

Iñigo Amiano, consejero delegado de Krata

El seguimiento en el tiempo del valor del activo



Iñigo Amiano, consejero delegado de Krata

En la medida en que aparentemente una inflexión en el ciclo económico se aproxima, una pregunta cobra cada vez mayor protagonismo en el sector: ¿cómo podemos ofrecer eficientemente la valoración de un inmueble y la actualización de valor del mismo, durante un periodo de tiempo “razonable”? Naturalmente este interrogante implica varias cuestiones previas: ¿Qué se entiende por valoración “inicial”? ¿Cuál es el plazo de “actualización” de un determinado inmueble? ¿Cuál es la profundidad y alcance de cada una de las valoraciones de “seguimiento”? ¿Cuál es el nivel de “exactitud en la valoración” de un inmueble individualmente considerado? ¿Cuál para una cartera de inmuebles/garantías? ¿Cuál es el plazo “razonable” en el cual enmarcar este “seguimiento”? ¿Cuál es el mix profundidad-plazo-precio que el mercado exige para considerar el servicio “eficiente”?

EL REGULADOR Y EL MERCADO

La preocupación del regulador en esta materia, así como la de las entidades financieras implicadas en la “cuestión hipotecaria” y periférica, va en aumento y, consecuentemente, las respuestas a todos estos interrogantes están empezando a perfilarse, como paso previo e indispensable a la prestación en masa de estos servicios y servir eficazmente al mercado. En Krata estamos enfrascados en ofrecer soluciones a estas incógnitas y descubrir la fórmula que mejor resuelva las necesidades del sector. Desde esa premisa de “interpretar adecuadamente la sensibilidad del mercado”, vamos obteniendo respuestas (e interrogantes adicionales) que sirven como punto de partida.

El motivo que origine la valoración inicial, así como el ritmo de “actualización”, corresponden de fijarlo al cliente, pero es preciso conocer las implicaciones de uno y otro factor en términos de producción y relevancia del resultado. Desde ese punto de vista, parece claro que puede convenir que la valoración original precise de una visita al interior del inmueble. La toma de datos in situ permite incorporar al modelo particularidades, precisiones y evolución previsible, así como identificar posibles mercados específicos, lo que conlleva una mayor robustez en el seguimiento de valor posterior. Naturalmente puede partirse de una valoración sin visita, pero el nivel de “interpolación”, es decir, de aplicación de factores standard a las valoraciones posteriores determina la precisión en el seguimiento del valor. En cuanto al ritmo de seguimiento, éste se basa en la evolución del mercado. La cuestión aquí es ¿cuándo la evolución del mercado es significativa para que merezca la pena la actualización? En tiempos como los actuales uno puede tener la tentación de afirmar que trimestralmente... o incluso semanalmente. No obstante, el plazo de actualización debe ser coherente con la utilidad de la valoración, por lo que los periodos estadísticamente significativos cuando se hace un seguimiento suficientemente extenso en el tiempo tienden a ser semestrales/anuales, y la fecha de actualización de una determinada cartera realizarse “en una ventana de tiempo estrecha” (un mes al año, por ejemplo)

El concepto de eficiencia está ligado al de profundidad del análisis y a su coste. De nuevo, lo que determinará la programación de actualizaciones debe ser la “etapa” en que el inmueble se encuentre dentro del “ciclo de vida financiero del inmueble”; así, valoraciones postadquisición del inmueble pueden requerir niveles de profundización que en situaciones preventiva del inmueble son insuficientes, y éstas a su vez distintas según se busque constituir garantía hipotecaria o valorar el potencial de rendimiento del inmueble en operaciones de M&A (fusiones y adquisiciones).

LOS MODELOS ESTADÍSTICOS

Cada uno de estos estados determinan la modalidad de actualización a emplear; pero consideramos posible encontrar un

“mínimo común denominador”, siquiera en formato “evaluación significativa” que permita tomar decisiones rápidas sin requerir una elevada sofisticación. Ahí es donde entran los modelos estadísticos de actualización sociodemográfica, que además de recoger extensivamente muestras de mercado integran cualificaciones de gran alcance en la valoración considerando análisis discriminantes que autoevalúe la solidez y robustez estadística de los resultados obtenidos por el modelo (y que, por lo tanto, alerte de “necesidades” de supervisión de los mismos por parte de un técnico especializado sólo en aquellos casos que realmente lo requirieren), características sociogeográficas asociadas a la geolocalización del inmueble, ajustes en la proporción de superficies, hipótesis de comportamiento social, y factores correctores de mercado ligados a la expectativa de negociación.

Una vez se opte por estos métodos y herramientas, el alcance del informe final sí que puede ser variable y parametrizable (y en cierta medida, el coste final de cada valoración ajustable), dependiendo del “enriquecimiento” que este requiera, desde visitas “drive-by” reflejadas en forma de reportaje fotográfico, hasta contribuciones del catastro, estudios realizados por consultoras especializadas, recursos públicos de la web (empezando por soluciones tipo Google maps, pasando por índices y multitud de otras aplicaciones disponibles), etc.

CONCLUSIONES

Así pues, ¿dónde nos encontramos ahora mismo en materia de seguimiento (o tracking) de valores de inmuebles? Desde el punto de vista del regulador, no se hace exigible por ahora la supervisión periódica de valor a las tasaciones que se realizan con finalidad hipotecaria, si bien Basilea II lo recoge y considera a los efectos de carteras titulizadas. No obstante, desde luego es previsible en el tiempo una mayor y más exigente intervención y regulación en la dirección que estamos apuntando.

¿Y el mercado? Requiere cada vez más precisión e inmediatez en este servicio, reconocido por muchos como “esencial”, pero aún no se ha impuesto un modelo y relación coste/profundidad del estudio que determine el standard. Vivimos pues una época apasionante que perfilará el modo en que el sistema consume la valoración inmobiliaria durante las próximas décadas. No es mal reto para empezar.