

Dr. Bereczki Krisztina*:

Az ingatlan-értékbecslés evolúciója

Az ingatlan-értékbecslő szakmát állandó kihívások elé állítja a makrogazdasági hatásokra (a tőzsdei részvényekhez képest ugyan lassan, de biztosan) reagáló ingatlanok piaci értékének megállapítása. Ez elsősorban az ingatlan értékbecslés komplexitásával és sok, az ingatlanhoz kapcsolódó eltérő érdekkörrel magyarázható. Az ingatlanoknak nincs központi piacuk és nem létezik olyan központi információforrás sem, amely – mint pl. a termőföld esetében az aranykorróna-érték – megalapozná értékük pontos meghatározását.

Ebben a helyzetben mérőföldként tekinthető a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó (25/1997.pénzügyminiszteri (PM) rendelet) 2021. február 5-i hatállyal történt módosítása. Ez alapján lehetségessé vált a pénzügyi szervezetek részére a hitelfedezetként felajánlott, lakás megnevezéssel nyilvántartott lakóingatlan értékének a helyszíni szemle nélküli, statisztikai módszerrel történő megállapítása. Néhány fogalmat tisztázni szükséges, hogy megértsük ezt a nagy lépést a lakások értékbecslése tekintetében.

Mi is az a piaci érték?

A piaci érték megállapításához többféle értékelési módszer - főszabály szerint legalább kettő - alkalmazható, így a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés, illetve a költségalapú értékelés. A PM rendelet a lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében az intézmények belső szabályzataiban rögzített értékhatár alatt megengedi egyetlen értékelési módszer alkalmazását. Lakóingatlan esetében ez általában az összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer.

Hitelfedezetként felajánlott ingatlan esetében az értékbecslő a helyszíni szemle során többek között szemrevételezi az ingatlan közvetlen környezetét, óvodák, iskolák, egészségügyi intézmények közelségét, a település infrastrukturális ellátottságát, az ingatlan állapotát, a telek méretét, fekvését, megvizsgálja az ingatlan jogi státuszát.

A helyszíni szemle után az értékbecslő megkeresi a számára elérhető adatbázisokból azokat az információkat, melyek relevánsak lehetnek az ingatlan értéke tekintetében. A település önkormányzatának honlapján például biztosan talál olyan hasznos információkat, melyek segítik a település gazdasági-, kulturális státuszának meghatározását. A szakember ezt követően kínálati-, vagy megvalósult tranzakciós árakat keres, melyek az értékelni kívánt ingatlanhoz legközelebb állnak.

Amennyiben talál 5-6 darab ingatlant, melyeket ugyanazon településen, kerületben kínálnak eladásra vagy már el is adtak a közelmúltban, akkor könnyű dolga lesz, mert az összehasonlító módszertannak megfelelően – a százalékban kifejezett különbségekkel történő korrigálást követően - a hasonló ingatlanok átlagos négyzetméter árából könnyen kiszámolható az értékelendő ingatlan becslült ára. Ehhez persze tudni kell, hogy az értékelendő ingatlan például panorámás-e, vagy hogy milyen a fűtési rendszere. Csak akkor tudja ugyanis korrigálni az összehasonlításra használt ingatlan értékét, ha ismertek számára ezek az információk az adott ingatlanról.

Egyértelmű a következtetés, hogy minél több leíró és összehasonlító adathoz tud hozzájutni az értékebecslő, annál pontosabb az ingatlan-értékebecslés.

Mi is az a hitelbiztosítéki érték?

Az ingatlan hitelbiztosítéki értékét szintén az értékebecslő állapítja meg, általában a piaci érték 70-90 százalékában, figyelembe véve többek között az adott ingatlan földrajzi elhelyezkedését, műszaki állapotát, értékesíthetőségét. Ha az ingatlan főbb paraméterei - a lokációja és az állapota - nagyon jók, és így könnyen értékesíthető hosszabb távon is, akkor a hitelbiztosítéki érték akár a piaci érték 100 százaléka is lehet. Ha viszont nehezebben értékesíthető, akkor a piaci érték arányosan kisebb százaléka lesz a hitelbiztosítéki érték.

Segít a [KSH lakásindex](#)

A lakásárindex a magánszemélyek által vásárolt ingatlanok árában bekövetkezett változásokat méri. Azt mutatja meg, hogy egy adott területen, egy lakás vagy családi ház típusba tartozó ingatlan értéke mennyivel változott az előző évhez képest. A lakásárindexet az egész Európai Unióban azonos módon kell kiszámítani. Ezt a kötelezettséget figyelembevée alakulnak ki a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által közölt lakáspiari árindexek összesített értékei, melyek az az uniós statisztikai hivatal, az Eurostat lakáspiari árindexei között is megjelennek.

A harmonizált módszertannak köszönhetően ezek az adatok teljes mértékben összehasonlíthatók az egyes európai országok, illetve az EU-tagállamok összesített indexeivel. A KSH a lakásárindex elkészítéséhez elsősorban a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) által gyűjtött ingatlanok adásvételéhez kapcsolódó illetékkötelezettség adatokat és az általa a KSH statisztikai nyilvántartási rendszereiben elérhető, a lakáspiari folyamatok szempontjából releváns - a piaci forgalomba kerülő lakások típusára és közvetlen környezetére vonatkozó - információkat használja fel. Az adatok elemzése loglineáris regressziós modellel történik. A modellben felhasznált legfontosabb adatok: a lakások alapterülete, az épület jellege, a település (Budapesten kerület) és a település különböző földrajzi, közigazgatási és jövedelmi mutatói, a közvetlen lakókörnyezet övezetének és a lakóépületnek a jellemzői.

A jegybanknak is van indexe

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) által publikált lakásárindex 2001-től kezdődően szegmentáltan képes információt adni a lakások alakulásáról. Az országos index 1990-től induló adatbázis alapján készül. A hosszú idősor lehetővé teszi a lakások reálszintjének több cikluson keresztüli megfigyelését és összehasonlítását. Az indexcsalád régió és településtípus szerinti megbontásban is mutatja a lakások változását, ami segít megvilágítani a hazai lakáspiari folyamatokban rejlő erős területi heterogenitást.

Az MNB lakásindex az időszakpárookra becsült hedonikus regressziós modell becslésével készül. A statisztikai alapú értékelési módszer klasszikusa a hedonikus regresszió, amely szerint az ingatlan értéke meghatározható a különböző jellemzőinek beárazásával, tehát az értékebecslő tudását és tapasztalatát a lehető legpontosabban adatokkal kell helyettesíteni.

A felhasznált adatkörök a következők: NAV illeték-adatbázisa, KSH adatbázisa (település besorolási és népességi, területi, támogatási adatok) Geox adatbázis (a település Budapesttől vagy megyeszékhelytől vett legrövidebb időbeli távolsága percben kifejezve), NAV SZJA adatkör (a településen egy főre jutó nettó munkajövedelem).

Lakásárindex felhasználási területe

A hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó uniós rendelet (575/2013/EU (CRR) 208. cikkely) a fedezetként állított lakóingatlanok piaci értékénél, a tőkeszámításban történő elfogadhatóság érdekében több feltétel teljesülését is elvárja. Ezek közül az egyik, hogy legalább 3 évente kerüljön sor értékelülvizsgálatra, amihez a rendelet megfelelőnek tartja a statisztikai módszereket.

Statisztikai módszer kizárólag abban az esetben alkalmazható, ha rendelkezésre áll az annak elvégzéséhez szükséges, számosság és összevethetőség szempontjából is megfelelő adatbázis. A pénzügyi szervezetek ezért elsősorban a NAV ingatlan adásvételeket tartalmazó adatbázisát használják. Bár egy robusztus adatbázis, mégis számos adat hiányzik belőle. Ilyen például sok családi lakóház esetében az ingatlan mérete. Az adásvételi szerződések, illetve az ingatlan földhivatali tulajdoni lapja is csak a telek méretét tartalmazza ezek esetében, így a NAV adatbázisból is hiányosan érkezik ez az adatkör. Erre a kérdésre az indexek előállításakor megoldásokat kellett találni. A hazai gyakorlatban szinte minden intézmény évek óta alkalmazza statisztikai módszert, a lakóingatlanok értékelülvizsgálatánál, és az MNB is támogatja az indexálás formájában végzett értékkövetést.

Látható, hogy a 2021. február 5-i PM rendeletmódosítás – amely helyszíniszemle nélkül, statisztikai módszerrel is engedni elvégezni a lakások értékebecslését – nem előzmények nélkül került be a hazai gyakorlatba. A NAV jelentősen alapuló értékváltozást, becslő indexálást, már évek óta szinte minden intézmény használja a lakóingatlanportfólió ártértékelésére, de a PM rendelettel megnyitott lehetőség új automatizált értékelési módszerek (Automated Valuation Models, AVM) alkalmazását is elhozta. Ez új megoldásokat igényelt az értékebecslések módszertana terén, amik viszont újszerűségük és a gyakorlati tapasztalatok hiánya miatt bizonyosfokú kockázatokat is hordoznak. Az AVM modell nagy mennyiségű, az ingatlanok jellemző tulajdonságait leíró adat alapján végzi el az értékelést, helyszíni szemle nélkül, de értékebecslői kontroll alatt, ezért a korábbi tranzakciós árakra, mint a hagyományos értelemben vett összehasonlító árakra nincs szükség, azok a modell kidolgozásakor kerülnek beépítésre.

Eddig ismeretlen kockázatok jelenhetnek meg?

Egy új megbízás esetén az értékebecslőnek - helyismerete és szaktudása alapján - már az ingatlan címének ismeretében rengeteg információ áll rendelkezésére. Tudja, hogy az adott településen mennyi a körülbelüli négyzetméterár, hogyan változik az a településen belüli elhelyezkedés szerint, illetve, hogy a környéken milyen az infrastruktúra. Mikor megérkezik a helyszínre, már csak a pontosításokat végzi el az ingatlan közvetlen környezete és az állapota tekintetében.

Az AVM modell üzemeltetéséhez az ingatlan elhelyezkedésére, tágabb környezetére, infrastruktúrája tekintetében viszonylag könnyű leíró adatokat rögzíteni, de minél jobban közelítünk az

értékelendő ingatlanhoz, annál nehezebb előzetesen pontos információt szerezni arról, hogy milyen a konkrét ingatlan állapota. Felújított modern fürdőszobával, konyhával rendelkezik-e például vagy esetleg háborítatlanul állnak benne a nyolcvanas években épült – a házzal egyidős – burkolatok és gépek? Természetesen az ügyfél által adott információk az ingatlan állapotáról érdemben nem fogadhatók el, hiszen őt nem lehet független, érdekmentes forrásnak tekinteni.

Ha végiggondoljuk, hogy a statisztikai módszertan szerint az ingatlan értéke a különböző jellemzőinek beárazásával meghatározható, tehát számszerűsíteni kell az ingatlan jellemzőit, mindjárt egyértelmű lesz a következtetés: e módszer nem alkalmas sok egyedi tulajdonsággal rendelkező ingatlan értékelésére. Az is látszik, hogy vannak olyan fontos leíró adatok, melyeket ki kell zárni a statisztikai módszerrel történő értékelésből, mert lehetetlen előzetesen adatot szerezni arról, hogy milyen a konkrét ingatlan állapota. Bár például a panellakások (az építési mód miatti hasonlóság miatt) a legpontosabban becsülhető lakástípusnak számítanak, de természetesen ezek esetében sincs rendelkezésre álló információ például a konyha vagy a fürdőszoba állapotáról.

E ponton érthetővé is válik a PM rendelet alkotóinak szándéka a statisztikai módszer alkalmazásának feltételei tekintetében, melyek a felmerülő kockázatok kezelésére hivatottak.

A PM rendelet szerinti statisztikai módszerrel történő értébecslés feltételei

A statisztikai módszerrel történő értébecslést a 150 négyzetméter alapterületet meg nem haladó lakásra lehet alkalmazni, de csak Budapesten, a megyeszékhelyeken, a megyei jogú városokban és a budapesti agglomerációban. Az, hogy csak lakást lehet értékelni a statisztikai módszerrel, a felhasznált adatok tekintetében a pontosságot, megbízhatóságot hivatott biztosítani. A földhivatali tulajdoni lapon is csak lakás esetén jelenik meg az ingatlan mérete. A lakás méretének 150 négyzetméterben történő maximalizálására azért van szükség, hogy a nagy alapterületű, így magasabb árfekvésű, valószínűleg több egyedi megoldással rendelkező ingatlanok kiszűrhetőek legyenek. A településtípus meghatározásának célja pedig az, hogy biztosított legyen elegendő számú, az összehasonlítás alapját képező ingatlantranzakció. Legalább tíz olyan ingatlannak gazdát kellett cserélnie az értébecslést megelőző évben ugyanazon a településen (Budapest esetében az adott kerületben), amelyek esetében a fajlagos ár 30 százaléknál kisebb mértékben tér el egymástól.

Az ingatlanra vonatkozó feltételek mellett a folyósított hitel összegét is maximalizálta a PM rendelet. A túlzott eladósodást gátló, hitelfedezeti mutatóra (HFM) vonatkozó korlát szerint ugyanis csak az ingatlan hitelbiztosítéki értékének 60 százaléka lehet a hitel összege. Erre a feltételre is azért van szükség, mert egyértelműen magasabb kockázatot hordoz az adott ingatlan megszerzését finanszírozó bank számára a helyszíni szemle nélküli értébecslés. Lehet ugyanis olyan fedezetként ajánlott lakás, melynek állapota, elhelyezkedése rossz, esetleg tűzfalra néz, de a statisztikai módszer eszközeivel (helyszíni szemle nélkül) ezek a hibák nem láthatók, ezért nem számszerűsíthetők.

Helyszíni szemlés értébecsléssel az ingatlan értékének 80 százaléka is lehet a hitel összege. Így egyértelmű, hogy a statisztikai módszerrel történő értébecslés jelenleg csak azoknak optimális, akik gyorsan szeretnék ingatlanfedezet melletti (kedvezményesebb) kamatozással, a felajánlott ingatlan forgalmi értékénél jóval kisebb összegű hitelhez jutni.

További szigorítást jelent az a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló MNB 18/2022. (XII.1.) sz.) ajánlásban rögzített (az Európai Bankhatóság /EBA/ iránymutatásának megfelelően megjelenő) feltétel, amely alapján csak akkor lehet a banki tőkeszükséglet-számítás során figyelembe venni a befogadáskori statisztikai módszerrel értékelt lakást, ha független értékbecslő a modell kimeneti adataiból meghatározott piaci ár megbízhatóságát egyedileg felülvizsgálja és azokat lakóingatlanonként hitelesíti.

Napjainkban egyre nagyobb teret kap a digitalizáció a hitelfedezeti ingatlan-értékbecslés területén is. Ez folyamatos fejlődést, változást jelent, amelynek eredménye a magasabb hatékonyság, alacsonyabb költségek és jobb kontroll lesz. A jövő még biztosan sok változást tartogat e szakmában is.

** A szerző a Magyar Nemzeti Bank Hitelintézeti felügyeleti igazgatóságának munkatársa*

„Szerkesztett formában megjelent 2023. június 23-án a Profitline.hu oldalon.”