

# La tasación online coge fuerza

El número de valoraciones online realizadas anualmente crece por encima del 90% desde 2014. Los cambios legislativos colocan a los expertos del sector ante un nuevo escenario.

El primer trimestre de 2019 refleja un estancamiento.



El auge de los servicios llevados a cabo a través de internet en el sector de la tasación y valoración es una realidad. Como en muchos otros ámbitos del mercado, la búsqueda por satisfacer las nuevas demandas de los clientes, enfocadas especialmente hacia unos servicios más rápidos, ha llevado a las sociedades tasadoras a profundizar en su propia renovación tecnológica. Según datos de la **Asociación Española de Análisis de Valor (AEV)**, desde el año 2014, el número de este tipo de valoraciones ha crecido más del 90%. Tan solo en los tres primeros trimestres del ejercicio anterior, se llegaron a registrar casi 75.000 valoraciones por medio de las webs de las compañías. **Paloma Arnaiz**, secretaria general de AEV, destaca la gran utilidad del servicio tanto para demandantes como para ofertantes de viviendas, *“al permitirles obtener de forma ágil una estimación del valor de la vivienda en la que están interesados”*. Aun así, explica que el valor que se reporta en este tipo de informes, *“debe considerarse únicamente una estimación u orientación, dado que la valoración se lleva a cabo por procedimientos automatizados, sin intervención de un profesional cualificado y sin inspeccionar el inmueble”*.

**En los tres primeros trimestres del ejercicio anterior, se llegaron a registrar casi 75.000 valoraciones a través de las webs de las compañías.**

En esta misma línea van las palabras de **Alberto Alegret**, presidente de la **Asociación Española de Valoración Inmobiliaria y Urbanística (AEVIU)**, que incide en que los actuales servicios AVM (los modelos de valoraciones automatizadas), *“no proveen una información fundamentada, clara y precisa del valor del inmueble, a diferencia de los valoradores que operan bajo el Estándar Europeo de Valoración de TEGOVA”*.

Todo ello se ha producido en un año que muchas voces del sector han calificado como de recuperación. El cierre del ejercicio de 2018 ha supuesto el afianzamiento de unas cifras que la mayor parte de las socie-

dades tasadoras califican como positivas. La clave ha sido la recuperación del mercado inmobiliario que tan de la mano va de la tasación y la valoración teniendo en cuenta los contratos hipotecarios.

De nuevo, han sido los territorios con mayor población los que han registrado una mayor actividad. Andalucía, Cataluña, Comunidad Valenciana y Comunidad de Madrid han concentrado un 64% del número total de valoraciones y un 68% del importe total tasado, tal y como informa la AEV.

## 2019, año de incertidumbre

A pesar de las buenas cifras registradas en el año anterior, el primer trimestre de 2019 no ha comenzado de la mejor forma.

**Al cambio legislativo se le une la iniciativa de algunas entidades financieras de asumir el coste de la tasación para garantía hipotecaria en particulares.**

Entre las causas, desde el sector señalan a la nueva Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario. Tal y como apuntan, abre la puerta a que profesionales liberales puedan realizar valoraciones para el mercado hipotecario. A esto también se une la iniciativa de algunas entidades financieras de asumir de forma voluntaria el coste de la tasación para garantía hipotecaria en el segmento de particulares.

Expertos del sector avisan de que, al igual que el crecimiento del mercado hipotecario ha repercutido positivamente, los factores que desestabilicen el mundo inmobiliario, mermarán el número de tasaciones. *“El mercado hipotecario se ha visto sacudido por la inestabilidad política y por la coincidencia entre el proceso de tramitación y aprobación de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario y la emisión de sentencias judiciales relativas al pago de los gastos de constitución. Todo ello se ha trasladado, como no podía ser de otra manera, a las tasaciones hipotecarias”*, asegura Paloma Arnaiz.

Durante el primer trimestre de 2019, los da-

tos han reflejado *“cierto estancamiento”*, según **Leandro Escobar**, secretario general de ATASA. Aun así, desde la Asociación prevén para el resto del año *“una evolución positiva respecto al año anterior, al menos en el número de informes”*, explica **Susana Suárez**, directora gerente.

## La consultoría gana enteros

La tecnología no está siendo la única línea de desarrollo en las tasadoras. En cuanto a su actividad, aunque continúe dirigiéndose mayoritariamente hacia las entidades financieras, fondos de inversión y SOCI-MIS; la consultoría adquiere cada vez una mayor relevancia, con herramientas como el *project monitoring* o la *due diligence*. *“Los bienes intangibles están siendo una de las líneas de innovación de las sociedades, lo que provoca que estén en conjunto con actividades de consultoría mediante sociedades hermanas, dando lugar a muchas sinergias y, por tanto, aportando valor a sectores relacionados”*, añade Leandro Escobar.

## Expansión internacional

Ya sea por el sistema de control, la homogeneización de aplicación de los criterios técnicos o las capacidades para obtener información de mercado, todos los representantes del sector coinciden en el potencial de las sociedades de tasación españolas para exportar sus negocios. **José María Basáñez**, presidente de ATASA, afirma que las compañías de nuestro país *“siempre han sido muy proclives a la internacionalización. En determinados países, el mercado recibe con los brazos abiertos al modelo español por su mayor eficiencia en la gestión de informes de valoración que repercute en un producto final de mayor calidad”*. En la misma línea, **Javier Kindelan**, portavoz de RICS, pone el foco en América Latina, en países como Colombia, Chile o México, *“gracias a la expansión de la banca hispanohablante”*.

## El sector de la tasación afianza su recuperación en actividad e ingresos

Andalucía, Cataluña, Comunidad Valenciana y Comunidad de Madrid concentran un 64% del número total de valoraciones.

Después de varios años de "profundo desplome" de la mano del sector inmobiliario, entre 2008 y 2014, las sociedades tasadoras han recuperado en 2018 unos niveles de actividad e ingresos que Paloma Arnaiz, secretaria general de la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV), califica como "normales".

Ha sido un proceso de recuperación que se ha afianzado en medio de "vaivenes del mercado hipotecario", especialmente en el segundo trimestre del año anterior. "El mercado hipotecario se ha visto sacudido por la inestabilidad política y por la coincidencia entre el proceso de tramitación y aprobación de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario y la emisión de sentencias judiciales relativas al pago de los gastos de constitución. Todo ello ha generado una moderación de la actividad que se ha trasladado, como no puede ser de otra forma, a las tasaciones hipotecarias, cuyo crecimiento es ahora más suave del experimentado en años anteriores", explica la secretaria general.

En el primer trimestre de 2019, se ha producido un crecimiento sostenido del segmento hipotecario, por lo que en la Asociación esperan una continuación de las tendencias

de los últimos meses, aunque no disponen de datos de evolución durante este período. Las regiones con mayor población son las que está registrando una mayor actividad. En el primer semestre de 2018, fueron Andalucía, Cataluña, Comunidad Valenciana y Comunidad de Madrid las que encabezaron la demanda de valoraciones. En estos territorios, la actividad tasadora ha llegado a representar casi dos tercios de la actividad total, un 64% del número de valoraciones y un 68% del importe total tasado.

### Aumentan las tasaciones online

Como en muchos sectores, los clientes demandan unos servicios más ágiles y la implantación de las valoraciones online ha registrado un aumento continuado en los últimos años. Desde 2014, el número de valoraciones realizadas anualmente por internet ha crecido más del 90%, tal y como afirman desde la AEV. En los tres primeros trimestres de 2018, se realizaron casi 75.000 valoraciones a través de la web.

"Se trata de un producto de gran utilidad tanto para ofertantes como para demandantes de vivienda, ya que les permite obtener un



Paloma Arnaiz, secretaria general de AEV.

estimación del valor de la vivienda en la que están interesados, aunque siempre es preciso recordar que el valor que se reporta en esta clase de informes debe considerarse únicamente una estimación u orientación, dado que la valoración se lleva a cabo por procedimientos automatizados, sin intervención de un profesional cualificado y sin inspeccionar el inmueble", afirma Arnaiz.

En cuanto a los segmentos que más demandan los servicios, la secretaria general confirma que el más representativo es el de los elementos residenciales, "que acaparan de forma consistente en el tiempo cerca de un 80% de las valoraciones". Sin embargo, señala que, en relación con los importes tasados, este segmento se reduce a cerca de la mitad, "y adquieren una mayor importancia otros tipos de inmuebles y usos como son los terrenos, los inmuebles ligados a explotaciones económicas y las edificios comerciales o de oficinas".