

Inmobiliario y tasación: panorámica de 2018 y perspectivas para 2019



Paloma Arnaiz
Secretaria de la AEV
(Asociación Española de Análisis de Valor)

El año 2018 ha sido para el inmobiliario un periodo de crecimiento y consolidación, si bien no cabe dejar de mencionar ciertos matices sin los cuales el retrato de nuestro mercado quedaría incompleto. En términos generales, la fuerte demanda residencial ha tirado de los precios al alza, dibujando un panorama nacional de incrementos suaves y sostenidos. La mejora de las condiciones económicas y las facilidades de crédito han impulsado las transacciones y han dado nuevo aliento al mercado hipotecario.

Sin embargo, algunas rémoras siguen lastimando aún el despliegue de todo el potencial del sector. Por un lado, la falta de solvencia de una parte de la demanda, que debido a lo bajo de los salarios es aún incapaz de acceder a financiación y, por otro, el aumento de los costes de construcción, como consecuencia de la total destrucción del tejido empresarial constructor tras los años de crisis, configuran un panorama de recuperación ciertamente lento, en el que la obra nueva es inaccesible para las capas más jóvenes de demandantes y el alquiler, que toca techo en las grandes ciudades, no supone,

por su parte, una alternativa asequible. A estas dificultades de la promoción se unen, además, los retrasos administrativos en la concesión de licencias, que no hacen sino agravar el encarecimiento de los precios, al elevar el riesgo promotor por la incertidumbre sobre los tiempos de desarrollo de las promociones.

Todo ello hace que resulte poco conveniente analizar el panorama de precios desde un punto de vista exclusivamente nacional, toda vez que las mayores concentraciones de demanda y, por tanto, las mayores tensiones, se juegan solamente en algunas áreas geográficas, encargadas de proveer de empleo y oportunidades a una mayoría de la población. En concreto, Madrid y Barcelona registran en algunos puntos incrementos acumulados de los precios cercanos al 40% desde su mínimo de 2014, frente a un crecimiento acumulado del PIB en el mismo periodo que no alcanza el 20%, situación que se antoja, como poco, inestable en el medio plazo.

Y si 2018 ha tenido un protagonista indiscutible, ese ha sido el alquiler, que tras muchos años de ostracismo recupera posiciones ante la falta de oportunidades para la compra y, en particular, como resultado de un cierto cambio de mentalidad en las generaciones más jóvenes, no tan afines como sus progenitores al régimen de propiedad y sujetas a permanentes cambios de residencia por motivos laborales. La baja elasticidad de la oferta de vivienda en las grandes capitales ha devenido en un desbordamiento de la demanda de alquiler y, con ello, en un incremento de las rentas hasta prácticamente agotar la capacidad de pago de los inquilinos, lo que recientemente se ha reflejado en una estabilización de las curvas de precios. Por otro lado, esta revitalización del arrendamiento ha despertado, de inmediato, el apetito inversor, con la entrada en escena de nuevos actores en el panorama inmobiliario español: las SOCIMIS.

Como síntesis del momento que vive el mercado, dos palabras que apuntan al origen de sus males: poca oferta. Y como telón de fondo,



otras dos: inseguridad jurídica. La marejada que envuelve al inmobiliario se ve agitada por múltiples propuestas legislativas, que invitan al capital a la cautela y retrasan la salida de producto al mercado. A estos vaivenes se han unido recientemente el Tribunal Supremo, con su sentencia sobre el pago del impuesto de AJD, y el Congreso, que prepara la aprobación de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario, levantando no pocos recelos entre las entidades financieras y augurando un más que probable encarecimiento del crédito. Por todo ello, es posible que el 2019 arranque entre turbulencias, y que los mercados necesiten un cierto tiempo para asumir las novedades que puedan tener lugar.

Por lo que respecta a 2018, las tasaciones de vivienda con finalidades hipotecarias experimentaron en el primer semestre del año un incremento del 10,25%. En contraste, y como otro de los síntomas de saneamiento de la banca española, se experimentó por primera vez en cuatro años una caída del número de valoraciones ligadas a requerimientos contables de las EEFF, debida a la venta masiva de carteras por parte de las entidades, que suprime la obligatoriedad de tasarlas periódicamente.

Así, los datos apuntan ya a un cierto cambio de composición en la actividad de las tasadoras, que probablemente experimentarán una transición paulatina hacia mayores volúmenes de tasaciones hipotecarias y labores de asesoramiento a fondos de inversión, promotoras cotizadas y socimis. Asimismo, adquieren cada vez más importancia servicios relacionados con la consultoría y la gestión de carteras, con herramientas como el Project Monitoring, la Due Diligence o los inventarios, que ayudan a gestionar los riesgos y las decisiones de inversión. De hecho, es previsible una agudización de la competencia entre consultoras y tasadoras en los ámbitos relacionados con las actividades de valoración no regulada (es decir, distintas a las tasaciones hipotecarias).

La clave para la adaptación residirá, por tanto, en satisfacer las necesidades de los clientes con rigor y eficiencia, para lo cual el sector está centrando todos sus esfuerzos en promover iniciativas conjuntas a través de la AEV, impulsando la armonización y la homogeneidad de los informes de distintos proveedores y favoreciendo la transparencia y la claridad.

Los datos apuntan ya a un cierto cambio de composición en la actividad de las tasadoras, que probablemente experimentarán una transición paulatina hacia mayores volúmenes de tasaciones hipotecarias y labores de asesoramiento a fondos de inversión, promotoras cotizadas y socimis. Asimismo, adquieren cada vez más importancia servicios relacionados con la consultoría y la gestión de carteras

En particular, están en proceso de desarrollo e implantación varios proyectos de gran interés, como son un sistema armonizado para la emisión de condicionantes y advertencias en los informes de tasación y una herramienta de *rating* de riesgo hipotecario, que ayudará a detectar burbujas de precios y a corregir los valores de tasación para garantizar un valor hipotecario estable. Por otro lado, se sigue trabajando intensamente en el perfeccionamiento de los sistemas de valoración automatizada (AVM), ahora con el soporte de una Guía emitida por el Banco de España que ayudará a homogeneizar las prácticas de todo el sector. [(O)]