

Pénzügyi intézményrendszer Magyarországon 2019

DOI 10.35511/978-963-334-336-4



SOPRONI EGYETEM KIADÓ

Sopron, 2019

Szerkesztők:

Kovács Tamás, Szóka Károly, Varga József

Szakmai lektor:

Parragh Bianka

Szerzők:

Baranyi Aranka
Bartók János
Fóriánné Horváth Margit
Für István
Gál Veronika Alexandra
Gulyás Éva
Hegedűs Mihály
Kómár András
Kovács Róbert
Kovács Tamás

Moizs Attila
Parádi-Dolgos Anett
Pataki László
Sipiczki Zoltán
Szarka Gábor
Szóka Károly
Tatay Tibor
Tóth Gergely
Varga József
Végh Richárd

Nyelvi lektor: Tompáné Székely Zsófia

Technikai szerkesztő: Horváthné Józsa Ágnes

A könyv a Soproni Egyetem és a Magyar Nemzeti Bank közötti együttműködés keretében, a Magyar Nemzeti Bank támogatásával készült.

Kiadja: Soproni Egyetem Kiadó
9400 Sopron, Bajcsy-Zsilinszky u. 4.

Felelős kiadó: Dr. Alpár Tibor László kutatási és külügyi rektorhelyettes

© Soproni Egyetem Kiadó

Nyomdai kivitelezés: Pátria Nyomda Zrt.
Felelős vezető: Simon László vezérigazgató

ISBN 978-963-334-335-7 (nyomtatott)
ISBN 978-963-334-336-4 (elektronikus)

DOI 10.35511/978-963-334-336-4

Minden jog fenntartva.

6. Lakástakarékpénztárak

6.1. A lakástakarékpénztárak és kialakulásuk

A modern állam jóléti funkciói közé tartozik – többek között – az általános jólét és társadalmi egyenlőség biztosítása, melynek része a lakhatás biztosítása, támogatása. A kormányok mindig is foglalkoztak országuk lakásállományával, főleg a költségvetési politika eszközein keresztül. Ennek okai részben közgazdaságiak, részben szociálisak. Egyrészt egy ország lakásállománya a nemzet vagyonának része, ennek bővítése gazdasági értelemben multiplikátor-hatású, másrészt e vagyonelem biztosítja a lakhatási feltételek biztosítását, a társadalmi egyenlőség szolgálatát. Mindenkinek közös érdeke e vagyonelemek bővítése és a lakástulajdonhoz, lakásbérlethez való hozzájutás redisztribúciós eszközökkel történő támogatása. A modern polgári államok jelentős összegeket költenek rá, az Európai Unió átlag jelenleg kb. a GDP 1,5-2%-a (Ferencz, 2008).

A mindenkori kormányoknak el kell dönteniük, hogy milyen formában támogatják az állampolgárok lakáshoz jutását, ugyanis folyó bevételeikből és megtakarításaikból a lakásvásárlás egyszeri nagy költségét kevesen tudják kifizetni. A lakáspolitikai célkitűzések elérésének eszközei nagyon sokfélék lehetnek, például kamattámogatás, törlesztési támogatás, banki költségek támogatása, adókedvezmények, garancianyújtás (pl. fecskeház program), költségek mérséklése (forgalmi adó visszatérítés, illetékcsoökkentés), kedvezmények (pl. gyermekek után, mozgáskorlátozottaknak).

6.2. A magyarországi lakás piac

Magyarországon az 1960-as évektől figyelhető meg a lakáshiány kialakulása, ennek megoldására növelték a lakásépítésekre fordított állami kiadásokat, felgyorsult a bérlakásépítés, középpontba került a saját tulajdonú építés támogatása. A hatvanas években a lakások számának mennyiségi növelése volt a cél, azaz a lakosság gyors lakáshoz juttatása, de az elkészült lakások minősége, majd későbbi korszerűsítése, felújítása már nem volt fontos. A vélt megoldást a paneltechnológia megjelenése jelentette, amely nagyon sok embernek nyújtott elfogadható árú lakhatást (Huszár, 2006). (A panellakásokat és -technológiát sokan „temették”

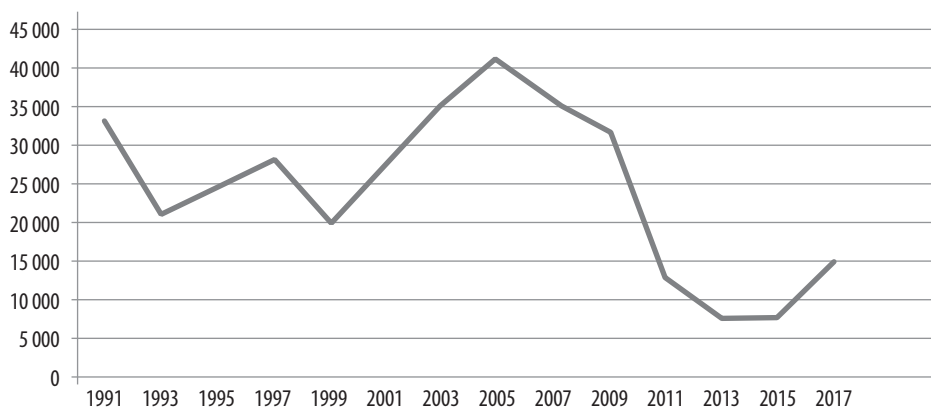
már, de a mai napig nagyon közkedvelt lakhatási forma, melyben nagy szerepe volt a Panel Plusz programoknak és más korszerűsítési támogatásoknak.)

1971-ben került bevezetésre a szociálpolitikai kedvezmény és a kamattámogatás mellett nyújtott lakáskölcsön, illetve a kamatmentes munkáltatói kölcsön. A szociálpolitikai kedvezmény, bár az óta több változtatáson is keresztülment – más néven –, napjainkban is a lakástámogatási rendszer egyik alapeleme. Magyarországon az építkezési csúcs 1975-ben volt, abban az évben 99 588 új lakást építettek. 1989-re a lakásokkal kapcsolatos költségvetési támogatások már elérték a magyar GDP 6%-át (Dániel, 1996).

A rendszerváltás után teljesen más kép alakult ki a lakáspiacon, az állam lassan teljesen kivonult a lakásépítésekből, a kamatok piaci alapokra helyeződtek át, magas kamatszint alakult ki. Az állami kivonulás világosan látszik abból, hogy az állami lakásépítés részaránya 1991-ben 4,7%, míg 1995-ben már csak 0,7% az összes lakásberuházásból, a többi magánberuházás. A támogatási rendszer három pilléren nyugodott: a vissza nem térítendő támogatásokon, a törlesztési támogatáson és a kamatmentes hiteleken. A vissza nem térítendő támogatások körébe tartozott a szociálpolitikai segély, a fiatalok otthonteremtési támogatása, illetve az önkormányzati és vállalati hitelek.

A rendszerváltás után nagyon gyorsan átalakult az ingatlanpiac, a nagy építőipari vállalatok felbomlottak, privatizálták őket, liberalizálták az addig gyakran hiánnyal küszködő építőanyag kereskedelmet, jelentős mértékű volt a lakásprivatizáció. Az önkormányzatokra szállt az állami lakásvagyon, de ennek jelentős részét eladták, kevés önkormányzati lakás épült az utóbbi 20-25 évben. Elmondható, hogy az átalakulási folyamat nem volt gördülékeny, visszaestek a lakásépítések, a lakásállomány állapota romlott, megmaradtak és súlyosbodtak a felújítás problémái (Huszár, 2006).

A válságjelenségek között a legfeltűnőbb a hitelek szerepének a csökkenése volt, az új kihelyezések állománya nem érte el a törlesztések értékét. A lakáshi-telezés válságát mutatja, hogy az 1990-es években a hitel/beruházás arány 22%-ról 3%-ra, a lakáshitel/lakásállomány mutató pedig 9%-ról 2%-ra esett vissza (Hegedűs, Várhegyi, 1999).



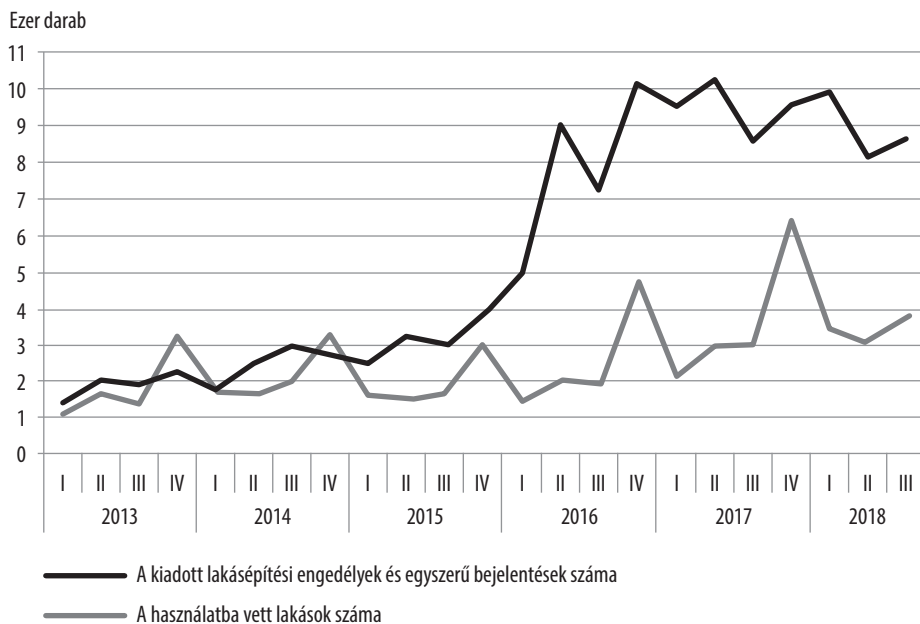
1. ábra: Lakás- és üdülőépítések száma

Forrás: Saját szerkesztés, KSH alapján (2018)

Ezeket a folyamatokat tökéletesen mutatja az 1. ábra. 1999-ben már csak 19 287 új lakás készült. Ezt követően az építkezések száma fellendült, ám ennek a növekedésnek határt szabott a 2007-ben kirobbant gazdasági-pénzügyi válság.

A válságot követően lassan növekedett ez a szám, amit nagyban befolyásolt – és befolyásol a mai napig is – a kedvezményes áfa (mértéke) és a súlyosbodó vagy nagyfokú munkaerőhiány, mely az építőiparban is érezteti hatását. Ennek ellenére „dübörög az építőipar”, folyamatosan nő a lakásépítési és használatbavételi engedélyek száma. A 2000-2008 közötti – válság előtti – időszak átlagát idén már el fogja érni a lakáspiaci tranzakciók száma. Az árakkal kapcsolatosan is hasonló a helyzet, a vásárlási kedv növekedésével drágultak a lakások, Budapesten és a megyeszékhelyeken már meghaladják a válság előtti szintet¹.

¹ <https://www.oc.hu>



2. ábra: Lakásépítések száma

Forrás: KSH Gyorstájékoztató, Lakásépítések, építési engedélyek, 2018. I–III. negyedév

Magyarországon jelenleg kb. 4 millió lakás található, a lakások átlagéletkora 100 év, így a 100 év alatti megújuláshoz évente 40 ezer új otthonnak kellene felépülnie és ezzel még csak a jelenlegi szint tartható fent. A 2. ábrán látható, hogy még nagyon messze vagyunk ettől a szinttől. Magyarországon a lakásállomány éves megújulási rátája (a felépült lakások száma a lakásállományhoz viszonyítva) a 2008-ban 0,85%, 2013-ban 0,17%, 2017-ben 0,33%, ami régiós összevetésben sajnos a legalacsonyabb érték. (Ausztriában ez 10,4%, Lengyelországban 1,25%, Szlovákiában 0,9%, Csehországban és Romániában 0,6%.) (Fellner, Bereczki, Kovalszky, Winkler, 2018)

Elmondhatjuk, hogy szinte senki sem egy általa vásárolt lakásban kezdi életét. Először természetesen a szüleivel lakik, majd feltehetően bérel, később önerőből vagy támogatással vásárol vagy építkeznek, ezek a fázisok időben egymást követő állapotok.

Magyarország a legkisebb bérlakás-szektorral rendelkező országok közé tartozik, ez az arány kb. 12%, jelenleg is csökkenő tendenciát mutatva. Ennek egyik

oka az, hogy a magyarok inkább a saját tulajdonú lakást preferálják, a belső mobilitás sokkal kisebb, mint tőlünk nyugatra. A bérlakások hiányát legfőképpen a pályakezdő fiatalok érzik.

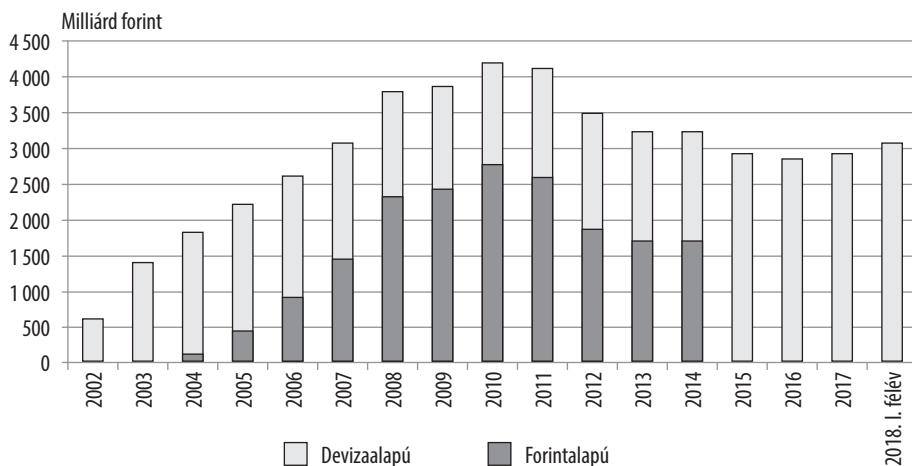
A lakásépítések és felújítások ösztönzésére született 1996-ban a lakástakarék-pénztárakra vonatkozó törvény. A törvény hatályba lépése után, 1997 tavaszán megalakult az első három lakás-takarék-pénztár: a Lakáskassza Első Általános Lakástakarék-pénztár (névváltoztatás után Lakáskassza-Wüstenrot Rt.), a Fundamenta Magyar-Német Lakás-takarék-pénztár Rt. és az OTP Lakás-takarék-pénztár Rt. (Ez a piac később négy majd újra háromszereplős lett.) 1998-ban az állami támogatás 40%-ról 30%-ra csökkent, ami megnehezítette a lakáspiac működését (Horváthné Kökény, 2009).

Több mint egy évtizedes szünet után került sor az új hiteltámogatási forma bevezetésére, 2000-től kamattámogatást lehetett igénybe venni az új építésű lakásokhoz felvett jelzáloghitelekre. Első körben csak az új építésű lakásokat támogatták, és a piacon azok a hosszú távú jelzáloghitelek váltak uralkodóvá, melyek fix kamatperiódusúak és nem előtörleszthetők voltak, és ez megdrágította az ingatlanokat. A későbbiekben a kormányzat a támogatásokat kiterjesztette a használt lakásokra is, 2001-ben a lakáshitel kihelyezés már elérte a havi 15 milliárd forintot. 2003-tól szigorodtak a lakáshitel felvétel és folyósítás feltételei, melynek célja a kormányzati kiadások csökkentése volt, ezzel együtt a háztartások kamatterhe növekedett, a bankok profitja csökkent, ez az állami támogatású hitelek arányának csökkenéséhez vezetett (Kiss, Vadas, 2006).

Ezzel párhuzamosan a piacon új termékként megjelent a devizaalapú lakáshitel, jóllehet a nyilvánvaló kockázatok ellenére is egyre több család választotta ezt a hiteltípust, amelynek oka természetesen az alacsonyabb nominális kamat volt. Ezt követően a lakástakarék-pénztárak is megjelentek a devizahitelekkel kombinált előtakarékosági formákkal. A devizahitelek a kedvezőbb kamatszint miatt kiszorították a magas kamatozású forint-hiteleket, jelentősen emelkedett a lakossági hitelek állománya, elindult az eladósodási folyamat.

A 2008-as pénzügyi-gazdasági válság kirobbanása után jelentősen megnövekedtek a havi törlesztőrészek, jelentős stabilitási kockázatot jelentve a lakosságnak és általuk az egész nemzetgazdaságnak. A helyzet rendezésére több intézkedés is született (pl. a végtörlesztés, árfolyamgát), ám ezt véglegesen csak

a devizahitelek rendezésével sikerült megoldani. A devizahitelek kivezetésére két ütemben került sor, először a lakossági devizaalapú és deviza jelzáloghitelek, majd az egyéb lakossági devizahitelek esetében. Az ehhez szükséges kb. 10 milliárd eurónyi devizalikviditást a Magyar Nemzeti Bank 2014 őszétől bocsájtotta a kereskedelmi bankok rendelkezésére. Ahogy a 3. ábrán látható, ennek eredményeképpen az említett bankok mérlegeiből kikerültek a fedezetlen lakossági devizahitelek, azokat átváltották, forintosították (Parragh, 2017).



3. ábra: A lakáscélú hitelek állományának alakulása

Forrás: KSH Statisztikai tükör, 2018. október

6.3. A lakástakarékpénztárak kialakulása

A lakástakarékpénztáraknak három fő modellje alakult ki Európában: a német, az angolszász és a francia modell.

Német modell

A lakástakarékpénztár Németországban már régóta elterjedt finanszírozási forma. A kollektív előtakarékoság elvében rejlő lehetőségeket felismerve, az első német lakástakarékpénztárat még 1885-ben (a magyarországinál 102 évvel korábban) alapították Bielefeld városában (Észak-Rajna-Vesztfália tartomány), „Mindenki Építési Takarékpénztára” elnevezésű intézményként.

A lakáskölcsön folyósítása ebben a modellben más betétesek megtakarításaiból, illetve azoknak az ügyfeleknek a törlesztéseiből történik, akik korábban már megkapták a kölcsönt. Ennek a „Bauspar” modellnek a működését az az összefogás alapozza meg, hogy a tagok egy közös cél – lakáscél megvalósítása, finanszírozása – érdekében fognak össze. Ez azt jelenti, hogy a német pénztárak zárt rendszerben működnek, azaz eleve csak azok kaphatnak hitelt, akik már korábban betétet helyeztek el, azaz korábban megtakarítottak valamelyik lakástakarékpénztárnál. Ez adja a rendszer biztonságát, és ezzel együtt egy sajátos finanszírozási körforgás jön létre. Amennyiben a betétekből, az állami támogatásból, a lakáskölcsönök tőketörlesztéséből álló kiutalási összeg nem elegendő az összes hiteligénylő kérelmének teljesítésére, a megtakarításaik alapján sorba állított ügyfelek egy részének várnia kell a kiutalásra. (Ezt a kezdeti években sorolással helyettesítették, de azt gyorsan eltörölték.)

A napjainkban is működő zárt lakástakarékpénztári rendszer első formái azonban „csak” az 1920-as években jelentek meg Németországban, azóta lakás-előtakarékossági konstrukcióval kizárólag az e célra létrehozott intézmény foglalkozhat. A német rendszer a lakáshitel-piacot elválasztja a pénzügyi piac többi részétől, amit úgy valósít meg, hogy a kölcsönként kiutalható összeget a felhalmozott előzetes megtakarítás függvényében határozzák meg, és csak az állami támogatás folyik be a rendszerbe a megtakarításokon, illetve korábbi hitelek törlesztő részletein kívül, azaz a rendszer gyakorlatilag zárt. A zárt rendszer előnye, hogy lehetővé teszi az infláció, illetve a pénz- és tőkepiac alakulásától független fix kamatlábak alkalmazását mind a betéteknél, mind a hiteleknél. A betét- és hitelösszegeket csak lakáscélra lehet felhasználni. Mivel a betéti és hitelkamat szintje rögzített, egy ilyen rendszer csak stabil gazdasági-pénzügyi viszonyok között működőképes. Abban az esetben, ha a kamatszint folyamatosan változik, csak állandó magas állami támogatással érhető el a likviditás alapját képező betétek folyamatos elhelyezése.

A pénztárak kb. egyharmad része közjogi formában működik, azaz tartományi bankok keretében folytatják tevékenységüket. A kialakult lakástakarékpénztári rendszer német nyelvterületen ma is igen elterjedt és nagy népszerűségnek örvend. Ma már Németországban a lakástakarékpénztárak szerepe olyannyira megerősödött, hogy elképzelhetetlen lenne az ingatlanpiac nélkülük (Huszár, 2006).

Angolszász modell

Hasonló intézményi háttér kialakulása Angliában már a 19. század közepén megkezdődött, az úgynevezett „Building Society” (azaz építési társulás) néven.

Az építési társaságok tagjai, illetve jelzáloghitel felvevői a közgyűlésen szavazati joggal rendelkeznek, minden tagnak egy szavazata van, függetlenül a befektetett összeg, illetve a hitel nagyságától. Az, hogy a működés a megfelelő stratégia mentén történjen, az az építési társulás igazgatóságának a felelőssége. A társulások abban különböznek a bankoktól, hogy nem vállalkozási formában működnek, nincsenek bejegyezve a tőzsdén, így nem a tulajdonosok érdekei vezérlik, nem kell osztalékot fizetni. Mindez alacsonyabb költséggel való működést tesz lehetővé számukra, jelzáloghitelek olcsóbbak, a betéti kamatok magasabbak voltak versenytársaikénál (Szondi, 1999, Huszár, 2006).

Az 1990-es évek második felében változás történt az építési társulások piacán, több nagy társulás bankká alakult, működésük költségesebb lett, ezáltal vesztek versenylőnyükből, 2008-ban ez vezetett a brit Northern Rock összeomlásához.

Általánosan megfigyelhető tendencia, hogy az építési társaságok diverzifikálják tevékenységüket, azaz egyre több terméket kínálnak tagjaik számára, például biztosításokat közvetítenek, egyéb befektetési lehetőségeket biztosítanak, hitelkártyát, utazási csekket bocsájtanak ki, elszámolási betétszámlát vezetnek, vagy éppen ingatlanközvetítéssel foglalkoznak (Huszár, 2006).

Napjainkban Nagy Britanniában több mint 40 építési szövetkezet működik, 34 000 alkalmazottal, 308 millió fontos eszközállománnyal, és 185 millió fontos jelzáloghitel kihelyezéssel. (Az elmúlt 25 évben nagyon sok lakástakarékpénztár és fiók megszűnt, bezárt.)

Francia modell

Ez a modell eredetileg zárt rendszer volt, de az 1970-es években nyitottá alakították annak érdekében, hogy a hosszú távú megtakarítások növekedjenek. Itt – Németországgal ellentétben – a lakástakarékpénztárak nem szakosított pénzügyintézetekként működnek.

A nyílt rendszerben működő francia modellben a megtakarító személy a megtakarítási idő lejártakor lehívhatja a kölcsönét, de ahhoz, hogy ez a rendszer

működjön, az szükséges, hogy legyen elég számú olyan megtakarító, aki nem szándékozik lakáscélú hitelt igénybe venni és betéteiket nem lakáscélra használják fel. A nyitott rendszerek, bár sikeresek lehetnek a források növelésében, de ugyanakkor jelentős támogatást igényelnek. Működésének lényege, hogy ezt a konstrukciót kereskedelmi bankok és takarékpénztárak ajánlják ki ügyfeleknek, amiben az előtakarékoskodók összegyűjtött pénzét más, a rendszeren kívüli személyeknek is felkínálják lakáscélú hitelként.

A megtakarítók a betéti szakasz letelte után azonnal „sorban állás” nélkül hozzájuthatnak pénzükhöz. A felhasználási kör szűkebb a magyarénál, csak új vagy használt lakás vásárlására, vagy energia-megtakarítást célzó létesítmény létrehozására lehet felhasználni, lakásfelújításra például nem (Novotny, 2006).

A zárt rendszer működése

A zárt rendszerű kollektív takarékoskodás lehetővé teszi, hogy a takarékoskodók megtakarítási céljaikat átlagosan előbb ériék el, mintha egyénileg takarékoskodnának.

Például, ha tíz személy maga gyűjtene lakásra, és tíz év kellene mindegyiknek a vételár összegyűjtésére. Feltételezzük az egyszerűség kedvéért, hogy a vételárak és a félretett összegek azonosak. Ha a tíz személy kollektíven takarékoskodik, akkor egyikőjük már az első év végén lakáshoz juthat. A következő évben a második, és így tovább. A tíz év megtakarítási idő mellett, az átlagos várakozási idő tíz évről öt és fél évre csökken. Kérdés persze, miként állíthatók sorba a megtakarítók, amikor el kell dönteni, kik is legyenek azok, akik az előnyöket korábban élvezni fogják. Régebbi időkben, Németországban volt olyan pénztár, ahol egyszerű sorsolással választották ki az előnyt élvező személyeket. A mai lakástakarékpénztárak ennél sokkal kifinomultabb módszereket alkalmaznak.

A sorrend meghatározásának általános alapelve, hogy az előtakarékoskodók a megtakarítás ideje alatt mennyiben járultak hozzá a kollektív megtakarításhoz. A betétek kifizetésének, a kölcsönök nyújtásának rendje a pénztárak biztonságos működését is jelentősen befolyásolja. Az állami támogatás igénybevétele szintén igényli, hogy bizonyos kööttségek érvényesüljenek a kifizetések ütemezésénél.

6.4. A lakástakarékpénztárak magyarországi kialakulása

Törvényi háttér:

- 1996. évi CXII. tv. a Hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról
- 1996. évi CXIII. tv. a Lakástakarékpénztárakról
- 215/1996 (XII. 23.) kormányrendelet a lakás-előtakarékosság állami támogatásáról
- 47/1997 (III. 12.) kormányrendelet a lakástakarékpénztár általános szerződési feltételeiről
- 2018. évi LXIII. tv. a Lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. tv. módosításáról

A „lakástakarékpénztár” elnevezést a törvény (1996. évi CXIII. tv.) nevesíti, a 4. bekezdése szerint: „A lakástakarékpénztár elnevezést, e fogalom jelzős alakját, továbbá rokon értelmű vagy idegen nyelvű megfelelőjét csak az e törvényben előírtaknak megfelelően alapított és működtetett szakosított hitelintézet használhatja.” A lakástakarékpénztár a jelenlegi hazai pénzügyi szabályozás szerint szakosított hitelintézetnek minősül, a jelzáloghitelintézetekkel együtt (Baka et al. 2012, Ligeti et al. 2019). A szakosított hitelintézetek új definiálását és szabályozását – a többi pénzügyi intézménytípussal együtt – az eggyel kisebb sorszámmal elfogadott, a Hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény tette meg (Kovács, 2011).

Hazánkban bő két évtizede jelentek meg a lakástakarékpénztárak, melyek a kollektív előtakarékoság elve alapján működnek. A lakástakarékpénztári rendszer létrehozásának célja az volt, hogy létrejöjjön egy olyan intézményi keret, amely ösztönzi a lakáscélok megvalósítását saját tőkéből elősegítő előtakarékoságot, elősegítse a lakásvagyon állomány értékének megőrzését, megteremtse a lakás-előtakarékosság zárt és elkülönült rendszerben, biztonságos keretek között, állami támogatással történő lebonyolításának feltételeit. A pénztárak tulajdonképpen egy kölcsönalapból nyújtanak kölcsönöket, ennek az alapnak egy része a pénztártagok előtakarékosági befizetéseiből, másik része a betétek után felgyülemlett kamatokból, harmadrésze pedig az állami támogatásokból áll, a negyedik rész pedig a lakáskasszától felvehető kedvezményes lakáshitel.

A lakástakarékpénztári modell lényege, hogy a pénztári tagok egy része befizet, másik része pedig hitelt vesz fel, vagyis az egyik finanszírozza a másikat, egy

sajátos önfinanszírozó rendszer jön létre. Abban az esetben, ha az új tagok belépése folyamatosan biztosított, az alap önfenntartóvá válik. Már a kezdetekben, azaz a szerződés aláírásakor rögzítik, hogy az ügyfelek a jövőbeni felvehető kölcsönösszegük hány százalékát kötelesek előtakarékossgal kifizetni. A konstrukció előnye, hogy mind a betétek, mind pedig a kölcsönök fix kamatozásúak, azaz a szerződők számára a betéti és hitelkamatlábak előre rögzítettek, azaz a tőkepiac változásainak nincsenek kitéve (Horváthné Kökény, 2009).

Ezekből is látszik, hogy a magyar rendszer a német mintát követve alakult ki, zárt rendszerű, tehát a lakáskölcsönök folyósítását a betétesek megtakarításából, illetve a már hitelt kapott ügyfelek törlesztéseiből valósítják meg.

A magyar pénztárak már 2000-ben 55 milliárd forint értékű megtakarítást és 13 milliárd forint állami támogatást kezeltek. A már említett, ezredfordulón bevezetett új lakástámogatási rendszer visszaesést okozott számukra, a nyújtott állami támogatással igénybe vehető hitelek összege lecsökkent, amit tovább tetézt a lakásárak folyamatos növekedése is. Mindezek következtében a pénztárak veszítettek versenyképességükből. Később, a támogatás mértékének megemlése segített valamelyest megerősíteni piaci helyzetüket. A piacon eredetileg négy pénztár tevékenykedett, 2004-ben az integrációk következtében két szereplő maradt a piacon (OTP Lakástakarék Zrt., Fundamenta Lakáskassza Zrt.), majd 2011-ben az ERSTE Lakástakarék Zrt., 2013-ban pedig az Aegon Lakástakarék-pénztár kezdte meg működését (az Aegon Lakástakarék-pénztár 2018. október 1-jével felfüggesztette értékesítési tevékenységét).

A Fundamenta Lakáskassza 2017. év végén 780 000 betétszerződést kezel (ez mintegy félmillió háztartást jelent), 2 362 milliárd forint szerződéses összeg értékben. 2017 végére 343 milliárd forintra emelkedett a Fundamenta hitelállománya, ezzel ez a társaság fedi le a teljes magyarországi lakáshitel-állomány mintegy 11 százalékát, betétállománya meghaladta a 434 milliárd forintot, az ügyfeleknek (hitel, megtakarítás és állami támogatás formájában) 210 milliárd forintot fizettek ki. (2018 év végére a hitelállomány mintegy 400, a betétállomány mintegy 5 000 milliárd forintra növekedett, 900 000 ügyféllel.)² Az OTP Lakástakarék-pénztár betétállománya 2017 végén meghaladta a 285 milliárd forintot, és 5 milliárd forintra emelkedett a lakáshitelállománya, egy évvel korábban

2 <https://www.portfolio.hu>

105 000 szerződést kötöttek. Az ERSTE Lakás-takarékpénztár 2016-ban közel 150 milliárd forint szerződéses összegben értékesített LTP-s megtakarítási terméket. Az AEGON Magyarország Lakástakarékpénztár 2015-ös 42 milliárd forintnyi új szerződéses összege 2016-ra 53,5 milliárd forintra emelkedett, darabszámát tekintve pedig 13 626-ról 14 746-ra nőtt (Palkó, 2017).

Jelenleg Magyarországon több mint egymillióan rendelkeznek lakás takarékpénztári szerződéssel, és ahogy az 1. táblázatban is látható, a lakáscélú hitelek közül a lakáskasszák 385 milliárd forinttal, mintegy 12,26%-kal részesednek.

Hitelintézet	Összesen	Ebből: devizaalapú
Bank	1 773	3,3
Jelzáloghitel-intézet	873	0,6
Takarékszövetkezet	109	0,0
Lakás-takarékpénztár	385	–
Összesen	3 140	3,9

1. táblázat: A lakáscélú hitelek állománya, 2018. június 30.

(milliárd forint)

Forrás: KSH Statisztikai tükör, 2018. október

A hazai lakástakarék termékek penetrációja jelenleg 12 százalék körüli, mely jóval alacsonyabb, mint a környező országokban, ez Németországban 40%, Ausztriában 65%, Csehországban 45%, Szlovákiában 20%. Az éves befizetésekre adott támogatás mértéke Magyarországon 30 százalék volt, jelenleg Csehországban 10%, Szlovákiában 8,5%, Ausztriában 1,5%, Németországban pedig 8,8% (Palkó, 2013).

6.5. A lakástakarékpénztárak tevékenysége

A lakástakarékpénztárak alaptevékenysége tehát a lakás-előtakarékossági szerződés alapján végzett betétgyűjtés és hitelnyújtás. A megtakarítók a pénztárakon keresztül állami támogatáshoz is jutnak (a 2018. október 16. előtt kötött szerződések esetében, lásd még utolsó alfejezet). A megtakarítási időszakban részöszeget kivenni nem lehet, felmondáskor az állami támogatás nem jár. A magyar modellben a szerződők számára a betéti és hitelkamatlábak is rögzítettek, így a tőkepiac változásainak nincsenek kitéve.

Nézzük, hogy leszünk szerződő tagok. A lakástakarékpénztár lakás-előtakarékossági szerződést köt ügyfelével. Szerződéskötéssel lakáselőtakarékoskodóvá válhat magánszemély (természetes személy), lakásszövetkezet, társasházi közösség. A szerződés egyrészt betéti szerződés, másrészt hitelígérvényt tartalmaz, egy meghatározott összegre, a szerződéses összegre szól. A szerződéses összeg a betétfizetésből, a betéti kamatokból, az állami támogatásból, valamint a lakáskölcsönből tevődik össze. A betéti és hitelkamatokat a szerződéskötéskor rögzítik, ekkor megállapítják a kölcsönhöz kapcsolódó hiteldíj mutatót is³.

Az állami támogatás mértékét jogszabály határozza meg. A támogatás mértékének esetleges későbbi változtatása a már megkötött szerződéssel rendelkezők támogatását nem érinti. A támogatás mértéke a rendszer indulásának évében a befizetések 40%-a volt, 1998-tól a befizetések 30%-a, 2018 októberében az állami támogatás megszűnt. Természetesen csak az állami támogatás összege korlátozott nagyságú, a szerződéses összeg nem. Az állami támogatás feltétele a minimum 48 hónap megtakarítási idő és a megtakarítás lakáscélú felhasználása, ez Magyarország területén érvényes, maximum 10 évig jár, adó- és járulékmentes. Az állami támogatás csak akkor illeti meg az előtakarékoskodót, ha a megtakarítását lakáscélra használja fel, azaz lakás-, ház-, tanya-vásárlásra, felújításra, bővítésre, közüzem kialakítására, szerelésére stb. (bővebb felsorolást lásd a törvényben) (Kiss, 1996a, 1996b).

Magyarországon a lakástakarékpénztári konstrukció mindenki számára elérhető, és négy részből tevődik össze: az ügyfél rendszeres megtakarításaiból, az adott évben befizetett betétekre évente jóváírt 30%-os, magánszemélyek részére maximum évi 72 000 Ft-os (adó és járulékmentes) állami támogatásból (a 2018. október 16-a előtt kötött szerződések esetében, lásd még utolsó alfejezet) és az ezekre jóváírt kamatból, valamint a megtakarítási idő lejártát követően a fix kamatozású forint alapú lakáshitelből. (Kivételek a társasházak, illetve lakóközösségek, ahol 241-nél több lakásos épület esetén a maximális állami támogatás értéke 324 000 forint/év, a 2018. október 16-a előtt kötött szerződések esetében.) Az állami támogatás kizárólag lakáscélú felhasználás esetén vehető igénybe (Ferencz, 2008).

Az előtakarékoskodó befizetési kötelezettségét teljesítheti egy összegben, vagy részletekben. A kedvezményes kölcsön igénybevételehez a megtakarítási

3 www.mnb.hu

időszaknak legalább négy évnek kell lennie. Az előtakarékoskodó bizonyos esetekben szüneteltetheti a befizetéseket, például, ha az ügyfél munkanélkülivé válik, de a szüneteltetés ideje nem tartozik bele a megtakarítási időbe, ennek szabályozása lakáskasszánként eltér.

A lakástakarékpénztár üzletszabályzatában köteles a szerződés szerinti betétgyűjtési és hitelnyújtási tevékenység és az áthidaló kölcsön nyújtásának általános szerződési feltételeit meghatározni úgy, hogy az legalább a következőket tartalmazza: a lakás-előtakarékoskodó és a lakástakarékpénztár által teljesítendő szolgáltatások mértéke és gyakorisága, a késedelmes teljesítés jogkövetkezményei, a szerződés alapján teljesítendő betételhelyezés után járó kamat mértéke, a lakáskölcsön igénybevételének feltételei, a minimális megtakarítási hányad, a minimális értékszám (lásd később), a hitelképesség vizsgálata során figyelembe vett szempontok, a lakáskölcsön megtagadásának esetei, a lakáskölcsön kamatozása, illetve a teljes hiteldíj mértéke, a lakáskölcsönt igénylők között felállított sorrend meghatározásának módja, a kiutalásra kerülő szerződések meghatározása, a lakáskölcsön esedékessége és folyósításának lebonyolítása, a szerződés módosításának, különösen a szerződéses összeg felemelésének vagy csökkentésének, illetve a rendkívüli betételhelyezés feltételei és jogkövetkezményei, a szerződés felmondásának esetei és jogkövetkezményei, a betételhelyezés szüneteltetésének feltételei és maximális időtartama, valamint a betét átruházásának feltételei, az áthidaló kölcsön igénybevételének lehetőségei, és a lakáscélú felhasználás bizonyításának okiratai.

A lakástakarékpénztár köteles általános szerződési feltételeit oly módon meghatározni, hogy azok hosszú távon biztosítsák a lakás-előtakarékoskodók és a lakástakarékpénztár által vállalt kötelezettségek összhangját. (Az általános szerződési feltételek módosításához az MNB engedélyre van szükség.)

Léteznek olyan konstrukciók is, amelyekkel az előtakarékoskodás és a várakozási idő kiküszöbölhető. Ha a banki lakáshiteleknél alacsonyabb törlesztő részletekre vágyunk, akkor érdemes lehet a lakástakarékpénztári és a „szten-derd” banki szisztéma ötvözetét kipróbálni. Ebben az esetben az ügyfél azonnal hitelt kap a banktól, és közben elkezd előtakarékoskodni a lakástakarékpénztári szerződése értelmében, majd 4 év után a pénztár törleszti a banki hitelt az ügyfél helyett. A lakástakarékpénztárból ugyanis elvileg csak leghamarabb négy év

előtakarékoskodás után juthatunk hitelhez (illetve két év elteltével úgynevezett áthidaló kölcsönhöz, lásd később).

A lakástakarékpénztári konstrukció előnye, hogy vissza nem térítendő állami támogatás is jár hozzá (a 2018. október 16. előtt kötött szerződések esetében, lásd még utolsó alfejezet). Az állami támogatás családon belül ráadásul többszörözhető volt, tehát érdemesebb volt négy, 20-20 ezer forintos havi betétösszegű szerződést kötni, mint egy havi 80 000 forintos lekötést, ekkor ugyanis négyszer 72 000 Ft kerül pluszban a család számlájára. A minimális megtakarítási időszak 4 év, a maximális 10 év. Ha a megtakarítási időszak lejárt, de a 10 év még nem telt el, és nem szeretné felhasználni az összegyűjtött pénzt, akkor tovább takarékoskodhat.

2009. július 1-jén a magyar Országgyűlés módosította a lakástakarékpénztárakról szóló törvényt, mely értelmében a 2009. június 30-a után kötött lakás-előtakarékosági szerződéseknél megszűnt a 8 éves futamidejű konstrukció szabad felhasználásának lehetősége. Ennek célja az volt, hogy a támogatással egybekötött kontrakció valóban lakáscélú megtakarítási és támogatási forma legyen. (A többi feltétel és kedvezmény – állami támogatás, magas hozam, az egész futamidőre rögzített, kiszámítható feltételek, kedvező hitelkamatok és a kamatadó-mentesség – nem változott.)

Az ügyfél, amennyiben teljesíti a szerződésesben rögzített feltételeket, jogosulttá válik a kedvezményes hitel felvételére, mely nem kötelezettség, csak lehetőség. A hitel kiutalása azonban nem történik meg automatikusan, mivel a lakáskassza kiutalási időpontokat állapít meg. Azaz a pénztár határozza meg, hogy mely ügyfeleknek lehet a szerződéses összeget kifizetni, tehát kiszámítja a rendelkezésére álló kiutalási összeget. Ez a betétbefizetésekből, az állami támogatásokból, ezek hozamaiból, és a korábbi hitelekből visszakapott törlesztésekből számolják ki. A kiutalási összeg nagyságától függ, hogy a lakástakarékpénztár mennyi hiteligényt tud kielégíteni. Azt se felejtjük el, hogy a kiutalási összegből kell kifizetni a betéteket, az állami támogatást, ezek kamatait, a tőkepiacról felvett kölcsönök törlesztését, és ezek kamatait. Csak a fennmaradó rész szolgálhat fedezetül a kedvezményes kölcsönök folyósítására és mivel a kiutalási összeg nagyságát a pénztár nem tudja előre pontosan meghatározni, így nem vállalhat kötelezettséget arra, hogy pontosan mikor folyósítja egyes ügyfeleinek a kölcsönt.

Ezért csak azt a körülbelüli kifizetési időpontot közlik, amikor optimális esetben kapná az ügyfél a lakáskölcsönt (Huszár, 2006.).

A lakáskölcsön folyósításának feltételeit is teljesítenie kell az előtakarékoskodónak. Az előtakarékoskodónak meg kell takarítania a szerződésben rögzített összeget, a betétesnek el kell érnie a minimális megtakarítási időt, a szerződőnek el kell érnie az előírt minimális értékszámot (lásd később) és az ügyfélnek hitelképesnek kell lennie. (A hitelképesség vizsgálat a banki hitelezésnél szokványos szempontokra terjed ki, mint a jövedelem, fedezet, kezesek, stb.)

Azok között a kölcsönigénylők között, akik az alapfeltételeknek megfelelnek, sorrendet állapítanak meg. A sorrend megállapításának alapja az egyes ügyfelekhez rendelt értékszám. Az alkalmazott értékszám számítási módját az egyes lakástakarékpénztárak maguk határozzák meg. A pénztárak azonban nem azokat részesítik előnyben, akik nagyobb összeget takarítanak meg, hanem az jelent előnyt, ha a szerződő a szerződéses összeg minél magasabb hányadát takarítja meg, illetve a szerződéskötést követően, minél előbb befizeti a vállalt megtakarítást. A pénztár meghatározza a különböző konstrukcióinál érvényesítendő minimális értékszámot. Ennek az adott konstrukcióhoz kell illeszkednie, úgy, hogy biztosítsa a várható befizetések és kifizetések egyensúlyát.

Amennyiben a kiutalási összeg nagysága elegendő, minden, az alapkövetelményeket kielégítő hiteligénylő számára folyósítják a kölcsönt. Előfordulhat azonban az a helyzet, amikor a kiutalási összeg nem teszi lehetővé minden igény kifizetését. Ekkor játszik szerepet az értékszám által meghatározott sorrend. A pénztár megállapítja azt az értékszámot, amely teljesülése esetén (vagy az ezt meghaladó érték felett), kielégíti az ügyfelek hiteligényét, ez az értékszám a célértékszám (Szondi, 1999).

A lakástakarékpénztárak nyújthatnak áthidaló hitelt is ügyfeleiknek. Az áthidaló hitel nyújtására akkor kerül sor, amikor az ügyfél még nem érte el a megtakarítási időt, de számára szükséges a hitelfelvétel. (Például kedvező lehetősége nyílik lakásvásárlásra.) Az áthidaló kölcsön akkor nyújtható, ha a megtakarítási időszakból legalább két év eltelt, a szerződő a szerződéses összeg 25%-át megtakarította, az eddigiekben a szerződéses kötelezettségeinek eleget tett, és hitelképes. Az áthidaló kölcsön piaci kamatozású, ezt a pénztár folyósíthatja szabad eszközei terhére, vagy a tőkepiacról felvett forrásból. Az ügyfél a hitelfelvételt

követően tovább folytatja a megtakarítást, törleszti a hitelt és fizeti annak kamatait. A későbbiekben, amikor jogosulttá válik a kedvezményes lakáskölcsön felvételére, ezzel kiválthatja piaci kamatozású hitelét (Szondi, 1999).

6.6. A lakástakarékpénztárak működése

Létrehozásuk elsődleges célja az volt, hogy megteremtsék az állami támogatással rendelkező lakás-előtakarékosság zárt, biztonságos rendszerben történő lebonyolításának feltételeit.

A lakástakarékpénztárak a hatályos szabályozás szerint legalább kétmilliárd forint induló jegyzett tőkével alapíthatók kizárólag részvénytársasági formában, alaptervekenységként pedig csak betétgyűjtést és hitelnyújtást végezhetnek. A lakástakarékpénztárak tulajdonképpen specializálódott pénzüintézetek, csak lakás-előtakarékossági üzleti tevékenységgel foglalkozhatnak, ugyanakkor a lakástakarékpénztárakon kívül más pénzüintézet nem végezhet ilyen tevékenységet. A lakáscélú betétgyűjtés és hitelezés zárt körben történő szervezése ugyanis nagy biztonságot és speciális üzletpolitikát kíván, amit specializálódott pénzüintézetek tudnak igazán biztosítani⁴.

A lakástakarékpénztárak működésének általános jellemzői:

A kollektív előtakarékoság elve, zárt rendszerű működés

A német modellt követő magyar lakástakarékpénztárak zárt rendszerben működnek, ami azt jelenti, hogy a lakáskölcsön folyósítása más betétes megtakarításából, illetve a már hitelt kapott ügyfelek törlesztéseiből történik. A közös cél – lakáscél megvalósítása, finanszírozása – érdekében történő összefogás alapozza meg a lakástakarékpénztár működését. Hitelt csak az kaphat, aki maga is részt vett a kollektív előtakarékoságban, ezzel sajátos finanszírozási körforgás jön létre.

⁴ 1996. évi CXIII. törvény

Fix, alacsony kamatlábak

A lakástakarékpénztárak sajátossága az alacsonynak mondható, illetve a pénzpiac alakulásától független fix kamatlábak alkalmazása mind a betéteknél, mind a hiteleknél, amit a zárt, a tőkepiactól elkülönült rendszerük tesz lehetővé. A betéti oldalon elszenvedett kamatvesztéseget az alacsony kamattal nyújtott hitel lehetősége kárpótolja. A magyar lakástakarékpénztáraknál kialakult meghatározó kamatszint betétnél évi -1 – 1%, hitelnél évi 5 – 8%.

Szigorú működési szabályok

A kollektív előtakarékoság és a zárt rendszerű működés miatt várhatóan felmerülő várakozási és finanszírozási problémák miatt szigorú működési szabályokat határoztak meg. A szabad – hitelezésre időlegesen fel nem használt – pénzeszközök jelentős hányadát állampapírban kell tartani. A szabad pénzeszközök befektetéséből származó hozamnak a lakáskölcsönök kamatát meghaladó részét kiegyenlítési céltartalékba kell helyezni legalább a betétállomány 10%-ának eléréséig. A lakástakarékpénztár ugyanakkor teljes mértékben mentesül a kötelező jegybanki tartalék képzése alól.

Állami támogatás

A lakástakarékpénztári konstrukcióhoz állami támogatási rendszer tartozik (a 2018. október 16-a előtt kötött szerződések esetében). A betéthez közvetlen – adó és járulékmentes – állami támogatás kapcsolódik, amely ellensúlyozza a betétek alacsony kamat miatti reálértékvesztését. Ez a fajta támogatás a lakáshoz jutáshoz, felújításhoz stb. szükséges saját forrás előteremtésére ösztönöz, tehát azt támogatja, aki saját lakásproblémája megoldása érdekében képes és hajlandó erőfeszítéseket tenni.

Szakosított pénzügyi intézményi működés

A lakástakarékpénztárak specializálódott pénzügyi intézmények, csak lakás-előtakarékosági üzleti tevékenységgel foglalkozhatnak, ugyanakkor a lakástakarékpénztárakon kívül más pénzügyi intézmény nem végezhet ilyen tevékenységet.

A lakáscélú betétgyűjtés és hitelezés zárt körben történő szervezése ugyanis nagy biztonságot és speciális üzletpolitikát kíván, amit specializálódott pénzügyi intézményeknek tudnak igazán biztosítani. Lakástakarékpénztárt minimum 2 milliárd forint jegyzett tőkével szakosított pénzügyi intézményként lehet létrehozni, kizárólag zárt körben működő részvénytársasági formában.

Biztonságos működés

A lakástakarékpénztárak esetén, más pénzügyi szervezetekhez hasonlóan, kiemelt jelentőségű a biztonságos működés, ezt több szabályozási elem is szolgálja. A szabályozás a pénztárak vagyoni értékének megőrzését, fizetőképességük fenntartását célozzák.

A lakástakarékpénztár a törvényben meghatározott szerződés szerinti betétgyűjtésen és hitelnyújtáson, valamint áthidaló kölcsön nyújtásán kívül kizárólag a következő tevékenységeket végezheti:

- a lakástakarékpénztár szavatoló tőkéjének összesen 10%-át meg nem haladó mértékig tulajdoni részesedést szerezhet a Hpt. szerinti járulékos vállalkozásokban,
- a lakástakarékpénztár az MNB engedélyével, zárt rendszerű betétgyűjtés és hitelnyújtás esetén (csak a betétet elhelyezők részére nyújt hitelt), a szavatoló tőkéjének összesen 20%-át meg nem haladó mértékig tulajdoni részesedést szerezhet a Magyar Köztársaság területén székhellyel rendelkező lakástakarékpénztárban, vagy olyan devizakülföldinek minősülő hitelintézetben, amelynek fő tevékenysége lakás-előtakarékossági szerződés alapján történő betétgyűjtés és hitelnyújtás,
- lakáscélú finanszírozáshoz közvetlenül kapcsolódóan más pénzügyi intézmény, illetve biztosítóintézet részére pénzügyi szolgáltatás közvetítését (ügynöki tevékenységet) végezhet,
- lakáshitelnyújtáshoz kapcsolódóan ingatlanértékelési tevékenységet végezhet (Novotny, 2006).

A pénztár szabad eszközeinek legalább 50%-át készpénzben, számlapénzben, kincstárjegyben, a magyar állam által kibocsátott vagy garantált kötvényben kell tartani. A belföldi hitelintézeti bankközi betét, illetve az áthidaló kölcsön nyújtására szolgáló hányad nem lehet 20%-nál nagyobb. A lakástakarékpénztár szabad eszközei előző hónap utolsó napján meglévő állományának legfeljebb 30%-át fektetheti be jelzálog-hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevélbe.

A lakástakarékpénztár által felvett kölcsönök, illetve az általa kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok állománya alapesetben nem haladhatja meg a folyósított áthidaló kölcsöneinek állományát. A felvett kölcsönök állománya a kölcsönfelvételkor, illetve a hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsá-

tásakor nem haladhatja meg a betétállomány 40%-át. A felvett kölcsönök állományának alakulásáról a lakástakarékpénztárnak folyamatos adatszolgáltatás körében jelentést kell tennie a MNB-nek.

Továbbá az is egyfajta fékező erő, hogy a lakás-előtakarékoskodókkal kötött, érvényben lévő szerződések együttes szerződéses összege az új szerződések megkötésének időpontjában nem haladhatja meg a lakástakarékpénztár előző hónap utolsó napján érvényben lévő összes szerződéséből eredő szerződéses összeg 15%-át. A pénztárnak az ügyfelek védelmében egyfajta beépített „fékként” a már említett kiegyenlítési céltartalékot kell képezni, amennyiben a szabad eszközök hozama meghaladja a lakáskölcsönök átlagos kamatát. A tartalék abban a későbbi kedvezőtlen esetben kerülhet felhasználásra, ha a pénztár a lakáskölcsönök folyósítására piaci hitelt vesz fel, és ennek kamata meghaladja az ügyfelek által befizetett lakáskölcsön utáni kamatot.

A hosszú távú biztonságos működés érdekében a lakástakarékpénztáraknak egyéni és kollektív teljesítménymutatót kell megállapítani, amelyek előírt mértékeit a pénztáraknak teljesítenie kell. A kollektív teljesítménymutató azt fejezi ki, hogy az adott évben az állományból kikerülő összes szerződésre vonatkozóan mekkora az ügyfelek befizetéseinek és a kölcsönöknek az aránya, figyelembe véve a megtakarítási és a törlesztési időszakok hosszát is⁵.

A mutató számítása:

$$K = \frac{\sum_{i=1}^n \begin{pmatrix} a_i \\ r_i \end{pmatrix}}{\sum_{j=1}^m \begin{pmatrix} b_j \\ p_j \end{pmatrix}}$$

ahol

K = a kollektív teljesítménymutató

a_i = az állományból kikerülő i . szerződésre kifizetett összes betéti kamat, ami tartalmazza az állami támogatás után jóváírt betéti kamatot is

r_i = az i . szerződés betéti kamatlába

n = az állományból adott évben kikerülő szerződések száma

5 1996. évi CXIII. törvény, 215/1996. Kormányrendelet, 4/1997. Kormányrendelet

- b_j = a j. kiutalt szerződés lakáskölcsöne után fizetendő összes kamat és a lakáskölcsönhöz kapcsolódó kezelési költség
 p_j = a j. kiutalt szerződés lakáskölcsönére számított teljes hiteldíj mutató
 m = azoknak a szerződéseknek a száma, amelyekre a szerződéses összeget az adott évben kiutalták.

A kollektív teljesítménymutatónak el kell érnie legalább 1,0 értéket.

Az egyéni teljesítménymutató azt mutatja meg, hogy egy szerződés várható lefutása esetén miként alakul a vállalt megtakarítás és az igényelt hitel aránya, szem előtt tartva a megtakarítási és a törlesztési idő hosszát. Az egyéni teljesítménymutató számítása:

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

ahol

- E = egyéni teljesítménymutató
 a = az adott szerződésre kifizetendő összes betéti kamat, ami tartalmazza az állami támogatás után jóváírt betéti kamatot is
 r = az adott szerződés betéti kamatlába
 b = az adott szerződés lakáskölcsönére kifizetendő összes hitelkamat és a lakáskölcsönhöz kapcsolódó kezelési költség
 p = az adott szerződés lakáskölcsönére számított teljes hiteldíj mutató

A mutatónak 0,8 és 1,0 érték közé kell esnie. A mutató értékét a szerződéses feltételek megállapításakor tudják a pénztárak befolyásolni (Szondi, 1999).

A lakástakarékpénztárak működését a MNB folyamatosan figyelemmel követi. A lakástakarékpénztáraknak jelentéseket kell készíteni a MNB számára. A MNB a pénztárakhoz ellenőrt nevez ki, aki a pénztáraknál vizsgálja azok tevékenységét. Magyarországon a lakástakarékpénztárak az OBA (Országos Betétbiztosítási Alap) tagsági körébe tartoznak. Közösségi betétek (mint például lakásszövetkezetek betétei) esetén a kártalanítás összege a közösséget alkotó személyek száma szerint többszöröződik. A kártalanítás független a közösséget alkotó magánszemélyek egyéb betéteire fizethető kártalanítástól. Ezáltal megfelelő védelmet élveznek azok a közösségek, amelyek létrehozásának célja valamely, az állam számára is fontos érdek.

6.7. Az állami támogatás megszüntetése

2018. október 15-én nyújtották be az Országgyűlés elé a lakástakarék-pénztárakról szóló törvény módosítását, melynek lényege a megtakarítási konstrukció állami támogatásának megszüntetése volt. A döntés nem érintette a már megkötött lakás-előtakarékossági szerződéseket, állami támogatás a 2018. október 16-a után, azaz a törvény hatályba lépését követően megkötött, illetve meghosszabbított szerződések esetében már nem jár⁶.

A támogatás megszüntetésének indoklása az volt, hogy az LTP-k által szervezett megtakarításokból nem túl sok új lakás épült, melynek egyik oka az, hogy alapvetően kis összegű konstrukciókról beszélhetünk, a másik pedig, hogy a megtakarítási periódusok végén felvehető összegek felhasználása túlságosan sokrétű volt (Domokos, 2019). A lakásépítések és otthonteremtések támogatása a Kormány szándéka szerint nem szűnik meg, csak nem a lakáskasszákon keresztül történik, illetve egy mostani törvényjavaslat szerint a lakáspénztárak állampapírt forgalmazhatnak saját jogon vagy közvetítőként.

A továbbiakban is lehet lakástakarékpénztári megtakarítást kötni, ám az állami támogatás megszűnése miatt a régi kondíciókkal negatív a lakástakarékpénztárak által a megtakarítóknak kínált hozam. (Akciókat indíthatnak – a Fundamenta indított is –, ezekben pl. kamatbónuszokkal pozitív, bár alacsony hozam elérhető.) Egy kivétel van, az Aegon Magyarország Zrt. 2018 szeptemberében bejelentette, hogy október 1-jétől felfüggesztette értékesítési tevékenységét, új szerződéseket nem fogad el, melynek legfőbb oka az, hogy minden évben veszteséget termelt. Az is biztosra vehető, hogy az állami támogatás megszüntetése miatti szerződéskötés zuhanás és a lassan elfogyó üzletkör miatt a lakástakarékok számára elsődleges feladat költségeik optimalizálása, csökkentése⁷.

6 2018. évi LXIII. törvény

7 <https://bank360.hu>

6.8. Irodalomjegyzék

- Baka Istvánné, Dancsó József, Ligeti Sándor, Vágyi Ferenc Róbert, Szarvas Ferenc, Varga József, Kürthy Gábor, Baka Istvánné (szerk.), Kürthy Gábor (szerk.) (2012): Bankismeretek: Egyetemi tankönyv. Budapest: Tanszék Kft., 2012. 105 p. ISBN: 978-963-88777-4-1
- Dániel Zsuzsa (2004): Állam és piac – lakástámogatás, lakásfinanszírozás, reformok. *Közgazdasági Szemle*, LI. évf., 2004. február.
- Domokos László (2018): Lakástakarékok: már csak néhány napja maradt, ha lépni akar! Letöltve 2019. március 16-án a https://www.napi.hu/magyar_gazdasag/lakas-ltp-tamogatas-megszuntetes-szigorirtas.671616.html.671616.html linkről.
- Fellner Zita, Bereczki Ákos, Kovalszky Zsolt, Winkler Sándor (2018): Lakáspiaci jelentés. Letöltve 2019. április 18-án a <https://www.mnb.hu/letoltes/lakaspia-ci-jelentes-2018-november-hu.pdf> linkről.
- Ferencz Iván (2008): A lakáscélú hitelezés és a lakás-takarékpénztárak. Pázmány Péter Tudományegyetem, Heller Farkas Közgazdaságtudományi Intézet. Letöltve: 2019. február 18-án a <https://jak.ppke.hu/uploads/articles/13884/file/pp6.ppt> linkről.
- Hegedűs József, Várhegyi Éva (1999): A lakásfinanszírozás válsága a kilencvenes években. *Közgazdasági Szemle*, XLVI. évf., 1999. február
- Horváthné Kőkény Annamária (2009): A lakástakarékpénztári törvény és változásának hatásai. Szolnoki Tudományos Közlemények XIII., Szolnok. Letöltve: 2019. március 11-én a <https://docplayer.hu/546706-Horvathne-kokeny-annamaria-1.html> linkről.
- Huszár Lilla (2006): Jelzáloghitelezési rendszerek és a lakáspolitikai kapcsolatok bemutatása, nemzetközi összehasonlítás. Doktori (PhD) értekezés, NYME-KTK, Sopron.
- Kiss Gergely, Vadas Gábor (2006): A lakáspiac szerepe a monetáris transzmisszióban. *Közgazdasági Szemle*, LIII. évf., 2006. május.
- Kiss Kornélia (1996): A lakáselőtakarékoság új rendszere. *Bankszemle*, 1996., XL. évf. 5. szám.
- Kiss Kornélia (1996): A lakástakarékpénztárakról szóló törvény és a kapcsolódó rendeletek. *Bankszemle* 1996., XL. évf. 11-12. szám.

- KSH Lakás- és üdülőépítés (1960–). Letöltve 2019. március 14-én a http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_hosszu/h_zrs001.html linkről.
- KSH Gyorstájékoztató, Lakásépítések, építési engedélyek, 2018. I–III. negyedév. Letöltve 2019. március 14-én a <http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/gyor/lak/lak1809.html> linkről.
- Kovács Tamás (2011): A hitelintézeti rendszer története 1990-2008. In: Tatay, Tibor; Vágyi, Ferenc Róbert; Varga, József (szerk.) A pénzügyi intézményrendszer Magyarországon 2011. Sopron, Magyarország : Soproni Felsőoktatásért Alapítvány, (2011) pp. 376-391.
- Ligeti Sándor, Pesuth Tamás, Varga József (2019): Kereskedelmi bankok. In: Kürthy Gábor (szerk.) Pénzügytan. BUDAPEST: Budapesti Corvinus Egyetem, (2019) pp. 30-53., 24 p.
- Novotny Ádám (szerk.) (2006): Bank- és biztosítástan. EKF, Gazdaságtudományi Intézet.
- Palkó István (2017): Földindulásszerű változások a lakás-takarékpénztáraknál. Letöltve 2019. március 16-án a <https://www.portfolio.hu/finanszirozas/bankok/foldindulasszeru-valtozasok-a-lakas-takarekpenztaraknal.255493.html> linkről.
- Palkó István (2013): Így is lehet: nyeresre áll a lakás-előtakarékosság. Letöltve 2019. március 14-én a <https://www.portfolio.hu/finanszirozas/bankok/igy-is-lehet-nyeresre-all-a-lakas-elotakarekossag.185305.html> linkről.
- Parragh Bianka (2017): Monetáris hitviták. *Pénzügyi Szemle*, 2017/2. Letöltve 2019. március 11-én a https://www.penzugyiszemle.hu/documents/parragh-b-uj-atirt-2017-2-mpdf_20170717153013_89.pdf linkről.
- Szondi Ildikó (1999): Lakás-takarékpénztárak Magyarországon. ACTA UNIVERSITATIS SZEGEDIENSIS: ACTA JURIDICA ET POLITICA 57. Letöltve: 2019. február 20-án a http://acta.bibl.u-szeged.hu/7034/1/juridpol_057_fasc_010_001-026.pdf linkről.
1996. évi CXIII. törvény a lakástakarékpénztárakról.
215/1996. Kormányrendelet a lakáselőtakarékoság állami támogatásáról.
4/1997. Kormányrendelet a lakástakarékpénztár általános szerződési feltételeiről.
2018. évi LXIII. törvény a lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény módosításáról.
<https://www.mnb.hu/fogyasztovedelem/dontenem-kell/ongondoskodas/lakas-takarek>

Gazdasági hírek (letöltve 2019. március 1-16. között):

<https://bank360.hu/blog/lakastakarekpenztarak-mi-varhato-az-allami-tamogatas-megszunese-utan>

<https://bankmonitor.hu/cikk/lakasvasarlas-nagyon-gondold-meg-mielott-belevagnal-a-lizingbe/>

<https://www.oc.hu/ingatlanpiac/hirek/elemzesek/lakaspiaci-tanacsado-12>

<http://www.okoshitel.hu/Lakashitel/Ingatlanlizing.html>

<https://www.portfolio.hu/finanszirozas/bankok/nagy-bejelentest-tett-a-fundamenta.324415.html>