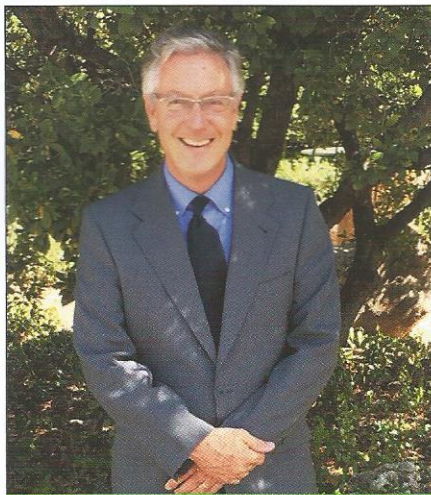


## “Las tasaciones suben en torno a un 28%”

Lee Mays, secretario de la AEV.

El número de tasaciones completas del total de bienes inmuebles llevadas a cabo por los socios de la **Asociación Española de Análisis de Valor (AEV)** han aumentado un 28% en el primer trimestre del año, con un total de 293.607 tasaciones por un importe de 78.644 millones de euros, si bien prácticamente se mantienen en valor (con aumentos de 4% y 3% respecto al mismo período de los ejercicios anteriores). Se han realizado 157.977 tasaciones para garantías de potenciales préstamos hipotecarios, que suponen casi un 54% del total de las tasaciones completas realizadas y un aumento del 28% respecto a 2016. Por otro lado, las valoraciones realizadas para los edificios que están en proyecto han aumentado un 79%, lo que podría ser un indicador de las futuras viviendas de nueva construcción que se construyan en los próximos años. Sin embargo, las tasaciones sin visita son las que más aumentan. Las valoraciones completas dirigidas a entidades bancarias por las garantías de sus préstamos dudosos o similares han experimentado un 78% de crecimiento. Las entidades financieras las solicitan en el marco de la gestión del riesgo de crédito de su cartera de préstamos e inmuebles adjudicados. La *Circular 4/16*



Lee Mays, secretario de la AEV.

del **Banco de España** presta especial atención a la actualización regular del valor de esas garantías. Con ese mismo fin, las entidades bancarias suelen solicitar también, valoraciones masivas guiadas por modelos estadísticos (los llamados modelos automáticos de valoración -AVM por sus siglas en inglés-), que según la **AEV** han experimentado una disminución de un 62% en número con respecto al mismo período de 2016.

El resultado para 2017 dependerá “del efecto que puede tener el aumento del número de tasaciones que supondrá la implantación del cumplimiento de la *Circular 4/2016* del Banco de España”, explica **Lee Mays**, secretario de la Asociación. Pero teniendo en cuenta el aumento de tasaciones completas experimentado en 2016 y 2015, del 21% y 28%, respectivamente, **Mays** espera para este año un ritmo de crecimiento similar.

La adaptación a los nuevos actores del sector inmobiliario está siendo una de las claves para las empresas. En 2016 las tasaciones con garantía hipotecaria representaron aproximadamente el 50% de las tasaciones completas realizadas, según **AEV**. Este porcentaje ha disminuido desde el 56% que representó en 2014. “En la medida en que la compra de pisos siga creciendo, es probable que vuelva a subir el peso de este negocio tradicional”. Aun así, el sector de la valoración está volcando sus esfuerzos en desarrollar productos y servicios capaces de satisfacer las nuevas necesidades de los agentes de los distintos ámbitos del sector, como urbanismo, edificación, eficiencia energética, tributación, financiación, etc.

La adaptación a las nuevas tecnologías también está marcando la evolución del sector. La **AEV** ha publicado un Estándar sobre valoraciones de inmuebles mediante modelos automáticos, con la intención de promover las mejores prácticas en la aplicación de *AVM*. Así, la Asociación apuesta por “una autorregulación rigurosa y transparente de las metodologías como medio de mejorar la calidad de las valoraciones”.

encuentra atomizado y el tamaño es muy importante en términos de cobertura, especialización y capacidades. Es de esperar que continuemos presenciando más consolidación vía fusiones o adquisiciones”.

Con estos movimientos y gracias a las buenas expectativas, nuevos jugadores, como los fondos de inversión, están moviendo ficha. “Los ingresos del sector continúan estando en niveles por debajo del 50% del pico de mercado precrisis y se puede esperar que la presión regulatoria, la actividad hipotecaria y la bonanza económica pongan al sector bajo la lupa de estos fondos que querrán de forma más temprana acompañar el crecimiento en la actividad del sector y potenciar la transformación digital de la misma”, avanza **Kindelan**.

La automatización y transformación digital es otro de los retos. “Es imperativo que la regulación y accesibilidad a la información acompañe esta transformación para dotar al sector de mayor transparencia, fiabilidad y confianza”. Espera también que “la innovación digital en inspecciones, comprobaciones técnicas, verificaciones y el propio reporte digital mejoren los resultados y costes de la valoración”.

## “El crecimiento estará por encima del 10%”

Javier Kindelan, portavoz de RICS en España.

La actividad en el sector continúa su pujante crecimiento y consolida la recuperación inmobiliaria en prácticamente todos los sectores. El apetito inversor, el resurgir residencial y el mayor optimismo cíclico predominan en este primer semestre”. Así de optimista se muestra **Javier Kindelan**, portavoz de **RICS** en España. Prevé que la mayor actividad de inversión, el crecimiento hipotecario y de la venta de viviendas en España “proporcionará un aumento sostenido similar, si no superior al de 2015 y por encima del 10%”.

Una de las claves es que “el volumen de inversión inmobiliaria se ha triplicado en los últimos años, si bien la actividad hipotecaria no ha seguido la misma senda”. **Kindelan** observa signos de recuperación en el hipotecario pero “es la actividad de valoración regulatoria como resultado de



Javier Kindelan, portavoz de RICS.

las circulares y, a su vez, la valoración automatizada que presentan mayor potencial. No obstante, las *AVM* están lejos de restar protagonismo a la actividad tradicional de las sociedades de valoración”, señala.

En este contexto, el sector se está concentrando. La tasación “es un mercado que se