



TÁJÉKOZTATÓ

AZ ORSZÁGGYŰLÉS

RÉSZÉRE

a Gazdasági Versenyhivatal által
a jelzáloghitel-piac szabályozásával
kapcsolatban fontosnak tartott
versenypolitikai kérdésekről

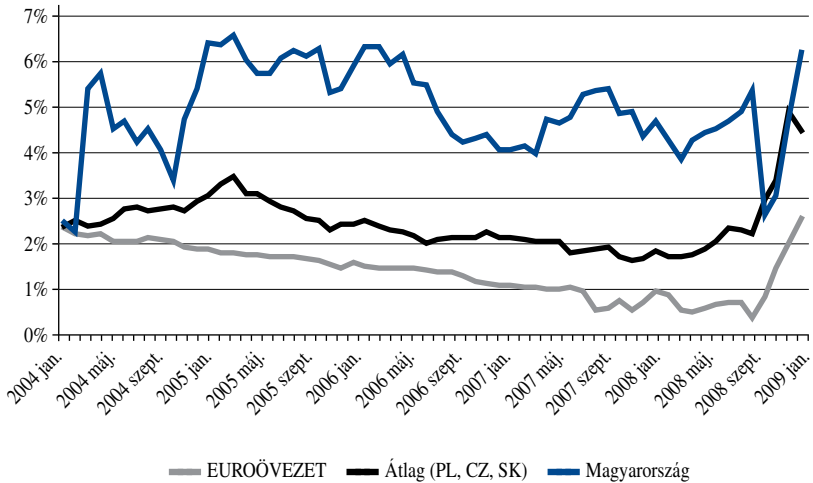
Tájékoztató a Gazdasági Versenyhivatal által a jelzáloghitel-piac szabályozásával kapcsolatban fontosnak tartott versenypolitikai kérdésekről

1. A Gazdasági Versenyhivatal (GVH) időről-időre versenyszempontú szakmai elemzéseket készít egyes piacokról, piaci jelenségekről, melyeknek célja általában a következő:
 - az adott piacra vonatkozó szabályozási munka segítése azzal, hogy a szabályozás egyik figyelembe veendő aspektusát, a versenyhez fűződő közérdeket nyomatékosan megjelenítse, a jogalkotás előkészítése során megalapozottabban képviselhesse;
 - a fogyasztói, társadalmi jólét növekedését gátló akadályok, szabályozási korlátok lebontásához szakmai segítséget adjon, új, nem kellően alátámasztott korlátozások kiépítése ellen felkészültebben tudjon fellépni;
 - a GVH által folytatott versenyfelügyeleti vizsgálatok szakmai megalapozottságának növelése érdekében támogatásokat, segítséget adjon a szakértőknek, saját vizsgálóinak;
 - feltérképezze a versenytörvény alkalmazásának lehetséges területeit, az egyes piacokon a verseny szempontjából megjelenő veszélypontokat, és a versenytörvény alkalmazhatóságának határait.
2. A más-más módszerekkel készülő elemzések egy része nem kerül nyilvánosságra, hanem a belső hivatali munka alapját képezi, más részét azonban a GVH különböző formákban a szakmai közönség vagy szélesebb nyilvánosság rendelkezésére bocsátja.
3. A GVH a közelmúltban több vizsgálatot is folytatott a jelzáloghitelezés területén. Ennek során olyan piaci jelek kerültek beazonosításra, amelyek alapján valószínűsíthető, hogy a jelzáloghitelek piacán a hatásos verseny előtt komoly akadályok állnak. A versenyfelügyeleti eljárások és ágazati vizsgálatok alapján ezek között az akadályok között fontos szerepet töltenek be a szabályozás sajátosságaiából fakadó gátak.
4. A GVH ennek megfelelően jelen füzettel szeretné összefoglalni és megjeleníteni, hogy a szabályozás mely elemeinek felülvizsgálatát tartja érdemesnek a jelzáloghitelek piacán.

A piac sajátosságairól

5. A lakáscélú jelzáloghitelek állománya az elmúlt évtizedben rendkívül jelentős bővülésen ment keresztül Magyarországon. Ebben rendkívül fontos szerepet játszott 2001-ben az állami támogatási rendszer változása, amelynek következtében a jelzáloghitel-piac gyors növekedésnek indult.
6. A lakástámogatások szigorúbbá válása 2003-tól kezdődően nem okozta a növekedés leállítását, viszont annak súlypontját áthelyezte a devizaalapú hitelek irányába. A devizahitelek népszerűségét elsősorban a kedvezőbb törlesztőrészek és kamatok okozták, ami elsősorban a forint rendkívül kedvező árfolyam-alakulásának volt köszönhető.
7. Mivel a lakosság számára folyósított lakáscélú hitelek jellemzően hosszú távúak, a hitelnyújtóknak a lejáratú összhang biztosításához hosszú távú forrásokra lett volna szüksége, amelyek jellemzően nem álltak rendelkezésre. Ennek következtében karakterisztikussá vált a jellemzően a külföldi anyabankok által biztosított rövidtávú források szerepe a hazai bankok finanszírozásában.
8. A pénzügyi válság során fellépő likviditási nehézségek következtében ez a probléma különösen élesen jelentkezett, amikor a rövid távú források árának nagymértékű ingadozása következtében a hitelnyújtók költségei gyorsan és nagymértékben változtak. A változások következtében az ügyfelek gyakran szembesültek számukra nehezen értelmezhető és előre nem kiszámítható változtatásokkal.
9. A források költségében bekövetkező változásokat a hitelnyújtók általában korlátozottabb mértékben hárították át az ügyfelekre, ami jelentős részben annak is volt köszönhető, hogy a magyarországi jelzálogpiaci hitelezés felfutása magas kamatfelárak mellett ment végbe, és ez a hitelnyújtó bankok nyereségére is jótékony hatással bírt.
10. Az alábbi ábra szerint a magyarországi bankok által érvényesített kamatok és az adott piacra irányadó jegybanki alapkamatok különbsége a jelzálog-hitelezés területén jelentős eltérést mutat nemcsak az eurózóna országaitól, hanem a visegrádi országok értékeitől is.

Lakáshitelek, kamatfelárak (2004-2009)



11. Az ábrán látható, hogy a magyar kamatkülönbség az utóbbi években lényegesen meghaladta a visegrádi országokban érvényesített kamatkülönbségeket. Ennek természetesen számos oka lehet (kisebb piacméret, magasabb kockázati prémiumok, eltérő országkockázat), azonban versenyszempontból mindenképp elgondolkoztató, hogy ilyen jelentős kamatfelárak mellett miért nem alakulnak ki jelentős különbségek az egyes hitelintézetek által érvényesített árak között (árverseny hiánya).
12. Szintén elgondolkoztató, hogy a kamatkülönbség mértéke nagyon hasonló személyi hitelek és lakáscélú jelzáloghitelek esetén, holott az utóbbiakat jóval kevésbé tekintik kockázatosnak. Ennek eredményeként adódik, hogy a jelzáloghitelek esetében megfigyelhető kamatkülönbség két-háromszorosa is lehet a vizsgált időszak során a visegrádi országokban tapasztalt különbségnek jelzáloghitelek esetén.
13. A GVH tevékenysége során számos piaci jelzést észlelt arra vonatkozóan, hogy a jelzáloghitel-piacokon a verseny korlátozódhat, a társadalom és a fogyasztók érdekei sérülhetnek. Ennek érdekében a GVH több előkészítő kutatás után 2007-ben ágazati vizsgálatot indított a pénzügyi szektorban, amely a bizonyos banki termékek közti váltást vizsgálta. A vizsgálat során kiemelt figyelem kísérte a jelzáloghitel-termékek területét.

Az ágazati vizsgálat eredményei és javaslatai a jelzáloghitelek területén

14. A GVH vizsgálatának megállapításai szerint a váltással kapcsolatos nehézségek következtében a vizsgált hitelpiacokon a jellemzően hosszútávú szerződéses kapcsolatokban jelentős aszimmetria figyelhető meg a szolgáltatók javára. A versenyre káros szerződéses aszimmetria jelentős mértékben a váltással kapcsolatos nehézségekre vezethető vissza; az elvégzett ökonometriai vizsgálatok is azt bizonyítják, hogy a váltási költségeknek a fogyasztói döntéshozatalban jelentős szerepük van. A GVH vizsgálata során négy olyan területet azonosított a szabályozásban, amelynek fejlesztésével javítható lenne a hatásos verseny érvényesülése.
15. A GVH vizsgálatának megállapításai szerint a vizsgált hitelpiacokon a váltás jelentős explicit díjak megfizetésével jár. Az elemzés során a GVH becslést készített a váltáshoz kapcsolódó ki- és belépési költségekre. Ennek alapján ezeken a piacokon az explicit váltási díjak rendkívül jelentősek, azok minimális mértéke a lakáscélú jelzáloghitel piacon a hitel jelenértékének 4-8%-a. Ez azt jelenti, hogy a hitelnyújtók a már leszerződött ügyfelek és az új ügyfelek között érdemben képesek különbséget tenni, hiszen a leszerződött ügyfelek esetében a váltással járó többletköltségek következtében magasabb árak érvényesíthetők.
16. Az árak összehasonlíthatóságában meglévő hiányosságok nemcsak nehezítik a fogyasztók számára a bankok ajánlatainak értékelését, hanem a piac szegmentálását is egyszerűsítik a pénzügyi szolgáltatók számára. Az árak összehasonlíthatóságának hiánya nem pusztán a váltáshoz kapcsolódóan korlátozza a verseny érvényesülését, hanem új szerződéskötések esetében is nehézségeket okozhat.
17. A vizsgálat megállapította, hogy a hitelnyújtók által alkalmazott egyoldalú szerződésmódosítások gyakorlata alapvetően ellehetetlenítette egyes piaci automatizmusok megfelelő működését. A módosítások alkalmazásának korábbi gyakorlata tartalmában túlzottan széleskörű volt, formájában pedig nem biztosított a fogyasztók számára megfelelő lehetőséget arra nézve, hogy érdemben reagálhassanak az általuk esetlegesen elfogadhatatlannak tekintett változtatásokra.
18. A vizsgálat a váltást jelentősen megnehezítő tényezőként azonosította még az állami támogatások hordozhatóságának hiányát, aminek következtében számos olyan fogyasztói csoport létezik, akik számára hitelkiváltáskor már nem áll rendelkezésre olyan kondíciójú termék, mint a szolgáltatás igénybevételének kezdetekor. A támogatások hordozhatóságának hiánya miatt a fogyasztónak nemcsak a váltási költségek megfizetésével, hanem az állami támogatások elvesztésével is számolnia kell, ami egyértelműen a hitelkiváltási döntés ellen hat.

19. A GVH az ágazati vizgálatról készített jelentésében a fenti problémák megoldására tett javaslatot. A továbbiakban részletesen ismertetjük a jelentős részben a GVH javaslatai alapján megvalósult jogalkotási folyamat legfontosabb fejleményeit.

Jogszabályalkotás a GVH javaslataival kapcsolatban

Miért volt szükség módosításra?

20. A GVH már az ágazati vizgálat jelentésének közzétételét megelőzően több fórumon jelezte, hogy a piac megfelelő működése érdekében bizonyos szabályok módosításra szorulnak. A GVH a szabályozási változások kiemelt elemének tekintette az egyoldalú szerződésmódosítások gyakorlatának helyes mederbe terelését.
21. Az egyoldalú módosításokkal kapcsolatos változtatásokra azért volt szükség, mert a módosítás előtt hatályos szabályok alapján a bankok gyakorlata az alábbiakban röviden kifejtetteknek megfelelően nagyban hozzájárult hitelszerződések esetén a szerződéses aszimmetria kialakulásához és fenntartásához, ellehetlenítette egyes piaci automatizmusok működését, és gyengítette a hatékony működésre ösztönzést.
22. Az egyoldalú módosítások következtében a hitelnyújtók olyan szerződési feltételeket készítettek, amelyek nemcsak külső körülmények változása, hanem a hitelnyújtó belső döntései következtében is lehetővé tették a változtatást. A magas explicit váltási díjak következtében az ügyfelek kénytelenek voltak elviselni a számukra kedvezőtlen változtatásokat, ráadásul több esetben a hitelnyújtók éppen a váltás explicit költségeit (a kilépési díjakat) változtatták meg.
23. A parttalan tartalomhoz ugyancsak kifogásolható forma párosult, mivel a szabályozás az egyes változtatásokról történő értesítést csak hirdetményi formában, tizenöt napos határidővel tette kötelezővé. Ennek következtében a fogyasztók a legtöbb változással már csak úgy szembesültek, hogy érdemi válaszlépések megtételére nem nyílt lehetőségük.
24. Az egyoldalú módosítások gyakorlata nemcsak az egyes fogyasztókat tette kiszolgáltatottá, hanem általánosságban is erősítette a szerződéses aszimmetriát, mivel annak hatására a fogyasztók megkötött szerződésük esetében csak tizenöt napig lehettek biztosak abban, hogy valóban a szerződésük megkötésekor hatályos kondíciók lesznek irányadóak. Ez nyilvánvalóan gyengítette a fogyasztók ösztönözöttségét a váltásra, aminek következtében a szerződéses aszimmetria tovább erősödött.

25. A hatásos verseny korlátozódása ráadásul a források összetétele tekintetében is éreztette hatását. Az ellenőrizetlen módosíthatóság ugyanis a bank szempontjából segíti a lejáratú összhang hiányában rejlő problémák kezelését, mivel a hitelnyújtó szinte tetszőlegesen háríthatja tovább ügyfeleire a kockázatokat, ami a hitelnyújtó kockázatkezelési tevékenységének relatív fontosságvesztéséhez vezet. Ez a fajta továbbhárítás viszont azt eredményezi, hogy ezek a kockázatok a pénzügyi közvetítő rendszeren egyszerűen „átfutnak”, ami összgazdasági szempontból a pénzügyi közvetítés kevésbé hatékony formáját eredményezi.

A GVH javaslata

26. A GVH a fogyasztók jóléte, a verseny és a társadalmi hatékonyság érdekében olyan szabályozás kialakítását kezdeményezte, amely kezeli az egyoldalú szerződésmódosítások gyakorlata által a hitelpiacokon generált problémákat.
27. A módosítási javaslat elsősorban arra irányult, hogy a már megkötött, illetve jövőben kötendő szerződéseknél
- a hitelintézetek ne alkalmazhassanak olyan kikötéseket, amelyek kapcsán saját, minden külső körülménytől független döntésükkel változtathatják meg a szerződés feltételeit,
 - a külső körülményekhez kapcsolódó módosíthatóságra olyan megoldás alakuljon ki, amely a módosításokat mind időpontjuk, mind mértékük tekintetében kiszámíthatóvá és ellenőrizhetővé teszi, megszüntetve az egyoldalú banki előnyöket különösen a fogyasztó számára kedvező változások késleltetése, illetve a mértéktől való eltérés iránya és aránya vonatkozásában,
 - váljon transzparenssebbé a fogyasztók számára a hiteltermékek árazása,
 - az ügyfeleket – ésszerű, az adott banki termék jellegzetességeihez igazodó értesítési formát és időt biztosítva – tényleges döntési helyzetbe hozzuk a módosítás elfogadását vagy elutasítását illetően.
28. A javaslatok megvalósítása érdekében a GVH 2008 tavaszán egyeztetéseket kezdeményezett különböző minisztériumok (SZM, GKM, IRM), a PSZÁF és a Bankszövetség bevonásával. Az egyeztetéseken a GVH az egyoldalú szerződésmódosítások mellett azt az álláspontot képviselte, hogy a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény is módosításra szorul, mivel az akkor hatályos jogszabály megengedte, hogy a bank a teljes futamidőre vonatkozóan elmaradt hasznát érvényesíthesse az ügyfél irányába.

Törvényjavaslat és parlamenti viták

29. A GVH-val és szakmai szervezetekkel nem egyeztetve, de valószínűsíthetően a fenti kezdeményezésektől nem függetlenül a Pénzügyminisztérium 2008. december 23-án T/8381. számon törvényjavaslatot nyújtott be a parlamentnek a pénzügyi közvetítőrendszer felügyeletét érintő egyes törvények módosításáról, amely az egyoldalú szerződésmódosítások kérdését is kezelni szándékozta.
30. A törvényjavaslat az egyoldalú szerződésmódosításokkal kapcsolatban elsősorban az ingyenes kilépés lehetőségével kívánta erősíteni a fogyasztók helyzetét a hosszútávú szerződéses kapcsolatokban: ennek értelmében amennyiben a fogyasztók nem fogadják el a számukra kedvezőtlen módosításokat, ingyenesen kiléphetnek a szerződésükből. A javaslat ennek megvalósítása érdekében magasabb követelményeket állított az ügyfélértesítéssel szemben, valamint igyekezett gátat szabni a módosíthatóságnak azzal, hogy biztosította a fogyasztókra kedvező változások továbbadását is.
31. A törvényjavaslat megismerése után a GVH jelezte, hogy bizonyos kérdésekben a javaslat pontosítását, illetve fejlesztését tartja kívánatosnak. Ezek az erőfeszítések azt eredményezték, hogy az eredeti törvényjavaslatához képest a végleges törvényszöveg több, a fogyasztókra nézve előnyös módosítására került sor.
32. A módosítások elemei közül kiemelendő, hogy a törvény rendelkezései nemcsak a törvény hatályba lépése után kötött szerződésekre, hanem a törvény hatályba lépése előtt kötött szerződések a hatályba lépés utáni módosításaira is irányadók. A GVH álláspontja szerint ugyanis ahhoz, hogy a szabályozás érdemben segíteni tudja a piac hatásos működését, arra is szükség volt, hogy a módosíthatóság korlátozása a már megkötött szerződések esetében is alkalmazásra kerüljön, hiszen az érintett (jellemzően hosszú távú) szerződések rendkívül magas száma következtében a hitelkiváltási piacon folyó versenyt a módosíthatóság jelenlegi rendszerének fenntartása hátrányosan érintené.
33. A GVH javaslatai alapján megvalósult módosítások között szintén fontos helyet foglal el az érintett szerződések körének kiterjesztése. Tekintettel arra, hogy a mikrovállalati fogyasztók a lakossági fogyasztóktól nem különböznek lényegesen, a parlamenti egyeztetések során sikerült elérni, hogy a törvény hatálya ezekre a szerződésekre is kiterjedjen.

A módosítás következtében megvalósuló új rendszer

34. A 2009. évi XIII. törvényt az Országgyűlés március 23-án fogadta el, a jogszabály a Magyar Közlönyben április 3-án jelent meg. Az egyoldalú szerződésmódosításokkal kapcsolatos változások a törvény kihirdetését követő 120. napon, 2009. augusztus 2-án lépnek hatályba.

35. A törvény hatályba lépése után a szabályozás legfontosabb elemei a következők lesznek.
- **Ingyenes felmondás:** A szerződés számára kedvezőtlen módosítása esetén a fogyasztó ingyenesen felmondhatja a szerződést.
 - **Személyre szóló értesítés:** Az adott szerződéskörben a módosítás hatályba lépése előtt hatvan nappal előre értesíteni kell az ügyfelet, postai úton.
 - **Egyértelműsítés:** A változásoknak egyértelmű ok-okozati viszonyban kell állniuk a módosítással. A jelenlegi szabályozás természetesen még jelentős manőverezési lehetőséget hagy, de pontosabb támpontokat ad a jogszerűség megítéléséhez.
 - **Referencia-kamatlábak termékek:** A változtatható kamatozás helyett a valódi változó kamatozás előtérbe kerülése várható annak következtében, hogy a referencia kamatlábhoz kötött termékek esetében nem él az ingyenes felmondás, illetve az értesítési kötelezettség közti tájékoztatási időszak.
 - **Új díjak bevezetésének tilalma:** Ez a rendelkezés hivatott biztosítani azt, hogy a változások nyomon követhetőségét ne befolyásolhassák új, kreatív tartalmú díjak.
36. Az új szabályozás úgy igyekszik kezelni a szerződéses aszimmetriából fakadó versenyproblémákat, hogy lehetővé teszi az ügyfeleknek, hogy megfelelő időben kapott értesítés alapján döntsenek arról, hogy elfogadják-e az adott módosítást, vagy inkább más hitelnyújtóhoz fordulnak. Ez a lehetőség hatékony működésre hivatott rászorítani a hitelnyújtókat, hiszen indokolatlan emelések esetén ügyfeleik valószínűbb elvesztésével kell számolniuk.
37. Természetesen a kilépési költségek kiiktatása önmagában nem szünteti meg az összes váltási költséget, de jelentősen csökkenti azokat. Ennek a fajta megoldásnak hiányossága lehet a fogyasztók szempontjából, hogy továbbra is jelentős belépési és keresési költségekkel kell szembesülniük, bár a közelmúlt tapasztalatai alapján ezek egy részét – ha néha csak formálisan is – a verseny csökkenti.
38. A hitelintézetek szempontjából a jelenlegi szabályozás annak a kockázatát növeli, hogy egy kedvezőtlen változtatás esetén – még akkor is, ha az ügyfél azt jogosnak érzi – megnyílik az ingyenes előtörlesztés lehetősége. Ezért még az indokolt változtatások esetén is tartaniuk kell a hitelintézeteknek attól, hogy ügyfeleik előtörlesztési hajlandósága megnő.
39. Ez ellen a lehetőség ellen nyújt védelmet a referencia-kamatlábhoz kötött változó kamatozás esete, ami előre kalkulálható kockázatok változása esetén az ügyfélterhek automatikus változását

okozza – az ingyenes kilépés lehetősége nélkül. Természetesen a referencia-kamatozás az ügyfeleknek is nyújt kedvezményeket, hiszen az ügyfélterhek automatikus továbbadásának biztosítása jelentős érték a pénzügyi piacokon, ahol a kedvező változásokat a hitelintézetek hagyományosan ragadósan, lassabban adják tovább.

40. A referencia-kamatlábhoz kötött kamatozás előnyben részesítése mellett a módosítások további korlátját jelenti, hogy amennyiben egy hitelnyújtó a változtatás esetén valamely külső tényező változására hivatkozva módosítja a feltételeket, akkor az adott tényező ellenkező irányú, az ügyfél számára kedvező változtatása esetén az ellenkező irányú változtatást is végre kell hajtania.
41. A szerződésmódosítások ellenőrizhetőségét szolgálja az a tétel is, hogy a szerződés nem módosítható új díjak bevezetésével.

Jelzáloglevéllel fedezett kölcsönök

42. A törvénymódosítás során éles vita alakult ki a jelzáloghitelek egyes típusai tekintetében. A törvény végső szövegezése a GVH részvételével zajlott viták végeredményétől eltérően a jelzáloglevéllel fedezett hiteleket kivételként kezeli, és azokra a törvény hatálya nem terjed ki.
43. A jelzáloglevéllel fedezett kölcsönök kivételével a törvény egyidejűleg módosította a jelzálog-hitelintézetekről szóló törvény előtörlesztésre vonatkozó szabályait is. A korábbi szabályozás, ami szerint a jelzálog-hitelintézet előtörlesztés esetén „elmaradt hasznát” érvényesíthette, valamint kizárhatta a végtörlesztést, úgy módosult, hogy „a jelzálog-hitelintézet jogosult a lejárat előtti visszafizetéssel járó költségeit érvényesíteni”.

A jelzáloglevelek specialitásáról

44. A GVH álláspontja szerint a jelzáloglevéllel történő finanszírozás privilegizálása a szabályozásban nem feltétlenül indokolt.
45. A jelzáloglevéllel történő finanszírozás Magyarországon a jelzálog-hitelintézetekhez kapcsolódik, amelyek szakosított hitelintézetként működnek. A finanszírozás specialitása a jelzáloglevél, ami egy tipikusan hosszabb távra szóló forrásgyűjtő papír. Magyarországon a jelzálogleveleket csak jelzálog-hitelintézetek bocsáthatják ki, amelyekre a vonatkozó törvények értelmében prudenциális többlétszabályok vonatkoznak.
46. A jelzáloglevelek további sajátossága, hogy az állami támogatások egyik legnépszerűbb formáját csak jelzáloglevelek segítségével lehetett igénybe venni, aminek következtében ezek iránt a termékek iránt speciális kereslet is jelentkezett.

47. A jelzáloglevelek prudenciális szempontból kedvező tulajdonsága, hogy jellemzően hosszabb távú forrásbevonó papírként funkcionálva mérséklék a lejáratí összhang hiányát a jellemzően rövid távú forrásokkal rendelkező piacon.
48. A jelzáloglevelek a prudenciális ellenőrzés szempontjából kétségtelenül meglévő előnyei mellett fontos tisztázni azt, hogy versenyszempontból van-e olyan sajátossága a jelzálogleveleknek, amelyek azok privilegizált kezelését indokolja, illetve léteznek-e olyan kockázatok, amelyek a versenyszabályok konzisztens érvényesítése esetén a prudenciális ellenőrzés, a pénzügyi stabilitás érdekeit sértenék.
49. A jelzáloglevéllel történő finanszírozást vizsgálva az valószínűsíthető, hogy versenyszempontból a jelzáloglevéllel finanszírozott ügyletek nem tartalmaznak olyan specialitást, ami a fenti szabályozási logika alól történő mentesítésüket indokolná. A jelzáloglevéllel történő finanszírozás esetében ugyanúgy fennáll a szerződéses aszimmetria, éppúgy lehetséges a külső változásokon túl a rossz üzletpolitikai döntések fogyasztókra hárítása, azaz ugyanúgy fennáll a hatékonytalan működésre történő ösztönzöttség.
50. A jelzáloglevéllel történő finanszírozás esetén az ingyenes kilépés kapcsán ugyanazok a morális kockázatok állnak fenn, mint a többi hiteltermék esetében, vagyis hogy az ügyfelek kedvezőtlen módosulás esetén ingyenesen léphetnek ki a szerződésből – még akkor is, ha a módosítást jogosnak érzik. Amennyiben a jelzálog-hitelintézetek esetében nem érvényesül a többi jelzáloghitelt nyújtó hitelintézetre érvényes szabályozás, az pont azt fogja eredményezni, hogy a jelzálog-hitelintézetek tovább élvezhetik azt a szerződéses aszimmetriát, amelyet a törvényhozás a többi hitelintézet esetében indokoltnak látott korlátozni.
51. A hosszú távú források (jelzáloglevelek) versenyszempontból egyáltalán nem indokolják a jelzáloglevéllel történő finanszírozás megkülönböztetését. A GVH szakmai egyeztetésre érdemesnek tartja azoknak a prudenciális szempontoknak a megvizsgálását és számszerűsítését, amelyeket a szabályozás jelzáloglevelekkel finanszírozott kölcsönökre történő kiterjesztése esetén figyelembe kell venni.

A GVH ajánlásai a jelzáloghitel-piaci verseny fejlesztése érdekében

52. A jelzáloglevelek sajátos forrásgyűjtő szerepét elismerve, a GVH javasolja, hogy az egyoldalú szerződésmódosítások rendszerének új szabályozása kerüljön kiterjesztésre a jelzáloglevéllel fedezett kölcsönökre is.

- 53.** A szabályozás ezirányú fejlesztése mellett a GVH az ágazati vizsgálathoz a szabályozóktól és piaci szereplőktől érkezett pozitív visszajelzések alapján javasolja, hogy az Országgyűlés teremtse meg az állami támogatások hordozhatóságának lehetőségét, mivel az a váltáshoz az adott termék esetében elengedhetetlenül szükséges.
- 54.** A szabályozás minél hatásosabbá tétele érdekében a GVH ugyancsak javasolja, hogy az előtörlesztési díjak mértékét a fogyasztási hitelekre vonatkozó európai uniós szabályozás magyarországi átültetése kapcsán ne csak a fogyasztási kölcsönök, hanem a jelzáloggal fedezett kölcsönök esetében is rögzítsék.

Kitekintés - A jelzálogpiacokról az Európai Unióban

- 55.** A jelzálogpiacok működése nemcsak Magyarországon kelt érdeklődést, hanem európai szinten is több szabályozási kezdeményezés foglalkozik ezzel a témával. Ezek közül kiemelendő az Európai Unió Fehér Könyve, és az ahhoz kapcsolódó kutatások és egyeztetések. Egy tanulmány szerint az EU jelzálogpiacainak integrációjából eredő potenciális gazdasági haszon az elkövetkező tíz évben az EU-s GDP 0,7%-ára és a lakossági fogyasztás 0,5%-ára becsülhető.¹ A becsült haszon a hitel nyújtók megnövekedett hatékonyságából és a rendelkezésre álló termékek nagyobb választékából származik.
- 56.** Az Európai Unió Bizottsága 2007 végén Fehér Könyvet jelentetett meg az EU jelzáloghitel piacainak integrálásáról.² A Fehér Könyv az EU jelzáloghitel-piacainak versenyképességét és hatékonyságát kívánja előmozdítani a határokon átnyúló szolgáltatás elősegítésén, a termékkínálat bővítésén, a fogyasztók bizalmát serkentő és az ügyfelek mobilitását támogató intézkedéseken keresztül.³
- 57.** A Bizottság megállapításai szerint a GVH hivatkozott ágazati vizsgálatának tárgyát képező ügyfélmobilitás a piacok versenyképességének egyik fontos eleme, és hatással lehet a piaci verseny mértékére. A Bizottság értékelése az ügyfélmobilitás kapcsán kiemeli az átlátható árak és az árukapcsolás korlátozásának jelentőségét.
- 58.** A konkrét feladatok kapcsán a Bizottság a jelzálogpiacokon a kulcskérdések között tárgyalja az előtörlesztés, a szerződéskötést megelőző tájékoztatás minőségének és az információ összehasonlíthatóságának javítását, valamint a felelős hitelfolyósítás kérdését.

1 The Cost and Benefits of Integration of EU Mortgage Markets (Az EU jelzálogpiaci integrációjának költségei és előnyei), London Economics, 2005. augusztus 5.o.

2 White paper on the integration of EU Mortgage Credit Markets (2007. december 18.)

3 A továbbiakban ebben az anyagban csak a közvetlen versenyhatással bíró kérdésekre térünk ki, és nem érintjük az elsősorban prudenciális, a versenyfolyamatra pedig közvetetten ható kérdéseket (mint például a felelős hitelezés).

59. A Bizottság határozott szándéka, hogy a tagállamokkal és az Európai Parlamenttel együtt felméri, hogy hogyan alakítható ki egy megfelelő európai előtörlesztési rendszer. Ennek kapcsán a Bizottság fel kívánja mérni az előtörlesztéssel kapcsolatban kínálkozó különféle politikai lehetőségek (status quo, szerződéses opció vagy kötelezően biztosítandó jog, az előtörlesztési díj mértéke stb.) költségeit és hasznát.
60. A tájékoztatással kapcsolatban fontos üzenet, hogy lakáshitelekre vonatkozó magatartási kódex⁴ jelenlegi formájában nem elégséges a piac hatékony működésének biztosítására, továbbá a vonatkozó összehasonlítható mutatók nem megfelelőek. A jövőre vonatkozóan a Bizottság a lakáshitelekhez használt európai szabványosított információs adatlap (ESIS) felülvizsgálatát tervezi, valamint megvizsgálja, hogy a fogyasztói hitelről szóló irányelv THM-re vonatkozó rendelkezései kiterjeszhetőek-e a jelzáloghitelre.
61. A Bizottság úgy gondolja, hogy a jelzáloghitel nyújtóknak és a közvetítőknek elő kell írni, hogy a jelzáloghitel folyósítását megelőzően minden lehetséges eszközt használjanak fel a hitelfelvevők hitelképességének felmérésére.
62. A Fehér Könyvet kísérő általános hatásvizsgálat tanúsága szerint az egyes területek esetén kitűzött célok elérésére a jogi szabályozás lenne a leghatásosabb lehetőség, ennek európai szintű megvalósítása érdekében a Bizottság véleménye szerint további elemzésre és az érdekelttekkel folytatott konzultációra van szükség. A Bizottság a továbbiakban a következőket kívánja különösen megvizsgálni:
- a lejáratú összhang hiányának kezelésére vonatkozó piaci gyakorlatokat és felügyeleti normákat, ami a hosszú lejáratú jelzáloghitelek esetén alkalmazott rövid távú finanszírozás esetén áll elő;
 - miként ösztönözhető a jelzáloghitel-nyújtók arra, hogy a kockázatot a mérlegen kívülre helyezték;
 - a felügyeleti normák, illetve az értékpapírosítási műveletek során vállalt kockázatok transzparenciáját.

4 Európai megállapodás a lakáshitelekre vonatkozó szerződéskötés előtti információkról szóló önkéntes magatartási kódexről, 2001. március 5.

