

“Esperamos crecer cerca del 20% en 2018”

Paloma Arnaiz, secretaria general de la AEV.

El sector de la tasación lleva tres años de crecimientos constantes. “Siempre y cuando durante 2018 no se produzcan sucesos imprevistos que alteren las actuales condiciones de estabilidad del mercado inmobiliario, podríamos esperar que estos ritmos de evolución, cercanos al 20%, se mantengan”, avanza **Paloma Arnaiz**, secretaria general de la **Asociación Española de Análisis de Valor (AEV)**. La tendencia es positiva. El incremento en el número de tasaciones completas realizadas por los socios de la Asociación en 2015 con respecto a 2014 ya fue de un 28,6%, y ligeramente inferior, del 21,3% en el año 2016 con respecto a 2015. De la misma forma, a pesar de no tener datos definitivos sobre el período entre enero y marzo teniendo en cuenta los crecimientos experimentados en pasados trimestres con respecto a los años 2016 y 2015, espera que se mantenga un ritmo de crecimiento de dos dígitos.

En términos generales, señala que se ha producido un mayor dinamismo de la actividad inmobiliaria en las ciudades de Madrid y Barcelona, las Islas Baleares, algunas regiones del País Vasco y determinadas localidades costeras de Andalucía y la Comunidad Valenciana.



Paloma Arnaiz, secretaria general de la AEV.

La Asociación ha observado un crecimiento constante de la demanda de las valoraciones online y los servicios por Internet, unidos a los últimos avances tecnológicos desarrollados por las sociedades de tasación y a la mejora constante de las herramientas de valoración automatizada (AVM). Así, a partir de los últimos datos disponibles, **Arnaiz**

aprecia que “nuestros socios realizaron en torno a 80.000 valoraciones de este tipo en el conjunto de los tres primeros trimestres del año 2017, lo que supone prácticamente el doble de las realizadas en el mismo período del año 2014”.

El impacto de la entrada en vigor de las circulares del **Banco de España** ligadas a los requerimientos contables de las entidades financieras está siendo llamativo en la actividad de los asociados. El número de valoraciones realizadas para estas finalidades ha pasado de unas 70.000 en los tres primeros trimestres de 2014 a más de 220.000 en el mismo período de 2017.

POLÍTICA MONETARIA

Al mismo tiempo, el sector está pendiente de un posible cambio de política monetaria por parte del **Banco Central Europeo**. “Todavía no está claro cuál va a ser el ritmo de subida de los tipos que marque el BCE, si bien es seguro que cualquier medida en este sentido podría hacer más complicada la compra de una vivienda. Cada punto de subida del tipo hipotecario hace que las cuotas del crédito se incrementen en torno a un 12%, lo cual es una evidente restricción a la compra. No obstante, dado que las condiciones laborales y salariales podrían, paralelamente, mejorar al ritmo de la economía, esta subida podría no suponer tal desincentivo. En todo caso, habrá que esperar a que el BCE desvele su calendario de subidas y, al mismo tiempo, observar los avances de la economía española”, matiza la secretaria general.

“Los crecimientos serán de dos dígitos en 2018”

Javier Kindelan, portavoz de RICS en España.

Los resultados del sector de la tasación fueron muy buenos en 2017, con crecimientos de dos dígitos. Hubo más actividad de capitales y en el mercado hipotecario. Además, hay un impulso regulatorio, por las directivas del Banco de España”, se muestra satisfecho **Javier Kindelan**, portavoz de **RICS** en España. Al mismo tiempo, asegura que el arranque del año ha sido positivo, “con muchas valoraciones de colaterales, con unas hipotecas que siguen al alza. Los mercados residencial e hipotecario mantienen una buena evolución y se espera que el PIB continúe creciendo”. Si a esto se suman los nuevos impulsos regulatorios, **Kindelan** espera que este año se mantengan los crecimientos por encima del 10%

Las valoraciones masivas automatizadas (AVM) también tienen un gran potencial, ya que las entidades financieras, los fondos de

inversión y los private equity “están muy interesados en ellas, porque suponen ahorros de tiempo y costes muy eficientes”, avanza. “El Banco de España tiene una serie de test de los resultados de los diferentes módulos de AVM, así que con la mayor confianza los servicios van a ir incrementándose y son unos métodos que van a tener mayor aceptación. El nivel de fiabilidad y transparencia va en aumento”.

La necesidad de afianzar esta transparencia ha consolidado a “RICS en la valoración de todas las SOCIMIs y cotizadas en consistencia con los métodos de valoración internacional. Esta actividad ha crecido estos años en línea con la actividad en los mercados de capital. En reconocimiento de la necesidad de valorar activos de acuerdo a los estándares internacionales ha crecido el número tasadores que se están convirtiéndose en miembros RICS”.



Javier Kindelan, portavoz de RICS.

A su vez, **Javier Kindelan** afirma que las sociedades están aprovechando el ciclo expansivo para acometer procesos de internacionalización, especialmente en América Latina. Las compañías van de la mano de entidades financieras que ya están implantadas en esos países y prevé que “es una tendencia que va a seguir, porque es el momento de apostar por otras economías que están al alza”. Este ciclo expansivo también está permitiendo que se produzcan fusiones y adquisiciones. “Es una oportunidad de crecer comprando ingresos, clientes y equipos. Quedan unas 20 sociedades que facturan menos de tres millones de euros, susceptibles de algún tipo de consolidación”. Otra tendencia es que las compañías están adquiriendo empresas de servicios digitales, igual que se produce en Inglaterra u Holanda.