



K. VALDEMĀRA IELA 2A, RĪGA, LV-1050, LATVIJA. TĀLRUNIS +371 67022300, E-PASTS INFO@BANK.LV, WWW.BANK.LV

Rīgā, DATUMS SKATĀMS DOKUMENTA PARAKSTA LAIKA ZĪMOGĀ
Nr. 001-08.1.1/2024/14817

Ministru prezidentei Evikai Siliņai

Kopija:
Tieslietu ministrei Inesei Lībiņai-Egnerei
Ekonomikas ministram Viktoram Valainim
Finanšu ministram Arvilam Ašeradenam
Viedās administrācijas un reģionālās
attīstības ministrei Ingai Bērziņai

Par risinājumiem mājokļu kreditēšanas reģionos veicināšanai

L. cien. Siliņas kundze!

Latvijas Banka, turpinot īstenot vienu no tās prioritārajiem darbības virzieniem – finanšu pakalpojumu pieejamības Latvijas iedzīvotājiem un uzņēmumiem uzlabošana, 2024. gadā turpināja veikt padziļinātu analīzi attiecībā uz finansējuma pieejamību Latvijā. Analīzes rezultātā identificējām vairākus problēmjautājumus, kuru risināšanā būtu nepieciešama arī valsts un pašvaldību iesaiste.

Neskatoties uz uzlabojumiem, kreditēšana Latvijā joprojām ir gausa – 2024. gada 2. ceturksnī nefinanšu sabiedrībām un māsaimniecībām izsniegto kredītu atlikums bija 27.7 % no iekšzemes kopprodukta (IKP). Finansējuma pieejamība Latvijas pašvaldībās nav viendabīga, ko labi ilustrē atšķirības mājokļu kreditēšanas aktivitātē. Pierīgas pašvaldībās izsniegto mājokļa kredītu atlikums ir tuvu eirozonas vidējiem rādītājiem, bet citviet Latvijā kreditēšana ir gausa un nepārsniedz 10 % no pašvaldības IKP. Tas attiecas arī uz valstspilsētām (t.sk. Liepāju, Valmieru un Ventspili) un novadiem ar augstu ekonomiskās aktivitātes līmeni. Kopumā teju pusē Latvijas pašvaldību izsniegto mājokļa kredītu atlikums nepārsniedz 3 % no pašvaldības IKP (detalizētāks izklāsts pieejams Latvijas Bankas [Finanšu pieejamības pārskatā 2024](#)).

Latvijas Bankas organizētajās diskusijās ar pašvaldībām, uzņēmējiem un iedzīvotājiem reģionos bieži izskan viedoklis, ka kvalitatīvu mājokļu trūkums un mājokļa kredītu nepieejamība ir svarīgs faktors, kas ierobežo darbinieku piesaisti un līdz ar to reģionu ekonomisko izaugsmi.

Latvijas Bankas veiktā analīze secina, ka kreditēšanas reģionālo atšķirību iemesli ir saistāmi ar **vairākām strukturālām problēmām, kuras kavē kreditēšanas attīstību mājokļu tirgū, t. sk. ēnu ekonomikas izplatību, nekustamā īpašuma vērtējuma**

summas un būvniecības izmaksu atšķirību, kā arī dažādiem kredītu piedāvājuma ierobežojumiem (minimālo summu u.c.). Šo problēmu risināšanai nepieciešams plašs darbību kopums, t.sk. valsts un pašvaldību iesaiste:

1. Ēnu ekonomikas izplatība izpaužas ne tikai aplokšņu algās un, tādējādi, ierobežotās iespējās saņemt kredītu, bet arī darījumu patiesās vērtībās slēpšanās. "Cenu Bankas"¹ veiktā [analīze](#) liecina, ka Latvijas valstspilsētās atšķirība starp sludinājumos un reģistrētajos darījumos norādītajām dzīvokļu cenām mēdz būt 10–40 %, bet Daugavpilī un Rēzeknē atsevišķiem nekustamā īpašuma veidiem pat 60–80 % apmērā. Motivācija neuzrādīt patieso darījumu vērtību var būt saistāma ar vairākiem iemesliem, to skaitā ar vēlmi slēpt ienākumus, izvairīšanos no iedzīvotāju ienākuma nodokļa samaksas par kapitāla pieaugumu, kā arī ar nevēlēšanos maksāt valsts nodevu par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā.

Šādai situācijai ir tālejošas negatīvas sekas arī attiecībā uz godprātīgiem tirgus dalībniekiem un mājokļu tirgu kopumā. Liels tādu darījumu īpatsvars, kuru summas ir apzināti samazinātas, neļauj objektīvi novērtēt patieso nekustamā īpašuma vērtību, kas ir būtisks kritērijs mājokļa kredīta izsniegšanai. Tādējādi jauna mājokļa būvniecības izmaksas vai mājokļa iegādes vērtība var būtiski pārsniegt novērtējumam izmantoto reģistrēto darījumu vērtības. Tādā gadījumā kredītu mājokļa būvniecībai vai iegādei nav iespējams izsniegt nepieciešamajā apmērā – tiek ierobežota jaunu mājokļu būvniecība, tiek bremsēts arī otrreizējais tirgus un mazinās mājokļu pieejamība. Īpaši aktuāla šī problēma ir mazākās pašvaldībās, kur vērtējuma veikšanai izmantojamo darījumu skaits ir mazs.

Lai situāciju uzlabotu, nepieciešami risinājumi, kas veicinātu iesaistīto pušu vēlmi norādīt patieso darījuma summu. Viens risinājums būtu **samazināt valsts nodevu par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā**, kas Latvijā ir krietni augstāka nekā Lietuvā un Igaunijā. Latvijā nodevas pilnais apmērs ir 1.5 % no darījuma vērtības², kamēr Igaunijā – 0.1–0.2 % no darījuma vērtības³, savukārt Lietuvā tas ir fiksēts maksājums 17–34 eiro apmērā⁴.

Pašlaik Latvijā samazināts (0.5 %) nodevas apmērs ir piemērojams tikai noteiktām sabiedrības grupām – personām ar Latvijas Goda ģimenes aplieciņu⁵, kā arī personām, kas nekustamo īpašumu iegūst, izmantojot valsts sniegto palīdzību dzīvojamās telpas iegādei vai būvniecībai (Altum garantiju programma)⁶.

¹ "Cenu Banka" ir privātā komersanta "SIA RE Data" īstenots projekts – nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks, kas vienā datubāzē apvieno visus notikušos darījumus, sludinājumu arhīvu un profesionāļu komentārus, kuram datus sniedz un/vai izmanto liela daļa nekustamā īpašuma tirgū iesaistīto dalībnieku.

² Bet ne vairāk kā 50 000 eiro.

³ Sk. <https://www.riigiteataja.ee/en/eli/519022016005/consolide> un <https://www.riigiteataja.ee/tolkelisa/5270/2202/4001/annex2.pdf#>

⁴ Sk. <https://www.registrucentras.lt/p/1532>

⁵ Apliecība "Goda ģimene" tiek piešķirta daudz bērnu ģimenēm, kuras aprūpē trīs un vairāk bērnus vecumā līdz 18 gadiem, kā arī pilngadīgas personas, kuras nav sasniegušas 24 gadu vecumu, ja tās iegūst vispārējo, profesionālo vai augstāko izglītību vai 11 mēnešus pilda valsts aizsardzības dienestu, un ģimenēm, kuras aprūpē bērnu ar invaliditāti vai pilngadīgu personu, kura nav sasniegusi 24 gadu vecumu un kurai noteikta I vai II grupas invaliditāte.

⁶ Samazināto 0.5 % nodevas likmi piemēro, ja vienlaikus ar nostiprinājuma lūgumu īpašuma tiesību nostiprināšanai persona iesniedz nostiprinājuma lūgumu hipotēkas nostiprināšanai, kuram pievienotajā ķīlas līgumā ir ietverts kredītiestādes apliecinājums, ka valsts palīdzība dzīvojamās telpas iegādei vai būvniecībai tiek sniegta personai, ar kuru kopā dzīvo un kuras apgādībā ir vismaz viens bērns vai kurai ir

Valsts nodevas par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā apmērs ir vērā ņemams papildu finansiāls slogs nekustamā īpašuma iegādei. Vēlme izvairīties no izdevumiem šīs nodevas nomaksai ne tikai ietekmē vēlmi nenorādīt patieso darījuma summu, bet papildus arī stimulē daļu aizņēmēju pieteikties valsts atbalsta programmai Altum arī tādos gadījumos, kad citu apsvērumu dēļ valsts garantijas aizņēmējam nemaz nav nepieciešamas. Pašlaik aptuveni 40 % no visiem mājokļa kredītiem tiek izsniegti ar šādu garantiju. Turklāt garantija, lai gan samazina ar kredītu saistītos zaudējumu riskus komercbankai, neatstāj būtisku mazinošu ietekmi uz kredītam piemēroto procentu likmi.

Tāpēc risinājums ar plašāku ietekmi būtu nodevas samazināšana visiem iedzīvotājiem. Šāds solis veicinātu mājokļu tirgus aktivitāti un uzlabotu nekustamo īpašumu vērtējumu kvalitāti (tādējādi veicinot kredītesānu arī reģionos). Lielāka aktivitāte nekustamā īpašuma tirgū un mazāka valsts garantiju izmantošana daļēji kompensētu ieņēmumu no šīs nodevas kritumu, kā arī atbrīvotu līdzekļus citām valsts atbalsta programmām. 2024. gada pirmajos deviņos mēnešos iekasētais nodevas apmērs no fiziskām personām (izņemot mantojumus un dāvinājumus) bija 16.2 milj. eiro (visā 2023. gadā – 21.3 milj. eiro). Savukārt plānotais budžeta līdzekļu finansējums Altum mājokļu garantiju ģimenēm ar bērniem programmai 2024. gadā ir 5.5 milj. eiro (2023. gadā – 6 milj. eiro). Ja zemāks nodevas apmērs mazinās Altum garantiju popularitāti, tas atspoguļosies arī mazākā nepieciešamībā pēc budžeta finansējuma Altum garantiju programmām. Ņemot vērā, ka ECB Padome samazina procentu likmes un mājokļu tirgū aktivitāte pakāpeniski sāk uzlaboties, ar esošo nodevu un atbalsta programmu pieprasījums pēc garantijām pieaugs, kas prasīs lielāku Altum finansējumu, kas būs jāpārvirza no citām programmām. Ja plānotā fiskālā telpa ierobežo iespējas šādu lēmumu pieņemt vienā solī, alternatīva būtu samazināt nodevas apmēru pakāpeniski.

2. Vēl viens svarīgs faktors, kas kavē mājokļu kredītesānu un nekustamā īpašuma tirgus aktivitāti Latvijas reģionos, ir **nekustamā īpašuma vērtējuma summas un būvniecības izmaksu atšķirība**. Nekustamā īpašuma cenas (tirgus vērtības) Latvijas pašvaldībās variē plašā amplitūdā, taču būvniecības izmaksas ir samērā līdzīgas. Tas kavē jaunu dzīvojamo ēku būvniecību reģionos, dzīvojamā fonda atjaunošanu un kopēju mājokļu tirgus attīstību. **Lai šo problēmu risinātu, nepieciešama diskusija par risinājumiem jaunu dzīvojamo ēku būvniecības izmaksu samazināšanai reģionos.** Augstākminētajās Latvijas Bankas sarunās ar reģionu uzņēmumiem, iedzīvotājiem un pašvaldībām dažas idejas, kas būtu padziļināti jāvērtē, jau izskanēja: piemēram, privātajiem būvniekiem uz pašvaldības zemes ļaut būvēt daudzdzīvokļu ēkas, vai izskatīt iespēju samazināt PVN likmi pirmreizējā nekustamā īpašuma tirgus darījumiem utt.
3. Tāpat Latvijas Bankas veiktā analīze liecina, ka **kredītiestāžu vēlme izsniegt neliela apjoma mājokļa kredītus reģionos ir visai ierobežota**. To apliecina arī tas, ka tikai ļoti maza daļa darījumu par salīdzinoši mazākām summām tiek finansēta ar banku kredītiem. Proti, ar nekustamā īpašuma ķīlu nodrošinātajiem kredītiem finansēto darījumu skaits nepārsniedz 1 % no kopējā tādu darījumu skaita, kuru summa ir līdz 20 tūkst. eiro (salīdzinājumam – krietni vairāk nekā puse darījumu par summu virs 60 tūkst. eiro tiek finansēta ar nodrošinātajiem

kredītiem). Tā vietā tiek piedāvāti mazie mājokļa kredīti jeb mājokļa kredīti bez nekustamā īpašuma ķīlas, kas 2023. gada beigās veidoja gandrīz 15 % no visa mājokļa kredītu portfeļa. Šo kredītu procentu likmes ir vidēji 2-3 reizes augstākas nekā nodrošinātajiem kredītiem.

Kredītu ar samērīgām procentu likmēm nepieejamība maziem darījumiem ir problēma, kas īpaši skar reģionus. **Lai situāciju uzlabotu, Altum varētu izveidot neliela apjoma nodrošinātu aizdevumu programmu nekustamā īpašuma iegādei.** Latvijas Banka šo priekšlikumu ir pārrunājusi ar Ekonomikas ministrijas un Altum vadību un atbalsta šādas programmas izstrādi. Ar tiešu kredītu izsniegšanu programma novērstu tirgus nepilnību, uzlabojot maza apjoma mājokļa kredītu pieejamību reģionos. Vienlaikus tiktu saglabāts tirgus nenodrošinātiem kredītiem remontam un citiem mērķiem, kas nav īpašuma iegāde. Veidojot šādu programmu, būtu jāparedz, ka, ja programmas darbības laikā tiks novērota aktīva privātā sektora iesaiste maza apjoma mājokļa iegādes darījumu finansēšanā, programma varētu tikt izbeigta.

Ar cieņu

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU
ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

Latvijas Bankas prezidents

M. Kazāks