

EL OBSERVATORIO DE LA VALORACIÓN DE LA
ASOCIACION ESPAÑOLA DE ANÁLISIS DE VALOR

1.- Todos sabemos que los precios de la vivienda y las expectativas y previsiones sobre su evolución son muy importantes, y no sólo para la gente que puede o quiere tomar decisiones en torno a su alojamiento personal.

También son un indicador económico importante por muchas razones:

Son referente de rentabilidad y, por tanto, un factor relevante para la configuración de carteras de inversión.

Sirven para valorar la mayor parte de las garantías crediticias, y no sólo en su constitución.

Son un estímulo para el sector de la promoción y construcción ya que incentivan la toma de decisión por los promotores.

Constituyen un indicador de riqueza real y determinan el valor de la acumulada.

Y, por último, son un factor de equilibrio económico y un buen indicador de desajustes agregados.

2.- Para las Sociedades de Tasación españolas y las empresas conexas a ellas, los precios inmobiliarios son el referente esencial de su actividad.

Y ello no es sólo porque traten de estimar y asesorar a sus clientes sobre la cifra que mejor puede representar en cada momento el valor de mercado, el coste de reposición o el valor hipotecario de un determinado inmueble. También lo es, y muy especialmente porque para realizar esa actividad recogen, acumulan y tratan estadísticamente un volumen enorme de datos de mercado sobre los activos inmobiliarios negociados o en oferta.

Esta cercanía a todos los segmentos del mercado nacional determina un conocimiento extraordinario sobre el comportamiento del mercado inmobiliario cuya transmisión a la sociedad puede ser útil.

De hecho, los asociados a la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV) ya hacen partícipe a la sociedad de esos conocimientos por varias vías. En primer lugar facilitando gratuitamente al Ministerio de Fomento los datos sobre los que se elabora la estadística de precios medios de la vivienda por provincias; y en segundo lugar,

alguno de estos socios ya hace pública periódicamente la información sobre datos de mercado de la que dispone.

En estos momentos, la AEV, creada hace dos años por las empresas líderes del sector de la valoración, tiene 26 socios, entre los cuáles están 21 sociedades de tasación homologadas desde el Banco de España, que acumulan casi el 90% de la facturación del sector.

En 2013, para tasar más de 600.000 viviendas y anejos a las mismas, las principales sociedades de tasación acumularon datos físicos y precios de mercado sobre más de 1.350.000 inmuebles comparables, es decir, sobre viviendas y anejos utilizados por las sociedades para estimar el valor de las viviendas tasadas.

En especial, la especialización territorial de muchos de nuestros socios o la distribución geográfica de su actividad les permite disponer de información sobre los comportamientos de los diferentes mercados locales y sectoriales (suelo, stock de viviendas, etc), y sobre los distintos oferentes y demandantes. Por otro lado, su servicio a las entidades financieras de nuestro país, especialmente a las vinculadas al mercado hipotecario, les aporta igualmente una visión sobre otro de los aspectos esenciales de configuración del mercado inmobiliario como es el crédito a la vivienda.

3.- Pues bien, la AEV quiere continuar con esa labor de trasladar a la sociedad la experiencia y conocimiento del sector de la tasación, y hacerlo consciente de que estamos en un momento en el que parece que toda información sobre el comportamiento del sector inmobiliario puede favorecer una toma de decisiones especialmente importante para la posible recuperación económica de la economía española y para el modelo productivo a seguir.

Por eso, desde la AEV nos hemos planteado el promover, de manera regular, el debate abierto entre sus socios y un grupo de expertos ajenos a las empresas de valoración, pero ligados de alguna manera a ese mismo mundo, sobre alguno de los principales temas abiertos sobre la evolución del mercado residencial e ir haciendo partícipe a los medios, a los operadores y a la sociedad en general de los resultados de ese debate.

A ese objetivo responde este OBSERVATORIO DE LA VALORACIÓN que hoy presentamos y que, periódicamente, hará público, por esta vía, a través de la página WEB de la propia AEV y mediante la comunicación más directa a posibles interesados, los siguientes contenidos:

- Un análisis económico de los fundamentales del sector de la edificación residencial que incluya una predicción a medio plazo de la evolución de dichos factores y en particular de la de los precios medios del sector.
Este informe, del que se publicará un resumen amplio, ha sido elaborado por el Departamento de Economía Aplicada de la Universidad de Alicante y dirigido por la profesora Paloma Taltavull.
- La opinión (tomando como base para el debate los resultados de ese análisis) agregada de los socios y un grupo de expertos externos sobre algunas de las preguntas que en cada momento sean más relevantes para la evolución del mercado.
Entre esos expertos externos que han mostrado su conformidad a dar su opinión sobre los temas que se sometan a debate están los representantes de varios centros académicos de posgrado en estudios de valoración (UPV, UPM, Universidad Europea) la AHE; y varios profesionales independientes.
- Aquellas novedades que, desde el punto de vista de la práctica de la valoración, puedan ser de interés para el público en general o, al menos, para los agentes económicos e inversores en el mercado.

En definitiva, se trata de aportar un elemento más de opinión sobre la evolución de un tema crucial para la sociedad, a partir de la experiencia acumulada por uno de los sectores de actividad más cercanos a la realidad del mercado, y hacerlo desde un enfoque abierto, y lo más neutral y objetivo posible.

Madrid, 3 de febrero de 2015