

Borsos András – Dancsik Bálint

Az ok, amiért még mindig drágábbak a hazai lakáshitelek

A magyar lakosság kiemelkedő mértékben preferálja a saját ingatlan birtoklását a lakásbérlettel szemben, így hazánkban különösen fontos szerepe van a lakáscélú hitelek árazásának. Ennek fényében nagy jelentőséggel bír, hogy Magyarországon az új kihelyezésű lakossági hitelek felára az elmúlt években tartósan a környező országok szintje felett alakult. Habár az utóbbi években a banki aktivitás növekedése és a gazdaság élénkülése kedvezően hatott az átlagos felárra, a fix kamatozású lakáscélú hitelek esetén az továbbra is jelentősen meghaladja a régiós átlagot. Az alábbi cikkben körbejárjuk a magas felárak kérdéskörét, valamint hogy milyen tényezők magyarázhatják a felárakban tapasztalható eltérést.

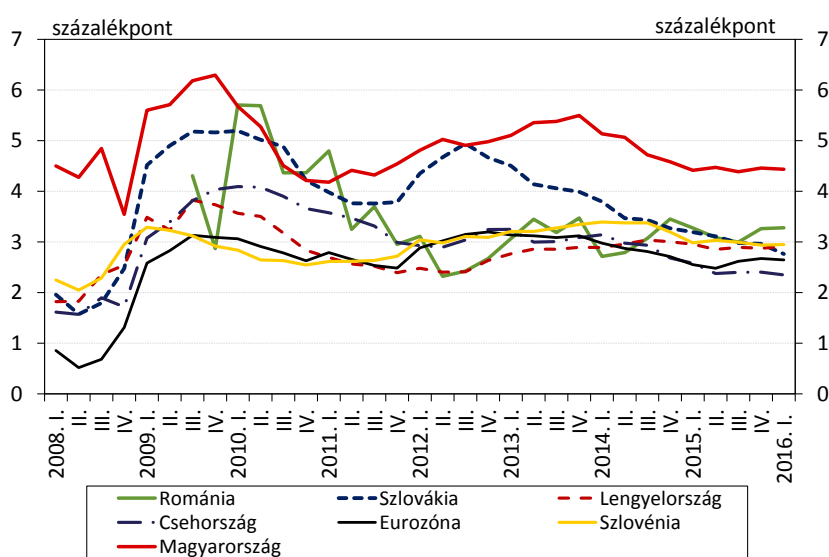
A lakossági hitelek kamatlábának nagysága **kiemelt szereppel bír** a háztartások **pénzügyi döntéseiben**. A **finanszírozás árát jelentő kamatláb meghatározza**, hogy az adósságszolgálat – adott hitelösszeg és futamidő mellett – **mekkora terhet ró a hitelfelvevőre**, így egy viszonylag **magas kamatláb a háztartások jelentős részét tudja elzárni** a hitelfelvétel lehetőségétől. Tekintettel arra, hogy a magyar lakosság a saját tulajdonú ingatlanokat részesíti előnyben a lakásbérlettel szemben, hazánkban különösen **nagy jelentősége van a lakáscélú hitelek árazásának**. Bár a Magyar Nemzeti Bank 2012 óta megtett kamatcsökkentő lépései révén **a korábban kiugróan magas alapkamat már a régiós országok szintjén** (sőt egyes régiós országok alatti szinten) tartózkodik, az alapkamat feletti **felár még mindig relatíve magas**. Ennek az a következménye, hogy a magyar háztartások a régiós országok többségéhez képest magasabb átlagos kamatláb mellett tudnak csak lakáshitelhez jutni.

A **kamatlábak meghatározása komplex folyamat**, amely egyaránt függ az adott ország és bankrendszer **intézményi háttérétől**, valamint az **adott bank sajátosságaitól** is. A megszabott kamatlábaknak képesnek kell lenniük arra, hogy kompenzálják a bankot a felmerülő **működési költségeikért, forrásköltségért és a hitelezési veszteségeikért**.

Az elmúlt években a forintban denominált **új lakáshitelek** 3 hónapos bankközi kamat feletti átlagos felára (szpred) érdemben **meghaladta az Európa egyéb térségeiben tapasztalható felárat** (1. ábra). Ezzel szemben a vállalati szegmensben megfigyelhető szpred a régiós átlagnak megfelelő szinten, vagy épp az alatt mozgott az utóbbi idő-

ben. Ez magyarázható azzal, hogy a relatíve kisebb kockázatú vállalatok által dominált vállalati hitelezés alacsonyabb felárat eredményez, másrészt az intenzív versenyt kikényszerítő nagyvállalatok esetében a bankok korlátokba ütköznek. Ennek megfelelően **e cikkben csak a lakáscélú hitelek árával foglalkozunk** és azon belül is csak a probléma sarokpontjait érintjük, míg a megállapítások mögött húzódó módszertant és részletes eredményeket a jövőben megjelenő, terjedelmesebb publikációban fogjuk kibontani.

1. ábra: A THM-alapú felár nemzetközi összehasonlítása a hazai pénznyújtott lakáscélú hiteleknél



Megjegyzés: 3 hónapos bankközi kamat feletti, THM alapú felárak.

Forrás: MNB, nemzeti jegybankok.

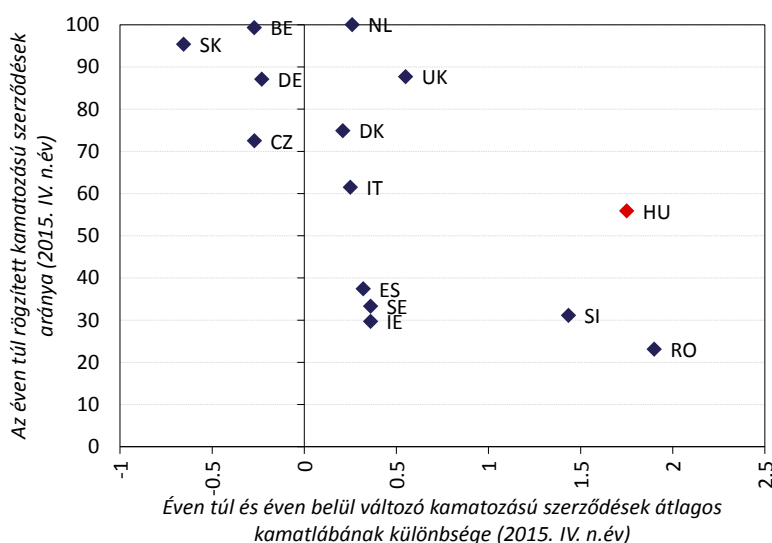
Bár 2014 óta az új lakáscélú hitelek átlagos teljes hitelköltség mutatója (THM) és a 3 hónapos pénzüpiaci kamat közötti különbség érdemben csökkent, a felár továbbra is mintegy 1,5 százalékponttal **megaladja a régió**, illetve 1,8 százalékponttal az **eurózána átlagát**. A javuló tendencia elsősorban a változó kamatozású hitelek kamatfelárában érhető tetten. E termékek felára már megközelítette a régiós szintet, miközben a fix kamatozású hitelek esetében továbbra is érdemi különbség látható.

A lakáscélú hitelek árazását érdemben befolyásolja, hogy **a bank az ügyfél által fizetendő kamatlábat milyen időtávra rögzíti**. A hosszabb időszakra, akár 5 évre rögzített kamatlábak jelenleg érdemben meghaladják a referenciakamathoz kötött, és így gyakrabban változó kamatozású ügyletek kezdeti kamatszintjét. E hitelek bankközi kamathoz képesti felárát részben a rövid és hosszú lejáratú kamatlábak közti eltérés, azaz **a hozamgörbe meredeksége határozza meg**. Amennyiben a bank rövid lejáratú

és/vagy változó kamatozású forrásból finanszírozza a hosszabb távon rögzített kamatú hiteleket, akkor az általa futott kamatkockázat miatt indokolt a felár emelkedése. A hozamgörbén kívül tehát a felárat befolyásolhatja az is, hogy a bankok számára milyen mértékben van lehetőség hosszú lejáratú, rögzített kamatozású források bevonására, illetve, hogy jellemzően milyen időtávra rögzítik a hitelkamatokat.

Az adatok alapján kitűnik, hogy **Magyarországon 2015 utolsó negyedében annak ellenére volt relatíve magas – több mint 50% – az éven túl rögzített kamatozású termékek aránya**, hogy a **fix és a változó kamatozású termékek kamatkülönbözete hazánkban volt az egyik legmagasabb** az Európai Unióban (2. ábra). Ez vélhetően azt jelzi, hogy a magyar hitelvevők egy része jelentősen **kockázatkerülőbb** a többi országban megfigyelnél, hiszen a **kamatláb változatlanságáért sokkal magasabb prémiumot is hajlandó megfizetni**. Ebben szerepet játszhat a **devizahitelezés során szerzett rossz tapasztalat is a törlesztőrészletek változékonyságát illetően**. Ez azonban nem általános jelenség, az ügyfelek egy szintén jelentős csoportja a legolcsóbb konstrukciókat keresi, amik jellemzően az éven belül változó kamatú hiteleket jelenti. A hitelvevők heterogenitásának értékeléséhez további elemzés szükséges, hiszen jelenleg nem ismert, hogy milyen tulajdonságok jellemzik a két, eltérő viselkedésű csoportot.

2. ábra: Az éven túl rögzített kamatozású hitelszerződések aránya az új kibocsátáson belül, valamint az éven túli és éven belül rögzített kamatozású szerződések kamatkülönbözete



Megjegyzés: az éven túl rögzített hitelek kamatlába esetében a legelterjedtebb konstrukciót, az 1-5 éves fixálást vettük figyelembe.

Forrás: European Mortgage Federation, nemzeti jegybankok.

Elemzésünk során megkíséreltük megmagyarázni a magyar bankok árazási viselkedését banki és ügyletszintű változók segítségével, majd a magyar mintán azonosított fontosabb változókat nemzetközi összehasonlításban is megvizsgáltuk. Az alábbiakban a legfontosabb eredményeinket mutatjuk be.

A banki működés természetes velejárója, hogy az adósok egy része jelentős késedelmbe kerül a törlesztéssel, vagy egyáltalán nem lesz képes teljesíteni az adósságszolgálatát. Az e **hiteleken elszendvedett veszteségekért a banknak a teljesítő ügyfelekre kiszabott kamatfelár révén kell kárpótolnia magát**. Így minél nagyobb a késedelmes törlesztők aránya, illetve a portfólión várható veszteség, annál nagyobb kamatfelár válhat szükségessé. A **várható veszteséget** egyrészt **gazdasági fundamentumok** (munkanélküliség, GDP változása, lakásárak alakulása) határozzák meg, másrészt a **jogi intézményrendszer hatékonysága** is érdemben befolyásolja azt a fedezetek érvényesítésének hatékonyságán keresztül. Fontos hangsúlyozni, hogy a hitelezési veszteségek várható mértéke múltbeli adatokon nyugszik, ami a magas nemteljesítő állomány hosszú távú hatását eredményezi az árazásban. Ez azt jelenti, hogy hiába sokkal jobb a jelenleg szerződött hitelek minősége, a múltbeli adatok alapján a bank tapasztalati alapon e hiteleket is kockázatosabbnak árazza. A magyar bankok **a nemteljesítő hitelek arányának eloszlása alapján a régió jobban sújtott országai közé tartoznak**, így ez a tényező is **szerepet játszhat a magasabb szpredek kialakulásában**.

További fontos faktor a **működési költségek szerepe**, amelyek magas mérlegfőösszeghez viszonyított aránya nagyobb szpredet indukál, hiszen a **banknak mindenképpen olyan árat kell meghatároznia, amivel lehetősége van nyereséget elérni**. A banki infrastruktúra fenntartása különösen magas költségekkel jár a relatíve nagy fiókhálózatot igénylő háztartási hitelezés esetében, de a nemteljesítő hitelek mérlegben tartása is növeli a működési költségeket. Az elérhető nemzetközi adatok alapján **a magyar bankrendszer a kevésbé költséghatékony bankrendszerek közé tartozik**.

Jelentős hatása van továbbá a felárakra **az egyéb eredménytételre relatíve kisebb súlyának** is: azon bankok, melyek **más szolgáltatásokból több jövedelmet tudnak generálni, jellemzően alacsonyabb szpredet képesek meghatározni**. A magyar bankszektor e változó tekintetében is valamelyest rosszabbul teljesít, mint a nemzetközi átlag. A **bankadó** is felmerülhet, mint potenciálisan a felárakat befolyásoló tényező, azonban ennek **hatása nem mutatható ki az új kihelyezésű hitelek esetén**,

és a [szakirodalom](#) alapján is a bankok inkább a már meglévő hitelállomány kamatainak módosításával hárították át ezt a többletköltséget.

A fentiekén túl a kamatlábnak tartalmaznia kell egy profit felárat is, amely révén **a tulajdonosok által elvárt hozamot teljesíteni tudja az intézmény**. A profit felár mértéke függhet a **piac szerkezetétől, az adott intézmény piaci erejétől, és a potenciális hitelfelvevők felkészültségétől** is. Ha a verseny intenzitása alacsony, és a leendő adósok pénzügyi tudatossága és árrugalmassága kismértékű, akkor az erősebb piaci szereplők a költségeket és **a minimális profit elvárásokat meghaladó kamatfelárat lehetnek képesek érvényesíteni**. Ezeket a mechanizmusokat alátámaszthatja, hogy az utóbbi években a banki aktivitás élénkülésével (ami a marketing költségeik emelkedésében is tükröződött) párhuzamosan csökkentek a hitelfelárok, illetve, hogy azon bankok, melyeknek több fiókjuk van, átlagosan magasabb szpredet állapítanak meg. Ez utóbbi eredmény ugyan **csak közvetetten mutatja a verseny hatását**, de arra utalhat, **hogy a lakosság egy része csak korlátozott számú bank közül választhat a települése közelében**, így ezek a **bankok erőfölényre tehetnek szert némely lokális piacon**, amit a kisebb verseny miatt az áraikban is érvényesíthetnek.

Amennyiben a felárok alakulásában az elmúlt 1-2 évben megfigyelhető kedvező tendenciák (tartós gazdasági növekedés, csökkenő hitelezési veszteségek, élénkülő verseny) folytatódnak, úgy idővel ledolgozhatjuk a régióhoz és Nyugat-Európához képest fennálló hátrányunkat. A felár **régiós átlagra csökkenése** a hitelfelvevők számára **havonta mintegy 4 ezer forintos megtakarítást** jelentene a jelenleg jellemző átlagos felvett hitelösszeggel számolva.

„Szerkesztett formában megjelent a Portfolio.hu oldalon 2016. július 21-én.”