

AVM: utili per supportare il lavoro del valutatore, non per sostituirlo



Berlolo Angelo Donato
18 novembre 2019

La rivoluzione digitale può portare molti vantaggi nel quotidiano, ma attenti ad esagerare nell'ambito della consulenza. Su questo fronte diverse fonti testimoniano infatti un passo indietro da parte dei principali attori del mercato, in quanto la rivoluzione informatica se da un lato trasforma processi e prodotti, dall'altro rafforza la centralità dell'uomo-consulente nel rapporto con una clientela sempre più attenta ed informata.

Nel campo della Valutazioni immobiliari il dibattito si sta sviluppando a livello nazionale ed internazionale sul ruolo che possono assumere gli AVM (Automated Valuation Model) quale strumento sostitutivo delle valutazioni "tradizionali" svolte da Valutatori professionali.

In particolare la posizione di TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) è chiara e puntuale (cfr. in allegato l'intervento di Krzysztof Grzesik, Chairman TEGoVA): gli AVM sono utilizzabili solo nel contesto del monitoraggio e correzione di immobili residenziali standardizzati nel quadro dei requisiti di sorveglianza degli enti creditizi. Le valutazioni a fini creditizi (concessione di mutui) richiedono invece meccanismi di controllo da parte di un valutatore professionista in tutte le fasi del processo per il rispetto delle norme di sorveglianza bancaria. Tale posizione richiama in particolare il fatto che gli immobili valutati in ambito AVM non sono normalmente ispezionati, né all'interno né all'esterno, per cui tali valutazioni non sono conformi ai principi EVS, anche se il processo di valutazione è sotto la sorveglianza di un valutatore.

I fautori di un uso esteso degli AVM richiamano invece l'attenzione sulla necessità di ... utilizzare valutazioni indipendenti, prudenti e non viziate dalle aspettative di crescita dei prezzi. Per questi attori del settore (rappresentati prevalentemente dalle società di valutazione) gli AVM sono oggettivi per definizione ... in quanto fondati sull'osservazione oggettiva delle unità immobiliari e dei relativi "comparables". Pertanto l'assenza dei potenziali interventi soggettivi del Valutatore indipendente rappresentano per le società di valutazione la garanzia più importante offerta dagli

AVM, in quanto automatizzati e funzionanti sulla base di un algoritmo, la cui affidabilità è garantita dalle stesse società di valutazione ancorchè non visibile e/o comprensibile da parte del committente.

A questo punto appare utile fare e farsi un paio di domande.

Ma siamo proprio sicuri che le valutazioni fatte dai professionisti sono tutte “sogettive”?

Sul questo punto possiamo semplicemente dire che, come avviene in ogni settore, non bisogna fare “di ogni erba un fascio” ovvero occorre saper valutare la qualità di una valutazione e per fare questo basta fare riferimento alle procedure di riesame previste da tutti gli standard nazionali (es. Codice delle Valutazioni immobiliari di Tecnoborsa) e internazionali (es. IVS e EVS).

Se vogliamo scendere sul concreto ed esaminare un ambito operativo specifico qual è quello delle valutazioni in ambito bancario, si può dire che per ridurre/eliminare la soggettività dei valutatori basterebbe riesaminare i Rapporti di valutazione posti alla base della concessione dei mutui immobiliari attraverso quanto stabilito, sin dal 2010, dall’ABI e dai maggiori stakeholder che hanno sottoscritto le Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

In questo caso l’adozione di un adeguato sistema di monitoraggio e controllo del lavoro di periti, delle società di valutazione e delle banche (in linea con le Linee guida ABI) garantirebbe un ottimale risultato qualitativo. E’ solo questione di regole e verifica del rispetto delle stesse.

Ed inoltre, è questo (gli AVM) quello che vuole davvero un committente informato e consapevole?

Su questo punto non si hanno analisi puntuali relative al settore delle valutazioni immobiliari e sull’uso degli AVM, mentre sono state registrate le tendenze in atto in tema di consulenza “informatizzata” nell’ambito finanziario.

Infatti il Politecnico di Milano (Osservatorio Fintech & Insurtech) ha censito a livello mondiale 147 piattaforme di robo-advisor operanti nell’ambito finanziario ed è emersa una rinnovata esigenza da parte degli investitori di disporre di adeguate competenze umane e di un rapporto fiduciario tra investitore e consulente. In questo ambito si chiede quindi che l’automazione offerta da modelli ed algoritmi (negli ultimi anni principali protagonisti delle scelte di asset allocation) passi a recitare un ruolo secondario e di supporto rispetto al consulente professionale. Le ragioni di tale richiesta sono da ricercare, secondo gli esperti dell’Osservatorio milanese, nei limiti dimostrati dai robo-advisor nei periodi di maggior turbolenza dei mercati, con le difficoltà riscontrate nel riconoscere determinate situazioni “non ordinarie” e quindi non incasellabili in preordinati algoritmi. Ridiventa così indispensabile l’abilità umana di identificare i movimenti in atto nel mondo degli investimenti, raccogliere informazioni diverse e dare una visione di mercato.

Ulteriore conferma di questa rinnovata richiesta di consulenza professionale è stata fornita dal CeTIF - Centro di Ricerca su Tecnologie, Innovazione e Servizi Finanziari dell’Università Cattolica che evidenzia con un suo studio il fallimento del robo-advisor puro mentre è gradito dagli investitori un modello più flessibile, definito robo-for-advisor. Tale modello prevede che gli strumenti digitali (i modelli) siano a supporto dello specialista e non possono essere considerati sostitutivi dello stesso. Quindi nell’ambito del private banker il consulente di riferimento resta figura centrale di cui intende avvalersi il cliente per coordinare un network di competenze necessarie alla gestione.

Questa tendenza è stata evidenziata anche da una indagine dell'Associazione Italiana Private Banking (Aipb) la quale ha registrato nel 2018 un calo nella propensione dei clienti private ad affidarsi alla gestione automatizzata del patrimonio ed un incremento della richiesta di relazione diretta con il private banker, perché all'auspicato contenimento dei costi non ha corrisposto nel recente passato un risultato complessivo soddisfacente.

Se questi sono gli attuali sentiment rispetto ad una massiccia dose di automatismo operativo nell'ambito consulenziale finanziario, possiamo solo auspicare che si faccia tesoro di tali esperienze anche nel caso degli AVM.

Le piattaforme informatiche (specie se supportate dall'intelligenza artificiale) potranno essere un utile strumento a supporto del professionista in fase di analisi di dati complessi e quale contributo per ottimizzarne il lavoro, ma non potranno sostituire la relazione tra consulente e committente, ovvero un servizio di alta sartoria, modellato su misura in base alle esigenze del cliente.

Da questo discende l'assoluta necessità per il professionista valutatore di garantire la qualità della sua prestazione e questo avviene solo attraverso un adeguato curriculum estimativo di base (SAPERRE DI BASE), un aggiornamento continuo ed in linea con i vigenti standard valutativi nazionali ed internazionali (SAPERRE AGGIORNATO), l'utilizzo di comparabili certi e riesaminabili (SAPERRE INFORMATO).

In questo modo il professionista sarà in grado di fornire al committente valutazioni oggettive, svolte in base ai principi etici previsti dal proprio ordinamento professionale e tali da garantire l'atteso supporto per prendere le fondamentali decisioni economiche e finanziarie che contraddistinguono le azioni di acquirenti, venditori, creditori, debitori, banche, tribunali e tutti gli altri attori della complessa filiera immobiliare.