

La tasación de casas se dispara en el verano más activo desde 2007

—P23

Mercado inmobiliario

Las tasaciones de vivienda se disparan en el verano de más actividad desde 2007

El tercer trimestre cierra con 147.000 valoraciones, un alza del 40%

Se reactivan las del confinamiento y la banca impulsa más refinanciaciones

PABLO SEMPERE
MADRID

El tercer trimestre del año, un periodo tradicionalmente árido para la tasación de vivienda por coincidir con las vacaciones de verano, ha cerrado en 2020 con un alza de casi el 40% trimestral en el número de valoraciones realizadas en España, al pasar de las casi 105.000 anotadas entre abril y junio, un periodo marcado por la crisis sanitaria, a las cerca de 147.000 registradas entre julio y septiembre. Según la serie histórica actualizada la semana pasada por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma), habría que remontarse al año 2007, en el preludio de la crisis financiera, para encontrar un tercer trimestre con mejores cifras (casi 177.000 en este caso).

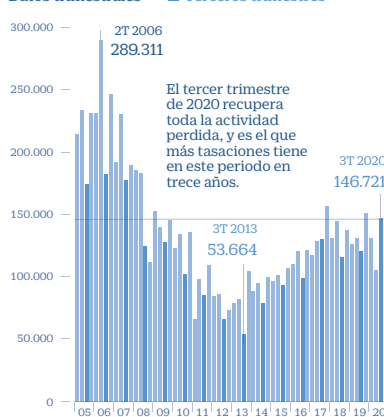
Este periodo, posterior a la desescalada y a la apertura gradual de la actividad, ha logrado también recuperar los números que el primer y gran confinamiento dejaron en barbecho. De esta forma, sumando los primeros tres trimestres del año, el número de tasaciones supera en 2020 las 382.000, por encima incluso de las casi 377.000 registradas en el mismo periodo del ejercicio anterior. Se recupera, de esta forma, la estela de los últimos años, con 390.000 en 2018 y 375.000 en 2017.

"Lo que percibimos es que se ha producido un efecto arrastre del segundo al tercer trimestre", explica el consejero delegado de Sociedad de Tasación, Juan Fernández-Aceytuno. "Son operaciones que estaban apalabradas o en trámite de producirse antes del periodo de confinamiento y que se han ido escriturando y desarrollando en los trimestres posteriores, a medida que se recuperaba la actividad". También lo perciben así des-

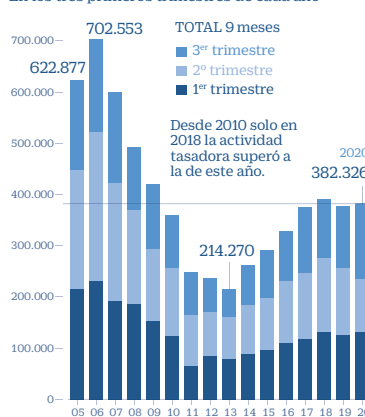
Evolución de la actividad tasadora en España

Número de tasaciones*

Datos trimestrales ■ Terceros trimestres



En los tres primeros trimestres de cada año



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma). (* No se incluyen las tasaciones de viviendas en proyecto, en construcción, edificios completos...

de Tinsa: "La principal causa es la puesta en marcha de operaciones acumuladas durante los meses en los que estuvo vigente el confinamiento", señalan desde la tasadora.

La gran lectura que deja el rebote, sin embargo, es que parece confirmarse que el mercado residencial, aun habiendo sufrido el golpe de la pandemia, "no es uno de los sectores más afectados, y se recupera con cierta rapidez", confirma la secretaria general de la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV), Paloma Arnaiz. Algo que corrobora el propio Fernández-Aceytuno al recordar que "en los últimos cinco meses cerrados", con los datos de noviembre casi disponibles, "estamos en prácticamente las mismas cifras que el año anterior", por lo que todo lleva a pensar que la actividad seguirá por el mismo cauce entre octubre y diciembre y que 2020 dejará cifras muy parecidas a las del pasado año.

A la recuperación del estancamiento que produjo el confinamiento, añaden

desde Tinsa, también se le ha sumado la activación de demanda de reposición en busca de vivienda con unas características más adecuadas para la situación pandémica, "con más espacio, terrazas, zonas verdes...", y el hecho de que los bancos han estado muy activos en operaciones de refinanciación en este periodo, "un factor que no se puede pasar por alto".

Desde Sociedad de Tasación sostienen que hay

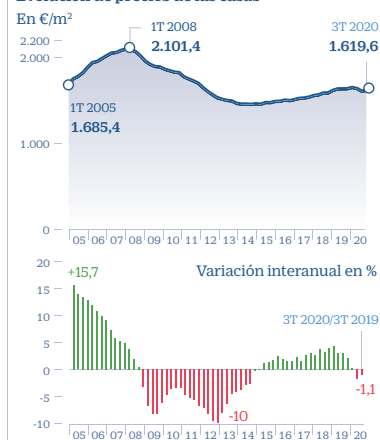
Las tasadoras prevén que 2020 cierre con cifras similares a las de los años anteriores

El metro cuadrado repunta a 1.620 euros en el trimestre, pero aún cae en el año

mucho cambio de vivienda en busca de nuevas preferencias, como más espacio o zonas verdes, mucha firma por parte de padres que compran para sus hijos y mucho perfil inversor en busca de valor refugio. Quizá lo que más falta son las operaciones destinadas a la primera vivienda por parte de los mismos residentes, debido a la pérdida de ingresos y a la inseguridad y falta de estabilidad.

En paralelo, los precios de los inmuebles tasados se han recuperado al pasar de los 1.610 euros por metro cuadrado del segundo trimestre del año a los 1.619,6 euros registrados entre julio y septiembre, cifras algo más cercanas a los números que se veían viendo antes de que estallase la pandemia. Aumentan su valor tanto los inmuebles con más de cinco años de antigüedad, que pasan de los 1.601,1 euros a los 1.610,7, como los más nuevos, que pasan de los 1.894,4 a los 1.899,4 euros. En esta línea, explican los expertos, aunque algo por debajo, los precios se han recuperado

Evolución de precios de las casas



BELÉN TRINCADO / CINCO DÍAS

El mayor retroceso de precios desde 2014

► **En el año 2020.** Aunque el precio por metro cuadrado se ha recuperado levemente entre julio y septiembre de 2020, según los datos del Mitma, en términos anuales la pandemia sigue causando estragos en la tasación. Así, tanto el segundo como el tercer trimestre, las variaciones interanuales se siguen viendo en negativo, con caídas del 1,7% en el segundo y del 1,1% en el tercero. Son los primeros descensos desde mediados de 2014. Con todo, recuerdan los expertos, la situación no es comparable a la de la crisis financiera de 2008, ya que en aquellos años los retrocesos llegaron a marcar hundimientos cercanos al 10%.