

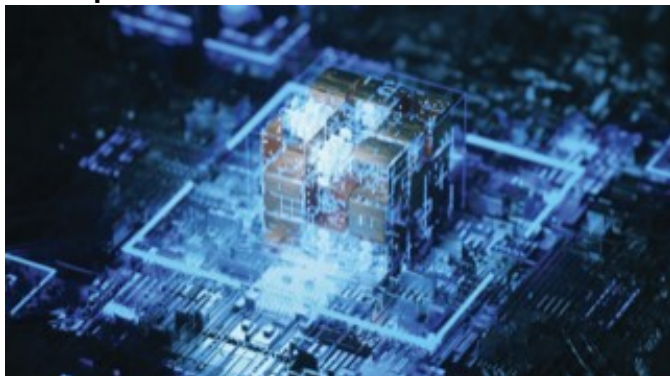
'Waarde vastgoed- en hypotheekportfolio vaak niet accuraat'

18-07-2019 13:35

Het gebruik van indexaties teneinde portfolio's jaarlijks of kwartaalijks te waarderen leidt tot uitkomsten die soms twijfelachtig zijn. Deze twijfelachtige uitkomsten zorgen voor een onjuiste kapitaalreservering wat grote gevolgen kan hebben. Een bijdrage van [Altum AI](#).

Veel hypotheekverstrekkers maken bij de analyse van de waarde van hun vastgoed- en hypotheekportfolio's gebruik van prijsindexatie op basis van data op provincie-niveau uit openbare bronnen. Dit is een heel eenvoudige en goedkope oplossing, maar kan leiden tot totaal verkeerde inschattingen van de woningwaarde. Waardes die soms 300% keer hoger zijn dan de werkelijke waarde zijn geen uitzondering. Dit leidt tot veel vragen, want hoe komen desbetreffende waarderingen tot stand?

Niet representatief



Bij de prijsindexatiemethode wordt er voor gekozen om een initiële woningwaarde niet opnieuw te waarderen, maar te indexeren op basis van cijfers over de ontwikkeling van de woningprijzen. Er zijn diverse indexatie cijfers beschikbaar en het gebruik ervan is min of meer gratis. Hoewel de implementatie simpel is, zijn de gevolgen van de keuze hiervoor in sommige gevallen groot. Indexaties zijn vaak op provinciaal niveau gemaakt en dat leidt tot een impact van de waardeontwikkeling op objectniveau die niet representatief is.

“Neem de provincie Noord-Holland: Amsterdam met hetzelfde percentage indexeren als Hoorn is niet reëel. Doe je dat jaar op jaar wel, dan ga je steeds verder scheef lopen”, aldus Rob Timmer, CCO bij Altum AI. Altum AI is één van de snel opkomende proptechs die modelmatige taxaties aanbiedt aan o.a. de financiële wereld.

“We worden steeds vaker gevraagd om een portfolio analyse te doen náást de indexeringsmethode die gebruikt is, omdat er al aanleiding is te twifelen aan de uitkomst. Vaak bewijst onze analyse dat en geeft direct inzicht in waar het mis is gegaan.”

Stap naar dagelijkse taxatie

De tijd om portfolio's slechts te indexeren, in plaats van opnieuw te waarderen, lijkt dan ook niet meer van deze tijd. “Modelmatige taxaties waren altijd erg duur, door het gebrek aan concurrentie. Nu er nieuwe aanbieders van modelmatige taxaties op de markt komen, met nieuwe technieken en weinig overhead, zie je dat steeds meer partijen de stap maken van indexatie naar maandelijks waardering. De volgende stap moet een wekelijkse of zelfs dagelijkse taxatie zijn”, aldus Timmer.

“Altum AI doet dat door het gebruik van artificial intelligence, waardoor ook inzicht ontstaat op de waardeontwikkeling van individuele woningen en eigenschappen en in toekomstige prijsontwikkelingen.”

Indexatie verdwijnt

Timmer verwacht dat binnen enkele jaren geen gebruik meer wordt gemaakt van indexatie voor portfolio waarderingen. "Dat zal in zijn geheel verdwijnen vermoed ik. Modelmatig taxeren is zo accuraat en laagdrempelig geworden, dat het simpelweg een veel betere optie is dan indexatie. Uiteindelijk moeten de verstrekkers de waardering van hun portfolio uitlegbaar achten, en dat is met indexatie naar mijn mening nauwelijks nog mogelijk, zeker gezien de huidige en komende marktontwikkeling.

De tijd van portfoliowaardering op basis van indexatie lijkt dan ook wel voorbij. De intrede van proptechs als [Altum AI](#) zorgt dan ook voor disruptie in de markt van portfoliowaardering.

Redactie