

Actividad de las Sociedades de Tasación

1S - 2021

Tasaciones de vivienda con finalidad hipotecaria



El número de tasaciones hipotecarias de vivienda realizadas durante el primer semestre del año crece por encima del 50%.

Las tasaciones hipotecarias de vivienda gestionadas durante el primer semestre del año han aumentado un +57,3% en número y un +63,2% en importe tasado respecto al mismo período del año anterior.

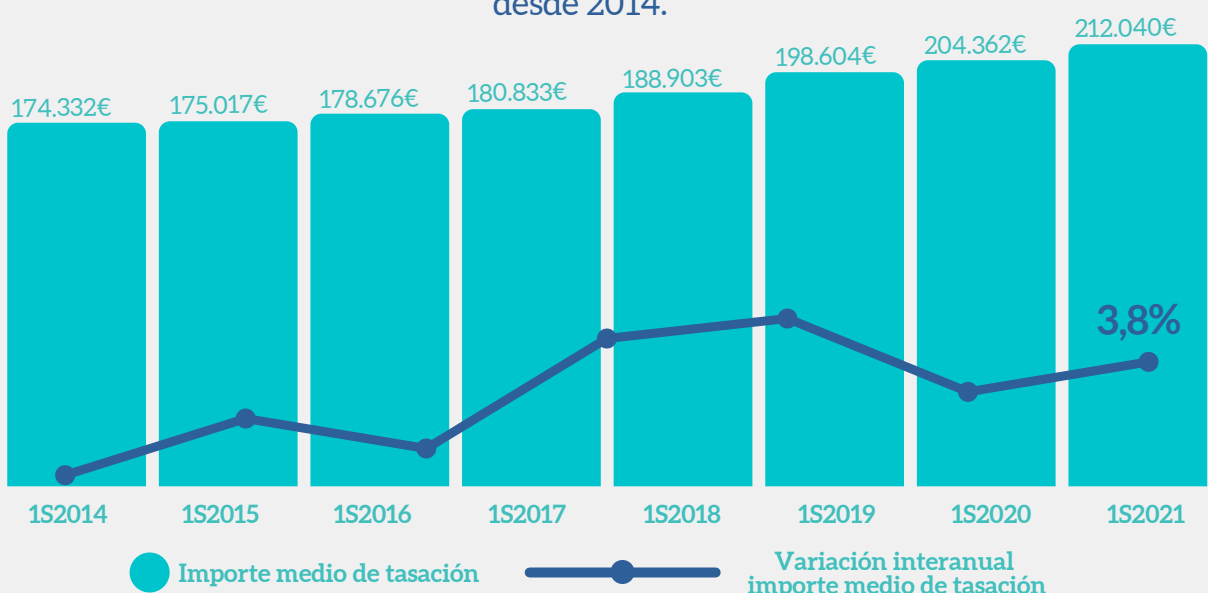


Esta ratio de actividad está situado por encima de las cifras alcanzadas en 2018, lo que significa que en 2021 hemos alcanzado un nuevo máximo desde que se comenzó a elaborar esta estadística en 2014.

“ Aunque sabemos que una parte de este pico de actividad responde a la canalización de la demanda embalsada durante los meses de confinamiento del año 2020, sin duda se trata de una noticia que refleja el buen dinamismo del sector inmobiliario en su conjunto. ”

Paloma Arnaiz, Secretaria General

El importe promedio de las viviendas valoradas para solicitar un préstamo hipotecario ha aumentado un 3,8%, alcanzando la vivienda un valor tasado promedio de 212.000€, ratio que viene creciendo de forma suave pero sostenida desde 2014.



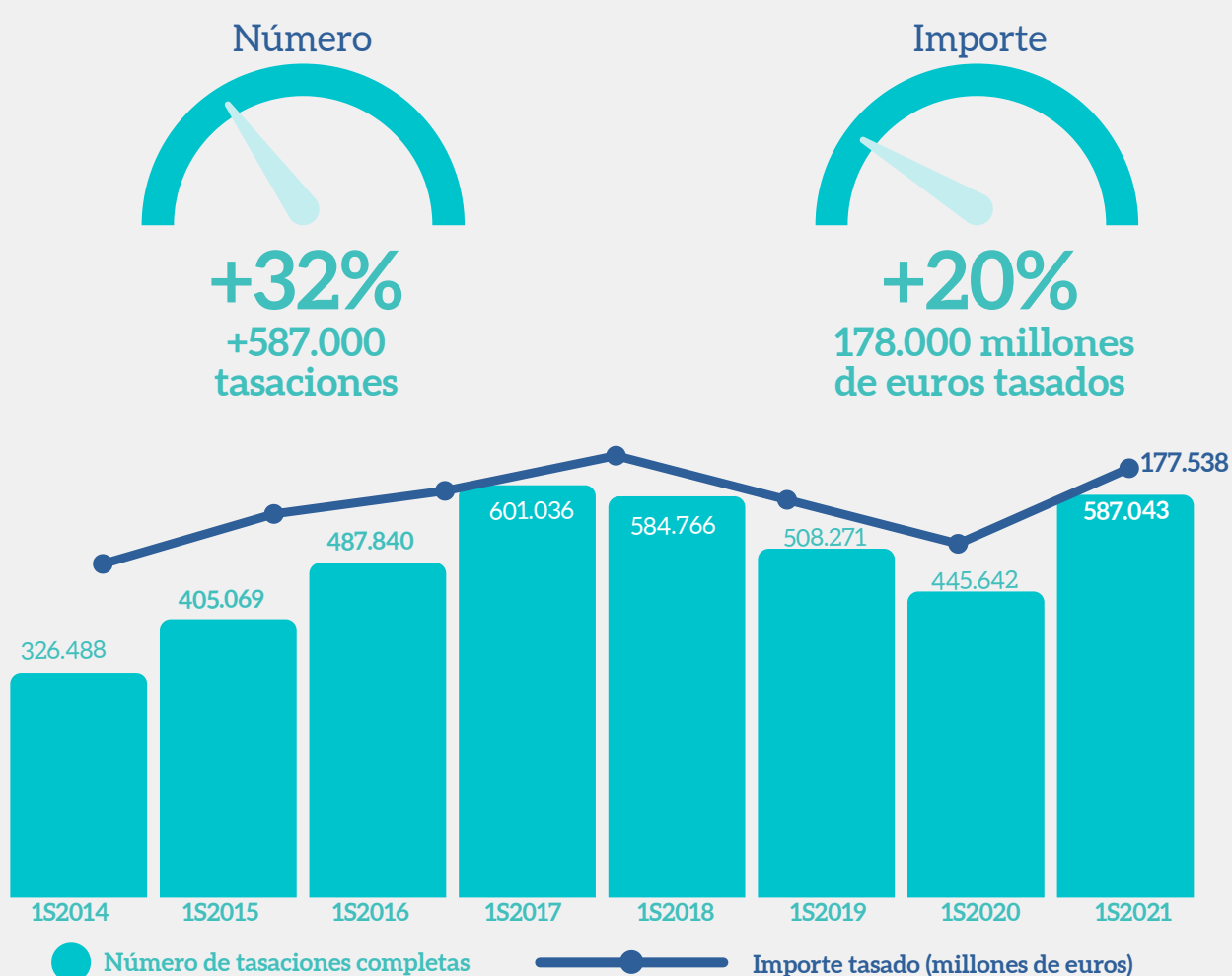
Estos datos pueden reflejar, en parte, un ligero incremento de los precios del mercado y, en otra buena parte, un cambio en la composición de la mezcla de inmuebles tasados, que iría variando hacia viviendas de mayor valor medio por ser más grandes, estar ubicadas en regiones o zonas de mayor valor o por otros factores relacionados con las preferencias y capacidad adquisitiva de la demanda.

Tasaciones Completas: Todos los usos y finalidades



Recuperación en forma de “V” de la actividad de tasación, que alcanza un escenario similar al de 2018.

Entre enero y junio de 2021 se han realizado unas 587.000 tasaciones completas (+31,8% de evolución interanual en volumen tasado y +20% en importe global de tasación), cifra que supera ampliamente a las 445.000 de la primera mitad del año pasado, pero también a la cifra de actividad de 2019 (508.000).



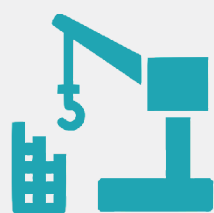
Tasaciones Completas con finalidad hipotecaria

El segmento hipotecario (considerando, además de las viviendas, los inmuebles de otros usos, como son oficinas, locales o naves industriales) ha experimentado un crecimiento todavía mayor, +60% en volumen y +35,6% en importe total tasado respecto de 2020, hasta un total de unas 348.000 tasaciones hipotecarias, volumen muy similar al de 2018 y un 17,6% superior al de 2019.



Tasaciones Completas con finalidad contable

Se han realizado un 1% más de valoraciones con finalidades contables destinadas al seguimiento del valor de las carteras de las entidades financieras respecto del primer semestre de 2020, hasta las casi 189.000 tasaciones, un segmento de la actividad que, por sus características (la mayoría de inmuebles únicamente se inspeccionan exteriormente), no se vio afectado por el mismo parón de actividad que el hipotecario.



Las actividad tasadora en inmuebles en proyecto también reflejan un importante incremento de la actividad de promoción.

En los primeros seis meses de este 2021 se han realizado más de 5.500 tasaciones de promociones en proyecto con finalidad hipotecaria, lo que representa un 87,4% más que en el mismo semestre del año pasado. Asimismo, el importe global de tasación ha experimentado un crecimiento interanual del +62,8%. También, en la tónica de subida, se encuentran los proyectos de rehabilitación, que crecen en torno al 19% tanto en volumen como en importe global de tasación.



Madrid, Cataluña, C. Valenciana y Andalucía continúan agrupando el 64% de los activos tasados.

La situación por regiones de los inmuebles tasados durante el primer semestre del año es similar a la de periodos anteriores: Madrid, Cataluña, C. Valenciana y Andalucía continúan agrupando, de forma consistente, en torno al 64% de los activos tasados. El peso de las ciudades de Madrid y Barcelona ha crecido ligeramente, desde el 8% del año pasado al 9,3%, actual. Asimismo, se aprecia un crecimiento del peso de los municipios de más de 500.000 habitantes, que agrupan cerca del 6,3% de las tasaciones realizadas, mientras que en 2020 suponían en torno al 5,4%.



Según Paloma Arnaiz, Secretaria General de la AEV, las cifras de actividad de este primer semestre constatan la recuperación del mercado inmobiliario tras un año de incertidumbres, si bien es importante recordar que las elevadas tasas de crecimiento que estamos observando provienen de compararnos contra un año, el 2020, en el que vivimos una ‘anomalía estadística’, por lo que resulta más acertado contrastar la situación actual con la de los años 2019 o 2018 para tener una idea más realista de los ritmos de crecimiento.

