

A FUNDAMENTA-LAKÁSKASSZA ZRT. ÁLLÁSPONTJA

a Gazdasági Versenyhivatal Áv-1/2010. szám alatt folytatott ágazati vizsgálatában 2011. március 31-i kelttel, „A lakás-takarékpénztári piac versenyszempontból” címen közzétett ideiglenes jelentéséről

A 2010. július 19-én indított ágazati vizsgálat témaválasztásával jelentős hangsúlyt adott a lakás-takarékpénztáraknak mint a lakáscélú öngondoskodás szakosított intézményrendszerének, mert felismerte azt, hogy

- a. a jelenlegi hazai penetráció közel sem tekinthető véglegesnek, így komoly tere van a piac fejlődésének, miközben a piac az elmúlt években ezen lehetőségektől elmaradó mértékű fejlődést tudott csak felmutatni (Vezetői Összefoglaló 10. és 29. pontok),
- b. a 2008-tól kibontakozott pénzügyi-gazdasági válság határozottan ráirányította a figyelmet az öngondoskodás fontosságára, és világossá tette az alacsony hazai pénzügyi és ezen belül megtakarítói kultúrában rejlő kockázatokat, ezzel párhuzamosan a pénzügyi tudatosság emelésének szükségességét (Vezetői Összefoglaló 12. pont),
- c. a nemzetközi tapasztalatok szerint is stabil, „válságálló” lakás-takarékpénztárak egyre jelentősebb szerepet fognak betölteni a lakossági lakáscélú beruházások finanszírozásában (Vezetői Összefoglaló 12. pont).

Jelen állásponiban nem kívánunk részletesen foglalkozni az egyes megállapításokkal és a feltárt problémák kezelésére tett konkrét javaslatokkal, viszont fontosnak tartjuk a leglényegesebb meglátásokkal kapcsolatos véleményünk rögzítését az alábbiak szerint:

- A. A vizsgálat igyekezett átfogó képet nyerni a lakás-takarékpénztárak működési környezetéről, így a szigorú értelemben vett versenyjogi aspektusokon kívül – helyesen - gazdaságpolitikai és makrogazdasági összefüggések feltárására is vállalkozott (Vezetői Összefoglaló 16-17. pontok).
- B. Messzemenően egyetértünk a jelentés azon megállapításával, amely szerint „*új szereplők belépése előtt nincsenek sem a gazdasági környezetből, sem a piacon lévő lakás-takarékpénztárak stratégiai magatartásából adódó akadályok. ...a legjelentősebb belépési korlátnak a jogszabályi környezet bizonytalansága tűnik.*” (idézet az „Absztrakt”-ból, illetve Vezetői Összefoglaló 28. pont). Határozott

véleményünk szerint **a hiteles gazdaságpolitika és ezen belül a hosszú távon is kiszámítható otthonteremtési politika** – ideértve elsődlegesen a lakáselőtakarékoskodó ügyfelek által igényelhető állami támogatások tervezhetőségét - **elengedhetetlenül szükséges** előfeltétele a lakástakarék-piac fejlődésének.

- C. Helyesen állapítja meg a jelentés, hogy a lakás-takarékpénztárak magas kamatkörnyezetben működtek, ugyanakkor nem hagyható figyelmen kívül az, hogy a tervezéskor - a kínált termékek rögzített kondíciói okán - minden esetben **az aktuális kormányzat által rendre felvázolt csökkenő kamatpályából** kellett és kell kiindulni (Vezetői Összefoglaló 6. pont).
- D. Félrevezetőek a jelentésnek a lakás-takarékpénztárak magas jövedelmezőségére vonatkozó megállapításai, mivel azok csak egy igen szűk időtávban tűnnek megalapozottnak, miközben a releváns – a lakástakarék-termékek életciklusát figyelembe vevő - időtáv adatainak vizsgálata alapján sokkal inkább **a lakás-takarékpénztárak korlátozott jövedelemtermelő képessége** volna megállapítható (Vezetői Összefoglaló 6. és 10. pontok).
- E. A korábban a lakás-takarékpénztárakra jellemző alacsony hitelezési aktivitás mögött egyrészt a nagyvonalú kormányzati lakáspolitikai támogatások (2001-2004. között), majd a devizaalapú hitelezés parttalan térnyerése (2005-2008. között) húzódnak meg, amelyek **az önerő nélküli, illetve kedvező kondíciókkal könnyen elérhető hitelezés illúzióját** keltették az ügyfelekben (Vezetői Összefoglaló 7-9. pontok).
- F. Az **áthidaló hitelezés jogszabályi korlátainak 2011-ben megvalósult oldása** távollról sem okozza, okozhatja ezen tevékenység túlzott térnyerését a klasszikus tevékenység rovására, így meglátásunk szerint ez a helyzet **versenyproblémához sem vezet**. Ennek magyarázata, hogy az áthidaló kölcsön állomány felépülésére csak hosszabb időtávban (mintegy 8-10 év alatt), néhány %-pontos lépésekben kerülhet sor, miközben annak keretét folyamatosan korlátozza a rendelkezésre álló szabad eszköz állomány, így már csak volumenénél fogva sem jelenthet releváns konkurenciát a kereskedelmi bankoknak és a jelzálog-hitelintézeteknek (Vezetői Összefoglaló 9. pont).

Társaságunk mint a hazai piacvezető lakás-takarékpénztár szilárdan kitart a lakáscélú előtakarékoskosságot és az öngondoskodást középpontba állító üzleti filozófiája mellett, és készséggel áll a jelentésben tett megállapításokkal és javaslatokkal kapcsolatos, a lakás-takarékpénztári piaci továbbfejlesztését célzó szakmai viták elé.

Budapest, 2011. május 11.

Fundamenta-Lakáskassza Zrt.