

Optimismo y resiliencia

El sector de la tasación y valoración cerró el último trimestre de 2023 en positivo. Las valoraciones con finalidad hipotecaria finalizaron el ejercicio con una tendencia al alza, por lo que las empresas se muestran optimistas para 2024.

Los factores medioambientales continúan ganando enteros en el sector.

El sector de la tasación y la valoración en España continúa expectante ante la evolución financiera e hipotecaria en el mercado inmobiliario que repercute directamente en su actividad. El incremento o descenso de los niveles de actividad en el sector inmobiliario tiene una repercusión directa sobre el sector de la tasación, siendo uno de los pilares la valoración con finalidad hipotecaria, que ocupa casi el 60% de los informes que realiza, según datos de la **Asociación Española de Análisis de Valor (AEV)**. “A lo largo de 2023 la subida de los tipos de interés posiciona la demanda en una actitud de ‘wait and see’, a la espera de una bajada o cambio de tendencia, lo que ha conllevado una reducción relevante tanto en el volumen de compraventas como de hipotecas y, con ello, de valoraciones”, explica **Paloma Arnaiz**, secretaria general de la AEV. Por ello, una estabilización de los tipos como la que se prevé será beneficiosa para el sector. “Aunque obviamente las cuotas hipotecarias serían superiores a las que se podían obtener hace unos años, al menos existiría una relativa certidumbre sobre el futuro, lo que es cru-

cial en mercados como el de vivienda, en los que se invierte o compra con visión de largo plazo”, añade la secretaria general.

El valor global de los importes tasados registró en el último trimestre de 2023 un incremento del 1,8%.

En este contexto, ¿cómo se ha desarrollado el año 2023 para las empresas del sector de la tasación y la valoración? A lo largo del año las sociedades miembros de la AEV han realizado un total de 1.008.000 tasaciones, es decir, un 13% menos que en 2022, lo que ha conllevado un ajuste a la baja de la facturación del 8,8% en la facturación agregada del conjunto de sus asociados. Del total de las tasaciones llevadas a cabo en este ejercicio, algo más de 570.000 se destinaron al mercado hipotecario, frente a las cerca de 672.000 del 2022. A pesar de ello, los expertos del sector coinciden en que la actividad en el cuarto trimestre ha sido mejor que en los trimestres precedentes. El valor global de los importes tasados ha crecido en el úl-

timo trimestre del año un 1,8% para el conjunto de las tasaciones completas y un 2,6% para las de finalidad hipotecaria, según datos de la AEV.

Actividad al alza

Así, el sector se muestra optimista para la segunda mitad del año. “El primer trimestre de 2024 ha supuesto, con ligeros incrementos, una continuación de lo experimentado durante el pasado año, pero la contención del nivel de inflación y la consiguiente expectativa de rebajas en los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo, permiten prever que la segunda mitad de ese año será mejor, yendo así la actividad de menos a más durante 2024”, argumenta **José María Basáñez**, presidente de la **Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA)**. Todo ello impulsado, además, por actividades diferentes a las vinculadas al segmento hipotecario. “Nuestros asociados han ampliado su carga de trabajo con valoraciones especializadas con diversas finalidades y la relación directa del cliente con el valorador, muy especialmente valorando a empresas de inversión, en valoraciones diferentes a las hipotecarias, con gran éxito”, detalla **Pedro Cantó Saltó**, presidente de la **Asociación Española de Valoración Inmobiliaria y Urbanística**. Asimismo, señalando las claves del presente ejercicio, la sostenibilidad y los criterios ESG volverán a ganar enteros. **Fernando Fuente**, MRICS - Chairman Valoraciones de RICS España, apunta que será necesaria una certificación de diseño constructivo y operativa que fomente el ahorro, la reducción de las huellas de carbono, la economía circular y que esté de acuerdo con la regulación y el cumplimiento normativo. “La sostenibilidad es un avance en el que tenemos todos nuestros esfuerzos para conocer la regulación y entender los efectos que tiene en el negocio inmobiliario. Es un tópico cuando se generaliza acerca del tema de la sostenibilidad, sin embargo, se convierte en un desafío para los valoradores y tasadores de cara a estimar un impacto en el valor de mercado de los edificios”, concluye.

Juan Pérez Florido redaccion1@metros2.com

Nuevas oportunidades

Las empresas de valoración siguen invirtiendo todos sus esfuerzos en sistemas de automatización, tratamiento de datos a gran escala y análisis holístico de los inmuebles, con el fin de poder proporcionar estimaciones de valor rápidas y masivas para carteras, junto con evaluaciones de otros múltiples aspectos (como riesgos climáticos y medioambientales o de sostenibilidad), que tienen un impacto relevante en el destino y formas de gestionar las carteras inmobiliarias. Otros ámbitos de innovación se encuentran en el desarrollo de plataformas de gestión cada vez más eficientes y completas, la confección de modelos de predicción de precios y el desarrollo de herramientas de estimación de la certificación energética de inmuebles. “Las empresas están incorporando en sus procesos y especializaciones todo un nuevo

ámbito de gestión y análisis de la sostenibilidad y los riesgos medioambientales que afectan a los inmuebles, un enfoque cada vez más relevante para todos los clientes, debido al énfasis de la normativa en este aspecto y a sus consecuencias financieras”, explica **Paloma Arnaiz**, secretaria general de la **Asociación Española de Análisis de Valor (AEV)**. Todo ello en un contexto en el que los activos que cumplan con los criterios ESG serán los más atractivos para los inversores y los que más se revaloricen en el medio y el largo plazo. “El mercado demanda a fecha actual, y hará que sean imprescindibles a largo plazo, inmuebles con un grado de eficiencia energética por encima de la media actual y hacia letras más altas”, argumenta **Fernando Fuente**, MRICS - Chairman Valoraciones de RICS España.

