

Las entidades de crédito y de tasación ante las valoraciones masivas de inmuebles



José Vázquez Seijo
Presidente ejecutivo
de Euroval

La valoración de inmuebles ha sido objeto de atención permanente por parte de entidades de crédito, tasadoras, reguladores y supervisores, sociedades del sector e inversores. En los últimos años se ha discutido especialmente sobre la metodología de las valoraciones masivas de carteras de inmuebles, conocidas como AVM por sus siglas en inglés: “Automated Valuation Models”. Esta cuestión sigue ocupando un lugar preeminente en la agenda de todos los actores del sector inmobiliario, lo que nos lleva a destacar algunos rasgos relevantes de la misma, y especialmente lo que se refiere a la colaboración entre entidades de crédito y tasadoras para conseguir unas valoraciones inmobiliarias técnicamente robustas.

Hay que señalar que las valoraciones masivas son estimaciones estadísticas sobre carteras de viviendas cuyos atributos de localización, calidades, tamaño, y otros detalles como terrazas, garajes o trasteros, han de ser susceptibles de sistematización. Es generalmente aceptado que estas valoraciones han de realizarse de una forma que puede sintetizarse en los tres puntos siguientes. Primero, se requiere una evaluación y seguimiento de la calidad de los datos relativos a los inmuebles tasados, lo que implica tanto a las entidades de crédito que los proporcionan, como a las tasadoras que los reciben y los contrastan con sus datos. Segundo, es necesario analizar el propio proceso de valoración para detectar si hay sesgos y se valora por encima o por debajo en función de características de los inmuebles, como puede ser su tamaño en me-

Las valoraciones masivas son estimaciones estadísticas sobre carteras de viviendas cuyos atributos de localización, calidades, tamaño, y otros detalles como terrazas, garajes o trasteros, han de ser susceptibles de sistematización

tros cuadrados, antigüedad, o el propio valor de la vivienda. Y tercero, hay que comparar los resultados de estas AVM con valoraciones comparables realizadas por la sociedad de tasación mediante procedimientos tradicionales de tasación individualizada.

Por otra parte, en el proceso actual de valoración han de tenerse en cuenta no sólo los atributos de los inmuebles, sino del entorno en que se ubican, considerándose variables como el empleo, la renta, o los movimientos demográficos. Puede hablarse de una geolocalización del inmueble como parte relevante de la valoración, y de que la estadística espacial ha pasado a ocupar una posición tan relevante como las características propias del inmueble. Los medios de computación actuales permiten combinar la información sobre datos locales de entorno con los de los precios de inmuebles, dando lugar a valoraciones estadísticas bastante ajustadas cuando se comparan con valoraciones tradicionales.



Estamos en un momento muy interesante en el que desde la supervisión a las entidades de crédito, de las sociedades del sector a los inversores, todos quieren trabajar con una justa medida de los precios; ante esta exigencia, las sociedades de tasación tenemos la responsabilidad de perfeccionar nuestros sistemas y seguir avanzando en el conocimiento del valor

Desde el punto de vista de las entidades de crédito es difícil exagerar la importancia que tienen estas valoraciones de activos inmobiliarios, tanto adjudicados como los que sirven de garantía hipotecaria. Una relativamente compleja, aunque precisa, regulación proporciona criterios de valoración en relación con la situación de pago del préstamo, por lo que se hace necesario afinar en las valoraciones. Pero además de cumplir con las exigencias de capital y de provisiones, las entidades de crédito deberían poder tomar decisiones sobre sus carteras de activos inmobiliarios y préstamos con garantías hipotecarias, teniendo en cuenta el coste y los ingresos esperados de esas carteras; y considerando la restricción del capital y, en menor medida, de la liquidez.

En la gestión de una cartera hay que tener en cuenta su evolución probable y si hay expectativas de revalorización de la misma. En 2016 se dieron ventas de inmuebles por parte de las principales entidades cotizadas, por casi 11.000 millones de euros, con importantes minusvalías, lo que indica la importancia que tiene una gestión apoyada en una buena valoración. La colaboración entre las entidades de crédito y las sociedades de tasación es, pues, más que nunca necesaria, no sólo en relación a la calidad de los datos que se proporcionan y los procesos de valoración que se utilizan, sino porque las valoraciones pueden contribuir a la eficacia del proceso de toma de decisiones sobre activo y pasivo del balance bancario. Hay cuestiones sobre las que trabajar que resultan familiares a bancos y tasadoras como el precio del activo en relación al crédito, actualizar y completar las bases de datos, diferenciación de los inmuebles y las operaciones, ganando en detalle, en lo que se conoce como "granularidad". Conocer el va-

lor permite también diversificar riesgos, especialmente y por tipo de vivienda. Todo esto ha sido siempre una aspiración de la supervisión.

Mencionar por último el empeño que hay en el sector por avanzar hacia valoraciones relativamente estables, así como distinguir entre movimientos coyunturales del precio de lo que es una tendencia, y poder operar de manera consistente a lo largo del ciclo inmobiliario, sin tener que plantearse las implicaciones de valoraciones que se juzgan anormales. Evitar los movimientos de sobrevaloración o depreciación no es fácil, ya que el mercado da efectivamente esos precios y son observables; sin embargo, puede corregirse mediante la constatación de desviaciones anormales entre, por ejemplo, precios de vivienda y precios de alquiler, como indicador de exceso o defecto de valor. La posibilidad de que el activo o bien inmobiliario pueda venderse fácilmente, el tipo y plazo de la hipoteca para compras financiadas, las condiciones del mercado local, el uso alternativo que puede tener el activo, son características que ayudan a corregir una valoración si es necesario. Pero no debemos perder de vista que aunque la estabilidad en la valoración es una cualidad deseable, es algo muy delicado, pues se trata de corregir valoraciones que tienen un soporte técnico, por lo que la corrección debe estar técnicamente muy bien fundada.

En suma, estamos en un momento muy interesante en el que desde la supervisión a las entidades de crédito, de las sociedades del sector a los inversores, todos quieren trabajar con una justa medida de los precios; ante esta exigencia, las sociedades de tasación tenemos la responsabilidad de perfeccionar nuestros sistemas y seguir avanzando en el conocimiento del valor. [()]