

# Hoe betroubaar is 'n indeksbenadering om verbandeffekte oor eiendom te waardeer?

Skrywer: Kgotso Mathole en dr Johan du P Smith

Publikasie: USB Agenda

Datum: April 2013

Om aan die vereistes van die Basel II-verdrag te voldoen, moet banke gereeld die markwaardes waardeer van eiendomme wat deur verbande gedek is. In plaas daarvan dat eiendomswaardasies deur professionele waardeerders hersien word, kan 'n indeks-gebaseerde benadering moontlik deur banke gebruik word om eiendom te waardeer.

'n Studie wat by die Universiteit van Stellenbosch Bestuurskool gedoen is, het data en hulpbronne van 'n Suid-Afrikaanse kommersiële bank vir eiendomsfinansies gebruik om te bepaal of indeks-gebaseerde waardasies statisties dieselfde waardasies oplewer as die waardasies wat deur professionele waardeerders verskaf word. In die geval van hierdie spesifieke bank is daar bevind dat indeks-gebaseerde waardasies dieselfde markwaardes as tradisionele waardasies oplewer.

Boonop verskaf indeks-gebaseerde waardasies konsekwente resultate wanneer markwaardes vir eiendomme met ouer historiese waardasies op dieselfde manier bygewerk word as die markwaardes van eiendomme wat redelik onlangs waardeer is.

'n Indeks-gebaseerde benadering om markwaardasies te evalueer kan dus tot aansienlike kostebesparings lei.

## Vergelyk ou en nuwe benaderings

Die doel van hierdie navorsing was om die verwantskap te ondersoek tussen eiendomwaardasies wat deur professionele waardeerders (die tradisionele benadering van waardasie) onderneem is en dié wat deur 'n indeksbenadering gegenereer is om eiendomwaardasies vir Basel II-doeleindes te hersien. 'n Tweede doelwit was om vas te stel of indeks-gebaseerde waardasies dieselfde resultate lewer as tradisionele waardasies wannere eiendomme wat binne 'n tydperk van drie jaar geëvalueer is vergelyk word met eiendomme wat heelwat ouer is.

Twee metodes uit die literatuur oor waardasie-akkuraatheid is vir die doel van hierdie werk aanvaar. Dit is die variansie-benadering en die regressie-benadering. Hierdie metodes word in die studie met afgeleide statistiek afgewissel.

## Gevolgtrekking

Die regressiemetode het 'n korrelasiekoëffisiënt van 0,9477 opgelewer wat op 'n sterk positiewe verhouding dui tussen die indeks-gebaseerde waardasies en die tradisionele waardasies wat deur waardeerders gedoen is. Die bepaalingskoëffisiënt van 0,8925 het getoon dat veranderinge in die indeks-gebaseerde waardasies deur veranderinge in tradisionele waardasies verduidelik is.

Daar is tot 'n gevolgtrekking gekom dat die indeksbenadering konsekwente resultate opgelewer het in 'n kategorie van redelik onlangse historiese waardasies (van 2007 tot 2009) en dié van ouer waardasies (van 1996 tot 2006). In die hipotesetoetsing wat gedoen is, was daar feitlik geen bewyse om aan te dui dat die afwyking (verskil) tussen indeks-gebaseerde en tradisionele waardasies vir redelik onlangse en ouer waardasiekategorieë verskil nie. Op grond van die metodes wat gebruik is, is daar tot die gevolgtrekking gekom dat daar besliste bewyse is om aan te dui dat indeks-gebaseerde waardasies statisties soortgelyk is aan tradisionele waardasies.

Die resultate bied sterk ondersteuning vir die aanvaarding deur banke van 'n indeks-gebaseerde benadering vir die hersiening van kollaterale-sekuriteit waardasies van eiendom vir Basel II-doeleindes waar indeks-gebaseerde waardasies en tradisionele waardasies soortgelyke resultate lewer, soos in hierdie studie bevind.

### **Gereelde herwaardasies – 'n goedkoper manier**

Aangesien die Basel II-verdrag vir die gereelde herwaardasie (minstens een maal per jaar) van verbandeffekte oor eiendom vra en indeks-gebaseerde waardasies toelaat, kan beduidende koste bespaar word deur indeks-gebaseerde waardasies te gebruik.

Dit is 'n opsomming van 'n artikel deur **Kgotso Mathole en dr Johan du P Smith** van die Universiteit van Stellenbosch Bestuurskool (USB) wat in die *Investment Analysts Journal* Nr. 75 2012 gepubliseer is. Die artikel is gegrond op die MBA-navorsingsverslag *The applicability of a valuation index approach in updating real property mortgage security values for Basel II purposes* wat deur Mathole onder toesig van dr Smith gedoen is en in Maart 2011 aan die Universiteit Stellenbosch voorgelê is.

Die volledige navorsingsverslag is by <http://scholar.sun.ac.za> beskikbaar.