

Íñigo Amiano, Consejero Delegado de la sociedad de tasación Krata

## “Es esperable otro recorte brusco del precio de la vivienda en zonas de gran turbulencia”

Servicios de valor añadido y herramientas de gestión para la propia Krata y sus clientes son las principales apuestas para el corto y medio plazo que se ha marcado Íñigo Amiano como Consejero Delegado. En su 25 aniversario, las señas de identidad de la empresa a su juicio son la independencia y la I+D. Cree que el

precio de la vivienda durante este año seguirá bajando muy moderadamente (más que en los años anteriores) en “zonas tranquilas” (consolidadas y equilibradas), y que es esperable otro recorte brusco en zonas de gran turbulencia (inexistencia de asentamientos precedentes y/o fuerte desequilibrio de oferta) que todavía existen.

**E**n su 25 aniversario en un sector tan homogéneo como es el de las tasaciones ¿podría indicarnos las señas de identidad de Krata que la diferencie del resto?

Independencia e I+D. La calidad como hilo conductor, la innovación constante hecha con seriedad al servicio de nuestros clientes y de la eficiencia y seguridad operativa, la búsqueda de armonía entre el crecimiento nacional e internacional y el conocimiento local, la participación activa en entidades y organismos que coadyuven al cumplimiento de lo anterior, y, desde luego, la perseverancia en todos esos esfuerzos.

**¿Cuáles son sus principales apuestas para el corto y medio plazo?**

Servicios de valor añadido y herramientas de gestión para la propia Krata y sus clientes. Seguir creciendo hacia dentro y hacia fuera como factor determinante, mejorando nuestra gama de servicios y aumentando la cartera de clientes con atención especial a las necesidades específicas que pudieran sobrevenirles. Seguiremos muy atentamente lo que ocurra en el mercado, sin perder el rumbo trazado y la reputación conseguida.

**El mundo de las tasaciones no termina en las relacionadas con las garantías hipotecarias ¿Cuáles son los nuevos retos para la valoración?**

La supervisión de los trabajos realizados por las tasaciones no en base a precio y/o tiempo sino a fiabilidad estadística de los resultados y el buen uso de las herramientas disponibles para identificar riesgos. Otro reto es realizar valoraciones de mercado en entornos de mercado “inmóvil”, para lo cual ni BdE, ni RICS, ni el IVSC han desarrollado una metodología de valoración concreta, y sin embargo todo “experto” de tres al cuarto parece tener la fórmula magistral y se dedica a sentar cátedra. Convendría poner todas esas aproximaciones en perspectiva y valorar sus méritos, y en fin, fijar un estándar.

En suma, disponer de las soluciones continuadas fiables que van a ser requeridas a y por nuestros clientes, y ponerlas en servicio con sentido de anticipación.

**Las tasadoras están en el punto de mira de muchos analistas por haber jugado un papel importante en el desarrollo de la burbuja inmobiliaria por su dependencia de las entidades financieras. ¿Qué opinión tiene al respecto?**

De un modo u otro ha de quedar resuelto este asunto, y no tanto por las actuaciones pasadas de las tasadoras dependientes, que entendemos se han



conducido adecuadamente, sino por razones de apariencia en los mercados internacionales. La clave es la independencia en todas sus expresiones y no solo en la citada, cosa que para nosotros es fundamental. En Krata lo trabajamos en todos los ámbitos, y observamos que, con carácter global, vistas las últimas disposiciones regulatorias y algunos notables movimientos de accionariado, vamos por el buen camino.

## ¿Qué influencia tienen las sociedades tasadoras sobre la oferta y la demanda y, en definitiva, sobre el precio de los inmuebles?

Ninguna; somos notarios de la realidad, y en todo caso, cuando el mercado vira en la dirección que sea (en forma de bajadas en estos momentos) nosotros vamos detrás. La valoración subjetiva de las características particulares del inmueble en ningún caso pueden contradecir la realidad estadística (marcada por la oferta total en cada barrio) más allá de unos márgenes razonables. Ahí es donde la profesionalidad del técnico es necesaria, para identificar esas fuentes de valor (o de perjuicio) en cada inmueble. A partir de ahí emitimos opinión sobre la evolución previsible de precios, pero nada más; influencia cero.

**Una encuesta sobre las estadísticas del precio de la vivienda refleja que un 37 por ciento de los encuestados cree que ocultan, mienten, engañan o están conducidas. La verdad es que la proliferación de datos a veces tan dispares desde diversos organismos y consultoras anima al desconcierto. ¿Por qué se da esa disparidad? ¿Es partidario de tanta estadística?**

La estadística es una herramienta multiuso, y como tal es tratada, y a veces maltratada, en el ámbito que cita, pero no ocurre cosa distinta en otros ámbitos políticos, económicos o socia-

## CURRÍCULO VITAE

Íñigo Amiano Bergara nace en Bilbao y es Consejero Delegado de la sociedad de tasación Krata, SA desde el año 2007 y vocal en la junta directiva de ATASA desde el año 2008. Anteriormente, desarrolló buena parte de su carrera profesional en Iberdrola, SA ocupando diversos puestos en la citada empresa, dentro de los ámbitos de desarrollo y consolidación de negocios no estrictamente energéticos durante ocho años. Así mismo, cuenta con experiencia docente, habiendo impartido los últimos años seminarios en la Universidad Comercial de Deusto (Bilbao), CESINE, y la escuela de negocios ESDEN.

Íñigo Amiano es Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad del País Vasco, Master Internacional en Dirección de Empresas (International MBA) por el Instituto de Empresa, y ha cursado un Doctorado en Dirección de Proyectos por la Escuela Técnica Superior de Ingenieros de Bilbao. ✍

les. La manipulación intencionada es por tanto inherente a esa disciplina, lo cual en modo alguno debe significar que desaparezca; bien al contrario, la juzgamos como absolutamente necesaria. Otra cosa es la exigencia ética en su tratamiento y proyección social.

## El precio de la vivienda seguirá bajando muy moderadamente en las zonas consolidadas

En cuanto a su segunda pregunta, indicar que Krata no publica informes, estadísticas, ni análisis de mercado de carácter general dado que no es esa su función. Sabemos seguro las tasaciones que hacemos, y cuáles son las variaciones en un determinado código postal de lo que hemos hecho nosotros, lo cual no es necesariamente representativo de la totalidad del mercado, y en todo caso no coinciden con las publicadas.

Nuestro afán no es identificar el porcentaje de bajada o subida del mercado, sino asegurarnos de que lo reflejamos adecuadamente en cada momento.

## ¿Qué cree que va a pasar con el precio de la vivienda durante 2011?

Probablemente no se quedará quieto. En todo caso todo dependerá de factores tales como la evolución de la economía real: ¿seremos capaces de hacer una nueva reconversión industrial como las tres de los años 80 para ofrecer al mundo productos y servicios que necesita de forma eficiente y rentable? Si la respuesta es que sí, tarde o temprano el mercado se revitalizará.

Por precisar algo más, creemos que seguirá bajando muy moderadamente (más que en los años anteriores) en "zonas tranquilas" (consolidadas y equilibradas), y que es esperable otro recorte brusco en zonas de gran turbulencia (inexistencia de asentamientos precedentes y/o fuerte desequilibrio de oferta) que todavía existen.

En este punto las entidades financieras, en su condición de principales oferentes, tendrán un papel relevante, y con seguridad actuarán con prudencia y sentido de responsabilidad, sin olvidar los efectos colaterales que sus decisiones comportan. ✍