

Az ingatlanmonitoring koncepciójától a fedezetértékelési szolgáltatásig Elismert értébecslői hálózat az FHB-nál

Az FHB Csoport a pénzügyi és gazdasági válság 2008-as kirobbanását követően arra az elhatározásra jutott, hogy a több mint 10 év alatt összegyűjtött és rendszerezett ingatlan-adatbázisa alapján – a csoporton belüli felhasználáson túl – meghatározott rendszerességgel külső partnerei és a lakosság felé is nyújt ingatlanpiaci tájékoztatást. Így jött létre az *FHB Index*, amelyet 2009-ben a Magyar Ingtatlanszövetség innovációs díj adományozásával ismert el. Az FHB Index szolgáltatás részeként az FHB Ingatlan Zrt. több pénzintézet számára végez ingatlan-értébecslésre alapozott fedezetértékelést, illetve az ügyfelek igényeinek megfelelő területi- és típusbontású index szolgáltatást. A részletekről *Molnár Zsolt MRICS*, az FHB Ingatlan Zrt. vezérigazgató-helyettese tájékoztatja az *E-hírlevél* olvasóit.



Molnár Zsolt

Az ingatlanátértékelési metodikát több mint három évvel ezelőtt dolgoztuk ki azzal a céllal, hogy az FHB megfeleljen annak a követelménynek, amelyet a magyar jogszabályokba átültetett Bazel II. előírások az ingatlanok piaci értékének rendszeres felülvizsgálatára vonatkozóan megfogalmaznak. Az FHB Csoport a hitelezési kockázat tőkekövetelményének számítására a belső minősítésen alapuló (IRB) módszer alkalmazásának engedélyezését kérte a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletétől, amely kérelem tartalmazta az ingatlanok átértékelésére vonatkozó rendelkezések figyelembevételével kialakított *ingatlanmonitoring-koncepciót* és az ingatlanok átértékelési eljárásrendjét.

Ezek a dokumentumok az ingatlanportfólió rendszeres átértékelésére adnak egzakt, dokumentált, átlátható és ellenőrizhető módszertant és folyamatleírást, eredményei felhasználásra kerülnek a hitelezési kockázatok tőkekövetelményének megállapításakor.

Jelentős informatikai fejlesztéssel elértük, hogy *egységes szerkezetben* és *egy adatbázisban* tárolunk minden olyan információt, amely az ingatlanokról az FHB Csoport rendelkezésére áll. Az elkészült Bazel II. metodikának az algoritmusai és az eredmények tárolása is a rendszeren belül valósul meg. Ezzel megteremtettük annak a módját, hogy nagy tömegben és nagy gyorsasággal tudjunk ingatlan portfóliókat átértékelni. (A PSZÁF a fejlesztés óta eltelt időszakban több alkalommal megvizsgálta a bankcsoport ingatlan-adatbázisát és az ehhez kapcsolódó Bazel II. átértékelését is.)

Az ingatlanmonitoring-koncepciónk számításainak kiinduló alapja az illetékhivatali adatbázis. A megvásárolt adatbázis különösen nagy szakértelmet és piaci ismeretet igénylő tisztítása, feldolgozása után áll elő az a speciális adatbázis, amely az átértékelés alapja, és természetesen felhasználható a napi értékelői és ellenőri munkához is. Az informatikai rendszer az értébecslők által beküldött összehasonlító adatokat – a belső előírásainknak megfelelően – elkülönítetten és azonosíthatóan tárolja, ellenőrzött formában. Kezdetben a tranzakciós adatbázist közvetlenül az illetékhivataloktól vásároltuk meg, míg 2007-ben az illetékhivatalokat az Adó és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal szervezetébe integrálták, és megalkották a 33/2007. (XII. 23.) PM rendeletet, amely az ingatlanok forgalmi

értékadatainak szolgáltatási rendjét tartalmazza. A negyedévente frissülő adatbázis alkalmas arra, hogy a Bázis II. szabályozás értelmében – amely előírja, hogy a lakóingatlanok átértékelését legalább háromévente el kell végezni – az átértékelést megoldjuk, az ingatlanok döntő többségénél statisztikai módszerrel.

Az általunk kifejlesztett eljárás megfelelő arra, hogy a tranzakciós adatokat tartalmazó adatbázis felhasználásával nagy tömegben – több tízezer ingatlanon – végezzük el a statisztikai átértékeléseket rövid, néhány napos határidőn belül. Természetesen, nem minden ingatlant lehet *statisztikai módszerrel* átértékelni, a rendszert azonban úgy alakítottuk ki, hogy képes legyen kiválogatni az olyan ingatlanokat, amelyek átértékeléséhez elegendő statisztikai adat áll rendelkezésre; sőt, ezeknek az átértékelését automatikusan is el lehet végezni. Azoknál az ingatlanoknál, amelyeknek az átértékelése nem végezhető el statisztikai adatok alapján, maga a rendszer választ ki az adatbázisból 3 olyan – egy évnél nem régebbi – tranzakciós adatot, amely az adott ingatlan paramétereinek a legjobban megfelel. A gépi adatválasztást követően az ingatlanokat egy ellenőr munkatársunk is megvizsgálja, és ha a gépi kiválasztás nem optimális, akkor lehetősége van az adatbázisból adatcserét végrehajtani; ezt az eljárást hívjuk *desktop értékelésnek*. Ilyen esetekben nem végzünk helyszíni szemlét, de – a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek megfelelően – 3 új összehasonlító adatot választunk, és azoknak az alapján határozzuk meg az ingatlan értékét. A harmadik kategóriába azok az ingatlanok kerülnek, amelyek desktop módszerrel sem értékelhetők át, ezeket a rendszer listázza, és az értékbecslő kollégák *tételes helyszíni szemlén* ellenőrzik az ingatlanokat.

Horváth Áron, az ELTINGA Ingatlanpiaci Kutatóközpont vezetője, a statisztikai módszertan lényegéről:

A statisztikai alapon nyugvó, tömeges értékelések módszertana teljesen kézzelfogható elvek alapján áll össze, az összehasonlító értékelések „testvére”. Amikor a szakemberek egyedileg értékelnek, akkor az adott lakáshoz hasonló ingatlanokat veszik alapul: ugyanarról a környékről, hasonló alapterületű, megegyező fűtésű lakásokat keresnek összehasonlítási alapként. Természetesen nincs két egyforma lakás, így figyelembe kell venni, hogy az egyik közelebb van a buszmegállóhoz, a másikkak a terasza déli fekvésű, esetleg ugyanannak az utcának a páros vagy páratlan oldaláról van szó, és lehetne még sorolni...

Amikor nagyon sok ingatlanról állnak rendelkezésre olyan részletes információk, mint az FHB-nál, akkor a statisztikai módszer támpontot ad, hogy egy adott lakás, ház, telek értékének meghatározásához a fentiek közül melyek a lényeges tulajdonságok, és mekkora korrekciókat érdemes alkalmazni a különbségek miatt. Az FHB nagy adatbázisa alapján bárki bármiféle szempontot vizsgálhat; a számítógépek már mindenfajta szűrésre és számításra képesek. Szakértelem az adatok tisztításához is kell még, a szakemberek tudják, hogy mit érdemes vagy mit fontos vizsgálni.

A vizsgálat alapját képező, úgynevezett *hedonikus elv* szerint minden ingatlant elemzünk a lakás tulajdonságai alapján (hol van, milyen tájolású, milyen a fűtési rendszere, a hőszigetelése, mikor építették, mikor újították fel, milyen technológiával fedett a tető, mekkora a rezsiköltsége, hányadik emeleten van, milyen a kilátás, és így tovább). Maga a település, az egyes *városrészek* felkapott vagy hanyatló volta alapvető fontosságú az értékelésben. Döntő az *ingatlanok alapterülete*; és az se titok, hogy *három főbb típusra* különítjük el az ingatlanokat: családi házak, társasházak, illetve azon belül a házigyári technológiával épített lakások; alapvetően ezek a piacok szegmentálódnak. A statisztikai módszer egyenként halad végig ezeken a tulajdonságokon, így áll össze az értékbecslés. A hedonikus megközelítés nem mutat mást, mint hogy a lakásingatlan egyes tulajdonságai, jellemzői általában mennyi élvezeti értéket jelentenek a lakóknak.

Mikor és hogyan merült fel az a gondolat, hogy az FHB fedezetátértékelési módszerét esetleg más hitelintézetek is hasznosíthatják?

2008-ban, a PSZÁF IRB validációját követő engedély birtokában, csaknem 90 ezer ingatlant értékeltünk át a rendszer segítségével. Ennek a tapasztalatai alapján született meg az a döntés, hogy ha a bankcsoporton belül ennyi adatot igen rövid határidőn belül képesek voltunk átértékelni, akkor ilyen szolgáltatást más banki/pénzügyi szolgáltatóknak is nyújthatunk.

A kialakított informatikai rendszerrel és a folyamatosan bővülő tranzakciós adatbázissal többféle szolgáltatást kínálunk a pénzügyi szektor szereplőinek. Az index adatsorok elsődlegesen azon felhasználók részére alkalmasak Bazel II. és egyéb statisztikai alapon nyugvó átértékelésre, ahol ezen feladatokra már kidolgozott metodikai eljárás és szakértői csapat áll rendelkezésre. Ebben az esetben mi az ügyfél igényei alapján a kért időintervallumra vonatkozó területi- és ingatlantípus-bontású indexadatokat szolgáltatjuk, és az átértékelést, valamint az átértékelési metodika PSZÁF által történő validálását *az ügyfél végzi*. Egy másik lehetőség – miután a rendszer alkalmas arra, hogy külső megbízás alapján akár fedezetátértékelést is végezzen –, hogy azoktól, akik kiszervezik ezt a feladatot, megkapjuk az átértékelendő állomány legfontosabb paramétereit, és azt megbízásos alapon *mi értékeliük át*. Több bank részére végeztünk már ilyen átértékelési munkát, hiszen nálunk rendelkezésre áll a metodika, az informatikai kapacitás, és tisztában vagyunk a biztonsági elvárásokkal is.

Milyen arányban használják a hitelintézetek az önök módszerét?

Számokat és neveket természetesen nem mondhatok, de példákat igen. Az egyik stratégiai partnerünknek megvan a kapacitása és a megfelelő informatikai háttere a fedezetátértékeléshez, ellenben nincs megfelelő mennyiségű tranzakciós adata; ők indexsorokat vásárolnak tőlünk, és ennek alapján maguk végzik el az átértékeléseket. A nagy portfólióval rendelkező hitelintézetek közül egy másik ügyfelünk szintén az indexszolgáltatásunkat veszi igénybe, és maga értékeli át a portfóliója ingatlanfedezeteit. A közép- és kisbankok közül többel olyan hosszú távú együttműködési szerződést kötöttünk, ahol rendszeresen mi végeztük el az ingatlanportfólió átértékelését. Számunkra és a szerződött partnerünk számára egyaránt tanulságos volt például egy olyan átértékelés, amelyet a hitelkihelyezés időpontjában nem értékelték fel, hanem döntően az adásvételi szerződésekre alapozva hiteleztek meg. Az ingatlanértékelés és a fedezetátértékelés mellett koncepciót is készítünk a hitelezési metodika felállítására vagy módosítására.

Fontos leszögezni, hogy az átértékelésekhez sem az FHB Bankcsoport tagjaitól, sem a külső partnerektől nem kap az FHB Ingatlan Zrt. ügyfélre vonatkozó információkat, ezt eleve kizárjuk; még az ingatlanokról is csak azokat az alapvető paramétereket adják meg a társaságok, amelyek az azonosításhoz és az átértékeléshez feltétlenül szükségesek.

Egy-egy időszakra vagy esetenként szerződnek? A kettő közül melyik szolgáltatás hoz több bevételt?

Rövidebb távú, és egy-, kétéves szerződést is kötöttünk már, de a fedezetátértékelési szolgáltatásunk igénybevételében hosszabb távon gondolkodók természetesen jobban járnak, mert a stratégiai partnereknek kedvezőbb árajánlatot, díjkezdvezményt adunk.

Összességében miért jó az FHB Csoportnak, ha a piaci szereplők Magyarországon viszonylag egységes metodikát használnak a fedezetértékelésekre? Elérhető célnak tartják, hogy a többség az önök módszerét alkalmazza?

Amennyiben az FHB partnereként nem is feltétlenül a mi módszerünket fogják használni, akkor is kijelenthető, hogy nagyjából analóg metodikákat fognak megalkotni a bankok. Az FHB módszere szakmailag átgondolt, a nemzetközi sztenderdek is figyelembe véve került kialakításra, a gyakorlati tapasztalatok széles körére támaszkodik és folyamatos fejlesztés alatt áll. Elmondhatjuk magunkról, hogy a hozzánk hasonló méretű ingatlanportfólióval rendelkező bankoknak is tudunk ilyen szolgáltatást nyújtani. Az FHB a megalapításától (1997) kezdve részt vett azoknak a rendeleteknek a megalkotásában, amelyek a hitelbiztosíték értékmegállapítását irányítják, s a szakértőink segédletével időálló szabályozás született. A hagyomány kötelez, a szakmában kivívott tekintélyünket folyamatos fejlesztéssel tarthatjuk meg. Az igazi előnye a fedezetátértékelésünknek az, hogy a partnerek bejártott, kész módszert kapnak, nem kell tartaniuk a hibáktól. Mi pedig a szakmai hírnevünk építése mellett, az értékelések kapcsán folyamatosan tanulhatunk és fejleszthetjük mind a metodikát, mind az informatikai hátteret.

Egyszersmind a saját konkurenciájukat erősítik ezzel.

Ezt nem így gondoljuk. Azzal, hogy a szakmában jól körülhatárolt és átlátható sztenderdek alakulnak ki, valójában az egész hitelezést segítjük, és emiatt az FHB-nak nem lesz kevesebb ügyfele. Nem azért szeretik jobban vagy kevésbé valamelyik bankot az ügyfelek, mert ilyen vagy olyan fedezetátértékelési módszert használnak; ők jó ajánlatot nyújtó, stabil és kiszámítható bankot keresnek. Az FHB ingatlanértékelési metodikája meglehetősen szigorú. A válság egyértelműen igazolta, hogy ez a helyes piaci magatartás, mert az FHB portfóliójában a rossz hitelek (és a mögötte lévő rossz ingatlanok) aránya megbízhatóan alacsonyabb a szektor átlagánál. Bankcsoportunknál a minden egyes értékbecslésre kiterjedő egyedi ellenőrzés eredményeként nem fordult elő olyan hitelezési csalás, amely az ingatlan értékmegállapítását érinti. A válság egyik tapasztalata, hogy az FHB Ingatlan Zrt. által értékelt saját (vagy nem saját) hitelügyleteknél, ingatlanoknál kevesebb probléma adódott, mint más módszerek használata nyomán.

Az adatbázis mérete miatt a módszertan megalapozottságát, továbbá a nemzetközi tapasztalatok beépítését tartják az egyik fő erősségüknek. A hazai ingatlan- és fedezetértékelésben az ingatlanértékelők angliai központú nemzetközi szervezete, a RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors) és a német TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) rendszerét a magyar gyakorlat javarészt átvette, integrálta és alkalmazza.

Azok az irányelvek, amelyeket ez a két szakmai szervezet megfogalmazott, teljes mértékben beépültek már a magyarországi szabályozásba. Az a két hazai jogszabály viszont [25/1997. (VIII. 1.) PM és 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet], amely az értékelésre vonatkozik – mindkettőnek hitelbiztosítéki értékmegállapítási szabályzat a neve –, csak a három jelzálogbankra kötelező érvényű, a kereskedelmi bankokra nem; ezért kezdetben a kereskedelmi bankok sokkal lazábban kezelték az ezeknek való megfelelést. Az FHB Csoportnál ezek teljes egészében beépültek a vonatkozó belső szabályzatokba. Úgy gondolom, annak az informatikai rendszernek, amelyet használunk – amellet, hogy a segítségével nagy tömegben és gyorsan lehet értékelni és átértékelni –, van egy másik előnye is: beleépítettünk egy minősítő rendszert, így az értékelési szakvélemények, az értékbecslő cégek és az értékbecslő szakértők háromlépcsős minősítését maga a szoftver végzi el.

Amennyiben az átértékelések megfelelő metodika alapján történnek, az mindenképpen stabilitást biztosít. Azzal is tisztában kell lennünk ugyanakkor: ha egy bank portfóliójában sok olyan ingatlan szerepel, amelynek az alapértéke nem reális – ad absurdum, adásvételi szerződések alapján rögzített ingatlanértékek szerepelnek a rendszerekben –, úgy ezeknek a

bankoknak föl kell vállalniuk azt a többletenergiát és ráfordítást, amit az ingatlanértékelések mellőzésével korábban megspóroltak, hogy a portfóliójuknak ezt a részét rendbe tegyék. Hiszen ha rossz a kiindulási alap, akkor ma hiába indexálnak megfelelő arányban, ismételten rossz értéket kapnak. A bankokra tehát nagy felelősséget ró az a mostani fontos feladat, hogy a portfóliót olyan szempontból is áttekintsék: mi az, ami *nem megfelelő* értékeléssel került az állományukba.

Igaz, hogy a szakmai szervezetek sztenderdjeit használjuk, és a jelzálogbankokra vonatkoznak a már említett jogszabályok, ám ahhoz, hogy a rossz ingatlanérték meghatározási alapokra épített hitelezés előbb-utóbb végleg kikopjon a banki mérlegekből, az alapérték meghatározásának a jogszabályi kereteit mindenképpen szükséges lenne kötelező érvennyel kiterjeszteni a kereskedelmi bankokra is.

Mindez a meglévő portfóliókra vonatkozik inkább; de vajon mennyire valószínű, hogy a jövőben jobban igénybe veszik az értébecslőket a hitelintézetek, és a fedezetértékelések mindinkább hozzájárulnak majd ahhoz, hogy pontosabban meghatározott értéken szerepeljen a lakásállomány?

A válsághatások következtében valószínűleg minden hitelintézetnél rájöttek arra, hogy nem lehet az értékmegállapítás szakmai kontrollját kihagyni, mert annak – kiváltképp azoknál a szereplőknél, amelyek jelentős lakáshitel-portfóliót építenek – óriási veszélyei vannak. Szerintem, ma már nem jellemző, hogy a bankok továbbra is adásvételi- vagy előszerződések alapján nyújtanának hitelt.

Befejezésül beszéljünk még az értébecslői hálózatról. Mekkora stábjuk van, és kikkel dolgoznak együtt ezen a szakterületen?

Az FHB Ingatlan Zrt. 72 értébecslő céggel működik együtt országszerte (minden megyében legalább kettővel), a szakértői létszám ma megközelíti a 300 főt. Minden egyes értébecslőt minősítünk, ezért az összes szakértő valamennyi közölt adatát rögzíti az informatikai rendszer. Felsőfokú és felső szintű ingatlanszakmai végzettség is szükséges ahhoz, hogy a jelentkezők ingatlanértékelők lehessenek, ahogyan az is feltétel, hogy legalább három éve dolgozzanak már az ingatlanpiacon. Az FHB saját, 12 fejezetből álló e-learning tananyagát mindegyiküknek el kell sajátítania. Folyamatosan látjuk, figyelemmel kísérjük az internetes rendszerben, hogy melyik jelölt hol tart az anyagban, és hibátlanul megoldotta-e a tesztekét. Akkor kezdheti el a rendszer használatát, ha már a teljes tananyagot túljutott, és a záróvizsga mintafeladatait is helyesen teljesítette. Ekkor kapja meg a jelszavakat az éles üzemhez – és csak ettől kezdve dolgozhat a rendszerben.

A szakma elismeri a rendszerünket. Büszkék lehetünk rá, hogy más bankok vagy egyéb szakmai megbízók szintén fontosnak tartják, hogy az az értébecslő, aki náluk szeretne dolgozni, vajon szerepel-e az FHB listáján vagy sem.

K. Zs.

Forrás: http://www.bankszovetseg.hu/2011_04/index.html