

Cuenta OPEN PLUS SEGURIDAD
 Más información en **902 365 366** [+info](#)
 *3,06% nominal actual. Liquidación mensual de intereses. No admite domiciliaciones.
openbank
 Banco del Grupo Santander

cuenta **NÓMINA**
[Ver más ventajas](#)

IBEX 35:
 Estás en: [Finanzas](#) > [Noticias](#) > [Vivienda](#) 15 de Octubre de 2009

CRISIS INMOBILIARIA
Las tasaciones no son de fiar

Muchas valoraciones toman como referencia precios obsoletos

21/06/2009 - 13:01 - CRISTINA VALLEJO

Vota 8 Votos Opina 5 Opiniones [Imprimir](#) [Enviar](#) [Rectificar](#)

La escasez en el número de operaciones de compraventa, el uso de precios de hace seis meses como punto de partida y, según algunos analistas, la presión de las entidades financieras provocan que las tasaciones de los inmuebles no sean una referencia fiable.



¡Cuidado con las tasaciones! No son de fiar.

Durante el «boom» inmobiliario, muchos expertos le echaron la culpa a sociedades de tasación de las fuertes revaloraciones que se experimentaban en los precios. A juicio de algunos expertos, las tasaciones estaban muy influidas por los bancos: éstas se hinchaban para que la financiación fuera mucho más flexible y abundante. **La valoración de los inmuebles fue uno de los ingredientes de la espiral alcista de los precios inmobiliarios.** ¿Pero qué ocurre en tiempos de crisis? Podría pensarse que, igual que las valoraciones exageran los movimientos al alza, podrían contribuir a la necesaria corrección del mercado inmobiliario. Pero algunos analistas se quejan de que no está siendo así. El experto independiente José Barta afirma de que, al igual que ha venido sucediendo en la última década, las casas de tasación están desarrollando una «tasación creativa», están valorando los inmuebles por encima del valor de mercado. Y la prueba es irrefutable: si no se están vendiendo los inmuebles que los bancos se están adjudicando, eso significa que las valoraciones son irreales. A juicio de José Barta, los tasadores les están haciendo un favor a los bancos y a las cajas de ahorros: si valoraran los inmuebles a precios reales de mercado, los balances de las entidades más «enladrilladas» se caerían.

Una valoración o una tasación es una fotografía sobre el valor de un inmueble en un momento determinado. Actualmente, ante un mercado con cambios rápidos y pocas transacciones, hay que ser especialmente prudentes a la hora de hacerlas

Noticias relacionadas
[¿Qué factores afectan a la tasación?](#)
[Tasar a la baja, último truco para ir no](#)

Sin embargo, otros expertos le echan la culpa al propio método de valoración. Tal y como apunta Carlos Ferrer-Bonsoms, director del departamento de suelo, urbanismo y residencial de Jones Lang LaSalle, **las tasaciones «dependen de las variables que se consideren a la hora de hacerlas, ya que en algunos casos se tiene en cuenta un potencial valor futuro del inmueble, con lo que, en este caso, hay tasaciones que están algo condicionadas a expectativas».** Eso, en lo que se refiere a las valoraciones realizadas en los años de bonanza del sector. Por eso, los descuentos que se están aplicando no son muy fiables, porque muchos de ellos se están aplicando sobre valoraciones hinchadas.

¿Y en las tasaciones que se están realizando ahora mismo? «Una valoración o una tasación es una fotografía sobre el valor de un inmueble en un momento determinado. Actualmente, ante un mercado con cambios rápidos y pocas transacciones, hay que ser especialmente prudentes a la hora de hacerlas», describe Carlos Ferrer-Bonsoms. De hecho, Luis Leirado, consejero delegado de Tinsa, la tasadora de las cajas de ahorros, reconoce que cada vez es más complicado tasar. Testigos obsoletos

Fernando Rodríguez de Acuña, director de análisis de la firma RR Acuña y Asociados, expone las limitaciones de la legislación: «No es que las sociedades de tasación estén haciendo mal su trabajo, ya que están reguladas por el Banco de España. No es que los bancos estén presionando para que las valoraciones sean más elevadas, ya que consideramos que las entidades están mirando con lupa el riesgo que asumen con los pisos que se adjudican. **El problema está en que la legislación permite utilizar testigos (inmuebles que se utilizan como referencia) durante un periodo de seis meses.** Hay algunos testigos obsoletos. En un mercado en el que los precios cambian cada quince días y siempre a la baja, ello puede implicar que haya algunos inmuebles cuyas valoraciones estén sobrevaloradas».

Sea por una cosa o por otra, lo cierto es que las valoraciones no son, a día de hoy, una referencia válida. No se fíe de ellas. Sólo hay una cosa fiable en estos momentos: los precios a los que se cierran las operaciones de compraventa

[Cuenta AZUL de iBanesto, alta remuneración con total disponibilidad](#)
[La cuenta NÓMINA de ING DIRECT te devuelve dinero cada mes](#)

[Comparte esta noticia](#)

Buscar [Noticias, cotizaciones](#) [IR](#)
 usuario contraseña [IR](#)
 Soy suscriptor de Inversión.
[Regístrate](#) | [¿Has olvidado tu contraseña?](#)

✓ MENOS DE 2 AÑOS DE ANTIGÜEDAD
✓ MENOS DE 30.000 KILÓMETROS
✓ KILOMETRAJE GARANTIZADO
✓ REVISADO EN 110 PUNTOS



LOS 'PRESIDENTES' DE ARGENTINA
El paraíso secreto de los Kirchner
 Han hecho una fortuna desde la Presidencia de Argentina, ¿talento para los negocios?
[Opina](#)

BLOGS DE ECONOMÍA

VIDEOBLOG DE RAFAEL RUBIO
¿Recuperación en V o W?
 Rafael Rubio
 [0] comentarios

DUROS A PESETAS
Las mejores ofertas de ADSL
 Ahorradora compulsiva
 [0] comentarios

BAT 23; BLOG DE ANÁLISIS TÉCNICO
Telefónica define una cuña alcista en la zona superior del canal
 Bat 23
 [0] comentarios

LONE_ & CO. BLOG DE BOLSA Y ANÁLISIS TÉCNICO
Especial Ibx, el aspecto técnico se deteriora notablemente
 LONE_
 [10] comentarios

EN EL FORO DE BOLSA

BOLSA
SNIACE valor para forrarse
<http://img24.imageshack.us/img24/7020/sniace.jpg> BROKERMAN_2000
 [2] respuestas

APRENDER INGLES DE NEGOCIOS

Telefonica, Iberia, Ferrovial and CCM are the stars of a hot October
 Telefonica, Iberia, Ferrovial and CCM are the...
[\[+\]](#)



La Caixa cierra en nueve meses todas las oficinas previstas en dos años

"La deuda de las inmobiliarias se refinancia en condiciones dramáticas"

Las claves de hoy: Atención a Citi y Goldman

El Círculo de Economía dice al Gobierno que tenga "coraje" y tome medidas

¿Quién es el más pobre del Gobierno?

[+] VER TODA LA ACTUALIDAD



Ático en Venta Cádiz. Inmuebles para todos los bolsillos. **234.400,00 €**



Piso en Venta Málaga. La vivienda lista para entrar ya **324.000,00 €**

Opina

Nombre *

Email *

Acepto todas las condiciones de uso campos obligatorios

* Opinión *
escribe aquí tu comentario

Listado de comentarios

LO MÁS RECIENTE | LO MÁS VALORADO

5 OPINIONES

Jose Benitez

24/06/2009 | 00:57

Hoy nadie sabe cuanto vale una casa, ni cuanto valdrá, al paso que vamos, con un horizonte economico mas negro que una boca de lobo, con salarios derrumbados, con precariedad cierta, con las familias endeudadas hasta las cejas y unas expectativas de 5 millones de parados al final de año, y que todavia nos queda el 2010 para esperar que a lo mejor empezemos a remontar el 2011, yo estoy empezando a pensar en emigrar, asi que lo que pueda valer una casa me parece discusion perdida. Besitos bonitos, nos vemos en cualquier otro pais,

A favor (2) En contra (0)

Victor

22/06/2009 | 09:22

Y tanto que cuidado. A mi la diputacion foral de Alava me reclama mas impuestos pq dice que la tasacion realizada por TINSA (avalada por el banco de España) no es real y que mi inmueble vale 5 millones mas de lo que yo pague hace casi un año por el. Se que suena irreal, pero es la verdad y estoy a la espera de la resolucion del recurso que he presentado. Por cierto el Ararteko (defensor del pueblo en Alava) me dice que no tengo nada que hacer, que pague y punto, manda huevos!!!!

A favor (5) En contra (0)

inmo

21/06/2009 | 16:39

ofertas inmobiliarias = inmobiliaria-online.com

A favor (0) En contra (5)

Nombre

20/06/2009 | 13:34

Pues nada, por lo visto no sabemos cuanto deben valer los pisos. Y hablamos de valor, no de coste, que eso está claro. Una casa construída hace 30 años costó construirla muy poco. Una casa actual con paredes de pladur cuesta muy poco. Y luego te dice la tasadora y el vendedor que valen mucho. Jajajaja ... Que engañados nos tienen ... a todo el que se deje engañar, conmigo no lo han conseguido en el pasado y no lo harán ahora. ¡¡¡Precios creíbles ya!!!

A favor (17) En contra (2)

JMS

19/06/2009 | 14:45

Desde luego ni el sr. Barta ni el Sr. Ferrer-Bonsoms deben conocer o haber leído la normativa de valoración a efectos hipotecarios si son capaces de estar realizando esas afirmaciones. Los únicos que admiten expectativas en su valoración con el perjuicio que eso ha ocasionado a los usuarios de esa información son los RICS con el libro rojo de valoración basado en las IVS. Una correcta documentación facilita transmitir una información veraz.

A favor (15) En contra (0)

ENLACES PATROCINADOS

[En qué Acciones Invertir:](#)

¿Quiere Saber qué Valores del Ibex 35 recomendamos Comprar?
Ahorro.com

[Calcular Seguros de Coche](#)

Compara 15 aseguradoras en 3 min. Ahorra hasta 500€ en tu seguro
www.AsesorSeguros.com

[Aprender A Invertir Bolsa](#)

Como Invertir en La Bolsa Curso de Introducción a La Bolsa
Bolsa.CursosBolsa.com

[Ibex 35, Acceso Directo](#)

Comisión Índices 0€ MultiPlataforma Abra Cuenta Demo de 10.000 € Gratis
www.CmcMarkets.es

vocento

© Copyright © Alianzas y Nuevos Negocios S.L. Madrid, 2008

Queda prohibida la reproducción, distribución, comunicación pública y utilización, total o parcial, de los contenidos de esta web, en cualquier forma o modalidad, sin previa, expresa y escrita autorización, incluyendo, en particular, su

Powered by
SARENET



mera reproducción y/o puesta a disposición como resúmenes o reseñas con cualquier fin que exceda el personal incluyendo cualesquiera comerciales o directa o indirectamente lucrativos, a la que se manifiesta oposición expresa.

[Aviso Legal](#) / [¿Quiénes somos?](#) / [Política de Privacidad](#) / [Contactar](#) / [Publicidad](#)
[Noticias](#) / [Cotizaciones](#) / [Análisis](#) / [Finanzas](#) / [Vivienda](#) / [Empresas](#) / [Empleo](#) / [Comunidad](#) / [Servicios](#)

PORTALES TEMÁTICOS

[hoyMotor.com](#)

[hoyCinema.com](#)

[laguiatv.com](#)

[Revista Hoy Mujer](#)

[unoauto.com](#)

[autocasion.com](#)

[ABC.es](#) [El Diario Montañés](#) [Hoydigital](#) [El Comercio digital.com](#) [La Rioja.com](#) [El Norte de Castilla](#) [DiarioVasco.com](#) [Ideal digital](#) [Sur.es](#) [Las Provincias](#) [La Voz Digital](#) [Laverdad.es](#)
[Punto Radio](#) [Ozú](#) [hoySport: Deportes](#) [hoyCinema: Cine](#) [hoyMotor: Revista de coches](#) [Autocasion: compraventa de coches](#) [Operación salida](#) [Viviendas Spaviv](#)