

# AI maakt vastgoedadviseur overbodig... of niet?



Het is de vraag die aan veel vergader- en bartafels wordt besproken: gaat artificial intelligence (kunstmatige intelligentie) de vastgoedadviseur vervangen? Zonder menselijk overzicht zijn objectiviteit, solide onderbouwing en compleetheid ver te zoeken, blogt René Buck.

Het toekomstbeeld: makelaars van commercieel vastgoed en locatiekeuze-adviseurs worden overbodig, omdat steeds beter wordende chatbots op basis van vrij toegankelijke data hetzelfde werk doen, maar dan zonder betaling van *fees*. Er zijn heel wat eigenaar-gebruikers en huurders van commercieel vastgoed die dit een zonnig perspectief vinden. Maar is de kwaliteit van de informatie en advies echt van hetzelfde niveau?

Het prestigieuze Site Selectors Guild verenigt de meest vooraanstaande locatie-adviseurs ter wereld. In totaal zijn er na een strenge toelatingsprocedure zo'n 65 adviseurs op persoonlijke titel lid, maar allen werkzaam bij grote vastgoedmakelaars (onder andere JLL, CBRE, C&W, Newmark), grote managementadviesbureaus (bijv. PwC, KPMG, Deloitte) of gespecialiseerde adviesbureaus. Tot die laatste categorie behoort ook Buck Consultants International, in totaal 3 BCI'ers zijn toegelaten tot dit gilde.

## Proef met AI

Het Site Selectors Guild deed recentelijk een interessante proef, namelijk een vergelijking aan de hand van twee *real life* cases tussen enerzijds een 'regulier' locatiekeuze-adviestraject met een consultant en anderzijds met een drietal AI-gedreven platforms.

Het eerste project betreft de verhuizing van een in San Francisco gevestigd hoofdkantoor van een softwarebedrijf dat de hoge kosten en personeelstekorten beu is en op zoek gaat naar een nieuwe locatie. Het gaat om 300 medewerkers in een kantoor van 5.000 m<sup>2</sup>.

Het consultantstraject, waarin data filters worden gecombineerd met ervaringen en forecasts leverde 17 short list locaties op met Atlanta, Dallas en Charlotte als top-3. De drie AI-gedreven platforms (Chat GPT 3.5; Chat GPT 4.0; Google Bard) genereerden ook 17 locaties, maar die kwamen nauwelijks overeen met de consultantslijst. Zeven van de 17 locaties kwamen met Bard overeen, bij Chat BPT 3.5 slechts 5. En de top-5 ranglijst verschilde behoorlijk tussen de consultants ranglijst en de drie chatbot-rankings.

Eenzelfde beeld is te zien bij de locatiekeuze van een *bottling* fabriek van een drankenfabrikant, die een gebouw zoekt van 60.000 m<sup>2</sup> met ook strenge eisen aan elektriciteit, water en afvalwater. Geen enkele van de top-3 door de consultant geïdentificeerde locaties blijkt op de lijsten te staan van de AI-platforms. Maar twee van de elf locaties uit de AI-platforms komen overeen met het overzicht van de consultant.

Wat zijn de conclusies? Het is makkelijk om te zeggen: gebruik altijd een locatie-adviseur, die met kennis van zaken en ervaring een locatiezoekend bedrijf begeleidt. Maar dat heeft ook wel een sterk 'wij van wc-eend adviseren wc-eend'-karakter. Niettemin, de performance van de AI-platforms is toch echt niet om over naar huis te schrijven.

## Inconsistentie

De resultaten van de drie AI-platforms leveren onderling fors verschillende rankings op. Deze inconsistentie tussen de platforms wekt weinig vertrouwen. Bovendien als het experiment op verschillende tijdstippen met dezelfde input wordt herhaald, blijken de resultaten verschillend, terwijl het vestigingsklimaat van potentiële steden toch echt niet in 48 uur verandert. Het geheugen van de AI-platforms deed aan Biden denken: eerdere prompts werden vergeten en zelfs de originele vraagstelling. Zo kreeg het softwarebedrijf dat San Francisco wilde ontvluchten van Bard het advies San Francisco te kiezen.

## Gebrek aan neutraliteit

Een serieus risico is het gebrek aan neutraliteit. Als bijvoorbeeld Amsterdam een heleboel 'gekleurde' artikelen over haar geweldige vestigingsklimaat op het web gooit, dan is de kans groot dat Amsterdam als vestigingsplaats komt bovendrijven. Seo-achtige optimalisatie leidt dan echt tot verkeerde keuzes door een locatiezoekend bedrijf. Logisch is dan weer wel dat via Google vrij toegankelijke data over bijvoorbeeld beschikbaarheid van panden niet compleet zijn, maar dat gebrek aan transparantie kan niet de AI-platforms worden verweten.

Conclusie: kunstmatige intelligentie kan een hulpmiddel zijn om dataverwerkingsprocessen efficiënter te maken, maar zonder 'human oversight' zijn objectiviteit, solide onderbouwing en compleetheid ver te zoeken. De komende jaren zullen de platforms ongetwijfeld beter worden, maar de vastgoed- en locatie-adviseurs hoeven vooralsnog geen ander beroep te zoeken.

Pff, valt dat ff mee...