

# **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.