Mi veszett el a lakástakarékkal, és mi lesz most? Kérdések és válaszok az ltp-ről

Kazal.Hu közzétéve **2018. október 17. szerda**



Miért siránkoznak ennyien, tényleg ennyire jó befektetés volt?

Röviden: igen, legalábbis azoknak mindenképp, akiknek nem volt egyben sok pénze és 4-5 évre kerestek kockázatmentes, jó megtérülést. A lakás-takarékpénztár az egyik legnépszerűbb megtakarítási forma volt Magyarországon, a Bankráció szerint a magyar lakosság közel 13 százalékának már van ilyen szerződése. Érthető, hogy így alakult, hiszen ilyen kedvező konstrukcióval nincs nagyon más befektetés a magyar piacon, pláne az utóbbi évek nyomott kamatkörnyezetében tűnt kecsegetőnek.

Ehhez a megtakarítási formához nem kell, hogy az embernek milliói legyenek már a bankban, havonta kis összegeket (maximum 20 ezer forintot) kell befizetni. A négyéves futamidejű lakás-takarékszerződéseknek 10,28-12,54 százalék közötti a hozama.

A magas hozam szinte teljes egészében a most megszűnő állami támogatásnak köszönhető. A magyar állam 30 százalékot, évente maximum 72 ezer forintot tett hozzá minden szerződő saját megtakarításához.

Ez kiemelkedően magas támogatás, Európa más országaiban 8-18 százalékot dob az állam a hasonló konstrukciókban. Éppen ezért hozzáértők szerint már évek óta számítani lehetett arra, hogy a kormány csökkenteni fogja az állami támogatás mértékét, szó volt például arról, hogy lejjebb szállítják a támogatási arányt és feljebb viszik a havonta befizethető összeg maximumát, hogy a teljes megtakarítás nagyobb részét fizesse az ügyfél. Ehelyett végül egyik napról a másikra megszüntették az állami szerepvállalást, amire azért nem számított senki.

Ez a weboldal cookie-kat használ a tapasztalatok javítása érdekében.e'll assume you're ok with this, but you can opt-out if you wish. Elfogadom További információk

De a bankoknak érte csak meg igazán, nem igaz? Úgy hallottam, rommá keresték magukat az adófizetők pénzén.



Cetelem kölcsön Önnek

Hirdetés Fix, akár 9, 74% THM-mel. Ig
online 10 perc előbírálattal!

cetelem.hu

További infó

A lakástakarékokat kivégző módosító beterjesztője, a fideszes Bánki Erik azt írta a javaslat indokolásában, hogy az ezzel foglalkozó pénzintézetek “extraprofitra” tettek szert az ltp-konstrukció segítségével. Bánki 60 milliárd forintra becsülte a bankok által 2010 óta az ltp-kből bezsebelt hasznot, ami a céginformációs rendszerekben elérhető eredménykimutatások adatai szerint nem áll messze a valóságtól:

a két legnagyobb szereplő, az OTP és a Fundamenta lakás-takarékpénztárak nyeresége az elmúlt 10 év folyamán együttesen meghaladja a 90 milliárd forintot.

(Kettejük közül a Fundamenta lett mostanra a nagyobb hal ezen a piacon, több mint 58 milliárdos eredménnyel a vonatkozó időszakban.) Az említett 90 milliárd forint adózás előtti eredmény, tehát még lejön belőle a nyereségadó, vagyis ebből nagyjából 10-15 milliárd forint közötti összeg vándorolhatott vissza az államkasszába.

És miből jött össze a bankoknak ez a profit?

Az ltp tehát láthatóan jó üzlet volt a bankoknak is, ez nem vitás, kérdés, miből jött össze ez a pénz és mennyire jogosan rágott be az állam a konstrukcióra. Az ltp nyeresége alapvetően az összegyűjtött pénz kihitelezésével (vagy állampapírban tartásával) keresett pénz mínusz a kifizetett betéti kamatok és az értékesítőknek kifizetett jutalék és más költségek.

Ez egy hosszú távú üzletág: minden ltp eleinte masszívan veszteséges és a tulajdonosoknak tőkeemelésekkel kellett tőkét betenni, de amíg a Fundamenta és az OTP már évek óta elérték a nyereségességet, az Erste és az Aegon még felhalmozási szakaszban vannak. Ez azt jelenti, hogy a betétekre már kamatot és az értékesítőknek jutalékot fizetnek, de még nincs hitelezés és nincs megfelelő üzemméret.



Cetelem kölcsön terveire

Hirdetés Igényelje online fix,akár 8,90 kamattal, akár most 10 perc alatt

cetelem.hu

További infó

Ez a weboldal cookie-kat használ a tapasztalatok javítása érdekében.e'll assume you're ok with this, but you can opt-out if you wish. Elfogadom További információk

A korrekt matek egy hosszabb futamidőt néz, az elejétől a kifutásig, mert akik ma nagyon nyereségesek, azoknak is sokáig kellett sok pénzt beletolni. A legfontosabb költség a tanácsadók jutaléka, mert az ltp-knél szükséges a személyes eladás, át kell beszélni, hogy mi a lakáscél, mi a felhalmozási, megtakarítási időhorizont, a termék ugyanis egyszerre sztenderd, de egyszerre testre szabott is, a személyes eladás pedig nem olcsó.

Fontos, hogy az állami támogatást csak az ügyfél veheti igénybe, vagyis a bankok közvetlenül nem gazdagodhattak az ltp-ken lévő állami juttatásokból,

de természetesen az igaz, hogy mivel az ügyfél látta a magas állami támogatást, könnyebb szívvel fizette meg az adott esetben magasabb szerződéskötési vagy az éves díjakat. Ezek pedig már a bank nyereségét növelték.

Amúgy a modell arról szól, hogy az ltp viszonylag olcsó forrásköltséggel gyűjt pénzt, mert a betétekre alacsony kamatot fizet, de cserébe a futamidő lejártával az összegyűjtött pénzzel együtt felvehető hitelek kamata is alacsony. A konstrukció önfinanszírozó, kevés pénzt kapsz, de jogosult leszel olcsó hitelt kapni. Amilyen kamatmarzs ebből kijön, az nagyjából ugyanaz a százalék, mint az MNB által támogatott fogyasztóbarát jelzáloghitelezés marzsa.

Ha az államot mindennek ellenére a bankok által realizált profit nagysága zavarta, akkor akár olyan új szabályozással is próbálkozhattak volna, ami valamiképpen az ügyfelektől beszedhető díjra vonatkozna (ehhez hasonló megoldás nem lenne idegen a Fidesztől), ám nem ezt tették, hanem egyből beszántották az egészet.

Mennyiben váltja ki az ltp-t a csok?

A kormány most azt szeretné, ha az ltp-zés helyett másfajta lakáselőtakarékosságban illetve lakástámogatásban gondolkodnának az emberek. A törvénymódosító indoklásában külön kiemelték a gyermekes családok lakáshoz jutását segítő csokot, mint amit bővíteni szeretnének a lakástakarék helyett. A csokra eddig is rengeteg pénzt áldozott az állam. Az idei évre 100,9 milliárd forint volt betervezve erre a célra, de ha az eddig az ltp-kre szánt évi több tízmilliárd forintot (Bánki Erik azt írta, idén 70 milliárdot vitt el) is a csok alá rendelik, az jelentősen megnöveli majd a keretösszeget. Kérdés, hogy lenne-e annyi jelentkező, aki ezt felszívná, vagy az összegek megnövelésén gondolkodik a kormány.

Probléma azonban a csok vs. lakástakarék szembeállításával és a csok favorizálásával, hogy a két konstrukció teljesen más élethelyzetekre ad választ. A csok semmilyen megoldást nem kínál olyanoknak, akik

- nem vállalnak gyereket
- van gyerekük, de már felnőtt
- van gyerekük, de házasok vagy élettársak
- egyedülállók
- meglévő hitelükbe szeretnének állami segítséggel “betörleszteni”
- csak felújítanának
- nincs meg az önrészük a lakáshitelhez (ezt ugyanis nem minden banknál váltja ki a csok).

A pontok közül külön érdemes kiemelni a felújítást, ugyanis nagyon sokan – az OTP adatai szerint az ügyfelek 74 százaléka – használná a lakástakarékban megtakarított pénzt, amire nagyszerű lett volna, mert a magyarországi lakásállomány kifejezetten konszerűtlen, legalább 200 ezer lakást kellene

Ez a weboldal sütiket használ a jobb felhasználói élmény érdekében. Bővebb információ you can opt-out if you wish. Elfogadom További információk

felújítani jelen állapotok szerint.

Ráadásul a csok is akkor a legnagyobb biznisz, ha egy családnak legalább 3 gyermeke van és új lakást vesz vagy épít, ilyenkor jár ugyanis a 10+10 millió forint. De például ha valakinek mondjuk csak 2 gyermeke van (nem is szeretne többet vállalni) és használt ingatlant venne, akkor összesen 1,43 millió forint támogatást kap, ehhez pedig bizony elég jól jönne kiegészítésképpen egy-két lakástakarék. A kormány tehát hiába szeretné a csok felé terelni az embereket a lakáskasszák felől, jelentős számú ember létezik – még a családosok között is -, akiknek nem alternatíva csokot felvenni ltp-s gyűjtés helyett.

Na és a nok?

A Nemzeti Otthonteremtési Közösségek nevű rendszer Rogán Antal ötlete nyomán indult alig több mint egy éve, és úgy tudjuk, nem túl népszerű megtakarítási konstrukcióról van szó. Összesen egy közösség, a Central indult el az eddig pár száz fővel, bár a csoport azt állítja, hamarosan új közösséget indítanak.

A nokról is elmondható, hogy nem fedi le tökéletesen azt az igényt, ami az ltp-t életre hívta. A konstrukció alapvetően a jómódú embereknek érheti meg inkább, mert a lakáslottós működési modellel nem kiszámítható, mikor jutunk lakáshoz. Aki nem szorul rá, hogy ezt be tudja biztosítani, annak megérheti, hiszen bármikor jól jön majd a jövőben egy befektetésként hasznosítható lakás, de ez a megoldás borítékolhatóan nem igazán lesz a lakástakarékok célközönségének új kedvence. Az MNB is készített egy jó összefoglaló táblázatot a két termék különbségéről.

A lakástakarékpénztári (LTP) és a nemzeti otthonteremtési közösségi (NOK) megtakarítási formák összehasonlítása		
	LTP	**NOK**
	Általános rövid jellemzés	
Intézmény jogállása	Szakosított hitelintézet	Sajátos vagyonközösség
Minimális saját tőke	Legalább 2 milliárd forint, továbbá hitelintézeti szavatolótőke szabályok által meghatározott tőke	100 millió forint a szervezőnél, valamint tartalékképzési kötelezettség
Működés jellege	Folyamatosan létesít új ügyfél jogviszonyokat	Egyedi közösségek szervezése minimum 120 taggal
Az intézmény élettartama	Folyamatosan működik, határozatlan időre jön létre	A közösségek zártak, a vagyonközösségek megszűnéséig – 10-15 évig működnek
Ügyfélbefizetés jellege	Betételhelyezés	Tagi befizetés (nem minősül betételhelyezésnek)
Betétre vonatkozó garanciák	Betétvédelem az Országos Betétbiztosítási Alap által	Nem esik betétbiztosítás, befektetés védelem alá

Ez a weboldal cookie-kat használ a tapasztalatok javítása érdekében.e'll assume you're ok with this, but you can opt-out if you wish. Elfogadom További információk

Az ügyfél javára történő folyósítás jellege	Lakáscélú kölcsön	Megelőlegezett tagi befizetés
Vonatkozó jogszabályok, jogi előírások	EU-s jogi aktusok és hazai jogszabályok: Ptk., Hpt., Ltp. tv., MNB ajánlások, fogyasztóvédelmi, reklém, versenyjogi előírások	NOK tv. és Kormányrendelet, Ptk. Jelzálog szabályai
Ügyfélvédelem szabályai	A hitelinzézetre kötelező szigorú előírások: ügyféltájékoztatás, elérhetőség, ügyfélvédelem, békéltetés	NOK tv. és Kormányrendelet
Menedzsmentre vonatkozó előírások	Iskolai végzettség, pénzügyi tapasztalat, jó hírnév, magas kvalifikációs elvárások	Iskolai végzettség, jó üzketi hírnév, fogyasztói csoport szervezésében szerzett tapasztalat
Felhasználható lakáscélok	Új és használt lakás vásárlása, építés, bővítés, közművesítés, felújítás, korszerűsítés	Új lakás vásárlása
Egyedi szerződés összege	Néhány 100 ezer forinttól 8 millió forintig	Minimum 10 – maximum 40 millió forint
Lehetséges futamidő	Megtakarítási időszak minimum 4 év, hitellel kb. 18 év	Minimum 10 – maximum 15 év
Ügyfél szerződésmódosítás lehetősége	Lényegében korlátlanul, rugalmasan, az ügyfél igényeihez igazodóan	Rögzített értékre és időszakra kötik a szerződést, módosítás csak az összeg tekintetében, szigorú feltételek mellett lehetséges, jogszabályban meghatározott mértékig
Az ügyfél befizetéseinek jogcíme	Betét elhelyezése, hitel törlesztése	Tagi előtakarékossági befizetés; megelőlegezett tagi befizetés visszafizetése
Befizetések “hozama” és költsége	Betéti és hitelkamat – előre rögzített és fix a futamidő alatt	Nincs kamat, a szabad pénzeszközök hozama esetleges és nincs rá garancia, a befektetések költségeit a közösségnek kell megfizetnie
Az ügyfél pénzhez jutásának időpontja	A betét bármikor felvehető és áthidaló hitel is bármikor igényelhető	Nagyrészt véletlenszerű, licit vagy sorsolás útján, a közösség működésének időtartama alatt (10-15 év), nemteljesítés esetén csak a közösség megszűnésekor

Ez a weboldal cookie-kat használ a tapasztalatok javítása érdekében.e'll assume you're ok with this, but you can opt-out if you wish. Elfogadom További információk

Az ügyfél pénzének “biztonsága”	Az LTP szakosított hitelintézetként a betétesek pénzéből szigorú adós- és fedezetminősítési szabályok mellett nyújt más ügyfeleknek lakáscélú hitelt	A NOK szervezője a NOK kormányrendelet és saját szabályrendszere mentén dönti el, hogy kit vesz fel a közösségbe, illetve ki kap megelőlegezést
	Piaci áttekintés	
Működő intézmények száma	Négy	Még nem jött létre
Intézmény mióta létezik?	1996.	Vélhetően 2016-ban jön létre
Intézmény jelenlegi ügyfeleinek száma	Több mint 1 millió ügyfél	Még nem jött létre
A 2015-ben teljesített lakásfinanszírozási volumen	Több mint 200 milliárd forint	Még nem jött létre
Kockázatosság	Alacsony kockázatú, magas működési biztonságú modell 80 éves európai hagyományokkal	Ismeretlen modell
	Állami támogatás	
Állami támogatás mértéke	Tárgyévi megtakarítás 30%-a, maximum évi 72 ezer forint. Törvényi garancia: az állami támogatás mértéke és összege a már megkötött szerződésekre nem módosítható	Az éves befizetés 30%-a, de maximum évi 300 ezer forint, amennyiben a közösséget létrehozó szervező megbízható szervezőnek minősül
Támogatás folyosítása	Minden eltelt 12 hónapot követően az LTP igényli a betétes ügyfél javára. Az LTP elkülönített számlán kezeli	Amennyiben megbízható szervező hozza létre a közösséget a kiválasztás után a tagi befizetés megelőlegezésekor egy összegben, a kiválasztott ingatlan eladójának a közösség által
Támogatás és megtakarítás összevonhatósága	Minden közeli hozzátartozó javára köthető LTP szerződés, amelyek adott lakáscélra összevonhatóak	Több szerződés felhasználása egy lakóingatlan vásárlására nem lehetséges

Ez a weboldal cookie-kat használ a tapasztalatok javítása érdekében.e'll assume you're ok with this, but you can opt-out if you wish. Elfogadom További információk

Szerződés átruházás	A szerződés közeli hozzátartozó javára egyszerűen átruházható	A megtakarítás a szervező és a tag közötti egyedi megállapodás alapján átruházható, amennyiben az átvevő fél megfelel a közösség által támasztott fizetőképességi és egyéb feltételeknek

Meggondolhatja magát az állam, és dönthet úgy, hogy mégsem fizet a meglévő szerződésekre? Járhatnak úgy az ügyfelek, mint a magánnyugdíj-pénztárak államosításakor?

Sokan pánikolva vetették fel az ltp-k beszántása körüli kavarodásban, hogy mi van, ha a kormány egyszer csak úgy dönt, nem csak megszünteti a konstrukciót a jövőre nézve, hanem azoknak sem fizeti ki a támogatást, akiknek érvényes szerződésük van a múltból. Vadabb konteósok azt is felvetették, mi, van ha az egészre rátenné a mancsát az állam, mint a magánnyugdíjak esetében.



Erste vállalkozói számla

Hirdetés Nyisson Erste kisvállalkozói számlacsomagot, most kedvezménny

Erste Bank

Bővebben

Az ilyen félelmek esetleg fellépő betétesi pánik lehetőségét egyéb kérdések mellett az ellenzéki képviselők is pedzegették a parlamentben kedden, ám fontos tudni, hogy az államnak ilyesmire törvényi lehetősége nincs és nem is lehet, amennyiben a jogállamot (vagy akár csak annak látszatát) fenn kívánják tartani.

Az ügyfeleknek érvényes szerződése van, amelyben az állam is kötelezettséget vállal a maga támogatási részének megfizetésére, ezt törvényes keretek között nem lehet semmiféle intézkedéssel utólag felülírni. A magánnyugdíjak államosítása pedig annyiban más eset, hogy ott az állami nyugdíjrendszer kiegészítéséül szolgáló nyugdíjcélú megtakarításokat vonták el és tették be az állami nyugdíjalapba, nem pedig valakinek a magán (teljesen más célú) megtakarítását vették ki a bankból. Rettegésre tehát valószínűleg semmi ok, a már meglévő érvényes szerződések a rögzített feltételekkel fognak leketyegni a futamidő végéig. Hosszabbítani viszont már nem lehet majd őket a hatályba lépést követően.

Mi lesz így a társasházak felújításával?

Külön érdekes kérdés, mi lesz most a társasházakkal, amelyek szintén előszeretettel gyűjtöttek felújítási pénzt ltp-kbe, hogy ki tudják használni az állami támogatást. Megkérdeztük a Magyar Társasházkezelők Országos Szakmai Szövetségét, hány társasházat érinthet a mostani intézkedés, az szervezet elnöke, Kaplonyi György azt írta, nincs közvetlen adatuk, de becslésük szerint a társasházak 80-90 százaléka rendelkezik ltp-szerződéssel. Az MTOSzSz kezelésében lévő társasházaknál (közel 280 ház) kb. 95 százalékos az érintettség.

Őket nyilván mind érzékenyen érintheti az állami támogatás elvonása. Mi azt tapasztaltuk, hogy a szakma fontosabb vezetői között inkább az a tapasztalat, hogy a módosítás körüli nagy kapkodásban nem történt-e egyfajta törvénykezési malőr.

Ez a weboldal cookie-kat használ a tapasztalatok javítása érdekében. I assume you're ok with this, but you can opt-out if you wish. Elfogadom További információk

az 1996-os, de sokszor módosított ltp-törvény módosítójának elfogadása során ugyanis egy vélemény szerint, a módosítás nem utal egyértelműen a társasházi szerződések támogatásának megvonására.

Más iparági forrásaink szerint azonban ez nem így van, többen úgy értelmezték, már a mostani szövegezés is vonatkozik a társasházakra, csak kicsit bonyolult a hivatkozások rendszere. Tényleg nagyon úgy tűnik, hogy a jogalkotói szándék az volt, hogy minden jövőbeli állami támogatás szűnjön meg. A parlamenti vitában legalábbis senki nem mondta, hogy kedves társasházak, nyugalom, veletek nincs változás.

A lényegen valószínűleg nem változtat, hogy jogilag teljesen rendben van-e az aktuálisan megszavazott szöveg; ha a jogalkotói szándék a társasházaktól is el akarja venni a lehetőséget – márpedig az indoklás alapján nehezen elképzelhető, hogy ne akarná -, akkor egy később módosítóval még javíthatnak a szövegen. Tehát a legjobb, ha a társasházak sem reménykednek abban, hogy megússzák, és újragondolják takarékoskodási stratégiájukat.

És ha már a hibáknál tartunk, egyik forrásunk szerint hasonló probléma a szöveggel, hogy amennyiben valaki hosszabbítja a futamidőt, arra már nem kap támogatást, de azzal az esettel már nem foglalkoznak, ha valaki megemeli a szerződéses összeget. Vagyis ma úgy tűnik, hogy így még növelhető a támogatás. Ha a jogalkotó a futamidő hosszabbítását ki akarta zárni, akkor nyilván az összeg emelését is kizárja, de mégsem ez történt.

Akkor most végleg vége a lakástakarék-pénztáraknak?

Érdekes kérdés, mivel az ltp-kre egy teljes banki iparág épült sok szereplővel, amit most egyik napról a másikra halálosnak tűnő csapással sújtottak. Az egész konstrukció lényege a nagyon kedvező állami támogatás volt, egyelőre nem világos, van-e bármiféle jövője az ltp-nek enélkül.



Erste vállalkozói számla

Hirdetés Nyisson Erste kisvállalkozói számlacsomagot, most kedvezménny

Erste Bank

Bővebben

Iparági forrásaink azt mondták sok munka lesz még a meglevő szerződésekkel, mert bár a megkötésnél alig van feladat, a lejáratnál sok van. Most még mindenki az értékesítési hajrával foglalkozik, utána majd le kell ülni és megnézni, hogy ez az értékesítési modell, ez a termék működhet-e támogatás nélkül – erre még senkinek sincs válasza. A működését teljes egészében az ltp-kre építő Fundamenta mindenesetre kedden bizakodóan jelezte, hogy állami segítség híján is maradnak a lakástakarékok.

Borítókép: Bődey János / Index

Forrás: **Klikk**

Magyarország

Ez a weboldal cookie-kat használ a tapasztalatok javítása érdekében.e'll assume you're ok with this, but you can opt-out if you wish. Elfogadom További információk

Friss Mai Hírek © - 2018 Minden jog fenttartva

Ez a weboldal cookie-kat használ a tapasztalatok javítása érdekében.e'll assume you're ok with this, but you can opt-out if you wish. Elfogadom További információk