

Gazdasági Versenyhivatal
Dr. Juhász Miklós
elnök

ikt. sz.: LTP-2011/279-2

Pénzügyi Szolgáltatások Irodája
Kováts Surd
Ágazati vizsgálatvezető

Budapest
Alkotmány utca 5.
1054

Ügyszám: Áv-1/2010
Iktatószám: AL-2206-060/2010

Tisztelt dr. Juhász Miklós Úr!
Tisztelt Kováts Surd Úr!

A Gazdasági Versenyhivatal a pénzügyi szolgáltatások gazdasági ágazatába tartozó lakástakarékpénztári piacon a piaci folyamatok megismerése és értékelése céljából 2010. július 19-én az Áv-1/2010 ügyszámon, a GVH honlapján hirdetményi úton közölt végzéssel ágazati vizsgálatot indított.

A 2004-2009 közötti időszakot felölelő vizsgálat eredményei alapján a GVH munkatársai jelentés-tervezetet állítottak össze, amely az ágazati vizsgálat legfőbb eredményeit és az azok alapján megfogalmazott javaslatokat tartalmazza.

A 2011. április 13-án kelt levelükben, késérüknek megfelelően a fenti jelentés-tervezettel kapcsolatos észrevételeinket megtettük, melyet jelen levélem mellékleteként csatoltan megküldök.

Budapest, 2011. május 16.

Tisztelettel:

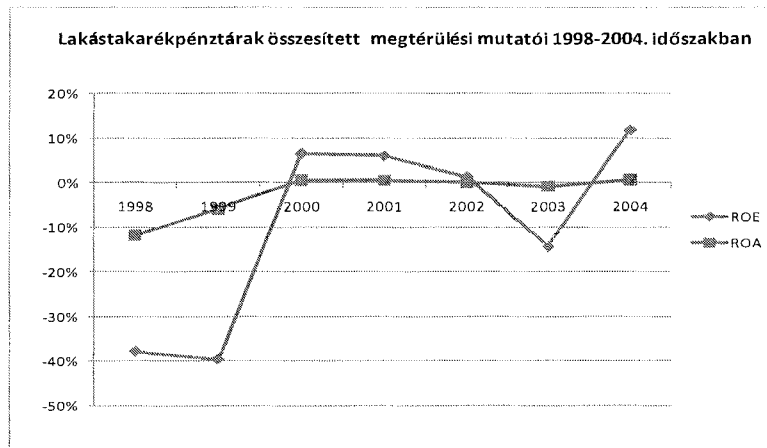

Gyuris Dániel

elnök-vezérigazgató
OTP Lakástakarék Zrt.

Az OTP Lakástakarék Zrt. észrevételei a GVH „A lakás-takarékpénztári piac versenyszempontból” című ágazati vizsgálat ideiglenes jelentésével kapcsolatban

I. Általános észrevételek

1. A versenyhivatali vizsgálat egyik kiemelt kérdése a lakás-takarékpénztárak kiemelkedő nyeresége. Fel kívánjuk hívni a GVH figyelmét, hogy a 2004-2009. időszakra vonatkozó vizsgálatot megelőzően a lakás-takarékpénztárak jövedelmezősége messze elmarad a jelentésben kiemelt 2009. évi eredményektől.



2. Változó kamatozás bevezetése a termék eddigi legfontosabb tulajdonságát, a teljes körű kiszámíthatóságát, a pénzüccoktól való függetlenségét szüntetné meg. A kamatok változtathatósága magában hordozza az állami támogatás nyugati mintára történő változtathatóságának rendszerét is, amely tovább növeli a bizonytalanságot. A fenntarthatóság és a hosszú távú kiszámíthatóság kulcsfontosságú, ügyfeleknek és szolgáltatóknak egyaránt.
3. A csak megtakarító, a kiutalást követően hitelt nem igénylő ügyfelek részére történő többlet kamat (kamatprémium) fizetése megítélésünk szerint ellentétes a Hivatal hitelezési aktivitást szorgalmazó javaslataival, hiszen egy esetlegesen fizetett kamatprémium a jelenlegi helyzethez képest arra ösztönöz, hogy az ügyfelek ne igényeljék lakástakarék kölcsönt. Egyúttal nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy egy ügyfél számára nem azért keletkezhet többlethozam (a lakástakarék kölcsönökön elérhető hiteldíj bevételénél magasabb hozam), mert csak megtakarító volt és nem vett fel hitelt, hanem azért mert abban az időszakban, amikor megtakarító volt, a korábban kötött és ebben az időszakban kiutalt szerződések ügyfelei nem vettek fel hitelt, azaz az egyes időszakok elválnak egymástól.
4. Az áthidaló kölcsönök korlátozása helyett az állami támogatás éves maximális összegének (ezen keresztül gyakorlatilag a szerződéses összegnek) megemelésével párhuzamosan az állami támogatásra jogosító minimális megtakarítási idő csökkentését javasoljuk, a jelenlegi 4 évről legfeljebb 2 évre.
5. Az elmúlt évtizedben a lakás-takarékpénztári konstrukció nem került szervesen beépítésre a kormányzati lakáspolitikába és ezen keresztül a támogatási rendszerbe, mindvégig hiányzott az az egyértelmű kormányzati üzenet, amely a potenciális ügyfeleket a hitelfelvétel helyett a tudatos megtakarítás irányába terelte volna. Egyértelmű állásfoglalással elérhető lenne a példaként hozott nyugat- és közép-európai penetrációs szint, egyúttal a közvetlen állami

segítség nyújtás helyett az öngondoskodás előtérbe helyezésével 5-10 éves időtávon a társadalmi hozzáállás is megváltoztatható.

II. Adott pontokhoz kapcsolódó konkrét észrevételek

GVH vizsgálati anyag pontja	Megállapítás	Észrevétel
24.	„...a betétoldali támogatás nagy része a gyakorlatban pénztári profittá alakul...”	Az állami támogatás az ügyfelek számára jár, közvetlenül az ügyfelek számláján kerül jóváírásra és az ügyfelek részére kerülhet kifizetésre. Az állami támogatás közvetlenül nem növeli a lakás-takarékpénztárak nyereségét, a jogszabályi feltételeknek meg nem felelő felhasználás esetén a jóváírt támogatások az állam részére visszajárnak.
25.	„A támogatások felhasználásában jelentkező hatékonyságtalanság jelentős mértékben kiküszöbölhető lenne azáltal, ha a pénztárak magasabb betéti kamatokat kínálnának.”	A lakás-takarékpénztárak a hosszú távú kamatprognózisok vonatkozásában – éppen a pénzpiacoktól való függetlenség miatt – a mindenkor várható legalacsonyabb kamatszintet kell, hogy figyelembe vegyék. Amennyiben a kormány/MNB által közzétett kamatprognózisok 5-10 éves időtáv vonatkozásában csökkenő kamatkörnyezetet vetítenek előre, úgy a lakás-takarékpénztárak árazásuknál azt nem hagyhatják figyelmen kívül. A várható piaci kamathoz közeli vagy akár magasabb ügyfél betéti kamatok már önmagukban veszteséget generálhatnak azáltal, hogy a pénztár a bevételeinél magasabb kamatot fizet, miközben a magasabb betéti kamathoz igazított, a majdani piaci kamatoknál is akár magasabb lakáskölcsön kamatok hosszabb távon teszik ellenérdekeltté az ügyfeleket a kölcsönfelvételben.
27.	„...a lakás-takarékpénztárak betéteik árazásakor fokozott figyelmet fordítanak az óvatosság elvére, ami a betéti kamatokban való versenyt természetesen korlátozza...”	A 1,5 %-os betéti kamatozású termék árazásakor a fő szempont nem az alacsony betéti kamat, hanem a minél alacsonyabb kifizendős hitelkamat meghatározása volt. A 4,5 %-os kamatozású lakáskölcsön 2005. évi bevezetésekor a jegybanki alapkamat-pálya erőteljesen csökkenő volt (2003 novembere és 2005 szeptembere között 12,5 %-ról 6 %-ra csökkent), illetve a devizahitelek kondíció – elsősorban a svájci frank kamatok – 2-4 %-os szinten mozogtak. Megítélésünk szerint a verseny a hitelkamatokban van, amit jól mutat az is, hogy az OTP Lakástakarék által 2005 októberétől bevezetett 4,5 %-os hitelkamatú termékre „válaszként” a Fundamenta-Lakáskassza 2006. júliusától olyan, alacsonyabb kamatú termékmódoszatokat vezetett be, amelyek hitelkamata 3,9 %.

29.	„...lett volna helye további szereplőknek a piacon...”	Az elmaradás nyilvánvalói oka között szerepel az elérhető jövedelmezőség, amelyet a 2002-2003. években végbement egyesülések inkább negatív irányban befolyásoltak. Amennyiben a Hivatal olyan intézkedéseket javasol a jogalkotó számára, amelyek csökkentik az elérhető jövedelmezőséget (pl. többlethozam ügyfelek részére történő átadása), úgy várható, hogy további szereplők nem jelennek meg a piacon, illetve az üzemgazdaságosság elérésének problémája miatt ismételten piackoncentráció mehet végbe.
36.	„...befektetési tevékenységen keletkező többletnyereség egy részét a kizárólag megtakarító ügyfelek számára visszajuttatják...”	Ld. általános észrevételek 3. pont
37.	„...elképzelt a származtatott ügyletek és változó kamatozású termékek szélesebb körű alkalmazása...”	Ld. általános észrevételek 2. pont, továbbá a származtatott ügyleteken potenciálisan elérhető magasabb hozam egyben magában hordozza a potenciálisan magasabb veszteség lehetőségét is, amelyet a lakástakarékpénztárak az ügyfélvagyton prudens kezelésének sérelme nélkül nem vállalhatnak fel.
38.	„A fogyasztói jólét sokkal jobban szolgálná, ha a betéti és hitelkamatok közti marzs kerülne maximálásra.”	Az egyéni teljesítmény mutatón keresztül a jelenlegi termékínálatban rögzített maximális bruttó kamatmarzs 3 %. A kamatmarzs további csökkentése megítélésünk szerint önmagában nem fokozza a termék igénybevételét, mivel pl. a jelenlegi 1,5-4,5%-os betét-hitel kamatpár helyett történő 2,5-4,5% vagy 1,5-3,5% kiajánlása nem jelent az ügyfelek számára mérhető jelentős elmozdulást.
40.	„A kamattámogatás mértéke ... jelentős torzítást okoz a piaci versenyben...”	Nyilvánvalóan elírásról van szó, ugyanakkor nem került kifejtésre, hogy az állami támogatás mértéke milyen torzító hatást idéz elő, illetve milyen piacon, hiszen a lakás-takarékpénztárak egyik sajátossága éppen a piacoktól független működés.
41.	„...közvetlen támogatás helyett azt adókedvezmény formájában lehessen érvényesíteni...”	A konstrukció egyik fontos tulajdonsága, hogy „észrevétlenül” képes a szürke vagy fekete gazdaságban keletkezett jövedelmeket – a lakáscél igazolási kötelezettségen keresztül – a fehér gazdaságba fordítani. Amennyiben az állami támogatásra való jogosultság a legális jövedelemtől, annak nagyságától függhet, úgy az egyrészt potenciális ügyfeleket tarthat távol, másrészt az alacsony jövedelműek számára nem teszi lehetővé a támogatás kihasználását, harmadrészt kizárhatja a rendszerből a magasabb jövedelemmel rendelkezőket.

42.	„...áthidaló kölcsönök lehetőségét inkább kivételes lehetőségként rögzíteni...”	Ld. általános észrevételek 4. pont
44.	„...Így az ügyfelek jelenleg nem részesülnek az alacsony hitelkamatokból származó előnyökből.”	<p>Az ügyfelek által történő alacsony hitelfelvételi arányért a lakás-takarékpénztárak nem tehető felelőssé, a lakás-takarékpénztárak által kínált lakáskölcsönök kamata jelenleg a piaci kamatszintek alatt található 2,5-5 %-kal.</p> <p>A gazdasági válság 2008-as kirobbanását követően a lakás-takarékpénztárak nem változtattak, nem kellett változtatniuk a hitelezési politikájukon. Az ügyfelek számára – az egyéb jogszabályokban időközben rögzített korlátozásokon túl – jelenleg is a 4-8 évvel ezelőtti szerződéskötéskor rögzített feltételek szerint történik a hitelnyújtás.</p> <p>Az ügyfelek által történő alacsony hitelfelvételi arány nem függetleníthető az aktuális gazdaságpolitikai helyzettől, a lakosság jövőbeni várható kilátásaitól.</p>
146.	Állami támogatási igény előrejelzése	<p>Számításaink szerint amennyiben 2020-ig a jelenlegi élő szerződéses állomány a kétszeresére nőne (ez azt jelentené, hogy a következő 10 évben legalább 4 millió új szerződés kerül megkötésre, miközben az elmúlt 10 évben kb. 2 millió szerződés került megkötésre), úgy a támogatási igény változatlan éves maximális összegű állami támogatás esetén legfeljebb évi 50-60 Mrd forintra nőne.</p> <p>A jelenlegi jogszabályi-gazdasági-társadalmi környezeti keretek változatlansága mellett nem tartjuk reálisnak a 4 millió szerződés megkötését, ezáltal a támogatásigény prognosztizált növekedését sem.</p> <p>(A jelentésbe nem került bele a várható értékesítési volumen, így az összehasonlítás nem lehet pontos, de megközelítőleg helytálló lehet.)</p> <p>Egyúttal fontosnak tartjuk hangsúlyozni, hogy a számlákkal történő lakáscél igazolás következményeként a kiutaláskor felhasznált összegeknek jelenleg a 20 %-a azonnali ÁFA bevételként jelentkezik az állam számára, míg a számlák mögötti szolgáltatásokon keresztül az államnak további járulék és adó bevételei keletkeznek, melynek összege egy érett piacon valószínűsíthetően meghaladja a megtakarításokra nyújtott állami támogatás összegét.</p> <p>Megjegyezzük, hogy a jogszabályban rögzített szigorú befektetési szabályok eredményeként az OTP Lakástakarék az általa 2010.12.31-én kezelt</p>

		177MrdFt ügyfél megtakarításból mintegy 120MrdFt összeget tartott állampapírokban, miközben a teljes összegből az állami támogatás 34MrdFt-ot tett ki, így az állam által nyújtott támogatáshoz képest négyszeres mértékben finanszírozta az államadósságot, az állami támogatáshoz képesti addicionális hatás jelentős.
163.	„...az állami támogatás lehetővé teszi olyan árazás alkalmazását, amely alacsony betéti kamatokat eredményez...”	Részben megismétlendő a 27. ponthoz írt észrevételt, az OTP Lakástakarék árazási politikája nem betétoldali, hanem hiteloldali. A lakás-takarékpénztári rendszer sajátosságából fakadóan az alacsony hitelkamatokhoz alacsony betéti kamatok tartozhatnak (E mutató), a betéti kamatok eredői és inputjai az árazásnak.
212.	„...jogszabályi maximumon állapítják meg ezen egyéb, felszámítható díjait, ami a hatásos verseny hiányára utalhat...”	Számításaink szerint az egyedi ügyintézésért (szerződésmódosítás, szüneteltetés) felszámítható, 2.000,- Ft-ban maximalizált díjak nem biztosítanak extra jövedelmet a lakás-takarékpénztárak számára, a feladatok végrehajtásának élőmunka igénye és IT oldali támogatási szükséglete miatt. Az OTP Lakástakarék az utoljára 2006-ban rögzített, azóta változatlan díjak csökkentése helyett azok emelését tartaná indokoltnak.
213.	„...magas marzs az alacsony hitelezési aktivitással párosulva komoly nyereséget eredményez a pénztáraknak...”	A lakás-takarékpénztárak „kiugró” nyeresége a 2009-2010-es években a válság következtében megemelkedett állampapír hozamoknak volt köszönhető. Az alacsony hitel-igénybevételről nem a lakás-takarékpénztárak tehetnek, a lakás-takarékpénztári hitelezés 2001/2002-től való beindulásával párhuzamosan felfutó kamattámogatott hitelezés esetén a lakás-takarékpénztári hiteleknel is alacsonyabb kondícióival, illetve a hiteltörlesztés akár teljes összegének adójóváírás formájában való érvényesíthetősége miatt gyakorlatilag a „piaci” hiteleknel a felvett tőkét sem kellett teljes egészében visszafizetni. A támogatott lakáshitelezés szigorításával párhuzamosan a kormányzati politika nem ösztönözte kellően az öngondoskodást, az előtakarékoskosságot (önerő képzést) követően történő hitelfelvételt, helyette a deviza hitelezés került előtérbe, a korábbi támogatott hitelekkel közel azonos vagy alacsonyabb kondíciókkal.
213.	„...a magas nyereség új belépőket vonz az iparágba...”	Nem látjuk indokoltnak a külső okokra visszavezethető jövedelmezőség szabályozói oldalról történő csökkentését, az megítélésünk szerint – az alacsony elérhető jövedelmezőségen keresztül – jelentősen csökkentené potenciális új szereplők megjelenését.
216.	„Tartósan magas	Korábban már jeleztük, hogy az árazás során az új

	<p>kamatkörnyezet esetén ez az árazási stratégia nagyon magas nyereséget eredményez.”</p>	<p>termék bevezetésekor érvényes kamatpálya prognózis jelentős szerepet tölt be. A jegybanki alapkamat 2003 novembere és a 2005 szeptembere között 12,5 %-ról 6 %-ra csökkent, a prognózis alapján a 2008-2010-re valószínűsített pénzügyi unióhoz történő csatlakozáskor 3 % volt a várható alapkamat. (Megjegyezzük, hogy ha megvalósult volna a csatlakozás, akkor a jelenlegi alapkamat szint 1 % lenne.) A piaci környezet várakozásoktól való jelentős eltérése miatt a lakás-takarékpénztárak árazási politikájának kizárólagos, az ügyfél érdekeit figyelmen kívül hagyó, a mindenáron maximális profitra való törekvő magatartást mutató beállítása nem felel meg a valóságnak.</p>
--	---	--