

LAS ENTIDADES DE TASACIÓN. ACTIVIDAD Y RESULTADOS EN 2008

Introducción

Las sociedades de tasación (ST) son entidades especializadas en la valoración de bienes inmuebles exigida por la normativa hipotecaria aplicable a las entidades de crédito (EC). También realizan la tasación de los bienes incluidos en la cobertura de las reservas técnicas de las compañías de seguros y en la determinación del patrimonio de las sociedades de inversión colectiva inmobiliaria y de los fondos de pensiones¹. Además, efectúan la valoración de los bienes inmuebles propiedad de las EC y, cada vez más, llevan a cabo tasaciones de bienes de las sociedades cotizadas en bolsa.

Las ST, en tanto en cuanto son las encargadas de valorar las garantías inmobiliarias aceptadas por las entidades financieras, juegan un papel relevante para la solvencia y estabilidad del sistema financiero y para la protección de los inversores en títulos del mercado hipotecario, lo que exige que sus valoraciones se realicen de forma prudente y sostenible en el tiempo, con total respeto de las directrices de prudencia que figuran en la regulación específica². Las funciones de homologación, autorización, inscripción en el Registro y supervisión de las entidades de tasación (ET)³ están legalmente asignadas al Banco de España (BE).

En 2008, con la entrada en vigor de la Circular 3/2008, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre determinación y control de los recursos propios mínimos, y al objeto de mejorar el control y la gestión de los riesgos, se reforzó la exigencia de revisiones periódicas del valor de los inmuebles en garantía de las carteras hipotecarias de las EC, revisiones que también deberán ser realizadas por las ST.

En este artículo se da cuenta de la evolución y la actividad en 2008 de las ET⁴, mientras que en el apéndice estadístico se recoge la información anual agregada de las que han estado activas en cada uno de los cuatro últimos años.

La evolución de la actividad tasadora está ligada básicamente a la evolución del mercado inmobiliario y a la financiación hipotecaria. Tras el fuerte crecimiento de actividad de años anteriores, las tasadoras empezaron a experimentar síntomas de desaceleración en 2006 y registraron un retroceso en su actividad a partir del año 2007, retroceso que se agudizó en 2008. Así, en los cuatro últimos años, la actividad del sector ha caído casi un 40% respecto al número de valoraciones realizadas y un 36% en lo relativo a la superficie tasada, habiendo retrocedido solo un 8% el importe de los bienes tasados.

En el último ejercicio, el número de las tasaciones realizadas descendió el 28%, con una disminución en el importe de las valoraciones del 19%. Esta caída de las tasaciones efectuadas

1. Regulación básica: Ley 2/1981, de regulación del mercado hipotecario, modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, y RD 775/1997, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación. 2. La valoración de bienes inmuebles, y los informes y certificados que la acrediten, están regulados por la OM ECO 805/2003, de 27 de marzo, y por la CBE 3/98 (adaptada por la CBE 5/2003), sobre la información que han de rendir al Banco de España las ET. 3. El sector lo forman las ST y dos pequeños servicios de tasación de otras tantas EC. Estos últimos están autorizados para valorar, exclusivamente, bienes inmuebles que sirvan de garantía hipotecaria a operaciones crediticias del grupo financiero al que pertenecen. 4. La información recogida, en lo relativo a actividad, se refiere al conjunto de las ET e incluye, por tanto, la de los servicios de tasación, si bien la producción de estos últimos en los últimos años ha sido absolutamente marginal. Los datos de balance, cuenta de resultados, dependencia de la clientela y otra información complementaria corresponden exclusivamente a las ST. Véase también *Boletín Estadístico*, capítulo 9: Instituciones Financieras no Monetarias. Subsector «auxiliares financieros»: agente sociedades de tasación, <http://www.bde.es/infoest/htmls/capit09.htm>.

se concentró en las principales tipologías: edificios completos de uso residencial (43%) y viviendas individuales (34%). En ambas hay que resaltar las disminuciones registradas en los valores medios por metro cuadrado tasado, que fueron del 5,2% y 5,8%, respectivamente, y, especialmente, la caída del 18,2% experimentada en los valores medios de los edificios de segunda residencia.

Actividad de las entidades de tasación

Las ET (56 ST y 1 servicio de tasación) que mantuvieron actividad en 2008 realizaron 1,09 millones de tasaciones de bienes inmuebles, con una disminución del 28% respecto al año anterior, por un importe valorado total de 682,8 mm de euros, que supuso un retroceso interanual del 18%. Sin embargo, la superficie total tasada, 538.585 hectáreas, aumentó el 3% en ese período, debido al incremento registrado en la superficie de los terrenos tasados, en concreto, en las tipologías de suelo urbano (22%) y suelo no urbanizable (152%) (véanse el panel A del gráfico 1 y el cuadro A.1).

El final del ciclo expansivo del mercado inmobiliario afectó a casi todas las tipologías de bienes tasados, y, de forma más destacada, a las viviendas individuales y a los edificios completos de uso residencial. Por el contrario, las tasaciones de fincas rústicas y de edificios de uso terciario experimentaron crecimientos, tanto en número como en importe.

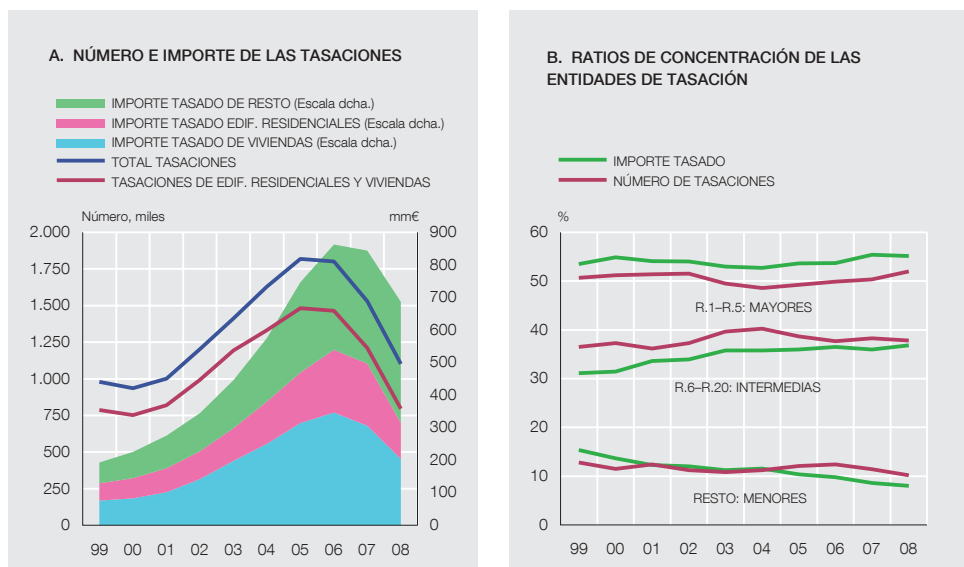
Por otra parte, las *tasaciones no inmobiliarias* continuaron aumentando por tercer año consecutivo en lo relativo al número de tasaciones (44%), pero registraron un retroceso importante en cuanto al importe (67%) y se mantuvieron como marginales en la actividad del sector, representando solo el 1,1% y el 0,5% del número y del importe, respectivamente, de todas las valoraciones realizadas en el año.

Aunque con pérdida de peso respecto al alcanzado en años anteriores, el grueso del negocio del sector está centrado en la *valoración de bienes inmuebles de uso residencial*, tanto edificios como viviendas individuales, que representaron más del 72% del número y casi el 46% del valor tasado. Los terrenos supusieron el 7% del número y el 30% del importe total, y, dentro de estos, la categoría de suelo urbano, el 4% y el 25%, respectivamente. Como ya se ha señalado, estas dos tipologías incrementaron claramente su peso en la actividad del sector en 2008.

Las *tasaciones de viviendas individuales*, en edificios o bloques y unifamiliares, registraron en el ejercicio una caída superior a 6 puntos porcentuales en su peso relativo, tanto en el número como en el importe, hasta situarse en un 70% del número y un 30% del importe del conjunto de las valoraciones del año. De esta tipología de viviendas individuales se realizaron 768.800 tasaciones por un importe de 203,8 mm de euros, con retrocesos del 34% en ambas variables respecto al ejercicio anterior. Esta caída afectó de forma bastante similar a las viviendas situadas en edificios y a las unifamiliares, si bien fue ligeramente más acentuada, tanto en número como en importe, en las primeras.

El valor medio tasado por vivienda sita en edificio fue de 228.500 euros, inferior al registrado en 2007 en un 1,8%. Es el resultado de un incremento de la superficie media tasada del 4%, hasta alcanzar los 98,5 m², y de un descenso del precio medio por metro cuadrado del 5,7%, que se situó en 2.319 euros (véase cuadro A.2)⁵.

5. Téngase en cuenta que los comentarios sobre valores y superficies medias están basados en la información sobre tasación de inmuebles facilitada por las tasadoras en base a su actividad. Esta información agregada no se ha sometido a tratamiento alguno de depuración o ajuste estadístico para su aproximación a los precios de mercado y, por lo tanto, en todos los casos, se trata de los valores medios resultantes de la agregación de la información estadística sobre las tasaciones realizadas según la tipología que aparece en los cuadros A.1 y A.2 del apéndice estadístico.



FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 6 de julio de 2009.

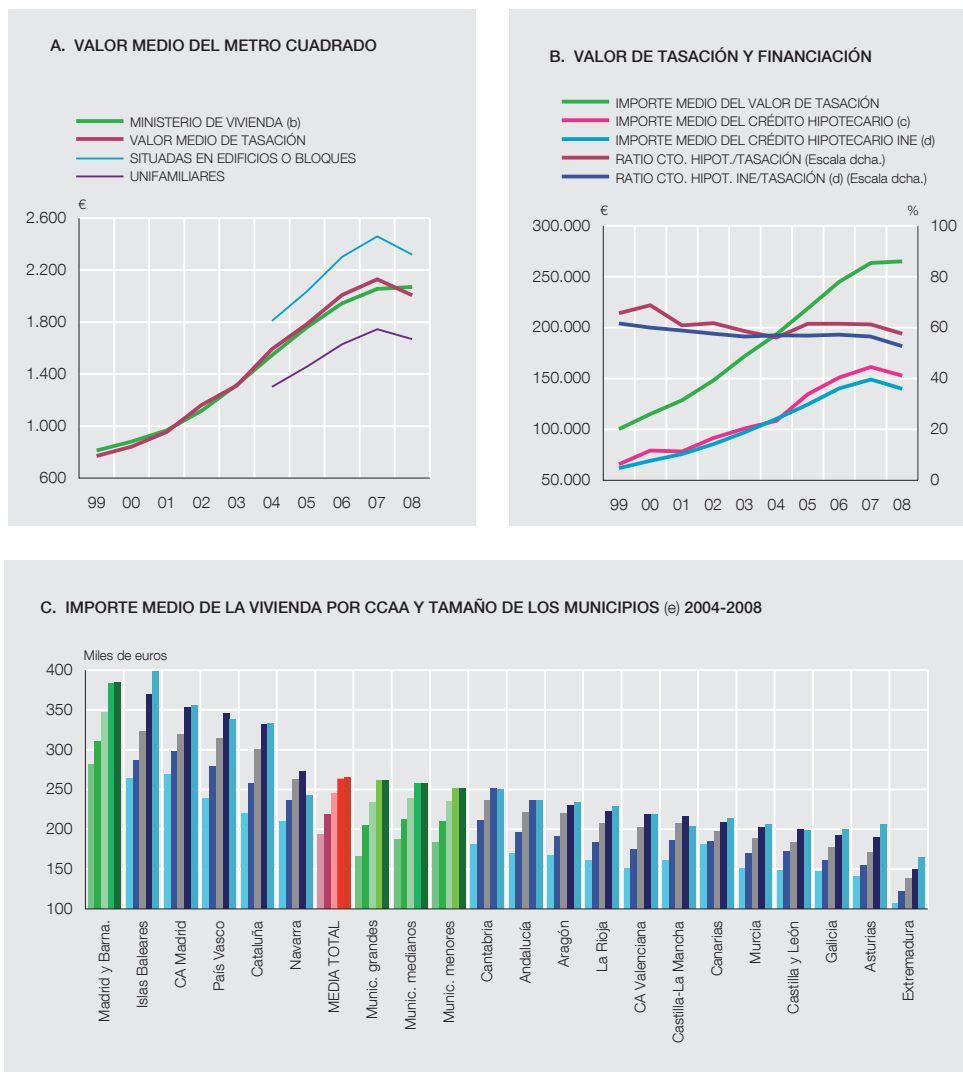
a. Datos del conjunto de las ET activas en cada año.

Respecto a la *metodología de valoración* utilizada en las tasaciones de las viviendas individuales en 2008, el método de comparación fue el elegido en el 94% de los casos. En el 8,4% de estas viviendas tasadas por comparación, los tasadores emitieron advertencias específicas que produjeron una reducción media del «valor hipotecario» de dichas viviendas del 7,7%, al incorporar la valoración la posibilidad de una bajada de los precios⁶.

Los *valores medios del metro cuadrado de las viviendas* situadas en edificios, los de las unifamiliares y el promedio de ambos se representan en el panel A del gráfico 2. También se recoge a efectos comparativos el «precio medio del metro cuadrado de la vivienda libre tasada» publicado por el BE en función de la información del Ministerio de Vivienda⁷. En 2008, se produjo un cambio de tendencia en la evolución del valor medio atribuido al metro cuadrado en las tasaciones realizadas de viviendas individuales, que descendió tanto en las sitas en edificios como en las unifamiliares (5,7% y 4,4%, respectivamente), tras las sucesivas elevaciones de los últimos años. Los precios medios recogidos por el Ministerio de Vivienda todavía no manifiestan ningún retroceso en las medias anuales representadas (0,7% de incremento respecto a 2007), si bien la evolución trimestral de dichos precios medios sí reflejan esos descensos de precios desde el segundo trimestre de 2008.

Las viviendas unifamiliares y adosadas, con más del doble de superficie media utilizable que los pisos sitos en edificios (209 m², frente a 99 m²), fueron tasadas en un valor medio del metro cuadrado inferior en un 28% al de estos (1.668 euros y 2.319 euros, respectivamente). El valor medio del piso tasado ascendió a 228.500 euros, y alcanzó los 348.800 euros en el

6. Las tasaciones deben realizarse ateniéndose a unos parámetros técnicos ligados a los diferentes métodos de valoración sobre los que no se informa aquí por su complejidad y volumen. Quizás el de mayor relieve sea el utilizado para obtener el «valor hipotecario» como una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, considerando los aspectos duraderos a largo plazo, los usos alternativos, los factores especulativos y en condiciones normales de los mercados. Las reducciones del «valor hipotecario» se realizan en los casos en los que el tasador considera que existe una probabilidad elevada de que se produzca una reducción significativa del precio del inmueble, en relación con el valor de tasación, en un período de tres años. 7. Véase *Boletín Estadístico* del BE, cuadro 25.7, columna 8 y sus notas.



FUENTES: Banco de España, Ministerio de Vivienda e Instituto Nacional de Estadística. Datos disponibles a 6 de julio de 2009.

- a. Datos del conjunto de las ET activas en cada año.
- b. La serie de precios utilizada es la media aritmética simple de la serie trimestral de precios del metro cuadrado de la vivienda libre de 1995 a 2008, base 2005, del Ministerio de Vivienda.
- c. El crédito hipotecario refleja el importe medio de las nuevas operaciones realizadas en cada ejercicio por las EC, según la información remitida al Banco de España.
- d. Basada en las inscripciones registrales de la financiación hipotecaria que publica el INE.
- e. Los grupos de municipios de los que se dispone de información, coloreados en verde, son: Madrid y Barcelona; municipios grandes, con más de 500.000 habitantes (Valencia, Zaragoza, Sevilla y Málaga); municipios intermedios, entre 100.000 y 500.000 habitantes; y municipios menores, por debajo de 100.000 habitantes. Las barras se corresponden con el importe de las viviendas individuales tasadas en cada año, 2004, 2005, 2006 y 2007, de izquierda a derecha, respectivamente.

caso de las viviendas unifamiliares. Un año más, los pisos siguen siendo el grueso de las viviendas individuales tasadas en el ejercicio (70% del número y 60% del importe).

Los comportamientos reflejados en la información de los créditos hipotecarios para adquisición de vivienda facilitada por el INE y en la obtenida por el BE de las ST han continuado estando muy próximos. Así, en ambas fuentes, el préstamo medio para adquisición de vivienda por particulares en 2008 ha registrado por primera vez, tras años de sucesivos crecimientos, un descenso en el entorno del 6%. Como el importe medio del valor de tasación se ha man-

tenido prácticamente estable (incremento del 0,6% en 2008), se ha producido un descenso de unos 3 puntos porcentuales (pp) en la *relación entre el importe del préstamo medio otorgado por las EC para la adquisición de vivienda por particulares y el valor medio de las viviendas tasadas* en el año, situándose entre el 53% (INE) y el 58% (BE) (véase el panel B del gráfico 2)⁸.

Los *edificios completos destinados a uso residencial* tasados en 2008 fueron 27.700 y su valoración total alcanzó los 110,5 mm de euros, con una caída en ambos parámetros del 43% y el 42%, respectivamente. El peso de esta última variable descendió más de 6 pp, hasta el 16% del importe de todas las tasaciones realizadas en 2008. El valor resultante del metro cuadrado en los edificios completos destinados a uso residencial disminuyó a una tasa media del 5,2%, registrándose un descenso del 4% en los destinados a primera residencia y un destacado 18,2% en los de segunda residencia.

La actividad de valoración de *suelo urbano*⁹ se redujo en relación con la del año anterior el 6,4% en lo relativo al número de tasaciones, pero se incrementó algo más del 20% tanto en la superficie como en el importe tasado. Su peso ascendió hasta el 25% de la actividad del sector en cuanto al valor tasado (170 mm de euros). El tamaño medio de los solares se incrementó el 30% y el valor medio del metro cuadrado de suelo tasado se mantuvo prácticamente estable, no reflejando las disminuciones de valor registradas en otras tipologías de carácter urbano, tales como los edificios de uso residencial, comercial o los elementos de edificios. Dicho valor medio se situó en 184 euros por metro cuadrado, con una variación del -0,8%.

Las tasaciones de *edificios de uso terciario* continuaron creciendo con fuerza por segundo año consecutivo, alcanzando un peso respecto al importe total tasado del 4,1% y casi duplicando su relevancia en los dos últimos años. Aunque disminuyeron de tamaño medio en un 9%, crecieron en cuanto al importe un 32,5%. Respecto a la valoración del metro cuadrado, mientras que en la categoría de los edificios de uso comercial se registró un retroceso del 7,8%, en los destinados a oficinas se experimentó una subida del 7,9% respecto al año anterior, situándose los valores medios por metro cuadrado en 2.817 y 1.527 euros, respectivamente.

Las *valoraciones de los elementos de edificios destinados a oficinas* disminuyeron con mayor intensidad en número (6,9%) que en importe (1,1%), como consecuencia de un descenso del valor del metro cuadrado en promedio del 6% y la elevación de su superficie en el 13%. El precio medio tasado por metro cuadrado descendió hasta los 2.861 euros, solo un 1,5% superior al estimado para los edificios completos destinados a oficinas, frente al 16,5% de diferencia registrado en 2007.

Los *locales comerciales* tuvieron en 2008 una evolución bastante similar a la de las oficinas, un descenso del 7,8% en el número y un aumento del 2,4% en el importe, situándose el valor medio estimado por metro cuadrado en 2.199 euros, un 4% inferior al registrado en 2007 y un 44% por encima del correspondiente a los edificios de uso comercial.

Finalmente, las *actualizaciones de tasaciones*¹⁰ realizadas en el ejercicio descendieron un 23% en número, con un ligero aumento en el importe (2,8%). Las valoraciones intermedias de

8. Esta aproximación al porcentaje promedio del valor de la vivienda financiado por las EC (*loan to value*) se basa en la hipótesis de que la media de todo lo tasado en el año debe aproximar correctamente la valoración de las tasaciones que realmente concluyeron en una financiación hipotecaria facilitada por una entidad de crédito. 9. Se trata de suelo urbano de nivel I, según se define en el artículo 4 de la OM ECO 805/2003. 10. Se trata de toda revisión de una tasación anterior, emitida por la misma entidad tasadora antes de transcurrir dos años desde su fecha de emisión, en la que, con referencia a la tasación anterior, se modifiquen las advertencias, los condicionantes o cualquiera de los valores que figuren en ella. Dicho plazo es de tres años en las realizadas para reservas técnicas de seguros; véase artículo 4 de la OM ECO 805/2003.

obra de edificios en construcción efectuadas cayeron el 10,6% en el número, aumentando su valor un 6,3%.

En los cuadros del apéndice, las *actualizaciones y las valoraciones intermedias de obra* se presentan en un epígrafe separado, como *pro memoria*, ya que no se incluyen en los totales de la actividad ordinaria, pero hay que tener en cuenta que tienen cada vez más importancia en la producción del sector, ya que estas dos actividades representaron en 2008 el 25% del número de tasaciones ordinarias.

Distribución según peticionario, finalidad y localización de las tasaciones

La distribución de las tasaciones realizadas según el petionario o demandante y según la finalidad de los servicios de tasación, que se muestra en el cuadro A.3, confirma la dedicación prioritaria de estas entidades a la *tasación de inmuebles para facilitar las operaciones de financiación con garantía hipotecaria*, que, al amparo de la Ley 2/1981, son requeridas mayoritariamente por las EC para el respaldo de las garantías crediticias. Si embargo, es de resaltar la pérdida de peso de esta finalidad registrada en los dos últimos años. En concreto, en 2008, disminuyó 7 pp en el número de tasaciones y 10 pp en el importe tasado, hasta situarse en unos pesos del 86,5% y del 73,1%, respectivamente.

El retroceso de la actividad tasadora en 2008 se concentró en este núcleo central, con caídas en las tasaciones destinadas a constituir hipotecas del 33,9% en número y del 27,9% en importe. Por el contrario, el resto de finalidades: las requeridas por las normas contables de las EC, las exigidas a las entidades aseguradoras, los fondos de pensiones e instituciones de inversión colectiva, y las destinadas a otras finalidades registraron fuertes incrementos, tanto en número (55%) como en importes (30%). Aunque su peso es marginal, es de destacar el alto crecimiento registrado por las valoraciones requeridas por las normas contables de las EC, que se cuadruplicaron en número y duplicaron su importe.

Al analizar la distribución de las *tasaciones por tipología de los petionarios*, hay que resaltar que el número de tasaciones solicitadas por las compañías de seguros, las instituciones de inversión colectiva y los fondos de pensiones casi se cuadruplicó, si bien su importe aumentó el 39%, lo que contrasta con el retroceso de las solicitadas por las EC (31% en número y 28% en importe).

La distribución de las *tasaciones de bienes inmuebles por Comunidades Autónomas* y agrupaciones de municipios según su tamaño, que se presenta en el cuadro A.4, refleja que el peso de la actividad en las cuatro CCAA más pobladas, con el 58% del total de la población (Andalucía, Cataluña, Madrid y Comunidad Valenciana), representa casi dos tercios de la actividad de tasación de bienes inmuebles en 2008 (61,4% del número y 65,5% del importe). En todas las CCAA se realizaron menos tasaciones que en 2007, destacando, por un retroceso superior a la media del 28,5%, Cataluña (-34,9%), e inferior, la Rioja y Navarra, con descensos por debajo del 20%. Respecto al importe de los inmuebles tasados, cuyo total disminuyó un 18,2%, solo en dos comunidades, Madrid y País Vasco, se registraron crecimientos del 4,6% y 4,2%, respectivamente. Caídas bastante superiores a la media se registraron en Canarias (-26%), Castilla-La Mancha (-32,6%) y Cataluña (-28%). Por municipios y agregando estos por el tamaño de su población, hay que destacar el comportamiento de los de Madrid y Barcelona, cuyos importes crecieron ligeramente por encima del 8%, y el del resto de municipios de más de 500.000 habitantes, cuyos importes disminuyeron el 26%.

En el panel C del gráfico 2 se representa el valor medio de todas las viviendas individuales tasadas distribuidas por CCAA y por conjuntos de municipios agrupados según su tamaño, para los últimos 5 años.

Tras años de sucesivos incrementos, el *valor medio de la vivienda individual* a nivel nacional casi no registró variación en 2008 (0,6%). Un comportamiento similar, con valores medios estables, se registró en las 4 agrupaciones realizadas de los municipios según su tamaño: Madrid y Barcelona, grandes, intermedios y menores. De la evolución por CCAA, es de resaltar los crecimientos importantes de Extremadura, Asturias y Baleares, entre el 8% y el 10%, y el retroceso de los valores medios de Navarra (10,7%) y Castilla-La Mancha (5,6%).

Estructura y concentración del sector y de los clientes

El número de ET registradas a finales de 2008 era de 56 ST y dos servicios de tasación de entidades de depósito. En el último año se produjeron un alta y dos bajas en las sociedades de tasación y la baja de un servicio de tasación de una caja de ahorros.

En todas las CCAA operaron 21 ST, mientras que 8 ST tienen exclusivamente carácter local o regional, concentrando sus tasaciones en 3 o menos CCAA, normalmente contiguas. El resto de las ST tienen una implantación geográfica muy diversa.

La elevada concentración del sector ha continuado aumentando un año más. En 2008, el 30% del número de tasaciones y el 34% del importe tasado correspondió a la actividad de las dos tasadoras más grandes; y más de la mitad de la actividad del sector fue realizada por las cinco mayores, tanto en el número (52%) como en el importe (53%). Este grupo de las tasadoras de mayor tamaño concentra, además, las tasaciones de mayor cuantía (véase el panel B del gráfico 1).

Las 15 ST de tamaño intermedio realizaron el 40% de las tasaciones y les correspondió el 38% del importe. Así, las 36 entidades restantes representaron el 9% del importe total y realizaron el 8% de las tasaciones, perdiendo importancia absoluta y relativa en ambos parámetros.

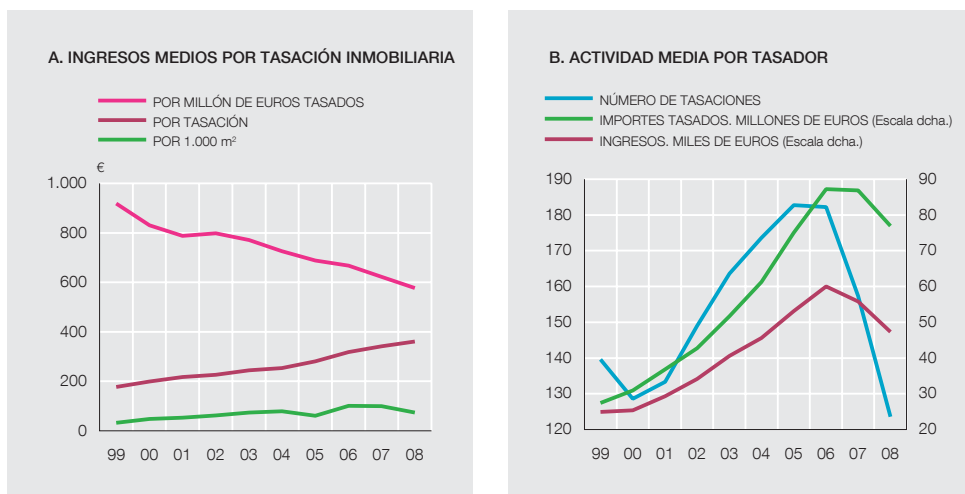
Las 12 tasadoras participadas por EC¹¹, por ser éstas accionistas relevantes, concentran un importante volumen de la actividad del sector, el 44% del número de tasaciones, el 46% del importe tasado y casi el 49% de los ingresos ordinarios obtenidos (véase el cuadro A.5). El 40% de los ingresos de este grupo de ST procedió de su cliente principal. Aun así, hay que resaltar que todas estas magnitudes han perdido peso en 2008 (entre 3 pp y 6 pp).

Respecto al conjunto de ST no participadas por EC, un año más ha disminuido el peso que los ingresos provenientes de sus clientes principales e importantes (facturación igual o superior al 15% del total de los ingresos) tienen en los ingresos totales, hasta situarse en el 26%. Dentro de ellas, un conjunto de 16 ST tuvo una completa dependencia de los ingresos provenientes de sus clientes significativos, el 80% de media, si bien su peso en los ingresos totales y en el número de tasaciones realizadas es irrelevante (el 4% en ambas magnitudes).

El grupo de ST con un peso intermedio del cliente principal —entre el 25% y el 50% de sus ingresos— se mantuvo estable en el número de componentes (12), disminuyendo su importancia en los ingresos totales en 3 pp, hasta el 22%, y su dependencia respecto a sus clientes principales e importantes (=> 15%), en 4 pp, hasta situarse en el 28,2% de sus ingresos.

Como consecuencia de todo ello, el grado de dependencia general de las ST de los clientes con gran peso en sus ingresos se situó en el 33,4%, con una caída de casi 5 pp, continuando así un año más esta favorable evolución.

¹¹. Según la terminología legal, estas 12 ST están participadas de forma significativa por una o más EC cuando aquella participación alcance, de forma directa o indirecta, al menos el 15% del capital o de los derechos de voto de la sociedad, o, sin llegar al porcentaje señalado, permita ejercer una influencia notable en la sociedad. Se trata de siete filiales de cajas de ahorros, una de bancos y cinco participadas significativamente por una o varias EC.



FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 6 de julio de 2009.

a. Datos del conjunto de las ST existentes a fin de cada año.

Balance y resultados de las sociedades de tasación

El descenso de la actividad de las ST se reflejó en el volumen total del balance, 237 millones de euros, con un retroceso del 6,5%. Más importante fue la caída de los ingresos (21,9%), que alcanzaron los 431 millones de euros, y más aún la de los resultados, con una disminución del 39,3% y 31 millones. Los fondos propios, un año más, continuaron reforzándose, con un incremento del 18,1%, mientras que las inversiones en inmovilizado disminuyeron el 17,1%.

El retroceso del 21,9% de los ingresos totales fue ligeramente mayor que el registrado en el importe total de las tasaciones realizadas (18,7%). La realización de las tasaciones de inmuebles aportó el 91% de los ingresos; dentro de estas, las ligadas a la financiación con garantía hipotecaria, el 77%, con una pérdida interanual de 9 pp.

Los ingresos distintos de los procedentes de tasaciones de inmuebles para constituir garantías hipotecarias crecieron en 2008 el 14%, pasando a aportar casi una cuarta parte del total de los ingresos. Este comportamiento permitió moderar el retroceso de los ingresos totales.

Los ingresos medios por operación han seguido avanzando hasta alcanzar los 362 euros por tasación en 2008, mientras que continuó reduciéndose en relación con el valor de los bienes tasados, situándose en 577 euros por cada millón de euros (véase panel A del gráfico 3). Los ingresos en relación con la superficie de los bienes inmuebles valorados retrocedieron de forma importante, situándose en 73 euros por cada 1.000 m², frente a los 99 euros registrados en 2007, como consecuencia del crecimiento del peso de las tasaciones de suelo.

Los gastos totales de las ST cayeron a un ritmo ligeramente inferior al registrado en los ingresos (18,8%), consumiendo casi el 90% de los mismos, 3,4 pp por encima de los del año 2007. La reducción de gastos fue muy importante en su principal componente, el gasto de los servicios profesionales externos, que descendió el 25,1% (-82,8 m€), en su mayor parte por la caída de la contratación de tasadores externos en un 26,2%. El menor gasto en tasadores externos se debió a la disminución del número de tasaciones encargadas a cada tasador (21,5%) y, en menor proporción, al retroceso de los ingresos medios por tasador contratado (15,2%), mientras que la reducción de la cuantía media de los importes valorados por cada tasador fue del 11,5%. Ello significó que la reducción de la actividad tasadora, medida en número de tasaciones (28%), en importes (18,7%) y en ingresos (24,2%), fue de mayores

proporciones que la reducción de los tasadores utilizados (8,3%), ajustando el gasto mediante la redistribución de la carga de trabajo (véanse panel B del gráfico 3 y cuadro A.6).

Esta evolución de ingresos y gastos llevó, por segundo año consecutivo y tras ocho de fuertes y continuados crecimientos, a un importante descenso de los resultados ordinarios (41,4%) y a una caída similar de los resultados contables (39,3%), con un retroceso de impuestos del 44,5%. El resultado contable alcanzó los 31,1 millones de euros y representó el 7,2% de los ingresos totales, lo que implica una pérdida de 2,1 pp respecto al nivel alcanzado en 2007. En lo relativo al conjunto de los fondos propios medios del ejercicio, dicho resultado contable supuso el 29,8%, frente al 57% de 2007.

15.7.2009.

APÉNDICE

Cuadros:

- A.1 Distribución de las tasaciones según el objeto: número, superficie e importe.
- A.2 Medias de importes, superficies y valores resultantes del metro cuadrado de bienes inmuebles tasados.
- A.3 Distribución de las tasaciones según peticionario, y de bienes inmuebles por finalidades.
- A.4 Distribución de las tasaciones de bienes inmuebles por Comunidades Autónomas y tamaño de los municipios.
- A.5 Dependencia de las sociedades de tasación respecto de sus clientes.
- A.6 Balance y resultados de las sociedades de tasación e información complementaria.

Datos del ejercicio. Número, hectáreas, millones de euros y %

A. NÚMERO	Número, en miles				Estructura				Variación anual			
	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008
TOTAL	1.819,6	1.802,1	1.530,1	1.102,0	100,0	100,0	100,0	100,0	11,7	-1,0	-15,1	-28,0
Bienes inmuebles	1.813,9	1.795,0	1.522,0	1.090,4	99,7	99,6	99,5	98,9	11,8	-1,0	-15,2	-28,4
Terrenos total	76,1	84,3	73,5	72,1	4,2	4,7	4,8	6,5	15,4	10,7	-12,8	-1,8
Suelo urbano	54,6	62,3	51,6	48,3	3,0	3,5	3,4	4,4	28,4	14,1	-17,2	-6,4
Fincas rústicas	20,0	20,3	19,1	20,7	1,1	1,1	1,2	1,9	-1,1	1,8	-6,0	8,5
Suelo no urbanizable (b)	1,5	1,6	2,7	3,1	—	—	0,2	0,3	-52,5	6,1	67,0	11,5
Edificios completos (c)	89,5	93,3	92,4	70,0	4,9	5,2	6,0	6,4	15,2	4,3	-1,0	-24,2
De uso residencial	47,7	52,6	48,6	27,7	2,6	2,9	3,2	2,5	13,1	10,4	-7,6	-43,0
— De primera residencia	44,4	49,3	45,9	25,9	2,4	2,7	3,0	2,3	14,4	10,9	-6,9	-43,6
— De segunda residencia	3,2	3,3	2,7	1,8	0,2	0,2	0,2	0,2	-1,4	3,0	-17,6	-32,6
De uso terciario	5,8	5,0	8,4	12,2	0,3	0,3	0,5	1,1	24,3	-14,1	68,3	45,3
— De oficinas	1,5	1,5	3,5	5,9	—	—	0,2	0,5	19,2	-0,7	128,1	71,2
— De uso comercial	4,3	3,4	4,9	6,2	0,2	0,2	0,3	0,6	26,2	-19,0	41,9	26,9
Industriales	25,8	25,8	25,6	22,4	1,4	1,4	1,7	2,0	4,9	0,2	-0,9	-12,5
Otros	10,3	9,9	9,9	7,8	0,6	0,6	0,6	0,7	61,7	-3,2	-0,8	-21,3
Elementos de edificios	1.636,3	1.606,2	1.347,8	940,6	89,9	89,1	88,1	85,4	11,5	-1,8	-16,1	-30,2
Viviendas	1.433,6	1.411,2	1.161,9	768,8	78,8	78,3	75,9	69,8	11,2	-1,6	-17,7	-33,8
— Situadas en edificios o bloques	1.037,9	1.021,0	820,6	534,9	57,0	56,7	53,6	48,5	10,5	-1,6	-19,6	-34,8
— Unifamiliares	395,7	390,2	341,3	233,9	21,7	21,7	22,3	21,2	12,9	-1,4	-12,5	-31,5
Oficinas	9,7	10,1	10,3	9,6	0,5	0,6	0,7	0,9	14,0	4,3	1,9	-6,9
Locales comerciales	90,0	77,5	69,1	63,7	4,9	4,3	4,5	5,8	17,9	-13,9	-10,8	-7,8
Otros	103,1	107,4	106,5	98,2	5,7	6,0	7,0	8,9	10,0	4,2	-0,8	-7,8
Explotación económica (d)	5,6	6,0	6,7	6,6	0,3	0,3	0,4	0,6	5,8	6,5	11,4	-1,2
Otros bienes inmuebles (e)	6,3	5,3	1,7	1,3	0,3	0,3	0,1	0,1	19,2	-16,4	-67,5	-21,6
Tasaciones no inmobiliarias (f)	5,7	7,1	8,1	11,6	0,3	0,4	0,5	1,1	-21,2	24,1	13,9	43,6
PRO MEMORIA:												
Otras valoraciones	255,8	290,8	325,1	277,1	14,1	16,1	21,2	25,1	18,6	13,7	11,8	-14,7
Actualizaciones (g)	87,3	107,3	107,1	82,3	4,8	6,0	7,0	7,5	39,2	22,9	-0,2	-23,1
Valoraciones intermedias (i)	168,5	183,5	218,0	194,8	9,3	10,2	14,2	17,7	10,1	8,9	18,8	-10,6
Patrimonios (h)	9,0	2,3	2,5	1,5	0,5	0,1	0,2	0,1	87,1	-74,0	7,3	-41,4
B. SUPERFICIE	Hectáreas				Estructura				Variación anual			
TOTAL BIENES INMUEBLES	841.257,0	565.646,0	523.671,0	538.585,0	100,0	100,0	100,0	100,0	59,9	-32,8	-7,4	2,8
Terrenos total	786.769,0	500.582,0	478.770,0	498.063,0	93,5	88,5	91,4	92,4	65,0	-36,4	-4,4	4,0
Suelo urbano	73.850,0	82.557,0	75.672,0	92.124,0	8,8	14,6	14,5	17,1	63,5	11,8	-8,3	21,7
Fincas rústicas	704.968,0	409.972,0	388.674,0	369.555,0	83,8	72,5	74,2	68,6	66,4	-41,8	-5,2	-4,9
Suelo no urbanizable (b)	7.951,0	8.053,0	14.424,0	36.384,0	0,9	1,4	2,8	6,8	-1,1	1,3	79,1	152,2
Edificios completos (c)	19.286,0	20.669,0	17.882,0	13.701,0	2,3	3,7	3,4	2,5	23,8	7,2	-13,5	-23,4
De uso residencial	10.082,0	11.510,0	10.308,0	6.325,0	1,2	2,0	2,0	1,2	7,6	14,2	-10,4	-38,6
— De primera residencia	9.203,0	10.576,0	9.508,0	5.801,0	1,1	1,9	1,8	1,1	9,3	14,9	-10,1	-39,0
— De segunda residencia	879,0	934,0	800,0	525,0	0,1	0,2	0,2	—	-7,8	6,3	-14,3	-34,5
De uso terciario	999,0	938,0	953,0	1.258,0	0,1	0,2	0,2	0,2	11,8	-6,2	1,6	32,0
— De oficinas	535,0	497,0	547,0	668,0	—	—	0,1	0,1	13,7	-7,0	10,0	22,2
— De uso comercial	464,0	440,0	406,0	589,0	—	—	—	0,1	9,7	-5,2	-7,8	45,3
Industriales	4.852,0	5.760,0	4.320,0	4.126,0	0,6	1,0	0,8	0,8	23,4	18,7	-25,0	-4,5
Otros	3.353,0	2.461,0	2.302,0	1.992,0	0,4	0,4	0,4	0,4	41,6	-26,6	-6,5	-13,5
Elementos de edificios	20.849,0	20.137,0	16.983,0	12.932,0	2,5	3,6	3,2	2,4	14,0	-3,4	-15,7	-23,9
Viviendas	17.593,0	17.216,0	14.380,0	10.162,0	2,1	3,0	2,7	1,9	12,3	-2,1	-16,5	-29,3
— Situadas en edificios o bloques	9.931,0	9.686,0	7.788,0	5.269,0	1,2	1,7	1,5	1,0	11,0	-2,5	-19,8	-32,2
— Unifamiliares	7.663,0	7.531,0	6.611,0	4.893,0	0,9	1,3	1,3	0,9	13,9	-1,7	-12,2	-26,0
Oficinas	185,0	197,0	188,0	198,0	—	—	—	—	3,1	6,0	-4,4	5,2
Locales comerciales	1.622,0	1.299,0	1.115,0	1.189,0	0,2	0,2	0,2	0,2	19,9	-19,9	-14,2	6,6
Otros	1.448,0	1.425,0	1.301,0	1.383,0	0,2	0,3	0,2	0,3	33,1	-1,6	-8,7	6,4
Explotación económica (d)	14.352,0	24.259,0	10.036,0	13.888,0	1,7	4,3	1,9	2,6	-7,9	69,0	-58,6	38,4

Datos del ejercicio. Número, hectáreas, miles de millones de euros y %

C. IMPORTE	Miles de millones de euros				Estructura				Variación anual			
	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008
TOTAL	747,0	862,3	844,0	686,1	100,0	100,0	100,0	100,0	30,0	15,4	-2,1	-18,7
Bienes inmuebles	740,4	853,8	834,0	682,8	99,1	99,0	98,8	99,5	30,4	15,3	-2,3	-18,1
Terrenos total	140,0	168,0	179,3	206,8	18,7	19,5	21,2	30,1	58,2	20,1	6,7	15,3
Suelo urbano	125,2	147,9	140,5	169,7	16,8	17,1	16,6	24,7	68,2	18,1	-5,0	20,8
Fincas rústicas	10,1	13,4	11,3	11,9	1,3	1,6	1,3	1,7	28,3	32,7	-15,3	5,3
Suelo no urbanizable (b)	4,6	6,8	27,5	25,2	0,6	0,8	3,3	3,7	-24,7	46,7	303,8	-8,4
Edificios completos (c)	223,6	272,5	277,9	199,2	29,9	31,6	32,9	29,0	23,6	21,9	2,0	-28,3
De uso residencial	155,1	192,8	190,1	110,5	20,8	22,4	22,5	16,1	19,4	24,3	-1,4	-41,8
— De primera residencia	140,0	176,0	173,6	101,7	18,7	20,4	20,6	14,8	21,6	25,7	-1,4	-41,4
— De segunda residencia	15,0	16,8	16,5	8,9	2,0	2,0	2,0	1,3	2,0	12,0	-1,9	-46,4
De uso terciario	18,3	18,4	21,0	27,8	2,4	2,1	2,5	4,1	27,9	0,8	14,0	32,5
— De oficinas	11,7	11,2	14,3	18,8	1,6	1,3	1,7	2,7	28,9	-4,1	27,6	31,8
— De uso comercial	6,6	7,2	6,7	9,0	0,9	0,8	0,8	1,3	26,2	9,4	-7,0	34,0
Industriales	25,4	29,4	32,6	29,8	3,4	3,4	3,9	4,3	19,9	15,8	10,9	-8,5
Otros	24,9	31,9	34,2	31,0	3,3	3,7	4,1	4,5	60,0	28,2	7,2	-9,4
Elementos de edificios	353,9	385,8	346,8	245,4	47,4	44,7	41,1	35,8	26,5	9,0	-10,1	-29,2
Viviendas	314,0	345,8	306,3	203,8	42,0	40,1	36,3	29,7	25,9	10,1	-11,4	-33,5
— Situadas en edificios o bloque	202,2	223,1	191,0	122,2	27,1	25,9	22,6	17,8	25,0	10,3	-14,4	-36,0
— Unifamiliares	111,8	122,8	115,3	81,6	15,0	14,2	13,7	11,9	27,6	9,8	-6,0	-29,3
Oficinas	4,3	4,8	5,7	5,7	0,6	0,6	0,7	0,8	23,3	13,1	18,9	-1,1
Locales comerciales	28,9	25,3	25,5	26,1	3,9	2,9	3,0	3,8	36,9	-12,4	0,9	2,4
Otros	6,7	9,9	9,2	9,8	0,9	1,1	1,1	1,4	16,5	47,2	-7,0	6,2
Explotación económica (d)	21,1	25,3	27,7	29,8	2,8	2,9	3,3	4,3	33,8	20,2	9,3	7,9
Otros bienes inmuebles (e)	1,9	2,1	2,4	1,6	0,3	0,2	0,3	0,2	-35,9	8,0	13,5	-33,2
Tasaciones no inmobiliarias (f)	6,6	8,5	10,0	3,3	0,9	1,0	1,2	0,5	-5,9	29,8	16,7	-66,9
PRO MEMORIA:												
Actualizaciones (g)	95,9	144,3	173,7	178,5	12,8	16,7	20,6	26,0	33,8	50,4	20,4	2,8
Patrimonios (h)	16,7	10,7	6,2	15,0	2,2	1,2	0,7	2,2	238,5	-36,1	-41,7	141,3

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 6 de julio de 2009.

a. Datos del conjunto de las ET activas en cada año.

b. Se trata de los terrenos no urbanizables, excluidos los ligados a una explotación económica permitida por la legislación vigente y los incluidos en fincas rústicas. Véase nota d.

c. Los edificios se clasifican según su uso dominante, atendiendo a la superficie de cada uso. Incluye los edificios en construcción por el valor del edificio terminado. Las valoraciones intermedias se presentan, exclusivamente, en el epígrafe correspondiente de la pro memoria.

d. Se trata de todo edificio o elemento de edificio vinculado a una actividad o explotación económica: hoteles, residencias, hospitales, instalaciones fabriles, centros de transporte, equipamientos sociales, instalaciones agropecuarias, etc.

e. Incluye obras de urbanización, etc.

f. Activos inmateriales, empresas, maquinaria, instalaciones, otros bienes corporales, fondos de comercio, opciones, derechos y otros.

g. Incluye las efectuadas con menos de dos años de antigüedad, excepto cuando, por modificación significativa del bien valorado, deban figurar como nuevas tasaciones. Hasta 1997, inclusive, se incluían con las valoraciones intermedias.

h. Con independencia de que su desglose en los distintos componentes se incluya en los correspondientes apartados.

i. Las valoraciones intermedias deben recoger los incrementos netos de valores de los certificados emitidos, con posterioridad a la tasación inicial, durante la construcción o rehabilitación de elementos o edificios.

MEDIAS DE IMPORTES, SUPERFICIES Y VALORES RESULTANTES DEL METRO CUADRADO DE BIENES INMUEBLES TASADOS (a)

CUADRO A.2

Datos del ejercicio

	Miles de euros				Variación anual			
	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008
A. IMPORTES MEDIOS								
Suelo urbano	2.293,8	2.372,7	2.721,8	3.511,6	31,0	3,4	14,7	29,0
Fincas rústicas	504,4	657,5	592,0	574,5	29,8	30,4	-10,0	-2,9
Edificios completos	2.499,1	2.919,8	3.006,7	2.844,5	7,3	16,8	3,0	-5,4
<i>De uso residencial</i>	3.253,7	3.664,5	3.909,4	3.985,8	5,5	12,6	6,7	2,0
— <i>De primera residencia</i>	3.150,7	3.569,0	3.781,7	3.926,9	6,3	13,3	6,0	3,8
— <i>De segunda residencia</i>	4.679,1	5.085,2	6.056,2	4.814,6	3,5	8,7	19,1	-20,5
<i>De uso terciario</i>	3.159,3	3.707,1	2.511,7	2.290,3	2,9	17,3	-32,2	-8,8
— <i>De oficinas</i>	7.607,3	7.347,2	4.111,0	3.165,7	8,1	-3,4	-44,0	-23,0
— <i>De uso comercial</i>	1.553,9	2.097,4	1.374,7	1.451,0	—	35,0	-34,5	5,5
Industriales	986,1	1.139,6	1.275,0	1.333,2	14,3	15,6	11,9	4,6
Elementos de edificios (b)	226,4	250,8	272,0	279,8	13,6	10,8	8,4	2,9
Viviendas	219,0	245,1	263,6	265,1	13,3	11,9	7,6	0,6
— <i>Situadas en edificios o bloques</i>	194,8	218,5	232,7	228,5	13,1	12,1	6,5	-1,8
— <i>Unifamiliares</i>	282,4	314,6	338,0	348,8	13,0	11,4	7,4	3,2
Oficinas	440,2	477,4	556,9	591,6	8,2	8,5	16,7	6,2
Locales comerciales	321,2	326,7	369,7	410,4	16,1	1,7	13,2	11,0
B. SUPERFICIES MEDIAS								
Suelo urbano	13.525,4	13.248,5	14.662,8	19.065,9	27,3	-2,0	10,7	30,0
Fincas rústicas	352.819,4	201.579,3	203.228,2	178.107,4	68,3	-42,9	0,8	-12,4
Edificios completos	2.155,3	2.214,4	1.934,6	1.956,3	7,4	2,7	-12,6	1,1
<i>De uso residencial</i>	2.115,5	2.187,6	2.119,9	2.280,7	-4,9	3,4	-3,1	7,6
— <i>De primera residencia</i>	2.070,8	2.145,1	2.071,5	2.240,2	-4,4	3,6	-3,4	8,1
— <i>De segunda residencia</i>	2.733,4	2.820,3	2.932,2	2.850,6	-6,5	3,2	4,0	-2,8
<i>De uso terciario</i>	1.727,4	1.887,5	1.139,5	1.035,1	-10,0	9,3	-39,6	-9,2
— <i>De oficinas</i>	3.485,7	3.265,0	1.574,5	1.123,8	-4,6	-6,3	-51,8	-28,6
— <i>De uso comercial</i>	1.092,8	1.278,3	830,3	950,2	-13,1	17,0	-35,0	14,4
Industriales	1.883,5	2.231,8	1.688,4	1.843,3	17,6	18,5	-24,3	9,2
Elementos de edificios (b)	126,5	124,8	126,3	137,1	1,1	-1,3	1,2	8,6
Viviendas	122,7	122,0	123,8	132,2	1,0	-0,6	1,4	6,8
— <i>Situadas en edificios o bloques</i>	95,7	94,9	94,7	98,5	0,5	-0,9	-0,2	4,0
— <i>Unifamiliares</i>	193,6	193,0	193,7	209,2	0,9	-0,3	0,4	8,0
Oficinas	192,0	195,2	183,0	206,8	-9,6	1,7	-6,2	13,0
Locales comerciales	180,3	167,6	161,4	186,7	1,7	-7,0	-3,7	15,7
C. VALORES MEDIOS DEL M²								
Suelo urbano	169,6	179,1	185,6	184,2	2,9	5,6	3,6	-0,8
Fincas rústicas	1,4	3,3	2,9	3,2	-22,9	128,2	-10,7	10,7
Edificios completos	1.159,5	1.318,5	1.554,2	1.454,0	-0,1	13,7	17,9	-6,4
<i>De uso residencial</i>	1.538,0	1.675,1	1.844,2	1.747,6	11,0	8,9	10,1	-5,2
— <i>De primera residencia</i>	1.521,5	1.663,8	1.825,6	1.752,9	11,2	9,4	9,7	-4,0
— <i>De segunda residencia</i>	1.711,8	1.803,1	2.065,4	1.689,0	10,6	5,3	14,5	-18,2
<i>De uso terciario</i>	1.828,9	1.964,1	2.204,2	2.212,6	14,4	7,4	12,2	0,4
— <i>De oficinas</i>	2.182,4	2.250,3	2.611,1	2.817,1	13,4	3,1	16,0	7,9
— <i>De uso comercial</i>	1.422,0	1.640,8	1.655,8	1.527,2	15,0	15,4	0,9	-7,8
Industriales	523,6	510,6	755,1	723,3	-2,8	-2,5	47,9	-4,2
Elementos de edificios (b)	1.789,3	2.009,2	2.152,6	2.040,1	12,4	12,3	7,1	-5,2
Viviendas	1.784,7	2.008,7	2.130,2	2.005,6	12,1	12,6	6,0	-5,8
— <i>Situadas en edificios o bloques</i>	2.036,4	2.303,1	2.458,4	2.319,2	12,6	13,1	6,7	-5,7
— <i>Unifamiliares</i>	1.458,4	1.630,1	1.744,6	1.667,8	12,0	11,8	7,0	-4,4
Oficinas	2.292,8	2.445,4	3.042,6	2.860,7	19,7	6,7	24,4	-6,0
Locales comerciales	1.781,9	1.949,0	2.290,7	2.198,8	14,2	9,4	17,5	-4,0

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 6 de julio de 2009.

a. Datos del conjunto de las ET activas en cada año.

b. Se han seleccionado los objetos inmobiliarios cuyos valores medios son de mayor significación e interés. La información completa disponible para la obtención de los valores medios se presenta en el cuadro A.1 (véanse las notas al mismo).

Datos del ejercicio (miles de millones de euros y %)

	Número, en miles				Estructura				Variación anual			
	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008
TASACIONES SEGÚN PETICIONARIO												
NÚMERO TOTAL	1.819,5	1.802,1	1.530,1	1.102,0	100,0	100,0	100,0	100,0	11,7	-1,0	-15,1	-28,0
Entidades de crédito	1.637,4	1.608,8	1.353,8	938,6	90,0	89,3	88,5	85,2	11,2	-1,7	-15,9	-30,7
<i>Bancos (b)</i>	554,9	526,4	480,6	366,6	30,5	29,2	31,4	33,3	1,2	-5,1	-8,7	-23,7
<i>Cajas de ahorros</i>	905,8	915,5	729,9	480,3	49,8	50,8	47,7	43,6	17,6	1,1	-20,3	-34,2
<i>Cooperativas de crédito</i>	110,2	108,1	95,3	67,2	6,1	6,0	6,2	6,1	7,1	-1,8	-11,9	-29,5
<i>EFC</i>	66,6	58,8	48,0	24,4	3,7	3,3	3,1	2,2	28,4	-11,7	-18,3	-49,1
Otros peticionarios	182,1	193,3	176,3	163,4	10,0	10,7	11,5	14,8	16,6	6,1	-8,8	-7,3
<i>Seguros, IIC y FF</i>	7,0	6,9	7,3	27,6	0,4	0,4	0,5	2,5	31,4	-0,8	4,9	280,8
<i>Organismos públicos (c)</i>	16,4	17,7	20,6	22,9	0,9	1,0	1,3	2,1	-28,9	7,7	16,4	10,9
<i>Otros (d)</i>	158,7	168,7	148,4	112,9	8,7	9,4	9,7	10,2	24,2	6,3	-12,0	-23,9
TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES POR SU FINALIDAD												
NÚMERO TOTAL	1.813,8	1.795,0	1.522,0	1.090,4	100,0	100,0	100,0	100,0	11,8	-1,0	-15,2	-28,4
Constituir garantías hipotecarias (e)	1.718,9	1.712,9	1.428,6	946,2	94,8	95,4	93,9	86,8	11,8	-0,3	-16,6	-33,8
<i>De las que: Por Ley 2/81 (f)</i>	1.704,1	1.709,9	1.426,9	943,4	94,0	95,3	93,8	86,5	12,5	0,3	-16,6	-33,9
Exigidas a EC (g)	13,4	1,8	2,0	8,1	0,7	—	0,1	0,7	53,1	-86,9	14,4	304,5
Seguros, IIC y FF (h)	2,1	3,1	6,3	23,8	0,1	0,2	0,4	2,2	48,3	48,8	103,0	279,6
Otros fines	79,4	77,3	85,0	112,3	4,4	4,3	5,6	10,3	-1,7	-2,7	10,0	32,0
TASACIONES SEGÚN PETICIONARIO												
IMPORTE TOTAL	747,0	862,3	844,0	686,1	100,0	100,0	100,0	100,0	30,1	15,4	-2,1	-18,7
Entidades de crédito	585,9	661,8	621,3	447,5	78,4	76,7	73,6	65,2	26,2	12,9	-6,1	-28,0
<i>Bancos (b)</i>	193,7	215,8	211,1	176,5	25,9	25,0	25,0	25,7	16,1	11,4	-2,2	-16,4
<i>Cajas de ahorros</i>	347,0	398,8	367,5	242,2	46,5	46,3	43,5	35,3	31,3	15,0	-7,9	-34,1
<i>Cooperativas de crédito</i>	34,2	35,6	32,7	23,3	4,6	4,1	3,9	3,4	35,0	4,2	-8,3	-28,7
<i>EFC</i>	11,0	11,5	10,0	5,5	1,5	1,3	1,2	0,8	44,1	4,3	-13,0	-45,5
Otros peticionarios	161,0	200,6	222,8	238,6	21,6	23,3	26,4	34,8	46,4	24,5	11,1	7,1
<i>Seguros, IIC y FF</i>	5,8	9,8	13,2	18,3	0,8	1,1	1,6	2,7	16,0	68,7	34,6	39,0
<i>Organismos públicos (c)</i>	14,2	5,5	6,7	5,7	1,9	0,6	0,8	0,8	50,4	-61,3	22,2	-15,5
<i>Otros (d)</i>	141,1	185,3	202,9	214,7	18,9	21,5	24,0	31,3	42,0	31,4	9,5	5,8
TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES POR SU FINALIDAD												
IMPORTE TOTAL	740,4	853,8	834,0	682,8	100,0	100,0	100,0	100,0	30,3	15,3	-2,3	-18,1
Constituir garantías hipotecarias (e)	634,6	747,0	695,5	502,3	85,7	87,5	83,4	73,6	25,5	17,7	-6,9	-27,8
<i>De las que: Por Ley 2/81 (f)</i>	602,0	737,8	692,7	499,5	81,3	86,4	83,1	73,1	28,1	22,6	-6,1	-27,9
Exigidas a EC (g)	11,0	1,0	1,9	3,9	1,5	0,1	0,2	0,6	295,4	-90,8	85,0	111,9
Seguros, IIC y FF (h)	4,2	9,0	9,4	14,4	0,6	1,1	1,1	2,1	5,2	115,5	4,1	54,1
Otros fines	90,6	96,8	127,3	162,1	12,2	11,3	15,3	23,7	55,6	6,8	31,5	27,3

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 6 de julio de 2009.

- a. Datos del conjunto de las ET activas en cada año.
b. Incluye el Instituto de Crédito Oficial (ICO).
c. Incluye la Administración Central, las Comunidades Autónomas, Corporaciones Locales, entidades gestoras de la Seguridad Social y organismos autónomos administrativos, comerciales o industriales.
d. Incluye otras personas físicas y jurídicas, entre ellas las empresas públicas.
e. Con independencia de que la operación hipotecaria llegue a perfeccionarse o no.
f. Préstamos en los que los bienes se valoran según lo establecido en la sección segunda del capítulo II del Real Decreto 685/1982 y en la Orden de 30 de noviembre de 1994, de desarrollo de la Ley 2/1981, de regulación del mercado hipotecario.
g. Requeridas por las normas contables que rigen las entidades de crédito.
h. Incluye el inmovilizado de cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, el patrimonio de IIC inmobiliarias y el de fondos de pensiones.

DISTRIBUCIÓN DE LAS TASACIONES DE BIENES INMUEBLES POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS Y TAMAÑO DE LOS MUNICIPIOS (a)

CUADRO A.4

Datos del ejercicio (miles de millones de euros y %)

NÚMERO	Número, en miles				Estructura				Variación anual			
	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008
TOTAL	1.813,8	1.795,0	1.522,0	1.090,4	100,0	100,0	100,0	100,0	11,8	-1,0	-15,2	-28,4
Andalucía (b)	345,6	340,4	297,2	207,3	19,1	19,0	19,5	19,0	14,3	-1,5	-12,7	-30,2
Aragón	39,9	41,5	35,7	26,7	2,2	2,3	2,3	2,4	11,6	3,8	-13,9	-25,3
Asturias	30,5	30,7	28,4	20,1	1,7	1,7	1,9	1,8	11,9	0,6	-7,6	-29,0
Baleares	50,8	51,3	43,8	30,4	2,8	2,9	2,9	2,8	12,6	0,9	-14,6	-30,6
Canarias	85,3	89,5	76,8	51,9	4,7	5,0	5,0	4,8	14,2	4,9	-14,2	-32,4
Cantabria	21,6	20,1	17,0	12,8	1,2	1,1	1,1	1,2	12,7	-6,8	-15,5	-25,0
Castilla-La Mancha	71,0	77,2	72,4	52,0	3,9	4,3	4,8	4,8	19,2	8,8	-6,3	-28,2
Castilla y León	70,4	70,5	65,1	50,7	3,9	3,9	4,3	4,7	7,8	—	-7,6	-22,2
Cataluña	365,8	349,8	262,4	170,9	20,2	19,5	17,2	15,7	13,3	-4,4	-25,0	-34,9
Comunidad Valenciana	261,8	260,8	218,4	151,5	14,4	14,5	14,4	13,9	16,0	-0,4	-16,3	-30,6
Extremadura	26,9	27,8	24,5	19,4	1,5	1,5	1,6	1,8	9,9	3,3	-11,8	-21,0
Galicia	66,1	65,9	61,1	47,7	3,6	3,7	4,0	4,4	11,0	-0,3	-7,2	-22,0
La Rioja	10,3	11,0	9,4	7,7	0,6	0,6	0,6	0,7	14,1	7,0	-14,0	-18,5
Madrid	220,7	214,3	182,3	140,1	12,2	11,9	12,0	12,8	3,6	-2,9	-14,9	-23,2
Murcia	66,7	67,1	57,6	42,4	3,7	3,7	3,8	3,9	13,6	0,5	-14,2	-26,4
Navarra	19,9	21,8	18,8	16,8	1,1	1,2	1,2	1,5	0,7	9,8	-13,6	-10,6
País Vasco	58,9	54,1	49,7	40,6	3,2	3,0	3,3	3,7	0,2	-8,2	-8,0	-18,4
Extranjero	1,5	1,4	1,4	1,5	—	—	—	0,1	-18,4	-4,3	-2,9	8,5
PRO MEMORIA: Municipios españoles												
Madrid y Barcelona	149,2	143,6	122,2	92,7	8,2	8,0	8,0	8,5	-1,5	-3,8	-14,9	-24,2
Otros de más de 500.000 hab.	125,3	118,4	98,6	52,9	6,9	6,6	6,5	4,9	28,8	-5,5	-16,7	-46,3
Otros de más de 100.000 hab.	425,5	415,1	360,9	250,4	23,5	23,1	23,7	23,0	9,6	-2,5	-13,0	-30,6
Resto de municipios	1.112,3	1.116,6	938,9	692,9	61,3	62,2	61,7	63,5	13,0	0,4	-15,9	-26,2
IMPORTE												
	Miles de millones de euros				Estructura				Variación anual			
TOTAL	740,4	853,8	834,0	682,8	100,0	100,0	100,0	100,0	30,3	15,3	-2,3	-18,1
Andalucía (b)	140,3	161,3	151,2	114,7	18,9	18,9	18,1	16,8	30,3	15,0	-6,3	-24,1
Aragón	15,3	22,6	20,3	18,1	2,1	2,6	2,4	2,7	33,0	47,5	-10,2	-10,8
Asturias	8,3	9,7	12,1	9,2	1,1	1,1	1,5	1,3	18,2	16,8	25,2	-24,2
Baleares	22,7	26,2	26,1	20,9	3,1	3,1	3,1	3,1	26,9	15,9	-0,4	-20,0
Canarias	30,0	34,3	33,2	24,6	4,1	4,0	4,0	3,6	19,6	14,4	-3,3	-26,0
Cantabria	8,3	9,7	8,0	6,5	1,1	1,1	1,0	1,0	36,7	16,7	-18,1	-17,8
Castilla-La Mancha	30,8	37,9	41,2	27,8	4,2	4,4	4,9	4,1	53,6	22,9	8,7	-32,6
Castilla y León	25,2	29,6	32,0	25,9	3,4	3,5	3,8	3,8	26,8	17,2	8,2	-19,1
Cataluña	141,8	168,9	150,2	108,0	19,1	19,8	18,0	15,8	32,2	19,2	-11,1	-28,0
Comunidad Valenciana	84,5	102,7	95,9	72,5	11,4	12,0	11,5	10,6	35,3	21,5	-6,6	-24,4
Extremadura	6,5	8,0	7,9	7,1	0,9	0,9	0,9	1,0	32,1	22,6	-1,5	-10,0
Galicia	21,5	24,4	25,6	19,6	2,9	2,9	3,1	2,9	40,3	13,5	4,9	-23,3
La Rioja	4,6	5,2	5,0	4,6	0,6	0,6	0,6	0,7	36,1	13,4	-4,2	-7,2
Madrid	139,0	139,5	145,2	151,9	18,8	16,3	17,4	22,3	25,1	0,4	4,0	4,7
Murcia	25,9	34,3	35,9	28,1	3,5	4,0	4,3	4,1	29,9	32,5	4,6	-21,6
Navarra	11,3	9,2	9,2	7,4	1,5	1,1	1,1	1,1	48,8	-18,5	0,2	-19,2
País Vasco	22,8	27,2	25,9	27,4	3,1	3,2	3,1	4,0	13,9	19,1	-4,7	5,6
Extranjero	1,5	2,9	9,1	8,3	0,2	0,3	1,1	1,2	45,2	93,9	211,6	-9,1
PRO MEMORIA: Municipios españoles												
Madrid y Barcelona	98,3	98,2	106,6	115,4	13,3	11,5	12,8	16,9	24,5	-0,2	8,5	8,3
Otros de más de 500.000 hab.	46,7	54,8	51,7	38,5	6,3	6,4	6,2	5,6	65,2	17,5	-5,6	-25,5
Otros de más de 100.000 hab.	162,5	181,4	185,2	151,0	21,9	21,2	22,2	22,1	27,3	11,7	2,1	-18,4
Resto de municipios	431,4	516,4	481,3	369,5	58,3	60,5	57,7	54,1	29,8	19,7	-6,8	-23,2

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 6 de julio de 2009.

- a. Datos del conjunto de las ET activas en cada año.
 b. Incluye Ceuta y Melilla.

Número y % Agrupaciones según aportación del cliente principal a los ingresos ordinarios (b)	Número de ST				Ingresos ordinarios, en %				Peso del primer cliente y de los que suponen, al menos, el 15%			
	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008
	Total ST activas	57	56	55	56	100,0	100,0	100,0	100,0	42,9	41,1	38,2
Relacionadas con EC (c)	12	13	13	12	47,8	51,3	51,8	48,8	50,4	50,4	46,4	40,9
Cliente principal => 50%	23	20	18	16	13,9	8,4	3,9	4,0	65,8	68,8	86,2	80,0
Cliente principal => 25% y < 50%	9	9	12	12	19,3	18,7	25,0	26,0	34,4	34,0	32,3	28,2
Cliente principal => 15% y < 25%	8	7	7	7	13,8	14,3	7,8	4,9	18,1	17,5	19,3	23,8
Resto	5	7	5	9	5,2	7,3	11,5	16,4	10,0	10,2	10,9	10,4

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 6 de julio de 2009.

a. Datos del conjunto de las ST activas en cada año.

b. Se han clasificado según la importancia relativa del cliente principal, si bien hay entidades con otros clientes, distintos del principal, que superan el 15% de los ingresos ordinarios.

c. Se incluyen las filiales y las participadas por EC. En bastantes casos, el socio mayoritario es, al mismo tiempo, el cliente principal.

Datos a fin de ejercicio y resultados del ejercicio (miles de euros y %)

	Miles de euros				Estructura				Variación anual			
	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008
BALANCE												
Activo total = Pasivo total	243.839	273.556	253.851	237.383	100,0	100,0	100,0	100,0	17,9	12,2	-7,2	-6,5
Circulante	164.976	186.494	158.379	158.427	67,7	68,2	62,4	66,7	19,6	13,0	-15,1	—
Inmovilizado	65.654	75.299	84.839	70.333	26,9	27,5	33,4	29,6	17,7	14,7	12,7	-17,1
Fondos propios	71.254	83.887	95.760	113.085	29,2	30,7	37,7	47,6	10,4	17,7	14,2	18,1
Acreedores	114.426	128.248	104.956	90.629	46,9	46,9	41,3	38,2	16,5	12,1	-18,2	-13,7
Resultados	54.357	58.994	51.242	31.107	22,3	21,6	20,2	13,1	31,3	8,5	-13,1	-39,3
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS												
1 Ingresos	532.254	600.201	552.553	431.344	100,0	100,0	100,0	100,0	23,3	12,8	-7,9	-21,9
Por tasación de inmuebles	510.049	571.004	519.926	394.247	95,8	95,3	94,1	91,4	23,8	12,0	-8,9	-24,2
Constituir garantías hipotecarias (b)	477.077	529.149	473.772	331.588	89,6	88,3	85,7	76,9	27,5	10,9	-10,5	-30,0
Exigidas a EC (c)	1.028	411	698	1.670	0,2	0,1	0,1	0,4	190,4	-60,0	69,8	139,3
Seguros, IIC y FF (d)	1.451	2.217	3.052	3.628	0,3	0,4	0,6	0,8	25,7	52,8	37,7	18,9
Otros fines (e)	30.493	39.222	42.399	57.352	6,1	6,5	7,7	13,3	-16,3	28,6	8,1	35,3
Por otros servicios	18.826	22.100	23.853	27.351	3,5	3,8	4,3	6,3	16,1	17,4	7,9	14,7
Financieros	2.029	3.468	5.439	6.215	0,4	0,6	1,0	1,4	-17,6	70,9	56,8	14,3
Otros	1.349	3.631	3.338	3.534	0,2	0,3	0,6	0,8	31,7	169,2	-8,1	5,9
2 Gastos	-448.033	-505.273	-476.577	-386.801	-84,2	84,1	-86,3	-89,7	22,2	12,8	-5,7	-18,8
De personal	-57.240	-68.069	-77.008	-73.786	-10,8	11,4	-13,9	-17,1	20,7	18,9	13,1	-4,2
Por servicios profesionales	-325.370	-365.003	-329.386	-246.578	-61,1	-61,0	-59,6	-57,2	22,7	12,2	-9,8	-25,1
De los que: Tasadores	-269.944	-297.615	-265.834	-196.151	-50,7	-49,7	-48,1	-45,5	22,0	10,3	-10,7	-26,2
Otros generales	-55.167	-61.751	-58.691	-52.789	-10,4	-10,2	-10,6	-12,2	19,5	11,9	-5,0	-10,1
Financieros	-826	-1.106	-1.459	-1.850	-0,2	-0,2	-0,3	-0,4	18,4	33,9	31,9	26,8
Amortización y provisiones	-9.430	-9.344	-10.033	-11.798	-1,8	-1,4	-1,8	-2,7	31,6	-0,9	7,4	17,6
3 Resultados ordinarios	84.221	94.928	75.976	44.543	15,8	15,9	13,7	10,3	29,4	12,7	-20,0	-41,4
4 Resultados extraordinarios	-1.182	-4.523	-404	61	-0,2	-0,4	-0,1	0,0	-50,2	282,7	-91,1	—
5 Resultados antes de impuestos	83.039	90.405	75.572	44.604	15,6	15,5	13,7	10,3	32,7	8,9	-16,4	-41,0
6 Impuestos	-28.673	-31.412	-24.322	-13.504	-5,4	-5,2	-4,4	-3,1	32,8	9,6	-22,6	-44,5
7 Resultado contable	54.357	58.995	51.242	31.107	10,2	10,3	9,3	7,2	32,6	8,5	-13,1	-39,3
	Número				Variación anual							
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA												
Sociedades de tasación	58	56	57	56	-3,3	-5,1	1,8	-1,8				
Filiales de EC (f)	8	9	9	8	—	12,5	—	-11,11				
Participadas por EC	4	4	4	4	—	—	—	—				
Otras	45	43	42	44	-6,3	-6,5	-2,3	4,8				
Inactivas	1	—	2	—	—	—	—	—				
Empleados en plantilla de ST	1.786	2.016	2.069	1.809	8,6	12,9	2,6	-12,6				
Tasadores	9.958	9.888	9.727	8.917	6,1	-0,7	-1,6	-8,3				
Vinculados	526	555	559	552	0,6	5,5	0,7	-1,3				
No vinculados	9.432	9.333	9.168	8.365	6,4	-1,0	-1,8	-8,8				
Sucursales o delegaciones de ST	293	334	349	318	-4,2	14,0	4,5	-8,9				

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 6 de julio de 2009.

- Datos del conjunto de las ST existentes a fin de cada año.
- Con independencia de que la operación hipotecaria llegue a perfeccionarse o no. Básicamente, préstamos en los que los bienes se valoran según lo establecido en la sección segunda del capítulo II del Real Decreto 685/1982 y en la Orden de 30 de noviembre de 1994.
- Requeridas por las normas contables que rigen a las entidades de crédito.
- Incluye el inmovilizado de cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, el patrimonio de instituciones de inversión colectiva inmobiliarias y el de fondos de pensiones.
- Incluye los expedientes de expropiación, los seguros de daños y otros no incluidos en los epígrafes, por responder, por ejemplo, a requerimientos de registradores mercantiles, de auditores, etc.; además, contiene pequeñas discrepancias, debidas a que la información de detalle se recoge en un impreso distinto.
- Sociedades en las que una EC es accionista mayoritario.