

Hipotekārā kreditēšana un konkurences veicināšana: Laiks pārslēgt ātrumu



Pētījuma prezentācija un diskusija

2024. gada 8. novembrī, plkst. 9.00–11.30
Eiropas Savienības mājā, Rīgā, Aspazijas bulvārī 28



Funded by
the European Union
NextGenerationEU



RBS RIGA BUSINESS SCHOOL
Riga Technical University



BALTIC
FINANCE
CENTER

Kāpēc veicām šo pētījumu?

- Pēdējo divu gadu laikā iekustināts jautājums, kā attīstīt mājokļu kredītu tirgu
- Bet nav vienprātības, kurā virzienā un kādā veidā
- **Esošie risinājumi joprojām esošās tirgus struktūras paradigmā (bankas, aizdod no noguldījumiem)**
- Vai tirgus attīstīšana turpināsies ilgtermiņā, bez mediju spiediena?



Mērķi:

- Izvērtēt pasaules praksi - no kuriem tirgiem varam mācīties?
- **Uzsākt diskusiju: kādu vēlamies redzēt mājokļu kredītu tirgu 2030. Gadā un kurš ir atbildīgs par šīs vīzijas sasniegšanu?**
- Uzklaustīt ieinteresētās puses (30+ intervijas) un piedāvāt sabalansētu skatījumu



Baltijas Finanšu centrs izveidots 2023. gadā Rīgas Tehniskās universitātes Rīgas Biznesa skolā.

PAR MUMS

Mūsu misija ir ar izglītības un neatkarīgas pētniecības palīdzību veicināt inovatīva, ilgtspējīga un labi funkcionējoša finanšu pakalpojumu tirgus attīstību, kas efektīvi strādā gan indivīda, gan tautsaimniecības un visas sabiedrības labā.

Mūsu darbības lauki:



Izglītība



Domnīca



Zinātniskā
pētniecība



**Funded by
the European Union**
NextGenerationEU



2027
National
Development Plan

EK Atveseļošanas un noturības mehānisma projekts

Nr. 5.2.1.1.i.0/1/23/I/CFLA/001

“Zināšanu un pētniecības kapacitātes stiprināšana noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas novēršanas, finanšu tehnoloģiju un sektora analīzes jomās”

Pārslēgt ātrumu #1:

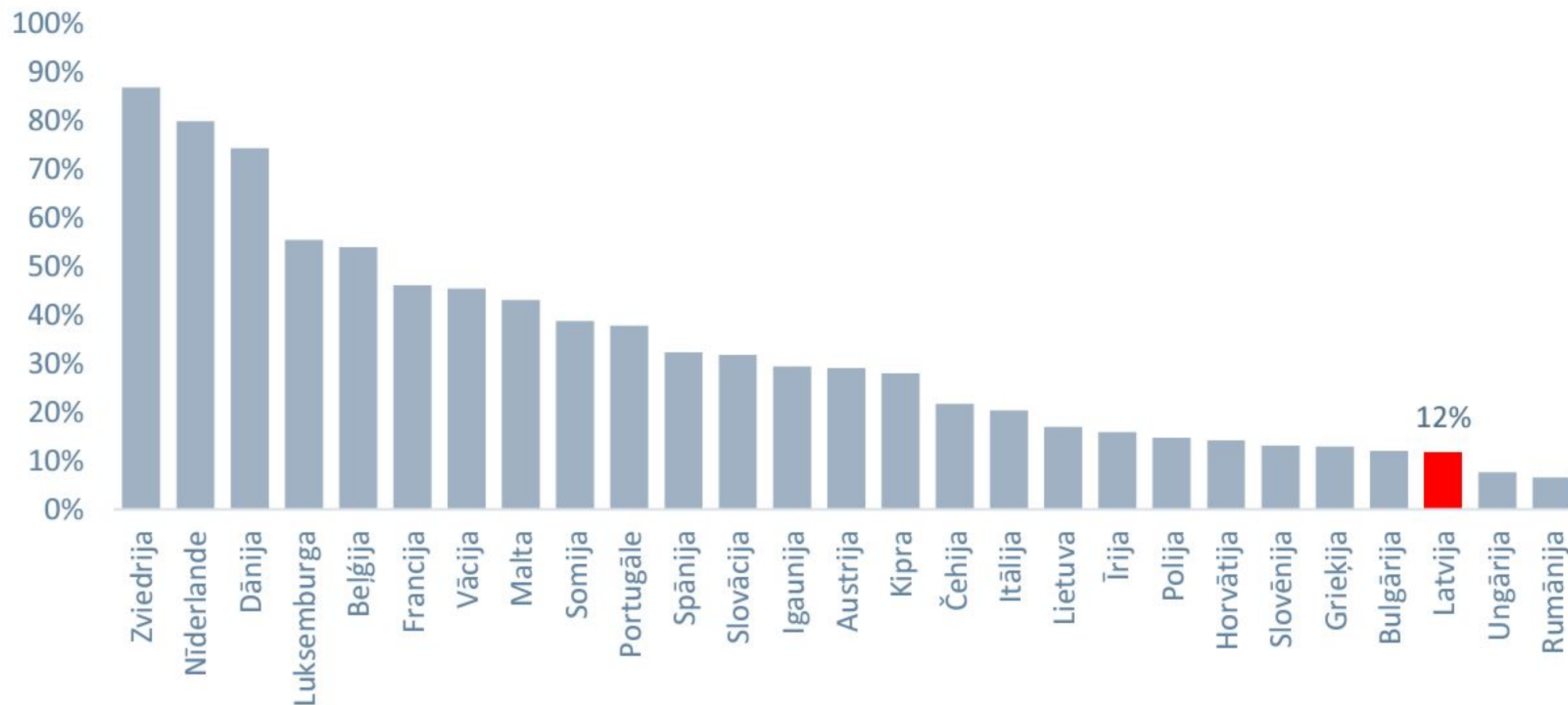
Pa šo gadu radusies kopīga izpratne, ka mājokļu kredītu tirgū nepieciešams “pacelt latīņu”

Izaicinājumi - labi zināmi un kompleksi

- Pēc finanšu krīzes kreditēšanas līmenis ir kritiski zems, risku apetīte zema.
- Kreditēšana atsevišķos reģionos un ārpus pilsētām zema.
- Patērētāju mobilitāte un aktivitāte ļoti zema.
- **Kreditē gandrīz tikai bankas** - 4 lielākajām bankām gandrīz 100% tirgus daļa.
- **Finansējuma avoti** - pārsvarā gandrīz tikai noguldījumi.
- Dzīvojamam fondam kritiski nepieciešamas investīcijas, lai uzlabotu energoefektivitāti, dzīves standartu.
- **Kompleksi šķēršļi** - ēnu ekonomika, ienākumu līmenis, būvniecības, mājokļu jomā utt.

Hroniski zemā kreditēšana (1)

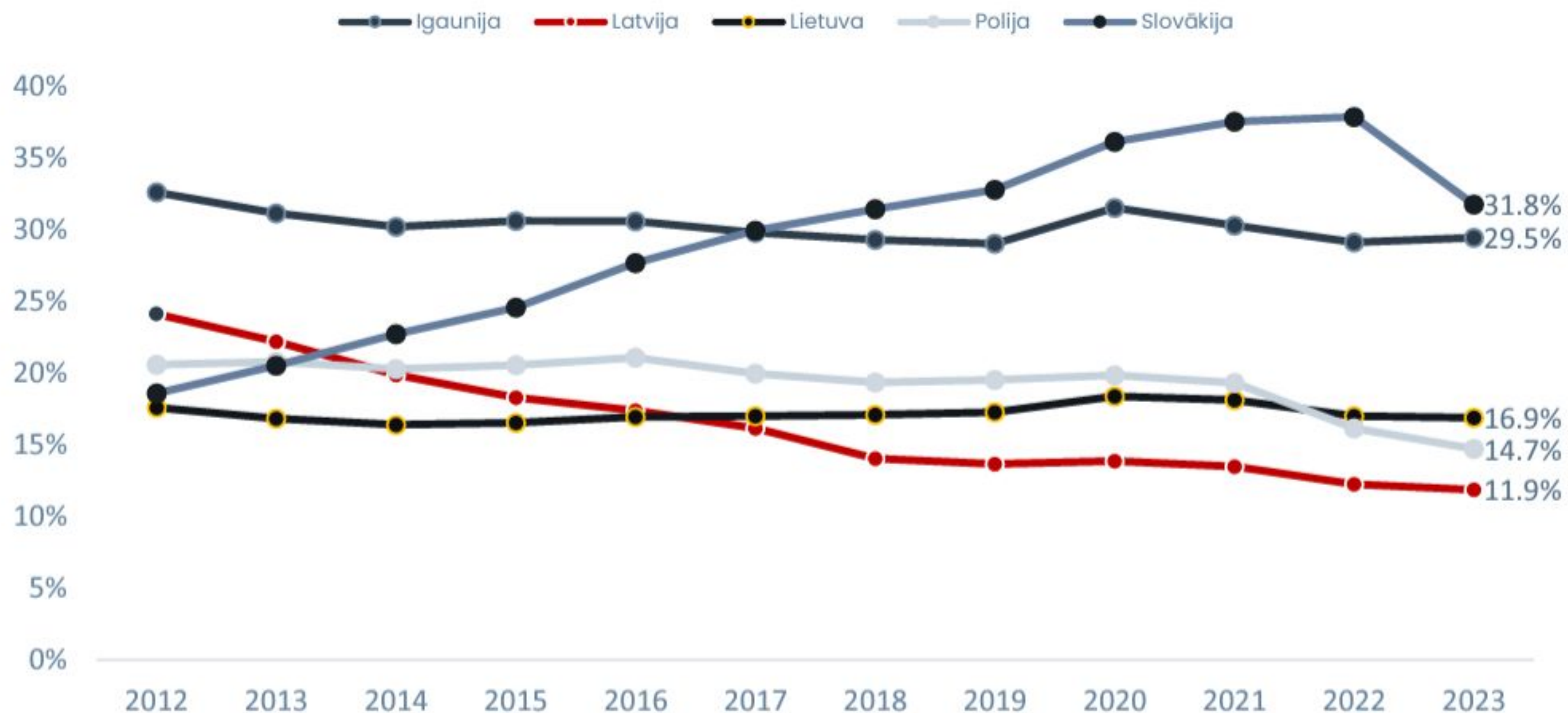
1. Attēls: Kopējo izsniegto hipotekāro kredītu attiecība pret IKP, % (2023)



AVOTS: HYPOSTAT 2024, AUTORU APRĒĶINI

Hroniski zemā kreditēšana (2)

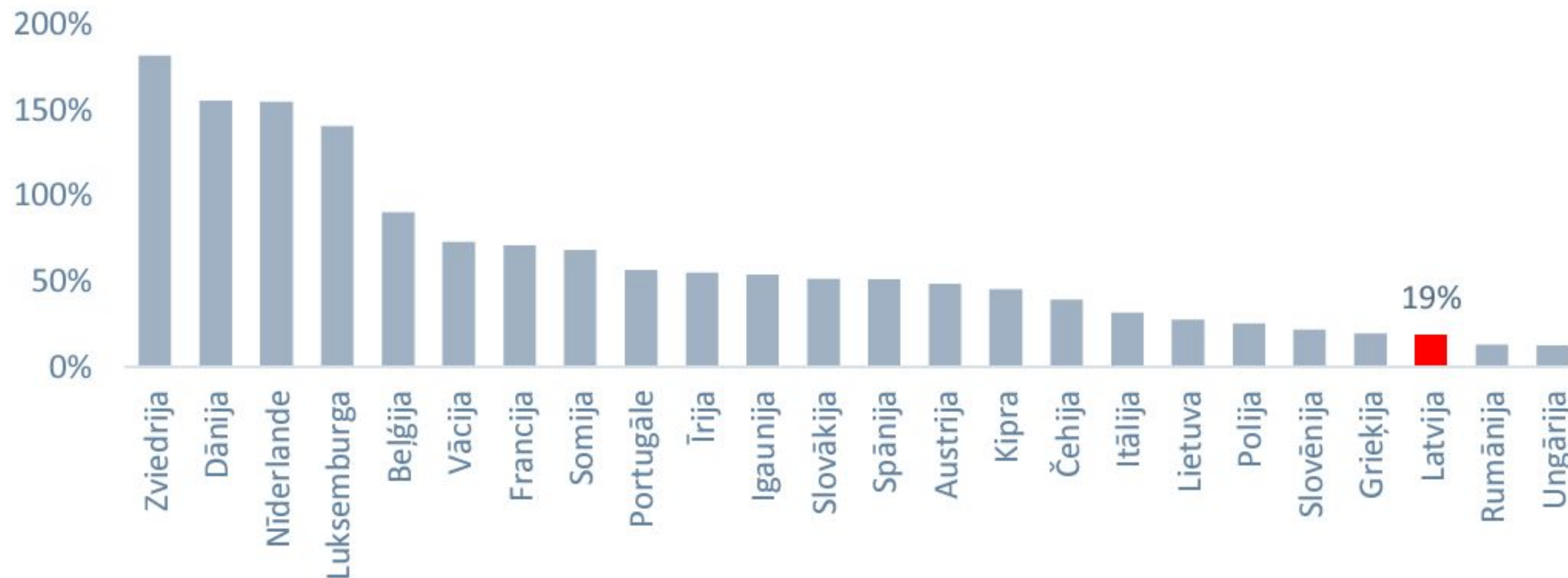
3. Attēls: Kopējo izsniegto hipotekāro kredītu attiecība pret IKP, % (2023)



AVOTS: EUROPEAN MORTGAGE FEDERATION, HYPOSTAT 2024, AUTORU APRĒĶINI

Hroniski zemā kreditēšana (3)

4. attēls: Kopējais hipotekāro aizdevumu apjoms pret mājsaimniecību rīcībā esošajiem ienākumiem, % (2023)



AVOTS: EUROPEAN MORTGAGE FEDERATION, HYPOSTAT 2024

Pārslēgt ātrumu #2:

leviesti jau vairāki risinājumi, bet
kādā virzienā vēlamies attīstīt tirgu?

Ieviestie risinājumi ir labs sākums

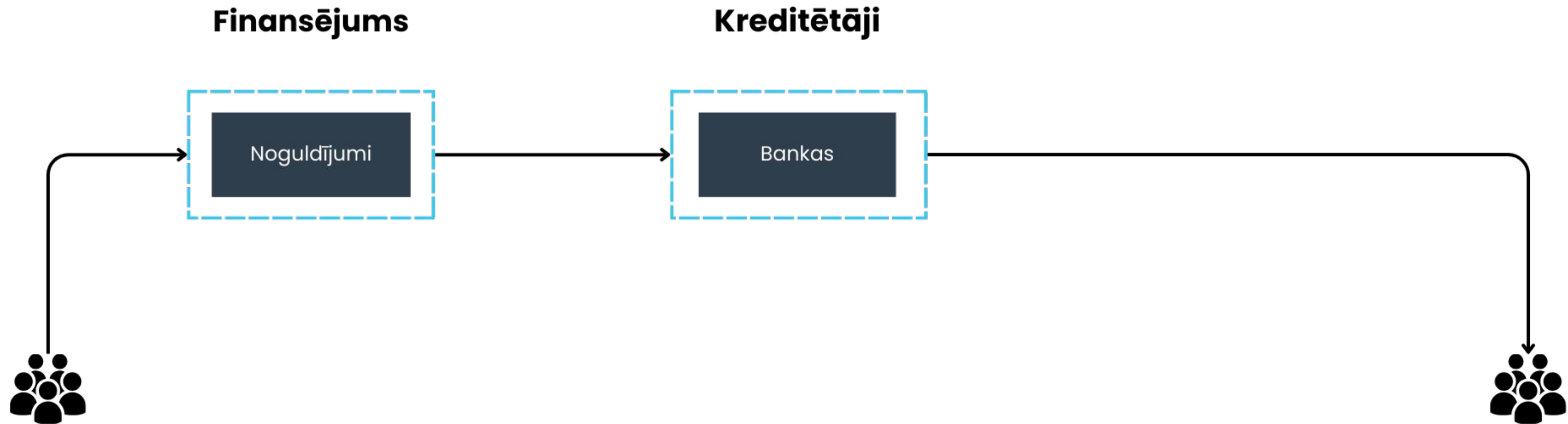
- Samazinātas pārfinansēšanās izmaksas + atvieglots process
- Atļauta mājokļu kredītu reklamēšana
- Aktīva valdības pieeja ārvalstu banku piesaistei
- INDEXO licence - pirmā banka pēc 20 gadiem
- ALTUM garantijas - tagad var izsniegt arī nebankas
- Jautājumi par fiksēto likmju produktiem - vai nepieciešami

Vai ar to būs pietiekami, lai izkustinātu konkurenci?

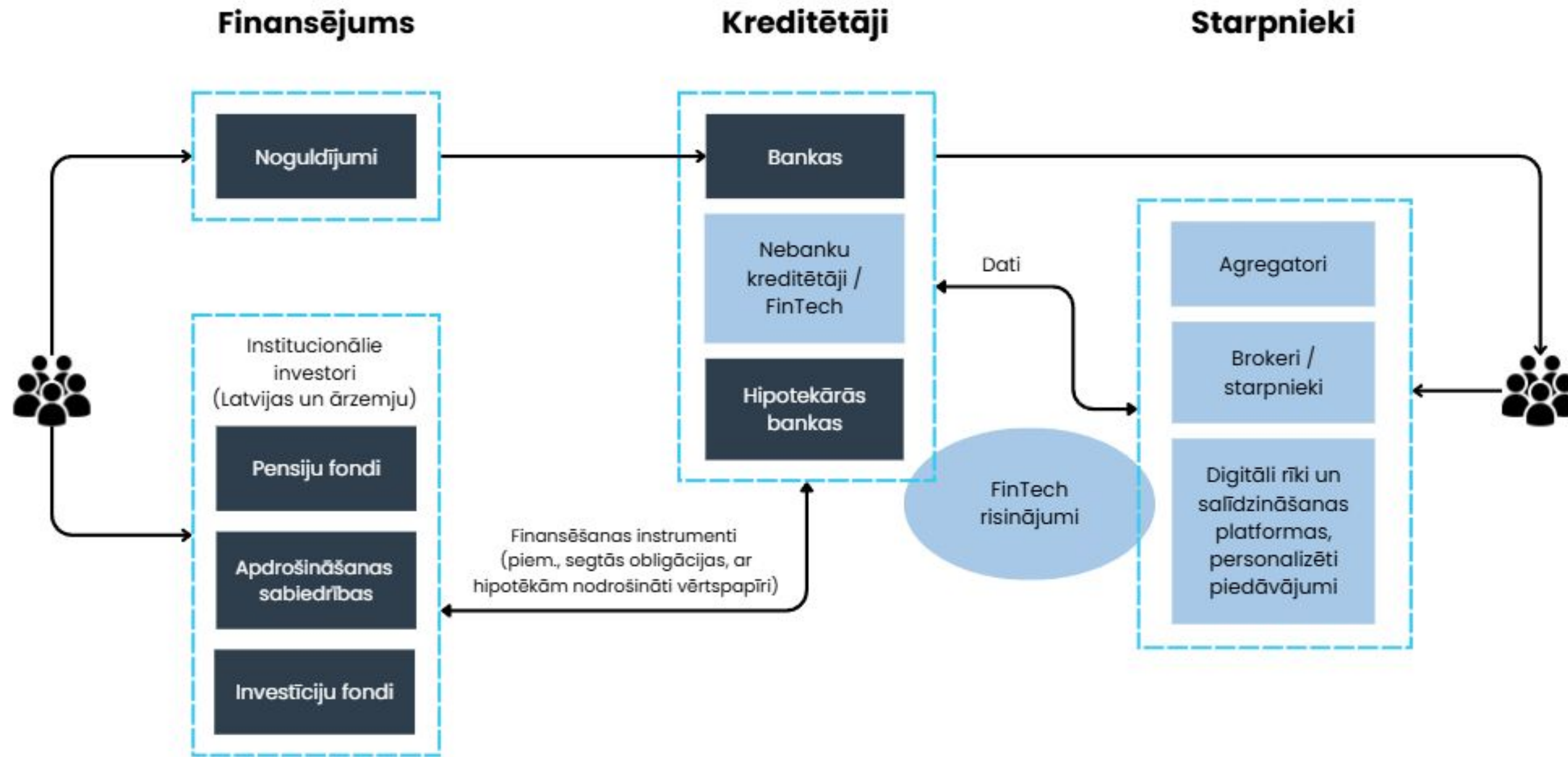
Vai esošajā tirgus paradigmā sasniegsim mērķus?

Kādu mājokļu kredītu tirgu vēlamies attīstīt ilgtermiņā?

Kādu mājokļu kredītu tirgu vēlamies attīstīt ilgtermiņā?



Kādu mājokļu kredītu tirgu vēlamies attīstīt ilgtermiņā?



1. Kredītņēmēja “iekustināšana”



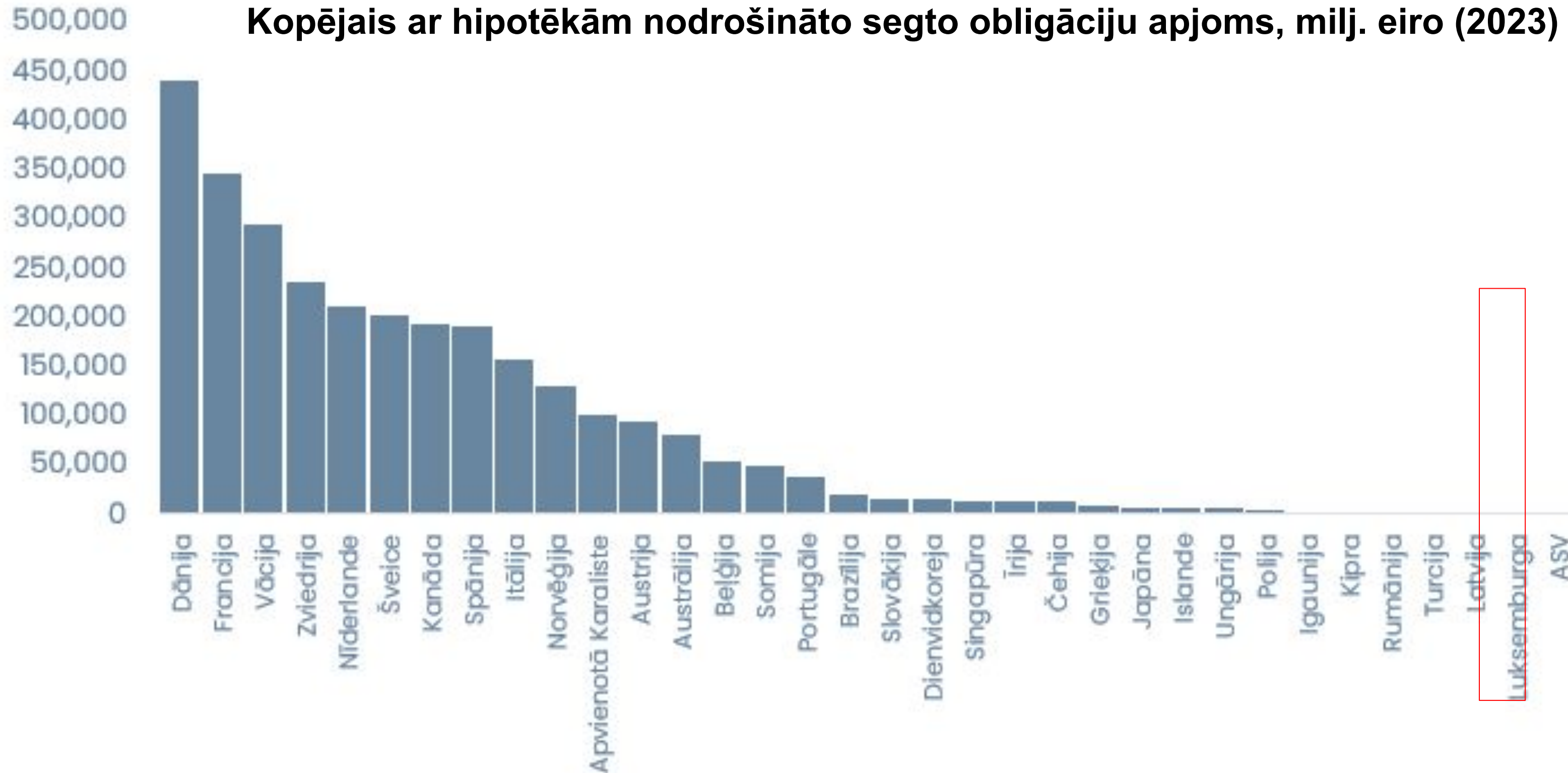
2. Kredītu starpnieki un platformas

- **Divas lomas:**
 - 1) palīdz kredītņēmējam pieņemt labākus lēmumus + pārfinansēties
 - 2) atver tirgu jauniem spēlētājiem, kurus citādāk kredītņēmējs neizvēlētos
- **Populāri pasaulē:** no izsniegtajiem kredītiem 70% Austrālijā, 75% Lielbritānijā, 60% Nīderlandē
- **Latvijā šobrīd:** 558 kreditēšanas līgumi, vidēji 16 tūkst. eiro (2023)
- **Digitālie risinājumi var būtiski samazināt izmaksas - bet personalizētiem ieteikumiem vajag piekļuvi datiem.** Šobrīd izvērtē Eiropā “open banking” kontekstā

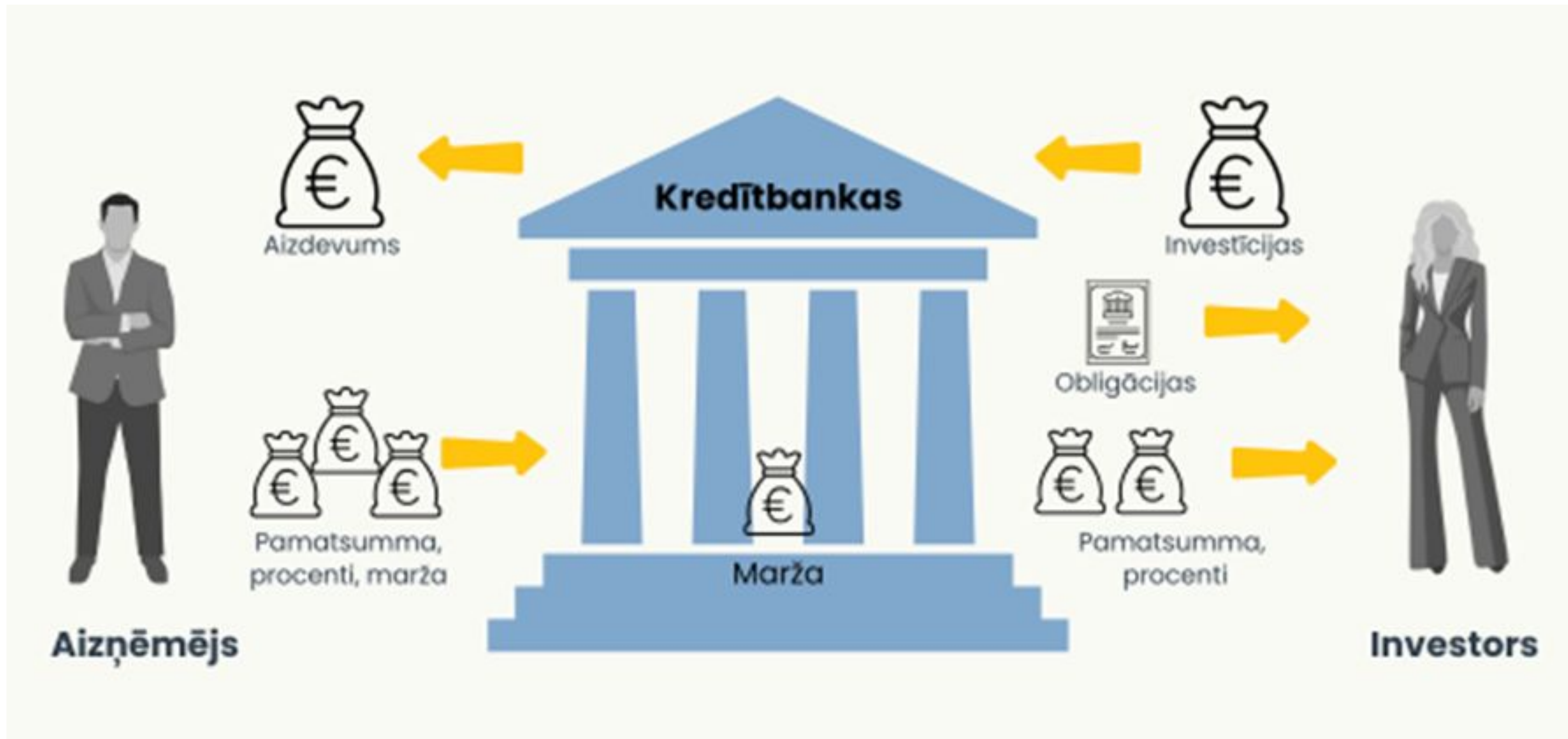
3. Jauni tirgus spēlētāji

- **Nišas bankas**
 - **Nebanku hipotekārie kreditētāji**
 - **Hipotēku bankas**
 - **Apdrošinātāji**
 - **Krājaizdevumu sabiedrības**
-
- Pēc krīzes nebankas un fintech ienāca hipotekāro kredītu tirgos visā pasaulē
 - **Zviedrija** - palīdzēja brokeru ienākšana tirgū (no 2017)
 - **Nīderlande** - institucionālie investori ienāca kā tiešie hipotekārie kreditētāji

4. Segtās obligācijas

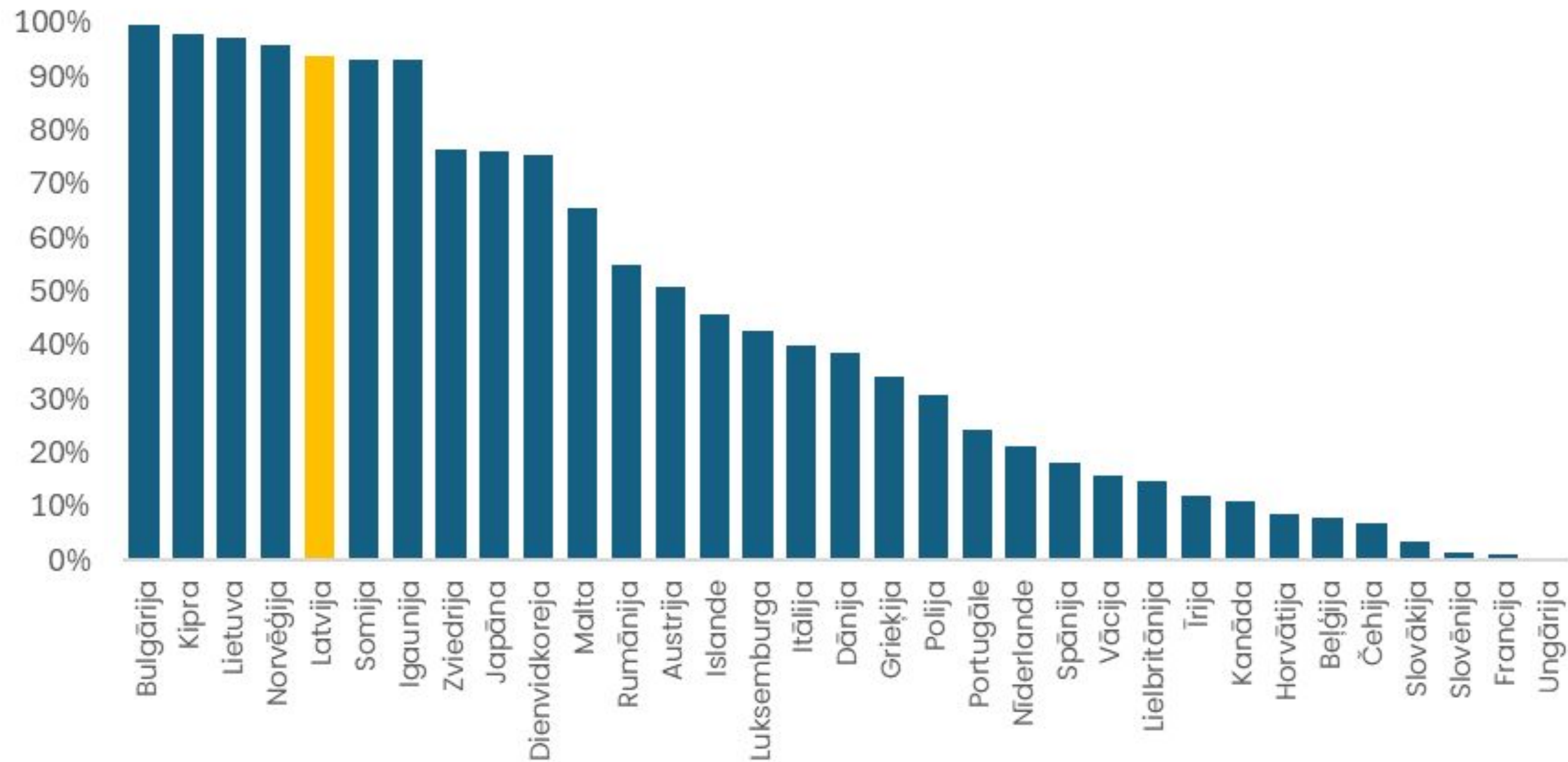


Dānijas hipotekārās bankas



Mainīgo un fiksēto likmju jautājums

Hipotekāro kredītu kopējais apjoms ar mainīgo procentu likmi (fiksācijas periods līdz 1 gadam),
% - 2023 vai pēdējie pieejamie dati



Avots: Hypostat 2024

Mainīgo un fiksēto likmju jautājums

- Nav “banku izvēle”, bet tirgus dinamikas rezultāts
- Politisks “karstais kartupelis” arī citās valstīs, jau gadiem
- Īstermiņa fiksētās likmes nerisina jautājumu
- Potenciāli nepieciešamas tikai daļai kredītņēmēju, ne visiem
- **Izaicinājums - radīt pieprasījumu, ņemot vērā, ka vienmēr būs dārgākas, bet kredītņēmēji fokusējas uz sākotnējo ikmēneša maksu**

“

Kad procentu likmes iet uz augšu, mainīgās likmes ir sliktas, kad iet uz leju, tad labas.

Pārslēgt ātrumu #3:

Kurš sēdēs pie stūres, kurš būs pasažieris?

Fragmentēta sistēma



Ko domā ekosistēma?

- **Strādā labi** - spēja sadarboties, FSAP loma kā prioritāšu noteicējam
- **Sistēmas izaicinājumi:**
 - Daudz iesaistīto pušu - kurš ir atbildīgs par attīstības politiku? Konkurences veicināšanu?
 - Atbildību sadalījums - atbildīgi visi un reizē neviens?
 - Virzībai nepieciešams Ministru prezidentes lēmums un/vai politisks, mediju spiediens
 - Konkurences veicināšana - atbildību sadalījums praksē starp KP, LB, PTAC, FM?
 - Ietekmes izvērtējumu trūkums un zemā kvalitāte
- **Liels jautājums** - vai iesāktais turpināsies, kad samazināsies procentu likmes un līdz ar to politiskais un mediju spiediens?

Trīs atrisināmi jautājumi

- **Kurš ir atbildīgs par tirgus attīstību, veicinot konkurenci?** Precizēt atbildību sadalījumu starp Konkurences padomi, Latvijas Banku, PTAC un Finanšu ministriju
- **Papildināt Konkurences padomes “darba rīkus” un resursus.** Sekojot citu valstu piemēriem un Dragi rekomendācijām, ieviest “jauno konkurences rīku”, lai KP var risināt problēmas tirgos, kuros konkurence nestrādā, bet netiek pārkāpts likums
- **Kā darīt lietas labāk, izmantojot jēgpilnus ietekmes izvērtējumus un veidojot efektīvākas intervences?** Kurš būs atbildīgs par ieviesto intervenču efektivitātes monitoringu?

Secinājumi

Laiks “pacelt latiņu” un izvirzīt augstākas ambīcijas tirgum.

Kādu tirgu mēs gribam attīstīt?

Kurš uzņemsies vadošo lomu?

Paldies!

DISKUSIJA

08.11.2024., ES māja

Kādam jāizskatās hipotekāro kredītu tirgum 2030. gadā? Kā tur nonākt?



Skaidrīte Ābrama



Ainārs Balcers



Tīna Lūse



Arvils Ašeradens



Kristīne Dambe



Mārtiņš Kazāks



Uldis Cērps



Ainārs Ozols

Moderators