

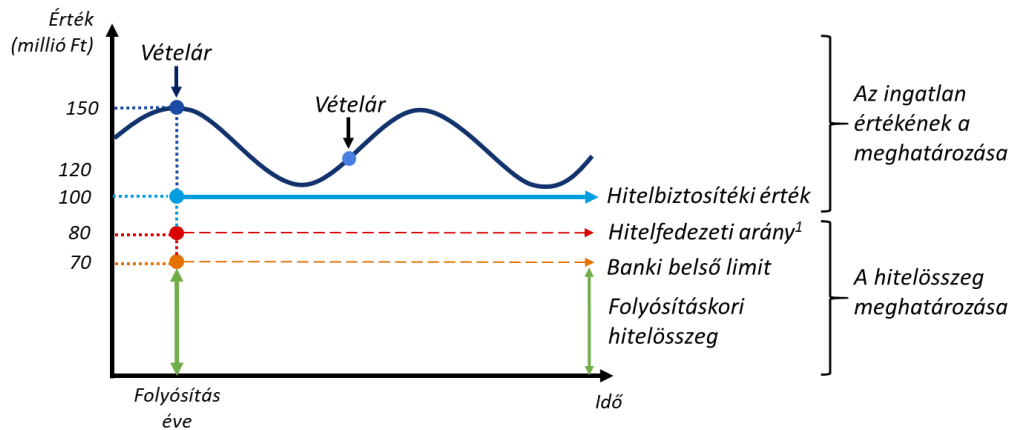
Dr. Béres Alexandra Dorottya – Dr. Tringer Zsófia:

## **Ingatlanértékbecslés „otthonról”: a banki hatékonyságnövelés új fejezete**

***A Magyarországon fellelhető ingatlan-adatvagyonhoz való hozzáférés korántsem optimális: az egyes ingatlanokra vonatkozó adatok számos adatbázisban, széttöredezetten állnak rendelkezésre. Ez alapvető akadályát képezi annak, hogy a hitelnyújtók az ingatlanok értékét nagy pontossággal, de helyszíni szemle lefolytatása nélkül állapíthassák meg. Ez korlátozza a hatékonyabb jelzáloghitelezési folyamatok és kockázatkezelési gyakorlatok kialakítását. Emellett a világjárvány rámutatott arra is, hogy az értékbecslési folyamatok fizikai jelentléthez kötése fennakadásokat okozhat. E problémák megoldását támogatná egy megbízható, központi ingatlanérték-adatbázis kialakítása, amelyre alapozva statisztikai alapú értékbecslési módszereket dolgozhatnának ki a hitelnyújtók és értékbecslők.***

Minden jelzáloghitel-igénylő szembesülhet azzal, hogy bankja elvárja a hitel fedezetéül szánt ingatlan értékének értékbecslési szakértő általi meghatározását. A jelenség mögött az a gyakorlati megfontolás áll, hogy az adott pillanatra vonatkozóan a felek által kialakított vételár (1. ábra: „Vételár”) egy ingatlan hosszú távú értékét nem jelzi megfelelően. Egy akár 20-30 éves futamidejű jelzáloghitel esetén a fogyasztó fizetőképességének vizsgálata mellett az ingatlan hosszú távú értékállóságának (1. ábra: „Hitelbiztosítéki érték”) felmérése kiemelt jelentőséggel bír. Az adós esetleges nemteljesítése esetén ugyanis főként az ingatlan értékesítésével biztosítható a banki veszteségek minimalizálása, valamint az, hogy az adósság rendezése által az adós mielőbb, a központi hitelinformációs rendszer mulasztási listájáról lekerülve kapcsolódhasson vissza a hitelezési folyamatokba. Erre tekintettel maximálják a felvehető hitel legmagasabb összegét az ingatlan értékének arányában az MNB adósságfék szabályai is (1. ábra: „Hitelfedezeti arány”), melyekhez képest a banki belső szabályzatok még szigorúbbak is lehetnek (1. ábra: „Banki belső limit”). Az ingatlanok érték-meghatározása más banki folyamatokban is jelentőséggel bírhat: például előzetes hitelajánlat kialakításakor vagy a fedezetül szolgáló ingatlan értékének futamidő alatti nyomon követése során.

## 1. ábra: Ingatlanérték-meghatározások és a maximálisan folyósítható hitelösszeg



<sup>1</sup>A hitelfedezeti arány a forint alapú, ingatlan fedezetű hitelek esetén a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés szerint meghatározott hitelbiztosítéki érték 80%-a aktuálisan. A forinttól eltérő alapú ingatlanfedezetű jelzáloghitelekre és az ingatlanfedezetű lízingekre eltérő hitelfedezeti arányok vonatkoznak.

Az ingatlanok értékének értékbecslő szakértő általi meghatározása a jelzáloghitelezési folyamatok jelentős idő- és pénzbeli ráfordítással járó eleme, melyek a hitelnyújtó szintjén nagy számban, minden egyes jelzáloggal fedezett hitelügyletnél jelentkeznek. A korszerű megoldások alkalmazásának elmaradása e téren is negatívan befolyásolhatja a hitelnyújtók hatékonyságát és többletkölségként jelentkezhetnek a szolgáltatások árában.

Erre kínálhat megoldást az ingatlanok ún. desk-top alapú, – tehát helyszíni szemlélet nélkülöző – statisztikai módszerekkel végzett értékbecslése. Ez leegyszerűsítve egy olyan folyamatot jelent, melynek során modellezik, hogy az ingatlanok egyes jellemzői hogyan alakítják azok értékét (mekkora értéket indokol például az ingatlanok mérete, elhelyezkedése). Az adott ingatlan értékére e modell alapján – esetenként a hasonló ingatlanok becsült értékével is összevetve – adnak becslést. A feltételezések meghatározásához felhasználható adatkört az ingatlanadatokat széles körét tartalmazó adatbázisok alapján határozzák meg. A folyamat keretében tehát nem kerül sor helyszíni szemlére. A desk-top alapú értékbecslések során meghatározott értékek pontosságát alapvetően a számítások alapját képező adathalmaz tartalma és minősége, valamint a megfelelő statisztikai módszer kifejlesztése határozza meg.

Európában számos példa látható (pl. Hollandia, Németország, Svédország) arra, hogy az államok az általuk (jellemzően adózási céllal) létrehozott ingatlan-adatbázisokhoz engednek hozzáférést, és magánvállalatok is gyakran alakítanak ki adatbázisokat, végeznek értékbecsléseket kifejezetten banki ösztönzésre, vagy akár ennél is szélesebb körök kiszolgálására. Az „adatkörök” lefedhetik az ingatlanra és az

ingatlanhoz kapcsolódó tranzakciókra vonatkozó adatokat, de van példa az alaprajzokat és 360°-os képeket tartalmazó adatbázisokra is.

Hazánkban számos, ingatlan-adatokat is tartalmazó állami kezelésű adatbázis létezik és a piaci szereplőknél meglévő információs bázis is jelentős. A rendelkezésre álló adatok központi adatbázisban való ingatlanonkénti összekapcsolása és az adatokhoz való hozzáférés digitális úton történő biztosítása lehetővé tennék, hogy az egyes ingatlanokról szélesebb körben álljanak rendelkezésre hatékonyan elérhető és felhasználható adatok. Ez alapot teremthetne a desk-top alapú értébecslések hazai alkalmazásának elterjedéséhez.

## 2. ábra: Az egyes ingatlanokra vonatkozó adatok elérhetősége



A fenti megoldás hazai bevezetése természetesen biztonsági garanciákat, a helyszíni szemle teljes kiváltásához pedig jogszabály-módosítást is igényel. Fontos egyrészt a személyes adatok védelme, vagyis az, hogy egyedi ingatlanok ne legyenek beazonosíthatók az adatbázisból értébecslési céllal átvett adatokból. A hatékony felhasználásnak feltétele, hogy az adatok kellően likvid ingatlanpiacokra vonatkozzanak és naprakészek, a különböző adatbázisok pedig egymással összekötöttek legyenek. A hozzáférés keretében lekérhető adatcsomagok kialakításához és a felhasználás mikéntjének meghatározásához elengedhetetlen a megfelelő jogi keretek, ügyfélvédelmi garanciák kialakítása is. Az elektronikus hozzáférés kialakításhoz pedig fejlesztések elvégzése szükséges természetesen mind a hitelnyújtók és értébecslők rendszerei, mind a központi adatbázis tekintetében. Ilyen szempontból előremutató az e-ingatlannyilvántartás jelenleg is zajló fejlesztése, amely a teljesen digitális földhivatali ügyintézés mellett az ingatlanokról

elérhető adatok rendszerezése és azok elemzési, értékelési célú felhasználása tekintetében is gyökeres változást hozhat magával.

A koncepció megvalósulása jelentős ösztönző lehet a hazai bankok számára az általuk alkalmazott statisztikai alapú ingatlan-értékelési módszerek továbbfejlesztésére, szélesebb körű felhasználására, európai példák nyomán (pl. Egyesült Királyság, Németország, Svájc). Ez a banki folyamatok hatékonyságának növelését és a banki kockázatok mérséklését támogatná, ami az ügyfelek számára gyorsabb és kényelmesebb ügyintézés, valamint alacsonyabb költségeket jelentene. A rendszer alkalmazása felmerülhet az előzetes hitelbírálatok készítése és a fedezetül szolgáló ingatlanok átértékelése során, a belső folyamatok fejlesztése kapcsán, valamint a pénzügyi tervezés, termékfejlesztés tekintetében is. A megoldás a banki portfóliótisztítást is támogathatja az értékesítendő ügyletekhez tartozó ingatlanok hatékonyabb értékelése útján. Az egységesen hozzáférhető adatkör ezen felül egy közös alapot teremthetne minden lakossági jelzáloghitel-nyújtó számára, ami versenyélénkítő hatással is járhat. A jelenlegi járványhelyzet tapasztalatai alapján pedig támogathatná a hitelezési folyamatok gördülékenységének fenntartását is azáltal, hogy megfelelő, desk-top alapú alternatívát kínál a fizikai, helyszíni szemlével megvalósuló értékbecslések kiváltására.

A fentiekben felvázolt koncepció nem csak a lakossági hitelezéssel foglalkozó bankok, hanem számos más, ingatlanokkal foglalkozó pénzügyi szereplő (jelzáloghitel-refinanszírozók, biztosítók, ingatlan-alapok) számára is hatékonyságnövekedést, az érintett ügyfelek oldalán egyszerűbb és olcsóbb ügyintézés eredményezhet, illetve támogathatja a kutatói, elemzői munkák eredményességét is.

*„Szerkesztett formában megjelent a Világgazdaság print/online oldalán 2020. május 21-én.”*