

EL BANCO DE ESPAÑA VIGILA DE CERCA A LAS TASADORAS

Al comprar casa, qué es mejor, ¿una tasación superior o inferior al precio de venta?

Las tasaciones de las viviendas se encuentran en la actualidad, de media, un 10% por encima del precio real de venta, lo que ha provocado un mayor control del Banco de España



Foto: iStock.



E. SANZ  

TAGS

TASACIÓN – VIVIENDA – ALFA INMOBILIARIA – BANCO DE ESPAÑA – IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES (ITP) – IMPUESTOS – MERCADO INMOBILIARIO – BURBUJA INMOBILIARIA – AGENCIAS INMOBILIARIAS – CRISIS

TIEMPO DE LECTURA 7 min

18/02/2019 20:07 - ACTUALIZADO: 19/02/2019 00:24

Las **tasaciones** de las viviendas, necesarias para poder **conseguir una hipoteca** cuando se necesita financiación, se encuentran, de media, un **10% por encima del precio real de venta**, motivo por el cual el Banco de España sigue muy de cerca la actividad de las tasadoras. Y es que, aunque respecto a la época del **'boom'** la brecha entre los **precios de tasación** y los que se pagan de forma efectiva en la transmisión se ha reducido significativamente, el organismo supervisor no quiere que la banca vuelva a caer en los errores del pasado, con importantes consecuencias tanto para las propias entidades financieras como para los **hipotecados**.

Según Alfa Inmobiliaria, el **valor de tasación y precio real de la vivienda** solamente coinciden en un 20% de los casos, y alerta de los problemas a los que se puede enfrentar el comprador de una vivienda tanto si la

tasación está por encima del precio de compra como si está por debajo.

En primer lugar, la tasación es indispensable poder **conseguir una hipoteca**. Se trata de un certificado que exigen las entidades financieras para conceder un crédito hipotecario y su finalidad es valorar el precio real de la vivienda así como garantizar que las condiciones de venta se ajustan a la realidad del inmueble. La **tasación tiene un coste** que debe asumir el cliente, tiene una vigencia de seis meses y se puede solicitar a cualquier sociedad de tasación supervisada por el Banco de España. Es decir, el banco no puede imponer la tasadora.

Por encima del precio de venta

En un mercado alcista de los precios, como el actual, las tasaciones suelen ser más elevadas que el precio de mercado. "Se adelantan a los precios de compra a corto plazo. Son un indicador adelantado de la evolución del precio de la vivienda y, puesto que su validez máxima es de seis meses, la futura subida de la vivienda tiende a corregir esa brecha entre el precio de venta y el de tasación", señalaba recientemente Santiago Cruz, consejero delegado de Ibercredit y experto colaborador en Futurfinances.com. Este experto recuerda, por ejemplo, cómo "entre 2009 y 2012, las tasaciones se situaban por debajo del precio de compra, adelantándose a lo que estaba por venir en el mercado residencial".

En la actualidad, no es extraño, por tanto y según esta tesis, que algunas tasaciones se sitúen por encima del precio de venta. Especialmente en aquellos mercados donde las perspectivas de aumentos de precios son mayores, como Madrid, Barcelona o las islas. Pero ¿qué pasa cuando la **tasación está por encima del precio de venta**?

"Esta es la situación **aparentemente ideal para el comprador** e incluso para los bancos", asegura Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria. La principal ventaja para el **comprador es que le permite financiar mayor** parte del precio que ha pagado por la vivienda, ya que el importe de los préstamos se fija generalmente en función del valor de la tasación, y no de la compraventa, con lo que el 'loan to value' real aumenta.

Para la entidad financiera, la gran ventaja es que se asegura unos **beneficios estables por su inversión** durante los años que dure el préstamo, así como los aportados por la venta cruzada por la contratación de seguros del hogar, seguros de vida, etcétera, ya que en plena guerra por captar clientes, el banco no solo capta un hipotecado sino un cliente para muchos otros productos financieros.

Una tasación elevada permite al comprador financiar mayor parte del precio que ha pagado por la vivienda y necesita, por tanto, menos ahorros

Es decir, a aquellas **familias sin ahorros suficientes** para afrontar el 20% de la compra y el 10% de gastos, una **tasación algo superior al precio de venta** les beneficia, ya que, de lo contrario, no podrían comprar. Pero, cuidado, una **tasación elevada** también puede cerrar las puertas a una **futura hipoteca**, ya que los bancos que quieran **titularizar esas hipotecas** —es decir, vendérselas en paquetes a terceros—

alterarte

pagar de más en tu seguro de coche

MUTUAMADRILEÑA

VIVIENDA



18.02.2019

Haya pone a la venta 188m en créditos con colateral inmobiliario de Sareb

EC



17.02.2019

¿Comprar o alquilar? Depende de dónde vivas y estos gráficos te sacarán de dudas

E. SANZ

VER MÁS NOTICIAS

Meloneras, el destino más exclusivo de Gran Canaria

AD
Visitar Web



LO MÁS LEÍDO

VIVIENDA

EL CONFIDENCIAL

1 Al comprar casa, qué es mejor, ¿una tasación superior o inferior al precio de venta?



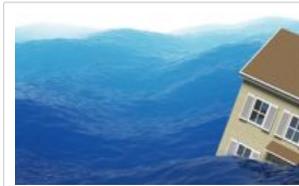
2 Haya pone a la venta 188m en créditos con colateral inmobiliario de Sareb



3 ¿Comprar o alquilar? Depende de dónde

necesitan que el préstamo no supere el 80% del valor de tasación del inmueble.

Jesús Duque, no obstante, considera que lo más aconsejable es que el futuro hipotecado aporte algo de ahorros. "Una tasación afecta a la operación durante muchos años, y la situación ideal es que el comprador cuente con, al menos, el 20% del precio total de la adquisición (precio de venta más los gastos añadidos obligatorios, como los honorarios notariales, la inscripción en el Registro de la Propiedad, el IVA en el caso de una vivienda de primera mano, el impuesto de actos jurídicos y, sobre todo, el impuesto sobre las transmisiones patrimoniales (ITP)".



De las hipotecas 'subprime' a las 'underwater' o cuando tu piso vale menos de lo que debes al banco

E. SANZ

Hipotecas subprime, prima de riesgo, credit default swaps (CDS)... La crisis financiera que ya se prolonga cuatro años está dejando tras de sí y

Opinión que comparte Pau A. Monserrat, profesor asociado de economía financiera en la Universidad de las Islas Baleares (UIB) e impulsor de enfintech.com. "Pretender que los hipotecados aporten ahorros para cubrir los gastos y el 20% del precio de compraventa es, simplemente, quimérico. Los bancos necesitan poder **financiar el 100% de compraventa a sus clientes**, como mínimo. En lugar de mentirse a sí mismos y al sistema con limitaciones teóricas del 80% de tasación, lo que deberían hacer es aumentar este porcentaje, pero con tasaciones ajustadas al valor real de los inmuebles. La prudencia crediticia no pasa por dejar menos del 80% del valor de tasación, sino por instrumentar verdaderos sistemas de análisis de riesgos que evalúen los riesgos reales de las familias y empresas que financian".

Por otro lado, hay que recordar los peligros que puede acarrear la financiación al 100%. Con una hipoteca que cubra prácticamente todo el precio de compra, ante una caída de precios, si el hipotecado tiene que vender su casa, podría no conseguir el dinero suficiente para cancelar toda la deuda, tal y como les ha sucedido a miles de familias tras el estallido de la crisis. El llamado fenómeno de las 'hipotecas underwater' o cuando tu piso vale menos de lo que debes al banco.

Por debajo del precio de venta

¿Y si valoran la **vivienda por debajo del precio de venta**? Si la tasación **valora la vivienda por debajo del precio pactado** en el contrato de arras también puede suponer un problema para el comprador, ya que el banco le prestará menos dinero (hasta un 80% de la tasación), por lo que es necesario que este cuente con más ahorros. Es decir, podría no conseguir financiación y perder dicha señal.

"Cuando el comprador cuenta con unos **ahorros muy al límite** para abordar la operación, nuestra recomendación es que añada al **contrato de arras o señal** una cláusula que indique que recuperará su dinero si no puede abordar la operación porque la tasación ha sido significativamente más baja de lo previsto", añade Duque, al tiempo que recuerda los problemas fiscales que puede acarrear la **compra de una vivienda por debajo de su valor fiscal**.

vivas y estos gráficos te sacarán de dudas



4 Heredé hace 30 años pero no escrituré a mi nombre. ¿prescribe la plusvalía?

5 El palacete en el que vivió Valle-Inclán se convierte en pisos de lujo



INSTRUMENTO		ÚLTIMAS 24 H
	BTC Bitcoin	3934.72 87.42 (2.27%)
	ETHEREUM Ethereum	147.7376 7.7709 (5.55%)
	NEO NEO	9.18 0.29 (3.26%)
	XLM Stellar	0.0851 0.0037 (4.55%)
	LTC Litecoin	48.36 1.77 (3.8%)
	XRP Ripple	0.3252 0.0097 (3.07%)

El 76% de las cuentas de inversores minoristas pierde dinero al invertir en CFD con este proveedor. Debe considerarse si puede permitirse asumir el alto riesgo de perder su dinero. Producto de inversión altamente volátil no regulado. No existe protección para los inversores de la UE. El desempeño pasado no es un indicador de los resultados futuros.

"Si bien el **precio de una vivienda** debe ser fijado libremente por el propietario, pues así lo establece el principio de autonomía de la voluntad que rige nuestro ordenamiento jurídico en lo que respecta a los contratos privados, el precio de la vivienda no puede ser inferior a su valor fiscal. En esos casos, las consecuencias para el comprador pueden suponer una penalización a la hora de liquidar el impuesto de transmisiones patrimoniales", añade Duque.

¿Qué podemos hacer en estos casos? Este experto señala que existe la posibilidad de pedir una **revisión de la tasación** o contratar una nueva valoración, si bien algunas entidades rechazan cualquier operación una vez que ya se ha realizado una tasación.

"En cualquier caso, antes de abordar una inversión de este calibre, el futuro comprador debe asegurarse el asesoramiento de un agente inmobiliario experto que pueda ayudarle a recorrer con éxito el proceso de la compra de una vivienda", concluye. Y, para ello, se emplea el criterio de un técnico especializado e independiente. Este estudio coteja que los datos de la escritura coincidan con las características de la vivienda, y valora el precio de la propiedad en función de su tamaño, localización, antigüedad, calidad de los materiales, eficiencia energética, etcétera".

Publicidad:

[¿Dónde invertir en vivienda en 2019?](#)

EL REDACTOR RECOMIENDA



2 COMENTARIOS

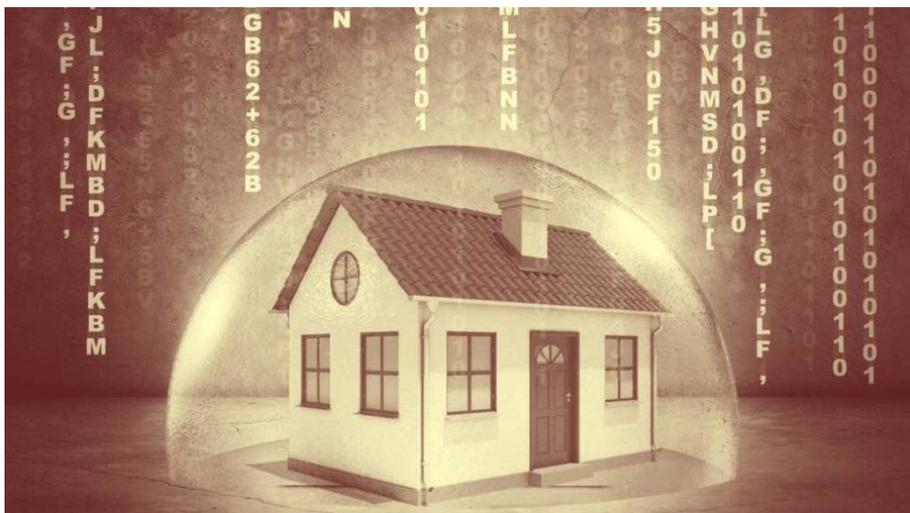
POR FECHA

MEJOR VALORADOS

EL BANCO DE ESPAÑA VIGILA DE CERCA A LAS TASADORAS

Al comprar casa, qué es mejor, ¿una tasación superior o inferior al precio de venta?

Las tasaciones de las viviendas se encuentran en la actualidad, de media, un 10% por encima del precio real de venta, lo que ha provocado un mayor control del Banco de España



Al comprar casa, qué es mejor, ¿una tasación superior o inferior al precio de venta? (Foto: iStock)



E. SANZ

TAGS

TASACIÓN – VIVIENDA – ALFA INMOBILIARIA – BANCO DE ESPAÑA – IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES (ITP) – IMPUESTOS – MERCADO INMOBILIARIO – BURBUJA INMOBILIARIA – AGENCIAS INMOBILIARIAS – CRISIS

TIEMPO DE LECTURA 7 min

18/02/2019 20:07

Las **tasaciones** de las viviendas, necesarias para poder **conseguir una hipoteca** cuando se necesita financiación, se encuentran, de media, un **10% por encima del precio real de venta**, motivo por el cual el Banco de España sigue muy de cerca la actividad de las tasadoras. Y es que, aunque respecto a la época del **boom**, la brecha entre los **precios de tasación** y los que se pagan de forma efectiva en la transmisión se ha reducido significativamente, el organismo supervisor no quiere que la banca vuelva a caer en los errores del pasado con importantes consecuencias tanto para las propias entidades financieras como para los **hipotecados**.

Según Alfa Inmobiliaria, el **valor de tasación y precio real de la vivienda** solamente coinciden en un 20% de los casos y alerta de los problemas a los que se puede enfrentar el comprador de una vivienda tanto si la



El arte emergente se inspira en la Alhambra en 2019

OFRECIDO POR [CERVEZAS ALHAMBRA](#)

VIVIENDA



18.02.2019

Haya pone a la venta 188m en créditos con colateral inmobiliario de Sareb [EC](#)

tasación está por encima del precio de compra como si está por debajo.

En primer lugar, la tasación es indispensable poder **conseguir una hipoteca**. Se trata de un certificado que exigen las entidades financieras para conceder un crédito hipotecario y su finalidad es valorar el precio real de la vivienda así como garantizar que las condiciones de venta se ajustan a la realidad del inmueble. La **tasación tiene un coste** que debe asumir el cliente, tiene una vigencia de seis meses y se puede solicitar a cualquier sociedad de tasación supervisada por el Banco de España. Es decir, el banco no puede imponer la tasadora.

Por encima del precio de venta

En un mercado alcista de los precios, como el actual, las tasaciones suelen ser más elevadas que el precio de mercado. "Se adelantan a los precios de compra a corto plazo. Son un indicador adelantado de la evolución del precio de la vivienda y, puesto que su validez máxima es de seis meses, la futura subida de la vivienda tiende a corregir esa brecha entre el precio de venta y el de tasación", señalaba recientemente Santiago Cruz, consejero delegado de Ibercredit y experto colaborador en Futurfinances.com. Este experto recuerda, por ejemplo, cómo "entre 2009 y 2012, las tasaciones se situaban por debajo del precio de compra, adelantándose a lo que estaba por venir en el mercado residencial".

En la actualidad, no es extraño, por tanto y según esta tesis, que algunas tasaciones se sitúen por encima del precio de venta. Especialmente en aquellos mercados donde las perspectivas de aumentos de precios son mayores como Madrid, Barcelona o las islas. Pero, ¿qué pasa cuando la **tasación está por encima del precio de venta**?

"Esta es la situación **aparentemente ideal para el comprador** e incluso para los bancos", asegura Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria. La principal ventaja para el **comprador es que le permite financiar mayor parte del precio** que ha pagado por la vivienda, ya que el importe de los préstamos se fija generalmente en función del valor de la tasación, y no de la compraventa, con lo que el 'loan to value' real aumenta.

Para la entidad financiera, la gran ventaja es que se asegura unos **beneficios estables por su inversión** durante los años que dure el préstamo, así como los aportados por la venta cruzada por la contratación de seguros del hogar, seguros de vida, etc ya que en plena guerra por captar clientes, el banco no solo capta un hipotecado, sino un cliente para muchos otros productos financieros.

Una tasación elevada permite al comprador financiar mayor parte del precio que ha pagado por la vivienda y necesita, por tanto, menos ahorros

Es decir, para aquellas **familias sin ahorros suficientes** para afrontar el 20% de la compra y el 10% de gastos, una **tasación algo superior al precio de venta** le beneficia ya que, de lo contrario, no podría comprar. Pero cuidado, una **tasación elevada** también puede cerrar las puertas a una **futura hipoteca** ya que los bancos que quieren **titularizar esas**



17.02.2019

¿Comprar o alquilar? Depende de dónde vivas y estos gráficos te sacarán de dudas

E. SANZ

VER MÁS NOTICIAS

El arte emergente se inspira en la Alhambra en 2019

Ofrecido por Cervezas



LO MÁS LEÍDO

VIVIENDA

EL CONFIDENCIAL

1 Haya pone a la venta 188m en créditos con colateral inmobiliario de Sareb



2 Al comprar casa, qué es mejor, ¿una tasación superior o inferior al precio de venta?



3 ¿Comprar o alquilar? Depende de dónde vivas y estos gráficos te sacarán de dudas



4 Heredé hace 30 años pero no escrituré a mi nombre, ¿prescribe la plusvalía?



5 El palacete en el que vivió Valle-Inclán se convierte en pisos de lujo



Invierte en calidad de vida

Gestionando bien tu dinero, tus sueños son posibles

¿Te ayudamos?

FINECT

hipotecas —es decir, vendérselas en paquetes a terceros—, necesitan que el préstamo no supere el 80% del valor de tasación del inmueble.

Jesús Duque, no obstante, considera que lo más aconsejable es que el futuro hipotecado aporte algo de ahorros. "Una tasación afecta a la operación durante muchos años, y la situación ideal es que el comprador cuente con, al menos, el 20% del precio total de la adquisición (precio de venta más los gastos añadidos obligatorios como los honorarios notariales, la inscripción en el Registro de la Propiedad, el IVA en el caso de una vivienda de primera mano, el impuesto de actos jurídicos y, sobre todo, el Impuesto sobre las Transmisiones Patrimoniales (ITP)".



De las hipotecas 'subprime' a las 'underwater' o cuando tu piso vale menos de lo que debes al banco

E. SANZ

Hipotecas subprime, prima de riesgo, credit default swaps (CDS)... La crisis financiera que ya se prolonga cuatro años está dejando tras de sí y

Opinión que comparte. Pau A. Monserrat, profesor asociado de economía financiera en la Universidad de las Islas Baleares (UIB) e impulsor de enfintech.com. "Pretender que los hipotecados aporten ahorros para cubrir los gastos y el 20% del precio de compraventa es, simplemente, quimérico. Los bancos necesitan poder **financiar el 100% de compraventa a sus clientes**, como mínimo. En lugar de mentirse a sí mismos y al sistema con limitaciones teóricas del 80% de tasación, lo que deberían hacer es aumentar este porcentaje, pero con tasaciones ajustadas al valor real de los inmuebles. La prudencia crediticia no pasa por dejar menos del 80% del valor de tasación, sino por instrumentar verdaderos sistemas de análisis de riesgos que evalúen los riesgos reales de las familias y empresas que financian".

Por otro lado, hay que recordar los peligros que puede acarrear la financiación al 100%. En caso de **descenso de los precios de la vivienda** podría vender y conseguir el dinero suficiente para poder cancelar la deuda. Con una hipoteca que cubra prácticamente todo el precio de compra, ante una caída de precios, si el hipotecado tiene que vender su casa, podría no conseguir el dinero suficiente para cancelar toda la deuda, tal y como le ha sucedido a miles de familias tras el estallido de la crisis. El llamado fenómeno de las 'hipotecas underwater' o cuando tu piso vale menos de lo que debes al banco.

Por debajo del precio de venta

¿Y si valoran la **vivienda por debajo del precio de venta**? Si la tasación **valora la vivienda por debajo del precio pactado** en el contrato de arras también puede suponer un problema para el comprador ya que el banco le prestará menos dinero (hasta un 80% de la tasación) por lo que es necesario que este cuente con más ahorros. Es decir, podría no conseguir financiación y perder dicha señal.

"Cuando el comprador cuenta con unos **ahorros muy al límite** para abordar la operación nuestra recomendación es que añada al **contrato de arras o señal**, una cláusula que indique que recuperará su dinero si no puede abordar la operación porque la tasación ha sido significativamente más baja de lo previsto", añade Duque al tiempo que

recuerda los problemas fiscales que puede acarrear la **compra de una vivienda por debajo de su valor fiscal**.

"Si bien el **precio de una vivienda** debe ser fijado libremente por el propietario, pues así lo establece el principio de autonomía de la voluntad que rige nuestro ordenamiento jurídico en lo que respecta a los contratos privados, el precio de la vivienda no puede ser inferior a su valor fiscal. En esos casos, las consecuencias para el comprador pueden suponer una penalización a la hora de liquidar el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP), añade Duque.

¿Qué podemos hacer en estos casos? Este experto señala que existe la posibilidad de pedir una **revisión de la tasación** o contratar una nueva valoración, si bien, algunas entidades rechazan cualquier operación una vez que ya se ha realizado una tasación.

"En cualquier caso, antes de abordar una inversión de este calibre, el futuro comprador debe asegurarse el asesoramiento de un agente inmobiliario experto que pueda ayudarle a recorrer con éxito el proceso de la compra de una vivienda", concluye. Y para ello, se emplea el criterio de un técnico especializado e independiente. Este estudio coteja que los datos de la escritura coincidan con las características de la vivienda, y valora el precio de la propiedad en función de su tamaño, localización, antigüedad, calidad de los materiales, eficiencia energética, etc".

Publicidad:
[¿Dónde invertir en vivienda en 2019?](#)

EL REDACTOR RECOMIENDA



Escribe un comentario...

RECUERDA LAS NORMAS DE LA COMUNIDAD

ENVIAR

MARTIN LINDSTROM
MARCAS

MARTHA ROGERS
CLIENTES

NEIL RACKHAM
VENTAS

MOHANBIR SAWHNEY
INNOVACIÓN

ROBBIE KELLMAN BAXTER
NEW MARKETING

World Marketing & Sales Forum | BCN

18 - 19
JUNIO 2019
BARCELONA

Reinventar el marketing en un nuevo mundo digital

0 COMENTARIOS