

La subida de tipos hunde un 22% las tasaciones hipotecarias

El importe medio de las viviendas valoradas aumentó en un 1,95%

elEconomista.es MADRID.

Las tasaciones hipotecarias de vivienda se desplomaron un 22,7% en el primer semestre del año y su importe global se redujo más de un 21% por el frenazo del mercado hipotecario tras las sucesivas subidas de tipos de interés, según datos de la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV) conocidos ayer.

Pese a estas caídas se ha incrementado en la primera mitad del año el importe medio de las viviendas valoradas, que ha subido un 1,95% hasta 233.500 euros, en línea con el encarecimiento de precios del mercado.

De hecho, el valor tasado crece de forma suave, pero sostenida desde 2014, lo que refleja, por una parte, el incremento de los precios y, por otra, los cambios en los inmuebles tasados, que van hacia viviendas más grandes o ubicadas en regiones o zonas de mayor valor.

El descenso de las tasaciones de vivienda con fines hipotecarios (unas 191.000), y que la AEV cifra en base a los datos de sus empresas asociadas, responde al cambio en la política de tipos del BCE para contener la inflación.

Este ha supuesto un encarecimiento de la financiación, lo que ha reducido significativamente la concesión de nuevas hipotecas y algo menos las compraventas ya que muchas se están pagando al contado.

Los proyectos de rehabilitación experimentaron hasta junio un des-

censo del número de tasaciones hipotecarias del 30,3% hasta las 426 intervenciones. Sin embargo, el importe tasado se elevó un 90,8% hasta los 3.700 millones de euros, en línea con el crecimiento del valor medio de los proyectos.

Por lo que respecta a las cifras de actividad en inmuebles en proyecto, el descenso de las tasaciones con finalidad hipotecaria fue del 26,5%, con un total de 3.941 proyectos valorados. En cambio, el importe global tasado aumentó un 28,5%.

En su conjunto, en el primer semestre se realizaron 536.000 tasaciones completas, un 7,2% menos que en el mismo periodo de 2022. El importe global de tasación disminuyó un 3,2% hasta 195.000 millones, lo que según la AEV está en línea con los datos del último lustro.

En cuanto al total de tasaciones hipotecarias, no sólo las de vivienda, estas experimentaron un descenso del 13% hasta las 314.000 en



Piso en venta. ALEX ZEA

términos de volumen en un contexto de encarecimiento de la financiación y del 7,9% en el importe global tasado respecto a 2022.

Con estas cifras, el porcentaje de tasaciones hipotecarias represen-

tó el 59% del total de las tasaciones realizadas, frente al peso del 63% del primer semestre de 2022.

Baleares, Madrid en caída

Los descensos de tasaciones fueron generalizados en el semestre, aunque algo más pronunciados en Baleares (18 % menos de actividad de tasación completa), Madrid (12,7%) y Extremadura (12,6%).

Las ciudades de Madrid y Barcelona acapararon unas 50.250 tasaciones, un 15,9 % menos que en el primer semestre del año anterior.

La compraventa de viviendas acumuló en el semestre un descenso del 4,5 %, según el INE, mientras que las hipotecas para vivienda se redujeron un 13,7 %.

Ralentización del mercado, sobre todo en el segmento hipotecario

Según la secretaria general de la AEV (que integra a 22 sociedades de tasación que efectúan alrededor del 86 % de las valoraciones en España), Paloma Arnaiz, los datos de actividad tasadora del primer semestre en las ciudades españolas reflejan la ralentización del mercado, de una forma más visible y acusada en el segmento hipotecario, ya que en conjunto, las transacciones no descienden de manera tan abrupta, evidenciando una mayor proporción de compras sin apoyo financiero.