



Sajtóközlemény
2020. szeptember 21.

Fedezetértékelés egy gombnyomásra

Automatizált értékbecslés bevezetésén dolgozik a Takarék Jelzálogbank

A Takarék Jelzálogbank Nyrt. automata ingatlanértékelési módszert dolgozott ki, ami lakóingatlanok automatizált értékbecslését teszi lehetővé. A külföldön már a gyakorlatban is használt rendszer pontosabban képes megbecsülni egy ingatlan árát, mint a jelenleg használt indexálás. A rendszer bevezetését indokolja, hogy a jogszabályváltozások miatt gyakrabban kell újraértékelni a jelzáloggal fedezett ingatlanokat.

Több mint 80 ezer hitelszerződést kötöttek tavaly lakásvásárlásra vagy építésre Magyarországon, és az év végére a hitelek száma meghaladta a 660 ezret. A jelzáloghiteleknél nemcsak a szerződés aláírásakor kell megállapítani a lakás becsértékét, hanem rendszeres időközönként újra is kell értékelni. A szigorodó uniós szabályozás miatt 2022-től már évente kell ezt elvégezni az összes jelzáloggal fedezett ingatlannál, ami hatalmas feladatot ró a hitelintézetekre.

Ehhez nyújt egyszerű megoldást a Takarék Jelzálogbank automatikus értékelő modellje (AVM), amely már kísérleti fázisban működik. Az ELTINGA Ingatlanpiaci Kutatóközpont segítségével fejlesztett rendszer statisztikai módszerekkel ad egy kiválasztott ingatlan árára adott időpontban érvényes becslést. Működési elve hasonló az ingatlanbecslők által jelenleg követett logikához: a környékbeli árak és az értékmódosító tényezők hatását figyelembe véve állapítja meg az ingatlan értékét, csak egy gombnyomásra, emberi beavatkozás nélkül.

Az átértékelésekre jelenleg használt statisztikai indexáláshoz képest nagy előnye, hogy nemcsak egy tágabb környéket vizsgál, hanem figyelembe veszi az ingatlanok egyedi jellemzőit is, így heterogén ingatlanállomány esetén pontosabb becslést ad. Emellett használható a hitelfelvétel előtt végzett elsődleges egyedi szakértői becslés támogatására, ellenőrzésére is.

Az AVM kulcsa, hogy minél több és minél pontosabb alapadat segítségével, a modell folyamatos tanításával működik. Adatai a Nemzeti Adó- és Vámhivatal ingatlantranzakciós adatbázisából, a Takarék Csoport saját adataiból, valamint egyéb kiegészítő adatbázisokból származnak. Bizonytalanság esetén pedig jelez a rendszer, ilyenkor hagyományos módszerrel ellenőrizni lehet az AVM által becsült értéket.

A rendszer tesztelési fázisában a Takarék Jelzálogbank szakemberei pécsi és győri lakóingatlanoknál elvégezték az átértékelést indexálással és az AVM-mel is, majd összehasonlították az egyedi szakértői értékbecsléssel. Az eredmények azt mutatták, hogy az AVM pontosabb adatokat ad. A projekt következő szakaszában most a fővárosban vizsgálják a módszer működőképességét, és az első teszteredmények itt is biztatóak.

Az automata ingatlanértékelés olyan innovatív módszer, amely megbízható, egyszerű és költséghatékony megoldást ad a jelzáloghittel fedezett lakóingatlanok rendszeres, kötelező átértékeléséhez a magyarországi hitelintézeteknél. A módszert elkezdtük beépíteni folyamatainkba. Először a Takarék Csoport tagjainak tesszük elérhetővé az új technológiát, de más partnereinknek is értékesítjük majd – mondta Nagy Gyula, a Takarék Jelzálogbank Nyrt. vezérigazgatója.



Mivel az AVM a jelenleg alkalmazott statisztikai értébecslés fejlettebb verziójának tekinthető, nincs szükség jogszabálymódosításra ahhoz, hogy az ingatlanok rendszeres átértékelését elvégezze. Az AVM ezen felül a későbbiekben földrajzi és ingatlantípusok szerinti megkötésekkel (nagyobb településeken és lakások esetében) alkalmas lehet az elsődleges értébecslés kiváltására is, de ehhez Magyarországon még nincs meg a kellő tapasztalat ezzel az új technológiával, és a jogszabályi háttér sem teszi ezt lehetővé. Több külföldi országban azonban, ahol az AVM alkalmazását a rendelkezésre álló adatbázis minősége is támogatja, már ez is bevett gyakorlat.

Háttérinformáció

A Takaréék Csoport Magyarország egyik legnagyobb bankcsoportja és a magyar pénzügyi rendszer meghatározó szereplője. A csoport tagjai az MTB Zrt. mint integrációs üzleti irányító szervezet, a Takarékbank Zrt. mint univerzális kereskedelmi bank, a Takaréék Jelzálogbank Nyrt. mint szakosított hitelintézet, valamint egyéb, faktorálással, lízinggel, alapkezeléssel, informatikával és más kiegészítő pénzügyi szolgáltatásokkal foglalkozó társaságok, leányvállalatok. A Takaréék Csoport szabályszerű és prudens működését a külön jogosítványokkal rendelkező Integrált Hitelintézetek Központi Szervezete ellenőrzi.

A Takaréék Jelzálogbank Nyrt. a Takaréék Csoport szakosított pénzügyi intézete, jelzáloglevelek kibocsátását, valamint a csoporton belüli és külső banki partnerek refinanszírozását végzi. A Budapesti Értéktőzsdén jegyzett társaság. A hazai piacon működő öt jelzálogbank között 18 százalékos a részesedése a jelzáloglevél-állományt tekintve. A Takaréék Jelzálogbank refinanszírozza a legtöbb hazai, jelzáloghitelt nyújtó kereskedelmi bankot.

További információ:

Bakonyi Ágnes, Pressinform PR

bakonyi@pressinform.hu

+36-70/770-4497