

Hipotekārā kredīta pārfinansēšana - vai tiešām šobrīd izvedīgi?

Sava mājvieta ir daudzu ģimeņu sapnis, tomēr lielākajai daļai iedzīvotāju tas nav piepildāms bez hipotekārā kredīta palīdzības. Ņemot vērā lielo mājokļu iegādes īpatsvaru, kur tiek piesaistīts hipotekārais kredīts (apmēram 70% gadījumu), ir būtiski nodrošināt, lai šis pakalpojums būtu saprotams un pieejams pēc iespējas plašākam iedzīvotāju lokam.



Vairums Latvijā izsniegto hipotekāro kredītu sastāv no divām komponentēm – 1) bāzes likmes jeb tā saucamā EURIBOR, kuru nosaka Eiropas Centrālā banka, un 2) pievienotās likmes, ko banka nosaka pēc saviem ieskatiem, ņemot vērā dažādus faktorus. Tomēr tirgum attīstoties un konkurencei starp bankām palielinoties, bankas pievienotajām likmēm ir tendence samazināties. Šī iemesla dēļ hipotekārā kredīta pārkreditēšana vienmēr ir bijusi ļoti svarīgs instruments ikvienam hipotekārā kredīta ņēmējam.

Ja tirgū ienāk jauns dalībnieks vai esošie dalībnieki konkurences ietekmē sāk piedāvāt zemākas hipotekārā kredīta likmes, hipotekārā kredīta ņēmējam ir iespēja veikt kredīta pārfinansēšanu, kurā esošais hipotekārais kredīts tiek aizstāts ar jaunu kredītu, nomainot aizdevēju, kredīta nosacījumus un procentu likmi.

Latvijā hipotekārā kredīta pārfinansēšanas izmaksas līdz pat šim brīdim ir bijušas ļoti augstas, ietverot sevī lielu komisijas maksu bankām, zemesgrāmatas, notāra un citas izmaksas. Ievērojot to, ka hipotekārā kredīta pārfinansēšanas izmaksas ir jāsedz uzreiz, savukārt pārfinansēšanas ietvaros iegūtais finansiālais labums būs jūtams tikai pēc vairākiem gadiem, daudzi hipotekārā kredīta ņēmēji izvēlas kredītus nepārfinansēt.

2024.gada 23.februārī Saeima ir apstiprinājusi grozījumus Patērētāju tiesību aizsardzības likumā un citos likumus, kas ir vērsti uz izmaksu samazināšanu hipotekārā kredīta pārfinansēšanas gadījumā. Minētie grozījumi samazinās hipotekārā kredīta pārfinansēšanas izmaksas gandrīz uz pusi un atvieglos

pārkreditēšanas kārtību. Šī likumdevēja iniciatīva ir apsveicama, jo, veicinot pārfinansēšanu, kredītņēmēji naudu varēs novirzīt citām būtiskām vajadzībām, piemēram, mājokļa renovācijai, izglītībai vai investīciju veikšanai, tādējādi veicinot ekonomisko aktivitāti.

Vienlaikus jāvērs uzmanība, ka Saeima nolūkā atbalstīt hipotekārā kredītaņēmējus pagājušā gada izskaņā pieņēma grozījumus Patērētāju tiesību aizsardzības likumā, paredzot, ka hipotekāro kredītuņēmējiem tiks kompensēti procentu maksājumi 30% apmērā. Šāds atbalsts ieviests kā rīks, lai mazinātu finansiālo slogu, ko pēdējā gada laikā radījusi strauji pieaugušā EURIBOR likme.

Likums nosaka, ka atbalstu saņems hipotekārā kredītaņēmēji, kuru – 1) hipotekārā kredīta līgums noslēgts līdz 2023.gada 31.oktobrim, 2) hipotekārā kredīta atlikums nepārsniedz 250000 eiro, 3) hipotekārā kredīta līgumam nav noteikta fiksētā procentu likme.

Valsts ieņēmumu dienests līdz aprīļa beigām veiks pirmo valsts atbalsta maksājuma izmaksu par šī gada pirmajos trīs mēnešos veiktajiem kredītmaksājumiem. Summa, kas tiks izmaksāta hipotekārā kredītaņēmējiem par pirmajiem trīs mēnešiem, varētu pārsniegt 20 miljonus.

Nemot vērā ievērojamo atbalstu, kas pienākas hipotekārā kredītaņēmējiem, svarīgi ir atcerēties, ka kredīta pārfinansēšanas gadījumā tiks zaudēta iespēja saņemt šo atbalstu. Pārfinansēšanas gadījumā tiek noslēgts jauns kredīta līgums ar banku, tādēļ viens no priekšnoteikumiem (hipotekārā kredīta līgums noslēgts līdz 2023.gada 31.oktobrim) netiks izpildīts un kompensācija 30% apmērā no procentu maksājuma netiks izmaksāta.

Apsverot pārfinansēt hipotekāro kredītu līdz 2024.gada beigām, ir nepieciešams rūpīgi izvērtēt finansiālo labumu, kas tiks iegūts pārfinansēšanas rezultātā: vienā svaru kausā liekot pievienotās likmes samazinājumu, bet otrā - izmaksas par pārfinansēšanu un neiegūto valsts atbalstu 2024.gadā.

<https://www.delfi.lv/898102/versijas/120010958/kristaps-dortans-hipotekara-kredita-parfinansesana-vai-tiesam-sobrid-izdevigi>