



GAZDASÁGI  
VERSENYHIVATAL

## A LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁRI PIAC VERSENYSZEMPONTBÓL

Ágazati vizsgálat

Végleges jelentés

Készítették:

Dr. Kováts Surd

Ágazati vizsgálatot vezető vizsgáló

Burger Anna

Dr. Füredi Orsolya

Martinovic Boris

Nyeső Anita

Vizsgálók

2011. május 19.



---

## Absztrakt

A magyarországi lakás-takarékpénztári piacon a verseny nem tökéletes működésére utaló jelek alapján a GVH 2010-ben ágazati vizsgálatot indított. Az alacsony betéti és hitelkamatokra épülő termék hazánkban jellemzően megtakarítási céllal veszik igénybe. Így a konstrukció csak korlátozott mértékben érte el az eddig működése során azt a célt, hogy alacsony betéti kamatokra építve alacsony kamatok mellett biztosítson lakáscélú hitelt.

A két lakás-takarékpénztár rendkívül hasonló termékkínálattal és árazási stratégiával meglehetősen magas nyereséget ért el az elmúlt időszakban. Ez az eredmény egyrészt a pénztárak árazási magatartásának köszönhető, másrészt annak, hogy a makrogazdasági környezet a lakás-takarékpénztárak számára kedvezően alakult. Magas kamatkörnyezetben ugyanis a lakás-takarékpénztárak az alacsony betéti kamataik miatt nagyobb nyereségre tesznek szert, különösen úgy, hogy a hitelek iránti kereslet tartósan alacsony volt. Az alacsony hitelkereslet annak köszönhető, hogy a fogyasztók elsősorban az egyéb támogatott hiteleket és a devizahiteleket vették igénybe.

A két lakás-takarékpénztár hasonló árazását jelentős részben a szabályozási környezet határozza meg. Van azonban tere intenzívebb versenynek (kedvezőbb ajánlatok formájában), amihez az **árszabályozás elemeinek fejlesztésére** – különösen a **befektetési politika területén** – lehet szükség. A GVH álláspontja szerint célszerű lenne a szabályozás olyan irányú pontosítása, ami lehetővé teszi, hogy amennyiben a jövőben a korábbihoz hasonló folyamatok határozzák meg a piacot, a befektetési tevékenységen elért nyereség egy része az olyan ügyfelekhez kerüljön, akik csak megtakarításra kívánják használni a terméket. Az árszabályozás további fejlesztési iránya a kamatmarzs maximálása, és a fejlettebb kockázatkezelési eszközök lehetővé tétele lehet.

A piacon elképzelhető új szereplők megjelenése, az ágazati vizsgálat megállapítja, hogy új szereplő belépése előtt nincsenek sem a gazdasági környezetből, sem a piacon levő lakás-takarékpénztárak stratégiai magatartásából adódó akadályok. A piaci szereplők és potenciális versenytársaik válaszai alapján legjelentősebb belépési korlátnak a jogszabályi környezet bizonytalansága tűnik: ennek kapcsán kiemelendő **az állami támogatások hosszú távú fenntarthatóságának biztosítása**, mivel a piac várható bővülésével az állami támogatások iránti igény a jelenlegi három-négyszeresére is emelkedhet. A piac fejlődése során (például az új belépők szempontjából) kulcsfontosságú az állami támogatások fenntarthatósága, ezért megfontolandó, hogy a jelenlegi támogatási *arány* növekvő piac esetén is fenntartható-e; annak akár csökkentése is indokolt lehet. Különösen igaz ez arra tekintettel, hogy a lakás-takarékpénztárak államilag támogatott tevékenysége komoly versenyt támaszthat a kereskedelmi banki forrásgyűjtési és hitelezési tevékenységnek. Ennek kapcsán megfontolandó lehet az **áthidaló kölcsönök arányának csökkentése is**, mivel ezek azonnali hitellehetőségként lényegében a kereskedelmi banki hitelezés közvetlen helyettesítői.

Az ágazati vizsgálat eredményei alapján a GVH indokoltnak tartja a lakás-takarékpénztára vonatkozó jogszabályi környezet pontosítását, fejlesztését.

---



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ .....</b>	<b>7</b>
1.1. <i>A MAGYARORSZÁGI LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁR PIACA .....</i>	7
1.2. <i>A MAGYARORSZÁGI LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁRI PIAC SAJÁTOSSÁGAI .....</i>	8
1.3. <i>A LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁRAK ÁLLAMI TÁMOGATÁSA .....</i>	10
1.4. <i>A VERSENY KORLÁTOZÓDÁSÁNAK POTENCIÁLIS JELEI AZ ÁRAZÁSBAN ÉS A     TERMÉKSZERKEZETBEN .....</i>	12
1.5. <i>ÁRAZÁSI MAGATARTÁS A MAGYAR LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁRI PIACON .....</i>	13
1.6. <i>BELÉPÉSI KORLÁTOK .....</i>	14
1.7. <i>JAVASLATOK .....</i>	15
<b>2. AZ ÁGAZATI VIZSGÁLAT INDÍTÁSÁNAK KÖRÜLMÉNYEI .....</b>	<b>17</b>
<b>3. A MAGYARORSZÁGI LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁRI PIAC ÁLTALÁNOS JELLEMZŐI .....</b>	<b>19</b>
3.1. <i>A LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁRI KONSTRUKCIÓ ALAPGONDOLATA .....</i>	19
3.2. <i>A LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁRAK TÖRTÉNETE .....</i>	19
3.3. <i>LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁRI MODELLEK .....</i>	20
3.4. <i>A MAGYARORSZÁGI LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁRI PIAC .....</i>	21
3.4.1. <i>Zárt rendszerű lakás-takarékpénztári konstrukció .....</i>	21
3.4.2. <i>A piaci szereplők .....</i>	22
3.4.3. <i>A legfontosabb irányadó jogszabályok .....</i>	23
3.4.4. <i>A szabályozás fejlődése - fontosabb jogszabályi módosítások .....</i>	23
<b>4. A LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁRI PIAC JELLEMZŐI – A PIAC KÍNÁLATI OLDALA ...</b>	<b>25</b>
4.1. <i>TERMÉKSZERKEZET .....</i>	25
4.1.1. <i>Összetett termék .....</i>	25
4.1.2. <i>Betéti oldal .....</i>	25
4.1.3. <i>Hiteloldal .....</i>	26
4.2. <i>PIACSZERKEZET .....</i>	28
4.2.1. <i>Penetráció a szerződések száma szerint .....</i>	28
4.2.2. <i>A szerződésállomány alakulása .....</i>	28
4.2.3. <i>Betétállomány .....</i>	31
4.2.4. <i>Hitelezési tevékenység .....</i>	33
4.3. <i>ÉRTÉKESÍTÉSI CSATORNÁK A LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁRI PIACON .....</i>	35
4.3.1. <i>A szereplők által alkalmazott csatornák .....</i>	35
4.3.2. <i>A pénztárak értékesítési csatornái .....</i>	36
<b>5. ÁLLAMI TÁMOGATÁSOK SZEREPE A PIAC MŰKÖDÉSÉBEN .....</b>	<b>38</b>
5.1. <i>A LAKÁSCÉLÚ ÁLLAMI TÁMOGATÁSOKRÓL ÁLTALÁBAN .....</i>	38
5.1.1. <i>Mi indokolja, hogy az állam lakáscélú támogatásokat nyújt? .....</i>	38
5.1.2. <i>A lakáscélú állami támogatások fajtái és csoportjai általában .....</i>	38
5.1.3. <i>A pénzügyi közvetítő rendszeren keresztül nyújtott támogatások jellemzői .....</i>	40
5.1.4. <i>Lakáscélú állami támogatások és a lakás-takarékpénztárak .....</i>	42
5.1.5. <i>Az állami támogatás mértéke egyes német mintát követő zárt rendszerekben .....</i>	42
5.1.6. <i>Az állami támogatás mértéke Magyarországon .....</i>	45
5.1.7. <i>A lakás-takarékpénztárakkal kapcsolatos támogatási igény előrejelzése Magyarországon .....</i>	46
5.1.7.1. <i>Az előrejelzésben használt változók .....</i>	47
5.1.7.2. <i>Az előrejelzés eredményei .....</i>	47

<b>6. A LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁRAK JÖVEDELMEZŐSÉGE ÉS ÁRAZÁSI MAGATARTÁSA.....</b>	<b>52</b>
6.1. JÖVEDELMEZŐSÉG .....	52
6.2. ÁRSZABÁLYOZÁSI KÉRDÉSEK.....	60
6.2.1. A szabályozásból fakadó árazási korlátok a lakás-takarékpénztári piacon.....	60
6.2.2. Árazási korlátok a lakás-takarékpénztári piacon .....	61
6.2.2.1. Az E mutató szerepe az árazásban.....	61
6.2.2.2. A K mutató szerepe az árazásban .....	62
6.2.2.3. Ármaximum a hitelezés és egyes díjtételek esetén .....	63
6.2.3. Árszabályozás a lakás-takarékpénztári piacon – nemzetközi kitekintés .....	63
6.3. ÁRAZÁSI MAGATARTÁS A MAGYAR PIACON.....	64
6.3.1. Állandó kamatozású termékek.....	64
6.3.2. Az árazási korlátok szerepe.....	64
6.3.3. Termékek ára.....	65
6.4. AZ ÁRAZÁSRÓL VERSENYSZEMPONTBÓL .....	66
6.4.1. Állandó kamatozás értékelése .....	66
6.4.2. Árazási korlátok értékelése .....	67
6.4.2.1. E és K mutatók.....	67
6.4.2.2. Az ármaximumok értékelése .....	68
6.4.3. Az árak szabályozásának lehetőségéről a befektetési politikával kapcsolatban.....	69
<b>7. A LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁRI PIAC KERESLETI OLDALA.....</b>	<b>72</b>
7.1. A KERESLET MAKRO-SZINTŰ VIZSGÁLATA.....	72
7.1.1. A kereslet eddigi alakulása .....	72
7.1.2. A kereslet jövőbeli várható alakulása.....	75
7.2. HELYETTESÍTHETŐSÉG.....	79
7.3. A KERESLETRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK A LAKOSSÁGI PIACKUTATÁS ALAPJÁN .....	84
<b>8. BELÉPÉS .....</b>	<b>87</b>
8.1. BEVEZETŐ – ELMÉLETI ELEMZÉSI KERET.....	87
8.2. A GAZDASÁGI ÉS SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZETBŐL ADÓDÓ KORLÁTOK .....	88
8.2.1. Keresleti oldali belépési korlátok.....	88
8.2.2. Kínálati oldali belépési korlátok – empirikus modellek.....	89
8.2.2.1. Minimális üzemméret – historikus elemzés.....	89
8.2.2.2. Üzleti terv modellezése.....	97
8.3. A PIACI SZEREPLŐK STRATÉGIAI MAGATARTÁSÁBÓL FAKADÓ KORLÁTOK .....	101
8.4. BELÉPÉSI KÖLTSÉGEK – A PIACI SZEREPLŐK ÉS POTENCIÁLIS VERSENYTÁRSAIK PERCEPCIÓI.....	102
8.4.1. A belépés költségei .....	102
8.4.2. A belépés folyamata és időigénye .....	103
8.4.3. Megtérülés és nyereségesség.....	104
8.4.4. Egyéb belépési korlátok .....	105
8.5. KÖVETKEZTETÉSEK A BELÉPÉSSSEL KAPCSOLATBAN .....	108
<b>9. AZ ÁGAZATI VIZSGÁLAT MEGÁLLAPÍTÁSAI - EREDMÉNYEK .....</b>	<b>110</b>
9.1. A PIAC MŰKÖDÉSÉNEK SAJÁTOSÁGAI.....	110
9.2. JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET; ÁRAZÁS, TERMÉKSZERKEZET .....	110
9.3. A LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁRAK ÁLLAMI TÁMOGATÁSA .....	111
9.4. PIACRALÉPÉS.....	112
<b>IRODALOMJEGYZÉK .....</b>	<b>113</b>

# 1. Vezetői összefoglaló

## 1.1 A magyarországi lakás-takarékpénztár piac

1. **Mi a lakás-takarékpénztár?** A lakás-takarékpénztár egy speciális pénzügyi intézmény, amely a tagok által elhelyezett megtakarításokból számukra lakáscélú hiteleket nyújt.
2. **Zárt rendszerű pénztárak Magyarországon, német minta alapján.** A lakás-takarékpénztáraknak két fő modellje van, a nyílt és a zárt rendszer. A német minta alapján elterjedt zárt (Bauspar-) rendszerben a pénztárak a megtakarítási fázisban levő tagok megtakarításait helyezik ki hitelként. Az ennek módosulásaként kialakult nyitott rendszer lényegében egy megtakarítási számla, amihez kedvezményes hitel kapcsolódik, így ezt általában a tőkepiacoktól kevésbé függetlennek tekintik. A magyar rendszer a német mintát követi.
3. **Állami támogatás.** A lakás-takarékpénztárak gyakran az állami lakáspolitikai fontos eszközei. A lakás-takarékpénztári szerződésekhez gyakran kapcsolódik állami támogatás, annak érdekében, hogy az állam ösztönözze a lakosság hosszabb távú lakáscélú megtakarításait. Magyarországon az állami támogatás az adott évben történt befizetésekhez, tehát a megtakarításokhoz kapcsolódik.
4. **Duopólium 2003 óta.** Magyarországon a jogszabályi lehetőség megteremtése után 1997-98-ban összesen négy lakás-takarékpénztár alakult. Összefonódások következtében 2003 óta csak két lakás-takarékpénztár működik, a Fundamenta-Lakáskassza és az OTP Lakástakarékpénztár.
5. **Közel szimmetrikus helyzet.** A két szereplő piaci részesedése nem mutat nagy eltérést a szerződések száma és a betétállomány tekintetében. A hitelek tekintetében jóval magasabb a Fundamenta részesedése, ezt a megállapítást azonban némileg árnyalja, hogy az OTP lakás-takarékpénztára esetében bizonyos szegmensekben a hitelnyújtás az anyabankkal való versengést jelentene. Ennek megfelelően a Fundamenta áthidaló kölcsönének megfelelő terméket az OTP-csoport csak a kereskedelmi bankon keresztül kínálja.

## 1.2. *A magyarországi lakás-takarékpénztári piac sajátosságai*

6. ***A magyarországi piac magas kamatkörnyezetben működik.*** Magyarországon a lakás-takarékpénztárak alapításuk óta tartósan magas kamatkörnyezetben működtek, ami elméletileg a rögzített alacsony kamatú befektetést kevésbé vonzóvá, míg a hasonló hitelt kedvezőbbé teszi. A gyakorlatban viszont jelentős részben az egyéb pénzügyi intézmények által kínált, gyakran támogatott hitelkonstrukciók miatt a lakás-takarékpénztári hitelek iránti kereslet nem volt intenzív. A magas állami támogatás következtében viszont az alacsony kamatú befektetés is vonzó hozamot jelent a megtakarítóknak. Ennek következtében az egyes szerződéseken nagyobb nyereség képződik, ezért a magas kamatkörnyezet jelentős többletnyereséget eredményez a pénztáraknak.

7. ***A magyarországi lakás-takarékpénztári piacon kifejezetten alacsony a hitelezési aktivitás.*** A normál hitelek<sup>1</sup> aránya a betétekhez viszonyítva jelenleg mindössze 4% körül van mindkét pénztár esetében. Ez a szám még akkor is rendkívül alacsony, ha figyelembe vesszük, hogy a piac még koránt sincs érett szakaszban<sup>2</sup>, és az egyéb hiteltermékek (kamattámogatott- és devizahitelek) jelentős kiszorító hatást fejtettek ki.

8. ***Számos ügyfél csak megtakarítani akar.*** Az alacsony hitelfelvételi hajlandóság egyik fontos oka, hogy a lakás-takarékpénztári ügyfelek jelentős része elsősorban (gyakran kizárólag) megtakarítani akar. Ezt a tendenciát erősíti, hogy az állami támogatás kizárólag a megtakarítási részhez kapcsolódik, így olyan személyeknek is megéri takarékoskodni, akik a lakás-takarékpénztári hitel iránt egyáltalán nem érdeklődnek.

9. ***Az áthidaló hitelek szerepe.*** Az áthidaló hitelt a lakás-takarékpénztár a megtakarítási idő lejárta előtt (akár a szerződéskötés után kis idővel is) nyújthatja az ügyfélnek, piaci kamatozással. A jelenlegi jogszabályi és piaci környezetben a lakás-takarékpénztárak jelentős szabad forrásokkal rendelkeznek, amit egyre nagyobb arányban (jelenleg a szabad eszközök 75%-ban) használhatnak áthidaló hitelek nyújtására.<sup>3</sup> Ez a termék ugyanakkor nem viseli magán a lakás-takarékpénztári konstrukció alap gondolatának sajátosságait, mivel kamatozása jellemzően nem lényegesen alacsonyabb a kereskedelmi bankok által kínált kamatoknál.

10. ***A lakás-takarékpénztárak jövedelmezősége a piac jelenlegi állapotában kiemelkedő.*** Magyarországon a lakás-takarékpénztárak átlagos nettó kamatrése 2009-ben jóval magasabb volt, mint a hazai bankszektorné, sajáttőke és eszközarányos nyeresége is többszörösen meghaladta a bankszektor átlagát.

11. ***Jelentős növekedés előtt állhat a piac.*** A piacon számos tényező mutat abba az irányba, hogy a lakás-takarékpénztári piac esetében komoly növekedés valószínűsíthető. A jelenlegi 12%-os teljes népességen belüli penetráció, amely nemzetközi összehasonlításban alacsonynak mondható, várhatóan jelentősen tovább fog emelkedni. Ennek oka egyrészt a kedvező piaci folyamatokban, másrészt a kedvező szabályozási környezetben keresendő.

12. ***Kedvező piaci folyamatok.*** A lakás-takarékpénztárak termékei iránti kereslet a 2008-ban kezdődő válság alatt sem gyengült, relatív pozíciójuk más lakáscélú megtakarítási és hiteltermékekkel szemben erősödött. A megtakarítási hajlandóság növekedésével a kereslet növekedése várható.

---

<sup>1</sup> Áthidaló hitelek (lásd 9. bekezdés) nélkül

<sup>2</sup> Egy szerződés esetében a normál hitel felvételéhez legalább négy évnyi megtakarítás szükséges, azaz a hitelek piacán a növekedés a betétekhez képest később jelentkezik

<sup>3</sup> Egy 2011. január 1-jétől hatályos jogszabály módosítás értelmében nyújthatnak a lakás-takarékpénztárak a szabad eszközök 75%-ig áthidaló kölcsönöket. Ezt megelőzően az arány felső határa 25% volt.



13. **Kedvező szabályozási környezet.** A szabályozási környezet az elmúlt években kifejezetten kedvezően alakult a lakás-takarékpénztárak szempontjából: az elmúlt évek jogszabályi változásai egyrészt kedvező hatással vannak a lakás-takarékpénztári tevékenység jövedelmezőségére, másrészt vonzóbbá teszik az ügyfelek számára a terméket. Mindeközben a versengő hiteltermékek esetében az igénybevétel feltételei szigorodtak, és a lakáscélú állami támogatások rendszerében a lakás-takarékpénztárak szerepe megnőtt.

*A lakás-takarékpénztári piac számokban*

<i>Lakás-takarékpénztári piac fő számai Magyarországon</i>		<i>Összevetés</i>
<i>Piaci szereplők száma</i>	2	Csehország: 5 Németország: 24
<i>Penetráció</i>	12%	Csehország: 48% Németország: 32%
<i>Betétek növekedési üteme (2004-2009 átlag)</i>	23%	Bankszektor: 8%
<i>Normál hitel/betét arány</i>	4%	Áthidaló kölcsönökkel együtt: 8%
<i>Áthidaló kölcsönök nyújtásának lehetősége a szabad eszközök arányában (jogszabályi)</i>	75%	2011 előtt: 25%
<i>Részesedés a lakossági lakáshitelezésből</i>	0,7%	Csehország: 67% <sup>4</sup> Németország: 26%
<i>Állami támogatásra fordított összeg (2009)</i>	26 milliárd forint	Összes lakástámogatás: 199 milliárd forint
<i>Nettó kamatrés</i>	4,4%	Bankszektor: 2,6%
<i>Értékpapír befektetési marzs a forrásköltség felett</i>	5,2%	-
<i>Áthidaló kölcsön marzs</i>	7,2%	-

<sup>4</sup> ECN adatszolgáltatás alapján

### **1.3. A lakás-takarékpénztárak állami támogatása**

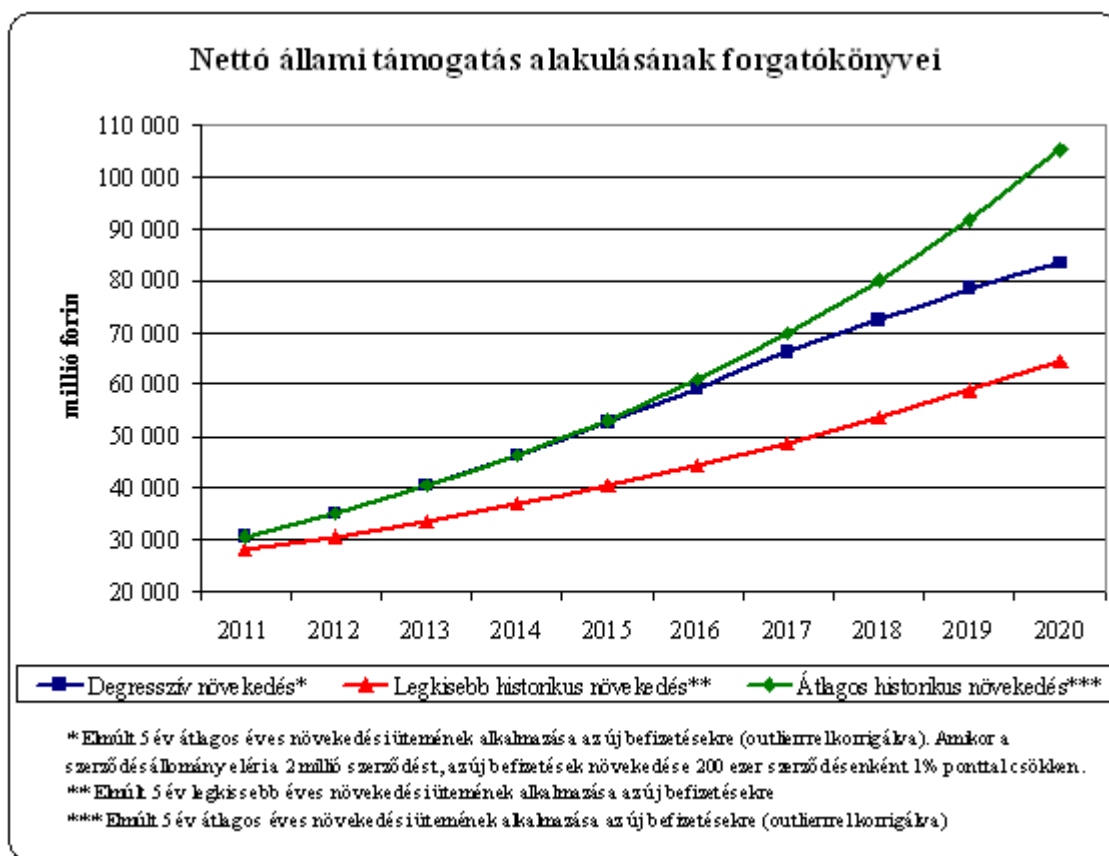
14. **A támogatások potenciálisan versenytorzító hatásúak.** A lakáspolitikai támogatás széles körben elismert fontos állami érdek, mivel jelentős társadalmi és gazdasági stabilizáló hatása van. Világszerte megfigyelhető tendencia, hogy a közvetlen támogatások helyett megnő a pénzügyi közvetítő rendszeren keresztül nyújtott támogatások szerepe. A pénzügyi közvetítő rendszeren keresztül nyújtott támogatások esetében viszont gyakran egy terméktípust, vagy intézménytípust részesítenek előnyben, aminek következtében megnő annak kockázata, hogy az adott terméket vagy intézményt versenyelőnybe hozzák, azaz torzíthatják a piacot.

15. **A támogatott termékek torzító hatása a betétek és az áthidaló hitelek esetében.** A lakás-takarékpénztárak által kínált hozam jóval alacsonyabb az egyéb befektetési termékek hozamánál. Állami támogatás nélkül a hozam messze elmarad a kereskedelmi banki betétektől (negatív EBKM-re is van példa). Az áthidaló hitelek kapcsán a lakás-takarékpénztárak alacsony forrásköltsége jelent versenyelőnyt a lakáshitelezésben. A szabályozás szempontjából nehezen indokolható, hogy egy speciális hitelintézet által nyújtott *azonnali* hitelek forrásgyűjtéséhez (lakás-takarékpénztári betétgyűjtéshez) kapcsolódjon állami támogatás.

16. **A támogatások aránya viszonylag magas.** Az állami támogatások aránya (az adott évi befizetések 30%-a) nemzetközi összehasonlításban viszonylag magasnak tekinthető, még akkor is, ha figyelembe vesszük, hogy az összehasonlításban szereplő országok általában a magyarországinál alacsonyabb kamatkörnyezettel működnek. Megfigyelhető, hogy számos közép-európai országban az induláshoz képest csökkentették a támogatás mértékét, amiben valószínűleg az is közrejátszott, hogy ezekben az országokban nem feltétlenül volt más típusú támogatási konstrukció (jelzáloghitelek kamattámogatása), így a lakás-takarékpénztári termék iránti kereslet (és az ezzel kapcsolatos támogatási igény) nagyobb volt.

17. **Az állami támogatásokkal kapcsolatos tervezhetőség kulcskérdése a piac fejlődésének.** A támogatás jelenlegi mértéke ugyanakkor nem feltétlenül tekinthető túlzott mértékűnek: 2010-ben a lakás-takarékpénztárak állami támogatása 25,3 milliárd forintot, a GDP 0,1%-át tette ki, miközben az összes lakáscélú támogatás a GDP 0,53%-a volt. A megtakarítási képesség javulásával és a penetráció növekedésével a lakás-takarékpénztárakra fordított támogatásokkal kapcsolatos költségvetési igény dinamikus növekedésére lehet számítani. Előrejelzéseink szerint ez az összeg 2020-ra, különböző scenáriókat feltételezve, 65-105 milliárd forintra is nőhet, a támogatás megemlése pedig ezt az összeget tovább növelné. Ennek kapcsán kulcsfontosságú kérdés, hogy a támogatási politika fenntartható legyen, mivel csak hiteles támogatási politika mellett várható a verseny jótékony hatásainak érvényesülése.

### Az állami támogatási igény alakulására vonatkozó előrejelzések



### Az állami támogatási igény előrejelzése (milliárd forint/év 2020-ban)

Az új befizetések növekedési üteme	72.000 forintos állami támogatás maximum	108.000 forintos állami támogatás maximum
Átlagos növekedés	105	125
Legkisebb historikus növekedés	65	76
Átlagos, majd degresszív növekedés	84	99

#### **1.4. A verseny korlátozódásának potenciális jelei az árazásban és a termékszerkezetben**

18. **A lakás-takarékpénztárak árazása több területen is hagy lehetőséget a verseny élénkülésére.** A lakás-takarékpénztári termékek árazásának három elemből tevődik össze: a betéti- és hitelkamat közti kamatkülönbség (kamatmarzs), a kamatszint meghatározása, illetve a szerződéssel kapcsolatban felszámítható egyéb díjak. Mindhárom elem esetében elmondható, hogy van tere a verseny élénkülésének.

19. **A szabályozás adta lehetőségek maximális kihasználása a kamatmarzs meghatározása során.** A lakás-takarékpénztárak árazása meglehetősen összetett folyamat, ahol a pénztárak árazását korlátok közé szorítja a biztonságos működést célul tűző egyéni teljesítménymutató. Ez a mutató egyfajta relációt határoz meg a betéti kamatok és a hitelkamatok között; a pénztárak árazásuk során képesek úgy meghatározni a kínált kamatokat, hogy egy adott betéti kamathoz a lehető legmagasabb hitelkamatot árazzák be.<sup>5</sup>

20. **Alacsony kamatszintek.** A lakás-takarékpénztárak működésük során jellemzően alacsony kamatszintű termékeket kínálnak, ami a pénztárak szempontjából a jelenlegi piaci helyzetben optimális stratégia, a fogyasztóknak viszont korántsem a legelőnyösebb. Tekintettel arra, hogy a hitelfelvételi arány rendkívül alacsony, a pénztárak optimális stratégiája az alacsony forrásköltség biztosítása alacsony betéti kamatokkal, amit sikeresen meg is valósítanak.

21. **Egyéb díjak a jogszabályi maximumon.** A jogszabályok meglehetősen szigorú korlátokat szabnak a lakás-takarékpénztárak által felszámított díjak körének és mértékének: ezeket a díjakat a piaci szereplők jellemzően a maximumon rögzítik, és nem tekintik érdemi versenytényezőnek. Ez alól részben kivétel az egyébként meglehetősen magas, a szerződéses összeg 1%-át kitevő szerződéskötési díj, ami az egyik piaci szereplőnél rendszeresen akciók tárgya.

22. **A lakás-takarékpénztárak termékszerkezete is lehetne versenyzőbb: a pusztán megtakarító ügyfelek esetében indokolt lehetne a magasabb betéti kamat.** Az olyan ügyfelek számára, akik csak lakáscélú megtakarításokat kívánnak képezni, nem feltétlenül a lakás-takarékpénztár a megfelelő állami támogatási forma. Ilyen esetekben ugyanis a megtakarító alacsonyabb hozamot ér el, noha a hitelfelvétel kedvező konstrukcióiból nem profitál. Más jogrendszerekhez hasonlóan a magyar is lehetővé teszi, hogy a csak megtakarítók részére magasabb kamatot fizessenek, ezzel a lehetőséggel azonban – bár számos külföldi példa van rá – Magyarországon egyik piaci szereplő sem él.

---

<sup>5</sup> A magyar piacon tapasztalataink szerint az árazás a betéti oldalról indul ki; természetesen az is elképzelhető, hogy a pénztárak árait a hiteloldalról kiindulva határozzák meg. Az egyéni teljesítménymutató ilyenkor is korlátot jelent, a kínálható legalacsonyabb betéti kamatot határozza meg.

## 1.5. Árazási magatartás a magyar lakás-takarékpénztári piacon

23. **A lakás-takarékpénztárak árazásában jogszabályi korlátok érvényesülnek.** A magyar lakás-takarékpénztárak esetében az árakat korlátok közé szorítja az egyéni teljesítménymutató, ami meghatározza az adott betéti kamathoz maximálisan felszámítható hitelkamat mértékét. Ezen kívül a hitelkamat legmagasabb mértéke is szabályozott, maximálisan 10%-os hitelkamat számítható fel. A hitelek esetében alkalmazott nominális ármaximum egyelőre nem fejtett ki érdemi hatást a piacon, a fix nominális összeg meghatározása versenyszempontból általában nem is feltétlenül célravezető.

24. **Az állandó lakás-takarékpénztári kamatok hatásai változó piaci környezetben.** A termék árának a piaci mozgásoktól való függetlensége erősíti a fogyasztók számára a kiszámíthatóságot, ugyanakkor a lakás-takarékpénztár számára bizonytalanságot jelent, különösen akkor, ha a hitel/betét arány nincs megfelelő egyensúlyban. A lakás-takarékpénztárak szabályozása igyekszik védelmet biztosítani az olyan helyzetekre, amikor túl sokan igényelnének hitelt. Túl alacsony hiteligeny esetén azonban a betétoldali támogatás nagy része a gyakorlatban pénztári profittá alakul, a támogatások hatékonysága csorbul.

25. **A bizonytalan kamatkörnyezet hatása a lakás-takarékpénztárak befektetési döntéseire.** A támogatások felhasználásában jelentkező hatékonytalanság jelentős mértékben kiküszöbölhető lenne azáltal, ha a pénztárak magasabb betéti kamatokot kínálnának. A magasabb betéti kamatok azonban jelentős kockázatot jelentenek a pénztáraknak, mivel a lakás-takarékpénztári szerződés betétfizetései – a jogszabály által is ösztönözten - a megtakarítási idő alatt többnyire folyamatosan és egyenletesen érkeznek a pénztárhoz. Ennek következtében a szerződéskötés időpontjában a befizetések jövőbeli befektetésével elérhető hozam bizonytalan, az azokra fizetett kamatot viszont rögzíteni kell, ami viszont azt eredményezi, hogy egy csökkenő kamatpálya esetén a lakás-takarékpénztár akár jelentős kockázatokat is kénytelen vállalni.

26. **A befektetési kockázatok kezelése.** A lakás-takarékpénztárak befektetési szabályaira szigorú előírások vonatkoznak, amelyek korlátozzák egyes, a kockázatkezelésben használt pénzügyi termékek alkalmazását. Ezek a szabályok azt eredményezhetik, hogy a pénztárak az ügyfelek számára kedvezőtlenebb ajánlatokat adnak. Elképzelhető, hogy a fenti kockázatok jól kezelhetőek lennének, ha a pénztárak változó kamatozású termékeket kínálhatnának, és/vagy szélesebb körben alkalmazhatnának származtatott ügyleteket kockázatkezelési célból.

27. **Elképzelhető az árszabályozás a befektetési tevékenység tekintetében.** A lakás-takarékpénztári piacon a befektetési tevékenységen elért magasabb nyereségességben a verseny nem megfelelő érvényesülése mellett szerepet játszhatnak a piaci szabályozásban rejlő egyéb tényezők is. Magas, de csökkenő kamatpályát feltételezve a lakás-takarékpénztárak betéteik árazásakor fokozott figyelmet fordítanak az óvatosság elvére, ami a betéti kamatokban való versenyt természetesen korlátozza. Annak érdekében, hogy a lakás-takarékpénztárakon keresztül nyújtott állami támogatás minél hatásosabban betölthesse funkcióját, indokolt lehet a magas kamatkörnyezet piaci tökéletlenségeket okozó hatásait szabályozói eszközökkel kompenzálni, ami a kizárólag megtakarító ügyfelek kötelező részesedését írja elő a befektetési tevékenységen keletkező eredményből.

## 1.6. *Belépési korlátok*

28. *A belépési korlátok nem gátolják érdemben a piacralépést.* Elemzéseink során rámutattunk, hogy sem a gazdasági környezetben nincsenek olyan korlátok, sem a két piaci szereplő magatartásában nincsenek olyan stratégiai motívumok, amelyek jelentősen megnehezítenék a potenciális új szereplők piacralépését. A szabályozás bizonytalansága azonban akadályt képezhet a belépés előtt.

29. *Több szereplőnek van hely a piacon – minimális és tényleges üzemméret alakulása.* A múltbeli adatokon végzett számításaink alapján azt mondhatjuk, hogy a jelenlegi piaci szereplők tényleges üzemmérete jóval meghaladta a minimális üzemméretüket a vizsgált időszak egészében, így lett volna helye további szereplőknek is a piacon. (A minimális üzemméret azt a legkisebb betétállományt jelzi, amely mellett egy lakás-takarékpénztár működtetése már éppen nem veszteséges.)

30. *A lakás-takarékpénztár középtávon megtérülő befektetés.* Az üzleti terv becslésére irányuló eredményeink azt mutatják, hogy a lakás-takarékpénztári tevékenység 6-10 éven belül megtérülő befektetés, amely a minimális üzemméret elérése után hosszú távon stabil befektetésnek bizonyul. Becsléseink szerint a befektetés megtérüléséhez minimálisan 240 ezer megkötött szerződésre van szükség. A piac jelenleg 1,2 millió szerződésből áll.

31. *Kapcsolódó piaci jelenléttel jelentősen könnyebb a belépés.* A belépés költségei, az értékesítési hálózat kialakítása és a megtérülési idő tekintetében előnyt jelent a kereskedelmi banki, biztosítói háttér.

32. *A legfontosabb belépési korlát a jogszabályi környezet jövőbeli bizonytalansága.* A jogszabályi környezet bizonytalansága mellett belépési akadályt jelenthet a megfelelő üzemméret eléréséhez szükséges idő hossza és az értékesítési csatornák kiépítése is. A jelenlegi szabályozási környezetben rendkívül jövedelmező a lakás-takarékpénztári tevékenység, ám a jogszabályi környezet változásával könnyen megváltozhat a befektetés jövedelmezősége, és ezáltal jelentősen megnőhet a megtérülési ideje. A kiszámítható jogszabályi környezet, és annak részeként a kiszámítható és hosszú távon fenntartható állami támogatási rendszer jelentősen csökkentheti a piacralépési korlátokat.

33. *A piaci szereplők stratégiai magatartásából fakadó belépési korlátok – magas értékesítési jutalékok.* A belépési korlátok származhatnak a jelenlegi piaci szereplők stratégiai magatartásából is. Ezzel a kérdéskörrel kapcsolatban a Fundamenta értékesítési gyakorlatát találtuk versenyjogi szempontból alaposabban megvizsgálandónak. Külsős értékesítői közül ugyanis kereskedelmi banki partnereinek, akik potenciálisan a legkönnyebben piacra lépő versenytársai lehetnének a lakás-takarékpénztári piacon, magasabb szerződésenkénti értékesítési jutalékot fizet, mint a többi külsős értékesítő partnerének. Ezzel a módszerrel akár de facto piaclezárás is megvalósítható. Az értékesítési jutalékokra vonatkozó adatok tényszerű vizsgálatát követően végül azonban arra jutottunk, hogy ennek mértéke nem éri el azt a kritikus szintet, amely alaposan alátámasztaná a de facto piaclezárás gyanúját. (A Fundamenta legnagyobb kereskedelmi banki partnereinek szerződésenként az egy szerződésre jutó átlagos határnyereségének nagyjából [üzleti titok] %-át adja át értékesítési jutalék címén.)

34. *A kizárólagos értékesítési szerződések szerepe marginális a piacon.* Ugyan mindkét piaci szereplőnek vannak kizárólagos értékesítési szerződesei értékesítőivel, a teljes magyar értékesítési piacnak azonban valószínűsíthetően ezzel csak kis részét fedik le, ezért ez versenyszempontból nem tűnik aggályosnak.

## **1.7. Javaslatok**

35. A GVH javaslatai a lakás-takarékpénztárak piacán a verseny élénkítését célozzák. Ennek egyik alapvető feltétele, hogy a hosszú távon kiszámítható szabályozás biztosítsa új szereplők megjelenésének lehetőségét a piacon. A szabályozás további fejlesztési iránya a termékhez kapcsolódó állami támogatás versenytorzító hatásainak kezelése; ezen a téren pontosítások, illetve változtatások szükségesek.

### ***1. javaslat: Az árszabályozás pontosítása: a pénztárak befektetési politikájának szabályozása, kockázatkezelés, és a kamatmarzs szabályozása***

36. A lakás-takarékpénztári piacon magas kamatkörnyezetben a piaci verseny nem feltétlenül garantálja a piac hatékony működését, elsősorban a csak megtakarítani kívánó ügyfelek esetében. Annak érdekében, hogy a lakás-takarékpénztárakon keresztül nyújtott állami támogatás minél jobban betölthesse funkcióját, indokolt lehet a magas kamatkörnyezet piaci tökéletlenségeket okozó hatásait szabályozói eszközökkel kompenzálni. Ennek egyik hatásos eszköze lehet, ha a befektetési tevékenységen keletkező többletnyereség egy részét a kizárólag megtakarító ügyfelek számára visszajuttatják.

37. A befektetési politika árszabályozását kiegészítő, vagy alternatív megoldásként elképzelhető a származtatott ügyletek és a változó kamatozású termékek szélesebb körű alkalmazása.

38. A jelenlegi szabályozás kizárólag a hitelkamatokat maximálja (10%-ban). A fogyasztói jólétet sokkal jobban szolgálná, ha a betéti és hitelkamatok közti marzs kerülne maximálásra.

### ***2. javaslat: Az állami támogatások hosszú távú fenntarthatóságának biztosítása***

39. A lakástámogatási rendszerben elképzelhető, hogy az állami támogatás legfontosabb csatornája a lakás-takarékpénztári támogatás lesz. Ennek során biztosítani kell, hogy ez a támogatás hosszú távon fenntartható legyen, azaz megfelelő költségvetési számításokat kell készíteni arra nézve, hogy ez milyen támogatási igénnyel jár együtt. A fenntarthatóság biztosítása a szabályozás bizonytalanságából fakadó piacralépési korlátokat is enyhítheti.

40. Az állami támogatások tervezhetősége és fenntarthatóságának biztosítása kapcsán, valamint a piactorzító hatás enyhítése érdekében megfontolandó, hogy a maximális összeg (72.000 Ft/év maximum) változatlansága vagy növelése mellett a támogatás aránya (a megtakarítások 30%-a) csökkentésre kerüljön. A GVH rendelkezésére álló adatok alapján készített modellek azt mutatják, hogy a jelenlegi 25 milliárdos éves támogatási igény 2020-ra hozzávetőlegesen 65-105 milliárd forintra emelkedhet a jelenlegi két piaci szereplővel számolva. További szereplők piacra lépése esetén a támogatási igény még jobban emelkedhet. Elképzelhető, hogy a hosszú távú fenntarthatóság csak a támogatás arányának csökkentésével biztosítható. A kamattámogatás mértéke Magyarországon a jelenlegi kamatkörnyezet mellett is (csökkenő kamatpálya mellett pedig különösen) magas, ami jelentős torzítást okoz a piaci versenyben.

41. Az állami támogatás rendszerével kapcsolatban érdemes megfontolni azt a megoldást, hogy közvetlen támogatás helyett azt adókedvezmény formájában lehessen érvényesíteni.

### ***3. javaslat: Az áthidaló kölcsönök esetében nem indokolt, hogy a lakás-takarékpénztárak szabad eszközeik ilyen nagy arányában nyújthassanak hitelt.***

42. A jelenlegi szabályozás indokolatlan versenyelőnyhöz juttatja a lakás-takarékpénztárakat a kereskedelmi bankokkal szemben, ezért indokolt lenne az áthidaló kölcsönök lehetőségét inkább kivételes lehetőségként rögzíteni.

43. A megfogalmazott célok érdekében végrehajtható potenciális intézkedések

Beavatkozási terület	Eszköz	Megvalósítási javaslat
Árszabályozás pontosítása	Befektetési politika árszabályozása	Forrásköltség és egy bizonyos marzs feletti többlethozam, vagy referenciakamat feletti többlethozam megosztása a lakástakarékpénztárak és a csak megtakarító ügyfelek között (visszafizetés)
	Befektetési szabályokra vonatkozó rendelkezések - Kockázatkezelés	Származtatott termékek alkalmazási lehetőségének bővítése, változó kamatozású termékek bevezetése
	Kamatmarzs szabályozása	Betétek és a hitelek közötti kamatmarzs szabályozása
	Árszabályozás	Hitelkamat maximum (10%) eltörlése
Állami támogatás fenntarthatóságának biztosítása	Költségvetési számítások készítése a lakástakarékpénztárak állami támogatásának költségvetési igényéről	A kijelölt szerv (pl. lakáspolitikáért felelős minisztérium) készítse erre vonatkozó előrejelzéseket
	Támogatás arányának csökkentése	A maximum összeg (72.000 Ft/év maximum) változatlanlansága vagy növelése mellett a támogatás arányának (30%) csökkentése.
Áthidaló hitelek alkalmazása	Áthidaló hitelek alkalmazásának korlátozása	Áthidaló hiteleket csak indokolt esetekben lehessen nyújtani



## 2. Az ágazati vizsgálat indításának körülményei

44. **Korlátozott verseny jelei az LTP piacon.** A pénzügyi szolgáltatások gazdasági ágazatába tartozó lakás-takarékpénztári piacon a GVH olyan piaci jelenségeket azonosított, melyek a verseny torzulásának, illetve korlátozódásának lehetőségét vetették fel. A magyarországi lakás-takarékpénztári piacon jelenleg két szereplő működik, meglehetősen hasonló termékszerkezettel. Az iparági elemzések szerint jelentős növekedési potenciállal rendelkező piacon eddig nem jelentek meg új szereplők, annak ellenére, hogy a pénztárak jövedelmezősége jóval meghaladja a hazai bankszektor átlagát. A termék igénybevétele is meglehetősen sajátos, ugyanis a konstrukció összetett jellege – megtakarítás és hitelfelvétel – ellenére az ügyfelek jellemzően megtakarítási céllal veszik igénybe a terméket, a lakás-takarékpénztárak hitelezési tevékenysége messze elmarad a nemzetközi összehasonlításban megfigyelt mértékektől. A sajátos igénybevétel a piac működésének hatékonysága szempontjából több kérdést is felvet, ugyanis a konstrukció alacsony betéti és alacsony hitelkamatokra épül, így az ügyfelek jelenleg nem részesülnek az alacsony hitelkamatokból származó előnyökből.

45. **Szabályozási háttér.** A lakás-takarékpénztárak piaca erősen szabályozott; a termékekre, árazásra és a szolgáltatás nyújtás feltételeire részletes szabályok vonatkoznak. Valószínűleg részben a jogszabályi háttérnek köszönhető az is, hogy a pénztárak által kínált termékek közel azonosak, valamint az, hogy a termékek ára is hasonló, azonban a GVH véleménye szerint a szabályozás adta kereteken belül a piaci szereplőknek a termékek és a kondíciók kialakítása szempontjából a jelenleginél jóval nagyobb mozgásterük lenne.

46. **Hasonló termékszerkezet.** A piacon elérhető termékek köre, választéka alapján intenzívebb versenynek lenne tere, a piaci szereplők azonban – a vonatkozó jogszabály által biztosított lehetőségek ellenére – meglehetősen korlátozott termékválasztékot kínálnak a meglévő, illetve a potenciális ügyfeleknek.

47. **Árazás.** A szereplők árazása is a verseny torzulására enged következtetni, ugyanis a piaci szereplők szinte azonos kondíciókat kínálnak. Azt is érdemes kiemelni, hogy bár a szabályozás kifejezett utalást tartalmaz, egyik lakástakarékpénztár sem kínál magasabb kamatokat a csak megtakarítani vágyó ügyfelek részére.

48. **Állami támogatás.** A lakás-takarékpénztári konstrukcióhoz állami támogatás kapcsolódik. A támogatás a lakáscélú megtakarításokhoz, azaz a konstrukció megtakarítási oldalához kapcsolódik, mértéke az adott évben befizetett megtakarítás 30%-a. Olyan termékek esetében, melyekhez állami támogatás kapcsolódik, különösen fontos, hogy a verseny feltételei érvényesüljenek, hiszen ily módon biztosítható az állami támogatások hatékony felhasználása.

49. **Jövedelmezőség – belépés.** A nyilvános piaci adatok alapján a lakás-takarékpénztárak jövedelmezőségi mutatói jóval meghaladják a bankszektor átlagát. A tevékenység jövedelmezősége ellenére azonban eddig nem jelent meg új szereplő a magyar piacon. Számos oka lehet annak, ha kedvező piaci feltételek esetén nem jelennek meg új belépők, ezek közé sorolható, ha a piacralépés előtt korlátok vagy akadályok állnak. Ezek a korlátok lehetnek a már piacon lévő szereplők által létrehozott korlátok vagy a külső – gazdasági, jogszabályi – környezetből fakadó korlátok.

50. **Ágazati vizsgálat intézménye.** Mindezen piaci folyamatok megismerése érdekében a GVH elnöke 2010. július 19-én ágazati vizsgálatot indított a lakás-takarékpénztári piacon<sup>6</sup>. A

<sup>6</sup> Az ágazati vizsgálat hivatali nyilvántartási száma: Áv-1/2010.

Versenytvörvény szerint ágazati vizsgálat megindítására abban az esetben van lehetősége a Versenyhivatalnak<sup>7</sup>, ha az ármozgások vagy más piaci körülmények arra utalnak, hogy az adott ágazathoz tartozó valamely piacon a verseny torzul, vagy korlátozódik. A fent bemutatott piaci sajátosságok alapján a lakás-takarékpénztári piacon a GVH indokoltnak tartotta ágazati vizsgálat lefolytatását.

51. **Vizsgált kérdések.** Az ágazati vizsgálat során a GVH elsősorban arra kívánt választ kapni, hogy a lakás-takarékpénztári piacon vannak-e olyan a jogszabályi környezetben vagy a piaci szereplők magatartásában rejlő okok, amelyek a piac hatékony működését gátolják. Ennek megfelelően az ágazati vizsgálat az alábbi témakörök vizsgálatára helyezte a hangsúlyt.

i. *Szabályozási háttér – A jogszabályi környezet mennyiben szab korlátot a pénztárak viselkedésének, lehetőségeinek, árazásának? Elképzelhető-e a lakás-takarékpénztárakra vonatkozó jogszabályi környezet olyan irányú módosítása, ami a pénztárakat versenyzőbb magatartásra ösztönzi?*

ii. *Állami támogatások – A jelenlegi piaci viszonyok biztosítják-e az állami támogatások hatékony felhasználását? Az állami támogatásokra vonatkozó jogszabályok kapcsán mivel lehetne elősegíteni a piac hatékonyabb működését?*

iii. *Piacralépés – Vannak-e a piacrálépés előtt bármilyen korlátok, akadályok?*

52. **Információforrások.** Az ágazati vizsgálat keretében a GVH a piaci szereplőktől, a potenciális versenytársaktól, valamint állami szervektől és külföldi versenyhatóságoktól kért felvilágosítást.

53. **Lakossági piackutatás.** A GVH szükségesnek tartotta, hogy bővebb információkat szerezzen a piac keresleti oldaláról is, ezért az ágazati vizsgálattal összefüggésben fogyasztói piackutatást rendelt meg. A piackutatás elsősorban arra kereste a választ, hogy az ügyfelek milyen döntési változókat vesznek figyelembe a lakás-takarékpénztári termékek közötti választás során, azaz mik a legfontosabb keresleti oldali versenyméretűk.

---

<sup>7</sup> A tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló többször módosított 1996. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Tptv.) 43/C. §-ának (1) bekezdése

### 3. A magyarországi lakás-takarékpénztári piac általános jellemzői

#### 3.1. A lakás-takarékpénztári konstrukció alap gondolata

54. *A lakásfinanszírozás forrásai közösen gyorsabban teremthetők elő.* A lakás iránti igény alapvető szükségletként jelentkezik a modern társadalomban, aminek ugyanakkor magas finanszírozási költségei vannak, a források összegyűjtése, megtakarítása hosszú időt vehet igénybe (várakozási idő). A lakás-takarékpénztári konstrukció alap gondolata egy közösség átlagos várakozási idejének a csökkentése a lakáscélú megtakarítás és lakásfinanszírozás közös, együttes megvalósításán keresztül.

55. *Az alap gondolat egy példán keresztül.* Ez az alap gondolat könnyen megragadható egy egyszerű példával.<sup>8</sup> Tegyük fel, hogy tíz embernek vannak lakáscéljai, aminek finanszírozási forrásait mindegyikük tízévnyi megtakarítással teremtheti elő.<sup>9</sup> Az ő várakozási idejük így egyenként is és átlagosan is tíz év. Ha azonban összefognak, és egy közös alapon gyűjtik megtakarításaikat, már az első év végén elegendő forrás fog rendelkezésre állni valamelyikük lakáscéljának a finanszírozására. Egy ember tehát az első év végén felveheti a saját megtakarítását, valamint másik kilenc társának a megtakarításait hitelként. A második évben a hitelt felvevő egy évnyi megtakarítást törleszt a hiteléből, míg a közösség további kilenc tagja továbbra is megtakarít, így a második év végén összegyűlik a forrás egy további tag lakáscéljának a finanszírozására. A gondolatmenet tovább folytatható, és így minden év végén egy valaki hozzájut a lakásfinanszírozáshoz szükséges forrásokhoz. A teljes közösség átlagos várakozási ideje így az eredeti tíz évről öt és fél évre csökken.<sup>10</sup>

56. *Az alap gondolatból következően a kockázatok is korlátozottak.* Ugyan a mai lakás-takarékpénztárak üzletmenete kontinuitásának mértéke elmarad a példában bemutatottól, hiszen a források be- és kiáramlása folyamatosan ingadozik, a fenti gondolatmenet továbbra is fellelhető a pénztárak működésének logikájában. A zárt közösségen alapuló működés azonban nem csupán a várakozási időre van hatással, hanem a rendszer kockázataira is. A rendszer önfinszírozó és zárt jellegéből következően a piaci kockázatok nagy része kizárható, amivel csökkenthetők a lakásfinanszírozás e rendszeren belüli költségei.

#### 3.2. A lakás-takarékpénztárak története

57. *Angliai alapítás.* Az első lakás-takarékpénztárt 1775-ben alapították Angliában, Birmingham-ben.<sup>11</sup> A pénztárakra vonatkozó első törvényt 1874-ben fogadták el. A mai lakás-takarékpénztárak működési kereteit az 1986-os „The Building Societies Act” rögzíti.<sup>12</sup>

<sup>8</sup> The „Bauspar” system in Germany, European Office, German Bausparkassen, 2010. 6. oldal [http://www.bausparkassen.de/fileadmin/user\\_upload/english/The\\_Bauspar\\_System\\_in\\_Germany.pdf](http://www.bausparkassen.de/fileadmin/user_upload/english/The_Bauspar_System_in_Germany.pdf)

<sup>9</sup> Az egyszerűség kedvéért mind a tízen ugyanakkora forrásigénnyel rendelkeznek, és annak tizedét képesek évente megtakarítani.

<sup>10</sup> Az olyan szituációk, ahol egy közösség résztvevői finanszírozzák a közösség egyes tagjainak fogyasztását, a gyakorlatban sok problémát jelentenek. A fogyasztói csoportok működtetésével kapcsolatban régóta látható probléma Magyarországon, hogy a fogyasztók a hirdetések (szövegkörnyezete, megjelenítése, szóhasználata), valamint pénzügyi piaci ismereteik, tapasztalataik hiányában tévesen azt gondolják, hogy az érintett termék valamiféle hitel. A GVH több esetben is jelezte észrevételeit vagy tett ajánlást az e csoportok működése terén fennálló szabályozási problémák és hiányosságok kezelésével összefüggésben. A lakás-takarékpénztárak esetében a fogyasztás finanszírozhatósága kapcsán némileg hasonló alap gondolatból kiindulva természetesen egy alaposan leszabályozott piaccal állunk szembe.

<sup>11</sup> Hasonló típusú intézmények alakultak 1831-ben az Egyesült Államokban, 1832-ben Ausztráliában és Új-Zélandon, 1833-ban Dél-Afrikában és 1834-ben Brazíliában.

<sup>12</sup> <http://www.bsa.org.uk/consumer/factsheets/100003.htm>

58. *A német Bauspar-modell megjelenése.* A lakás-takarékpénztárak szabályozására és működési keretére rendkívül jelentős befolyást gyakorolt a németországi piac fejlődése. Németországban az első pénztárt 1885-ben alapították.<sup>13</sup> A lakás-takarékpénztárakra önálló törvény vonatkozik<sup>14</sup>. A rendszer fontos jellemzői a hitelintézetektől elkülönült, zárt működés, az öngondoskodás előtérbe helyezése, és a megtakarításokhoz kapcsolódó állami támogatás.

59. *A német lakás-takarékpénztári modell elterjedése Közép-Kelet-Európában.* Míg az 1990-es évek előtt a német szabályozási modell elsősorban Nyugat-Európában talált követőkre, az 1990-es évek során és azt követően számos közép-kelet-európai ország is a német modell alapján alakította ki a lakás-takarékpénztárakra vonatkozó szabályozását.

### 3.3. Lakás-takarékpénztári modellek

60. *A lakás-takarékpénztár „zártága”.* A zárt elven működő lakás-takarékpénztárnál a megtakarítók által felhalmozott lakáscélú megtakarításokat helyezik ki hitelként. Ennek következtében a lakás-takarékpénztár bizonyos mértékig függetlenedik a tőkepiaci folyamatoktól, hiszen csak olyan mértékig hitelez, amennyit a pénztártagok (ügyfelek) befizetései lehetővé tesznek,<sup>15</sup> a termék kondíciói (kamatszint és futamidő) pedig jellemzően nem változtathatók. A piaci kamatoknál alacsonyabb betéti kamatok miatt, a megtakarítások ösztönzése érdekében, a rendszerhez (különösen induláskor) jellemzően állami támogatás kapcsolódik.

61. *Alternatív pénztári rendszer megjelenése – „nyílt rendszer”.* A német minta alapján bevezetett lakás-takarékpénztári rendszert jelentősen módosították Franciaországban, az 1970-es években, aminek következtében új szabályozási modell jelent meg.<sup>16</sup> Az „*Epargne-Logement*” rendszer lényege egy lakáscélú megtakarítási bankszámla, amelyet nem szakosított hitelintézetek kínálnak, és szintén állami támogatás kapcsolódik hozzá. A konstrukció két változatban érhető el, amelyek a szerződéses összegben különböznek, de egymásba átalakíthatók. A megtakarítások után adókedvezmény, a hitelfelvétel után állami támogatás jár. A megtakarítások és a hitelek után járó kamat mértékét külön jogszabály határozza meg.<sup>17 18 19</sup>

---

<sup>13</sup> Az első pénztárt Bielefeldben von Bodelschwingh evangélikus lelkész alapította („Bausparkasse für Jedermann”).

<sup>14</sup> Bausparkassengesetz, BausparkG, 1972. Korábban a hitelintézeti törvény (Kreditwesengesetz - KWG) részeként szabályozták a pénztárak működését.

<sup>15</sup> Pótlólagos tőkepiaci forrásbevonásra nincs lehetőség.

<sup>16</sup> Lea-Renaud (1995) 20-21. oldal Egy rövidített online változat elérhető: [http://www.housing-finance-network.org/index.php?id=284#\\_ftnref7](http://www.housing-finance-network.org/index.php?id=284#_ftnref7)

<sup>17</sup> <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000583079&dateTexte=>  
<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000789171&dateTexte=>

<sup>18</sup> A két konstrukció elnevezése Plan d'Epargne Logement [PEL], illetve Compte d'Epargne Logement [CEL]. A PEL esetében 4-10 év megtakarítást követően a szerződő kedvező kamatozású lakáscélú hitelt vehet igénybe – a hitel igénybevétele azonban nem kötelező. A konstrukcióhoz **hitelfelvétel esetén állami támogatás** (prime d'Etat) kapcsolódik, melynek mértékét évenként határozzák meg, viszont a támogatás maximális összege 2002-óta nem haladhatja meg az 1525 eurót. A CEL-t gyermekek is igénybe vehetik, de akár az egész családnak is lehet egy számlája. A megtakarítási számlák után **adókedvezmény** jár. A konstrukciók átválthatók egymásba, PEL számla 18 hónap megtakarítás után átalakítható CEL számlává. A PEL számlával azonban magasabb összegű hitel vehető fel. Egy személynek párhuzamosan lehet PEL és CEL számlája is, ezáltal akár több támogatott hitel is igénybe tud venni.

<sup>19</sup> Bizonyos mértékig kombinálható egymással a két rendszer, például Szlovéniában félig nyitott rendszer működik, ami azt jelenti, hogy a megtakarításokra vonatkozó kamatok rögzítettek.

62. *A lakás-takarékpénztári modellek összehasonlítása.* Az alábbi táblázat a lakás-takarékpénztári modellek közötti különbségeket szemlélteti.

**1. táblázat: Lakás-takarékpénztári modellek összehasonlítása**

	<b>Zárt elven működő LTP</b>	<b>Nyílt lakáscélú megtakarítási rendszer</b>
<b>Kondíciók</b>	A szerződés futamideje alatt nem változtatható, fix	Változó
<b>Megtakarítási kamatok</b>	Piaci kamatok alatt	Hasonló a piaci (megtakarítási termékek) kamatokhoz
<b>Hitel kamat</b>	Megtakarítási rész kamata + rögzített „spread”, a piaci kamatok alatt	A megtakarítások utáni kamat 2,5-szeresét nem haladhatja meg a hitelkamat
<b>Hitelösszeg</b>	Megtakarítási fázisban felhalmozott összeg 1–1,5-szerese	Nincs meghatározva
<b>A megtakarítás és a hitel közötti időszak</b>	A megtakarítási fázis vége és a hitelfelvétel közötti várakozási időt nem lehet megkerülni	Azonnal elérhető hitel
<b>Példa</b>	Németország	Franciaország

### **3.4. A magyarországi lakás-takarékpénztári piac**

#### **3.4.1. Zárt rendszerű lakás-takarékpénztári konstrukció**

63. *A lakás-takarékpénztár megjelenése Magyarországon.* Magyarországon a német szabályozási minta alapján 1997-ben vezették be a lakás-takarékpénztári konstrukciót. A lakástakarék-pénztári rendszer kialakításának deklarált célja az volt, „...hogyan ösztönözze a lakáscélok saját erőből történő megvalósítását elősegítő elótakarékosságot, elősegítse a lakásvagyon állomány értékének megőrzését, megteremtse a lakás-elótakarékosság zárt és elkülönült rendszerben, biztonságos keretek között, állami támogatással történő lebonyolításának feltételeit.”<sup>20</sup>

64. *A magyar lakás-takarékpénztári rendszer zárt finanszírozási elv alapján működik.*<sup>21</sup> A lakáskölcsön folyósítása más betétes megtakarításából, illetve a már hitelt kapott ügyfelek törlesztéseiből történik. A közös cél - lakáscél megvalósítása, finanszírozása - érdekében történő összefogás alapozza meg a lakás-takarékpénztár működését. Hitelt csak az kaphat, aki maga is részt vett a kollektív elótakarékosságban, ezzel sajátos finanszírozási körforgás jön létre.

65. *A lakás-takarékpénztárak szakosított hitelintézetek.*<sup>22</sup> A lakás-takarékpénztárak csak a törvényben meghatározott, a lakás-elótakarékossági tevékenységhez kapcsolódó, korlátozott

<sup>20</sup> 1996. évi CXIII. törvény a lakás-takarékpénztárakról (Ltv.) preambulumban

<sup>21</sup> Ltv. 3.§

<sup>22</sup> Ltv. 3. § (2) bekezdés

üzleti tevékenységet végezhetnek<sup>23</sup>, és a lakás-takarékpénztárakon kívül más pénzügyintézet nem végezhet ilyen tevékenységet.<sup>24</sup>

66. **A lakás-takarékpénztári szerződés összetett betét- és hitelszerződés.** A lakás-előtakarékoskodó vállalja, hogy a szerződéskötéskor egy összegben, vagy a megtakarítási idő alatt előre meghatározott rendszerességgel meghatározott összeget a lakás-takarékpénztárnál betétként elhelyez. A pénztár pedig a szerződésben meghatározott feltételek teljesülése és az előtakarékoskodó hitelképessége esetén lakáscélú kölcsönt nyújt.<sup>25</sup>

67. **Állami támogatás.** A lakás-takarékpénztári szerződés jelentős előnyét az állami támogatás jelenti. A lakás-előtakarékoskodót az adott megtakarítási évben befizetett betét összegéhez igazodó mértékben állami támogatás illeti meg, amelyet a lakás-előtakarékoskodónak a lakás-takarékpénztárnál benyújtott kérelme alapján a központi költségvetés évente nyújt.<sup>26</sup> A lakás-takarékpénztári termék sajátosságait és az állami támogatás módjait a 2-3. fejezetekben ismertetjük.

### 3.4.2. A piaci szereplők

68. **Kezdetben négy szereplő volt a piacon...** A lakás-takarékpénztári törvény hatálybalépése után, 1997. május 15-én három vállalkozás, a *Fundamenta* Magyar-német Lakás-takarékpénztár Rt., a *Lakáskassza-Wüstenrot* Lakás-takarékpénztár Rt., valamint az *OTP-Lakástakarékpénztár* Rt. kezdte meg működését, majd 1998-ban megalapították az *Otthon* Lakás-takarékpénztár Rt.-t.

69. **...amely mára kétszereplőssé alakult.** Az OTP Bank Rt. egyedüli tulajdonosként alapította meg 1997-ben az OTP-Lakástakarékpénztár Rt.-t (mai nevén OTP Lakástakarék Zrt.), amely piacvezetőként működött 2003-ig. A másik jelenleg is működő lakás-takarékpénztár, a *Fundamenta* Lakás-takarékpénztár Rt. alapítója Németország legnagyobb ügyfélkörrel és piaci részesedéssel rendelkező lakás-takarékpénztára, a *Bausparkasse Schwäbisch Hall AG*, valamint a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Rt. voltak. A két másik szereplő összefonódások következtében a *Fundamenta* részévé vált.

70. **Összefonódás a Lakáskassza és az Otthon között.** 2002. szeptember 1-jén a *Lakáskassza* átvette az *Otthon* Lakás-takarékpénztár Rt.<sup>27</sup> tízezer körüli szerződés- és ügyfélállományát, ezzel akkor a hazai lakás-takarékpénztári piac 30 százalékát tudhatta magáénak mind a szerződések darabszámát, mind azok szerződéses összegét tekintve.

71. **Összefonódás a Fundamenta és a Lakáskassza között.** 2003. július 1-jével a *Lakáskassza* beolvadt a *Fundamenta*-ba, aminek neve ezután *Fundamenta-Lakáskassza* Lakás-takarékpénztár Rt. lett.<sup>28</sup>

---

<sup>23</sup> Ügynöki tevékenység, ingatlan értékesítés, korlátozott tulajdonszerzés más lakás-takarékpénztárban, illetve Hpt. szerinti járulékos vállalkozásokban, ld. Ltv. 12. § (1) bekezdés

<sup>24</sup> A lakáscélú betétgyűjtés és hitelezés zárt körben történő szervezése ugyanis nagy biztonságot és speciális üzletpolitikát kíván, amit szakosított pénzügyintézetek tudnak biztosítani. Lakás-takarékpénztárt minimum 2 milliárd forint jegyzett tőkével, szakosított pénzügyintézetként lehet létrehozni, kizárólag részvénytársasági formában. Ltv. 3. § (5) bekezdés

<sup>25</sup> Ltv. 7. § (1) bekezdés

<sup>26</sup> Ltv. 21. § (1) bekezdés

<sup>27</sup> Az *Otthon* Lakás-takarékpénztár Rt. alapítói a *Die S Bausparkasse AG*, a *Konzumbank Rt.* és az *Erste Bank Hungary Rt.* voltak.

<sup>28</sup> A *Lakáskassza* alapítói a *Providencia Rt.*, a *Generali Rt.*, a *Generali Vienna AG* biztosítótársaságok, a Magyarországi *Volksbank Zrt.*, a *Postabank Rt.* és a *Creditanstalt Rt.* voltak. 2000 decemberében a *Lakáskassza* többségi tulajdonosa a *Wüstenrot-csoport* lett.

72. **Versenyhivatali döntés a Fundamenta és a Lakáskassza összefonódása kapcsán.** Az összefonódást a GVH Versenytanácsa feltételek nélkül engedélyezte.<sup>29</sup> A Versenytanács döntésében elsősorban az összefonódás egyoldalú hatásaira koncentrált, amikor megállapította, hogy a közel 60%-os piaci részesedés nem hozza egyedüli gazdasági erőfölényes helyzetbe az összefonódás révén létrejövő új vállalkozást, annak ugyanis piaci magatartásának kialakításakor messzemenően tekintettel kell majd lennie a korábbi piacvezető OTP-Lakástakarékpénztár Rt-re. Az OTP-Lakástakarékpénztár Rt. relatíve csökkenő piaci súlya ellenére a piac meghatározó szereplője marad, tekintettel arra, hogy egy olyan vállalkozás-csoport tagja, amely rendkívül erős finanszírozási háttérrel képes biztosítani és széles körben jelen van a kapcsolódó (bank, jelzálogbank, biztosítás) piacokon.<sup>30</sup>

### 3.4.3. A legfontosabb irányadó jogszabályok

73. A lakás-takarékpénztári működés speciális szabályait három jogszabály tartalmazza:

- az 1997. január 1-től hatályos lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. tv. (Ltv.),
- a lakás-előtakarékosság állami támogatásáról szóló 215/1996. (XII. 23.) Korm. r. (Átr.)
- és a lakás-takarékpénztár általános szerződési feltételeiről szóló 47/1997. (III. 12.) Korm. r. (Ászfr.).

74. **A lakás-takarékpénztárakról szóló törvény** határozza meg a magyarországi lakás-takarékpénztári rendszer működésének kereteit, a lakás-takarékpénztárak alapításának, működésének, az ügynöki tevékenység szabályait, a lakás-előtakarékossági szerződésre, a lakáskölcsön- és az áthidaló kölcsön nyújtására vonatkozó szabályokat, az általános szerződési feltételeket, az állami támogatás mértékét és igénybevételének feltételeit, továbbá a pénztárak biztonságos működésével és felügyeletével kapcsolatos szabályokat.

75. **Az állami támogatásról szóló kormányrendelet** az állami támogatás iránti kérelem benyújtásának szabályait, a kérelmező igényjogosultságának ellenőrzésére vonatkozó előírásokat tartalmazza, valamint előírja a pénztárak számára az állami támogatási igények összegzésének és benyújtásának rendjét, valamint a lakáscélú felhasználás ellenőrzésének szabályait.

76. **Az általános szerződési feltételekről szóló kormányrendelet** a szerződéses módozatok általános szabályai mellett a lakás-takarékpénztári szerződések megkötésére, módosítására, felmondására vonatkozó szabályokat, a kamatokat, költségeket és díjakat, valamint a szerződéses összeg kiutalására vonatkozó szabályokat tartalmazza.

### 3.4.4. A szabályozás fejlődése - fontosabb jogszabályi módosítások

77. **Állami támogatás mértékének növelése.** A szabályozás koncepciójának lényegi módosítására első alkalommal 2003 áprilisában került sor. Az *állami támogatás mértéke* a kezdeti időszakban a megtakarítási évben betétként elhelyezett összeg 30%-a, legfeljebb 36 ezer Ft volt, 2003. április 1-jétől ez – a 30%-os arány változatlan fennállása mellett – évi 72

<sup>29</sup> Vj-69/2003., a döntés elérhető: [http://www.gvh.hu/gvh/alpha?do=2&pg=11&st=1&m5\\_doc=3529](http://www.gvh.hu/gvh/alpha?do=2&pg=11&st=1&m5_doc=3529)

<sup>30</sup> A Versenytanács az összefonódás egyértelműen előnyösnek tekintette a verseny szempontjából. Az OTP-Lakástakarékpénztár Rt. minden szempontból (piaci részesedés, tőkeerő, piaci háttér) piacvezetőnek minősült az összefonódást megelőzően, mire tekintettel a piaci struktúra alapvetően a vezető-követő modellnek felelt meg. Ehhez az állapothoz képest az összefonódás eredményeképpen a Fundamenta és a Lakáskassza egyesülésével létrejövő vállalkozásnak lényegesen nagyobb esélye lesz arra, hogy az OTP-Lakástakarékpénztár Rt. valós versenytársaként jelenjen meg a piacon, ami egyértelműen a verseny erősödésének irányába mutat.



ezer Ft-ra emelkedett. Ez az évi optimális megtakarítást évi 120 ezer Ft-ról, évi 240 ezer Ft-ra emelte, azonban 2003 óta a támogatás nagysága nem változott, az állami támogatás reálértéke ezért mára jelentősen csökkent.

78. **Az áthidaló kölcsönök szabályozása.**<sup>31</sup> Az áthidaló kölcsönök szabályozása többször is változott. 2006-ban bevezették az azonnali áthidaló kölcsönt, majd 2010-ben az azonnali áthidaló kölcsönt és az áthidaló kölcsönt összevonva, valamint a kihelyezhető mennyiséget megemelve<sup>32</sup>, lehetővé tették a lakás-takarékpénztárak részére az aktívabb áthidaló és azonnali hitelezést. *2010 végéig a lakás-takarékpénztár a szabad eszközeinek legfeljebb 20%-át használhatta áthidaló kölcsön nyújtására, 2011-től viszont a szabad eszközök hó végén fennálló állományának 75%-át használhatja áthidaló kölcsön nyújtására.*<sup>33</sup> *A kölcsön kihelyezését könnyíti a továbbiakban, hogy a pénztáraknak szabad eszközeik 25%-át kell készpénzben, számlapénzben vagy értékpapírban tartaniuk a korábban előírt 50% helyett.*<sup>34</sup>

79. **Rendszeres megtakarítás ösztönzése.** A 2007. január 1. után kezdődő megtakarítási évek esetében módosultak az állami támogatás Magyar Államkincstártól történő lehívásának feltételei. Ha a lakás-előtakarékoskodó nem a szerződésben meghatározott rendszerességgel és részletekben helyezi el a betétjét, akkor az adott megtakarítási év harmadik és negyedik negyedében betétként elhelyezett összegre járó állami támogatás nem haladhatja meg a törvény alapján maximálisan kiutalható állami támogatás 25-25%-át.<sup>35</sup> A változás lényege az volt, hogy a **megtakarítás rendszeressége** hatást gyakorol az igényelhető állami támogatás mértékére is, amelynek következményeként azokat a megtakarítókat, akik a megtakarítási év során rendszertelenül teljesítik befizetéseiket, állami támogatás- és kamatveszteség is érheti.

80. **A szabad felhasználás megszüntetése.** A lakástakarék-koncepció lényeges módosítását jelentette, hogy a 2009. június 30-a után kötött lakás-előtakarékossági szerződéseknél *megszűnt a 8 éves futamidejű konstrukció szabad felhasználásának lehetősége,*<sup>36</sup> ezzel a lakás-takarékpénztár általános megtakarítási lehetőségként már nem volt használható, csak a törvényben meghatározott lakáscél elérésére.

81. **Megtakarítási időszak meghosszabbítása és felhasználás könnyítése.** A 2010-es év novemberében elfogadott módosítás csomag<sup>37</sup> számos fontos változtatást vezetett be a lakás-takarékpénztári szabályozásban, aminek célja a lakás-takarékpénztári megtakarítások felhasználásának és a pénztárak hitelnyújtásának rugalmasabbá tétele volt. A módosítás a lakáscélú felhasználás körét kiterjesztette a **hozzátartozók** részére történő felhasználásra,<sup>38</sup> illetve kiegészítette a **lakásbérleti vagy lakáshasználati jog** vásárlásával.<sup>39</sup> Az öngondoskodási hajlandóság erősítésére az **állami támogatásban részesülő megtakarítási időszakot 8 évről 10 évre hosszabbította meg** a módosítás a 2011. január 1. után megkötött szerződések esetében.<sup>40</sup>

<sup>31</sup> Az áthidaló kölcsönök természetéről és szerepéről részletesen a 4. fejezetben lesz szó.

<sup>32</sup> A szabad eszközök 75%-áig.

<sup>33</sup> Ltv. 15. § (4) bekezdés

<sup>34</sup> Ltv. 15. § (2) bekezdés

<sup>35</sup> Ltv. 22. § (3) bekezdés

<sup>36</sup> Az Országgyűlés által 2009. június 22-én elfogadott 2009. évi LVI. törvény, 2009. július 1-jével módosította a lakás-takarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvényt 24. § (8) bekezdését

<sup>37</sup> Az egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2010. évi CLIX. törvény

<sup>38</sup> Ltv. 8. § (1) bekezdés a) pont

<sup>39</sup> Ltv. 8. § (1) bekezdés

<sup>40</sup> Ltv. 21. § (1) bekezdés



## 4. A lakás-takarékpénztári piac jellemzői – a piac kínálati oldala

### 4.1. Termékszerkezet

#### 4.1.1. Összetett termék

82. *A lakás-takarékpénztári termék egy összetett termék.* A korábban bemutatott lakás-takarékpénztári alapgondolat mintájára a mai lakás-takarékpénztárak termékének különlegessége, hogy egy olyan összetett termékről van szó, amelyben egyszerre van jelen a megtakarítás és a hitelfelvétel. Szerződéskötéskor az ügyfél arra vállal kötelezettséget, hogy egy összegben vagy a megtakarítási idő alatt előre meghatározott rendszerességgel, egyenlő részletek befizetésével, betétet helyez el a lakás-takarékpénztárnál, a pénztár pedig az üzletszabályzatban rögzített módszer szerint, a szerződésben meghatározott módon a lakás-előtakarékoskodó kérésére lakáscélú kölcsönt nyújt.<sup>41</sup> A hazai szabályozás szerint a terméket magánszemélyek, lakásszövetkezetek és társasházak vehetik igénybe.<sup>42</sup>

83. *A lakás-takarékpénztári szerződést az ügyfelek egy fix szerződéses összegre kötik.* A szerződéses összeg részét képezi a lakás-előtakarékoskodó által vállalt összes betételhelyezés, a betétre jóváírt kamat, az állami támogatás, a támogatásra jóváírt kamat és a lakás-előtakarékoskodó, illetve kedvezményezett által igényelhető lakáskölcsön.<sup>43</sup>

#### 4.1.2. Betéti oldal

84. *A konstrukció a lakáscélú megtakarításra épül.* A lakás-takarékpénztári termék a betételhelyezők megtakarításaira épül. A hitel igénybevétele opcionális, lehetőség van arra is, hogy az ügyfél csak megtakarítson, hitel felvétele nélkül. A megtakarítási részre vonatkozóan megkötés, hogy a lakás-takarékpénztárnál elhelyezett betétből a lakás-előtakarékoskodó a megtakarítási idő alatt részösszeget nem vehet ki. A betételhelyezés azonban szüneteltethető, közeli hozzátartozóra átruházható, megosztható, a szerződés meghosszabbítható, illetve több szerződés összevonható.

85. *A termékhez állami támogatás kapcsolódik.* Az Ltv. 21. §-a alapján a megtakarítót – legfeljebb az első tíz megtakarítási év során – az adott megtakarítási évben befizetett betét összegéhez igazodó mértékben állami támogatás illeti meg. Az állami támogatás éves mértéke a lakás-előtakarékoskodó által az adott megtakarítási évben betétként elhelyezett összeg 30%-a, legfeljebb azonban megtakarítási évenként 72 000 Ft.<sup>44</sup>

86. *Az állami támogatás feltétele a lakáscélú felhasználás.* A termékhez kapcsolódó állami támogatásra csak abban az esetben jogosult az ügyfél, amennyiben a konstrukción keresztül keletkező forrásokat lakáscélra fordítja. Lakáscélú felhasználás jelenthet lakásvásárlást, a meglévő lakás bővítését, felújítását, korszerűsítését is, gyakorlatilag minden lakással kapcsolatos költség finanszírozására felhasználható. Lakáscélúnak minősül a pénzintézettől vagy biztosító intézettől felvett lakáscélú hitel kiváltására történő befizetés is.

---

<sup>41</sup> Ltv. 7. § (1) bekezdés

<sup>42</sup> Ltv. 6. § (1) bekezdés

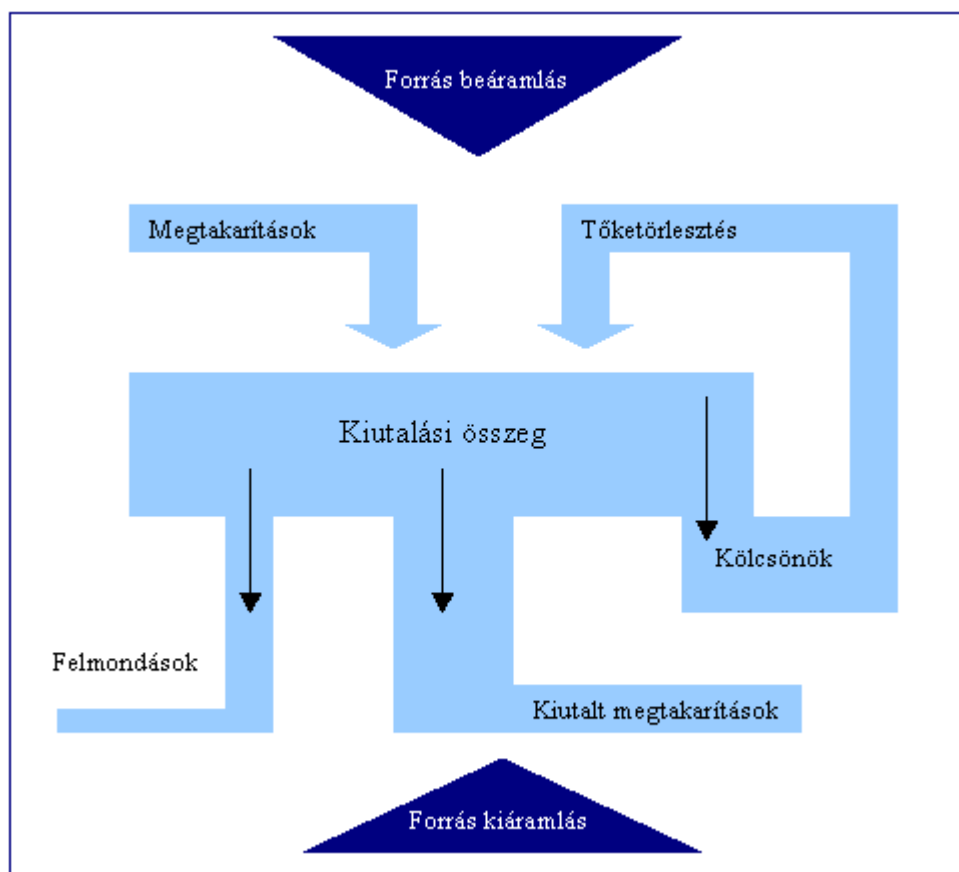
<sup>43</sup> Ltv. 2. § (1) 11. pont

<sup>44</sup> Az állami támogatásról az 5. fejezet tartalmaz részletes információkat.

### 4.1.3. Hiteloldal

87. **Pénzáramlások a lakás-takarékpénztáraknál.** A lakás-takarékpénztár hitelezési tevékenységére döntő befolyással van, hogy milyen forrásokat használhat. A lakás-takarékpénztár kifizetéseit a *kiutalási összegből* folyósítja. A kiutalási összeg a következő részekből áll: a lakás-előtakarékoskodók által befizetett betétek, a betétekre jóváírt kamatok, a jóváírt állami támogatás és annak kamatai, valamint a már lakáskölcsönt kapott lakás-előtakarékoskodók, illetve kedvezményezetttek tőketörlesztései.<sup>45</sup> A lakás-takarékpénztár a kiutalási összeget a betétek visszafizetésére, a betétekre jóváírt kamat és állami támogatás kifizetésére, az állami támogatás után jóváírt kamat kifizetésére, a *lakáskölcsönök nyújtására* és a lakáskölcsönök nyújtásához szükség esetén általa felvett kölcsön tőketörlesztésére és e kölcsönnek a kollektív kamat mértékével meghatározott számított hozamának kifizetésére használhatja fel.<sup>46</sup> Az alábbi ábra szemlélteti a szerződésekhez kapcsolódó pénzmozgásokat egy lakás-takarékpénztárban belül.

1. ábra: Források áramlása<sup>47</sup>



88. **Az ügyfél alapesetben a megtakarítás lejártá után dönthet a hitelfelvételről.** A megtakarítási idő lejártát követően – amely a magyar szabályozásban minimálisan négy év<sup>48</sup> – a szerződés a kiutalási szakaszba kerül. A kiutalási szakaszban az ügyfél dönthet arról, hogy csupán az addigi megtakarításait veszi fel a jóváírt állami támogatással és a kamatokkal együtt, vagy azon felül lakáskölcsönt is igényel. A felvehető lakáskölcsön összege minden

<sup>45</sup> Ltv. 10. § (1) bekezdés

<sup>46</sup> Ltv. 15. § (1) bekezdés

<sup>47</sup> Forrás: Bausparen in Deutschland, Europabüro, Deutsche Bausparkassen, Brüsszel, 2010. december, 7. o.

<sup>48</sup> Ltv. 7. § (6) bekezdés

esetben a szerződéses összeg és az állami támogatással, kamatokkal növelt megtakarítás különbsége.

89. **A pénztárak áthidaló kölcsönt is nyújthatnak.** A kiutalási összeg azon részét, amely nem kerül felhasználásra a fenti kifizetésekre, szabad eszköznek nevezi a szabályozás.<sup>49</sup> A 2011. január 1-jétől hatályos új szabályozás értelmében a lakás-takarékpénztárak a szabad eszközök előző hónap utolsó napján meglévő állományának legfeljebb 75%-át használhatják fel áthidaló kölcsönök nyújtására. A korábbi szabályozás a szabad eszközök 25%-ában maximálta az áthidaló kölcsönök arányát. A hatályos jogszabályok szerint a lakás-takarékpénztárak a megkötött lakás-előtakarékossági szerződés alapján a lakás-előtakarékossági szerződésben rögzítettektől eltérő feltételekkel (jellemzően piaci kamatozással), hitelvizsgálat és külön kölcsönszerződés megkötését követően legfeljebb a szerződéses összeggel megegyező összegű áthidaló kölcsönt nyújthatnak a lakás-előtakarékoskodónak, illetve a kedvezményezettnek, kizárólag lakáscélú felhasználásra.<sup>50</sup> Az áthidaló kölcsön adósa e kölcsönt a kiutalt szerződéses összegből a kiutalás napján egy összegben fizeti vissza azzal, hogy a továbbiakban a visszafizetéshez felhasznált lakáskölcsön (vagyis a normál, a szerződéses összeg részeként kiutalt lakás-takarékpénztári kölcsön) módozat szerinti törlesztésére köteles.<sup>51</sup>

90. **Szerződések hitel nélkül - Kvázi megtakarítási jellegű termékek.** Annak ellenére, hogy a lakás-takarékpénztári termék egy összetett termék, a piaci szereplők számos olyan ügyféllel rendelkeznek, akik nem kívánnak (vagy nem tudnak) lakáskölcsönt felvenni. Azt a feltételezést, miszerint a piacra jellemző alacsony hitelezési aktivitást nem csupán az okozza, hogy sok szerződés még nem érte el a hitelfelvételhez szükséges minimális megtakarítási időt, megerősítik a GVH által megrendelt lakossági piackutatás eredményei. Ezen eredmények szerint a lakás-takarékpénztári szerződéssel rendelkezők több mint 70%-át szerződéskötéskor nem a hitelfelvételi lehetőség motiválta.<sup>52</sup> A szabályozás lehetővé teszi, hogy a lakás-takarékpénztárak azon ügyfeleknek, akik nem kívánnak, vagy nem tudnak hitelt felvenni, magasabb betéti kamatot biztosítsanak. Így egy olyan termékkel lenne bővíthető a pénztárak kínálata, amely gyakorlatilag csak a megtakarítási lábból állna, és azon ügyfelek számára lenne előnyös, akik csak megtakarítani kívánnak.<sup>53</sup>

91. **Különböző termékmódozatokat határozhat meg a lakás-takarékpénztár.** A szabályozás értelmében a lakás-takarékpénztárak az általános szerződési feltételeikben eltérő szerződéses módozatokat határozhatnak meg, amelyek az egyes feltételekben, különösen a minimális értékszám, a betét és a lakáskölcsön kamatfeltételei, valamint a törlesztő-részlet mértéke alapján különbözhetnek egymástól.<sup>54</sup> A gyakorlatban az egyes módozatok a minimális és maximális szerződéses összegben, a minimális megtakarítási időben, a hitel a szerződéses összeghez viszonyított arányában, valamint a maximális törlesztési időben is eltérhetnek. A lakás-takarékpénztárak kínálata jellemzően *néhány (2-3) termékcsaládból* áll, ahol a termékcsaládon belül azonosak a kamatfeltételek. A termékcsaládokon belül általában 4-5 különböző *módozat* kerül kialakításra.

---

<sup>49</sup> Ltv. 15. § (2) bekezdés

<sup>50</sup> Ltv. 11. § (1) bekezdés

<sup>51</sup> Ltv. 11. § (5) bekezdés

<sup>52</sup> Fogyasztói és próbavásárlásos kutatás a lakástakarékpénztár-piac ágazati vizsgálatának támogatásához (Scale 2010), Scale Research, 2010. november, 62. oldal

<sup>53</sup> Természetesen a termék nem tévesztendő össze egy sima betéti termékkel, mivel az továbbra is egy összetett termék marad, melynek részét képezi a hitelfelvételi lehetőség.

<sup>54</sup> 47/1997. (III. 12.) Korm. rendelet 2. §. (1) bekezdés

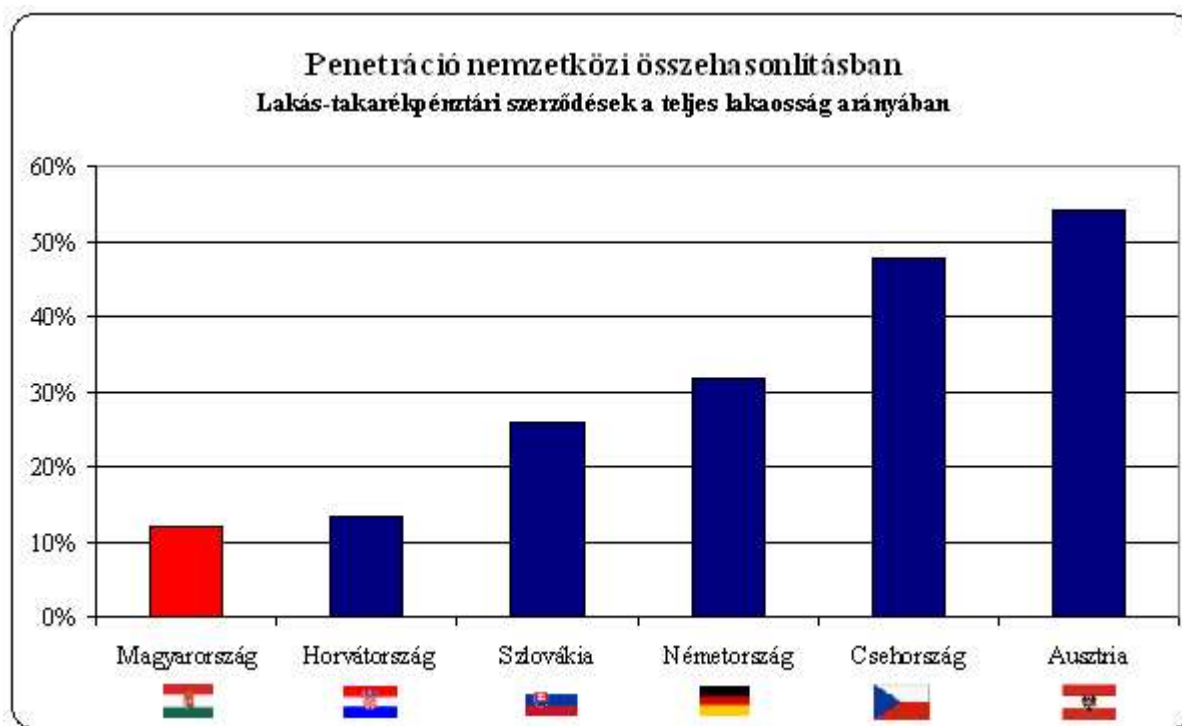
## 4.2. Piacszerkezet<sup>55</sup>

### 4.2.1. Penetráció a szerződések száma szerint

92. **A penetráció mérése.** A lakás-takarékpénztári szerződések esetében a termék sajátosságaiból adódóan egy személynek<sup>56</sup> jellemzően egy olyan szerződése lehet, amihez állami támogatás jár.<sup>57</sup> A penetrációt ugyanakkor nem a felnőtt, hanem a *teljes lakosságra* nézve célszerű számítani, mivel gyakran kiskorúak – jellemzően a szülőkkel közös felhasználásra – a szerződő felek.

93. **Nemzetközi összehasonlításban alacsony a hazai penetráció.** A magyarországi lakás-takarékpénztári piac összesített szerződésállománya 2009 végére meghaladta az 1,2 millió szerződést, ami a teljes lakosságra vetítve hozzávetőlegesen 12%-os penetrációt jelent. A hazai penetráció ezzel jelentősen elmarad a mintaként szolgáló német lakás-takarékpénztári rendszerre jellemző penetrációtól, valamint a magyarországinál valamivel korábban indult cseh és szlovák piacok penetrációjától is.

2. ábra: Piaci penetráció nemzetközi összehasonlításban<sup>58</sup>



### 4.2.2. A szerződésállomány alakulása

94. **A szerződésállomány folyamatosan növekedett, majd a válság alatt megtorpant.** A lakás-takarékpénztári szerződések száma folyamatos bővülést mutatott 2009-ig, 2009-ben

<sup>55</sup> A 4.1. fejezetben (Piacszerkezet) szereplő adatok forrása a piaci szereplők a GVH részére az ágazati vizsgálat keretében beadott adatszolgáltatása. A számítások és az ábrák alapját is ezek az adatok képezik.

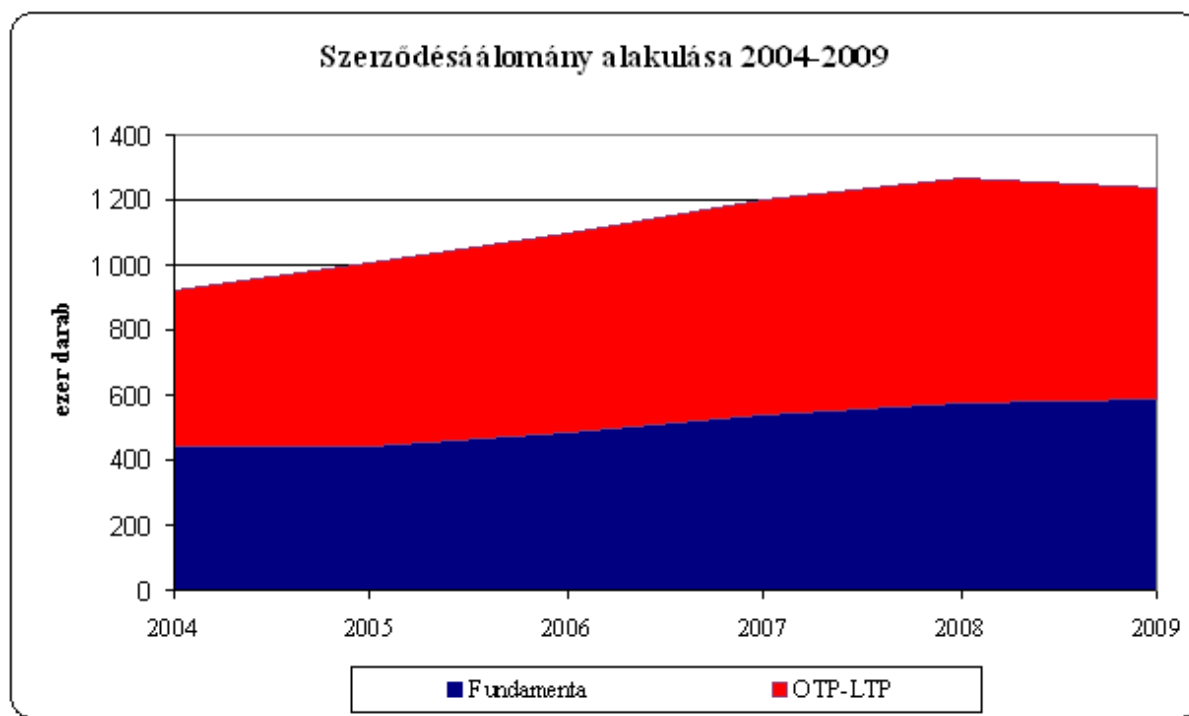
<sup>56</sup> Jelenleg a nem magánszemélyek által kötött lakás-takarékpénztári szerződések száma elhanyagolható, 1,7%

<sup>57</sup> A gyakorlatban előfordul, hogy valakinek a nevére – leggyakrabban tévedésből, vagy megtévesztésből fakadóan – több szerződést kötnek, ahol csak az egyik szerződésre jár az állami támogatás.

<sup>58</sup> Forrás: Bausparen in Deutschland, Europabüro, Deutsche Bausparkassen, Brüsszel, 2010. december; ECN adatszolgáltatás (Csehország, Németország); Bausparen in Slovakia – a story of success, Lakástakarékpénztárak Európai Szövetsége, 2010; szlovák lakás-takarékpénztárak 2009 évi beszámolója, horvát és osztrák lakás-takarékpénztárak honlapjai

azonban megállt a növekedés. Míg az egyik pénztár szerződéseinek száma 2%-kal gyarapodott 2009-ben, addig a másik pénztár 6%-os csökkenéssel szembesült, ami összességében a teljes piac szerződésállományának kis mértékű csökkenését eredményezte. Valószínűsíthető, hogy a növekedés megtorpanásáért jelentős részben a gazdasági válság tehető felelőssé.

3. ábra: Szerződésállomány alakulása



Megjegyzés: az X-tengely évszámait az adott év végét jelölik.

95. **Kiegyenlített piaci részesedések a szerződésállomány tekintetében.** A fenti ábráról is leolvasható, hogy a szerződésállományok alapján meglehetősen kiegyenlítettnek tekinthetők a piaci szereplők piaci részesedései. A 2009-es adatok szerint a Fundamenta piaci részesedése 48% volt, míg az OTP-LTP 52% részesedéssel rendelkezett.

96. **Az új értékesítések változatosan alakultak 2004-2009 között.** A két piaci szereplő értékesítésében a vizsgált időszakban két esemény emelhető ki; az áthidaló kölcsönök szabályainak változása, valamint a gazdasági válság hatása, aminek következtében először az értékesítés arányai eltolódtak, majd az összértékesítés volumenének gyarapodása állt meg.

97. **Első hatás: az áthidaló kölcsönök szabályainak megváltozása.** A 2006-os jogszabályi változások bevezették az azonnali áthidaló kölcsönt,<sup>59</sup> aminek értelmében a megtakarítók a szerződéskötéssel egyidejűleg<sup>60</sup> kölcsönhöz juthattak. Valószínűsíthetően ez a változás is szerepet játszott abban, hogy a Fundamenta új értékesítéseinek növekedési üteme látványosan megnőtt, miközben az OTP-LTP esetében ez az ütem csökkent. A Fundamenta valószínűleg hatékonyabban ki tudta használni a jogszabályváltozásból adódó lehetőségeket, a kínálat megfelelő bővítésével. A jogszabály-módosítást követő évben, 2007-ben ugyanis látványosan megugrott az azonnali áthidaló hitelek állománya a Fundamentánál, így valószínűsíthető,

<sup>59</sup> A jogszabályváltozástól lásd bővebben az 2. fejezetben.

<sup>60</sup> Az azonnali áthidaló kölcsön ugyan már a lakás-előtakarékossági szerződés megkötésére irányuló érvényes és a lakás-takarékpénztár által elfogadott ajánlat alapján igényelhető volt, a Fundamenta azonban kommunikációjában jellemzően olyan ügyfeleknek ajánlotta a kölcsön felvételét, akik rendelkeztek már legalább egy lezárt megtakarítási évvel.

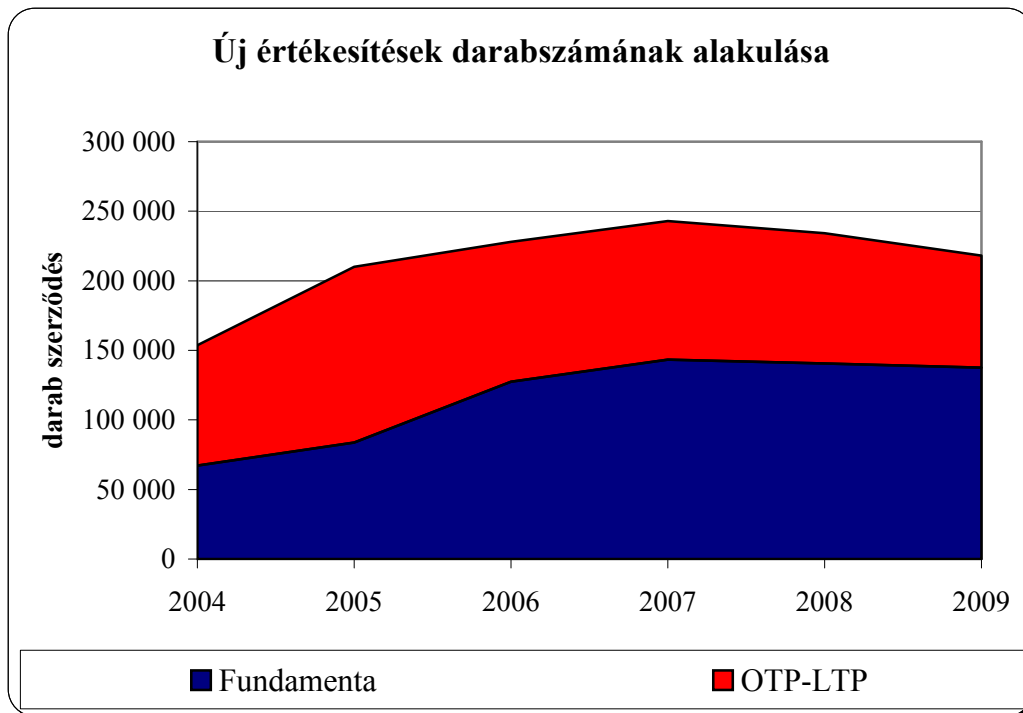
hogy a 2006-os nagy volumenű értékesítésből jelentős arányt képviselhetek olyan szerződések, ahol az ügyfél 2007 folyamán azonnali áthidaló hitelt vett fel. Mivel az OTP-LTP nem értékesített azonnali áthidaló hiteleket (és áthidaló hiteleket sem), a Fundamenta egyedül elégíthette ki a piacon jelentkező ilyen irányú keresletet.

**2. táblázat: Új értékesítések és áthidaló kölcsönök alakulása**

Új értékesítések (db szerződés)	2005	2006	2007
<b>Fundamenta</b>	83 816	127 379	143 231
<b>OTP-LTP</b>	[üzleti titok]		
Azonnali áthidaló kölcsönök állománya (Mft)	2005	2006	2007
<b>Fundamenta</b>	0	290	3 992
<b>OTP-LTP</b>	0	0	0

98. **Második hatás: gazdasági válság.** A piaci szereplők értékesítései, az „olló” 2006-os szétnyílását követően, 2007 folyamán ismét közeledtek egymáshoz, bár a Fundamenta megtartotta a megszerzett előnyének egy részét. A 2008-ban bekövetkező gazdasági világválság azonban mindkét pénztár értékesítéseire negatív hatással volt: a Fundamenta értékesítései 2%-kal, az OTP-LTP értékesítései pedig 6%-kal estek vissza. A visszaesés 2009-ben is folytatódott, ám amíg a Fundamenta esetében ez továbbra is 2%-ot tett ki, az OTP-LTP új értékesítései további 14%-kal estek vissza. Összességében, a lakás-takarékpénztári termék értékesítései egészen a válság bekövetkezéséig folyamatosan bővültek, a szabályozásbeli változások lényegében csak átrendezték a két piaci szereplő részesedését az értékesítésekből. A válság alatt azonban a teljes piacon visszaesett a termék értékesítése, és a visszaesés lényegesen nagyobb volt az OTP-LTP esetében.

#### 4. ábra: Új értékesítések alakulása



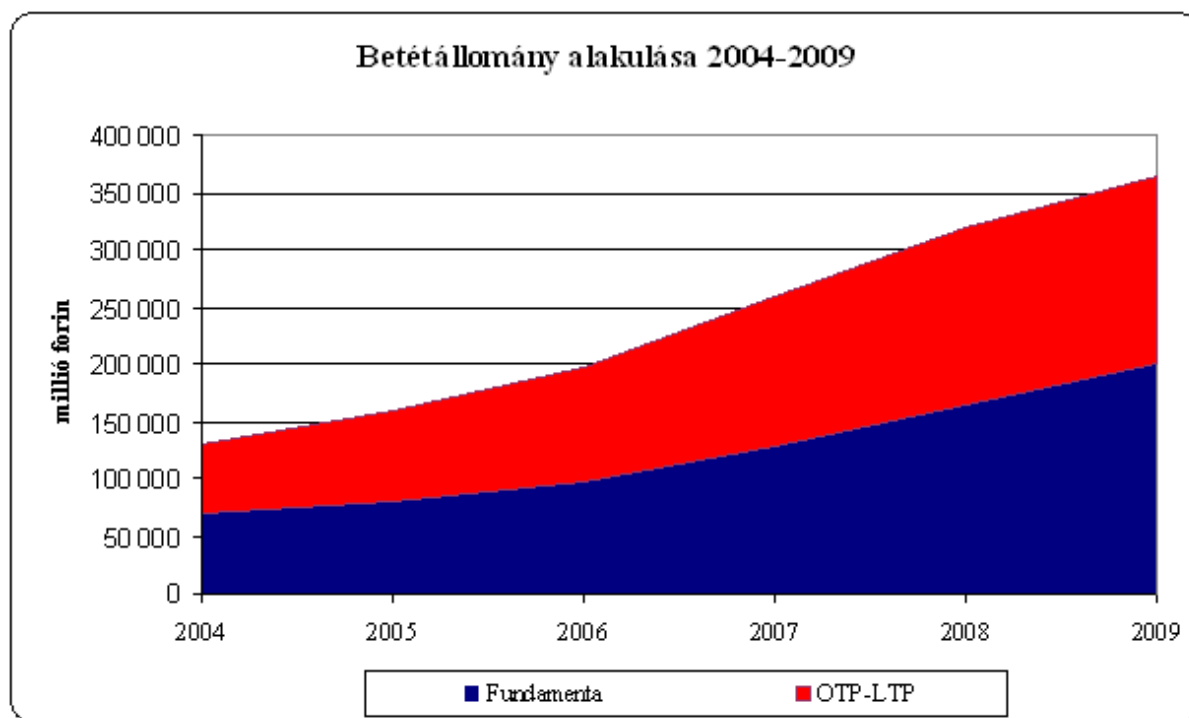
Megjegyzés: az X-tengely évszámai az adott év végét jelölik.

#### 4.2.3. Betétállomány

99. **Betétállomány folyamatos növekedése.** Eddig a piacot a lakás-takarékpénztárak működésére jellemző alapegység, a lakás-takarékpénztári szerződés szemszögéből vizsgáltuk. Érdekes azonban a piacot a pénztári szerződés két eleme, a betét és a hitel szerint külön-külön is megvizsgálni. Mindkét lakás-takarékpénztár betétállománya folyamatosan növekedett a vizsgált, 2004-2009 közötti időszakban. A növekedés 2008-ig erőteljes volt, majd 2008-ban és 2009-ben valamelyest visszaesett (feltételezhetően a gazdasági válság hatására is), ám továbbra is magas maradt.<sup>61</sup> A betétállomány folyamatos növekedésének okai többek között, hogy a betétállomány az új ügyfelek befizetésein kívül a korábban leszerződött ügyfelek új befizetéseivel is gyarapszik, valamint, hogy 2003-ban a szabályozó megemelte a rendszerhez kapcsolódó állami támogatás mértékét, ami kedvezően hatott a pénztári megtakarítások mértékére. A teljes piac összesített betétállománya közel 365 milliárd forintot tett ki 2009 végén.

<sup>61</sup> Különösen a Fundamenta esetében, amely 2009-ben is a betétállomány 23%-os növekedését könyvelhette el.

5. ábra: Betétállomány alakulása



Megjegyzés: az X-tengely évszámai az adott év végét jelölik.

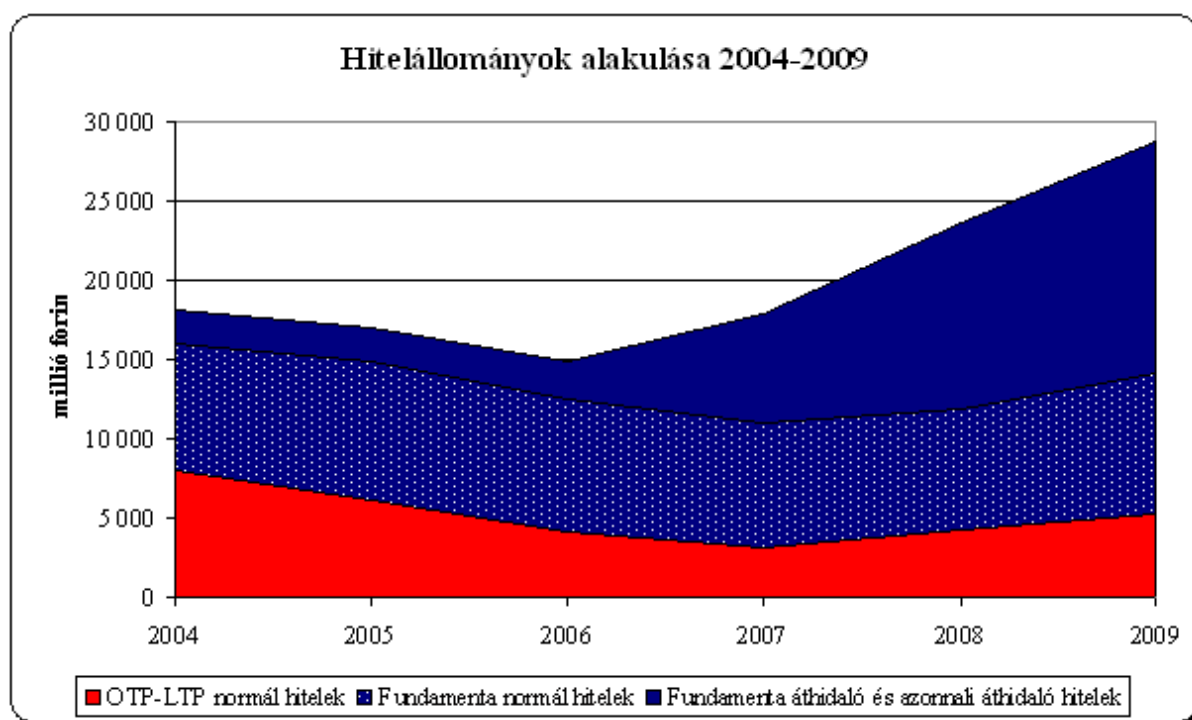
100. *A betétállomány alapján vizsgálva a piaci részesedéseket is kiegyenlített a piac.* Korábban a szerződésállományt vizsgálva állapítottuk meg, hogy a két lakás-takarékpénztár hasonló pozícióval rendelkezik a piacon. A betétállományok vizsgálata hasonlóan kiegyenlített képet mutat, azzal a különbséggel, hogy e tekintetben a Fundamenta rendelkezik valamelyest nagyobb piaci részesedéssel. A 2009 év végi adatok szerint a Fundamenta 55%, az OTP-LTP pedig 45% piaci részesedéssel rendelkezett. A szerződésállományok és a betétállományok adataiból az is kiolvasható, hogy a Fundamenta egy szerződésre jutó betétállománya meghaladja a versenytárs egy szerződésre jutó betétállományát.



#### 4.2.4. Hitelezési tevékenység

101. *A Fundamenta aktívabb hitelezési tevékenységet folytat.* A hitelállományok elemzése kapcsán kiindulásként érdemes megjegyezni, hogy az egyik piaci szereplő, az OTP-LTP nem értékesíti az áthidaló hiteleket, csak kizárólag a klasszikus lakás-takarékpénztári hiteleket.<sup>62</sup> A vizsgált időszak elején a hitelezésben a két piaci szereplő közel azonos piaci részesedéssel rendelkezett. Az időszak első részében az OTP-LTP hitelállománya 2007-ig csökkenő tendenciát mutatott, majd 2008-ban és 2009-ben újra növekedésnek indult, ám a 2004-es szintet nem érte el. A Fundamenta hitelállománya ezzel szemben folyamatosan növekedett, ami a normál hitelek stabil alakulása mellett az áthidaló és azonnali áthidaló hitelek gyors felfutásának volt köszönhető. Feltételezhető, hogy a 2006-ban hatályba lépett jogszabályi lazítások jelentős mértékben hozzájárultak a Fundamenta esetében tapasztalt növekedéshez.<sup>63</sup>

6. ábra: Hitelállományok alakulása



Megjegyzés: az X-tengely évszámait az adott év végét jelölik.

102. *A hitelezésben a Fundamenta részesedése nagyobb.* A lakás-takarékpénztári hitelek 51%-a áthidaló hitel, amit kizárólag a Fundamenta nyújt. A klasszikus lakás-takarékpénztári hitelek esetében is magasabb a Fundamenta részesedése, ezeknek 63%-a van a Fundamenta állományában. Így az összes lakás-takarékpénztári hitel 81%-át a Fundamenta nyújtotta 2009-ben, míg az OTP-LTP csupán a hitelek 19%-át. A Fundamenta által nyújtott hiteleknek közel 65%-a áthidaló vagy azonnali áthidaló hitel, miközben az OTP-LTP ilyen típusú hiteleket, mint ismertettük, jelenleg nem nyújt.<sup>64</sup>

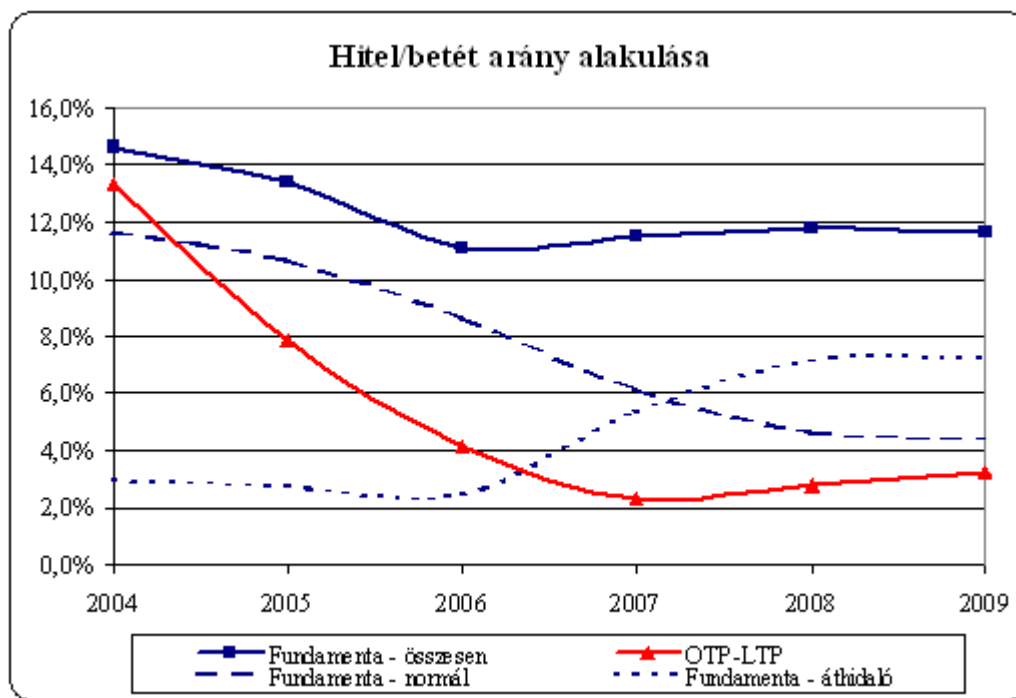
<sup>62</sup> Ennek oka lehet többek között, hogy az OTP-LTP anyabankja saját forrásaiból, lényegében az áthidaló kölcsönrel teljesen megegyező konstrukciót kínál a fogyasztóknak, valamint a lakás-takarékpénztári megtakarítással kombinált kereskedelmi banki hiteleket is nyújt piaci kamatozással. Ez tehát az OTP-csoport szintjén szükségtelessé teszi a lakás-takarékpénztári áthidaló és azonnali áthidaló hitelek nyújtását.

<sup>63</sup> Megjegyezzük, hogy a 2011. január 1-jén hatályba lépett jogszabályi változások értelmében a szabályozás már nem tesz különbséget az áthidaló és az azonnali áthidaló kölcsönök között.

<sup>64</sup> A szabályozás 2011. január 1-je óta nem tesz különbséget az áthidaló és az azonnali áthidaló kölcsön között.

103. **Összességében alacsony a hitelezés mértéke.** Azon túl, hogy a két pénztár hitelezési aktivitása között nagy a különbség, mindkét piaci szereplőről elmondható, hogy a hitelezési tevékenységben komoly tartalékok vannak. A vizsgált időszak elején amúgy is alacsony szinten lévő hitelállomány egyik pénztárnál sem tudott lépést tartani a betétállomány bővülésével, így 2009 végére a Fundamenta eszközeinek csupán a 11%-át tették ki a hitelek, az OTP-LTP esetében pedig ez az arány 3% körül alakult.

7. ábra: *Hitel/betét arány*



104. **Betéti termékek hitelfelvétel nélkül.** A jogszabály értelmében a lakás-takarékpénztári termék összetett termék, a hitel igénybevétele azonban nem kötelező. A jelenlegi alacsony hitelarány több tényező következménye lehet.

105. **Csak megtakarítani akaró ügyfelek.** A hitelezés alacsony mértéke mögött meghúzódó egyik indok, hogy az ügyfelek többsége eleve nem a hitelfelvételi lehetőség miatt köt lakás-takarékpénztári szerződést, és így nem is áll szándékában annak igénybevétele.<sup>65</sup> A csupán megtakarítani szándékozó ügyfelekért folytatott verseny élénkítését szolgálhatná az a jogszabályi rendelkezés, amely megengedi a lakás-takarékpénztárak számára magasabb betéti kamat nyújtását a hitelfelvételi lehetőséggel nem élő ügyfelek részére. A lakás-takarékpénztárak ezzel szemben mégsem élnek a szabályozás nyújtotta lehetőséggel.

106. **Gyakori jogszabályi változások az állami támogatások terén.** Ugyancsak a lakás-takarékpénztári hitelezés fellendülését gátolhatta, hogy a 2000-es évek elején más támogatási formák azonnal elérhető, kedvező kamatozású hiteleket tettek lehetővé, ami a lakás-takarékpénztárak esetében gyengítette a hitelezést.

107. **A portfólió még nem feltétlen érett szakaszban van.** Bár a lakás-takarékpénztári konstrukció már 14 éves múltra tekint vissza, a piac még valószínűleg nincs az érettség fázisában, hiszen a betétek növekedése rendkívül jelentős. Így valószínű, hogy a hitelfelvételi kedv a 2006-os jogszabályváltozások után bevezetett alacsony kamatú hiteltermékek következtében növekedni fog.

<sup>65</sup> A GVH megrendelésére készült lakossági piackutatás eredményei szerint a lakás-takarékpénztári szerződéssel rendelkezők 79%-a nem a hitel, hanem a megtakarítás miatt kötötte meg a szerződést (Scale 2010, 62. o.)

### 4.3. *Értékesítési csatornák a lakás-takarékpénztári piacon*

108. A két piaci szereplő értékesítési gyakorlata, a pénztárak által igénybe vett értékesítési csatornák alapján véve eltérnek egymástól, hiszen az egyik pénztár egy országos lefedettséget biztosító bankfiókhálózattal rendelkező bank leányvállalata, amely ebből adódóan támaszkodni tud az anyavállalat által biztosított értékesítési csatorna (bankfiókhálózat) kínálta lehetőségekre. Tekintettel arra, hogy az említett anyavállalathoz 2008-ig biztosító társaság is tartozott, a bankfiókokon kívül a lakás-takarékpénztár a biztosító fiókjaiban is értékesítette termékeit, és ez a helyzet a biztosító tulajdonosának megváltozása után sem változott<sup>66</sup>. A másik piaci szereplőnek a piacralépéssel egyidejűleg önálló értékesítési hálózatot is ki kellett alakítania.

#### 4.3.1. *A szereplők által alkalmazott csatornák*

109. *Az OTP-LTP értékesítési gyakorlata.* Az anyabankkal kötött értékesítési megállapodáson kívül a pénztár pénzügyi közvetítőkkel, ügynökökkel, valamint a Magyar Postával kötött értékesítési megállapodást<sup>67</sup>.

110. *A Fundamenta értékesítési gyakorlata.* A pénztár a piacralépésével egyidejűleg *saját ügynöki hálózatot* alakított ki, továbbá igyekezett a Magyarországon jelen lévő, kiterjedt fiókhálózattal rendelkező kereskedelmi bankokkal, takarékszövetkezetekkel, biztosítókkal és pénzügyi közvetítőkkel ún. *értékesítési megállapodásokat* kötni.

111. *Fundamenta: ügynöki hálózat kialakítása.* A Fundamenta piacralépésével közel egyidejűleg leányvállalatot alapított, Fundamenta-Lakáskassza Pénzügyi Közvetítő Kft. néven. A saját ügynöki hálózat tagjai (személyi bankárok) a leányvállalattal állnak szerződéses jogviszonyban. A saját ügynöki hálózatban foglalkoztatott ügynökök száma 2004-2010 között látványos fejlődésnek indult, a pénztár átlagosan évi 15%-al bővítette a hálózatban dolgozó ügynökei számát, 2010-ben közel 1000 fő és több mint 700 mellékállásban dolgozó ügynököt számlált a hálózat<sup>68</sup>.

112. *Fundamenta: értékesítési megállapodások.* A pénztár a saját ügynöki hálózat mellett különböző pénzügyi intézményekkel, valamint közvetítőkkel *értékesítési megállapodásokat* alakított ki. A partnerek többféleképpen szegmentálhatók, egyrészt például a tevékenységi körük (bank, biztosító, takarékszövetkezet, pénzügyi közvetítő, posta), teljesítményük, továbbá az értékesítési megállapodás tartalma alapján. Az értékesítési megállapodás szerint a külső partnerek abban térhetnek el egymástól, hogy csak a partner értékesíti a pénztár termékeit, vagy mindkét fél kölcsönösen értékesít, azaz a Fundamenta a korábban bemutatott saját ügynöki hálózaton belül értékesíti az adott partner termékeit is. Néhány külső értékesítési partnerrel – jellemzően bankkal – a pénztár olyan megállapodást alakított ki, ami nemcsak a lakás-takarékpénztári termék bankfiókokban történő értékesítésére terjed ki, hanem ún. lakás-takarékpénztári termékkel kombinált lakáshiteltermék kifejlesztésére és kölcsönös értékesítésére is.

---

<sup>66</sup> Az OTP Bankkal 20 évre kötött partneri megállapodás eredményeképpen - a korábbiakhoz hasonlóan - a Groupama Garancia Biztosító az OTP Bank fiókjaiban is számos biztosítási szolgáltatással áll ügyfelei rendelkezésére, ugyanakkor a biztosítótársaság pénzügyi tanácsadói hálózata elérhetővé teszi az OTP Bankcsoport számos termékét, szolgáltatását, köztük a lakás-takarékpénztári terméket is.

<sup>67</sup> AL-2206-023/2010.

<sup>68</sup> AL-2206-049/2010. A személyi bankárok számának növekedése 2004-6 között jóval dinamikusabb volt, mint az azt követő időszakban.

#### **4.3.2. A pénztárak értékesítési csatornái**

113. **Értékesítési csatornák megoszlása pénztáranként.** Az OTP fő értékesítési csatornáját 2006-2008 között a banki, biztosítói fiókhálózat jelentette, azt megelőzően és attól kezdődően az ügynökök, közvetítők jelentették a fő értékesítési csatornát. A Fundamenta főként a saját ügynöki hálózaton keresztül értékesíti termékeit, a fióki értékesítés, illetve külső értékesítési partnerek (pénzügyi közvetítők) átlagosan 20-20%-os súlyt képviselnek az értékesítésben.

#### **8. ábra Értékesítési csatornák megoszlása pénztáranként**

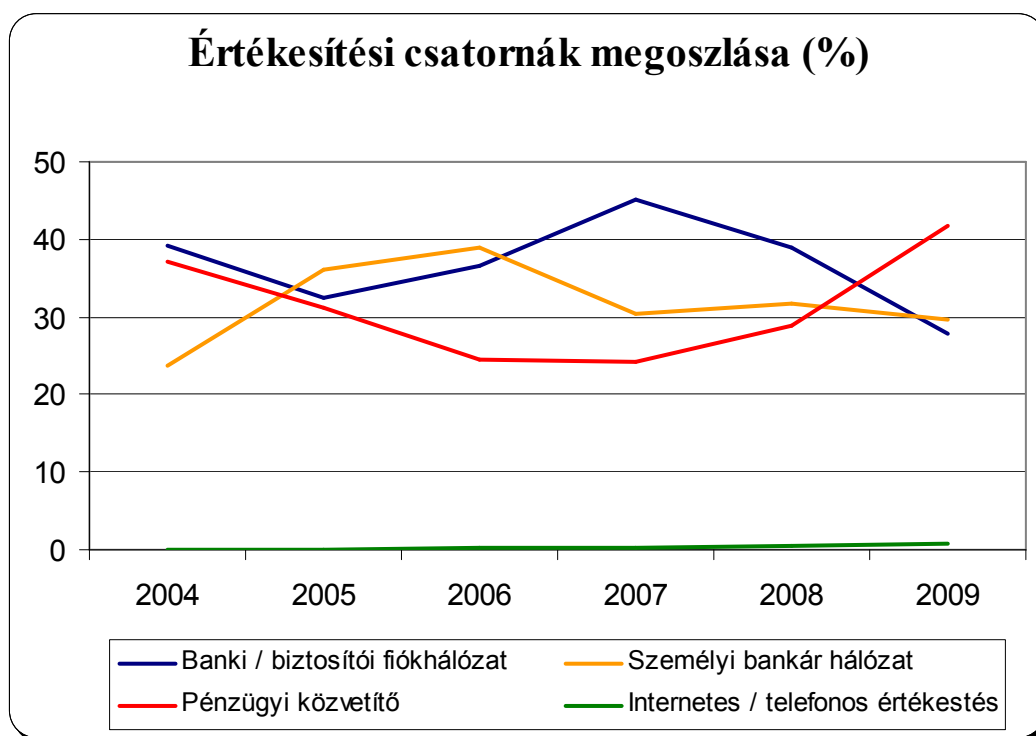
**[üzleti titok]**

114. **Fő értékesítési csatorna.** Együttesen vizsgálva a Magyarországon jelen lévő pénztárak által igénybe vett értékesítési csatornákat, azt tapasztaljuk, hogy a banki, biztosítói értékesítés (fióki értékesítés) súlya egyre csökken, helyét 2009-től az **ügynökök, pénzügyi közvetítők** vették át.

3. táblázat A pénztárak értékesítési csatornáinak megoszlása összevontan (%)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Banki / biztosítói fiókhálózat	[Üzleti titok]					
Személyi bankár hálózat						
Pénzügyi közvetítő						
Internetes / telefonos értékesítés						
<b>Összesen</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

9. ábra A pénztárak értékesítési csatornáinak megoszlása



115. **Alternatív értékesítési lehetőségek.** A Fundamenta esetében az on-line, és a telefonos értékesítés szintén megjelenik, ennek súlya azonban csekély.

## 5. Állami támogatások szerepe a piac működésében

### 5.1. A lakáscélú állami támogatásokról általában

#### 5.1.1. Mi indokolja, hogy az állam lakáscélú támogatásokat nyújt?

116. **A lakhatáshoz való jog biztosítása.** A modern társadalmak elsődleges társadalmi szükségletnek tekintik a lakhatást; világszerte konszenzus van abban, hogy a lakáshoz jutás, illetve a lakhatáshoz való jog az alapvető emberi jogok körébe tartozik.<sup>69</sup> A lakhatás kérdése olyan terület, ahol a piaci viszonyokba gyakran történik állami beavatkozás.

117. **Az állami beavatkozás indokoltsága.** A lakás piac esetében az állami beavatkozás indokaként számos érv hozható fel. Az alábbi csoportosítás összefoglalja, hogy milyen szempontok mentén valósul meg általában állami szerepvállalás a lakás piacon; ezek a célok általában nem külön-külön, hanem egymással összefüggésben jelennek meg<sup>70</sup>:

- (1) **Közegészségügy fejlesztése** – Nem megfelelő egészségügyi körülmények kezelése: közmű ellátás, infrastruktúra fejlesztése, amivel csökkenthetők az egész társadalomra leselkedő kockázatok.
- (2) **Méltányosság, igazságosság és a társadalmi stabilitás fejlesztése** – A lakástámogatás célja lehet az alacsonyabb jövedelmű rétegek támogatása egyfajta jövedelem- és vagyon újraelosztással. A társadalmi és gazdasági egyenlőtlenségek mérséklésével csökkenhetnek a rossz lakáshelyzetből adódó destabilizáló társadalmi hatások.
- (3) **Piaci hatékonyatlanságok, kezelése.** A lakásépítés és -finanszírozás tekintetében létezhetnek olyan piaci tökéletlenségek, amelyek állami beavatkozással orvosolhatók. Az alacsonyabb jövedelmű rétegek a finanszírozási forrásokhoz történő hozzáférése jellemzően ilyen terület: bizonyos országok piacai nem feltétlenül alkalmasak a lakásfinanszírozási igények kielégítésére, amin az állami támogatások és garanciák jelentős mértékben segíthetnek.
- (4) **Gazdasági növekedés ösztönzése.** A lakás piac a kapcsolódó szektorokban is ösztönzi a foglalkoztatást, emiatt a lakástámogatás a többi állami kiadáshoz képest megfelelő feltételek esetén valószínűsíthetően nagyobb mértékben ösztönzi a gazdaság egészét.

#### 5.1.2. A lakáscélú állami támogatások fajtái és csoportjai általában

118. **Az állami szerepvállalás formái.** A lakástámogatás számos formában megvalósulhat. A lakáscél megvalósításának különböző fázisaihoz kapcsolható támogatás; a lakásépítés kivitelezéséhez (földterület biztosítása, infrastruktúra kialakítása), vagy akár a lakásfinanszírozáshoz (pl. hitelfelvételhez, lakáscélú megtakarításhoz kapcsolódó támogatás) is. A támogatás különböző formákat ölthet: történhet juttatások, kedvezmények formájában.<sup>71</sup>

<sup>69</sup> ENSZ Emberi Jogok Egyetemes Nyilatkozata, 25. cikk  
<http://www.menszt.hu/layout/set/print/content/view/full/201>,  
<http://www.un.org/en/documents/udhr/index.shtml#a27>

<sup>70</sup> Hoek-Smit, Marja C. - Douglas B. Diamond: The Design and Implementation of Subsidies for Housing Finance, 2003. március 3-7.o.  
<http://housingfinance.wharton.upenn.edu/Documents/design%20and%20implementation%20of%20subsidies%20for%20housing%20finance.pdf>

<sup>71</sup> A szakirodalom általánosságban a lakáscélú állami támogatások alábbi fő formáit ismeri: adó-visszatérítés támogatás, állami kezességvállalás, banktámogatás, bankszabályozás, különböző szociális helyzetben levők otthonteremtési támogatása (fiatalok, alacsony jövedelműek), hitelgarancia, lakáshitel kamattámogatás, törlesztési támogatás, házépítési, lakásvásárlási költségek csökkentése (illetékcsoökkentés, vagy forgalmi

119. **Közvetlen és közvetett, illetve szelektív és normatív támogatások.** A támogatásokat többféleképpen lehet csoportosítani<sup>72</sup>. A támogatások, amint láthatjuk, lehetnek *közvetlen* (például otthonteremtési támogatás) és *közvetett* támogatások (például adó-, illetékkezdvezmények), kapcsolódhatnak lakáscélú hitelfelvételhez (például kamattámogatás) vagy lakáscélú megtakarításokhoz (lakás-takarékpénztári megtakarítás támogatása). A támogatások igénybevétele alapján megkülönböztethetünk olyan támogatásokat, melyeket *meghatározott társadalmi csoportoknak nyújtanak* (gyerekszámától függő építési kedvezmény, szociális lakástámogatás), illetve melyeknél *az igénybevevők köre nem korlátozott* (pl. kamattámogatás). Más kedvezménytípusok, mint például a forgalmi adó visszatérítése, egyéb adó-, illetékkezdvezmények rendszerint alanyi jogon járnak, vagyoni helyzetől függetlenül.<sup>73</sup>

120. **A piac keresleti, illetve kínálati oldalának támogatása.**<sup>74</sup> A *kereslet oldali támogatások* a háztartások lakáshoz jutással kapcsolatos hajlandóságának és képességének fejlesztésére irányulnak. A *kínálati oldalra ható támogatások* közvetlenül a lakáskínálatra hatnak, céljuk a hitelnyújtók vagy az ingatlanfejlesztők költségeinek, illetve kockázatának mérséklése az alacsonyabb jövedelmű rétegek kiszolgálása érdekében. A *kereslet oldali támogatásának tipikus eszközei* az adókedvezmények, a lakásépítési, -vásárlási vagy lakbértámogatások, illetve egyes lakásfinanszírozáshoz kapcsolódó támogatások. A *kínálati oldal támogatásának tipikus eszközei* például a finanszírozók számára nyújtott adókedvezmények, a lakáscélú hitelek forrásainak biztosítása, hitelkockázat biztosítás, garancia programok vagy földterület, infrastruktúra nyújtása.<sup>75</sup>

121. **A kereslet oldali támogatásának előnyei és hátrányai.** A kereslet oldali támogatások akkor alkalmazhatók *sikeresen*, ha jól beazonosíthatók azok a célcsoportok, amelyek a támogatás címzettjei. Tekintettel arra, hogy a támogatás valódi címzettje, a kedvezményezett dönti el, hogy lakást vásárol vagy bérel, illetve milyen konstrukcióban teszi azt, a kereslet oldali támogatások sok esetben hatékonyabbak, mint a kínálat oldali támogatások, amelyek közvetlenül egy speciális lakás megoldáshoz vagy hitelhez kapcsolódnak. A kereslet oldali támogatások kapcsán gyakran hangoztatott *ellenérv*, hogy nem ösztönzik megfelelően a lakáskínálatot, illetve gátolják bizonyos fajta lakásfinanszírozási termékek (hitelek) megjelenését.

122. **A kínálati oldal támogatásának előnyei és hátrányai.** A kínálat oldalra koncentrált támogatások rendszerint *akkor hatásosak*, ha az input piac nem működik jól, vagy nem jól reagál a szabályozói vagy policy jellegű beavatkozásokra. Ilyen eset lehet például, ha megfelelő lakáskínálat és kereslet mellett a jelzálog-hitelnyújtók forráshiánnyal küzdenek vagy az alacsony/közepes jövedelmi rétegeknek történő hitelnyújtást túl kockázatosnak tartják. Ezeket az eseteket állami források biztosításával, illetve garanciavállalással lehet

---

adóvisszatérítés útján), lakbértámogatás, lakásépítési kedvezmények, lakás-takarékpénztári megtakarítás támogatása.

<sup>72</sup> Bozsik Sándor - A lakáshitelezés állami támogatásának alakulása a rendszerváltás után c. cikke alapján, <http://www.freeweb.hu/eszmelet/51/bozsik51.html>

<sup>73</sup> A támogatások egy további csoportosítása lakóhelyhez vagy háztartáshoz kötött támogatások. Ha a cél a népegészségügyi helyzet javítása vagy a lakáskörülményekben lévő aránytalanságok megszüntetése a lakhelyhez kötött támogatások jelenthetnek hatékony megoldást, viszont ha a társadalmi egyenlőtlenségeket kívánják csökkenteni, a háztartások támogatása lehet célravezető. A lakóhelyhez kötött támogatások mellett szólhat például, hogy egy adott térségben ösztönzőleg hathat a beruházásokra.

<sup>74</sup> Marja C. Hoek-Smit and Douglas B. Diamond - The Design and Implementation of Subsidies for Housing Finance, 2003. március, 10-11. oldal

<http://housingfinance.wharton.upenn.edu/Documents/design%20and%20implementation%20of%20subsidies%20for%20housing%20finance.pdf>

<sup>75</sup> Ide sorolható az is, ha az állam hitelezőként vagy egyéb finanszírozó szerepben jelenik meg, illetve a közvetlen állami hitelnyújtás, állami lakásépítés vagy egyéb támogatott lakásberuházás is.

kezelni. A kínálat oldali támogatásokkal szembeni fő *ellenérv*, hogy torzítják a piacot, főként akkor, ha az állam olyan feladatokat lát el, amelyeket a piac hatékonyabban is el tudna látni. Az állam például kevésbé hatékony a közvetlen hitelnyújtásban és az sem feltétlenül előnyös, ha az állam gátolja, hogy a versenyszféra a lakásfinanszírozásban egyre nagyobb részt vállaljon. A hitelnyújtóknak nyújtott rejtett támogatások (az állami finanszírozási rendszerek is ide sorolhatók) nagy aránya ugyanis akadályozhatja a versenytársak piacra lépését.

123. A kínálati oldali támogatások potenciális piactorzító hatásai miatt számos nyugat-európai ország a kínálat oldali támogatások helyett a *keresleti oldali támogatásokra* – egyénhez vagy a hitelhez kapcsolódó támogatások – tért át.<sup>76</sup> Ezek a támogatások általában a lakásfinanszírozás valamilyen formájához kapcsolódnak, és általában a pénzügyi közvetítő rendszeren keresztül kerülnek folyósításra.<sup>77</sup>

### **5.1.3. A pénzügyi közvetítő rendszeren keresztül nyújtott támogatások jellemzői**

124. **Lakástámogatás a pénzügyi szektoron keresztül.** A pénzügyi szektor fejlődésével párhuzamosan<sup>78</sup>, a '90 évektől kezdődően a lakásfinanszírozási megoldások a kedvező makrogazdasági környezet következtében a fejlett országokban látványos fejlődésnek indultak. Egy, a Világbank támogatásával készült tanulmány<sup>79</sup> szerint az állam a lakásfinanszírozási rendszert elsősorban a stabil **jelzálogpiac** megteremtésével és annak fejlesztésével – például a hitelezési infrastruktúra kialakításával, a jelzáloghitelezés feltételeinek egyszerűsítésével – tudja segíteni.<sup>80</sup>

125. **A pénzügyi közvetítő rendszeren keresztül nyújtott támogatások formái.** A pénzügyi közvetítőrendszer bevonásával a lakáshoz jutás alapvetően hitelfelvételen keresztül, vagy önerőből történő megtakarítás segítségével finanszírozható. Az egyes finanszírozási megoldásokhoz jellemzően az alábbi támogatások kapcsolódhatnak.

---

<sup>76</sup> Egyes országokban kereslet és kínálat oldali támogatásokat egymással kombinálva alkalmaznak, mivel bizonyos kereslet oldali támogatások csak egyes intézkedésekkel együtt hatásosak, amik a támogatásokkal (pl. állami garancia) vagy jogalkotói beavatkozásokkal együtt képesek a fogyasztók számára csökkenteni a beruházásból fakadó bizonytalanságot. A kínálat és kereslet oldali támogatások kombinációja például, ha a bankokat ösztönözzük, hogy az alacsony jövedelmű rétegeknek hitelezzenek, másrészt az alacsony és a közepes jövedelmű lakosság számára a hitelfelvétel feltételeit teszik könnyebbé.

<sup>77</sup> A támogatások sikeressége természetesen számos lakáspiaci tényezőtől is függ. Ha a támogatás ösztönzi a lakás keresletet és a lakáskínálat nem rugalmas, a támogatás hatása eliminálódik vagy negatív hatást gyakorol a lakásárakra a célzott rétegben vagy a társadalom egyéb, nem támogatott rétegeiben. Ezért fontos a szélesebb piaci környezetet is figyelembe venni a támogatások kialakítása során.

<sup>78</sup>Housing Finance Policy in Emerging Markets, edited by Loic Chiquier and Michael Lea, The International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank, 2009, p. 11., 13. o.

<sup>79</sup>Housing Finance Policy in Emerging Markets, edited by Loic Chiquier and Michael Lea, The International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank, 2009.

<sup>80</sup> Ennek hatására az elsődleges piac fejlődik, majd tőkepiacon is egyre nagyobb szerepet kapnak a jelzálog alapú termékek.



**4. táblázat: Lakásfinanszírozáshoz kapcsolódó támogatások**

A pénzügyi közvetítőrendszer segítségével igénybe vehető lakásfinanszírozás módok	Kapcsolódó támogatás típus
<b>Hitelfelvételen alapuló finanszírozás</b>	Kamattámogatás
	Elő-, vagy végtörlesztés támogatása
	Hitelgarancia, kezességvállalás
	Hitelösszeghez kapcsolódó támogatás
	Hitelhez kapcsolódó biztosítás támogatása
<b>Megtakarításon alapuló finanszírozás</b>	Lakás-takarékpénztári megtakarításokhoz kapcsolódó támogatások

126. *A pénzügyi közvetítő rendszeren keresztül nyújtott támogatások hátrányai.* A pénzügyi közvetítőrendszeren keresztül nyújtott támogatásoknak is vannak potenciális hátrányai, amik az alábbiakban foglalhatók össze.

- *Nem a megfelelő réteg támogatása* – A pénzügyi közvetítőrendszeren keresztül nyújtott támogatásokkal szemben felhozott kritika, hogy rendszerint nem a rászoruló, hanem a közép-, illetve felső-középosztály<sup>81</sup> támogatását eredményezik. A jelzáloghitelekhez kapcsolódó támogatásokhoz való hozzájutás elengedhetetlen feltétele például a bizonyos mértékű rendszeres jövedelem, megfelelő biztosíték, aminek az alacsony jövedelmű rétegek nem tudnak eleget tenni.
- *Költségvetési bizonytalanságot eredményez* – A finanszírozáshoz (például hitelfelvételhez) kapcsolódó támogatások valós összege sok esetben rejtett, vagy időben később jelenik meg, ennek következtében nehezen számszerűsíthető, és tervezhető.<sup>82</sup>
- *Pénzügyi piacok működésének torzítása* – A támogatások a pénzügyi piacok működését is korlátozhatják vagy torzíthatják, különösen a lakásfinanszírozással kapcsolatos pénzügyi lehetőségek terén. A jelzálog finanszírozás támogatása vagy a lakás-takarékpénztárak támogatása például csak akkor jut el megfelelően a támogatásban részesülőkhöz, ha az adott piac versenyző és hatásosan működik.
- *Szabályozói kockázat* – A hosszú távon fenntartható lakásfinanszírozási rendszer kialakításának feltétele a megfelelő és stabil szabályozási háttér és infrastruktúra megléte<sup>83</sup>.

<sup>81</sup> Hegedüs József – Várhegyi Éva: A lakásfinanszírozás válsága a kilencvenes években, Közgazdasági Szemle XLVI. Évf. 1999. február (101-120. o.)

<sup>82</sup> Marja C. Hoek-Smit and Douglas B. Diamond - The Design and Implementation of Subsidies for Housing Finance, 2003. március, 9. oldal

<sup>83</sup> Housing Finance Policy in Emerging Markets edited by Loic Chiquier and Michael Lea, The International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank, 2009.

#### **5.1.4. Lakáscélú állami támogatások és a lakás-takarékpénztárak**

127. **Lakás-takarékpénztárakon keresztül nyújtott támogatás.** A lakás-takarékpénztárakon keresztül történő állami támogatás eredeti célja a közép-, és az alacsony jövedelmű rétegek lakáshoz jutásának támogatása.<sup>84</sup>

128. **Támogatás módja.** A lakás-takarékpénztárakhoz kapcsolódó támogatás módja és mértéke országonként jelentősen különbözik. A vonatkozó szakirodalom<sup>85</sup> szerint a lakás-takarékpénztárak támogatása az alábbi módon valósulhat meg:

- a lakás-takarékpénztári megtakarítás után járó támogatás,
- adókedvezmények, adómentesség (megtakarítási fázisban, pl. kamatadómentesség, hitelfelvételi fázisban adókedvezmény),
- az intézmény (pénztár) támogatása.

A lakás-takarékpénztár állami támogatása főként a betétként elhelyezett összeghez kapcsolódó támogatás formájában jelenik meg.

129. **A lakás-takarékpénztári támogatás előnyei.** A megtakarításokhoz kapcsolódó támogatások fontos előnye, hogy támogatják az önerőből történő megtakarítást, rendszeres megtakarításra készítetik a lakosságot. Ezek a megtakarítások a hitelnyújtó számára is jelzésértékűek egy esetleges hitelfelvételkor arról, hogy kik azok, akik felkészültek a rendszeres törlesztésre. Azokban az országokban, ahol szinte teljes egészében hitelfelvételen alapul a lakásfinanszírozás, magasabb a nem teljesítő hitelek aránya, mint a lakás-takarékpénztári megtakarításon alapuló lakásfinanszírozás esetében.<sup>86</sup>

130. **A lakás-takarékpénztári támogatás hátrányai.** Általánosságban a lakás-takarékpénztári megtakarítások állami támogatásával szembeni fő kritika, hogy nem elég hatásos támogatási formáról van szó, mivel számos jel arra utal, hogy a megtakarítások és lakáscélú beruházások nagy része valószínűleg a lakás-takarékpénztári rendszer nélkül is megvalósult volna.<sup>87</sup> A rendszer nem fókuszál egy meghatározott jövedelmű réteg felé, mivel az intézmények (pénztárak) hatékony működésének feltétele, hogy bizonyos számú tagság csatlakozzon. Mivel a támogatások megtakarításhoz kötődnek, a támogatások elsősorban a közepes jövedelmű rétegek felé áramolnak, akik megtakarítható jövedelemmel rendelkeznek.

#### **5.1.5. Az állami támogatás mértéke egyes német mintát követő zárt rendszerekben**

131. **Változó támogatási mértékek az új rendszerekben.** Az itt vizsgált, a magyarországihoz nagyon hasonló mintát követő lakás-takarékpénztári rendszerekben az elmúlt években számos helyen változtak a támogatás szabályai. Ezek a változások bizonyos mértékben a rendszerek indulási bizonytalanságaihoz is köthetők, de minden bizonnyal fontos

<sup>84</sup> Carl Gottfried Rischke: German Bausparkassen: Instrument for Creating Homeownership in the Transformation Countries, Housing Finance International, pp. 8-14

[http://www.housingfinance.org/uploads/Publicationsmanager/9812\\_Bau.pdf](http://www.housingfinance.org/uploads/Publicationsmanager/9812_Bau.pdf)

<sup>85</sup> Contract Savings for Housing (Bausparen) - Subsidies and System Performance - IFC & Russian Banking Association Workshop March 12, 2008 Moscow Hans-Joachim Dübel, Finpolconsult.de, Berlin

<sup>86</sup> A lakás-takarékpénztárak további előnyei szerint a konstrukció stabilizálja a gazdaságot, mivel folyamatos keresletet biztosít az építőipari munkák iránt és növeli a foglalkoztatást, valamint az önerőből történő forrásgyűjtés nagyobb feyvelmező erővel bír, mint a hitelfelvétel, mivel erősebb ösztönözőnek gondolják a racionális és gazdaságos felhasználás tekintetében.

<sup>87</sup> The Design and Implementation of Subsidies for Housing Finance, Marja C. Hoek-Smit and Douglas B. Diamond, 2003. március, 27. oldal

<http://housingfinance.wharton.upenn.edu/Documents/design%20and%20implementation%20of%20subsidies%20for%20housing%20finance.pdf>

szerepet játszott ebben a nem állandó makrogazdasági környezet is (például a csökkenő kamatlábak).

132. **Németország.** A kiindulási alapként szolgáló Németországban az utóbbi években nem változott a támogatás mértéke. Meghatározott éves jövedelem<sup>88</sup> fölött nem jár a lakás-takarékpénztári szerződés után állami támogatás. A támogatás megszerzéséhez szükséges feltételeknek való megfelelés esetén a támogatás mértéke évi 8,8%. Németországban a lakáscélú támogatások 3%-át jelentik a lakás-takarékpénztárak számára nyújtott támogatások, ez a központi költségvetés kiadásának 0,1%-át teszi ki.

133. **Ausztriában** az állami támogatás 3-8% között mozog (felső határ 1200 euró), a támogatás konkrét mértékét évenként határozzák meg a költségvetés által szabott korlátok figyelembevételével<sup>89</sup>. 2011-től az előzetes tervek szerint 3% lesz a támogatás.<sup>90</sup>

134. **Csehországban** az állami támogatás fokozatos csökkenése figyelhető meg. Csehországban a megtakarítások után járó támogatás (adókedvezmény) mértéke 1993-2003 között 25% volt, melyet fokozatosan csökkentettek 2004-től 15%-ra, majd 2011-től 10%-ra.<sup>91</sup>

135. **Szlovákiában** a rendszer indulásakor, 1992-ben az állami támogatás mértéke 40% volt, amelyet fokozatosan csökkentettek, először 1998-ban 30%-ra, majd 2000-2003 között 20% volt a támogatás, 2004-től 15%, jelenleg pedig 12,5%.<sup>92</sup> Ezek a támogatások 1996-ban a költségvetési kiadások 1,7%-át jelentették, 2001-ben 1,2%-át.<sup>93</sup>

136. **Romániában** viszonylag későn, 2004-ben, német szabályozási modell alapján indították az első lakás-takarékpénztárt. A penetráció mindössze 1,2%, 2009-ig 250 ezer szerződést kötöttek; az elkövetkező öt évben viszont a becslések alapján 2,3 millió potenciális ügyfél csatlakozására számítanak<sup>94</sup>. Az állami támogatás mértéke a korábban bemutatott országokkal ellentétben növekedett: 2008-ig 15% volt az állami támogatás (max. 150 euró), amit 2009-től 25%-ra emeltek (max. 250 euró). A támogatás igénybevétele nincs jövedelemhez vagy korhoz kötve.

---

<sup>88</sup> Egyedülállóknak évi bruttó 25 600 euró, házasoknak 51 200 euró jövedelem fölött nem jár állami támogatás.  
[http://www.bausparkassen.de/uploads/mit\\_download/House\\_Building\\_Premium.pdf](http://www.bausparkassen.de/uploads/mit_download/House_Building_Premium.pdf)

<sup>89</sup> <http://www.bankenrechner.at/info-bausparen-tarif.pdf>

<sup>90</sup> <http://www.bausparerprofi.at/stattliche-bausparpraemien-sinken-2011.html>

<sup>91</sup> ECN adatszolgáltatás, EC-0748/2010/004.

<sup>92</sup> Forrás: Financial, fiscal and housing policy aspects of Contract Savings for Housing (CSH) in Transition Countries – the Cases of Czech Republic and Slovakia, World Bank

<sup>93</sup> The implementation of Contract Saving Systems (CSS) in Emerging Economies – Features, Recommendations and Examples pp. 10-11.

[http://docs.google.com/viewer?a=v&q=cache:3sdvuJb3YmgJ:info.worldbank.org/etools/docs/library/156603/housing/pdf/Roy\\_ImplementationofCSS.doc+CSS+emerging+economies&hl=hu&gl=hu&pid=bl&scid=ADGEEShRgEo-nzb3dN3vfuiKON3o\\_RNyFLFtxYn8iEdF3K2IopGKeQ-2hvwbVtinF-SDIzd6LzT8OQ3oJw5QXXOp\\_T\\_IckCETinV7r4oXjWaVRhNAzNWz-gMf0YyWuAdloqQQ40NmQx&sig=AHIEtbSOBLEbDNwFx3CD3fYyeMz3j8lrMg](http://docs.google.com/viewer?a=v&q=cache:3sdvuJb3YmgJ:info.worldbank.org/etools/docs/library/156603/housing/pdf/Roy_ImplementationofCSS.doc+CSS+emerging+economies&hl=hu&gl=hu&pid=bl&scid=ADGEEShRgEo-nzb3dN3vfuiKON3o_RNyFLFtxYn8iEdF3K2IopGKeQ-2hvwbVtinF-SDIzd6LzT8OQ3oJw5QXXOp_T_IckCETinV7r4oXjWaVRhNAzNWz-gMf0YyWuAdloqQQ40NmQx&sig=AHIEtbSOBLEbDNwFx3CD3fYyeMz3j8lrMg)

<sup>94</sup> Alexandru Ioan Ciobanu, Joint Congress of UNECE and EFBS “Housing Finance beyond Subprime”-Munich, 17 May 2010, Market update Romania, presentation

**5. táblázat: Lakás-takarékpénztárak állami támogatása egyes országokban**

Ország	Indulás éve (szabályozási modell)	Penetráció	LTP-hez kapcsolódó állami támogatás módja, formái	Mértéke
<b>Ausztria</b>	1920 <sup>95</sup> (német)	54%	Megtakarításhoz kapcsolódó támogatás, kamatadó-mentes megtakarítás	évente állapítják meg a támogatás mértékét 2010-től 3,5%, max. 1200 EUR <sup>96</sup> A lakáscélú megtakarítás 3-8%-a.
<b>Csehország</b>	1993 (német)	48%	Megtakarításhoz kapcsolódó támogatás	A lakáscélú megtakarítás 15%-a (25%-ról csökkentették)
<b>Lengyelország</b>	1995 (német)	n.a.	1999-ig megtakarításhoz kapcsolódó támogatás, 2002-ben módosították a szabályozást, jelenleg adókedvezményt lehet igénybe venni.	1999-ig – 7980 Zl/fő/év (30% x 26 600 Zl) volt az állami támogatás mértéke. Jelenleg nem kapcsolódik a termékhez közvetlen állami támogatás
<b>Magyarország</b>	1997 (német)	12%	Az adott megtakarítási évben betétként elhelyezett összeg után jár. A megtakarítás után járó kamat kamatadó-mentes.	A betétként elhelyezett összeg 30%-a, maximum 72 000.-Ft/év.
<b>Németország</b>	(1885) 1973 <sup>97</sup>	32%	Megtakarításhoz kapcsolódó, jövedelemhez kötött támogatás (a bruttó jövedelem nem haladhatja meg a 25 100 EUR/év/fő összeget). Adókedvezményt lehet igénybe venni a termék után.	A lakáscélú megtakarítás 8,8%-a, max. 512 EUR/év/fő
<b>Románia</b>	2004 <sup>98</sup> (német)	1,2%	Megtakarításhoz kapcsolódó támogatás	A lakáscélú megtakarítás 25%-a (kezdetben 15%-volt), max. 250 EUR/év/fő
<b>Szlovákia</b>	1992 (német)	26%	Megtakarításhoz kapcsolódó támogatás	A lakáscélú megtakarítás 12,5%-a, de max. 66,39 EUR (1997-ig 40% volt, 1998-tól 30%)

<sup>95</sup> 1931-ig nincs törvényi szabályozás, a Pénzügyminisztérium felügyelete alá tartoztak a pénztárak. 1986-ban nevesítve van a hitelintézetekre vonatkozó törvényben. Bundesgesetz über das Bankwesen (Bankwesengesetz - BWG), über Kapitalanlagefonds (Investmentfondsgesetz - InvFG 1993), über Bausparkassen (Bausparkassengesetz - BSpG), über die Aufhebung des Kreditwesengesetzes, der Artikel II und III des Bundesgesetzes [BGBI. Nr. 325/1986](http://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Dokumentnummer=NOR11004881).

<http://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Dokumentnummer=NOR11004881>

<sup>96</sup> Die staatliche Prämie: Die Höhe der staatlichen Förderung für Ihren Bausparvertrag wird jährlich neu festgelegt. Sie beträgt mindestens 3% und höchstens 8%. Im Jahr 2010 beträgt die Förderung für Ihren Bausparvertrag 3,5% (KESt-frei) für maximal 1.200,- Euro pro Person und Jahr. <http://www.bausparpartner.at/haeufige-fragen-online-bausparen/105-faq-bausparen-kest.html>, [http://www.lohnsteuerverein.at/lohnsteuer/39\\_bausparen\\_1293.htm](http://www.lohnsteuerverein.at/lohnsteuer/39_bausparen_1293.htm)

<sup>97</sup> Ez a *Bausparkassen* törvény 1972-ben lett elfogadva, 1999-ben pedig módosítva. 1973-tól hatályos.

<sup>98</sup> A Hitelintézeti törvény részeként, önálló fejezetben szerepelnek a lakás-takarékpénztárak, *Emergency Ordinance No. 99 of 6 December 2006 on Credit Institutions and Capital Adequacy* <http://www.bnr.ro/Credit-Institutions-2698.aspx>

### 5.1.6. Az állami támogatás mértéke Magyarországon

137. *A megtakarítások támogatása és a támogatás mértéke.* Magyarországon a lakás-takarékpénztárakon keresztül nyújtott állami támogatások a többi német mintát követő országhoz hasonlóan a megtakarításokhoz kapcsolódó támogatások. Az állami támogatások mértéke a lakás-takarékpénztárak indulásától kezdve a befizetett összeg 30%-a volt. A támogatás bruttó összege 36.000 forint volt, amit később a duplájára, 72.000 forintra emeltek.<sup>99</sup>

138. *A támogatási időszak változásai.* A szabályozás kezdetben nyolc évig biztosította a megtakarításoknak az állami támogatást, és megengedte, hogy a maximális megtakarítási időszak (nyolc év) letelte után a takarékoskodó az összeget tetszőleges célra használja fel. A lakáscélú felhasználást 2009 óta minden megtakarítási időszak esetében igazolni kell. A 2011. január 1-jén hatályba lépett változások értelmében a támogatásban részesített időszak felső határát tíz évre emelték. Ennek értelmében a 2011. január 1. után kötött szerződések esetén a lakás-előtakarékoskodót legfeljebb az első tíz megtakarítási év során, míg a korábbi szerződések esetében az első nyolc megtakarítási év során illeti meg állami támogatás.

*21. § (1) A (2) bekezdésben meghatározott lakás-előtakarékoskodót, illetve a kedvezményezettet - legfeljebb az első tíz megtakarítási év során - a lakás-előtakarékoskodó által az adott megtakarítási évben befizetett betét összegéhez igazodó mértékben állami támogatás illeti meg, amelyet a lakás-előtakarékoskodónak a lakás-takarékpénztárnál - a szerződéskötéskor vagy később - benyújtott kérelme alapján a központi költségvetés évente nyújt. A lakás-előtakarékoskodó jogosult az állami támogatás iránti kérelmét a megtakarítási év utolsó napjáig a teljes megtakarítási évre vonatkozóan módosítani<sup>100</sup>. Az állami támogatás igénylésének, folyósításának, elszámolásának és a felhasználás ellenőrzésének rendjét a kormány rendeletben határozza meg<sup>101</sup>*

139. *A lakás-takarékpénztárakra fordított összeg a költségvetésben.* A lakáscélú támogatások összege 2002 óta folyamatosan növekszik, az éves átlagos növekedési ütem 18,4% volt az elmúlt évtizedben. A lakás-takarékpénztárak az állami lakástámogatásoknak csak egyik formáját jelentik, ennek a jelentősége azonban dinamikusan növekszik: míg a 2000-es évek elején az egyéb lakástámogatási programok miatt a pénztárak aránya visszaszorult 4% körüli értékre, a korábbi támogatások fokozatos kivezetésével és kifutásával, valamint a lakás-takarékpénztári szerződések számának növekedésével ez az arány 2010-re a 18%-ot is meghaladta.

---

<sup>99</sup> Ltv. 22. §.

<sup>100</sup> Az állami támogatás igénylésének, folyósításának, elszámolásának és a felhasználás ellenőrzésének rendjét a kormány a lakáselőtakarékoskosságot állami támogatásáról szóló 215/1996. (XII. 23.) Korm. r. (Átr.) szabályozza.

<sup>101</sup> Ltv. 21. §. (1) bekezdés

**6. táblázat: Lakás-takarékpénztárakra fordított támogatások alakulása**

	LTP-re fordított támogatások (MFt)	LTP aránya a költségvetésben elszámolt összes lakástámogatáshoz viszonyítva (%)
2000	5.125,2	10,28
2001	6.477,4	8,82
2002	5.656,2	6,00
2003	5.854,8	3,95
2004	8.261,9	3,93
2005	10.690,9	4,19
2006	14.116,3	6,31
2007	18.577,4	8,13
2008	21.069,7	11,35
2009	24.054,4	12,07
2010	25.279,3	18,17

*Forrás: Állami Számvevőszék, A lakástámogatási rendszer hatékonyságának ellenőrzéséről készített jelentés (2009), Magyar Államkincstár adatkérés*

**10. ábra: Lakás-takarékpénztárakra fordított támogatások**



### 5.1.7. A lakás-takarékpénztárakkal kapcsolatos támogatási igény előrejelzése Magyarországon

140. **Az előrejelzés szükségessége.** Költségvetési szempontból alapvető, hogy a lakáscélú támogatásokra szánt összegek minél megbízhatóbban tervezhetők legyenek, hiszen csak így biztosítható a támogatni kívánt cél megvalósulása az államháztartás egyensúlyának fenntartása mellett. A támogatások előrejelzése nélkülözhetetlen a lakás-takarékpénztárak számára is, a pénztárak termékei iránti kereslet ugyanis valószínűsíthetően jelentős mértékben

függ az állami támogatások lététől és mértékétől, így annak esetleges változtatása a lakás-takarékpénztárak működését jelentősen megnehezítené.

#### 5.1.7.1. Az előrejelzésben használt változók

141. **A legfontosabb változók.** A lakás-takarékpénztárakon keresztül nyújtott állami támogatások mértékének előrejelzésében a legfontosabb változók az *új befizetések állománya* (a pénztártagok adott évi befizetései, mivel ezután fizetik a támogatást), illetve az *állami támogatás mértéke* (mivel ez határozza meg, hogy milyen arányú támogatást nyújt az állam). Szerepet játszik ezen felül még, hogy a *korábban kifizetett támogatások* egy része különböző okok miatt *visszautalásra* kerül a költségvetésbe.

142. **Az új befizetések növekedési üteme.** Az előrejelzések meghatározó változója az új befizetések mértéke. A lakás-takarékpénztárak esetében az új befizetések mértéke a vizsgált időszak alatt folyamatosan nőtt. A növekedés mértéke *átlagosan évi 14%* volt. A növekedés ütemét a válság csökkentette, azonban még ebben az időszakban is nőtt a pénztártagok befizetéseinek értéke; a *legalacsonyabb* növekedést mutató 2008-as évben a növekedés mértéke *10%* volt.<sup>102</sup>

143. **A kiutalt állami támogatás az új befizetések arányában.** Az elmúlt hat év negyedéves adatai azt mutatják, hogy a lakás-takarékpénztári új befizetések után a kiutalt állami támogatás mértéke 24% körül mozog. Elsőre talán meglepő lehet, hogy nem automatikus a konstrukció által rögzített 30% támogatás, azonban ez az arány két okból is alacsonyabb a törvényi szabályozásban rögzített mértéknél. Egyrészt a megtakarítók közül egy szűk réteg a maximális állami támogatás igénybevételéhez szükséges havi 20 ezer forintnál rendszeresen nagyobb összeget utal át lakás-takarékpénztári számlájára.<sup>103</sup> Másrészt pedig előfordul, hogy egyes szerződések esetében nem teljesülnek az állami támogatás kiutalásának feltételei.<sup>104</sup> Tekintettel arra, hogy az állami támogatás mértéke így összességében stabilan az új befizetések 24%-a körül alakult, ezt a mértéket állandóként használjuk az előrejelzésünkben.

144. **A támogatás igénybevétele nélkül megszűnt szerződések aránya.** A támogatás nélkül megszűnt szerződések aránya az összes szerződés számához viszonyítva stabilan, átlagosan 5% körül alakul. Az összes szerződés szám átlagos növekedési üteme a 2004-2009 közötti időszakban évi 6%, és ez az arány stabilnak tekinthető.<sup>105</sup> Ennek megfelelően a támogatás nélkül megszűnt szerződések arányát 5%-nak, az összes szerződés szám éves növekedési ütemét 6%-nak tekintjük.

#### 5.1.7.2. Az előrejelzés eredményei

145. **A számítások menete.** A számítások során először az új befizetések forintban mért összegét számoljuk ki minden évre az ezek növekedési ütemére vonatkozó feltételezéseink alapján. Ebből ki tudjuk számolni a kiutalt állami támogatás forintban mért mértékét, hiszen a kiutalt állami támogatás az új befizetések 24%-át teszi ki. Ezt követően a szerződés szám éves átlagos mértékének növekedése alapján kiszámoljuk az átlagos éves szerződésállományok darabszámában mért alakulását, amelyből következtethetünk a felmondott szerződések

<sup>102</sup> Az új befizetések előrebecslése akár a szerződés szám és az átlagos befizetések alapján is meghatározható lenne. Ez a módszer azonban figyelmen kívül hagyná azt a tény, hogy az egy szerződésre jutó befizetés a vizsgált időszakban folyamatosan nő.

<sup>103</sup> Ld. a GVH által megrendelt lakossági kutatás eredményeit.

<sup>104</sup> Ennek egyik példája, amikor egy ügyfél – gyakran visszaélések következményeképpen – egynél több lakás-takarékpénztári szerződéssel is rendelkezik, az állami támogatás azonban csak egy szerződés után jár.

<sup>105</sup> A modell egyéb részeiben nem a szerződés szám, hanem a betétállomány növekedését vizsgáljuk, a megszűnt szerződések számát viszont szükségszerűen az összes szerződés számhoz arányosítjuk.



darabszámára is. Mivel ismerjük az egy felmondott szerződésre jutó visszautalt állami támogatás forintban kifejezett mértékét is, ezért ki tudjuk számolni az összes visszautalt állami támogatás összegét is. Az adott évi nettó állami támogatást úgy kapjuk meg, hogy kivonjuk a kincstárból kiutalt támogatási összegből a kincstárba visszautalt összeget.

146. **Szcenáriók.** Előrejelzésünk során az állami támogatásigényt több forgatókönyv mentén is meghatározzuk. Ennek indoka, hogy illusztrálni kívánjuk, hogy a jövőbeli befizetések alakulásától rendkívül nagy mértékben függ az állam által a támogatásokra fordított összeg. A számítások során kétszer három forgatókönyv szerint vizsgáljuk az állami támogatás lehetséges jövőbeli alakulását, a jelenlegi, illetve egy potenciálisan megemelt támogatási összeg mellett. Az *első forgatókönyv* szerint az új lakás-takarékpénztári befizetések az elmúlt évek átlagos növekedési ütemében nőnek tovább. A *második forgatókönyv* szerint az új lakás-takarékpénztári befizetések az elmúlt évek legalacsonyabb növekedési ütemében nőnek tovább, vagyis ezzel a scenárióval az állami támogatás alakulásának egyfajta minimumára adunk becslést. A *harmadik forgatókönyv* szerint az új befizetések az elmúlt évek átlagos mértékében nőnek mindaddig, amíg a teljes piac szerződéses állománya el nem éri az 1,8 millió szerződést, majd ezt követően degresszíven, azaz fokozatosan csökkenő mértékben nőnek tovább.<sup>106</sup> A három forgatókönyv szerinti vizsgálódásunkat ezt követően megismételjük arra a lehetőségre nézve is, ha az állami támogatás maximuma 50%-al megemelkedne.

**7. táblázat Az állami támogatási igény előrejelzése (milliárd forint/év 2020-ban)**

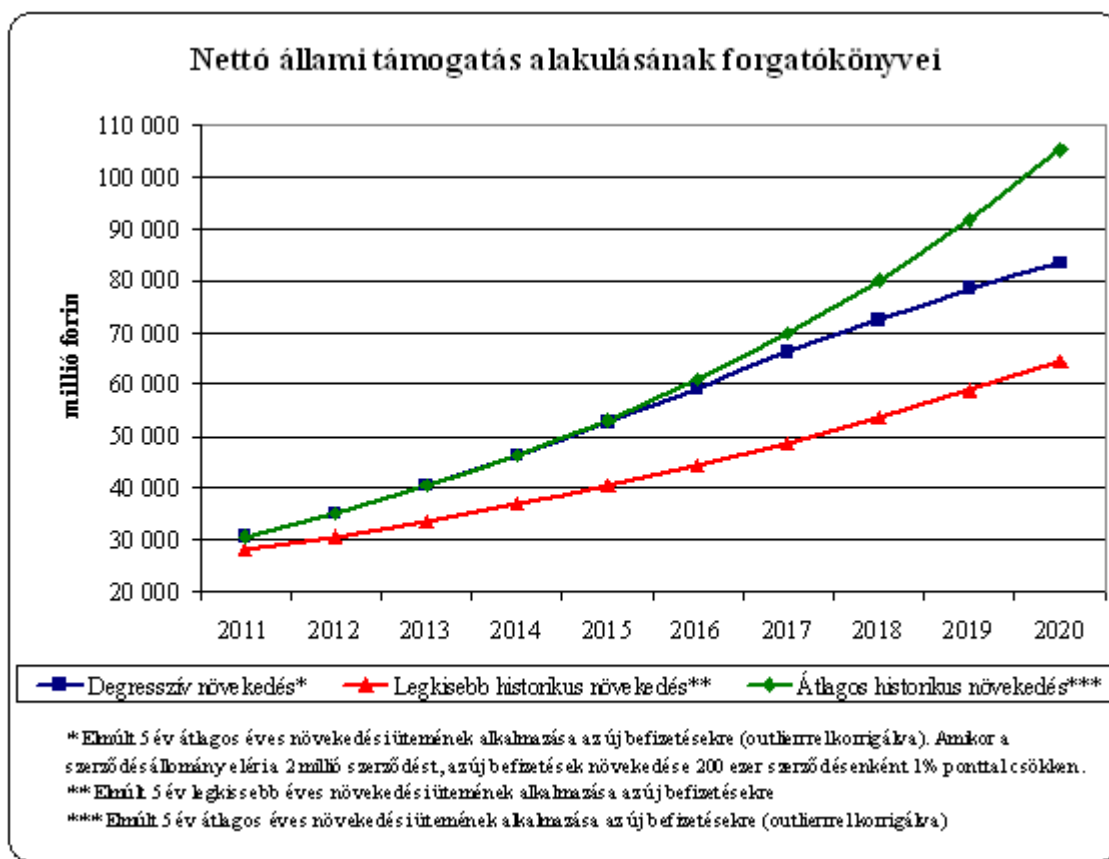
Az új befizetések növekedési üteme	72.000 forintos állami támogatás	108.000 forintos állami támogatás
Átlagos növekedés	105	125
Legkisebb historikus növekedés	65	76
Átlagos, majd degresszív növekedés	84	99

147. **Eredmények I.** A nettó állami támogatás alakulását a fenti három forgatókönyv szerint a következő ábra szemlélteti. Látható, hogy a költségvetési szempontból legkisebb kiadással számoló forgatókönyv szerint 2020-ban közel 65 milliárd forintot fog költeni a kincstár a lakás-takarékpénztári támogatások kifizetésére, míg a legnagyobb növekedéssel számoló forgatókönyv szerint ez az összeg 105 milliárd forint lesz. A támogatások 2010-ben kifizetett összege körülbelül 25 milliárd forint.

<sup>106</sup> A számítások során feltesszük, hogy 1,8 milliós teljes szerződésállomány felett az új befizetések növekedési üteme 100 ezer szerződésenként 1% ponttal csökken. Az intuíció emögött az, hogy a piaci telítettség bizonyos fokának elérése után a növekedés lelassulhat.



11. ábra: Állami támogatás alakulásának előrejelzése

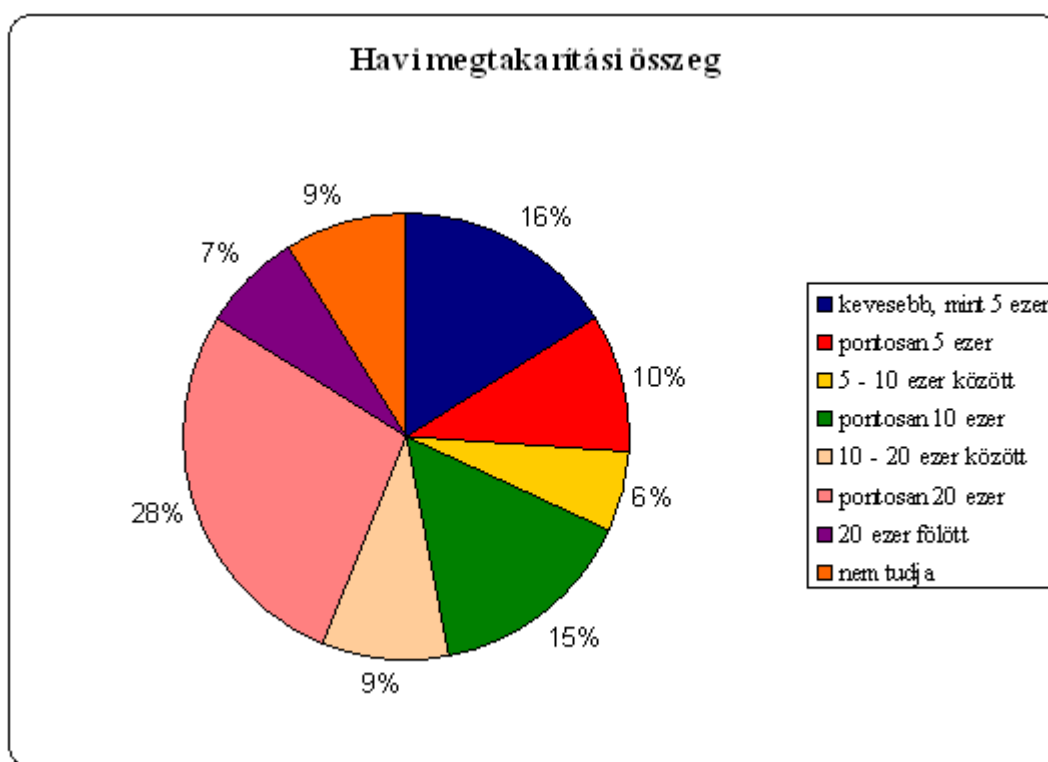


148. **Előrejelzés megemelt állami támogatás forgatókönyvével.** Az előrejelzés három forgatókönyvét megismételjük arra az esetre vonatkozóan, ha az állami támogatás maximuma a jelenlegi évi 72 ezer forintról 108 ezer forintra emelkedne. Feltételezésünk szerint egy ilyen 50%-os emelés nem feltétlenül járna lineáris emelkedéssel hiszen a lakás-takarékpénztári megtakarítók nem feltétlenül a maximális támogatást veszik igénybe: a megtakarítások mértéke a megtakarítók preferenciabeli különbségeiből adódóan nem fogja lineáris mértékben követni az állami támogatás mértékének növekedését. Egyes fogyasztók többet fognak félretenni havonta, hogy ki tudják használni a megemelt állami támogatás adta lehetőségeket, mások viszont nem fognak élni ezzel a lehetőséggel. A következő bekezdésekben bemutatjuk a GVH által a fogyasztók viselkedési hatásainak leírására alkalmazott korrekciós tényezőt.

149. **Korrekciós tényező az állami támogatás megemlése esetén – eloszlás.** A piaci szereplők által szolgáltatott adatokból kiderül, hogy a havi átlagos lakás-takarékpénztári megtakarítások mértéke 15 ezer forint. A megtakarítások mértékének eloszlásáról pontosabb képet alkothatunk, ha megnézzük az ágazati vizsgálat kapcsán készült reprezentatív lakossági felmérés eredményét. Ez jól illusztrálja, hogy míg a megtakarítók 28%-a pontosan 20 ezer forintot takarít meg havonta, 9%-uk pedig 20 ezernél többet<sup>107</sup> (a kettő együtt tehát 37%), addig ez az arány csak 10% a minimális, ötezer forintos megtakarítási összegre vonatkozóan. A következő ábrán a teljes eloszlás látható.

<sup>107</sup> A 20 ezernél többet fizetők között feltételezhetően többségben vannak azok, akik a 20 ezer forint felett csak a kezelési költség mértékét fizetik. Így őket is a maximális mértékű megtakarítók csoportjába soroljuk.

12. ábra: Lakás-előtakarékoskodók havi megtakarítása



Forrás: Scale 2010, 71. o.

150. **Korrektíós tényező az állami támogatás megemlése esetén – eloszlás változása.** A korrektíós tényező kiszámításakor azzal a feltételezéssel élünk, hogy azok az ügyfelek, akik jelenleg a maximális állami támogatás igénybevételéhez szükséges havi 20 ezer forintot helyezik lakás-takarékpénztári betétbe, azok az állami támogatás megemlése esetén a megemelt szintű maximális támogatáshoz szükséges legmagasabb összeget fogják megtakarítani. Amennyiben tehát az évi 72 ezer forint állami támogatás mértéke például 50%-al megemelkedne 108 ezer forintra, akkor feltételezéseink szerint a maximális összeget megtakarítók havi 20 ezer forint helyett havi 30 ezer forintot takarítanak meg. Ezt a feltételezést egyrészt az támasztja alá, hogy a maximális összeget megtakarító háztartásokban jellemzően több szerződés is van, azaz nincs ilyen jellegű háztartási költségvetési korlátjuk, másrészt pedig az, hogy minél nagyobb a megtakarítási összeg, annál inkább lehet azt meglévő lakáshitel betörlesztésére is felhasználni. Feltételezéseink szerint tehát a maximális összeget megtakarítók a stratégiaileg optimális maximális összeget teszik félre. Ezzel ellentétben az alacsonyabb összeget megtakarító lakás-takarékpénztári ügyfelek komoly költségvetési korláttal rendelkeznek, így valószínűleg az állami támogatás megemlése esetén sem fognak tudni nagyobb összeget félretenni.<sup>108</sup>

151. **Korrektíós tényező.** A korrektíós tényezőt ( $\lambda$ ) tehát a következőképp kapjuk meg:

$$\lambda \equiv (1 - 0,37) + \alpha * 0,37, \text{ ahol } \alpha = \frac{\text{állami támogatás új mértéke (Ft / év)}}{\text{állami támogatás jelenlegi mértéke (Ft / év)}}^{109}$$

<sup>108</sup> Természetesen a megtakarítók és megtakarítani képesek aránya a becslés időszaka alatt változhat, ezt azonban nem lehet egzakt módon előrejelezni.

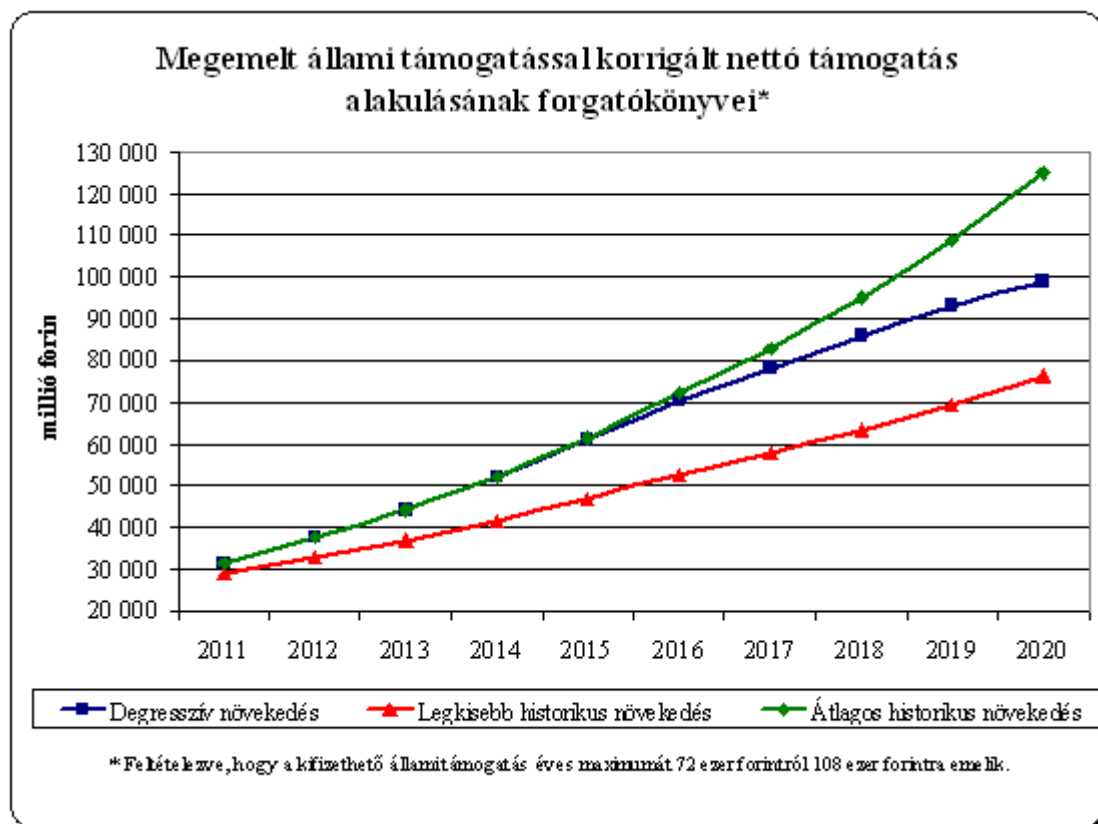
<sup>109</sup> A 0,37-es arányszám a havonta 20 ezer forintot vagy annál többet megtakarító ügyfelek arányára utal a teljes ügyfélállományon belül. (Lásd a fenti ábrán, illetve az előző bekezdésben.)

152. **Példa a korrekciós tényező kiszámítására.** Előző példánknál maradva amennyiben az állami támogatás mértéke 72ezer forintról 108ezer forintra emelkedik, az  $\alpha = \frac{108000}{72000} = 1,5$ .

Ebből következően a korrekciós tényező:  $\lambda = (1 - 0,37) + 1,5 * 0,37 = 1,185$

153. **Eredmények II.** A megemelt állami támogatás melletti nettó állami támogatás alakulásának három forgatókönyvét a következő ábra szemlélteti. Látható, hogy a költségvetési szempontból legkisebb kiadással számoló forgatókönyv szerint 2020-ban közel 76 milliárd forintot fog költeni a kincstár a lakás-takarékpénztári támogatások kifizetésére, míg a legnagyobb növekedéssel számoló forgatókönyv szerint ez az összeg 125 milliárd forint lesz. Az eredmények értelmezése során érdemes viszonyítási alapnak tekintenünk az összes lakáscélú költségvetési tétel mértékét, amely 2010-ben 142,5 milliárd forintot tett ki.

13. ábra: Állami támogatás alakulásának alternatív előrejelzése



## 6. A lakás-takarékpénztárak jövedelmezősége és árazási magatartása

### 6.1. Jövedelmezőség

154. *A nyereséges működés minimális üzemmérete.* Egy lakás-takarékpénztár jövedelmezőségét nagymértékben meghatározza annak üzemmérete, vagyis mekkora betétállománnyal, hány ügyféllel rendelkezik. Egy bizonyos üzemméret alatt a lakás-takarékpénztár nem tud profitot termelni. A későbbiekben bemutatjuk, hogy jelenleg a magyar piacon – a pénztár üzletmodelljétől is függően – a lakás-takarékpénztárak minimális üzemmérete átlagosan mintegy 40-60 milliárd forint közé tehető a betétállomány tekintetében.<sup>110</sup>

155. *A hitelezés csak később indul.* A minimális üzemméret eléréséhez meghatározott időre van szükség. A lakás-takarékpénztár azért is tekinthető közép-hosszú távon megtérülő üzletnek, mert a hitelezési tevékenység csak később, eltolva kezdődhet el a forrásgyűjtéshez képest.

156. *Az eredmény felépítése.* A hazai lakás-takarékpénztárak eredményét leginkább a kamatkülönbözet, a jutalék- és díjeredmény, a pénzügyi műveletek eredménye és az általános költségek határozzák meg. A kamatkülönbözetben jelennek meg a hitelek és az állampapírok után kapott kamatok, valamint a betétekre és azok állami támogatására kifizetett kamatok.<sup>111</sup> A jutalék- és díjeredmény részét képezik a termékekhez kapcsolódóan az ügyfelek felé felszámított különböző díjak, valamint az ügynökök részére fizetett jutalékok. A pénzügyi műveletek eredménye az értékpapír (leginkább állampapír és jelzáloglevél) befektetések árfolyamnyereségét tükrözi, míg az általános költségek között jelennek meg a pénztár működésének fix és különböző igazgatási költségei.

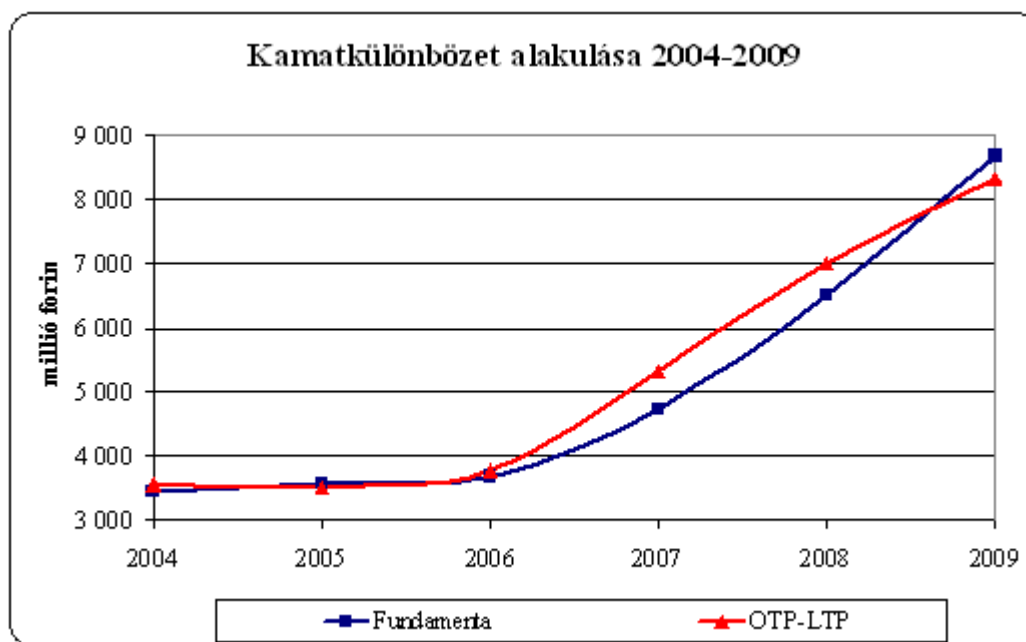
157. *Kamatkülönbözet alakulása.* A pénztárak jövedelmezősége több módon is vizsgálható. Első lépésként érdemes megvizsgálni az eredmény legfontosabb változó tételének, a kamatkülönbözetnek az alakulását. A két piaci szereplő kamatkülönbözete a vizsgált, 2004-2009 közötti időszakban folyamatosan növekedett és hasonlóan alakult. Ezt szemlélteti az alábbi ábra.

---

<sup>110</sup> A minimális üzemméret kérdésével a 8. fejezet foglalkozik részletesen.

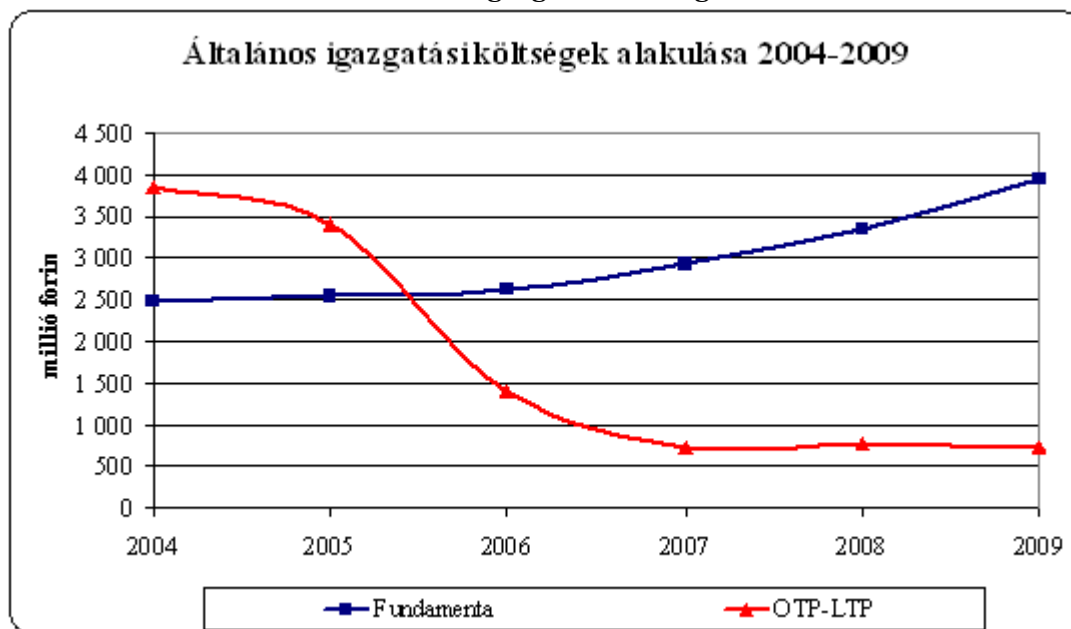
<sup>111</sup> A kamatkülönbözet tehát a kapott és a fizetett kamatok különbsége, az eredménykimutatás egyik tétele.

14. ábra: Kamatkülönbözet alakulása<sup>112</sup>



158. *Az általános igazgatási költségek eltérően alakultak.* A kamatkülönbözet hasonló alakulása mellett jelentős eltérés figyelhető meg a két piaci szereplő általános költségeinek alakulásában. Az általános költségeknek nem csupán a szintje, hanem változásának iránya is nagyban eltér a két pénztárnál. Az OTP-LTP általános költségei lényegesen alacsonyabbak, és a Fundamentával ellentétben csökkenő tendenciát mutatnak. Ennek egyik jelentős oka lehet a két pénztár üzleti modellje közötti különbség, hiszen míg az OTP-LTP egy kereskedelmi banki háttérrel (és annak minden előnyével: infrastruktúra, rendszerek, erőforrások, know-how, stb.) rendelkező lakás-takarékpénztár, addig a Fundamenta önállóan működik.

15. ábra: Általános igazgatási költségek alakulása

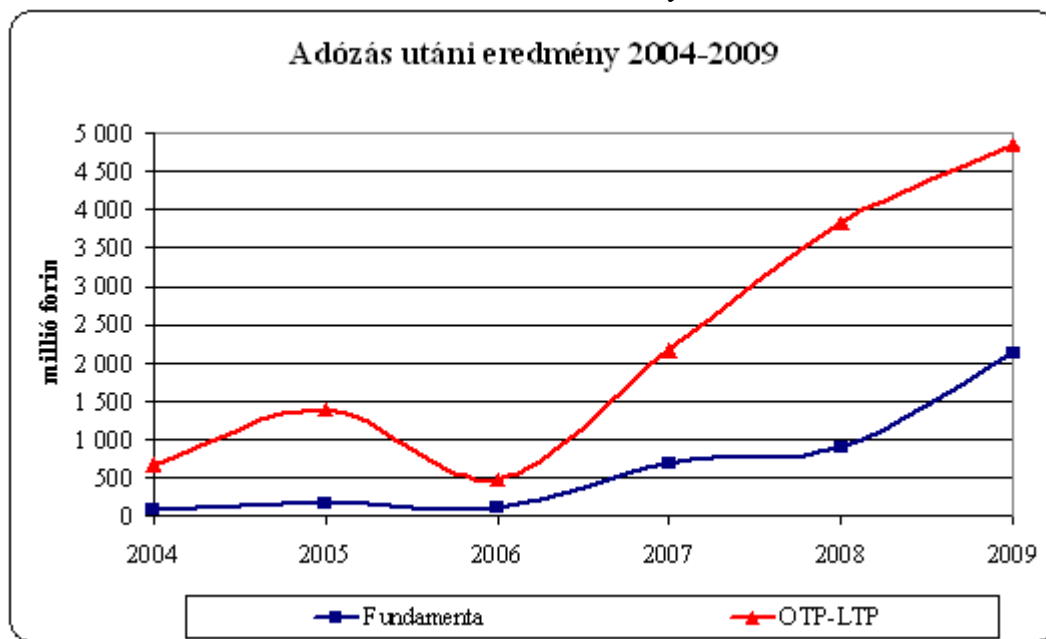


159. *Mindkét piaci szereplő nyereségesen működik.* Mind a Fundamenta, mind az OTP-LTP pozitív adózás utáni eredményt tud felmutatni a vizsgált időszak minden egyes évére

<sup>112</sup> Forrás: piaci szereplők eredménykimutatásai 2004-2009 között.

vonatkozóan, alapvetően növekvő tendencia mellett. A Fundamenta eredménye az általános költségek közötti nagy eltérés miatt lényegesen alacsonyabb.

16. ábra: Adózás utáni eredmény alakulása



160. **Jövedelmezőség vizsgálata mutatókkal.** A hitelintézetek jövedelmezőségének vizsgálatára számos mutató létezik. Ezek közül a gyakorlatban gyakran alkalmazzák a sajáttőke arányos nyereség (ROE), az eszközarányos nyereség (ROA), valamint a nettó kamatrés mutatóját. A lakás-takarékpénztárak jövedelmezőségének vizsgálatához összehasonlíthatjuk, hogy ezek a mutatók miként alakultak a lakás-takarékpénztárak, valamint a bankszektor egésze esetében. A 2009-re vonatkozó adatok szerint mindkét piaci szereplő minden mutató esetében a bankszektor átlaga fölött teljesített. A két pénztár összehasonlításában az OTP-LTP felülmúlta a Fundamentát.

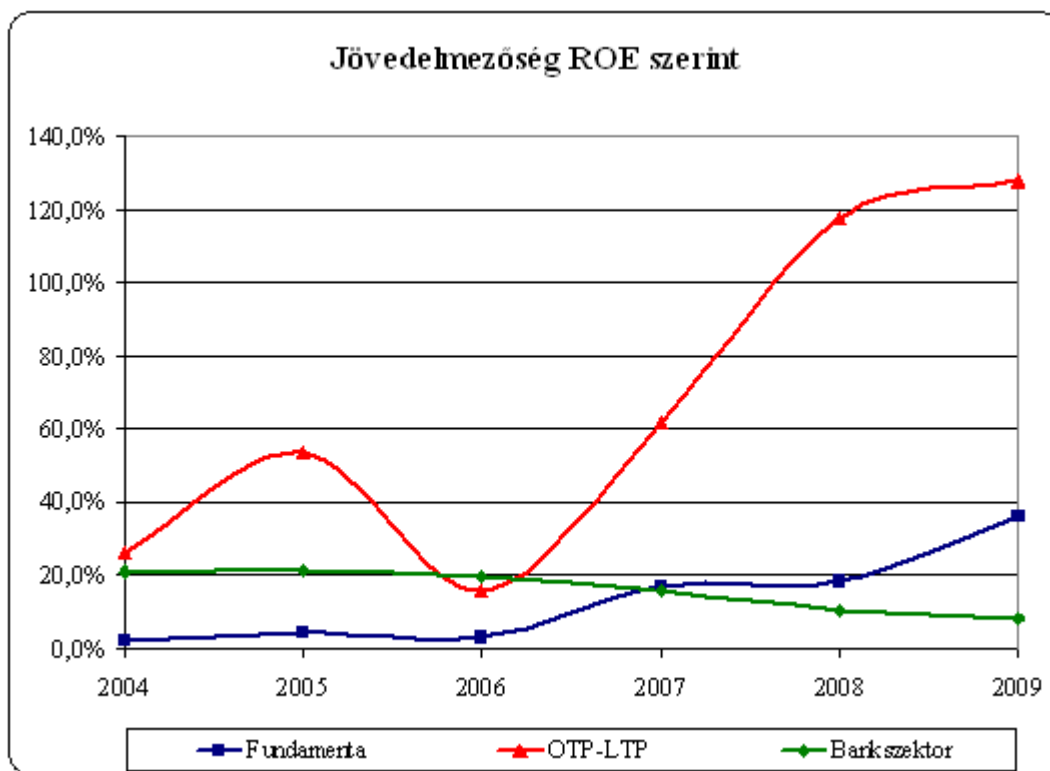
8. táblázat: Jövedelmezőség 2009-ben

Jövedelmezőségi mutatók (2009)	Fundamenta	OTP-LTP	Bankszektor
ROE	36%	128%	8%
ROA	1%	2,7%	0,7%
Nettó kamatrés	4%	4,7%	2,6%

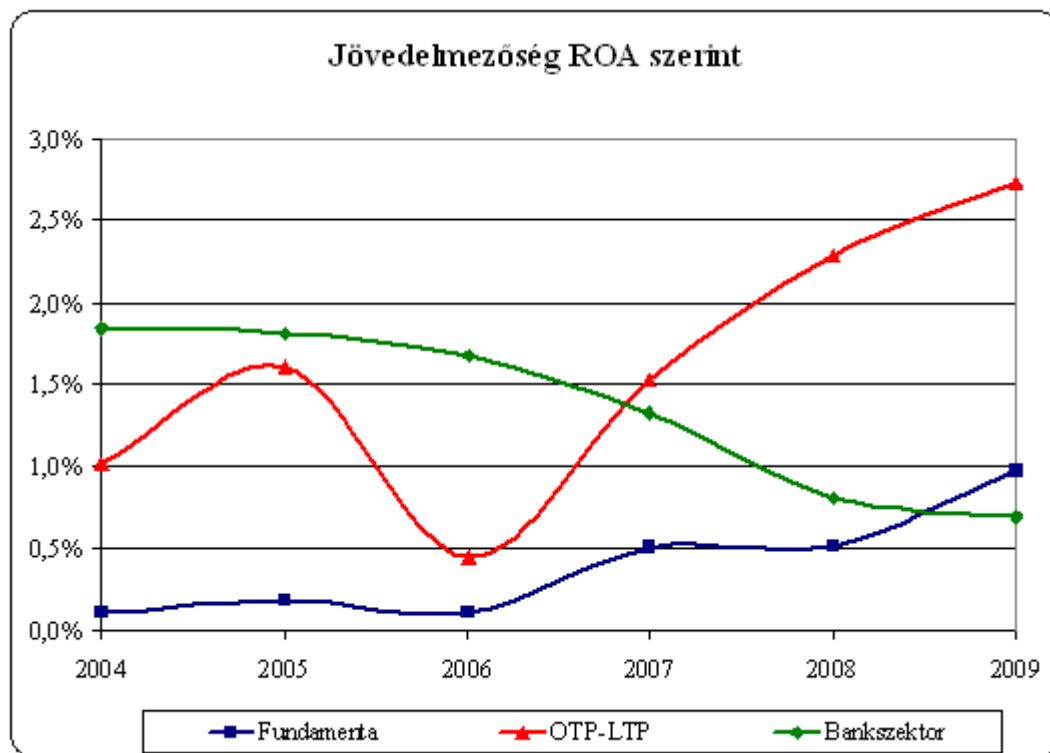
161. **A pénztárak jövedelmezősége a vizsgált időszakban folyamatosan javult, míg a bankszektoré romlott.** Csupán a 2009-es adatok vizsgálata azonban hamis képet festhet a jövedelmezőségről, mivel a lakás-takarékpénztárakat kevésbé viselte meg a gazdasági világválság. Eltérő képet kapunk, ha a három mutató alakulását a 2004-2009 közötti időszakban vizsgáljuk. Az alább következő ábrákból jól látszik, hogy a vizsgált időszak elején a bankszektor egészéhez képest sok esetben elmaradt a lakás-takarékpénztárak jövedelmezősége, különösen a Fundamentáé. Az időszak folyamán aztán a két pénztár mutatói folyamatosan javultak, miközben a bankszektor jövedelmezősége éppen ellenkező módon alakult.

17. ábra: Jövedelmezőség alakulása mutatók alapján

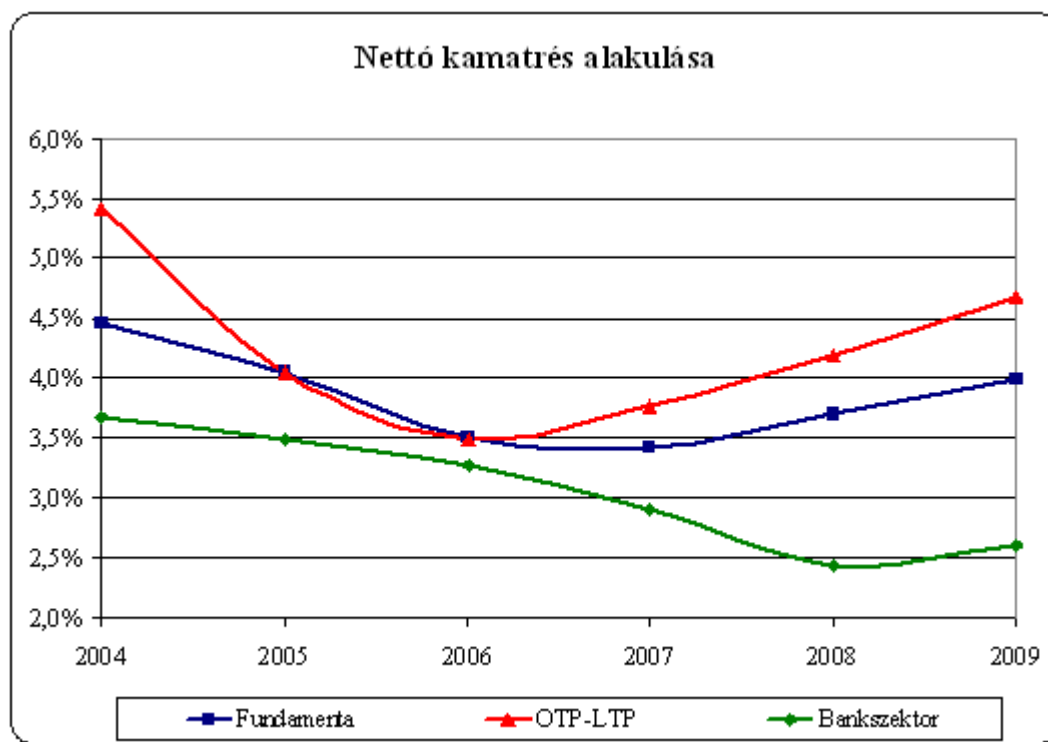
a) ROE



b) ROA



### c) Nettó kamatrés



162. *A lakás-takarékpénztárak átlagos marzsa meghaladja a bankszektor átlagát.* A nettó kamatrés mutató a hitelintézetek eszközarányos kamatkülönbözete<sup>113</sup>. A mutató tekinthető tehát a hitelintézetek tevékenységére jellemző egyfajta átlagos kamatmarzsnak. Az ábráról leolvasható, hogy a lakás-takarékpénztárak átlagos kamatmarzsa a vizsgált időszak egésze alatt a bankszektor átlaga fölött alakult, a gazdasági válság idején pedig a pénztári marzsok még jobban elszakadtak a banki átlagtól.

163. *A magas marzs alapja az állami támogatás által generált alacsony forrásköltség.* A marzsok közötti különbség rávilágít a lakás-takarékpénztári rendszerben lévő állami támogatás hatására a pénztárak jövedelmezőségére. Jelenlegi formájában ugyanis az állami támogatás lehetővé teszi olyan árazás alkalmazását, amely alacsony betéti kamatokat eredményez a lakás-takarékpénztári rendszerben. Az állami támogatás magas mértéke, valamint a kizárólag a betéti oldalon való összpontosulása együttesen tesznek lehetővé ilyen árazási magatartást. Mivel alapesetben a lakás-takarékpénztárak forrását kizárólag az ügyfelek betétei jelentik, a pénztárak így rendkívül alacsony forrásköltséggel szembesülnek.

164. *A pénztárak szabad eszközeiket biztonságos értékpapírokba fektethetik, és áthidaló kölcsönöket nyújthatnak belőlük.* A pénztárak alacsony költségű forrásaikból finanszírozzák hitelezési tevékenységüket.<sup>114</sup> Forrásaik szabad részét ugyanakkor, az ún. szabad eszközöket befektethetik, vagy azokból áthidaló kölcsönöket nyújthatnak. A 2011. január 1-jétől hatályos szabályozás értelmében a szabad eszközök legalább 25%-át készpénzben, számlapénzben, vagy állampapírban kell tartani; a szabad eszközök legfeljebb 20%-a egy évnél nem hosszabb lejáratra kihelyezhető hitelintézetekhez; a szabad eszközök legfeljebb 30%-a jelzáloglevélbe fektethető; a szabad eszközök legfeljebb 75%-ig pedig áthidaló kölcsönök nyújthatók.<sup>115</sup>

<sup>113</sup> Az eredménykimutatás részeként meghatározott kamatkülönbözlet és az összes eszköz (mérlegfőösszeg) hányadosa.

<sup>114</sup> A lakás-takarékpénztári szerződésekhez kapcsolódó normál hiteleket.

<sup>115</sup> Ltv. 15. §



165. *A hitelezési aktivitás alacsony, így sok szabad eszköz áll rendelkezésre.* A normál lakás-takarékpénztári hitelek kamatai ugyan viszonylag alacsonyak, a hazai piacra jellemző hitelezési aktivitás ugyanakkor kifejezetten alacsony. Az OTP-LTP eszközeinek mindössze 3%-át tették ki a hitelek 2009-ben, míg a Fundamenta eszközeinek közel 11%-át tették ki a hitelek. A Fundamenta hiteleinek 62%-a azonban áthidaló vagy azonnali áthidaló kölcsön, így a normál hitelei az eszközöknek csupán a 4%-át teszik ki.<sup>116</sup> Mivel Magyarországot magas kamatkörnyezet jellemzi az euróövezethez képest, a lakás-takarékpénztárak olcsó forrásaik döntő többségét alacsony kockázatú, és a forrásköltséghez képest magas hozamú állampapírokba helyezhetik ki. A lakás-takarékpénztárak kedvező jövedelmezőségi mutatóihoz ez nagymértékben hozzájárul.

166. *A forrásköltséghez viszonyítva magas hozam érhető el alacsony kockázat mellett az értékpapír befektetéseken.* A piaci szereplőktől az ágazati vizsgálat keretében bekért adatok szerint a Fundamenta 2009-ben átlagosan 8,15%-os hozamot realizált az állampapírokon, illetve 12,66%-os hozamot a jelzálogleveleken. A teljes vizsgált periódusban is stabilan 8% körül alakultak a Fundamenta állampapír hozamai, míg a jelzálogleveleken átlagosan 9% körüli hozamot ért el a pénztár. Az OTP-LTP értékpapír befektetéseinek elért hozama a 2004-2009 közötti időszakban átlagosan szintén 8% körül alakult. Ha feltesszük, hogy egy lakás-takarékpénztár forrásköltségét jól közelíti kamatkiadásainak aránya a betétállományhoz viszonyítva<sup>117</sup>, a két piaci szereplő átlagos forrásköltségét 2,7%-ra, illetve 2,8%-ra tehetjük a vizsgált periódusban, elhanyagolható mértékű szórás és csökkenő tendencia mellett.<sup>118</sup> A lakás-takarékpénztárak tehát értékpapír befektetéseiken viszonylag magas marzsot érhetnek el alacsony forrásköltségeiknek köszönhetően, korlátozott kockázat mellett.<sup>119</sup>

---

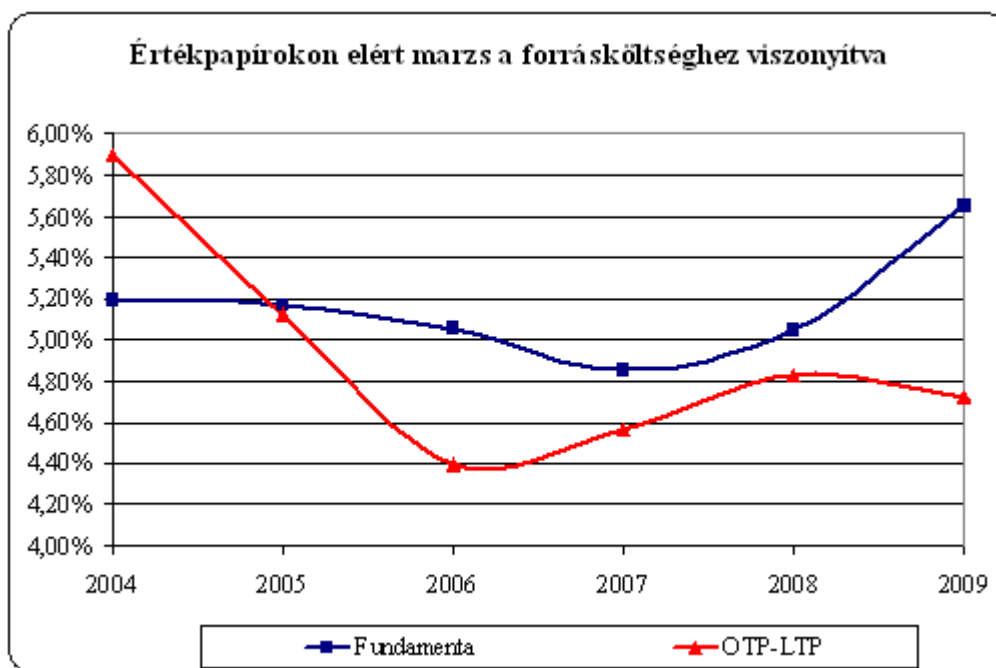
<sup>116</sup> Az OTP-LTP nem nyújt áthidaló kölcsönöket.

<sup>117</sup> Így figyelembe vesszük az állami támogatást is, hiszen az a betétállomány részévé válik, az állami támogatás után fizetett kamat pedig szintén értelmezhető a forrásköltség részeként.

<sup>118</sup> A csökkenő tendencia oka, hogy a 2006-os jogszabály módosítások előtt csak 3% betéti kamatozású termékek voltak a piacon, azóta viszont megjelentek az 1%, illetve 1,5% kamatozású termékek is, amelyek aránya a betétállományon belül növekszik.

<sup>119</sup> Feltételezhető, hogy az értékpapír – és különösen az állampapír – befektetések alacsonyabb kockázatot képviselnek a hitelezéshez képest.

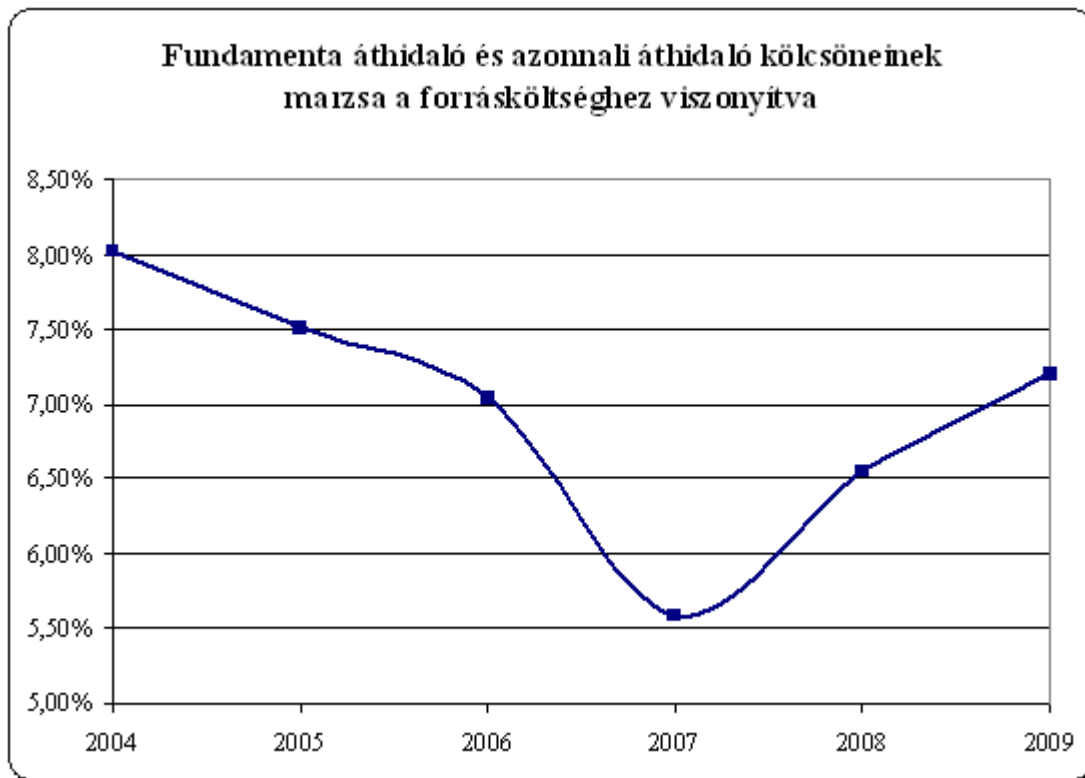
18. ábra: Értékpapír befektetéseken elért marzs<sup>120</sup>



167. *Az áthidaló kölcsönök még nagyobb marzs elérését teszik lehetővé.* A lakástakarékpénztárak a tevékenység magasabb kockázata következtében értelemszerűen nagyobb marzsot képesek elérni az áthidaló kölcsöneiken. Az áthidaló kölcsönök jellemzően piaci kamatozásúak, míg forrásköltségeik – ahogy láttuk – az állami támogatás miatt viszonylag alacsonyak. A 2011. január 1-jétől hatályos jogszabály módosítás értelmében ráadásul, ezentúl még nagyobb arányban nyújthatnak áthidaló kölcsönöket a pénztárak, ami tovább növelheti jövedelmezőségüket.

<sup>120</sup> Az értékpapírokon elért átlagos hozamot az egyes értékpapír befektetések állományával való súlyozás révén határoztuk meg, az ágazati vizsgálat keretében a GVH rendelkezésére bocsátott adatok alapján.

19. ábra: Áthidaló kölcsön marzs<sup>121</sup>



168. **Versenyproblémák.** A magas marzsokat látva felmerülhet a kérdés, hogy az állami támogatás jelenlegi formája nem visz-e túl nagy torzítást a rendszerbe. Azáltal, hogy az állami támogatás mértéke magas, és a betéti oldalon koncentrálnak, a lakás-takarékpénztárak a kereskedelmi bankokhoz képest – és így a piacihoz képest – jóval alacsonyabb forrásköltséggel szembesülnek, forrásaik nagy részét pedig alacsony kockázatú értékpapírokba fektethetik, vagy adott esetben piaci kamatozású áthidaló kölcsönöket is nyújthatnak. Verseny szempontból ez azért lehet aggályos, mert a pénztáraknál így keletkező előnyből a fogyasztók – a gyenge piaci versenynek is köszönhetően – nem feltétlenül a megfelelő mértékben részesülnek, továbbá elképzelhető, hogy a lakáshitelezési piacnak van olyan alpiaca, ahol a lakás-takarékpénztárak áthidaló kölcsönei versenyeznek a kereskedelmi bankok hiteleivel, és ezen az alpiacon a pénztárak az állami támogatás miatt versenyelőnybe kerülhetnek.

169. **Felmerülhet az állami támogatás mértékének a csökkentése.** Az állami támogatás piactorzító hatásának enyhítése érdekében felmerülhet a támogatás jelenlegi magas mértékének (30%) a csökkentése. Ezt az is indokoltá teheti, hogy jelenleg jóval alacsonyabb kamatkörnyezet jellemzi a hazai piacot a lakás-takarékpénztári rendszer indításakor jellemző kamatkörnyezethez képest. A '90-es évek közepének magas kamatai miatt a piac indításakor jogosnak tűnhetett a 30%-os állami támogatás biztosítása a termék versenyképességének megteremtése céljából, azóta azonban a piac egy jóval érettebb szakaszba került, a kamatkörnyezet pedig jelentős mértékben megváltozott.

170. **Alternatív modell: állami támogatás megosztása hitel és betét között?** Felmerülhet azonban annak a lehetősége is, hogy a szabályozó, a jelenlegi támogatási rendszert

<sup>121</sup> Áthidaló kölcsönt jelenleg csak a Fundamenta nyújt. Az áthidaló kölcsönök átlagos kamatát az áthidaló kölcsönök után kapott kamattömeg és a kölcsönök állománya alapján határoztuk meg, azok arányosításával. A számítások magukban foglalják az azonnali áthidaló kölcsönöket is, azokat az áthidaló kölcsönök részeként tekintjük. Az adatok forrása a piaci szereplők adatszolgáltatása.

megváltoztatva, nem csupán a megtakarítási oldalhoz köti az állami támogatást, hanem valamilyen formában és arányban megosztja azt a megtakarítási- és a hiteloldal között. Elképzelhető, hogy egy ilyen rendszer jobban ösztönözné a lakás-takarékpénztári hitelfelvételt, ezt azonban megfelelő hatástanulmánnyal szükséges alátámasztani. Az állami támogatás formájának a megváltoztatása továbbá a teljes rendszer újragondolását teheti szükségessé, és bizonyosan hatással lenne mind az árazásra, mind számos egyéb tényezőre.

## **6.2. Árszabályozási kérdések**

### **6.2.1. A szabályozásból fakadó árazási korlátok a lakás-takarékpénztári piacon**

171. *Az árak ellenőrzésének indokoltsága a lakás-takarékpénztári piacon.* A lakás-takarékpénztárak fontos szerepet töltenek be a lakásfinanszírozásban. A lakásfinanszírozás, mint azt az előző fejezet említette, fontos közpolitika, ahol gyakran történik állami beavatkozás támogatások formájában. A lakás-takarékpénztárak esetében a rendszer biztonságos működése, és a támogatások hatékony felhasználása alapvető közérdek.<sup>122</sup> Ez a két cél indokolja, hogy ezen a piacon olyan szabályozási intézkedések szülessenek, amelyek korlátok közé szorítják a lakás-takarékpénztárak árazását.

172. *A lakás-takarékpénztári tevékenység fenntarthatóságának, stabilitásának biztosítása.* A lakás-takarékpénztárak által nyújtott termékek árainak korlátok közé szorítása elsősorban azt célozza, hogy segítsen a tevékenység egyensúlyának, fenntarthatóságának biztosításában. A betéti és hitelkamatok nem megfelelő aránya esetén valószínűbb ugyanis, hogy a megtakarítási vagy hitelezési tevékenység túlreprezentálttá válik. A két oldal egyensúlyának a hitelek felé történő megbomlása likviditási nehézségekhez, a rendszer destabilizálódásához vezethet. (Nem lesz ugyanis elegendő befizető, aki biztosítja a kedvező hitelkamatokhoz szükséges forrásokat). A megfelelő hitel/betét arány viszont megköveteli a rendszerben szereplők teljesítményének folyamatos kiegyensúlyozottságát, ami a kockázatok alacsony szinten való tartásával, valamint a hosszú távú stabilitás és kiszámíthatóság biztosításával érhető el. A magyar szabályozásban ezt hivatott biztosítani az E és K mutató.

173. *A fenntartható működés biztosításának árazási következményei.* A fenntarthatóság a rendszer stabilitásának biztosítása mellett fontos árazási korlátot is jelent. A lakás-takarékpénztári rendszer egyik sajátossága, hogy az állami támogatás révén a pénztárak „mesterségesen” alacsony költség mellett juthatnak forráshoz (amely költség jóval magasabb a kereskedelmi bankok esetében), és ezeket a forrásokat a kereskedelmi bankoknál lényegesen alacsonyabb kockázatok mellett használhatják hitelezésre. Az állami támogatás által biztosított költségelőny azt eredményezi, hogy számos (potenciális) versenytárs, a kereskedelmi bankok kisebb versenynyomást jelentenek a lakás-takarékpénztárak számára, így felmerülhet, hogy a támogatás hatékony felhasználása árszabályozást indokol. Amennyiben a lakás-takarékpénztár szűkebb piacán viszont megfelelő a versenynyomás, akkor nem feltétlenül van szükség ilyen jellegű beavatkozásra. Ha azonban a piac mérete és szerkezete ezt kérdésessé teszi, bizonyos mértékű beavatkozás a szabályozás részéről – jelentős részben a támogatások hatékony felhasználásának biztosítására – bizonyos mértékig indokolt lehet. A jelenlegi magyar szabályozás ezt úgy oldja meg, hogy maximálja a hitelek után felszámítható kamat mértékét, illetve a felszámítható egyéb díjak körét és mértékét.

---

<sup>122</sup> Árszabályozásra általában olyan piacokon kerül sor, ahol a verseny nem biztosítja a piac megfelelő működését: egyes monopóliumok, oligopóliumok vagy piaci kudarcok esetében előfordulhat, hogy a piac működése javítható, ha szabályozói beavatkozás írja elő az árat. Ez a gyakorlatban általában azt jelenti, hogy az adott piacon jellemző szolgáltatás vagy termék árát rögzítik, vagy maximálják. Árszabályozásra olyankor is sor kerülhet, amikor valamilyen egyéb speciális állami- vagy közérdek fűződik az adott piachoz.

## 6.2.2. Árazási korlátok a lakás-takarékpénztári piacon

174. A magyar szabályozás az árak alakítása tekintetében többféle eszközt is alkalmaz. A magyar jogszabályok a német szabályozást követve bevezetnek két olyan mutatót (*E* és *K*), amelyek a hitelek és betétek (és azok kamatlábainak) egymáshoz viszonyított arányát vizsgálják. A szabályozás emellett a lakás-takarékpénztárak által felszámítható egyéb díjak esetében díjmaximumokat is tartalmaz, és a hitelkamatok esetében is tartalmaz egy 10%-os maximális értéket.

### 6.2.2.1. Az *E* mutató szerepe az árazásban

175. Az egyéni teljesítménymutatót az általános szerződési feltételeket szabályozó 47/1997. (III. 12.) Korm. rendelet vezeti be. A mutatót minden lakás-takarékpénztári termékmódozatra ki kell számítani, és mértéke minden esetben 0,5 és 1 közé kell, hogy essen. A mutató számítására vonatkozó képletet szintén a kormányrendelet rögzíti, az alábbiak szerint:<sup>123</sup>

$$E = \frac{a / r}{b / p}$$

*E* = egyéni teljesítménymutató

*a* = az adott szerződésre kifizetendő összes betéti kamat, ami tartalmazza az állami támogatás után jóváírt betéti kamatot is

*r* = az adott szerződés betéti kamatlába

*b* = az adott szerződés lakáskölcsönére kifizetendő összes hitelkamat és a lakáskölcsönhöz kapcsolódó kezelési költség

*p* = az adott szerződés lakáskölcsönére számított kölcsöndíj mutató [1. § (3) bekezdésének *e*) pontja]

176. ***Az *E* mutató, mint a szerződés két szereplője teljesítményének viszonyzáma.*** Az *E* mutató tekintetében a magyar szabályozás nem ad szöveges magyarázatot, csupán az ismertetett képletet közli; a vonatkozó német jogszabály szerint az *E* mutató a lakás-takarékpénztári ügyfél (a továbbiakban: lakás-megtakarító) és a lakás-takarékpénztár szolgáltatásainak viszonyát ragadja meg egy lakás-takarékpénztári szerződés teljes futamideje alatt.<sup>124</sup>

177. ***Az *E* mutató értékére ható tényezők.*** A mutató értékére hatással van mind a *megtakarítási oldal díja* (vagyis a betéti kamat), mind a *hitel oldal díjai* (a hitelkamat és a kezelési költség), továbbá a lakás-takarékpénztári termék egyéb olyan feltételei, amelyek befolyásolják az egyik és/vagy a másik oldalon keletkező kamattömeg alakulását (jellemzően *futamidő, szerződéses összeg, hitel/betét arány*).

178. ***Az *E* mutató, mint az árazást befolyásoló tényező.*** A szabályozó az *E* mutató alkalmazásával lényegében korlátot szab a hiteldíj és a betéti kamat különbségeként meghatározható „marzs” mértékének, és bizonyos mértékig a hitel/betét aránynak. A mutató felépítéséből következően - minden egyéb tényező (így különösen a futamidő) változatlansága mellett -, minél alacsonyabb a betéti kamat, és minél magasabb a hiteldíj, vagyis minél nagyobb a kettő különbségeként meghatározott „marzs”, annál alacsonyabb a mutató értéke.

179. ***Az *E* mutató nem feltétlenül jelent profitmaximalizálást...***A lakás-takarékpénztár árazására természetesen nemcsak az *E* mutató célértéke van hatással. A piaci keresletre

<sup>123</sup> 47/1997. (III. 12.) Korm. rendelet, 2. számú melléklet

<sup>124</sup> Német lakás-takarékpénztári törvény Gesetz über Bausparkassen (BauSparkG) 8. § (1) 1.

számos tényező lehet hatással, így a lakás-takarékpénztárak árazási stratégiájának kiemelkedően fontos eleme az alkalmazott kamatszint, illetve nagy jelentőséggel bírhat még több tényező, például az alkalmazott értékesítési technikák, illetve az ügyfelekkel történő kapcsolattartás.

180. **...de bizonyos feltételek mellett az E mutató alsó korlátja jelenti az optimalis stratégiát.** Egy profitmaximalizáló lakás-takarékpénztár abban érdekelt, hogy termékmódoszatai E mutatója minél jobban megközelítse az alsó korlátot, és ezzel a lehető legnagyobb „marzs” elérésére törekszik.<sup>125</sup> Adott futamidejű és szerződéses összegű termék esetében, adott betéti kamathoz a lakás-takarékpénztár az E mutató 0,5-ös értéke mellett érheti el a legmagasabb hitelkamatot a mutató 0,5 és 1 közötti intervallumban. Ugyanez fordítva is igaz: adott futamidő és szerződéses összeg esetén, adott hitelkamathoz egy lakás-takarékpénztár úgy határozhatja meg a számára optimális, legalacsonyabb betéti kamatot, ha az egyéni teljesítménymutató a 0,5-ös értéket veszi fel.

#### 6.2.2.2. A K mutató szerepe az árazásban

181. **A K mutató a szabályozásban.** A lakás-takarékpénztárak biztonságos működéséhez nemcsak az egyes szerződéseken belüli szolgáltatásoknak kell egyensúlyban lenniük, hanem egy adott időszakban a lakás-takarékpénztár által az ügyfelek részére teljesített, valamint az ügyfelek által a lakás-takarékpénztár részére teljesített szolgáltatásoknak is. A K mutató számlálója lényegében az E mutató számlálóját összegzi az adott évben kikerülő szerződések esetében, míg a K mutató nevezője az E mutató nevezőjét összegzi azoknak a szerződéseknek az esetében, amelyekre a szerződéses összeget (megtakarítás és hitel) az adott évben kiutalták. A mutató értékének a szabályozás által meghatározott alsó korlátja 1.<sup>126</sup>

182. **„Generációs” probléma és kezelése a K mutatóval.** A K mutató a lakás-takarékpénztári rendszer ún. „generációs” problémáját kívánja kezelni. Előfordulhat ugyanis, hogy egy bizonyos időszakban a pénztárak az átlagosnál jóval nagyobb számban kötnek új szerződéseket, majd ezt egy olyan időszak követi, amikor jóval kisebb számú új ügyfelet tudnak szerezni. Ez utóbbi időszakban azonban a korábbi időszakban bevonzott sok ügyfél hitelfelvételi igénnyel jelentkezik, ami likviditási nehézségekhez, és így növekvő várakozási időkhöz vezethet, amennyiben a még a pénztárban lévő betétek és a korábban hitelt felvevők tőketörlesztései nem fedezik a hiteligényt.<sup>127</sup> Emiatt nagyon fontos, hogy a betétes és a hitel oldal teljesítménye folyamatosan kiegyensúlyozott legyen a pénztár egésze szintjén. A K mutató éppen ezt az egyensúlyt próbálja megragadni. A szabályozás a „generációs” probléma mérséklése végett, illetve likviditási problémák elkerülése céljából írja elő, hogy a mutató értéke nem csökkenhet 1 alá.

183. **A K mutató hatása az árazásra.** A termékek árazására a K mutató nagyon áttételes hatással van. A mutató összefügg az E mutatóval, így behatárolja a lehetséges portfóliót, és a tarifatervezésnél figyelembe kell venni. A múltbeli adatok és az előrejelzések alapján kiszámítható, hogy adott hitelfelvételi arányok mellett várhatóan hogyan alakul a K mutató értéke adott tarifaportfólió esetén. Ha túl alacsony E mutatót eredményező tarifákat tervez egy pénztár, az a K mutató kedvezőtlen alakulásához vezethet, és ilyenkor szükséges lehet a

<sup>125</sup> Ezt az állítást alátámasztják az empirikus adatok is, mivel a piaci szereplők jelenleg kínált termékei E mutatója az alsó korlát közelében helyezkedik el.

<sup>126</sup> A kollektív teljesítménymutatót (K) ugyancsak a 47/1997. (III. 12.) Korm. rendelet vezeti be. Számításának menete az 1. mellékletben található, magát a mutatót a lakás-takarékpénztáraknak legalább évente ki kell számítaniuk.

<sup>127</sup> A „generációs” problémáról lásd pl.: Révész Anna: *Die Bausparkassen, ihre spezielle Risiken und deren bankenaufsichtliche Behandlung*, diplomamunka, Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetem, 1995, 4.2. fejezet.

tarifák áttervezése, vagy a termékportfólió kiegészítése olyan tarifával, amely magas E mutatóval jár.

### 6.2.2.3. Ármaximum a hitelezés és egyes díjtételek esetén

184. **A szabályozás meghatározza a felszámítható díjak körét és azok maximális mértékét.** A szabályozás az E és K mutatókon túl tényleges ármaximumot is megállapít a lakás-takarékpénztárak normál lakáshiteleire egy fix nominális kamatláb formájában. A hitelkamatláb felső határa 10%.<sup>128</sup> A jogszabályok ezen kívül meghatározzák, és tételesen rögzítik milyen egyéb díjakat számíthatnak fel a lakás-takarékpénztárak, valamint meghatározzák azok maximális mértékét. Az alábbi táblázat áttekintést nyújt a felszámítható díjak köréről és azok jogszabályi maximumáról.<sup>129</sup>

**9. táblázat: Jogszabályi díjmaximumok**

Szabályozott díjelem	Szabályozás szerinti maximális mértéke
Lakáskölcsön hitelkamata	10%
Számlanyitási díj	1% <sup>130</sup>
Számlavezetési díj	1800 Ft/év
Szerződésmódosítási díj	2000 Ft
Szüneteltetési díj	2000 Ft
Kezelési költség	1% <sup>131</sup>

185. **További felszámítható díjak.** A lakás-takarékpénztárak a szabályozás által meghatározott díjakon és költségeken kívül kizárólag a szerződéssel kapcsolatos, az általános szerződési feltételekben meghatározott szolgáltatásokon túl, az ügyfél által igényelt egyéb szolgáltatásaik után számíthatnak fel díjakat, melyeket díjtáblázatban kell közzétenni.<sup>132</sup>

### 6.2.3. Árszabályozás a lakás-takarékpénztári piacon – nemzetközi kitekintés

186. **Információforrások.** Az ágazati vizsgálat során a helyi piacon érvényesülő árszabályozással kapcsolatban is megkereste a GVH az Európai Unió tagállamainak versenyhatóságait. A válaszok alapján a lakás-takarékpénztári piacokon az árakat jellemzően nem rögzíti a szabályozás, vannak azonban az árszabályozásra utaló jelek.

187. **Szabályozás a marzsokra Csehországban és Szlovákiában.** Csehországban a pénztárakra vonatkozó jogszabályt a megtakarítási és a hitelek kamatai közötti különbséget határozza meg, a hitelek kamatai ugyanis legfeljebb 3%-al haladhatják meg a betétek utáni kamatot<sup>133</sup>. Szlovákiában a lakás-takarékpénztárakra vonatkozó törvény<sup>134</sup> törvény a díjak,

<sup>128</sup> A jogszabály egész pontosan azt mondja ki, hogy az állami támogatás feltétele, hogy a lakás-előtakarékoskodóval kötött szerződésben szereplő lakáskölcsön kamatának mértéke ne haladja meg a 10%-ot.

<sup>129</sup> A hitelkamat maximumát a Ltv. 17. § (3) bekezdése szabályozza. Az egyéb felszámítható díjak körét a 47/1997. (III. 12.) Korm. rendelet 7. § (2) bekezdése rögzíti, míg azok maximális mértékét a Korm. rendelet 7. § (4)-(5) bekezdései.

<sup>130</sup> A szerződéses összeg arányában.

<sup>131</sup> Az adott hitelév első napján még fennálló lakáskölcsön összegének arányában.

<sup>132</sup> 47/1997. (III. 12.) Korm. rendelet 7. § (3) bekezdése.

<sup>133</sup> 96/1993 Sb Elérhető cseh nyelven:

[http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislativa/zakony/download/zakon\\_96\\_1993.pdf](http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislativa/zakony/download/zakon_96_1993.pdf)

költségek konkrét mértékét illetően nem tartalmaz rendelkezést. 2003-ig a jogszabály a megtakarítási és a hitelek kamatai közötti különbséget 3%-ban maximálta ezt azonban 2003-ban eltörölték.<sup>135</sup>

188. **Egyéni és kollektív teljesítménymutatók.** A magyarral teljesen azonos explicit előírásokat nem tartalmaz a német szabályozás, ugyanakkor meg kell említeni, hogy az árat mindenképpen befolyásoló teljesítménymutatók Németországból származnak, és azokat természetesen a hatályos szabályozás is tartalmazza.

### **6.3. Árazási magatartás a magyar piacon**

#### **6.3.1. Állandó kamatozású termékek**

189. **Fix kamatozás jellemzi a termékeket.** A lakás-takarékpénztári termékek a hazai – és többnyire a nemzetközi – gyakorlatban fix kamatozásúak. A fix kamatozás alkalmazása valószínűleg a rendszer zárt felépítése és a konstrukció logikája miatt terjedt el, hiszen egy jól működő lakás-takarékpénztári rendszerben alapvetően nincs szükség külső piaci finanszírozásra, a piaci kockázatok csak korlátozottan jelenhetnek meg a rendszerben, a hitelfelvevők pedig a megtakarítók köréből kerülnek ki.

190. **A kamatok és a kezelési költség a teljes futamidőre rögzítettek.** Az állandó kamatozás mellett a hazai piacon értékesített termékek további jellemzője, hogy áruk – vagyis a kamatok és a kezelési költség – a termék teljes futamidejére rögzített. Ez jogszabályi előírás, hiszen a szabályozás úgy rendelkezik, hogy a szerződésben meghatározott betéti és hitelkamat mértékét, valamint a kezelési költség mértékét a szerződés időtartama alatt nem lehet módosítani.<sup>136</sup>

#### **6.3.2. Az árazási korlátok szerepe**

191. **Az E mutató tényleges árazási korlátot jelent, de tág tere marad a versenynek.** A magyarországi lakás-takarékpénztári piac sajátosságai miatt indokolt lehet árszabályozás alkalmazása a piacon. A hazai lakás-takarékpénztári szabályozás lényeges elemei az E és K mutatók, amik az árak alakulására is hatással vannak. Miközben a K mutató közvetett módon függ össze a termékek árazásával, addig az E mutató ténylegesen és közvetlen módon szorítja korlátok közé az árazást. Emellett azonban, az E mutató adta kereteken belül, tág tere marad a versenynek.

192. **A piaci szereplők a mutató alsó korlátjára optimalizálnak, alacsony kamatozású termékekkel.** Megfigyeléseink szerint a magyar lakás-takarékpénztárak stratégiáját elsősorban a minél **alacsonyabb forrásköltség** biztosítása, azaz a minél alacsonyabb betéti kamatok kínálása határozza meg. A jelenlegi piaci körülmények között a pénztárak abban érdekeltek, hogy minél alacsonyabb szinten rögzítsék betéti kamataikat (és ezzel minimalizálják forrásköltségeiket), a hitelkamatokat pedig ehhez igazítsák, a lehető legnagyobb marzs elérése mellett, ami az E mutató 0,5-ös szintjénél valósul meg. A gyakorlat tapasztalatok<sup>137</sup>

---

<sup>134</sup> No. 310/1992 Coll. Home Savings Act [http://www.nbs.sk/\\_img/Documents/\\_Legislativa/\\_BasicActs/A310-1992.pdf](http://www.nbs.sk/_img/Documents/_Legislativa/_BasicActs/A310-1992.pdf)

<sup>135</sup> [http://www.eubv2004.com/DE/programm/1\\_03\\_Sramko.pdf](http://www.eubv2004.com/DE/programm/1_03_Sramko.pdf)

<sup>136</sup> Ltv. 7. § (3) bekezdés

<sup>137</sup> A piaci szereplők kínálatában a 2006-os jogszabályi változások óta és jelenleg is gyakorlatilag kétféle árazású (tehát kétféle kamatpárral rendelkező) termékcsalád szerepel. Egyrésztől mindkét lakás-takarékpénztár rendelkezik olyan termékcsaláddal, ahol a betéti kamat 3%, a hitelkamat pedig 6%. Másrésztől, az egyik piaci szereplő 1% betéti kamatú és 3,9% hitelkamatú, míg a másik piaci szereplő 1,5% betéti kamatú és 4,5% hitelkamatú termékcsaládokat kínál. A kezelési költség mértéke szinte kivétel nélkül 1%. Amellett tehát, hogy



alátámasztják ezt a gondolatmenetet, hiszen a 2006-ban hatályba lépett szabályozásbeli változások óta – amikor is az E mutató alsó határát 0,8-ról 0,5-re módosították – mindkét piaci szereplő kizárólag olyan új terméket vezetett be, amely nagyon alacsony betéti- és hitelkammal rendelkezik, az egyéni teljesítménymutató értéke pedig minden esetben megközelíti a 0,5-öt.

193. *A szabályozás 10%-ban állapítja meg a hitelkamat felső határát.* A hazai szabályozás 10%-ban maximálja a lakás-takarékpénztári szerződésekhez kapcsolódó normál hitelek kamatát. Miközben az állami támogatások hatásossága érdekében indokoltnak tűnhet a hazai piac árazásának valamilyen szintű korlátozása, felmerül a kérdés, hogy megfelel-e a célnak egy olyan fix nominális mérték használata, amely csak a termék egyik oldalát szabályozza. További kérdést vet fel annak kompatibilitása az E mutatóval, amely szintén korlátokat szab a termék árának, de figyelembe véve a termék mindkét oldalát, a marzson keresztül.

### 6.3.3. Termékek ára

194. *Nagymértékben szóródó EBKM értékek.* Az egyes termékmódozatokhoz tartozó EBKM<sup>138</sup> értékek, a módozatok eltérő jellemzői folytán, meglehetősen nagy szóródást mutatnak. Szintén nagy az eltérés az EBKM értékek között annak függvényében, hogy figyelembe vesszük-e az állami támogatást vagy sem. Az alábbi táblázat a két pénztár jelenlegi termékmódozatainak EBKM sávjait foglalja össze, havi 20 000 forint befizetésének feltételezése mellett.

10. táblázat: EBKM sávok<sup>139</sup>

EBKM sávok		Betéti kamat: 3%	Betéti kamat: Fundamenta 1% OTP-LTP 1,5%
Fundamenta	állami támogatás nélkül	1,17% - 2,82%	-0,72% - 0,82%
	állami támogatással	7,88% - 14,56%	6,03% - 12,33%
OTP-LTP	állami támogatás nélkül	3%	1,5%
	állami támogatással	8,99% - 14,39%	7,55% - 13,14%

195. *Állami támogatás nélkül az EBKM negatív is lehet.* A táblázatban szereplő értékek alapján megfigyelhető, hogy egyes módozatok esetében, amennyiben az ügyfél valamilyen okból kifolyólag nem jogosult az állami támogatás igénybevételére, a megtakarítás hozama rendkívül alacsony, akár negatív is lehet. A pénztárak azért árazhatnak így, mert az állami támogatás egésze a megtakarítási oldalon összpontosul a jelenlegi rendszerben. Ez azonban hátrányos lehet azokra a fogyasztókra nézve, akik elesnek az állami támogatástól. Fontos még megjegyezni, hogy a táblázat adatai havi 20 000 forintos, vagyis az állami támogatás szempontjából optimális befizetést feltételeznek. Ennél alacsonyabb havi megtakarítás alacsonyabb állami támogatás melletti EBKM mutatókat eredményez.

196. *Az áthidaló kölcsönök jellemzően piaci kamatozásúak.* A lakás-takarékpénztári szerződéshez kapcsolódó normál hitelen kívül a Fundamenta ügyfelei áthidaló kölcsönt is

---

jellemzően alacsony kamatpárokkal árazott termékeket kínálnak a lakás-takarékpénztárak, a piacon lényegében csak kétféle árazású termék van jelen, a két pénztár árai között pedig minimális a különbség.

<sup>138</sup> EBKM = egyesített betéti kamatláb mutató

<sup>139</sup> Forrás: Fundamenta és OTP-LTP a jelentés írásakor hatályos Általános Szerződési Feltételei és Üzletszabályzata.

felvehetnek.<sup>140</sup> Az áthidaló kölcsönök jellemzően piaci kamatozásúak, ám attól függően, hogy van-e mögöttük ingatlanfedezet vagy sem, a kamatok közötti különbség akár 4-5% pont is lehet.

## 6.4. Az árazásról versenyszempontból

### 6.4.1. Állandó kamatozás értékelése

197. **Az állandó kamatozás előnye: kiszámítható termék.** Az állandó és változtathatatlan kamatozás egyik előnye, hogy a lakás-takarékpénztári terméket *kiszámíthatóvá* teszi mind a pénztárak, mind az ügyfelek számára. További előny a fogyasztóknak, hogy a termék így alacsony kockázatú, biztonságos is számukra, mivel a termék ára független a külső tényezőktől, piaci mozgásoktól.

198. **Az állandó kamatozás hátránya: változó környezet.** A termék árának a piaci mozgásoktól való függetlensége azonban hátrányt is jelenthet. Mind a pénztár, mind az ügyfél ugyanis hosszú távra köteleződik el, állandó és változtathatatlan áruk mellett, a *külső piaci környezet* viszont akár jelentős mértékben is *megváltozhat* ez idő alatt. A fix befektetések általános kockázatai itt is jelentkeznek: emelkedő kamatkörnyezet esetén a megtakarítók, csökkenő kamatkörnyezet a lakás-takarékpénztár helyzete lehet kedvezőtlenebb.

199. **Az alacsony hitelezési aktivitás felerősíti a változó környezet hatásait.** A hazai lakás-takarékpénztári rendszerben még erőteljesebben jelentkeznek a változó piaci környezetből és a fix kamatozásból fakadó kockázatok, elsősorban a *hitelezési aktivitás alacsony foka* miatt. Míg ugyanis a pénztárak mérlegének forrásoldalát kizárólag fix kamatozású, és jellemzően hosszú távú források teszik ki, addig az eszközoldalon túlnyomóan állampapírok, tehát *piaci befektetések* találhatóak. A pénztárak állandó kamatozású forrásaiknak csak egy kis részét tudják szintén állandó kamatozású hitelekbe kihelyezni, a többi forrást a piacon kell forgatni, folyamatosan változó piaci körülmények között.

200. **Egyszeri befektetési döntés kontra rendszeres befizetés.** A változó környezet különösen úgy jelent kockázatot, hogy egy lakás-takarékpénztári szerződés betétfizetései – a jogszabály által is ösztönözten – a megtakarítási idő alatt többnyire folyamatosan és egyenletesen érkeznek a pénztárhoz. Ennek következtében a szerződéskötés időpontjában a befizetések jövőbeli befektetésével elérhető hozam bizonytalan, az azokra fizetett kamatot viszont rögzíteni kell. Az egy szerződéshez tartozó fix kamatozású befizetéseket így változó piaci körülmények között kell kihelyezni a piacon.<sup>141</sup>

201. **A fix kamatozás kezelése - Diverzifikálás változó kamatozású termékekkel.** A fenti probléma részleges kezelését szolgálhatja a változó kamatozású termékek bevezetése a hazai piacon. Változó kamatozású termékek bevezetésével egyrészt csökkenthető a kereslet szempontjából hátrányos piaci változások hatása, másrészt pedig javítható a mérleg forrás- és eszközoldala közötti egyensúly árszerkezeti szempontból. A forrásoldal ily módon történő diverzifikálása kedvező hatással lehet a lakás-takarékpénztárak stabilitására.

202. **A befizetések rendszerességének kezelése – származtatott ügyletek.** A befizetésekre rögzített kamat és a befizetések megtörténtének időbeli eltérését a leghatásosabban valószínűleg származtatott ügyletekkel<sup>142</sup> lehetne kezelni (határidős, opciós, swap stb.

<sup>140</sup> Ebbe beleértendő a sima áthidaló és az azonnali áthidaló kölcsön is egyaránt.

<sup>141</sup> pl. állampapírba, jelzáloglevélbe, betétbe, stb.

<sup>142</sup> A származtatott ügyletek (derivatívák) olyan ügyletek, amelyek értékét más értékpapírok, mögöttes termékek árfolyama vagy egyéb tulajdonsága (pl. kamat) határozza meg. Mivel a származtatott ügyletek értéke más termékek értékétől függ, ezért kiválóan alkalmasak fedezeti célú és arbitrázs ügyletekre, vagy spekulációra is. A

termékek). Az ilyen típusú eszközök használata a lakás-takarékpénztárak konzervatív befektetési politikájával nem feltétlenül összeegyeztethető, így befektetési célból nem tűnik indokoltnak használatuk megengedése, kockázatkezelés szempontjából viszont hasznosnak bizonyulhatnak. A különböző határidős, kamatsere, vagy opciós ügyleteket a gyakorlatban gyakran alkalmazzák különböző piaci (többnyire árfolyam- és kamat-) kockázatok fedezésére.

203. *A derivatívák használata jelenleg nincs szabályozva és a pénztárak korlátozottan alkalmazzák.* A jelenlegi szabályozás nem tartalmaz rendelkezéseket a származtatott ügyletekre vonatkozóan, a törvényben nincs meghatározva azok alkalmazhatósága, illetve alkalmazásuk módja a lakás-takarékpénztárak részéről. A pénztárak befektetési szabályzatai ugyanakkor tartalmaznak utalásokat egyes származtatott ügyletek korlátozott alkalmazhatóságára. Ezek a rendelkezések jellemzően lejáró befektetések kifizetéseinek újrabefektetéséhez kapcsolódnak, tehát a lakás-takarékpénztárak jelenleg csak az újrabefektetési kockázat kezelésére használnak származtatott termékeket.

204. *Indokolt lehet származtatott termékek használata a lakás-takarékpénztárak egyes kockázatainak kezelésére.* A lakás-takarékpénztáraknál a korábbiakban leírtak szerint jelentkező piaci és befektetési kockázatok kezelése és fedezése céljából indokoltnak tűnhet származtatott termékek használata. Ezeket a kockázatokat a pénztárak jelenleg valószínűsíthetően nem tudják hatékonyan kezelni, ami más területen – pl. a termékek árazásában – is beszűkítheti a pénztárak mozgásterét. A származtatott termékek természetüknél fogva alkalmasak lehetnek ezeknek a kockázatok kezelésére, így indokoltnak tűnik ezt a szabályozásban is megjeleníteni. Fontos ugyanakkor a szabályozásban egyértelműen rögzíteni a származtatott termékek alkalmazásának lehetőségeit, módját, felügyeletét, valamint a visszaélésekkel szembeni biztonsági mechanizmusokat.

## 6.4.2. Árazási korlátok értékelése

### 6.4.2.1. E és K mutatók

205. *Miért éri meg ez az E mutató szerinti optimalizálás?* Az alacsony kamatozású termékekkel az E mutató alsó korlátjára történő optimalizálás elsősorban azért lehet indokolt stratégia, mert Magyarországon a **hitelfelvételi arány kiugróan alacsony**. Ennek következtében racionális a megtakarítási oldalra helyezni a hangsúlyt, és itt a legnagyobb nyereséget elérni. Ezt a stratégiát alátámasztja, hogy az állami támogatás következtében az alacsony kamatok mellett is versenyképes hozamot kínál a lakás-takarékpénztár. A stratégia veszélye a lakás-takarékpénztárak szempontjából, hogy ha az E mutató által kikényszerített alacsony hitelkamatok hatására a hitelezési aktivitás jelentősen megnő, a jövedelmezőség jelentősen visszaesik.

206. *A hatásos piaci verseny korlátozódásának jelei.* A fent ismertetett árazási stratégia azt valószínűsíti, hogy a piacon a hatásos verseny csak korlátozottan érvényesül. Az adott szabályozási lehetőségek mellett mindkét piaci szereplő tartósan képes a lehető *legmagasabb marzsot* beárazni termékeibe. A szereplők képesek továbbá fenntartani a jelenlegi hitelezési környezetben számukra *optimális* nagyon *alacsony kamatszintet*. Az értékesítésben jelenleg mindkét piaci szereplőnél a 2006-os jogszabály változtatások hatására bevezetett alacsony betéti kamatú (és ezzel alacsony hitelkamatú) konstrukciók dominálnak. Ugyan a magasabb betéti kamatozású konstrukciók a lakás-takarékpénztári hitelezés jelenlegi szintje mellett a

---

legelterjedtebb derivatívák a határidős, a swap és az opciós ügyletek, de számos egyéb származtatott termék is létezik. Fedezés céljából is e három típust alkalmazzák a leggyakrabban.

pénztárak számára valamivel magasabb kockázatot képviselnek<sup>143</sup>, valószínűsíthető, hogy nagyobb tere lenne az értékesítésben és a piaci szereplők kínálatában az 1-1,5%-nál magasabb betéti kamatozású termékeknek.

207. *A stratégia hatása a lakás-takarékpénztárak normál hitelezési tevékenységére.* Az árazási stratégia következménye, hogy a lakás-takarékpénztárak által alkalmazott alacsony kamatszint miatt a pénztár számára kevésbé nyereséges, ha az ügyfele a hitelt is igénybe veszi, mivel az ügyfelek felé történő kihelyezés (hitel) alacsonyabb hozamot biztosít, mint az egyéb befektetések, ráadásul valószínűsíthetően a kockázata is nagyobb. A magyarországi lakás-takarékpénztárak hitelkamatai ugyanis alacsonyabbak a jegybanki alapkamatnál, ami a többi vizsgált ország esetében nem jellemző. Az alábbi táblázat az egyes országokban a lakás-takarékpénztáraknál kínált hitelek átlagos kamatait és a jegybanki alapkamatok alakulását szemlélteti.

**11. táblázat: LTP hitelek kamatai vs. jegybanki alapkamatok alakulása egyes országokban 2011. január**

	Németország	Ausztria	Csehország	Szlovákia	Románia	Magyarország
<b>LTP hitelek kamatai<sup>144</sup></b>	6-8%	3-6%	4,4-5,5%	4,7-6%	4,5-6%	3,9-6%
<b>Jegybanki alapkamat<sup>145</sup></b>	1%	1%	0,75%	1%	6,25%	5,75%

208. *A stratégia piactorzító hatása az áthidaló hitelek piacán.* A nagyon alacsony betéti kamatra épülő árazás révén a piaci szereplők a lehető legjobban képesek kihasználni az állami támogatás által generált torzítást, hiszen a befektetéseken (jellemzően állampapírokon) elért magas hozam mellett *áthidaló és azonnali áthidaló kölcsönöket* is nyújthatnak piaci kamatozással.

209. *A stratégia hatása a megtakarítókra.* Ez a fajta árazás kevésbé előnyös a megtakarítók számára. Azok a fogyasztók, akik valamely oknál fogva elesnek az állami támogatástól, lényegében kamat nélkül kapják vissza megtakarításaikat, a csupán megtakarítani kívánó fogyasztók pedig nem választhatnak magasabb betéti kamatozású konstrukciókat.

#### 6.4.2.2. Az ármaximumok értékelése

210. *A fix nominális ármaximum nem mindig alkalmas céljának elérésére.* Változó gazdasági környezetben, különösen magas kamatkörnyezetben, egy fix nominális ármaximum hatása nem minden esetben ugyanaz, és akár a céljával ellentétes hatással is járhat. Elképzelhető például egy olyan hipotetikus forgatókönyv, amelyben különböző gazdasági okoknál fogva jelentősen megemelkednek a kereskedelmi bankok által kínált betéti termékek hozamai, adott esetben meg is haladva a lakás-takarékpénztárak termékei megtakarítási részének az állami támogatással együtt számított hozamait. Amennyiben a lakás-takarékpénztárak a termékeik árazására vonatkozó fix nominális korlát miatt nem tudnak lépést tartani egyéb, pl. banki megtakarítási formák hozamaival, úgy bekövetkezhet a termékeik iránti kereslet akár jelentős csökkenése is egy adott időszakban. A kereslet jelentős ingadozása – ahogy azt a kollektív teljesítménymutató kapcsán részleteztük – likviditási és

<sup>143</sup> Lásd a korábban tárgyalt problémát a folyamatosan, a futamidő elején rögzített fix kamaton beérkező megtakarítások az állampapír piacon való befektetéséről a befektetési spot hozam mellett.

<sup>144</sup> Az egyes országokban jelen lévő pénztárak által kínált konstrukciók hitelkamatainak átlaga.

<sup>145</sup> Forrás: <http://www.cbrates.com/>

stabilitási kockázatokhoz vezethet a homogén, kizárólag az ügyfelek betételhelyezéseire épülő forrás struktúrával rendelkező lakás-takarékpénztáraknál.

211. **Célravezetőbb lehet a „marzs” maximálása.** Célravezetőbb lehet olyan ármaximum alkalmazása, amely valamilyen referencia kamathoz van kötve, de a lakás-takarékpénztárak esetében valószínűsíthetően még előnyösebb lehet egy olyan ármaximum, amely a hitelkamat és a betéti kamat különbségeként számított marzs mértékének szab felső határt. Ez utóbbi megoldás mellett szól, hogy a lakás-takarékpénztári termék egy olyan összetett termék, amelynek mind a betét, mind a hitel szerves részét képezi, továbbá, ilyen ármaximum alkalmazásával hatékonyabban lenne kezelhető mind az állami támogatás okozta torzítás a források költségében, mind a változó gazdasági környezetnek való kitettség problémája.

212. **Indokolt lehet az egyéb díjak maximálása és az egyéb díjak körének meghatározása.** A lakás-takarékpénztári piacra irányadó szabályozás a hitelkamaton túl ármaximumot állapít meg az egyéb, felszámítható díjakra is, illetve meghatározza, és tételesen felsorolja e díjak körét. Ez a szabályozás elsősorban a transzparenciát segíti, mivel a hitelintézeti piacon gyakori jelenség, hogy a díjak nem teljesen transzparens volta megnehezíti a termékek összehasonlítását, ezáltal gyengítve a versenyt.<sup>146</sup> A szabályozás léte valószínűleg indokolt is, mivel a piaci szereplők jellemzően a jogszabályi maximumon állapítják meg ezen egyéb, felszámítható díjaikat, ami a hatásos verseny hiányára utalhat.<sup>147</sup>

#### **6.4.3. Az árak szabályozásának lehetőségéről a befektetési politikával kapcsolatban**

213. **A verseny a befektetési piacokon.** A lakás-takarékpénztárak befektetési tevékenysége során megfigyelhető magas marzs az alacsony hitelezési aktivitással párosulva komoly nyereséget eredményez a pénztáraknak. Versenyző piacon a lakás-takarékpénztárak javítanak betéti ajánlataikon, és magasabb várható hozammal több ügyfelet szereznek. Amennyiben a piac nem teljesen versenyzően működik, a magas nyereségesség új belépőket vonz az iparágba<sup>148</sup>, aminek következtében a betéti ajánlatok ismét versenyzőbbek lesznek.

214. **A lakás-takarékpénztári piacon az értékpapír befektetéseken elért magas nyereségesség nem kizárólag a verseny korlátozottságának tudható be.** A lakás-takarékpénztári piacon a befektetési tevékenységen elért magasabb nyereségességben a verseny nem megfelelő érvényesülése mellett szerepet játszhatnak egyéb tényezők is. Ahogy azt korábban ismertettük, a rögzített kamatok következtében a befizetések folyamatos beérkezése bizonytalanná teszi a lakás-takarékpénztár által elérhető hozamot, mivel már a szerződéskötés időpontjában rögzíteni kell a betéti kamatot, de a hozamot biztosító befektetési döntésre csak egy későbbi időpontban (adott esetben csak sok év múlva) kerül sor. Amennyiben az adott időszakban a kamatpálya csökkenő, a magas betéti kamattal kínált szerződések azt eredményezhetik, hogy a lakás-takarékpénztárak adott esetben akár veszteséget kénytelenek elkönyvelni befektetéseiken.

215. **A jogszabályi keretek lefelé szorítják a betétek árazását.** A fentiekből adódóan a lakás-takarékpénztárak betéteik árazásakor fokozott figyelmet fordítanak az óvatosság elvére, ami a betéti kamatokban való versenyt természetesen korlátozza.

216. **Tartósan magas kamatkörnyezet esetén ez az árazási stratégia nagyon magas nyereséget eredményez.** A magyar lakás-takarékpénztári piac tekintetében a kamatkilátások

<sup>146</sup> Ezt támasztja alá többek között a GVH korábbi, 2009-ben lezárult bankváltás ágazati vizsgálata is ([http://www.gvh.hu/gvh/alpha?do=2&st=1&pg=71&m5\\_doc=5674&m81\\_act=13](http://www.gvh.hu/gvh/alpha?do=2&st=1&pg=71&m5_doc=5674&m81_act=13))

<sup>147</sup> Ettől egyedül a számlanyitási díj esetében tér el az egyik piaci szereplő, amikor időszakos akciók keretében, a számlanyitási díj valamekkora hányadának elengedésével próbál új ügyfeleket szerezni.

<sup>148</sup> Ehhez természetesen arra van szükség, hogy az iparágban ne legyenek nagyon jelentős belépési korlátok.

működésük során eltérőek voltak, összességében azonban ez a piac tartósan magas kamatkörnyezetben működött és működik. Ennek következtében viszont a lakás-takarékpénztárak ezen a tevékenységen nagyon magas nyereséget értek el, ami jelentős részben annak köszönhető, hogy a lakás-takarékpénztári termék betéti termékként funkcionál: a betéti oldal az állami támogatásoknak köszönhetően kedvezőbb a kereskedelmi banki betéteknél. Itt azonban egy fordított hatás is megfigyelhető: amennyiben ugyanis a termék versenyképesebb az egyéb betéti termékeknél, olyan fogyasztók is igénybe veszik a lakás-takarékpénztári terméket, akik nem összetett terméket, hanem csak megtakarítási lehetőséget keresnek.

217. ***Az árazás szabályozási kerete valószínűsíthetően hatékonysági veszteséget.*** A jelenlegi jogszabályi keretek következtében az alacsony betéti kamatú termékek kínálata optimális stratégia a lakás-takarékpénztáraknak (lásd korábban), ugyanakkor azt eredményezi, hogy az államilag támogatott lakás-takarékpénztári termék betéti hozama nem sokkal magasabb a kereskedelmi banki betéti hozamoknál. Ezt azonban csak a szerződés lejáta után lehet egyértelműen megállapítani (amikor már ismert a szerződés élettartama alatti kamatpálya), a szerződés megkötésekor (és a „betéti kamat kijánlásakor”) nem.

218. ***Indokolt lehet az árszabályozás a befektetési tevékenységben.*** Annak érdekében, hogy a lakás-takarékpénztárakon keresztül nyújtott állami támogatás minél jobban betölthesse funkcióját, indokolt lehet a magas kamatkörnyezet piaci tökéletlenségeket okozó hatásait szabályozói eszközökkel kompenzálni. Ennek egyik hatásos eszköze lehetne, ha az árszabályozás nem kizárólag a betéti és hitelkamatok közti marzsot korlátozná, hanem a befektetési tevékenységen elérhető legmagasabb marzsot is.

219. ***A piac ezt a kimenetet valószínűsíthetően nem tudja produkálni.*** A piac működésébe az árszabályozás ilyen jellegű kiterjesztésével történő beavatkozás csak akkor lehet indokolt, ha azt valószínűsíthetjük, hogy a piac ezt az eredményt a szerves fejlődés segítségével nem tudja majd produkálni. Noha elviekben nem zárható ki, hogy a jelenlegi piaci szereplők, vagy az új belépők ilyen típusú árazást vezessenek be, a gyakorlati tapasztalatok ennek éppen ellenkezőjét mutatják – a piaci szereplők a lakás-takarékpénztári szerződést csak betéti termékként magasabb kamattal jutalmazó korábbi szerződésmódzataikat megszüntették.

220. ***A szabályozás egy lehetséges technikai megvalósítása.*** A szabályozás technikai megvalósítása során elsősorban arra kellene törekedni, hogy a befektetési tevékenységen a bizonytalan (de magas) kamatkörnyezet következtében keletkező többletnyereség ne kizárólag a lakás-takarékpénztáraknál csapódjon le, ugyanakkor megmaradjanak ösztönzőik a minél kedvezőbb befektetési döntések felkutatására. Ennek egyik lehetséges alternatívája lenne, hogy a forrásköltség és egy bizonyos marzs (például 250 bázispont), vagy egy referenciakamat (például jegybanki alapkamat – 100 bázispont) feletti többlethozam megosztásra kerülne a lakás-takarékpénztárak és a szerződő felek között. Ez a hozam évenként jóváírásra kerülne az ügyfelek számláján, de csak azok számára kerülne kifizetésre, akik a terméket kizárólag lakáscélú megtakarítási termékként veszik igénybe, azaz nem igénylik a (kedvezményes kamatozású) hitel folyósítását.

221. ***A pénztárak kiegyenlítési céltartalékot képeznek.*** A jelenlegi szabályozás is próbálja kezelni a szabad eszközök befektetésén elérhető magas hozam kérdését, annak iránya azonban eltér a fenti javaslatoktól. Az Ltv. szerint<sup>149</sup> a pénztárak minden év végén a hitelezési tevékenység biztonságát segítő kiegyenlítési céltartalékot kötelesek képezni a szabad eszközök kihelyezéséből származó hozam után, amit ráfordításként kell elszámolni. A céltartalék-képzés alapja „a szabad eszközökön elért tárgyévi hozam és a szabad eszközök

---

<sup>149</sup> Ltv. 16. §

tárgyévi átlagos állományának a kollektív kamat<sup>150</sup> mértékével meghatározott kamatösszegének a különbözete”<sup>151</sup>. A törvény szerint, ha a céltartalék-képzés így meghatározott alapja „meghaladja a kiegyenlítési céltartalék meglévő állományát, akkor a kiegyenlítési céltartalék tárgyévi képzésének összege az alap és a kiegyenlítési céltartalék meglévő állományának különbözete. Ellenkező esetben a kiegyenlítési céltartalék tárgyévi képzésének összege 0 forint.”<sup>152</sup> Egyszerűbben fogalmazva: amennyiben a szabad eszközökön a pénztár nagyobb hozamot ér el egyfajta átlagos lakás-takarékpénztári lakáskölcsön kamathoz képest, a kettő közötti különbözetre (a fejezet további részében: extra hozam) céltartalékot kell képezni, amit az egyes években abban az esetben kell kiegészíteni, ha az azévi extra hozam mértéke meghaladja a már korábban így megképzett céltartalékot.

222. **A kiegyenlítési céltartalék korlátozottan használható fel, biztonsági funkciót tölt be.** A jogszabály kimondja, hogy a kiegyenlítési céltartalék maximális mértéke a betétállomány 10%-a.<sup>153</sup> A kiegyenlítési céltartalékot a törvény szövege szerint azon kölcsön időarányosan fizetendő kamata és az e kölcsönnek a kollektív kamat mértékével meghatározott, a tárgyévre időarányosan számított kamata különbözetének kiegyenlítésére kell fordítani, amit a lakás-takarékpénztár abban az esetben vesz fel, ha a kiutalási összegből nem tudja fedezni az ügyfelek lakáskölcsön igényét.<sup>154</sup> A kiegyenlítési céltartalék más célból nem használható fel, így egyfajta további biztonsági funkciót tölt be a lakás-takarékpénztár stabilitásának és fenntarthatóságának biztosításában. A piac eddigi működése során egyik piaci szereplő sem kényszerült felhasználni a kiegyenlítési céltartalék forrásait, és megfelelően prudens működés esetén annak felhasználása kevésbé valószínű.

223. **A GVH javaslata hozzájárulna az extra hozam hatékonyabb felhasználásához.** A GVH fenti árszabályozásbeli javaslata az extra hozam kezelésére, valamint a kiegyenlítési céltartalék képzésének a módja hasonló alapról indulnak ki: mindkettő a szabad eszközök kihelyezésén képződő extra hozamot igyekszik korlátozni, kezelni. Míg azonban a GVH javaslata a fogyasztói jólétre, az állami támogatások hatékonyságára, valamint a piaci kudarcok kezelésére helyezi a hangsúlyt, addig a jelenlegi szabályozás kizárólag a pénztár (és annak tagjai) biztonságára. A kiegyenlítési céltartalék csak olyan esetekben jelenik meg a lakás-takarékpénztár ráfordításaként, ha az adott évben a befektetéseken elért extranyereség nagyobb a korábbi évek extranyereségei közül a legnagyobbnál, azaz ez csak növekvő piac, illetve növekvő kamatok mellett jelenthet ráfordítást. Ennek alapján is valószínűsíthető, hogy az extra hozam kezelése során indokolt lehet mind a GVH által jelzett szempontokat, mind pedig a biztonsági szempontokat is figyelembe venni, így olyan szabályozás kialakítása képzelhető el, amely révén az extra hozam egy része – a jelenleginél kisebb mértékben – továbbra is biztonsági funkciót töltene be kiegyenlítési céltartalék formájában, míg a másik része a lakás-takarékpénztárak ügyfelei között kerülne „visszaosztásra” a GVH által javasolt formában. Ez a szabályozásban úgy jelenhetne meg, hogy a kiegyenlítési céltartalék megképzése után fennmaradó extrahozamot kellene az árszabályozás tárgyává tenni – ami egyes években akár a teljes extrahozam is lehet, ha korábban volt olyan év, amikor magasabb kiegyenlítési céltartalékot kellett megképezni.

---

<sup>150</sup> Kollektív kamat: a lakás-előtakarékossági szerződésekben rögzített lakáskölcsön-kamatoknak a ki nem utalt összes szerződéses összegben képviselt arányuk alapján súlyozott átlagos értéke. (Ltv. 2. § (1) bekezdés)

<sup>151</sup> Ltv. 16. § (2) bekezdés

<sup>152</sup> Ltv. 16. § (3) bekezdés

<sup>153</sup> Ltv. 16. § (4) bekezdés

<sup>154</sup> Ltv. 16. § (5) bekezdés

## 7. A lakás-takarékpénztári piac keresleti oldala

### 7.1. A kereslet makro-szintű vizsgálata

224. *Az alfejezet a makro-keresletet vizsgálja.* Ahhoz, hogy megfelelően tudjuk elemezni a lakás-takarékpénztári piacot, az eddig vizsgált kínálati oldalon túl a keresleti oldali tényezőket is figyelembe kell venni. A kereslet vizsgálható mind makroszinten, mind a kereslettel rendelkező fogyasztók szintjén, tehát mikroszinten. Jelen alfejezetben a kereslet makro tényezőivel foglalkozunk a bővebb, lakás-finanszírozással is összefüggő pénzügyi piacoktól haladva a szűkebb, lakás-takarékpénztári piac felé.

#### 7.1.1. A kereslet eddigi alakulása

225. *A lakáscélú megtakarítások keresletével kapcsolatban kevés információ áll rendelkezésre.* A lakáscélú megtakarítások kereslete nehezen elemezhető, mivel a hazai pénzügyi piacokon a lakás-takarékpénztárak termékein kívül nem léteznek más, kifejezetten lakáscélú megtakarítási formák, miközben ezen egyéb megtakarítási formák mind felhasználhatóak a fogyasztók lakáscéljának is alárendelve.

226. *Magyarországi lakáshitelezés a 2000-es években: támogatott hitelek és devizahitelek.* Más a helyzet azonban a lakásfinanszírozás hitelezési lábával, hiszen a legtöbb hitelintézet, illetve egyes szakosított hitelintézetek (pl. jelzálogbankok) is rendelkeznek kifejezetten lakáscélú hiteltermékekkel. A hazai lakáshitelezés, és így a lakáshitelek iránti kereslet alakulását döntően két tényező határozta meg a 2000-es években, egészen a gazdasági világválság bekövetkezéséig: az államilag támogatott (kamattámogatott) forint jelzáloghitelek szabályozásának változása 2001-ben<sup>155</sup>, majd a kedvező kamatozású devizahitelek megjelenése az évtized közepén. E két hatás eredőjeként a magyarországi lakáshitelezés – először a támogatott forinthitelek, majd a devizahitelek formájában – jelentős növekedést mutatott egészen 2008-ig.

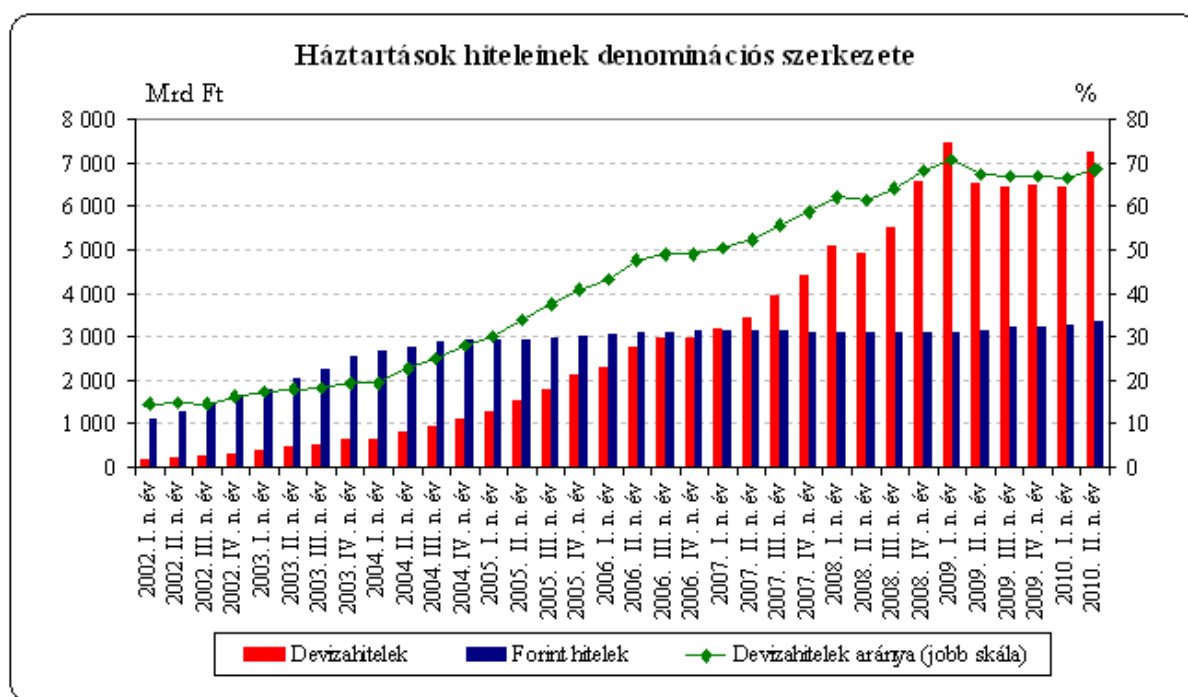
227. *Lakossági hitelállomány alakulása a válságot megelőzően.* A következő ábra a kereskedelmi bankok lakossági hitelei állományának alakulását mutatja. Ahogyan látható, 2002-től 2008 végéig folyamatosan nőtt a hitelállomány, majd lassú volumencsökkenés kezdődött. Az állományon belül a forinthitelek volumene 2004-től napjainkig egy szinten mozgott, míg a devizahitel-állomány dinamikusán nőtt egészen a válság kezdetéig.

---

<sup>155</sup> A támogatott lakáshiteleket a lakáscélú állami támogatásról szóló 12/2001.(I. 31.) Korm. rendelet szabályozta.



20. ábra: Lakossági hitelállomány alakulása a válság előtt

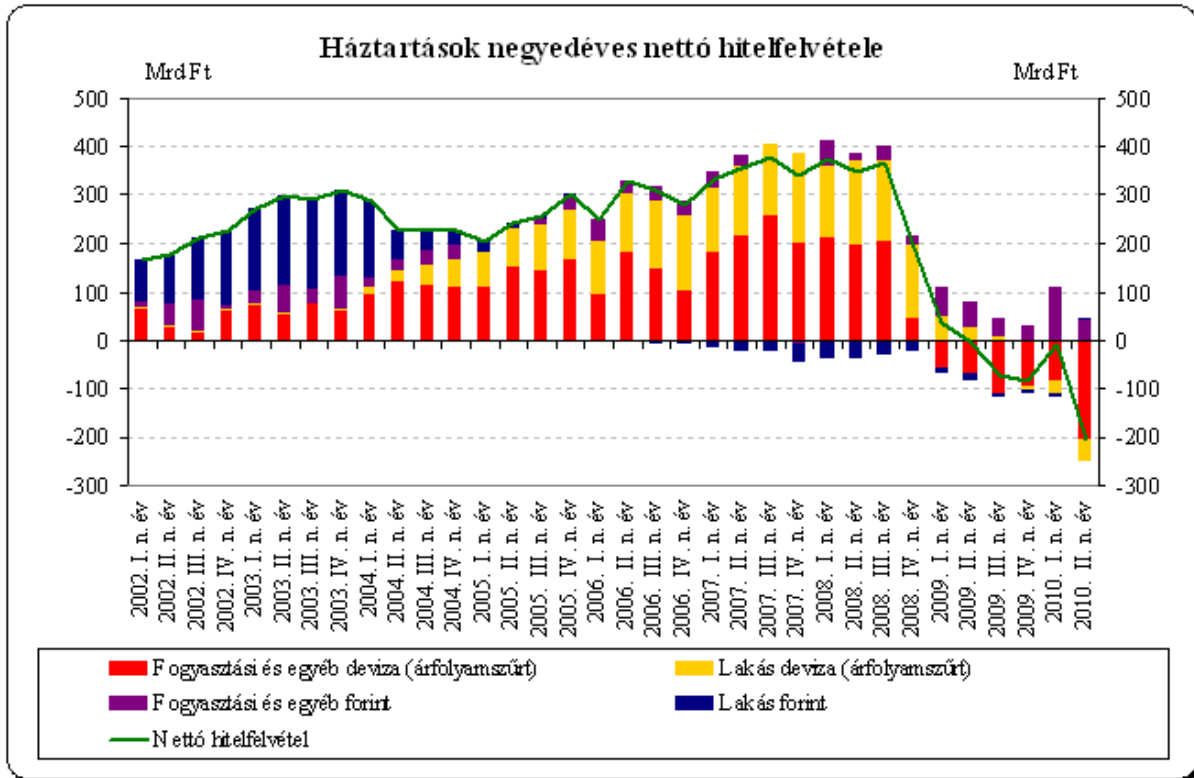


Forrás: MNB<sup>156</sup>

228. **Lakáscélú hitelezés alakulása a válság előtt.** A lakossági hitelállomány legnagyobb részét a lakáscélra fordított hitelek teszik ki. Ahogyan a következő ábra mutatja, 2004-től 2008 végéig magas volt a lakáscélú devizahitel kihelyezés, míg a forint alapú hitelezés ebben az időszakban alig volt jellemző. 2008 végétől azonban radikálisan megcsappant a devizahitelek iránti kereslet, de a forinthitel kihelyezések volumene sem éri el az addigi devizahitelezés volumenét. Összességében a nettó hitelfelvétel is drasztikusan visszaesett.

<sup>156</sup>[http://www.mnb.hu/Root/Dokumentumtar/MNB/Kiadvanyok/mnbhu\\_stabil/mnbhu-stabjel-201011-folder/](http://www.mnb.hu/Root/Dokumentumtar/MNB/Kiadvanyok/mnbhu_stabil/mnbhu-stabjel-201011-folder/)

21. ábra: Háztartások hitelfelvétele, főbb termék és devizális megbontásban



Forrás: MNB<sup>157</sup>

229. **A támogatott és a devizahitelek visszafoghatták a lakás-takarékpénztári termék iránti keresletet.** A támogatott forint-hitelek és a devizahitelek miatt felfutó lakáshitelezés minden bizonnyal a lakás-takarékpénztárak termékei iránti keresletre is hatással lehetett, illetve hatással lehet a jövőben is. Azáltal, hogy sok fogyasztó hosszú távon köteleződött el lakáshitel formájában, ezeknek a fogyasztóknak bizonyos hányada - amennyiben a hiteltörlesztés terhei miatt nem képesek a lakás-takarékpénztári termékkel járó rendszeres havi megtakarítás előteremtésére - valószínűsíthetően csökkenti a lakás-takarékpénztárak iránti potenciális keresletet. A 2000-es évek lakáshitelezési „boom”-ja olyan értelemben is hathatott a lakás-takarékpénztári keresletre, hogy a lakáscéljukat hitel segítségével elérni vágyók számára kötelező megtakarítás nélkül, minimális önrésszel, és azonnal álltak rendelkezésre kedvezőnek tűnő hitelek, így ezek a potenciális ügyfelek is kieshettek a lakás-takarékpénztárak keresletéből.

230. **A lakás-takarékpénztári piac keresleti oldalának alakulása a válságig.** Ennek ellenére a lakás-takarékpénztárak termékei iránti kereslet 2009-ig folyamatosan növekedett. A piac a válságot megelőző években stabilan 5% fölötti éves növekedést mutatott a szerződésállományt tekintve. A válság hatására a kereslet stagnálása, kis mértékű visszaesése következett be mind a szerződésállomány, mind az új értékesítések tekintetében, ám figyelembe véve a kereskedelmi bankoknál tapasztalt drasztikus keresletkiesést, a lakás-takarékpénztárak keresleti oldali helyzete stabilnak értékelhető.<sup>158</sup>

231. **Kereslet a lakás-takarékpénztári hitelek iránt.** A lakás-takarékpénztári termék iránti keresleten belül külön is érdemes foglalkozni a lakás-takarékpénztári keretek között felvehető hitelek iránti kereslettel. A 2.2.4. fejezetben részletesen is foglalkoztunk a hitelkereslet alakulásával, ahol bemutattuk, hogy a kereskedelmi bankok lakossági hitelállományával

<sup>157</sup> [http://www.mnb.hu/Root/Dokumentumtar/MNB/Kiadvanyok/mnbhu\\_stabil/mnbhu-stabjel-201011-folder/](http://www.mnb.hu/Root/Dokumentumtar/MNB/Kiadvanyok/mnbhu_stabil/mnbhu-stabjel-201011-folder/)

<sup>158</sup> A piacról a 2.2 fejezetben írtunk részletesen.

szemben a lakás-takarékpénztári hitelek állománya a válság előtt csökkenő, a válság alatt pedig növekvő tendenciát mutatott. Ehhez nagy valószínűséggel hozzájárulhatott, hogy a korábban említett támogatott forint-hitelek és a devizahitelek a 2000-es évek elején és közepén kiszoríthatták a lakás-takarékpénztári lakáshitelezést, ami azonban a válság alatt új lendületet kaphatott a devizahitel-kínálat drasztikus visszaesésével és a kamatkörnyezet emelkedésével. A lakás-takarékpénztári hitelkereslet emelkedése nem csupán a hitelállomány növekedésében figyelhető meg, hanem a hitel/betét arány enyhe, de folyamatos emelkedésében is. A hitel/betét arány 2007-ig folyamatosan és nagy mértékben csökkent, azóta pedig emelkedőben van, amihez a legnagyobb mértékben a Fundamenta által értékesített áthidaló és azonnali áthidaló hitelek járultak hozzá.<sup>159</sup>

### 7.1.2. A kereslet jövőbeli várható alakulása

232. *A lakás-takarékpénztárak keresletének relatív változása a pénzügyi piacokon.* Míg a válság alatt a lakás-takarékpénztári szolgáltatások kereslete stabilan alakult, addig a kereskedelmi bankok lakáscélú szolgáltatásainak kereslete (a betéti- és a hitelezési szegmensben egyaránt) jelentős zuhanáson ment át. Így a lakás-takarékpénztárak szerepe a lakáscélú lakossági megtakarítások és a lakáscélú hitelek piacán relatíve felértékelődött, és megerősödött. A válságot követő új hitelpiaci szabályozási környezetben ez a relatív előny valószínűsíthetően tovább fog nőni.

22. ábra: Lakás-takarékpénztárak részesedése a lakossági lakáshitelezésből



Forrás: MNB, piaci szereplők adatszolgáltatása

233. *A kereskedelmi bankok lakáscélú hitelezési tevékenységét érintő szabályozásbeli változások.* 2010 folyamán két olyan jogszabály lépett hatályba, amely korlátozza a lakossági – és különösen a devizaalapú – hitelfelvétel lehetőségét. Az első ilyen jogszabály a felelős

<sup>159</sup> A részleteket lásd a 2.2.4. fejezetben.

hitelezésről szóló kormányrendelet<sup>160</sup>, amely 2010. március 1-jén, illetve részben június 11-én lépett hatályba. A kormányrendelet – több más rendelkezés mellett – az eddiginél jóval szigorúbban *maximálja az engedélyezhető hitel-fedezet arány mértékét* (LTV – loan-to-value) a lakossági jelzáloghitelek (vagyis többnyire lakáshitelek) esetében.<sup>161</sup> A hitelezési piacot érintő második fontos jogszabályi változás 2010. augusztus 13-ától<sup>162</sup> gyakorlatilag betiltotta a devizaalapú jelzáloghitelezést azáltal, hogy *megtiltotta zálogjog* ingatlanra történő földhivatali *bejegyzését* olyan esetekben, amikor a bejegyzés alapját szolgáltató követelés természetes személynek nyújtandó *devizaalapú kölcsönből* származik.

234. ***A hitelállomány dinamikája.*** A két jogszabályi változás egyelőre csekély hatással van a háztartási hitelállomány dinamikájára, mivel mind a hitelkereslet, mind pedig a hitelkínálat általános mélyponton van a válság következtében. Ugyanakkor 2011-től a javuló konjunkturális feltételek miatt a hitelkereslet élénkülése várható. A megélnékült hitelkereslet pedig a jelenlegi szigorú hitelkínálati korlátok miatt várhatóan a többi hitelkonstrukció felé fog tolni, még ha ezek (például a lakás-takarékpénztár) nem is minden esetben tökéletes helyettesítói a kereskedelmi bankok lakossági hiteltermékeinek. E megfontolás alapján valószínűsíthető a lakás-takarékpénztári hitelek iránti kereslet további emelkedése, a hitelezési tevékenység bővülése.

235. ***A módosuló lakás-takarékpénztári szabályozás pozitívan hathat a keresletre.*** A hitelezés – és különösen a lakáshitelezés – feltételeinek a szigorodása mellett a lakás-takarékpénztári szabályozás is módosult. A 2011. január 1-jén hatályba lépett Ltv. módosítások<sup>163</sup> még vonzóbbá tehetik a lakás-takarékpénztári terméket a fogyasztók számára, és így a kereslet jövőbeli növekedéséhez járulhatnak hozzá. Az áthidaló kölcsön nyújtást lazító módosítás az eddig is bővülő kereslettel rendelkező áthidaló hitelezés előtt nyithat további teret, ami összességében mind a hitelkereslet, mind a kapcsolódó lakás-előtakarékosági szerződések iránti kereslet további bővülését okozhatja.

236. ***Az állami támogatás kulcsfontosságú a kereslet szempontjából.*** A lakás-takarékpénztári termék keresletére azonban kétség kívül a konstrukcióhoz kapcsolódó állami támogatásnak van a legnagyobb hatása, ami szintén a szabályozó hatáskörébe tartozik. A hazai piacon az egész rendszer alapköve az állami támogatás, így annak jövőbeli mértéke és esetleges változása jelentősen befolyásolhatja a kereslet alakulását. Az állami támogatás mértékének a megemlése a kereslet növekedését idézheti elő, ám ez jelentős költségvetési hatásokkal is jár, amit részletesen is megvizsgáltunk a 4. fejezetben.

237. ***Piaci kamatok hatása a lakás-takarékpénztári termékek keresletére.*** A kereslet jövőbeli alakulására azonban nem csupán a szabályozás lehet hatással, hanem különböző piaci, makrogazdasági körülmények is. A lakás-takarékpénztári szolgáltatást potenciálisan igénybe vevő ügyfelek döntéseit például az is befolyásolhatja, hogyan alakulnak a piaci kamatok, valamint a piaci kamatokra vonatkozó jövőbeli várakozások. Amennyiben alacsonyok a piaci kamatok és tartósan alacsonyok a kamatkilátások is, akkor a keresleti oldal várhatóan nagy érdeklődést fog mutatni az államilag támogatott megtakarítást tartalmazó lakás-takarékpénztári konstrukció iránt. Amennyiben magasak a kamatok, és tartósan magasak a kamatkilátások is, akkor az államilag támogatott megtakarítás mellett felvehető kedvezményes hitel lehet a konstrukció vonzereje a fogyasztók szemében. A hatás tehát nem egyértelmű, azonban a jelenleg kínált termékek kondíciói, valamint a megtakarítási oldal

<sup>160</sup> 361/2009. (XII. 30.) Korm. rendelet a körültekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról

<sup>161</sup> Forinthitelek esetén a fedezet 75%-a adható ki hitelként, míg az euró alapú hiteleknel ugyanez az arány 60%, valamint egyéb más devizákban kötött hiteleknel 45%.

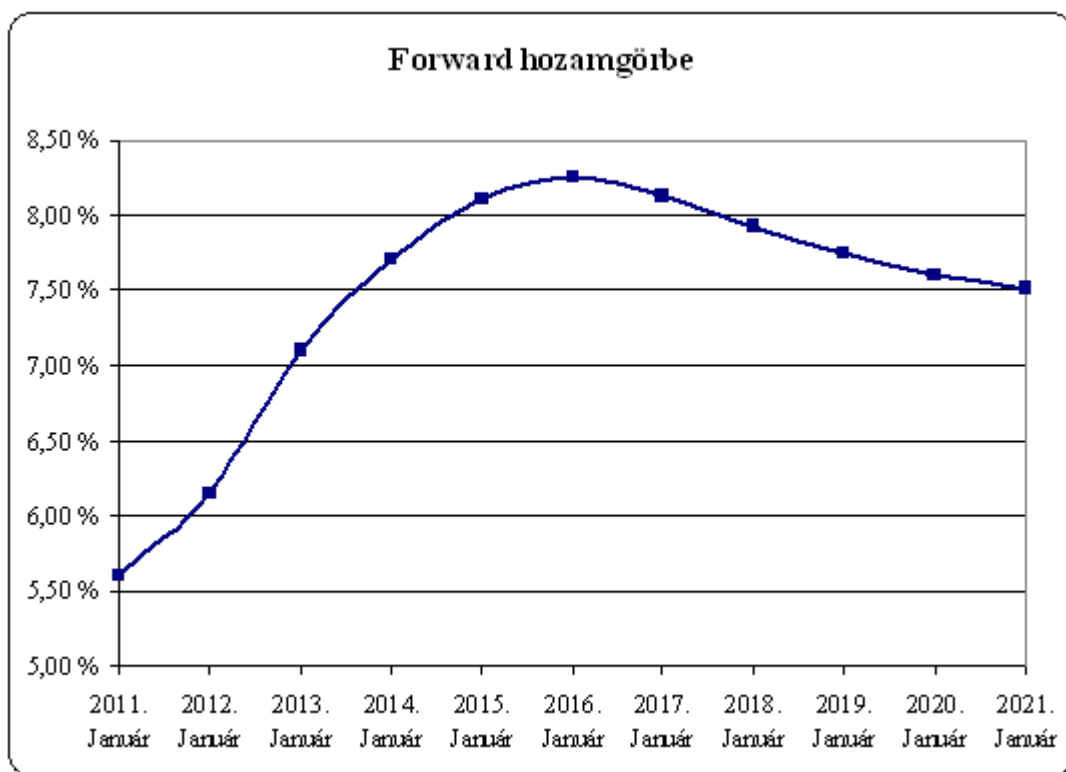
<sup>162</sup> 2010. évi XC. törvény egyes gazdasági és pénzügyi tárgyú törvények megalkotásáról, illetve módosításáról

<sup>163</sup> Ezekről részletesen szoltunk az 1. és a 2. fejezetben.

jelenlegi domináns szerepe a fogyasztói preferenciákban arra engednek következtetni, hogy a kereslet növekedéséhez nagyobb valószínűséggel vezetnek az alacsony kamatok. A lakás-takarékpénztárak jelenleg fix kamatozású termékei iránti keresletre a piaci kamatok volatilitása is hatással lehet, ám a hatás irányát nehéz megbecsülni. A kockázatkerülő ügyfelek számára volatilis kamatkörnyezetben előnyös lehet a kiszámítható lakás-takarékpénztári termék, míg a kockázatkedvelő fogyasztók a piacon potenciálisan elérhető magasabb hozamok irányába fordulhatnak.

238. **Várakozások az állampapír hozamok és kamatok alakulására.** Jelenleg az éven túli futamidejű referencia állampapírok hozamai 6-7% körül mozognak, a 10 éves lejáratú állampapír hozamok pedig valamivel magasabbak. Ilyen kamatkörnyezetben a lakás-takarékpénztári megtakarítás állami támogatás nélkül kedvezőtlennek tűnik, az állami támogatás révén azonban a lakás-takarékpénztári ügyfélhozamok akár jelentős mértékben is meghaladhatják az állampapír hozamokat. Az alábbi ábra a 2011. január 20-ai zérókupon hozamgörbéből számított forward hozamgörbét ábrázolja a következő 10 évre, ami szintén az államilag támogatott lakás-takarékpénztári hozamoknál alacsonyabb állampapír hozamokat és alacsonyabb kamatokat vetít előre. Az állampapírhozamok alakulását azonban akár nagy volatilitás is jellemezheti.

23. ábra: Forward hozamgörbe



Forrás: ÁKK

239. **A reáljövedelmek és a munkanélküliség alakulása.** Végül két olyan makrogazdasági tényező alakulását is áttekintjük, amelyekről úgy gondoljuk, hogy azok nagyban befolyásolhatják a lakás-takarékpénztári termékek iránti kereslet alakulását. Az átlagos reáljövedelem 1997-től 2006-ig egyenletes mértékben nőtt, majd 2007-ben hirtelen megtorpant,<sup>164</sup> és elkezdett csökkenni. A vállalatok magatartását 2009-ben és 2010-ben is a válság következtében jelentősen megromlott profithelyzet helyreállítása határozta meg, így

<sup>164</sup> Forrás: [http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xstadat/xstadat\\_eves/i\\_zhc006.html](http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_zhc006.html) - az infláció mértékével korrigálva; és [http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xstadat/xstadat\\_eves/i\\_qpt007.html](http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_qpt007.html)

2010-ben is jellemző maradt a termelékenység-növekedéstől elmaradó reálbér-alakulás és a mérsékelt létszámbővülés. A kedvezőbb konjunktúra hatására azonban 2011-ben fokozatosan megindulhat a reáljövedelmek növekedése és a létszámbővülés. A munkanélküliségi ráta<sup>165</sup> 2007. negyedik negyedétől kezdve 2010. második negyedévére 11,8%-os szintre nőtt. 2010. második felétől kezdődően lassú foglalkoztatás-bővülés figyelhető meg. A munkapiaci viszonyok jövőbeli alakulásának pontos prognosztizálása jelenleg csak nagy bizonytalansággal végezhető el, mindazonáltal megállapítható, hogy nem figyelhető meg olyan radikális visszalépés a reáljövedelmek és a munkanélküliség terén, amely jelentős korlátot jelentene az LTP konstrukciók keresletének növekedéséhez.

240. **Összegzésképpen** elmondható, hogy a lakás-takarékpénztári termékek keresletének jelenlegi és jövőbeli növekedését makroökonómiai tényezők nem akadályozzák. Keresleti oldalról a piac további bővülése várható. A konstrukció adottságai miatt vannak természetes határai a keresleti oldal növekedésének, de egyelőre úgy tűnik, hogy a potenciális penetrációt még messze nem érte el a piac. A penetráció természetes határát legfőképp a fogyasztók preferenciáiból eredő sajátosságok jelenthetik: a lakás-takarékpénztári konstrukció hosszú távú pénzügyi elköteleződést jelent, és korlátozott felhasználási célokra vehető igénybe.

---

<sup>165</sup> Forrás: <http://laborsta.ilo.org/STP/guest>

## 7.2. Helyettesíthetőség

241. **A helyettesíthetőség vizsgálatának módja.** A lakás-takarékpénztári konstrukció lehetséges helyettesítő termékeit egyrészt kínálati, másrészt keresleti oldalról vizsgáltuk. A kínálat oldaláról a Magyarországon jelenlévő hitelintézetek, pénzügyi vállalkozások ajánlatait elemeztük; a helyettesíthetőség keresleti oldali elemzéséhez a 2010. októberében végzett lakossági piackutatás<sup>166</sup> eredményei nyújtottak információt. Ezt követően társhatóságok piacmeghatározási gyakorlatát mutatjuk be lakás-takarékpénztári vonatkozású ügyekben.

242. **Korlátozott helyettesíthetőség termékkínálat alapján.** A lakás-takarékpénztári szerződés **megtakarítási és hitelszerződés.** A konstrukció gyakorlatilag két részből áll: megtakarítás és opcionális hitelfelvétel.<sup>167</sup> Az előtakarékoskodót lakáscélú felhasználás esetén a betét összegéhez igazodó mértékű állami támogatás illeti meg<sup>168</sup>, emellett a megtakarítás kamatadó mentes. A hitelintézetek kínálatában jelenleg hasonló konstrukció nem található. Ha a megtakarítási és a hitel oldalt külön vizsgáljuk, akkor is azt tapasztaljuk, hogy csak korlátozott mértékű helyettesítés képzelhető el.

243. **Helyettesíthetőség megtakarítási termékkel.** A pénzintézetek által kínált megtakarítási termékek között elvileg bármelyik megtakarítási termék szóba jöhet, közvetlen állami támogatás azonban egyik termékhez sem kapcsolódik. Kamatadómentesség a tartós befektetési számlák (TBSZ), bizonyos típusú életbiztosítások, az önkéntes nyugdíjpénztári befizetések és a nyugdíj-előtakarékoszási számlák (NYESZ) esetében, jellemzően minimálisan 5 év megtakarítás után érhető el<sup>169</sup>. Az öt év elteltével a TBSZ kivételével azonban a felsorolt termékek esetén a megtakarításhoz való hozzáférés korlátozott. A lakás-takarékpénztári termék és ezen megtakarítási termékek közötti jelentős különbség továbbá, hogy a lakás-takarékpénztári megtakarításhoz kapcsolódik egy kedvezményes hitelfelvételi opció is.

244. **Helyettesíthetőség hitellel.** A termék hitel oldalával gyakorlatilag bármely hitelintézet hitel terméke helyettesíthető lehet. A lakás-takarékpénztárak forint alapú, fix kamatozású hitelekét kínálnak, ami minden bank kínálatában megtalálható. A termékek kondícióit tekintve elméletileg a kereskedelmi bankoknál jelenleg kínált forint alapú hitelek kondíciói kevésbé kedvezőek a pénztárak kondícióihoz képest, viszont a pénztárak hitelei jellemzően kis összegűek és csak lakáscélra használhatók. Potenciális helyettesítő terméknek tekinthetők a deviza alapú hitelek is, ezek igénybevétele azonban, amint korábban is utaltunk rá, jelenleg korlátozott. Kiemelendő egyebekben az is, hogy sem a pénztáraknál, sem a bankoknál nem kerülhető meg az ügyfél hitelképességének vizsgálata. A pénztárak esetében a „megtakarítási előélet” azonban jelzésértékű lehet, továbbá a korábbi rendszeres megtakarítás önfegyelemre nevelheti az ügyfelet, ami a hitel rendszeres törlesztése szempontjából sem elhanyagolható. Itt is kiemelendő továbbá a lakás-takarékpénztári termék összetett jellege, ami miatt a hitel a

<sup>166</sup> A piackutatást a Scale Research Piackutató Kft. végezte. A kutatás 1.000 fős országos reprezentatív mintán telefonos adatfelvétellel készült. Az 1.000 fős alpmintába 102 lakás-takarékpénztári termékkel rendelkező került, a pontosabb elemezhetőség kedvéért a kutatók a lakás-takarékpénztári termékkel rendelkezők körére ún. boost interjúkat készítettek, aminek következtében összesen 341 fős mintán elemezték lakás-takarékpénztári termékkel rendelkezők sajátosságait.

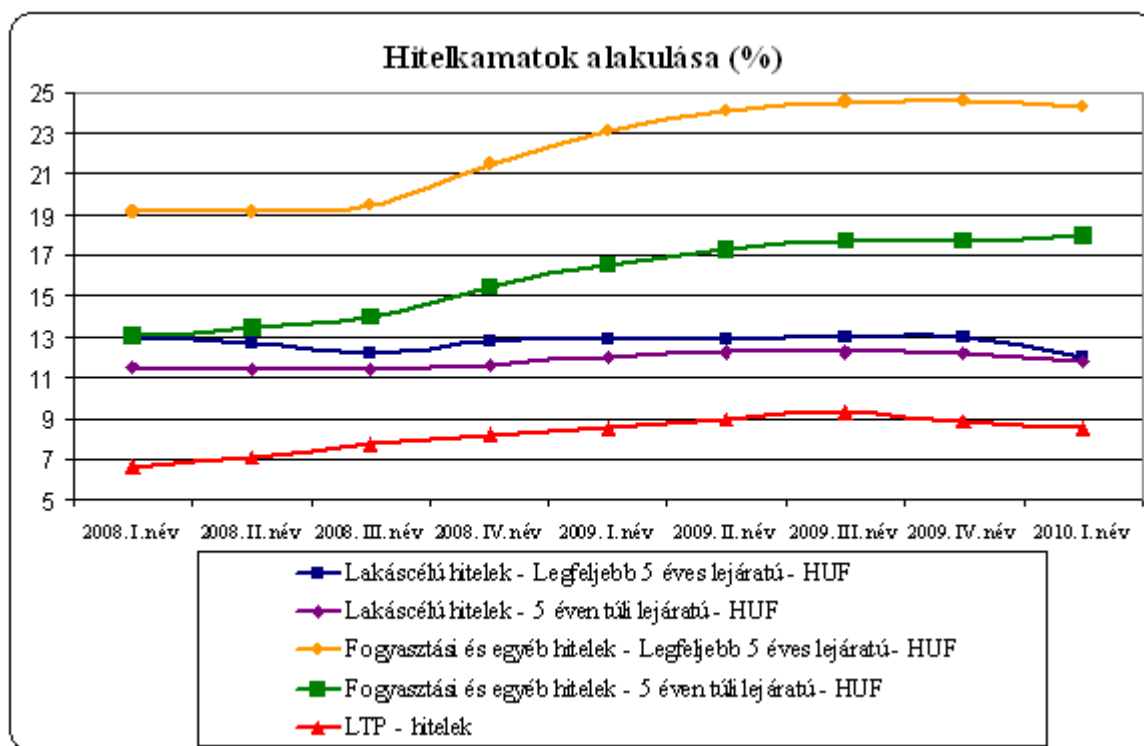
<sup>167</sup> A lakás-takarékpénztári termék felépítésével részletesen foglalkozik a 2. fejezet.

<sup>168</sup> A támogatás éves mértéke a betétként elhelyezett összeg 30%-a, legfeljebb 72.000 Ft/év.

<sup>169</sup> A NYESZ számla esetében a megtakarításhoz a nyugdíjkorhatár elérésekor, vagy nyugdíjba vonuláskor lehet hozzáférni. A nyugdíj előtti hozzáférés lehetőségét nem zárja ki a törvény, de szigorú adózási és támogatás visszafizetési rendelkezésekhez köti. Az önkéntes nyugdíjpénztárban gyűjtött megtakarítás 10 év tagsági jogviszonyt követően bizonyos feltételekkel a nyugdíjazás előtt is hozzáférhetővé válik, a nyugdíj előtt felvett összeg egy része után személyi jövedelemadó és egészségügyi hozzájárulás kötelezettség keletkezhet.

megtakarítási oldal nélkül nem vehető igénybe, azonban éppen a megtakarítási oldal miatt lehetnek kedvezőek a hitel kondíciói.

24. ábra: Hitelkamatok alakulása



Forrás: MNB, Pénztárak adatszolgáltatása

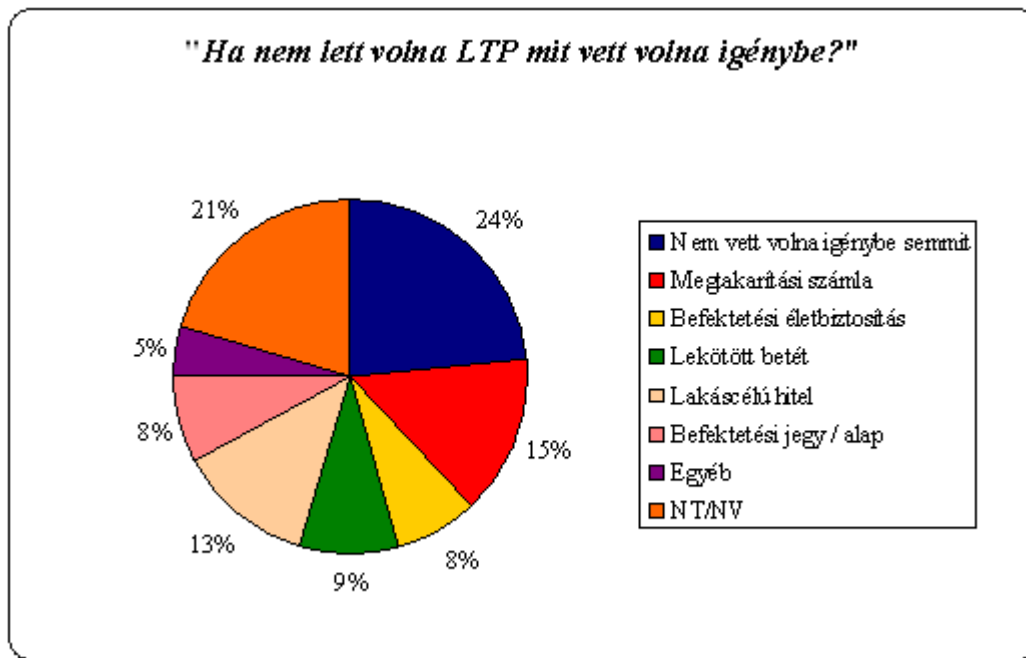
245. **Helyettesíthetőség – a lakossági piackutatás eredményei.** A felnőtt lakosság körében végzett felmérés eredményei szerint – azok körében, akik jelenleg nem rendelkeznek a termékkel, viszont hallottak már róla – a megkérdezettek fele úgy gondolja a lakás-takarékpénztári termék semmihez sem hasonlítható<sup>170</sup>. A válaszadók tizede szerint a termék leginkább a megtakarítási számlához, 8% szerint a befektetési életbiztosításhoz hasonló. A válaszadók viszonylag kis része szerint lekötött betétbe, lakáscélú hitelhez, illetve befektetési jegyekhez hasonlít a lakás-takarékpénztári termék. A lakás-takarékpénztárral rendelkezők negyede, arra a kérdésre, hogy mit vett volna igénybe, ha nem lett volna lakás-takarékpénztári konstrukció<sup>171</sup> azt válaszolta, hogy nem vett volna igénybe semmit. A megkérdezettek 15%-a megtakarítási számlán tartotta volna a pénzt, 8-9% lekötött betétbe, életbiztosításba vagy befektetési alapba fektette volna a megtakarításait. Érdekes kiemelni, hogy 13% azok aránya, akik ha nem lenne lakás-takarékpénztári termék, valamilyen lakáscélú hitelt vettek volna fel.

<sup>170</sup> 43. kérdés. Ön szerint milyen egyéb termékek, szolgáltatások hasonlíthatóak a lakás előtakarékosághoz, a lakás-takarékpénztárhoz? Mi az, ami még hasonló célt szolgál? – Scale Research Kft. 56. oldal, 18. ábra

<sup>171</sup> 28. kérdés: Amennyiben nem létezne ilyen lakás előtakarékosági, lakás-takarékpénztári szolgáltatás, mit gondol, ez esetben mit vett volna igénybe? – Scale Research Kft. 60. oldal, 22. ábra



25. ábra: Potenciális helyettesítő termékek



Forrás: Scale 2010, 56. o.

246. **Nemzetközi tapasztalatok – helyettesíthetőség, releváns piac.** A társhatóságok közül a német, cseh és a brit hatóságoknak voltak lakás-takarékpénztári (LTP) piacot érintő eljárásai<sup>172</sup>.

247. **Németország.** A német versenyhatóság a Deutsche Hyp, az EUROHYPO és RHEINHYP jelzáloghitel-intézetek fúziója<sup>173</sup> során a releváns termékpiacot elsőként megtakarítási és hitel termékekre bontotta, majd ezen belül további részpiacokat azonosított. Külön figyelmet fordított az ingatlanfinanszírozási piacra és felmerült a lakás-takarékpénztárak piacát különálló szegmensként való vizsgálata, mivel keresleti szempontból más termékkel nem helyettesíthető. A hatóság a döntésben megjegyezte, hogy a lakás-takarékpénztárak külön vizsgálata esetén szűk (csak LTP) és tág (LTP mellett egyéb hitelek, jelzáloghitelek) piac-meghatározás is elképzelhető, mivel az LTP-nek olyan sajátosságai lehetnek, például állami támogatás, garantált alacsony hitelkamat, ami a helyettesíthetőség ellen szól. A konkrét piac-meghatározás tekintetében azonban a német hatóság *nem foglalt állást*.

248. **Egyesült Királyság.** A brit versenyhatóságnak számos lakás-takarékpénztári piacot érintő fúziója volt<sup>174</sup>. Angliában a lakás-takarékpénztárak nemcsak lakáscélú megtakarításokat és ehhez kapcsolódó hiteleket kínálnak, hanem egyéb termékeket – megtakarítási lehetőségek; befektetési alapok, kötvények, személyi hitelek, jelzáloghitelek, hitelkártyák, biztosítások – is. A hatóság által követett gyakorlat szerint<sup>175</sup> a lakossági folyószámlák, a megtakarítási

<sup>172</sup> Az ECN adatkérésre érkezett válaszok alapján.

<sup>173</sup> B 4-37/02

<sup>174</sup> Az LTP piacon jelenleg hozzávetőlegesen 52 szereplő van; top 5 legnagyobb szereplő: Nationwide, Yorkshire, Coventry, Skipton, Leeds<sup>174</sup>. 1989-2000 között tíz LTP-t bankká alakítottak át vagy nagyobb bankba olvasztottak (demutualisation). 2006 és 2009 között hat jelentősebb fúzió történt; a nagyobb szereplők közül négy ügyben a Nationwide pénztárba olvadtak kisebb pénztárak [ME/2660/06 – Nationwide – Portman, ME/3871/08 Nationwide – Cheshire, ME/3872/08 – Nationwide – Derbyshire, ME/4108/09 – Nationwide – Dunfermline] egy fúzió a Yorkshire-t érintette [ME/4363/09 – Yorkshire – Chelsea<sup>1</sup> és egy a Skipton-t [ME/3987/09 – Skipton – Scarborough].

<sup>175</sup> Lloyds/Abbey National és Portman /Sun Bank fúziókban alkalmazott megközelítés

számlák, a jelzáloghitelek, a személyi hitelek, a hitelkártyák, a biztosítások, a nyugdíjalapok, a hosszú távú megtakarítások különálló termékpiacot alkotnak. A fúziók során azonban felmerült az egyesületek, önszegélyező pénztárak („*mutuals*”) különálló piacként történő meghatározásának igénye. Az OFT véleménye szerint a pénztárak nem alkotnak különálló piacot, mivel más pénzügyi szolgáltatóhoz hasonló szolgáltatásokat nyújtanak és a fogyasztók a szolgáltatás szempontjából érdekeltek és kevésbé számít az, hogy a szolgáltatást nyújtó fél milyen jogi formában működik. Nem elhanyagolható azonban, hogy Angliában a lakás-takarékpénztári konstrukcióhoz közvetlen állami támogatás nem kapcsolódik.

249. **Csehország.** A cseh hatóságnak a lakás-takarékpénztári piacot érintően egy kartell<sup>176</sup> és egy fúziós ügye volt. A hatóság a piacmeghatározás során főként helyettesíthetőségi lehetőségeket vette figyelembe, azaz, hogy az LTP termékek helyettesíthetők-e egyéb banki termékekkel. Szakértői vélemény alapján **két, különálló releváns termékpiacot állapított meg:** (1) lakáscélú megtakarítások – megtakarítási fázis és (2) lakáscélú hitelek piaca.

1. **Lakáscélú megtakarítások.** A lakáscélú megtakarítások elkülöníthetők egyéb megtakarítási formáktól mivel állami támogatás kapcsolódik hozzá, és a megtakarítási idő alatt fix a kamatozás. Állami támogatás más termékekhez is jár, például idősök számára nyújtott biztosítási termékek, a felhasználási cél azonban eltér egymástól<sup>177</sup>. A többi megtakarítási termékkel ellentétben a lakáscélú megtakarítási termék amiatt is speciálisnak tekinthető, mert a kapcsolódó állami támogatás és a befektetett összeghez viszonyított kamat miatt viszonylag jól jövedelmező. Mindezek alapján a hatóság arra a következtetésre jutott, hogy a megtakarítási fázis tekintetében a lakáscélú megtakarítások *nem helyettesíthetők* más megtakarítási formákkal.
2. **Lakáscélú hitelek piaca.** Az LTP termék hitel részét illetően a hatóság megállapította, hogy etekintetben fennáll a más termékkel történő helyettesítés lehetősége. Ez főleg abból fakad, hogy ezen a területen nincs számottevő állami közreműködés. A termék hitelfelvételi részét illetően szóba jöhetnek a jelzáloghitelek és egyéb banki hitelek is, a jelzáloghitelek például szintén alkalmasak lakásfinanszírozásra, meg kell jegyezni azonban, hogy 1998-2003 között a jelzáloghitelek az LTP által nyújtott hitelekhez viszonyítva, csak korlátozott mértékben voltak alkalmasak lakásfelújításra, vagy egyéb, kisebb lakáscélú tervek megvalósítására és 2004-től a jelzálogbanki hitelek a pénztárak által kínált hitelekhez képest kevésbé kedvezőek.

250. **Különálló termékpiacok meghatározása mellett szóló indokok.** A cseh hatóság véleménye szerint az LTP termék megtakarítási és hitel oldala nem kapcsolódik szorosan egymáshoz, ezért lehetővé válik, hogy azokat külön-külön vizsgálják. Ezen túlmenően a lakás-takarékpénztári ügyfél számára is lehetőség van arra, hogy csak a termék megtakarítási részét vegye igénybe, másrészt a terméket más termékkel is kombinálhatja, például jelzáloghitelekkel. Szakértői vélemény szerint a hitelnyújtás viszonylag jól jövedelmező tevékenység, jövedelmezőbb, mint a lakáscélú megtakarítási tevékenység, ami szintén abba az irányba mutat, hogy a termék két részét külön kezeljék.

---

<sup>176</sup> A hatóság versenykorlátozó megállapodás és közös erőfölény gyanúja miatt indított eljárást 1994-ben a cseh lakás-takarékpénztári piacon működő hat pénztár ellen. A pénztárak a megtakarításokkal kapcsolatos díjtételekre vonatkozóan folytattak egyeztetéseket. A pénztárak részletes statisztikai adatsorokat küldtek egymásnak a tevékenységük eredményességéről, különös tekintettel a lakás takarékpénztári megtakarításokat illetően. Erről a pénztárak egyesületének ülésén döntöttek 1997 decemberében. A pénztárak közötti információcsere 1997-től 2004. áprilisáig havi rendszerességgel zajlott.-

<sup>177</sup> Az idősök számára kialakított biztosítási termékek például akkor jelentenek hatékony megtakarítást, amikor alacsonyabb lesz az ügyfél jövedelme, továbbá ezek a termékek 5-10 év megtakarítás után vehetők igénybe, kisebb összegű megtakarítások mellett. A megtakarítás akkor vehető igénybe, ha az ügyfél betölti a 60. életévet. Magyarországon ilyen például a NYESZ számla.

251. Az ügyben a cseh hatóság jogsértést állapított meg és bírságot szabott ki<sup>178</sup>, melyet a felek megfellebbeztek. A bíróság a versenyhatóság határozatát részben megváltoztatta, a piac-meghatározásra vonatkozó megállapítások azonban a bíróságon is megálltak. A cseh hatóság a Raiffeisen és a HYPO Lakás-takarékpénztárak fúziójának<sup>179</sup> vizsgálata során is a kartell ügyben vázolt megközelítéshez hasonlóan járt el; két részből álló releváns piacot állapított meg.

252. **Helyettesíthetőség kapcsán megfogalmazható következtetések.** Keresleti oldalról vizsgálva a termék összetett jellegéből és a megtakarítási oldalhoz kapcsolódó állami támogatásból adódóan első látásra korlátozottnak tűnnek a helyettesítési lehetőségek, nem elhanyagolható ugyanakkor, hogy a hitelfelvétel opcionális jellege a helyettesíthetőség kérdését némiképp árnyalja. A termék betéti részét illetően a kapcsolódó állami támogatásból kifolyólag korlátozott helyettesítés rajzolódik ki, ugyanakkor magas kamatkörnyezetben a kereskedelmi banki betéti termékek potenciális helyettesítők lehetnek. A termék hitel részét vizsgálva a kereskedelmi banki hitelek elsősorban az áthidaló és az azonnali áthidaló hitelek esetében jelenthetnek árazási korlátot. Ezek a megfontolások és a nemzetközi tapasztalatok abba az irányba mutatnak, hogy a releváns termékpiac meghatározására nem adható egyértelmű válasz, mind a szűk (csak lakás-takarékpénztárak) mind a tág (lakás-takarékpénztárak és kereskedelmi bankok) termékpiac mellett lehet érveket hozni. Az ágazati vizsgálatban feltárt információk alapján több érv szól a tág termékpiac mellett, különösen igaz ez az áthidaló és az azonnali áthidaló hitelek esetére.

---

<sup>178</sup> A cseh versenyhatóság a pénztárak magatartását jogsértőnek minősítette és 55 millió cseh korona (~22,5 millió EUR) megfizetésére kötelezte a feleket. Az ügyben több döntés született, mert a pénztárak több esetben eljárási és anyagi jogi kifogásokkal éltek. A végső döntést is megfellebbezték, melynek során a bíróság helyt adott a fellebbezésnek, mivel nem látta bizonyítottnak, hogy a megállapodás alapján azonosítható a pénztárak jövőbeli stratégiája. <http://www.compet.cz/en/competition/news-competition/building-savings-companies-infringed-competition-law/>

<sup>179</sup> <http://www.compet.cz/en/information-centre/press-releases/competition/merger-komercni-bankamodra-pyramida-approved/>

### **7.3. A keresletre vonatkozó információk a lakossági piackutatás alapján**

253. **Potenciális penetráció vizsgálata lakossági felmérés alapján.** A hazai lakás-takarékpénztári piac jelenlegi penetrációját a korábbiakban hozzávetőlegesen 12%-ra becsültük, ami nemzetközi összehasonlításban is alacsonynak tekinthető.<sup>180</sup> A rendelkezésünkre álló adatok nem elegendőek a piac potenciális penetrációjának pontos becsléséhez, a GVH megrendelésére a lakás-takarékpénztári piaccal kapcsolatosan készült lakossági felmérés azonban fontos információkkal szolgálhat a potenciális penetráció vizsgálatában.

254. **A felmérés reprezentatív mintán készült, elemezhető részsokaságokkal.** A lakossági kutatás egy 1000 fős, a teljes lakosságra reprezentatív mintán készült. A minta három részsokaságból épül fel: a lakás-takarékpénztári konstrukciót egyáltalán nem is ismerők, a konstrukciót ismerők, de azzal nem rendelkezők, valamint a konstrukcióval rendelkező személyek.

255. **A terméket jelenleg nem ismerők akár 7%-kal is növelhetik a penetrációt.** A konstrukciót egyáltalán nem ismerő részsokaságról feltételezhető, hogy annak egy része bizonyosan a potenciális kereslet részét képezheti, így figyelembe vehető a potenciális penetráció becslésekor. A felmérés eredményei szerint ezen részsokaság 39%-a a kérdezőbiztosok tájékoztatását követően érdeklődést mutatott a konstrukció iránt. Elviekben a teljes részsokaság is képezhetné a potenciális penetráció részét, ám egy valamelyest konzervatívabb megközelítésként mi csupán az érdeklődést mutató 39%-ot vesszük figyelembe. Amennyiben a részsokaság e 39%-át a teljes lakosságra extrapoláljuk, hozzávetőlegesen a lakosság 7%-át kapjuk eredményül. Ezek alapján elmondható, hogy a terméket jelenleg nem ismerők potenciálisan akár 7%-kal is emelhetik a piaci penetrációt, amennyiben megfelelő tájékoztatásban részesülnek.

256. **A terméket ismerők is fontos tartalékot jelenthetnek a penetráció későbbi alakulásához.** A második részsokaság a terméket ismerőket, de azzal nem rendelkezőket tartalmazza. Elviekben ez a részsokaság is teljes egészében képezhetné a potenciális penetráció részét, hiszen akár az összes a részsokaságba tartozó személy is lakás-takarékpénztári ügyfélle válhatna, érdemes azonban ebben az esetben is egy konzervatívabb megközelítést alkalmazni. Számos oka lehet annak, hogy valaki ismeri a terméket, de mégsem rendelkezik azzal. A potenciális kereslet és penetráció szempontjából két ok emelhető ki: ha valaki nem képes rendszeresen megtakarítani, illetve ha valaki alternatív módon, számára kedvezőbben is meg tudja valósítani azt a célt, amit lakás-takarékpénztári termék igénybevételel is meg lehetne valósítani.

257. **A megtakarítási képesség akadályozza a penetráció bővülését, ugyanakkor a javulása a penetráció jelentős emelkedését is okozhatja.** A felmérés szerint a részsokaságba tartozók közül azok, akik ismerik a terméket, rendelkeznek lakáscéllal, ám nem rendelkeznek megtakarítási képességgel, a teljes lakosság mintegy 25%-át képezhetik. Ezek a személyek potenciálisan akkor válhatnak lakás-takarékpénztári ügyfélle, ha javulás következik be a megtakarítási képességükben, ami szorosan összefügg mind a jövedelmi helyzetükkel, mind számos egyéb, mikro- és makrogazdasági tényezővel is. A második részsokaságnak ez az alsokasága tehát figyelembe vehető a potenciális penetráció becslésekor, ám számos bizonytalansági tényező kapcsolódik hozzá. Elmondható mindenesetre, hogy kedvező gazdasági és egyéb (többnyire egyéni jövedelmi) körülmények között ezek a személyek akár további 25%-kal is növelhetik a potenciális penetrációt.

---

<sup>180</sup> Bővebben lásd a 3.2.1. fejezetben.

258. *A megtakarító lakosság is hozzájárulhat a penetráció további bővüléséhez.* A második részsokaság másik számunkra releváns alsokaságát azok a személyek képezik, akik képesek ugyan megtakarítani és ismerik is a terméket, de mégsem veszik igénybe. Ezen személyek egy része előfordulhat, hogy jelenleg nem rendelkezik lakáscéllal, ám ez idővel változhat, ami potenciális ügyfelekké teheti őket. Szintén elképzelhető, hogy egyesek alternatív módon valósítják meg azt a céljukat, ami lakás-takarékpénztári termékkel is megvalósítható lenne. A gazdasági környezet valamilyen irányú változása ebben az esetben eredményezheti azt, hogy a lakás-takarékpénztári termék kedvezőbbé válik az alternatív megoldásnál ezen személyek számára, így ők is a piac potenciális ügyfeleivé válhatnak. Ezen alsokaságra vonatkozóan nem állnak a rendelkezésünkre megbízható becslések, ám elmondható, hogy ezek a személyek tovább növelhetik a piaci penetrációt. A fentieket az alábbi táblázat foglalja össze.

**12. táblázat: Potenciális penetráció**

Jelenlegi penetráció	A terméket jelenleg nem ismerik – érdeklődnének	A terméket ismerik, de nem tudnak megtakarítani	A terméket ismerik és képesek megtakarítani
12%	+7%	+25%	tovább növelhetik a penetrációt

259. *A termék ismertsége egyes demográfiai csoportokban.* A potenciális penetrációra adott becslésünket tovább árnyalhatjuk, amennyiben megismerjük a különböző demográfiai csoportoknak a lakás-takarékpénztári konstrukció ismertségére vonatkozó jellemzőit. Ahogyan az a reprezentatív lakossági felmérésből kiderül, a 18 és 24 év közöttiek csoportjában rendkívül alacsony – 8%-os – a termék ismertsége, míg az idősebb korosztályokban ennek körülbelül a kétszerese. Ez minden bizonnyal annak köszönhető, hogy a fiataloknak a szülőktől való önállósodása, azaz pénzügyi függetlensége átlagosan már nem a 18. évük betöltésekor történik, hanem nagyjából négy-öt évvel később. Az önállósodás megkezdése előtt nem tájékozódnak a különböző befektetési lehetőségekről, így a lakás-takarékpénztári konstrukciót sem ismerik. Ez az eredmény pedig arra utal, hogy a penetrációt tovább lehetne növelni, ha a felsőoktatásban részesülők<sup>181</sup> között sikerülne jelentősen megnövelni a termék ismertségét.

260. *A termék használata egyes demográfiai csoportokban – képzettség.* A lakossági piackutatásból az is kiderül, hogy a diplomások körében szignifikánsabb magasabb a lakás-takarékpénztárral való rendelkezés aránya, mint az alacsonyabb képzettségűek körében: a diplomások 22%-a lakás-takarékpénztári szerződő, míg az érettségivel rendelkezőknek csak 15%-a, a szakmunkásoknak csak 11%-a és a nyolc általánossal vagy annál kevesebbel rendelkezőknek csak a 3%-a.

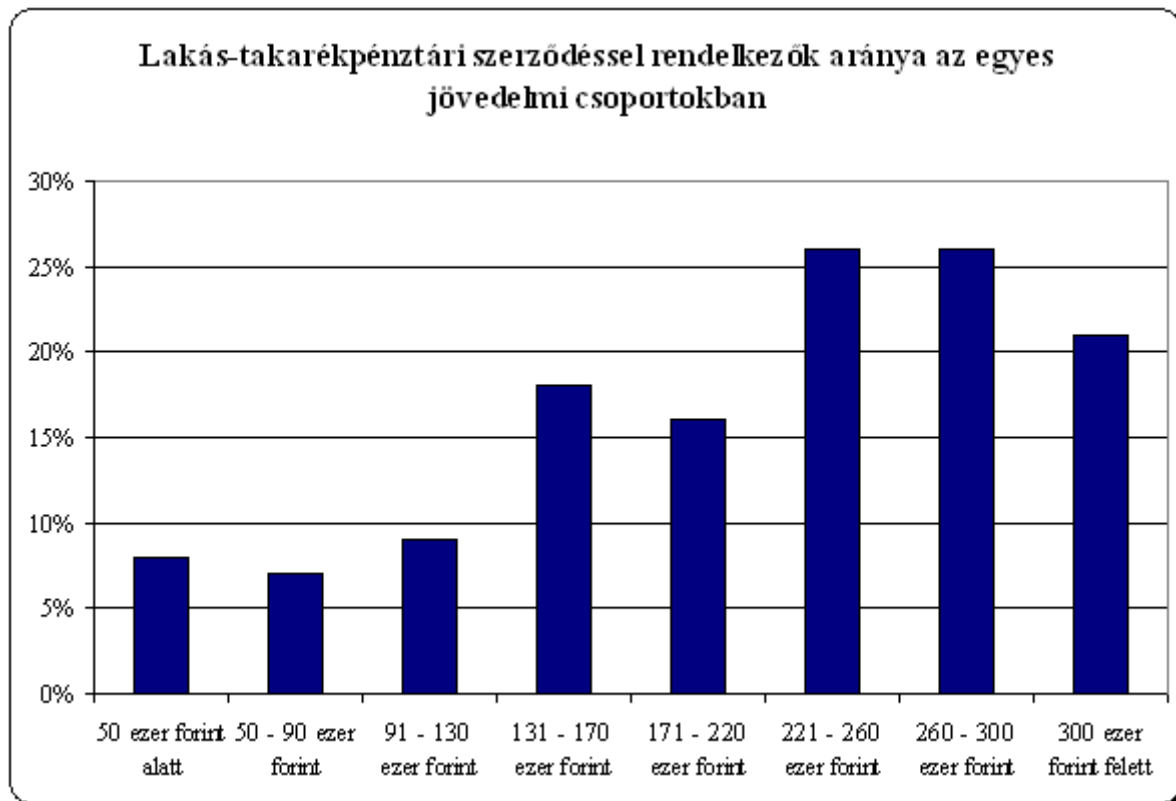
261. *A termék használata egyes demográfiai csoportokban – jövedelem.* Az egyik legérdekesebb eredménye a piackutatásnak azt mutatja, hogy a havi 220 ezer forint feletti jövedelemmel rendelkezők között szignifikánsan magasabb a lakás-takarékpénztárral rendelkezés aránya, mint az alacsonyabb jövedelműek körében. A havi 220 ezer és 300 ezer forint között keresők 26%-a rendelkezik lakás-takarékpénztári szerződéssel, míg a havi 90 ezer és 130 ezer forintos jövedelemmel rendelkezőknek csupán a 9%-a. Hibás lenne azonban

<sup>181</sup> A 2009-es Felsőoktatási Statisztikai Kiadványból kiderül, hogy a 18 és 24 éves közötti lakosságnak körülbelül az 50%-a vesz részt nappali tagozatos egyetemi és főiskolai, valamint alap-, mester- és osztatlan képzésben. Lásd: <http://www.nefmi.gov.hu/miniszterium/oktatasi-statisztikak/felsooktatasi-statisztikai-kiadvany-2009>

arra a következtetésre jutni ebből, hogy az állami támogatás nem jut el a megfelelő célcsoportokhoz. Figyelembe kell ugyanis venni, hogy Magyarországon ugyan magas jövedelemnek számít a 220 ezer és 300 ezer forint közötti jövedelem, a lakáspiaci árak azonban az átlag feletti jövedelműek számára is relatíve magasnak számítanak.

262. *A piackutatás eredményei a kereslet demográfiai megoszlására vonatkozóan (jövedelem szerint).* A piackutatás demográfiai vonatkozású eredményeit az egyes jövedelem kategóriák tekintetében a következő ábra foglalja össze.

26. ábra: *Igénybevétel az egyes jövedelmi csoportokban*



Forrás: Scale 2010, 39. o.

263. *A termék használata egyes demográfiai csoportokban – pénzügyi szofisztikáltság.* Az eddigi eredményeket támasztja alá a piackutatásban a lakás-takarékpénztári intézményt nem ismerők demográfiai jellemzőit mutató ábra. Kiderül, hogy a 18 és 24 év közöttiek 39%-a nem ismeri a terméket, a nyolc általánossal vagy kevesebbrel rendelkezők 36%-a nem ismeri a terméket, és azok közül, akik soha nem interneteznek, szintén kiemelkedően magas a lakás-takarékpénztári konstrukciót nem ismerők aránya.

264. Az egyéb pénzügyi termékek használatában szintén jelentős különbségeket látunk az egyes csoportok között. Azok, akiknek van LTP-jük, rendre magasabb arányban veszik igénybe a többi pénzügyi terméket is, míg akik nem is hallottak az LTP-ről, azok sokkal kevesebb pénzügyi terméket használnak. (Ez egyébként szembejuttatva nem igaz a személyi kölcsönre, amely az LTP-t nem is ismerő válaszadók körében is gyakori). Ha figyelembe vesszük, hogy az igénybe vevők iskolázottsága magasabb, az internet révén az információkhoz könnyebben férnek hozzá, és több banki terméket használnak, okkal gondolhatjuk – még ha ezt közvetlenül nem is mértük a kérdőívben –, hogy a pénzügyi kultúra, és az ebből fakadó termékhasználati szofisztikáltság befolyással van az LTP használatra.

## 8. Belépés

### 8.1. Bevezető – Elméleti elemzési keret

265. **Új piaci szereplők belépése.** Ha egy piac esetében jelentős bővülés várható, vagy nem elhanyagolható többletprofit keletkezik, várható, hogy a jelenleg nem piacon levők érdeklődését is felkelti az adott üzleti lehetőség, és megpróbálnak részesülni belőle.

266. **A belépés jelentősége.** A belépés lehetőségének különösen az olyan piacok esetében van jelentősége, ahol a piaci szereplők nem versenyző magatartása nagyobb valószínűséggel bír: jellemzően ilyenek a kevészereplős (oligopol) piacok. Ilyen esetekben az új szereplők piacra lépésének lehetősége fontos korlátja a már piacon lévő vállalatok magatartásának, egy új szereplő belépésekor ugyanis jellemzően fokozódik az ügyfelekért folytatott verseny, és ennek hatására a piacon lévő vállalatok is versenyzőbb magatartásra kényszerülnek.

267. **Belépési korlátok és típusaik.** A belépési korlátok olyan nehézségek, amelyekkel a piacra lépő vállalkozásoknak meg kell küzdeniük, de a piacon levőknek már nem.<sup>182</sup> A versenypolitikai szakirodalom<sup>183</sup> alapvetően két nagy csoportba osztja a belépési korlátokat. Az első csoportba a gazdasági és szabályozási környezetből adódó korlátok tartoznak (*entry barriers*), míg a második csoportba a piaci szereplők stratégiai magatartásából fakadóak (*entry deterrence*).<sup>184</sup>

268. **A gazdasági és szabályozási környezetből adódó korlátok.** A gazdasági és szabályozási környezetből adódó korlátok közül leggyakrabban az iparág elsüllyedt költségeit, a méretgazdaságosságot, illetve kulcsfontosságú erőforrásokhoz való hozzáférés lehetőségeit és költségeit szokás említeni. Ezek mellett jelentős lehet még a potenciális növekedés mértéke, azaz, hogy várhatóan milyen mértékű kereslettel szembesülnek az új belépők.

269. **A piaci szereplők stratégiai magatartásából fakadó korlátok** jellemzően a belépéskor felmerülő elsüllyedt költségek növelésére irányulnak. A piaci szereplők stratégiai magatartásukkal mind a piaci kínálatot, mind a keresletet befolyásolhatják. *Kínálati oldalról* például nagyban növelhetik az elsüllyedt költségek mértékét, amennyiben például szabadalmaztatják valamely létfontosságú input előállításának módszerét, vagy kizárólagos jogot szereznek valamely nem helyettesíthető létesítmény használatára. Hasonlóképpen megnehezítheti, vagy akár el is lehetetlenítheti a belépést, ha a piacon lévő vállalatok lezárják a potenciális belépők értékesítési csatornáit, például kizárólagos forgalmazási szerződésekkel. A piacon lévő vállalatok ezen kívül az adott piac *keresleti görbéjére* – és egyúttal a potenciális belépő költséggörbéjére – is hatást tudnak gyakorolni, mégpedig oly módon, hogy a potenciális belépő kisebb kereslettel és nagyobb költségekkel szembesüljön. Ezt leghatékonyabban úgy tudják elérni, hogy értékesítési stratégiájukban megkülönböztető jegyeket alkalmaznak (*branding*), illetve termékeiket úgy alakítják ki, hogy fogyasztóikat az esetleges utópiacokon is meg tudják tartani.

---

<sup>182</sup> Stigler klasszikus definíciója szerint olyan „termelési költségek”, amelyeket a piacra lépők kénytelenek viselni, míg a már piacon levők nem.

<sup>183</sup> Ez az összefoglaló alapvetően a Bishop&Walker (2010): *The Economics of EC Competition Law: Concepts, Application and Measurement*. Thomson Reuters, London 3. fejezete alapján készült.

<sup>184</sup> Az első esetben a versenyhatóságnak a megfelelő szabályozási környezet kialakítására kell törekednie (versenypártolás), míg a második esetben a piaci szereplők esetében versenyfelügyeleti eljárást célszerű lefolytatni.

## **8.2. A gazdasági és szabályozási környezetből adódó korlátok**

### **8.2.1. Keresleti oldali belépési korlátok**

270. **A lakás-takarékpénztári piac várhatóan jelentős növekedési tartalékokkal rendelkezik.** A lakás-takarékpénztári szolgáltatások magyarországi keresletének kiegyensúlyozott bővülése előtt nincsenek sem a gazdasági, sem a szabályozási környezetből eredő akadályok. Ahogy az a piac szerkezetét, és a keresletet ismertető részekben bemutatásra került, a lakás-takarékpénztári szolgáltatások piaca a 2008-2009-es válságot megelőző években stabilan 5% fölötti éves növekedést mutatott, majd a válság alatt is csak kis mértékben csökkent a kereslet. A 12%-os penetráció nemzetközi összehasonlításban alacsonynak mondható, és a penetrációval kapcsolatos becsléseink alapján a piac további, akár jelentős bővülése várható. A konstrukció adottságai miatt vannak természetes határai a keresleti oldal növekedésének, de egyelőre úgy tűnik, hogy a potenciális penetrációt még messze nem érte el a piac. A penetráció természetes határát legfőképp a fogyasztók preferenciáiból eredő sajátosságok jelenthetik: a lakás-takarékpénztári konstrukció hosszú távú pénzügyi elköteleződést jelent, és korlátozott felhasználási célokra vehető igénybe.

271. **A szabályozás változásai a kereskedelmi banki hitelezést szigorították...** A magyarországi lakás-takarékpénztárak működésének szabályozása az elmúlt években abba az irányba hatott, hogy a jogszabályi környezet egyre vonzóbbá tette a lakás-takarékpénztári termékeket, stabilabb hátteret biztosítva ezzel a lakás-takarékpénztári tevékenység számára. A lakáscélú hitelezésben csökkenőben van a más típusú állami támogatással bíró hitelek aránya, a devizahitelek visszaszorítása érdekében pedig a törvényalkotó szigorúbb szabályozás alá rendelte a kereskedelmi bankok lakossági hitelnyújtási tevékenységét. A lakás-takarékpénztárak (hitelezési) tevékenysége szempontjából feltétlenül kedvező, hogy megszűntek a korábban állami támogatással, vagy pedig a kockázatok nem megfelelő feltárásával kínált alacsony árú termékek.

272. **...a lakás-takarékpénztári terméket viszont kedvezőbbé tették.** A közvetlen lakás-takarékpénztárakon piacon kívül bekövetkezett szabályozásbeli változások hatását tovább erősítette, hogy a lakás-takarékpénztár esetében is olyan változások következtek be, amelyek javították a termék vonzerejét. A futamidő meghosszabbításával és a hozzátartozók általi felhasználás egyszerűsítésével megnőtt a rendelkezésre álló összeg, aminek következtében a lakás-takarékpénztári szerződés egy ingatlan finanszírozása során nem feltétlenül kiegészítő lehetőség. Az áthidaló kölcsönök szabályainak megváltozásával pedig a lakáscél megvalósításának várakozási ideje csökkent.

273. **A megtakarítási lehetőségek várhatóan felértékelődnek.** A hitelezési lehetőségek beszűkülésével várhatóan jelentősen felértékelődnek a lakásfinanszírozáshoz szükséges önrész megteremtésében segítséget nyújtó megtakarítási lehetőségek. A termékhez kapcsolódó közvetlen állami támogatás és a közepes időtáv várhatóan jelentősen növeli majd a termék vonzerejét.

274. **A piaci és szabályozási környezet a lakás-takarékpénztárak jelentős növekedését vetíti előre.** Azok a folyamatok, amelyekre az előző bekezdésben utaltunk, azt vetítik előre, hogy a lakás-takarékpénztárak a korábban jelzett növekedési tartalék jelentős részét várhatóan képesek lesznek realizálni, azaz a tevékenység jelentős növekedését vetítik előre.



### **8.2.2. Kínálati oldali belépési korlátok – empirikus modellek**

275. A kereslet növekedésének előrejelzése mellett természetesen adódik a kérdés, hogy a piac sajátosságaiból adódóan a várhatóan megnövekedett keresletet vajon kizárólag a jelenlegi piaci szereplők, vagy más szereplőkkel együtt szolgálják-e majd ki. Ehhez elsősorban azt kell megvizsgálni, hogy az adott piacon a tevékenység nyereséges működtetése vajon lehetővé teszi-e több lakás-takarékpénztár működését; erre a kérdésre egy, a minimális üzemméretre adott becsléssel próbálunk választ adni. A belépés szempontjából hasonlóan fontos kérdés, hogy milyen gyorsan térül meg az adott befektetés, ezért a megtérülési időre és készítünk egy becslést. Az alábbiakban röviden ismertetjük a két becslés alapjául szolgáló egyszerű empirikus modelleket.

276. **Minimális üzemméret.** Az első modellben a jelenlegi két piaci szereplő minimális üzemméretének meghatározására teszünk kísérletet historikus adatok alapján. A minimális üzemméretet külön-külön határozzuk meg a két piaci szereplőre, és a vizsgált időszak (2004-2009) minden egyes évére vonatkozóan, majd kiszámítjuk a teljes időszak átlagos minimális üzemméretét is a két pénztárra vonatkozóan. Az elemzés célja múltbeli adatok révén összehasonlítani a minimális üzemméretet a pénztárak valós üzemméretével, és így választ kapni arra a kérdésre, hogy van-e helye további piaci szereplőknek a lakás-takarékpénztári piacon. A múltbeli adatok végzett számítások eredményei alapján azt mondhatjuk, hogy a jelenlegi piaci szereplők valós üzemmérete jóval meghaladja azok minimális üzemméretét, így a vizsgált időszak teljes egészében lett volna helye további szereplőknek a piacon. A múltbeli adatokon számolt átlagos minimális üzemméret továbbá becslésként szolgálhat arra vonatkozóan, hogy mekkorának tekinthető egy olyan lakás-takarékpénztár minimális üzemmérete, amely akár az egyik, akár a másik jelenlegi piaci szereplő üzleti modelljét követi, és az érettség hasonló szintjén helyezkedik el.

277. **Üzleti terv.** A második empirikus modellünk egy üzleti terv, amelyben jövedelmezőségi jelenérték-számítást végzünk egy képzeletbeli, 2010. elején alapított lakás-takarékpénztárra vonatkozóan. A minimális üzemméret meghatározását itt két szempontból közelítjük meg: a minimális szerződés szám és a minimális megtérülési idő felől. Eredményeink azt mutatják, hogy a lakás-takarékpénztári tevékenység egy 7-10 éven belül megtérülő befektetés, amely a minimális üzemméret elérése után hosszú távon stabil befektetésnek bizonyul.

#### 8.2.2.1. Minimális üzemméret – historikus elemzés

278. **Minimális üzemméret becslése múltbeli adatokon.** A lakás-takarékpénztárak minimális üzemmérete meghatározásának egyik módja a múltbeli adatokon alapuló historikus elemzés. Ennek keretében, a rendelkezésre álló adatok alapján, megbecsüljük, mi lett volna a lakás-takarékpénztárak minimális üzemmérete a vizsgált múltbeli időszakban átlagosan, illetve a vizsgált időszak egyes éveiben külön-külön. Mivel a magyar piacon a vizsgált időszakban – és jelenleg is – csupán két szereplő van jelen, továbbá, a két piaci szereplő két eltérő üzleti modellt képvisel, a két lakás-takarékpénztárra számított historikus minimális üzemméret adatok a két lakás-takarékpénztári üzleti modell minimális üzemméretére vonatkozóan is becsléssel szolgálhatnak.

279. **A modell koncepciója.** A múltbeli adatokon alapuló minimális üzemméret számítására felállított modell koncepciója, hogy kiválasztunk egy változót, amelyről feltételezzük, hogy jól jellemzi egy lakás-takarékpénztár üzemméretét, majd e változó függvényében fejezzük ki a vizsgált időszakra vonatkozóan a lakás-takarékpénztár eredmény-kimutatásának mindazon

tételeit, amelyek alakulására hatással van a változóul kiválasztott tétel alakulása.<sup>185</sup> A minimális üzemméret meghatározásához megnézzük, hogy az így felírt eredmény-kimutatás tételek összegzése révén előálló adózás előtti eredmény a változó mely értéke mellett veszi fel a nulla értéket. A számítást egyenként elvégezzük a vizsgált időszak minden évére, illetve a teljes vizsgált időszak átlagára vonatkozóan is.<sup>186</sup>

280. ***A historikus elemzésből fakadó korlátok.*** Mind a számítások, mind a kapott eredmények értelmezése tekintetében fontos kihangsúlyozni, hogy a modell *adottnak* tekinti a *lakás-takarékpénztárak eredményére ható azon tételeket*, amelyek nem a változó függvényében kerültek kifejezésre.<sup>187</sup> Ez leginkább a költség oldalra van hatással, hiszen a költségek nagy részét kitevő általános igazgatási költségeket is ily módon kezeltük a modellben. A historikus elemzés másik jelentős korlátja – mely a múltbeli adatok alkalmazásának tényéből fakad – az, hogy tényleges volumenek alapján tudunk csak következtetéseket levonni, miközben *nincs lehetőség érzékenységvizsgálatok* elvégzésére. Esetünkben tehát úgy határozzuk meg a minimális üzemméretet, hogy múltbeli tény adatok alapján adottak például a hitelezés, az értékpapír befektetések, vagy akár a bankközi kihelyezések volumenét a változónak választott állományi adatból meghatározó arányszámok.<sup>188</sup> Mivel minden adat múltbeli adat, a modell nem nyújt lehetőséget annak megvizsgálására, hogy eltérő volumenek mellett – pl. eltérő hitelezési aktivitás mellett – hogyan változik a minimális üzemméret.

281. ***Rendelkezésre álló és felhasznált adatok.*** A számításokhoz a GVH rendelkezésére álltak a piaci szereplők eszközeire és forrásaira vonatkozó különféle állományi adatok, az eszközökön elért bevételek és a forrásokon realizált kiadások részletes adatai, valamint a két lakás-takarékpénztár részletes pénzügyi kimutatásai, beszámolói és azok kiegészítő mellékletei.<sup>189</sup>

282. ***A szerződésszám a működés alapegysége.*** Első lépésként meghatároztuk a modell változóját, amelytől elvártuk, hogy kellő mértékben jellemezze a lakás-takarékpénztárak üzemméretét. A pénztárak működésének és (termék)struktúrájának jellemzői alapján<sup>190</sup> könnyen beazonosítható az üzletmenet alapegységeként *a lakás-takarékpénztári szerződés*. Jól jellemezné tehát a pénztárak üzemméretét a szerződések darabszáma, a számításokhoz ugyanakkor nehezen használható fel olyan adat, mely darabszámban van kifejezve, hiszen az eredménykimutatás egyes tételei forintban meghatározott összegek.

283. ***A betétállomány a modell alapváltozója.*** A modell változójának végül a lakás-takarékpénztáraknál kezelt ügyfélbetét állomány éves átlagos szintjét választottuk. A betétállomány nem tekinthető ugyan a szerződéshez hasonló üzemgazdasági alapegységnek, a modell céljainak ugyanakkor tökéletesen megfelel, hiszen jól jellemzi egy pénztár üzemméretét, egy forintban meghatározott összegről van szó, mértéke pedig összefüggésben áll mind a szerződések darabszámával, mind az eredménykimutatás számos tételével. A lakás-takarékpénztárak tevékenységének mind bevételi, mind kiadási oldalról meghatározója a rendelkezésre álló betétek állománya, így az eredménykimutatás számos tétele könnyen, és

<sup>185</sup> Az eredménykimutatás egyéb tételeit változatlanul hagyjuk.

<sup>186</sup> Alapegységnek az évet választottuk, mivel ennél rövidebb időszakra vonatkozóan nem minden esetben álltak rendelkezésünkre teljes körű és megbízható adatok.

<sup>187</sup> Ilyen esetben az adott évi tényleges adatokat használtuk a pénztárak beszámolóí alapján.

<sup>188</sup> A modellben a hitelezés volumene például úgy kerül meghatározásra, hogy a változóként működő betétállományt beszorozzuk az adott évre vonatkozó tényleges hitelállomány/betétállomány aránnyal, amivel adottnak vesszük a hitelezési aktivitást. A számításokról bővebben lásd a fejezet további részében.

<sup>189</sup> Az adatokat a piaci szereplők az ágazati vizsgálat keretében részükre küldött, kötelezően megválaszolendő adatkérés keretében bocsátották a GVH rendelkezésére.

<sup>190</sup> A korábbi fejezetekben ezek részletesen bemutatásra kerültek.

üzemgazdasági szempontból indokoltan fejezhető ki – közvetlenül vagy közvetve – ennek függvényében.

#### *A minimális üzemméret számításának technikai részletei*

**A számítások menete.** A változó meghatározását követően kiválasztottuk a két lakás-takarékpénztár eredménykimutatásának azokat a tételeit, amelyek kifejezhetőek a betétállomány függvényében. Mindkét pénztár esetében alkalmasnak találtuk erre a célra a kamatkülönbözetet, a jutalék- és díjeredményt, valamint a követeléseken elszámolt és visszaírt értékvesztést. Mivel a két pénztár a rendelkezésünkre álló adatainak részletezettsége nem egyezett meg teljes mértékben, az egyik esetben a kötelezettségekre elszámolt és visszaírt céltartalékot is közvetve ki tudtuk fejezni a betétállomány függvényében, míg a másik piaci szereplő esetében az állami támogatás utáni költségtérítésnél volt erre lehetőségünk. A betétállomány függvényében kifejezhető tételek közül a kamatkülönbözet, valamint a jutalék- és díjeredmény tekinthető a legnagyobb jelentőségűnek, és egyben a legösszetettebbnek is. Éppen ezért igyekeztünk – a rendelkezésünkre álló adatok jelentette korlát mellett – e két tételt a lehető legjobban részletezni és elemeire bontani.

**Technikai megvalósítás.** Technikailag a számításokat úgy végeztük el, hogy az egyes eredmény tételek esetében első lépésben beazonosítottuk a tétel mögötti állományi adatot (pl. a normál hitelek után kapott kamat esetében a normál hitelek állományát), majd vettük annak éves átlagos mértékét. Az egyes eredmény tételek esetében a rendelkezésünkre állt az adott tétel teljes, éves összege (pl. a normál hitelek után kapott éves kamattömeg), amit az első lépésben meghatározott állományi adattal elosztva megkaptuk az adott eredmény tétel adott évre vonatkozó átlagos „hozamát” (pl. a normál hitelek esetében az átlagos kapott kamatot százalékban kifejezve).<sup>191</sup> A következő lépésben kiszámítottuk az első lépésben meghatározott állományi adat és a betétek tényleges (adott évi) éves átlagos állományának arányszámát.<sup>192</sup> Utolsó lépésként úgy határoztuk meg az adott eredmény tételt a modell változójának függvényében, hogy a kapott arányszámot besoroztuk a „hozammal” és a változóval.

Ezt a módszert alkalmazva határoztuk meg mindkét piaci szereplő esetében a jegybanki kihelyezések után kapott kamat, a bankközi kihelyezések után kapott kamat, a normál hitelek után kapott kamat, az áthidaló és azonnali áthidaló hitelek után kapott kamat, a kezelési költség bevétel, a betétek és az állami támogatás után fizetett kamat, a számlanyitási díjbevétel, az üzletkötőknek fizetett jutalék, valamint a követelések értékvesztése és értékvesztés visszaírása mértékét a változó függvényében. Ezen kívül meghatároztuk a különböző egyéb fizetett díjak és jutalékok (mint pl. a számlavezetési díj, a módosítási díj, vagy a pénzforgalmi jutalék) mértékét is a változó függvényében, ezek esetében azonban – megfelelő mögöttes állományi adat hiányában – a ténylegesen fizetett díj- vagy jutaléktömeget közvetlenül arányosítottuk a betétek tényleges (adott évi) éves átlagos állományához. Az értékpapírokon elért hozam esetében, az adatszolgáltatásnak köszönhetően, eleve a rendelkezésünkre állt az egyes vizsgált évekre vonatkozóan a hozam mértéke, így ebben az esetben a köztes – a hozamot számító – lépés nélkül tudtuk meghatározni az értékpapírok hozamát a változó függvényében.

**A minimális üzemméret meghatározása.** A változó függvényében meghatározott, valamint az egyéb, változatlanul hagyott eredmény tételeket az adózás előtti eredményig összegeztük, amelyet célérték-kereséssel a nullával egyenlővé téve megkaptuk a minimális üzemméretet jelentő betétállományt. A betétek tényleges éves átlagos állományának és a lakás-takarékpénztári szerződések éves átlagos számának arányosításával kiszámítottuk minden évre az egy szerződésre jutó átlagos betétállományt. A két pénztár adott évre vonatkozó, egy szerződésre jutó átlagos betétállományait átlagoltuk, így megkapva az iparági egy szerződésre jutó átlagos betétállományokat, a vizsgált időszak minden évére.<sup>193</sup> Az iparági adatokat felhasználva a minimális üzemméretet jelentő betétállományt átalakítottuk a minimális üzemméretet jelentő szerződésszámmá is. A számításokat elvégeztük a 2004 és 2009 közötti időszak minden évére külön-külön, valamint a teljes vizsgált időszak átlagára vonatkozóan is.

<sup>191</sup> Kiadás jellegű eredmény tétel esetében a hozam természetesen negatív (pl. a betétek után fizetett átlagos kamat százalékos mértéke ilyen negatív „hozamnak” tekinthető).

<sup>192</sup> Erre az arányszámra hivatkoztunk a historikus elemzés korlátjairól szóló bekezdésben.

<sup>193</sup> Erre azért volt szükség, mivel a két pénztár egy szerződésre jutó átlagos betétállománya között jelentős eltérés fedezhető fel.

284. *Átlagosan 286.000 szerződésre volt szükség a nyereséges működéshez.* A számítások eredményei azt mutatják, hogy a banki háttérrel rendelkező, és annak előnyeit – elsősorban az értékesítésben – kihasználó üzletmodellel működő lakás-takarékpénztár minimális üzemmérete a 2004 és 2009 közötti időszakban hozzávetőlegesen 23 és 44 milliárd forint között mozgott a betétállományt tekintve, a lakás-takarékpénztári szerződésszámot tekintve pedig 89 és 287 ezer szerződés között.

*13. táblázat: Minimális üzemméret eredmények*

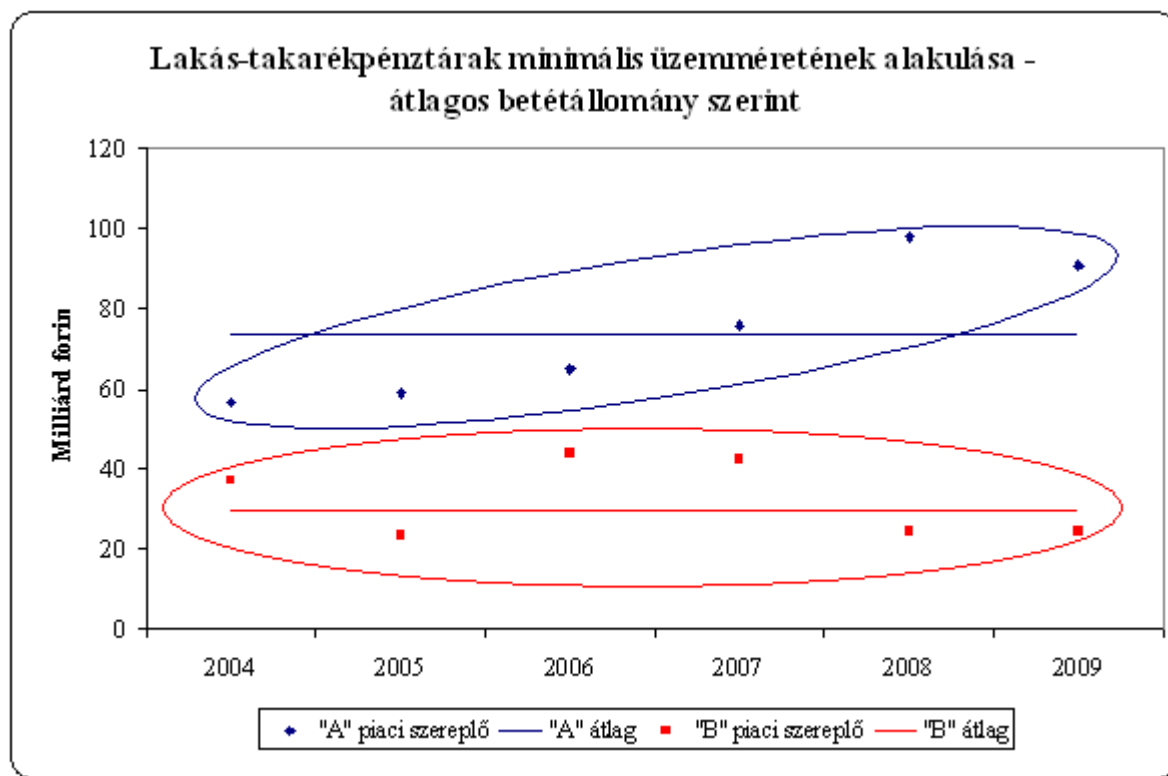
	Átlagos minimális üzemméret 2004-2009		Minimális üzemméret szélsőértékek 2004-2009		Tényleges adatok 2009	
	Szerződés-szám	Betét-állomány	Szerződés-szám	Betét-állomány	Szerződés-szám	Betét-állomány
<b>Fundamenta</b>	370	74	332-440	56-98	649	202
<b>OTP-LTP</b>	148	30	89-287	23-44	590	163
<b>Iparági átlag</b>	286	53	210-364	41-61	620	182

*Szerződésszámok ezer darabban, betétállomány milliárd forintban*

Ez átlagban hozzávetőlegesen 30 milliárd forint összegű betétállományt, valamint 148 ezer szerződést jelent. A másik piaci szereplő – mely nem rendelkezik bankfiókokat is üzemeltető banki háttérrel – minimális üzemmérete ugyanezen időszakban 56 és 98 milliárd forintnyi betétállomány között, illetve 332 és 440 ezer szerződés között mozgott. Átlagban ez mintegy 74 milliárd forintnyi betétállományt, illetve 370 ezer szerződést tett ki. A két pénztár eredményeinek átlagolásával iparági átlagos minimális üzemméretet is kaphatunk, ami a vizsgált időszakban 41 és 61 milliárd forint betétállomány, illetve 210 és 364 ezer szerződés között helyezkedett el. Átlagban az iparág minimális üzemmérete 53 milliárd forintnyi betétállomány, illetve 286 ezer szerződés volt.

285. Az alábbi ábrán illusztráljuk a kapott eredményeket.

27. ábra: Minimális üzemméret alakulása az éves átlagos betétállomány szerint



286. **A kereskedelmi banki háttér a rendelkezésre álló adatok szerint komoly előnyt jelent.**

A becslt historikus minimális üzemméret adatok azt mutatják, hogy az elmúlt hat évben, a piaci érettség azon szintjén, amelyen a piac elhelyezkedett a vizsgált időszakban, valamint a vizsgált cégekre ebben az időszakban jellemző költségszerkezettel és érettségi fokkal, mekkora üzemméret biztosította volna a zéró profitot a veszteség elkerülése mellett. A kapott eredmények jelentős eltéréseket mutatnak: a kereskedelmi banki háttérrel működő piaci szereplő esetében a rendelkezésre álló adatok alapján az adott évekből becslt átlagos minimális üzemméret a másik szereplő hasonló értékének mindössze mintegy 40%-a.<sup>194</sup>

287. **Az eltérések indoka elsősorban az állandó költségek eltérő szintje.**

A becslt minimális üzemméretek közötti nagymértékű eltérés fő oka lehet a két piaci szereplő fix költségei közti nagy eltérés.<sup>195</sup> A fix költségek valószínűsíthetően a banki háttér megléte illetve hiánya miatt különböznek ilyen mértékben, hiszen a banki háttérrel rendelkező piaci szereplő esetében az anyabank végzi például az ügyfelek számlavezetését és az ezzel kapcsolatos feladatokat, az értékesítés nagy részét, valamint a számviteli, pénzügyi, jelentéskészítési, háttérműveleti, SAP üzemeltetési, IT üzemeltetési, és a piaci, hitelkockázati és minősítési feladatok meghatározott körét.<sup>196</sup>

288. **Becslt minimális üzemméretek, mint szélső értékek.** A piacra való belépés tekintetében a jelenlegi két piaci szereplő egyfajta végletnek is tekinthető. Míg az egyik

<sup>194</sup> Fontos kihangsúlyozni, hogy a számítások csupán két piaci szereplőre vonatkozóan készültek, hiszen a hazai piacon jelenleg nincs több szereplő. Azon állítások tehát, amelyek a két piaci szereplő eltérő üzleti modelljén alapulnak (fiókhálózatoss kereskedelmi banki háttér megléte vs. hiánya), és így a két eltérő modellt hasonlítják össze, fenntartással kezelendők és csupán egy becslésként, hiszen valójában a két piaci szereplőt hasonlítjuk össze. Ettől függetlenül, az összehasonlítás és az általánosítás hasznos támpontként szolgálhat az elemzésben.

<sup>195</sup> A pénztárak beszámolóiban ez általános igazgatási költségként jelenik meg.

<sup>196</sup> Forrás: OTP-LTP adatszolgáltatás, „Az OTP Lakástakarék Zrt. 2006. évi beszámolója”.

mögött a hazai bankpiac legnagyobb kereskedelmi bankja – és így a legkiterjedtebb fiókhálózat és ügyfélállomány – áll, addig a másik mögött nincs a hazai piacon infrastruktúrával rendelkező bank vagy egyéb pénzügyi piaci szereplő. A két lakás-takarékpénztárra kapott minimális üzemméret becslések ezért értelmezhetők úgy is, mint egy potenciális új belépő közép-hosszú távon várható minimális üzemméretének szélső értékei.

289. **További szereplőknek is lenne helye a piacon.** A piacon a két jelenlegi piaci szereplő 2009 végén hozzávetőlegesen 649, illetve 590 ezer szerződéssel rendelkezett, ami összesen mintegy 1,24 millió szerződést jelent. Az adatokból jól látható, hogy a már meglévő szerződésszám is jóval meghaladja a minimális üzemméret jelentette határt. Feltételezve, hogy – a piaci szereplők képviselőinek véleményével összhangban – további jelentős bővülési potenciál van a piacon, kijelenthető, hogy múltbeli adatok alapján a jelenleginél több vállalkozásnak is helye lenne a lakás-takarékpénztári piacon.

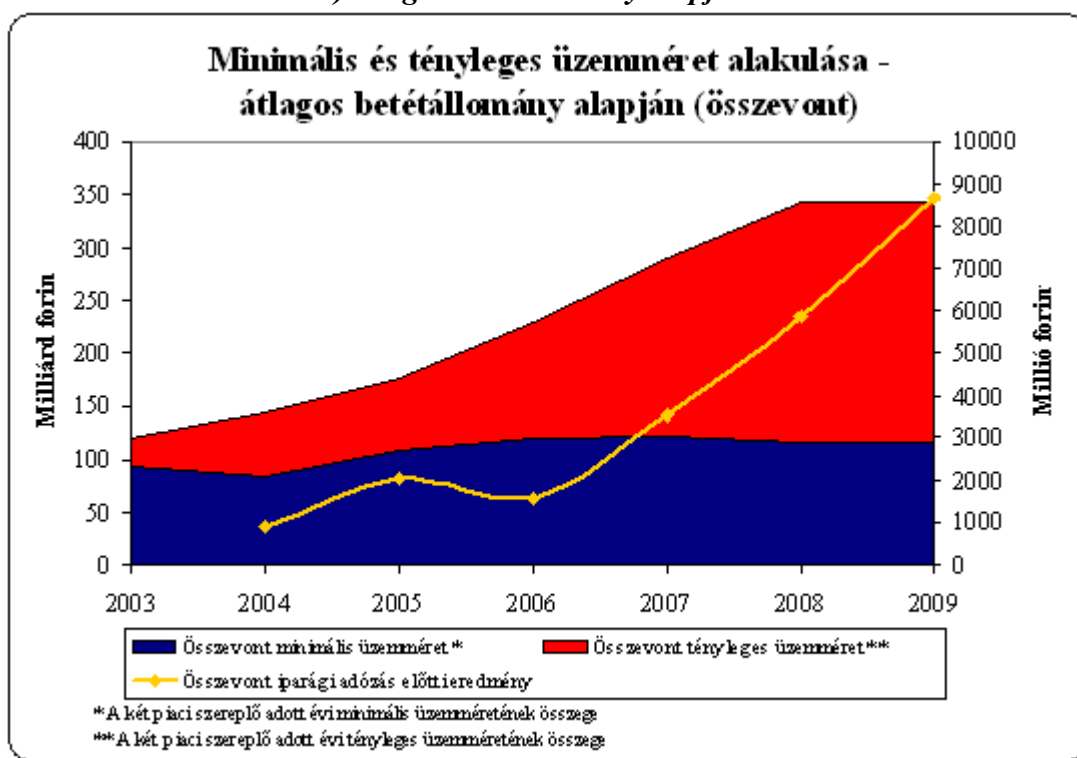
290. **Az eredmények grafikus szemléltetése.** Az alábbi két ábrán bemutatjuk hogyan alakult a vizsgált időszakban a két piaci szereplő összevont minimális üzemmérete<sup>197</sup> a betétállomány, illetve a szerződések száma alapján, és ehhez képest miként alakult a két piaci szereplő összevont tényleges üzemmérete, vagyis a két lakás-takarékpénztár összesített betétállománya, illetve szerződésállománya darabszámban kifejezve. Az ábrák megerősítik azt a hipotézist, miszerint a piacon jelenleg lenne helye további szereplőknek<sup>198</sup>, ugyanakkor azt is megmutatják, hogy a piac érettségének korábbi szakaszában indokoltan mentek végbe fúziók a minimális üzemméret jelentette korlát miatt.

---

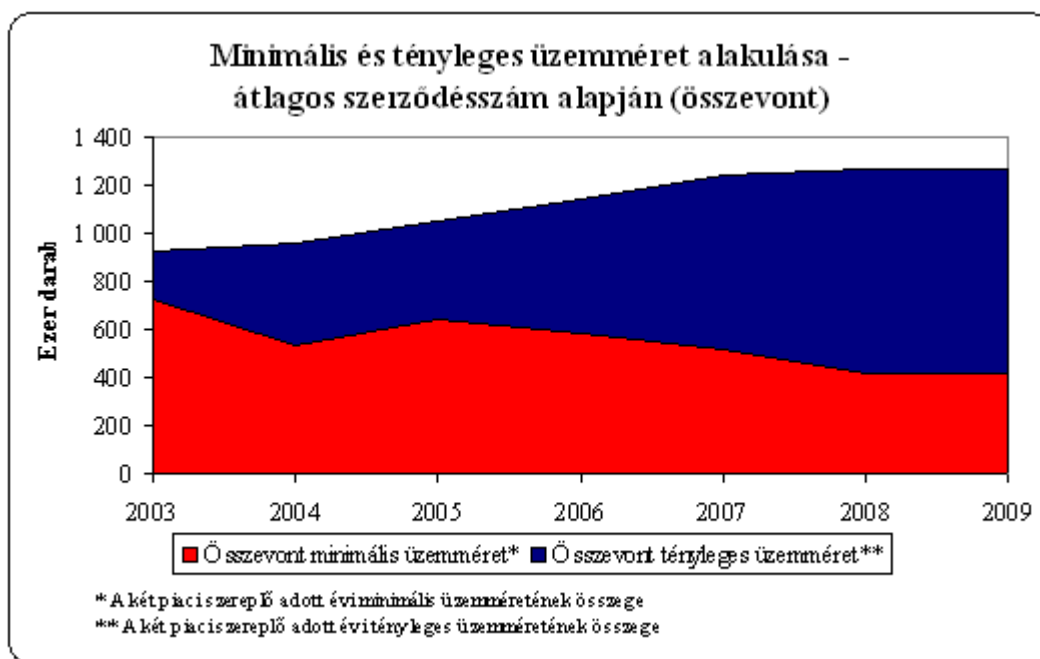
<sup>197</sup> Az összevont minimális üzemméret alatt a két vállalkozásra számított minimális üzemméret összegét értjük.

<sup>198</sup> Az ábrákon a két terület közötti különbség, vagyis a lila színnel jelölt területek akár a profittermelő állományként is értelmezhetők, hiszen a teljes állománynak ez az a része, amely lehetővé teszi a nullánál nagyobb profit elérését.

28. ábra: Összevont minimális és tényleges üzemméret összehasonlítása  
a) átlagos betétállomány alapján<sup>199</sup>



b) átlagos szerződésszám alapján



<sup>199</sup> Ezen az ábrán a jobb oldali tengelyen szerepeltetjük az iparági összevont adózás előtti eredmény alakulását is a vizsgált időszakban. Az ábrából látszik, hogy a betétállomány növekedésével az eredmény is növekedett a piacon. (Az összevont adózás előtti eredmény egy korrigált tételt is tartalmaz, mivel az egyik piaci szereplőnek 2006-ban egy nagy összegű egyszeri pénzeszközt adása volt anyabankja felé, amit torzítja az eredményt, ezért itt nem szerepeltettük. E korrekció miatt szerepeltetjük az adózás előtti eredményt az adózás utáni eredmény helyett.)

291. **Minimális üzemméret a piaci szereplők becslésében.** A GVH adatkérésére a piaci szereplők és egyes potenciális versenytársak közvetlen becsléseket is adtak a minimális üzemméretéről. A banki háttérrel nem rendelkező lakás-takarékpénztár szerint a minimális üzemméret alapvetően függ a lakás-takarékpénztár működési formájától, tulajdonosi körétől. Egy zöldmezős beruházásként létrejött lakás-takarékpénztárnál, melynek az adott piacon nincsen banki-pénzügyi háttere, a nyereséges szint fenntartásához hosszú távon körülbelül 100-120 milliárd Ft-os betétállományra, és mintegy 200 ezer darabra rúgó szerződésállományra van szüksége. Amennyiben a lakás-takarékpénztár banki háttérrel rendelkezik, a minimális üzemméret alacsonyabb, a nyereséges működés a pozitív szinergiahatásoknak köszönhetően fenntartható egy 60-80 milliárd Ft-os betétállománnyal és 150 ezer darabos szerződésállománnyal. A másik, banki háttérű piaci szereplő a minimálisan szükséges betétállományt 70-80 milliárd Ft-ra becsüli, ami összhangban van a versenytárs becslésével. Az ehhez szükséges ügyfélállományt viszont 350-400 ezerre teszik, ami jóval meghaladja a versenytárs becslését.

292. **A becslések közötti eltérések.** A piaci szereplők becslései valamelyest eltérő képet mutatnak a fent vázolt modell eredményeként előálló adatokhoz képest. A minimálisan szükséges betétállomány tekintetében mindkét piaci szereplő jóval magasabb értékekkel számol az általunk számítottakhoz képest, de a szükséges szerződésszám tekintetében is jelentős eltérés tapasztalható. A banki háttérrel nem rendelkező pénztár becslése a rá jellemző üzleti modellel működő pénztár minimálisan szükséges szerződésszámára vonatkozóan lényegesen alacsonyabb az általunk becsült értékhez képest, míg a banki háttérrel feltételező becslésük szinte megegyezik a saját becslésünkkel. A banki háttérű lakás-takarékpénztár becslése a szerződésszám tekintetében – mivel vélhetően a saját üzleti modellükre épít – jóval magasabbnak tűnik az általunk felállított modell számításánál.

293. **Potenciális versenytársak becslése a minimális üzemméretre.** A potenciális versenytársaktól kevés válasz érkezett a működés minimális üzemméretére vonatkozóan.<sup>200</sup> Az egyik válaszadó csupán kifejtette, hogy eltérhet a minimális üzemméret attól függően, hogy banki háttérrel, vagy anélkül működik-e a pénztár. Konkrét számok tekintetében három becslés érkezett, ezek a szükséges szerződések számát néhány tízezertől százezerig becsülik. Ezek a számok alacsonyabbak a GVH elemzésében becsülteknél, ami utalhat arra, hogy a piaci szereplők álláspontja szerint hatékony működés esetén az általunk becsült minimális üzemméretnél kisebb üzemméret is elegendő lehet a nyereséges működéshez a szerződésszám tekintetében.

14. táblázat: *Minimális üzemméret – érintettek becslései*

Minimális üzemméretre vonatkozó becslések a piaci szereplők részéről		
	Szerződésszám	Betétállomány
<b>Fundamenta</b>		
<i>Banki háttér nélkül</i>	[üzleti titok]	[üzleti titok]
<i>Banki háttérrel</i>		
<b>OTP-LTP</b>	350-400	70-80

*Szerződésszámok ezer darabban, betétállomány milliárd forintban*

<sup>200</sup> Az ágazati vizsgálat keretében a potenciális versenytársaknak küldött adatkérés részeként összesen két bank és egy biztosító válaszolt a minimális üzemméret becslésére vonatkozó kérdésre.



#### 8.2.2.2. Üzleti terv modellezése

294. **A megtérülési idő jelentősége.** A belépés kapcsán az is fontos kérdés, hogy az új belépőnek mekkora megtérülési idővel kell számolnia. Ha ugyanis túl hosszú a megtérülési idő, akkor az ezzel járó esetleges bizonytalanságok akár el is riaszthatják a potenciális versenytársakat a piacra lépéstől. A várhatóan rövidebb megtérülési idő ezzel szemben ösztönözheti a szükséges befektetéseket.

295. **A megtérülési idő becslése.** A megtérülési idő modellezéséhez jövedelmezőségi jelenérték-számítást végzünk egy képzeletben, 2010. elején alapított lakás-takarékpénztárra vonatkozóan. A modell arra keresi a választ, hogy a magyarországi piac feltételei mellett egy újonnan alapított lakás-takarékpénztár mennyi idő alatt, mekkora szerződésszám mellett képes a kezdeti befektetéssel egyenlő nyereséget termelni. Számításainkban a lakás-takarékpénztári konstrukcióból adódó mikroszintű adatokból és a jelenlegi két piaci szereplő vállalati szintű adataiból indulunk ki, valamint feltételezésekkel élünk a makrogazdasági mutatók várható alakulására vonatkozóan.

296. **Rendelkezésre álló és felhasznált adatok.** A számításokhoz a GVH rendelkezésére álltak a piaci szereplők eszközeire és forrásaira vonatkozó különféle állományi adatok, az eszközökön elért bevételek és a forrásokon realizált kiadások részletes adatai, valamint a két lakás-takarékpénztár részletes pénzügyi kimutatásai, beszámolói és azok kiegészítő mellékletei.<sup>201</sup>

297. **A modell felépítése.** A megtérülési idő számításához szükséges üzleti terv elkészítéséhez a következőkre van szükség:

1. a belépés költségei
2. a lakás-takarékpénztár várható bevételei
3. a lakás-takarékpénztár várható költségei
4. egy megfelelő diszkontráta a jövőbeli pénzáramlások jelenértékének meghatározásához

298. **A belépés költségeinek meghatározása.** A belépés költségeinek mértékét a jelenlegi két piaci szereplő becsléseinek és az ágazati vizsgálat keretében megkeresett kereskedelmi bankok becsléseinek átlagában határoztuk meg. Feltételezésünk szerint az új lakás-takarékpénztárt egy olyan Magyarországon jelen lévő pénzügyi intézmény alapítja, amely az új terméket meglévő infrastruktúráján keresztül is értékesíti, így állandó igazgatási költségei a jelenlegi két piaci szereplő állandó költségeinek átlagában határozhatóak meg.

299. **A lakás-takarékpénztár bevételei.** A lakás-takarékpénztár bevételei az ügyfeleknek felszámított különféle díjakból, a hitelezési tevékenységből elért bevételekből, valamint a befektetési tevékenység bevételeiből tevődnek össze.

300. **Bevételek I. – Ügyfeleknek felszámított díjak.** Az ügyfeleknek felszámított legfontosabb díj a számlanyitási díj. Ezen felül a lakás-takarékpénztár egyéb díjakból származó bevétellel is rendelkezik, amely díjak közül egyesek rendszertelenül jelentkeznek – mint például a késedelmi kamat vagy a szerződésmódosítási díj –, mások viszont rendszeresen felszámításra kerülnek – ilyen például a számlavezetési díj.

301. **Bevételek II. – Hitelezési tevékenység eredménye.** Feltételezésünk szerint az új lakás-takarékpénztár működésének negyedik éve eltelté után kezdi meg a normál hitelek

---

<sup>201</sup> Az adatokat a piaci szereplők az ágazati vizsgálat keretében részükre küldött, kötelezően megválaszolandó adatkérés keretében bocsátották a GVH rendelkezésére.

ügyfeleknél való kihelyezését. A kedvezményes kamatozású normál hitelt minden ezt követő évben az ügyfelek 10%-a veszi fel, átlagosan négy éves futamidőre. Az áthidaló kölcsönök kihelyezése már a második évben megkezdődik. Ezt az ügyfelek 20%-a veszi fel.

302. **Bevételek III. – Befektetési tevékenység eredménye.** A lakás-takarékpénztárak befektetésre szabad eszközeit használhatják. Ezt a lakás-takarékpénztárak úgy határozzák meg, hogy a rendelkezésre álló kiutalási összegből<sup>202</sup> levonják kötelezettségeiket.<sup>203</sup> A szabad eszközök legalább huszonöt százalékát a lakás-takarékpénztárnak készpénzben, számlapénzben, illetőleg kincstári vagy központi banki értékpapírban kell tartania.<sup>204</sup> A szabad eszközök hozamával kapcsolatban azzal a feltételezéssel éltünk, hogy az a piaci trendeknek megfelelően a hosszú lejáratú hozamgörbék pályáját követi, azaz a 2009-es hozamhoz képest fokozatosan, kis mértékben csökken.

303. **A lakás-takarékpénztár költségei.** A lakás-takarékpénztárak költségei tekintetében a következő feltételezésekkel éltünk:

1. a lakás-takarékpénztár költségstruktúrája a következő tételekből áll:
  - a. szerződésszámtól független fix költségek,
  - b. változó költségek - ezen belül új szerződésekhez kötődők (értékesítési) és állományhoz kötődők;
2. a lakás-takarékpénztári szerződésekhez kötődő egységnyi díjak a modell során nem változnak;
3. a nem közvetlenül a lakás-takarékpénztári szerződésekhez kötődő kiadások (pl. működési költségek) az infláció mértékével nőnek; az inflációs várakozások az MNB honlapján közzétett várakozások
4. A kiinduló modellben a piaci szereplők átlagos igazgatási költségeivel számoltunk.

304. **A diszkontráta meghatározása.** A jelenérték-számítás során a számításokat kétféle diszkontlábbal is elvégezzük, először a saját tőke (számított) elvárt hozamával<sup>205</sup>, másodsor pedig az állampapírok elvárt hozamával.<sup>206</sup> Ez a két számítás szélsőértéknek tekinthető: az állampapír hozamgörbe feltehetően valamelyest alulbecsli a tevékenység kockázatát, míg a saját tőkétől elvárt hozam a tevékenység magas tőkeáttétele miatt várhatóan felülbecsli azt.<sup>207</sup>

---

<sup>202</sup> A **kiutalási összeg** az Ltv. 10. § (1) szerint a következő részekből áll: a lakás-előtakarékoskodók által befizetett betétek, a betétekre jóváírt kamatok, a jóváírt állami támogatás és annak kamatai, valamint a már lakáskölcsönt kapott lakás-előtakarékoskodók, illetve kedvezményezették tőketörlesztései.

<sup>203</sup> A **szabad eszközök** meghatározása az Ltv. 15 § (2) a kiutalási összeg csökkentve az alábbiakkal: a betétek visszafizetésére, a betétekre jóváírt kamat és állami támogatás kifizetése, az állami támogatás után jóváírt kamat kifizetése, a lakáskölcsönök nyújtása és a lakáskölcsönök nyújtására szükség esetén általa felvett kölcsön tőketörlesztése és e kölcsönnek a kollektív kamat mértékével meghatározott számított hozamának kifizetése.

<sup>204</sup> Ltv. 15. § (2) bekezdés.

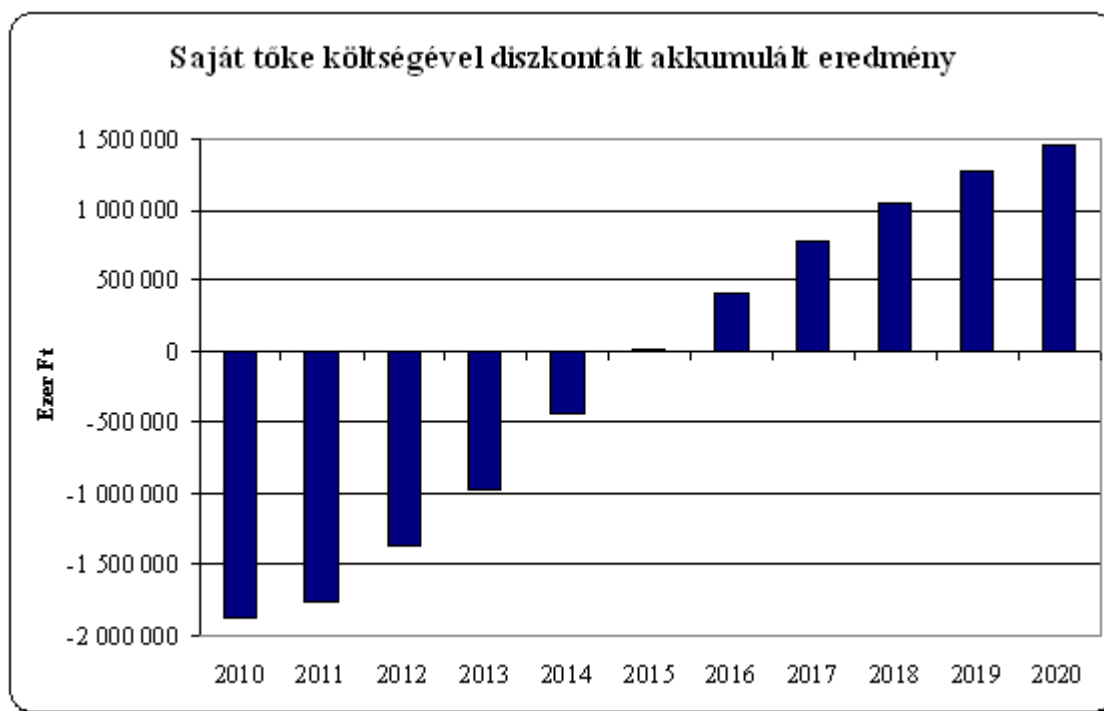
<sup>205</sup> A **saját tőke elvárt hozamát** a CAPM modell alapján, az ún. „bottom-up” módszerrel határoztuk meg. Az egyes időszakok kockázatmentes kamatlábainak a zérókupon hozamgörbéből számított forward-görbe megfelelő pontjait tekintettük, míg a  $\beta$ -t és az országspecifikus kockázati prémiumot Damodaran becslései szolgáltatták. A  $\beta$  alapját a kereskedelmi bankok tőkeáttétel nélküli iparági bétája jelentette, amit a lakás-takarékpénztár modellbeli tőkeáttételével korrigáltunk.

<sup>206</sup> A modellben az általunk felépített hipotetikus lakás-takarékpénztár az egyes években elért eredményét diszkontáltuk. Mivel az eredmény a saját tőkét biztosító tulajdonosoké, indokolt lehet a diszkontálás a saját tőke elvárt hozamával.

<sup>207</sup> Valószínű, hogy a lakás-takarékpénztárak esetében a **magas tőkeáttétel** nem hordoz magában ugyanakkora **kockázatot**, mint egyéb kereskedelmi bankok esetében (hanem vélhetően valamivel alacsonyabbat), így a magas lakás-takarékpénztári tőkeáttétellel és a kereskedelmi bankok iparági bétájával számított diszkontráták vélhetően felülbecslik a saját tőke elvárt hozamát a lakás-takarékpénztárakra.

305. **Az alapmodell számítása.** Alapmodellünkben a jelenlegi két piaci szereplő által kínált átlagos 1,5%-os betéti kamattal, és évente 38 ezer darab új szerződéskötéssel számolunk. A következő ábrán látható, hogy a 2010. elején alapított lakás-takarékpénztár akkumulált eredményének<sup>208</sup> a saját tőke elvárt hozamával diszkontált jelenértéke hat év után válik pozitívvá, azaz a hetedik évben térül meg a befektetés. Ez alatt a hét év alatt a lakás-takarékpénztár 266 ezer új szerződésre tesz szert, ám a szerződésfelmondások miatt a szerződéses állománya a hetedik év végén 144 ezerre tehető.

**29. ábra: Alapmodell: új LTP a jelenlegi piaci szereplőkhöz hasonló termékínálattal lép a piacra, évente 38 ezer új ügyféllel köt szerződést**



#### Az alapmodell

**Az alapmodell paramétereit.** Alapmodellünkben a jelenlegi két piaci szereplő által kínált átlagos 1,5%-os betéti kamattal, a két szereplő átlagos fix költségeivel és évente 38 ezer darab új szerződéskötéssel számolunk. Az évente 38 ezer darab új szerződés az a szerződésszám, ami reálisan elérhető, de még eléggé konzervatív becslésnek számít. (Évente 33 ezernél kevesebb új szerződéskötés esetén a befektetés jelenértéke közép-távon -15 éven belül - sem válik pozitívvá. A jelenlegi két piaci szereplő együttesen 2009-ben 200 ezer új szerződést kötött. A piacon a kereslet dinamikus növekedést mutatott az elmúlt évtizedben.)

**Az alapmodellben vizsgált változók.** Az érzékenységi vizsgálatok során a modell három változóját változtatjuk: a betéti kamat mértékét, az új szerződéskötések számát és a lakás-takarékpénztár állandó igazgatási költségeit. A jelenlegi piaci szereplők által a GVH-nak szolgáltatott adatok alapján arra a feltételezésre jutottunk, hogy ezek a változók egyenként rugalmatlanok egymásra abban az intervallumban, amely a gazdasági és szabályozási környezet adta keretek alapján a vizsgálat tárgyát képezi. Ez a betéti kamat esetén a 1%-3,5% közötti intervallumot jelenti, az új éves szerződéskötések számának tekintetében a 35 ezer – 60 ezer darab szerződést jelent, a fix költségekre nézve pedig a jelenlegi két piaci szereplő fix költségeit tekintjük az intervallum szélsőértékeinek. A lakás-takarékpénztárt alapító befektetése a modell alapján csak akkor térül meg, és akkor valószínűsíthető meg, ha a három változó az adott intervallumokon belül mozog. A három változó rugalmatlanságának feltételezéséből következik, hogy a parciális érzékenységi vizsgálatokat rövidtávon tekinthetjük teljes érzékenységi vizsgálatnak is.

<sup>208</sup> Az akkumulált eredmény részét képezik a kezdeti belépési költségek is.

306. **Érzékenységi vizsgálatok.** A fenti paraméterek mentén meghatározott modell kapcsán érdemesnek tartottuk bizonyos változók esetében számszerűsíteni, hogy a kiinduló változók megváltoztatásával hogyan változik a megtérülési idő. A kiemelt változók az új szerződéskötések száma, a betéti kamat mértéke, illetve az általános igazgatási költségek mértéke.

307. **Érzékenységi vizsgálat I – Új szerződéskötések száma.** Az éves új szerződéskötések számára is rendkívül érzékeny a modell. Évente 39 ezer szerződéskötés mellett már a hét évre csökken a megtérülési idő, évente 40 ezer szerződéskötés mellett pedig hat évre. Ez azt jelenti, hogy minden más változó változatlan tartása mellett a szerződéskötések 1%-os növekedése esetén körülbelül négy hónappal csökken a megtérülési idő.

308. **Érzékenységi vizsgálat II – Betéti kamat mértéke.** Amennyiben az új lakás-takarékpénztár árversenybe kezd, és a jelenlegi két piaci szereplőnél kedvezőbb konstrukcióval lép a piacra, a megtérülési idő hosszabb lesz. (A lakás-takarékpénztári új szerződéskötések száma a jelenlegi piaci szereplők által szolgáltatott adatok alapján a betéti kamatok változására rugalmatlannak tűnik.) 2%-os betéti kamat-konstrukcióval – minden más változó változatlanul hagyása mellett – a 2010-es jelenérték szerinti akkumulált eredmény csak a 10. évben válik pozitívvá. Átlagosan 2,5%-os betéti konstrukció mellett csak a 14. évben, 3%-os betéti konstrukció mellett pedig közép-távon (15 év alatt) már nem is térül meg a befektetés. Ez utóbbi becslés már a paraméterek (hozamgörbe, infláció, stb.) bizonytalanságai miatt már rendkívül bizonytalan. Összességében tehát 2,3 hónappal lesz hosszabb a megtérülési idő, amennyiben az alapmodellben szereplő 1,5%-os betéti kamatlábat 1%-al felemelik, azaz a lakás-takarékpénztárak 1,515%-os betéti kamatlábbal kínálják termékeiket.

309. **Érzékenységi vizsgálat III – Fix költségek mértéke.** Üzleti modellünk rendkívül érzékeny az általános igazgatási költségek (fix költségek) paraméterre. Amennyiben minden más változót változatlanul hagyva a kereskedelmi banki háttér nélküli jelenlegi piaci szereplő fix költségeivel számoljuk ki az alapmodellt, akkor csak 11 év múlva, 418 ezer megkötött szerződés után térül meg a befektetés. Míg ha a kiterjedt kereskedelmi banki háttérrel rendelkező piaci szereplő fix költségeivel számolunk, akkor akár már a harmadik évben, kevesebb, mint 120 ezer megkötött szerződéssel is megtérülhet a befektetés. A potenciális piacra lépők fix költségei valószínűleg a jelenlegi két szereplő fix költségei között, azok átlaga körül lesznek, ugyanis egyetlen pénzügyi intézmény sem rendelkezik olyan kiterjedt kiskereskedelmi hálózattal, mint az OTP. Számításaink szerint a fix költségek 1%-os emelkedése esetén a megtérülési idő 1,2 hónappal hosszabbodik meg.

310. **Rugalmasságok.** A következő táblázat összefoglalja, hogy mennyivel változik (növekszik vagy csökken) a megtérülési idő, ha a modell változóit (parciálisan) 1%-al elmozdítjuk az alapmodellben megállapított egyensúlyi szintről. Látható, hogy modellünk az új szerződéskötések számára a legérzékenyebb, de a betéti kamatláb változása és a fix költségek változása is rendkívül intenzíven befolyásolja a megtérülési idő alakulását.

### 15. táblázat: Érzékenység

	Fix költségek 1%-os emelkedése	Betéti kamatláb 1%-os emelkedése	Új szerződéskötések számának 1%-os csökkenése
Megtérülési idő változása	+1,2 hónap	+2,3 hónap	+4 hónap

311. **Eredmények összegzése.** A modellünk alapján megállapítható, hogy egy kereskedelmi banki háttérrel rendelkező új lakás-takarékpénztár akkumulált eredménye 2010-es jelenértéken számolva, konzervatív becslésünk alapján körülbelül a hetedik év végén válik pozitívvá. A befektetés minimális megtérülési ideje így hét év, minimális üzemmérete pedig 160 és 180 ezer darab szerződés közé tehető. A megtérülési idő rendkívül érzékeny az éves új szerződéskötések számára, a betéti kamatláb mértékére és a lakás-takarékpénztár fix költségeinek szintjére.

### 8.3. A piaci szereplők stratégiai magatartásából fakadó korlátok

312. **A stratégiai magatartásból fakadó korlátok ezen a piacon az értékesítésben jelentkehetnek.** A lakás-takarékpénztárak piacán a potenciális új belépők szempontjából a jelenlegi piaci szereplők értékesítéssel kapcsolatos magatartása jelenthet belépési korlátot. Az értékesítési politika két fontos eleme a kizárólagossági kikötések és a külső értékesítési partnereknek fizetett jutalékok mértéke.

313. **Kizárólagosság.** Egy potenciális új piacralépő számára kulcskérdés lehet, hogy a termékeit milyen értékesítési csatornákon tudja kínálni. Az elméleti szakirodalom<sup>209</sup> kifejti, hogy a piacon lévő vállalatok jelentősen meg tudják növelni a belépés költségeit, amennyiben kizárólagos kikötést tartalmazó szerződéseket kötnek a külső értékesítési partnerekkel, és ezáltal lezárják a potenciális belépők értékesítési csatornáit. Az értékesítési csatornákhöz való hozzáférést akár teljesen meg is akadályozhatja, ha a jelenlegi piaci szereplők értékesítési megállapodásai kizárólagossági kikötést tartalmaznak, azaz az adott partner a megbízója termékein kívül más termékét nem értékesítheti.

314. **A kizárólagos kikötéseket tartalmazó értékesítési szerződések aránya marginális.** A vizsgálat során bekért információk alapján az értékesítési szerződéseknek csak egy kis része tartalmaz kizárólagos kikötéseket. Ezért a potenciális új belépők számára ebből a szempontból nincs akadálya annak, hogy az értékesítési hálózathoz hozzáférjenek. Ugyanakkor megjegyzendő, hogy a banki fiókhálózathoz való hozzáférés az egymást versenytársaknak tekintő kereskedelmi bankok számára nehézségekbe ütközhet.

315. **A kizárólagos szerződések csekély arányából adódóan nem valószínűsíthető versenykorlátozó magatartás.** A piacon jellemzően csak a Fundamenta köt kizárólagossági klauzulát tartalmazó szerződéseket az általa kialakított személyi bankár hálózat tagjaival, ám az ebben érintett ügynökök az ügynöki, közvetítői piac kis hányadát teszik csak ki, így ennek érdemi versenyhatása nem valószínűsíthető.

316. **Ügynöki jutalékok mértéke is vezethet versenykorlátozáshoz.** A vizsgálat során felmerült annak a lehetősége is, hogy a közvetítőknek – és különösen a potenciális versenytársaknak – fizetett jutalékok oly magasak, hogy de facto piaclezáráshoz vezetnek. A piaci szereplők értékesítési jutalékokra vonatkozó adataiból kiderül, hogy a Fundamenta

<sup>209</sup> Lásd például Whish: Versenyjog (2010)

átlagos jutalékszintje magasabb, mint az OTP-LTP-é<sup>210</sup>, és a külsős értékesítési partnerei közül a potenciális versenytársakat jelentő kereskedelmi bankok és biztosítók számára lényegesen magasabb jutalékot fizet, mint a többi külsős közvetítőjének.

317. **A jutalékok mértéke nem utal de facto piaclezárásra.** A jutalékok vizsgálata során kiszámítottuk az egy átlagos szerződéshez kapcsolódó határnyereség mértékét<sup>211</sup>, és ezt hasonlítottuk össze a potenciális versenytársaknak fizetett jutalékok mértékével. Az eredmények arra engednek következtetni, hogy a Fundamenta az általunk számított határnyereség mintegy 30%-át adja tovább potenciális versenytársainak jutalék formájában, ami nem elegendő a de facto piaclezárás alapos alátámasztásához.

#### Határnyereség számítása

A határnyereséget úgy becsültük, hogy meghatároztuk egy átlagos szerződés várható pénzáramlásának nettó jelenértékét, a fix költségek (pl. fajlagos általános igazgatási költségek) figyelmen kívül hagyásával. Az így kiszámított, egy szerződésre jutó határnyereség összehasonlítható az egy szerződésre jutó ügynöki jutalék mértékével. Számításainkhoz, vagyis egy átlagos szerződés várható pénzáramlásának meghatározásához, a Fundamenta az adatszolgáltatás keretében a GVH rendelkezésére bocsátott adatait használtuk fel. Ennek oka, hogy a kereskedelmi banki háttérrel rendelkező OTP-LTP esetében nem merül fel a potenciális versenytársaknak fizetett túl magas jutalékból fakadó aggály, ugyanis a kereskedelmi bankok nem értékesítik termékeit. A várható pénzáramlás számítása során feltételeztük, hogy a szerződésből fakadó betétfizetésekhez kapcsolódó állami támogatás, az így rendelkezésre álló forrásokat pedig a lakás-takarékpénztár normál hitelezésre és áthidaló kölcsönök nyújtására fordítja, illetve állampapírokba fekteti. A források e három felhasználási módjának arányait a múltbeli adatok tendenciái alapján becsültük. A pénzáramlás diszkontálásához az Államadósság Kezelő Központ honlapján közzétett zérókupon hozamgörbe megfelelő pontjait használtuk, a jövőbeli állampapír befektetések hozamainak meghatározásához pedig a hozamgörbéből számított forward hozamokat.

### 8.4. Belépési költségek – a piaci szereplők és potenciális versenytársaik percepciói

318. Az ágazati vizsgálathoz kapcsolódó adatszolgáltatás keretében a két piaci szereplő, valamint azok potenciális versenytársai<sup>212</sup> ismertették percepcióikat a piacralépés költségeivel, a megtérülési idővel, illetve a belépési korlátok relatív súlyával kapcsolatosan. Az eredményeket az alábbiakban foglaljuk össze.

#### 8.4.1. A belépés költségei

319. **A belépés becsült költségei a piaci szereplők szerint.** A belépés költségeinek mértékét illetően jelentős különbség van a jelenlegi két piaci szereplő becslése között. Az egyik piaci szereplő becslése szerint a belépés teljes költsége 670 millió forint körül alakul, míg a másik piaci szereplő 3,7-3,9 milliárd forint közé teszi a költséget. Az utóbbi esetben azonban olyan elemek is felsorolásra kerültek, amelyek nem tekinthetők a belépés költségeinek<sup>213</sup>; ezeket

<sup>210</sup> Az OTP-LTP esetében nem merül fel ilyen jellegű piaclezárás, mivel az OTP-LTP közvetítői között nem szerepelnek potenciális versenytársak.

<sup>211</sup> A határnyereség számításának menetét tartalmazza röviden a lenti keretes írás.

<sup>212</sup> Összesen 13 olyan nagy magyarországi bankot és biztosítót kérdeztünk a lakás-takarékpénztári piacra való belépés költségeiről, akik valószínűsíthetően rendelkeznek azzal a potenciállal, hogy a jelenlegi pénztárak versenytársaként a piacra lépjenek.

<sup>213</sup> A becsült költség részét képezi eredetileg a 2 milliárd forint összegű minimális jegyzett tőke szükséglet is, amit azonban nem tekinthetünk a belépés költségeként, hiszen a jegyzett tőke mint saját forrás a vállalkozás rendelkezésére áll és felhasználható például az egyéb költségek fedezésére. Szintén figyelmen kívül hagyható eredeti becslés részét képező, az engedélyezéshez kapcsolódó PSZÁF díj 300 ezer forintos összege, mivel azt 2010. májusában eltörölték.

elhagyva 1,73-1,85 milliárd forint közötti belépési költséget kapunk, ami mintegy két és félszerese a versenytárs becslésének. A két becslést a költségkategóriák tételes felsorolásával az alábbi táblázat mutatja be:

**16. táblázat: A belépés költségei**

"A" piaci szereplő		"B" piaci szereplő	
Szükséges lépések	Költség (MFt)	Szükséges lépések	Költség (MFt)
Hatósági engedély, cégalapítás	[üzleti titok]	Cégbejegyzés, közzététel	[üzleti titok]
Projekt költség, cégalapítás		Előkészítő munkák, szervezet kiépítése	
Folyamatok kialakítása		Személyi ráfordítások	
Termékfejlesztés		Dologi költségek	
Engedélyeztetés		OBA csatlakozási díj	
Rekrutáció		Beruházás (IT infrastruktúra, értékesítési csatornák)	
Oktatás		Marketing, piacbevezetés	
Értékesítési hálózat kialakítása			
IT költségek			
Egyéb tárgyi eszközök			
<b>Összesen</b>	<b>670 MFt</b>	<b>Összesen</b>	<b>1.730-1.850 MFt</b>

320. A táblázat alapján a becsült belépési költségek közötti jelentős különbséget elsősorban a marketing költség okozhatja, mely az egyik piaci szereplő esetében kimagasló mértékű, míg a másiknál nincs feltüntetve. A "B" piaci szereplő esetében szintén kiugró a beruházási költségek mértéke. A becslések emiatt fenntartásokkal kezelendők. Valószínűsíthető továbbá, hogy a becslések elvégzésekor a két piaci szereplő saját valós költségeire támaszkodott.

321. *A potenciális versenytársak korlátozott belépési szándéka.* A megkérdezettek potenciális versenytársak közül csupán kettő, egy bank és egy biztosító válaszolta, hogy rendelkezett korábban piacralépési szándékkal, míg a kettőből csak az egyikben maradt meg a szándék a jövőre vonatkozóan is. Ebből kifolyólag a megkérdezett vállalkozások nagy része nem végzett pontos, részletes számításokat a lakás-takarékpénztári piacra való belépés költségeit illetően, így a belépési költségek percepciója a potenciális versenytársak részéről csak korlátozott információ tartalommal bír.

322. *Versenytársi becslés a belépési költségek mértékére.* A belépési költségek konkrét mértékére vonatkozóan csupán egy válasz érkezett, a jövőben is esetlegesen piacra lépni szándékozó vállalkozás részéről, amely szerint a jegyzett tőke minimum 2 milliárd forintos összegén túl összesen mintegy 500 millió forintra tehető az üzemméret felállításának és a külső kommunikációnak a költsége, továbbá mintegy [üzleti titok] forintot tesznek ki a személyi költségek. A becsült költségek mértéke nagyjából megközelíti a fenti táblázatban "A" piaci szereplőként feltüntetett pénztár által becsült belépési költségeket.

#### 8.4.2. A belépés folyamata és időigénye

323. *Belépéshez szükséges idő.* A belépéshez szükséges idő tekintetében – mely jelen esetben a belépésről való döntés és az első szerződés megkötése közötti időt jelenti – szintén tapasztalható eltérés a két piaci szereplő becslésében. Míg az egyik szerint egy új pénztár

alapítása akár 1,5-2 évet is igénybe vehet (ami azonban rövidebb lehet, ha az alapítók előzetesen rendelkeznek valamely működési előfeltétellel), addig a másik piaci szereplő 9-11 hónapra teszi a belépéshez szükséges időt. A potenciális versenytársak esetében egy válaszadó – a jövőben esetlegesen belépni szándékozó potenciális versenytárs – becsülte azt összesen mintegy 6-12 hónapra, négy válaszadó becslése 1 év volt, míg további egy megkérdezett határozta meg másfél évben a belépéshez szükséges időt.

324. **A belépés folyamata.** A piacralépés folyamatának egyes szakaszait és azok időigényét csupán a két lakás-takarékpénztár tudta leírni. Az 1,5-2 évet becsülő pénztár szerint az alapítási tárgyalások 1-3 hónapot, a cégalapítás 1 hónapot, a PSZÁF alapítási engedélyezés 3-6 hónapot, a felkészülés a működésre (pl. épület, személyzet, értékesítési csatornák, IT megoldások) 6-12 hónapot, a PSZÁF működési engedélyezés pedig további 3-6 hónapot vesz igénybe. A 9-11 hónapot becsülő piaci szereplő becslése alapján a belépés folyamata a döntést követően azzal kezdődik, hogy egy 20-25 fős munkacsoport kerül kialakításra, melynek feladata az engedélyezéshez szükséges dokumentumok, a szabályzatok, a számviteli rend összeállítása, az informatikai hálózat fejlesztése, valamint az üzleti hálózat kiépítése. Ennek időigénye 3-5 hónap az engedélyezési eljárás megkezdése előtt. Ezt követően, az engedélyezési eljárással párhuzamosan működik a szervezet összesen további 6 hónapig, ahol az alapítási engedély megszerzéséhez 3, a működési engedély megszerzéséhez pedig további 3 hónap időre van szükség. Közben az alapítási engedély birtokában megtörténhet a cégbírósági bejegyzés, amely eljárási határideje 15 munkanap. A belépés becsült időigényének különbsége egyébként fakadhat abból, hogy a két piaci szereplő eltérő üzleti modell alapján működik (hiszen az egyik rendelkezik kereskedelmi banki háttérrel), és emiatt eltérő tapasztalatokkal rendelkeznek e tekintetben.

#### **8.4.3. Megtérülés és nyereségesség**

325. **Nyereséges működés elérésének ideje.** A vizsgálat keretében mind a piaci szereplőket, mind a potenciális versenytársakat megkértük, hogy becsüljék meg a nyereséges működés eléréséhez, valamint a befektetés megtérüléséhez szükséges időt. A nyereséges működést az egyik piaci szereplő szerint 6. év környékén lehet elérni, évi 100 milliárd forint szerződéses összegű új üzletet feltételezve. A másik piaci szereplő 4-5 évre becsüli a nyereséges működés elérésének idejét. A megkérdezett potenciális versenytársak közül csupán négy adott választ erre a kérdésre. Egy vállalkozás 3-4 évben határozta meg a kérdéses időtávot, további egy 3-5 évben, kettő pedig 6 évben. A válaszok tehát 3 és 6 év között szóródnak, a módusz pedig a 4 év.

326. **Megtérülési idő.** A kezdeti befektetés megtérüléséhez szükséges idő tekintetében a két piaci szereplő meglehetősen eltérő választ adott. Az egyik pénztár becslése 14-15 év, míg a másik pénztár 8-10 évben látja a megtérülési időt. Ez a különbség ismét csak fakadhat a két pénztár eltérő üzleti modelljéből, illetve abból, hogy a becslés vélhetően saját vállalkozásuk tényleges tapasztalatával van összefüggésben. A megtérülési időre vonatkozóan csak három potenciális versenytárs tudott becsléssel szolgálni, ami egy esetben 7 év volt, míg két becslésnél is hozzávetőlegesen 10 év. Ezen válaszok is utalhatnak arra, hogy a banki háttér előnyt jelenthet a piacralépés tekintetében.



17. táblázat: *Megtérülés és nyereséges működés eléréséhez szükséges idő*

	Nyereséges működés elérésének ideje (év)	Megtérülési idő (év)
<b>Fundamenta</b>	6	14-15
<b>OTP-LTP</b>	4-5	8-10
<b>Potenciális versenytársak</b>	3-6	7-10

327. *A megtérülési idő változása.* Az ágazati vizsgálat keretében a piaci szereplőknek és potenciális versenytársaiknak küldött adatkérés egyes kérdései arra vonatkoztak, hogy az érintettek miként látják a megtérülési idő változását a piac fejlődésével, és mely tényezők milyen módon hatnak a megtérülési időre. A változást a két piaci szereplő eltérően látja: az egyik szerint csökkent a megtérülési idő a piac megalakulása óta, míg a másik szerint lényegében nem változott, vagy valamelyest romlott. A potenciális versenytársak részéről a megtérülési idő változását összesen öt megkérdezett vállalkozás értékelte, szintén meglehetősen különböző módon. Egyesek szerint inkább növekedett, mások szerint inkább csökkent, és voltak, akik nem foglaltak állást. A válaszok alapján nem rajzolódott ki egyértelmű kép a megtérülési idő változásáról, minden érintett azonban számos tényezőt sorolt fel, amelyek egyik vagy másik irányba hathatnak a változásra.

328. *A megtérülési idő növekedésére ható tényezők.* Az érintettek válaszai alapján az alábbi folyamatok emelhetik a megtérülési időt a lakás-takarékpénztári piacon: IT és egyéb belépési költségek áremelkedése, a válság okozta bizonytalanság, potenciális ügyfélszám csökkenése a már megkötött szerződések miatt, a jelzáloghitel-piac fejlődése, a forint kamatszint csökkenése, értékesítési csatornák jelentős lefedettsége, hitelfelvételi hajlandóság csökkenése, megtakarításokra fordítható pénzüsszeg csökkenése, értékesítési és termékszintű kapcsolatok a jelenlegi piaci szereplők és potenciális versenytársaik között, a költségek emelkedése, valamint a szabályozási kockázatok emelkedése.

329. *A megtérülési idő csökkenésére ható tényezők.* A fentiekkel ellentétben, a megtérülési időt csökkentheti a piaci szereplők és potenciális versenytársaik szerint: az öngondoskodás eszméjének és intézményeinek térnyerése, a termékek cash-flow-ját érintő bizonytalanság csökkenése, a szabályozási bizonytalanság csökkenése/jogszabályi környezet kedvező változása, egyes működési feltételek elérhetőségének javulása (pl. irodaház, informatikai felszerelés, szakképzett munkaerő), a megtakarítási hajlandóság emelkedése, a GDP emelkedése, valamint az SZJA kulcs csökkenése.

#### 8.4.4. *Egyéb belépési korlátok*

330. *Egyéb belépési korlátok a piaci szereplők vélekedésében.* A piaci szereplők szerint a korábban ismertetett és számszerűsített költségeken túl korlátot jelenthet a belépésnél a meglévő ügyfélbázis megléte, bár abban egyetértenek, hogy a piaci penetráció jelenleg messze elmarad a potenciáltól. További korlátot jelent az egyik piaci szereplő szerint a hosszú megtérülési idő, ahol komoly probléma a pénzügyi szolgáltatók számára kiszámíthatatlan lakáshitelezési, lakástámogatási rendszer, mely túlságosan bizonytalanná teszi a megtérülést, a megtérülési idő számítását, ezáltal a működés finanszírozási szükségletének meghatározását.<sup>214</sup> A másik piaci szereplő lehetséges korlátként említi még az értékesítési csatornához való hozzáférést, valamint a speciális technikai előfeltételeket (pl. lakás-

<sup>214</sup> A lakásfinanszírozás, lakástámogatási rendszer bizonytalanságait, kiszámíthatóságának hiányát mindkét piaci szereplő komoly akadállyal tekinti a belépést és a terjeszkedést illetően.

takarékpénztári szerződéseket kezelő szoftver), illetve rávilágít bizonyos, az üzemmérettel összefüggő nehézségekre. Eszerint ugyanis, egy bizonyos üzemméret átlépése esetén, a korábbi módszerek / eszközök lényeges változtatása válhat szükségessé, ami adott esetben komoly terhet jelenthet.<sup>215</sup>

331. **Jogszabályi környezet bizonytalansága, mint belépési korlát.** Egyes megkérdézett potenciális versenytársak is beazonosítottak további belépési és terjeszkedési korlátokat az eddig elemzetteken túl. Ilyen belépési korlátnak tekinthető a szabályozói környezet bizonytalansága, amit több válaszadó is említett, így összességében az egyik legfontosabb korlátnak tűnik, figyelembe véve a piaci szereplők véleményét is. Szorosan ehhez kapcsolódik az a vélemény, hogy az állami támogatás miatt egy lakás-takarékpénztár ki van téve a mindenkori kormányzat elképzeléseinek, ami csökkenti a hosszú távú tervezhetőséget egy olyan piacon, ahol mind a megtérülés, mind az üzletmodell, mind a mögöttes filozófia alapja a hosszú távú tervezés, gondolkodás. Az állami támogatási rendszer költségvetési igényére vonatkozó becslésünk szerint a jelenlegi piacszerkezet mellett is a kifizetett támogatások mértékének jelentős növekedése várható az elkövetkező 10 évben. További szereplők piacrálépése esetén elképzelhető a támogatási igény még nagyobb mértékű emelkedése, így mind a piac zavartalan működése, mind pedig a belépési korlátok csökkentése szempontjából kimagasló jelentőségű lehet az állami támogatások hosszú távú fenntarthatóságának a biztosítása, ami akár a támogatás jelenlegi – amúgy is magas – mértékének a csökkentésével járhat.

332. **Egyéb korlátok a belépés és a terjeszkedés előtt a potenciális versenytársak szerint.** További korlátként elhangzott a hazai megtakarítási hajlandóság csökkenése, a gyenge lábakon álló hazai lakáspiac, valamint általánosan a rossz gazdasági körülmények. A terjeszkedést tekintve korlátként azonosították be egyes megkérdézett intézmények a piacméret korlátozott voltát, ami ellentétben áll a piaci szereplők azon vélekedésével, hogy alacsonynak tekinthető a hazai penetráció. A terjeszkedés korlátjaként merült fel továbbá a lakosság alacsony pénzügyi kultúrája, az öngondoskodásra és a takarékoskodásra nevelés hiánya.

333. **Belépési korlátok relatív értékelése.** Az alábbi táblázatban bemutatjuk, hogy a két piaci szereplő, illetve a megkérdézett potenciális versenytársak miként értékelték a potenciális belépési korlátok relatív fontosságát.

---

<sup>215</sup> Ilyen korlátok létezhetnek például a folyamatszervezési / szervezet működtetési oldalon (csoportlétszámok optimális felettire való növekedése), az értékesítési csatornák száma / nagysága/komplexitása oldalán (az egyes csatornák, koordinációja, a kommunikáció hatékonysága, az oktatási/toborzási tevékenység folytatása, kontroll eszközök köre stb.) valamint technikai, technológiai oldalon (bizonyos technológiákkal nem lehet hatékonyan adott volumen felett egy rendszert üzemeltetni).

30. ábra: Belépési korlátok értékelése

Belépési korlátok értékelése az érintett vállalkozások részéről*		
Potenciális belépési korlát	Összes érintett értékeléseinek átlaga **	Részletek***
Szabályozás bizonytalansága	4,7	F:5 O:5 V:4
Megfelelő üzemméret eléréséhez szükséges idő	4,1	F:3 O:5 V:4,2
Megfelelő értékesítési csatornák kialakítása	3,8	F:4 O:4 V:3,3
Fogyasztók megfelelő elérése (marketing ktg.)	3,4	F:3 O:4 V:3,1
Belépés elsúlygyedti költségei	2,6	F:2 O:3 V:2,8
Tevékenység általános kockázata	2,3	O:2 V:2,7
Alapításhoz szükséges tőkeigény	2,1	F:1 O:2 V:3,2
Belépés adminisztratív időigénye	1,6	F:1 O:1 V:2,8

\*Az értékelést a piaci szereplők és potenciális versenytársak végezték

\*\*Az értékelés 1-től 5-ig terjedő skálán történt, ahol az 1 kis, az 5 jelentős korlátot jelöl

\*\*\*Jelmagyarázat: F – Fundamenta, O – OTP-LTP, V – potenciális versenytársak értékeléseinek átlaga

334. A táblázat alapján elmondható, hogy a két piaci szereplő értékelésében egyértelműen a szabályozási környezet bizonytalanságai jelentik a legnagyobb belépési korlátot, és szintén erős korlát jelentkezik az értékesítési csatornák, valamint az üzemméret oldalán. Az alapítással, engedélyeztetéssel, a tevékenység elindításával kapcsolatos korlátok és költségek ugyanakkor kevésbé tekinthetők jelentősnek a piaci szereplők megítélése szerint. A potenciális versenytársak, a piaci szereplőkhöz hasonlóan, a szabályozói környezet bizonytalanságát, valamint a megfelelő üzemméret kérdését tekintik a legjelentősebb belépési korlátoknak, míg a tevékenység beindítása, maga a megjelenés a piacon kisebb akadályt jelentene egy új belépő számára.

335. *A jelenlegi piaci szereplők reakciója potenciális új belépő felmerülésére.* A stratégiai magatartás vizsgálata szempontjából érdekes lehet a piaci szereplők várható magatartása új belépő megjelenése esetén. A jelenlegi piaci szereplők új belépésre valószínűsíthetően kedvezőbb termékcsomagok bevezetésével reagálnának. Ez kiderül egyrészt az ágazati vizsgálat során a piaci szereplőknek kiküldött kérdőívre adott válaszaikból, másrésztől eddigi elemzéseink eredményei is azt mutatják, hogy a jelenlegi piaci szereplők rendelkeznek olyan tartalékokkal, amit fel tudnak használni arra, hogy kedvezőbb termékek bevezetésével

elriasszák a potenciális új versenytársakat. Az egyik piaci szereplő 2010-ben is (ahogy korábban is) nagyszabású kampányba kezdett, amely során költséges marketingstratégiát alkalmaz, és elengedi a teljes szerződéskötési díjat. A lakás-takarékpénztári piac tehát egy olyan piac, amelyen a jelenlegi szereplők tartalékai akadályt jelenthetnek a potenciális piacra lépők számára.

### **8.5. Következtetések a belépéssel kapcsolatban**

336. **Mit vizsgáltunk?** A belépésről szóló fejezetben arra kerestünk válaszokat, hogy milyen belépési korlátok és költségek jellemzik a lakás-takarékpénztári piacot. Követve a versenypolitikai szakirodalomban alkalmazott tipizálást, külön megvizsgáltuk a gazdasági és szabályozási környezetből adódó korlátokat mind a keresleti, mind a kínálati oldalról, valamint a piaci szereplők stratégiai magatartásából fakadó belépési korlátokat.

337. **Jelenleg nincsenek jelentős belépési korlátok a kereslet oldaláról.** A gazdasági és szabályozási környezetből adódó korlátok esetében valószínűsíthető, hogy a kereslet oldaláról nem léteznek olyan belépési korlátok a piac jelenlegi fázisában, amelyek jelentős mértékben megakadályoznák a piacra való belépést. Ugyan a jelenlegi piaci szereplők meglévő ügyfélállománya korlátot jelent a belépés előtt azáltal, hogy leköti a piaci kereslet egy részét, és egyes potenciális versenytársak szerint továbbá korlátként jelentkezik a keresleten keresztül a lakosság megtakarítási hajlandóságának csökkenése, a lakosság alacsony pénzügyi kultúrája és a rossz gazdasági környezet. A rendelkezésre álló adatok szerint azonban a piaci kereslet stabilnak, sőt bővülőnek tekinthető, a piaci penetráció pedig – a jelenlegi pénztárak vélekedése szerint is – alacsony. A piaci szereplők is látszólag egyetértenek abban, hogy a potenciális piacméret lényegesen meghaladja a piac jelenlegi ügyfélállományát, amit a nemzetközi adatok is alátámasztanak. A stabil kereslethez ugyanakkor minden bizonnyal hozzájárul a termékekhez kapcsolódó állami támogatás is, mely feltételeinek, rendszerének változása, a változás mértékétől függően, akár jelentős hatással is lehet a keresletre.

338. **Több szereplő is elférne a piacon.** A kínálati oldali korlátok vizsgálatát a minimális üzemméret elemzésével kezdtük egy historikus adatokon alapuló modellen keresztül. A modellel mind a betétállomány, mind a szerződések száma alapján meghatároztuk a két jelenlegi lakás-takarékpénztár minimális üzemméretét a vizsgált múltbeli időszak egyes éveire, és a teljes időszakra átlagosan is. Az eredmények jelentős eltérést mutatnak a két piaci szereplő esetében, és lényegesen magasabb minimális üzemméretet valószínűsítene a banki háttérrel nem rendelkező pénztárnál. Az eltérés nagy valószínűséggel általánosítható a két különböző lakás-takarékpénztári üzletmodellre, amit megerősítenek a piaci szereplők és a potenciális versenytársak meglátásai is. A minimális üzemméretre kapott eredmények további fontos üzenete, hogy már a jelenlegi piacméret is jóval meghaladja a két jelenlegi szereplő együttes minimális üzemméretét, vagyis a piac további bővülése nélkül is valószínűsíthető, hogy további szereplők is elférnének a piacon. A piac bővülésével és a penetrációval kapcsolatban tett megállapítások tovább erősítik ezt a hipotézist.

339. **A lakás-takarékpénztár egy közép-hosszú távon megtérülő vállalkozás.** A lakás-takarékpénztárak megtérülésének idejét és minimális üzemméretét egy olyan modellben is vizsgáltuk, amelyben szimuláltunk egy hipotetikus, 2010-ben a piacra újonnan belépő piaci szereplőt. A szimulált pénztár felépítése a jelenlegi piaci szereplők fontosabb adatainak és tulajdonságainak átlagán alapszik, illetve az új belépő jövőbeli működésére vonatkozó bizonyos feltételezéseken. A modell legfontosabb változóit érzékenységvizsgálatoknak is alávetettük. Az eredmények azt mutatják, hogy egy kereskedelmi banki háttérrel rendelkező új lakás-takarékpénztár minimális megtérülési ideje hozzávetőlegesen hét év, minimális üzemmérete pedig 160 és 180 ezer darab szerződés közé tehető. A megtérülési idő azonban

rendkívül érzékeny az éves új szerződéskötések számára, a betéti kamatláb mértékére és a lakás-takarékpénztár fix költségeinek szintjére.

340. **Egyéb kínálati oldali belépési korlátok.** A kínálati oldalon további belépési korlátok is felmerülhetnek, mint például a cégalapítás, a piacra való effektív belépés tényleges költségei, vagy az értékesítési csatornákhöz való hozzáférés. Ugyan egy lakás-takarékpénztár alapítása jelentős minimális jegyzetőkét igényel, annak felhasználhatósága miatt ez nem tekinthető nagy jelentőségű belépési korlátnak, különösen egy nagyobb kereskedelmi bank vagy biztosító számára. A piacra lépés feltételeinek megteremtése és a működés megkezdése szintén járhat magas költségekkel, ám a piaci szereplők és a potenciális versenytársak értékelésében ezek sem tekinthetők olyan belépési költségeknek, melyek jelentős mértékben akadályozzák a belépést. Az értékesítési csatornák esetében ugyanakkor felmerülhetnek akadályok, különösen akkor, ha létező értékesítési infrastruktúra (pl. fiókok) nélkül kíván egy vállalkozás a piacra lépni. Fiókhálózattal rendelkező kereskedelmi banki háttérrel lényegesen kisebb akadályt jelenthet az értékesítési csatornák kérdése.

341. **Kínálati oldalról komoly belépési korlát lehet a szabályozási környezet bizonytalansága.** A vizsgálat és a piaci szereplők és potenciális versenytársaik válaszai alapján a legfontosabb belépési korlátnak a szabályozási környezet bizonytalansága tűnik. A megtérülés és a nyereséges működés közép-hosszú távon érhető el, és mind az üzleti modell, mind a termékek a hosszú távú tervezésen és gondolkodáson alapulnak, emellett pedig erősen szabályozott piacról van szó, így a belépés és a piacon való működés kulcskérdése a szabályozási környezet stabilitása, kiszámíthatósága. Ennek hiánya nem csupán a piacra való belépés előtt emel komoly akadályokat, hanem a jelenlegi piaci szereplők működését is hátrányosan érintheti. Fontos tehát, hogy a piac szabályozása, és különösen a lakásfinanszírozás állami támogatásának rendszere hosszú távon is stabil és kiszámítható legyen.

342. **A piaci szereplők magatartása nem valószínűsít piaclezárást.** A vizsgálat során elemeztük a piaci szereplők stratégiai magatartásából fakadó esetleges belépési korlátokat is. Felmerült az értékesítési csatornák lezárása a potenciális versenytársak elől kizárólagos szerződések révén, valamint de facto piaclezárás a potenciális versenytársaknak fizetett túl magas közvetítői jutalékok formájában. A vizsgálat eredményei alapján egyik esetben sem valószínűsíthető a piaci szereplők versenykorlátozó magatartása.

343. **Összességében a belépés könnyebb megfelelő háttérrel.** Összességében elmondható, hogy a lakás-takarékpénztári piacra való belépés valószínűleg kisebb költségekkel, kisebb akadályokkal jár egy kereskedelmi bank vagy egy biztosító számára, mely ráadásul rendelkezik kiterjedt értékesítési hálózattal. Az értékesítési hálózat megléte nagyban megkönnyítheti a lakás-takarékpénztári termék értékesítését, a banki vagy biztosítói háttér pedig számos további előnyökkel is járhat, követezően az ott meglévő szakmai és irányításbeli tudás és tapasztalat, valamint a különböző támogató- és háttérrendszerek, és az infrastruktúra rendelkezésre állásából. Ezek mind jelentős mértékben csökkenthetik egy pénztár költségeit, így a minimális üzemméretet és a megtérülési időt is. Mindazonáltal, fontos, hogy stabil és kiszámítható szabályozási környezet és lakásfinanszírozási gazdaságpolitika jellemezze a piaci szereplők működési környezetét, mely nincs kitéve a politika oldaláról érkező sokkoknak. Mivel a rendszer kulcseleme az állami támogatás, a lakásfinanszírozás pedig a gazdaságpolitika egyik fontos kérdése, mind a belépést, mind a piac működését elősegítené, ha olyan a lakásfinanszírozásra és annak állami támogatására vonatkozó stratégia kerülne kidolgozásra, amely mellett hosszú távon köteleződik el a mindenkor szabályozó.

## 9. Az ágazati vizsgálat megállapításai - eredmények

### 9.1. A piac működésének sajátosságai

344. **Lakás-takarékpénztári termék jellemzői, igénybevételi szokások.** A lakás-takarékpénztári termék egy összetett termék, amelyben a megtakarítás és hitelfelvétel is jelen van. Szerződéskötéskor az ügyfél vállalja, hogy egy összegben vagy a megtakarítási idő alatt előre meghatározott rendszerességgel a pénztárnál meghatározott összeget elhelyez, a pénztár pedig lakáscélú kölcsönt nyújt. A termék összetett jellegével és eredeti koncepciójával ellentétben Magyarországon az ügyfelek többsége kizárólag megtakarítási céllal veszi igénybe a terméket, a pénztárak hitelezési aktivitása kifejezetten alacsony.

345. **Piacbővülés várható.** Az elvégzett elemzések alapján a lakás-takarékpénztári piac előtt *komoly növekedési lehetőségek* állnak. A jelenlegi 12%-os penetráció, amely nemzetközi összehasonlításban alacsonynak mondható, várhatóan a kedvező piaci folyamatok, valamint a jogszabályi környezet változásai folytán tovább fog emelkedni. A lakás-takarékpénztárak termékei iránti kereslet a 2008-ban kezdődő válság alatt sem esett vissza, a megtakarítási hajlandóság növekedésével a kereslet növekedése várható. A szabályozási környezet az elmúlt években a lakás-takarékpénztárak szempontjából kifejezetten kedvezően alakult. Mindeközben a kereskedelmi banki hitelezés területén komoly szigorítások léptek életbe, és a lakáscélú állami támogatások rendszere átalakult.

### 9.2. Jogszabályi környezet; árazás, termékszerkezet

346. **Jogszabályi korlátok, lehetőségek.** A vonatkozó jogszabályi háttér szigorú követelményeket támaszt a lakás-takarékpénztárak árazásával szemben. A szabályozás meghatározza a betéti és a hitelkamatok egymáshoz viszonyított arányát, a hitelkamat maximális mértékét, emellett a pénztárak által felszámítható egyéb díjak maximális mértéke is rögzítve van. Mindezen jogszabályi rendelkezések ellenére, az elvégzett elemzések szerint a *lakás-takarékpénztárak árazása* több területen is *hagy lehetőséget a verseny élénkülésére*.

347. **A pénztárak árazási stratégiája.** A lakás-takarékpénztári tevékenység jövedelmezősége jóval meghaladja a hazai bankszektor átlagát. A piaci szereplők jellemzően alacsony kamatszintű termékeket kínálnak, ami a pénztárak szempontjából a jelenlegi piaci helyzetben optimális stratégia, a fogyasztóknak viszont korántsem a legelőnyösebb. Az alacsony hitelfelvételi arány következtében, a megtakarítások befektetéséből származó hozamok a pénztárnál maradnak. Az árazási stratégia következménye, hogy a pénztárak számára kifejezetten előnyös, ha az ügyfelek nem veszik igénybe a hitellehetőséget, ugyanis a pénztárnak a hitel alacsonyabb hozamot biztosít, mint az egyéb befektetések, emellett kockázatosabb is. Állami támogatás hiányában a megtakarító alacsonyabb hozamot érhet el, mint a piacon elérhető egyéb megtakarítási lehetőségekkel. Ezért az olyan ügyfelek számára viszont, akik csak megtakarítani kívánnak, nem feltétlenül a lakás-takarékpénztár a legkedvezőbb támogatási forma. Más országok szabályozásához hasonlóan a magyar is lehetővé teszi, hogy a pénztárak a csak megtakarítók részére magasabb kamatot fizessenek, ezzel a lehetőséggel azonban – bár számos külföldi példa van rá – Magyarországon egyik piaci szereplő sem él.

348. **Befektetési politika.** Számos kockázat származhat abból, ha a megtakarítani vágyó ügyfelek részére magasabb kamatokat kínálnának a pénztárak, mivel a megtakarítók befizetései nem egy összegben a szerződéskötéskor, hanem – a jogszabály által is ösztönözten – a megtakarítási idő alatt többnyire folyamatosan és egyenletesen érkeznek a pénztárhoz. A szerződéskötés időpontjában az ügyfelek részére fizetett kamatot rögzíteni kell,

azonban a pénztárak befektetési tevékenységéből a szerződés fennállása alatt (4-10 év) származó hozam azonban bizonytalan. Ez azt eredményezi, hogy egy csökkenő kamatpálya esetén a lakás-takarékpénztár akár jelentős kockázatokat kénytelen vállalni. Ennek kiküszöbölését szolgálhatja, ha a pénztárak a befektetési tevékenységen keletkező többletnyeréség egy részét a megtakarító ügyfelek számára visszafizetnék.

349. **Befektetési kockázatok kezelése.** A lakás-takarékpénztárak befektetési szabályaira vonatkozó előírások korlátozzák egyes, a kockázatkezelésben használt pénzügyi termékek alkalmazását. Ez azt eredményezheti, hogy a pénztárak az ügyfelek számára kedvezőtlenebb ajánlatokat adnak. A befektetési kockázatok kezelhetőek lennének, ha a pénztárak változó kamatozású termékeket kínálhatnának, vagy a jelenleginél szélesebb körben alkalmazhatnának származtatott ügyleteket.

350. **Árszabályozás módosítása.** A piac hatékonyabb működése szempontjából indokolt lehet a magas kamatkörnyezetből fakadó, a fogyasztók számára kedvezőtlen folyamatokat szabályozói eszközökkel kompenzálni. Ennek egyik hatásos eszköze lehetne, ha az árszabályozás nem kizárólag a betéti és hitelkamatok közti marzsot korlátozná, hanem a befektetési tevékenységből a lakás-takarékpénztáraknál maradó legmagasabb marzsot is. Az árszabályozás terén abban az esetben lehet indokolt a piac működésébe történő beavatkozás, ha a piac ezt önmagától nem tudja megteremteni. A gyakorlati tapasztalatok azt mutatják, hogy a piaci szereplők megszüntették azokat a korábban létező szerződéses módozataikat, melyek a csak megtakarítani vágyó ügyfeleknek magasabb betéti kamatokat biztosított.

### **9.3. A lakás-takarékpénztárak állami támogatása**

351. **Állami támogatás piactorzító hatása.** A lakás-takarékpénztári konstrukcióhoz kapcsolódó állami támogatások torzíthatják a piacot, ugyanis a pénztárakat versenyelőnybe hozzák más pénzügyi intézményekkel szemben. A piactorzító hatás a betétek és az áthidaló hitelek esetében figyelhető meg. A betéti termékek esetén a piactorzítás abban nyilvánul meg, hogy az állami támogatás nélkül a pénztárak által kínált hozam messze elmarad a piacon elérhető megtakarítási termékek hozamától. Az áthidaló hitelek esetében a pénztár számára versenyelőnyt jelent, hogy az ügyfelek megtakarításai révén könnyen és olcsón forráshoz juthatnak, ami a kereskedelmi bankok számára nem elérhető. Emellett az áthidaló hitelek természetéből adódóan – azonnali, piaci kamatozású hitel – nehezen indokolható az állami támogatás, így a kedvezményes forrásköltség biztosítása.

352. **Állami támogatások mértéke.** Nemzetközi összehasonlításban Magyarországon viszonylag magas a lakás-takarékpénztári konstrukcióhoz kapcsolódó állami támogatás mértéke. Hazánkkal ellentétben számos európai országban fokozatosan csökkentették a támogatás mértékét, bár ebben közrejátszott az is, hogy más országban nem volt más támogatott konstrukció, ebből adódóan jóval nagyobb volt a termék iránti kereslet, ami nagyobb költségvetési kiadást eredményezett.

353. **Állami támogatásokkal kapcsolatos tervezhetőség.** A lakás-takarékpénztárak állami támogatása 2010-ben több mint 25 milliárd forintot tett ki. A költségvetésben elszámolt lakástámogatás a GDP 0,53%-át jelentette, ezen belül a lakás-takarékpénztárak állami támogatására fordított összeg a GDP mindössze 0,1%-a. A támogatási igény a jövőben várhatóan dinamikusan növekszik, a jelenlegi támogatási szint mellett különböző forgatókönyveket feltételezve 2020-ra 65-105 milliárd forintra is elérhet a lakás-takarékpénztárakra fordított költségvetési kiadás. A támogatási szint emelése természetesen tovább növelné a kiadásokat. A piac működése szempontjából kulcskérdés, hogy a támogatási politika kiszámítható és hosszútávon fenntartható legyen, mivel ez alapvető garanciája a rendszer működésének és új szereplők belépésének.

#### **9.4. Piacralépés**

354. **Piacralépés előtt nincsenek akadályok.** Ha egy piac esetében jelentős bővülés várható, vagy a tevékenység jól jövedelmező, új piaci szereplők megjelenésére lehet számítani. Az elemzések szerint sem a szabályozási és gazdasági környezetben nincsenek olyan korlátok, sem a két jelenlegi piaci szereplő magatartásában nincsenek olyan stratégiai motívumok, amelyek jelentősen megnehezítenék a potenciális új szereplők piacralépését. Banki, biztosítói háttér megléte csökkenti a belépés költségeit, továbbá az értékesítési hálózat kialakítása és a megtérülési idő szempontjából előnyt jelenthet.

355. **Több szereplőnek is lenne hely a piacon.** A jelenlegi piaci szereplők tényleges üzemmérete piacralépésük óta jóval meghaladta a minimális üzemméretüket – azt az üzemméretet, ami mellett a tevékenység már nyereséges –, ami azt jelenti, hogy a piacon további szereplőknek is lett volna, illetve van hely a piacon.



## Irodalomjegyzék

### *Elemzések, tanulmányok, szakkönyvek*

Bishop, Simon – Walker, Mike: *The Economics of EC Competition Law: Concepts, Application and Measurement* (Bishop – Walker 2010), Thomson Reuters, London, 2010, 3. fejezet.

Bodenhorn, Howard: *The Business Cycle and Entry into Early American Banking* (Bodenhorn – 1993), 75/3 *The Review of Economics and Statistics* 531-535, 1993.

Chheda, Veenay: *Developments in Prudential Regulation*, J.P.Morgan, prezentáció, BSA konferencia, 2010. április

Chiquier, Loic – Lea, Michael: *Housing Finance Policy in Emerging Markets*, The International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank, 2009.

Ciobanu, Alexandru Ioan: *Market Update – Romania*, Banca Pentru Locuinte, prezentáció, Joint congress of UNECE and EFBS: Housing Finance beyond Subprime, 2010. május

Diamond, Douglas B.: *The Evolution of Housing Finance Policy in Hungary: 1993-1999*, jelentés a United States Agency for International Development (USAID) részére, 1999. április

Dübel, Hans-Joachim: *Financing Housing for the Poor: Connecting Low-Income Groups to Markets*, Regulation: Connecting with the Financial Sector, 2006 KfW Financial Sector Development Symposium, Berlin, 2006. október

Dübel, Hans-Joachim: *Financial, fiscal and housing policy aspects of Contract Savings for Housing (CSH) in Transition Countries – the Cases of Czech Republic and Slovakia*, jelentés a Világbank részére, Berlin, 2003. június

Eszenyi, Orsolya – Hegedűs, József – Somogyi, Eszter – Teller, Nóra: *Lakhatási szükségletek Magyarországon*, készült a Habitat for Humanity felkérésére, Budapest, 2009. május

Europabüro, Deutsche Bausparkassen: *Bausparen in Deutschland*, Brüsszel, 2010. december

European Federation of Building Societies (EFBS): *Bausparen in Slovakia – a story of success*, 2010.

European Federation of Building Societies (EFBS): *Bausparen in the Czech Republic – a complete success*, 2007.

Fowler, Louise: *Bringing a Brand to Life*, Co-operative Financial Services, prezentáció, BSA konferencia, 2010. május

Friedemann, Roy: *The implementation of Contract Savings Systems (CSS) in Emerging Economies– Features, Recommendations and Examples*, Világbank,

Friedemann, Roy: *The Implementation of Contract Savings Schemes for Housing (Bausparen) in Belarus – Features, Recommendations and Examples*, Verband der Privaten Bausparkassen, IPM Research Center – German Economic Team in Belarus, Berlin, 2004. október

Gahbauer, Martin: *Where next for the UK housing and mortgage markets?*, Nationwide, prezentáció, BSA konferencia, 2010. május

- Golding, Andy: *Sharing services for cost and benefit*, Saffron Building Society, prezentáció, BSA konferencia, 2010. május
- Hale, Taskin Ince: *Analysis of Bauspar System and Model Based Clustering with Hidden Markov Models*, Term Project in MSc Program “Financial Mathematics – Life Insurance”, Institute of Applied Mathematics, METU, 2005. augusztus
- Heenan, Mike: *Cost control & sharing services: A small society perspective*, Stafford Railway Building Society, prezentáció, BSA konferencia, 2010. május
- Hegedűs, József – Somogyi, Eszter – Teller, Nóra: *Reformjavaslatok egy korszerű szociális lakáspolitikára kialakítására* (Hegedűs – Somogyi – Teller 2008), kézirat, Budapest, 2008. április
- Hegedűs, József – Struyk, Raymond J.: *Housing Finance: New and Old Models in Central Europe, Russian and Kazakhstan*, Local Government and Public Service Reform Initiative Open Society Institute – Budapest, 2005.
- Hegedűs, József – Várhegyi, Éva: *A lakásfinanszírozás válsága a kilencvenes években*, Közgazdasági Szemle XLVI. Évf. 1999. február (101-120. o.)
- Hill, Peter: *Efficiency as a Way of Life*, Leeds Building Society, prezentáció, BSA konferencia, 2010. május
- Hoek-Smit, Marja C. – Diamond, Douglas B.: *The Design and Implementation of Subsidies for Housing Finance*, készült a World Bank Seminar on Housing Finance alkalmából, 2003. március
- Horváthné Kökény, Annamária: *A lakás-takarékpénztári törvény és változásának hatásai* (Horváthné Kökény 2009), Szolnoki Tudományos Közlemények XIII, Szolnok, 2009.
- Huertas, Thomas F.: *Building Societies before Basel III*, Financial Services Authority (FSA), prezentáció, BSA konferencia, 2010. május
- Jauch, Heinz: *Four Keys to Savings and Loan Profitability*, CFA Institute, 37/3 Financial Analysts Journal 31-35, 37-39, 41-43; 1981. május-június
- Jenkins, Dick: *Is regulation driving strategy?*, Bath Building Society, prezentáció, BSA konferencia, 2010. május
- Kardos, Gábor: *A lakhatáshoz való jog, a nemzetközi jog felfogása és a Magyar alkotmánybíróság határozata*, 2001/1 Fundamentum 99-102., Budapest, 2001.
- Kertesi, Gábor: *Ingázás a falusi Magyarországon. Egy megoldatlan probléma* (Kertesi – 2000), XLVII Közgazdasági Szemle 775-798, 2000. október
- Knab, Bernhard – Schliep, Alexander – Steckemetz, Barthel – Wichern, Bernd: *Model-based clustering with Hidden Markov Models and its application to financial time-series data*, Proceedings of the GfKI 2002 Between Data Science and Applied Data Analysis, 561-569. o., Springer, 2003.
- Lea, Michael J. – Renaud, Bertrand: *Contractual savings for housing: How suitable are they for transitional economies?* (Lea – Bertrand 1995), Világbank, Washington, 1995.

Marks, Peter: *Building a Successful Mutual Business*, The co-operative, prezentáció, BSA konferencia, 2010. május

Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD): *Housing Finance in Transition Economies*, 2002.

Orr, Dale: *The Economic Determinants of Entry into Canadian Banking: 1963-7* (Orr – 1974a), 7/1 The Canadian Journal of Economics 82-99, 1974.

Orr, Dale: *An Index of Entry Barriers and its Application to the Market Structure Performance Relationships* (Orr – 1974b), 23/1 The Journal of Industrial Economics 39-49, 1974.

Révész, Anna: *Die Bausparkassen, ihre spezielle Risiken und deren bankenaufsichtliche Behandlung*, diplomamunka, Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetem, 1995.

Rischke, Carl Gottfried: *German Bausparkassen: Instrument for Creating Homeownership in the Transformation Countries*, Housing Finance International 8-14, 1998. december

Scale Research: *Fogyasztói és próbavásárlásos kutatás a lakástakarékpénztár-piac ágazati vizsgálatának támogatásához (Scale 2010)*, 2010. november

Shaanan, Joseph: *Welfare and Barriers to Entry* (Shaanan - 1988), 54/3 Southern Economic Journal 746-762, 1998.

Sramko, Ivan: *Building Societies Business in Slovakia*, Szlovák Nemzeti Bank, prezentáció, EFBS konferencia, 2004. szeptember

Stastny, Slavomir: *Building Societies in the Slovak Banking Sector Remain Stable Even in the Crisis*, Szlovák Nemzeti Bank, prezentáció, Joint congress of UNECE and EFBS: Housing Finance beyond Subprime, 2010. május

Stewart, John: *Do new homes matter?*, Home Builders Federation, prezentáció, BSA konferencia, 2010. május

Sümeghy, György: *A Habitat for Humanity Magyarország észrevételei az Új Széchenyi Terv otthonteremtés és lakásprogram fejezetével kapcsolatban*, Habitat for Humanity Magyarország, Budapest, 2010. szeptember 15.

Weizsacker, C.C. von: *A welfare analysis to barriers to entry* (Weizsacker - 1980), 11/2 The Bell Journal of Economics 399-420, 1980.

Zschoerper, Sven F.: *Bausparen – a safe way to home ownership*, Verband der Privaten Bausparkassen, International Union for Housing Finance Newsletter, 2008. február

Zehnder, Andreas J.: *Bausparkassen and Globalisation*, Verband der Privaten Bausparkassen, Housing Finance International, 2005. december

### **Versenyhatósági eljárások**

Gazdasági Versenyhivatal (GVH): *Váltás egyes lakossági és kisvállalati pénzügyi termékek esetében*, ágazati vizsgálat, végleges jelentés, 2009. február 5.

Gazdasági Versenyhivatal (GVH): *Vj-69/2003 versenyfelügyeleti eljárás*

## **Jogforrások**

1996. évi CXIII. törvény a lakástakarékpénztárakról (Ltv.)

215/1996. (XII. 23.) Korm. rendelet (Átr.) a lakáselőtakarékoság állami támogatásáról

47/1997. (III. 12.) Korm. rendelet a lakás-takarékpénztár általános szerződési feltételeiről

361/2009. (XII. 30.) Korm. rendelet a körültekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról

2010. évi XC. törvény egyes gazdasági és pénzügyi tárgyú törvények megalkotásáról, illetve módosításáról

2010. évi CLIX. törvény az egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról

A Magyar Köztársaság Alkotmánybíróságának 42/2000. (XI. 8.) AB határozata

Cseh lakás-takarékpénztári törvény: 96/1993 Sb. ZÁKON ze dne 25. února 1993 o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb.

Egyesült Királyság lakás-takarékpénztári törvénye: *The Building Societies Act 1986* (és annak hatályos módosításai)

Francia rendelet a lakás-takarékpénztárak betétei és hitelei kamatairól: *Arrêté du 29 juin 2000 relatif aux taux d'intérêt des dépôts et des prêts d'épargne logement et au montant de la prime propre au régime des plans d'épargne logement \*PEL\**, NOR: ECOT0026270A, Version consolidée au 30 juin 2000

Német lakás-takarékpénztári törvény: *Gesetz über Bausparkassen in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Februar 1991 (BGBl. I S. 454), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Juli 2008 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist (BauSparkG)*

Osztrák hitelintézeti törvény: *Bundesgesetz über das Bankwesen (Bankwesengesetz - BWG), über Kapitalanlagefonds (Investmentfondsgesetz - InvFG 1993), über Bausparkassen (Bausparkassengesetz - BSpG), über die Aufhebung des Kreditwesengesetzes, der Artikel II und III des Bundesgesetzes, [BGBl. Nr. 325/1986](#)*

Román hitelintézeti törvény: *Emergency Ordinance No. 99 of 6 December 2006 on Credit Institutions and Capital Adequacy*

Szlovák lakás-takarékpénztári törvény: *Act of the National Council of the Slovak Republic No. 310/1992 Coll. of 6 May 1991, Home Savings Act, as amended by Act of the National Council of the Slovak Republic 386/1996 Coll., Act No. 242/1999 Coll., Act No. 443/2000 Coll., Act No. 677/2002 Coll., Act No. 165/2003 Coll., Act No. 654/2004 Coll., Act No. 624/2005 Coll., Act No. 658/2007 Coll., 659/2007 Coll. and Act No. 492/2009 Coll.*

### ***Egyebek***

Bozsik, Sándor: *A lakáshitelezés állami támogatásának alakulása a rendszerváltás után*, cikk, *Eszmélet* folyóirat, <http://www.freeweb.hu/eszmelet/51/bozsik51.html>

ENSZ: *Az Emberi Jogok Egyetemes Nyilatkozata*, 1948.

European Federation of Building Societies (EFBS): *The renaissance of the 'bauspar' system – The safe way of housing finance*, sajtóközlemény, Bukarest, 2008. október 9.

European Federation of Building Societies (EFBS): *Éves jelentés*, 2008.

*Förderung für Bausparen und Zukunftsvorsorge sinkt*, cikk, [www.tt.com](http://www.tt.com), 2011. január 3., <http://www.tt.com/csp/cms/sites/tt/%C3%9Cberblick/Wirtschaft/Wirtschaft%C3%96sterreich/1973103-6/f%C3%B6rderung-f%C3%BCr-bausparen-und-zukunftsvorsorge-sinkt.csp>