

## VALORACIONES AUTOMÁTICAS DE VIVIENDAS

### **Establecer el precio de venta correcto es fundamental para el proceso de venta de una vivienda.**

Esta herramienta te dará un valor aproximado pero si necesitas una valoración profesional no dudes en ponerte en contacto con nosotros. Un agente REMAX te informará sin compromiso.

El sistema de valoración profesional se sustenta en 3 pilares: la oferta de Inmuebles a la venta y en alquiler publicados diariamente en el portal, la información de todo el Catastro español y el del País Vasco y Navarra, y los precios de venta de las transacciones más recientes obtenidos de fuentes públicas autorizadas.

Asimismo, el sistema de valoración se compone de 3 áreas principales:

- Valoración individual
- Creación del informe
- Valoración de una cartera de activos

## **Preguntas frecuentes de la valoración automática de viviendas**

### **¿Qué es un AVM (Automated Valuation Model) o sistema de valoración automática de viviendas?**

Un AVM o sistema de valoración de viviendas es un algoritmo que utiliza datos históricos de ventas registradas y tendencias para estimar el valor de una vivienda.

Este valorador de inmuebles se basa en los testigos de oferta y de las transacciones recientes, que son más cercanos y similares a las características indicadas del inmueble introducido en la búsqueda.

Sin embargo, puede ser que estos no sean los más semejantes por lo que el profesional podrá ajustar aún más la valoración y dar su opinión como experto.

## VALORACIONES AUTOMÁTICAS DE VIVIENDAS

### **¿Por qué es importante utilizar un sistema de valoración de viviendas?**

Pueden servirnos de referencia a la hora de tomar decisiones, pues nos ayudan a contar con una valoración aproximada del precio de un inmueble. Estas son sus principales utilidades:

- Conocer el valor aproximado de una cartera de activos o inmuebles
- Nos ayuda a la negociación del precio con el potencial comprador o vendedor
- Nos ayuda a conocer la evolución del mercado
- Nos permite revisar valoraciones realizadas con anterioridad

### **¿Son precisos estos sistemas de valoración automática?**

Por lo general, los AVM no son la mejor representación del valor real de una vivienda y tienen un gran margen de error. Los valores generados por sistemas de valoraciones automáticas de viviendas se basan en modelos informáticos automatizados a partir de registros públicos y pueden no representar el verdadero valor de la vivienda actual, ya que no pueden tener en cuenta los matices de nuestro mercado local.

### **¿Cómo obtengo una estimación más precisa del valor de mi inmueble?**

Para obtener la estimación más precisa, comuníquese con nosotros para solicitar un Análisis comparativo de mercado (ACM). Este informe se prepara personalmente para brindarle una comprensión clara de las propiedades de la competencia, las tendencias del mercado y las ventas recientes en su área.

## **VALORACIONES AUTOMÁTICAS DE VIVIENDAS**

### **¿Qué es un análisis comparativo de mercado (ACM)?**

Un ACM es un informe gratuito preparado personalmente por uno de nuestros agentes inmobiliarios expertos en su zona que compara su casa con propiedades similares en su vecindario que están actualmente a la venta o que se han vendido recientemente. Al tener en cuenta ciertos aspectos de una vivienda que pueden afectar su valor y comerciabilidad, incluidas las condiciones del mercado, la ubicación y las comodidades y el estado general de la vivienda, nuestros agentes pueden ayudarlo a determinar el valor de mercado de su vivienda.

### **¿Cómo se realiza un análisis comparativo de mercado de la vivienda?**

Lo más importante establecer cuáles son esas variables que debemos tener en cuenta a la hora de realizar este informe y por supuesto, saber interpretarlas.

Algunos de los indicadores son comunes a todas las propiedades: metros cuadrados, ubicación, estado del inmueble, antigüedad, calidad de la construcción, etc. Otros aspectos fundamentales son si el edificio posee ascensor o no, en qué piso se encuentra la vivienda, la orientación de la misma, así como si ésta está en una urbanización o no, o los servicios de los que dispone: piscina, gimnasio, parques, canchas deportivas, etc.

También es fundamental analizar un registro actualizado de las propiedades vendidas en la misma zona, con las mismas características, y ver los valores reales de cierre. Es decir, cuál fue el valor por el que finalmente se vendió la vivienda. ¡Ojo! Aquí no analizamos los precios que aparecen en los portales inmobiliarios, sino los precios finales de venta. Ten en cuenta que en muchas ocasiones los precios de los portales inmobiliarios son con los que la propiedad sale a la venta, pero no su precio definitivo de venta.

## VALORACIONES AUTOMÁTICAS DE VIVIENDAS

Estas son las variables que se suelen considerar a la hora de realizar un ACM:

- Metros cuadrados del inmueble
- Metros habitables
- Metros en exterior (terrazas o zonas al aire libre)
- Ubicación
- Calidad de la construcción
- Luminosidad del inmueble
- Ascensor
- Ubicación
- Antigüedad
- Estado del inmueble
- Garaje
- N° de habitaciones
- Orientación

Pero, tal y como te comentábamos, además de conocer esas variables, hay que saber analizarlas e interpretarlas, algo que solo un profesional inmobiliario es capaz de llevar a cabo.

## VALORACIONES AUTOMÁTICAS DE VIVIENDAS

### **¿Y si el resultado del análisis comparativo de viviendas no es el que yo esperaba?**

Estos son las tres posibles acciones que puedes llevar a cabo si no estás de acuerdo con la valoración

- En muchas ocasiones, en vez de adaptarnos a la realidad, queremos que la realidad se adapte a nosotros. Las propiedades tienen un precio que, nos guste o no, es el que marca el mercado y no podemos modificarlo. Pero sí podemos optar por no vender en ese momento o poner la propiedad en alquiler; opciones que el agente inmobiliario deberá presentar y explicar al propietario.
- Entender el valor de la propiedad y analizar para qué se vende, y analizar si con este precio podemos cumplir los objetivos que nos habíamos estipulado con la venta.
- Publicar una propiedad fuera de valor para que no se venda y “quemarla” en el mercado. Si la propiedad no está en precio, no se va a vender. Puedes optar por ponerla a la venta, pero “quemarás” la vivienda ya que aparecerá entre tu público potencial y éste será consciente del tiempo que lleva a la venta y sin venderse.

No obstante, un ACM o una buena valoración de la vivienda no lo es todo. Es muy importante que para comercializar correctamente una propiedad bien valorada realicemos un serie de acciones posteriores como un buen plan de marketing y posicionamiento de la propiedad. Para ello, no lo dudes, y confía en los profesionales REMAX. ¡Ellos venderán tu casa al mejor precio y en el menor tiempo posible!