



# Finanšu Pieejamības Pārskats

---

# Finanšu Pieejamības Pārskats

2024. gada septembris

## FINANŠU PIEEJAMĪBAS PĀRSKATS

2024. gada septembris, Nr. 2

© Latvijas Banka, 2024

Pārpublicējot obligāta avota norāde.

Latvijas Banka

K. Valdemāra iela 2A, Rīga, LV-1050

Tālrunis: 67022300 [info@bank.lv](mailto:info@bank.lv)

<https://www.bank.lv>; <https://www.makroekonomika.lv>

# Saturs

|                                                                                                    |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Kopsavilkums                                                                                       | 4         |
| <b>1. Kredītu piedāvājums un konkurence banku sektorā</b>                                          | <b>6</b>  |
| 1. ielikums. Kādi ir potenciālie ieguvumi no mājokļa kredītu pārfinansēšanas izmaksu samazinājuma? | 11        |
| <b>2. Nebanku finanšu starpniecība</b>                                                             | <b>16</b> |
| <b>3. Uzņēmumu pieprasījums pēc ārējā finansējuma un to finansiālā veselība</b>                    | <b>21</b> |
| 2. ielikums. Kā attīstījusies Latvijas uzņēmumu finansiālā veselība?                               | 23        |
| <b>4. Mājsaimniecību finansiālā situācija un pieprasījums pēc ārējā finansējuma</b>                | <b>28</b> |
| Mājokļu kreditēšana reģionos                                                                       | 29        |
| 3. ielikums. Vai banku klātesamība reģionos ietekmē uzņēmumu kreditēšanu?                          | 35        |
| <b>5. Secinājumi</b>                                                                               | <b>37</b> |

## Kopsavilkums

Labi funkcionējoša finanšu nozare, kas uzņēmumiem un mājsaimniecībām nodrošina stabilu piekļuvi finansējumam, ir svarīgs nosacījums veselīgai tautsaimniecības izaugsmei. Šajā pārskatā atspoguļota analīze par faktoriem, kas ierobežo piekļuvi finansējumam Latvijā, un piedāvāti risinājumi situācijas uzlabošanai.

Kreditēšana Latvijā joprojām ir gausa – 2024. gada 1. ceturksnī nefinanšu sabiedrībām un mājsaimniecībām izsniegto kredītu atlikums bija tikai 27.5 % no iekšzemes kopprodukta (IKP). Papildus cikliskajiem faktoriem un ierobežojošai monetārajai politikai, kas kavē kreditēšanu visur eirozonā, Latvijā izaicinājumus rada arī strukturālas problēmas, kas citstarp saistāmas ar ierobežotu konkurenci kredītu tirgū. Starp tām izceļamas augstās kredītu procentu likmes un stingrās ķīlas prasības.

Kredītu procentu likmes Latvijā un Baltijas valstīs kopumā ir starp augstākajām eirozonā. Īpaši spilgti tas redzams mājokļa kredītu segmentā – 2024. gada 1. ceturksnī mājokļa kredītu procentu likmes Baltijas valstīs bija par 2 procentpunktiem augstākas nekā vidēji eirozonā, krietni pārsniedzot tuvāko sekotāju rādītājus. Daļēji tas skaidrojams ar augsto mainīgo procentu likmju īpatsvaru Baltijas valstīs. Citviet eirozonā daudz populārākas ir fiksētās kredītu procentu likmes, kas nemainās kredīta līguma darbības laikā vai mainās reti un tādējādi pasargā kredītņēmējus no īstermiņa procentu likmju svārstībām. Arī Latvijā būtu jāmeklē risinājumi, kā paplašināt procentu likmju fiksācijas izvēles iespējas kredītņēmējiem un padarīt fiksēto likmju piedāvājumu pievilcīgāku. Tas palielinātu pieejamo kredītu dažādību un sniegtu kredītņēmējiem iespēju izvairīties no biežām kredītu procentu likmju pārmaiņām.

Vienlaikus mājokļa kredītu segmentā bija vērojama arī kāda pozitīva tendence – pievienotās procentu likmes samazinājās, lai gan joprojām ir augstas. Piemēram, vēl 2018. gadā iedzīvotājiem, kuri vēlējās saņemt kredītu mājokļa iegādei vai būvniecībai, bija jāērķinās ar pievienoto procentu likmi aptuveni 2.4 % apmērā, bet 2024. gada sākumā vidējā pievienotā procentu likme bija 1.6 %. Zemāks pievienoto procentu likmju līmenis ir izdevīgs ne tikai tiem, kuri vēlas saņemt jaunu aizdevumu, bet arī tiem, kuriem kredīts jau ir izsniegts, jo rodas iespēja kredītu pārfinansēt ar izdevīgākiem nosacījumiem. Īpaši aktuāli tas kļūst pēc 2024. gada sākumā pieņemtajiem normatīvo aktu grozījumiem, ar kuriem nozīmīgi samazinātas mājokļa kredītu pārfinansēšanas izmaksas.

Savukārt uzņēmumu kreditēšanas segmentā ir maz pozitīvu pārmaiņu. Pievienotās procentu likmes bija nemainīgi augstas un kombinācijā ar lielu mainīgo procentu likmju īpatsvaru atspoguļojās ļoti augstās kredītu procentu likmēs. Lai situāciju vērstu par labu, arī uzņēmumu kreditēšanas segmentā jāstiprina konkurence, citstarp samazinot kredītu pārfinansēšanas izmaksas. Uzņēmumiem kredītu pārfinansēšanas izmaksas sastāv ne tikai no jaunā kredīta līguma maksas (aptuveni 1 % no kredīta summas), bet arī no komisijas maksas par pirmstermiņa atmaksu (aptuveni 2 % no atlikušās kredīta summas), un ir būtisks slogs, kas samazina pārfinansēšanas varbūtību. Tāpēc Latvijas Banka ierosina aizliegt komisijas maksu par aizdevumu pirmstermiņa atmaksu vai pārfinansēšanu pie cita aizdevēja.

Augstās kredītu procentu likmes Latvijā nevar izskaidrot ar sliktāku kredītu kvalitāti. Turklāt kredītiestādes Latvijā pret zaudējumu risku nodrošinās ar ļoti stingrām ķīlas prasībām. Aptuveni 75 % nefinanšu sabiedrību kredītu nodrošinājuma (ķīlas) vērtība pusotru reizi pārsniedz kredīta summu, bet pusei kredītu pat divas reizes. Teju 90 % nefinanšu sabiedrību kredītu ir nodrošināti ar divām un vairāk ķīlām, bet aptuveni puse kredītu pat ar četrām un vairāk ķīlām. Latvijā un Baltijas valstīs kopumā salīdzinājumā ar citām eirozonas valstīm ir pārlicinoši visstingrākās ķīlas prasības.

Arvien lielāka loma tautsaimniecības finansēšanā ir nebanku sektoram un īpaši nebanku kreditētājiem, kuru izsniegtais finansējums ir pieaudzis gan mājsaimniecību, gan arī nefinanšu sabiedrību segmentā. Zīmīgi, ka šo samērā dārgo aizdevumu popularitāte ir augusi, neraugoties uz noturīgu Latvijas mājsaimniecību un uzņēmumu finansiālās veselības uzlabošanos. Tas netieši varētu norādīt uz banku kredītu piedāvājuma nepietiekamību. Tikmēr Latvijas kapitāla tirgos aktivitāte saglabājas ļoti gausa.

Pēdējos pāris gados pieredzētajiem tautsaimniecības satricinājumiem pagaidām nav bijis paliekošas

ietekmes uz Latvijas uzņēmumu finansiālo stāvokli un to vēlmi investēt, lai gan nozaru griezumā situācija mēdz atšķirties. Uzņēmumu finansiālo veselību raksturojošie rādītāji kopumā nav būtiski pasliktinājušies, un to vēlme investēt saglabājas stabila. Arī nākotnē zemākas procentu likmes un augstāka ekonomiskā aktivitāte vēl vairāk veicinās nepieciešamību finansēt uzņēmumu attīstību. Vienlaikus finansējuma pieejamību ierobežo augstā finansējuma cena un stingrās ķīlas prasības, kas mazina uzņēmumu pieprasījumu pēc banku kredītiem un liek tiem paļauties uz pašu līdzekļiem un citām alternatīvām.

Finansējuma pieejamības situācija Latvijas pašvaldībās nebūt nav viendabīga. To labi ilustrē atšķirības mājokļu kreditēšanas aktivitātē. Pierīgas pašvaldībās izsniegto mājokļa kredītu atlikums ir tuvu eirozonas vidējiem rādītājiem, bet citviet Latvijā kreditēšana ir ļoti gausa un nepārsniedz 10 % no pašvaldības IKP. Tas attiecas arī uz valstspilsētām un novadiem ar augstu ekonomiskās aktivitātes līmeni. Šādu atšķirību iemesli ir saistāmi ar vairākām strukturālām problēmām, kuras kavē kreditēšanas attīstību mājokļu tirgū, t. sk. augsto ēnu ekonomikas izplatību, nekustamā īpašuma vērtējuma summas un būvniecības izmaksu atšķirību, kā arī dažādiem kredītu piedāvājuma ierobežojumiem (minimālo summu u. c.). Šo problēmu risināšanai veicams plašs darbību kopums, t. sk. jāpārskata reģionālās kreditēšanas atbalsta programmas, par ko jau notikušas sarunas ar AS "Attīstības finanšu institūcija Altum" (Altum), un jāmazina valsts nodeva par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā.

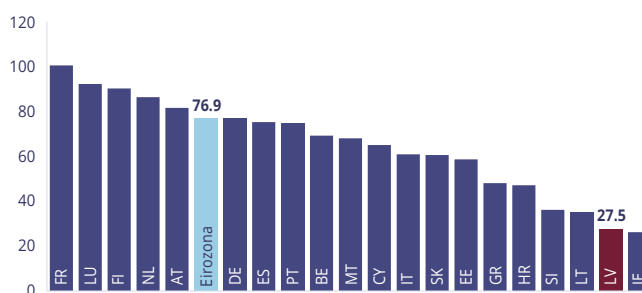
Lielās atšķirības mājokļu kreditēšanas aktivitātē atspoguļo plašāku finanšu pakalpojumu pieejamības pasliktināšanos Latvijas reģionos. Mazinoties skaidrās naudas izmantošanai un notiekot plašākai digitalizācijai, Latvijā ir būtiski sarucis banku klātienes apkalpošanas centru skaits. Lai gan tā ir tendence, kas vērojama arī citviet eirozonā, procentuāli nozīmīgākais samazinājums noticis tieši Latvijā. Tāpēc, lai sekmētu vienmērīgu finanšu pakalpojumu pieejamību visā Latvijas teritorijā, Latvijas Banka ir iesniegusi Saeimas Budžeta un finanšu (nodokļu) komisijā Kredītiestāžu likuma grozījumu priekšlikumus, kas paredz lielāko banku pienākumu nodrošināt klātienes pakalpojumu sniegšanu valstspilsētās un novadu administratīvajos centros.

# 1. Kredītu piedāvājums un konkurence banku sektorā

Kreditēšanas aktivitāte Latvijā turpina būt starp zemākajām eirozonā (1.1. att.). 2024. gada 1. ceturksnī nefinanšu sabiedrībām un mājsaimniecībām izsniegto kredītu atlikums bija tikai 27.5 % apmērā no IKP. Tas ir par 1.4 procentpunktiem mazāk nekā 2023. gada sākumā un teju 3 reizes mazāk nekā eirozonā vidēji.

## 1.1. attēls

**Nefinanšu sabiedrībām un mājsaimniecībām izsniegto kredītu atlikums eirozonas valstīs 2024. g. 1. cet.**  
(% no IKP)



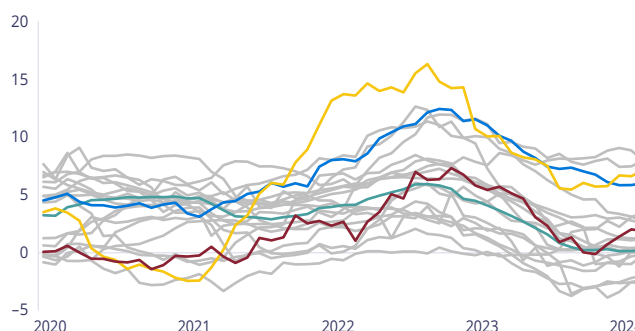
Avoti: ECB Balance Sheet Items (BSI), Eurostat.

Kreditēšanas aktivitātes sarukums 2023. gada nogalē un 2024. gada sākumā bija vērojams teju visās eirozonas valstīs (1.2. att.). Pieaugot procentu likmēm, samazinājās uzņēmumu un mājsaimniecību vēlme uzņemties jaunas saistības, kā arī augstāku risku dēļ saruka banku vēlme izsniegt kredītus. Tādējādi vairākās eirozonas valstīs kredītu atlikuma gada pārmaiņu temps kļuva negatīvs, savukārt citās valstīs, to skaitā Latvijā, lai gan joprojām pozitīvs, tas bija lēnāks nekā nominālā IKP pieauguma temps. Tikai dažās eirozonas valstīs, to skaitā Lietuvā un Igaunijā, kredītu atlikums auga straujāk par IKP.

## 1.2. attēls

**Nefinanšu sabiedrībām un mājsaimniecībām izsniegto kredītu atlikumu pārmaiņas eirozonas valstīs (gada pārmaiņas, %)**

— Eurozonas vidējais  
— Igaunija  
— Lietuva  
— Latvija

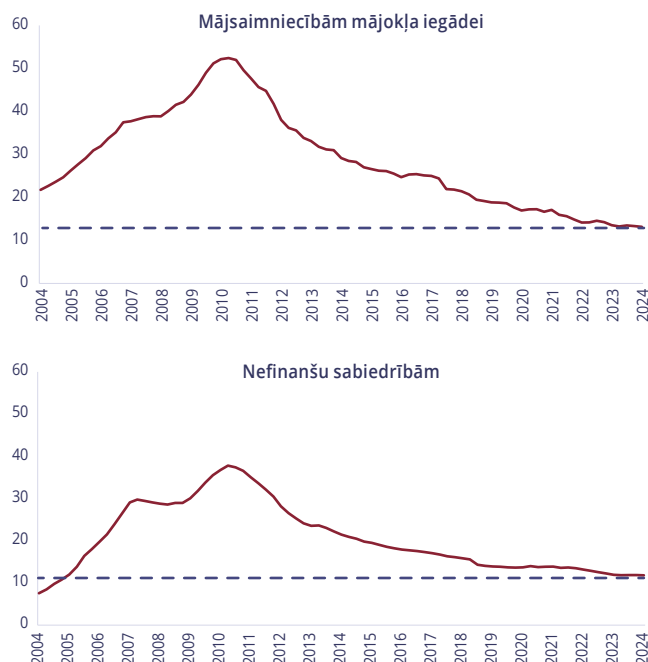


Avoti: ECB (BSI), Eurostat.

Tomēr, lai gan citviet kreditēšanas aktivitātes sarukums ir ciklisks, Latvijā tā ir bijusi ilgstoša un strukturāla problēma. Uzņēmumiem izsniegto kredītu atlikums, izteikts attiecībā pret IKP, pašlaik nav tālu no 2004. gada līmeņa (1.3. att.), bet mājokļa kredītu segmentā pašreizējais līmenis ir zemākais kopš iestāšanās Eiropas Savienībā (ES) un ir tuvāks rādītājiem, kuri raksturīgi zemu un vidēji zemu ienākumu valstīm, nevis augstu ienākumu valstīm, pie kurām pieskaitāmas visas eirozonas valstis. Tas netieši liecina par to, ka Latvijā ir būtisks neizmantots kreditēšanas potenciāls.

## 1.3. attēls

**Nefinanšu sabiedrībām un mājsaimniecībām Latvijā izsniegto kredītu atlikums**  
(% no IKP)



Avoti: Latvijas Banka, Eurostat.

Līdzīga dinamika vērojama, arī aplūkojot uzņēmumu finanšu pārskatus. Valsts ieņēmumu dienesta (VID) apkopotā informācija par uzņēmumu finanšu pārskatiem liecina, ka to uzņēmumu īpatsvars, kuri saņēmuši banku aizdevumus, ir zemākais pēdējos 17 gados. Turklāt tas ir vērojams ne tikai mazo un vidējo uzņēmumu, bet arī lielo uzņēmumu segmentā (1.4. att.).

## 1.4. attēls

**Uzņēmumi, kuri saņēmuši banku aizdevumus**  
(īpatsvars; %)



Avoti: Centrālā statistikas pārvalde (CSP), VID, Latvijas Bankas aprēķini.

Piezīme. Mikrouzņēmumi – mazāk nekā 10 darbinieku, mazie uzņēmumi – no 10 (ieskaitot) līdz 50 darbiniekiem, vidējie uzņēmumi – no 50 (ieskaitot) līdz 250 darbiniekiem, lielle uzņēmumi – 250 un vairāk darbinieku.

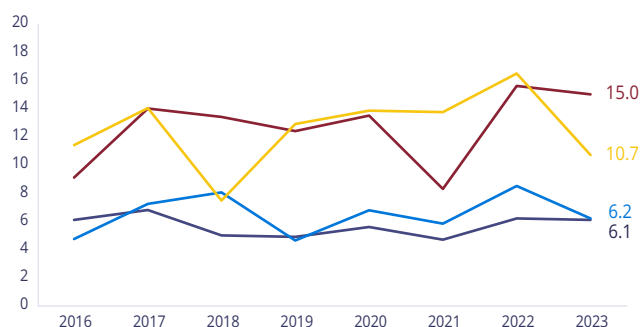
Arī uzņēmumu aptaujas liecina, ka finansējuma pieejamība Latvijā joprojām ir būtiska problēma. Eiropas Investīciju bankas (EIB) aptauja liecina, ka finansiāli ierobežoto uzņēmumu īpatsvars Latvijā 2023. gadā (15.0 %) bija tikai nedaudz zemāks nekā 2022. gadā (15.6 %) un vairāk nekā divas reizes pārsniedz Igaunijas un ES vidējo rādītāju (1.5. att.). Par finansiāli ierobežotajiem uzņēmumiem uzskata tos uzņēmumus, kuri ir pieteikušies ārējam finansējumam, bet to nav saņēmuši, saņēmuši mazāk, nekā gaidīts, kā arī tos, kuri nav pieteikušies iespējama noraidījuma vai augstas cenas dēļ.

Savukārt to uzņēmumu apmierinātība, kuri ir spējuši piesaistīt ārējo finansējumu, kopumā ir pieaugusi (1.6. att.). Salīdzinājumā ar iepriekšējiem gadiem ir uzlabojies uzņēmumu vērtējums par pieejamā finansējuma dažādību (veidiem), termiņiem un ķīlas prasībām. Uz šā fona joprojām izceļas finansējuma cena, ko kā neapmierinātības iemeslu ir minējuši aptuveni 12 % no uzņēmumiem, kuri spēja piesaistīt ārējo finansējumu.

## 1.5. attēls

**Finansiāli ierobežotie uzņēmumi\***(% no visiem uzņēmumiem,  
kas sniedza atbildes)

ES vidēji  
Latvija  
Igaunija  
Lietuva



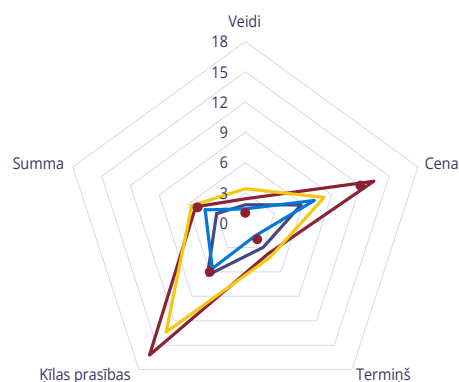
Avots: EIB Investment Survey Country Overview.

\* Finansiāli ierobežotie uzņēmumi ietver tos uzņēmumus, kuri ir pieteikušies ārējam finansējumam, bet to nav saņēmuši, saņēmuši mazāk, nekā gaidīts, kā arī tos, kuri nav pieteikušies iespējama noraidījuma vai augstas cenas dēļ.

## 1.6. attēls

**Iemesli neapmierinātībai ar ārējā  
finansējuma piesaisti**(% no uzņēmumiem, kas izmantoja ārējo  
finansējumu, 2018.–2022. g. vidēji un 2023. g.)

Latvija (5 gadu vidējais)  
ES (5 gadu vidējais)  
Igaunija (5 gadu vidējais)  
Lietuva (5 gadu vidējais)  
Latvija



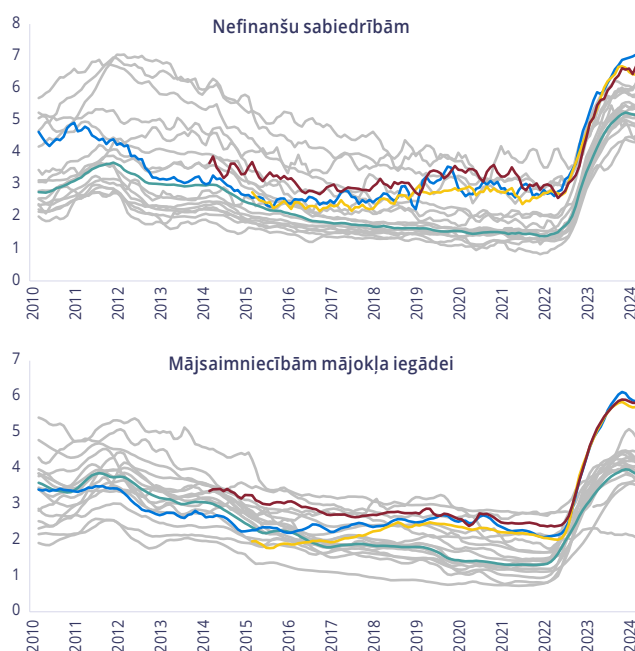
Avots: EIB Investment Survey Country Overview.

Kredītu procentu likmes Latvijā joprojām ir starp augstākajām eirozonā (1.7. att.). Tas pats vērojams arī Lietuvā un Igaunijā. 2024. gada 1. ceturksnī nefinanšu sabiedrībām izsniegto kredītu procentu likmes Baltijas valstīs bija vidēji par 1.5 procentpunktiem augstākas nekā vidēji eirozonā un par 0.6 procentpunktiem augstākas nekā tuvākajiem sekotājiem – Slovākijai un Grieķijai.

## 1.7. attēls

**Nefinanšu sabiedrībām un  
mājsaimniecībām mājokļa iegādei  
izsniegto jauno kredītu procentu  
likmes eirozonas valstīs**  
(%; 3 mēn. vid.)

Eiropas vidējais  
Igaunija  
Lietuva  
Latvija

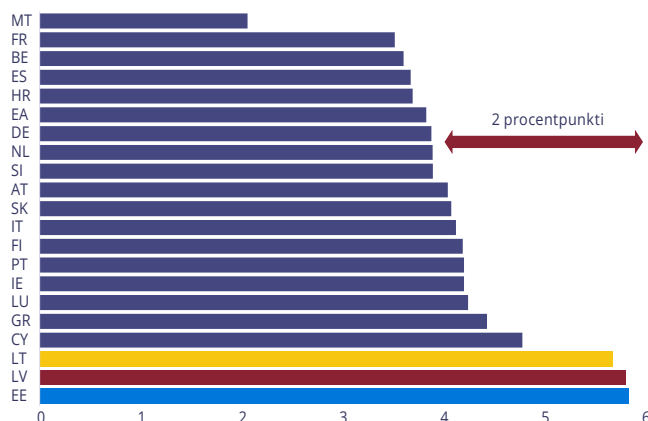


Avots: ECB Monetary Financial Institutions Interest Rate statistics (MIR).

Vēl lielākas atšķirības redzamas mājokļa kredītu segmentā (1.8. att.). 2024. gada 1. ceturksnī procentu likmes jaunajiem mājokļa kredītiem Baltijas valstīs (vidēji 5.8 %) bija par 2 procentpunktiem augstākas nekā vidēji eirozonā (3.8 %). Turklāt ir vērts uzsvērt, ka vairākumā eirozonas valstu mājokļa kredītu procentu likmes variē samērā šaurā diapazonā – no 3.3 % līdz 4.3 % – tādējādi procentu likmes Baltijas valstīs ir krietni augstākas nekā citās eirozonas valstīs.

1.8. attēls

**Jauno mājokļa kredītu procentu likmes eirozonas valstīs**  
(%; 2024. g. janvāris–aprīlis)



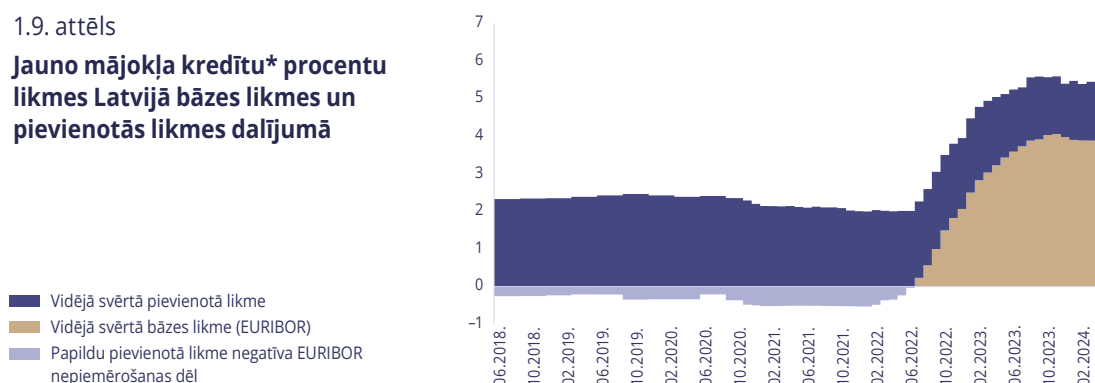
Avots: ECB (MIR).

Teju visiem kredītiem Latvijā procentu likmi veido divas komponentes: 1) bāzes procentu likme, kas ir mainīga laikā un lielākoties seko īstermiņa EURIBOR, un 2) pievienotā procentu likme, ko bankas nosaka individuāli, ņemot vērā ar kredītu saistīto risku un citus faktorus (1.9. att.). Līdzīgs kredītu cenošanas princips tiek piemērots arī Lietuvā un Igaunijā, tomēr tas nebūt nav vienīgais veids, kā tiek noteiktas kredītu procentu likmes. Citviet eirozonā daudz populārākas ir fiksētās kredītu procentu likmes, kas nemainās kredīta līguma darbības laikā vai mainās krietni retāk (reizi pāris gados). Augstu īstermiņa procentu likmju apstākļos šāds kredītu cenošanas princips ļauj izsniegt kredītus ar zemāku procentu likmi nekā īstermiņa EURIBOR. Lai gan arī Latvijā neliela daļa kredītu ir izsniegti ar fiksētajām procentu likmēm, to pievilcība ir krietni mazāka nekā citās eirozonas valstīs (1.10. att.). Tādējādi arī Latvijā būtu jāmeklē risinājumi, t. sk. ar normatīvā regulējuma palīdzību, kā paplašināt procentu likmju fiksācijas izvēles iespējas un padarīt tās pievilcīgākas kredītņēmējiem. Tas paplašinās pieejamo kredītu dažādību un ļaus ierobežot kredītņēmēju pakļautību procentu likmju svārstībām.

Tomēr vērts uzsvērt, ka arī valstīs, kur dominē mainīgās procentu likmes, mājokļa kredīti tiek izsniegti ar krietni zemākām procentu likmēm nekā Latvijā. Iemesli tam var būt vairāki. Pirmkārt, kredītu procentu likmju mainīgā daļa var nebūt sasaistīta ar EURIBOR, bet, piemēram, ar banku finansēšanās izmaksām. Šādā situācijā kredītu procentu likmes būtu cieši saistītas ar noguldījumu procentu likmēm un citu finansējuma avotu cenu. Otrkārt, kredītu procentu likmju fiksētā daļa – pievienotā procentu likme – lielākajā daļā citu eirozonas valstu ir būtiski zemāka.

1.9. attēls

**Jauno mājokļa kredītu\* procentu likmes Latvijā bāzes likmes un pievienotās likmes dalījumā**

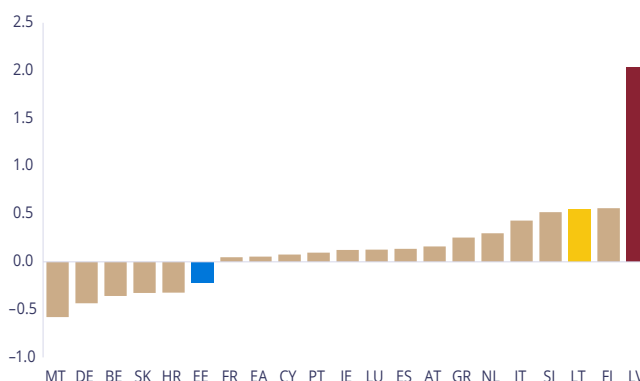


Avots: Latvijas Banka.

\* Kredīti ar nodrošinājumu, piesaistīti EURIBOR, četrās bankās, kurās ir vislielākais mājokļa kredītu atlikums.

## 1.10. attēls

**Jauno nodrošināto mājokļa kredītu procentu likmju ar garu un īsu fiksācijas termiņu starpība**  
(procentpunktos, vidēji 2014.–2024. g.)



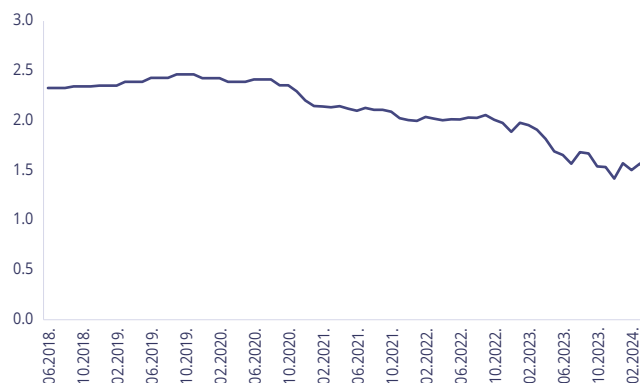
Avots: ECB.

Piezīme. Īss procentu likmes fiksācijas termiņš ir līdz 12 mēnešiem (ieskaitot).

Lai gan salīdzinājumā ar citām eirozonas valstīm pievienotās procentu likmes Latvijā joprojām ir ļoti augstas, tām ir tendence samazināties (1.11. att.). Piemēram, vēl 2018. gadā iedzīvotājiem, kuri vēlējās saņemt kredītu mājokļa iegādei vai būvniecībai, bija jāreķinās ar pievienoto procentu likmi aptuveni 2.4 % apmērā, bet 2024. gada sākumā vidējā pievienotā procentu likme bija aptuveni 1.6 %.

## 1.11. attēls

**Jauno mājokļa kredītu\* pievienotā procentu likme Latvijā**  
(%)



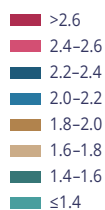
Avots: Latvijas Banka.

\* Kredīti ar nodrošinājumu, piesaistīti EURIBOR, četrās bankās, kurās ir vislielākais mājokļa kredītu atlikums.

Vēl 2020. gada sākumā tikai aptuveni 10 % no mājokļa kredītiem tika izsniegti ar pievienoto procentu likmi zem 2 %, bet 2024. gada sākumā šādu kredītu īpatsvars jau pārsniedza 80 % (1.12. att.). Turklāt teju divas trešdaļas kredītu izsniegtas ar pievienoto procentu likmi zem 1.8 %.

## 1.12. attēls

**Jauno mājokļa kredītu\* pievienotās procentu likmes Latvijā**  
(%)



Avots: Latvijas Banka.

\* Kredīti ar nodrošinājumu, piesaistīti EURIBOR, četrās bankās, kurās ir vislielākais mājokļa kredītu atlikums.

Viens no iemesliem pievienoto procentu likmju kritumam ir dažādas akcijas – vairākas bankas piedāvā uz noteiktu laiku kredītiem piemērot samazinātu pievienoto procentu likmi. Tomēr arī bez akcijām pievienotās procentu likmes laika gaitā ir sarukušas. Šāda dinamika varētu būt saistāma ar banku augšo peļņitspēju. Tā kā banku finansējuma piesaistes izmaksas ir cieši saistītas ar noguldījumu procentu likmēm, kas ir

kāpušas lēnāk nekā naudas tirgus procentu likmes (to skaitā EURIBOR), arī kredītu procentu likmju mainīgā daļa nes peļņu. Tas savukārt rada iespēju samazināt pievienoto procentu likmi, būtiski neietekmējot kredītu kopējo ienesīgumu.

Zemāks pievienoto procentu likmju līmenis ir izdevīgs ne tikai tiem, kuri vēlas saņemt jaunu aizdevumu, bet arī tiem kredītņēmējiem, kuriem kredīti izsniegti jau pirms kāda laika, jo rodas iespēja kredītus pārfinansēt ar izdevīgākiem nosacījumiem. Regulāri veicot kredīta mēneša maksājumus, kredītņēmējs uzlabo savu kredītvēsturi, kā arī pats kredīts kļūst mazāk riskants, jo tiek dzēsta tā pamatsumma. Tādējādi kredītrisks samazinās, un kredītņēmējam būtu jārodas iespējām saņemt izdevīgākus kredīta nosacījumus. Tomēr kredītu pārfinansēšana Latvijā nav bijusi plaši izplatīta prakse vismaz divu iemeslu dēļ. Pirmkārt, kredītus privātpersonām nedrīkstēja reklamēt, un tādējādi tika ierobežota informācija par alternatīviem piedāvājumiem. Otrkārt, kredīta pārfinansēšanas izmaksas – kredīta izsniegšanas komisijas maksa jaunajā bankā, kredīta pārfinansēšanas komisijas maksa, nodeva par ķīlas pārreģistrāciju, maksa par notāra pakalpojumiem un citas izmaksas – bija ļoti augstas.

Lai šos šķēršļus mazinātu un veicinātu kredītņēmēju iespējas saņemt izdevīgākus nosacījumus, Latvijas Republikas Saeima pēc Latvijas Bankas ierosinājuma 2024. gada februārī veica vairāku normatīvo aktu grozījumus, ar kuriem tika mazināti reklāmas ierobežojumi un būtiski pazeminātas kredītu pārfinansēšanas izmaksas, aizliedzot "aiziešanas" komisijas maksu, atceļot nodevu par ķīlas pārreģistrāciju un ierobežojot citas izmaksas.

Šīs pārmaiņas Latvijas iedzīvotājiem sniegs vairākus labumus. Pirmkārt, tiek likvidēti šķēršļi, kas traucē bankām un citiem kredītētājiem aktīvi piesaistīt klientus, piedāvājot tiem izdevīgākus nosacījumus un pievilcīgākus pakalpojumus. Otrkārt, kredītu pārfinansēšanas izmaksas būs daudz zemākas. Treškārt, būtiski palielinās to kredītņēmēju skaits, kuriem kredītu pārfinansēšana kļūst finansiāli izdevīga (sk. 1. ielikumu).

## 1. ielikums. Kādi ir potenciālie ieguvumi no mājokļa kredītu pārfinansēšanas izmaksu samazinājuma?

Lai aprēķinātu ieguvumus no mājokļa kredīta pārfinansēšanas, nepieciešams novērtēt divus nezināmos: 1) potenciālo ietaupījumu, ko kredītņēmējs iegūtu, saņemot kredītu ar zemāku procentu likmi nekā esošā kredīta procentu likme, un 2) izmaksas, kas rastos, kredītu pārfinansējot.

Potenciālā ietaupījuma aprēķinos izmantoti Latvijas Bankas Kredītu reģistra dati par visiem Latvijā 2024. gada maija beigās spēkā esošajiem mājokļa kredītiem un izmantots šāds vienādojums, kas kalibrēts, balstoties uz informāciju par jaunajiem kredītiem, kas izsniegti no 2024. gada janvāra līdz 2024. gada maijam:

$$PL_i = \partial_j P_{j,i} + \epsilon_i, \text{ kur:}$$

- $PL_i$  – kredīta  $i$  pievienotā procentu likme;
- $P_{j,i}$  – rādītāju kopums, kas ietver informāciju par kredīta  $i$  risku (uzkrājuma un kredīta summas attiecība), kredīta hipotēkas, garantijas un cita veida nodrošinājuma summas attiecību pret kredīta summu, logaritmu no kredīta  $i$  summas, kredīta termiņu, atsaucē likmes termiņu (3, 6 vai 12 mēneši EURIBOR), banku, kurā kredīts  $i$  izsniegts, un mēnesi, kurā kredīts  $i$  izsniegts;
- $\partial_j$  – novērtētie regresijas koeficienti un
- $\epsilon_i$  – atlikums.

Ar šo vienādojumu tiek aprēķināts, kāda procentu likme katram spēkā esošajam mājokļa kredītam tiktu piemērota 2024. gadā, ņemot vērā virkni ar kredītu saistīto parametru<sup>1</sup>. Tā kā vispārējais pievienoto

<sup>1</sup> Novērtējot iespējamās procentu likmes ieguvumus, netiek ņemti vērā kredīti ar pievienotās procentu likmes atlaidēm. Šīs atlaides galvenokārt ir īslaicīgas un tāpēc neattēlo patieso kredīta procentu likmi.

procentu likmju līmenis laika gaitā ir samazinājies, lielākajai daļai kredītu pašlaik varētu piemērot izdevīgāku procentu likmi nekā kredīta izsniegšanas gadā.

Otrajā solī tiek aprēķinātas katra kredīta pārfinansēšanas izmaksas, izmantojot šādus vienādojumus:

$$I_{i,2023} = \alpha A_i + G + \beta A_i + N + V \text{ un}$$

$$I_{i,2024} = \alpha A_i + N \downarrow + V, \text{ kur:}$$

- $I_{i,2023}$  un  $I_{i,2024}$  – kredīta pārfinansēšanas izmaksas pirms un pēc normatīvo aktu grozījumiem;
- $\alpha$  – kredīta izsniegšanas komisijas maksa (1 % no kredīta summas  $A_i$ );
- $G$  – "aiziešanas" komisijas maksa esošajā bankā (500 eiro pirms grozījumiem un 0 pēc tiem);
- $\beta$  – nodeva par ķīlas pārreģistrāciju (0.1 % no kredīta summas pirms grozījumiem un 0 % pēc tiem);
- $N$  – notāra pakalpojumu un kancelejas izdevumi (73 eiro pirms grozījumiem un 43 eiro pēc tiem) un
- $V$  – nekustamā īpašuma vērtējuma izmaksas (175 eiro).

Tā kā ar normatīvo aktu grozījumiem tiek aizliegtas "aiziešanas" komisijas maksas, atcelta nodeva par ķīlas pārreģistrāciju un samazinātas notāra pakalpojumu izmaksas:  $I_{i,2023} > I_{i,2024}$ .

Pēc normatīvo aktu grozījumiem finansiāla motivācija pārfinansēt mājokļa kredītu ir aptuveni trešdaļai kredītņēmēju, kas ir būtiski vairāk nekā iepriekš. Pieņemot, ka kredītus pārfinansētu tikai tie, kuriem ietaupījums kredīta līguma darbības laikā būtu vismaz 1000 eiro, kopējais kredīta procentu maksājumu ietaupījums esošajiem kredītņēmējiem varētu sasniegt pat 125 milj. eiro. Turklāt situācijā, kad kāds kredītētājs būtu gatavs piedāvāt kaut nedaudz izdevīgākus nosacījumus, nekā pašlaik tiek piedāvāts tirgū, ietaupījums varētu būt vēl lielāks. Samazinot pievienoto procentu likmju līmeni vēl par 0.1 procentpunktu, kopējais procentu maksājumu ietaupījums teorētiski varētu sasniegt pat 163 milj. eiro. Turklāt ne visos gadījumos jānotiek pārejai no vienas bankas uz citu. Pastāvot riskam, ka klients maina banku, arī esošā banka var izteikt pretpiedāvājumu, un šādā gadījumā ieguvumi kredītņēmējiem ir vēl lielāki, jo nav jāsaskaras ar pārfinansēšanas izmaksām.

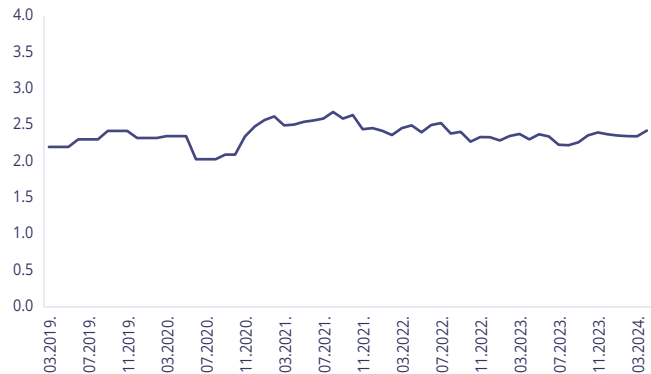
|                                                                                                        | To kredītņēmēju īpatsvars, kuriem ir izdevīgi pārfinansēt kredītu | Kopējie ieguvumi tiem, kuri pārfinansē kredītu |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Iepriekšējā situācija (<math>I_{i,2023}</math>)</b>                                                 | 20.9–29.2 %                                                       | 59.6–103.9 milj. eiro                          |
| <b>Pēc grozījumiem (<math>I_{i,2024}</math>)</b>                                                       | 28.7–36.7 %                                                       | 78.2–125.7 milj. eiro                          |
| <b>Pēc grozījumiem un -0.1 procentpunkta kredīta procentu likmei salīdzinājumā ar esošo izdevīgāko</b> | 35.8–43.8 %                                                       | 104.3–163.4 milj. eiro                         |
| <b>Esošā banka pielīdzina piedāvājumu</b>                                                              | 48.3–53.5 %                                                       | 145.2–204.1 milj. eiro                         |

Piezīmes. Ieguvuma augšējo robežu aprēķina, pieņemot, ka kredītiem piemērota anuitārā atmaksas metode (70 % no kredītiem), bet ieguvuma apakšējo robežu aprēķina, pieņemot, ka kredītiem piemērota lineārā atmaksas metode (30 % no kredītiem). 2024. gadā ieguvumus no pārfinansēšanas izmaksu ierobežošanas, visticamāk, vēl neredzēsīm. 2023. gada nogalē pieņemtie grozījumi Patērētāju tiesību aizsardzības likumā, kas paredz kompensēt 30 % no kredīta kopējiem procentu maksājumiem, ir attiecināmi tikai uz tiem kredītiem, kuriem līgums ir noslēgts līdz 2023. gada 31. oktobrim. Pārfinansējot kredītu, tiek slēgts jauns līgums, tādējādi kompensācija uz kredītņēmēju vairs neattiektos.

Pretstatā dinamikai mājokļa kredītu segmentā uzņēmumiem izsniegto kredītu pievienotās procentu likmes nav samazinājušās. Pēdējo piecu gadu laikā vidējā pievienotā procentu likme uzņēmumu kredītiem lielākoties ir svārstījusies visai šaurā diapazonā – no 2.2 % līdz 2.4 % (1.13. att.). Turklāt vidējās svērtās pievienotās procentu likmes ir saglabājušās stabilas tikai tāpēc, ka uzņēmumi kredītus ir ņēmuši bankās, kuras piedāvā zemākas kredītu procentu likmes (kompozīcijas efekts), bet vispārējais pievienoto procentu likmju līmenis ir pat palielinājies (likmes efekts) (1.14. att.).

1.13. attēls

**Nefinanšu sabiedrībām Latvijā izsniegto jauno kredītu\* vidējā svērtā pievienotā procentu likme**  
(%; 12 mēn. vid.)

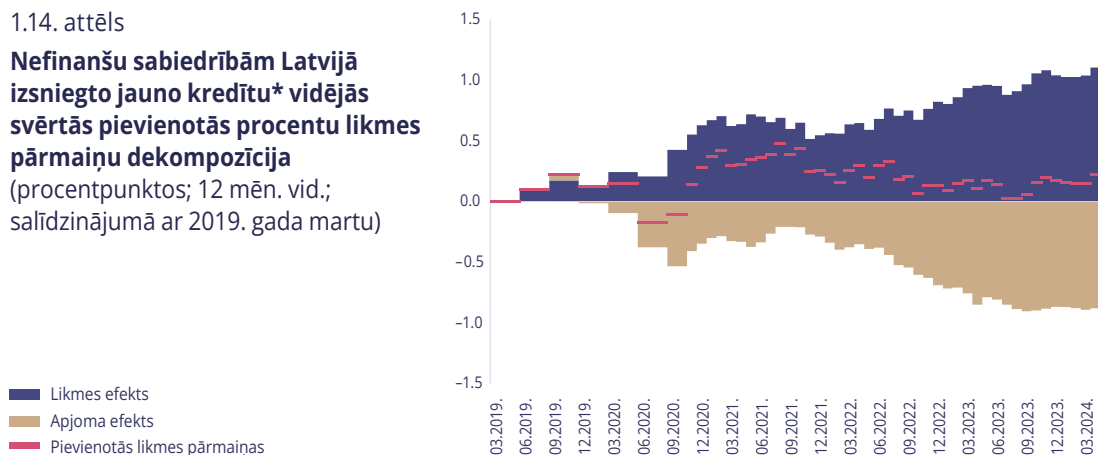


Avots: Latvijas Banka.

\* Kredīti, kas piesaistīti EURIBOR.

1.14. attēls

**Nefinanšu sabiedrībām Latvijā izsniegto jauno kredītu\* vidējās svērtās pievienotās procentu likmes pārmaiņu dekompozīcija**  
(procentpunktos; 12 mēn. vid.; salīdzinājumā ar 2019. gada martu)



Avots: Latvijas Banka, Latvijas Bankas aprēķini.

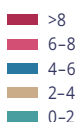
\* Kredīti, kas piesaistīti EURIBOR. Vidējā svērtā procentu likme ir atkarīga no kredītu procentu likmju pārmaiņām katrā kredītiestādē (likmes efekts) un no tā, cik liels ir katras kredītiestādes īpatsvars kopējā kredītu atlikumā (kompozīcijas efekts).

Augstas pievienotās procentu likmes kombinācijā ar lielu mainīgo procentu likmju īpatsvaru atspoguļojās ļoti augstās kredītu procentu likmēs. *AnaCredit*<sup>2</sup> dati apstiprina, ka uzņēmumu kredītu procentu likmes Latvijā un arī Lietuvā un Igaunijā ir pārliecinoši augstākās eirozonā. Turklāt tas ir vērojams visās tautsaimniecības nozarēs (1.15. att.). Baltijas valstīs vairāk nekā puse kredītu nekustamā īpašuma nozarē 2023. gadā tika izsniegta ar kredīta procentu likmi virs 6 %. Lielākajā daļā citu eirozonas valstu šādu kredītu īpatsvars nepārsniedz 20 %. Līdzīga situācija redzama arī rūpniecības nozarē.

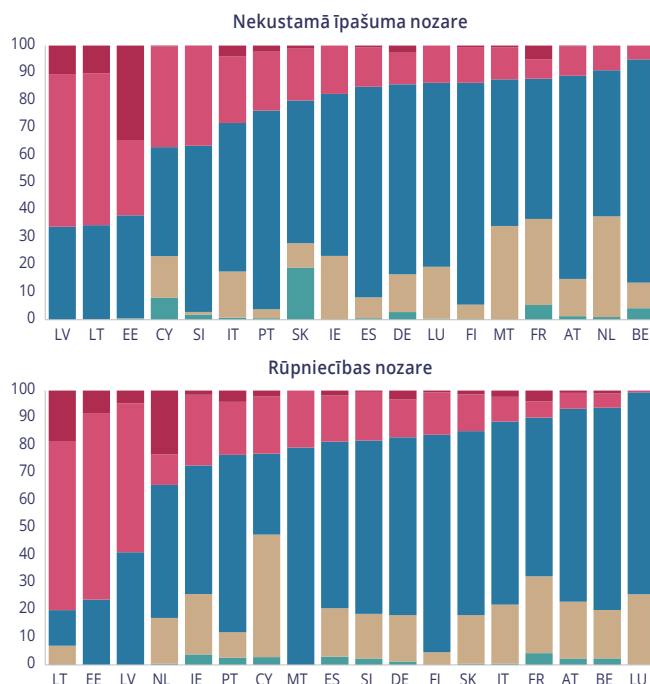
<sup>2</sup> *AnaCredit* ir Eirosistēmas kredītu un kredītriska mikrodatu analītiska datubāze, kurā tiek vākti dati par eiro zonas valstu kredītiestāžu izsniegtajiem kredītiem juridiskajām personām, pamatojoties uz saskaņotām ECB statistikas datu sniegšanas prasībām. Sk. <https://www.ecb.europa.eu/ecb-and-you/explainers/tell-me-more/html/anacredit.lv.html>.

## 1.15. attēls

**Nekustamā īpašuma un rūpniecības nozarē izsniegto kredītu procentu likmju sadalījums eirozonas valstīs 2023. gadā (%)**



Avots: AnaCredit.



Līdzīgi kā mājokļa kredītu segmentā, arī uzņēmumu kreditēšanā nepieciešams stiprināt konkurenci, citstarp samazinot uzņēmumiem izsniegto kredītu pārfinansēšanas izmaksas. Šķēršļi uzņēmumiem izsniegto kredītu pārfinansēšanai ir pat lielāki nekā mājokļa kredītu pārfinansēšanai. Uzņēmumiem, vēloties pārfinansēt kredītu, jāreķinās ne tikai ar kredīta līguma maksu (kas parasti ir 1 % no kredīta summas), bet arī ar pirmstermiņa atmaksas komisijas maksu aptuveni 2 % apmērā no kredīta atlikuma summas. Tās ir būtiskas izmaksas, kas nozīmīgi samazina kredīta pārfinansēšanas varbūtību. Piemēram, lai 200 tūkst. eiro lielam kredītam, kas izsniegts uz 7 gadiem, pārfinansēšana kļūtu izdevīga, jaunā kredīta procentu likmei jābūt par 1.2 procentpunktiem zemākai nekā sākotnējā kredīta likme.<sup>3</sup> Īsāka termiņa aizdevumiem nepieciešams pat vēl izdevīgāks piedāvājums, lai segtu kredīta pārfinansēšanas izmaksas.

Tādējādi kredītu pārfinansēšanas izmaksu samazināšana ir viens no risinājumiem, kā stiprināt konkurenci uzņēmumu kreditēšanas tirgū. Tāpēc Latvijas Banka uzskata par nepieciešamu veikt grozījumus normatīvajos aktos, lai aizliegtu noteiktiem darījumu veidiem (aizdevumiem, līzingam u. c.) piemērot komisijas maksu par pirmstermiņa atmaksu vai pārfinansēšanu pie cita aizdevēja.

Iespējas sekot Latvijas piemēram, lai stiprinātu konkurenci banku sektorā, apsver arī Lietuvas un Igaunijas iestādes.<sup>4</sup> Visās trijās Baltijas valstīs kredītu tirgus konkurenci raksturojošie rādītāji ir vieni no vājākajiem eirozonā (1.16. att.), un tam ir negatīva ietekme gan uz finanšu pakalpojumu nosacījumiem, gan arī uz finansējuma pieejamību. OECD un Latvijas Bankas veiktās [analīzes](#) rezultāti liecina, ka valstīs ar vājāku konkurenci kredītu tirgū kredītu procentu likmes kāpušas straujāk nekā valstīs ar spēcīgāku konkurenci. Savukārt noguldījumu procentu likmes augušas krietni gausāk. Tādējādi arī banku peļnītspēja visstraujāk palielinājusies tajās valstīs, kurās konkurence ir vājāka (1.17. att.).

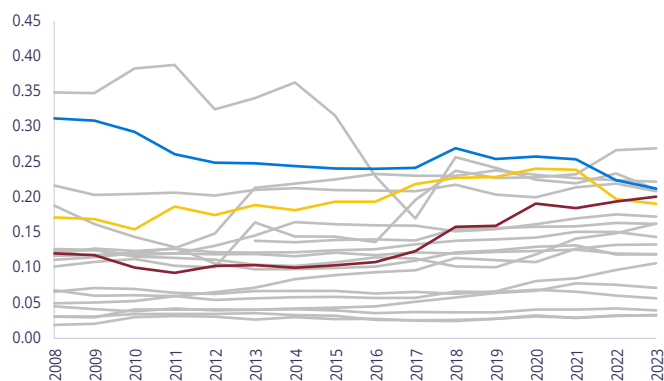
<sup>3</sup> Pieņemts, ka kredīts tiktu pārfinansēts trešajā gadā.

<sup>4</sup> Sk., piemēram, [https://haldus.eestipank.ee/sites/default/files/2024-03/pankadevaheline-konkurents\\_2024\\_tp1\\_eng.pdf](https://haldus.eestipank.ee/sites/default/files/2024-03/pankadevaheline-konkurents_2024_tp1_eng.pdf).

## 1.16. attēls

**Herfindāla-Hiršmana indekss  
eirozonas valstīs  
(1 nozīmē pilnīgu tirgus koncentrāciju)**

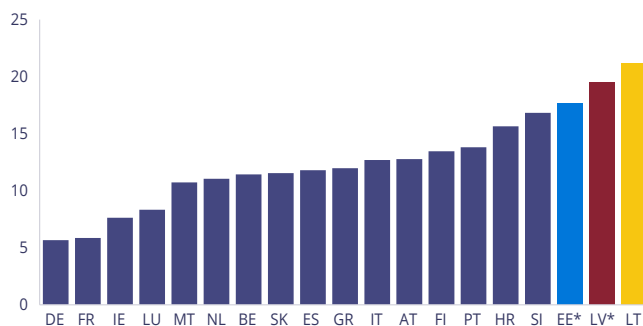
Igaunija  
Lietuva  
Latvija



Avots: ECB Banking structural statistical indicators (SSI).

Piezīme. Jo augstāks ir rādītājs, jo augstāka ir tirgus koncentrācija.

## 1.17. attēls

**Kredītiestāžu kapitāla atdeve  
eirozonas valstīs 2023. gadā  
(%)**


Avoti: ECB Consolidated Banking data (CBD2), Latvijas Banka, Eesti Pank.

\* Rādītāji ietver tikai attiecīgajā valstī licencētās kredītiestādes un ārvalstu kredītiestāžu filiāles.

## 2. Nebanku finanšu starpniecība

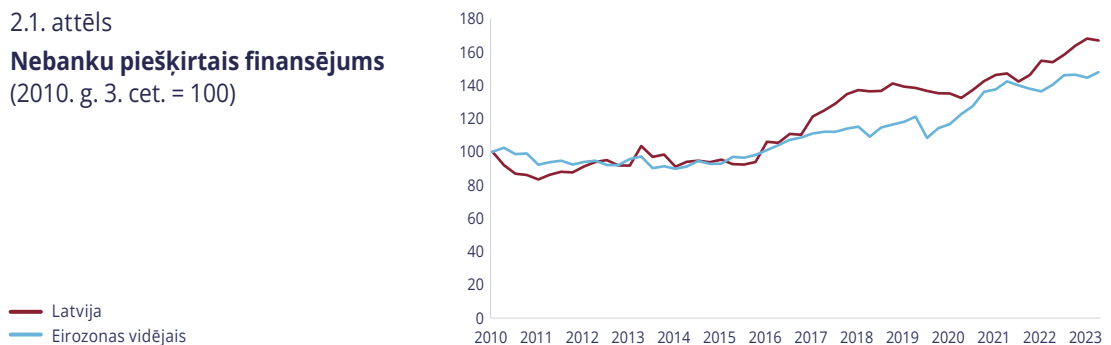
Lai gan Latvijā uzņēmumi un mājsaimniecības finansējumu piesaista galvenokārt no bankām, arvien populārāki kļūst nebanku pakalpojumi. Mājsaimniecības nebanku finansējumu lielākoties izmanto ikdienas patēriņa finansēšanai vai lielāku pirkumu veikšanai. Savukārt uzņēmumu segmentā nebanku finanšu starpnieku piedāvātais pakalpojumu klāsts ir plašāks.

Nebanku finanšu starpniecība neaprobežojas ar kreditēšanas pakalpojumiem vien. Sava loma ir arī, piemēram, ieguldījumu fondu pārvaldniekiem, ieguldījumu brokeru sabiedrībām, kolektīvās finansēšanas pakalpojumu sniedzējiem, iespējkapitāla fondiem un citiem tirgus dalībniekiem. Plašais tirgus dalībnieku spektrs dažādo finansējuma piesaistes iespējas uzņēmumiem (parāda instrumenti, ieguldījumi pamatkapitālā u. c.). Tas savukārt ļauj pielāgot finansējuma veidu un nosacījumus uzņēmuma vajadzībām un iespējām.

Nebanku sektora augošā loma tautsaimniecības finansēšanā ir redzama gan Latvijā, gan arī eirozonā kopumā. Latvijā pēdējo 13 gadu laikā nebanku finansējums mājsaimniecībām un nefinanšu sabiedrībām ir palielinājies aptuveni par 60 % (2.1. att.). Straujš kāpums notika laikposmā ap 2018. gadu, kas atbilst periodam, kad banku sektorā pieauga piesardzība un nebanku finanšu starpniekiem radās iespēja palielināt savas tirgus daļas.

### 2.1. attēls

#### Nebanku piešķirtais finansējums (2010. g. 3. cet. = 100)



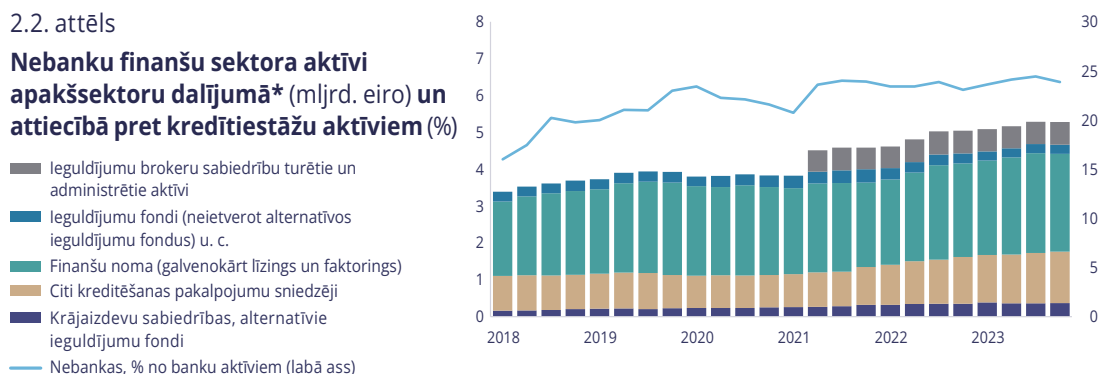
Avoti: ECB, Latvijas Banka.

Piezīmes. Aprēķina metodoloģija balstīta uz *Financial Integration and Structure in the Euro Area*, ECB, April 2022 otro ielikumu. Apdrošināšanas sabiedrības un pensiju fondi nav iekļauti.

Lai gan arī eirozonā vidēji bija vērojams nebanku sektora piešķirtā finansējuma pieaugums, eirozonas nebanku sektora sastāvs būtiski atšķiras no Latvijas nebanku sektora sastāva. Eirozonā kopumā šā sektora aktīvus lielākoties veido dažādu ieguldījumu fondu un ieguldījumu sabiedrību aktīvi, bet Latvijā – līzings sabiedrību, kā arī citu kreditēšanas pakalpojumu sniedzēju aktīvi (2.2. att.).<sup>5</sup>

### 2.2. attēls

#### Nebanku finanšu sektora aktīvi apakšsektoru dalījumā\* (mljrd. eiro) un attiecībā pret kredītiestāžu aktīviem (%)



\* Izņemot pensiju fondus.

Avoti: CSP, Latvijas Banka.

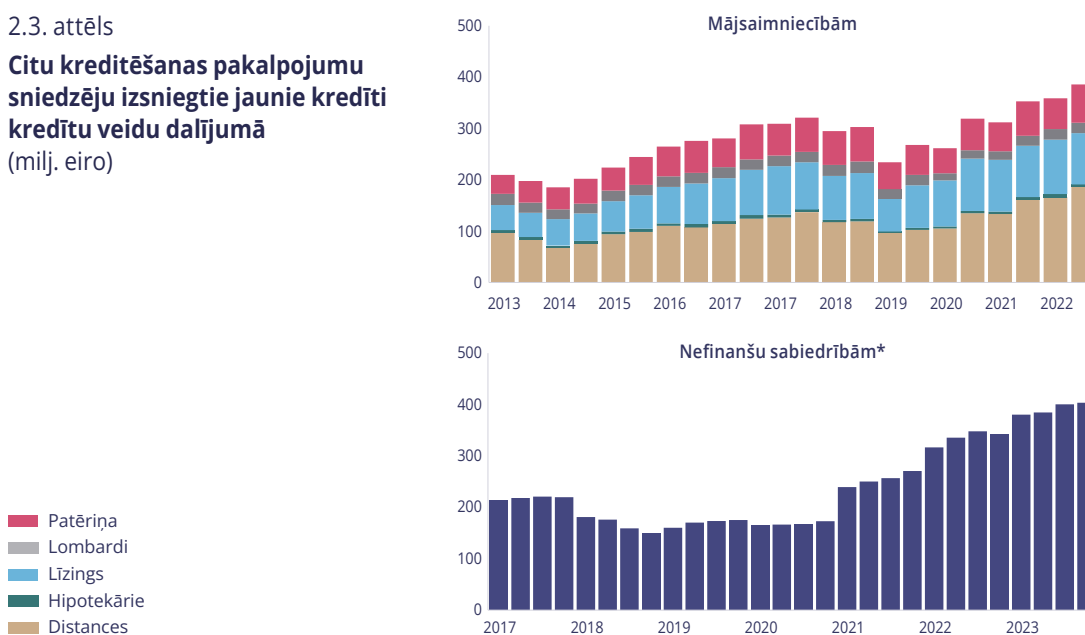
<sup>5</sup> Kopš 2021. gada šajā sektorā darbojas arī ieguldījumu brokeru sabiedrības.

Līzings pakalpojumu popularitāte Latvijā un Baltijas valstīs kopumā ir lielāka nekā vairākumā citu eirozonas valstu. Tomēr, tā kā vairāki nozīmīgi līzings pakalpojuma sniedzēji ir ar bankām cieši saistītas sabiedrības, līzingu nevar uzskatīt par konkurējošu alternatīvu banku kredītiem.

Pēdējo gadu laikā būtiski ir pieaugusi citu kreditēšanas pakalpojumu sniedzēju kreditēšanas aktivitāte (2.3. att.). Lai gan šo tirgus segmentu mēdz saistīt ar māsaimniecību (īpaši patēriņa) kreditēšanu, tā nozīme nefinanšu sabiedrību kreditēšanā ir būtiski augusi. Īpaši spilgti tas ir redzams periodā pēc Covid-19 pandēmijas, kad uzņēmumiem izsniegto kredītu portfelis ir dubultojies. Šo tirgus dalībnieku uzņēmumu segmentam piedāvāto pakalpojumu analīzi ierobežo oficiālās statistikas (ziņu par cenu un citiem nosacījumiem) trūkums, tomēr augošais kreditēšanas apjoms netieši liecina par spēju rast risinājumu, kas arvien lielākam uzņēmumu lokam šķiet pieņemams.

2.3. attēls

**Citu kreditēšanas pakalpojumu  
sniedzēju izsniegtie jaunie kredīti  
kredītu veidu dalījumā**  
(milj. eiro)



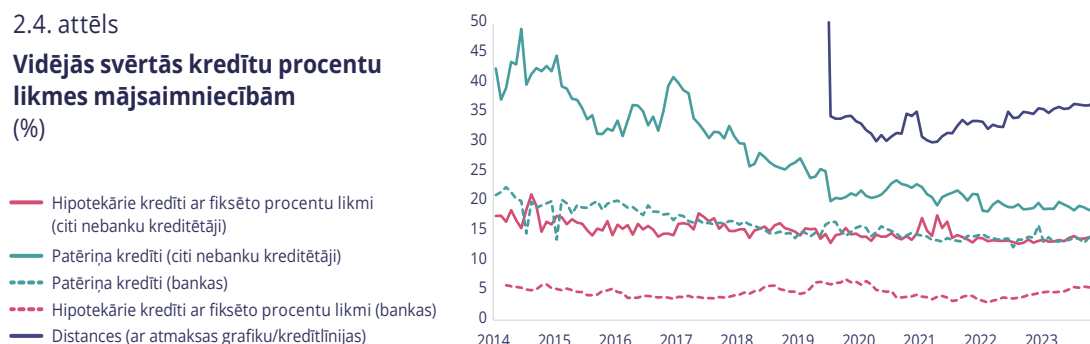
Avots: Patērētāju tiesību aizsardzības centrs (PTAC).

\* Nav iespējams izdalīt visus nefinanšu sabiedrībām izsniegto aizdevumu veidus, tāpēc tie ir atspoguļoti kopā.

Māsaimniecību kreditēšanas segmentā ir pieejama krietni plašāka un detalizētāka statistika. Tā liecina, ka nebanku kreditētāju izsniegtajiem kredītiem ir daudz augstākas procentu likmes nekā banku izsniegtajiem kredītiem (2.4. att.). Piemēram, banku izsniegto mājokļa kredītu procentu likmes 2023. gadā bija aptuveni 5–6 %, bet nebanku kreditētāju izsniegto mājokļa kredītu vidējā svērtā procentu likme – aptuveni 13 %. Nozīmīgas atšķirības ir arī patēriņa kredītu segmentā. Šādām atšķirībām var būt vairāki objektīvi iemesli: vidēji augstāks klientu riska profils, lielāki administratīvie izdevumi, mazāk stingras nodrošinājuma prasības, augstāka finansējuma piesaistes cena u. c.

2.4. attēls

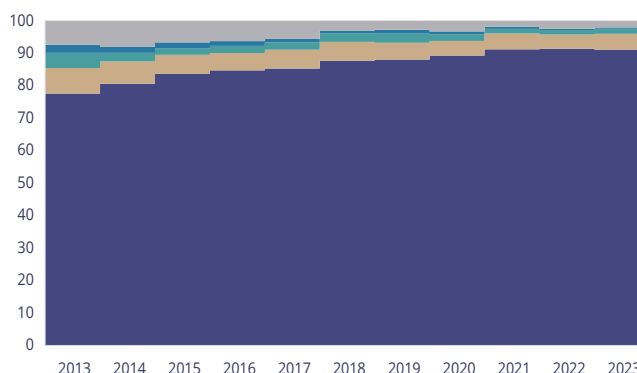
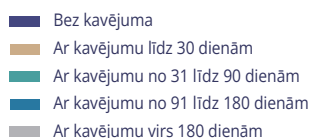
**Vidējās svērtās kredītu procentu  
likmes māsaimniecībām**  
(%)



Avoti: PTAC, ECB, Latvijas Banka.

## 2.5. attēls

**Kredītu ar maksājumu kavējumu un bez maksājumu kavējuma īpatsvars (apjoma ziņā) citu kreditēšanas pakalpojumu sektorā (%)**



Avoti: PTAC, ECB, Latvijas Banka.

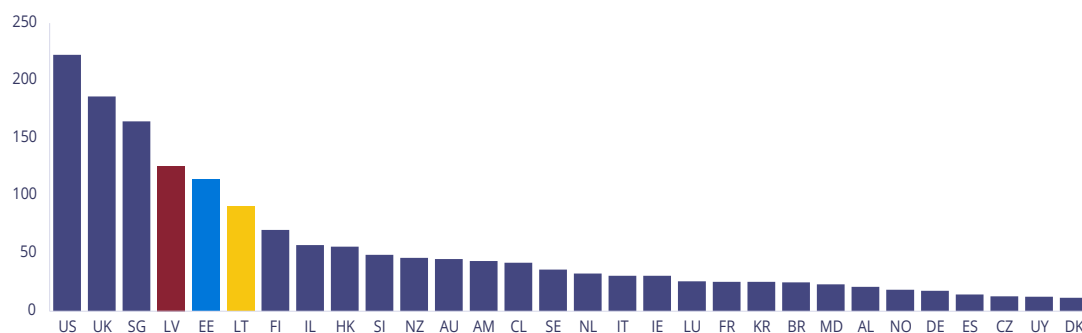
Lai gan banku un nebanku kredītu procentu likmju atšķirības joprojām ir visai lielas, tās laika gaitā ir samazinājušās, tam citstarp atspoguļojot nebanku kredītportfeļa kvalitātes uzlabošanos (2.5. att.).<sup>6</sup>

Zīmīgi, ka būtiski dārgāko nebanku kredītu popularitāte ir strauji augusi, neraugoties uz Latvijas mājāsaimniecību un uzņēmumu finansiālās veselības pastāvīgo uzlabošanos. Tas netieši norāda uz banku kredītu piedāvājuma nepietiekamību.

Vēl viens alternatīvs veids, kā veicināt finansējuma pieejamību, ir savstarpējo aizdevumu platformas, ar kuru palīdzību iedzīvotāji savus brīvos finanšu līdzekļus tiešā veidā novirza mājāsaimniecību vai uzņēmumu finansēšanai. Pēdējo 10 gadu laikā savstarpējo aizdevumu platformas ir strauji kāpinājušas savu darbību ne tikai pasaulē, bet arī Latvijā (2.6. att.).

## 2.6. attēls

**Alternatīvā finansējuma tirgus izplatība pasaules valstīs 2020. gadā**  
(darījumu apjoms uz vienu iedzīvotāju; ASV dolāros)



Avots: The 2nd Global Alternative Finance Market Benchmarking Report.

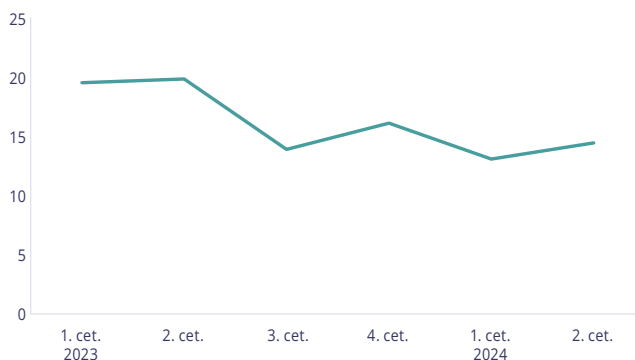
Piezīmes. Ziņojumā aptverts plašs uzņēmumu loks, kuri darbojas ārpus tradicionālās finanšu sistēmas, piemēram, pūļa finansēšanas platformas un savstarpējo aizdevumu platformas. Ziņojuma sagatavošanā izmantotos datus iegūst ar aptauju palīdzību. Izplatību aprēķina, balstoties uz alternatīvā finansējuma uzņēmumos apstrādāto darījumu apjomu.

Lai gan Latvijā darbojas vairākas savstarpējo aizdevumu platformas, kurās izvietoti ievērojami finanšu līdzekļi, to loma Latvijas tautsaimniecības finansēšanā nav būtiska (2.7. att.). Vien aptuveni 13 centu no katra eiro, kas tiek izvietots šajās platformās, nonāk līdz Latvijas mājāsaimniecībām vai uzņēmumiem. Visbiežāk savstarpējo aizdevumu platformās izvietotā finansējuma galamērķis ir meklējams dažādās attīstības valstīs.

<sup>6</sup> Jānorāda gan, ka pēdējo gadu laikā strauji audzis ārpustiesas parādu piedzinēju portfeļa atlikums. Tas kredītētājiem sniedz iespējas cedēt šaubīgos aizdevumus, tādējādi uzlabojot kredītportfeļa kvalitātes rādītājus. Tāpēc šo rādītāju analīze var nesniegt pilnīgi objektīvu redzējumu par aizņēmēju spēju izpildīt kredītsaistības. Tomēr jāatzīst, ka ārpustiesas parādu piedzinēju pakalpojumus pēdējo gadu laikā daudz aktīvāk izmantojušas tieši bankas, nevis nebanku kredītētāji.

## 2.7. attēls

**Latvijas savstarpējo aizdevumu platformu vērtspapīrotie kredīti Latvijas nefinanšu sabiedrībām un māsasaimniecībām**  
(% no kopējā apjoma)

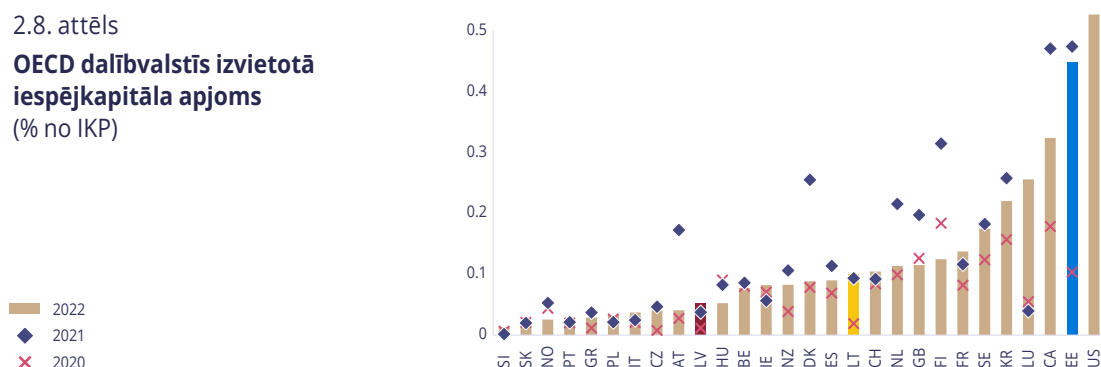


Avots: Latvijas Banka.

Papildus parāda finansējumam uzņēmumi var piesaistīt finansējumu ar ieguldījumiem pašu kapitālā. Privātā un iespējkapitāla fondu finansējums ļauj perspektīviem jauniem uzņēmumiem ātri kāpināt darbības apjomus un izmantot ieguldītāju kompetences dažādos uzņēmuma attīstības jautājumos. Arī no valsts puses ir izstrādāts normatīvais regulējums un izveidotas atbalsta programmas, lai veicinātu jaunuzņēmumu attīstību. Tomēr, neraugoties uz šīm iniciatīvām, finansējuma piesaiste līdz šim ir bijusi gausa, it īpaši salīdzinājumā ar kaimiņvalstīm (2.8. att.). Par to liecina arī [Baltijas privātā kapitāla un iespējkapitāla ziņojumā](#) (*Baltic Private Equity and Venture Capital Market Overview 2023*) apkopotā informācija, kurā norādīts, ka Latvija laikposmā no 2018. gada līdz 2023. gadam piesaistījusi vismazāk iespējkapitāla Baltijas valstu vidū. Vienlaikus, piemēram, izvietojumam Baltijas valstīs pieejamais iespējkapitāls 2023. gadā bija 1.54 miljrd. eiro, bet izvietotais investīciju apjoms Latvijā – vien 65 milj. eiro.

## 2.8. attēls

**OECD dalībvalstīs izvietotā iespējkapitāla apjoms**  
(% no IKP)



Avoti: OECD, *Baltic Private Equity and Venture Capital Market Overview 2023*.

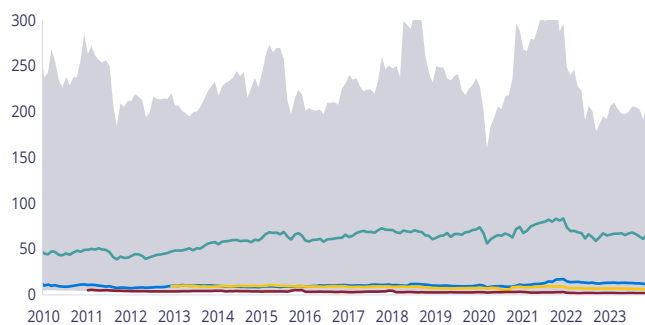
Tradicionālie kapitāla tirgus segmenti – akciju un obligāciju tirgi – Latvijā ir samērā mazi. Gan akciju, gan arī obligāciju tirgus kapitalizācija, izteikta procentos no valsts IKP, ir neliela salīdzinājumā ar citu eirozonas dalībvalstu rādītājiem (2.9. un 2.10. att.). Nīkuļojošo situāciju akciju tirgū vēl vairāk pasliktināja AS "Latvijas Gāze" lēmums par tās akciju izslēgšanu no biržas AS "Nasdaq Riga". Tas samazināja Latvijas akciju tirgus kapitalizāciju par vairāk nekā pusi.

## 2.9. attēls

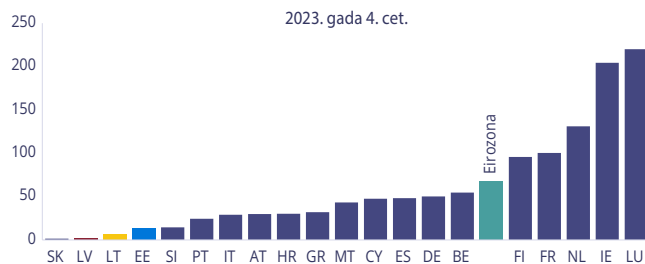
**Uzņēmumu kotēto akciju  
atlikuma vērtība**  
(% no IKP)

Min-max  
Eirozona  
Igaunija  
Lietuva  
Latvija

Avoti: ECB, Eurostat, Latvijas Bankas aprēķini.



2023. gada 4. cet.

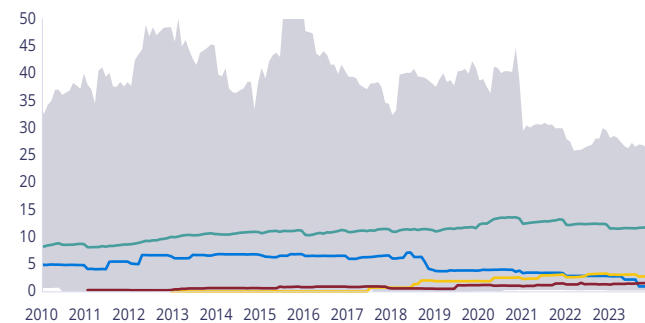


## 2.10. attēls

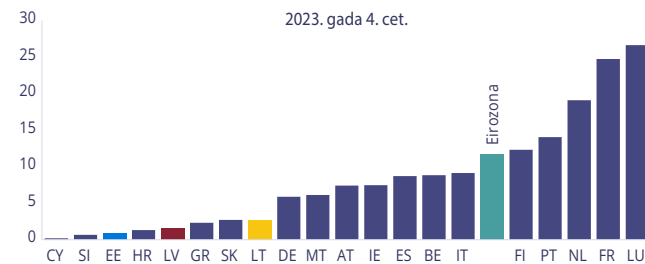
**Uzņēmumu emitēto obligāciju  
nominālvērtība**  
(% no IKP)

Min-max  
Eirozona  
Igaunija  
Lietuva  
Latvija

Avoti: ECB, Eurostat, Latvijas Bankas aprēķini.



2023. gada 4. cet.

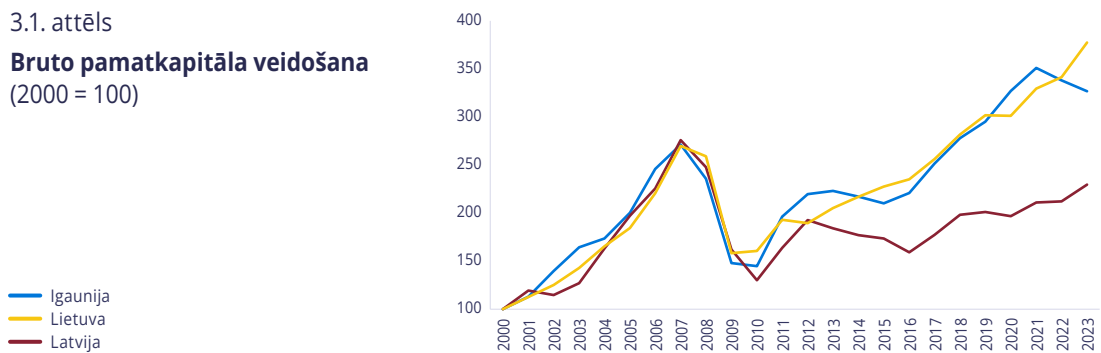


### 3. Uzņēmumu pieprasījums pēc ārējā finansējuma un to finansiālā veselība

Investīciju aktivitāte Latvijā 2023. gadā pieauga, neraugoties uz gauso tautsaimniecības attīstību un augstajām procentu likmēm (3.1. att.). Turklāt investīciju aktivitātes kāpumu Latvijā noteica privātā sektora investīcijas, kas sasniegušas teju 20 % no IKP (3.2. att.). Tas pavisam nedaudz mazināja investīciju atpalicību no Igaunijas, kur eksporta tirgus vājums un ekonomiskās situācijas pasliktināšanās atspoguļojās investīciju aktivitātes sarukumā. Savukārt Lietuvā investīciju aktivitāte joprojām ir krietni augstāka nekā Latvijā.

3.1. attēls

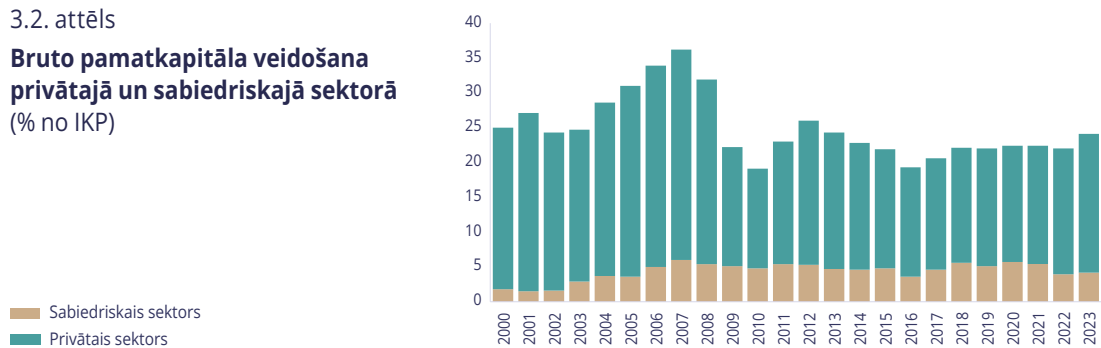
**Bruto pamatkapitāla veidošana**  
(2000 = 100)



Avoti: Eurostat, Latvijas Bankas aprēķini.

3.2. attēls

**Bruto pamatkapitāla veidošana**  
**privātajā un sabiedriskajā sektorā**  
(% no IKP)

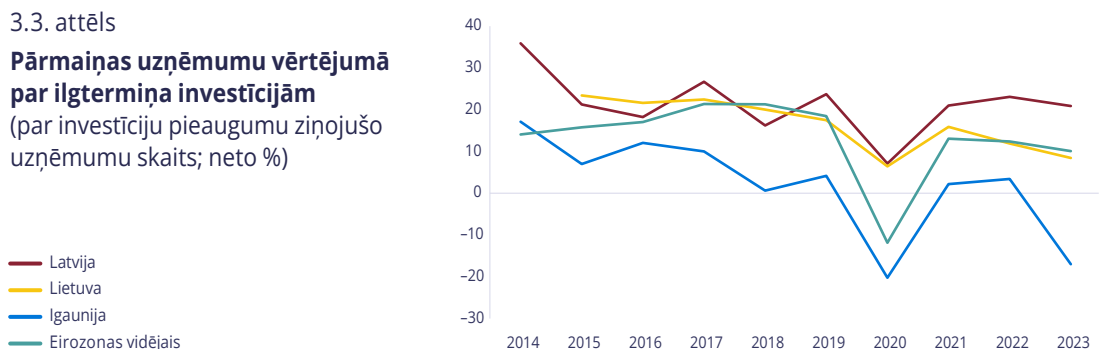


Avoti: Eurostat, Latvijas Bankas aprēķini.

Arī uzņēmumu aptauju rezultāti liecina, ka Latvijas uzņēmumu vēlme investēt ir noturīga. Eiropas Komisijas (EK) un ECB SAFE aptauja, kuras ietvaros tiek noskaidrots uzņēmumu redzējums par investīciju plāniem, liecina, ka to Latvijas uzņēmumu skaits, kuri ziņo par ilgtermiņa investīciju pieaugumu, turpina būtiski pārsniegt to uzņēmumu skaitu, kuri ziņo par investīciju krišanos (3.3. att.).

3.3. attēls

**Pārmaiņas uzņēmumu vērtējumā**  
**par ilgtermiņa investīcijām**  
(par investīciju pieaugumu ziņojušo  
uzņēmumu skaits; neto %)

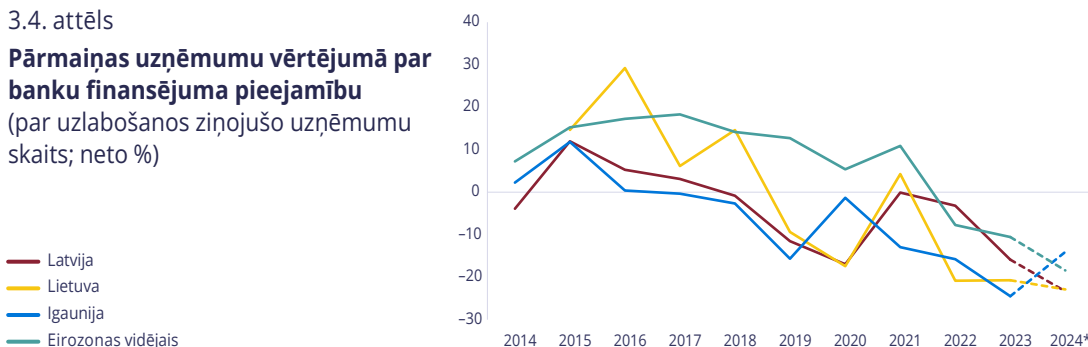


Avots: EK un ECB SAFE aptauja.

Vienlaikus uzņēmumu vērtējumā finansējuma, t. sk. banku kredītu, pieejamība, turpina pasliktināties. To uzņēmumu skaits, kuru vērtējumā banku kredītu pieejamība pasliktinājās, būtiski pārsniedza to uzņēmumu skaitu, kuri ziņoja par situācijas uzlabošanos (3.4. att.). Turklāt finansējuma pieejamības attīstības gaidas 2024. gadā ir vēl pesimistiskākas. Situācijas pasliktināšanās gan nav saistīta ar Latvijai specifiskiem faktoriem un atspoguļo norises, kas skar visu eirozonas tautsaimniecību, t. sk. ierobežojošu monetāro politiku. To apstiprina tas, ka finansējuma pieejamības vērtējums ir būtiski pasliktinājies arī Lietuvā, Igaunijā un citviet eirozonā. Tomēr noturīgs pieprasījums pēc investīcijām vienlaikus ar ārējā finansējuma pieejamības pasliktināšanos liek uzņēmumiem arvien vairāk paļauties uz pašu līdzekļiem, kas ne vienmēr ir pietiekami apjomīgāku attīstības plānu īstenošanai.

#### 3.4. attēls

**Pārmaiņas uzņēmumu vērtējumā par banku finansējuma pieejamību**  
(par uzlabošanas ziņojušo uzņēmumu skaits; neto %)



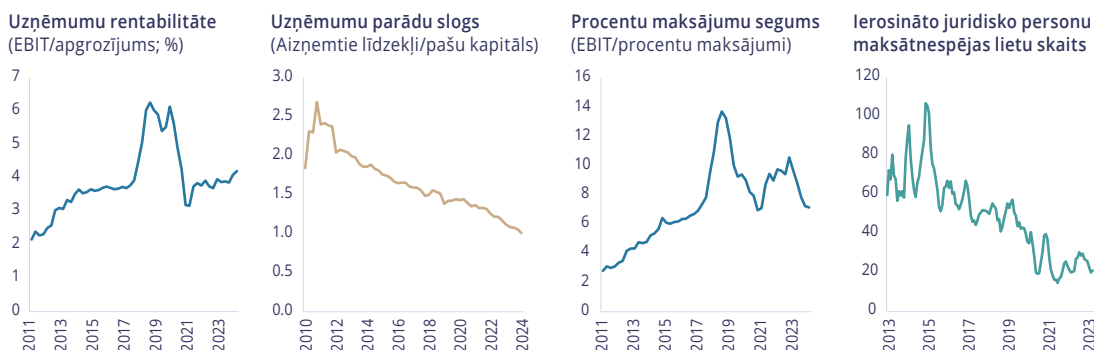
Avots: EK un ECB SAFE aptauja.

\* Gaidas.

Neraugoties uz pēdējos pāris gados piedzīvotajiem ekonomiska rakstura izaicinājumiem, Latvijas uzņēmumu finansiālais stāvoklis nav būtiski pasliktinājies, lai gan atsevišķās tautsaimniecības nozarēs situācija ir atšķirīga. Uzņēmumu rentabilitāte saglabājas augsta, parādu slogs turpina sarukt un, kaut arī augstāku procentu likmju dēļ procentu maksājumi likumsakarīgi ir palielinājušies, spēja tos segt joprojām ir vēsturiski augstā līmenī (3.5. att.). Arī Krievijas iebrukums Ukrainā un ar to saistītā energoresursu krīze nav būtiski palielinājusi ierosināto juridisko personu maksātnespējas lietu skaitu, kas kopumā ir bijis nemainīgs, svārstoties vidēji ap 20 lietām mēnesī (trīs reizes mazāk nekā pirms 10 gadiem). Arī novērtētie uzņēmumu finansiālo veselību raksturojošie rādītāji, piemēram, *Altman* rādītājs (sk. 2. ielikumu), liecina par uzņēmumu finansiālās veselības vispārēju uzlabošanos.

#### 3.5. attēls

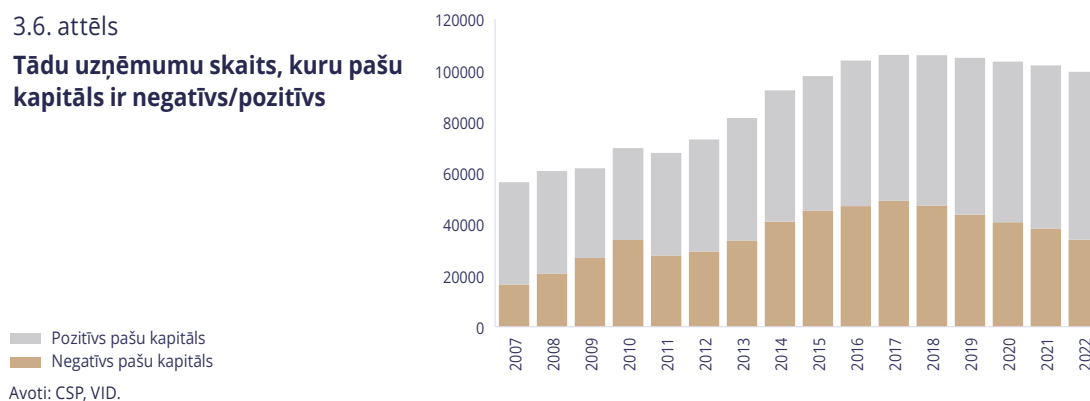
**Latvijas uzņēmumu finansiālo veselību raksturojošie rādītāji**



Avoti: CSP, Maksātnespējas kontroles dienests, Latvijas Atvērto datu portāls.

Zīmīgi, ka arī tādu uzņēmumu īpatsvars, kuru pašu kapitāls ir negatīvs, turpināja samazināties. VID dati liecina, ka 2022. gadā šādu uzņēmumu īpatsvars bija 34 % no visiem Latvijas uzņēmumiem, kas ir zemākais rādītājs kopš 2008. gada un ir par 10 procentpunktiem mazāks nekā 2014. gadā (3.6. att.).

## 3.6. attēls

**Tādu uzņēmumu skaits, kuru pašu kapitāls ir negatīvs/pozitīvs****2. ielikums. Kā attīstījusies Latvijas uzņēmumu finansiālā veselība?**

Uzņēmumu finansiālo veselību raksturo plašs faktoru kopums – peļņitaspēja, darbības efektivitāte, naudas un citu likvidu aktīvu esamība, uzņēmuma finansējuma struktūra un vairāki citi faktori. Arī vērtējums par to, cik liela nozīme piešķirama katram no faktoriem, rada papildu sarežģījumus uzņēmumu finansiālās situācijas analīzē.

Lai vienkopus iekļautu svarīgāko informāciju par uzņēmumu stāvokli, ir iespējams izmantot dažādas novērtējuma metodes. Visizplatītākais ir *Altman Z-score* modelis, ar kuru, pamatojoties uz vairākiem uzņēmuma bilances un peļņas vai zaudējumu aprēķina rādītājiem, nosaka uzņēmuma maksātnespējas varbūtību. Šis modelis ne tikai ļauj apkopot dažādu informāciju vienā skaitlī, bet arī padara to viegli salīdzināmu ar citu uzņēmumu rādītājiem.

Šajā ielikumā par pamatu ņemot VID sniegto informāciju par uzņēmumu finanšu pārskatiem no 2005. gada līdz 2022. gadam, aprēķināts *Altman* rādītājs lielākajai daļai Latvijas uzņēmumu. Ņemot vērā atšķirības uzņēmumu darbības specifikā, rādītājs aprēķināts atsevišķi apstrādes rūpniecības un pakalpojumu nozaru uzņēmumiem. Izmantoti šādi vienādojumi:

$$Altman_{AR} = 0.717 \times X_1 + 0.847 \times X_2 + 3.107 \times X_3 + 0.42 \times X_4 + 0.998 \times X_5$$

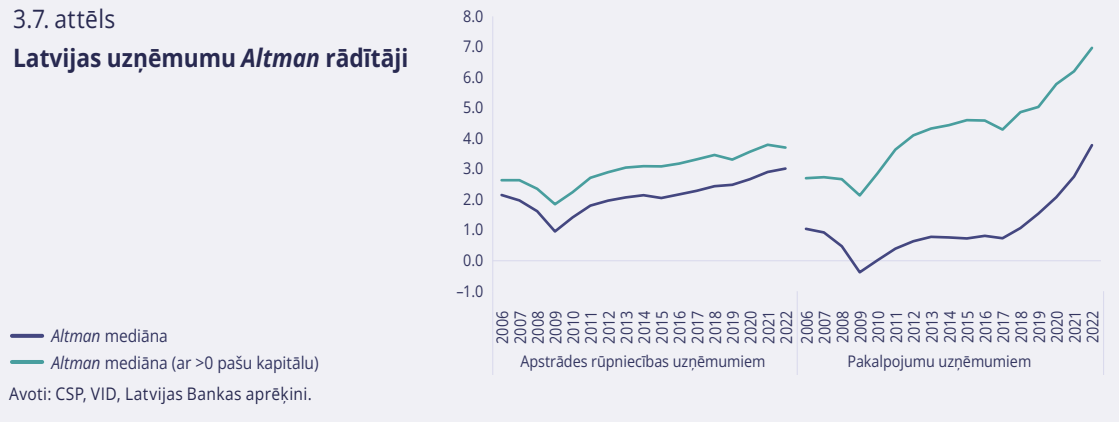
$$Altman_P = 6.56 \times X_1 + 3.26 \times X_2 + 6.72 \times X_3 + 1.05 \times X_4, \text{ kur:}$$

- $Altman_{AR}$  – apstrādes rūpniecības uzņēmumu *Altman* rādītājs;
- $Altman_P$  – pakalpojumu nozaru uzņēmumu *Altman* rādītājs;
- $X_1$  – apgrozāmo līdzekļu un aktīvu attiecība;
- $X_2$  – iepriekšējo pārskata gadu nesadalītās peļņas un aktīvu attiecība;
- $X_3$  – peļņas pirms procentiem un nodokļiem un aktīvu attiecība;
- $X_4$  – pašu kapitāla un aizņemto līdzekļu attiecība un
- $X_5$  – apgrozījuma un aktīvu attiecība.

Svarīgi gan minēt, ka izmantotais *Altman* rādītāja aprēķins ne vienmēr precīzi raksturo katra individuālā uzņēmuma situāciju, tomēr tas sniedz ieskatu vispārējā uzņēmumu finansiālās veselības dinamikā. Jāmin arī, ka *Altman* rādītāja aprēķinos izmantotās vērtības nav pielāgotas Latvijas situācijai, tāpēc interpretējama ir rādītāja dinamika, nevis līmenis.

Aprēķinātie *Altman* rādītāji liecina, ka Latvijas uzņēmumu finansiālā veselība pēc krituma globālās finanšu krīzes laikā ir strauji uzlabojusies (3.7. att.). Īpaši spilgti tas redzams pakalpojumu nozarēs. Vērts uzsvērt, ka uzlabojumu nav noteicis tikai mazāks to uzņēmumu īpatsvars, kuriem ir negatīvs pašu kapitāls. Atsevišķi nodalot uzņēmumus ar pozitīvu pašu kapitālu no tiem, kuriem pašu kapitāls bija negatīvs, secinājums par būtisku finansiālās veselības uzlabošanos paliek nemainīgs.

## 3.7. attēls

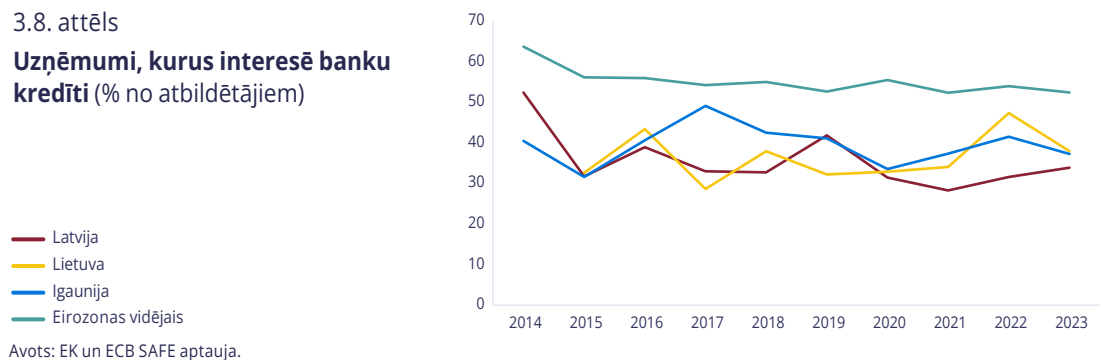
Latvijas uzņēmumu *Altman* rādītāji

Zīmīgi, ka arī citu institūciju, to skaitā pašu banku, veiktā analīze apstiprina, ka Latvijas uzņēmumu finansiālā veselība turpina uzlaboties, neraugoties uz vairākiem ekonomiska rakstura izaicinājumiem.<sup>7</sup> Tas liek secināt, ka vājas uzņēmumu kreditēšanas aktivitātes iemesli pēdējos gados nav cieši saistīti ar uzņēmumu finansiālo veselību.

Viens no iemesliem ir mazāks pieprasījums pēc banku kredītiem. SAFE aptaujas rezultāti rāda, ka tikai trešdaļu Latvijas uzņēmumu interesē<sup>8</sup> banku kredīti (3.8. att.). Savukārt eirozonā vidēji šādu uzņēmumu īpatsvars pārsniedz 50 %. Aptuveni divām trešdaļām no uzņēmumiem, kurus banku kredīti neinteresē, tie nav nepieciešami, bet atlikušo trešdaļu neapmierina kredītu cena, nodrošinājuma prasības, sarežģīta birokrātija un vispārējā finansējuma nepieejamība (3.9. att.). Šo faktoru nozīme Latvijā ir daudz lielāka nekā vidēji eirozonā. Latvijas uzņēmumu finansiālās veselības uzlabošanās kontekstā tas norāda uz kredītu piedāvājuma puses problēmām.

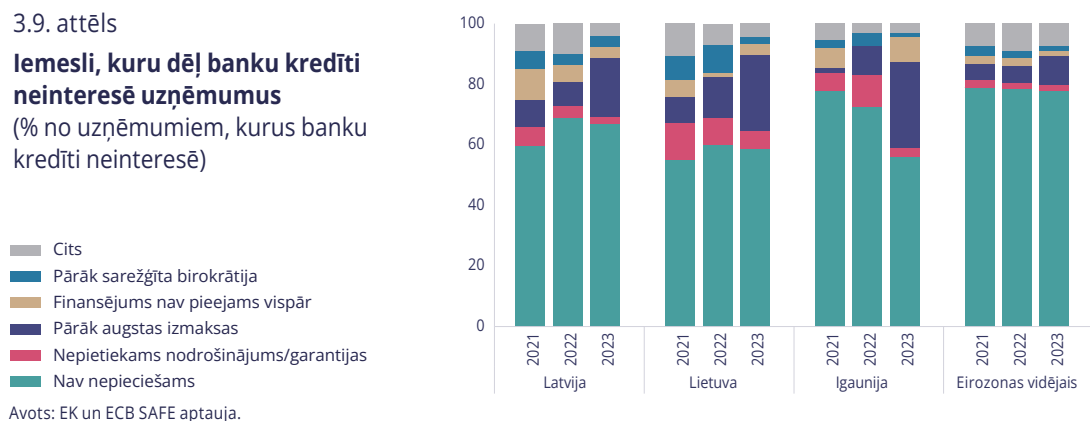
## 3.8. attēls

## Uzņēmumi, kurus interesē banku kredīti (% no atbildētājiem)



## 3.9. attēls

## Iemesli, kuru dēļ banku kredīti neinteresē uzņēmumus (% no uzņēmumiem, kurus banku kredīti neinteresē)



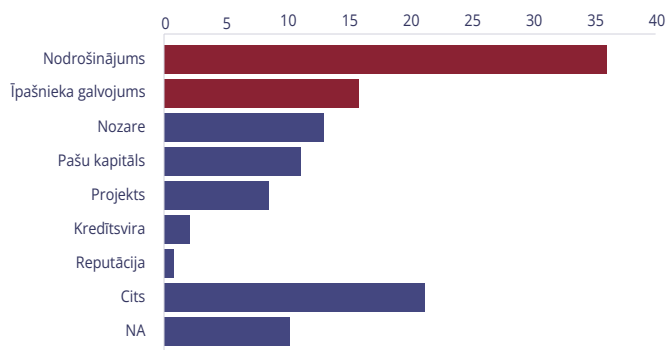
<sup>7</sup> <https://www.seb.lv/info/ekonomiska-vide/latvijas-uznemumi-skersgriezuma-kur-sleptas-neizmantotais-kreditesanas>

<sup>8</sup> Angļu val. – *relevant* (t.i., uzņēmums ir saņēmis kredītu vai vēlēties to saņemt).

Latvijas Bankas un SKDS 2023. gada decembrī veiktā Latvijas uzņēmumu vadītāju aptauja norāda, ka svarīgs kredītu nepieejamības iemesls ir augstās ķīlas prasības. No aptaujātajiem 750 uzņēmumiem piektdaļa pēdējā gada laikā bija pieteikusies bankas kredītam. No tiem gandrīz puse saņēma kredītu pilnā apjomā. Ceturtdaļai kredīts tika atteikts, un pārējie uzņēmumi saņēma kredītu ierobežotā apjomā vai paši atteicās no tā augsto izmaksu vai neizpildāmu nosacījumu dēļ. Kā galvenais bankas atteikuma vai pašu atteikšanās iemesls visbiežāk tika minēts tieši nodrošinājuma un īpašnieku galvojumu trūkums (3.10. un 3.11. att.).

### 3.10. attēls

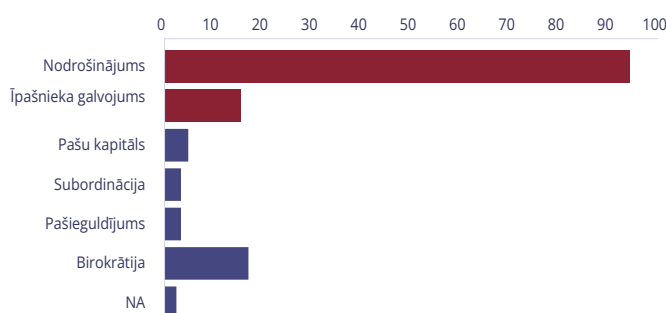
#### Uzņēmumu atbildes par kredīta atteikuma iemeslu (%)



Avots: SKDS.

### 3.11. attēls

#### Uzņēmumu atbildes par neizpildāmo nosacījumu, kura dēļ paši atteicās no kredīta (%)



Avots: SKDS.

Ķīlai ir svarīga loma kredītēšanā, jo tā pasargā kreditoru no zaudējumiem, kas rastos kredītņēmēja maksātnespējas rezultātā. Vienlaikus pārmērīgas ķīlas prasības var ierobežot to uzņēmumu loku, kuriem ir iespēja saņemt kredītu, un potenciāli atturēt arī finansiāli veselīgus uzņēmumus no bankas kredīta piesaistīšanas, it īpaši, ja uzņēmuma īpašniekam jāsniedz personiska garantija.

Salīdzināt ķīlas prasības dažādās valstīs ir iespējams, izmantojot ECB *AnaCredit* datubāzi, kurā iekļauta informācija par visiem eirozonā uzņēmumiem izsniegtajiem banku kredītiem, ja to kopējās saistības attiecīgajā bankā pārsniedz 25 tūkst. eiro. Teju visi 2023. gadā izsniegtie kredīti Latvijā bija pilnībā nodrošināti, ķīlas vērtībai nosedzot vai pārsniedzot kredīta pamatsummu. Turklāt gandrīz trim ceturtdaļām kredītu nodrošinājuma vērtība ir vismaz pusotru reizi lielāka par kredīta vērtību, bet aptuveni pusei – pat divas reizes lielāka (3.12. att.). Tas liecina, ka Latvijā ir vienas no stingrākajām ķīlas prasībām eirozonā. Līdzīga situācija ir arī Lietuvā un Igaunijā, kā arī Maltā, Portugālē un Kiprā. Lielā daļā pārējo eirozonas valstu nodrošinājuma vērtība lielākoties ir mazāka par kredīta vērtību.

Vērtējot ķīlas prasību samērību, jāņem vērā, ka pat lielākie Latvijas (un arī pārējo Baltijas valstu) uzņēmumi ir mazāki un tāpēc bieži vien tiem ir augstāki riska radītāji nekā lielāko eirozonas valstu uzņēmumiem. Tādējādi stingrākas ķīlas prasības varētu būt objektīvi pamatotas. Tomēr, atlasot kredītus, kuri izsniegti uzņēmumiem, kas lieluma ziņā atbilst tipiskajam<sup>9</sup> Latvijas uzņēmumam, secinājumi krasi nemainās. Gandrīz visi kredīti Baltijas valstīs ir pilnībā nodrošināti, un teju 60 % kredītu nodrošinājums ir 150 % no kredīta vērtības (3.13. att.). Savukārt citās eirozonas valstīs ķīlas prasības līdzvērtīgiem uzņēmumiem ir krietni mazākas.

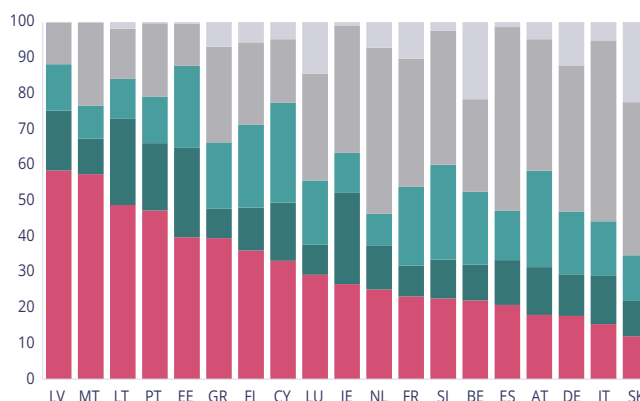
<sup>9</sup> Uzņēmumi, kuru darbinieku skaits un apgrozījums ir starp Latvijas uzņēmumu 40. un 60. procentili.

## 3.12. attēls

**Nefinanšu sabiedrībām eirozonas valstīs 2023. gadā izsniegto jauno kredītu nodrošinājuma apmērs**  
(% no kredīta summas)

Bez nodrošinājuma  
0–100 % nodrošināts  
100–150 % nodrošināts  
150–200 % nodrošināts  
Vairāk nekā 200 % nodrošināts

Avoti: AnaCredit, Latvijas Bankas aprēķini.

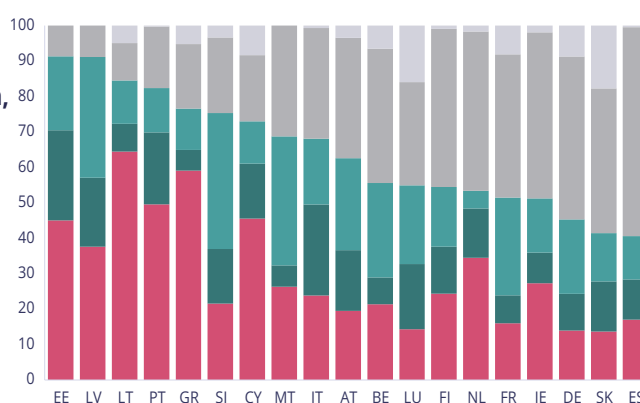


## 3.13. attēls

**Nefinanšu sabiedrībām, kuras ir līdzīgas tipiskam Latvijas uzņēmumam, eirozonas valstīs 2023. gadā izsniegto jauno kredītu nodrošinājuma apmērs**  
(% no kredīta summas)

Bez nodrošinājuma  
0–100 % nodrošināts  
100–150 % nodrošināts  
150–200 % nodrošināts  
Vairāk nekā 200 % nodrošināts

Avoti: AnaCredit, Latvijas Bankas aprēķini.



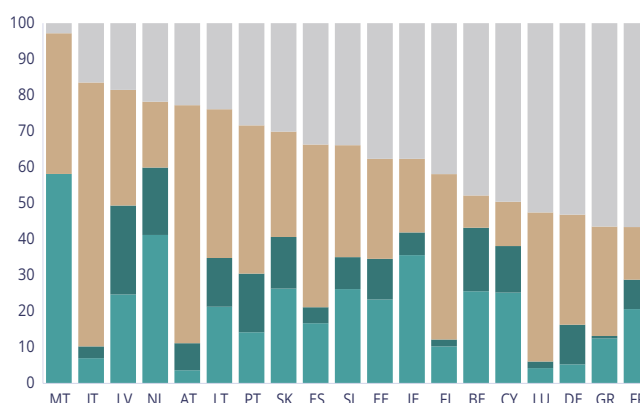
Latvijā vairāk nekā citviet eirozonā tiek pieprasīta nekustamā un kustamā īpašuma ķīla (3.14. att.). Citu valstu pieredze liecina, ka tā nebūt nav vispārpieņemta prakse un vairākos gadījumos kā nodrošinājums tiek pieņemti arī debitora parādi vai apgrozāmie līdzekļi. Prasība nodrošināt kredītu ar nekustamā un kustamā īpašuma ķīlu var būt īpaši nozīmīga problēma nozarēs, kurām ir raksturīga zema kapitālietilpība un tādējādi ierobežots aktīvu klāsts, ko var izmantot par nodrošinājumu, piemēram, pakalpojumu nozarē.

## 3.14. attēls

**Uzņēmumiem eirozonas valstīs 2023. gadā izsniegto jauno kredītu nodrošinājuma veidi**  
(%)

Cits nodrošinājums  
Finanšu garantijas  
Kustamais īpašums  
Nekustamais īpašums

Avoti: AnaCredit, Latvijas Bankas aprēķini.



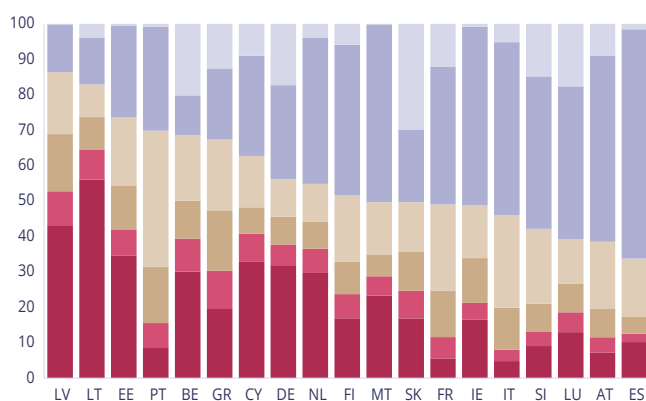
Par samērā stingrām prasībām Latvijā un Baltijas valstīs kopumā liecina arī augstais tādu kredītu īpatsvars, kuri ir nodrošināti ar vairāk nekā vienu ķīlu (3.15. att.). Teju 90 % nefinanšu sabiedrību kredītu ir nodrošināti ar divām un vairāk ķīlām, bet aptuveni puse kredītu – pat ar četrām un vairāk ķīlām. Citviet eirozonā prakse kredītu nodrošināt ar vairāk nekā vienu ķīlu ir daudz mazāk izplatīta. Tas liecina, ka kredīti Latvijā tiek nodrošināti ne tikai ar krietni vērtīgāku ķīlu nekā citās eirozonas valstīs, bet arī ar vairākiem ķīlu veidiem.

## 3.15. attēls

**Uzņēmumiem eirozonas valstīs  
2023. gadā izsniegto jauno kredītu  
nodrošinājumu skaits  
(%)**

- Bez nodrošinājuma
- 1 nodrošinājums
- 2 nodrošinājumi
- 3 nodrošinājumi
- 4 nodrošinājumi
- 5 un vairāk nodrošinājumi

Avoti: AnaCredit, Latvijas Bankas aprēķini.



## 4. Mājsaimniecību finansiālā situācija un pieprasījums pēc ārējā finansējuma

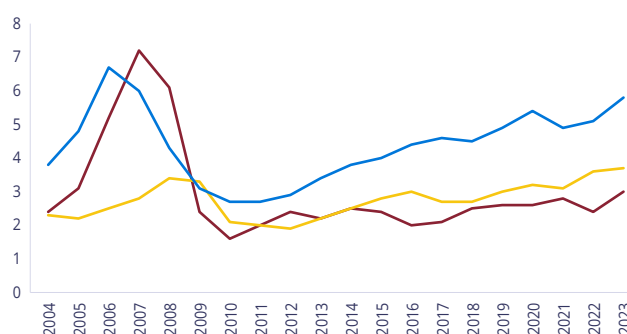
Lai gan 2023. gadā Latvijā investīcijas mājokļos auga, tās joprojām būtiski atpalika no Lietuvas un Igaunijas (4.1. att.). To apliecina arī tas, ka jauno mājokļu kopējā platība uz vienu iedzīvotāju Latvijā bija teju trīs reizes mazāka nekā Baltijas kaimiņvalstīs (4.2. att.).

4.1. attēls

**Investīcijas mājokļos**  
(% no IKP)

— Latvija  
— Lietuva  
— Igaunija

Avots: Eurostat.

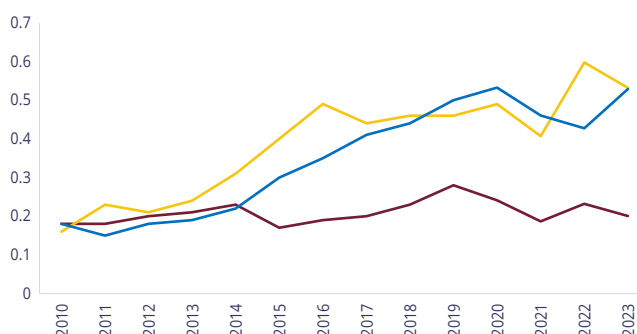


4.2. attēls

**Jauno mājokļu kopējā platība gadā**  
(m<sup>2</sup> uz vienu iedzīvotāju)

— Latvija  
— Lietuva  
— Igaunija

Avoti: Eurostat, Latvijas, Lietuvas un Igaunijas statistikas biroji.



Pēc pandēmijas beigām, strauji augot būvniecības izmaksām un vēlāk arī procentu likmēm, nekustamo īpašumu, it sevišķi jauno mājokļu, pieejamība Latvijā būtiski pasliktinājās. Vēl 2021. gadā 50 m<sup>2</sup> liela dzīvokļa iegādei ar mājokļa kredīta finansējumu jaunajā projektā Rīgā bija nepieciešami ienākumi vismaz 85 % apmērā no vidējās neto algas Latvijā, bet 2023. gada septembrī nepieciešamais ienākumu apmērs bija jau 130 % no vidējās neto algas (4.3. att.).

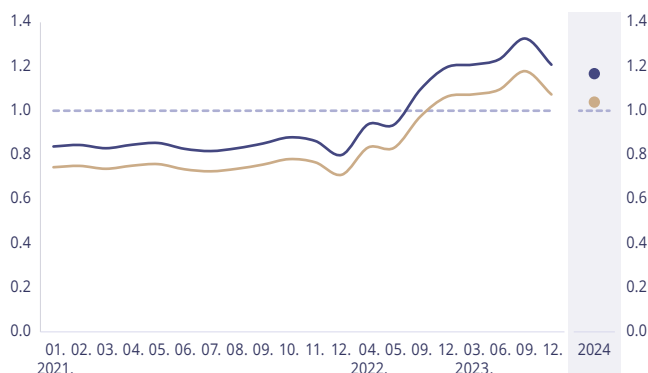
4.3. attēls

**Finansējuma saņemšanai 50 m<sup>2</sup> dzīvokļa jaunajā projektā Rīgā iegādei minimālo ienākumu un vidējās neto algas Latvijā attiecība**

— ja DSTI = 40 %  
— ja DSTI = 45 %

Avoti: SIA "Arco Real Estate", ECB SDW, *Refinitiv* (6 mēn. EURIBOR nākotnes likmes 16.05.2024.), Latvijas Bankas algu prognozes, Latvijas Bankas aprēķini.

Piezīmes. DSTI – parāda apkalpošanas izmaksu un ienākumu attiecība. Maksājumu grafiks pēc anuitārās metodes, 30 gadu termiņš, 15 % iemaksa, likme 2.0 % + aktuālais vai nākotnes līgumu 6 mēnešu EURIBOR. Pēc stabilizācijas 2023. gadā jauno mājokļu piedāvājuma cenas 2024. gadā saglabājas nemainīgā līmenī.



Situācija mazliet uzlabojās 2023. gada nogalē. Būvniecības izmaksu pieauguma tempam mazinoties un jauno mājokļu pirkumu skaitam būtiski sarūkot, jauno mājokļu cenu kāpums ir norimis. Savukārt māsaimniecību finansiālajai situācijai turpinot pakāpeniski uzlaboties, mājokļi kļūst pieejamāki. Jaunu un energoefektīvu mājokļu pieejamību papildus veicina arī atvieglotie kreditēšanas standarti mājokļiem, kuru energoefektivitātes klase ir C vai augstāka.<sup>10</sup>

Salīdzinājumā ar citām eirozonas valstīm mājokļu kreditēšanas aktivitāte Latvijā bijusi samērā noturīga, bet zema: 2023. gadā mājokļa kredītu atlikums pieauga par 1.6 %, savukārt eirozonā vidēji tikai par 0.6 %. Tomēr izsniegto mājokļa kredītu atlikums Latvijā vēl arvien ir zemākais eirozonā. 2023. gada beigās mājokļa kredītu portfelis veidoja vien 12 % no IKP (trīs reizes mazāk nekā eirozonas valstu vidējais rādītājs – 36 %). Svarīgi gan uzsvērt, ka situācija nebūt nav viendabīga visā Latvijas teritorijā.

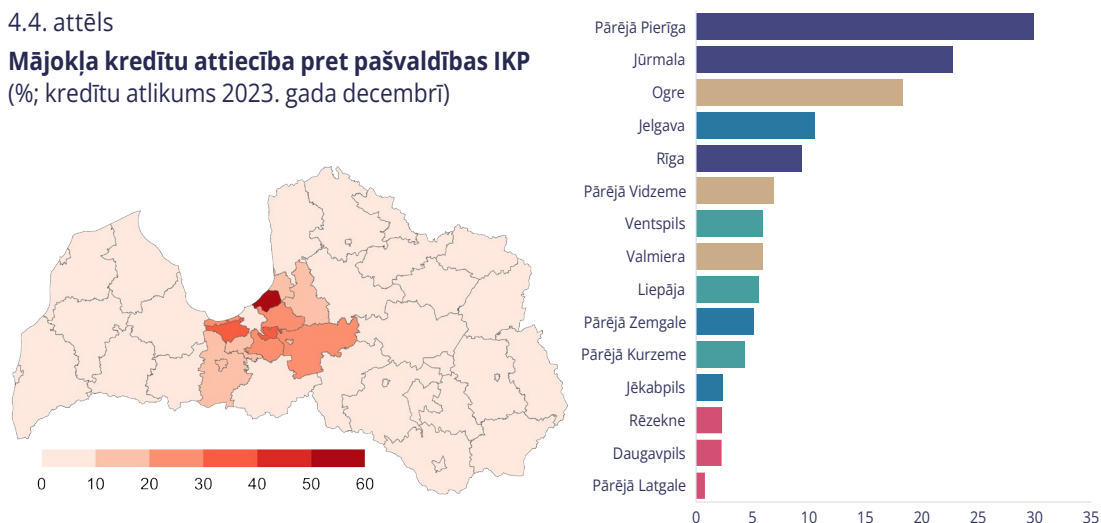
## Mājokļu kreditēšana reģionos

Apvienojot Latvijas Bankas Kredītu reģistra datus ar Valsts zemes dienesta (VZD) datiem, ir iespējams iegūt ļoti detalizētu ieskatu mājokļu kreditēšanas atšķirībās starp Latvijas pašvaldībām.<sup>11</sup>

Pierīgas pašvaldībās izsniegto mājokļa kredītu atlikums ir krietni tuvāks eirozonas vidējam rādītājam un ir aptuveni 30 % no reģiona IKP. Turklāt atsevišķos novados, piemēram, Ādažu novadā, tas pat pārsniedz 55 % no novada IKP (4.4. att.). Rīgā mājokļa kredītu atlikums ir būtiski zemāks – tikai 9 % no galvaspilsētas IKP.

### 4.4. attēls

#### Mājokļa kredītu attiecība pret pašvaldības IKP (%; kredītu atlikums 2023. gada decembrī)



Avoti: Latvijas Bankas Kredītu reģistrs, VZD, CSP.

Piezīme. IKP pašvaldību dalījumā pieejams par 2021. gadu. 2022. un 2023. gadam pieņemts, ka pašvaldību IKP auga atbilstoši Latvijas kopējam IKP pieauguma tempam.

Ārpus Rīgas un Pierīgas samērā augsta mājokļu kreditēšanas aktivitāte vērojama novados, kuri ir ģeogrāfiski tuvu Rīgai – Ogres, Saulkrastu un Jelgavas novadā, kā arī pašā Jelgavā. Šajās pašvaldībās mājokļa kredītu atlikums ir diapazonā no 10 % līdz 28 % no pašvaldības IKP.

Nevienā citā pašvaldībā ārpus Pierīgas reģiona mājokļa kredītu atlikums nepārsniedz 10 % no pašvaldības IKP. Tas attiecas arī uz valstspilsētām. Liepājā, Ventspilī un Valmierā izsniegto mājokļa kredītu atlikums ir 5–6 % no attiecīgo pilsētu IKP, savukārt Daugavpilī, Rēzeknē un Jēkabpilī – tikai 2 % no IKP. Kopumā teju pusē Latvijas pašvaldību izsniegto mājokļa kredītu atlikums nepārsniedz 3 % no IKP.

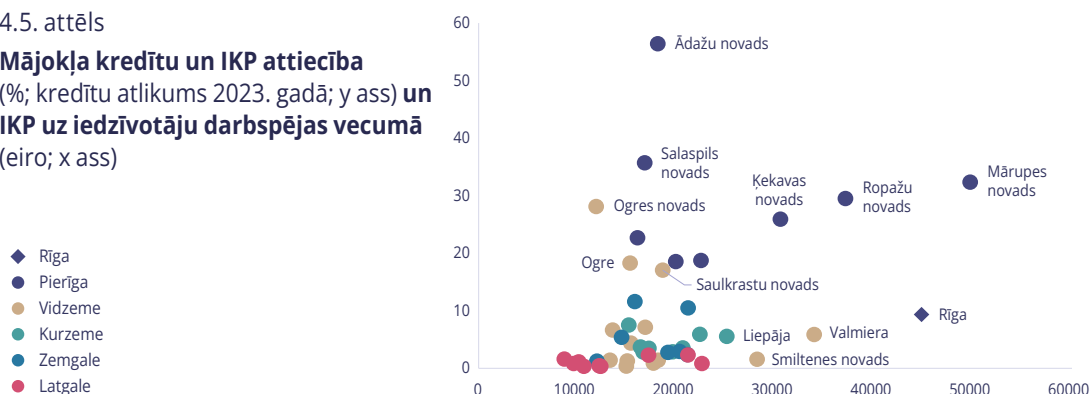
<sup>10</sup> <https://www.bank.lv/aktualitates-banklv/zinas-un-raksti/jaunumi/16755-latvijas-banka-parskata-kreditrisku-parvaldisanas-noteikumus>

<sup>11</sup> No kredītu reģistra atlasīti dati par tiem mājokļa kredītiem, kuri nodrošināti ar nekustamā īpašuma ķīlu un kurus izsniegušas četras kredītiestādes, kurās ir vislielākais mājokļa kredītu atlikums. Tādējādi analizē tiek iekļauti kredīti, kas veido aptuveni 80 % no visiem mājokļa kredītiem. Par atlikušo mājokļa kredītu daļu visa analīzei nepieciešamā informācija nav pieejama. Kredīta ģeogrāfiskā piederība noteikta pēc ķīlas kadastrālās teritorijas.

Izsniegto mājokļa kredītu atlikums ne vienmēr ir cieši saistīts ar novada vai pilsētas ekonomiskās aktivitātes līmeni (4.5. un 4.6. att.). Piemēram, Valmierā, Liepājā un Smiltenes novadā, neraugoties uz samērā augstu IKP uz iedzīvotāju un zemiem bezdarba rādītājiem, mājokļu kreditēšanas aktivitāte ir gausa. Līdzīga situācija ir vērojama arī Dobeles, Saldus un Līvānu novadā.

#### 4.5. attēls

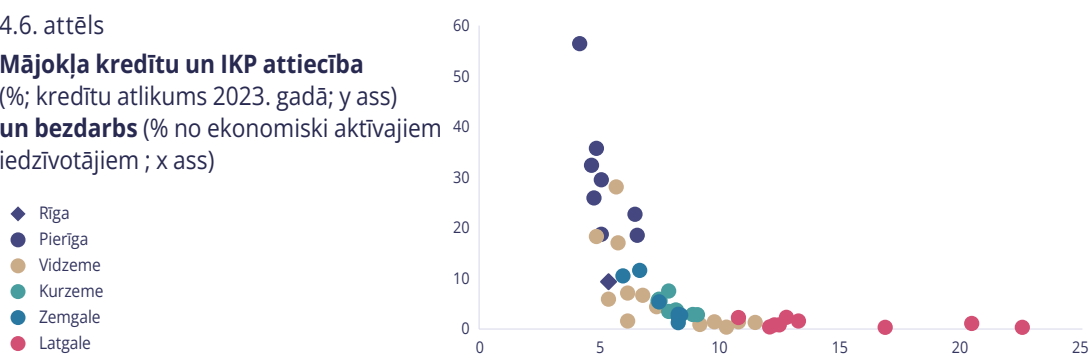
**Mājokļa kredītu un IKP attiecība**  
(%; kredītu atlikums 2023. gadā; y ass)  
**un**  
**IKP uz iedzīvotāju darbspējas vecumā**  
(eiro; x ass)



Avoti: Latvijas Bankas Kredītu reģistrs, VZD, CSP, Latvijas Bankas aprēķini.

#### 4.6. attēls

**Mājokļa kredītu un IKP attiecība**  
(%; kredītu atlikums 2023. gadā; y ass)  
**un bezdarbs** (% no ekonomiski aktīvajiem  
iedzīvotājiem ; x ass)



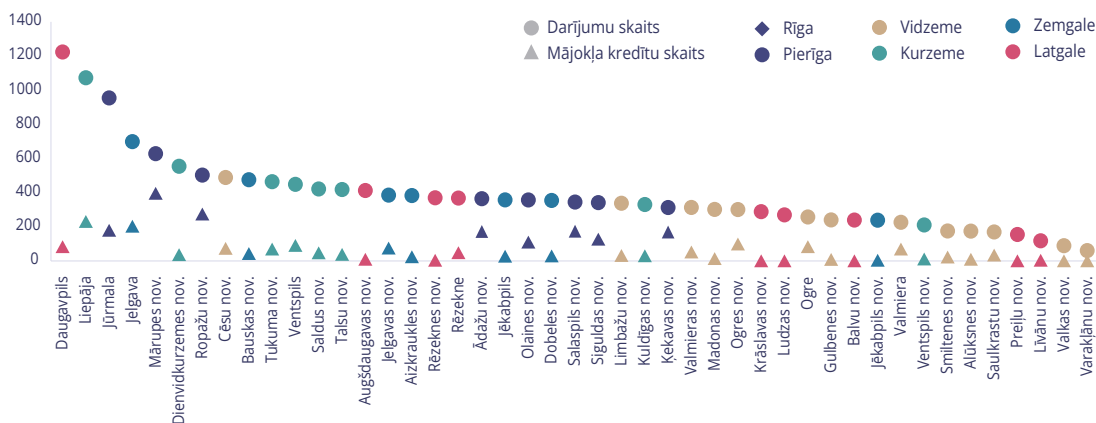
Avoti: Latvijas Bankas Kredītu reģistrs, VZD, CSP.

Daudz svarīgāks par ekonomisko vidi ir ģeogrāfiskā novietojuma faktors. Neatkarīgi no ekonomiskās aktivitātes līmeņa mājokļu kreditēšanas aktivitāte ir augstāka Pierīgas reģiona pašvaldībās un tajās citu reģionu pašvaldībās, kuras ir ģeogrāfiski tuvu Rīgai. Tikmēr citās Latgales, Kurzemes, Vidzemes un Zemgales pašvaldībās mājokļu kreditēšanas aktivitāte ir ļoti zema.

Vājo kreditēšanu šajās pašvaldībās ne vienmēr var skaidrot arī ar vāju nekustamā īpašuma tirgus aktivitāti. Daudzās pašvaldībās, neraugoties uz samērā zemu kreditēšanas aktivitāti, darījumu skaits ar dzīvojamām ēkām un dzīvojamo telpu grupām nebūt nav mazs. Piemēram, Liepājā un Ventspilī tikai katrs piektais darījums tiek finansēts ar mājokļa kredītu, bet Dobeles, Bauskas un Cēsu novadā – tikai katrs desmitais darījums (4.7. att.).<sup>12</sup> Savukārt Pierīgas reģiona pašvaldībās ar kredītiem tiek finansēta aptuveni puse darījumu un Mārupes novadā – pat divas trešdaļas.

<sup>12</sup> Vairākos novados to darījumu skaits ar nekustamo īpašumu, kuri finansēti ar mājokļa kredītiem, nepārsniedz 10.

## 4.7. attēls

**Darījumu skaits ar dzīvojamām ēkām un dzīvojamo telpu grupām Latvijas pašvaldībās (2023. gadā; bez Rīgas)**

Avoti: Latvijas Bankas Kredītu reģistrs, VZD.

Piezīme. Izmantoti darījumi ar ēkām un telpu grupām, kuru lietošanas veids tiek klasificēts kā dzīvojamās mājas un telpas (būvju klasifikācijas kods 11), izņemot dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas (būvju klasifikācijas kods 113). Par tām pašvaldībām, kurās izsniegto mājokļa kredītu skaits nepārsniedz divus, konfidencialitātes dēļ norādīts, ka izsniegts 0 kredītu.

Šāda situācija ir saistīta ar vairākām strukturālām problēmām<sup>13</sup>, kas kavē veselīgu kredītēšanas attīstību Latvijas mājokļu tirgū, to skaitā: 1) ar augsto ēnu ekonomikas īpatsvaru; 2) ar nekustamā īpašuma vērtējuma summas un tā būvniecības izmaksu atšķirību; 3) ar ierobežojošiem mājokļa kredītu nosacījumiem.

Augsta ēnu ekonomikas izplatība izpaužas ne tikai aploksņu algās un tādējādi ierobežotās iespējās saņemt kredītu, bet arī darījumu patiesās vērtībās slēpšanās. Cenu Bankas 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, apgrūtina nekustamā īpašuma vērtības objektīva novērtējuma veikšanu, kas ir būtisks kritērijs mājokļa kredīta izsniegšanai. Īpaši aktuāla šī problēma ir mazākās pašvaldībās, kur vērtējuma veikšanai izmantojamo darījumu skaits ir samērā mazs.

Lai situāciju vērstu par labu, jāmeklē risinājumi, kas veicinātu visu iesaistīto pušu vēlmi norādīt patieso darījuma summu. Viens šāds 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 vērtības<sup>14</sup>, bet Igaunijā – tikai 0.1–0.2 % no darījuma vērtības<sup>15</sup>, savukārt Lietuvā tas ir fiksēts maksājums 17–34 eiro apmērā<sup>16</sup>.

Pašlaik Latvijā nodevas apmēru iespējams būtiski samazināt (līdz 0.5 % mājokļa pirkuma summai līdz 100 000 eiro<sup>17</sup>), ja mājokļa iegādei tiek izmantots Altum mājokļu garantiju programmas atbalsts. Tas nereti rada finansiālu motivāciju garantiju programmu izmantot arī tiem pircējiem, kuriem mājokļa kredīta pirmā iemaksa nesagādā grūtības (4.8. att.). Ar to arī daļēji skaidrojama garantiju programmas popularitāte – 2024. gada 1. ceturksnī 33 % no jauniešiem mājokļu kredītiem tika izsniegti ar Altum garantiju.

<sup>13</sup> Vienlaikus jāņem vērā, ka atsevišķās pašvaldībās, īpaši pierobežā, zemo ar kredītiem finansēto darījumu īpatsvaru var skaidrot ar nozīmīgu ārvalstnieku aktivitāti nekustamā īpašuma tirgū.

<sup>14</sup> Bet ne vairāk kā 50 000 eiro.

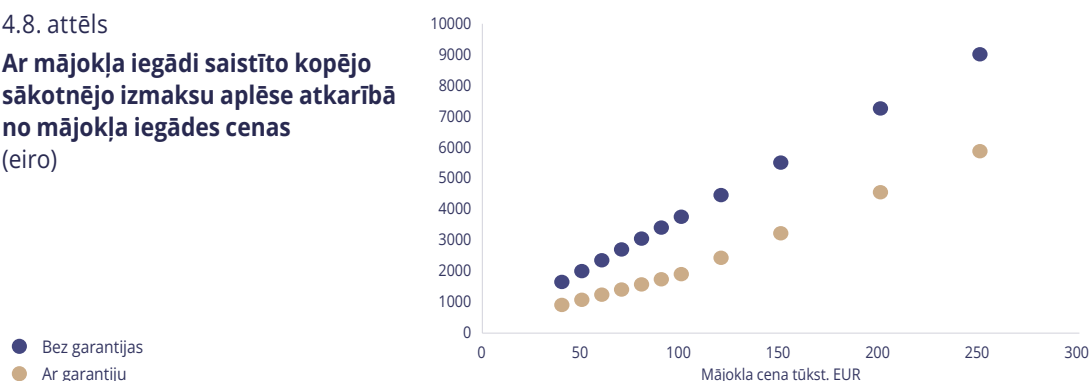
<sup>15</sup> Sk. <https://www.riigiteataja.ee/en/eli/519022016005/consolide> un <https://www.riigiteataja.ee/tolkelis/5270/2202/4001/annex2.pdf#>.

<sup>16</sup> Sk. <https://www.registrucentras.lt/p/1532>.

<sup>17</sup> Ja mājokļa pirkuma summa pārsniedz 100 000 eiro, tad summas daļai, kas pārsniedz 100 000 eiro, tiek piemērota nodevas likme 1.5 %.

## 4.8. attēls

**Ar mājokļa iegādi saistīto kopējo sākotnējo izmaksu aplēse atkarībā no mājokļa iegādes cenas (eiro)**



Avots: Latvijas Bankas aplēse, kas veikta, pamatojoties uz noteikumiem par valsts nodevu par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā.

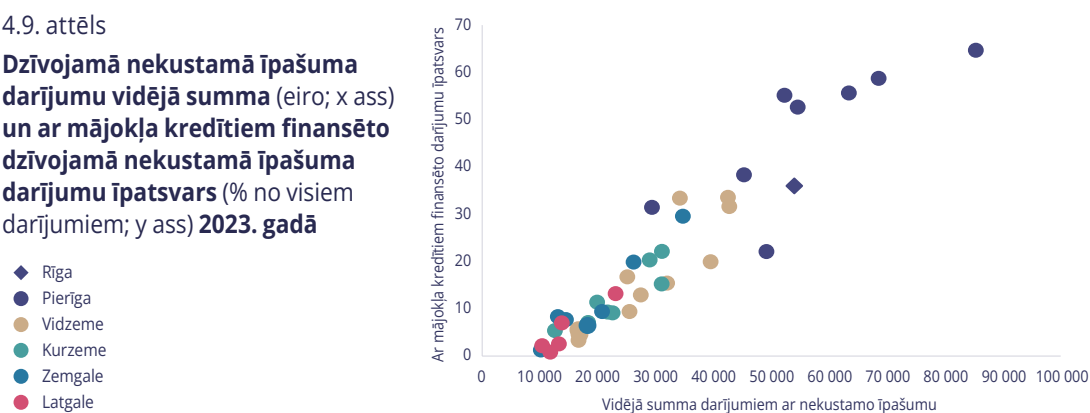
Piezīmes. Kopējās izmaksas bez garantijas atspoguļo kredītņēmēja izmaksas, tam uzņemoties mājokļa kredītsaistības ar 15 % pirmo iemaksu (pirmā iemaksa sērijveida dzīvokļiem mēdz būt krietni lielāka). Kopējās izmaksas ar garantiju atspoguļo kredītņēmēja izmaksas, tam uzņemoties kredītsaistības ar mājokļu garantiju programmas sniegto garantiju 10 % apmērā. Papildus pieņemts, ka kredītam ar mājokļu garantiju programmas atbalstu piešķirta atlaide mājokļa kredīta izsniegšanas maksai.

Tomēr Altum garantiju programma, kas sniedz nodevas atlaidi, ir pieejama tikai noteiktām sabiedrības grupām – ģimenēm ar bērniem un Nacionālo bruņoto spēku karavīriem. Tāpēc risinājums ar plašāku ietekmi būtu nodevas samazināšana visiem iedzīvotājiem, kas ne vien veicinātu mājokļu tirgus aktivitāti un uzlabotu nekustamo īpašumu vērtējumu kvalitāti (tādējādi veicinot kredītesānu reģionos), bet arī mazinātu stimulus izmantot Altum garantiju programmu tiem aizņēmējiem, kuriem garantijas būtībā nav nepieciešamas. Turklāt mazāka garantiju popularitāte varētu zināmā mērā kompensēt budžeta ieņēmumu kritumu, kas rastos, samazinot nodevas apmēru.

Vēl viens svarīgs faktors, kas kavē mājokļu kredītesānu un nekustamā īpašuma tirgus aktivitāti Latvijas reģionos, ir nekustamā īpašuma vērtējuma summas un būvniecības izmaksu atšķirība. Šis ir viens no šķēršļiem aktīvākai kredītesānai, kas visbiežāk tika pieminēts sarunās ar Latvijas reģionu uzņēmējiem un iedzīvotājiem.<sup>18</sup> Nekustamā īpašuma cenas (tirgus vērtības) Latvijas pašvaldībās variē plašā amplitūdā, taču būvniecības izmaksas ir samērā līdzīgas. Plašo tirgus vērtības variāciju ilustrē VZD dati<sup>19</sup> – darījumu ar dzīvojamām telpām vai ēkām vidējā summa 2023. gadā Mārupes un Ādažu novadā ir attiecīgi 86 tūkst. eiro un 69 tūkst. eiro, bet lielā daļā citu reģionu pašvaldību tā nepārsniedz 25 tūkst. eiro (4.9. att.). Piemēram, Saldus un Bauskas novadā dzīvojamo ēku vai dzīvojamo telpu iegādes darījuma vidējā summa bija tikai 20 tūkst. eiro. Zemas nekustamo īpašumu cenas atspoguļojas arī zemākos vērtējumos un tādējādi sarežģī mājokļa kredīta saņemšanu būvniecībai.

## 4.9. attēls

**Dzīvojamā nekustamā īpašuma darījumu vidējā summa (eiro; x ass) un ar mājokļa kredītiem finansēto dzīvojamā nekustamā īpašuma darījumu īpatsvars (% no visiem darījumiem; y ass) 2023. gadā**



Avoti: Latvijas Bankas Kredītu reģistrs, VZD, Latvijas Bankas aprēķini.

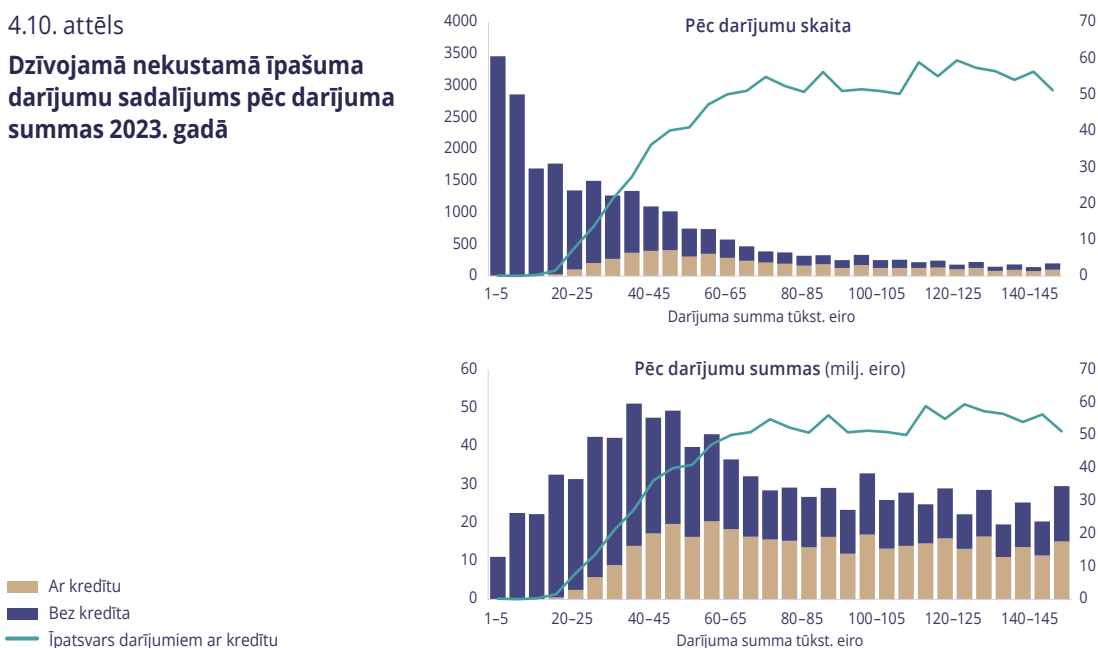
<sup>18</sup> <https://www.bank.lv/aktualitates-banklv/zinas-un-raksti/jaunumi/16924-latvijas-banka-ar-pasvaldibu-vaditajiem-un-uznemejiem-parrunas-finansu-pakalpojumu-pieejamibu-regionos>

<sup>19</sup> Jāpatur prātā, ka reģistrētās darījumu vērtības ne vienmēr atspoguļo patieso darījuma summu.

Samērā zemas nekustamā īpašuma cenas var mazināt kredītēšanas aktivitāti arī citu iemeslu dēļ. Pirmkārt, tās mazina pieprasījumu pēc kredītiem, jo līdz ar zemākām cenām arī nepieciešamais uzkrājumu apjoms īpašuma iegādei bez banku finansējuma ir mazāks. Otrkārt, arī banku vēlme izsniegt neliela apjoma kredītus var būt zemāka fiksēto izmaksu dēļ. To apliecina arī tas, ka tikai ļoti maza daļa darījumu par summu līdz 20 tūkst. eiro tiek finansēta ar banku kredītiem. Proti, ar kredītiem finansēto darījumu skaits nepārsniedz 1 % no kopējā tādu darījumu skaita, kuru summa ir līdz 20 tūkst. eiro (4.10. att.). Salīdzinājumam – krietni vairāk nekā puse darījumu par summu virs 60 tūkst. eiro tiek finansēta ar kredītiem.

#### 4.10. attēls

##### Dzīvojamā nekustamā īpašuma darījumu sadalījums pēc darījuma summas 2023. gadā



Avoti: Latvijas Bankas Kredītu reģistrs, VZD, Latvijas Bankas aprēķini.

Arī banku tīmekļvietnēs<sup>20</sup> publiski pieejamā informācija liecina, ka ar nekustamā īpašuma ķīlu nodrošinātos kredītus neizsniedz zem noteiktas summas (ap 10–20 tūkst. eiro). Proti, ja nekustamais īpašums maksā mazāk par 15–30 tūkst. eiro un pirmā iemaksa ir 20–30 %, iespējas saņemt standarta mājokļa kredītu ir ierobežotas. Tam ir nozīmīga ietekme uz kredītu pieejamību reģionos, kur nekustamā īpašuma cenas ir caurmērā zemākas.

Ar nekustamā īpašuma ķīlu nodrošināts kredīts gan nav vienīgais kredīta veids, ar kuru Latvijā tiek finansēta mājokļu iegāde. Aptuveni 65 % no visiem mājokļa kredītiem tiek izsniegti bez nekustamā īpašuma ķīlas, un nav iespējams noteikt to piederību konkrētai pašvaldībai. Šie kredīti gan ietver arī kredītus remontam un ir caurmērā mazāki, un to kopējā vērtība 2023. gada beigās veidoja 13 % no visa mājokļa kredītu portfeļa. Turklāt šie kredīti ir ar krietni nepievilcīgākiem nosacījumiem. 2023. gadā ar nekustamā īpašuma ķīlu nodrošināto mājokļa kredītu vidējā procentu likme bija 5.2 %, bet mājokļa kredītiem bez ķīlas tā bija teju 10 % (4.11. att.).

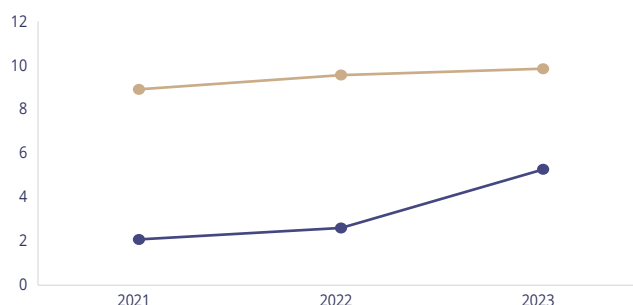
<sup>20</sup> Sk., piemēram: <https://www.swedbank.lv/private/credit/loans/home> (skatīts 2024. gada 17. jūlijā).

## 4.11. attēls

**Jauno mājokļa kredītu vidējās procentu likmes Latvijā (%)**

— Ar nekustamā īpašuma nodrošinājumu  
— Bez nekustamā īpašuma nodrošinājuma

Avots: Latvijas Bankas Kredītu reģistrs.

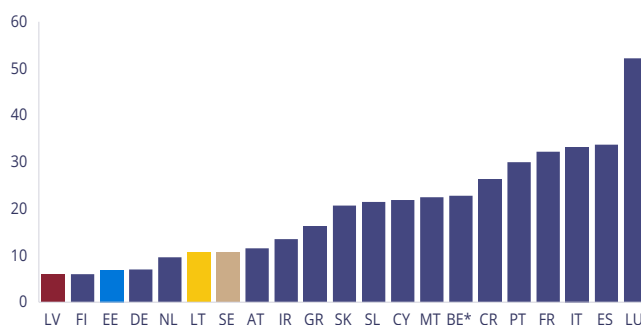


Lai gan augstākas kredītu procentu likmes šāda veida kredītiem mēdz pamatot ar nodrošinājuma trūkumu un līdz ar to augstāku risku, nodrošinājums šo kredītu līgumos nereti tiek iekļauts netieši. Piemēram, ja kredītu izmanto mājokļa iegādei, var tikt paredzēts nosacījums par nepieciešamību īpašumtiesības pārreģistrēt uz kredītņēmēja vārda, tādējādi radot netiešu nodrošinājumu.

Tāpēc kredītu (ar samērīgām procentu likmēm) pieejamība ne pārāk lieliem darījumiem ir problēma, kas īpaši skar reģionus. Lai situāciju uzlabotu, valsts, Altum un/vai pašvaldības varētu izveidot neliela apjoma nodrošinātu aizdevumu programmu nekustamā īpašuma iegādei. Tā novērstu tirgus nepilnību, uzlabojot kredītu pieejamību reģionos, vienlaikus saglabājot tirgu nenodrošinātiem kredītiem remontam un citiem mērķiem, kas nav īpašuma iegāde.

Lielā variācija mājokļu kreditēšanā atspoguļo plašāku finanšu pakalpojumu pieejamības pasliktināšanos Latvijas reģionos. Mazinoties skaidrās naudas izmantošanai un paplašinoties attālināti saņemamo pakalpojumu klāstam, banku klātienes apkalpošanas centru skaits ir būtiski sarucis. Kopš 2014. gada banku klātienes apkalpošanas centru skaits uz iedzīvotāju Latvijā ir samazinājies par teju 71 %, un vairākumā pašvaldību nevienai no lielākajām bankām nav sava centra. Tā ir plašāka mēroga tendence, kas vērojama ne tikai Latvijā, bet arī lielākajā daļā citu valstu. Starptautiskā Valūtas fonda (SVF) dati liecina, ka klātienes apkalpošanas centru skaits ir sarucis visās eirozonas valstīs un arī Zviedrijā, tomēr procentuāli nozīmīgākais samazinājums noticis tieši Latvijā (4.12. un 4.13. att.).

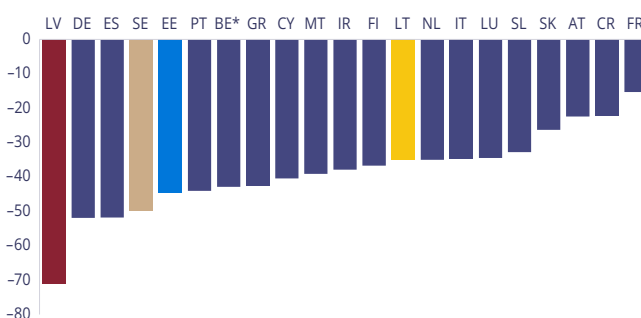
## 4.12. attēls

**Komercbanku klātienes apkalpošanas centru skaits 2022. gadā uz 100 000 pilngadīgiem iedzīvotājiem**

Avots: SVF.

\* Informācija par Beļģiju pieejama par 2021. gadu.

## 4.13. attēls

**Komercbanku klātienes apkalpošanas centru skaita uz 100 000 pilngadīgiem iedzīvotājiem pārmaiņas 2014.–2022. gadā (%)**

Avots: SVF.

\* Informācija par Beļģiju pieejama par 2021. gadu.

Tomēr klātienē pakalpojumu pieejamības samazināšanās nav bez blaknēm – arī kredītešanas kontekstā. Jaunu kredītsaistību uzņemšanās prasa rūpīgu situācijas izvērtējumu un nereti arī individuālus risinājumus. Īpaši tas ir attiecināms un mazajiem un vidējiem uzņēmumiem. Bankām slēdzot savus klātienē apkalpošanas centrus, to spēja izprast tuvējo uzņēmumu plānus un vajadzības samazinās. Tas atspoguļojas arī zemākā kredītu pieejamībā. Liecības par to sniedz Zviedrijas centrālā banka, norādot, ka pašvaldībās, kuras klātienē apkalpošanas centru skaita samazināšana skāra visvairāk, ir vērojams būtisks kredītu apjoma sarukums un vājāka ekonomiskā aktivitāte.<sup>21</sup>

Ar līdzīgām sekām saskaras arī Latvijas reģionu iedzīvotāji, kuros klātienē pakalpojumu pieejamības mazināšanās ir skārusi visvairāk (sk. 3. ielikumu). Tāpēc Latvijas Banka iesniegusi Saeimas Budžeta un finanšu (nodokļu) komisijā priekšlikumus Kredītiestāžu likuma grozījumiem, kuru mērķis ir sekmēt vienmērīgu finanšu pakalpojumu pieejamību visā Latvijas teritorijā. Priekšlikumi paredz, ka kredītiestādēm būs jānodrošina pastāvīga klātbūtne tajās valstspilsētās un novadu administratīvajos centros, kas atbilst noteiktiem nosacījumiem (attālums līdz citai pilsētai, kurā jau tiek nodrošināta pastāvīga klātienē pakalpojumu sniegšana, klientu īpatsvars attiecīgajā pašvaldībā, pašvaldībā dzīvojošo iedzīvotāju skaits u. c.). Savukārt tajās valstspilsētās un novadu administratīvajos centros, kur bankām nebūs pienākuma nodrošināt pastāvīgu klātienē pakalpojumu sniegšanu, pakalpojumi klātienē būs sniedzami pēc klienta pieprasījuma atbilstoši kredītiestādes izvēlētam klātienē pakalpojumu nodrošināšanas risinājumam, kas var būt, piemēram, mobilais klientu apkalpošanas punkts.

### 3. ielikums. Vai banku klātesamība reģionos ietekmē uzņēmumu kredītešanu?

Liecības par klātienē apkalpošanas centru nozīmi atrodamas arī Latvijā. SKDS veiktā Latvijas uzņēmumu vadītāju aptauja aptver plašu informāciju ne tikai par uzņēmuma lielumu, darbības nozari un pamatdarbības vietu, bet arī par uzņēmumu vadītāju pieredzi sadarbībā ar bankām, t. sk., tiem piesakoties kredītiem.

Aptaujas rezultāti liecina, ka tajās pašvaldībās, kurās kādai no bankām ir klātienē apkalpošanas centrs, to uzņēmumu īpatsvars, kuriem ir nepieciešams finansējums un kuri cenšas piesaistīt banku finansējumu (75 %), ir augstāks nekā tajās pašvaldībās, kur klātienē apkalpošanas centru nav (62 %). Tomēr rādītāju atšķirības pašas par sevi nepierāda, ka klātienē apkalpošanas centru esamība veicina kredītešanu. Iespējams, ka klātienē apkalpošanas centri gluži vienkārši atrodas tajās pašvaldībās, kurās ir lielāki un aktīvāki uzņēmumi, kam tāpat ir lielākas iespējas saņemt kredītus. Tāpēc ir nepieciešams atbildēt uz jautājumu: "Vai citādi līdzīgiem uzņēmumiem kredītu pieejamība atšķiras atkarībā no tā, vai konkrētajā pašvaldībā atrodas klātienē apkalpošanas centrs?"

Lai uz to atbildētu, izlases kopā atlasīti tie uzņēmumi, kuri pieteikušies banku kredītam, un izmantots šāds vienādojums:

$$Y_i = \beta U_i + \mu F_i + \gamma M_i + u_i, \text{ kur:}$$

- $Y_i$  – binārais mainīgais, kas norāda, vai uzņēmumam i kredīts netika atteikts (1 = netika atteikts, 0 = tika atteikts);
- $U_i$  – uzņēmumu raksturojošie faktori (nozare, darbinieku skaits, apgrozījums, apmaksātā pamatkapitāla izcelsme un tas, vai uzņēmums aktīvi darbojas eksporta tirgos);
- $F_i$  – pašvaldību raksturojošie faktori (tas, vai uzņēmuma i pašvaldībā atrodas banku klātienē apkalpošanas centrs, pašvaldības IKP uz iedzīvotāju, binārais mainīgais Rīgas gadījumā);
- $M_i$  – izlases novirzi korigējošais faktors (*Heckman* korekcija)<sup>22</sup> un

<sup>22</sup> Izlasē nav iekļauti uzņēmumi, kuri varētu saņemt kredītus, bet tiem nav pieteikušies, tāpēc novērtējuma rezultāti var nebūt reprezentatīvi. Lai to novērstu, tiek izmantota *Heckman* korekcija. Proti, vispirms, atlasot visus uzņēmumus, tiek novērtēta varbūtība, ka uzņēmums pieteicās kredītam, un pēc tam tiek aprēķināts izlases novirzi korigējošais faktors, ko iekļauj kredīta saņemšanas vienādojumā.

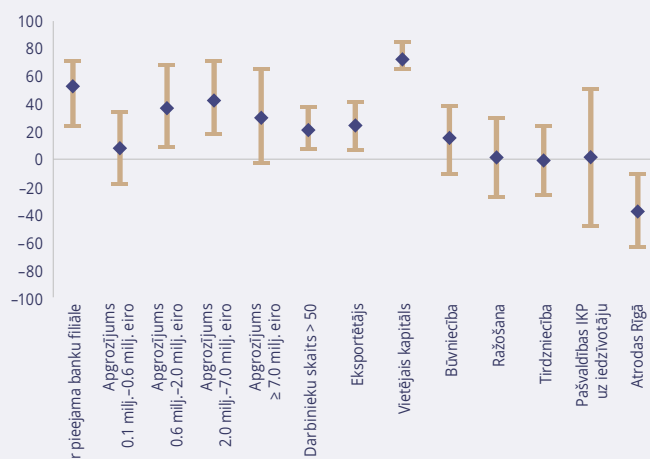
<sup>21</sup> <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/working-papers/2023/no.-430-banking-without-branches.pdf>

- $u_i$  – modeļa kļūda.

Analīzes rezultāti liecina, ka uzņēmumiem, kuru pašvaldībās ir vismaz viens banku klātienes apkalpošanas centrs, ir par 52 procentpunktiem lielāka iespējamība saņemt kredītu nekā visādi citādi līdzīgiem uzņēmumiem, kuru pašvaldībās klātienes apkalpošanas centru nav (4.14. att.). Tāpat analīze liecina, ka apgrozījuma un darbinieku skaita ziņā lielākiem uzņēmumiem un uzņēmumiem eksportētājiem ir labākas iespējas saņemt kredītu.

4.14. attēls

**Novērtētā vidējā marginālā ietekme uz uzņēmumu iespējām saņemt bankas aizdevumu (procentpunktos)**



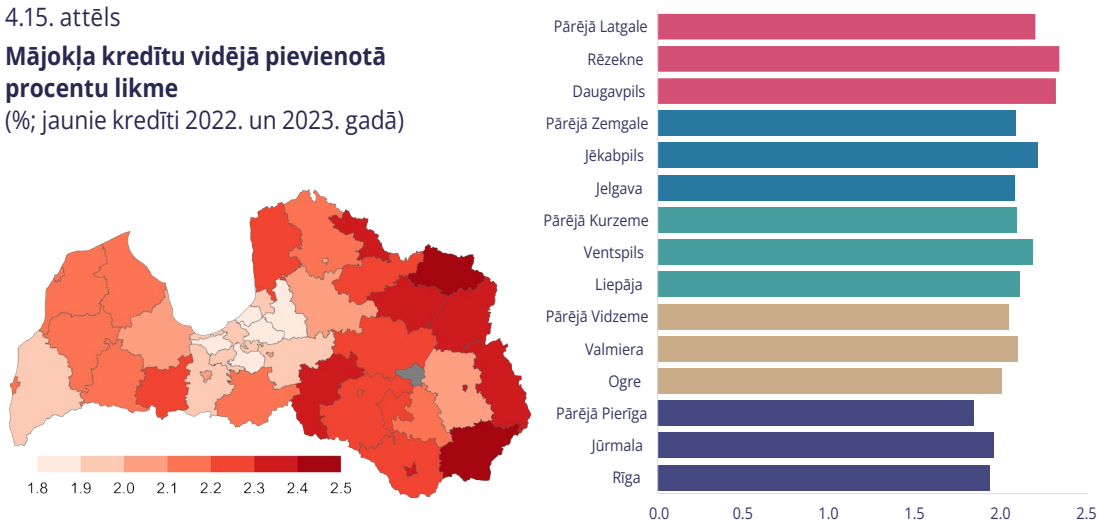
Avoti: SKDS, Latvijas Banka, CSP, Latvijas Bankas aprēķini.

Piezīmes. Attēlā atspoguļota rādītāju vidējā marginālā ietekme uz uzņēmumu iespējām saņemt kredītu. Piemēram, uzņēmumiem, kuru pašvaldībās ir banku klātienes apkalpošanas centrs, ir par 52 procentpunktiem lielāka iespēja saņemt kredītu nekā citādi līdzīgiem uzņēmumiem pašvaldībās, kurās klātienes apkalpošanas centru nav. Līnijas attēlo 95 % konfidences intervālu.

Lai gan mājokļu kredītēšanas aktivitāte Latvijas pašvaldībās ir atšķirīga, kredītu procentu likmes ir caurmērā līdzīgas (4.15. att.). Pēdējos divos gados izsniegto mājokļa kredītu vidējās pievienotās procentu likmes (virs bāzes procentu likmes, kas lielākoties mainās līdz ar EURIBOR) ir robežās no 1.8 % Rīgā un Pierīgā līdz 2.3 % Latgales pašvaldībās.

4.15. attēls

**Mājokļa kredītu vidējā pievienotā procentu likme (%) jaunie kredīti 2022. un 2023. gadā**



Avoti: Latvijas Bankas Kredītu reģistrs, VZD, Latvijas Bankas aprēķini.

Piezīme. Varakļānu novadā 2022. un 2023. gadā netika izsniegts neviens kritērijiem atbilstošs hipotekārais kredīts.

Turklāt atšķirībā no kredītu apjoma kredītu procentu likmes ir cieši saistītas ar ekonomisko aktivitāti pašvaldībā. Proti, kredītu procentu likmes ir caurmērā augstākas pašvaldībās ar zemāku IKP uz iedzīvotāju un augstāku bezdarba līmeni.

## 5. Secinājumi

Kreditēšanas aktivitāte Latvijā turpina būt gausa, un nefinanšu sabiedrībām un mājāsaimniecībām izsniegto kredītu atlikums attiecībā pret IKP vēl arvien ir starp zemākajiem eirozonā. Papildus cikliskajiem faktoriem, kas kavē kreditēšanas aktivitāti visur eirozonā, Latvijā izaicinājumus rada arī strukturāli faktori, kas saistāmi ar vāju konkurenci kredītu tirgū.

Kredītu procentu likmes Latvijā ir pārliecinoši starp augstākajām eirozonas valstīs, it īpaši mājokļa kredītu gadījumā – 2024. gada 1. ceturksnī vidējās mājokļa kredītu procentu likmes Latvijā un Baltijas valstīs kopumā bija par 2 procentpunktiem augstākas nekā vidēji eirozonā. Viens no iemesliem šādai situācijai ir augstais kredītu ar mainīgo procentu likmi īpatsvars Baltijas valstīs. Citviet eirozonā daudz populārākas ir fiksētās kredītu procentu likmes, kas nemainās kredīta līguma darbības laikā vai mainās krietni retāk un tādējādi pasargā kredītņēmējus no biežām īstermiņa procentu likmju svārstībām.

- Tāpēc arī Latvijā ir jāmeklē risinājumi, t. sk. ar normatīvo aktu palīdzību, lai paplašinātu kredītņēmējiem pieejamo procentu likmju fiksācijas iespēju klāstu un padarītu fiksēto procentu likmju piedāvājumu pievilcīgāku. Tas paplašinās pieejamo kredītu dažādību un sniegs kredītņēmējiem iespēju sevi pasargāt no biežām procentu likmju svārstībām.

Vienlaikus mājokļu tirgus segmentā bija vērojama arī kāda pozitīva tendence: pievienotās procentu likmes, lai gan joprojām augstas, ir samazinājušās. Zemākas pievienoto procentu likmes ir izdevīgas ne tikai tiem, kuri vēlas saņemt jaunu aizdevumu, bet arī kredītņēmējiem, kuriem kredīti izsniegti jau pirms kāda laika, jo rodas iespēja kredītu pārfinansēt ar izdevīgākiem nosacījumiem. Īpaši aktuāli tas ir kļuvis pēc 2024. gada sākumā pieņemtajiem normatīvo aktu grozījumiem, kas būtiski samazina mājokļa kredītu pārfinansēšanas izmaksas.

Savukārt uzņēmumu segmentā kredītu pievienotās procentu likmes nav samazinājušās un saglabājas ļoti augstas salīdzinājumā ar citām eirozonas valstīm. Tas palielina Latvijas uzņēmumu investīciju izmaksas un tādējādi vājina to konkurētspēju. Tāpēc arī uzņēmumu segmentā meklējami risinājumi, kas veicinātu konkurenci kredītu tirgū un tādējādi uzlabotu kreditēšanas nosacījumus. Viens šāds risinājums būtu kredītu pārfinansēšanas izmaksu ierobežošana uzņēmumiem. Pašlaik uzņēmumiem, kuri vēlas pārfinansēt kredītu, jāērķinās ne tikai ar kredīta līguma maksu (kas parasti ir 1 % no kredīta summas), bet arī ar pirmstermiņa atmaksas komisijas maksu aptuveni 2 % apmērā no kredīta atlikuma summas.

- Tāpēc Latvijas Banka uzskata par nepieciešamu veikt normatīvo aktu grozījumus, lai aizliegtu piemērot komisijas maksu par aizdevuma pirmstermiņa atmaksu vai tā pārfinansēšanu pie cita aizdevēja noteiktos darījuma veidos (aizdevumos, līzīngā u. c.).

Augstās kredītu procentu likmes Latvijā nevar izskaidrot ar sliktāku kredītu kvalitāti. Turklāt kredītiestādes Latvijā pret zaudējumu risku nodrošinās ar ļoti stingrām ķīlas prasībām. Aptuveni 75 % nefinanšu sabiedrībām izsniegto kredītu nodrošinājuma (ķīlas) vērtība pusotru reizi pārsniedz kredīta summu, bet pusei kredītu pat divas reizes. Teju 90 % nefinanšu sabiedrībām izsniegto kredītu ir nodrošināti ar divām un vairāk ķīlām, bet aptuveni puse kredītu pat ar četrām un vairāk ķīlām. Salīdzinājumā ar citām valstīm Latvijā un Baltijas valstīs kopumā ir pārliecinoši stingrākas ķīlas prasības eirozonā.

Lai gan Latvijas kapitāla tirgos aktivitāte saglabājas ļoti gausa, arvien lielāka loma tautsaimniecības finansēšanā ir nebanku sektoram un īpaši nebanku kreditētājiem, kuru izsniegtais finansējums ir būtiski pieaudzis gan mājāsaimniecību, gan arī nefinanšu sabiedrību segmentā. Zīmīgi, ka šo samērā dārgo kredītu popularitāte ir strauji augusi, neraugoties uz pastāvīgu Latvijas mājāsaimniecību un nefinanšu sabiedrību finansiālās veselības uzlabošanos. Tas varētu netieši norādīt uz banku kredītu piedāvājuma nepietiekamību.

Tomēr kreditēšanas aktivitāte Latvijas pašvaldībās nebūt nav viendabīga. To uzskatāmi ilustrē atšķirības mājokļu kredītu tirgus aktivitātē. Pierīgas pašvaldībās izsniegto mājokļa kredītu atlikums ir tuvu eirozonas

vidējiem rādītājiem, bet citviet Latvijā kredītēšanas aktivitāte ir ļoti gausa un nepārsniedz 10 % no pašvaldības IKP. Mājokļu kredītēšanas aktivitātes lielā variācija atspoguļo plašāku finanšu pakalpojumu pieejamības pasliktināšanos Latvijas reģionos, un tas liek meklēt risinājumus tam, kā veicināt kredītēšanas un citu finanšu pakalpojumu pieejamību visā Latvijas teritorijā.

- Latvijas Banka ir iesniegusi Saeimas Budžeta un finanšu (nodokļu) komisijā priekšlikumus Kredītiestāžu likuma grozījumiem, kuru mērķis ir sekmēt vienmērīgu finanšu pakalpojumu pieejamību visā Latvijas teritorijā. Priekšlikumi paredz, ka kredītiestādēm būs jānodrošina pastāvīga klātbūtne tajās valstspilsētās un novadu administratīvajos centros, kas atbilst noteiktiem nosacījumiem (attālums līdz citai pilsētai, kurā jau tiek nodrošināta pastāvīga klātienē pakalpojumu sniegšana, klientu īpatsvars attiecīgajā pašvaldībā, pašvaldībā dzīvojošo iedzīvotāju skaits u. c.). Savukārt tajās valstspilsētās un novadu administratīvajos centros, kur nebūs pienākuma nodrošināt pastāvīgu klātienē pakalpojumu sniegšanu, pakalpojumi klātienē būs sniedzami pēc klienta pieprasījuma atbilstoši kredītiestādes izvēlētam klātienē pakalpojumu nodrošināšanas risinājumam, kas var būt, piemēram, moblais klientu apkalpošanas punkts.
- Latvijas Banka ir apspriedusi ar Altum iespējas izveidot neliela apjoma nodrošinātu aizdevumu programmas izveidi nekustamā īpašuma iegādei reģionos. Šāda programma ļautu mazināt tirgus nepilnības, uzlabojot kredītu pieejamību ar labvēlīgākiem nosacījumiem reģionos un vienlaikus saglabājot tirgu nenodrošinātiem kredītiem remontam un citiem mērķiem.
- Lai veicinātu mājokļu tirgus aktivitāti un mazinātu motivāciju slēpt mājokļa iegādes darījuma patieso summu, būtu jāapsver iespēja samazināt valsts nodevu par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā, kas Latvijā ir krietni augstāka nekā Lietuvā un Igaunijā.