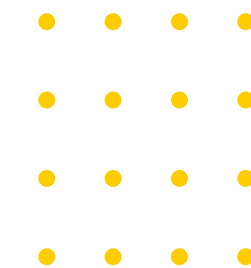
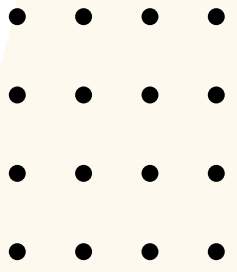


MĀJOKLU KREDITĒŠANĀS AKTUALITĀTES

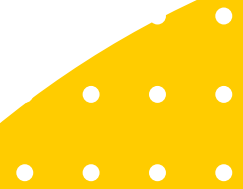
16.11.2022.





MĀRTIŅŠ ĀBOLIŅŠ

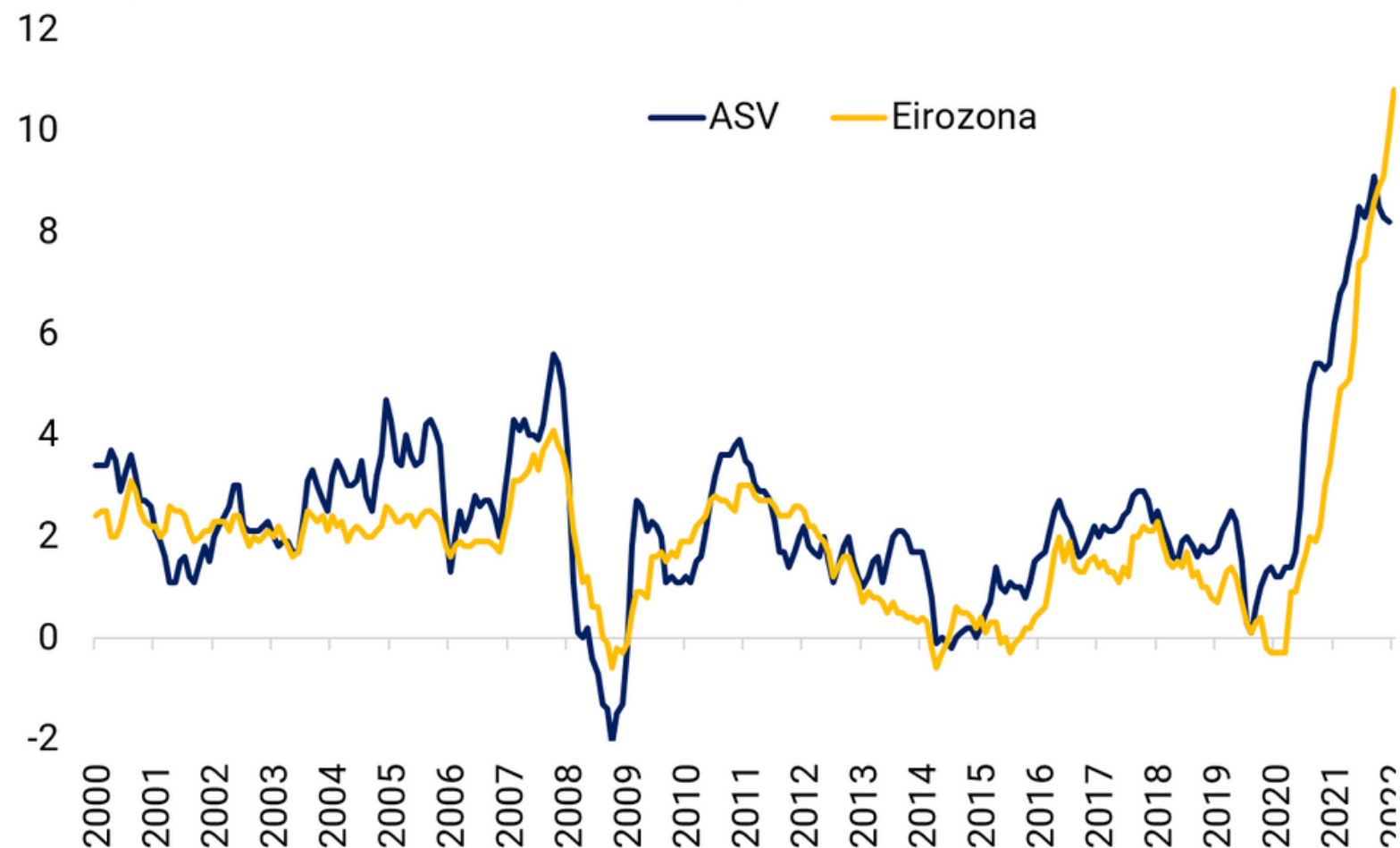
AS “Citadele banka” ekonomists,
Fiskālās disciplīnas padomes loceklis



INFLĀCIJA

Ekonomikā lielākais izaicinājums šobrīd ir inflācija

Patēriņa cenu inflācija (% pret iepriekšējo gadu)



Avots: Bloomberg

Mērena inflācija nav nedz laba, nedz slikta.

Augsta inflācija ir sociāli sāpīga un ilgtermiņā kaitīga. Cilvēkiem inflācija nepatīk.

Inflācija palielina nevienlīdzību, tā nemotivē krāt un investēt. Business nevar plānot ilgtermiņā.

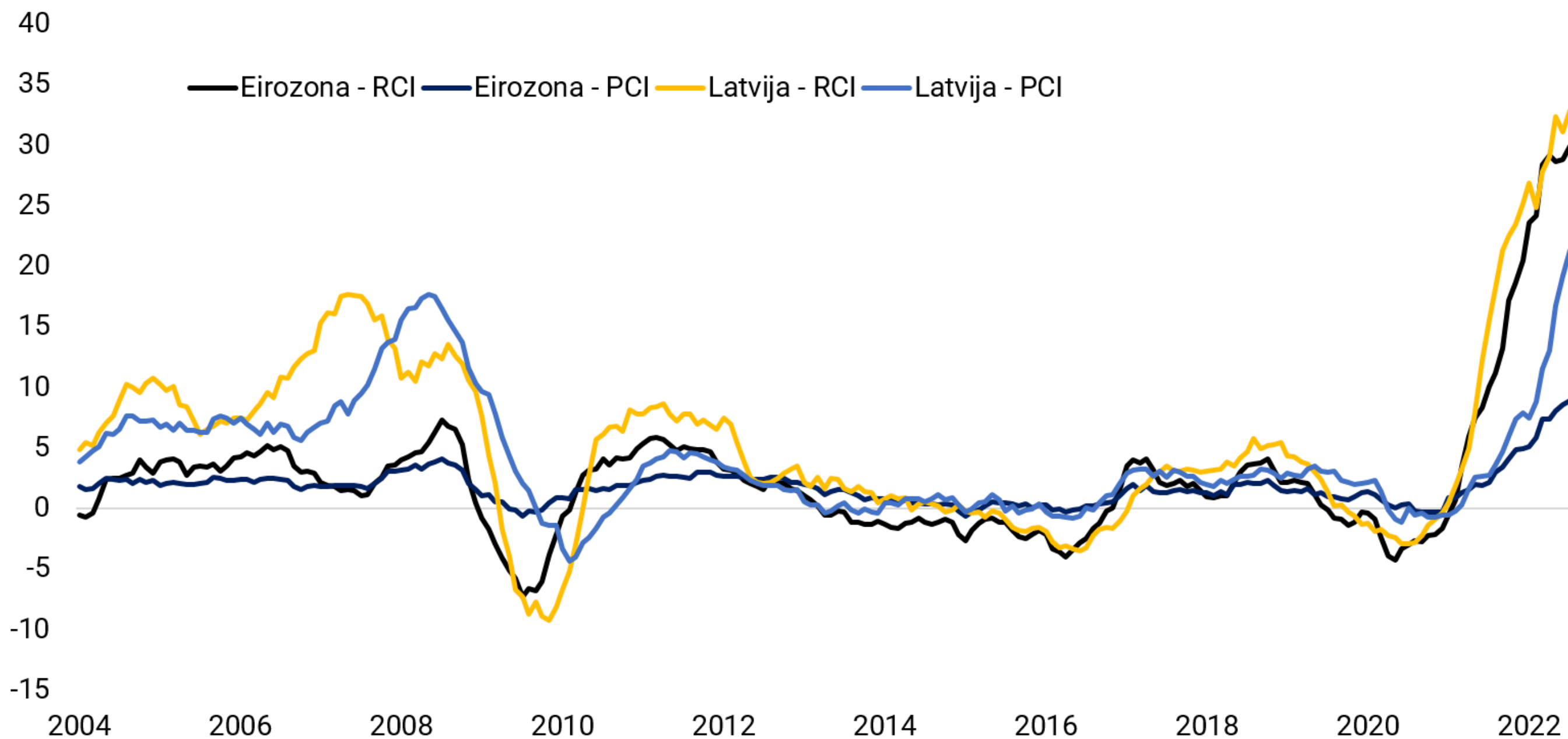
Ekonomikas ar augstu inflācijas līmeni 'dolarizējas'.

Reti kad ekonomisti ir kļūdījušies par kādu citu jautājumu vairāk kā par inflāciju pēdējā gada laikā.

INFLĀCIJA

Cenas Latvijā aug divas reizes ātrāk nekā vidēji eirozonā

Patēriņa un ražotāju cenas (% pret iepriekšējo gadu)

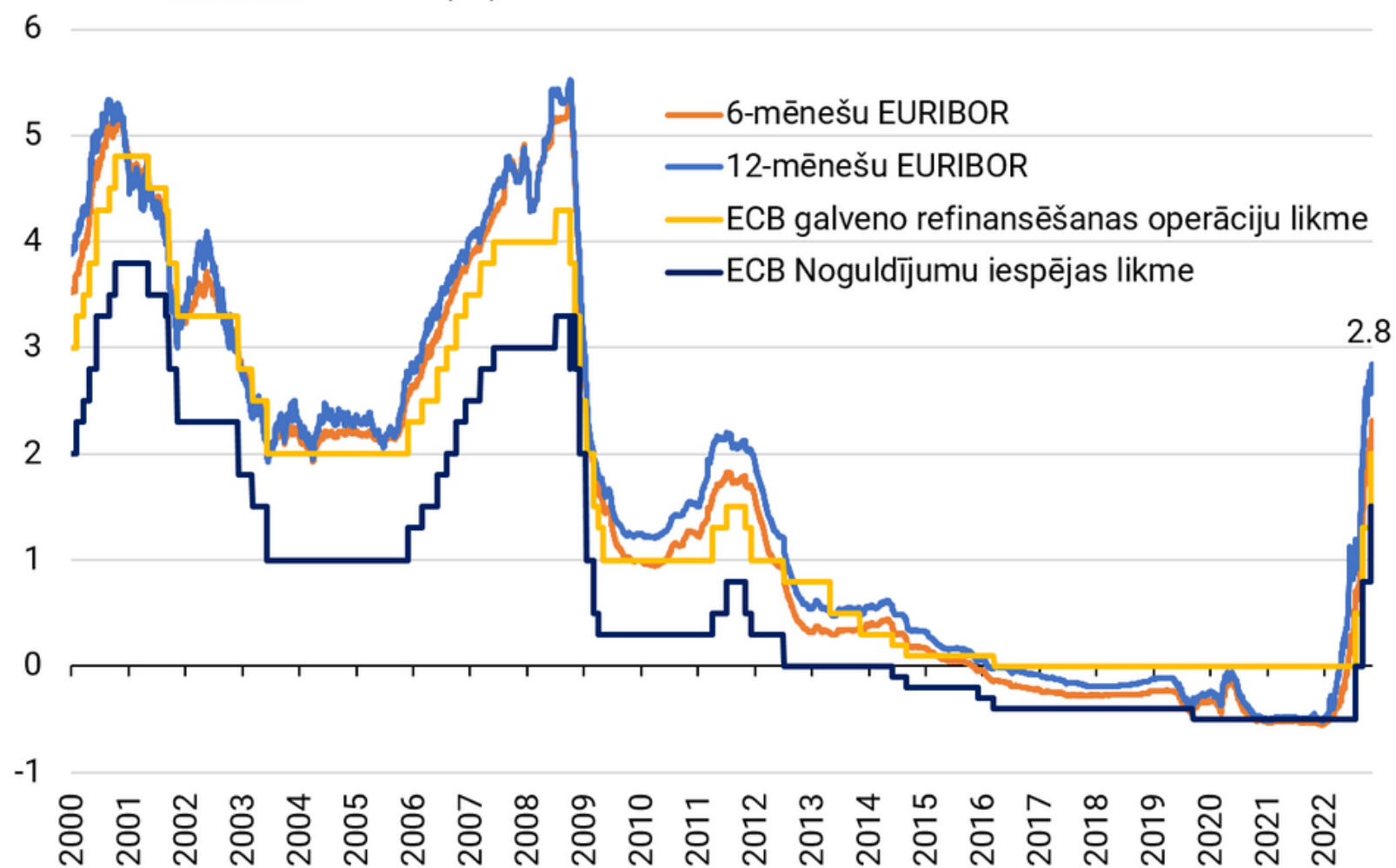


Avots: Eurostat

PROCENTU LIKMES

Straujā inflācija liek centrālajām bankām strauji celt procentu likmes

ECB un Euribor likmes (%)



Procentu likmes ir galvenais centrālo banku instruments cenu stabilitātes nodrošināšanai.

Augstu inflāciju apturēt ir grūti. Jo ilgāk tā iesakņojas, jo ekonomiski sāpīgāk ir to apturēt.

Ilgtermiņa inflācijas gaidas joprojām ir stabilas un nav būtiski palielinājušās.

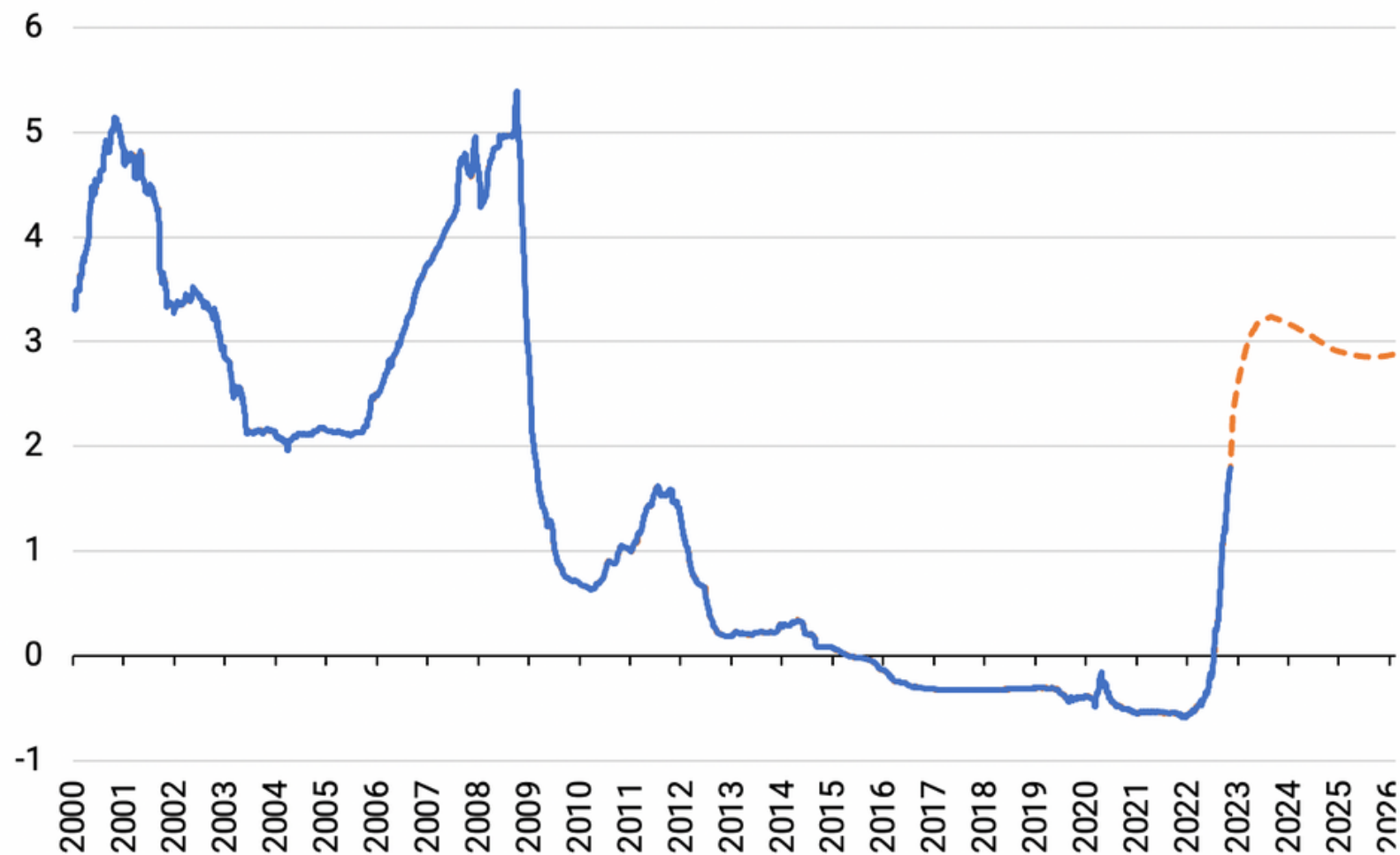
Procentu likmju celšana nav nesāpīga, tomēr noturīga inflācija ir sliktāka nekā recesija.

Avots: Bloomberg

PROCENTU LIKMES

Finanšu tirgi sagaida, ka procentu likmes eirozonā sasniegs 3 %

3-mēnešu EURIBOR (%)



Avots: Bloomberg

Ilgtermiņā procentu likmes nosaka ekonomikas izaugsmes potenciāls un strukturālais inflācijas līmenis. Neitrālās likmes eirozonā varētu būt 1-2 % robežās.

Īstermiņā likmes var atrasties virs vai zem neitrālās likmes. Jo ilgāka un augstāka būs inflācija, jo augstākas būs procentu likmes.

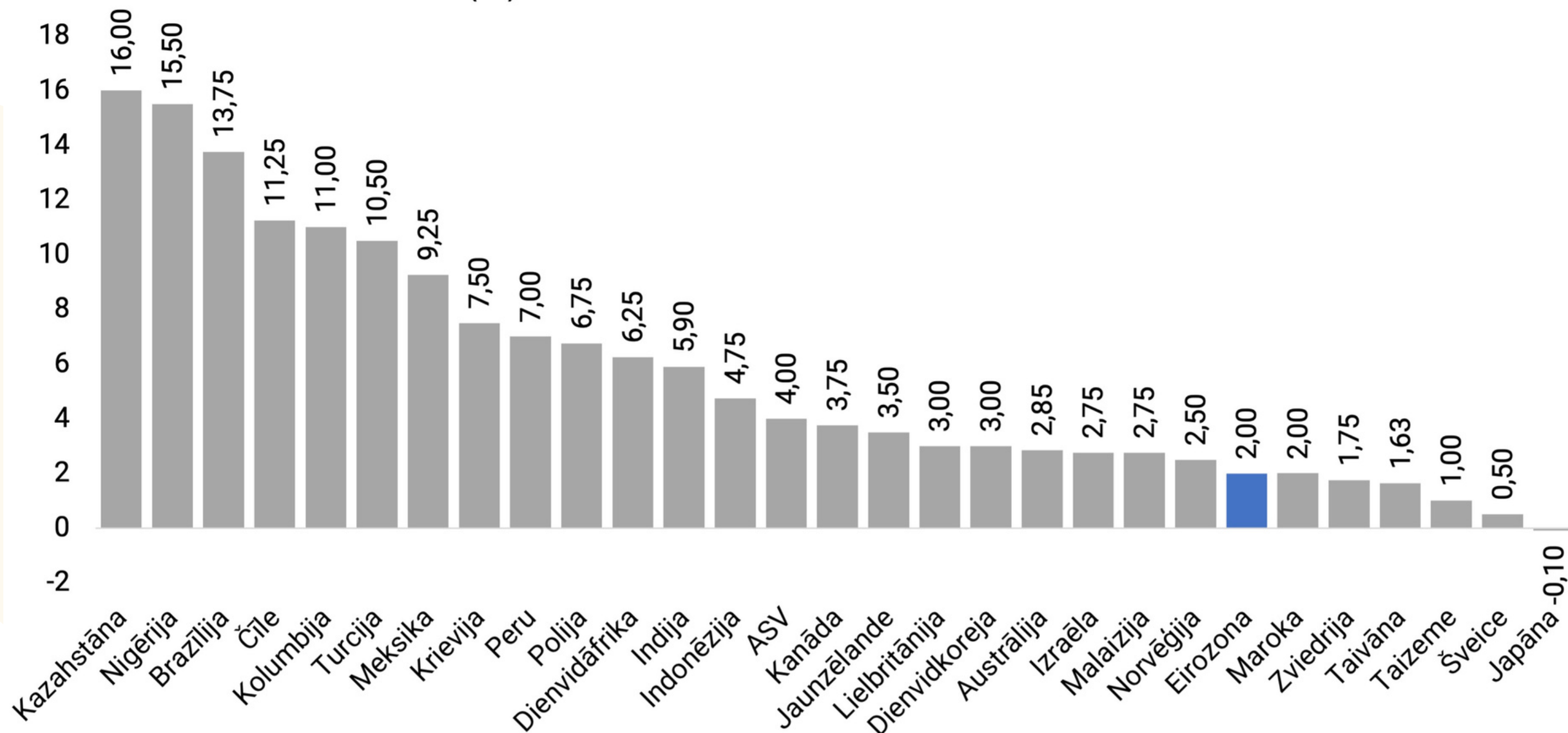
Finanšu tirgus sagaida, ka ECB bāzes likmes un EURIBOR Eiropā sasniegs 3 %.

Tirgus gaidas mēdz nepiepildīties.

PROCENTU LIKMES

Procentu likmes eirozonā ir vienas no zemākajām pasaulē

Centrālo banku bāzes likmes (%)

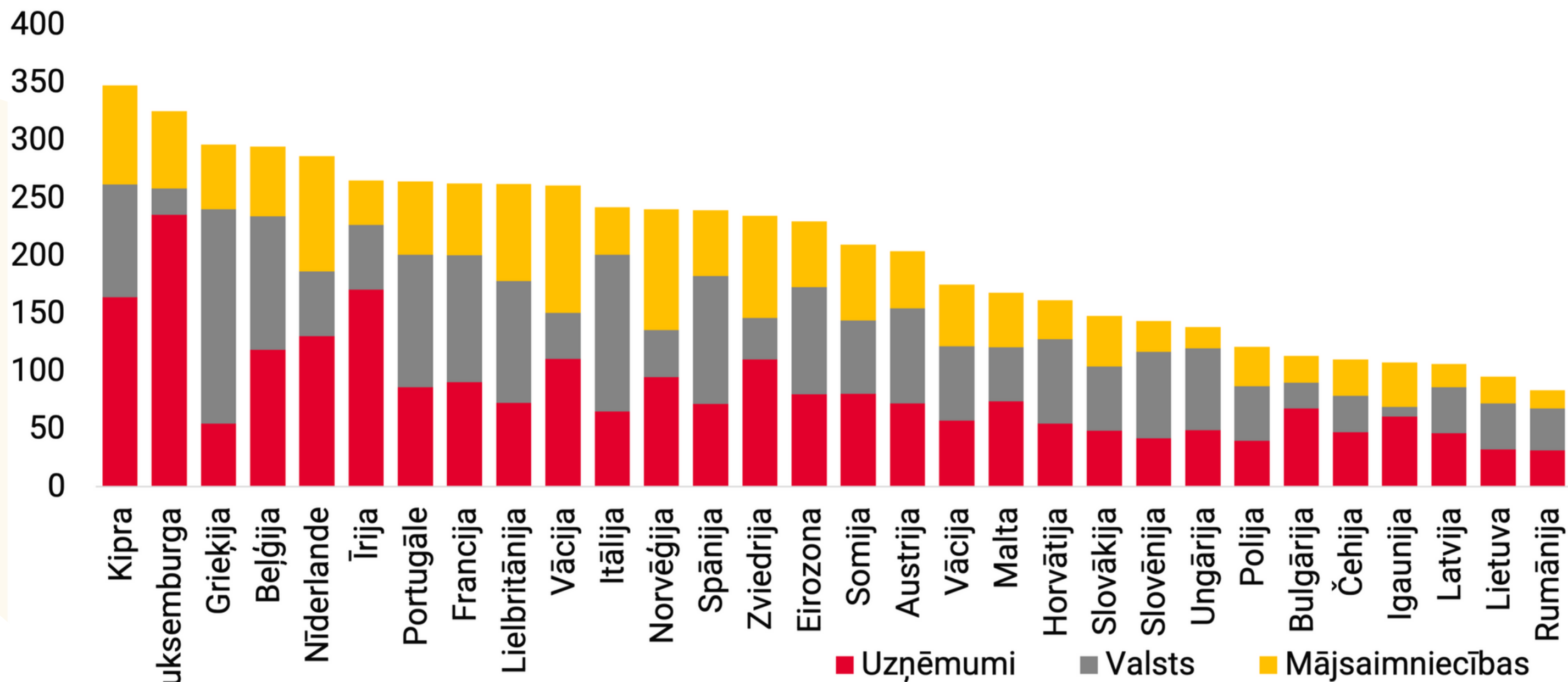


Avots: Bloomberg

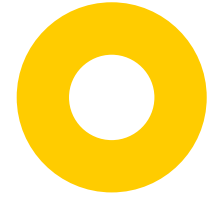
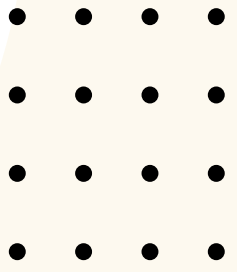
PARĀDU SLOGS

Parādu līmenis Latvijā ir viens no zemākajiem Eiropā un iekšējā ekonomika mums ir sabalansēta

Parādsaistības eirozonas valstīs (% no IKP, 2020. gadā)



Avots: Eurostat



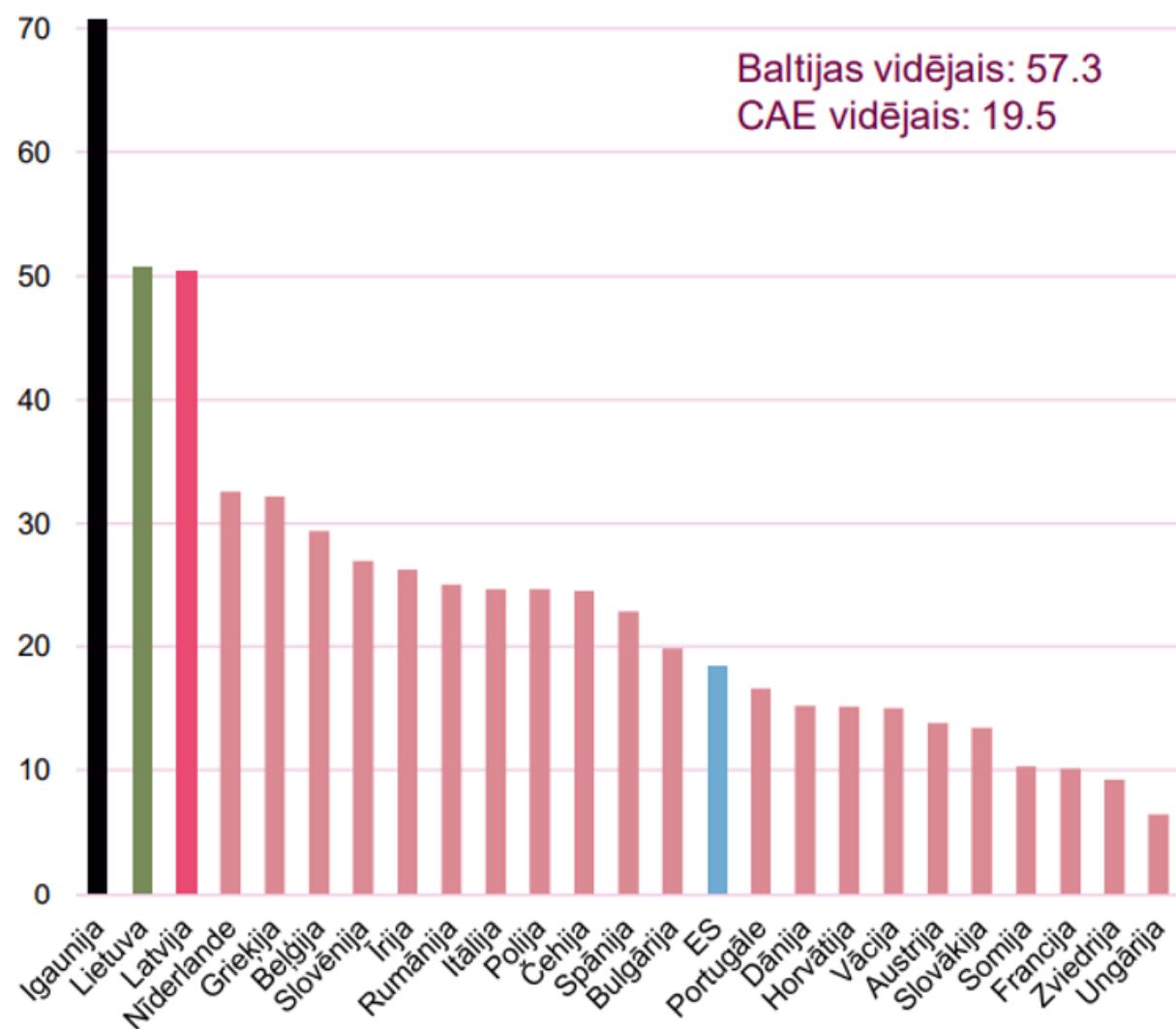
KASPARS LUKAČOVŠ

Luminor privātpersonu kreditēšanas
vadītājs Baltijā



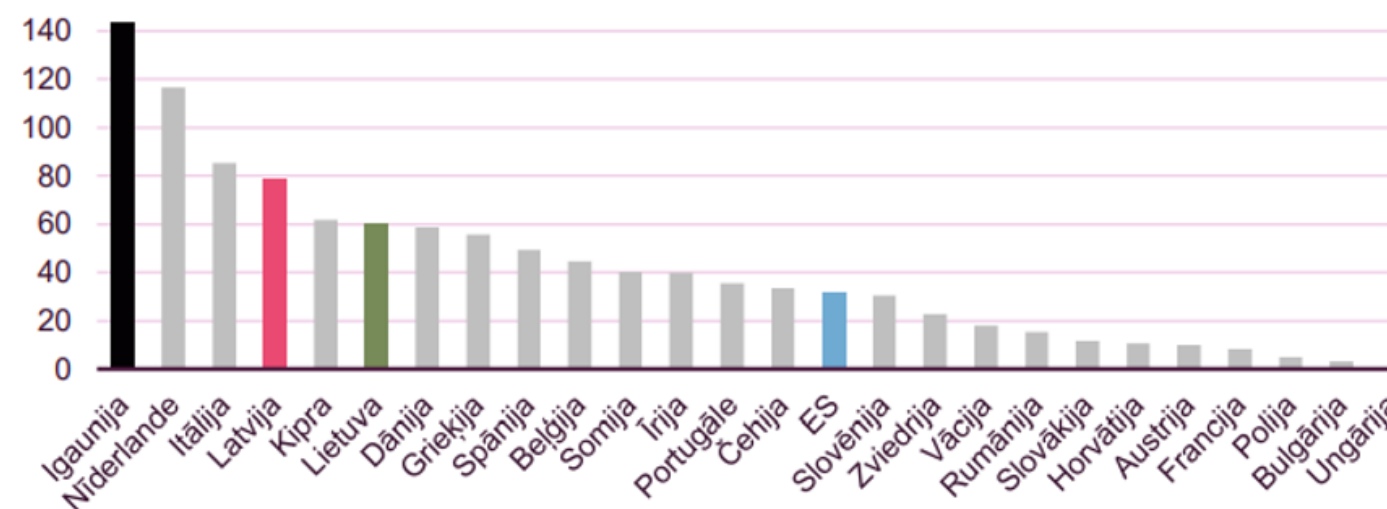
INFLĀCIJAS STARPĪBA MĀJOKĻU IZMAKSĀM IR ĪPAŠI LIELA

Mājokļu uzturēšanas un īres cenu gada inflācija, %

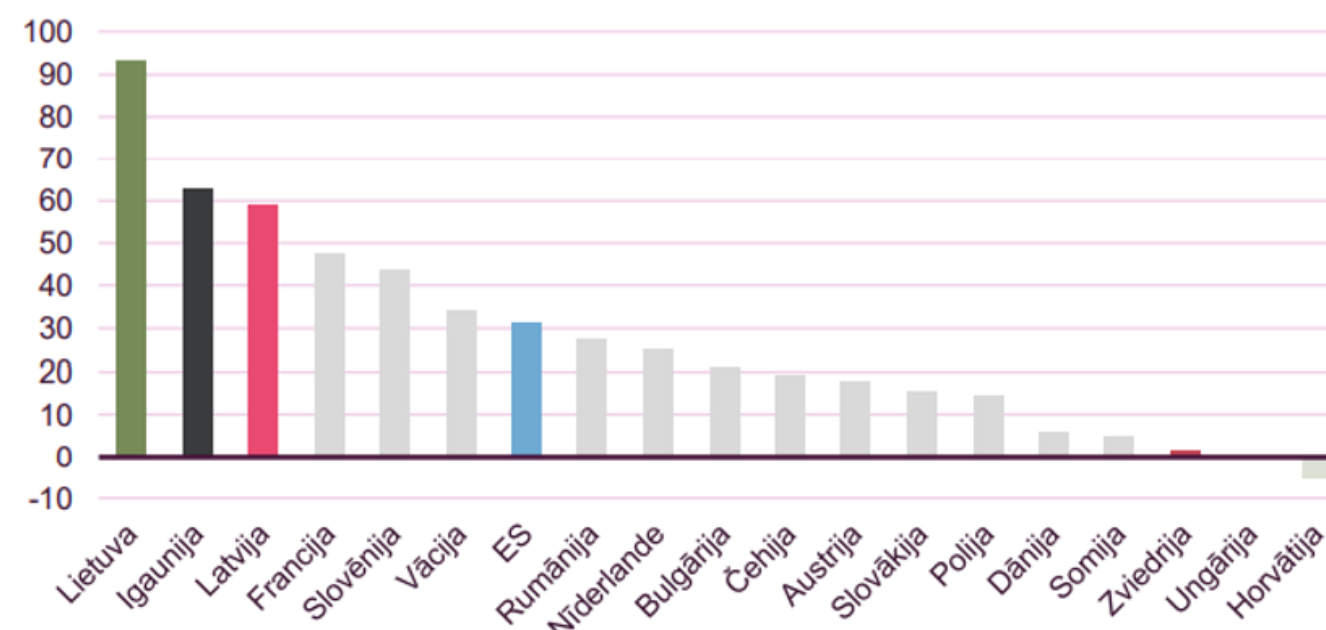


Avots: Luminor ekonomikas apskats 09'22

Elektrība



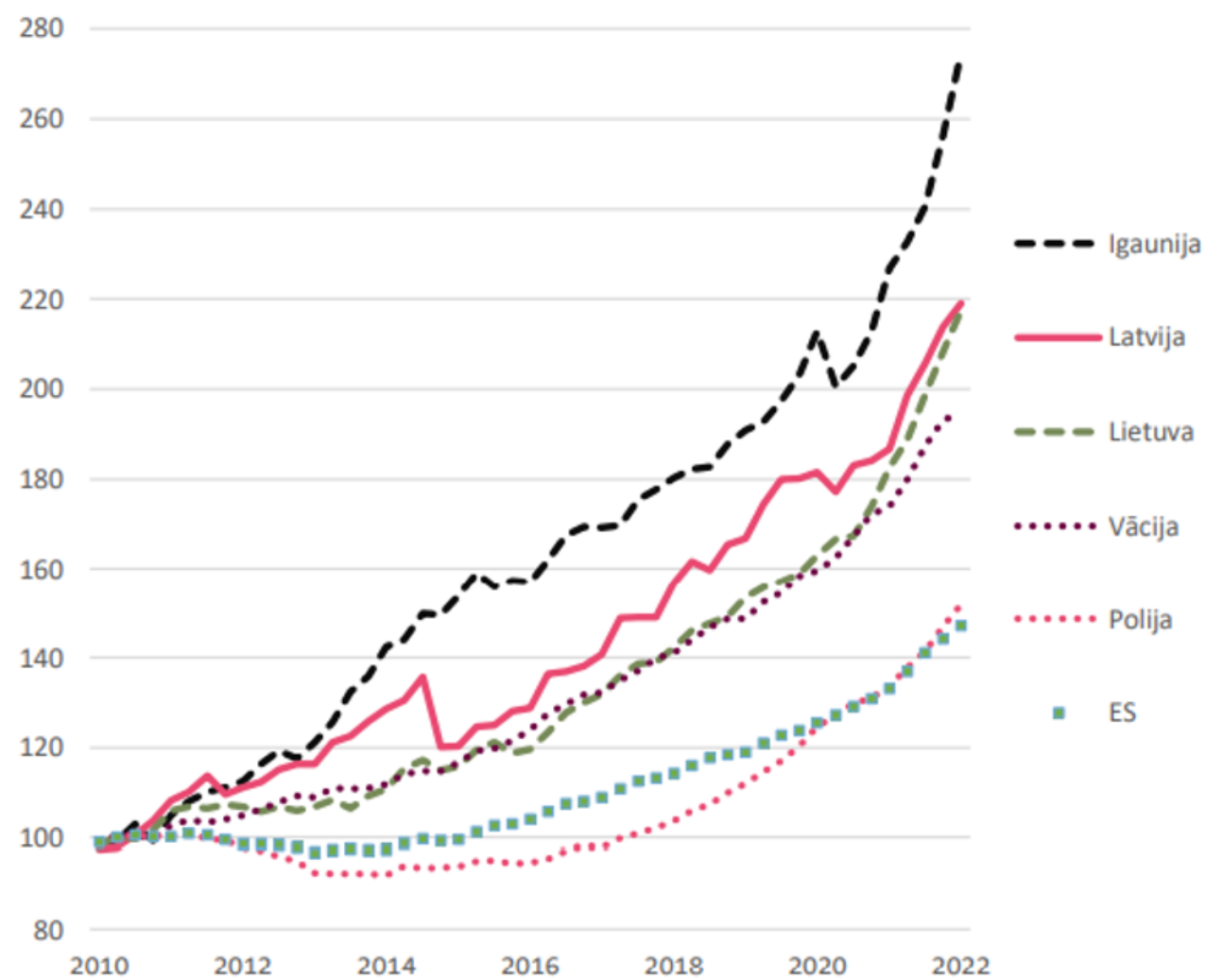
Siltums



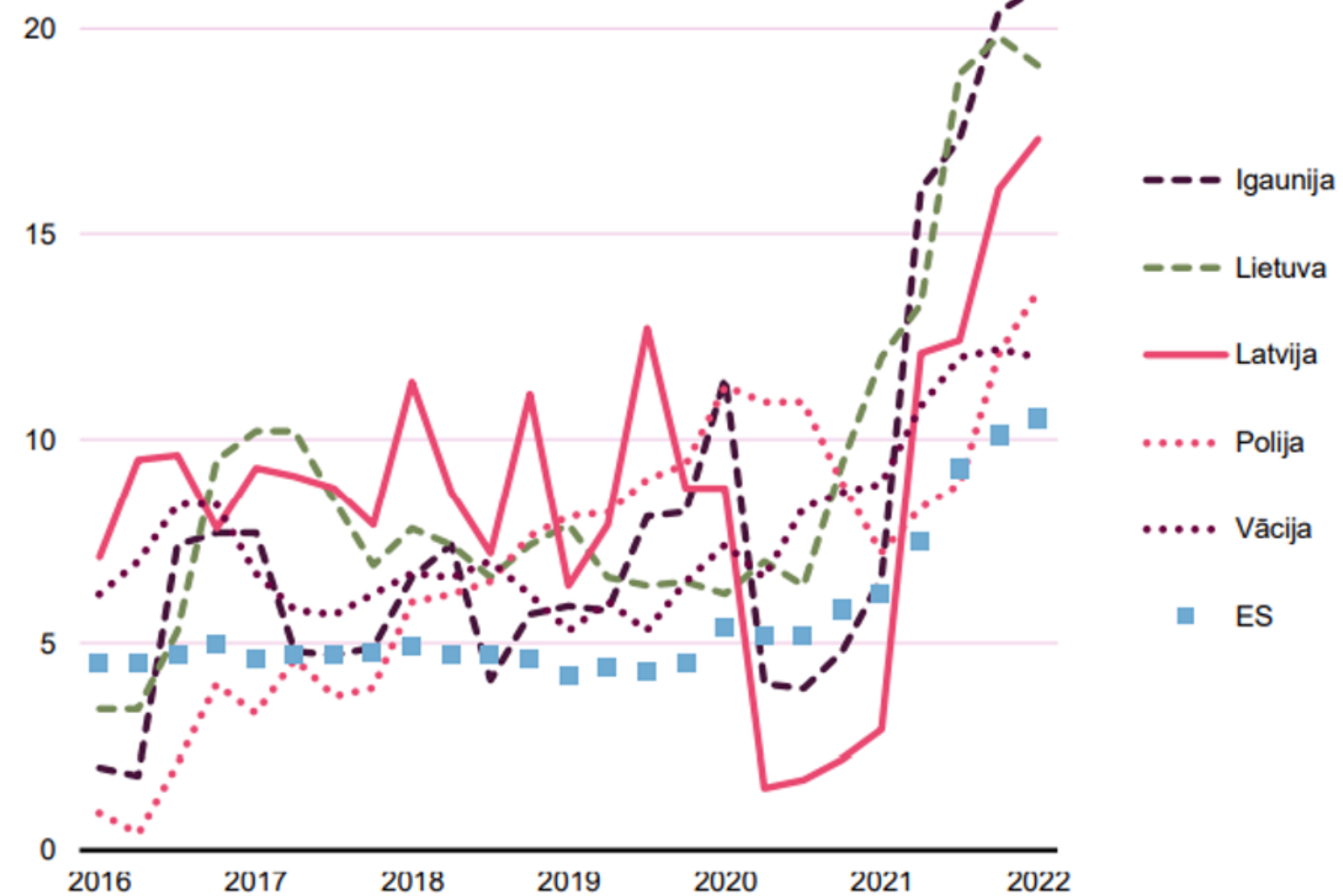
Avots: Eurostat dati

MĀJOKĻI BALTIJĀ IR BIJIS VEIKSMĪGS IEGULDĪJUMS

Mājokļu cenas Baltijā, Polijā, Vācijā un ES, 2010=100



Mājokļu cenu pieaugums, %

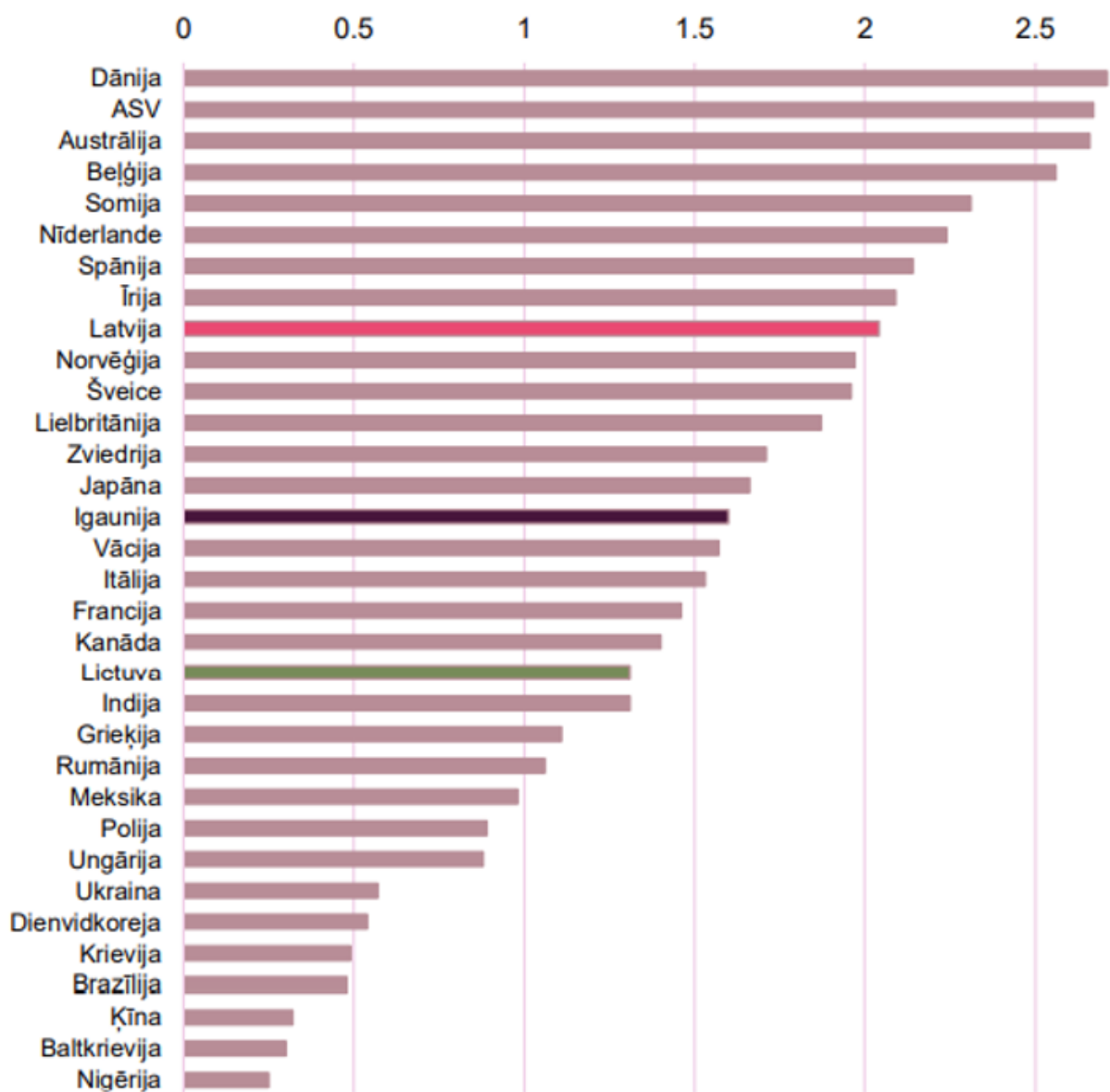


www.eurostat.com

Avots: Luminor ekonomikas apskats 09'22

TOMĒR MĀJOKLA PIEEJAMĪBA BALTIJĀ IR LABA GLOBĀLĀ MĒRŪGĀ

Mājokļu pieejamības indekss

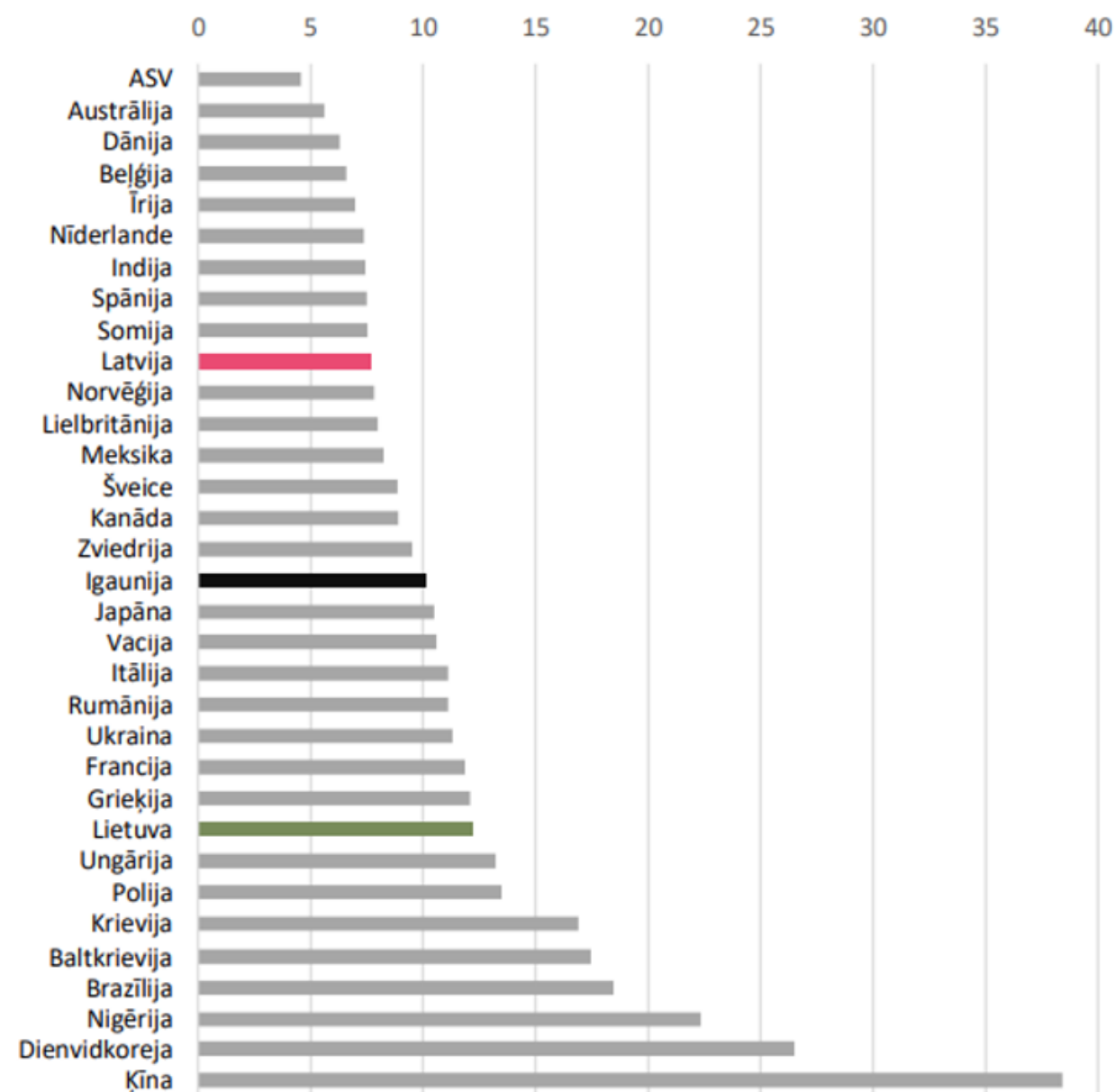


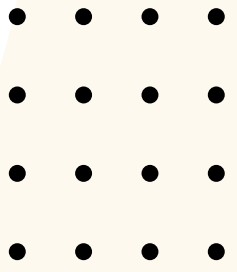
Piezīmes:
Mājokļu pieejamības indekss ir balstīts uz mājokļu cenām, ienākumiem un aizņemšanās izmaksām

Cenu un ienākumu attiecība – cik gadus māsaimniecībai, kas saņem 1,5 vidējās algas, ir jāstrādā, lai nopirktu 90 m² dzīvokli

www.numbeo.com

Cenu un ienākumu attiecība





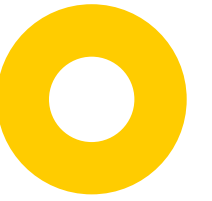
AINARS BALCERS

Finanšu nozares asociācijas Kreditēšanas komitejas
līdzpriekšsēdētājs,

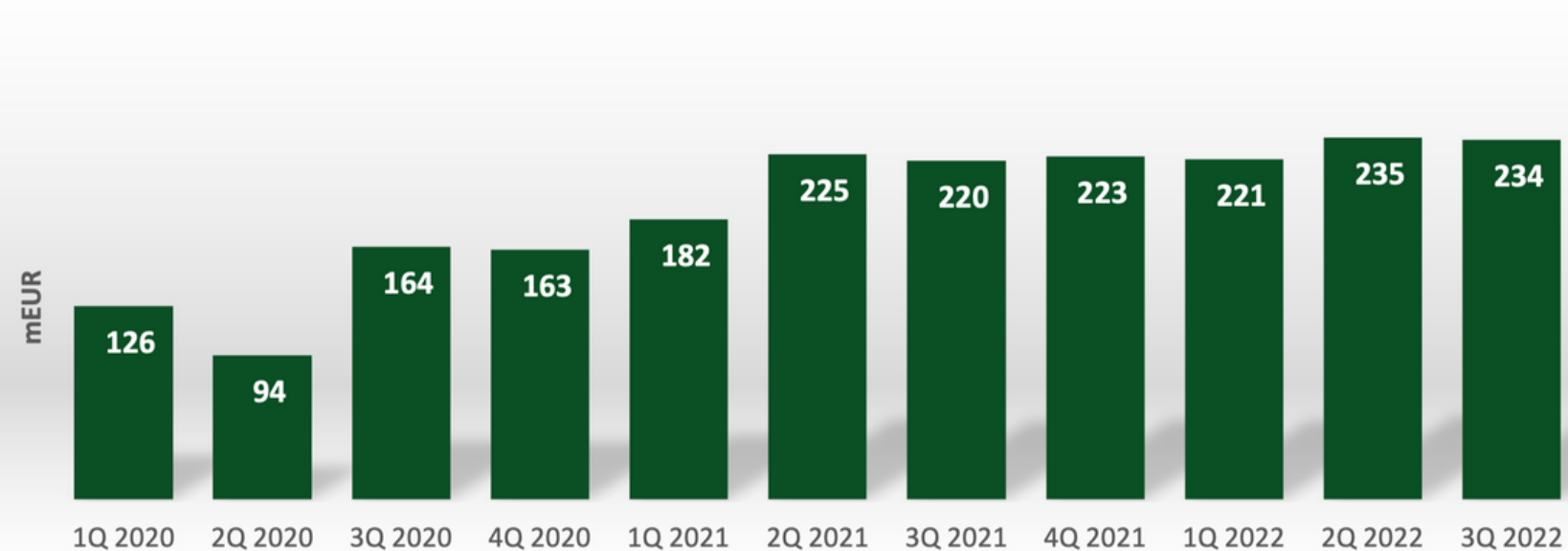
Swedbank Hipotekārās kreditēšanas atbalsta daļas
vadītājs Baltijā



LĪDZ ŠIM IEDZĪVOTĀJU INTERESE PAR MĀJOKĻU KREDĪTIEM SAGLABĀJAS STABILA

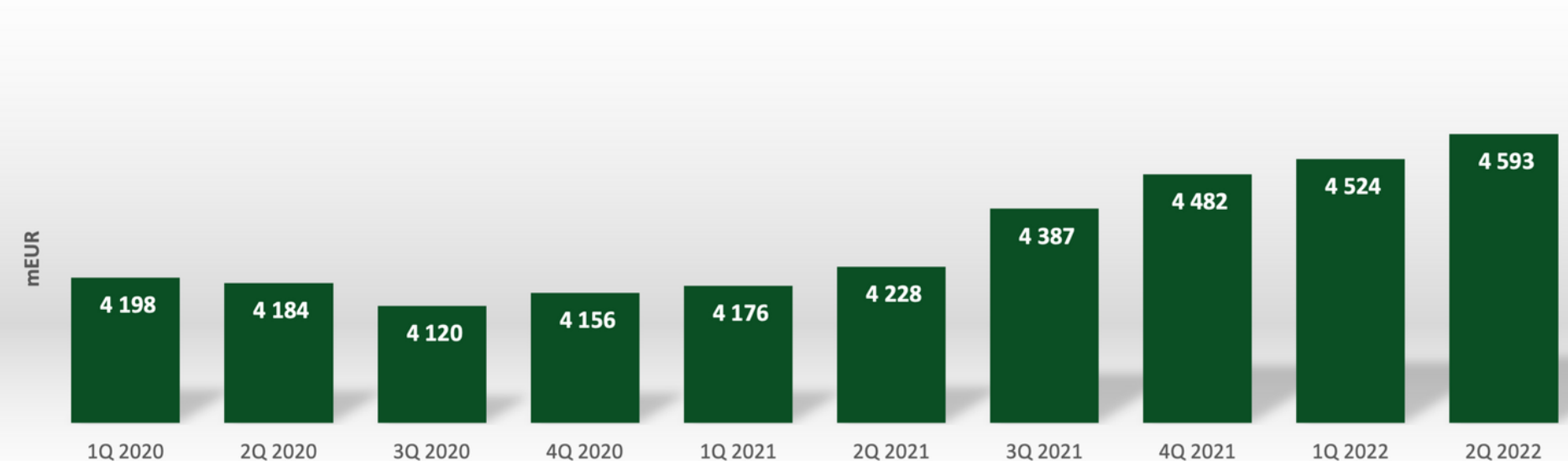


Jauni mājokļu kredīti (milj. EUR)



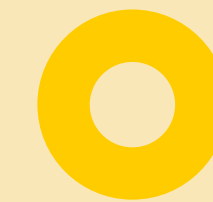
Avots: Latvijas Banka

Mājokļu kredīti (portfelis milj., EUR)



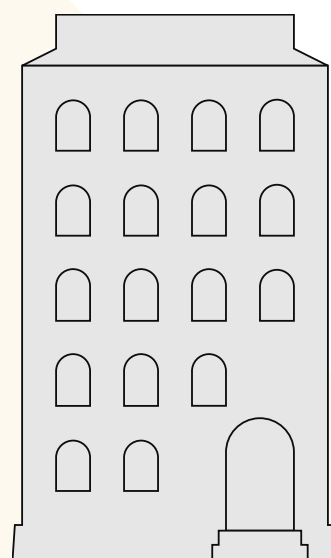
Avots: Finanšu nozares asociācija

EURIBOR IETEKME UZ KREDĪTA MAKSĀJUMU



Jaunam dzīvoklim aptuveni **+125 EUR – 165 EUR***

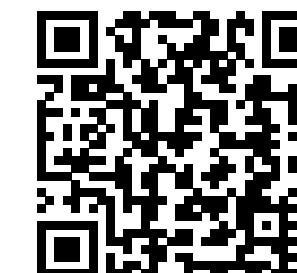
Kredīta summa	105000 EUR
Maksājums	~460 EUR (Euribor 0%)
Maksājums	~585 EUR (07.11.2022 Euribor 2,28%)
Maksājums	~625 EUR (Euribor 3%)



Pārējiem dzīvokļiem aptuveni **+75 EUR – 100 EUR***

Kredīta summa	65000 EUR
Maksājums	~345 EUR (Euribor 0%)
Maksājums	~420 EUR (07.11.2022 Euribor 2,28%)
Maksājums.	~445 EUR (Euribor 3%)

*Aprēķini veikti, ņemot vērā vidējo kredīta summu un vidējo līguma termiņu konkrētajā mājokļu segmentā (19 un 24 gadi), 2022 gadā izsniegtajiem mājokļa kredītiem. Aprēķinos izmantota bāzes likme 6mēn. EURIBOR dažādos laika periodos un bankas pievienotā likme + 2%





KĀRLIS DANĒVIČS

Finanšu nozares asociācijas Kreditēšanas komitejas
līdzpriekšsēdētājs,

SEB bankas valdes loceklis, atbildīgais par kredītu
un risku kontroles jomu

KOPSAVILKUMS (1)

- Latvijas mājsaimniecībām un uzņēmumiem pēdējo 12 gadu laikā ienākumi auguši straujāk kā kredītu apmērs. Tas nozīmē, ka sabiedrība kopumā ir kļuvusi finansiāli spēcīgāka un stabilāka.
- Lai arī pēdējos mēnešos atsevišķos mājsaimniecību segmentos ir novērota tendence tērēt uzkrājumus, ietekme uz kopējo uzkrājumu apjomu ir nebūtiska. Uzkrātie naudas atlikumi privātpersonu kontos visās bankās liecina par drošības rezervju esamību.
- Iedzīvotāju interese par mājokļu kredītiem saglabājas stabila.
- Dzīvokļu segmentā iespējama cenu korekcija līdz 10%, lai sekmētu darījumu norisi:
 - mazāks samazinājums energoefektīviem un nelieliem īpašumiem;
 - lielāks samazinājums lielām īpašuma platībām vai “premium” klasei.

KOPSAVILKUMS (2)

- Finanšu tirgus sagaida, ka ECB bāzes likmes un EURIBOR Eiropā sasniegs un nedaudz pārsniegs 3 %.
- Latvijā dominē mainīgās procentu likmes, un tāpēc likmju palielinājumu mājsaimniecības izjutīs strauji un uzreiz.
- Plašas un dziļas problēmas mājsaimniecībām nav paredzamas:
 - zems vidējais aizņēmumu apmērs;
 - salīdzinoši zems bezdarba līmenis, algu pieauguma potenciāls;
 - kredītu atmaksas grafiki īsāki kā citās valstīs (mazāk kā 15 gadi).
- Var būt individuāli gadījumi, kad nepieciešama parādu restrukturizācija. Svarīgi ar banku sazināties laicīgi un kopīgi meklēt risinājumu.

KOPSAVILKUMS (3)

- Kopš iepriekšējās krīzes kreditēšana ir regulēta daudz stingrāk, lai pasargātu aizņēmējus un bankas:
 - veiksmīga Latvijas Bankas Kredītu reģistra darbība;
 - prasības aizņēmēju maksātspējai;
 - prasības aizdevumu struktūrai.
- Nav liels to aizdevumu īpatsvars un apjoms, kas izsniegti īsi pirms iespējamā cenu samazinājuma tirgū.

MĀJOKLA KREDITĒŠĀNAS AKTUALITĀTES

16.11.2022.



MĀRTIŅŠ ĀBOLIŅŠ

AS "Citadele banka" ekonomists,
Fiskālās disciplīnas padomes loceklis



KASPARS LUKAČOVŠ

Luminor privātpersonu kreditēšanas
vadītājs Baltijā



AINARS BALCERS

Finanšu nozares asociācijas Kreditēšanas
komitejas līdzpriekšsēdētājs,

Swedbank Hipotekārās kreditēšanas atbalsta
daļas vadītājs Baltijā



KĀRLIS DANĒVIČS

Finanšu nozares asociācijas Kreditēšanas
komitejas līdzpriekšsēdētājs,

SEB bankas valdes loceklis, atbildīgais par
kredītu un risku kontroles jomu