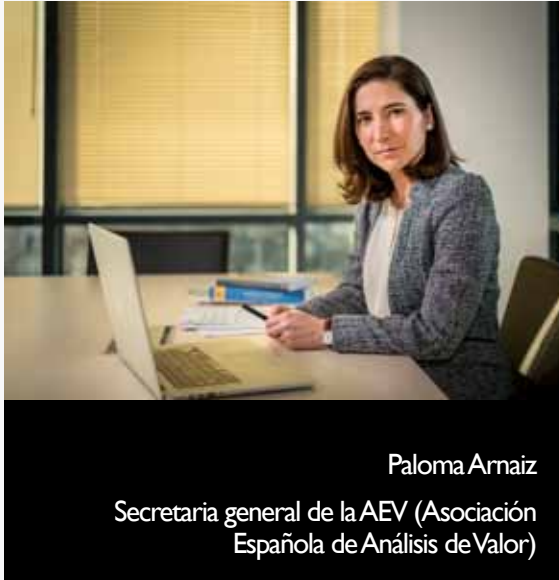


La evolución de la figura de las sociedades de tasación



Paloma Arnaiz

Secretaria general de la AEV (Asociación Española de Análisis de Valor)

El año 2017 quedará probablemente en nuestras memorias como el ejercicio de la consolidación de la recuperación del sector inmobiliario, una vez superada la estrepitosa caída que tuvo lugar en los años 2007 y 2008 y con la que se inició la crisis más larga de cuantas se guarda recuerdo en España, con un periodo de corrección de precios tan anormalmente largo como lo fue el de subida, que llegó a parecer infinito. Por ello, partiendo de lo que podríamos calificar de “punto de inflexión”, creemos interesante echar la vista atrás y hacer un breve recorrido por todos los cambios que, desde entonces, ha experimentado el sector de la valoración en España y, en concreto, por cuál ha sido la evolución de la figura de las sociedades de tasación.

A grandes rasgos, podemos señalar la aparición de cuatro grandes hitos, que han tenido mucho que ver en el progresivo proceso de mejora de los servicios ofrecidos por las tasadoras en España. La primera de ellas sería la **agrupación del sector**, con la creación de la AEV en el año 2012 como punto de encuentro para que las empresas especializadas en valoración pudieran colaborar en aras de una mejora generalizada de la profesión, mediante la elaboración de

estándares técnicos que profundizan en la aplicación de las normas e incrementan el nivel de exigencia y el rigor de las tasaciones, armonizando metodologías y procesos. A día de hoy, la AEV integra a 29 asociados, de los cuales 24 son las sociedades de tasación que concentran cerca del 90% de la actividad tasadora nacional. Asimismo, los asociados de la AEV se proveyeron de un Código Ético que abunda en los requerimientos legales de independencia, objetividad, profesionalidad e integridad y que ha sido recientemente revisado para alinear su contenido con el **Estándar Ético Internacional (IES)**.

El segundo gran hito sería el del reforzamiento de la **actividad supervisora del Banco de España**, que en los últimos años ha desarrollado un exhaustivo sistema de evaluación de la calidad del trabajo de cada sociedad de tasación, otorgando a cada una de ellas una nota individualizada, proceso que asegura el control y rigurosidad de todos los valores tasados. Para ello, las sociedades de tasación remiten periódicamente los datos de todas las tasaciones realizadas en el periodo correspondiente mediante sistemas de volcado informático automatizado, remitiendo más de 300 datos por cada informe de tasación emitido.

El tercero tendría que ver con la aprobación de las sucesivas **Circulares de Banco de España sobre análisis y cobertura del riesgo de crédito** de las entidades financieras, que ha supuesto un auténtico reto a la capacidad de respuesta de las sociedades de tasación a la hora de valorar de forma masiva las carteras de activos adjudicados y dudosos de los balances de los bancos, reto que ha sido superado con creces gracias a la eficiente estructura de gestión de este tipo de empresas. La implantación de estos requisitos contables ha supuesto, junto con el acusado descenso experimentado por el mercado hipotecario, un cambio importante en la distribución de la actividad tasadora, en la que las tasaciones hipotecarias, que antes de la crisis suponían el 95% del total, se han visto superadas por las tasaciones destinadas a finalidades contables (*Gráfico 1*) desde el año 2014 (cuando se realizaron las valoraciones ligadas al examen AQR del Banco Central Europeo a las entidades bancarias).

Esta capacidad de respuesta, entre otros aspectos, nos lleva a afirmar rotundamente que el modelo de sociedades de tasación tiene, actualmente, plena vigencia, no solamente porque su origen y regulación sean pioneras en Europa, sino porque la estructura y cualidades de este tipo de empresas las hacen capaces de proporcionar las mejores garantías posibles para la estabilidad del sistema financiero.

Y el cuarto hito, no por ello menos relevante, es el de la **transformación digital**, que se ha materializado en la irrupción de los procedimientos de valoración automatizada y que, además, ha llevado a la tecnología a formar parte del día a día del tasador, quien gracias a programas cada vez más completos y a la posibilidad de acceder a más y mejor información, puede desarrollar su trabajo de forma más rápida y eficiente. Observamos que el crecimiento de la demanda de este tipo de servicios es, de hecho, consistente de año en año. Así, en el año 2017 nuestros asociados realizaron en torno a 100.000 valoraciones online, lo que supone prácticamente el doble de las realizadas en el año 2014.

En lo que respecta a la evolución de los **precios residenciales**, máxima preocupación en estos días entre todos los participantes del mercado, los datos agregados del conjunto de los asociados de la AEV nos permiten dibujar un perfil orientativo de la situación. Frente a las voces que auguran el nacimiento de una burbuja inmobiliaria, lo que los importes medios tasados reflejan es una evolución muy suave de los valores en la mayoría de ubicaciones, cuya pendiente es más acusada en el tramo correspon-

GRÁFICO 1. DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LAS TASACIONES SEGÚN SU FINALIDAD. FUENTE: AEV

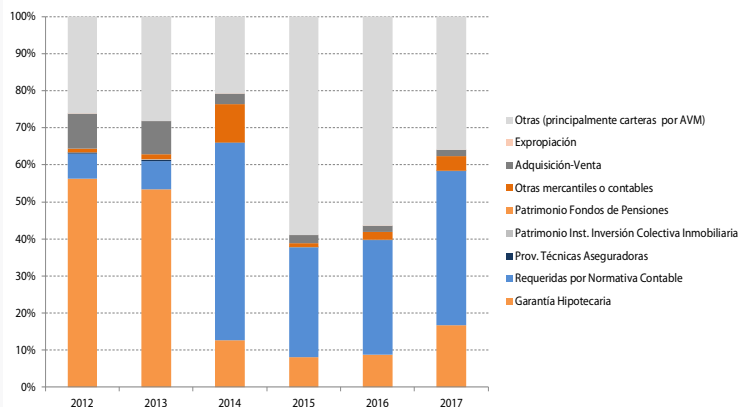
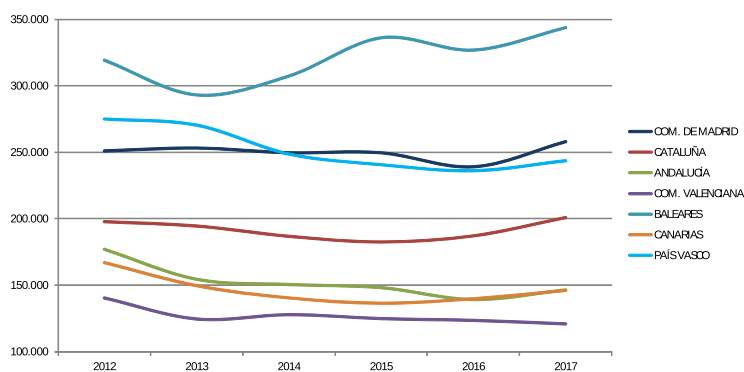


GRÁFICO 2. EVOLUCIÓN DEL IMPORTE MEDIO DE TASACIÓN DE VIVIENDA, POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS. FUENTE: AEV



diente al último año únicamente para algunas comunidades (Baleares, Cataluña y Comunidad de Madrid), tal y como se puede apreciar en el *Gráfico 2*.

Cuatro grandes hitos han tenido mucho que ver en el progresivo proceso de mejora de los servicios ofrecidos por las tasadoras en España: la agrupación del sector, con la creación de la AEV, la actividad supervisora del Banco de España, las sucesivas Circulares de Banco de España sobre análisis y cobertura del riesgo de crédito de las entidades financieras y la transformación digital, que se ha materializado en la irrupción de los procedimientos de valoración automatizada

GRÁFICO 3. EVOLUCIÓN DEL IMPORTE MEDIO DE TASACIÓN DE VIVIENDA, POR MUNICIPIOS SEGÚN SU TAMAÑO. FUENTE:AEV

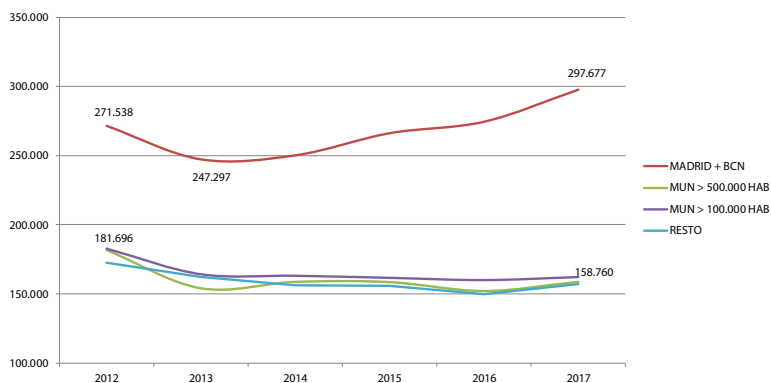


GRÁFICO 4. DISTRIBUCIÓN REGIONAL DEL NÚMERO DE TASACIONES REALIZADAS EN 2017. FUENTE:AEV

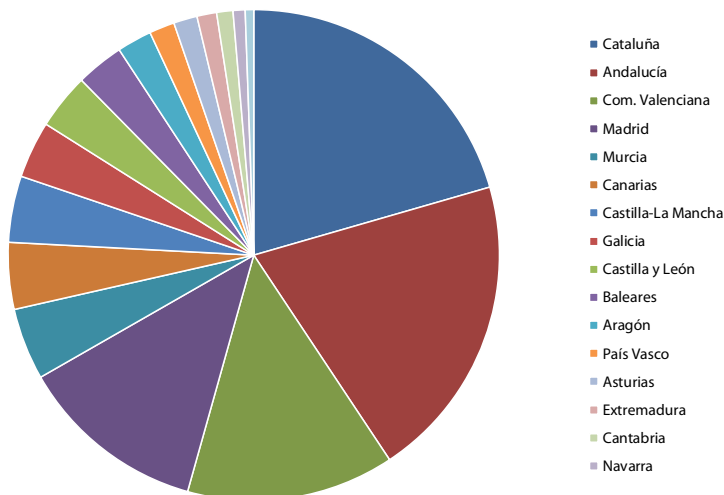
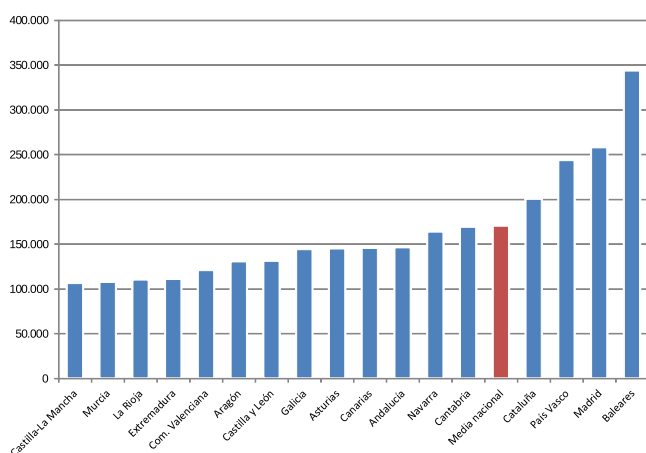


GRÁFICO 5. IMPORTE MEDIO TASADO DE VIVIENDA, POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS. FUENTE:AEV



En particular, los datos reportados al Banco de España permiten apreciar que el coste medio (importe total tasado dividido entre número total de tasaciones) de una vivienda en los municipios de Madrid o Barcelona habría aumentado de unos 270.000 € en el año 2012 a cerca de 300.000 € en el 2017, lo que representa un incremento del 11% en 5 años, tras atravesar su peor momento en el año 2013, cuando el importe medio rozaba los 250.000 €. Mientras, para el resto de localidades el importe medio ha continuado en descenso con respecto a lo valorado en el año 2012, situándose el precio medio de una vivienda en unos 160.000 € (Gráfico 3).

Estos datos ayudan a confirmar la opinión de la mayoría de expertos, que alertan sobre el recalentamiento de los precios en algunas localidades muy concretas, pero debido a factores ajenos a los que propiciaron la pasada crisis, que se caracterizó por unos volúmenes de endeudamiento y unos índices de actividad constructora meridianamente distintos a los actuales.

La distribución regional de las tasaciones realizadas refleja que Cataluña, Andalucía, Comunidad Valenciana y Comunidad de Madrid son las regiones que lideran la demanda de actividad (Gráfico 4), mientras que el ranking de precios residenciales es encabezado por Baleares, seguida de Madrid, País Vasco y Cataluña, todas ellas con importes medios de vivienda por encima de la media nacional, que se situaría en unos 170.000 € (Gráfico 5).

En suma, lo que tanto los hechos como los datos reflejan es un sector inmobiliario saneado y en pertinaz proceso de consolidación, asistido por una actividad tasadora más profesionalizada, rigurosa y comprometida con el progreso, que continua trabajando para seguir siendo garantía de estabilidad y base de confianza de particulares, inversores y administraciones. [()]