

Ingatlan-portfólió kockázatkezelés szeminárium program

I. blokk: Ingatlan-portfólióval kapcsolatos kockázatkezelési kihívások

**09:00 - 09:50 Trendek és kockázatok a kereskedelmi ingatlan
projektfinanszírozásban**

Hogyan változtak meg a befogadás feltételei, milyen kockázatokra fordítanak fokozott figyelmet az elbírálásnál? Futamidők, saját erő elvárás, tőkeszükséglet, biztosítékok, szponzor szerepe, kezességvállalás

Milyen ingatlanfinanszírozási területeken, szektorokban lesznek aktívak a bankok közép- és hosszútávon?

Milyen finanszírozási struktúrák jellemzőek a jelenlegi piaci körülmények között?

Működik-e nemzetközi portfólió finanszírozás? Mennyire fogadnak be a finanszírozó bankok vidéki projekteket?

Mennyire jellemzőek a zöld fejlesztések? Van-e jelentősége a bérlők szempontjából a zöld tanúsítvány megszerzésének?

Mely piaci kereskedelmi ingatlanszegmensekben várható fellendülés, ha folytatódik a recesszió? Miért az ingatlanportfólió duzzadt hatalmasra, mi akadályozza a csökkenést?

Milyen típusú állami beavatkozás (pl. szabályozás, adó, stb.) segíthetne, ill. van-e olyan szabály, ami most blokkolja a portfólió tisztulást?

Az NHP alkalmazhatósága rossz helyzetben lévő projektek kimentésére

Hozhatnak-e megtérülést a nagy nemzetközi kockázati tőkealapok?

Mennyire alkalmazható portfólió-szemlélet kereskedelmi ingatlanok esetében?

Mi tanultak közösen a befektetők és a banki finanszírozók az elmúlt időszakból?

Előadó:

Makai Gábor, projektfinanszírozás csoportvezető, Raiffeisen Bank Zrt.

09:50 - 10:40 Esettanulmány: Ingatlanértékelés szerepe a banküzemben

Ingatlan-portfólió kezelés és monitoring - az ingatlanok és egyéb fedezetek új értékének meghatározása a fedezetlen portfólió értékének meghatározásához, céltartalék képzéshez és a Basel 2 szerinti tőkeképzéshez a nem várt veszteségekre
"Use test" - hogyan jelenik meg a gyakorlatban, hogy a kockázatkezelés végigkísérje a banki folyamatokat a jóváhagyástól a workout tevékenységig?
Milyen módszertanok vannak a fedezettség megállapítására? Fedezeti diszkontráta alkalmazása - hogyan kerül visszacsatolásra a workout tevékenységből?
Basel 2 - 1. pillér alapfeltételek teljesítése: lakóingatlanoknál min. 3, nem lakó ingatlanoknál évente érték-felülvizsgálat
A fedezeti portfólió értékváltozásának kockázata a hitel fedezettségével kapcsolatban
Érvényes biztosítás az ingatlanra - hogyan tudnak együttműködni a biztosítók és a bankok a biztosítások ellenőrzésében és a biztosítottság bizonyításában?

Előadó:

Dr. PhD András Mikolasek, lakossági hitelkezelés ügyvezető igazgató, K&H Bank Zrt.

10:40 - 11:10 Kávészünet

11:10 - 12:00 Ingatlan portfólió kockázatának számszerűsítése az ICAAP-SREP folyamat keretében

Milyen kockázat-értékelési modell működik a banki gyakorlatban és hogyan történik az ingatlan-portfólió kockázatának kezelése a modell részeként?

Hogyan épüljön fel a kockázatkezelési rendszer a Basel 2 - 2-es pillér előírásai alapján az ingatlanok tekintetében - reziduális kockázat, hitelezési kockázat, stb.?

Előadó:

Gábrriel Péter, igazgató, Mikroprudenciális Szabályozási Igazgatóság, Magyar Nemzeti Bank

12:00 - 12:50 Esettanulmány: Ingatlan-portfólió menedzsment egy, a Basel 2 - 1. pillér alatt IRB módszert alkalmazó banknál

Ingatlan értékbecslésre alapozott fedezetátértékelés - Basel 2 előírások az ingatlanok piaci értékének rendszeres felülvizsgálatára

Hogyan működik a gyakorlatban az ingatlanok átértékelésére vonatkozó rendelkezések figyelembevételével kialakított ingatlan-monitoring koncepció és az ingatlanok átértékelési eljárásrendje a belső minősítésen alapuló (IRB) módszer alkalmazásának részeként?

Módszertan és folyamatok; az adatbázis felépítése, tisztítása, kezelése - adatgyűjtés, adatforrások, esetleges adathiányok

Hogyan kerülnek felhasználásra az eredmények a hitelezési kockázatok tőkekövetelményének megállapításakor?

Előadó:

Molnár Zsolt..

12:50 - 13:50 Ebédszünet

II. blokk: Hogyan hat vissza a workout tapasztalat a befogadásra? Best practise-k megosztása és beépítése a belső folyamatokba

13:50 - 14:40 Az új Ptk. szabályok hatásai az ingatlan hitelügyletekre

Melyek azok az elemek az új Ptk.ból, amelyek leginkább befolyásolják kockázatkezelési szempontból az ingatlanfedezetes hitelszerződés aláírását?

Fiduciárius hitelbiztosítékok tilalma - a biztosítéki célú engedményezés semmissége és annak piaci hatásai

Az opciók (vételi opció) eltörlése

Mi helyettesítheti az eddigi engedményezést? Hogyan helyettesíthető ez zálogjoggal?

Milyen hatásai lehetnek az új Ptk.-nak a banki workout stratégiákra corporate oldalon és a lakossági végrehajtásra?

Előadó:

Dr. Molnár Bence, ügyvéd, KMBK Ügyvédi Társulás

14:40 - 15:30 Hogyan változtak meg az ingatlan értékelés szempontjai a válság után, ill. a végrehajtások hatására?

Előadó:

Sarlós Nóra MRICS, hitel- és vagyonértékelési főosztályvezető, MARK Magyar Reorganizációs és Követeléskezelő Zrt.

15:30 - 16:00 Kávészünet

16:00 - 17:40 Panelbeszélgetés: Hogyan csökkenthető a rosszhitel aránya a banki kereskedelmi ingatlan-portfólióban?

Adatellátottság a hatékony ingatlan portfólió-menedzsment támogatására: milyen a belülről és a piacról szerezhető adatok (tranzakciós adatok, végrehajtási adatok, stb.) minősége, mennyisége, kellően szegmentáltak-e, legalább 5 éves időtávon?
Adatgyűjtés, adatforrások, adathiányok, problémák, best practicek IT oldalról
Melyik bank milyen eszközöket, módszereket alkalmaz a restrukturálásnál? Hogyan őrizhető meg a jó kapcsolat az ügyféllel a folyamat során?
Melyik bank milyen workout stratégiát alkalmaz kereskedelmi ingatlan-hitelek behajtására?
Behajtási tapasztalatok: melyik eszköz bizonyult sikeresnek és a behajtási periódus mely szakaszában?
Koncentráció management - melyik banknál milyen beragadt portfólió halmozódott fel és hogyan kezelhető?
Várható-e élénkülés az ingatlanpiacon, amely hosszú távon a rossz ingatlan-portfóliók tisztulásához vezethet?

Előadók:

Borbély Gábor, kutatási igazgató, CBRE

Csordás Zoltán, Workout üzletág ügyvezető igazgató, CIB Bank Zrt.

Hornok Krisztián MRICS, tranzakciós igazgató, Indotek Group

Horváth Áron, kutatóközpont vezető, ELTINGA Ingatlanpiaci Kutatóközpont

Dr. Morsányi László FRICS, osztályvezető, Problémáshitel-kezelés Szakterület, MKB Bank Zrt.