

FINANZAS & MERCADOS

Tinsa y Sociedad de Tasación copan la valoración de los pisos de la banca

CON QUIÉN CONTRATA CADA BANCO/ Las tasadoras valoraron el año pasado inmuebles ligados a los bancos por 200 millones de euros, una cifra muy alejada de los 600 millones de hace diez años.

E. del Pozo. Madrid

La banca encargó el año pasado tasaciones de inmuebles por 200 millones de euros. La valoración de estos activos corrió a cargo de un nutrido grupo de entidades con la autorización del Banco de España para realizar este tipo de operaciones.

Tinsa y Sociedad de Tasación copan este negocio en el que tienen una cuota de mercado del 28,7% y 13,9%, respectivamente, según la facturación total del sector en 2017 que alcanzó 284 millones, de acuerdo con los datos AEV, la principal asociación de esta actividad.

El sector de la tasación sufrió especialmente las consecuencias de la crisis inmobiliaria, ya que sus valoraciones, que en ocasiones no se correspondían con la realidad, contribuyeron a inflar la burbuja inmobiliaria que luego estalló.

Las tasaciones realizadas el año pasado son un tercio de las registradas en 2007 cuando alcanzó los 600 millones, según datos de Banco de España.

La falta de profesionalidad estuvo presente también en este negocio, al que Banco de España impuso un buen puñado de sanciones en esos años, en ocasiones a firmas que ya han desaparecido.

Más control

Tras la crisis, los bancos también liquidaron sus propias tasadoras y la independencia y profesionalidad ha tomado protagonismo.

“Banco de España ha aumentado el control sobre el sector en los últimos tres años, algo que es de agradecer y que redundará en nuestro propio beneficio”, afirma Juan Fernández-Aceytuno, consejero delegado de Sociedad de Tasación. Como ejemplo afirma que el supervisor “nos pide 350 campos de información en cada tasación”.

La independencia no se mide sólo por el perfil de los accionistas, añade este directivo. “Es fundamental también la capacidad de la tasadora para negarse a seguir las indicaciones de un cliente, cuyas expectativas no se corresponden con el mercado ya sean al alza o a la baja”, dice Fernán-



El sector de las tasaciones es uno de los más afectados por la crisis inmobiliaria.

Banco de España ha aumentado el control a las firmas de tasación en los últimos años

La independencia es uno de los factores más valorados por la banca a la hora de fichar una tasadora

Los bancos deben valorar sus activos cada año por una firma ajena a su grupo

dez-Aceytuno. Santander encargó el año pasado sus valoraciones a media docena de firmas: Tinsa, Eurovaloraciones, Ibertasa, Tasaciones Hipotecarias, Krata e Hispania de Tasaciones.

El grupo explica en sus cuentas del año pasado que su estrategia a la hora de fichar estas entidades se rige por “los requisitos de independencia, neutralidad y credibilidad para no menoscabar la fiabilidad de sus valoraciones”.

En la normativa interna del

FACTURACIÓN DE LAS TASADORAS

En 2017 en millones de euros.

	En 2017 en millones de euros.	Cuota de mercado (%)
Tinsa	81,4	28,7
Sociedad de Tasación	39,4	13,9
Ibertasa	20,1	7,1
Gesvalt	19,7	7
Valtecnic	18,9	6,6
JLL Valoraciones	13,9	4,9
Krata	12,5	4,4
Euroval	12,5	4,4
CBRE	12	4,2
Valmesa	9,7	3,4
UVE	8	2,8
VTH	5,6	2
Catsa	5,2	1,8
Arco	5,1	1,8
Instituto de Valoraciones	4,2	1,5
Cohispania	3,4	1,2
Grupo Tasvalor	3,1	1,1
Thirsa	2,7	1
Aesval	2,2	0,8
Savills Aguirre Newman	2	0,7
Arquitasa	0,9	0,3
Zehazki	0,9	0,3
Gevasa	0,6	0,2
TOTAL:	238,8	mill. €

Fuente: Asociación Española de Análisis de Valor (AEV)

Expansión

Las tasadoras fichadas por los bancos

- **Santander**
 - Tinsa
 - Eurovaloraciones
 - Ibertasa
 - Tasaciones hipotecarias
 - Krata
 - Hispania de Tasaciones
- **BBVA**
 - Sociedad de Tasación
 - Tinsa
 - Valtecnic
 - Krata
 - Gesvalt
 - Alia
 - Tasvalor
 - Ibertasa
 - Valmesa
 - Arco Valoraciones
 - Tecnitasa
 - Eurovaloraciones
 - JLL Valoraciones
 - Tasibérica
 - Uve
- **CaixaBank**
 - Tinsa
 - Krata
 - Sociedad de Tasación
 - Gesvalt
 - JLL Valoraciones
 - Ibertasa
 - CBRE
 - Valtecnic
 - Valoraciones y Tasaciones Hipotecarias
 - Tecnitasa
- **Bankia**
 - Tinsa
 - Arco Valoraciones
 - Tecnitasa
 - Gesvalt
 - UVE
- **Sabadell**
 - Sociedad de Tasación
 - Gestión de Valoraciones
 - Alia Tasaciones

Bankia pone a la venta 2.000 viviendas con descuentos del 40%

Expansión. Madrid

Más ofertas en los pisos de los bancos. Bankia ha puesto a la venta una selección de más de 2.600 inmuebles con descuentos de hasta el 40%, repartidos por todo el territorio nacional. De ellos, 2.000 son viviendas y el resto activos inmobiliarios singulares, principalmente suelos, naves industriales, locales comerciales y oficinas.

Los inmuebles seleccionados para esta campaña se ubican principalmente en las capitales de provincia, ciudades dormitorio y pequeñas poblaciones. Por tipología, en esta campaña se oferta tanto vivienda urbana como de costa, toda ella de segunda mano.

La propuesta ha sido realizada junto a Haya Real Estate, filial española del fondo estadounidense Cerberus, que gestiona los activos inmobiliarios propiedad del banco. Los descuentos de precios aplicados en esta iniciativa comercial se mantendrán hasta el próximo 30 de junio, según explicó Bankia en un comunicado.

Por lo que respecta a las viviendas, la oferta se concentra en la Comunidad Valenciana, con más de 600 inmuebles ofertados. En Cataluña se han seleccionado más de 540 viviendas, mientras que Castilla-La Mancha y Andalucía cuentan con 170 cada una. En cuanto a los 600 inmuebles singulares ofertados, se incluyen 360 suelos en distinto grado de desarrollo, 170 locales comerciales y oficinas, y 70 naves industriales. De estos activos singulares, 250 se ubican en Comunidad Valenciana; 150, en Cataluña; y 60, en Castilla-La Mancha.

El interesado puede solicitar información adicional o requerir una visita a los inmuebles en cualquiera de las oficinas de la red de sucursales de la entidad, desde la propia web o en las oficinas de Haya Real Estate.

Financiación

A los compradores que requieran financiación, Bankia les ofrece préstamos hipotecarios en condiciones competitivas, ya que no aplican comisiones a quienes tengan sus ingresos domiciliados. Además, no obliga a contratar ningún producto adicional vinculado al préstamo.

mente para los bancos, pero también para los clientes que piden una valoración en los trámites previos a la concesión de una hipoteca”, afirma Enrique Guitérrez, director de entidades financieras de Tinsa.

Bankia es la entidad con menos tasadoras contratadas en 2017. Fichó a Tinsa, Gesvalt, Tecnitasa, UVE y Arco Valoraciones. Sabadell, por el contrario, recoge en sus cuentas una treintena de firmas con las que trabajó el año pasado.

Santander se detalla cada una de las tasadoras homologadas internamente, y también los requisitos y los controles para su mantenimiento. El banco cuenta con un comité de tasadoras formado por diversas áreas del grupo relacionadas con estas sociedades, y cuyo objetivo es regular y adaptar la normativa interna y el procedimiento de la actividad de las sociedades de tasación a la situación de mercado y de negocio.

BBVA trabaja con quince tasadoras entre las que se encuentran Tinsa y Sociedad de Tasación (ver infamación adjunta). El banco afirma que ficha a estas entidades por “su reputación, independencia y reconocimiento en el mercado, que son capaces de ofrecer la máxima adecuación de sus valoraciones a la realidad de mercado en cada territorio”. Cada valoración se revisa y comprueba previamente a la concesión y, en caso de contratación final, se vigila a la tasadora en cada operación.

“Los trabajos de tasación pueden realizarse directa-