

15 años de progreso en la valoración

Paloma Arnaiz • original

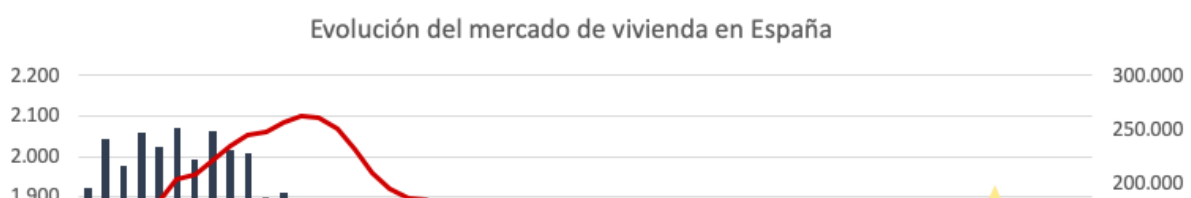


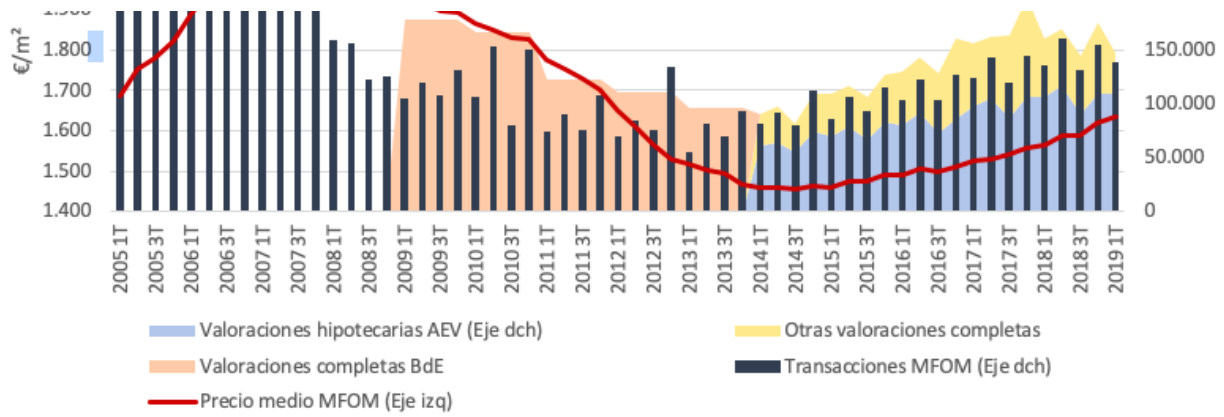
opinion-Paloma-Arnaiz-interior

Recién entrados en 2020, merece la pena hacer una breve retrospectiva sobre la evolución de un sector fundamental para el mercado inmobiliario y, en particular, el hipotecario, como es el de la **tasación**. En los últimos tres lustros, que podríamos contar aproximadamente desde la entrada en vigor de la normativa de valoración que aún hoy continúa vigente en España, la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, este sector ha vivido un camino plagado de giros y duras pendientes, aunque echando la vista atrás podemos constatar cómo ha sabido **adaptar su ritmo a los desafíos del mercado** inmobiliario y, no solo sobrevivir a las épocas de crisis, sino salir reforzado de ellas.

Evolución del mercado

El panorama inmobiliario ha experimentado una **transformación radical** desde aquel entonces. Basten como muestra algunos datos, bien conocidos por todos, sobre la evolución del nivel de precios, compraventas y valoraciones de viviendas en estos años:





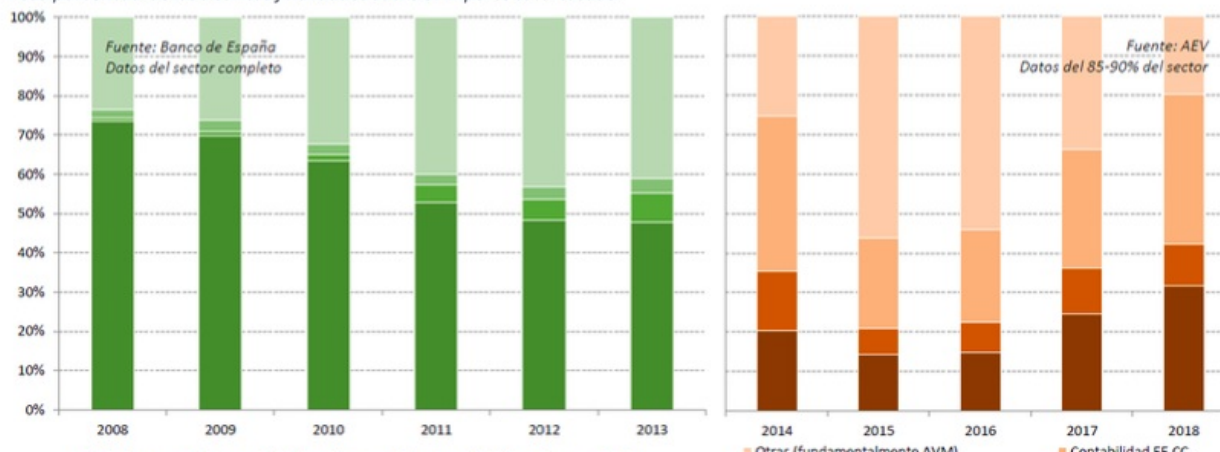
En este periodo, podríamos distinguir hasta cuatro fases: una primera, que se extendió desde 1995 hasta el año 2007, en la que tanto el volumen de transacciones como los precios crecieron de forma muy llamativa, especialmente en su tramo final. La segunda, de aproximadamente un año de duración, en la que el volumen de operaciones comenzó a decaer con fuerza, mientras que los precios se mantenían altos, por la inercia de las dinámicas de compraventa existentes.

La tercera abarca un periodo de 5 años, hasta bien entrado el año 2013, y se caracterizó por una fuerte corrección de los precios a la baja y una **moderación importante**, aunque no tan intensa como cabría esperar, del volumen de transacciones; finalmente, da comienzo la fase actual de recuperación del mercado, caracterizada por subidas moderadas y sostenidas tanto de compraventas como de precios.

Expansión de la actividad de valoración

En el gráfico anterior podíamos ya atisbar cómo ha evolucionado la composición de la actividad de las tasadoras, especialmente en la última de las etapas. En efecto, un sector que nació ligado al mercado hipotecario ha sido capaz de encontrar nuevos nichos de mercado y ampliar su oferta de servicios en otros muchos ámbitos. En el siguiente gráfico podemos apreciar la progresiva pérdida de protagonismo del segmento hipotecario, parcialmente sustituido por las necesidades contables de las entidades financieras, así como la fuerte implantación de las valoraciones automatizadas, que son reflejo de cómo la industria ha sabido incorporar a su labor las ventajas de la tecnología y el uso del big data.

Peso porcentual de las distintas finalidades sobre el importe total tasado



■ Hipotecas ■ Otras para Ent. Financieras ■ Otras para Inst. Financieras ■ Resto ■ Asesoramiento, contabilidad y expropiación ■ Hipotecas

Por otro lado, y además de los cambios sufridos por la actividad regulada, ha tenido lugar una progresiva transición hacia labores de asesoramiento y consultoría, especialmente en relación con fondos de inversión, promotoras cotizadas y **SOCIMIS**. Han adquirido gran importancia los trabajos de análisis, valoración y gestión de carteras, a través de herramientas como el Project Monitoring, la Due Diligence, los **inventarios y las valoraciones automatizadas**, herramientas clave para ayudar a gestionar los riesgos y las decisiones de inversión. Otra parte de la demanda de consultoría se ha centrado en atender reclamaciones a la administración pública en materia de impuestos.

Entre otras cosas, la evolución del mercado ha traído consigo una concentración del sector, en línea con el proceso seguido por la banca, lo que ha contribuido a generar mayores economías de escala, con bases de datos más completas y detalladas de comparables de mercado y **redes de técnicos más amplias y granulares**, así como una gestión más centralizada y eficiente de los clientes. Asimismo, se han puesto en marcha numerosas medidas destinadas a mejorar la eficiencia y la productividad, con el objetivo de reducir el tiempo que necesita un tasador para realizar un informe, mitigar la repetición de los errores más comunes, ampliar la cantidad de información a disposición del tasador, elevar los niveles de seguridad de la información y mejorar la comunicación entre clientes, empresas y técnicos.

Así, se han implementado **desarrollos tecnológicos** tales como programas de valoración más rápidos y mejores, herramientas estadísticas y aplicaciones de apoyo para el tasador, nuevos y mejores sistemas de seguridad, motores de búsqueda automatizados para la recopilación de datos del mercado o nuevas herramientas y filtros en el software que ayudan a prevenir los errores e incoherencias más comunes.

De la misma forma, se han introducido **mejoras en los sistemas de gestión**, tales como plataformas de comunicación entre tasadoras y clientes para la descarga de informes o la consulta del estado de expedientes, una mayor oferta de servicios online y sistemas de gestión y control de la red de técnicos. Todo ello ha tenido una importante repercusión en la capacidad de las empresas de responder con rapidez, profesionalidad y eficiencia a las necesidades de sus clientes.

Entorno legal: más independencia y mejor supervisión

Es necesario resaltar también el progresivo **fortalecimiento de las medidas que garantizan** la plena independencia de las sociedades de tasación, tanto a raíz de modificaciones legales como de compromisos voluntarios de la propia industria, especialmente a partir de la crisis inmobiliaria de 2007, que sirvió para poner de manifiesto las “fisuras” del sistema.

En la actualidad, todas las sociedades de tasación que operan en España carecen de participación, directa o indirecta, por parte de entidad financiera alguna ni de ningún otro participante en el mercado que pudiera representar un conflicto de interés (promotores inmobiliarios, gestorías de tramitación hipotecaria, etc).

Además, todas las sociedades de tasación están obligadas a disponer de un **Reglamento Interno de Conducta** y, sumado a ello, la mayoría del sector se ha adherido voluntariamente al Código Ético elaborado por la AEV, el cual es, además, plenamente consistente con el Estándar Ético Internacional del IESC. Por otro lado, la progresiva diversificación de la actividad de las tasadoras más allá del ámbito hipotecario y contable ha contribuido a reducir su dependencia económica del conjunto de las entidades financieras, reforzando aún más su carácter independiente.

Finalmente, en estos años se ha reforzado notablemente la **labor supervisora del Banco de España** sobre la actividad diaria de las sociedades de tasación, lo que ayuda tanto a garantizar el cumplimiento de las medidas de independencia como a evitar la aparición de sesgos en el conjunto de los valores tasados.

Por último, pero no por ello menos importante, hemos de mencionar los importantes logros de la industria

Por último, pero no por ello menos importante, hemos de mencionar los importantes logros de la industria a la hora de consensuar y armonizar sus criterios técnicos, a través de la elaboración e **implantación de estándares y normas** elaboradas a través de la AEV, lo que ha sido fundamental a la hora de mejorar la homogeneidad de valores y brindar a los clientes mayor transparencia y rigor en los informes de valoración.

La intensa actividad de los grupos técnicos ha permitido desarrollar iniciativas entre las que destaca el **estándar para la aplicación de modelos automatizados de valoración (AVM)**, normas para la armonización de los datos de los comparables, de los sistemas de medición, de la emisión de advertencias y condicionantes y de la referencia a las finalidades, y el próximo estreno de una herramienta de detección de riesgos en la estabilidad de los precios, entre otras.

Además, mientras el **modelo de sociedades de tasación** se expande por otros países tanto de Europa como de América, la industria trabaja desde España para lograr la plena alineación y reconocimiento de nuestras metodologías con los criterios de la normativa internacional (IVS). No queda, por ello, sino desear que los siguientes años sean para la industria tan fructíferos como los pasados.