

Mestermunka

Grant Thornton Vagyonértékelési Mesterkurzusok
Adatkezelés az Ingatlanszakmában

KÉSZÍTETTÉK A MESTERKURZUS RÉSZTVEVŐI

Név	Szervezet
Buczi Andrea	K&H
Csider László	PRO-Rata Tanácsadó és Szolgáltató Kft.
Fischl Ákos	OTP JZB
Futó Péter	Portfolio.hu
Horváth Ágnes	Duna House
Horváth Áron	ELTINGA, instruktor
Jablonszki István	FHB Ingatlan
Juhász Attila	Grant Thornton Valuation
Krakker Ádám	Otthon Centrum
Madurovicz-Tancsics Tünde	Portfolio.hu
Molnár Zsolt	FHB JZB
Oláh István	MKB
Örsi Ferenc	Raiffeisen
Pálfi Péter	MNB
Tóth Nándor	ERSTE
Tüttő Ágnes	Budapest Bank
Valkó Dávid	OTP JZB, OTP ingatlanpont



JÓVÁHAGYTA A MESTERKURZUS TANÁCSADÓ TESTÜLETE

Jakab Ágoston, Grant Thornton, elnök

Bérczi László, MRICS

Blahó Edit, MIGSZ

Dr. Hajdú Miklós, BME

Sarlós Nóra, MRICS



BUDAPESTI MŰSZAKI ÉS GAZDASÁGTUDOMÁNYI EGYETEM
ÉPÍTÉSKIVITELEZÉSI ÉS SZERVEZÉSI TANSZÉK

Grant Thornton Vagyonértékelési Mesterkurzusok
Adatkezelés az Ingatlanszakmában



Tartalom

1. Aktuális kihívások az ingatlanértékelésben és az ingatlanpiaci adatok használatában
2. Big Data korszak a hazai ingatlanpiacon
3. Ajánlások

1. Aktuális kihívások az ingatlanértékelésben és az ingatlanpiaci adatok használatában

Aktuális kihívások – piaci helyzet

- Az ingatlanpiaci forgalom nő, a hitelezés bővül.
- Árazási, kockázatkezelési, indexálási kérdések kerültek előtérbe.
- A felívelés hatására új, gyakran tapasztalatlan piaci szereplők is megjelennek az ingatlanpiacon.
- A piaci felívelés hatására új intézmények is megerősödnek, például a faktoring tevékenység.
- Az állami jelenlét a támogatások és pályázatok következtében tovább erősödött. (Például az NHP finanszírozás a kereskedelmi piacon.)
- A lakáspiacon az ÁFA-szabályozás és a CsOK piacbefolyásoló hatása jelentős, fenntartásuk időtartama bizonytalan.

Aktuálisan kihívások – elérhető adatok

- Az országos tranzakciós tényadatbázis hozzáférhetősége erősen korlátozott.
- A tényadatbázis lassan reagál a piaci igényekre: tartalmi hiányosságok tartósak, az adathibák sem javulnak az igényekkel párhuzamosan.
 - Például: 2015: 134 ezer 1/1-es magánszemélyek közötti lakóingatlan tranzakcióból NAV 83 ezer darabot szolgáltat, amelyből 71 ezer használható)
- A tényadatok elérhetőségének időbeli csúszása nem követi le a gyorsan változó, bővülő piacot.
- A kínálati adatok aktuálisan használhatóak, de adattartalmuk, tranzakciókhoz való viszonyuk bizonytalan.

Aktuális kihívások – Szabályozások és sztenderdek

- 25/1997 PM rendelet egyes esetekben lehetővé tette a statisztikai alapú értékelést.
- Az 54/1997 FM rendelet továbbra is tartós módszertani kihívásokat jelent.
- A 4/2014-es MNB ajánlás legalább ötelemű összehasonlító halmaz használatát írja elő.
- Az értékbecsléssel kapcsolatos szabványok és elvárások pontosabbak (Red Book, EVS, EU).
- Új értékelési szabványok (IFRS) és módszerek (AVM) jelentek meg.
- A nemzetközi szabályozás nemzeti szintre honosítása és gyakorlati életbe való átültetése a szakmai igények ellenére nehézséget jelent.
- Az aktuális banki sztenderdek, belső szabályozások eltérőek.

2. Big Data az ingatlanpiacon

Big Data – lehetőségek

A korábbihoz képest a jelenlegi technikákkal, sokkal kevesebb ráfordítással nagy adatbázisok hozhatóak létre.

- A piaci szereplők – közvetítő-hálózatok, fejlesztők, hitelezők, értébecslők, energetikai tanúsítók, üzemeltetők – nagy és egymástól elszigetelt adatbázisokat építenek.
- A hatóságok, hivatalok (KSH) szintén nagy adatbázisokat kezelnek.
- Publikusan is egyre több információ jelenik meg.
- Az ügyfelek adatszolgáltatása az ingatlaniparon belül egyre bővebb.
- Az online elérhető adathalmaz robbanásszerűen nő.

Big Data – lehetőségek, példák

Kereskedelmi ingatlanok

- CBRE – ERIX
- Budapest Research Forum
- Leo FM adatgyűjtés és benchmarking
- portfolio.hu gyűjtései és elemzései

Lakóingatlanok

- DH Barométer, ELTINGA Lakásriport, FHB Index, OC Lakáspiaci Monitor, OTP Értéktérkép
- KSH adatbázisok, MNB Lakásárindex
- Numbeo, Zillow, Otthontérkép
- Energetikai tanúsítvány feldolgozott rendszere



Big Data - Nemzetközi jó példák

- Az Egyesült Államokban a korábbi adásvételi adatok mindenki számára könnyen hozzáférhetőek (pl. Zillow honlapja).
- Hollandia - CALCASA
- Szlovákiában szakértői értébecslői lista tagjainak közös informatikai rendszerbe feltöltött értébecslését kölcsönösen elfogadják a bankok.
- Ausztriában szállodaértékeléseket támogató, szobákra standardizált bevételi adatok használhatóak.
- Romániában az értébecslő szövetség negyedévente adatot szolgáltat és kiadványokat állít össze.

Big Data – Kockázatok

- Az adatok hozzáférhetősége nem egységes, sok szereplő számára korlátozott, így nagyon eltérő információs halmazon dolgozhatnak.
- Az adatbiztonsági veszélyek nőnek.
- Téves és félreérthető információk, manipulációk is megjelennek a piacon, amelyek hibás következtetésekhez és vitás esetekhez vezethetnek.

3. Ajánlások

Ajánlások - Szakmai sztenderdek

- Lakóingatlanok esetén a 40/2006. PM rendeletben nevesített adattartalomtól kiindulva lehet az ingatlanjellemzők körét egyeztetni.
- Kereskedelmi ingatlanok esetén
 - a típusok kategorizálása,
 - az ingatlanjellemző szabványok meghatározása az egyes típusokban,
 - és a kiegészítő adatok rögzítése a hasznosításról hozhat előrelépést.
- A mutatók, módszerek egységesítése irányába mutató tapasztalatcsere is fontos lépés:
 - A DCF módszertan pontosítása
 - Működő vagy nem működő vagyontárgy (pl. tehenészet) – az ingatlan értéke nem ugyanaz (pl. környezethasználati engedély),
 - Együtt értékelt tárgyi eszközök (pl. szálloda)
 - Értékelési kategóriák elhatárolásának megvitatása (ingatlant/technológiát/működéshez szükséges berendezést/üzleti tevékenységet értékelünk)
- Egységes adatfeldolgozásról egyeztetés az adatgazdák körében.

Ajánlások - Információ- és adatmegosztást segítő intézmények

- **Egységes szakmai szervezet legyen a koordinátor**
 - licensz kérdésekben: pénzintézetek, bankok külső szakértői, regisztrált értékbecslők, igazságügyi szakértők hozzáférjenek az adatokhoz, regisztráció alapján naplózottan ellenőrzöttek;
 - adatgazdaként;
 - az értékelők díjazása tekintetében;
 - GVH, NAIH által felügyelt szempontok figyelembe vételével.
- **Oktatás a szakterületek vezetői szakértőitől a gyakorló szakembereknek:**
 - NAV-osoknak kihívásokat jelentő értékelésekről, digitalizált banki gyakorlat bemutatásáról
 - Szakértői, szakmai oktatás, például Szálloda-értékelési mesterkurzus.

Ajánlások - Információ- és adatmegosztás ötletek

Adattömeg közös létrehozásának lehetőségeit kell keresni.

- Ingatlan tranzakcióról szóló információk bővítése
 - Értékbecslő cégek regisztrálják a becslést.
 - Ingatlanközvetítők az adásvétel megtörténtét.
 - A bankszakma az adásvétel megtörténtét.
 - A NAV alapján – az adásvétel megtörténtét.
- Benchmark adatbázis létrehozása a KKV-król (anonimizálva).
 - benzinkút, termény-szárító, állattartási épületek, stb...

Szükséges jogszabályváltozások – NAV adatminőséget javító

- Az adatrögzítés célja legyen az információtartalom hatékony felhasználása, a szakmai adatszolgáltatás is.
- Egységes, digitális adatkezelés alapján rögzítsék az adatokat mind a lakó, mind a kereskedelmi ingatlanok és a termőföldek esetében is.
 - Egységes adatexportot lehetővé tevő önálló applikációként.
 - Kitöltés-ellenőrzési funkciókkal: kötelező kitöltés, rögzített kategóriák legördülő menüben és gyanús értékek jelzése.
 - Kódérték-készlet felülvizsgálata.
 - ÁFA-tartalom tekintetében az értékkel konzisztens, egységes adatrögzítés.
- Az adatok csúszásának kiküszöbölésére az illeték jogerőre emelkedése előtt legyenek hozzáférhetőek az adatok.
- A szerződés dátuma kerüljön vissza az adatexportba.
- A negyedéves adatszolgáltatást kiegészítő, lezárt évekre vonatkozó jogszabály által lehetővé tett teljes adattartalom biztosítása.

Szükséges jogszabályváltozások – NAV adattartalmat bővítő

- Adatszűrés módszere legyen megismerhető.
- A teljes adatbázis legyen könnyebben, olcsóbban elérhető. A hozzáférés szabályozása differenciáljon az adatvásárlók köre szerint, a hatósági megfelelést tegye lehetővé.
- Legyen lehetséges a reprezentatív ellenőrzés is, amely helyszíni szemlét eredményez.
- A NAV és a KSH adatszolgáltatása bővüljön nem lakás területen is.
- A személyiségi jogok figyelembe vételével konkrét címadatok is jelenjenek meg az adatbázisban. (Társasház esetén a házsám statisztikai szempontból fontos adat, de nem teszi beazonosíthatóvá az ingatlant.)
- Rugalmas, a piaci folyamatokhoz igazodó adattartalom a lakásjellemzők tekintetében: új/használt lakás, építési technológia, alapterület, lakótelepek.

Szükséges jogszabályváltozások – egyéb

- A KSH-nál rendelkezésre álló adattartalomról részletesebb adatszolgáltatás legyen lehetséges, például részpiaci mutatószámok is legyenek hozzáférhetőek.
- A 25/1997-es PM rendelet mellékleteinek szakmai egyeztetés alapján történő változtatása.
- Nemzetközi példák áttekintése, magyar jogrendbe állíthatóságának vizsgálata.