

BANK = INGATLAN

MINDEN ÚT A BANKBA VEZET

ÍRTA - RUZSIK DEZSÓ, BPARTNER ZRT.

2012 MÁRCIUS

BP Ingatlankezelő
ARTNER ZRT

Az elmúlt néhány év legizgalmasabb ingatlanpiaci eseménye történik a szemünk előtt. Az OTP Bank ingatlanpiaci szerepvállalását nem csak a újraéledő finanszírozásban képzelel el, hanem valódi vevő és eladó közti szolgáltatóként akar a jövőben megjelenni. Persze gyorsan tegyük hozzá, hogy a többi szereplő legnagyobb bánatára.

A banki szerep újra értelmezése egyáltalán nem elrugaskodott ötlet. Nagyon egyszerű és világos tényen alapszik. Az ingatlanpiac motorja a hitelezés, vagyis a bank. **A mai piac legnagyobb betegsége, az értékesítések visszaesésének valódi oka, hogy a vevők többsége csak és kizárólag banki segítséggel tud és képes ingatlant vásárolni.** Sőt, a fejlesztők is bankhitelből tudnak új házakat építeni. A „régiszipidőkben” is ez volt a helyzet. De az a fajta észnélküli hitelezés már a múlté. Szerencsére és nagyon örülünk neki, hogy vége lett, mert minél tovább tartott volna, annál nagyobb bajt okozhatott volna. Viszont ettől függetlenül finanszírozásra, hitelezésre szükség van. A bank így megkerülhetetlen szereplője az ingatlanpiac jelenének és jövőjének bármilyen aspektusból történő vizsgálatában. **Akármilyen irányból is közelítjük meg, minden út a bankba vezet.**



Ingatlanos vállalkozások néhány évvel ezelőtt banki babérokra törtek, amikor multifunkcionális üzleti modellt vezettek be: ingatlan-hitel-biztosítás. Pontosan ugyan abból a megfontolásból tették azt, mint ahogy az OTP ma az ingatlanpiac felé fordul és bővíti szolgáltatásait. Ezzel együtt üzen a többi ingatlanpiaci szereplőnek, hogy egy korszak végérvényesen lezárult. **A hitelközvetítés, mint szolgáltatás, nem lesz a jövő ingatlanpiacának mozzgója.** Ez nagyon nagy bevételi lehetőségek megszűnését, de legalábbis jelentős szűkülését jelenti. A bank a kezébe veheti az irányítást és könnyedén kihagyhatja a szolgáltatási sorból a felesleges szereplőket. Az ingatlanközvetítők, akik hitelközvetítők is voltak, pedig feleslegesek egy bank számára:



- a bank értékbecsli az ingatlant
- a bank ad rá hitelt
- a hitelképes és kezelhető kockázatú vevőt a bank választja ki

A bank ezért közvetlenül akár el is adhatja az ingatlant a kedves vevőnek minden külső segítség nélkül. Ez nem csak közvetlen anyagi érdekeit szolgálhatja, hanem közvetett módon kockázatsökkentő is. A bank saját belső adatbázisából szakmailag megismeri az értékesíteni kívánt ingatlant, így tudja milyen előnyei és hátrányai vannak. Ehhez tud választani vevőt, akinek tud olyan hitelt adni, amivel sokkal kevesebb kockázatot vállal, mintha külsős/ismeretlen ingatlant hitelezne meg. **Saját ingatlanos csapattal, elemezővel, értékbecslővel olyan tudásra tehet szert, amivel banki szolgáltatásait tudja javítani, miközben a hitelezés kockázatai kezelhetőbbé válnak, a banki ingatlanfedezetek likviditása nőhet.**



Az ingatlan finanszírozás nem csak pénzkérdés. Ez az elmúlt időszak legfontosabb tanulsága egy bank számára. **A valódi kockázatok (fel/meg)ismerése és kezelése – ennek a képességnek a fejlesztése – az ingatlanpiac feléledésének és normalizálódásának a kulcsa.** Ezt egyik ingatlanközvetítő vállalkozás sem képes megtenni, mert nincs mögötte olyan erő/tőke, mint egy bank mögött. Kockázatot pedig előtte sem vállaltak, mert minden felelősség nélkül közvetítették a hiteleket. **Az ingatlanközvetítők kockázatkerülőek, ez adja a vállalkozás pénztermelő képességét. Ez ma lehetetlennek tűnő**

elvárás, hogy egy ingatlanos vállalkozás valódi pénzügyi kockázatot vállaljon és versenybe szálljon egy bankkal. Ezért is kiszolgáltatott szereplői a közvetítők a piaci változásoknak. Az OTP irányvonala, nem a közvetítők malmára hajtja a vizet. Ez okozhat komoly fejfájást ma, néhány fontosabb szereplő irodájában. A közvetítő szakma néhány éves felfutásában és jobb elismertségében egyértelműen döntő szerepet játszott, hogy a vevők hiteligényeiket is rajtuk keresztül intézhették. **Ha ezt annyira leegyszerűsítjük, hogy a vevő egyenesen a bankba mehet, ahol közvetlenül eladó lakásokat is talál, akkor kijelenthető, hogy nincs is szükség külön közvetítőre!**

De korai még a szakma ilyen drasztikus átalakulásáról beszélni. Viszont nem szabad lebecsülni az imént említett tényt, hogy ha a bankhoz fordulnak az eladók és a vevők is (a fejlesztőkről nem is beszélve), akkor az ingatlanközvetítőknek vagy át kell alakulniuk bankká, vagy olyan költséghatékony és extra szolgáltatásokat kell kínálniuk, amivel versenyben tudnak maradni. Nem lehet szó nélkül hagyni, hogy a vevő és az eladó is jobban megbízik egy bankban, mint a „felesleges” harmadikban, a közvetítőben. A bizalom pedig minden üzlet alapja.

Az OTP Bank erre a bizalomra építi fel az új szolgáltatását. Az egész országban jelen van. Az OTP szó a hitel szinonimája még ma is. Mindenki ismeri és olyan erős vállalkozás, amivel versenyezni egyik közvetítő sem tud. A kérdés az, hogy mennyire gondolja ezt komolyan. Egyelőre csak a saját banki ügyfelek hiteles ingatlanait kínálják, akik lehetnek fejlesztők és magánszemélyek is. Egyszerűen hívhatnánk őket nehéz helyzetben lévő hiteleseknek is, akik nem tudják tovább fizetni a hitelt, vagy fejlesztők, akik nem tudják eladni lakásaikat. A hírek szerint ez csak a kezdet és a komoly előkészítés mögött sokkal nagyobb tervek húzódnak meg, mint a „bedőlő” hiteles ingatlanok ésszerűbb és költséghatékonyabb értékesítése.

OTP Ingatlanpont Kft.

Ahol a keresőből vevő lesz

A bank egyértelműen ingatlanfinanszírozási terveket dédelget, amihez megalapozza a már említett tudásbázist és növeli a kockázatkezelő képességét, egészségesebb és likvidebb hitelportfoliót épít. A hitel ára egyenesen arányos a kockázattal, aminek a kezelése akár versenyképesebb hitelezést jelenthet a többi bankkal szemben. A vevőket pedig jó hitelekkel lehet újra piacra csábítani. Az OTP nem csak az ingatlanpiaci szereplőknek üzen ezzel, hanem a többi banknak is. Kíváncsian várjuk, hogy az OTP lépési milyen hatással lesznek a banki és ingatlanpiaci szereplők döntéseire.

Magyarországon az ingatlanpiac átalakulása minden jel szerint megkezdődött.