

La banca pasa de tener una docena a solo tres tasadoras en la crisis



La banca pasa de tener una docena a solo tres tasadoras en la crisis

Cinco Días. - La fuerte dependencia entre entidades financieras y sociedades de tasación, muchas de estas en manos de las primeras, llevó al Banco de España a tomar cartas en el asunto hace un par de años. El hecho de que la filial de un banco fuera la responsable de valorar el precio del inmueble para el que la entidad concedía un crédito, durante los años del boom del ladrillo, o de tasar el valor que se descuenta de una deuda hipotecaria impagada, tras el estallido de la burbuja, ha supuesto durante años un claro conflicto de intereses.

La creciente presión del supervisor, sin embargo, ha logrado reducir de una docena a solo tres el número de tasadoras en manos de la banca que, si acaparaban un 46,8% de la cuota de mercado, ahora tan solo facturan un 4,9% del total.

Así lo refleja el último Boletín Económico publicado por el Banco de España, con los datos de cierre de 2013. Este revela que las tres tasadoras que siguen en manos de la banca son la Sociedad Integral de Valoraciones Automatizadas (Sivasa), que forma parte del área de riesgos de Banco Santander; Tasaciones Andaluzas, de Unicaja, y LKS Tasaciones, de Caja Laboral.

Durante el pasado ejercicio también estuvieron operando Global Gestión de Tasaciones, de Caja Badajoz (hoy en Caja3), y Compañía de Medios y Servicios de Tasación, de Cajasol (que, integrada en Banca Cívica, fue absorbida por CaixaBank), si bien ambas fueron dadas de baja antes de cierre del año.

Ya el año anterior, Bankia había vendido Tasamadrid al fondo de capital riesgo Advent, que a su vez había comprado en 2010 Tinsa, la gran tasadora de la que participaban 35 cajas de ahorros. CaixaBank, por su parte, vendió la suya, Valoraciones y Tasaciones Hipotecarias (VTH) a Gecopinsa Tasaciones, mientras que Banco Sabadell (que heredó de la CAM Tasaciones de Bienes Mediterráneo) o Novagalicia (que tenía Tasaciones y Valoraciones e Galicia) decidieron dar de baja las suyas.

Estos movimientos son en buena parte consecuencia de la nueva regulación impuesta por el Banco de España para tratar de fortalecer la independencia de las sociedades de tasación. El gobernador Luis María Linde ha implantado mayores controles sobre las tasadoras participadas por entidades financieras, incluyendo una revisión de los mecanismos de decisión, para evitar influencias directas, y un régimen de incompatibilidades que impide que los miembros del consejo de administración de la tasadora guarden relación profesional o laboral alguna con la entidad accionista.

Además, se impide que los responsables de las tasaciones tengan contacto directo con los comerciales del banco que participe en el capital de su empresa. Así, la presión explícita del supervisor junto a las críticas a este modelo de filiales expuestas por políticos y expertos del sector inmobiliario han ido presionando la banca a desinvertir en las tasadoras.

Con todo, el supervisor alerta de que el sector continuó registrando una elevada concentración en 2013 y una fuerte dependencia de los bancos, que componen el 71% de su clientela. Así, prácticamente un tercio de la facturación total de las 42 sociedades de tasación no participadas por la banca provenía de sus clientes significativos, mientras que en el caso de 18 de estas sociedades, sus principales usuarios les proporcionaba el 72% de toda su actividad, lo que indica que los grandes clientes siguen teniendo una gran ascendente sobre las tasadoras aunque no participen directamente en su capital.

Del lado de la concentración del sector, el supervisor señala que el 37% del número de tasaciones y del importe tasado correspondió a la dos tasadoras de mayor tamaño, y que las cinco mayores acaparan el 57% del total.

La banca pasa de tener una docena a solo tres tasadoras en la crisis

Otras claves del sector

Cae la actividad

El negocio de las tasadoras está íntimamente ligado al comportamiento del mercado inmobiliario y de la financiación con garantía hipotecaria por lo que, al igual que estos, su actividad viene cayendo en los últimos años. En 2013, las tasadoras realizaron 661.000 tasaciones, un 12%_menos que el año anterior, con un valor tasado total de 265 millones de euros, un 21% menos, pese a que analizaron 517.000 hectáreas, un 7% más. Su actividad, eso sí, se ha disparado en 2014 por las tasaciones impuestas para preparar los test de estrés.

Comercial

En medio de la caída generalizada de la actividad destaca la valoración de 2.943 metros cuadrados de inmuebles para uso comercial, que se eleva un 86,1% desde el año anterior, con un importe medio de 3,85 millones de euros por parcela, también un 86,7% superior. Si bien, por contra, la variación del precio medio del metro cuadrado apenas subió un 0,3%, este auge en la actividad indica el interés que despiertan este tipo de superficies.

Por zonas

Andalucía, donde se produjeron 128.000 tasaciones inmobiliarias, fue la comunidad autónoma donde más valoraciones se realizaron, seguida por Cataluña, con 113.000 tasaciones. En Madrid, la actividad fue menor, con solo 72.000 valoraciones, si bien lidera el ranking por importe con 52.000 millones de euros.

Valor medio

El 62% de las valoraciones realizadas por tasadoras corresponde a inmuebles de uso residencial. El valor medio de las viviendas tasadas durante el pasado ejercicio fue de 145.000 euros, 11.000 menos que el año anterior, mientras que su superficie media se elevó a 104 metros cuadrados.



© CCOO SERVICIOS 2017

Logos y marcas propiedad de sus respectivos autores

Se permite la reproducción total o parcial de todos los contenidos siempre que se cite la fuente y se enlace con el original