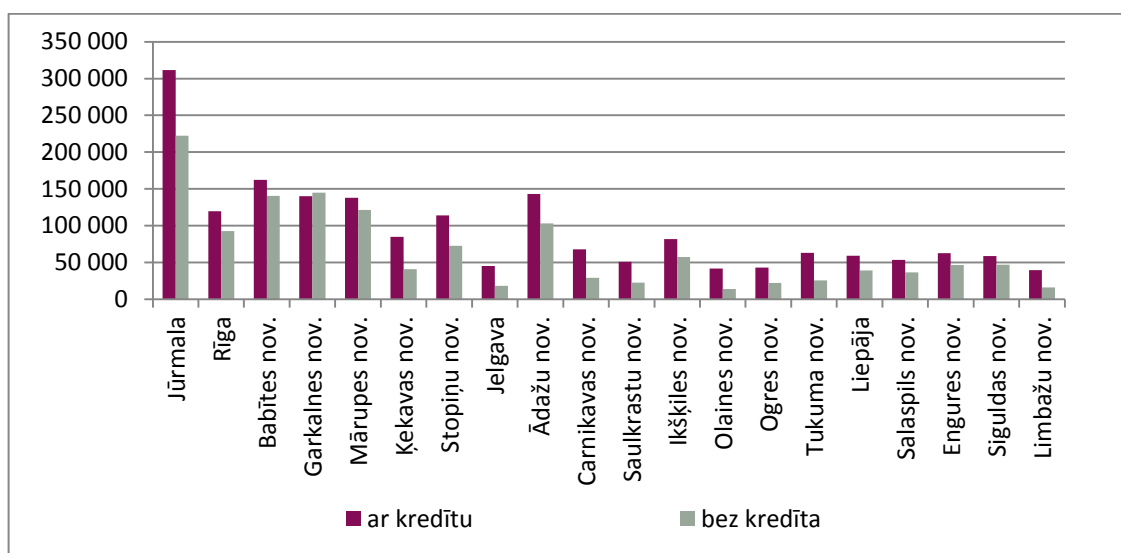
Savrupmāju reģistrēto pirkuma darījumu kopsummas ar un bez kredīta, Pierīgā, EUR



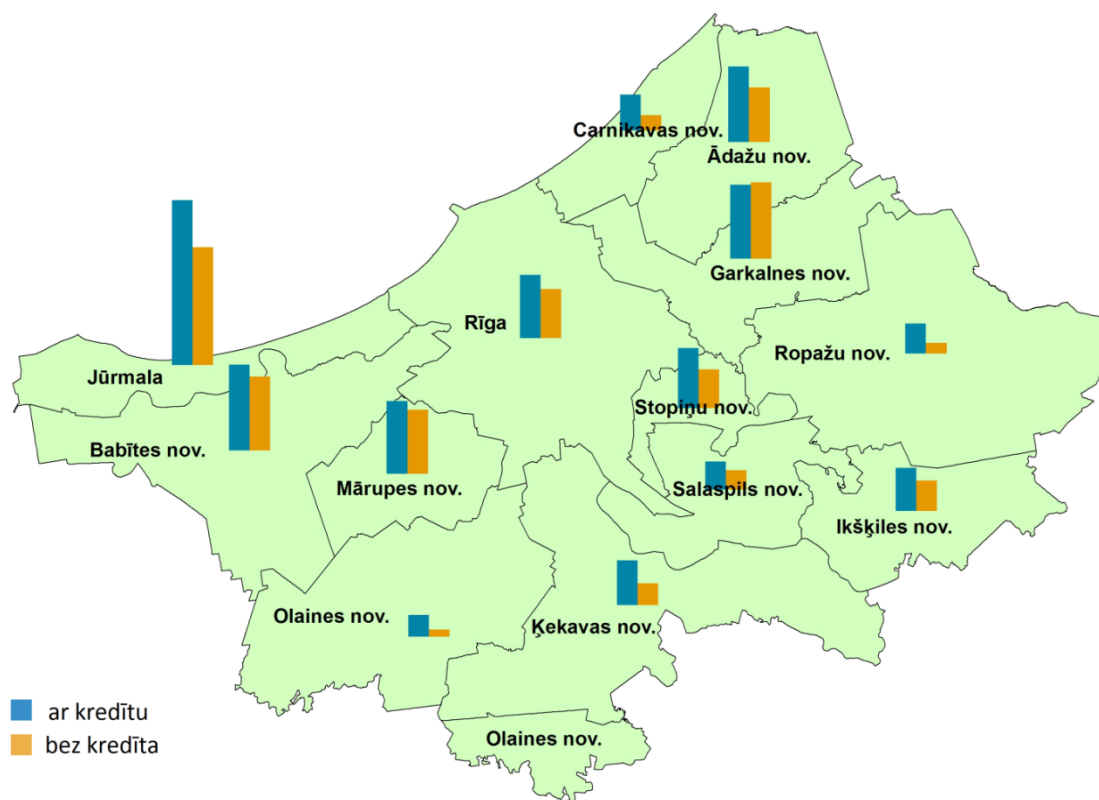
Piezīme: riņķa lielums proporcionāls pirkuma darījumu kopsummai

18.attēls ilustrē savrupmāju vidējās darījumu cenas. Redzams, ka līderis atkal ir Jūrmala, tālāk seko Pierīgas novadi – Babīte, Garkalne, Mārupe, Ādaži. Līdzīgi kā dzīvokļu gadījumā, vidējās darījumu cenas ir augstākas, ja darījums ir veikts ar kredīta palīdzību. Izņēmums ir Garkalnes novads – darījumu vidējā cena bez kredīta nebūtiski pārsniedz vidējo darījumu cenu ar kredītu.

18.attēls Savrupmāju reģistrēto darījumu vidējās cenas ar un bez kredīta, Latvijas pilsētās un novados, EUR



Savrupmāju pirkuma reģistrēto darījumu vidējās cenas ar un bez kredīta, Pierīgā, EUR



Piezīme: stabiņu lielums proporcionāls pirkuma darījumu vidējai cenai

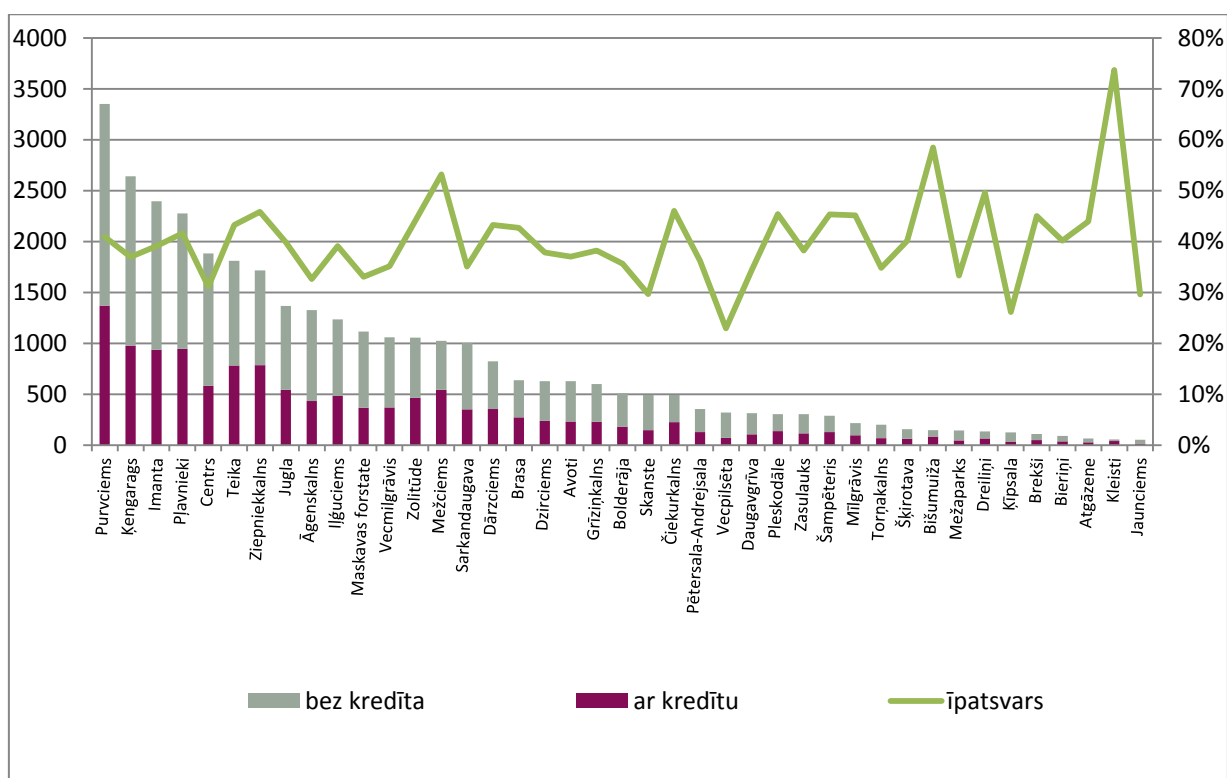
5.3. Dzīvokļi – Rīga

Kā tika iepriekš minēts, lielākais mājokļu tirgus segments teritoriālā dalījumā ir dzīvokļi Rīgā. Tāpēc šis segments tiek detalizētāki analizēts – tas tiek analizēts dalījumā pa Rīgas apkaimēm³. Visvairāk dzīvokļu pirkuma darījumu notiek Purvciemā, Ķengaragā, Imantā un Pļavniekos (19.attēls). Šajās apkaimēs ar kredītu pirktu dzīvokļu īpatsvars ir aptuveni 40% līmenī. Tas ir nedaudz virs Rīgas vidējā 35%.

Gan Centrā, gan Vecpilsētā darījumu īpatsvars ar kredītiem ir zem vidējā. Tas arī varētu būt skaidrojams ar to, ka šajās apkaimēs ir relatīvi lielāks pircēju – ārvalstnieku īpatsvars, kuri vairumā gadījumu pērk dzīvokļus bez kredītiem.

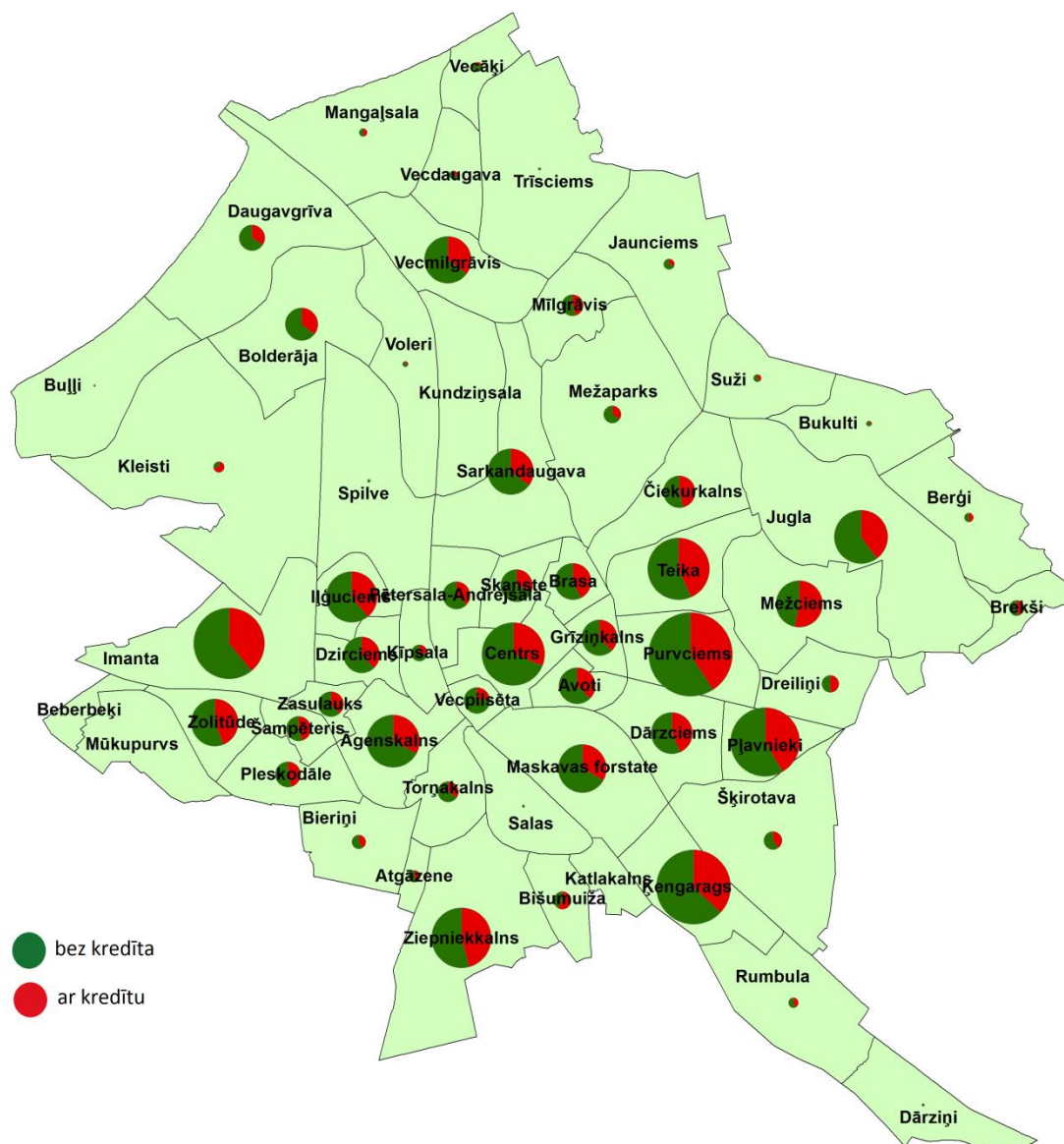
Kredītu īpatsvars virs vidējā ir šādās apkaimēs: Mežciems, Čiekurkalns, Bišumuiža, Kleisti. Piemēram, Kleistos, kur kopējais darījumu skaits nav liels, ar kredītiem veikto darījumu skaits ir 70% līmenī. Tas skaidrojams ar to, ka šajās apkaimēs pret veco dzīvokļu fondu ir relatīvi vairāk jauno mājokļu projekti. Jaunajos mājokļu projektos, ja pircējs ir Latvijas rezidents, darījumi ar kredītiem veido lielāku īpatsvaru.

19.attēls Dzīvokļu darījumu skaits ar un bez kredīta, darījumu skaita ar kredītu īpatsvars, Rīgas apkaimēs



³ Dalījumam izmantots <http://www.apkaimes.lv/>

Dzīvokļu darījumu skaits ar un bez kredīta, Rīgas apkaimēs

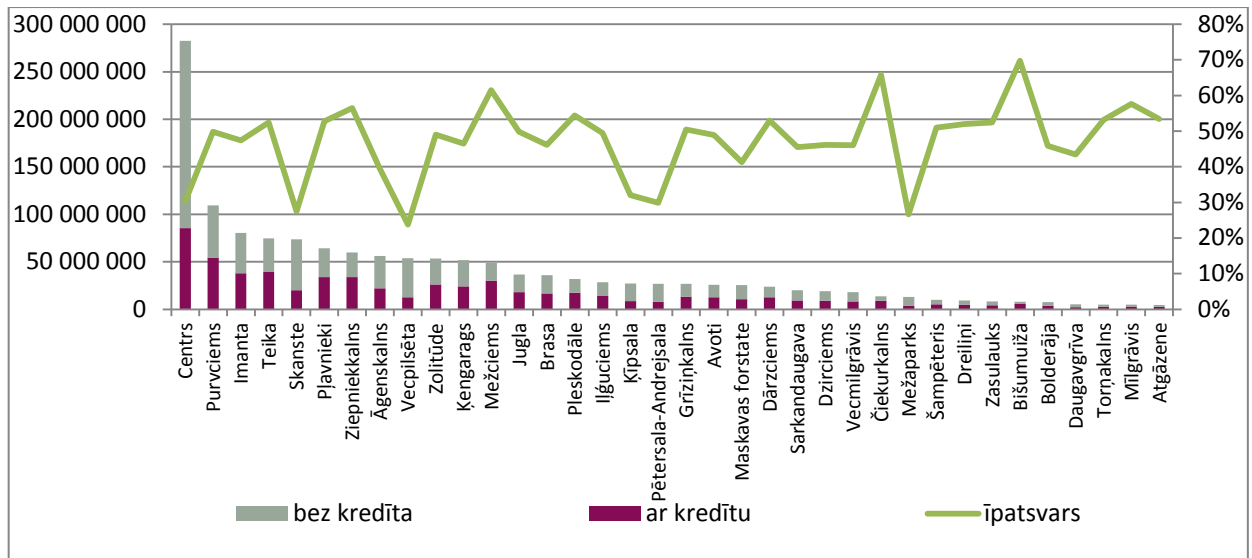


Piezīme: riņķa lielums proporcionāls pirkuma darījumu skaitam

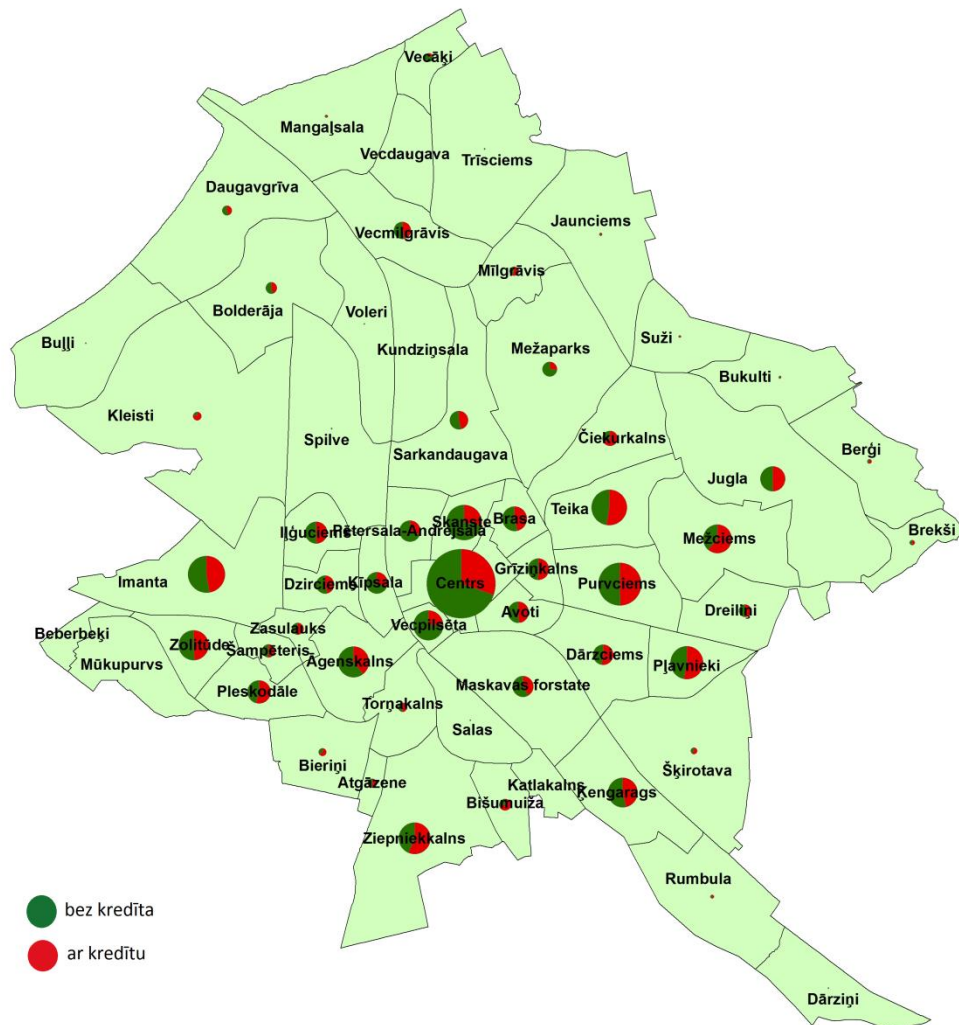
20.attēls ilustrē darījumu kopsummas ar dzīvokļiem Rīgā dalījumā pa apkaimēm, kā arī naudas īpatsvaru, kas ieplūst dzīvokļu tirgū ar un bez kredītiem. Redzams, ka visvairāk naudas ieplūst Centrā, tālāk seko Purvciems un Imanta, kas ir pieprasītākie Rīgas mikrorajoni. Zemākais kredītu īpatsvars ir Centrā un Vecpilsētā, kas kā iepriekš tika minēts saistīts ar relatīvi lielāko pircēju – ārvalstnieku īpatsvaru.

Līdzīgi kā ar darījumu skaitu, atšķiras tādas apkaimes kā Mežciems, Čiekurkalns un Bišumuiža – kredītu naudas īpatsvars relatīvi lielāks. Tas skaidrojams ar to, ka jauno projektu īpatsvars šajās apkaimēs ir lielāks nekā citur Rīgā, ko vairumā gadījumu Latvijas rezidenti pērk ar kredītu palīdzību. Neskatoties uz to, ka Skanstē dominē jaunie dzīvokļu projekti – “Skanstes virsotnes”, kredītu naudas īpatsvars ir zem vidējā Rīgā. Tas skaidrojams, ka šajos projektos bija daudz pircēju – ārvalstnieku, kuri vēlāk iegādājas arī termiņuzturēšanās atļaujas.

20.attēls Dzīvokļu reģistrēto darījumu kopsummas ar un bez kredīta, kopsummu ar kredītu īpatsvars, Rīgas apkaimēs, EUR, %



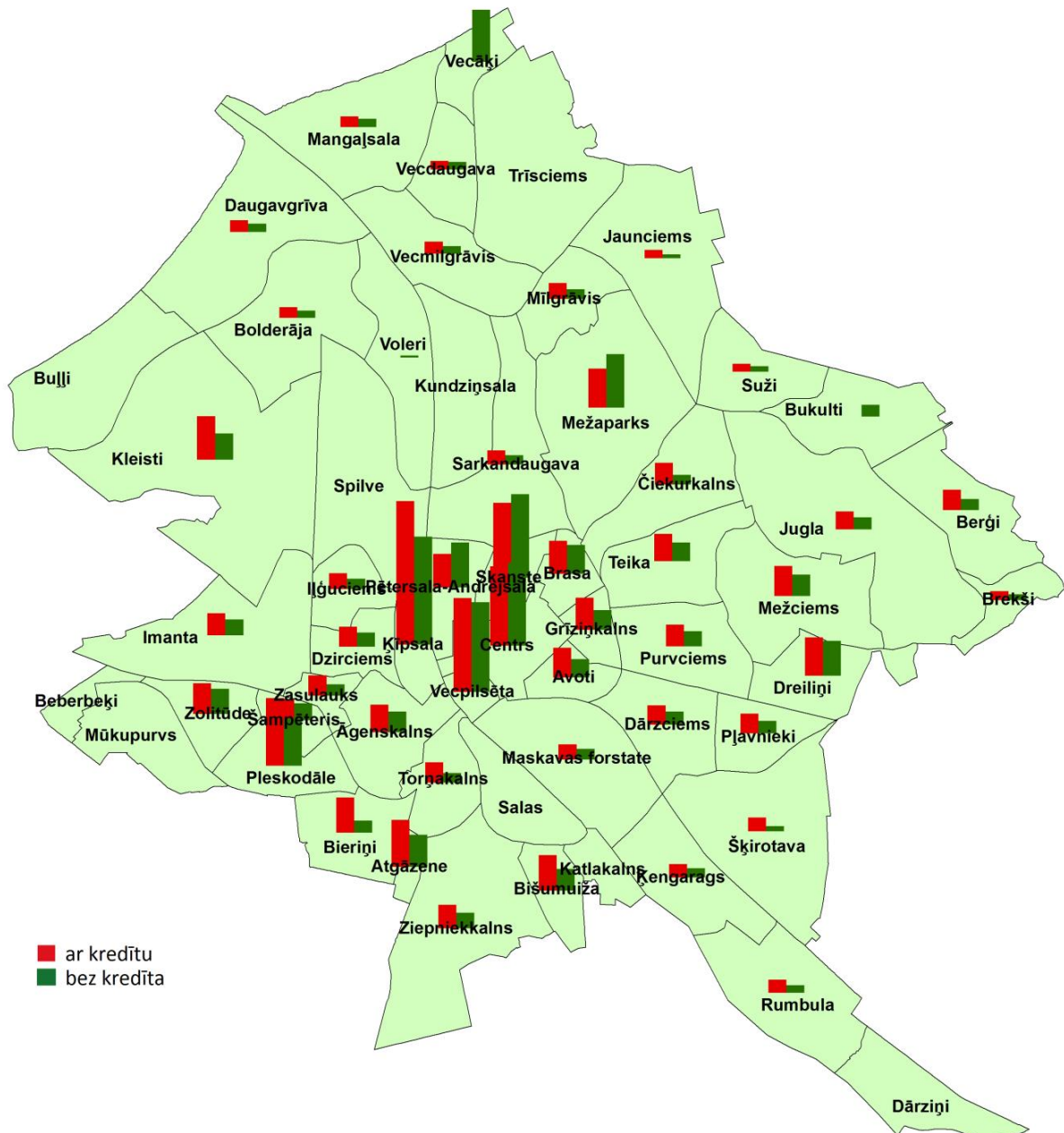
Dzīvokļu darījumu reģistrētās kopsummas ar un bez kredīta, Rīgas apkaimēs, EUR



Piezīme: riņķa lielums proporcionāls pirkuma darījumu kopsummai

21.attēls ilustrē vidējās dzīvokļu darījumu reģistrētās cenas Rīgas apkaimēs. Redzams, ka vispārējā tendence ir darījumiem ar kredītiem realizēties par lielākām summām. Taču vispārējai tendencei ir izņēmumi – Centrs, Skanstē, Mežaparks, Pētersala-Andrejsala. Šajās apkaimēs ir jaunie mājokļu projekti, ko iegādājās ārvalstnieki par relatīvi augstām cenām un vairumā gadījumu bez kredīta.

21.attēls Dzīvokļu darījumu vidējās reģistrētās cenas ar un bez kredīta, Rīgas apkaimēs, EUR



Piezīme: stabiņu lielums proporcionāls pirkuma darījumu vidējai cenai

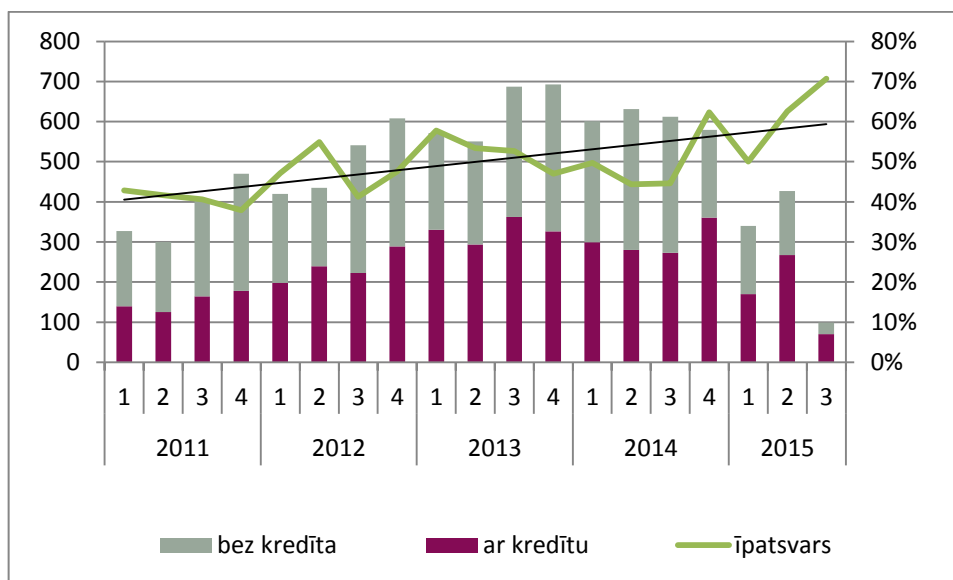
6. Mājokļu kreditēšana jaunajos /sērijveida dzīvokļos

Iepriekš tika izteikts apgalvojums, ka mājokļu jaunajos projektos ir lielāks īpatsvars darījumiem ar kredītu palīdzību. To apliecina 22.attēlā ilustrētā dzīvokļu jaunajos mājokļu projektos pirkuma darījumu dinamika. Analizējamā laika posmā tā ir ar pieaugošu tendenci un ir virs vidējā dzīvokļu segmentā Latvijā (9.attēls). Ja visā Latvijā visā mājokļu segmentā īpatsvars mainījās no 30% līdz 33%, tad jauno mājokļu segmentā tas ir mainījies no 40% līdz 60%. Jāatzīmē, ka te būtisks tirgus dalībnieks ir bijis pircējs – ārvalstnieks, kas vairumā gadījumu iegādājas dzīvokli bez kredīta. Daudzi pircēji – ārvalstnieki – pirka dzīvokļus saistībā ar termiņuzturēšanās atļaujām.

2014.gada rudenī tika pastiprinātas prasības nekustamā īpašuma iegādei saistībā ar termiņuzturēšanās atļaujām⁴. Tāpēc ārvalstnieki, kam tas bija aktuāli, steidzās veikt pirkuma darījumus, pirms attiecīgie likuma grozījumi stājās spēkā. Tas atspoguļojas arī ar kredītu pirkto dzīvokļu īpatsvara izmaiņās – īpatsvars samazinājās 2014.gada 2.un3.cetruksnī. Sākot no 2014.gada 4.ceturkšņa, kad attiecīgie likuma grozījumi stājās spēkā, būtiski samazinājās darījumu skaits jauno mājokļu segmentā. Taču tajā pašā laikā būtiski pieauga darījumu ar kredītiem īpatsvars. 2015.gadā tas mainījies no 50% līdz 70%.

Tātad var secināt, ka jauno mājokļu segmentā, ja pircējs ir Latvijas rezidents, vairumā gadījumu pirkuma darījumi notiek ar kredīta palīdzību un īpatsvars ir virs vidējā rādītāja dzīvokļu segmentā kopumā.

22.attēls Dzīvokļu darījumu skaits ar un bez kredīta, darījumu skaita ar kredītu īpatsvars jaunajos dzīvokļu projektos, Latvijā

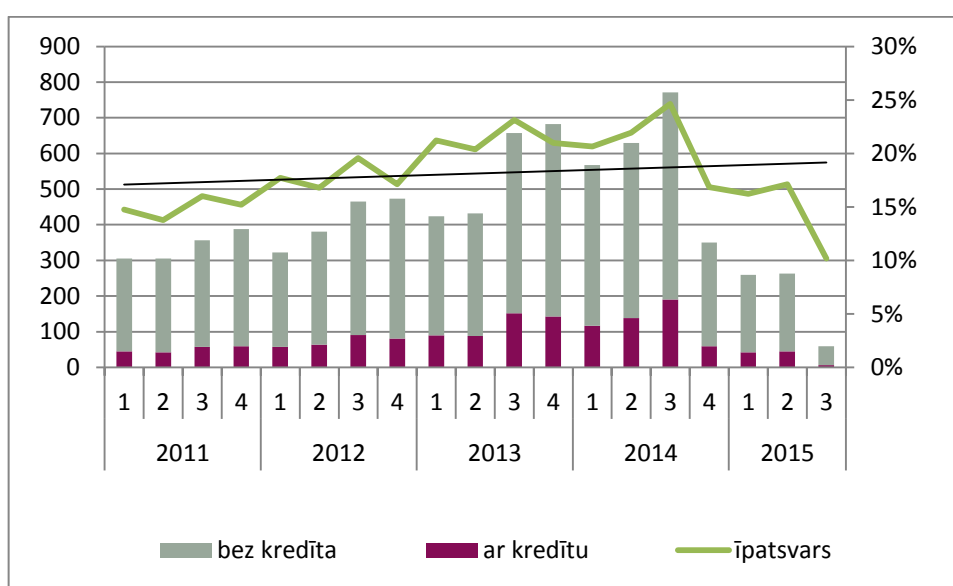


⁴ 29.05.2014 likums, Grozījumi Imigrācijas likumā. Latvijas Vēstnesis, 04.06.2014., Nr.108 (5168).

7. Ārvalstnieki un kredītēšana

Ārvalstnieku vidū ir mazāks dzīvokļu pircēju īpatsvars, kas mājokli iegādājas ar kredīta palīdzību, nekā starp rezidenti. 23.attēls ilustrē darījumu skaita dinamiku ar un bez kredīta, kā arī ar kredītu veikto pirkuma darījumu īpatsvaru dzīvokļu segmentā, ja pircējs ir ārvalstnieks. Redzams, ka līdz 2014.gada 3.ceturksnim kopējais ārvalstnieku – dzīvokļu pircēju – skaits pieaug. Krass darījumu skaita samazinājums ir līdz ar attiecīgā likuma grozījumu pieņemšanu attiecībā uz minimālās pirkuma summas un viena īpašuma iegādes nosacījumu ieviešanu, kas izsauc arī būtisku īpatsvara samazinājumu – zem vidējā līmeņa.

23.attēls Ārvalstnieku dzīvokļu pirkuma darījumu skaits ar un bez kredīta, darījumu skaita ar kredītu īpatsvars, Latvijā



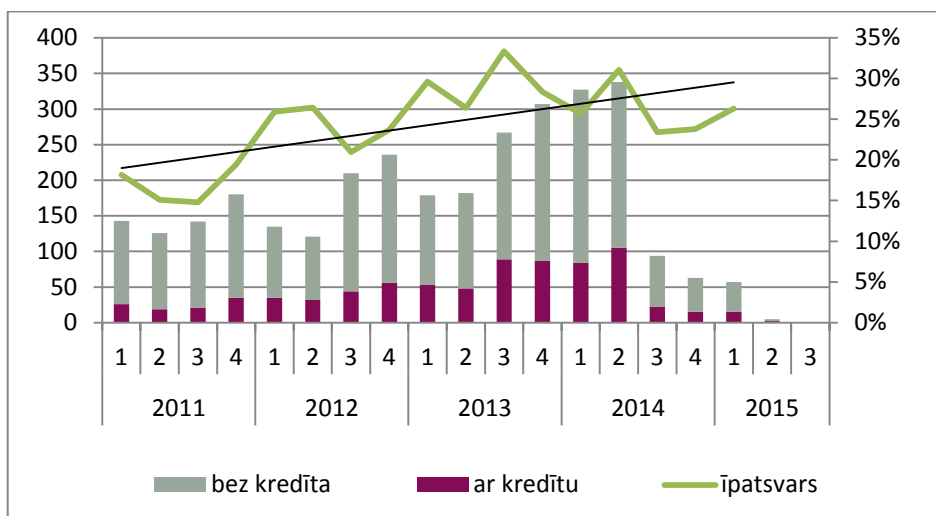
Dienests jau iepriekš veica analīzi par ārvalstnieku ietekmi uz nekustamā īpašuma tirgu Latvijā⁵. Secinājumos tika minēts, ka ārvalstnieki galvenokārt iegādājas mājokļus Rīgas centrā, Vecrīgā un Jūrmalas centrā, kā arī prioritāri mājokļi pirkti jaunajos projektos.

24.attēls ilustrē pirkuma darījumu skaita dinamiku ar un bez kredīta, kā arī ar kredītu veikto pirkuma darījumu īpatsvaru dzīvokļu jauno projektu segmentā, ja pircējs ir ārvalstnieks. Pirkuma darījumu dinamika ir līdzīga kā dzīvokļu segmentā visā Latvijā – būtiski samazinājies dzīvokļu pircēju skaits pēc grozījumu Imigrācijas likumā stāšanās spēkā. Samazinājies arī īpatsvars dzīvokļu pircēju – ārvalstnieku, kuri iegādājas dzīvokli ar kredīta palīdzību, vidū. Visā analizējamā perioda laikā pircēju – ārvalstnieku, kas pērk dzīvokli, izmantojot kredītu, īpatsvars ir bijis zem vidējā.

Tāpēc var secināt, ka pircēji – ārvalstnieki – vairumā gadījumu mājokļus iegādājas bez kredīta palīdzības.

⁵ Nekustamā īpašuma tirgus pārskats. Ārvalstnieku ietekme uz nekustamā īpašuma tirgu mājokļu segmentā., 2014.gada 2.pusgads. <http://kadastralavertiba.lv/tirgus-dati/parskati/2014-2/>

24.attēls Ārvalstnieku dzīvokļu pirkuma darījumu skaits ar un bez kredīta jaunajos projektos, darījumu skaita ar kredītu īpatsvars, Latvijā



8. Kreditēšanas ietekme uz darījumu cenu

Iepriekšējās nodaļās tika analizētas vidējās darījumu cenas mājokļu segmentā gan teritoriālā dalījumā, gan dalījumā dzīvokļi/savrupmājas un secināts, ka vispārējā tendence ir, ka darījumu cenas ir augstākas, ja darījums notiek ar kredīta palīdzību.

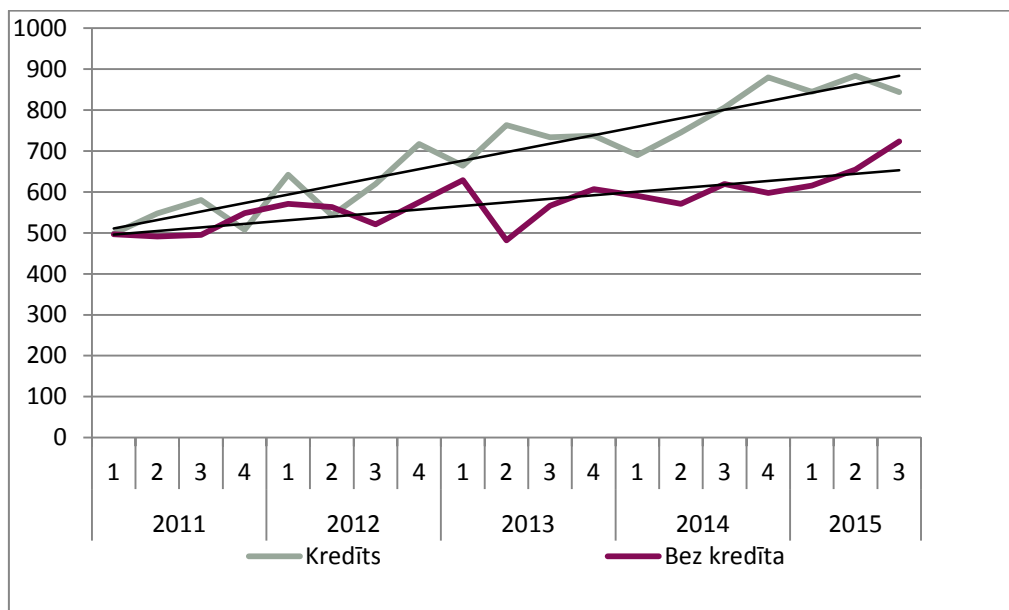
Atzīstot šo faktu, nevar kategoriski secināt, ka ir cēloņsakarības saikne starp kredītu un darījuma cenu, jo, iespējams, ar kredītu realizējas tie darījumi, kur pirkuma summa un attiecīgā objekta vērtība ir lielāka. Lai rastu atbildi uz šo jautājumu tiek salīdzinātas vidējās darījumu cenas darījumiem ar divistabu dzīvokļiem divos lielos Rīgas mikrorajonos – Purvciemā (22.vērtību zona) un Ķengaragā (42.vērtību zona), kuros dzīvokļi ir līdzīgi jeb tā sauktie sērijveida dzīvokļi.

25.attēlā un 26.attēlā ilustrēts darījumu skaits ar divistabu dzīvokļiem Purvciemā un Ķengaragā, kā arī vidējās darījumu cenas attiecīgajā periodā. Redzams, ka darījumu vidējā reģistrētā summa ir lielāka gadījumā, ja pirkumā tiek izmantots kredīts. Atšķirība ir aptuveni 30% jeb līdzīgu objektu pirkuma darījuma cena ar kredītu ir par 30% augstāka nekā bez kredīta.

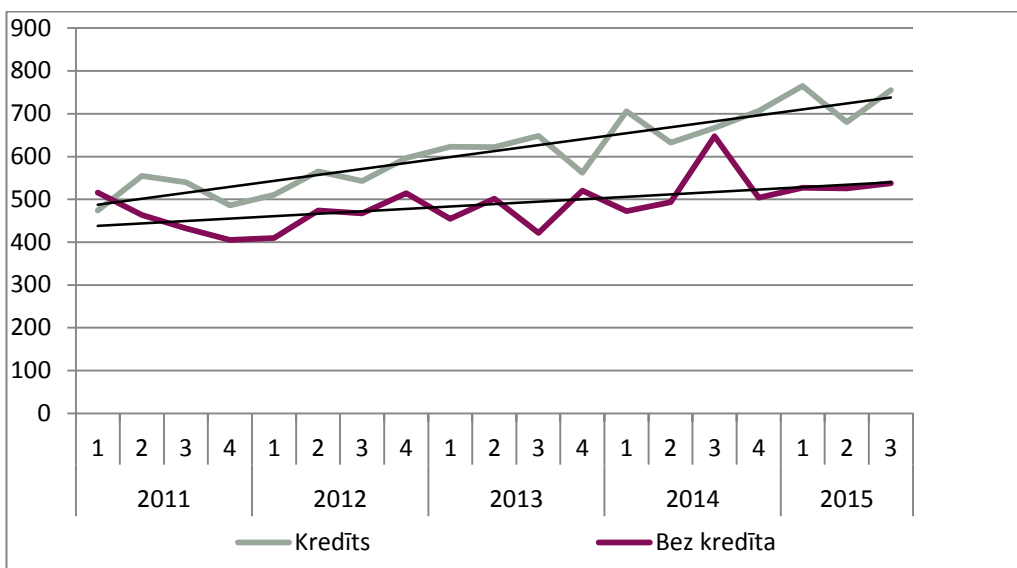


Daudzdzīvokļu māja Ķengaragā, avots City24

25.attēls Divistabu dzīvokļu darījumu cenas Purvciemā, EUR/m²



26.attēls Divistabu dzīvokļu darījumu cenas Ķengaragā, EUR/m²



9. Galvenie secinājumi

Pēdējo piecu gadu laikā aptuveni tikai 30% dzīvokļu un 25% savrupmāju pirkuma darījumu ir realizēti ar kredīta palīdzību. Tas ir maz, jo attīstītākās Eiropas Savienības valstīs, piemēram, Zviedrijā un Nīderlandē, vairāk nekā 80% mājokļu īpašnieku ir hipotekārais kredīts. Tas nozīmē, ka vairums pirkuma darījumu notiek bez kredīta palīdzības.

Neskatoties uz to, ka komercbanku no jauna izsniegto kredītu mājokļa iegādei (remontam, būvniecībai) skaits un apjoms pieaug, komercbanku izsniegto kredītu kopējais portfelis vēl

arvien samazinās. Taču samazināšanās ātrums mazinās un, šādai tendencei turpinoties, tas 2017.gadā varētu sākt arī pieaugt.

Mājokļu iegādē ar kredītiem lielāks īpatsvars ir:

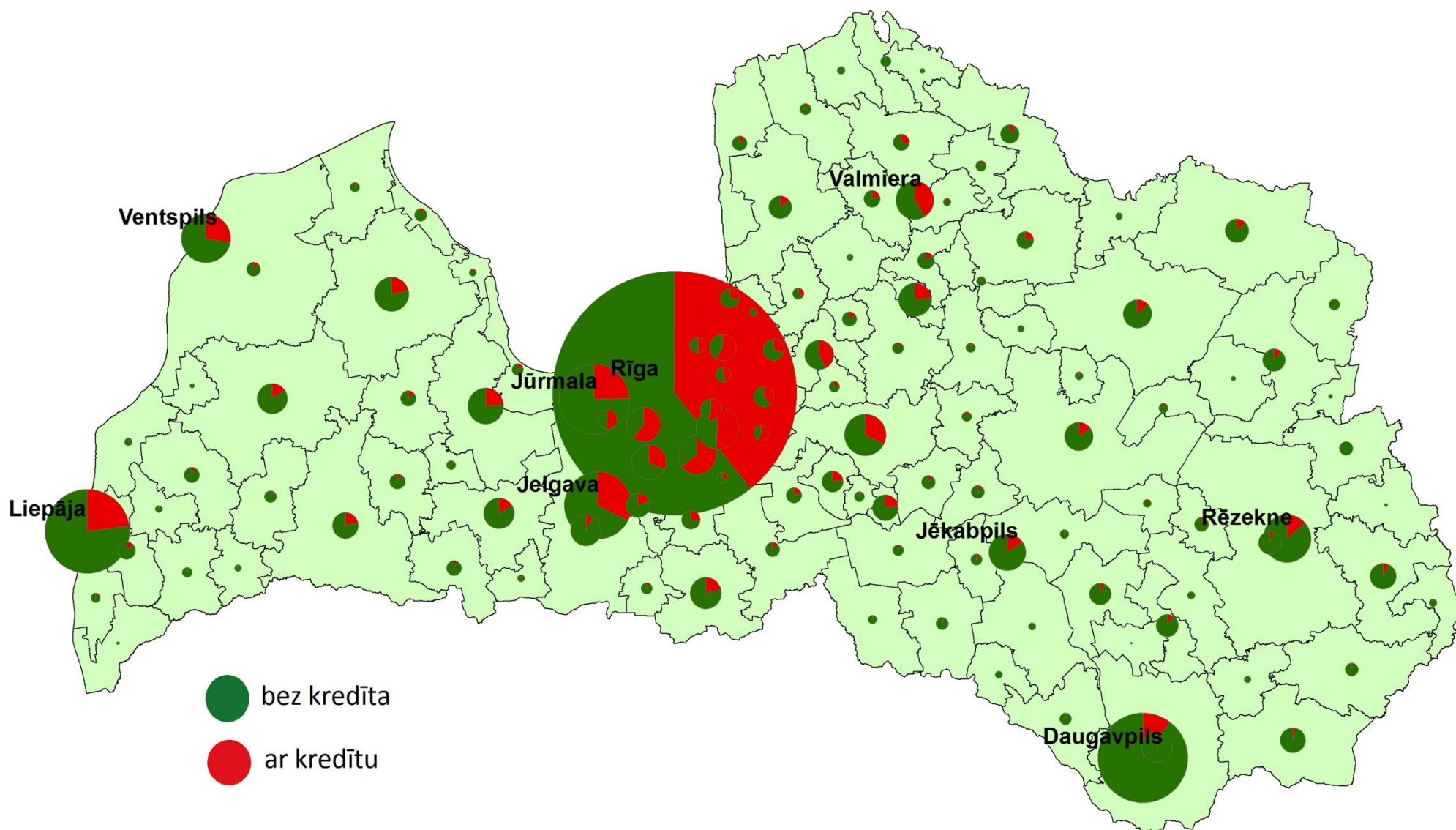
- Dzīvokļu segmentā salīdzinājumā ar savrupmāju segmentu;
- Pierīgā, salīdzinājumā gan ar Rīgu, gan pārējām Latvijas pilsētām un novadiem;
- Jauno mājokļu segmentā, salīdzinot ar esošo dzīvojamo fondu;
- Latvijas rezidentu vidū nevis ārvalstnieku vidū.

Līdzīgu dzīvokļu Zemesgrāmatā reģistrētās pirkuma cenas ar un bez kredīta atšķiras aptuveni par 30% - kredīta gadījumā tās ir augstākas.

Jāatzīmē, ka, darījumos bez kredīta pastāv lielāka varbūtība, ka darījuma puses reģistrē zemāku darījuma cenu, lai samazinātu valsts nodevas maksājumus. Tāpēc, lai gan darījumu statistika kvantitatīvi uzrāda starpību 30%, darījumos ar dzīvokļa cenām ar un bez kredīta, kategoriski apgalvot, ka visa starpība veidojas tikai dēļ kredīta, nevar. Lai gan valsts nodevas analīze nav šī pārskata tēma, lietderīgi būtu, ja valsts nodeva tiktu aprēķināta no kadastrālās vērtības, kas darījuma pusēm mazinātu motivāciju neuzrādīt darījuma patieso summu. Tādējādi uzlabotos arī darījumu datu kvalitāte.

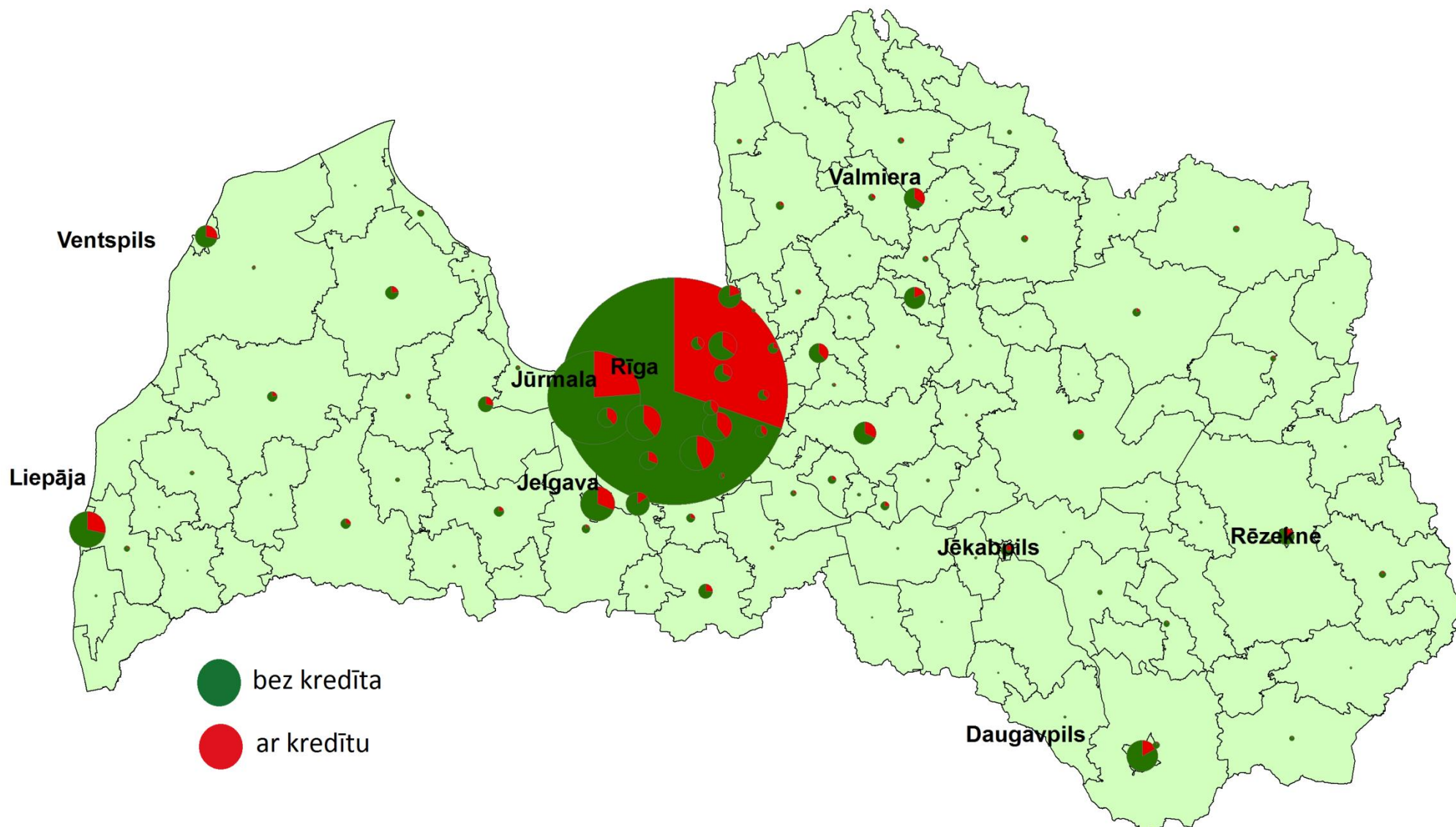
10. Pielikums

Dzīvokļu pirkuma darījumu skaits ar un bez kredīta, darījumu skaita ar kredītu īpatsvars, Latvijas pilsētās un novados



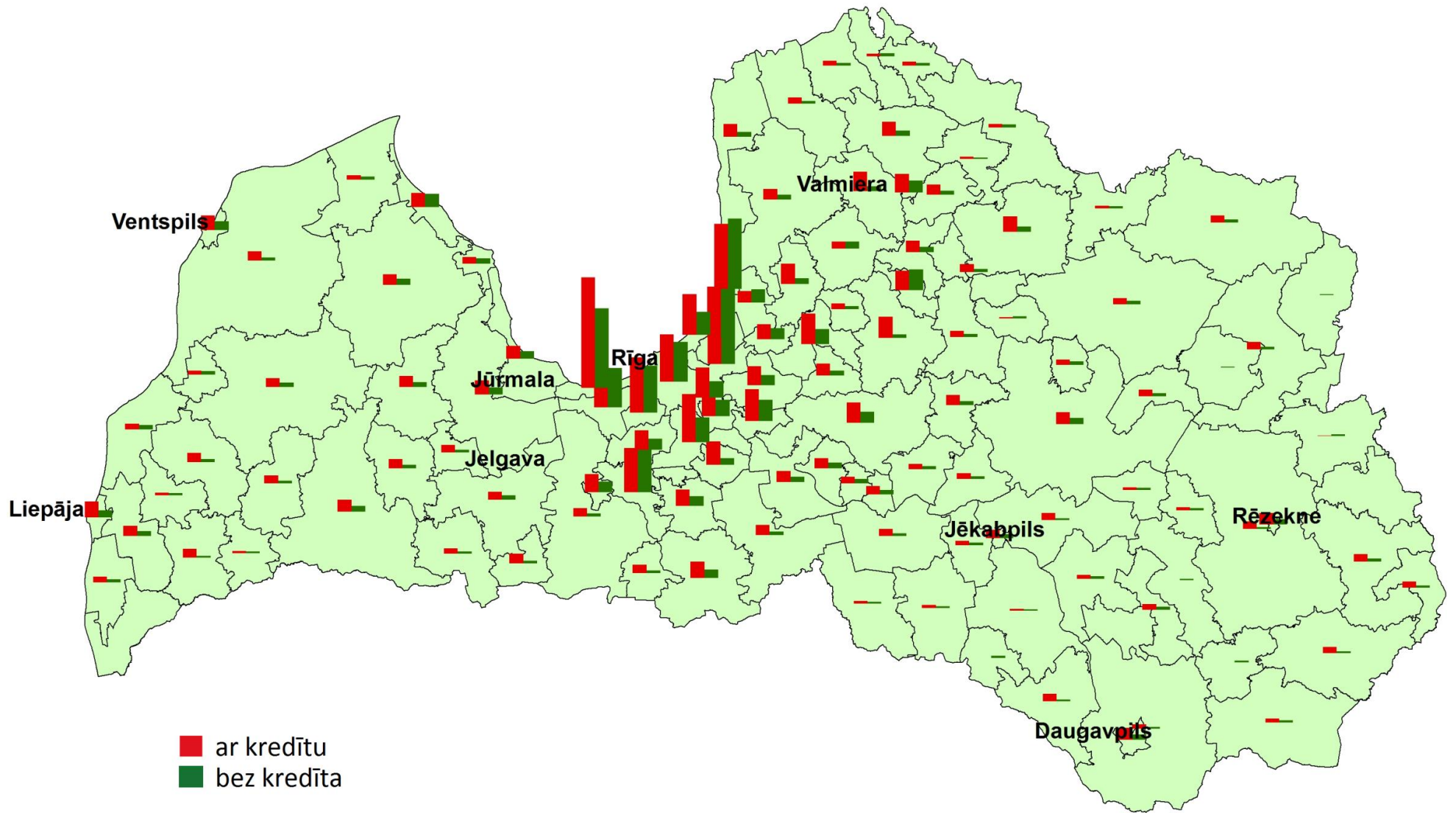
Piezīme: riņķa lielums proporcionāls pirkuma darījumu skaitam

Dzīvokļu pirkuma darījumu reģistrētās kopsummas ar un bez kredīta, Latvijas pilsētās un novados, EUR



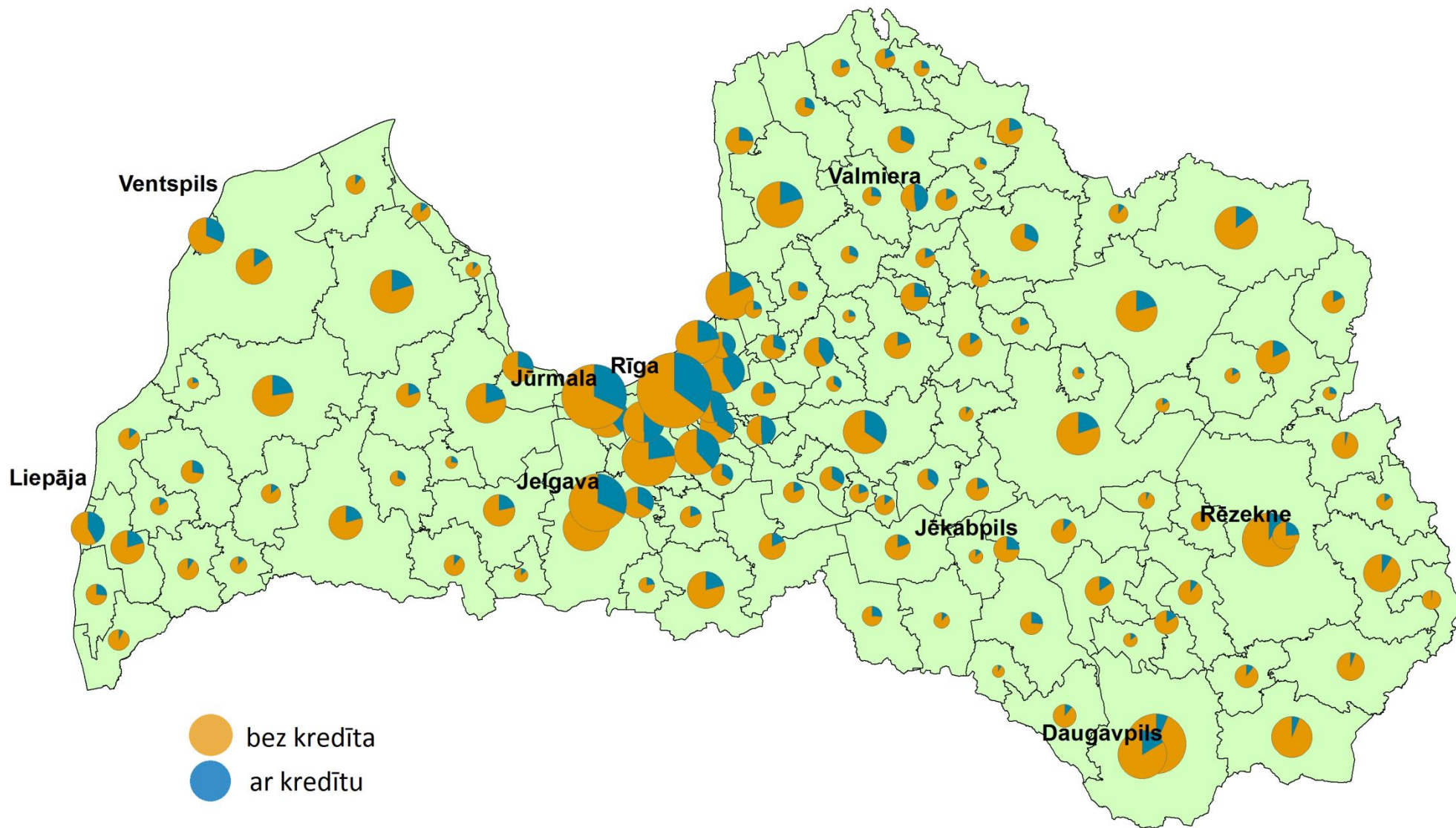
Piezīme: riņķa lielums proporcionāls pirkuma darījumu kopsummai

Dzīvokļu pirkuma darījumu vidējās reģistrētās cenas ar un bez kredīta, Latvijas pilsētās un novados, EUR



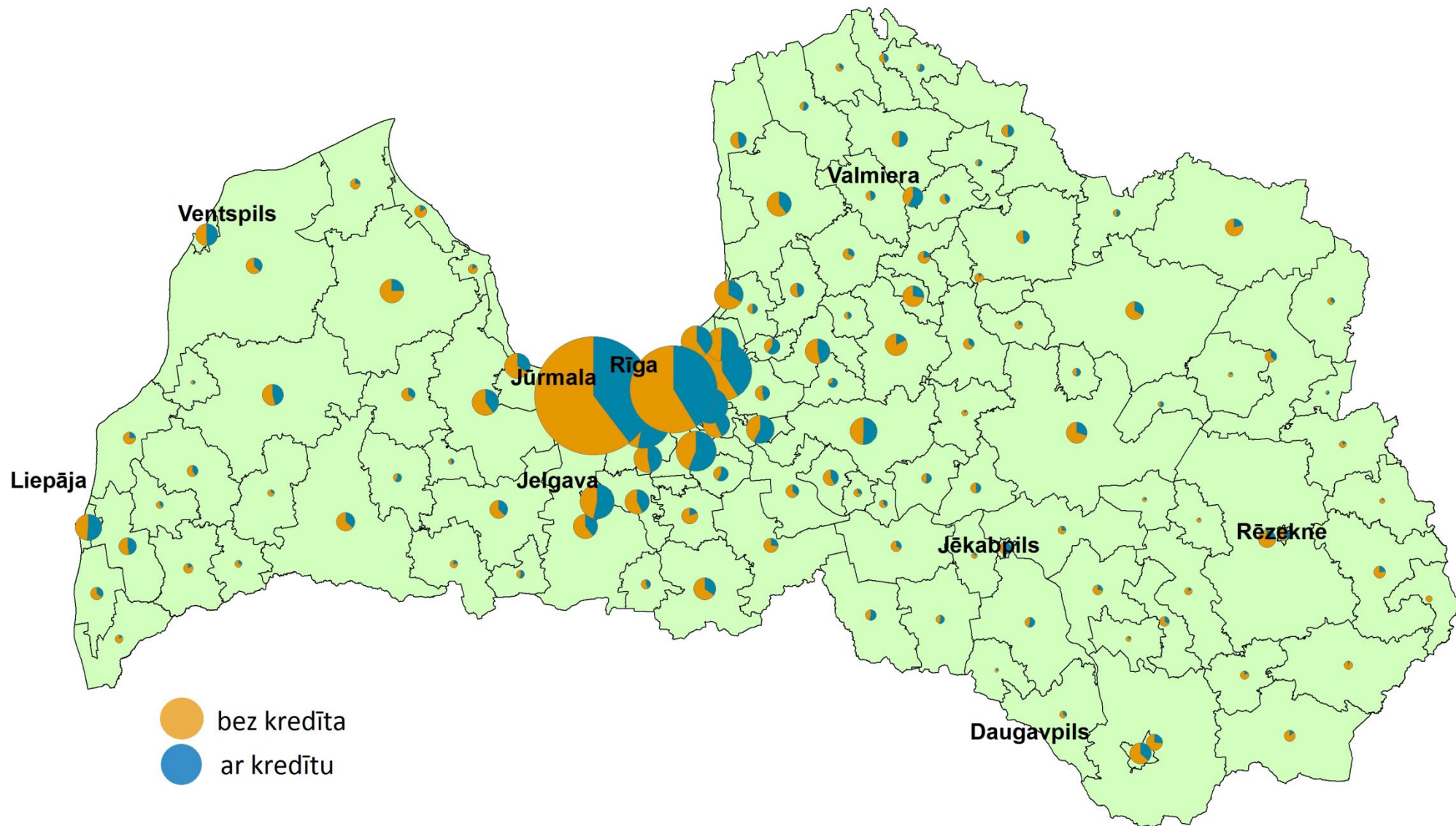
Piezīme: stabiņu lielums proporcionāls pirkuma darījumu vidējai cenai

Savrupmāju pirkuma darījumu skaits ar un bez kredīta, Latvijas pilsētās un novados



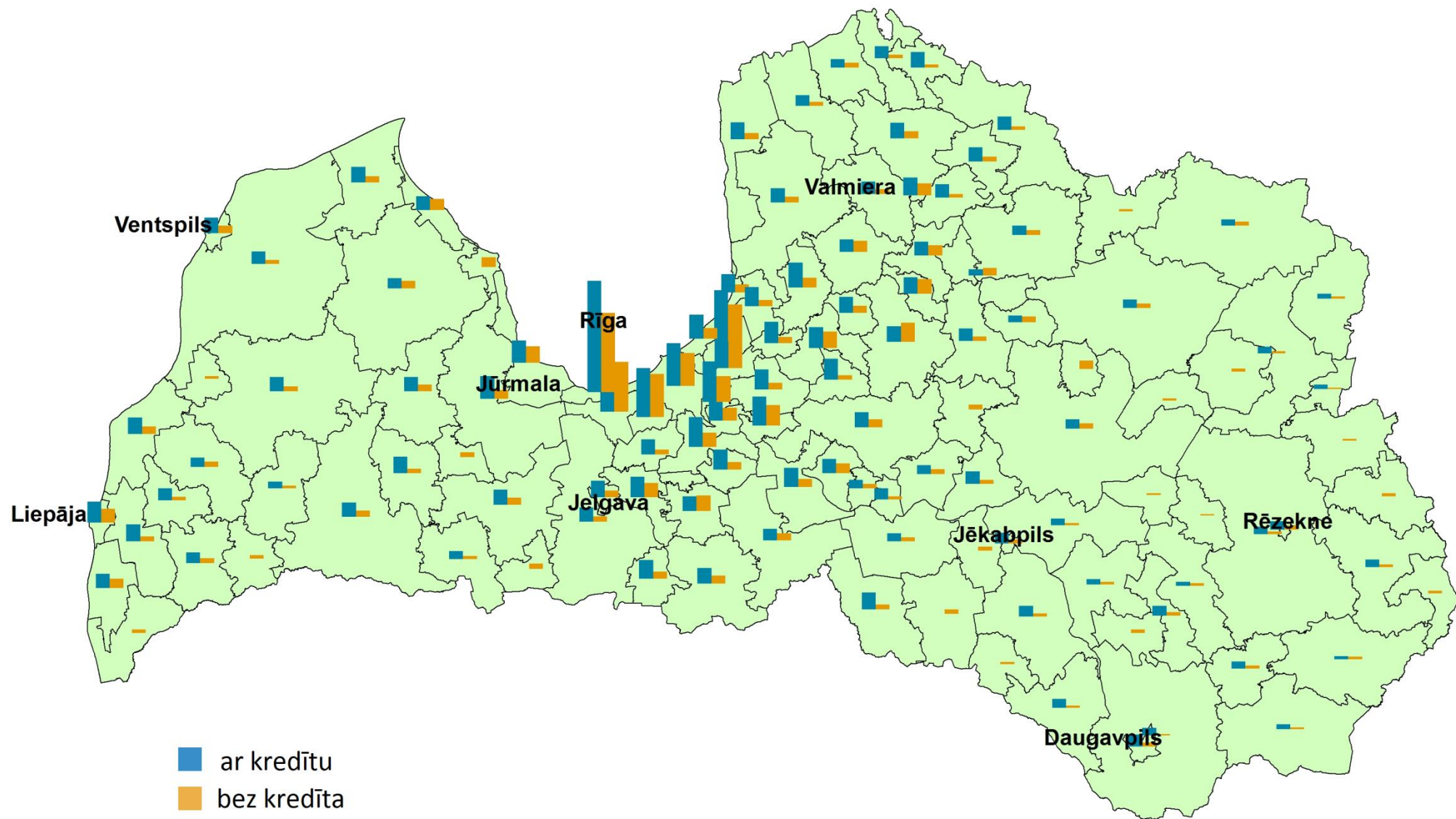
Piezīme: riņķa lielums proporcionāls pirkuma darījumu skaitam

Savrupmāju pirkuma darījumu reģistrētās kopsummas ar un bez kredīta, Latvijas pilsētās un novados, EUR



Piezīme: riņķa lielums proporcionāls pirkuma darījumu kopsummai

Savrupmāju pirkuma darījumu vidējās reģistrētās cenas ar un bez kredīta, Latvijas pilsētās un novados, EUR



Piezīme: stabiņu lielums proporcionāls pirkuma darījumu vidējai cenai