

José Vázquez, presidente de Euroval

Euroval transforma la tasación inmobiliaria en España

El trigésimo aniversario de Euroval coincide no solo con su consolidación como la sexta tasadora inmobiliaria de España por volumen de facturación, sino también con la implantación de Aceuro, una innovadora y disruptiva plataforma que renovará totalmente el ecosistema tecnológico de la compañía.



Redacción
Imagen: Archivo E3
redaccion@economia3.info

- Euroval celebra este año su trigésimo aniversario. ¿Qué resumen hace de estos 30 primeros años de vida?

- Ha sido un camino largo e interesante. Nacimos como una tasadora provincial y hoy somos la sexta en el ámbito nacional y la primera de la Comunitat Valenciana. Un logro que hemos conseguido con innovación, algo imprescindible para sobrevivir en un mercado que se ha transformado sustancialmente en estos treinta años, sobre todo a partir de la década de los noventa del siglo pasado. Cuando Euroval nació las estructuras bancarias tenían un poder de decisión local. Hoy en día, están completamente centralizadas y son de ámbito nacional.

- ¿Cómo ha cambiado el concepto de valoración inmobiliaria en este tiempo?

- Conceptualmente ha cambiado poco. Lo que sí ha evolucionado de ver-

dad son los recursos tecnológicos con los que contamos las tasadoras, que ahora se apoyan en bases de datos y algoritmos diseñados mediante inteligencia artificial. Una situación que contrasta con el marco legal al que deben ajustarse las valoraciones oficiales, muy disperso y pendiente todavía de homogeneizar sus diferentes normas internacionales.

- ¿En qué medida ha contribuido Euroval a esta transformación del sector de la tasación inmobiliaria?

- Creo que de una manera significativa. Históricamente, en Euroval hemos desarrollado y adoptado metodologías orientadas a la automatización del conocimiento del tasador con el fin de facilitar su trabajo. En este sentido, nuestro enfoque ha sido diferente al tradicional del sector, en el que el tasador es el responsable directo de la elaboración del informe. Sin poner en cuestión este rol central, puesto que el tasador es el fedatario de su informe, en Euroval siempre hemos creído que el conjunto de la estructura de la empresa tiene que arroparlo y hacer más eficiente su informe para que así sea homologable. Esta convicción nos ha llevado a orientar nuestros desarrollos aplicativos a fin de que sirvan de soporte a la hora de tomar decisiones tanto por el tasador como por su supervisor.

- En más de una ocasión usted ha afirmado que la tecnología forma parte del ADN de Euroval. ¿Cuáles han si-

El impacto de la covid se dejará sentir

Euroval y su Instituto de Análisis Inmobiliario (Instai) han publicado un informe en el que se realiza una proyección de la evolución del precio medio del metro cuadrado en el trienio 2020-2022. Respecto a la Comunitat Valenciana respecta, los datos no dejan margen de duda: el impacto ocasionado por la pandemia se dejará sentir al menos hasta 2023.

En concreto, el precio medio del metro cuadrado de la vivienda en la Comunitat caerá desde los 1.551 euros en el último trimestre de 2019 hasta los 1.520 euros en el mismo periodo de 2020 y los 1.489 euros que se prevén para 2021. Esto es, una caída acumulada del 4,2 %. Solo a partir de 2022, el precio medio iniciará su recuperación, si bien de manera tan tímida que lo correcto será hablar de estabilización. Según las previsiones de Euroval, el precio medio en el cuarto trimestre de 2022 será de 1.494 euros, apenas un 0,3 % más que el mismo periodo de 2021.

“Suponemos que el efecto negativo será menor en la vivienda nueva, puesto que seguirá desarrollándose conforme a la previsión que tenía antes del parón de la actividad económica. La situación, en cambio será muy distinta en el caso de la vivienda usada, puesto que la caída de sus compraventas ya es un hecho. No obstante, pensamos que el sesgo negativo en los precios será menos intenso en aquellas zonas donde la demanda internacional sea significativa y más acusado dependiendo del tamaño de la población”, afirman los autores del informe de Euroval y el Instai.

SEGUIMOS CONTEMPLANDO TANTO LA EXPANSIÓN NACIONAL COMO NUESTRO CRECIMIENTO ORGÁNICO, PERO NO EL INTERNACIONAL

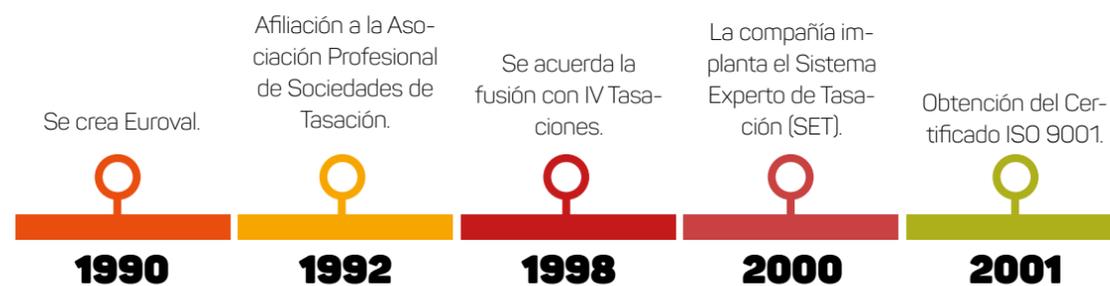
do los principales hitos de la compañía en este ámbito?

- La innovación ha sido siempre un factor estratégico en el desarrollo de Euroval, lo que se materializado en la implementación de numerosos cam-

bios disruptivos en estos treinta años. En 2001 implantamos lo que fue toda una novedad en el sector, consistente en la homogenización por métodos estadísticos de los criterios de valoración de un activo, con el que se conseguía afinar de manera automática el valor de una vivienda. Dos años más tarde, en 2003, extendimos el mismo sistema a la validación y supervisión de los informes. También en 2006 desarrollamos una tecnología basada en métodos geoestadísticos para geolocalizar todos los inmuebles y testigos incluidos en nuestra base de datos, lo que nos ▷



30 años de hitos





permitió empezar a trabajar sobre planes parciales más concretos.

La automatización ha sido otra de nuestras obsesiones y en todo momento hemos dedicado recursos, tanto humanos como materiales, para avanzar en esta dirección. Ya en una fecha tan temprana como 2007 implantamos modelos de valoración automatizados para grandes carteras de inmuebles. Por último, desde 2016 poseemos un marco de validación automática de informes inmobiliarios, lo que facilita y agiliza la tarea de supervisión. Nuestro último reto es **Aceuro**.

- **¿La actual crisis está afectando a la compañía?**

- Es evidente que la irrupción de la covid-19 ha alterado profundamente los planes estratégicos de Euroval a corto plazo, al menos en los próximos dos años. No obstante, seguimos contemplando como un objetivo posible y realista tanto la expansión nacional como nuestro crecimiento orgánico, pero no así el desarrollo internacional que, de momento, no es prioritario. Nuestra compañía nunca ha sido partidaria de expansiones internacionales orgánicas, sino a través de alianzas y convenios con otras compañías que nos fa-

ciliten la creación de sinergias mutuas. En todo caso, nuestro crecimiento pasa necesariamente por el acceso a nuevos nichos de mercado, por lo que estamos valorando la idoneidad de comenzar a prestar servicios de alta calidad y de utilidad en los mercados financieros, ya sea para supervisores, administraciones públicas, órganos jurisdiccionales, gestores de riesgos o inversores institucionales, lo que implicará potenciar los servicios de consultoría y de valoración de bienes no inmobiliarios.

- **¿Cómo se imagina Euroval a diez años vista?**

- Me resulta muy complicado ima-

ginar, sobre todo si tenemos en cuenta que los planes estratégicos que antes se hacían a cinco o diez años ahora se hacen, por lo general, a tres. Y en las circunstancias actuales, hasta resulta imposible prever, incluso, qué ocurrirá a un solo año o menos. Creo que el sector no va a crecer mucho. Quizás hasta disminuya su número actual de actores mediante procesos de concentración.

A diez años vista, imagino una Euroval reforzada en sus cualidades tecnológicas, apoyada en un personal cada vez más especializado y, lógicamente, ofertando servicios de valoración total. •

Aceuro, un proyecto de futuro

Aceuro es la gran apuesta tecnológica de Euroval para los próximos años. "Resume la experiencia acumulada en estas tres décadas y supondrá una transformación radical en nuestro ecosistema tecnológico", afirma José Vázquez, presidente de Euroval. En su opinión, aportará un alto grado de eficiencia tanto en los tiempos de elaboración de los informes de tasación como en la calidad del valor asignado al activo tasado.

"La calidad del valor recogido en un informe se sustenta con modelos de machine learning y soportes avalados por bases de datos. Cuantas más tengas, más y mejor podrás comparar. Lógicamente, estos datos deben estar supervisados, validados y actualizados, sobre todo en mercados que cambian continuamente y no solo por el deterioro inherente de sus fundamentales, sino por causas del todo ajenas a su funcionamiento, como las que han motivado la crisis de la covid-19". La herramienta está diseñada para maximizar la automatización de los criterios corporativos de valor y de gestión.