

Así se determina el valor de una casa

► La ubicación marca diferencias, pero hay muchos otros factores que son importantes

CARLOS MANSO CHICOTE MADRID

Solo el pasado mes de noviembre se firmaron en España 24.882 hipotecas sobre viviendas, un 3,7% menos en términos interanuales, según el Instituto Nacional de Estadística (INE). De todas ellas, el 36,5% fueron a interés fijo por un importe medio de 122.703 euros, un 10,7% más que hace año. El capital total prestado por las entidades financieras alcanzó los 3.053,08 millones de euros. En todas ellas, un paso previo a la concesión del préstamo fue la realización de una tasación sobre el inmueble (normalmente una vivienda) objeto del préstamo, por parte de una tasadora contratada por la entidad financiera y supervisada por el Banco de España.

En este sentido, José Merino, asesor jurídico del Colegio Oficial de Administradores de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid (Coapi), recuerda que hay tres tipos de tasaciones: las hipotecarias, las particulares y las judiciales. Todas ellas, recuerda, tienen por objetivo determinar «el precio del bien en valor de mercado». Según explica César Escobar, director de Visado de Valoraciones de Tinsa, la tasación es lo que «pagaría un particular por un inmueble» y advierte que, en el caso de las empresas de valoración inmobiliaria,

A tener en cuenta

Ubicación
Los expertos creen que hay barrios mejores o peores, y que vivir en una calle principal o secundaria influye en muchos aspectos, por ejemplo en la luminosidad del piso

Equipamiento
Especial mención a las infraestructuras (comercios, escuelas, ...). «Se valoran especialmente las dotaciones y servicios del entorno», apuntan los expertos.

Conservación
Las calidades, los acabados o si ha pasado la ITE influyen en la valoración, aunque las extravagancias no aseguran un tasado mejor. Por cierto, no se valora el mobiliario.

Distribución
Un piso de cien metros cuadrados con tres dormitorios valdrá más que otro igual de solo dos dormitorios. Y a medida que el piso gana altura, mayor es su valor

Transporte
En grandes ciudades como Madrid se valora mucho tener autobús o metro cercanos, apuntan los expertos, quienes lo ven como «un factor cada vez más determinante».

Servidumbres
En el valor de la tasación influye si el piso tiene inquilinos, está endeudado con la comunidad o pendiente de un embargo. Antes de comprar, pregunten.

mueble pueden acudir a los servicios de una tasadora, para utilizar sus informes «como arma negociadora». Unos servicios cuyos costes, admite el director del departamento de visado de valoraciones de Tinsa, «dependerían del valor de mercado». Por ejemplo, de si se tienen que realizar más o menos comprobaciones. En cifras, concluye este especialista, no menos de 300 euros. O bien, acudir a los servicios de mediación o al comité de deontología del Colegio Oficial de Administradores de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid (Coapi).

También existe la posibilidad de acudir a portales especializados que traducen a cifras el valor de nuestro piso. Entre ellas se encuentra «Precio-viviendas.com», que actualmente permite consultar el valor de los inmuebles de todos los municipios de más de 25.000 habitantes. «Valoramos los parques inmobiliarios residenciales completos usando el método comparativo y tomando como referencia los datos catastrales», comentan desde esta plataforma. Para ello, utilizan una herramienta denominada «TasaValua» cuya fiabilidad está garantizada por la Universidad Complutense. En este sentido, advierten que se trata de «tasaciones no oficiales».

Revalorizando mi piso

Pero, ¿qué criterios usa un tasador para estimar el valor real de una vivienda? Como explican tanto José Merino (Coapi) como César Escobar (Tinsa), el método más utilizado es el comparativo que consiste en cotejar el bien tasado con, al menos, otros seis cerca-

rios, hay «una validez de seis meses». Además, recuerda este técnico, que «una vivienda valdrá una cosa en 2016 y otra en 2018». Es decir, que estamos ante una foto fija. Al respecto, Merino advierte contra la tentación de tasar por encima del precio de mercado, ya que Hacienda podría tomar cartas en el asunto. Solo entre las viviendas de alto standing, estiman desde la inmobiliaria Barnes Spain,

el fenómeno de la sobretasación alcanzaría al 90% de la oferta, con precios inflados entre un 10% y un 30%. Por otro lado, Escobar recuerda que también los particulares interesados en vender o adquirir un in-

Las calles más revalorizadas en 2017

C/ Bravo Murillo	Chamberí	16,25%
C/ Lagasca	Salamanca	15,68%
C/ Nuñez de Balboa	Salamanca	14,23%
C/ Príncipe de Vergara	Chamartín	13,86%
C/ Velázquez	Chamartín	13,51%
Pº de la Habana	Salamanca	12,32%
C/ Alcalá	Chamartín	12,32%
Pº de la Castellana	Salamanca	11,39%
C/ Arturo Soria	Chamartín	10,28%
C/ Dr. Esquerdo	Ciudad Lineal	9,67%
	Retiro	9,36%

C/ Conde de Aranda (Salamanca)	6.784
COMPANIA DE ELECTRICIDAD	PRECIO 150 €
C/ Juan de Mena (Retiro)	6.697

Calles con el precio medio más alto de Madrid en el 2017
Precio medio de la vía: €/m²

AM	C/ Marqués del Duero (Salamanca)	7.589	C/ Salustiano Olózaga (Salamanca)	7.540	SUERTE	C/ Recoletos (Salamanca)	7.321	ESTACION DE GOYA	C/ Villalar (Salamanca)	7.127	CAJA DE COMUNIDAD	C/ Villanueva (Salamanca)	6.896	CAJA DE COMUNIDAD	C/ Valenzuela (Retiro)	6.893	SALIDA
----	----------------------------------	-------	-----------------------------------	-------	--------	--------------------------	-------	------------------	-------------------------	-------	-------------------	---------------------------	-------	-------------------	------------------------	-------	--------

Los precios: de Madrid, al cielo
El precio de la vivienda en Madrid capital subió un 9,84% en 2017 y el precio medio por metro cuadrado alcanzó los 2.876 euros, según los cálculos de preciosvivienda.com tras cruzar los datos de la valoración de las 1.495.255 viviendas

que forman parte del parque inmobiliario de la ciudad. El repunte ha sido generalizado, pero ha sido más acentuado en algunas zonas y calles «premium». Bravo Murillo, por ejemplo, fue la calle que mayor revalorización experimentó, un 16,25%, seguida de Lagasca (15,68%) y Nuñez de

Balboa (14,23%). Sin embargo, la vía con mayor valor de Madrid es Marqués del Duero, con un precio medio por metro cuadrado de 7.589 euros, seguida de Salustiano Olózaga (7.540), Recoletos (7.321), Villalar (7.127) y Villanueva (6.896), todas en el barrio de Salamanca.

Instantánea del momento
Las valoraciones de las empresas de tasación son una «foto fija» que tiene un validez de seis meses

Sobretasación
Según Barnes Spain, el 90% de las viviendas de lujo se sobervaloran entre un 10% y un 30%

nos de características similares -denominados «testigo»- para estimar el metro cuadrado unitario y aplicarlo a la vivienda tasada. Preguntados sobre qué criterios se usan para estimar el valor de una vivienda ambos expertos mencionan aspectos como la ubicación. «Básicamente se refiere a las infraestructuras y equipamientos como las zonas verdes», comenta Escobar, quien apunta que una casa con ascensor vale más. También destaca el transporte público: «En ciudades como Madrid va a ser fundamental en los próximos años», apunta el técnico de Tinsa. Otros aspectos que marcan diferencias son la altura u orientación del inmueble, ya que en opinión de los expertos consultados se valoran más las vistas y menos las viviendas que dan a patios interiores, por ejemplo. Además, se tiene en cuenta el estado de conservación del edificio (materiales de construcción, fachadas, acabados, etc...). «Evaluamos calidades estándar», comenta el experto de la empresa de valoración inmobiliaria avisando que las extravagancias no sirven para incrementar el precio.

Otro factor muy importante es la distribución de la vivienda. Así, «un piso de cien metros cuadrados con tres dormitorios valdrá más que otro igual de solo dos dormitorios», apunta Escobar. Además también hay que tener en cuenta la existencia o no de servidumbres o cargas. «No es lo mismo tasar una vivienda sin ellas, que con un embargo», comenta José Merino. Por su parte, el director de visado de valoraciones de Tinsa, concluye que «con carácter general lo que es importante en el centro de Madrid a lo mejor no lo es en lugares de playa o costas».

Otros tipos de tasación
Ambos expertos también explican que hay otros tres métodos para valorar un inmueble: el método residual (terrenos y edificios a rehabilitar), por el que se hace una estimación de los ingresos futuros y como si se tratara ya de una construcción terminada. Por su parte, el método de actualización de rentas o capitalización -locales o centros comerciales- estima a través de fórmulas matemáticas las rentas netas futuras que podría generar el inmueble. Con el método de reposición o coste se hacen números sobre cuánto supondría reemplazar el inmueble.