



GAZDASÁGI
VERSENYHIVATAL

A GAZDASÁGI VERSENYHIVATAL JELENTÉSE

**A TISZTESSÉGTELEN PIACI MAGATARTÁS ÉS
VERSENYKORLÁTOZÁS TILALMÁRÓL SZÓLÓ, TÖBBSZÖR
MÓDOSÍTOTT 1996. ÉVI LVII. TÖRVÉNY 36/A. §-A ALAPJÁN**

A JELZÁLOGHITELEZÉS TÁRGYÁBAN FOLYTATOTT ÁGAZATI VIZSGÁLATRÓL

Budapest, 2005. december

Tartalomjegyzék

1.	A vizsgálat indításának körülményei.....	3
2.	Az érintett piacok jogi szabályozása.....	4
2.1.	A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény ...	4
2.2.	A jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény.....	5
2.3.	A lakás-takarékpénztárakról szóló 1996 évi CXIII. törvény.....	5
2.4.	A biztosítókról és a biztosítási tevékenységről szóló 2003. évi LX. törvény	6
2.5.	12/2001. (I. 31.) sz. Korm. rendelet a lakáscélú állami támogatásokról.....	6
2.6.	A közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény	8
2.7.	A közjegyzői díjszabásról szóló 14/1991. (XI. 26.) IM rendelet	8
2.8.	A lakáskölcsön nyújtása során kötött szerződések biztosítékai és jogi hátterük.....	9
2.9.	A piaci viszonyokat érintő néhány változás az ágazati vizsgálattal érintett időszakot követően	10
2.9.1.	<i>A 324/2004.(XII.6.) Kormány rendelet.....</i>	10
2.9.2.	<i>A fiatalok lakáskölcsönéhez kapcsolódó állami kezesség vállalásának és érvényesítésének részletes szabályairól szóló 4/2005. (I. 12.) Kormányrendelet</i>	11
2.9.3.	<i>Az ágazati vizsgálattal érintett időszak után a lakáscélú támogatásokról szóló 12/2001. (I.31.) Kormányrendelet.....</i>	11
2.10.	A lakáshitel piacra történő belépés feltételeinek fő jellemzői.....	12
3.	A lakáscélú hitelpiac alakulása	12
3.1.	A piac fejlődése	12
3.2.	Lakáshitel piaci termékek és jellemzőik	16
4.	Piaci szereplők, tevékenységük, együttműködések, versenyhelyzet	18
4.1.	A piac szereplői	18
4.2.	A piaci szereplők közötti együttműködések.....	19
4.2.1.	<i>A jelzáloglevél kamattámogatású hitelek</i>	19
4.2.2.	<i>A bankok és biztosítók közötti együttműködés</i>	20
4.2.3.	<i>A bankok és a lakástakarékpénztárak együttműködése.....</i>	22
4.3.	A versenyhelyzet alakulása	22
5.	Szerződési feltételek, kondíciók vizsgálata.....	24
5.1.	Kamatok és kezelési költségek.....	25
5.2.	Egyéb, a hiteladóst terhelő költségek.....	32
5.3.	Egyéb – járulékos – szerződési feltételek és költségek.....	34
5.4.	Értékbecslés.....	35
5.5.	Egyéb szerződési feltételek	36
6.	A fogyasztók tájékoztatása	36
7.	A lakáshitelezés folyamatának fő szakaszai.....	39
8.	Értékelés.....	40
9.	Következtetések	46

1. A vizsgálat indításának körülményei

A többször módosított 1996. évi LVII. törvény a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról (továbbiakban **Tpvt.**) **36/A. § (1) bekezdése** szerint „A Gazdasági Versenyhivatal elnöke egy adott ágazat vállalkozásaitól – a piaci folyamatok megismerése és értékelése céljából – határozattal, határidő megjelölésével felvilágosítást kérhet, amennyiben az ármozgások vagy más piaci körülmények arra utalnak, hogy az adott piacon egy vagy több vállalkozás a versenyt megakadályozza, korlátozza vagy torzítja, illetve gazdasági erőfölényével visszaél.” Az ágazati vizsgálat tehát általános tájékozódásra szolgáló eszköz, nem konkrét vállalkozások „ellen”, illetve konkrét vállalkozás magatartásának vizsgálatára irányul, hanem célja általánosabb. Ugyanakkor nem általános és komplex piac- és versenyelemzés, hanem az idézett törvényhelyben szereplően konkrét irányultságú. Következésképpen azonban természetesen nem kizárt egy vagy több konkrét vállalkozás elleni versenyfelügyeleti eljárás indítása sem. Emellett a vizsgálat keretében feltárt tények, információk indokoltá tehetnek a versenyjoggal nem kezelhető vagy a törvény tilalmaiba nem ütköző negatív gyakorlattal kapcsolatban szakmai szabályozási vagy más szervek általi intézkedés kezdeményezést.

A Gazdasági Versenyhivatal a pénzügyi szolgáltatási piacok folyamatainak és eseményeinek állandó figyelemmel kísérése és időszakonkénti összefoglaló elemzése, jellemzése mellett alkalmanként kutatási megbízásokat is adott különböző részértékelésekre. Így a lakossági bankolási szokások vizsgálatára a TÁRKI-val végeztetett felmérést, valamint a verseny elemzésére, minősítésére több alkalommal bízta meg a Pénzügykutató Rt.-t.

Az ágazati vizsgálat indítása előtt a banki kamatok és a nagymértékben növekvő nyereség, az EU átlagnál lényegesen magasabb kamatmarzsok utaltak arra, hogy a versenyben a különböző versenyterületek közül az „árverseny”-ben **nem mutatkoznak kellően a határos versenyszituáció jellemzői**. Emellett több bejelentés, valamint az Állampolgári Jogok Országgyűlési Biztosának átíratra is a banki szolgáltatásokon belül a lakáshitelezési piac GVH általi vizsgálatát igényelte.

Tekintettel arra, hogy konkrét versenytörvényi jogsértés gyanúját megalapozó tény nem került a GVH tudomására, versenyfelügyeleti eljárás indításának nem volt alapja, azonban a határos verseny lakáshitel piacon való érvényesülését illetően felmerülő hiányosságok, a piaci jellemzők alaposabb feltárása és elemzése érdekében **2004. július 9-én a GVH elnöke ágazati vizsgálat lefolytatását rendelte el** a pénzügyi szolgáltatás és kiegészítő szolgáltatásai ágazatára, illetve a hitel/kölcsönügylet szolgáltatáscsoporton belül a **lakáscélú jelzalog hitelezés tárgyában** a lakáshitelezési piacokra vonatkoztatva és alapvetően bankszektorra kiterjedően. Emellett néhány takarékszövetkezetet is bevont a GVH a vizsgálatba annak megállapítására, hogy másként viselkednek-e a takarékszövetkezetek, mint általában a bankszektor a vizsgált részpiacon. Egyidejűleg a GVH elnöke információkat kért a PSZÁF-tól és az MNB-től is.

A vizsgálatot indító határozatot (1. számú melléklet) 41 hitelintézetnek küldtük ki, érdemi választ 25 hitelintézettől¹ kaptunk, a többi azt közölte, hogy gyakorlatilag nincsenek jelen a lakáshitel piacon, csak saját dolgozóiknak, illetve néhány alkalommal vállalati ügyfeleik alkalmazottainak nyújtottak lakáskölcsönt.

¹ ÁÉB, BB, CIB, Ella, Erste, FHB, Fundamenta, Hanwha, HVB, HVBJB, IC, ING, IEB, K&H, MKB, Volksbank, OTP, OTPJB, OTP-LTP, Raiffeisen, Sopron, Halászi TKSz, Mohács és Vidéke, Orgovány és Vidéke, Siklós és Vidéke TKSz.

A vizsgálat által átfogott időszak 2002. január és 2004. július közötti időtartam volt. Az ebben az időszakban alkalmazott hitelezési feltételeket, belső szabályozást, mintegy 250 termék (felsorolásuk a 2. számú mellékletben) kondícióit vizsgáltuk meg típusonként csoportosítva. Az ágazati vizsgálat céljából és jellegéből következően (szemben például konkrét vállalkozás visszaélési tilalmat sértő magatartása versenyfelügyeleti eljárásban történő vizsgálatával) annak nem voltak részei a banki üzemgazdasági, költség- és hatékonysági elemzések

2. Az érintett piacok jogi szabályozása

Az ágazati vizsgálatban érintett lakáshitelpiac földrajzilag országosnak tekinthető, a határon átnyúló szolgáltatás még nem jellemző. Termékoldalról az érintett piac nem tekinthető egységesnek. Egyrészt a hitelintézeti és a lakástakarékpénztári hitelezés, másrészt a különböző állami támogatású hitelek és a „sima” piaci lakáshitelek lényegesen, egyes elemekben alapvetően különböznek minősíthetők, helyettesítés is csak részben áll fenn közöttük. Szabályozottságuk, a hitelintézetek egyes kondícióalakítási lehetőségei, s így a verseny területei, eszközei is olymértékben eltérők, hogy a különböző típusok külön-külön elemezhetők.

A pénzügyi, hitelintézeti piaci szolgáltatások egésze az erősen regulált szektorok közé tartozik. Nem tartjuk indokoltnak és szükségesnek a piacra lépéstől kezdve a működéssel kapcsolatos általános szabályozás ismertetését. A kifejezetten a lakáshitelezésre vonatkozó jogi szabályok összefoglalása, ismertetése azonban nélkülözhetetlen a piaci folyamatok, eltérések kellően objektív minősítéséhez. A versenykorlátozási tilalom megsértésének gyanúja szempontjából például lényeges a piaci szereplők gyakorlatának vagy egyes díjak minősítésénél, hogy **az azonosságok mennyiben következnek törvényi vagy más jogszabályi előírásokból.** Ezért az alábbiakban a szakmai szabályozás magatartást, kondíciókat és hitelnyújtási feltételrendszert befolyásoló vagy konkrétan meghatározó lényegét foglaljuk össze. A bemutatás az ágazati vizsgálat által érintett időszakban hatályos szabályozásra terjed ki, az azt követően történt módosításokra csak esetenként utalunk (tekintettel arra, hogy azok a vizsgált időszak értékelésében nem bírnak relevanciával).

2.1. A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban Hpt.)

A Hpt. általánosan szabályozza a hitelintézetek szakmai működését, ideértve az ügyfelekkel kötendő szerződési gyakorlatot, az általános szerződési feltételek és kondíciók megfogalmazását, közzétételének módját, idejét. A hitelintézet egyértelműen és közérthetően köteles ügyfeleit, illetve jövőbeli ügyfeleit az általa nyújtott szolgáltatások igénybevételének feltételeiről, és ezek módosulásáról tájékoztatni. A tájékoztatást, valamint az általános szerződési feltételeit is tartalmazó üzletszabályzatot, az ügyfelek számára ajánlott hitel és kölcsön nyújtásával kapcsolatos szerződési feltételeket, kamatokat, szolgáltatási díjakat, az ügyfeleket terhelő költségeket, késedelmi kamatokat, végül a kamatszámítás módszerét köteles az ügyfélfogadásra nyitva álló helyiségeiben könnyen hozzáférhető helyen kifüggeszteni, ha pedig az ügyfél kéri, ingyenesen a rendelkezésére bocsátani. (A szabályozás ezen eleméből az is következik, hogy a változásokról sem köteles a fogyasztókat egyénileg tájékoztatni.) A hitelintézeteknek üzletszabályzatba kell foglalniuk az általános szerződési feltételeket, melyeknek legalább a következőket kell tartalmazniuk:

- a) a hitelintézet teljes neve, tevékenységi engedély száma és dátuma,
- b) változtatható-e a kamat és ha igen, milyen módon, a kamatszámítás módja,

- c) egyéb díjak és költségek,
- d) a szerződést biztosító mellékkötelezettségek.

A Hpt. általános előírásai alapján - mivel a lakáskölcsön nyújtása kockázatvállalással járó ügylet - a hitelintézet köteles az ügyféllel kötött szerződést írásba foglalni.

2.2. A jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény (a továbbiakban Jht)

A Jht. előírásai szerint működnek a jelzálog hitelintézetek, melyek speciális feladatkörük alapján Magyarország területén levő ingatlanon alapított jelzálogjog fedezete mellett nyújthatnak pénzkölcsönt, ezen kívül állami készfizető kezességvállalás esetén jelzálogjog kikötése nélküli kölcsönt nyújthatnak, illetőleg hitelintézetek és biztosító részvénytársaságok részére ingatlanok hitelbiztosítéki értékének megállapítását végezhetik a törvényben meghatározottak szerint. A jelzálog-hitelintézet szakosított hitelintézet (lásd Hpt. 5. § (3) és (5) bekezdése és a Jht. 2. § (1) bekezdését). A jelzálogbank azt a jelzáloghitelt, valamint kapcsolódó kölcsönrészt vásárolhatja meg hitelintézettől, illetve biztosító részvénytársaságtól, amelyet a jelzáloghitel tekintetében Magyarország területén lévő ingatlanon alapított jelzálogjog fedezete mellett nyújtottak elidegenítési és terhelési tilalom kikötése mellett, vagy azzal a szerződésbe foglalt tájékoztatással, hogy a jelzáloghitel, illetve a fedezetül szolgáló önálló zálogjog megvásárlása esetén a jelzálogjoggal (önálló zálogjoggal) terhelt ingatlanra a jelzálog-hitelintézet javára elidegenítési és terhelési tilalom áll fenn.

A Jht. kiköti, hogy a jelzálog-hitelintézet teljes hitelállományában a kölcsönszerződések megkötésekor a legalább öt éves lejáratú jelzáloghitelek aránya nem lehet kevesebb 80%-nál, valamint korlátozza a jelzálogbank által nyújtható kölcsön összegét, mégpedig a fedezetül szolgáló ingatlanok hitelnyújtás alapját képező együttes értékének (továbbiakban: hitelbiztosítéki érték: HBÉ) 70%-ában.

A törvény – egyebek mellett - rögzíti a jelzálog alapú hitelek fedezetül szolgáló ingatlanok hitelbiztosítéki értékének és a nyújtott kölcsönök maximumát (70%), a jelzáloghitel szerződés kötésének közokiratba foglalási kötelezettségét (a közokiratot a közjegyző állítja ki), szabályozza a jelzálogbank és egyéb hitelintézetek közötti lehetséges együttműködést is.

2.3. A lakás-takarékpénztárakról szóló 1996 évi CXIII. törvény (a továbbiakban Ltp tv.)

A Ltp. törvény az ilyen típusú szakosított hitelintézetek működését, alapvetően a lakáselőtakarékosagra kötött szerződési gyakorlatot és kapcsolódó szolgáltatásokat szabályozza. Lakástakarékpénztárnál meghatározott szerződéses módozat szerinti, legkevesebb négy év betételhelyezési időszakot magában foglaló szerződéseket lehet kötni, melynek keretében az előtakarékoskodó meghatározott összegű betételhelyezést vállal a megtakarítási idő alatt, s betétösszeghez és annak fix kamatához az állam évi meghatározott mértékű (jelenleg évente a betétösszeg 30 %-a, maximum 72.000 Ft) támogatást nyújt. A megtakarítási időszakot követően az előtakarékoskodó maximum a megtakarított összeggel (beleértve az állami támogatást és kamatát) azonos mértékű, fix kamatozású hitelt igényelhet a lakástakarékpénztártól. A lakás-takarékpénztári kölcsön 8 évig terjedő megtakarítási időt magában foglaló szerződés esetén lakáscélú felhasználáshoz kötött, ebben a lakásvásárláson túl egyéb esetek – bővítés, felújítás, korszerűsítés, helyreállítás, lakhatást javító közművek kialakítása vagy felújítása, közös tulajdonban álló épületrészek felújítása, korszerűsítése – is beleértendők.

2.4. A biztosítókról és a biztosítási tevékenységről szóló 2003. évi LX. törvény (a továbbiakban Bit)

A Bit. 5. §-a (5) bekezdésének megfelelően a biztosító kizárólag biztosítási tevékenységet és azzal közvetlenül összefüggő tevékenységet végezhet üzletszerűen. A (6) bekezdésben a törvény hatalmazza fel a biztosítót egyes tevékenységek folytatására, azáltal, hogy biztosítási tevékenységgel közvetlenül összefüggő tevékenységnek minősít egyes tevékenységeket, egyebek között a jelzáloghitelezést, azzal, hogy a biztosítónak a Bit. 68.§-ának (1) bekezdése alapján a jelzáloghitelezési tevékenység megkezdéséhez be kell szereznie a Felügyelet engedélyét (e tevékenység végzését korábban a 2000. évi XCVIII. törvény tette lehetővé a biztosító részvénytársaságok számára).

A jelzáloghitel fogalmát a Bit. 3.§-a (1) bekezdésének 29. pontja határozza meg: a biztosító részvénytársaság által életbiztosítási ügyfeleinek közokiratban foglalt szerződés alapján nyújtott olyan pénzkölcsön, amelynek fedezete - az adott ügyfél által megkötött, életbiztosítási szerződés alapján teljesítendő biztosítási összeg mellett - a Magyar Köztársaság területén lévő ingatlanon (a termőföldet kivéve) alapított jelzálogjog.

A jelzáloghitelezési tevékenység folytatásának a Bit. 3.§-a (1) bekezdésének 29. pontjában, illetve 68. és 69.§-ában meghatározott feltételei közül kiemelendő, hogy

- a tevékenységet csak a biztosító részvénytársaság végezheti, más szervezeti formában működő biztosító nem,
- a szerződést közokiratba kell foglalni,
- a pénzkölcsön fedezete kettős: az ügyfél által megkötött életbiztosítási szerződés alapján teljesítendő biztosítási összeg és a jelzálogjog,
- a jelzáloghitel összege nem haladhatja meg az alapjául szolgáló életbiztosítási összeget,
- a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés mértéke nem haladhatja meg a fedezetül szolgáló ingatlan hitelnyújtás alapját képező értékének (a hitelbiztosítéki érték) 60 százalékát,
- a fedezetül szolgáló ingatlanra vonatkozó jelzálogjog érvényesíthetősége érdekében elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni.

A Bit. az egész üzletág vonatkozásában rögzíti (69. § (2) bekezdés), hogy a biztosító jelzáloghitelt kizárólag életbiztosítási díjtartaléka 5 százalékát meg nem haladó mértékig nyújthat. További szabályokat tartalmaz a biztosítók jelzáloghitelezési tevékenysége megkezdéséhez és folytatásához szükséges személyi és tárgyi feltételekről szóló 261/2000. (XII. 26.) Korm. rendelet.

2.5. 12/2001. (I. 31.) sz. Korm. rendelet a lakáscélú állami támogatásokról

A Kormányrendelet az állam által az új lakástámogatási rendszer keretében nyújtott támogatásokhoz való hozzájárulás, illetőleg a támogatott kölcsönök nyújtásának feltételeit

tartalmazza. A rendelet alapján az állam alapvetően kétféle kamattámogatást nyújt a kölcsön futamidejének első 20 évében².

- A jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatása úgynevezett forrásoldali kamattámogatás, melyet az állam nem a lakáshitel kamataihoz, hanem a jelzálog-hitelintézet által kibocsátott azon jelzáloglevelekhez nyújt, amelyekkel finanszírozott jelzáloghitel-ügylet megfelel a Kormányrendeletben írt feltételeknek, többek között a Kormányrendelet 12. § (1) bekezdés g) pontjában megállapított maximált kamat- és költségfeltételeknek;
- A kiegészítő kamattámogatást a Kormányrendeletben előírt személyi és egyéb feltételek teljesülése esetén, a 30 millió forintot meg nem haladó összegű – a telekár nélkül számított -, általános forgalmi adót nem tartalmazó építési költségek vagy értékesítés céljára épített új lakás vételárának megfizetéséhez magyarországi székhellyel vagy fiókteleppel rendelkező hitelintézettől felvett kölcsön vagy biztosítóiintézeti jelzáloghitel törlesztéséhez nyújtja az állam.

Mindkét támogatási forma célja, hogy az adósok kamatterhei csökkenjenek. Az állam a támogatást a hitelintézetek által felszámított kamatok és díjak maximum értékéhez köti.

A rendszer bevezetése óta a rendelet többször módosításra került, ennek során változott a támogatottak köre, a támogatások mértéke és egyéb jellemzők is.

Ad 1.) A jelzáloglevéllel finanszírozott hitelekhez nyújtott kamattámogatást használt lakás vásárlására, bővítésére, korszerűsítésére, valamint új lakás vásárlására, építésére egyaránt lehet igényelni. A szabályozás változása a lehetséges visszaéléseket (családon belüli adásvétel, többszörös állami támogatás igénybe vétele) próbálta kiszűrni, csökkentette a felvehető kölcsön összegét, illetőleg a támogatás tömegét, valamint a hitelnyújtók támogatásból származó hasznát.

Ad 2.) A kiegészítő kamattámogatást csak **méltányos lakásigényt** kielégítő új lakás vásárlásához, építéséhez lehet igényelni, a változások főként az adós minimális tulajdonszerzésére, a kamatplafon előírásokra, valamint a felvehető hitelösszeg felső határára irányultak, utóbbi 10-ről 15 millió Ft-ra nőtt.

A kamattámogatásokra vonatkozó szabályozás és szabályozásváltozás főbb elemeit a 6. számú mellékletben foglaltuk össze, a lakáshitelek támogatásának feltételül szolgáló „kamatplafon”-ok, valamint az állami támogatás mértékének változását pedig a 7. számú mellékletben mutatjuk be.

Az államilag támogatott kölcsönök nyújtását, folyósítását a törlesztés és a támogatások megállapítását, valamint ezeknek a központi költségvetéssel való elszámolását - az építőre (építtetőre), illetőleg az értékesítőre tekintet nélkül - a hitelintézetek végzik.

A közvetlen támogatások és a kamattámogatások igénybevételi feltételeinek meglétét a folyósító hitelintézet vagy a kölcsönt nyújtó biztosítóiintézet (a továbbiakban együtt: hitelintézet) köteles ellenőrizni. (A lakásépítési kedvezmény, valamint a fiatalok

²

Az állam lakáshoz jutást támogató szándéka nemcsak a lakáskölcsön kamattámogatásának formájában jelent meg, hanem egyéb – lakásépítési kedvezmény, adóvisszatérítési támogatás, akadálymentesítési támogatás, egyebek – támogatások formájában is, azonban az alapvetően a lakossági lakáshitelezésre fókuszáló ágazati vizsgálat ezekre – a hitelezésen kívüli elemekre - nem terjedt ki.

otthonteremtési támogatása a rendeletben rögzített személyi feltételeinek meglétét az igénylő lakóhelye szerinti települési önkormányzat jegyzője igazolja a folyósító hitelintézetnek.)

A közvetlen támogatásokat, a kamattámogatásokat és a költségtérítést az állam nevében a MÁK nyújtja a folyósító hitelintézet havi elszámolása alapján.

A hitelintézetet az általa folyósított és a költségvetéssel elszámolt fiatalok otthonteremtési támogatása, valamint a megelőlegező kölcsön összege után 3%, minden más központi költségvetési támogatás összege után 1,5% költségtérítés illeti meg, amelyet - a lakásépítési kedvezményt megelőlegező kölcsön kivételével - a támogatással együtt kell elszámolnia a központi költségvetéssel. A jelzálogbankok a követelés, és az önálló zálogjog megvásárlásánál további 0,5 %-os állami költségtérítésben részesülnek. Az állam megtéríti a hitelintézetnek a kiegészítő kamattámogatással a hitelintézettől felvett és a számviteli törvény rendelkezései szerint behajthatatlanná vált kölcsön, valamint - a tőke összegének legfeljebb felét elérő mértékig - járulékai együttes összegének 80%-át, amennyiben az igénylő a lakáscél megvalósításához lakásépítési kedvezményt is igénybe vett. A hitelintézet a támogatások, valamint a előlegek folyósításáról és az azokkal való elszámolás rendjéről az államot képviselőjében eljáróval (korábban PM, jelenleg a regionális fejlesztésért és felzárkóztatásért felelős tárca nélküli miniszter) szerződést köt.

2.6. A közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény

E törvény határozza meg a közjegyzői okirat kiállításával kapcsolatos teendőket. A közjegyzők illetékességi területét úgy határozza meg, hogy általában annak a helyi bíróságnak az illetékességi területe, mely a közjegyző székhelyén működik. A Budapesten működő közjegyzők illetékessége a főváros egész területére kiterjed. A közjegyző alapvetően a székhelyén levő irodában végzi a tevékenységét, irodán kívül pedig akkor, ha az ügy természete vagy sürgőssége indokolja; ez esetben drágább munkadíjra tarthat igényt.

A jelzálog-hitelszerződés megkötésekor és közjegyzői okiratba foglalásakor a közjegyzőnek törvény adta kötelessége, hogy meggyőződjön a hitelfelvevő ügyleti képességéről és jogosultságáról, valódi szándékáról. Tájékoztatnia kell a szerződő felet a jogügylet lényegéről és jogi következményeiről, felolvassa a közjegyzői okiratot és meggyőződik arról, hogy a közjegyzői okiratban foglaltak megfelelnek a fél akaratának.

A kölcsönt nyújtó hitelintézet számára a közjegyzői okiratba foglalt jelzáloghitel-szerződésnek az az előnye, hogy az adós szerződésszegése esetén a közjegyzői okirat azonnal bírósági végrehajtási záradékkal látható el, és ezzel végrehajthatóvá válik. Ez egyrészt csökkenti a tranzakciós költségek szintjét, valamint a végrehajtás idősükségletét is a bankok számára, miközben költségeit az ügyfelek viselik. Miután a jelzálog-hitelintézet által kötött jelzálogszerződések közjegyzői okiratba foglalását a jogszabály (Jht.) írja elő, a kereskedelmi bankok és pénzügyi szolgáltatók csak saját piaci hiteleiknél dönthetnek annak megköveteléséről vagy mellőzéséről.

2.7. A közjegyzői díjszabásról szóló 14/1991. (XI. 26.) IM rendelet

A rendelet tartalmazza közjegyzői díjakat, illetve meghatározásuk módját. A rendelet külön-külön rendelkezik a jelzálog-hitelintézetek és az egyéb hitelintézetek által kötött jelzálog-hitelszerződések közokiratba foglalásának díjairól.

Utóbbiakra a két- vagy többoldalú jogügyletek közokiratba foglalásáról szóló általános díjkeret vonatkozik. A jelzálog-hitelintézetek által kötött jelzálog-hitelszerződések közjegyzői díjai a 2004. január 1-i módosítást követően különbözőek aszerint, hogy állami kamattámogatású kölcsönre vonatkozik-e a kölcsönszerződés vagy nem. A támogatott kölcsön- és az azt biztosító jelzálogszerződés közokiratba foglalásáért a nem támogatotthoz képest eltérő díjszabást vezetett be az IM rendelet. A kamattámogatásos jelzálogkölcsönökre a rendelet ügyértéktől és az ügyintézés helyszínétől függő fix összeget határoz meg a díjakra, mely mind a munkadíjat, mind a költségátalányt magában foglalja. A nem kamattámogatott kölcsönök esetében a munkadíj meghatározásakor a rendeletben meghatározott ügyértéktől függő díjakhoz képest (+ 100% - 50%-os határon belüli) mérlegelési lehetőség biztosított a közjegyzők számára az ügy terjedelme, bonyolultsága, nehézségi foka és egyéb szempontok alapján. A munkadíjon felül a közjegyző igényt tarthat készkiadásaira, valamint munkadíj 40%-át kitevő költségátalányra. Megjegyzendő, hogy miközben a rendelet a közjegyzői eljárás kezdeményezője számára írja elő a díjfizetési kötelezettséget, addig általános az a gyakorlat, hogy az ügyfelet tekintik eljárás kezdeményezőjének, miközben mind a közjegyző, mind pedig helyszín megválasztásában a bank döntésére van bízva. Jellemzően nem rendelkezik információval arról sem, hogy ez utóbbi például befolyással van a közjegyzőnek fizetendő díja összegére, hiszen a közjegyző külön díjat számít fel a nem közjegyzői irodában történő szolgáltatásnyújtás esetén is.

A rendelet 30/A §-a szerinti díjtételeket a közjegyző minden, a 12/2001. (I.31.) Kormányrendelet szerinti kamattámogatással érintett hitelnél alkalmazni köteles.

2.8. A lakáskölcsön nyújtása során kötött szerződések biztosítékai és jogi hátterük

A hitelintézetek az adós szerződésszerű teljesítésének biztosítására a polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényben (továbbiakban: Ptk.) meghatározottak szerint szerződést biztosító mellékkötelezettségeket kötnek ki a szerződésben. Ezek elsődlegesen a jelzálogjog és kezes bevonása. További biztosíték lehet a hitelintézet számára a vételi jog kikötése.

A jelzálog alapján a zálogjogosult (vagy más néven: hitelező) jogosult a pénzben meghatározott követelésének biztosítására szolgáló ingatlanból – törvény eltérő rendelkezése hiányában - más követeléseket megelőző sorrendben kielégítést nyerni. A zálogtárggyal való felelősség terjedelme ahhoz a követeléshez igazodik, amelynek biztosítására a zálogtárgy szolgál. Kiterjed továbbá a kamatokra, a követelés és a zálogjog érvényesítésének költségeire és a zálogtárgyra fordított szükséges költségekre is. A zálogszerződés alaki feltétele az írásba foglalás. Jelzálogjog esetén az ingatlan a zálogkötelezett birtokában marad, aki jogosult annak rendeltetésszerű használatára, hasznosítására, köteles azonban annak épségét megőrizni. Ha az ingatlan állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, a zálogjogosult kérheti az ingatlan helyreállítását vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását. Ha pedig a kötelezett megfelelő határidőn belül ennek nem tesz eleget, a zálogjogosult kielégítési jogát gyakorolhatja. Ahhoz, hogy érvényesen létrejöjjön a jelzálogjog az ingatlanon, az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyezni. A lakás-takarékpénztárak és a jelzálog-hitelintézetek által nyújtott kölcsön esetén a Jht. és az Ltp. maga is kimondja, hogy a kölcsön biztosítékául jelzálogjogot kell bejegyezni.

A jelzálogjog mellett a Ptk. 269. §-ában szabályozott **önálló zálogjogot** is szükséges megemlíteni, amely a Ptk. 269. § (1) bekezdése alapján a zálogtárgyat személyes követelés nélkül terheli. Ilyen esetben a zálogjogosult – a zálogszerződésben meghatározott összeg, valamint annak járulékai erejéig – kizárólag a zálogjoggal terhelt zálogtárgyból kereshet kielégítést. Az önálló zálogjognak – az átruházhatósága révén – a kereskedelmi bankok és a jelzálog-hitelintézetek közötti refinanszírozási konstrukcióban van szerepe.

Kezesség esetén a kezes arra vállal kötelezettséget, hogy a kötelezett nem teljesítése esetén maga fog teljesíteni a jogosultnak. Kezesség is csak írásban vállalható. Főszabály szerint a kezes nem kötelezhető teljesítésre mindaddig, amíg a követelés az eredeti kötelezettől behajtható, de készfizető kezesség esetén a kezes nem követelheti, hogy a jogosult először a kötelezettől hajtsa be a követelést. A szerződő felektől függ, hogy készfizető kezességben állapodnak-e meg, de a banki gyakorlatban a készfizető kezesség kikötése a jellemző.

A vételi jog alapján a tulajdonos lehetővé teszi, hogy a vételi jog jogosultja egyoldalú nyilatkozatával az ingatlant megvásárolja. Gyakorlatilag ez azt jelenti, hogy az adós nem teljesítése esetén a hitelintézet bármikor megvásárolhatja az ingatlant azzal, hogy kifizeti neki – a fennálló tartozást levonva - a szerződésben meghatározott összeget. A vételi jogot bejegyzik az ingatlan nyilvántartásba is. A vételi joggal kapcsolatban a vételárra vonatkozóan nincs semmilyen előírás. A bírói gyakorlat (lásd BH 1998. 350.) szerint nincs jogi akadály annak, hogy a jelzálogjog mellett vételi jog is kikötésre kerüljön vételár megjelölésével.

Az ingatlan nyilvántartásban tehát feltüntetésre kerül, ha az ingatlant jelzálogjog és vételi jog terheli. Ezek biztosítására továbbá elidegenítési és terhelési tilalom is bejegyezhető, feltéve, ha a felek erről szerződésben megállapodtak (ld. még az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény). A jelzálog-hitelintézetek esetén törvényi kötelezettség, hogy elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezzenek be a jelzálogjog biztosítására, amit a zálogszerződésben is fel kell tüntetni.

A fedezetként szereplő ingatlanra történő teljes körű, a hitelező bankra engedményezett vagyonbiztosítás megkötése általánosan megkövetelt folyósítási feltétel, ami teljes mértékben összhangban van a nemzetközi gyakorlattal. A fedezetben keletkező esetleges károk – aminek a helyrehozatalára a hitelfelvevők többsége önmaga nem lenne képes –miatt keletkező „fedezethiány” biztosítással történő ellentételezése szakmailag teljesen indokolt.

2.9. A piaci viszonyokat érintő néhány változás az ágazati vizsgálattal érintett időszakot követően

2.9.1. A 324/2004.(XII.6.) Kormányrendelet

A rendelet, a 41/1997. számú kormányrendeletet módosítva, a **teljes hiteldíj mutató (THM)** számítás és közzététel kötelezettségét kiterjesztette a lakáshitelekre is. A rendelet szerint a THM számításánál az ügyfél által a pénzügyi intézménynek fizetett költségeket, valamint a harmadik személynek fizetett költségek közül az ügyfél által felajánlott fedezet értékbecslésének díját és lakásépítéseknel a helyszíni szemlék díját kell figyelembe venni.

Az összehasonlítás orientációs jellegű erősítését szolgálja a rendelet azon előírása, hogy lakáskölcsönök esetén a THM értékét az alábbi feltételekkel nyújtott, egyenletes törlesztésű hiteltermékekre kell meghatározni, amennyiben a pénzügyi intézmény kínálja az adott hiteltípust:

- a.) a lakástakarékpénztár által nyújtott lakáskölcsönnél a kölcsön összege 1 millió forint, futamideje 5 év,
- b.) más pénzügyi intézmény által nyújtott lakáskölcsönnél a kölcsön összege 5 millió forint, futamideje 20 év.

Az előírás teljesítésének induló tapasztalataira (hatása legkorábban egyébként egy év múlva mérhető) a jelentés nem térhet ki, azonban a jövőre vonatkozó következtetések szempontjából

szükségesnek láttuk a rövid bemutatást. Megjegyezzük, hogy bár a fogyasztó tájékozódása, termékválasztási orientációja szempontjából a rendelet előrelépést jelent, de megítélésünk szerint – tekintettel a jelentésben későbbiekben bemutatott lakáshitelezési jellemzőkre is – csak részleges megoldást jelent a fennálló problémákat illetően.

További változást jelent, hogy a rendelet módosításával a pénzügyi intézmények számára a Kormányrendelet 12. §-ában előírt **tájékoztatási kötelezettség** is kiterjed a lakáscélú kölcsönökre is. Ennek értelmében a pénzügyi intézménynek biztosítania kell, hogy ügyfele szerződés aláírása előtt megismerhesse:

- a) a hitelszerződés tervezetét,
- b) a hitelbírálati díjnak a kezelési költségbe való beszámítási módját,
- c) a hitelprolongálás várható költségét,
- d) az ügyfél nem teljesítése esetén a késedelmi kamat mértékét és a hitelfelmondás feltételeit,
- e) a teljes futamidőre kiszámított kamatot,
- f) a rövidítés feltüntetésével két tizedesjegy pontossággal a THM-et, a THM számításának módját és a THM számítása során figyelembe nem vett egyéb költségek, különösen a közjegyzői díj és a kölcsön folyósításához megkövetelt biztosítási díj meghatározását és várható összegét,
- g) az összes – a pénzügyi intézmény részére fizetendő, a hitel felvételével összefüggő – költséget, valamint
- h) a pénzügyi intézmény által a hitel folyósításához megkívánt egyéb feltételeket.

2.9.2. A fiatalok lakáskölcsönéhez kapcsolódó állami kezesség vállalásának és érvényesítésének részletes szabályairól szóló 4/2005. (I. 12.) Kormányrendelet

A kormányrendelet értelmében az állam a rendeletben foglalt feltételek teljesülése esetén készfizető kezességet vállal a központi költségvetés terhére a lakáscélú ingatlan építéséhez, vásárlásához hitelintézettől igényelt kölcsön összegének a hitel fedezetéül szolgáló, a hitelcél szerinti lakásingatlan hitelbiztosítéki értékének 60%-át meghaladó részére, legfeljebb e hitelbiztosítéki érték 100%-áig (garantált hitelrész). Az állami kezességvállalás mértéke a garantált hitelrész és az erre felszámított kamat és kezelési költség 100%-a. Az állami kezességvállalás deviza alapú hitelekre is kiterjed.

2.9.3. Az ágazati vizsgálattal érintett időszak után a lakáscélú támogatásokról szóló 12/2001. (I.31.) Kormányrendelet

A kormányrendeletnek a jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatására vonatkozó rendelkezéseiben a 2004. szeptember 7-én hatályba lépett módosítás folytán a korábbiakkal ellentétben már nem szerepel az a kitétel, hogy csak belföldi jelzálog-hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevél kamataihoz nyújt támogatást az állam, ugyanakkor a Kormányrendelet 1. § (4) bekezdésének – a 2004. szeptember 7-én hatályba lépett módosítás során beiktatott – 6. pontja meghatározza, hogy a rendelet alkalmazásában jelzálog-hitelintézet a magyarországi székhellyel vagy fiókteleppel rendelkező jelzálog-hitelintézet a jelzálog-hitelintézetről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvényben foglaltaknak megfelelően.

2.10. A lakáshitel piacra történő belépés feltételeinek fő jellemzői

Lakáshitelt PSZÁF engedéllyel rendelkező pénzügyi intézmény nyújthat, az engedély az intézménytől függő alaptőke és szakmai felkészültség függvénye. Államilag támogatott hitelek nyújtásához szükséges a PM-mel megállapodást kötni. 2004. májusa óta az EU-ban megfelelő működési engedéllyel rendelkező pénzügyi intézmények is beléphetnek a piacra a PSZÁF-nál történt regisztrációt követően. Ebből a szempontból utalnunk kell arra is, hogy a lakáscélú állami támogatásról szóló módosított *12/2001. (I.31.) Kormányrendeletben* a korábbiakkal ellentétben már nem szerepel az a kitétel, hogy csak belföldi jelzálog-hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevélhez nyújt támogatást az állam. Ebből következően az államilag támogatott hitelek piacán is könnyen megjelenhetnek az Európai Gazdasági Térség megfelelő pénzügyi intézményei.

Az ágazati vizsgálat során megkeresett (és a kérdésre választ adó) intézmények a piacra lépés idő és anyagi ráfordításait igen tág határok között jelölték meg – jellemzően azzal az alapfeltételezéssel élve, hogy már működő bankról van szó. Az időráfordítás igényt néhány hét és 12 hónap között határozták meg, az egyéves időtartam általában magában foglalja a tervezéstől a termékbevezetésig terjedő munkálatokat, a rövidebb időt meghatározók többnyire az egy-egy termék kidolgozására szánt időt adták meg. A piacra lépés költségeit néhány milliótól az egy milliárd Ft-ot is meghaladó összegre becsülték.

3. A lakáscélú hitelpiac alakulása

3.1. A piac fejlődése

Az 1990-s években a lakáshitelezés területén az állami támogatások és a lakásépítés jelentős csökkenése, a kedvezőtlen jövedelemalakulás és gazdasági kilátások, a magas infláció, illetve hitelkamatok következtében a kilencvenes években a kereslet nagymértékű visszaesése volt a jellemző. Természetes, hogy ebben a helyzetben új hitelintézeteknek ezekre a piacokra való belépése nem volt „vonzó”, s így jellemzően az állományban és az új hitelnyújtásban is megmaradt a korábbi monopólium, az OTP Rt. nagymértékű túlsúlya.

Ez a tendencia, a kvázi-monopolhelyzet a 2001. elejétől történt állami kamattámogatási rendszer bevezetésekor változott. A támogatási rendszer célja az volt, hogy a lakáshitelek kamatai lényegesen a piaci hitelkamat szint alá kerüljenek, s ezáltal széles fogyasztói réteg számára váljanak elérhetővé. (Az állami támogatás lakáshitelezésben játszott szerepét jól mutatja, hogy 2003-ban a támogatott hitelek részaránya 95 % volt.) A lakáshitel kamatok leszorítását úgy érte el a kormányzat, hogy a fogyasztóknak felszámítható kamatok és költségek mértékét korlátozta (lásd a 6., 7. számú mellékletben az összefoglaló táblázatokat), a hitelintézetek ebből adódó kieső veszteségét támogatással kompenzálta. Az induló támogatási rendszer feltételei, a hitelek felhasználási lehetőségei 2003. közepéig folyamatosan bővültek, így 2002. márciusától a támogatást már használt lakásokra is igénybe lehetett venni. Korábban a magyar piacon a lakáshitelezésben egy-két lakossági bankon kívül a takarékszövetkezetek vettek részt, egyenként minimális piaci részesedéssel, azonban az állami támogatások közvetítésére nem mindegyik hitelintézet volt felkészülve. Az új kamattámogatási rendszer életbe léptetését követően a kereskedelmi bankok egymás után léptek a lakáshitelek piacára, versengés kezdődött, a vizsgált időszakban már jellemzően a piac részesei voltak, eszközállományukon belül a lakáshitelek részaránya az 1999. évi 1,6%-ról 2002. szeptemberéig 5,4%-ra emelkedett³. Ez az arány napjainkban már 12 % feletti.

³ MNB adat (Jelentés a pénzügyi stabilitásról, 2002. december)

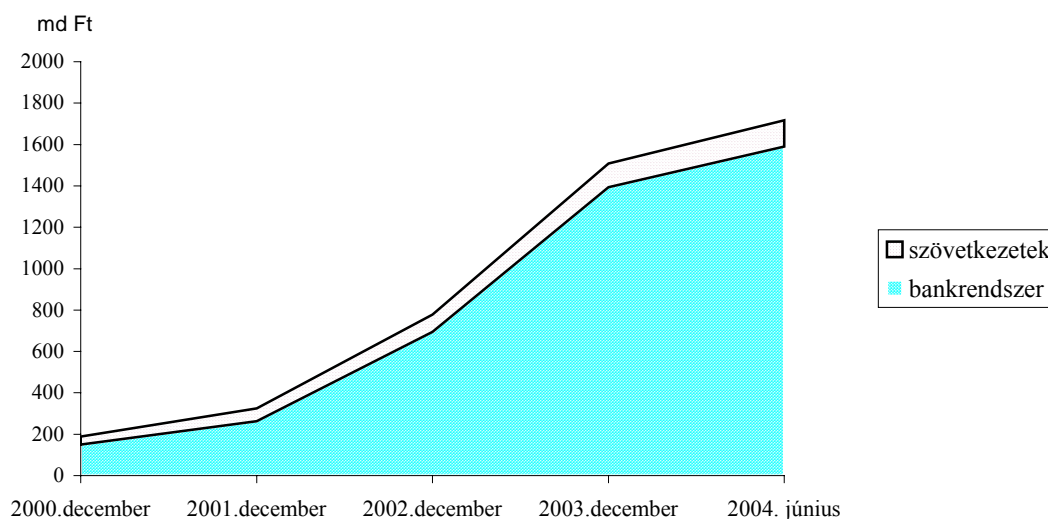
A kínálati oldalon jelentősen megnőtt számú szereplők versenyképességét ugyanakkor igen nagy különbségek jellemzik. Ezek a különbségek – amelyek több szempontból (például a piaci múlt, a fiókhálózat, a fogyasztói magatartás) egyértelműen az Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Rt. versenyelőnyét eredményezik. Ennek a jobb versenyképességnek, a versenyelőnynek a kihasználása természetes profitorientált vállalkozói magatartás, ugyanakkor következménye az is, hogy a piaci szerkezet változását, az újabb piaci szereplők, a versenytársak piaci részesedésnövelési lehetőségét lassítja. Ezen az egyenlőtlenségen egyes szektorokban – például a távközlésben – állami szabályozással is változtattak, ez azonban a bankszektor versenypiaccá alakításakor nem volt szempont.

Ugyancsak 2001-ben teremtődött meg a feltétele a kereskedelmi bankok által nyújtott lakáskölcsönök jelzálogbankok általi refinanszírozásának, illetőleg a jelzáloglevél kamattámogatáshoz jutásnak is.

Mindezek következtében a lakáshitel piac fellendült, a hitelállomány ugrásszerű növekedését az 1. számú ábra mutatja be.

1. számú ábra

A lakáshitel állomány alakulása



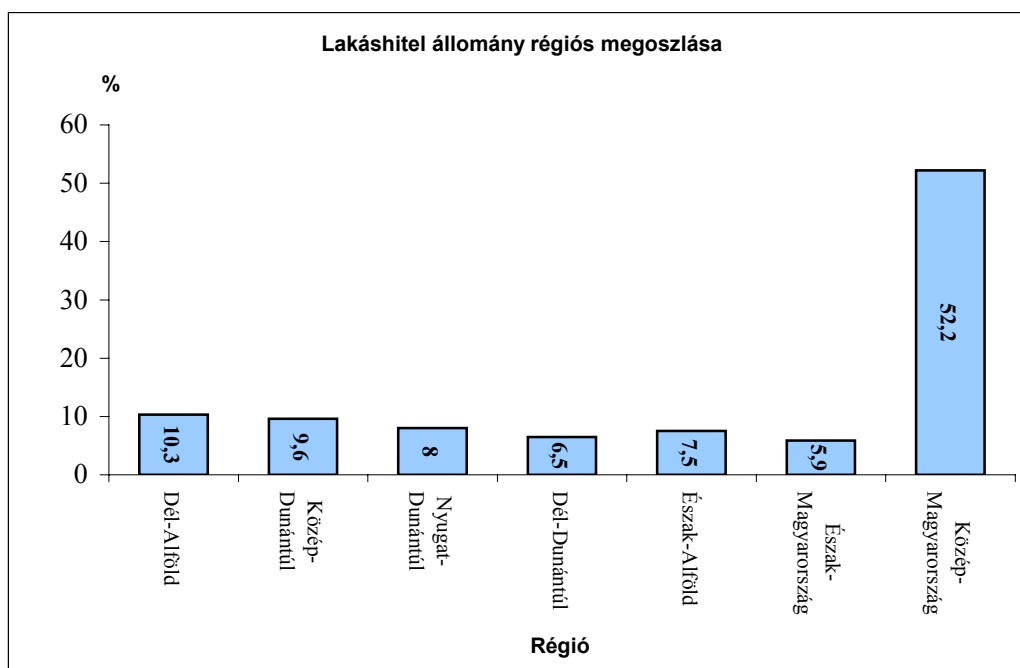
Az 1. számú ábrából látható, hogy 2001. elejéhez képest 2004. közepére a lakáshitelek állománya több mint kilencszeresére nőtt, s a növekedés főként a bankszektorban következett be, a szövetkezeti hitelintézetek piaci részesedése kismértékben csökkent.

A növekedés döntően az előzőekben ismertetett **jogszabályok hatásának** a következménye: A kereskedelmi bankok a jelzálog hitelintézettel kötött megállapodások alapján a teljes fiókhálózatban tudtak forrásoldali kamattámogatás mellett alacsony kamatozású kölcsönöket nyújtani. A támogatott hitelek felvevőiként olyan fogyasztók is megjelenhettek, akik már rendelkeztek lakástulajdonnal. Lehetővé vált a támogatott hitelek befektetési céllal vásárlók általi igénybevétele. Emellett egyes rétegek – például a köztisztviselők – állami garancia melletti hitelfelvételi lehetősége is bővítő tényező volt.

Látható az is, hogy 2003 végétől a növekedés üteme lassult, ez a támogatási rendszer szigorodásának tudható be. A várható támogatáscsökkenés miatt előrehozott vásárlási roham a jelzáloghitelre negatív hatással járt, a három jelzálogbank 2004. első félévében 37%-kal

kevesebb⁴ hitelt folyósított, mint az előző év azonos időszakában. A 2003-ban felvett lakáshitelek országon belüli megoszlását a 2. számú ábra szemlélteti.

2. számú ábra



A lakáshitel állomány 2. számú ábrában bemutatott régiós megoszlásából az is következik, hogy a bankok által a földrajzilag országos piacon egységesen alkalmazott kamat, kezelési költség és egyéb kondíciós elemek alakulása szempontjából annak a Közép-Magyarország régióknak -benne Budapesttel - van meghatározó súlya, ahol a demográfiai jellemzők mellett legnagyobb a jelenlévő bankok és a bankfiókok száma. Ez a verseny erőssége, illetve hatásának alakulása, értékelése szempontjából sem mellékes körülmény. Ez a földrajzi megoszlás, területi koncentráció az adott jellemzők mellett a kondícióknak a fogyasztó szempontjából kedvező irányú alakulását eredményezi. Ez a hatás az „árversenyben” még erősebb lenne a termékek jobb összehasonlíthatósága, a fogyasztói magatartásban az erősebb „költségérzékenység” érvényesítése mellett.

A lakáshitel-állomány 2004. évi változása nem csak mennyiségi, hanem szerkezeti változást is magában foglal (az év egészében a támogatott hitelek aránya az összes lakáshitelből 65 % alá csökkent, ami a terhek viszonyának lényeges átrendeződését tükrözi). Az év elejétől a forint lakáshitelek havi állományának növekedési üteme jelentősen csökkent, a deviza alapú jelzáloghitel-folyósítások élénkülésével párhuzamosan. A havi állományváltozás apadása lassult, illetve augusztusban megállt, azonban a havi állománynövekedés a 2003. év hasonló időszakáét továbbra sem érte el.

A deviza alapú jelzáloghitelek megjelenése - ami jelentős mértékben a támogatási rendelet változásának következménye - a negatív tendencia megfordulását eredményezte, s az év áprilisától a havi hitelállomány változása lassú növekedésnek indult. A deviza hitelek a versenyben is pozitív hatásának értékelhetők. Ezen hiteltípus kidolgozásával különösen az első időszakban a nem vezető kereskedelmi bankok versenyképessége erősödött. A verseny alakulása szempontjából lényeges az is, hogy a bankok hitelezési hajlandóságának folyamatos erősödését (a kínálati oldal bővülését) jelzik az MNB Hitelezési felmérései is. A deviza

⁴

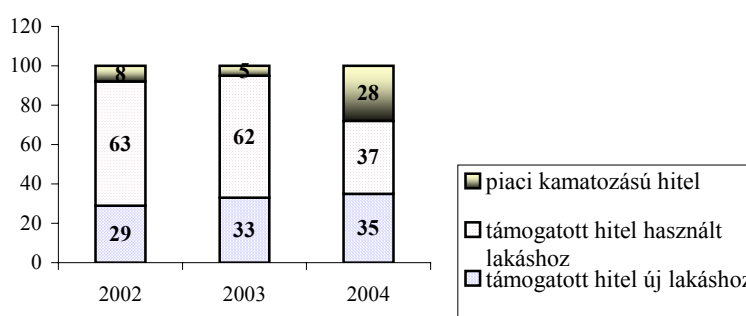
Napi Gazdaság, 2004. 8.16.

lakáshitelek térnyerésének egyértelmű jele, hogy 2004 végére a lakáshitel-állomány növekedésében a devizahitelek aránya a forint lakáshitelekéhez hasonlóan alakult. A tendencia változás értékelésekor azonban érdemes figyelembe venni, hogy a teljes hitelállományból a deviza hitelek 2004. júliusi 3,3 %-os aránya az MNB adatai szerint 2005 márciusára már közel 10 %-ra nőtt, valamint azt is, hogy az állományváltozáson belül a forint hitelek esetében már jelentős a törlesztő részletek csökkentő hatása is. A 2003. novembere óta fennálló magas hozamszint és a csökkenő támogatás együttes hatása, hogy először lényegesen emelkedtek a lakossági forint lakáshitelek ügyfélterhei 2004-ben, majd harmadik negyedében a tendencia megfordult, a támogatott forinthitelek az új lakások esetében az euro alapú devizahitelekkel versenyképes törlesztő részleteket eredményeztek. Ugyanakkor a devizahitelek többségét kitevő CHF hitelek a használt lakás vásárlásra kedvezőbbek maradtak a támogatott hitelekhez képest.

A lakáskölcsön állomány támogatott új és használt, illetve nem támogatott szerinti megoszlásának időbeli változását szemlélteti a 3. számú ábra:

3. számú ábra

A lakáshitel állomány megoszlása



Forrás: HVG 2005.1.15.

A lakáskölcsön állomány növekedésében keresleti oldalról a lakásigények kielégítéséhez igénybe vehető állami támogatások, valamint a háztartások nemzetközi viszonylatban alacsonynak mondható eladósodottsága jelentették a hajtóerőt. Elősegítette az eladósodási hajlandóságot az egyidejűleg csökkenő infláció, a reálkeresetek emelkedése is. A 2003-ban mutatkozó meredek hitelállomány emelkedést az is motiválta, hogy a támogatási rendszer várható szigorodása miatt az év végén sokan „előrehozták” tervezett hitelfelvételüket.

A kínálati oldalon részben a hitelintézetek lakossági piac felé fordulási kényszere - a vállalati hitelpiacot jellemző telítettség miatt -, részben a támogatott kölcsönökben – az állami „kamatmértékekre” (fogyasztó által fizetett + állam által adott) vonatkozó döntések eredményeként - rejlő átlagon felüli kamatmarzs⁵ (az MNB 2003. évi számításai⁶ szerint a bankok által a támogatásokkal együtt kapott kamat az akkori, meglehetősen magas piaci alapú ingatlanhitelek kamatszintjénél mindössze kb 1,5%ponttal volt kevesebb), valamint az ingatlanfedezetekkel biztosított kölcsönök alacsony kockázata volt a mozgató erő, amit sokszor a bankok túlbiztosítással még tovább mérsékeltek. Az ágazati vizsgálattal érintett időszak egészében (2002 január és 2004 július közötti) **90 % feletti volt az állami támogatásos hitelek aránya**. Ez mind a kondíciós mértékek, mind pedig a „végleges” realizált kamatmarzs és jövedelmezőség lakáshitelpiaci alakulásában az állami szabályozás és

⁵ (MNB) Szalay György, Tóth Gyula: A lakásfinanszírozás gyakorlata, kapcsolódó kockázatok és azok kezelése a magyar bankrendszerben

⁶ MNB jelentés a pü stab 2003. jún 43-44 o

a költségvetésből adott támogatásnak a bankoknál megjelenő nagyságától függő, nagyjából „versenyfüggetlen” alakulását eredményezte. Az állami támogatás jelentős banki jövedelmet biztosítva kompenzálta a fogyasztó által fizetett kamat és a hitel forrásköltsége között „**negatív kamatmarzsot**”. Mindezek a jellemzők együttesen nem egy „egészséges”, hanem egy torz piac képét jelentik. Az állami támogatást nem vállalkozások, hanem a lakáshitelfelvevő magánszemélyek kapják, így az EU tagság után sem ütköznek közösségi szabályokkal.

A lakáspiac működését alapvetően meghatározza, hogy a pénzügyi közvetítőrendszer milyen feltételek mellett képes hatékonyan részt venni a lakáspiac finanszírozásában. A lakáscélú hitelek jellemzően hosszúlejáratúak, így a hitelintézeteknek a források és hitelek között lejárat transzformációt kell végrehajtaniuk, ha nincsenek olyan megtakarítók, akik hasonlóan hosszú időre kötik le náluk pénzüket. Hosszúlejáratú forrásszerzési lehetőség hosszúlejáratú értékpapírok (kötvények) kibocsátása, valamint az önálló zálogjogon alapuló jelzálogbank általi refinanszírozás. A hitel és a forrás kamatozásának típusától és viszonyától függ, hogy a bank vagy az ügyfél viseli a kamatkockázatot. Fix kamatozású hitelnél a hitelező viseli a teljes kamatkockázatot, változó kamatozásúnál pedig a hiteladós. A kamatra ható kockázat mértékének meghatározása a kellő mennyiségű tapasztalat hiányában csak nagy bizonytalansággal lehetséges, ezért a mértéknél az arra való hivatkozás jelenleg még nehezen vitatható, illetve cáfolható.

3.2. Lakáshitel piaci termékek és jellemzőik

A vizsgált hitelintézeti kör által az ágazati vizsgálattal érintett időszakban ajánlott lakáshitel **termékek száma meghaladta a 250-t⁷**, ezeket a 2. számú melléklet tartalmazza. Annak ellenére, hogy ebből mintegy 110 terméket az OTP csoport kínált, egyértelműen megállapítható, hogy a piac többi szereplője által kínált 140 termék elvileg széleskörű választási lehetőséget biztosított a fogyasztók számára, s a termékszintű versenyben jónak minősíthető alapot jelentett.

A hitelintézeti kínálati paletta alapján megállapítható, hogy lakáscélú felhasználásra alapvetően a következő típusú hitelintézeti kölcsöntermékeket lehetett igénybe venni a vizsgált időszakban:

1. Piaci kamatozású jelzálog alapú hitelek
2. Kamattámogatásos lakáscélú hitelek
 - Kiegészítő kamattámogatásos jelzálog alapú hitel
 - Jelzáloglevél kamattámogatásos (vagy forrásoldali támogatásos) jelzáloghitel
3. Állami kezességvállalással egybekötött hitelek
 - Ezek alapvetően a keresleti oldal bővítése szempontjából – például közalkalmazottak szélesebb köre – jelentettek piaci hatást. A kínálati oldalban, a termékvariációkban és kondíciókban nem jelentettek külön típust.

A fenti első két alapvető típuson belül variálódtak tovább a termékek felhasználási célok – építés, új-használt lakásvásárlás, bővítés, korszerűsítés (felújítás) – szerint, vannak (illetve voltak) a piacon lakásépítési kedvezményt megelőlegező kölcsönök, valamint más –

⁷ Magában foglalja a szabályozás- vagy üzletpolitika változás miatti variációkat

lakáselőtakarékossággal vagy biztosítási - termékkel kombinált kölcsönök, illetőleg dupla támogatású termékek is.

A lakástakarékpénztárak saját hiteleire speciális lehetőségeik miatt külön nem térünk ki, mert az általuk kínált kétféle hitelt (áthidaló kölcsön és a megtakarítást követően felvehető kölcsön) nem tartjuk az egyéb lakáscélú hitelek helyettesítő termékének (azok kiegészítője lehet). Ezzel szemben jelentősebbnek tartjuk a lakástakarékpénztárak (Ltp) szerepét a lakáshitel konstrukciókhoz való kapcsolódásban, mert az Ltp-knél realizált megtakarítás (beleértve a kapcsolódó állami támogatást is), illetőleg szerződéses összeg növelheti a hitelfelvevő hitelképességét, felhasználható az egyéb hitelintézeteknél felvett kölcsönök előtörlesztésére, ami elvileg⁸ a kölcsönadósok terheit csökkentheti, mert a takarékpénztárral kombinált termékeknel lehetőség nyílik arra, hogy az LTP szerződés megtakarítási ideje alatt a banknak tőkét nem, csak kamatot és kezelési költséget kell törleszteni. A lakástakarékpénztárak piaci szerepe egyébként marginálisnak ítélnélhető. Nem kellő piaci sikerességük oka az egyik oldalon a szabályozásban, „életben maradásuk” a másik oldalon pedig az egyedi konstrukciójú állami támogatásukban kereshető, jelölhető meg. (Megjegyezzük, hogy egyébként az adott konstrukció magyarországi viszonyok közötti valószínűsíthetően nem nagy sikerességét a GVH már a lakástakarékpénztári konstrukció előkészítésének időszakában felvetette.)

A **hitelintézetek** és a velük együttműködő **biztosítók által kínált lakáshitel termékek** között vannak eleve életbiztosítással kombinált termékek is. Ezekre az a jellemző, hogy a biztosítási szerződés futamideje alatt a hitelintézetnek tőkét nem, csak kamatot és kezelési költséget törleszt az ügyfél, a tőkét meghatározott időpontokban (jellemzően 10 év után), végső soron a biztosítási szerződés futamidejének lejártakor a biztosításban realizált összegből fizeti meg a kölcsön adósa, azonban a biztosító részére folyamatosan fizetnie kell a biztosítás díját. Az ilyen kombinált termékek legfőbb előnye, hogy az adós esetleges halála (rokkantsága) esetén a biztosító visszafizeti a banknak a kölcsön fennmaradt összegét, hátránya viszont, hogy összességében magasabb lehet a fogyasztó havi terhe, mint egy „sima” kölcsönél.

A támogatott kamatú kölcsönök közül **kiegészítő kamattámogatású kölcsönt** megfelelő saját forrásokkal rendelkező hitelintézet tud nyújtani, ennek kamatát egészíti ki az állam a támogatással a jogszabályban meghatározott plafonig. A jelzáloglevél kamattámogatásos – forrásoldali – hitelek esetében a kamat támogatását a jelzáloglevél kibocsátójának – a jelzálogbanknak – fizeti meg az állam, tehát a forrásoldali kamattámogatásos hitelek nyújtásához jelzálogbank bevonása szükséges, minthogy jelzáloglevelet csak ilyen hitelintézet bocsáthat ki. Ez utóbbi feltételt, illetve azt, hogy jelenleg csak 3 jelzálogbank működik, azonban nem tartjuk a versenyt veszélyeztető jellemzőnek egyrészt a piacra lépés relatív alacsony korlátja, másrészt a működés jellemzői és kiemelten a korábban jelzett nemzeti korlátozás hiánya miatt. Mindkét esetben a támogatás végső célja a hitelfelvevők számára olcsóbbá, megfizethetőbbé tenni a hitelt. Az állami támogatások változtatásának hatását jól érzékeltetik a jelentés táblázataiban bemutatott kamatalakulások.

Az állami támogatású termékeknel a jogszabályi előírásokból – a kamatok és díjak⁹ összege maximált - következően kevesebb volt a hitelintézetek mozgástere, mint a piaci kamatozású kölcsönöknél, azaz igazi versenyről csak utóbbiak esetében beszélhetünk. A támogatott hiteleknel az igen csekély kamat- és díjverseny abban mutatkozik meg, hogy a jogszabály által meghatározott – különösen az első időszakban igen alacsony - plafontól van-e és mekkora eltérés az egyes hitelintézeteknél. A banki magatartás ezen esetekben való

⁸ Egyes számítások szerint azonban összességében az ügyfélnek a kombinált termék többé kerül.

⁹ Jóllehet a Kormányrendelet díjak megnevezést tartalmaz – ami alól két kivételt enged -, ebbe a bankok csak a kvázi kamatként viselkedő kezelési költséget értik bele.

megítélésénél nem hagyhatók figyelmen kívül a fogyasztói magatartás bank és/vagy termékválasztással kapcsolatos jellemzői sem. A vállalkozások szempontjából az előre láthatóan eredményt nem hozó eszközök, lépések – kismértékű kamateltérésre például a fogyasztók többsége nem reagál - alkalmazása a versenyben nem igazán tekinthető racionális, vagy elvárható magatartásnak. (Megjegyezzük, hogy elméletileg ugyan az MNB adatai szerinti 700-900 bázispontú kamatmarzs mellett lehetett volna igazi hiteldíj-verseny is, azonban gyakorlatilag a profitorientált bankoktól reálisan nem várható el az állami „túlfinanszírozás” kompenzálása, ami egy időszakban szinte a fogyasztók által fizetendő kamattól történő teljes eltekintés mellett sem tette volna európai viszonyításban túlzottan alacsony jövedelmezőségűvé a terméket.)

A piaci kamatozású hitelek kamatai alapvetően piaci feltételektől, a hitelintézeti forrásköltségektől és az ügyfelek kockázatosságától függnék, jövedelmezőségüket is ezek a tényezők, illetőleg a kapcsolódó díjak befolyásolják. Ugyanakkor – bár erre a különböző értékelések és minősítések nemigen térnek ki – a piac általános törvényszerűségei közül a **kereslet-kínálat viszonya** is természetesen hathat a lakáshitelek „árára” is, így az időszak jelentős részének „túlkereslete” (ami jelentős részben a támogatott hitelek melletti szükségességet jelentette) is szerepet játszott a kamatok, illetve a kamatmarzsok értékelések által általánosan túl nagyra tartott mértékében.

A **piaci kamatozású kölcsönök aránya** növekvő tendenciájú a lakáshitel állományon belül a támogatott hitelekhez képest. A 2003-ban nyújtott lakáshitelekben belül a nem támogatott kölcsönök aránya 5 % körüli volt, 2004-ben pedig már meghaladta a 30 %-ot. Ennek oka a kedvező kamatozású devizahitelek terjedésében, illetőleg a használt lakásokra felvehető támogatott hitelösszeg 5 millió Ft-ban (2003. decemberben) történt maximálásában keresendő. A devizahitelek jellemzően az ágazati vizsgálattal érintett időszak vége (2004. július) után kezdtek dinamikusabban bővülni, ezért azok elemzése kívül esik az ágazati vizsgálaton.

4. Piaci szereplők, tevékenységük, együttműködések, versenyhelyzet

4.1. A piac szereplői

A lakáshitel piac kínálati oldalának szerelői a hitelintézetek – kereskedelmi és jelzálogbankok, takarékszövetkezetek, lakástakarékpénztárak - és elvileg a biztosító társaságok.

A vizsgált időszakban a lakáshitel állományon belül a hitelintézetek közül a bankok növekvő – 90 %-ot meghaladó - dominanciája volt a jellemző, a takarékszövetkezeti szektor részesedése a 2002. évi 10 %-ról 2004. 1. félévére 7%-ra zsugorodott. A két lakástakarékpénztár részesedése nem számottevő (1% körüli) és csökkenő részesedést képvisel. Hitelezési tevékenységük marginális helyzete részben jogszabályi kötöttség, részben a támogatott lakáshitel feltételek következménye.

A biztosítótársaságok csak a banki együttműködések révén szereplői a piacnak, önálló hitelezési lehetőségüket valószínűleg nem érné meg kihasználni. Így hitelnyújtóként csak elvi szereplői a piacnak. Az ismertetett jogszabályi korlát (életbiztosítási díjtartalék 5 %-a) mellett nincs gyakorlati realitása annak, hogy a biztosítók akár még a nullszaldóhoz szükséges volument is el tudják érni a lakáshitelezésben.

A piacon lévő növekvő verseny ellenére a piaci koncentráció az ágazati vizsgálat által érintett időszakban nőtt, a lakáshitel állományok alapján számított HHI¹⁰ értéke a 2002. év végi 1887-hez képest 2003. végén 2268, 2004. első felének végén 2351 volt. A piaci állomány 82-83%-a ugyanazon kilenc banknál található. Ellenkező irányú változást, ugyanakkor természetesen erősebb koncentrációt állapíthatunk meg, ha a piacot a **bankcsoportokat** (OTP és HVB) egynek véve vizsgáljuk. Ebben az esetben a lakáshitelezési piac bankszektori 2002. évi 3.655-ös HHI mutatója 2004-re 3.371-re csökkent. Az erős koncentráció okai közé sorolható, hogy a kapacitásszükséglethez képest rövid idő állt rendelkezésükre a bankoknak ahhoz, hogy az állami támogatású hitelek nyújtására – a piacra lépésre - felkészüljenek, ehhez hatékonyan átcsoportosítható tőkére és munkaerőre, valamint megfelelő IT háttérre volt szükségük. Emellett gyorsan alkalmazkodni kellett a folyamatosan változó szabályokból következő követelményekhez. Amelyik bank erre nem volt folyamatosan képes, lemaradt a többiek mögött. Jól példázza a gyors alkalmazkodási kényszert az a tény is, hogy a 2005. január 12-én kihirdetett, február 1-én hatályba lépett Fészekrakó Programnak megfelelő szolgáltatásokhoz a hatályba lépés napján csak (a sajtóhírek szerint) a mezőnyben az elsők közé tartozó 5 bank tudott kondíciókat kínálni.

Fentiek mellett általánosan hat az a tény is, hogy a lakáshitelezés széles fiókhálózat hiányában csak korlátozott mértékben folytatható, a fiókhálózat egyéb értékesítési csatornákkal – annak ellenére, hogy például a B típusú ügynökök száma három év alatt 900-ról 7914-re nőtt – csak részben, illetve töredékében helyettesíthető. A hálózati állapot mivel objektív „adottság”, a hatásos verseny kialakulása szempontjából jelenleg még nem értékelhető a pozitívumok között.

A piacon jelenlévő egyes hitelintézetek termékskálája a vizsgált időszakban igen eltérő képet mutatott. Voltak intézmények, amelyek csak egy-két terméket kínáltak és voltak, amelyek igen sokféle termékfajtát ajánlottak. Megjegyezzük, hogy a termékek sokfélesége nem pusztán a hitelintézetek találékonyosságát tükrözi, a jogszabályváltozások következtében voltak a piacról kilépő, illetve újonnan belépett, vagy átnevezett termékek is. Az azonban tény, hogy bármely – bármikor értékesített – termék – tekintettel a lakáshitelek hosszú futamidejére – folyamatos „karbantartást”, azaz kamat- és kezelési költség-, illetőleg ezeknek megfelelő új törlesztő részlet számítását és közlést igényel a hitelintézetek részéről és ezekhez képest kell alakítaniuk az újfajta szolgáltatások kezelését is.

4.2. A piaci szereplők közötti együttműködések

4.2.1. A jelzáloglevél kamattámogatású hitelek

Ezen hitelek értékesítésében nélkülözhetetlen egy jelzálogbank részvétele, ezért a kereskedelmi bankoknak és a takarékszövetkezeteknek is együttműködési megállapodást kellett kötniük egy jelzálogbankkal¹¹. A kereskedelmi és jelzálogbankok együttműködésének

¹⁰ A Herfindahl-Hirschman Index (HHI) a piaci koncentráció egyik – a versenyfelügyeletben nemzetközileg a legáltalánosabban használt - mérőszáma, ami a verseny erősségére ad objektív

információt. (Képlete a $HHI = \sum_{i=1}^n X_i^2$, ahol X_i egy-egy bank piaci részesedése.)

Általában az 1800 feletti HHI értéket az érintett piacon a verseny szempontjából már figyelendően koncentrálnak értékelik.

¹¹ Mivel az OTP Jelzálogbank csak az anyabankjával működik együtt, a tényleges választékot az FHB és a HVB Jelzálogbank jelentette. Azonban mint azt jeleztük, sem a hazai alapítással piacra lépésnek, sem pedig 2004. májusa óta az EGT bankjai szolgáltatásának nincs lényeges korlátja.

két formája – önálló zálogjog vásárláson alapuló és konzorciális szerződés alapú - működik a magyar piacon.

Az önálló zálogjog vásárláson alapuló refinanszírozási konstrukcióban a kereskedelmi bank jelzáloghitelt nyújt, a fedezetül szolgáló ingatlanra önálló jelzálogjogot alapít, melyet a jelzálogbank – a kereskedelmi bank visszavásárlási kötelezettsége mellett - megvásárol tőle. A kereskedelmi bank az önálló jelzálogjogot az ügyfelek törlesztésének ütemében vásárolja vissza a jelzálogbanktól. A hitelek a kereskedelmi bank mérlegében maradnak, az ügyfélkockázatokat is a kereskedelmi bank viseli.

Ilyen módon működik együtt az FHB a vele szerződött kereskedelmi bankokkal¹², valamint a HVB Jelzálogbank szerződött partnereivel (négyen vannak - Üzleti titok!). Emellett mindkét jelzálogbank önállóan is nyújt lakáshiteleket, melyeket ugyancsak jelzáloglevél kibocsátással finanszíroznak.

A konzorciális alapú konstrukcióban a jelzálogbank megvásárolja a hiteleket a kereskedelmi banktól, így azok – a hitelkockázattal együtt - átkerülnek a jelzálogbank mérlegébe. Ilyen konzorciális együttműködést az OTP Bank és saját jelzálogbankja valósít meg. (Az OTP Jelzálogbank csak anyabankjával működik együtt.) Ugyancsak konzorciális együttműködést folytatnak az FHB és a vele erre szerződött hitelintézetek megállapodás szerinti közös folyósítás és kockázatvállalás mellett.

Az együttműködési szerződések részletesen rögzítik a munka-, kockázat- és bevétel megosztást a bankok között, a refinanszírozható hitelszerződésekkel kapcsolatos követelményeket (szerződési feltételek, fedezetértékelés, jelzálogjog szerződés, biztosítékok, egyebek).

A piacon való versenyképesség szempontjából ennél a terméktípusnál egyértelmű versenyelőny jelentkezik a saját jelzálogbankkal rendelkező bankcsoportok esetében. A csoporton belüli együttműködés költségkímélő volta mellett ez a többi kereskedelmi bankhoz képest többletbevételt, valamint időbeli előnyt is eredményez. (Az, hogy mindebből mennyit „kénytelenek” a fogyasztóknak „átengedni” az végső soron a hatásos versenytől függ.)

4.2.2. A bankok és biztosítók közötti együttműködés

Az ilyen együttműködés nem nélkülözhetetlen a lakáshitel piacon, azonban bővíti a szolgáltatásválasztékot mind a hitelintézetek, mind a biztosítók ügyfelei számára, emellett praktikus a két különböző szolgáltatás – akár kölcsönös -értékesítésének fokozására, a szűk fiókhálózattal rendelkező bankok számára egyúttal igen fontos eszköz is a biztosítók ügynökhálózatának igénybevétele, de nemcsak ezek a bankok alkalmaznak ilyen megoldásokat. Az egymás számára történő ügynökölés minimuma általában a szolgáltatást (hitel, biztosítás) igénylő lap kitöltetése, a maximuma pedig az ügyfél tájékoztatása akár írásos anyaggal is, melyet a megbízó köteles biztosítani megbízottja számára. Az együttműködés olyan bevételi forrást is jelent mindkét intézmény számára, amely egyúttal megkönnyíti az ügyfelek teljesítésének nyomon követését is, illetőleg kölcsönösen kikényszeríti a teljesítést.

A bankok-biztosítók közötti együttműködésnek sokféle és időben fejlődő formája működik a lakáshitel piacon.

¹² MKB, K&H, ÁÉB,CIB,IEB, Erste, Raiffeisen (ezek FHB honlapon is 2004. jún-ban) ELLA (ő nem)

- Általános jelenség, hogy a bankok a lakáshitel szerződésben – főként ház/lakásvásárlásnál (de építkezésnél is előfordul) – megkövetelik (folyósítási feltétel), hogy az ügyfelek a hitelcélra (teljes körű vagy legalább tűz- és elemi kárra) vagyonszámítását kössenek. A bankok jellemzően nem nevesítik a biztosítót, ahol a lakásbiztosítást meg kell kötni. A bankok jelentős részben azonban egy (különösen ha saját tulajdonú biztosító társaságuk van) biztosítónak „ügynökölnék”, annak biztosítása köthető meg a fiókban. Ezért nem zárható ki (sőt többször előfordult a GVH-hoz érkezett bejelentések szerint) – de versenyeljáráshoz nem bizonyítható – hogy a banki alkalmazott részéről annak „ajánlása” félreérthető. Az ügyfelek számára megfogalmazott feltételekből az is – például: „az ingatlanra a hitel futamidejére a biztosító által ajánlott összegről szóló – minimum a hitelösszeget és 1 éves járulékait elérő összegű – teljes körű vagyonszámítását kell kötni” a bankra történő engedélyezés mellett – következik, hogy a biztosítónak tudnia kell, hogy mennyi a hitelösszeg. Ezt legpontosabban a banktól tudhatja meg, ilyen esetekben kézenfekvő egy háttér megállapodás megléte. Létezik olyan banki megfogalmazás is, hogy a biztosítótársaság a bank által elfogadható, ismert, nagy biztosítótársaság kell, hogy legyen, a biztosítót az ügyféllel előzetesen egyeztetni és csak éves díjfizetést fogad el. Elméletileg már meglévő szerződést is elfogadnak a bankok, a biztosítási összeget az ügyféllel szembeni mindenkor kötelezettsége erejéig a Bankra kell engedélyezni. Létezik azonban olyan megoldás is, ahol csak a hitelösszeg erejéig kell megkötni a biztosítást.
- Egyes bankok üzletszabályzatuk szerint a bankra engedélyezett, a követelést kielégítő életbiztosítási szerződés megkötését vagy már meglévő (a biztosítási összegnek összhangban kell lennie a hitel összegével) engedélyezését is megkövetelhetik a hitelszerződéseikben (például egykeresős családnál). Más bankok a velük együttműködő biztosítóknál maguk kötnék az ügyfél részére „ingyenes” csoportos hitelfedezeti életbiztosítást.
- A lakáshitelek életbiztosítással történő kombinálása a vizsgált időszakot megelőzően (1998. táján) kötött bank-biztosító közötti megállapodások támogatott lakáshitelekre történő modernizált formája. A korábbi megállapodások keretében a bankok vállalták, hogy a biztosítóknál lépcsőzetes életbiztosítási szerződéssel rendelkező ügyfél részére hosszúlejárató kölcsönt nyújtanak, amennyiben azok hitelképesek. A gyakorlatban ez a szolgáltatás inkább a biztosítók díjbevételét növelte, a bankoknál drágasága miatt szórványosan működött, néhány élő szerződés van. A 2002. után született megállapodások alapján a bankok ajánlatában szereplő kombinált termékek főként a támogatott lakáshitel igényekre épülnek, azonban a kapcsolódó biztosítási díj miatt drágábbak a sima lakáskölcsönöknél, viszont amennyiben megfelelnek a jelenlegi adott jogszabályi előírásoknak, kétségtelenül hordoznak anyagi (SZJA visszaigénylési lehetőség az életbiztosítás után) és kényelmi¹³ előnyöket az ügyfél számára, melyek azonban a lakáskölcsön futamideje alatt változhatnak. A kombinált termékek iránt van érdeklődés, például az FHB által nyújtott hitelekben belül az ilyen hitelek aránya meghaladja a 10%-ot.¹⁴

A lakáshitelekhez a bankok által kapcsolt biztosításokról összességében megállapítható, hogy az ingatlan biztosítása egyértelműen a hitelezéshez szervesen és indokoltan kapcsolódó követelmény. Annak ellenére ugyanakkor, hogy az írásban megjelenő tájékoztatók és

¹³ A termékhez kapcsolódó bank-biztosító közötti szükséges kommunikációt a két intézmény elintézi egymás között.

¹⁴ Magyar Hírlap, 2004.7.15.

szabályzatok – az előzőekben ismertetetten – nem kötik meg a fogyasztó biztosító választását, a gyakorlatban – s ebben az anyagilag (vagy más módon) érdekelt ügyintézők szerepe jelentős – gyakori az ingatlanbiztosítási versenyre kiható, azt torzító (s feltehetően a fogyasztónak esetenként anyagilag hátrányos) konkrét „biztosítókikötés”. Az életbiztosítást már nem tartjuk hasonlóan indokoltnak és általánosan elfogadhatónak. Bár az ügyfelek számára annyiban mindenképpen hasznosak, hogy a biztosítási esemény esetleges bekövetkeztekor mentesítik családjukat a bank felé történő helytállás alól, azonban megdrágítják a hiteleket sokszor úgy, hogy csak a folyamat előre haladott szakaszában közlik, s indokoltsága minimum az esetek egy részében megkérdőjelezhető, ami a fogyasztónak így indokolatlan többletterhet is eredményezhet.

4.2.3. *A bankok és a lakástakarékpénztárak együttműködése*

Az ilyen együttműködés kölcsönösen előnyös mindkét hitelintézetnek az értékesítés növekedése miatt, az ügyfelek számára pedig a kétféle termékhez kapcsolódó állami támogatások optimális felhasználását teszi lehetővé. Ugyanakkor emellett az is megkockáztatható, hogy az együttműködés jelentősebb a lakástakarékpénztárak számára termékeik piacképessége szempontjából.

A banknál lakáskölcsönt felvevő ügyfél – ha azt korábban nem tette meg - egyidejűleg lakástakarékpénztári szerződést is köt, és a lakástakarékpénztárnál megtakarított összeget, illetőleg az opcionálisan felvehető hitelt a banknál felvett lakáskölcsön tőketörlesztésére fordítja. Az előtörlesztés lehetőségéig (minimum négy év) eltelt idő alatt a banknak csak a kamatot és kezelési költséget fizeti. A lakáskölcsön és a lakáselőtakarékoság összekapcsolásának lehetőségeit praktikusán behatárolja, hogy a lakástakarékpénztári szolgáltatáshoz kapcsolódó állami támogatás törvényben maximált mértéke¹⁵ jellemzően optimalizálja az Ltp szerződéses összeget. Ez azt jelenti, hogy a jelenlegi állami támogatás maximális kihasználása a minimálisan kötelező négy éves megtakarítási időt magában foglaló szerződés esetén körülbelül 1,35 millió Ft megtakarítást tesz lehetővé (havi cca 20.000 Ft-os betétbefizetéssel), amihez maximum ugyanennyi rögzített (jellemzően 6-6,5%) kamatú hitelt lehetne igényelni az Ltp-től. Ezeket az összegeket összevetve egy feltételezett 5 millió Ft-os lakáshitel igényvel látható, hogy a jelenleg optimálisnak mondható ltp termékkel a felvett kölcsön tőkerészenek mintegy a fele törleszthető (a korábbi állami támogatással még kevesebb hányada). Ilyen jellegű együttműködést az egyik lakástakarékpénztár egy bankkal, a másik pedig két bankkal folytat.

4.3. **A versenyhelyzet alakulása**

A lakáshitelpiacon már az előzőekben tárgyaltak is jelzik, hogy egy tízéves időtávban egyértelműen a **verseny növekedése** állapítható meg. Ez a verseny új piacra lépésekben, a szolgáltatás minőségében, az időtényezőben, a reklám mint versenyeszköz növekvő használatában, különböző promóciós akciókban egyaránt megjelenik. A kamatok és díjak esetében a verseny alacsonyabb, aminek azonban összetett okai vannak.

Az **MNB**-ben készített tanulmány¹⁶ az általános magyar bankpiaci verseny aspektusait – a verseny tényleges fokát, az oligopolisztikus járadék, illetve a piaci erő kihasználásának mértékét, a nem tökéletes versenyzői magatartásból származó jóléti veszteséget - vizsgálta a Bresnahan modellel a '90-s évektől 2003 végéig. Annak ellenére, hogy a modell

¹⁵ 2003. március 30-ig évente max. 36.000 Ft, 2003. április 1-től évente max. 72.000 Ft

¹⁶ Móre Csaba-Nagy Márton Verseny a magyar bankpiacon, 2004. augusztus

számításoknál a hitelek részpiacán a lakáshitelek nincsenek külön reprezentálva, néhány általános megállapítást a lakáshitel piacra is vonatkozóan tartunk¹⁷.

A tanulmány megállapítja, hogy a magyar bankok kamatmarzsa magasnak tekinthető a fejlett országokéhoz képest, de ezt nemcsak a gyengébb verseny, hanem egyéb tényezők (inflációkülönbség, nagyobb hitelezési kockázat, eltérő eszközstruktúra, piac kis mérete) is okozhatják. A lakossági piacokon mutatkozó vállalati piacokhoz képest magasabb koncentráció és kamatmarzs nem országspecifikus és alátámasztható olyan közgazdasági okokkal, mint a lakossági piacra való belépés magasabb korlátai, a fiókhálózat kiépítésének szükségessége, annak magas költségei, a bankváltás nagyobb költségessége, erősebb térbeli differenciálás szerepe, ami árazási erő lehet a bankok számára.

A lakossági piacok nagyobb koncentrálttsága a kiinduló struktúrák különbözőségéből is adódik, induláskor monopolisztikus struktúra volt, a versenytársakéhoz képest jóval nagyobb volt a korábban piacon lévő előnye, ennek hatása a lakáshitel piacon ma is érződik. A lakossági hitel piacok magasabb koncentrációja egyébként nem magyar sajátosság, az egész KKE régióban (a vállalatnál) később dinamizálódott a lakossági hitelezés.

A piacok megtámadhatóságát a hosszú távon megtérülő, nagy fixköltséggel járó fiókhálózat rendelkezésre állása befolyásolta (a Magyarországon ezer főre jutó 0,11 bankfiókszám sűrűség nemzetközi összehasonlításban alacsony, még a legalacsonyabb fióksűrűségű EU ország mutatójának is csak a fele), s ez a lakáshitelezési piac versenyhelyzetének alakulásán is látható volt. Mivel az állami kamattámogatásos lakáshitelek abszolút dominanciája mellett az árversenynek csak nagyon korlátozott tere volt, a piacszerzés elsődleges eszköze a fiókhálózat kiterjedtsége volt, ami mellett fontos tényező, hogy korábbi lakáshitelezési tapasztalatokkal csak egy bank rendelkezett. Ennek megfelelően a lakáshitelezés robbanásszerű növekedése 2002-2003-ban nagyon koncentráltan zajlott le.

A lakossági hitel piacon addicionális belépési korlát lehet az aszimmetrikus információ, azaz a bankok közötti korlátozott mértékű információáramlás, a pozitív listás adósnilyvántartás hiánya is.

A magas lakossági kamatmarzsoknak, valamint a díjak (árverseny) területén nem kielégítő versenyző magatartásnak egyéb okai is lehetnek, mint

- Magasabb kockázati felárak az információs asszimetria miatt (viszonylag új üzletág, az adósoknak rövid a hiteltörténetük, a bankok nem rendelkeznek megfelelő információkkal adósaik hitelképességéről)
- A lakossági piac kisebb mérete: empirikus vizsgálatok szerint a közvetítés mélysége negatív kapcsolatban áll a kamatmarzssal (a háztartások eladósodottsága még mindig relatíve alacsony)
- Piaci árazás hiánya: a domináló támogatott lakáshiteleknél az árazást nem piaci mechanizmusok, hanem a támogatási politika változásai határozták meg; kellő időtávú veszteségráták hiányában nehéz megítélni, hogy a 2003. végéig 7-8, majd 4-5 %-os marzs kockázatokkal indokolható-e vagy a nagyvonalú állami finanszírozási politika által biztosított extraprofitnak minősül. (2003. végétől a támogatási politika növelte a piaci mechanizmusok szerepét).

Az elvégzett számítások eredményeként megállapítható volt, hogy a lakossági hitelpiacon elvethető a két szélsőségesnek – tökéletes versenyzői, tökéletes összejátszás – tekinthető állapot, a verseny foka magasabb a Cournot szintnél. A hazai hitelpiacra jellemző versenyfok

¹⁷ A tanulmányban leírt stilizált tényeket alapján.

nem tér el jelentősen más országokétól, így például Németország, Portugália, Spanyolország, Svédország jellemzőitől.

A lakáshitelezési piacnak a sokat – s jórészt megalapozottan – bírált **nemzetközi összehasonlításban a bankrendszer egészére vonatkozó** túl magas nyereségéhez és kamatmarzsához való viszonyának (az eltérések és különböző okok) érzékeltetéséhez néhány tényre rá kell mutatnunk. A lakáshitelezésben az ágazati vizsgálattal érintett időszakban az állami kamattámogatású hitelek abszolút dominanciája következtében az **árazást** (s így a termékjövödelmezőséget) **az állami szabályok és a támogatási politika változásai határozták meg alapvetően.**

A lakossági hitelek területén – részben objektív okok miatt - markáns különbségek vannak a **mértékeket** (s ebből következően a magas banki nyereséghez a hiteloldalról való hozzájárulást) illetően. 2002 decemberében egy MNB tanulmány¹⁸ azt állapította meg, hogy szemben a fogyasztási hitelek 25 %-os THM-jével a piaci feltételű ingatlanhiteleket 15 %-os kamattal lehet felvenni, de a támogatott konstrukciók 5 % körüli THM-je ennél is sokkal kedvezőbb. Napjainkban a mértékek ugyan változtak, de a közöttük lévő viszony iránya és jellege nem.

A **kamatmarzsot** illetően a 2003. júniusig bankrendszeri szinten a folyósítást és a refinanszírozást követő első öt évben elérhető 7-9 %-os marzs 2003. július után 3,4-5,4 %-os szintre csökkent¹⁹. A bruttó kamatmarzs mintegy 300-350 bázispontos csökkenése a bankrendszerben a korábbi hibás, túlzott banki jövödelmezőséget biztosító állami döntést korrigáló rendeletmódosítás után 3-4 év alatt elhúzódva jelentkezik, tehát még csak a csökkenő folyamatnak kb. a közepén tartunk.

5. Szerződési feltételek, kondíciók vizsgálata

Az ágazati vizsgálat keretében a hitelintézetek által beküldött kondíciók átláthatósága érdekében a termékpalettákból kiemeltünk három vezérterméket, ezek a piaci kamatozású lakáshitel, kiegészítő kamattámogatásos hitel új lakás építésére és jelzáloglevél kamattámogatásos hitel használt lakás vásárlására.

A termékekre alkalmazott kondíciók közös jellemzője, hogy azok közül jellemzően kettő – a kamat és kezelési költség – kíséri végig a terméket a teljes futamidő alatt, a többi költség – a kölcsön típusától függően is – egyszer vagy néhányszor merül fel.

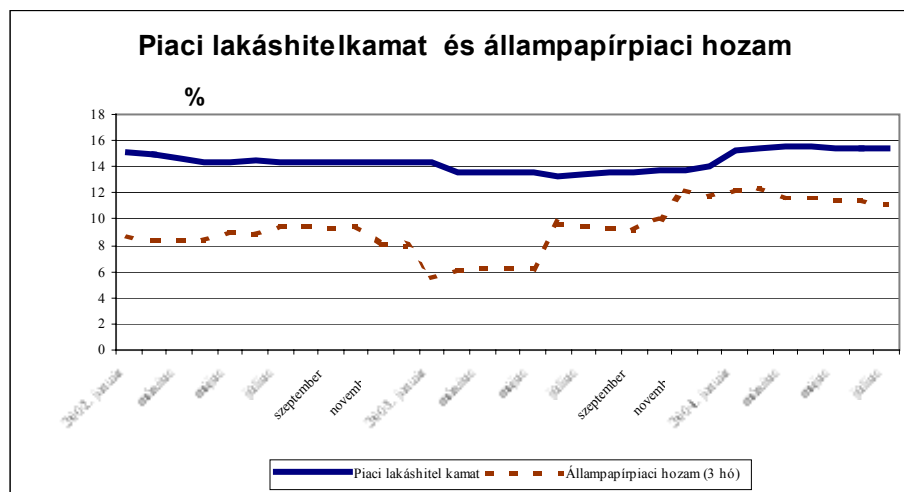
¹⁸ Kiss Gergely: Lakáspiac és pénzügyi stabilitás – az EU csatlakozás tükrében.

¹⁹ Szalay György-Tóth Gyula (MNB 2003. december): A lakásfinanszírozás gyakorlata, kapcsolódó kockázatok és azok kezelése a magyar bankrendszerben.

5.1. Kamatok és kezelési költségek

A lakáshitelezés kamatainak az ágazati vizsgálat által érintett időszakban az állampapír piaci hozamhoz való viszonyát a 4. számú ábrában mutatjuk be.

4. számú ábra



Forrás: GVH számítás és MNB

A banki lakáshitelezésben kialakult gyakorlat szerint az ágazati vizsgálat által érintett időszakban – s azt követően napjainkig is – a kamat mellett a kezelési költség jelenti a fogyasztó által a hitelért folyamatosan fizetendő legnagyobb tételt. Ezért is indokolt a kamat mellett a két „hiteldíj” elem együttes vizsgálata is. A kamat, valamint a kamat + kezelési költségek mértékeit tételesen és részletesen a vizsgálati jelentés **3. számú melléklete** tartalmazza. Az ott szereplő adatokat és az azok alapján számított mutatókat hiteltípusonként a következőkben jellemezzük.

A kamattámogatásos termékek esetében – mint azt már bemutattuk – a jogszabályok felső korlátot határoztak meg a kamat és díjak együttes nagyságára vonatkozóan. A **kiegészítő kamattámogatásos hitel** kamatait és kezelési költségeit, valamint a 3. számú táblázatban szereplő azokból számított mutatókat elemezve megállapítható, hogy a különböző bankok termékei között nincsenek jelentős különbségek. A mértékek alacsony szórása – különösen például a 2002. október és 2003. május közötti időszakban – azonban nem a verseny erősségét, hanem a piaci helyett a jogszabályi meghatározottságot jelzi. A lakáshitelek iránti nagyobb kereslet nem készítette a bankokat arra, hogy a jogszabályi limitektől lefelé jelentősen eltérjenek. Az is látható ugyanakkor, hogy az állami korrekciót követően 2004-ben mind a minimális és maximális mértékek eltérései, mind pedig a szórások nőttek. Emellett az is megállapítható, hogy a bankok eltérő mértékben „variálták” a kamat és kezelési költség mértékeket, ami „dezorientálhatta” is a kamatra koncentráló fogyasztót, vagy a reklámokban a fogyasztóvonzás érdekében relatíve alacsonyabb mérték előtérbe állításait tette lehetővé. Látható, hogy az alacsonyabb kamatú hiteleknél jellemzően ennek „ellentételezéseként” a

kezelési költségek magasabbak. (Ezt a típusú „taktikázást” a THM bevezetése a lakáshitelekre lényegesen kisebb jelentőségűvé, a versenyben csökkenő lehetséges szereppel bíróvá tette.)

A **jelzáloglevél kamattámogatásos hitelek** kamatait és kezelési költségeit vizsgálva látható, hogy a kiegészítő kamattámogatásos hitelhez hasonló tendenciák és gyakorlatok érvényesültek a hitelintézetek jelzáloglevél kamattámogatásos hitelnújtási gyakorlatában a kamatokat és a kezelési költséget illetően. Addig, amíg a kamatokban mind 2002-ben, mind 2004-ben a legmagasabb kamat (6,44 % és 10,14 %) közel kétszerese volt a legalacsonyabbnak (3,5 % és 5,12 %), addig a kezelési költségnél ez a különbség 2002 elején csak 0,5 % volt, ami 2004. közepére 3,94 %-ra bővült. A kamat és kezelési költség együttes mértékét illetően ebből következően jelentős különbség (2002 elején a maximum 11,99 %-kal szemben a minimum csak 4,5 % volt, 2004 közepén pedig 12,14 % és 5,62 %) volt. Ennél a hiteltípusnál tehát az állapítható meg, hogy a kamatokat illetően is verseny volt a hitelintézetek között, amit a fogyasztók elvileg kihasználhattak volna (a kamatperiódusok eltérésétől az összehasonlításnál eltekintettünk, ami ugyan szakmailag vitatható, de a fogyasztó „díjválasztási lehetősége” oldaláról nézve indokolt). Látható, hogy ennél a hiteltípusnál a hitelintézetek a kamatkülönbségeket jellemzően nem „ellensúlyozták” a kezelési költségek mértékének ellenkező irányú alakításával,

Kiegészítő kamattámogatásos lakáshitelek

Év	Hónap	átlag	max	min	medián	módusz	szórás
Kamat 2002	1	3,55	6,50	2,65	3,00	2,99	1,12
	2	3,55	6,50	2,65	3,00	2,99	1,12
	3	3,22	4,85	2,50	2,99	2,99	0,66
	4	3,06	4,85	2,50	2,90	2,75	0,60
	5	3,04	4,85	2,50	2,90	2,99	0,61
	6	3,04	4,85	2,50	2,90	2,99	0,61
	7	3,04	4,85	2,50	2,90	2,99	0,61
	8	2,89	3,40	2,50	2,90	2,99	0,28
	9	2,89	3,40	2,50	2,90	2,99	0,28
	10	2,83	3,00	2,50	2,90	2,99	0,18
	11	2,83	3,00	2,50	2,90	2,99	0,18
	12	2,83	3,00	2,50	2,90	2,99	0,18
2003	1	2,83	3,00	2,50	2,90	2,99	0,18
	2	2,83	3,00	2,50	2,90	2,99	0,18
	3	2,78	3,00	2,49	2,75	2,99	0,20
	4	2,74	2,99	2,49	2,75	2,75	0,19
	5	2,74	2,99	2,49	2,75	2,75	0,19
	6	2,86	3,50	2,49	2,85	2,99	0,28
	7	3,40	4,25	2,49	3,48	4,25	0,70
	8	3,38	4,25	2,49	3,50	3,50	0,64
	9	3,50	4,25	2,49	3,50	4,25	0,65
	10	3,50	4,25	2,49	3,50	4,25	0,65
	11	3,58	4,25	2,50	3,50	4,25	0,58
	12	3,58	4,25	2,50	3,50	4,25	0,58
2004	1	5,87	7,10	2,50	6,22	6,46	1,34
	2	6,37	7,66	5,30	6,18	6,00	0,74
	3	6,64	8,13	5,30	6,68	7,16	0,85
	4	6,68	8,08	5,30	6,65	6,00	0,86
	5	6,47	8,01	4,90	6,00	6,00	0,96
	6	6,39	7,91	4,90	6,00	6,00	0,94
	7	6,50	8,00	4,90	6,25	6,00	0,93

kamat + kezelési ktg.

2002	1	5,07	8,00	4,40	4,91	4,40	0,98
	2	5,07	8,00	4,40	4,91	4,40	0,98
	3	4,82	5,30	4,40	4,91	5,00	0,33
	4	4,69	5,00	4,25	4,75	4,40	0,27
	5	4,69	5,00	4,25	4,75	4,40	0,27
	6	4,69	5,00	4,25	4,75	4,40	0,27
	7	4,69	5,00	4,25	4,75	4,40	0,27
	8	4,69	5,00	4,25	4,75	4,40	0,27
	9	4,69	5,00	4,25	4,75	4,40	0,27
	10	4,63	5,00	4,25	4,50	4,49	0,26
	11	4,63	5,00	4,25	4,50	4,49	0,26
	12	4,63	5,00	4,25	4,50	4,49	0,26
2003	1	4,71	5,00	4,25	4,74	4,40	0,26
	2	4,74	5,05	4,25	4,75	4,40	0,27
	3	4,70	5,05	4,25	4,74	4,40	0,27
	4	4,62	5,05	3,82	4,74	4,75	0,33
	5	4,62	5,05	3,82	4,74	4,75	0,33
	6	4,83	5,05	4,49	4,75	4,75	0,17
	7	5,41	6,00	4,49	5,40	5,00	0,58
	8	5,36	6,00	4,49	5,05	5,00	0,54
	9	5,44	6,00	4,49	5,50	5,00	0,53
	10	5,44	6,00	4,49	5,50	5,00	0,53
	11	5,52	6,00	5,00	5,50	5,00	0,45
	12	5,52	6,03	5,00	5,50	5,00	0,46
2004	1	7,88	8,61	5,00	8,20	8,60	1,11
	2	8,49	9,16	7,50	8,32	9,16	0,63
	3	8,75	9,64	7,80	8,91	8,00	0,74
	4	8,79	10,08	7,80	8,74	8,00	0,83
	5	8,58	10,01	7,80	8,25	8,00	0,75
	6	8,50	9,82	7,80	8,29	8,00	0,64
	7	8,58	9,50	7,90	8,38	8,00	0,66

A 4. számú táblázatban a számított mutatókból látható, hogy a szórást tekintve mind a kamatok (2,02 és 0,65 között), mind pedig a kamatok és kezelési költségek együttes értékének (2,61 és 0,77 között) viszonylag nagy különbségeket mutat, de többségében úgy értékelhető, hogy egy közepes erősségű versenyt jelez ezen versenytényezőt illetően.

4.számú táblázat

Jelzáloglevél kamattámogatásos lakáshitelek

	Év	Hónap	átlag	max	min	medián	módusz	szórás
Kamat	2002	1	8,47	10,10	4,50	8,50	10,10	2,02
		2	8,27	9,99	4,00	7,90	9,90	1,97
		3	5,26	7,60	4,00	5,14	4,50	0,93
		4	4,89	5,90	3,50	4,83	4,50	0,71
		5	4,87	5,90	3,50	4,83	5,75	0,73
		6	4,88	5,90	3,50	4,90	5,75	0,72
		7	4,90	5,90	3,50	5,12	5,75	0,72
		8	4,90	5,90	3,50	5,12	5,75	0,72
		9	4,96	6,44	3,50	5,12	5,75	0,80
		10	4,96	6,44	3,50	5,12	5,75	0,80
		11	4,86	6,44	3,50	4,75	5,75	0,83
		12	4,86	6,44	3,50	4,75	5,75	0,83
	2003	1	4,86	6,44	3,50	4,75	5,75	0,83
		2	4,86	6,44	3,50	4,75	5,75	0,83
		3	4,49	5,90	3,00	4,38	5,75	0,86
		4	4,32	5,90	2,99	4,25	5,75	0,94
		5	4,31	5,90	2,75	4,00	5,75	0,99
		6	4,17	5,75	2,50	3,88	3,50	1,01
		7	3,69	5,75	2,50	3,50	3,50	0,72
		8	3,70	5,75	2,50	3,50	3,49	0,72
		9	3,76	5,75	2,50	3,50	3,50	0,68
		10	3,99	5,75	2,50	3,99	3,50	0,77
		11	3,92	5,75	2,50	3,99	3,50	0,65
		12	4,02	7,83	2,50	3,75	3,50	1,04
	2004	1	7,06	8,70	2,99	7,49	7,49	1,46
		2	7,58	9,70	6,00	7,53	7,55	0,70
		3	8,05	9,72	6,00	7,78	9,70	1,02
		4	8,04	9,72	5,12	8,00	7,50	1,07
		5	8,05	9,72	5,12	8,00	8,00	0,97
		6	8,08	9,45	5,12	8,08	8,00	0,90
		7	8,07	10,14	5,12	8,00	7,95	1,16

(4. számú táblázat folytatása)

kamat + kezelési ktg.							
2002	1	9,35	11,99	4,50	10,00	11,60	2,61
	2	9,27	11,99	4,00	9,40	11,40	2,52
	3	6,54	9,10	4,50	6,56	7,40	1,20
	4	6,46	7,25	4,50	6,20	7,25	0,79
	5	6,48	7,25	4,50	6,20	6,00	0,78
	6	6,51	7,25	4,50	6,40	6,00	0,77
	7	6,53	7,25	4,50	6,75	6,00	0,77
	8	6,53	7,25	4,50	6,75	6,00	0,77
	9	6,60	8,44	4,50	6,75	6,00	0,88
	10	6,60	8,44	4,50	6,75	6,00	0,88
	11	6,53	8,44	4,50	6,00	6,00	0,86
	12	6,53	8,44	4,50	6,00	6,00	0,86
2003	1	6,55	8,44	4,50	6,25	6,00	0,87
	2	6,54	8,44	4,50	6,25	7,25	0,88
	3	6,25	7,25	4,50	5,90	7,25	0,81
	4	6,03	7,25	4,19	5,75	7,25	0,96
	5	6,02	7,25	4,19	5,90	7,25	0,98
	6	6,04	7,25	4,50	5,99	7,25	0,91
	7	5,39	7,25	3,49	5,60	6,00	0,90
	8	5,42	7,25	3,49	5,95	6,00	0,91
	9	5,42	7,25	2,99	5,98	6,00	1,03
	10	5,65	7,69	2,99	5,99	6,00	1,20
	11	5,58	7,25	2,99	5,99	6,00	1,09
	12	5,66	9,82	2,99	5,99	6,00	1,38
2004	1	8,74	10,35	2,99	8,99	8,99	1,61
	2	9,21	11,20	6,00	9,55	9,55	1,14
	3	9,67	11,70	6,00	9,63	9,55	1,41
	4	9,49	11,70	5,62	9,70	10,55	1,59
	5	9,50	11,50	5,62	9,70	11,22	1,47
	6	9,58	11,50	5,62	10,00	10,00	1,50
	7	9,53	12,14	5,62	9,70	8,45	1,81

Az állam által nem támogatott, s tartalmilag, a hitelezési feltételeket illetően egyáltalán nem szabályozott **piaci kamatozású lakáshitelek** esetében a nemzetközi összehasonlításban magas mértékeket (esetleg hozamokat) már nem az állami költségvetés finanszírozza többségében, hanem azt teljes egészében a hitelfelvevő lakosság által fizetett díjak fedezik. Az adatokból látható, hogy a 2002 év elején és 2004 közepén a kamatok közel azonos átlagszinten voltak, míg közben volt egy csökkenési időszak. A vizsgált időszak elején a legalacsonyabb (12,75 %) és legmagasabb (20 %) kamat közötti 725 bázispontos különbséggel 2004 közepén (legmagasabb kamat 19 %, legalacsonyabb 12 %) szinte azonos – 700 bázispont – volt az eltérés. A táblázatban bemutatott 26 termék kamatai között a piacvezető OTP Bank Rt. kamata 2002-ben (16 %) az ötödik, 2004-ben (15 %) pedig már csak a tizenkettedik legmagasabb volt. A mértékek minősítésénél nem lehet megfelelni a nemzetközi összehasonlításban ugyancsak magas jegybanki alapkamatról, s a forrásköltségek nagyságáról sem. A 2004 közepétől dinamikusan teret hódító devizahitelek alacsony kamatait és THM-jeit éppen ez utóbbi költségek szintje tette lehetővé.

Az 5. számú táblázatban bemutatott számított mutatókból az a következtetés vonható le, hogy ennél a hiteltípusnál az ágazati vizsgálattal érintett időszakban a bankok jellemzően ritkábban változtattak a kamatokon és a kezelési költségeken. Mind az átlagok, mind pedig a szórás viszonylag egyenletes, kis eltéréseket mutat az időszak egészében. Ebben lényeges szerepe lehetett annak, hogy a vizsgált időszakban – mint arra már korábban utaltunk – a támogatott hitelek dominanciája mellett a piaci lakáshitelek aránya nagyon alacsony volt. Ebből következően ezen a „rés piacon” realizált kondíciók nem tartoztak az erősödő versenyben a bankok figyelmének élvonalába.

Megállapítható az is, hogy a banki kamatok a jegybanki alapkamat alakulásának tendenciáját nagyjából (időnként némi késéssel) követték. A kamatmaximum mindenkor jelentősen a pénzügyi kamatok szintje felett volt, a kamatminimum ezzel szemben 2003. végétől 2004. közepéig alacsonyabb volt, mint a jegybanki alapkamat. A piaci kamatozású hitelek kamatalakulásának versenyhez, illetve a piaci viszonyokhoz (kereslethez) való igazodását mutatja, hogy amikor 2003 elején megnőtt a támogatott hitelek iránti kereslet, a piaci kamatok csökkentek, majd a támogatási feltételek változásából adódó támogatott hiteltömeg csökkenésekor, 2003. második felétől a kereslet élénkülésével növekedni kezdtek.

Az ágazati vizsgálattal érintett időszakban a piaci kamatozású hiteltermékek kezelési költségei 0,5 és 3,6 % között helyezkedtek el. Az időszak legelején a piacvezető OTP Bank 1 %-os kezelési költsége (ami a későbbiekben megduplázódott) volt a legalacsonyabb, de a legmagasabb mérték is csak 2 % volt. Az általános emelkedési tendencia ellenére 2004 közepén a legalacsonyabb mérték csak 0,5 % volt (HVB és Halászi), de a legmagasabb már ennek hatszorosa.

Egy azonos időpontban a maximális és a minimális mértékek közötti legnagyobb eltérés 764 bázispont volt. Az időszak egészére egyértelműen megállapíthatjuk a kamat és kezelési költség együttes mértékének vizsgálata alapján is, hogy a fogyasztók jelentősnek minősíthető különbséggel bíró termékek közül választhattak. Az is tény, hogy a piacvezető OTP Bank Rt. ebből a szempontból sem tartozott a legdrágább terméket kínáló bankok közé. A „drágasági” rangsorban például 2002 decemberében a 15., 2004 júliusában pedig a 10. helyet foglalta csak el.

5. számú táblázat

Piaci kamatozású lakáshitelek

	Év	Hónap	átlag	max	min	medián	módusz	szórás	
Kamat	2002	1	14,88	16,50	12,75	15,40	15,50	1,26	
		2	14,75	16,50	12,00	15,40	15,50	1,39	
		3	14,34	16,50	11,50	14,40	15,50	1,48	
		4	14,15	16,50	11,50	14,00	12,50	1,47	
		5	14,16	16,50	11,50	14,00	12,50	1,46	
		6	14,19	16,50	11,75	14,00	12,50	1,41	
		7	14,07	16,50	11,75	13,95	12,50	1,35	
		8	14,03	16,50	11,38	13,95	12,50	1,41	
		9	14,04	16,50	11,65	13,95	12,50	1,38	
		10	14,16	16,50	11,68	13,97	12,50	1,44	
		11	14,16	16,50	11,70	13,97	12,50	1,44	
		12	14,10	16,50	10,36	13,97	12,50	1,57	
	2003	1	14,05	16,50	10,38	13,97	12,50	1,51	
		2	13,49	16,50	8,06	13,25	12,50	1,84	
		3	13,48	16,50	8,40	13,50	12,50	1,87	
		4	13,42	16,50	8,54	13,24	12,50	1,79	
		5	13,42	16,50	8,54	13,24	12,50	1,79	
		6	13,10	16,50	8,50	12,90	12,50	2,03	
		7	13,31	16,50	10,90	12,90	12,50	1,63	
		8	13,45	16,50	10,99	12,99	14,00	1,55	
		9	13,47	16,50	10,99	12,99	14,00	1,55	
		10	13,54	16,50	10,99	12,99	14,00	1,48	
		11	13,55	16,50	10,99	12,99	14,00	1,47	
		12	13,85	16,50	10,99	14,00	14,00	1,52	
	2004	1	15,18	17,95	12,00	15,25	14,50	1,63	
		2	15,27	17,95	12,00	15,25	14,50	1,55	
		3	15,40	17,95	12,00	15,50	15,50	1,41	
		4	15,37	17,95	12,00	15,50	15,50	1,45	
		5	15,32	17,95	12,00	15,50	15,50	1,46	
		6	15,24	17,75	12,00	15,50	15,50	1,44	
		7	15,24	17,75	12,00	15,50	15,50	1,44	
	kamat + kezelési ktg.	2002	1	15,94	17,75	12,75	16,00	17,00	1,30
			2	15,85	17,75	12,75	16,00	17,00	1,43
			3	15,49	17,75	12,45	15,50	17,00	1,53
			4	15,30	17,50	12,40	15,50	16,90	1,47
			5	15,37	17,50	12,48	15,50	15,50	1,43
6			15,41	17,50	12,75	15,50	15,50	1,36	
7			15,34	17,50	12,75	15,50	15,50	1,27	
8			15,39	17,50	12,75	15,50	15,50	1,20	
9			15,41	17,50	12,75	15,50	15,50	1,18	
10			15,46	17,50	12,75	15,50	15,50	1,17	
11			15,46	17,50	12,75	15,50	15,50	1,17	
12			15,40	17,50	12,36	15,50	15,50	1,30	
2003		1	15,37	17,50	12,38	15,47	15,50	1,25	
		2	14,81	17,50	10,06	15,15	15,50	1,51	
		3	14,78	17,50	10,40	15,30	15,50	1,52	
		4	14,74	17,50	10,54	15,37	15,50	1,53	
		5	14,74	17,50	10,54	15,37	15,50	1,53	
		6	14,45	17,50	10,50	14,75	15,50	1,69	
		7	14,74	18,00	10,90	15,30	15,50	1,60	
		8	14,88	18,00	12,75	15,45	15,50	1,46	
		9	14,92	18,00	12,75	15,50	15,50	1,46	
		10	14,99	18,00	12,75	15,50	15,50	1,42	
		11	15,00	18,00	12,75	15,50	15,50	1,41	
		12	15,38	18,00	12,90	15,50	15,50	1,33	
2004		1	16,61	19,50	13,50	16,50	15,50	1,51	
		2	16,68	19,50	13,50	16,52	15,50	1,54	
		3	16,81	19,50	13,50	16,77	17,50	1,41	
		4	16,78	19,50	13,50	16,67	17,50	1,42	
		5	16,79	19,50	13,50	16,85	17,50	1,45	
		6	16,64	19,50	13,50	16,67	15,50	1,39	
		7	16,64	19,50	13,50	16,67	15,50	1,39	

5.2. Egyéb, a hiteladóst terhelő költségek

Az ágazati vizsgálat során beszerzett, Hirdetményekben előforduló, a vezértermékekhez kapcsolható díjakat a 4. számú mellékletben foglaltuk össze. A lakáskölcsönökhöz kapcsolódó egyéb költségekkel kapcsolatban a legszembeötlőbb tény, hogy a hitelintézetek skáláján már elnevezésüket tekintve is rendkívül sokféle létezett, illetve létezik²⁰. A táblázatok az előforduló összes variációt tartalmazzák, a legtöbb „alválfaja” a szerződésmódosítási díjnak van. A lehetséges egyéb költségek jogcíme, száma, be-, illetve kivezetésének időpontja banktól, terméktől és a mindenkor banki árpolitikától függően változó. Megjegyezzük, hogy a kölcsönökhöz kapcsolódó biztosítások díjaira vonatkozóan a hirdetmények nem tartalmaznak információt, s arról a fogyasztók jellemzően csak a legutolsó fázisban kapnak információt. A **kapcsolódó költségek ezen sokszínűsége** tulajdonképpen a „versenyző termékek” kellő összehasonlíthatóságának hiányát eredményezi.

Az egyéb költségek közös fő jellemzője, hogy a kezelési költséggel szemben nem terhelik a kölcsönt a teljes futamidő alatt, azonban van köztük, amelyik „szükség szerint” többször is felmerülhet. Másik alapvonásuk, hogy hol százalékos, hol abszolút szám mértékben vannak meghatározva²¹, de a kettő kombinációja is előfordul több variációban (minimum, maximum külön, tól-ig), emiatt az összehasonlíthatóságuk megkérdőjelezhető. Az egyéb költségek egy része a hitelintézetek jövedelmét képezi, más részük – értébecslés, műszaki szakértés, közjegyző díja – a szolgáltatást nyújtóét (függetlenül attól, hogy ki veszi át a díjat). A fizetendő díjak nagyobb része alapesetben terheli a fogyasztót, egy kisebb részének viszont a termék-összehasonlítás és a verseny vizsgálata szempontjából nem indokolt a figyelembe vétele, mert csak „negatív” esetekben (pl.: a fogyasztó nem fizeti pontosan a törlesztő részleteket), vagy a fogyasztó alapesetet módosító kezdeményezéssel (szerződésmódosítás) élésekor merül fel.

- Már a **hiteligénylésért** is kér díjat (5-40 e Ft) egy bank (viszont nem számol fel díjat a hitelbírálatért). A **hitelbírálatért** majd mindegyik hitelintézet díjat kér ötezer forinttól kezdődően (a felső határ 100-150.000 Ft is lehet), melyet negatív döntés esetén az ügyfél jellemzően nem, vagy csak részben kap vissza.
- A hitelbírálati díj mellett két hitelintézet még a **BAR adatbázis lekérdezésért** (500-3.500 Ft), három bank pedig a szerződéskötésért (5.000 Ft-100.000 Ft) is külön díjat számít fel.
- A kölcsön folyósításáig történő **rendelkezésre tartásért** hét bank kér 0,5-2%-ig {25 e-100eFt} terjedő díjat, ezek egyike ehhez képest további 10.000 Ft-ot kér (alkalmanként), ha a rendelkezésre tartási idő az ügyfélnek fel nem róható okokból tolong ki.
- **Hitelígervényért** két bank kér díjat, 15-30.000 Ft-ot.
- A **folyósításért** a vizsgált körben kilenc hitelintézet nem kért díjat a vizsgált időszakban, a többiek 10.000 Ft és 2% {100 eFt}/ folyósított összeg közötti díjat kértek.
- A kölcsön összegének meghatározására jellemzően a fedezetül felajánlott ingatlanra készített **értébecslést** (ami jogszabály szerint 90 napig érvényes) követően kerül sor (negatív kimenetű hitelbírálatkor a díj elvész az ügyfél számára), díjának mértéke 5.000-40.000 Ft-ig terjed, de van hitelintézet, ahol egy értébecslés díját már a

²⁰ A kiegészítő kamattámogatásos hiteleknel 28, a jelzáloglevél kamattámogatásos kölcsönöknél 44 a piaci kamatozású terméknel 34 különféle jogcímenek felszámított és elnevezésű költség található.

²¹ A %-os mérték megítélését egy 5 millió Ft-os átlagos hitel nagyságra vetített, {...}-ben megadott számmal segítjük a jelentésben következő fő költség típus felsorolásban.

hitelbírálati díjba beszámították, így csak a továbbiakért kell külön fizetni ezt a díjat. Ehhez a mértékhez illeszkedik a **hitelfedezet vizsgálatért** kért díj, melyet későbbi fázisban történő vizsgálatért számít fel néhány hitelintézet. Értékbecslésre a hitel futamideje alatt is sor kerülhet – például fedezetmódosítás, nem szerződészerű teljesítés esetén. Az értékbecslésre az 5.4. pontban még visszatérünk.

- A **műszaki szakértésért** alkalmanként kell 10-25.000 Ft díjat fizetni, azonban van bank, ahol ehhez még kilométer pénzt is felszámolnak. Műszaki szakértő kiadás jellemzően az építési (bővítés) hiteleknél van szükség, ahol a kölcsön részeinek folyósítását köti a bank a szakértő igazolásához. A **helyszíni szemle célja** is a műszaki szemrevételezés, ennek díja 3 – 13.500 Ft-ig terjed.
- **Adminisztrációs díjat** négy bank számít fel, mértéke a hitelösszeg havi 0,11 – 0,5 %-a {5.500-25.000 Ft}, illetve a folyósított összeg évi 2,1%-a {105.000}. (Nemcsak forrásoldali kamattámogatásos hiteleknél fordul elő.)
- **Előfinanszírozási díjat** a jelzáloglevél kamattámogatásos hiteleknél számolnak fel a hitelintézetek a hitel jelzálogbanknak történő átadásáig, a mértéke 0,5 % {25.000 Ft}/három hónaptól havi 0,4%-ig {20.000 Ft} terjed. Van hitelintézet, amely 1% {50.000 Ft} **refinanszírozási pótdíjat** is felszámol (más bankok piaci vagy ahhoz közelítő kamatot számítanak fel arra az időszakra – s ez esetenként fél évet is meghaladó lehet – ameddig nincs a jelzálogbanknak „eladva” a hitel). (Néhány banknál ezt a tételt helyettesítheti az adminisztrációs díj.)
- **Szerződésmódosításért** többféle jogcímen is felszámítanak díjat a hitelintézetek, jellemzően attól függően, hogy mire irányul a módosítás, léteznek fedezetmódosítással összefüggő díjak, az előtörlesztéssel kapcsolatos díjak, futamidő módosulással kapcsolatos díjak, de van olyan hitelintézet is, amelyik mindenféle módosítást azonosan kezel és van olyan is, amelyik emellé még külön ügyintézési díjat is felszámít. A díjak mértéke 4.000 Ft és 4% {200.000 Ft} között változik, de a százalékos mértékek vetítési alapja is eltérő – például előtörlesztett összeg vagy teljes kölcsönösszeg- lehet.
- **Külön eljárások, egyedi engedélyek** címén 1.000 Ft-tól 2,5%-ig {125.000 Ft} terjedő díjakat kér hat hitelintézet alkalmanként. Ide sorolható az egyik bank által felszámított 4%-os {200.000 Ft} díj is nem szerződészerű magatartás, fedezetérték csökkenés miatti eljárásért
- **Ügyintézési díjat** 1.500-20.000 Ft-ig terjedő (a jellemző mérték 1.500-5.000 Ft) mértékben kér hét hitelintézetek például pótlólagos vagy tételes számlakivonat, igazolások, rendkívüli intézkedés kiállításáért. (Utóbbi két költségkategóriában vannak átfedések a hitelintézetek közt)
- A **közjegyzői okiratba foglalásért** (ami a hitelező érdekét szolgálja) a közjegyzőknek az adós által fizetett díjakat a hitelintézetek hirdetményei jellemzően nem tartalmazzák, két hitelintézetnél fordul elő utalás a fizetendő díjra mérték megjelölése nélkül, egynél pedig olyan információ, hogy általában nem szükséges. A közjegyzők által felszámítható díjak szabályozottságáról a jelentésben korábban már írtunk. A rendelkezésre álló anyagokból megállapítható, hogy van olyan banki törekvés, amely a közjegyzői díj csökkentésére irányul.
- További díjakat egy-egy hitelintézet kér **okmányvizsgálatért** (25.000 Ft), **jelzálog átjegyzésért** (8.000-10.000 Ft), **zárlati költségként** (1.000-1.200 Ft), **opciós jog törlésért** (2.000 Ft).
- A kölcsönigénylő anyagi terheit ugyancsak erősen befolyásolhatja a lakáskölcsönökhöz általánosan kapcsolódó **vagyonbiztosítás** költsége, valamint az egyes hitelintézeteknél – sokszor indokolatlanul – megkövetelt vagy többé-kevésbé

„ajánlott” hitelfedezeti életbiztosítás költsége. Egyes hitelintézeteknél a hitelintézet „átvállalja” a csoportos hitelfedezeti életbiztosítás költségét az ügyféltől (a törlesztő részlet tartalmazza a biztosítás díját is²²), másoknál közvetlenül az ügyfelet terheli ennek költsége is. Az a nem példa nélküli szituáció, amikor az ügyintéző a hitelhez semmilyen módon nem kapcsolódó (például unit-linked biztosítást) „kötött” a hitelhez jutás „érdekében”, nem tartozik az ágazati vizsgálat témakörébe, de minősíti az adott bank vezetését és etikai színvonalát.

5.3. Egyéb – járulékos – szerződési feltételek és költségek

A hitelintézetek egy része kiköti, hogy a lakáskölcsönt kizárólag nála vezetett **lakossági bankszámláról történő átutalással** lehet törleszteni. A lakossági bankszámlaszerződés megkötésénél viszont ma már a bankok többsége megköveteli bankkártya szerződés megkötését is, a kettős árukapcsolás együtt rendszeres további kiadásokat (számlavezetési díj, tranzakciós díj, bankkártyához kapcsolódó – minimum éves kártyadíj – díjak) eredményez a lakáskölcsönért folyamodó ügyfél számára. Ez az árukapcsolás (amit a Tptv. csak gazdasági erőfölényben lévő vállalkozásoknak tilt) álláspontunk szerint nem indokolt, az kizárólag a hitelnyújtó bank többletbevétel szerzését szolgálja. Míg a hitelbírálatnál még információt adhat a banknál vezetett számla, addig a hitelnyújtás után a fogyasztó törlesztése (törlesztési képessége, szándéka) semmiképpen nem a banknál vezetett bankszámla függvénye. A fogyasztót hosszú távon a bankszámla és bankkártya piacon is a lakáshitelt nyújtó hitelintézethez köti, annak akár a piacon legkedvezőtlenebb kondíciói esetén is. A banki önérdéktől eltekintve bármely más hitelintézetnél már meglévő, vagy a versenyben kedvezőbb kondíciókat kínáló hitelintézetnél nyitott számláról történő utalás a hitelező bank profit-érdekén kívül semmit sem érintene hátrányosan. A lakáshitelnyújtással a fogyasztónak egy másik piacon is hosszú távra (a folyószámla megszüntetése ugyanis a hitel felmondását vonja maga után) a hitelt nyújtóhoz történő kényszerítése ugyanakkor a **folyószámla és bankkártya piacon folyó verseny torzítja**, így versenypolitikai szempontból egyértelműen káros.

A tartozás közjegyzői okiratba foglalását a jelzáloglevél kamattámogatásos hiteleknel jogszabály írja elő, azonban a bankok ezt a többi lakáscélú hitelnél is egyre inkább megkövetelik különböző formában (legalábbis egy idő óta és bizonyos hitelösszeg felett), ami a bank részéről érthető, de a fogyasztó számára pluszkiadást jelent. Felvetődik a kérdés, hogy ezért a fogyasztó kap-e valami pluszt (például annak ellenőrzését, hogy a szerződés tartalma megfelel-e a kamatok és díjak egyoldalú módosításának kikötésével kapcsolatos jogszabályi követelményeknek)?

Ebbe a körbe tartozik a kötelező vagyonbiztosítások, egyes hitelintézeteknél hitelfedezeti életbiztosítások biztosítónak fizetett díja – az ügyfél számára „ingyenes” biztosításnak is van díja, legfeljebb az ügyfél nem tudja, hogy mennyi - (előfordul, hogy a bank szabja meg a biztosítási díj fizetésének gyakoriságát), jellemzően a hitelező banknál vezetett számláról utalva. Míg az első, a vagyonbiztosítás szerves és indokolt eleme az ingatlanhitelezésnek, addig az életbiztosítás erősen megkérdőjelezhető különösen, ha meghatározott biztosítónál, sőt esetenként nem is hitelfedezeti életbiztosítás megkötését – nem a szerződési feltételekben, hanem csak a hitelezési folyamatban – „követelik” meg. Megjegyzendő, hogy a bankok (illetve a banki alkalmazottak) a biztosítók által részükre fizetett jutalék miatt közvetlenül is érdekeltek a biztosításközvetítésben, az ügyintézők korrekt (etikus) magatartásának belső ellenőrzéséről viszont nincsenek információink.

²²

Allianz nyilatkozat Napi G. Melléklet 2003/november 17.o

5.4. Értékbecslés

A lakáskölcsönök fedezetül szolgáló ingatlan hitelbiztosítéki értékének megállapítása a lakáshitelezés sarkalatos pontja. A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlan az óvatos becslés alapján meghatározott értéke, megállapítása során a jelzálog-hitelintézet az általa folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatait, valamint az ingatlan azon tulajdonságait és hozamait veszi figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármelyik tulajdonost megilletnek. A hitelbiztosítéki érték képezi alapját a kölcsönnyújtás, illetőleg kötelezettségvállalás mértékének, és fedezetet biztosít valamely követelésre és annak járulékaire.

Az ingatlan értékbecslés módszertani elveit, tartalmi, formai követelményeit két rendelet - a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, és a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elvéről szóló 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet - határozza meg. Emellett a rendeletek előírják a jelzálog hitelintézetek számára hitelbiztosítéki érték-megállapítási szabályzat készítését és annak tartalmi követelményeit, melyeket a hitelintézetnek dolgozó értékbecslőnek be kell tartania.

Az ingatlan értékbecslésnek ugyanakkor Magyarországon nincs egységes gyakorlata. Nincs szakmai szervezete, egységes oktatási rendszer és értékelési metodika, valamint nyilvántartási rendszer²³. Előfordulhat, hogy ugyanarra az ingatlanra két értékbecslő azonos időben eltérő értéket állapít meg egyebek közt azért is, mert nincs korrekt információjuk a helyi piaci viszonyokról.

A hitelintézetek egy része – a jelzálogbankok (előfordulnak átfedések), mindenképp – megállapodás alapján dolgoznak az értékbecslőkkel – akik esetenként műszaki szakértőként is eljárnak - más részük "saját" vagy a jelzálogbank értékbecslője által készített becsléssel dolgozik, de van olyan (kevés) hitelintézet is, amely nem kér értékbecslést (a nem forrásoldali kamattámogatású hiteleknél) vagy beéri adó és érték bizonyítvánnyal is.

A megbízó hitelintézetek jellemzően ellenőrzik és kikötik, hogy **jogosultak nem elfogadni** (a szabályzatnak való nem megfelelés miatt), sőt felülbírálni az értékbecslő által adott értékelést. Az értékbecslők (anyagi) felelősséggel tartoznak munkájukért. Az ügyfelek vagy választhatnak a bank által közzétett értékbecslői listáról, vagy a bank kirendeli az értékbecslőt. Az értékbecslőnek fizetett díjban a bankok megállapodnak az értékbecslővel (ez átalánydíj is lehet), az értékbecslői díjat az ügyfelek fizetik a bankoknak (a megállapodások általában tartalmazzák, hogy az értékbecslő nem fogadhat el készpénzt az ügyféltől). A megállapodások egy része azt is tartalmazza, hogy az értékbecslő nem közölheti az ügyféllel az érték megállapítás eredményét, s az értékelést a bankok sem adják oda az azért fizető ügyfélnek – legfeljebb a végeredményt közlik vele. Ezt a gyakorlatot nem tartjuk elfogadhatónak, hogy a szolgáltatásért fizető nemhogy nem kapja meg, de meg sem ismerheti a szolgáltatás eredményét.

A fedezetül felajánlott ingatlanok az értékbecslő által megállapított forgalmi értéke ismeretének hiánya a fogyasztó számára kifejezetten hátrányos lehet, hiszen az ingatlan értékére vonatkozó tájékozottságát és így a hitel igénybevételére vonatkozó döntési szabadságát egyértelműen korlátozza. A fogyasztó számára különösen jelentős hátrány lehet a forgalmi érték ismeretének a hiánya az ingatlan opciós vételárának megállapítása, illetve a jelzálogjoggal terhelt ingatlan végrehajtáson kívüli értékesítése esetére kikötött

²³ Megjegyezzük, hogy az Unióban egységes szabályozás hiányában Etikai Kódex-et alkalmaznak.

legalacsonyabb eladási ár meghatározása során. A hitelbiztosítéki érték megállapításának kizárólagos célja a hitelező bank hitelkockázatának kalkulálása, és az is egyértelmű, hogy a hitelbiztosítéki értéket a hitelező bank egyoldalúan és autonóm módon állapítja meg, ezért a hitelbiztosítéki értéket kizárólag a hitelbírálat során, a fedezetértékelés körében lehetne alkalmazni. Ezért súlyosan sértheti a fogyasztók érdekeit a hitelintézetek azon általános gyakorlata, hogy a hitelbiztosítéki értéket a lakáshitelezés körében kötött kölcsön-, jelzálog-, opciós- és egyéb szerződésekben úgy tüntetik fel, mint valamiféle a felek által együtt kialakított forgalmi értéket és azt teszik a jogviszonyukban az elszámolásuk alapjává. Ez tette lehetővé a GVH felé vizsgálatot kezdeményező Ombudsman által vizsgált néhány kirívó eset megtörténtét. Bár rögzíthetjük, hogy a gyakorlatban nemcsak ezek, hanem az opciós vételi jog gyakorlása sem jellemző a bankok részéről, indokolt a felvázolt jelenlegi gyakorlat jelentős megváltoztatása.

5.5 Egyéb szerződési feltételek

A lakásvásárlási szerződések szövegezéséhez a bankok többsége tartalmi követelményeket ír elő. Ezek egyike, hogy a **szerződésben meg kell nevezni a kölcsönt nyújtó bankot**, emiatt egy szerződést – idő- és pénzigényes módosítás nélkül – nem lehet benyújtani más bankhoz beadandó hitelkérelemhez. Ehhez járul még, hogy a lakásvásárlási hitelkérelemhez eredeti példányban csatolt adásvételi szerződésen szerepelnie kell a földhivatali érkeztetésnek is.

Tartalmazznak a szerződések olyan hitelintézeti jogosultságokat is, hogy a bank jogosult időről-időre ellenőrizni a hitelbiztosíték/fedezet értékállóságát, állagát, ami egyrészt költségeket jelent az adósok számára (holott a hitelező érdekét szolgálja), másrészt fedezet kiegészítést kérhet a hitelintézet, illetve megállapíthatja a nem szerződésszerű magatartást. Valószínűleg a lakáshitelezés felfutása óta az eltelt rövid idő miatt (a futamidőkhöz képest) ennek még nincs „kialakult gyakorlata”, azonban a szerződések tartalmazzák a lehetőséget.

Egyes hitelintézetek az ügyfél esetleges nem teljesítése esetére – a piac egészére egyébként nem jellemző²⁴ - vételi opciót kötnek ki a szerződésben. A vételi opció árának meghatározása különböző. Van hitelintézet, ahol az opciós vétel ára megegyezik az ingatlan vételárával, hacsak az ügyfél nem kéri „piaci” értékre módosíttatni (értékbecslés útján), van, ahol a fedezeti értéknél alacsonyabb szinten (például annak 70 % -ában – kerül) megállapításra.

Más hitelintézetek a jelzálogjogból történő kielégítés (árverezés) esetére meghatározzák az ingatlan értékesítésének minimum árát, szintén a hitelbiztosítéki érték százalékában.

6. A fogyasztók tájékoztatása

A **hatásos verseny, a gazdasági verseny jóléti funkciójának** kellő érvényesüléséhez az egyik alapvető feltétel a jól informált, kellően felkészült s ezek alapján a saját érdekének megfelelő döntéseket hozó, a termékek között jól választó fogyasztó. A fogyasztó racionális döntéséhez viszont nélkülözhetetlen a teljesszerű, pontos és a vizsgálat tárgyköre esetében a különböző lakáshitel termékekről az egyértelműen összehasonlítható és közérthető információ nyújtása a bankok részéről. A vállalkozások és a fogyasztók között általánosan is fennálló információs asszimetria csökkentése a szakmai és a fogyasztóvédelmi szabályozás ilyen irányú „kényszere” nélkül nem valószínű, mert az a profitorientált hitelezőknek nem feltétlenül érdeke. A fogyasztó pénzügyi kultúra szintje, az informáltság és a tájékoztatás

²⁴

A PSZÁF felmérése szerint öt banknál, egy jelzálogbanknál és takarékszövetkezeteknél fordult elő.

(kivéve annak megtévesztő voltát) a versenyjoggal nem alakítható, viszont a verseny erőssége, színvonala szempontjából lényeges befolyásoló tényezők.

A hitelintézetek – a törvényben rögzített dokumentumok (Üzletszabályzat, ÁSZF, Hirdetmény) mellett - a fogyasztók tájékoztatását különböző módokon és terjedelemben oldják meg. Az értékesítő helyeken (bankfiók, ügynök, biztosító társaság) írásos – ügyfél tájékoztató anyagok, szórólapok - állnak rendelkezésre, nem ritkán dossziényi, több tízoldalas terjedelemben. Emellett a bankok internetes oldalain is közzétesznek többé-kevésbé részletes tájékoztató anyagokat és telefonos ügyfélszolgálatokat is működtetnek. Megítélésünk szerint a fogyasztók tájékoztatását szolgáló jogszabályi rendelkezések jelenleg nem segítik hatékonyan a fogyasztói érdekek érvényre jutását, a fogyasztói döntési folyamatba nem épülnek be.

A tájékoztató anyagok tartalma is igen eltérő, mert van bank, amelynek az anyagai a jogszabályi háttér ismertetésétől kezdve a hiteligénylés folyamatának, a benyújtandó dokumentumok beszerzési helyének felsorolásáig részletes ismertetést tartalmaznak, s vannak jóval rövidebb, kevesebb információt tartalmazó, felsorolásszerű fogyasztó tájékoztató anyagok is.

A tájékoztató anyagokkal kapcsolatban rögzíthető, hogy a hitelintézetek gondot fordítanak arra, hogy a fogyasztókat tájékoztassák, de mégis a tájékoztató anyagok közös jellemzője a terjedelmük mellett, hogy jellemzően szakzsargonban íródtak, s a kötelező tartalom mellett csak a bank által fontosnak tartott – a banki érdekeket szolgáló – információkat tartalmazzák. Előfordulnak bennük ügyfél nyilatkozatok is, melyben a fogyasztók elismerik, hogy megismerték a feltételeket, azonban a menet közbeni problémák azt jelzik, hogy ez nem mindig helytálló.

A szerződési feltételek, a kapcsolódó üzletszabályzatok alapos és tényleges megismerése sem jelenti azonban jelenleg azt, hogy akár a felkészült és körültekintő fogyasztó is a legjobb döntést hozza. Az olyan banki üzletszabályzati kitétel, mint például az, hogy „A bank a kölcsön folyósítását a közzétett feltételeken túl további feltételekhez kötheti.”, nemcsak a döntés helyességét teszi bizonytalanná, hanem a fogyasztói jóléti veszteség mellett a verseny torzulását is eredményezheti.

Eltérő megoldású a szerződési feltételek, tájékoztató anyagok „tálalása” is. Van hitelintézet, ahol dossziékban összeszedve található meg az ügyféltérben vagy át is adják a hiteligénnyel jelentkező potenciális ügyfeleknek, van, ahol a személyes tájékoztatásra helyeznek nagyobb hangsúlyt, itt – noha rendelkezésre állnak az írásos anyagok – eseti lehet azok előzetes és alapos megismerése, megértése. Van hitelintézet, ahol lehetőséget kell biztosítani az ügyfél számára telefonos bejelentkezésre és az ügyintézőnek a megbeszélrt időpontban fél órát kell szánnia a konzultációra.

Az előzőekben összefoglalt hitellel kapcsolatos kondíciók, költségek és kötelezettségek sokfélesége, sokszínűsége, a tartalmat sokszor nem tükröző elnevezések és a mértékek eltérő meghatározása az átlag fogyasztót nem hozza szerintünk abba a helyzetbe, hogy kellően pontos és egyértelmű képe legyen a hitelről – s azt össze tudja hasonlítani más termékekkel – még akkor sem, ha a szükséges több órát ráfordítja az összes vonatkozó banki dokumentum elolvasására. A fogyasztók tájékozódási lehetőségét nagy mértékben javíthatná a következő oldalon szereplő, a hitel költségeit összefoglaltan tartalmazó tájékoztató.

TÁJÉKOZTATÓ*
/Kiinduló minta tervezet/

Kedves Ügyfelünk, tájékoztatjuk, hogy amennyiben Ön a jelzettFt összegű,év futamidejűtípusú hitelre vonatkozó kérelmét beadja, s azt pozitívan tudjuk elbírálni, akkor az alábbi díjak, kötelezettségek jelentkeznek Önnél:

Kamat típusa; (fix, változó)
 Kamatváltozási periódus: év
 THM: %
 Kamat: %
 Kezelési költség: % vagy Ft
 Havi törlesztési összeg: Ft (ebből biztosításFt)
 Egyszeri díjak:
 - hitelbírálati díj Ft
 - értékbecslési díj Ft
 - Közjegyzői díj Ft

(Állami támogatású, jelzálogbank által refinanszírozott hitel esetében az átmeneti időszakban fizetendő kamat %, így havi törlesztő részlete Ft ebben az időszakban körülbelül hónapig)

Fentiekén túl Önnek csak akkor merül fel további költsége, ha nem szerződészerűen teljesít, vagy szerződésmódosítást kezdeményez.

Előtörlesztés költsége (jelenlegi kondíciók alapján): Ft.

..... Bank

A fogyasztók tájékoztatására, választásuk elősegítésére elsősorban a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete részéről tapasztalhatók kezdeményezések. A PSZÁF által rendszeresen frissített és internetes honlapján közzétett **összehasonlítást lehetővé tévő táblázatok** segíthetik a jobb kondíciókkal rendelkező termék választását. Ennek a lehetőségnek a szűkkörű ismertsége és az alacsony internet penetráció miatti korlátozott elérhetősége következtében azonban egyelőre hatása csekély mértékű. Indokolt lenne az ismertség és a megismerhetőség jelentős bővítése. Az állami és a civil fogyasztóvédelmi szervezetek általános (a kondíciókra nem kitérő) tájékoztatói a versenyben lévő termékek közötti választáshoz nem adnak segítséget.

* amely az **EK Bizottság 2001. március 1-i Ajánlásán alapul**. Pontos tartalmát a jelentés **5. számú melléklete** tartalmazza.

7. A lakáshitelezés folyamatának fő szakaszai

1. Ügyfél tájékozódás – hitelintézet kiválasztása
2. Hiteligénylés
3. Hitelbírálat
4. Szerződéskötés
5. Folyósítás
6. Futamidő alatti folyamatok (törlesztés, szerződés módosítás, egyéb)

Ad 1. Az ügyfél tájékozódás körébe sorolható annak megvizsgálása, hogy az ügyfél és a hitelcél jogosult-e és melyik fajta támogatott hitelekre, mely hitelintézetek és milyen feltételekkel nyújtják. A hitelintézet elméletileg (gyakorlatilag ezt a nehéz és szakértelmet igénylő összehasonlítás miatt a fogyasztók töredéke képes közelítőleg megtenni) kiválasztható az előnyösebb kondíciók alapján de nem ritka, hogy a fogyasztó egyéb alapon választ (például eleve a számlavezető (ha van ilyen) hitelintézetéhez orientálódik, a lakást építő céget finanszírozó bankhoz „terelődik”, ott van ismerőse, stb.)

Ad 2. A hiteligénylés folyamatában a kiválasztják a szóba jöhető kölcsönfajták közül az ügyfél által igényelhető(ke)t, s az annak megfelelő űrlapokat kitöltésre megkapja az ügyfél. A hiteligényléshez be kell mutatni, illetve csatolni kell (kölcsönfajták függvényében változhat, de jellemzően ezek jönnek szóba) személyi igazolvány, lakcímkártya, adóazonosító jel, (adásvételi) szerződés, jegyzői igazolást, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap másolatot (esetenként földhivatali igazolással a széljegy tartalmáról), jövedelemigazolásul szolgáló iratot, telefonszámla, új lakás vagy lakásépítési kedvezmény / adó visszatérítési támogatás igénylése esetén még további iratokat.

Csak hiánytalanul kitöltött kérelmeket fogad be a bank hitelbírálatra, a befogadásról vagy ad igazolást vagy nem.

Értékbecslés során az értékbecslőnek a tulajdoni lap és adásvételi szerződés mellett még további iratokat (pl. cím igazoló dokumentum, társasházi alapító okirat, használatba vételi vagy fennmaradási engedély, alaprajz, jogerős építési engedély, egyebek) kell átadni a helyszíni szemlén.

Ad 3. A hitelbírálat során dől el, hogy az ügyfél kap-e hitelt és a kérthez képest mennyit, valamint felmerülhet kezes szükségessége.

Ad 4. Pozitív döntés esetén sor kerülhet a szerződéskötésre, jellemzően bankfiókban, esetleg közjegyzőnél. Egyoldalú közjegyző előtti kötelezettségvállalás esetén ezzel az irattal kell menni a bankfiókba szerződni.

Ad 5. A kölcsönszerződések jellemzően folyósítási feltételeket – biztosítások megkötése, bankszámlanyitás - is tartalmaznak, ezek teljesülését követően folyósítja a bank a kölcsönt részben vagy egészben. Bizonyos feltételeket (biztosítás kötés) már a kölcsönigénylés beadásakor is lehet teljesíteni. A részbeni folyósításokat műszaki ellenőrzés előzheti meg.

Ad 6. Az utolsó folyósítást követő életszakasza a kölcsönnek, melynek során alapesetben a kölcsön törlesztése történik, de sor kerülhet szerződésmódosításra, értékbecslésre, fedezet állag értékelésre, fizetési késedelemre és egyéb nem szerződészerű teljesítésre.

8. Értékelés

8.1. A lakáshitel piac a vizsgált időszakban mind keresleti, mind pedig kínálati oldalról nagymértékben bővülő volt. A piac bővülése magas piaci koncentráció mellett valósult meg, jóllehet a bankcsoportokat tartalmazó HHI érték az ágazati vizsgálat időszakában csökkent.

A számos piaci szereplő ellenére a lakáshitel állomány 70 %-a 2002-2003-ban 6, 2004-ben (fúzió következtében) 5 piaci szereplőnél koncentrált. A piac 52 %-a az OTP csoport tagok (OTP Rt., OTP Jelzálogbank Rt. és OTP Lakás-takarékpénztár Rt.) kezében volt, amely részesedés a 10 évvel korábbi OTP Rt. 96 %-os piaci részarány fokozatos zsugorodásának eredménye. A múlt hatása, az OTP csoport átlagon felüli versenyképességéből következő versenyelőnye és a fogyasztói magatartás lassú változása miatt magas piaci részesedésének csak lassú „olvadásával” lehet számolni.

A lakáshoz jutás állami támogatása növekedésének volt köszönhető piac bővülése, az új piaci szereplők megjelenése, melynek következtében a **verseny a lakáshitel piacon erősödött**. Ez ugyan a verseny más területeihez (eszközeihez) képest a díjversenyben még kevésbé volt érzékelhető az ágazati vizsgálat által érintett időszakban, azonban ennek jelentős részben szabályozási okai voltak. Az ágazati vizsgálat időszakát követően napjainkig a verseny további erősödése figyelhető meg, amiben a csökkenő kereslet is szerepet játszott. Ugyanakkor összességében még nem érte el a piac a kellően hatásos verseny szintjét.

A **Tpvt-ben foglaltak szerint gazdasági erőfölényben** van az érintett piacon, aki gazdasági tevékenységét a piac többi résztvevőjétől nagymértékben függetlenül folytathatja, anélkül, hogy piaci magatartásának meghatározásakor érdemben tekintettel kellene lennie versenytársainak, szállítóinak, vevőinek és más üzletfeleinek vele kapcsolatos piaci magatartására.

A vizsgálat által feltárt tények alapján valószínűsíthető, hogy a vizsgált időszakban a piaci résztvevők egyike sem volt gazdasági erőfölényes helyzetben és ilyen helyzet közel jövőbeni kialakulása sem valószínűsíthető, mert a piaci részesedések megszerzéséért, illetve megtartásáért versenyeznek egymással a hitelintézetek. Az OTP csoport 52 %-os piaci részesedése sem alapozza meg a Tpvt. szerinti erőfölényes helyzetének meglétét, mert piaci részesedésének a gyors piaci változások hatására bekövetkező látványos csökkenése a piaci verseny fokozódására utal, melyben nem folytathatja nagymértékben függetlenül piaci tevékenységét a piac többi szereplőjétől²⁵. Emellett a jelentésben bemutatott adatokból az is látható, hogy gazdasági erőfölénye feltételezése esetén az azzal való visszaélés gyanúja sem lenne alátámasztható, miután a fogyasztó számára közel sem a legmagasabb költséget jelentik az OTP hitelkondíciói.

A piac többi szereplőjét pedig a piacra lépésbe fektetett ráfordítás megtérülésének kényszere készíteti az eddigi részesedés megtartására, illetve további növelésére, azaz versenyre.

A piac megtámadhatóságának legfontosabb kellékével az üzletág kiépítéséhez, illetve fejlesztéséhez szükséges megfelelő tőkeerővel (üzleti és IT háttér, fiókhálózat, elektronikus csatornák fejlesztéséhez) a Magyarországon működő hitelintézetek jellemzően rendelkeznek, számukra a lakáshitelezés piacára való belépéshez szükséges szakmai tudás – mint az a gyakorlatban bebizonyosodott – viszonylag gyorsan megszerezhető, a fiókhálózat pedig átmenetileg más megoldásokkal kiegészíthető. Emellett az EU tagállamokban működő

²⁵ A Versenytanács korábbi – bíróság által is megerősített - gyakorlatából is kiolvasható, hogy egy viszonylag magas, de fokozatosan csökkenő piaci részesedés az erőfölényes helyzet hiányát valószínűsíti (Vj-131/1997.).

pénzügyi intézmények is lakáshitel kínálatukkal bármikor piacra léphetnek, a PSZÁF-nál regisztrált intézmények közül többen jelezték határon átnyúló hitelezési szándékukat is.

A lakáshitel piac a jogszabályi előírások következtében transzparens piacnak mondható, melyen különösebb erőfeszítések nélkül megismerhetők a versenytársak fogyasztók felé alkalmazott kondíciói, mivel az általános szerződési feltételek és kamatok, díjak nyilvánosak, az ügyfelek számára nyitva álló helyiségekben kifüggesztettek. Ezek azonban – mint bemutattuk – annyira különbözőek, hogy ezek alapján nem tételezhető fel a Tptv által tiltott összejátszó magatartás. A lakáshitelezési piacon a vizsgálat során nem találtunk versenykorlátozó megállapodásra, ilyen hatású összehangolt magatartásra utaló tényeket.

A különböző üzleti megoldások, együttműködések más intézményekkel nem nyilvánosak, azonban könnyen tetten érhetők a versenytársak számára egymás gyakorlatának nyomon követésével. Az e területen meglévő – nem jogszabályi előírásokból fakadó – hasonlóságok párhuzamos magatartásnak minősíthetők. Az egyirányú kamatmozgások döntően a hitelpiac sajátosságaiból, jellemzőiből következnek.

A vizsgálat során tudomásunkra jutott tények alapján azt tudjuk megállapítani, hogy a piaci szereplők egyike sincs az érintett piacon erőfölényes helyzetben és összejátszó magatartásuk sem valószínűsíthető, nem tételezhető fel, nem állapítható meg továbbá közös erőfölényes helyzetük sem²⁶. A kollektív erőfölény fennállásához elsőként azt kell bizonyítani, hogy az egymástól jogilag független vállalkozásokat olyan speciális kapcsolat, érdekkötés fűzi össze, amely miatt azok között érdemi versenyre nem kerül sor, lényegében azonos piaci magatartást folytattak vagy fognak várhatóan folytatni. A lakáshitelpiaci szereplők számának időbeli alakulására tekintettel nem állítható, hogy ilyen jellegű érdekkötés fűzné össze a bankokat, tekintettel arra, hogy rövid idő alatt viszonylag sok bank vált érdekeltté a piaci jelenlétben (az állami támogatási rendszer megváltozása miatti helyzet következtében), melyet a már piacon lévő domináns szereplő rovására kellett megalapozniuk.

Mindezek alapján versenyfelügyeleti eljárás kezdeményezését jelenleg nem tartjuk indokoltnak egyik piaci szereplővel szemben sem. Tekintettel azonban a jellemzően nagy összegű²⁷ lakáshitelek azon tulajdonságára, hogy hosszú távra – akár 20 éven felül is – a kölcsönt nyújtó bankhoz kötik a fogyasztókat, valamint arra, hogy megfelelő időtáv hiányában nem áll rendelkezésre tapasztalat a piaci szereplők viselkedésére vonatkozóan, nem zárható ki, hogy a piaci szereplők későbbi, szerződésben álló fogyasztókkal szembeni magatartása szükségessé tesz újabb versenyhatósági vizsgálatokat.

8.2. A vizsgálat alapján a lakáshitel piaccal kapcsolatban rögzíthető, hogy figyelemmel a piaci szereplők számára, a köztük lévő kapcsolatokra és a kapcsolódó kondíciókra **széles kínálat áll a fogyasztók rendelkezésére**, azonban az optimális bank és termék kiválasztása nem oldható meg egyszerűen. Jellemzően hosszú lejáratú hitelről lévén szó, indokolt, hogy a fogyasztó szélesebb körben mérlegeljen. Ehhez azonban jelenleg a feltételek részlegesen adottak, s segítséget is korlátozottan tud kapni.

A termék megválasztásban a fogyasztó személye és a hitelcél – új vagy használt lakás, építés, vásárlás, egyéb - eleve jelenthet egy orientációt, mert az állami támogatáshoz tapadó szabályozás megszüri a potenciális ügyfélkört. Információink szerint azonos termék és kondíciók esetén is előfordulhat – eltérő IT megoldások miatt - , hogy a havi törlesztő részletekben olyan különbség van, ami 20 éves futamidőnél számottevő lehet. Banki

²⁶ lásd Legf.Bír. Kf.V. 39.141/2001/15.

²⁷ A legtöbb fogyasztó számára a lakás megvásárlása jelenti élete során a legnagyobb vásárlást

orientációt jelenthet a forrásoldali kamattámogatású termékeknél, ha a fogyasztó már kiválasztott egy kereskedelmi bankot, mert ahhoz a vizsgált időszakban „automatikusan kötődött” a konkrét jelzálogbank. Ugyancsak banki orientációt jelenthet, ha építő által eladás céljára, banki finanszírozással épített lakást vásárol a fogyasztó. Nem kizárt ugyan (sem elméletileg, sem gyakorlatilag), hogy nem az építkezést finanszírozó banknál kaphasson akár támogatott lakáshitelt is, azonban ennek igénybevétele költségesebb és több utánajárást igénylő megoldás lehet. További kötődéseket jelenthetnek a lakástakarékpénztárakkal és a biztosítókkal kialakított banki kapcsolatok.

A fogyasztók választási szabadságának, illetőleg visszalépési lehetőségének időtartama – a lakhatási szükségleten túl - több tényezőtől függhet, a következő néhány példa szerint. Használt lakás vásárlásnál az eladóval megkötött adásvételi szerződésben a banki előírások alapján jellemzően rögzíteni kell a hitelező bank nevét is. Mivel a gyakorlatban egy adásvételi szerződést szokás kötni – melynek módosítása idő és költségigényes – praktikusnak annak megkötéséig célszerű a bank kiválasztása, az ehhez rendelkezésre álló idő hossza egyénileg eltérő lehet, de valószínűsíthetően rövid. Új lakás vásárlása esetén az elkészült vagy épülő lakások „lekötése” folyamatosan történik, jellemzően százezer forintos nagyságrendű foglaló egyidejű megfizetése mellett. Az adásvételi szerződések az építkezés készültségi fokához kapcsolódóan tartalmazzák a részfizetési határidőket. Átlagos esetben 50%-os készültségnél már szükség lehet a kölcsönből történő kifizetésre, tehát a kölcsönszerződést addig meg kell kötni. Lakásépítési hiteleknel az építési engedélyben megszabott határidő, illetve időjárás a kényszerítő erők a szerződés megkötésére. Mindhárom példa esetén valószínűsíthető, hogy rövid a megfelelő mélységű tájékozódásra, és a kölcsönszerződés megkötésére rendelkezésre álló idő.

A kölcsönigény beadásához szükséges – részben eredeti – dokumentumok köre, aktualitása, a hozzájuk, valamint a hitelbírálathoz (hitelbírálati díj, értékbecslés) kapcsolódó részben vagy egészben elsüllyedő költségek nem teszik életszerűvé, hogy egyidejűleg vagy egymás után több bankhoz is benyújtson a fogyasztó kölcsönkérelmet.

A hozzánk érkezett fogyasztói jelzések szerint, a befogadott kölcsönkérelmek esetén – már hitelbírálati szakban – is előfordul, hogy a bank további, a tájékoztatókban nem szereplő igényekkel lép fel (például életbiztosítás megkötését „javasolja”). Erre vonatkozó adattal a vizsgálatban nem rendelkezünk, de a kölcsönigénylés idő- és költségigényes volta miatt valószínűsíthető, hogy máshoz fordulásra többnyire csak elutasított kölcsön esetében kerül sor, egyéb esetekben ritkán, a fogyasztók kényszerűen vállalják a menetközben felmerülő többletköltségeket.

Mindezek alapján rögzíthető, hogy jellemzően csak a kölcsönigénylés beadásáig van reális választási, illetőleg visszalépési lehetősége a fogyasztónak a hitelintézet tekintetében. Ezt követően nem vagy túl magas költséggel, veszteséggel, akár a megvásárolni kívánt lakás „elvesztésének” kockázatával van erre mód.

A korábbiakban bemutattuk, hogy mely és mekkora terjedelmű dokumentum és általános információ tömeg²⁸ állhat a lakásigénylő ügyfél rendelkezésére, amelyből meg kell(ene) ismerje a termékeket, szerződési feltételeket, kondíciókat a választás megalapozásához, illetőleg az ésszerű fogyasztói döntés meghozatalához.

Az 5.2. pontban ismertetett hiteladói terhekből egyértelműen következik a fogyasztó tájékozódási lehetőségének, a várható költségek átláthatóságának, illetőleg a megalapozott választási lehetőség behatároltsága, amit egyes költségek még tovább növelnek. Jóllehet a

²⁸ Ezek között nem szerepelnek szerződési feltételeket megalapozó jogszabályok.

41/1997. számú Kormányrendelet 2005. január 1-től már a lakáscélú hitelekre is előírja a hitellel kapcsolatban a pénzügyi intézménynek fizetett költségeket, valamint a harmadik személynek fizetett költségek közül az ügyfél által felajánlott fedezet értékbecslésének díját és lakásépítéseknel a helyszíni szemlék díját tartalmazó teljes hiteldíj mutató közzétételét, ami segíthet a tájékozódásban, az azonban a gyakorlatban fog eldőlni, hogy a mutató számítása mennyire egységes a piacon, illetőleg milyen gyakorlati problémák jelentkeznek. (A PSZÁF által lefolytatott eddigi ellenőrzések feltártak kezdeti hiányosságokat²⁹.) Véleményünk szerint emellett mindenképpen szükség lenne arra, hogy a hitelintézetek azonos módon – forint abszolút értékben, vagy ha százalékos a mérték, akkor azonos vetítési alap mellett - közzéjék a várható költségeket. Ez a fogyasztó számára világosan érthető tájékoztatás mellett a hitelintézetek hitelkockázatát is csökkenthetné, mert a felkészült átlagfogyasztó maga is jobban fel tudná előre mérni a saját fizetőképességét. Egy lakáshitel legkevesebb 50.000 forintos nagyságrendű havi törlesztő részlete (és a kapcsolódó kötelező biztosítási és esetleges egyéb költségek) mellett nem mindegy, hogy mikor és miért³⁰ kell újabb tízezres nagyságrendű összegeket kifizetni, aminek az esetleges elmulasztása további költségeket és kockázatokat jelenthet.

Álláspontunk szerint objektív okokkal egyáltalán nem indokolható a díjak sokfélesége, ebben a banki „kreativitás” korlátozása lenne célszerű, maximum 3-4 azonos elnevezésű kötelezettségben „összeadhatók” lennének az indokoltan felszámított költségek.

Természetesen nem áll szándékunkban a bankok „tétéles költségelszámolási jogának” kétségbe vonása. A probléma megítélésünk szerint ennek éppen az ellenkezője, mert nem látjuk tényleges tevékenységköltséggel alátámaszthatónak a nagyszámú – elnevezése mellett tartalmában sehol meg nem határozott – díjat. Felvetődik, hogy a **fogyasztó többszörösen fizet** a hitellel kapcsolatos tényleges banki munkáért. Nem tudunk például választ találni arra, hogy egy nagyjából tipikus 2 %-os kezelési költség esetén például egy 5 millió forintos lakáshitel 100.000 forintos és egy 30 millió forintos hitel 600.000 forintos „kezelési költsége” mögött milyen, ezt az eltérést alátámasztó munka és ténylegesen felmerülő költség van (ami egy 15 éves futamidő mellett mindkét hitelnél milliós nagyságrendű, ugyanakkor lényegében a jelzett arányban eltérő kezelési költség bevételt jelent a banknak). Kérdés továbbá, hogy milyen tevékenység költsége nem fér bele a kezelésibe, illetve az mit fedez, s így mi az, amit külön indokolt egyéb díjként (költségként) a fogyasztóval megfizettetni. Ez a helyzet áttekinthetlensége miatt egyrészt a hatásos versenyt akadályozza, másrészt jóléti veszteséget okozhat a fogyasztóknak.

A fentiekkel kapcsolatban az az álláspontunk, hogy az **átlagfogyasztók** nagy része jelenleg **nem** – a legteljesebb körű és részletes tájékoztatás mellett sem – **képes átlátni** a hosszútávra vállalt kötelezettségeivel járó lehetséges következményeket. Ennek egyik oka a relatíve alacsony pénzügyi kultúra következménye. Megnyilvánulása, hogy sok ügyfelet igazán csak az érdekel, hogy mekkora havi törlesztő részlettel – aminek konkrét mértéke csak induláskor ismert - kell kalkulálnia, a szerződés alapján várható (kamat, költség, biztosítási díj, egyéb) változásokat nem mindig méri fel. A fogyasztók egy része szintén nem látja, vagy nem veszi komolyan az esetleges nem szerződészerű teljesítés (például nem fizetés) várható kockázatait, következményeit. Ezen a tényen nem változtat az sem, hogy adott esetben a közjegyző milyen részletességgel ismerteti a szerződéses kötelezettségeket, vagy hogy hány nyilatkozatot ír alá a fogyasztó arról, hogy ismeri és megértette a feltételeket.

További oka lehet a fogyasztó esetleges alulinformáltságának, hogy noha a lakáshitel tömegtermékeknek minősül, a pénzügyi termékekhez általában is kapcsolódó szigorú jogi és

²⁹ www.PSZAF.hu: Tájékoztató a THM szabályok vizsgálatáról (2005. február 8.)

³⁰ A miért ismeretében megfontolhatja igénye szükségességét

szakmai szabályozottság oly mértékben megnöveli a feltételek terjedelmét, illetőleg bonyolulttá, az átlagfogyasztó számára nehezen érthetővé teszi azokat, hogy a megértés rovására megy.³¹

A fogyasztó nem kellő tájékozottságát eredményezi az általános banki gyakorlat is, hogy lakáshitel szerződések szerződéses köteleinek körébe tartozó feltételek – maguk a szerződések (kölcson-, jelzálog, kezes, közjegyző előtti kötelezettség vállalás, egyéb), a kapcsolódó általános szerződési feltételek, a hitelintézet általános üzletszabályzata, esetleges üzletági üzletszabályzat és a Hirdetmények – valamelyike az adott szerződés részévé teszi a mindenkor hatályos üzletszabályzatot és hirdetményt. Ez azt eredményezi, hogy a hosszúlejáratú kölcsön futamideje alatt bármilyen később születendő – a szerződéskötés idején még nem ismert – feltételt el kell fogadjon az ügyfél. Az ilyen egyéb feltételek miatt jelentkező valós kockázatok megismerése szinte lehetetlen az ügyfelek számára. A szerződések, s a kapcsolódó háttérfeltételek bonyolultságát, lényegi kockázati pontjainak nehéz, szinte a lehetetlenség határát súroló megértési problémáit még a közjegyzői közreműködés sem tudja érdemben enyhíteni.

A hatásos verseny feltétele ugyanakkor a jól tájékozott, megalapozottan és jól választani képes fogyasztó. Mint látjuk azonban – a szükségszerű ismerethiányból, laikusságból fakadó korlátozott racionalitás, az információ bőségéből, és a szelekció hiányából illetve torzítottságából fakadó fogyasztói döntési eltérések, továbbá a döntési helyzetet jellemző időhiány miatt – a fogyasztói döntések kevésbé képesek kikényszeríteni a kínálati oldal hatásos versenyét, ezen belül különösen a valódi árverseny intenzitásának növekedését.

8.3. Az egyes szerződési feltételek megalapozottságának vizsgálatánál figyelembe kell venni, hogy a hitelintézet gondos eljárásának körébe tartozik, hogy felmérje leendő adósa fizetőképességét, és biztosíték megkövetelésével biztosítsa be a kölcsönadott összeg visszafizetését. Az államilag támogatott kölcsönök esetében külön felelősséggel tartozik azért, hogy a pénzügyi lebonyolítás során az állam által a támogatáshoz kapcsolt feltételek teljesüljenek, és az állam ne kerülhessen birtokon kívülre (a jelentés elején foglaltuk össze a kapcsolódó jogszabályi követelményeket).

A hitelintézetek által megfogalmazott szerződési feltételek egy része – főként az államilag támogatott termékeknél – **jogszabályi kötelezésen** alapul, ezek közé tartozik az a kikötés, hogy a jelzálogbank által nyújtható kölcsön összege nem haladhatja meg a fedezetül szolgáló ingatlanok hitelnyújtás alapját képező együttes értékének 70%-t, valamint, hogy a jelzálog-hitelszerződést közokiratba kell foglalni. Más részük viszont **saját üzletpolitika** – melyben a kialakult versenyviszonyok is tükröződnek - eredménye. Ezek közé tartozik például a közjegyzői okiratba foglalás megkövetelése az olyan szerződésekre is, amelyekre jogszabály ezt nem teszi kötelezővé, viszont az esetleges végrehajtást nagymértékben meggyorsítja; vagy az olyan kikötések, melyek eredményeként mindennemű költséget jellemzően az ügyfélnek kell viselni. Az is a hitelintézetek üzletpolitikájának folyamánya, hogy a lakáshiteleknél mikor, hányféle, mekkora és miben meghatározott költséget számít fel a bank az ügyfélnek, valamint a jogszabályokban előírt biztosítékokat meghaladó biztosítékok követelése. (az ügyintézők nem kellő felkészítése, valamint ellenőrzése hiánya is – esetenként érdekeltségük miatt – indokolatlan „többletbiztosíték” igényéhez vezethet.)

³¹ Például a szerződési feltételek ismeretében is nehezen követhető, hogy a tulajdonjog földhivatali bejegyzéséig alkalmazott nem támogatott (többnyire piaci szintű) kamatot a földhivatali határozat kézhezvételétől – aminek időpontja sokszor a lakásépítés jellege miatt önmagában is nagyon bizonytalan – még hány napig számolja fel az „áthidaló” kölcsönt nyújtó bank, illetőleg meg tudja-e rövidíteni az ügyfél ezt az időszakot és hogyan.

A hitelintézetek által megkövetelt biztosítékok megalapozottságának, mértékének tényszerű megítélését nehezíti, hogy az eltelt időszak túl rövid volt kellő tapasztalat – például a tényleges kockázat megítéléséhez - felhalmozásához. Nincs rá vizsgálati adatunk, de banki és felügyeleti információink szerint a 2002-től megkötött lakáshitel szerződéseknél nem fordult elő tömeges nemfizetés (korábban viszont igen) és az ilyen esetekben is csak elvétve került sor végrehajtásra, a pénzügyintézetek igyekeztek más módon (például átütemezéssel) megoldani a problémát. Szükségesnek tartjuk rögzíteni, hogy biztosíték bank általi felhasználására csak az adós nem szerződésszerű teljesítése, tehát a fogyasztó mulasztása esetén kerülhet sor. Ebből következően ez a tény nem hagyható figyelmen kívül a konkrét esetek megítélésénél, amelyek így jellemzően **nem verseny- és versenyfelügyeleti, hanem fogyasztóvédelmi kérdést** jelentenek.

A **szerződéseket biztosító mellékkötelezettségek** köre - az ingatlanfedezet, illetve jelzálogjog, vagyónbiztosítás, hitelfedezeti életbiztosítás, kezes, közokiratba foglalás, vételi jog (utóbbi nem jellemző) – egy részét jogszabály teszi kötelezővé. Ingatlanfedezet, illetve ingatlanra alapított önálló jelzálogjog nélkül nem nyújtható jelzáloghitel, a jelzálog alapú hitelnek is elsődleges fedezete egy ingatlan, amelyre a hitelező zálogjoga bejegyezhető. Az ingatlanfedezet rendeltetése, hogy szükség esetén eladható, elárverezhető, s a befolyó értékből megtérülhet a tartozás. A szerződésekben az ingatlanfedezetek aránya – egy-egy bankon belül is termék és időpont függvényében - eltérő (50-70%), s eltérő a zálogjogból való kielégítés esetére meghatározott minimum eladási ár (hitelfedezeti érték 50- 100 %-a) is, ami a fogyasztó számára hátrányos. Így az önhibáján kívül törlesztési problémába kerülő fogyasztó is az irreális eladási ár miatt jelentős anyagi veszteséget szenvedhet.

A felsorolt biztosítékok közül a kezes állításról és a nem jogszabályban előírt közokiratba foglalásról rögzíthető, hogy elsősorban a hitelintézet érdekét szolgálja. A biztosításokkal kevésbé ilyen egyértelmű a helyzet, mert az ingatlanbiztosítások a vagyontárgy (ingatlan) károsodása esetén mentesítik az adóst a nem tervezett és a többség által valószínűsíthetően nem is fedezhető nagyságú rendkívüli költségek alól, tehát az adós érdekét is szolgálja nemcsak a hitelezőét. Bár a hitelfedezeti életbiztosítások is tekinthetők úgy, hogy az ügyfél érdekeit is szolgálják, azonban a bank általi kötelezést mégsem lehet az ingatlanbiztosítással azonosan megítélni. Álláspontunk szerint nem a banknak kellene a fogyasztót ily módon védeni, hanem csak a lehetőségre, s a következményekre kellene a figyelmét felhívni. Nem rendelkezőnk tapasztalati adatokkal, hogy milyen hányadban volt eddig szükség a biztosítók helytállására, de a vizsgált időszakot ez esetben is túl rövidnek tartjuk – a hosszú futamidőkhöz képest - a korrekt megítéléshez.

8.4. Nem tartjuk említés nélkül hagyhatónak azt, hogy a lakáshitelezés piacába történő egyes állami beavatkozások versenytorzító hatással bírnak. A különböző **támogatási** formák és mértékek nemcsak a termékeket, hanem a piaci szereplőket (kereskedelmi bankok és szövetkezeti hitelintézetek, jelzálogbankok, lakástakarékpénztárak) is eltérő versenyhelyzetbe hozzák.

9. Következtetések

9.1. A Gazdasági Versenyhivatal a **továbbiakban is figyelemmel kíséri és elemzi a lakáshiteli folyamatokat** egyrészt annak követése céljából, hogy a későbbiek során nem mutatkoznak-e – a fogyasztó fogvatartottságából fakadó – erőfölényre és azzal történő visszaélésre utaló jelek, másrészt indokolt lehet az ágazati vizsgálat tárgykörébe nem tartozó fogyasztói döntések tisztességtelen befolyásolása (fogyasztómegettévesztés) tilalmaival kapcsolatos elemzés, s a megalapozott gyanú eseteiben hivatalból indított és jogsértést megállapító versenyfelügyeleti eljárások.

9.2. A Gazdasági Versenyhivatal **megfontolásra ajánlja a szabályozási kompetenciával rendelkező szervezeteknek, illetve a szakmai felügyeleti hatóságnak**

- a. a hitelintézetek kötelezését arra, hogy az érdeklődő potenciális hitelfelvevőnek az általános tájékoztatás mellett egyéni, a konkrét, az adott hitel paramétereire igazodó közérthető, írásos tájékoztatást nyújtsanak a hitel költségeiről, fő jellemzőiről, kockázati tényezőiről annak egyidejű korlátozásával, hogy a közzétett és közölt feltételeken túl a kölcsön folyósítását további feltételekhez lehessen kötni. Amennyiben a hitelt felvenni szándékozik ezt a tájékoztatást az általuk választott hitelintézetektől így egyértelműen és közérthetően megkapják, akkor nagymértékben javulnának döntésük alapjai és a hatásos verseny feltételei, körülményei.
- b. annak az általunk indokolatlannak tartott árukapcsolási gyakorlatnak a megtiltását, illetve korlátozását, amely a lakáshitel törlesztéséhez az adott hitelintézetnél nyitott folyószámlához egyre általánosabban „kötelezően” kapcsolódó egyéb szolgáltatások (pl. bankkártya, elektronikus szolgáltatások) igénybevételét írja elő. Ez azon túl, hogy burkolt hitelköltség növekedést jelent a kapcsolt szolgáltatás piaci versenyét is torzíthatja a piaci szerkezet megmerevítésével.
- c. A szabályozásban, vagy a szerződéses feltételekben kerüljön egyértelműen megfogalmazásra, hogy az ingatlanfedezet kényszerértékesítése esetén fő szabályként az ingatlan **aktuális** piaci értéke a fedezeti érték megállapításának alapja, hogy a „dupla leértékelés” elkerülhető legyen. Álláspontunk szerint egy ezért fizetendő értékebecslői díj általában kevesebb veszteséget jelenthet az egyébként is nehéz helyzetben lévő ügyfélnek, mint a szerződéskötéskor felbecsült értéken alapuló, alacsonyabb minimális eladási ár. Természetesen annak nem látjuk akadályát, hogy a hitelező és az adós a kényszerértékesítés időpontjában megegyezhessen a hitelszerződés aláírásakor felbecsült fedezeti érték használatában.
- d. Annak előírását, hogy – a vételi opció általános szabályaitól eltérően – a fogyasztói lakáshitelezésnél az opciós joggal való hitelezői élés előtt a hitelintézet adjon 90 napos lehetőséget az adósnak a lakás saját értékesítésére, vagy legyen mód a „közös értékesítésre”.

- e. A támogatott hiteltermékek esetén az állam támasszon többlet feltételeket a résztvevő bankok számára az ilyen konstrukcióknál alkalmazható díjstruktúra tekintetében, mind a díjak és költségfajták számosságát, egyszerűsítését, mind pedig összehasonlíthatóságát érintően. Az állami feltételszabás akár addig is elmehet, hogy a szabályozásban meghatározott költségelemeneken túl további jogcímen vagy elnevezéssel felszámított díjtételek alkalmazását korlátozza a támogatott hitelek folyósításában résztvevő vállalkozó bankok számára. E termékkörben a fogyasztói tájékoztatás minimális tartalmát érintően is lehet részletesebb kötelezéseket alkalmazni, ami elősegítené a fogyasztói döntési helyzet javítását, arra tekintettel, hogy a THM mutató számítása a hiteleket terhelő költségeknek a hitel folyósításáig bezárólag felmerülő elemeit fogja csupán át, de további költségelemeket nem. A THM közzétételének kötelezettsége a termékek összehasonlíthatóságát egy adott időpontra vetítve teszi lehetővé.
- f. a hitelintézeti általános szerződési feltételek abból a szempontból történő vizsgálatát, hogy a blankettaszerződésekben alkalmazott, a hitelintézetek számára egyoldalú előnyt biztosító szerződéses kikötések, az általános szerződési feltételekre vonatkozó, a polgári jogban megjelenő sajátos fogyasztóvédelmi rendelkezésekkel (tisztességtelen szerződéses feltételek) való összhangban vannak-e. Amennyiben egyes feltételszabásoknak a fogyasztók védelmét biztosító rendelkezésekkel való megfelelésük vitatható, kezdeményezni szükséges az általános szerződési feltételek bíróság előtti megtámadását.

9.3. A GVH kezdeményezi a Magyar Bankszövetségnél

- önszabályozás létrehozását, amely a kamaton kívül a bank számára minden költség esetében (a kezelésre is) pontos definiálási kötelezettséget írna elő (milyen tevékenységért kell fizetni), esetleg kalkulációs kötelezettség előírásával. A jelenlegi helyzetben ugyanis nem egyértelmű, hogy a kezelési költségekben, illetve a különböző díjtétel elnevezésekkel milyen tevékenység költségét hányszor fizet meg a fogyasztó. Álláspontunk szerint nincs objektív szakmai akadálya annak sem, hogy a jelenleg „széttagolt” költségeket „összevontan” állapítsák meg a bankok. Félreértések elkerülése végett rögzítjük, hogy nem a fogyasztó által fizetendő díjak mértékének korlátozását (tehát nem árszabályozást), hanem a díjak (költségek) elnevezésének szabályozását, mintegy szabványosítását javasoljuk. Olyan rendszer kialakítása lenne kívánatos, amelyben szakmai önszabályozásban rögzítenék ajánlás jelleggel bizonyos gyakran alkalmazott elnevezések tartalmát, s annak használatát. Az ettől eltérő elnevezések használata esetén pedig megkívánná a tagoktól azt, hogy tájékoztassák a fogyasztókat a díjak pontos tartalmáról, kalkulációs elveiről.
- Önszabályozás létrehozását arra vonatkozóan, hogy a lakáshitelezéshez kapcsolódó egyéb, nem közvetlen banki költségeket (például közjegyzői díj, értékbecslési díj), mint e szolgáltatások megrendelője a hitelintézet fizesse meg, mert érdekeltységük esetén erősebb alkupozíciójuk alacsonyabb szolgáltatási díjakhoz vezethet.
- Annak megfontolását, hogy bármely hitelintézetnél beadott (vagy beadni tervezett) kölcsönkérelem kapcsán készített értékbecslői szakvélemény a fogyasztó részére átadásra kerülhessen és felhasználható legyen más hitelintézetnél benyújtott hitelkérelem esetében is.

- Önszabályozás létrehozását annak érdekében, hogy a fogyasztói tájékoztatás közértehetősége, az információk – fontos fogyasztói döntési szempontokat figyelembe vevő – szakszerű szelekciója, a kockázatokra való figyelemfelhívás a fogyasztói döntés előtt megfelelő módon megtörténhessen.

9.4. A Gazdasági Versenyhivatal a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletével folytatott együttműködés keretében részt kíván venni

- a lakáshitelezési piacon is a pénzügyi kultúra fejlesztését célzó, a fogyasztók (gyermekkorban kezdődő) oktatásának, felvilágosításának, tájékoztatásának bővítésében,
- abban, hogy a PSZÁF által rendszeresen készített – s jelenleg internetes honlapján megismerhető – termék összehasonlítások minél szélesebb fogyasztói körhöz eljussanak.

9.5. Előrelépés szükséges a **fogyasztóvédelmi civil szervezetek** megfelelő jog- és érdekérvényesítési lehetőségeinek kiteljesítéséhez, melyhez szükség van az állam szerepvállalására is az ehhez nélkülözhetetlen jogi, intézményi, személyi és tárgyi feltételek megteremtésében. Nem mellőzhető ezen túl a döntések és tapasztalatok megfelelő kommunikálása, széleskörű nyilvánosságának megoldása sem.

A lakáshitelezés a hitelintézeti szolgáltatásoknak az a területe, ahol megfelelő fogyasztóvédelmi intézkedések mellett a fogyasztók tetemes előnyökre tehetnek szert. Míg az áruvásárlási kölcsönöknél például 2-3 %-os díjmérték eltérések is csak jellemzően tízezres nagyságrendű megtakarítást eredményezhetnek, addig a lakáshiteleknél egy 0,5 %-os költségeltérés is milliós különbségeket okozhat. Ennek az előnynek a fogyasztó általi realizálása azonban jelenleg Magyarországon nagyon jelentős korlátokkal rendelkezik, amelyek feloldása alapvetően nem versenyjogi oldalról lehetséges. A fogyasztók oktatása, a helyes, tetemes előnyt biztosító döntés meghozatalához szükséges információk rendelkezésre állása, s a fogyasztói eligazodás segítése szükséges a jóléti többlet eléréséhez.