

Ingatlanközvetítő tanfolyam - Logo92



„Lényeges, hogy az információ a forrástól eljusson a felhasználóhoz, az átvitel pontos és gazdaságos legyen”

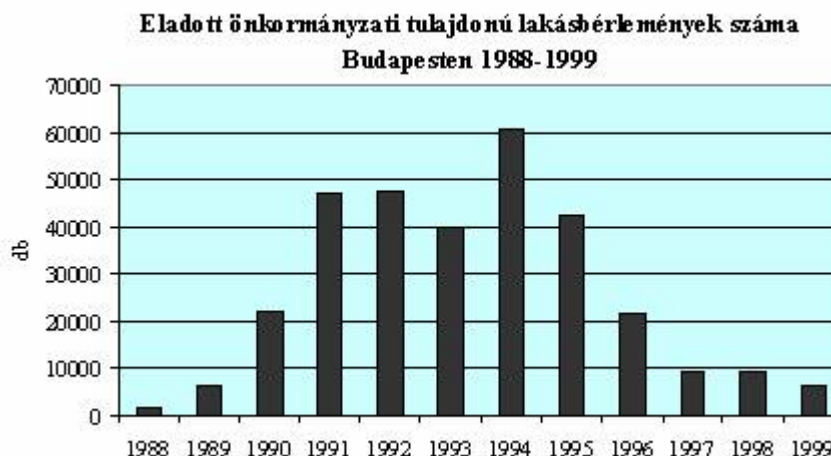
/Claude Elwood Shannon, 1916-2001, USA, matematikus - és elektromérnök, az információ elmélet atyja/

Lásd: <http://www-groups.dcs.st-and.ac.uk/~history/Mathematicians/Shannon.html>

Ajánlás

Tisztelt Olvasó!

Az itt olvasható „tartalom” - mely reményeink szerint - nem csak CD-n elektronikusan rögzített formában, hanem könyv alakban is megjelenik – kizárólag a lakóingatlanok értékelésének egy új, sajátosan magyar – a mi viszonyainkra igazított - módszerét tárja elénk, mely alapvetően Budapesten gyakorolható. Nem messze viszont az idő, hogy az öt hazai nagyvárosban (Pécs, Győr, Miskolc, Debrecen, Szeged) is gyakorolni lehessen azt. Miért csak a lakóingatlanokét? Azért, mert Magyarországon valódi piaca csak azoknak van, és azoknak sem mindenhol. Egyet biztonsággal állíthatunk. Budapest valódi lakóingatlan piaccal rendelkezik, mintegy 1994 óta, amikor már az állami és önkormányzati lakóingatlanok privatizációjának a hatása a szabadpiacon is megjelent. Az alábbi diagram jól mutatja a jelenség lefutását. (Forrás: Egedy Tamás, MTA FKI)



Budapestre, annak lakóingatlan piacára - az itt bemutatandó ingatlan-monitoring segítségével - 1996.01.01-től látunk rá, napra, utcára és „összehasonlítható” ajánlatra készen. Amint ezeket a sorokat írom a Magyar Ingatlan-adatbank Unió rekordszáma pontosan 520225. Tehát több mint fél millió kínálati adat - 7 évre vonatkozóan - az, amire támaszkodhatunk ma Magyarországon, elsősorban Budapesten a lakóingatlanok értékelésében. Ezekhez a kínálati ajánlatokhoz pedig utcára és időszakra pontosan hozzá tudjuk rendelni az illetékhivatali adatokat, miáltal a kettő adatsor egymás kontrollját adja. Ez bizony

fejlettebb, mint a nyugati módszerek.

Ellenkező bizonyításáig meggyőződéssel állítom, hogy valódi piaci viszonyok Magyarországon csak a lakóingatlan piacon alakultak ki 1994-től. Ezt arra alapozom, hogy 1996-ban – közel 8 éve – kísérletet tettünk az ingatlaninformatika kiterjesztésére a nem lakás célját szolgáló ingatlanok területére is, ám azt tapasztaltuk, hogy ezen ingatlanok esetében nem az ingatlan, hanem más tényezők a dominánsak. Az ingatlan szerepe alárendelt, másodlagos. Prioritással a cégérték illetve annak tulajdonlása bír. Az is bizonyossá vált előttünk, hogy a „privatizátoroknak” nem állt érdekében valódi piaci viszonyokat teremteni, hanem egyfajta bekebelezés, pacifikálás, illetve kiárusítás folyt és még esetenként folyik most is. Ebből fakadóan piaci értékelés a nem lakás célját szolgáló piacokon, majdhogynem csak papíron létezik. Arra szolgál, hogy legalizálja azt, ami amúgy is bekövetkezett volna anélkül is. Hozadékszámításról beszélni egy folyamatosan változó gazdaságú és ingatag piaccal rendelkező országban, már több mint egy egyszerű kamu. Ez a mindenkori politika játékszere. Az újraelőállítási érték számítás már könnyebben elvégezhető, ám annak a piachoz viszont nem sok köze van. Mondhatnánk azt is, hogy majdnem semmi. A rossz helyen építik meg azt az épületet, ahol nincs piac, ember nem lesz, aki az újra előállítási költséggel köszönőviszonyban lévő áron értékesítené.

Miért csak Budapesten látunk rá ilyen – korszerű - módon a lakóingatlan piacra? Azért, mert az elmúlt tíz évben csak eddig értünk el, hiszen nem az állam, nem az önkormányzatok, hanem a magánérők volt az, ami eddig eljuttatta ezt a tudományt.

Sajnálattal kell megállapítanom – az elmúlt tíz évre visszatekintve - hogy mind az állam, mind pedig az önkormányzatok – helyesebben azok jeles tisztviselői és alkalmazottjai - csak hátráltattak bennünket, és ezen bizony nincs mit szépitni. A fejlődés útjai olykor – és igen gyakran – igen rögöseks tudnak lenni. Például az ingatlan-monitoringot, helyesebben ennek adatregisztrációs részét Kárpátalján, Ungváron kezdtük meg 1993-ban, nem feltétlenül legálisan bevitt PC-ken, egy magánház nyári-konyhájában. Ennek oka az volt, hogy ott volt akkor a legolcsóbb a magyar nyelvű operátor munkaerő. Oda jártak azok az operátorok, akik napközben az Ukrán Állam Szabadalmi Hivatala Kárpátokon túli nyomdájában a magyar nyelvű szekciót alkották. Munkaidőben – ahogy az a későbbiek során kiderült - a Magyar Találmányi és Szabadalmi Hivatal is dolgoztatta őket, melő végén jöttek „maszekolni” a nyári-konyhába. (Csak az érdekesség kedvéért jelzem, hogy belőlük kettő átköltözött Budapestre, férjhez mentek, azóta már egy kisfiú és egy kislány erősíti a magyar-magyar kapcsolatot) Folyt például adatregisztráció a Büntetés Végrehajtás celláiban Budapesten, ahol 0,8 * 0,6 m (0,48 m²) állt csak rendelkezésre az operátor munkahely kialakítására. (Innen nem született gyerek. ☺) Utólag ez már igen romantikus. Ám akkor? Amint az előzőekből is kitűnik, az adatok – rekordok – előállítása valódi rabszolgamunka. Örök hálával is tartozom tehát azoknak a munkatársaimnak, akik az elmúlt évek során a már jelzett félmillió rekordot összebillyentyűzték.

A lakóingatlan értékelésben nem az a kunszt, hogy milyen metodikát, azaz módszertant alkalmazok, mert az egy értelmes ember számára igen könnyen megtanulható, hanem az hogy milyen ismeretekkel, illetve piaci adatokkal és információkkal rendelkezem.

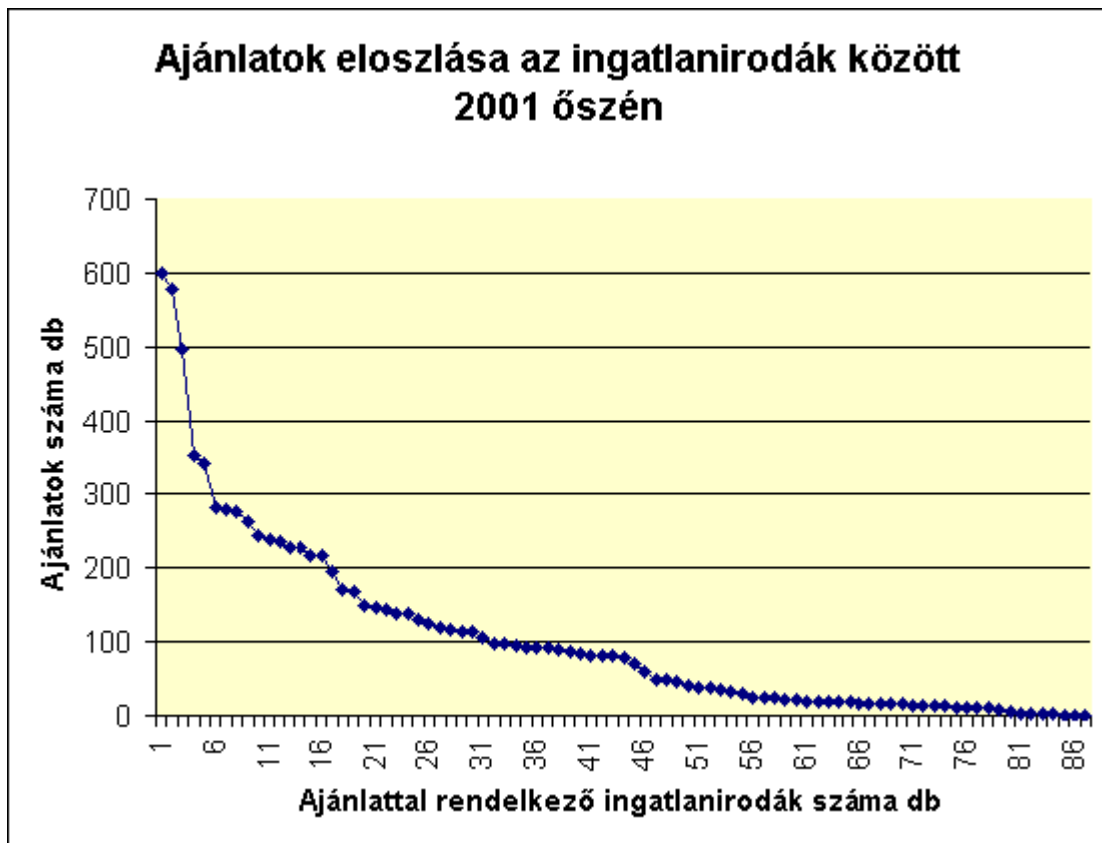
A Grimm mesék változatlan formában ma is tovább élnek. Van bőr a képükön többeknek arra hivatkozni, azt állítani, hogy ők rendelkeznek a korrekt forgalmi értékeléshez szükséges adattal. Nos tisztuljon akkor végre ez a köd, amit ezek a körök terjesztenek!

Ma Magyarországon – nem kis befektetés, munka és fáradság következtében – a legnagyobb ingatlanközvetítői adatbázissal az OriGo Ingatlanbörze Egyesülés – a Dunaholding Informatikai Stúdió által fejlesztett és üzemeltetett - adatbankja rendelkezik, mintegy 1997 óta. Az ingatlanközvetítői adatbankok sorában toronymagasan ő a piacvezető. És ez az országos adatbank is jó, ha 5 %-ban „fedi” a hazai lakóingatlan piacot. Nem elírás. Nem 50 %, hanem 5 %! Budapesten esetleg 5-10 % közötti lehet a fedés.

Fontos tudni, hogy a TERINFO Ingatlan-monitoring Budapesten mintegy 25 %-os fedést biztosít, így az

OriGo-val együtt – a Magyar Ingatlan-adatbank Unió – a fővárosi piacnak mintegy 30 %-át takarja. Hogy miért csak ennyit? Azért, mert azok az ajánlatok, amelyeket a hirdetésszolgáltatók tesznek közzé (EXPRESSZ, Képes EXPRESSZ, Hirdetés, BAZÁR stb.) ajánlatainak csak 25 %-a felel meg az ingatlaninformatikai követelményeknek, azaz hogy egyes ajánlatok egymással is összehasonlíthatók legyenek. Ehhez viszont ugye minimálisan kell az utca megjelölése, az hogy mekkora az a lakóingatlan (m2), valamint az irányár. Ezek nélkül ugyanis nem megy az összehasonlítás.

Lássuk ennek – OriGo - az adatbázisnak a megoszlását, az egyes tagirodák között:



<![endif]>

Nos ezek az arányok – az elmúlt másfél évben - mára sem változtak lényegesen. Sőt! Ezúton bizonyítjuk, hogy mivel maguk az irodák sem tudtak - és tudnak - létrehozni úgynevezett „összehasonlító adatok” adatbázisát, úgy nincs olyan cég, avagy szervezet, amely adatain keresztül megfelelő módon (!) „rálát” a budapesti piacra. Szelektíven, esetlegesen rendelkezhet csak adattal. Ugyanis ahhoz, hogy a piacra rálásson minimum 6000 (az kb. 10 %-a a budapesti piacnak) úgynevezett összehasonlító adattal kellene rendelkezzen egy negyedévben. A fenti diagramm szerint, még a legnagyobb ajánlatszámmal rendelkező is maximum ennek a tizedére tehetne szert akkor, ha sikerült volna eladnia 4 hónap alatt 600 ingatlant. Nos ilyen iroda – ellenkező bizonyításáig - nincs!

Ki beszél akkor itt megfelelő adatszámról? Egyes értékelők beléptek az OriGo Ingatlanbörze Egyesülésbe, csak azért, hogy rálásson annak kínálati adatbázisára. Ami ugye, ahogy arról már szoltunk - mivel nem

is ezzel a céllal hozták létre - önmagában igen kevés, hiszen a piac 5 %-át sem takarja. (Ám ez nem is a rendeltetése, ezzel együtt és ennek ellenér akkor is ő tekinthető a piacvezető ingatlanirodai ajánlatokkal rendelkező adatbanknak) Jól mutatja ezt az is, hogy az előfizetőknek csak az 50-60 % -a rendelkezik ajánlattal. A többi vajon ezeket nézi? És az értékelésekben beállítja azokat megtörtén eladásoknak? Ha ezt teszik, akkor ez bizony kamu. Ugyanis a hirdetésszolgáltatók által közzétett ajánlatok és az ingatlanközvetítők által kínált ajánlatok árszínvonalában lényeges differencia van. Erről akár az olvasó is meggyőződhet. Álljon itt a 2003-02-01-i dátummal lekérdezett pillanatkép.

Település: Budapest, építmények statisztikája irányítószámok szerint lekérdezve.

Időszak: 0 - 30 nap

Ir	Db	Átlag	Min	Max
1011	21	280	175	386
1012	38	253	154	417
1013	19	247	154	361
1014	8	460	385	550
1015	38	300	199	390
1016	38	332	129	676
1021	37	361	237	667
1022	48	380	200	565
1023	35	296	210	679
1024	62	266	154	533
1025	76	394	246	760
1026	48	367	241	565
1027	78	268	154	427
1028	21	374	175	471
1029	13	388	287	471
1031	14	263	179	396
1032	20	234	100	368
1033	50	195	108	359
1034	19	219	100	309
1035	20	221	162	288
1036	37	242	143	313
1037	23	291	147	460
1038	4	229	193	310
1039	21	163	120	242
1041	27	174	83	294
1042	20	149	100	224
1043	15	151	83	226
1044	18	186	123	263
1045	19	168	83	228
1046	28	182	122	241
1047	58	199	97	350
1048	9	159	122	191
1051	55	265	174	378
1052	51	298	159	497
1053	53	267	193	500

1053	53	267	193	500
1054	34	309	189	511
1055	29	325	232	867
1056	23	299	163	467
1061	50	230	93	346
1062	69	216	108	346
1063	36	185	126	271
1064	36	179	98	262
1065	39	228	124	318
1066	34	216	135	315
1067	35	203	110	313
1068	25	237	124	375
1071	44	189	113	253
1072	35	180	84	259
1073	31	188	121	253
1074	74	195	114	288
1075	13	191	94	313
1076	13	189	140	228
1077	63	190	94	355
1078	74	172	76	222
1081	53	167	108	225
1082	13	162	124	197
1083	29	153	89	243
1084	24	162	105	238
1085	70	180	84	277
1086	27	164	99	219
1087	4	152	71	208
1088	38	200	100	354
1089	58	166	92	310
1091	21	182	146	238
1092	46	214	143	322
1093	31	228	143	360
1094	49	217	107	291
1095	26	211	123	295
1096	14	203	158	256
1097	43	201	87	295
1098	21	179	137	237
1101	12	163	114	214
1102	23	170	113	230
1103	13	173	65	200
1104	3	177	157	194
1105	16	143	109	198
1106	17	170	100	242
1107	7	162	129	183
1108	16	157	110	267
1111	44	249	189	338

1112	78	313	154	845
1113	37	236	165	282
1114	51	252	151	410
1115	46	214	137	447
1116	48	228	152	363
1117	22	269	174	339
1118	66	315	107	531
1119	52	216	148	447
1121	36	394	287	585
1122	31	297	170	627
1123	27	250	133	350
1124	33	367	225	494
1125	41	435	235	690
1126	60	340	202	690
1131	33	183	75	250
1132	66	218	83	327
1133	143	230	95	414
1134	53	184	95	317
1135	17	217	141	249
1136	78	234	141	414
1137	56	265	171	421
1138	38	199	83	329
1139	27	200	103	267
1141	41	250	128	344
1142	49	219	118	272
1143	37	232	113	347
1144	32	183	142	267
1145	24	239	208	316
1146	51	225	91	350
1147	32	265	211	417
1148	57	211	91	288
1149	38	204	113	347
1151	6	162	139	210
1152	12	198	128	243
1153	7	233	166	260
1154	9	167	140	208
1155	13	166	140	193
1156	38	148	118	206
1157	53	146	123	206
1158	12	194	150	326
1161	8	217	160	298
1162	1	298	298	298
1163	21	205	167	272
1164	7	235	226	242
1165	40	208	172	287
1171	21	190	120	275

1172	14	226	184	252
1173	34	163	111	241
1174	3	178	148	235
1181	18	158	97	314
1182	8	182	149	305
1183	4	157	144	173
1184	1	157	157	157
1185	8	159	129	200
1188	27	183	132	248
1191	19	174	127	214
1192	20	223	152	256
1193	23	167	120	262
1194	10	251	147	270
1195	7	160	122	250
1196	20	170	127	214
1201	21	157	136	272
1202	7	193	131	267
1203	22	163	124	219
1204	10	208	141	479
1205	11	158	79	241
1211	11	163	121	269
1212	3	137	124	156
1213	12	204	147	336
1214	23	153	116	310
1215	17	167	128	194
1221	19	225	120	392
1222	20	258	180	390
1223	5	230	167	316
1224	5	212	195	254
1225	8	211	162	225
1237	7	223	189	320
1238	2	131	131	131

Nos a www.origoingatlan.hu címen az ugyanerre az időszakra lekeresés a 1011 irsz-re a következőt mutatja:

Minták száma	Átlag m ² ár	Minimum m ² ár	Maximum m ² ár
19 db	343.500 Ft	215.686 Ft	500.000 Ft

<![endif]>

Mint az szakmai körökben ismert, az OriGo adatbank ajánlatai 4 hónapra vonatkoznak – azaz négyszerese időszak az ingatlan-online 30 napos adatbázisának – és itt **19** ajánlatot találtunk, ugyanarra a térségre és időszakra. Ennek az átlag négyzetméterára: **343,500** eFt/m². Ha tehát a hirdetésszolgáltatók 30 napos adatait tekintem, úgy **21** ajánlat és **280** eFt/m² adódik.

Nos ekkor az árszintek eltérése $343,5 / 280 = 1,22678$, ami azt jelenti hogy az ingatlanközvetítői adatbázis árszintje itt, tehát a 1011 alatt 2003. év januárjában **22,68** %-ban tér el. Ez ugye több, mint elgondolkodtató? Tessék kipróbálni és ellenőrizni. (www.origoingatlan.hu)

Nézzünk azért még kettő körzetet meg és ugye három a magyar igazság:

IRSZ		Ajánlat db	Átlag	Minimum	Maximum	Index
	OriGo	19	343,5	215,686	500	1,23
		21	280	175	386	

TERINFO

1011	OriGo	19	343,5	215,686	500	1,23
1011	OriGo	24	302,80	227,78	433,88	1,22
1012	TERINFO	38	253,0	154,0	417,0	
	OriGo	28	266,2	189,7	341,8	
	TERINFO	19	247,0	154,0	361,0	

Megállapíthatjuk a fenti mintán, hogy itt 8 – 23 % között haladja meg az ingatlanközvetítői adatbázis négyzetméterárszintje a hirdetésszolgáltatók ajánlataiból készíthető adatbázis (TERINFO ingatlan-monitoring) négyzetméterárszintjét. Ezzel bizonyítottuk, hogy az ingatlanközvetítői adatbázisok önmagukban alkalmatlanok a piaci értékelés adatháttéréül, egyfelől mert a fedésük 10 % alatti, másrészt mert az árszintjük lényegesen torzít.

A másik kamu – ami masszívan tartja magát az értékelők között - hogy egyes értékelők, azokat az adatokat - amelyeket ők állítottak elő előző értékeléseik alkalmával - használják a további értékelésekhez. Mintha azok piaci adatok lennének! No ez az, amikor a kígyó a saját farkába harap. Ez bizony óriási hiba és határtalan felelőtlenség. Ezeknek az adatoknak ugyanis egy idő után már végképp nincs semmi köze a valós piaci helyzethez.

Nos ezeket a Grimm meséket- sajnálatosan - éppen egyes ingatlanszakmai szervezetek prominensei terjesztik – tisztelet a kivételnek - annak érdekében, hogy a bankok – mint nagymegrendelők - előtt magukat úgy állítsák be, hogy ők azok, akik helyzetükből fakadóan mindent tudnak. (Márpedig ez is kamu. Ugyanis az irodák és az értékelők főleg, egymás elől dugják leginkább az adataikat.) Így aztán pestiesen szólva „le is kaszálják” – ne minősítsem milyen színvonalú és hitelességű- értékelésekkel a piacot. Merte senki nem ellenőrzi az értékelések hitelességét és színvonalát. Döbbenetes dolgok jönnek elő akkor, ha valamilyen ok miatt – például per - valakik felülvizsgálják az értékeléseket.

A bankok fedezetértékeléssel – illetve a biztonsággal „risk” „foglakozó” egységei vezetői pedig – tisztelet a kivételnek – kimutyznak. Nem képesek ellenőrizni az értékelők munkáját, nem is akarják, mert velük összefonódva emelik ki a pénzt az üzletből, az értékelések tömegéből. Amit viszont nem ellenőriz senki, sem a bankszövetség, sem a bankfelügyelet. (Ebből bizony még fejre-állás, azaz ismételt banki konszolidáció lehetne. Am egyszer volt Budán kutyavásár.) Nyakló nélkül, kamu adatokon alapuló értékelések alapján nyomják ki a pénzt, a hiteleket? A jövőkép bizony nem túl rózsás: Mert bizony bedőlnek azok a hitelek, amiknek be kell dőlni, majd nem lehet a fedezetként megjelölt ingatlant eladni, mert a kutya sem veszi meg, miután már az értékelés időszakában sem volt piac! Nem minősítette ugyanis senki azt, hogy azon a településen egyáltalán van-e ingatlanforgalom, azaz piac, illetve a piacnak milyen a tényleges árszínvonala. A fenti példán látható, hogy ha ingatlanközvetítői adatbázison történik az értékelés, akkor bizony átlagosan akár 23 %-al is fölé értékelhetnek. Mert ugye mind a banki tisztviselőnek, mind a kamu-értékelőnek az áll érdekében, hogy kinyomják a hitelt. A „risk” meg csak tátja a száját. Hiába íratják ugyanis alá törvénytelenül a megbízási szerződésben egyes értékelőkkel azt, hogy ha bedől a hitel, akkor köteles megvenni az általa értékelt ingatlant, és hiába köt az értékelő a biztosítóval felelősség biztosítást, ha bedől a hitel kiderül, hogy nem lesz aki fizessen! Ugyanis a perek be fogják bizonyítani, hogy a szerződésnek ez a kitétele semmisnek tekinthető, mert olyan kötelezettséget rótt a bank az értékelőre, amire az nem képes, sőt el sem várható. Úgynevezett „oroszlánszerződést” íratott vele alá. A biztosító pedig az úgynevezett felelősségbiztosítás keretén belül bebizonyítja, hogy konkrétan erre az esetre márpedig nem szól az a bizonyos biztosítás. Na és ilyenkor ki fizet? (Ó Cassandra!)

A fenti problémáknak a kezelésében segít az ingatlan-monitoring (azaz ingatlanpiac figyelés) és az azon alapuló lakóingatlan-értékelési módszer és az azt támogató ingatlaninformatikai eszközök (ingatlan-online, ingatlan-map, ingatlanár-kontrolling). Ugyanis az is információ, hogy nincs információ. Ahol ugyanis a monitoring nem tud kellő számú adatot produkálni, ott bizony nincs piac!

Tisztelt Értékelők és banki Fedezetértékelők!

Ajánlom ismerjék – és tanulják meg a lakóingatlanok ingatlan-informatikai támogatással történő értékelési módszereit és eszközeit. Fizessenek elő a Magyar Ingatlan-monitoring Rendszer adatain alapuló ingatlan-online adatbanki szolgáltatásra, illetve az azt kiegészítő ingatlan-map adatbanki szolgáltatásra, (melyek együttese alkotja az ingatlanár-kontrolling adatbanki szolgáltatást) ugyanis csak ezen az úton várható az, hogy az ingatlan-monitoring feltárja, hogy hol van működő ingatlanpiac és hol nincs (illetve mi tekinthető egyáltalán működő piacnak). Ezzel válhat ugyanis biztonságossá a lakóingatlanok értékelés Magyarországon. Így kerülhetjük el az esetleges újabb bank konszolidációt, ami milliárdokba kerülhet.

forrás: ingatlan-online.com Tilk László Géza [Magyar Ingatlanpiaci-monitoring rendszer](#)

www.logo92.hu