

DANCSIK BÁLINT–MAROSI ANNA–SZABÓ BEÁTA

Túl drága az olcsó hitel – a családi otthonteremtési kedvezmény támogatott hitelkamatainak vizsgálata

Az újonnan szerződött lakáshitelek volumenének mintegy 15 százalékát a családi otthonteremtési kedvezményhez (CSOK) kapcsolódó, államilag támogatott hitelek teszik ki. Az aggregált kamatstatisztikák alapján ezen támogatott lakáshitelek átlagos teljes ügyleti – azaz az állami támogatással való kiegészítést is tartalmazó – kamatlába érdemben meghaladja a piaci alapú lakáshitelek átlagos kamatlábát. Ez a kamatkülönbség már 2021 első felében is meghaladta az 1 százalékpontot, majd a jegybanki kamatemelési ciklus elindulásával párhuzamosan tovább emelkedett. Tanulmányunk fő kérdése, hogy a piaci és a támogatott lakáshitelek kamatlába közötti különbség indokolható-e a CSOK-hitelek eltérő összetételével és magasabb kockázatával. A támogatott jelleg parciális hatásának azonosítása érdekében kétféleképpen is szűrünk a kamatlábakat befolyásoló egyéb változókra: egyrészt OLS-regressziót futtatunk a hitelkamatokra egyéb kontrollváltozók bevonásával, másrészt kihasználjuk, hogy egyes adósok piaci és támogatott hitelt egyaránt felvettek, ami az azonos körülmények miatt természetes kontrollt jelent az összetételhatás jelentős részére. Eredményeink alapján a CSOK-hitelek magasabb ügyleti kamatlábát nem az összetételhatás okozza. Meglátásunk szerint a kamatkülönbség fő oka a banki verseny hiánya a támogatott hitelek piacán, amely a jogszabályi keretek azon sajátosságából adódik, hogy az ügyfél mindenképpen rögzített kamatlábat fizet, és nem érdekelt a banki ajánlatok egymás közötti versenyztetésében.*

Journal of Economic Literature (JEL) kód: G21, G51, H32.

A családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK) és a támogatás mellé igényelhető kamattámogatott lakáshitel 2015. június 1. óta érhető el a gyermeket nevelő, illetve gyermeket vállaló családok számára otthonteremtési célokra. Kezdetben a legalább három

* Jelen tanulmány a szerzők nézeteit tartalmazza, és nem feltétlenül tükrözi a Magyar Nemzeti Bank hivatalos álláspontját. Köszönettel tartozunk a két anonim lektornak a kéziratához fűzött értékes megjegyzéseikért.

Dancsik Bálint a Magyar Nemzeti Bank főosztályvezetője (e-mail: dancsikb@mn.b.hu).

Marosi Anna a Magyar Nemzeti Bank közgazdasági elemzője (e-mail: marosia@mn.b.hu).

Szabó Beáta a Magyar Nemzeti Bank elemzője (e-mail: szabobea@mn.b.hu).

A kézirat első változata 2022. március 2-án érkezett szerkesztőségünkbe.

DOI: <https://doi.org/10.18414/KSZ.2022.12.1493>

gyermeket nevelő vagy vállaló családok a 10 millió forintos támogatási összeg mellé további 10 millió forint értékben vehettek fel kamattámogatott lakáshitelt. A 2016-ban kibővített CSOK keretében azonban már a kétgyermekes családok számára is elérhetővé vált a kamattámogatott CSOK-hitel 10 millió forintig, míg a háromgyermekesek számára 15 millió forintra emelkedett a felvehető hitelösszeg (1. táblázat).¹

1. táblázat

A CSOK keretében igényelhető támogatás és kamattámogatott lakáshitel maximális mértéke (forint)

| Gyermekek száma | Új ingatlan építése vagy vásárlása | | Használt ingatlan vásárlása vagy bővítése | |
|-----------------|------------------------------------|----------------------------|---|----------------------------|
| | a támogatás összege | a támogatott hitel összege | a támogatás összege | a támogatott hitel összege |
| 1 | 600 000 | – | 600 000 | – |
| 2 | 2 600 000 | 10 000 000 | 1 430 000 | 10 000 000 |
| 3 | 10 000 000 | 15 000 000 | 2 200 000 | 15 000 000 |
| 4+ | 10 000 000 | 15 000 000 | 2 750 000 | 15 000 000 |

Forrás: Pénzügyminisztérium.

A feltételek teljesülése esetén vissza nem térítendő CSOK-támogatás mellett a programhoz kapcsolódó támogatott hitelfelvétel is jelentős szerepet tölt be a lakásvásárlás és -építés finanszírozásában. A 2021 tavaszán szerződött lakáshitel-volumen mintegy 20 százaléka volt támogatott konstrukció (1. ábra), amely az év utolsó negyedében 30 százalékos fölé emelkedett, majd 2022 tavaszán az 50 százalékos szintet is meghaladta. Ez az emelkedés elsősorban már az MNB Zöld Otthon Programjának volt köszönhető, miközben a CSOK mellé igényelhető kamattámogatott hitelek aránya 15 százalékos körül ingadozott az újonnan folyósított lakáshitel-kibocsátáson belül.²

A tanulmány középpontjában e hitelek árazása áll. A támogatott CSOK-hitelek árazási kereteit jogszabály rögzíti,³ amely a támogatott hitelek kamatlábát oly módon határozza meg, hogy

1. egyrészt korlátot szab a maximális *ügyleti* – azaz az állami kamattámogatást is tartalmazó – kamatláb mértékének,⁴

¹ 2021 októberétől a konstrukció kiegészült a zöld CSOK-hittel, amely állami kamattámogatást nyújtott a jegybank által elindított Zöld Otthon Program eleve kedvező, fix kamatozású hiteléhez. Így a kétgyermekesek 10, a legalább három gyermeket nevelők 15 millió forint erejéig 0 százalékos kamatozású finanszírozást vehettek igénybe a megfelelő energetikai minősítéssel rendelkező új lakások vásárlása vagy építése során.

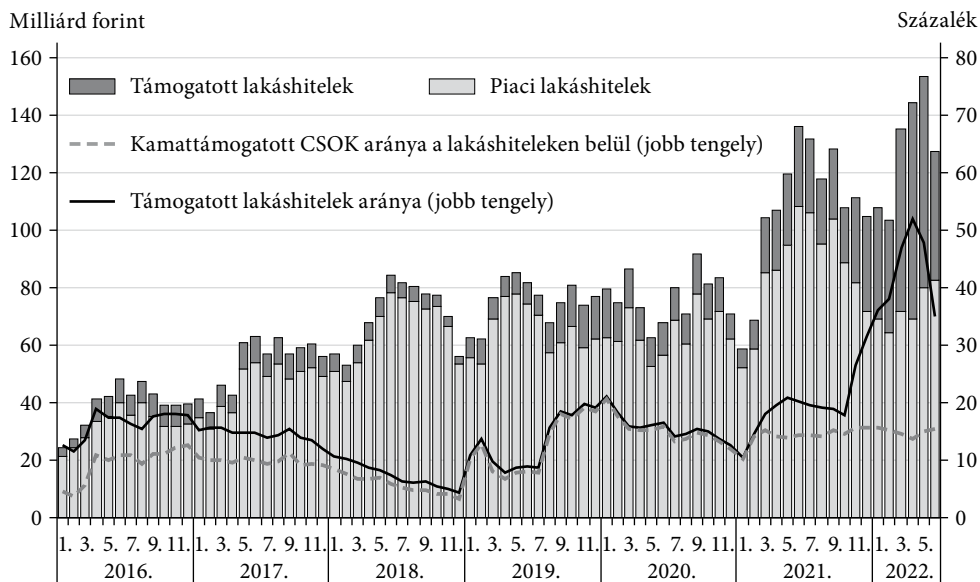
² 2016 és 2022 második negyedéve között összesen 709 milliárd forint támogatott hitelt vettek fel a háztartások a program keretében.

³ 16/2016. (II. 10.) kormányrendelet az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról, valamint 17/2016. (II. 10.) kormányrendelet a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről.

⁴ A vonatkozó rendeletek szerint a támogatott hitelek ügyleti kamatlába nem haladhatja meg az ÁKK Zrt. által havi rendszerességgel közzétett, az ötéves névleges futamidejű államkötvénynek a közzétételt megelőző három naptári hónapban tartott aukcióin kialakult átlaghozamok adott aukciókon elfogadott mennyiségekkel súlyozott számtani átlaga 130 százaléka 3 százalékponttal növelt mértékét.

1. ábra

A hazai hitelintézetek által kötött lakáshitel-szerződések volumene támogatott és piaci bontásban



Megjegyzés: a támogatott lakáshitelek körébe a CSOK-hitelek mellett a 341/2011. (XII. 29.) kormányrendelet szerinti otthonteremtési, kamattámogatással érintett hitelek, a 2021-ben elindított otthonfelújítási hitel és a 2021 októberében elindult Zöld Otthon Program keretében nyújtott lakáshitelek is beletartoznak.

Forrás: MNB.

2. másrészt rögzíti, hogy a kamattámogatás mértéke az előbbi maximumkorlát figyelembevételével mellett meghatározott ügyleti kamatláb 3 százalékponttal csökkentett mértéke.

E két kitétel lényegében azt jelenti, hogy az ügyfél által fizetendő kamatláb pontosan 3 százalék lesz a futamidő egésze alatt, míg a kamattámogatás mértéke legfeljebb az ötéves állampapírpiacon hozam 130 százaléka lehet. Utóbbi csak abban az esetben teljesül, ha a hitelintézet a jogszabály által megengedett legmagasabb ügyleti kamatlábat alkalmazza az adott hitel esetében.

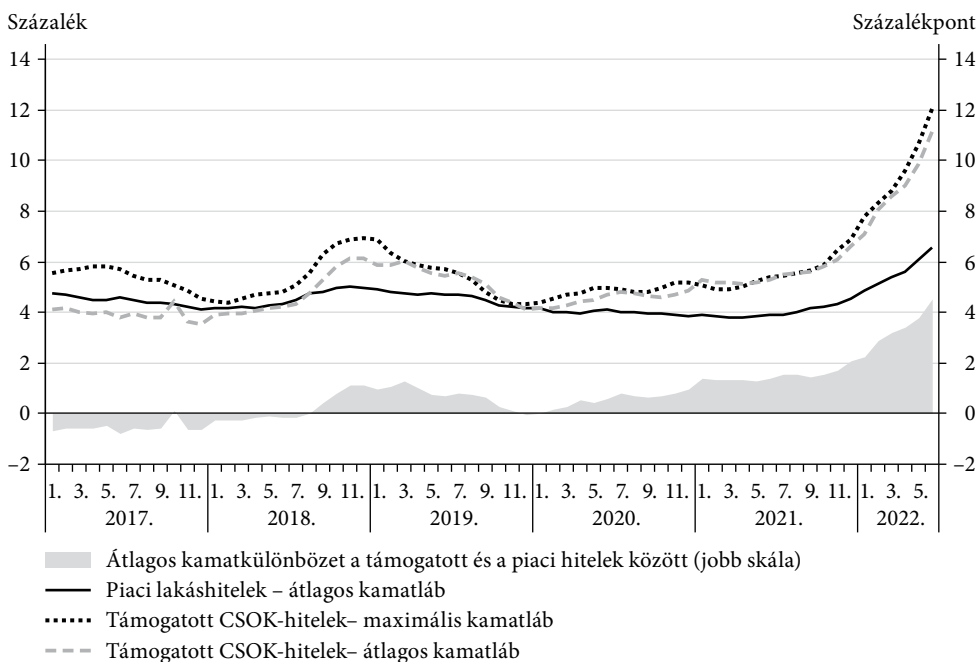
A kamattámogatás ilyen módja kockázatokat rejt az állam számára, hiszen a bank a minél magasabb *ügyleti* kamatláb megállapításában érdekelt, miközben az ügyfeleket a végig fix 3 százalékos *ügyfél* kamatláb nem ösztönzi arra, hogy versenyeztessék a hitelintézeteket, és ezzel minél alacsonyabb ügyleti kamatlábat érjenek el.

A piaci alapú és a támogatott lakáshitelek szerződéses összeggel súlyozott ügyleti kamatlábat összehasonlítva nem alaptalan feltevés, hogy az állami kamattámogatás torzítást okozhat az ügyleti kamatláb banki megállapítása során (2. ábra). A két terméktípus között 2018 második fele óta folyamatosan pozitív kamatkülönbség áll fenn, azaz a támogatott lakáshitelek teljes átlagos ügyleti kamatlába magasabb, mint

a piaci alapon szerződött hitelek átlagos kamatlába. Ez a különbség 2021 első felében átlagosan közel 1,3 százalékpont volt, majd a jegybank kamatemelési ciklusának megindításával párhuzamosan fokozatosan emelkedni kezdett. Fontos hangsúlyozni, hogy az ügyfél természetesen az esetek többségében⁵ így is jobban jár a támogatott hitel 3 százalékból rögzített ügyfélkamatlábával, az állam azonban potenciálisan a szükségesnél (indokoltnál) magasabb összeget fizet ki támogatás formájában.

2. ábra

A piaci és a támogatott lakáshitelek átlagos kamatlába, a támogatott hitelek jogszabály szerint rögzített maximális kamatlába, valamint a piaci és a támogatott kamatok közötti különbség



Megjegyzés: az ábra alapjául szolgáló kamatlábak ügyleti kamatlábak, azaz tartalmazzák az állami kamattámogatás mértékét is. A statisztikában évesített kamatlábak szerepelnek, amelyek a statisztikai módszertannak megfelelően enyhén meghaladják a szerződéses kamatlábat. Ennek köszönhető az is, hogy a CSOK-hitelek átlagos kamatlábát mutató idősor egy-egy hónapban enyhén meghaladja a jogszabály által megengedett maximális kamatlábat. A piaci alapú lakáshitelek idősora az összes piaci alapú lakáshitelt tartalmazza, kamatperiódustól függetlenül.
Forrás: MNB-adatok alapján saját szerkesztés.

A 2. ábráról leolvasható az is, hogy a támogatott lakáshitelek átlagos kamatlába jól illeszkedik a jogszabály által rögzített maximális kamatlábhoz, ami arra utal, hogy a bankok kihasználják a rendelkezésre álló árazási teret, és jellemzően a legmagasabb kamatlábat szabják ki a támogatott hitelek esetében.

⁵ Az ügyfelet jelentős hátrány éri ugyanakkor, ha nem teljesíti a CSOK-szabályozás által előírt gyermekvállalási feltételeket, és a magas ügyleti kamatot kell megfizetnie – visszamenőlegesen is.

Tanulmányunk hipotézise, hogy ezt az árazási diszkrpanciát nem az ügyfelek eltérő összetétele okozza, hanem vélhetően a megfelelő ösztönzők és így a verseny e piacon tapasztalható hiánya. A leíró statisztikák alapján látható kamatkülönbözetet ugyanis az is okozhatná, hogy a bankok a támogatott lakáshiteleket kifejezetten kockázatosabb háztartásoknak folyósítják, vagy ezek a hitelek kisebb összegűek, rövidebb kamatperiódusúak, esetleg a hitelfelvevők olyan településen élnek, ahol az ingatlanpiac kevésbé robusztus. Célunk, hogy erre az összetételhatásra kontrolláljunk, és kimutassuk, hogy az ilyen úton tisztított kamatkülönbözet is pozitív, azaz ezek a termékek bizonyos értelemben túlárzottak.

A hazai hitelpiaci verseny hiányosságaival számos korábbi tanulmány foglalkozott, amelyek fő konklúziója, hogy a bankok közötti verseny a vállalati szegmensben erősebb, míg a lakossági szegmenst többnyire banki erőfölény jellemzi (*Móré-Nagy* [2003], [2004], *Molnár és szerzőtársai* [2007], *Kézdi-Csorba* [2013], *Hosszú-Dancsik* [2018]). A 2002–2003-as évek kamattámogatott lakáshitelei kapcsán *Szalay-Tóth* [2003] kiemeli, hogy az eszköz- és forrásoldali támogatások révén a bankok 7–9 százalékpontos kamatmarzsokat voltak képesek elérni, bár ennek összehasonlítása a piaci alapú hitelekkel – megfelelő piac hiányában – nehézkes volt (*Király-Nagy* [2008]). *Aczél és szerzőtársai* [2016] pedig mikroszintű adatok alapján hívja fel arra a figyelmet, hogy a 2010-es években elérhető államilag támogatott hitelek esetében az állami támogatás szignifikáns növelő hatást gyakorolt az ügyleti kamatlábra, egyéb tényezőkre való kontrollálást követően is.

Adatok és módszertan

A kutatási kérdés vizsgálatához mikroszintű adatbázis állt rendelkezésünkre,⁶ amely 2017-től 2022 második negyedévéig szerződés- és adósszinten tartalmazza a hazai hitelintézetek⁷ által a háztartásoknak nyújtott lakáshitelek főbb jellemzőit, mindenekelőtt azt, hogy az adott hitelt piaci alapon vagy állami kamattámogatás mellett kötötték-e meg. Rendelkezésünkre áll az egyes hitelek szerződéses összege, a szerződéskötés és a lejárat napja, az évesített kamatláb szerződéskori nagysága, a hitel kamatperiódusának hossza, a folyósításkori hitelfedezeti mutató (a hitelösszeg és a fedezet piaci értékének hányadosa), valamint a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató nagysága. Adatminőségi aggályok miatt a mintát a modellezés során a 2018-ban és azt követően folyósított hitelekre szűkítettük. Tekintettel arra, hogy a CSOK-hitelek kamatperiódusa a jogszabálynak megfelelően 5 év, így az adatbázisunkat több modell esetén is leszűkítettük a hasonló kamatperiódusú lakáshitelekre a piaci hitelek esetében is. Az egyéb támogatott lakáshitel-konstrukciókat, beleértve a jegybank Zöld Otthon Prog-

⁶ Technikailag az adatbázis több, a bankok által az MNB-nek nyújtott adatszolgáltatás (K23, L10, L11, HITREG) összekötésével adódott, amelyek részletes adattartalma megtalálható a www.mnb.hu oldalon. Az adatbázisok esetében az egyes adósok anonimitása az összekapcsolást megelőzően és azt követően is teljes mértékben biztosított.

⁷ Az adatbázis az összes hazai hitelintézet által folyósított lakáshitelt tartalmazza, azonban a vizsgáldást leszűkítettük azon bankokra, amelyek aktívabbak a CSOK-hitelek piacán, így modelljeinkben összesen tíz hitelintézet folyósításai szerepelnek.

ramjában folyósított hiteleket, szintén kiszűrtük a mintából. Az adatbázis ilyen módon történő szűkítését, valamint az egyéb adattisztítást követően is mintegy 50 ezer megfigyelésünk maradt, míg abban az esetben, amikor nem csak 5 éves kamatperiódusú hitelek szerepelnek, 156 ezer a megfigyelésszám.

Az adatbázis alapján összehasonlítva a piaci alapú és a támogatott hiteleket, látható, hogy érdemi különbség van egyes – a hitelkamatot érdemben befolyásoló – tényezőkben, így egyáltalán nem zárható ki, hogy az összetételhatás szerepet játszik a tanulmány által vizsgált kamatkülönbség kialakulásában (2. táblázat). A támogatott hiteleket átlagosan alacsonyabb hitelösszeggel és hosszabb futamidővel az alacsonyabb jövedelmű háztartásoknak folyósítják – e tényezők *ceteris paribus* mind magasabb kamatlábat indokolnak (Aczél és szerzőtársai [2016]). Ugyanakkor a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató és a hitelfedezeti mutató esetükben átlagosan alacsonyabb, ami pedig alacsonyabb kamatlábat indokol.

2. táblázat

Az adatbázisban szereplő piaci alapú és támogatott lakáshitelek átlagos értékei megadott változók szerint

| | Kamatláb (százalék) | Hitelösszeg (forint) | Futamidő (hónap) | Jövedelem (forint) | JTM (százalék) | HFM (százalék) |
|----------------------|------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Piaci alapú | 4,7 | 13 277 452 | 200 | 568 857 | 29,3 | 52,0 |
| Támogatott (CSOK) | 5,8 | 9 579 692 | 238 | 520 862 | 27,3 | 45,9 |
| Különbség | 1,1 | -3 697 760 | 38 | -47 995 | -2,1 | -6,0 |

JTM: a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató.

HFM: hitelfedezeti mutató.

Megjegyzés: 2018 és 2022 második negyedéve között folyósított hitelek alapján.

Forrás: saját szerkesztés.

Célunk, hogy az összetételhatást kiszűrve eldöntsük, hogy egy hitel támogatott jellege *ceteris paribus* növelően hat-e a kamatlábra. Ezt két különböző megközelítéssel vizsgáljuk.

1. OLS-regressziót futtatunk a rendelkezésünkre álló keresztmetszeti adatbázison, a célváltozó a hitel kamatlába, a kontrollváltozók a hitelkamatokat jellemzően meghatározó főbb tényezők, és fő magyarázó változónk a hitel támogatott jellege (kétértékű változó), interakcióban a hitel szerződéskötésének negyedével. Kontrollváltozóként egyrészt a hitelkockázatot megragadó változókat szerepeltetünk (a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató, hitelfedezeti mutató, az adósok jövedelme), másrészt a hitelösszeg nagyságát, amely mérhető okokból fontos a bankoknak, és a banki kondíciós listák alapján is jellemzően negatív kapcsolatban áll a kamatlábbal. A makrogazdasági környezet és a hozamkörnyezet változására a negyedévek kétértékű változóval kontrollálunk. Ha a kontrollváltozóink megfelelőek, akkor az interakciós tag együtthatói negyedéves frekvencián mutatják a támogatott jelleg kamatlábra gyakorolt átlagos hatását. Ezt a regressziót több formában is megbecsüljük: szektorszinten intézményi kétértékű

változók szerepeltetésével, valamint bankonként is futtatunk regressziót. Utóbbi esetben az interakciós tag együttthatóját az egyes bankok adott negyedéves CSOK-hiteleken belüli piaci részesedésével súlyozzuk, és így kapjuk meg az összetételhatástól megtisztított átlagos kamatkülönbséget a piaci és a támogatott hitelek között.

2. A második megközelítésünk során az adatbázisnak azt a fontos tulajdonságát használjuk ki, hogy anonim azonosítóink lehetőséget adnak azon adósok azonosítására, akik lakásvásárlásuk során piaci és támogatott hitelt *egyaránt* felvettek.⁸ Kutatási kérdésünk szempontjából ez azért rendkívül szerencsés helyzet, mert esetükben a hitelfelvétel ugyanattól a banktól, ugyanazon a napon, azonos fedezet bevonása mellett és – természetesen – azonos adósok (azonos jövedelemmel) tekintetében történt. Ebben az esetben a két hitel kamatkülönbsége minimális összetételhatást tartalmaz csak (például az eltérő hitelösszeg és futamidő miatt), amelyre szintén kontrollálunk egy OLS-regresszióval.

Eredmények

A regressziós becslések eredményei

A szektorszintű becsléseink eredményét a 3. táblázat mutatja. Külön modellt becsültünk a minden kamatfixálási kategóriát tartalmazó mintára (ebben az esetben a különböző kamatperiódusú hitelek eltérő árazási gyakorlatára a kamatperiódusból képzett kategóriaváltozó⁹ és a folyósítás időszakára kontrolláló negyedéves kétértékű változók interakciójával kontrolláltunk), illetve az ötéves kamatperiódusú hitelekre szűkített mintára. Utóbbi mintát kettébontottuk a CSOK-hitelekre és a piaci hitelekre, hogy az egyes magyarázó változók viselkedését a két mintán külön-külön is megvizsgálhassuk.

A minden kamatperiódust tartalmazó, legnagyobb elemszámú mintában a kontrollváltozóink szignifikánsak, és a várt előjellel szerepelnek a becslésben, ezzel megfelelnek a témában született korábbi becsléseknek (*Aczél és szerzőtársai* [2016], *Mérő-Vágó* [2018], *Dancsik-El-Meouch* [2019]). A középpontban álló interakciós változónk – amely negyedévente mutatja a támogatott jelleg kamatlábra gyakorolt hatását – 2018 első negyedévével egészen 2018 harmadik negyedévéig negatív, majd 2018 negyedik negyedévével folyamatosan pozitív és szignifikáns, azaz ettől a negyedévtől a becslésünk alapján a támogatott jelleg az összetételhatástól szűrt is növeli az ügyleti kamatláb nagyságát. Az együtttható mérete ezt követően is hullámzik: ennek fő oka az lehet, hogy míg a támogatott hitelek esetében a bevezetésben bemutatottak alapján a jogszabályban rögzített állampapírpiaci hozam szerint rendkívül gyorsan bekövetkezik az átárazódás, addig a korábbi tapasztalatok alapján a hitelpiac egészében a hosszú hozamok változása csak lassan gyűrűzik át a lakáshitelkamatokba (*MNB* [2021], *Hajnal-Lados*

⁸ Ez jellemzően abban az esetben képzelhető el, ha önmagában a támogatott hitel nyújtotta finanszírozás nem volt elegendő az ingatlan megvásárlásához, és egy másik, piaci hitel felvételére is szükség volt.

⁹ A kategóriák a következők voltak, követe az MNB kamatstatisztikai publikációjának megbonthatását: legfeljebb 1 éves kamatperiódus, 1–5 éves kamatperiódus, 5–10 éves kamatperiódus, 10 évnél hosszabb kamatperiódus.

3. táblázat

A szektorszintű OLS-regresszió eredményei (célváltozó: a lakáshitel szerződéses kamatlába)

| Magyarázó változók | Minden kamatfixálást | Csak az ötéves kamatperiódusú hiteleket | Csak az ötéves kamatperiódusú piaci lakáshiteleket | Csak az ötéves kamatperiódusú CSOK-hiteleket |
|--|----------------------|---|--|--|
| | | | | |
| Jövedelem logaritmusa | -0,26*** | -0,02* | -0,31*** | 0,06*** |
| Hitelösszeg logaritmusa | -0,68*** | -0,44*** | -0,57*** | 0,03** |
| Futamidő | 0,00*** | 0,00*** | 0,00*** | 0,00* |
| JTM | 0,01*** | 0,01*** | 0,01*** | 0,00*** |
| HFM | 0,00*** | -0,00*** | 0,00*** | -0,00*** |
| Negyedév kétértékű | igen | igen | igen | igen |
| Negyedév × Kamatfixálás kategória interakciós kétértékű változók | igen | nem | nem | nem |
| Bank-kétértékű változók | igen | igen | igen | igen |
| CSOK-kétértékű változók | | | | |
| 2018. I. | -0,88*** | -0,78*** | | |
| 2018. II. | -0,48*** | -0,33*** | | |
| 2018. III. | -0,34*** | -0,3*** | | |
| 2018. IV. | 1,82*** | 1,63*** | | |
| 2019. I. | 0,40*** | 1,01*** | | |
| 2019. II. | 1,11*** | 1,25*** | | |
| 2019. III. | 0,63*** | 0,85*** | | |
| 2019. IV. | 0,15*** | 0,47*** | | |
| 2020. I. | 0,21*** | 0,46*** | | |
| 2020. II. | 0,35*** | 0,6*** | | |
| 2020. III. | 0,76*** | 1,05*** | | |
| 2020. IV. | 0,59*** | 0,88*** | | |
| 2021. I. | 1,12*** | 1,35*** | | |
| 2021. II. | 1,24*** | 1,35*** | | |
| 2021. III. | 1,01*** | 1,19*** | | |
| 2021. IV. | 1,22*** | 1,38*** | | |
| 2022. I. | 2,03*** | 2,08*** | | |
| 2022. II. | 3,65*** | 3,57*** | | |
| Konstans | 16,4 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Elemszám | 155 684 | 49 776 | 22 003 | 27 773 |
| R ² | 63,7 | 69,00 | 64,00 | 72,80 |

JTM: a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató.

HFM: hitelfedezeti mutató.

*** 1 százalékon, ** 5 százalékon, * 10 százalékon szignifikáns együttható.

Forrás: saját szerkesztés.

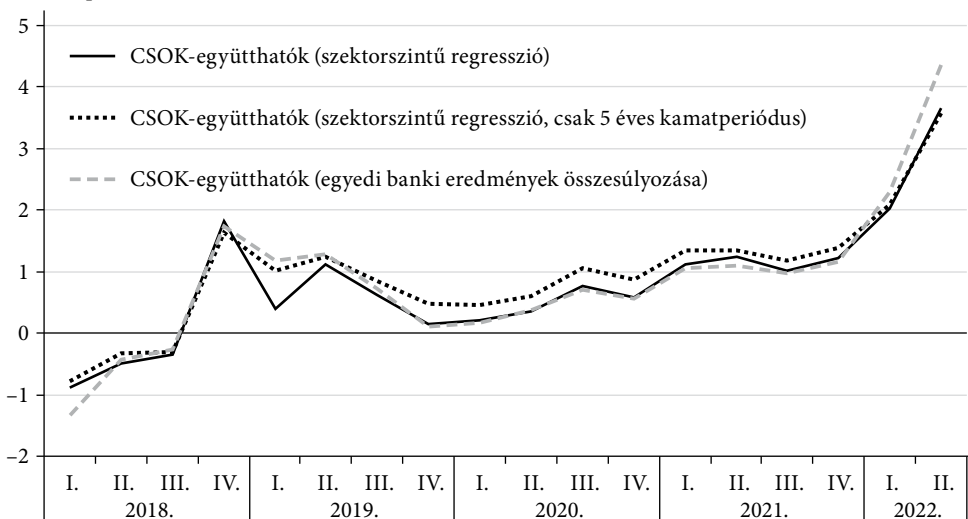
[2022]). 2021-ben 1 és 1,2 százalékpont között volt a „tisztított” kamatkülönbözlet a piaci és a támogatott lakáshitelek között, amely – a kamatemelési ciklus felgyorsulásával párhuzamosan – 2022 első negyedévében már 2 százalékpontra, majd a második negyedévre már 3,6 százalékpont körüli szintre emelkedett.

Az ötéves kamatperiódusú hitelekre leszűkített mintában a CSOK-változók együttthatója hasonló, enyhén magasabb értéket vesz fel, mint a nagyobb mintában. A kontrollváltozók közül a jövedelem szignifikanciaszintje érdemben alacsonyabb, míg a hitelfedezeti mutató együttthatójának az előjele is változik. Ha ezt a mintát kettébontjuk CSOK-os és piaci hitelekre, egyértelműen látszódik, hogy a várt együttthatóktól való eltérést a CSOK-hitelek okozzák. Esetükben sem a jövedelem, sem a hitelösszeg együttthatója nem magától értetődő. Ez arra utal, hogy e hitelek árazása nem a szokásos banki árazás logikáját követi.

Az előbb bemutatott becslésben banki szintű kétértékű változókkal kontrolláltunk az egyes bankok eltérő árazási gyakorlatára, azonban a becslés hátránya, hogy a többi kontrollváltozó esetében szektorszinten egy együttthatót feltételez, miközben az egyes bankok eltérően vehetik figyelembe ezeket a változókat a hitelkamatok megállapítása során. E hatás kiküszöbölése érdekében a fenti, összes kamatfixálási kategóriát tartalmazó mintán végzett regressziót a támogatott hitelek piacán részt vevő jelentősebb bankok esetében külön-külön is megbecsültük, majd a CSOK és a negyedévek kétértékű változóinak interakcióira kapott együttthatókat az egyes bankok CSOK-hiteleken belüli piaci részesedésével súlyoztuk. A becslési eredményeket az egyedi banki adatokra való tekintettel nem mutatjuk be, azonban az összesített hatásokat robusztussági okokból a 3. ábrán szerepeltetjük. Az egyes banki regressziók esetében a kontrollváltozók minden esetben szignifikánsak voltak, és a várt előjellel szerepeltek a modellben.

3. ábra

A szektorszintű és az egyedi szintű regressziók alapján kapott CSOK-együttthatók negyedévente Százalékpont



Forrás: saját szerkesztés.

Az azonos adósok által felvett hitelek kamatkülönbözete

Második megközelítésünkhöz a teljes mintát leszűkítettük azon adósokra, akik egyazon napon vettek fel támogatott és piaci alapú lakáshitelt is. Feltételezésünk szerint ebben az esetben a kamatlábak különbségét potenciálisan magyarázó összetételhatás – mivel ugyanazon adósokról, ugyanazon fedezetről van szó – minimális.¹⁰ A teljes négy és fél éves időszakon 886 ilyen ügyfelet azonosítottunk a mintánkon belül.¹¹ Esetükben a két hitel közötti átlagos kamatkülönbözetet megvizsgálva látható, hogy a regressziós becslés eredményéhez hasonlóan 2018 harmadik negyedévéig negatív, majd ezt követően pozitív értéket tapasztalunk.

4. táblázat

A piaci és a támogatott lakáshitelt azonos napon felvevő ügyfelek hiteleinek kamatkülönbözete és a megfigyelések száma negyedévente

| | 25. percentilis | 50. percentilis | 75. percentilis | Átlag | CSOK-hitelt és piaci lakáshitelt* egy napon felvevő adósok száma |
|------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------|--|
| 2018. I. | -2,8 | 0,0 | 0,5 | -0,7 | 26 |
| 2018. II. | -1,9 | 0,3 | 0,8 | -0,2 | 66 |
| 2018. III. | -1,5 | 0,1 | 1,0 | -0,2 | 48 |
| 2018. IV. | -0,4 | 2,1 | 3,1 | 1,7 | 33 |
| 2019. I. | 1,3 | 1,7 | 2,5 | 1,8 | 23 |
| 2019. II. | 1,2 | 1,9 | 2,5 | 1,7 | 26 |
| 2019. III. | 0,3 | 0,8 | 1,3 | 0,8 | 47 |
| 2019. IV. | 0,1 | 0,4 | 1,1 | 0,4 | 52 |
| 2020. I. | 0,1 | 0,5 | 1,1 | 0,4 | 32 |
| 2020. II. | -0,2 | 0,8 | 1,7 | 0,7 | 34 |
| 2020. III. | 0,3 | 0,9 | 1,8 | 1,0 | 58 |
| 2020. IV. | -0,1 | 0,7 | 1,9 | 0,9 | 33 |
| 2021. I. | 1,0 | 1,8 | 2,2 | 1,6 | 71 |
| 2021. II. | 1,3 | 1,7 | 2,0 | 1,6 | 87 |
| 2021. III. | 1,2 | 1,9 | 2,5 | 1,6 | 107 |
| 2021. IV. | 1,4 | 2,3 | 2,6 | 1,9 | 76 |
| 2022. I. | 1,7 | 3,3 | 3,5 | 2,2 | 37 |
| 2022. II. | 3,2 | 4,0 | 4,8 | 3,6 | 30 |
| Összesen | 0,4 | 1,3 | 2,1 | 1,2 | 886 |

* A piaci hitelek között csak az ötéves kamatperiódusú hiteleket figyelembe véve.

Forrás: saját szerkesztés.

¹⁰ Elméletben előfordulhat az, hogy a bank a két hitelt nem egymástól függetlenül árazza (ami a megközelítésünk mögöttes feltétele), és e két hitelt egy portfólióként kellene kezelni a vizsgálódás során. Ez a felvetés azonban ellentmond a banki gyakorlatnak, amely a lakossági ügyletek esetében hitelezési szabályzatokban és kondíciós listákban lefektetett automatizmusokon és portfóliószintű árazáson, nem pedig egyedi, ügyfélszintű árazáson alapul.

¹¹ A támogatott és a piaci lakáshitelt is felvevők száma ennél jóval magasabb, azonban az adósok igen jelentős része nem ötéves kamatperiódus mellett veszi fel a piaci hitelét. Mi azonban elemzésünket csak ezen hitelekre fókuszáltuk az összetételhatás minél pontosabb szűrése érdekében.

Ezeket a kamatkülönbségeket azonban továbbra is torzíthatja összetételhatás, hiszen egyáltalán nem biztos, hogy az adós a két hitelt azonos hitelösszeggel, azonos futamidővel vette fel. E maradék összetételhatásra való kontrollálás érdekében újabb OLS-regressziót becsültünk, amelynek célváltozója minden érintett adós esetében az adott adós támogatott és piaci alapú hitele közötti kamatkülönbség, míg magyarázó változóként a negyedév kétértékű változója mellett a hitelösszeg és a futamidő nagyságában a két felvett hitelben tapasztalható különbséget szerepeltetjük (5. táblázat). E becslés során a konstans és az egyes negyedévekhez tartozó kétértékű változók együttthatójának összege adja meg számunkra negyedévente a támogatott jelleg maradék összetételhatástól szűrt hatásának becsült nagyságát. Az egyszerű átlagok és az összetételhatástól szűrt becsült hatások összehasonlítását a 4. ábra mutatja.

5. táblázat

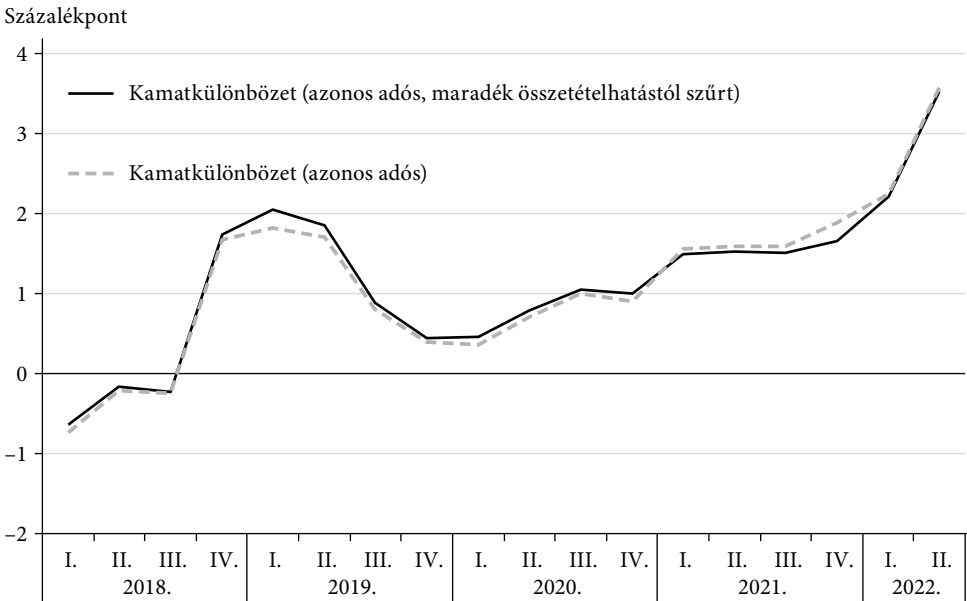
A piaci és a támogatott lakáshitelt azonos napon felvevő ügyfelek hitelei kamatkülönbségének tisztítása a maradék összetételhatástól (célváltozó: kamatkülönbség)

| Magyarázó változók | Együtttható | Standard hiba | <i>t</i> | <i>P</i> > <i>t</i> |
|----------------------------|-------------|---------------|----------|---------------------|
| Hitelösszeg-különbség | -0,00 | 0,00 | -10,83 | 0,00 |
| Futamidő-különbség | -0,00 | 0,00 | -3,64 | 0,00 |
| Negyedév kétértékű változó | | | | |
| 2018. II. | 0,48 | 0,27 | 1,77 | 0,08 |
| 2018. III. | 0,41 | 0,29 | 1,43 | 0,15 |
| 2018. IV. | 2,39 | 0,31 | 7,78 | 0,00 |
| 2019. I. | 2,70 | 0,34 | 8,05 | 0,00 |
| 2019. II. | 2,50 | 0,32 | 7,71 | 0,00 |
| 2019. III. | 1,53 | 0,29 | 5,34 | 0,00 |
| 2019. IV. | 1,08 | 0,28 | 3,84 | 0,00 |
| 2020. I. | 1,11 | 0,31 | 3,58 | 0,00 |
| 2020. II. | 1,42 | 0,30 | 4,67 | 0,00 |
| 2020. III. | 1,70 | 0,28 | 6,16 | 0,00 |
| 2020. IV. | 1,64 | 0,31 | 5,33 | 0,00 |
| 2021. I. | 2,13 | 0,27 | 7,94 | 0,00 |
| 2021. II. | 2,17 | 0,26 | 8,30 | 0,00 |
| 2021. III. | 2,15 | 0,26 | 8,40 | 0,00 |
| 2021. IV. | 2,30 | 0,27 | 8,60 | 0,00 |
| 2022. I. | 2,85 | 0,30 | 9,51 | 0,00 |
| 2022. II. | 4,17 | 0,31 | 13,30 | 0,00 |
| Konstans | -0,64 | 0,23 | -2,80 | 0,01 |
| <i>N</i> | | | 886 | |
| <i>R</i> ² | | | 44% | |

Forrás: saját szerkesztés.

4. ábra

A piaci és a támogatott lakáshitel azonos napon felvevő ügyfelek hitelei kamatkülönbségének alakulása – egyszerű átlag és regresszióval szűrt különbség



Forrás: saját szerkesztés.

Összegzés és következtetések

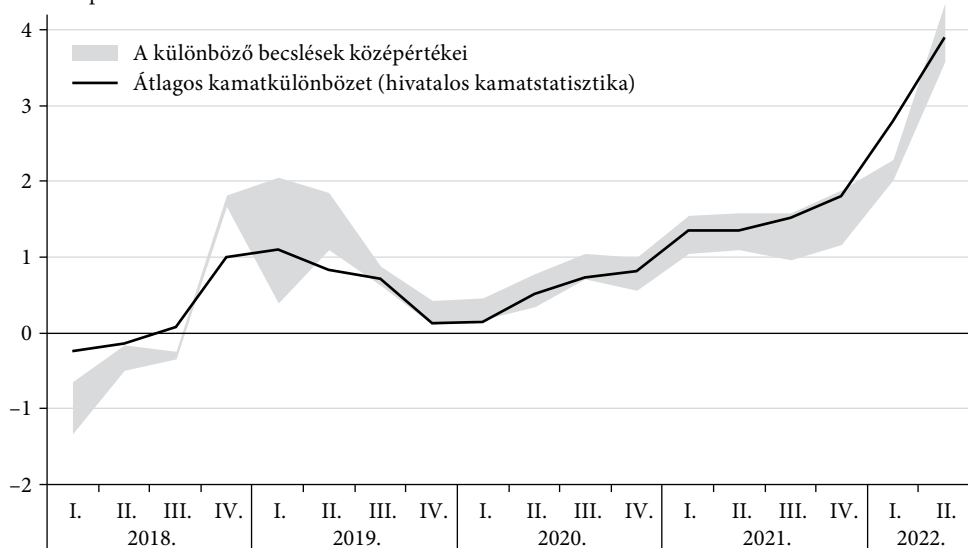
Tanulmányunk célja annak vizsgálata volt, hogy a támogatott lakáshitelek piaci alapú társaikhoz képest fennálló magasabb ügyleti kamatlábát az összetételhatás okozza-e. A kérdést kétféle megközelítéssel is megvizsgálva úgy látjuk, hogy a két terméktípus eltérő összetételére való kontrollálást követően is szignifikáns kamatkülönbség áll fenn, azaz a támogatott hitelek kamatlába – elsősorban az állam szempontjából – szükségtelenül magas lehet. Különböző becsléseink alapján elmondható, hogy a tisztított kamatkülönbség nem tér el jelentősen a hivatalos kamatstatisztikából számítható – összetételhatás által torzított – kamatkülönbségtől (5. ábra).

Az összetételhatáson túl a kamatlábak közötti különbség egyik lehetséges oka az is, hogy az államilag támogatott hitelek adminisztrációja miatt a bankoknak olyan működési többletköltségeik merülhetnek fel, amelyeket nem tudnak teljes egészében áthárítani az adósokra. Az áthárítás korlátozottsága miatt racionális lehet ezeket a költségeket a kamatlában érvényesíteni. Ezt az érvet azonban gyengíti, hogy egyrészt a CSOK-hitelek esetében is felmerül egy 30 ezer forintban maximalizált bírálati díj, valamint értékbecslési díj, másrészt a kamatkülönbség akkor is fennáll a támogatott és a piaci alapú hitelek között, ha a két konstrukció átlagos teljes hiteldíjmutatója (THM) közötti különbséget vizsgáljuk, amely a piaci alapú hitelek esetében az egyéb – áthárított – költségek és díjak hatását is tartalmazza. Harmadrészt az érvet gyengíti az is, hogy a vissza

5. ábra

A hivatalos kamatstatisztikában a támogatott és a piaci alapú lakáshitelek átlagos kamatkülönbsége és a becslésekből adódó tisztított kamatkülönbszetek tartománya

Százalékpont



Megjegyzés: az ábrán található sáv a különböző becslések középértékeinek tartományát jelöli, nem konfidenciaintervallumot.

Forrás: saját szerkesztés.

nem térítendő CSOK-támogatással együtt a bankok költségtérítést is kapnak, ami a támogatással együtt járó adminisztrációt kompenzálja. Végeterül fontos hangsúlyozni azt is, hogy az azonos adós által felvett piaci és támogatott hitelek között is érdemi kamatkülönbséget találtunk, miközben a két hitel sok esetben közös adminisztrációjának költségeit nagyobb arányban tudja érvényesíteni a bank a piaci hitel árazásában.

A két termék közötti kamatkülönbség nagysága időben nem állandó, azonban itt nem foglalkoztunk részletesen a különbséget meghatározó tényezők azonosításával. Meglátásunk szerint a különbség dinamikáját elsősorban a hosszú hozamok változásának piaci és támogatott termékek kamatláába történő eltérő ütemű begyűrtése vezérelheti. E kérdés vizsgálata további jövőbeli kutatás témája lehet.

Véleményünk szerint a kamatkülönbség fennállása mögött elsősorban az húzódnak meg, hogy a jogszabályi keretek (fix szinten rögzített ügyfélkamatláb) nem jelentenek megfelelő ösztönzést a fogyasztó számára a bankok versenyeztetésére, akik számára így racionális a jogszabályi maximumnak megfelelő szinten árazni ezeket a hiteleket. A jogszabály ilyen módon történő kialakítása mellett szólt, hogy egyrészt a rögzített ügyfélkamatláb segíti a termék fogyasztók általi széles körű megértését és ismeretét, másrészt a verseny hiánya a program elindítását követő évek alacsony kamatkörnyezetében csak alacsonyabb extraköltségekhez vezethetett. A jelenlegi magasabb kamatkörnyezetben azonban eredményeink alapján érdemesnek tartjuk megfontolni a kapcsolódó rendeletek módosítását oly módon, hogy ne az ügyfél által fizetendő kamatlábat rögzítsék a jogszabályban,

hanem az állam által fizetendő támogatás mértékét. Ez a változás lehetővé tenné, hogy a támogatott hitelek kamatlábában is érvényesüljön a verseny hatása.

Az aktuális helyzet véleményünk szerint több szempontból is káros. Az állam számára indokolatlan költségekkel jár, ami a kamatkörnyezet éles emelkedésével együtt már szignifikáns többletkiadást jelent. A hitelfelvevők oldaláról pedig fogyasztóvédelmi aggályokat vet fel, hogy bár a magasabb ügyleti kamatok látszólag nem érintik őket, de a gyermekvállalási feltételek nemteljesülése esetén az emelt kamatlábat kell megfizetniük – visszamenőlegesen is. Utóbbi esetben a törlesztőrészletek jelentősen – a piacinál indokoltnál nagyobb mértékben – emelkednek az ügyfél számára.

Hivatkozások

- ACZÉL ÁKOS–BANAI ÁDÁM–BORSOS ANDRÁS–DANCSIK BÁLINT [2016]: A lakáshitelek felárát meghatározó tényezők azonosítása a magyar bankrendszerben. *Hitelintézeti Szemle*, 15. évf. 4. sz. 5–44. o.
- DANCSIK BÁLINT–EL-MEOUCH NEDIM MÁRTON [2019]: Ki válthatja ki a hitelét? A változó kamatozású jelzáloghitelek piaci alapú refinanszírozási lehetőségei és korlátai. *Hitelintézeti Szemle*, 18. évf. 2. sz. 5–30. o. <https://doi.org/10.25201/hsz.18.2.530>.
- HAJNAL GÁBOR–LADOS CSABA [2022]: Az új folyósítású lakáshitelek átárazási gyakorlatának vizsgálata idősorlemezési eszközökkel. *Hitelintézeti Szemle*, 21. évf. 3. sz. 5–43. o. <https://doi.org/10.25201/hsz.21.3.5>.
- HOSSZÚ ZSUSZANNA–DANCSIK BÁLINT [2018]: Measuring bank efficiency and market power in the household and corporate credit markets considering credit risks. *Acta Oeconomica*, Vol. 68. No. 2. 175–207. o. <https://doi.org/10.1556/032.2018.68.2.1>.
- KÉZDI GÁBOR–CSORBA GERGELY [2013]: Estimating consumer lock-in effects from firm-level data. *Journal of Industry, Competition and Trade*, Vol. 13. No. 3. 431–452. o. <https://doi.org/10.1007/s10842-012-0149-2>.
- KIRÁLY JÚLIA–NAGY MÁRTON [2008]: Jelzálogpiacok válságban: kockázatalapú verseny és tanulságok. *Hitelintézeti Szemle*, 7. évf. 5. sz. 450–482. o.
- MÉRŐ BENCE–VÁGÓ NIKOLETT [2018]: Keresletvezérelt lakáspiaci modell a lakáshitelezést szabályozó makroprudenciális eszközök tanulmányozására. *Közgazdasági Szemle*, 65. évf. 11. sz. 1115–1153. o. <http://dx.doi.org/10.18414/Ksz.2018.11.1115>.
- MNB [2021]: Pénzügyi stabilitási jelentés, 2021. december. Magyar Nemzeti Bank, Budapest, <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/penzugyi-stabilitasi-jelentes/penzugyi-stabilitasi-jelentes-2021-december>.
- MOLNÁR JÓZSEF–NAGY MÁRTON–HORVÁTH CSILLA [2007]: A Structural Empirical Analysis of Retail Banking Competition: the Case of Hungary. *MNB Working Papers*, No. 1. <https://www.mnb.hu/letoltes/wp2007-1.pdf>.
- MÓRÉ CSABA–NAGY MÁRTON [2003]: A piaci struktúra hatása a bankok teljesítményére: empirikus vizsgálat Közép-Kelet Európára. *MNB Füzetek*, 12. sz. <https://www.mnb.hu/letoltes/mf2003-12.pdf>.
- MÓRÉ CSABA–NAGY MÁRTON [2004]: Competition in the Hungarian Banking Market. *MNB Working Papers*, No. 9. <https://www.mnb.hu/letoltes/wp2004-9.pdf>.
- SZALAY GYÖRGY–TÓTH GYULA [2003]: A lakásfinanszírozás gyakorlata, kapcsolódó kockázatok és azok kezelése a magyar bankrendszerben. Magyar Nemzeti Bank, Budapest, <https://www.mnb.hu/letoltes/lakasfinanszirozasi.pdf>.