



PÉNZÜGYI SZERVEZETEK FELÜGYELÉTEÉRT ÉS FOGYASZTÓVÉDELEMÉRT FELELŐS ALELNÖK

**1/2017. számú vezetői körlevél**  
**a lakóingatlan fedezetek statisztikai módszerrel történő ártértékeléséről**

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) az átfogó vizsgálatok során kiemelt prioritásként kezeli az ingatlanfedezet ártértékelések megfelelőségének ellenőrzését. A vizsgálatok során számos hiányosságot tapasztalt a lakóingatlanportfoliók statisztikai ártértékelése kapcsán, mind az ártértékelési eljárások, mind az alkalmazott indexek terén.

A pozitív ingatlanpiaci tendenciák hatására az indexekben 2014-től jellemzően értéknövekedés tapasztalható, számos esetben jelentős mértékű kiugrást mutatva, (nem ritka az 50 %-ot meghaladó emelkedés sem). Az MNB véleménye szerint az ingatlanpiacon tapasztalható átlagos áremelkedést csak kellő körültekintéssel lehet átvezetni az ingatlan fedezet portfólió egyes elemeire, különös tekintettel a nem teljesítő kitétségek mögötti fedezetekre.

A felügyeleti vizsgálatok tapasztalataiból kiindulva, statisztikai ártértékelés alkalmazása esetén az MNB csak olyan index használatát tartja jó gyakorlatnak, amely reprezentatív tranzakciós adatbázison alapszik, továbbá, ha a regionális vagy megyei indexek kapcsán az indexek számításakor figyelembe vételre kerülnek a területen belüli különbségek, amelyek esetenként jelentősek lehetnek.

A vizsgálatok során az MNB azzal is szembesült, hogy az intézmények egy része nem definiálja belső szabályzatban, hogy mit tekint jelentős értéknövekedésnek, ezáltal a statisztikai ártértékelés tekintetében nem alkalmaz felső korlátot (értsd: egyedi értékelést indokló esetekben is statisztikai módszert alkalmaz). Ezt az MNB kockázatos gyakorlatnak tartja, mert a statisztikai módszertan elsősorban portfólió szintű értékelésre alkalmas, amely nem képes kezelni a külön figyelmet igénylő eseteket. Ezzel összefüggésben a statisztikai ártértékelés során szakmailag megkérdőjelezhető a kiugró értékváltozást tükröző indexek alkalmazása is. A felső korlát alkalmazását indokolja továbbá az is, hogy az indexált ingatlanok utolsó értékbecslő általi értékelése jellemzően 5-10 éven túli, amely további kockázatokat visz magába a statisztikai értékelésbe is.

Az MNB a lakóingatlanok statisztikai ártértékelése kapcsán felhívja a figyelmet továbbá a következőkre:

- A statisztikai értékelés sok esetben nem képes kezelni az egyes ingatlanszegmensek egyediségét, ezért indokolt, hogy az ártértékelés során az intézmény végezzen további ingatlanszakmai vizsgálatot, ellenőrzést, visszamérést, a statisztikai módszer hiányosságainak kompenzálására (például árvízzel veszélyeztetett települések eredményének vizsgálata.)
- A kockázatkezelésre vonatkozó jogszabályi előírások keretein belül, azokra való tekintettel az intézmény által alkalmazott statisztikai értékelés módszertana (beleértve az értékeléshez használt indexek számításának módszertanát is) tekintetében is szükséges, hogy az megfelelően alátámasztott és dokumentált legyen.
- Azokon a településeken, ahol az előző két évben igazolható módon<sup>1</sup> nem volt legalább évi<sup>2</sup> 5 db tranzakció (adás-vétel), a statisztikai ártértékeléshez maximum országos szintű átlagos lakóingatlan-árindex alkalmazása tekinthető jó gyakorlatnak. Ezekon a településeken ezt meghaladó mértékű

<sup>1</sup> Az intézmény által dokumentált módon.

<sup>2</sup> Az ártértékeléshez használt index számításnak alapjául szolgáló két évben.

értéknövekedést csak értébecslő által történő egyedi értékelést követően javasolt figyelembe venni

- Célszerű, hogy az intézmény azt is belső szabályozásban rögzítse, hogy mit tekint jelentős értéknövekedésnek. Az MNB e tekintetben azt tartja jó gyakorlatnak, ha az intézmények 20%-nál nagyobb értéknövekedést már jelentősnek minősítenek.
- Az MNB azt tartja kívánatosnak, hogy az ingatlan újraértékelése minden olyan esetben egyedi alapon, értébecslő által történjen, ahol az intézmény a belső szabályzatában meghatározott jelentős mértéknél magasabb emelkedést kíván érvényesíteni,
- A pénzügyi intézmények ingatlanpiaci kockázatai mérséklésének elősegítéséről szóló 4/2014. (X. 22.) MNB ajánlás alapján elvárt az ingatlan újraértékelése abban az esetben is, ha valamely lakossági jelzáloghitel nem teljesítővé válik. Ebben az összefüggésben az MNB nem teljesítő kitétséggként tartja szükségesnek kezelni mindazokat a kitétségeket, amelyeket az intézmény a nem teljesítő kitétségre és az átstrukturált követelésre vonatkozó prudenciális követelményekről szóló 39/2016. (X. 11.) MNB rendelet alapján nem teljesítő kitétséggként tart nyilván. Amennyiben valamely nem teljesítő kitétség mögötti fedezet átértékelésére statisztikai módszertan alkalmazásával kerül sor, akkor az új piaci érték nem haladhatja meg a legutolsó, független értébecslő által megállapított piaci értéket.
- A prudens módon végzett statisztikai értékelés szakmai színvonaláért vásárolt index esetén is az értékelést végző intézmény felelős.

Az MNB az idei év folyamán tervezi a pénzügyi intézmények ingatlanpiaci kockázatai mérséklésének elősegítéséről szóló 4/2014. (X. 22.) MNB ajánlás átfogó felülvizsgálatát és a fedezetértékelés témájában új ajánlás kiadását. Az ajánlás, tágabb összefüggésrendszerbe helyezve, ki fog térni a jelen vezetői körlevelemben jelzett kérdésekre is, így követését a 4/2014. MNB ajánlás helyébe lépő elvárásrendszer alkalmazásának kezdő időpontjáig tartom szükségesnek.

**Dr. Windisch László s.k.,**  
a Magyar Nemzeti Bank alelnöke