

Af síðum

FINANCIAL TIMES

Morgunblaðið

©The Financial Times Limited 2014. Öll réttindi áskilin. Ekki til endurdreifingar, afritunar eða endurrifunar með neinum hætti. Öll ábyrgð á þýðingum er Morgunblaðsins og mun Financial Times ekki gangast við ábyrgð á þeim.

Tölvurnar taka að sér fasteignamatid

Eftir John Thornhill

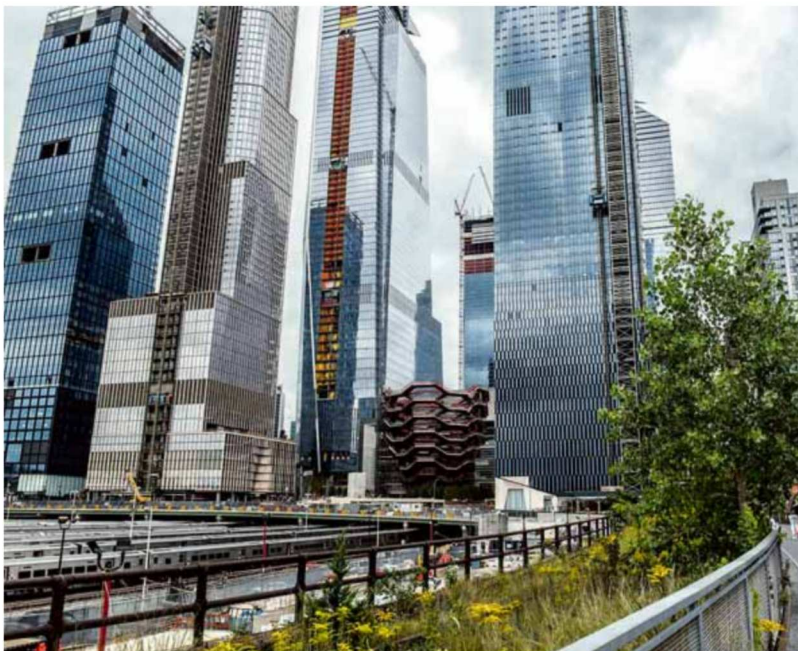
Hollenskt fyrirtæki beitir nú tölvutækni til að verðmeta milljónir fasteigna um heim allan. Þróunin kann að leiða til þess að mat af þessu tagi verði að mestu úr höndum fólks og færast inn í gríðarstór gagnasöfn sem meti heilu fasteignamarkaðina í rauntíma.

Peir sem kaupa og selja fasteignir eru eins og andhverfan á skilgreiningu Oscars Wilde á bólsýnismanni: þeir vita hvers virði allt er, en vita ekki hvað nokkur hlutur kostar.

Allir sem sýsla á fasteignamarkaði eru mjög uppteknir af fræðilegum verðmatsaðferðum, hvort sem í hlut eiga verktakar, bankar, fasteignasalar, tryggingafélag eða venjulegt fólk í leit að heimili. En, eins og allir vita sem hefur einhverntíma legið á að selja fasteign, þá er það eina sem segir til um virði fasteignar hve mikið einhver annar er tilbúinn að borga fyrir hana. Og sú upphæð ræðst enn að mestu leyti af duttlungum tveggja náskyldra tilfinninga: græðgi og ótta.

Gjörbreytt nálgun

Frumkvöðlar á sviði gríðargagnagreiningar (e. big data) segjast núna geta gjörbreytt því hvernig fasteignir eru verðmetnar,



GeoPhy verðmetur milljónir eigna í hverjum einasta mánuði, m.a. fyrir fasteignalánasjóðinn Fannie Mae í Bandaríkjunum.

svo að þessu sviði muni svipa minna til listforms og eiga meira skylt við vísindi. Með því að reikna verðmat út af meiri hraða og nákvæmni, byggt á risastórum gagnasöfnum, segjast þeir geta hjálpað öllum að eiga í fasteignaviðskiptum með fastara land undir fótum. Og ef allir aðilar markaðarins eru betur upplýstir þá ætti

markaðurinn sem heild að hegða sér með skynsamlegri hætti og verða skilvirkari.

Fyrirtæki sem sérhæfa sig í að verðmeta fasteignir, s.s. Home-track í Bretlandi, hafa svo árum skiptir liðsinn bönkum með því að reikna út virði íbúðarhúsnæðis nærri því í rauntíma. Fyrir víkið hafa bankarnir náð að draga úr

kostnaði og bæta þjónustu við viðskiptavinum með skjótfengnari ákvörðunum um veitingu fasteignalána, og stundum að niðurstaða liggur fyrir á innan við tveimur mínútum.

Hollenska sprotafyrirtækið GeoPhy hefur sett sér það risastóra markmið að geta verðmetið fasteignir alls íbúðar- og atvinnuhúsnæðis í heiminum, nánast í rauntíma. „Það agalega flókt sem er á fasteignaverði stafar af skorti á upplýsingum,“ segir Teun van den Dries, stofnandi GeoPhy. „Við stefnum að því að koma á stöðugu upplýsingastreymi.“

GeoPhy byrjaði á því að verðmeta allar þær 8,6 milljónir fasteigna sem eru í Hollandi. Til þess notaði fyrirtækið fasteignaskrá stjórnvalda, bætti við gögnum um öll skráð viðskipti með fasteignir og blandaði svo saman við nokkur hundruð gagnasöfn til viðbótar, þar á meðal gervihnattamyndir. Í dag nær kerfi GeoPhy líka yfir 48,5 milljónir fasteigna í Bandaríkjunum. Fyrirtækið vill bjóða þjónustu sína á heimsvísu en gæti rekið sig á að í sumum löndum er gagnaframboðið takmarkað, s.s. í Kína.

Veltir 12 milljörðum dala

Eins og stendur starfa um 82.000 manns við það að verðmeta fasteignir, bara í Bandaríkjunum, og veltir greinin um 12 milljörðum dala árlaga. Gæti þetta orðið enn eitt svið atvinnulífsins þar sem fólk verður smám saman skipt út fyrir vélar. Sum stærstu verðmatsfélögin eru þegar farin að gera tilraunir með sjálfvirk mat, bæði vegna lægri kostnaðar, tíðari og áreiðanlegri gagnaflunar, og minni hættu á svikum.

Sem dæmi þá kaupir Fannie Mae mánaðarlega verðmat af GeoPhy fyrir þær 19 milljónir fasteigna sem undir sjóðinn heyra. Fram að því hafði bandaríska fasteignalánastofnunin gert þessa útreikninga á þriggja ára fresti.

Fasteignasérfræðingar segja að mikilvægi sjálfvirk fasteignamats muni ekki koma almennilega í ljós fyrr en í næstu efnahagssvæflu. Sum verðmatsfyrirtækin víðurkenna það, undir fjögur augu, að sú aðferðafræði sem greinin reidir sig á sé enn í þróun, en batni í sífellu með nýjum gögnum.

Eðli málsins samkvæmt er erfðara að verðmeta atvinnuhúsnæði því minna liggur á lausu af gögnum um leiguskiptum og tekjustreymi. Þá getur fjárhagsstaða eigganda húsnæðisins og aðgangur hans að fjármagni skipt miklu máli fyrir útreikninga á verði.

Broadgate-hverfið í London er sláandi dæmi um hve mjög verð fasteigna getur sveiflast. Markaðurinn fyrir atvinnuhúsnæði var enn að ná áttum eftir fjármálakreppuna þegar fasteignafélagið British Land seldi Blackstone helminginn af byggingasvæðinu á 77 milljónir punda (og losaði sig í leiðinni við helminginn af útistandandi skuldum vegna Broadgate sem þá námu 2,1 milljarði punda). Fjórum árum síðar seldi Blackstone þennan sama hlut til GIC í Singapur á 1,7 milljarða punda.

Tækni sem lofar góðu

Phil Clark, yfirmaður fasteignafjárfestinga hjá Kames Capital, segir að sjálfvirk verðmat fasteigna lofi góðu, en að umfangast þurfi þessa nýju tækni af varkárni. „Það er ekkert til sem heitir Nirvana,“ segir hann.

Verðmat fasteigna mun alltaf byggjast á bæði dómgreind þess sem metur og úrvinnslu gagna. Eignir í algörum sérflokki, t.d. verslunarhúsnæði af bestu sort við eftirsóttar götur, sem skipta ekki um eigendur nema á 30 ára fresti, er mjög snúið að meta með sjálfvirkum aðferðum því að gagnapunkturarnir eru svo fáir. Fjárfestar munu líka vilja fá greinargóða útskýringu á hvað það er sem ræður verðmatinu. „Það mun allaf verða þörf fyrir matsmenn. Sá markaður sem við störfum á er ekki bundinn við tölvuskjá,“ segir Clark.

Kanski er stóra spurningin hvort betri aðferðir við verðmat fasteigna muni leiða til þess að markaðurinn taki að hegða sér með rökréttari hætti. Í skýrslu um bandaríska fasteignabóluna færði hagfræðingurinn Dean Baker rök fyrir því að það hefði þurft „makalausan trassaskap“ til að taka ekki eftir þeirri sögulegu hækkun fasteignaverðs sem átti sér stað á tíunda áratugnum. En samt fór bólan framhjá fólk, og endaði með því að á fjögurra ára tímabili gufuðu upp 8.000 milljarðar dala sem fólk taldi sig eiga í fasteignum sínum. Stundum er það raunin að enginn er jafn blindur og sá sem vill ekki sjá.

Verkfærasalan - Síðumúla 11 - Dalshrauni 13 - 560-8888 - www.vfs.is

FT