

LAS ENTIDADES DE TASACIÓN. ACTIVIDAD Y RESULTADOS EN 2009

## 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), y 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 pensiones<sup>1</sup>. Además, efectúan la valoración de los bienes inmuebles propiedad de las EC y llevan a cabo tasaciones de bienes de las sociedades cotizadas en bolsa.

Las ST son las encargadas de valorar las garantías inmobiliarias aceptadas por las entidades financieras. Por ello, desempeñan un papel relevante para la solvencia y la 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 específica<sup>2</sup>. Las funciones de homologación, autorización, inscripción en el Registro y supervisión de las entidades de tasación (ET)<sup>3</sup> están legalmente asignadas al Banco de España.

Desde 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 son realizadas por las ET.

Este artículo aborda la actividad realizada en 2009 por las ET<sup>4</sup>, y en el apéndice estadístico se recoge la información anual agregada de las que han estado activas en cada uno de los últimos cuatro años.

La evolución de la actividad tasadora está ligada básicamente a la del mercado inmobiliario y a la financiación hipotecaria. Tras un importante incremento de actividad en años anteriores, las tasadoras empezaron a experimentar síntomas de desaceleración en 2006, registrando un significativo retroceso en 2007 y 2008, que se ha atenuado en 2009. Así, en el último trienio la actividad del sector ha caído un 41% respecto al número de valoraciones realizadas y un 34% en el importe de los bienes tasados, mientras que la superficie tasada se ha incrementado un 8%.

En 2009, el número de las tasaciones realizadas descendió el 4%, con un retroceso en el importe de las valoraciones del 17%. La caída en el número de tasaciones efectuadas se concentró, un año más, en la tipología de edificios completos de uso residencial (27%), mien-

1. Regulación básica: Ley 2/1981, de regulación del mercado hipotecario, y Real Decreto 775/1997, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre. 2. La valoración de bienes inmuebles, y los informes y certificados que la acrediten, están regulados por la OMC 805/2003, de 27 de marzo, y por la CBE 3/1998, sobre la información que se ha de rendir al Banco de España por las ET, adaptada por la CBE 5/2003 y modificada por la CBE 2/1999. 3. El sector lo forman las sociedades tasadoras (ST) y los servicios de tasación de 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/cap09.htm>.

tras que se atenuó el descenso en las viviendas individuales hasta el 7%. En esta última tipología hay que resaltar la disminución registrada en el valor medio por metro cuadrado tasado —que fue del 9,6%— y, especialmente, la caída del 11,6% (–5,7% en 2008) experimentada en dicho valor medio por las viviendas situadas en edificios o bloques.

#### **Actividad de las entidades de tasación**

Las 55 ET que mantuvieron actividad en 2009 realizaron 1,06 millones de tasaciones de bienes inmuebles, un 4% menos que el año anterior, por una valoración total de 568,9 mm de euros, que supuso un retroceso interanual del 17%. Sin embargo, la superficie total tasada en el período (611.252 hectáreas) aumentó de manera significativa (el 14%), debido al incremento registrado en la superficie de los terrenos tasados, en concreto, en la tipología de fincas rústicas (28%), que más que compensó los retrocesos del suelo urbano (6%) y del suelo no urbanizable (57%). (Véanse el panel A del gráfico 1 y el cuadro A.1.)

La continuidad del deterioro del mercado inmobiliario se reflejó en casi todas las tipologías de bienes tasados, y de forma más intensa en los edificios completos de uso residencial y en las viviendas individuales. Por el contrario, las valoraciones de fincas rústicas experimentaron crecimientos significativos, tanto en número como en importe.

Por otra parte, las *tasaciones no inmobiliarias* continuaron aumentando por cuarto año consecutivo. En 2009, el número de este tipo de valoraciones creció el 64%, y se registró un incremento en cuanto al importe del 62%, si bien su peso en la actividad del sector representa solo el 1,8% del número y el 0,9% del importe de todas las valoraciones realizadas en el año.

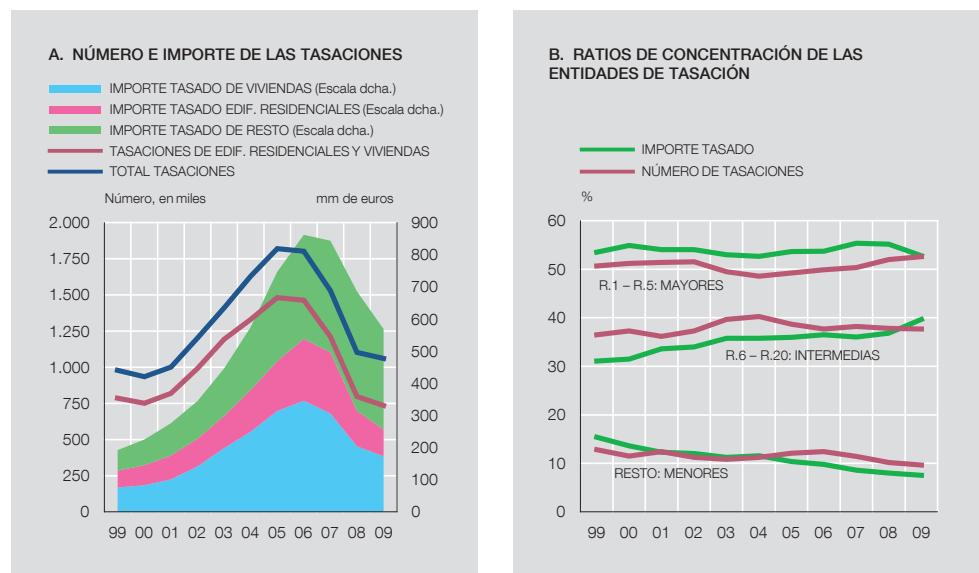
Aunque un año más ha continuado su pérdida de peso, el grueso del negocio del sector se mantiene centrado en la *valoración de bienes inmuebles de uso residencial*, tanto edificios completos como viviendas individuales, que representaron casi el 70% del número y el 45% del valor tasado. Por otra parte, los terrenos continuaron incrementando su peso respecto al número, hasta alcanzar el 7%, y supusieron el 29% del importe total. Dentro de estos, la categoría más significativa, el suelo urbano, alcanzó unos pesos del 5% en número y del 24% en importe.

Las *tasaciones de viviendas individuales*, bien sean elementos de edificios o bloques o bien de unifamiliares, registraron en el ejercicio una caída en su peso relativo respecto al número de 2,5 puntos porcentuales (pp), mientras que en importe su peso aumentó muy ligeramente —algo menos de 1 pp—, hasta situarse en un 67% del número y un 30% del importe del conjunto de las valoraciones del año. De esta tipología se efectuaron 714.600 tasaciones, por un importe de 173,1 mm de euros, con retrocesos del 7% y del 15%, respectivamente, respecto a 2008. Esta caída afectó de manera más acusada a las viviendas unifamiliares, con disminuciones del 12% en el número y del 19% en el importe.

El valor medio tasado de la vivienda situada en edificios descendió un 8,2%, hasta los 209.700 euros, 18.800 euros menos que en 2008. Y ello como resultado de un aumento en 3,7 m<sup>2</sup> de la superficie media tasada, hasta los 102,2 m<sup>2</sup>, y de un significativo descenso del precio medio por metro cuadrado —el 11,6%, hasta los 2.051 euros— (véase cuadro A.2)<sup>5</sup>.

---

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 según 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 8 de julio de 2010.

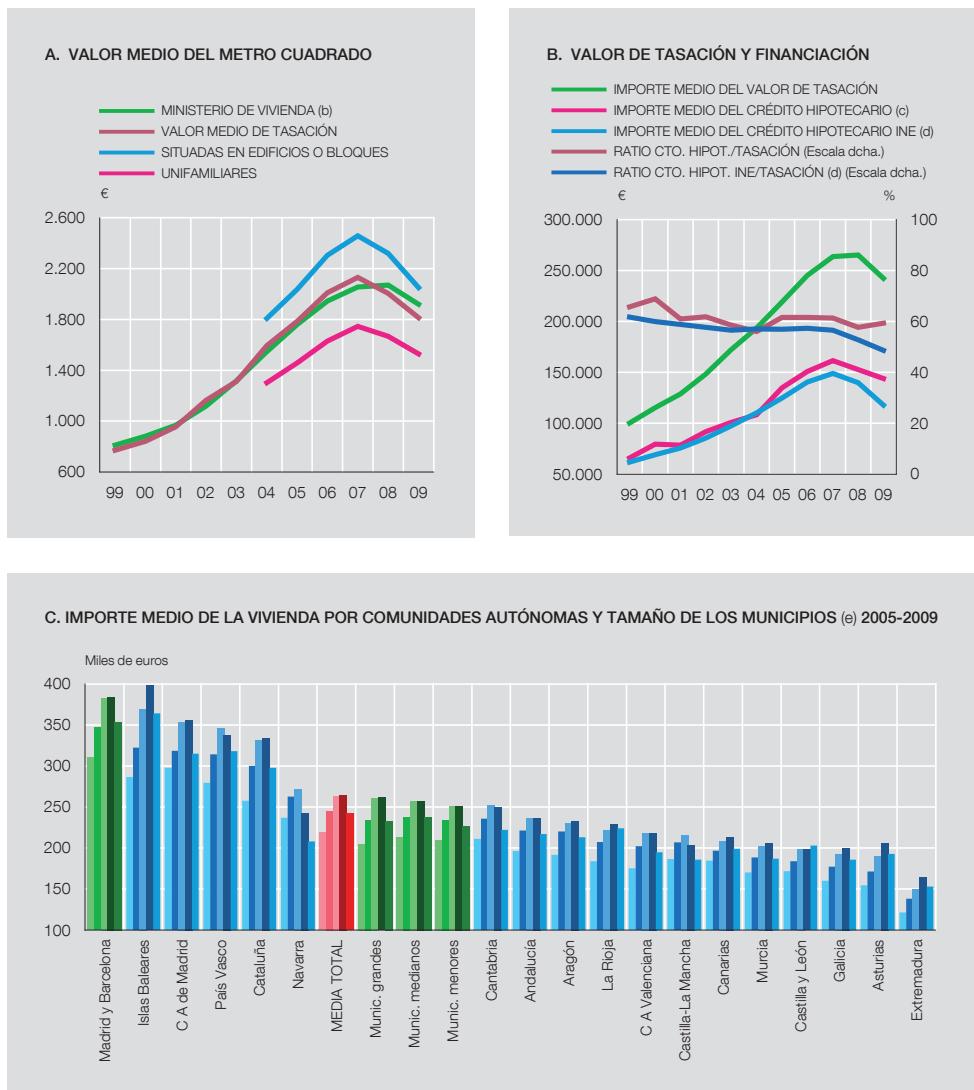
a. Datos del conjunto de las ET activas en cada año.

Respecto a la *metodología de valoración* utilizada en las tasaciones de las viviendas individuales en 2009, el método de comparación fue el elegido en el 94% de los casos. En el 19,3% de estas viviendas tasadas por comparación, los tasadores realizaron ajustes a efectos del «valor hipotecario», con una reducción media ponderada del valor del 8,4%, al incorporar a la valoración la posibilidad de una bajada de los precios<sup>6</sup>.

Los *valores medios del metro cuadrado de las viviendas* situadas en edificios, de las unifamiliares y el promedio de ambas 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 Banco de España según la información del Ministerio de Vivienda<sup>7</sup>. En 2009 continuó la tendencia a la disminución del valor medio atribuido al metro cuadrado en las tasaciones realizadas de viviendas individualizadas, con un retroceso del 9,6%. Este decrecimiento se registró tanto en las sitas en edificios como en las unifamiliares (el 11,6% y el 8,3%, respectivamente). La serie que refleja los precios medios recogidos por el Ministerio de Vivienda manifestó por primera vez en 2009 un retroceso en sus medias anuales, que alcanzó el 7,4% respecto a 2008.

Las viviendas unifamiliares y adosadas, con más del doble de superficie media utilizable que los pisos sitos en edificios ( $211\text{ m}^2$ , frente a  $102\text{ m}^2$ ), fueron tasadas en valor medio del metro cuadrado inferior en un 25% al de estos (1.530 euros y 2.051 euros, respectivamente). El valor medio tasado de las viviendas unifamiliares fue de 322.400 euros, con un retroceso del 7,6% respecto al registrado en 2008. Un año más, los pisos en edificios o bloques continúan siendo el grueso de las viviendas individuales tasadas en el ejercicio (71% del número y 62% del importe).

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 Banco de España, cuadro 25.7, columna 8 y sus notas.



FUENTES: Banco de España, Ministerio de Vivienda e Instituto Nacional de Estadística.  
Datos disponibles a 8 de julio de 2010.

- 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 2009, 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, 2005, 2006, 2007, 2008 y 2009, de izquierda a derecha, respectivamente.

El comportamiento de los créditos hipotecarios para adquisición de vivienda se refleja en el panel B del gráfico 2<sup>8</sup>, que detalla la información facilitada por el INE y la obtenida por el Banco de España. En ambas fuentes, el préstamo medio otorgado por las EC para adquisición de vivienda por particulares en 2009 ha registrado, por segundo año consecutivo y tras años de sucesivos crecimientos, un descenso, si bien el ritmo reflejado por los datos del INE (15,8%) es bastante más elevado que el obtenido por el Banco de España (5,9%). El importe medio del valor 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.

tasación se ha reducido un 8,6%, por lo que, con las mencionadas evoluciones de los préstamos medios, la *relación entre estos y el valor medio de las viviendas tasadas* en el año ha descendido hasta el 49% en el caso de la fuente INE, mientras que se ha elevado ligeramente, hasta el 59%, en el caso de la fuente Banco de España.

Los *edificios completos destinados a uso residencial* valorados en 2009 ascendieron a 20.200, tasándose 7.500 unidades menos que el año precedente (-27%). Su valoración total fue de 83,1 mm de euros, con una caída del 25%. Es de resaltar que, si bien el ritmo de caída del número de edificios tasados fue muy similar en primera residencia y en segunda, en cuanto al importe tasado el descenso en primera residencia duplicó al registrado en segunda (26%, frente al 13%). Un año más, ha continuado retrocediendo el peso de los edificios residenciales en el total de tasaciones, situándose en 2009 en el 1,9% respecto al número y en el 14,6% en el importe. El valor resultante del metro cuadrado en los edificios completos destinados a uso residencial disminuyó el 1,9%, registrándose un descenso del 2,1% en los destinados a primera residencia y un ligero incremento del 0,4% en los de segunda residencia.

Las tasaciones en la tipología de *suelo urbano*<sup>9</sup> crecieron, en relación con la del año anterior, el 2,3% en lo relativo al número de tasaciones, pero disminuyeron casi el 19% en el importe total tasado y un 6% en lo relativo a la superficie valorada. Su peso es del 24% de la actividad del sector en cuanto al valor tasado (138 mm de euros). El tamaño medio de los solares descendió un 8% y el valor medio del metro cuadrado de suelo tasado registró una variación negativa del 13,4%. Dicho valor medio se situó en 159 euros por metro cuadrado.

Las valoraciones de *edificios de uso terciario* crecieron ligeramente respecto al número (4,6%) y retrocedieron el 3,7% en cuanto al importe total tasado. Su peso respecto a esta última variable alcanzó casi el 5% del total, por lo que prácticamente ha duplicado su relevancia en los dos últimos años. El tamaño medio del edificio tasado tuvo un comportamiento muy dispar según la tipología: los de uso comercial se incrementaron el 34%, mientras que los de oficinas disminuyeron el 15%. Respecto a la valoración del metro cuadrado, se produjeron descensos en ambas clases, siendo más intensos en la categoría de los edificios de uso comercial (13,2%) que en la de edificios destinados a oficinas (8,5%). Los valores medios por metro cuadrado alcanzaron los 1.326 y 2.578 euros, respectivamente.

En los *elementos de edificios destinados a oficinas*, las tasaciones realizadas se mantuvieron estables en cuanto al número (-0,2%), mientras que se elevaron el 17,6% en los importes valorados. El precio medio tasado por metro cuadrado descendió un 2,7%, hasta los 2.784 euros, un 8% superior al estimado para los edificios completos destinados a oficinas, frente al 1,5% de diferencia registrado en 2008.

Las tasaciones de *locales comerciales* en 2009 registraron un descenso del 9,9% en el número y del 21,1% en el importe, situándose el valor medio tasado por metro cuadrado en 1.925 euros, un 12,5% menor que el valorado en 2008. La superficie media del local tasado casi no varió y fue de 187 m<sup>2</sup>.

En los cuadros del apéndice, las *actualizaciones*<sup>10</sup> y las *valoraciones intermedias de obra* se presentan en un epígrafe separado, como *pro memoria*, y no se incluyen en los totales de la

---

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).

actividad ordinaria. El descenso de la actividad tasadora realizada en estas tipologías en 2009 ha hecho descender su importancia en la producción del sector hasta el 18%, frente a un máximo del 25% del número de tasaciones ordinarias que estas dos actividades representaron en 2008. En concreto, las actualizaciones de tasaciones realizadas en el ejercicio descendieron un 7% en número, con un decremento en el importe del 11,6%, mientras que el número de valoraciones intermedias de obra de edificios en construcción efectuadas disminuyó el 42%.

**Distribución según peticionario, finalidad y localización de las tasaciones**

La distribución de las tasaciones realizadas según el peticionario o demandante y según la finalidad de los servicios de tasación, que se muestra en el cuadro A.3, refleja la dedicación prioritaria de las ET a la valoración 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. Hay que resaltar la pérdida de peso que esta finalidad ha experimentado en los últimos años. En concreto, en 2009 se situó en el 79,6% en el número de tasaciones y en el 69,8% en el importe tasado, con retrocesos en el año de 7,2 pp y 3,8 pp, respectivamente.

La disminución de la actividad tasadora en 2009 se concentró en este núcleo central, con retrocesos en las tasaciones destinadas a constituir hipotecas del 12,3% en lo relativo al número y del 21,7% en lo referente al importe. En 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) se produjeron fuertes incrementos en el número (48%), si bien con un retroceso del 5,8% en los importes. Aunque su peso es marginal, es de destacar el aumento registrado en las valoraciones requeridas por las normas contables de las EC, que fue del 56% en el número y del 29% en el importe.

Al analizar la distribución de las valoraciones *por tipología de los peticionarios*, destaca que el número de tasaciones solicitadas por las compañías de seguros, las instituciones de inversión colectiva y los fondos de pensiones aumentó un 79%, si bien su importe solo lo hizo un 4%. Las solicitadas por las EC continuaron retrocediendo (7% en número y 19% en importe), si bien a ritmos inferiores a los registrados en 2008. Sin embargo, es de resaltar que la banca incrementó ligeramente el número de sus peticiones —el 1%—, frente al retroceso del 11% que registraron las procedentes de las cajas de ahorros. En lo relativo a importes, las variaciones anteriores fueron del -8% y del -26%, respectivamente.

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 59% del total de la población (Andalucía, Cataluña, Madrid y Comunidad Valenciana), representa casi dos tercios de la actividad de tasación de bienes inmuebles en 2009 (62% del número y 66% del importe). En la mayoría de las CCAA, excepto en La Rioja, Madrid y Navarra, se realizaron menos tasaciones que en 2008, destacando, con retrocesos superiores al 10%, Asturias (-13,2%), Canarias (-13,4%) y Castilla-La Mancha (-12,1%). Respecto al importe de los inmuebles tasados, cuyo total disminuyó un 17,5%, en todas las comunidades se registraron retrocesos. Las caídas más significativas, por encima del 22%, se produjeron en Murcia, Castilla-La Mancha, Madrid, Cantabria, Canarias e Islas Baleares.

Por municipios y agregando estos por el tamaño de su población, hay que destacar el comportamiento de los de Madrid y Barcelona, cuyo número de valoraciones realizadas en el año fue superior en un 2,8%, pero cuyos importes cayeron el 27,3%; y el otros municipios con más de 500.000 habitantes, donde se realizó un 2,5% más de tasaciones, con un retroceso en el importe de solo el 4,7%.

En el panel C del gráfico 2 se representa el valor medio de todas las viviendas individualizadas tasadas distribuidas por CCAA y por conjuntos de municipios agrupados según su tamaño, para los últimos cinco años. Tras años de sucesivos incrementos, si bien muy atenuados en 2008, el *valor medio de la vivienda individualizada* a escala nacional registró en 2009 un retroceso del 8,6%. Como se puede observar en el gráfico mencionado, en todos los territorios, excepto en Castilla y León, se ha producido una disminución de dichos valores medios. Un comportamiento similar, de caída de los valores medios, se registró en las cuatro agrupaciones de los municipios según su tamaño: Madrid y Barcelona, grandes, medianos y menores.

#### **Estructura y concentración del sector y de los clientes**

El número de ET registradas al cierre de 2009 era de 54 ST y un servicio de tasación de entidades de depósito. En el año se produjeron dos bajas en las sociedades de tasación y una en servicios de tasación.

En todas las CCAA operaron 24 ST, mientras que 6 ST tienen exclusivamente carácter local o regional, concentrando sus tasaciones en tres o menos CCAA, normalmente contiguas. Las restantes ST tienen una implantación geográfica muy diversa.

La elevada concentración del sector se ha mantenido un año más. En 2009, el 30% del número de tasaciones y el 33% del importe tasado fueron realizados por las dos tasadoras más grandes; y el 53% de la actividad del sector se efectuó por las cinco mayores, en lo relativo tanto al número como al importe. Este grupo de las tasadoras de mayor tamaño concentra también las tasaciones de mayor cuantía (véase el panel B del gráfico 1). Las 15 ST de tamaño intermedio realizaron el 38% de las tasaciones y el 40% del importe. Las 34 entidades restantes representaron el 8% del importe total y realizaron el 10% de las tasaciones, perdiendo importancia absoluta y relativa en ambos parámetros. No obstante, en 2009, y en lo relativo a los importes tasados, las 15 entidades de tamaño intermedio ganaron 2,8 pp de cuota, en detrimento, fundamentalmente, de las cinco de mayor tamaño (-2,5 pp).

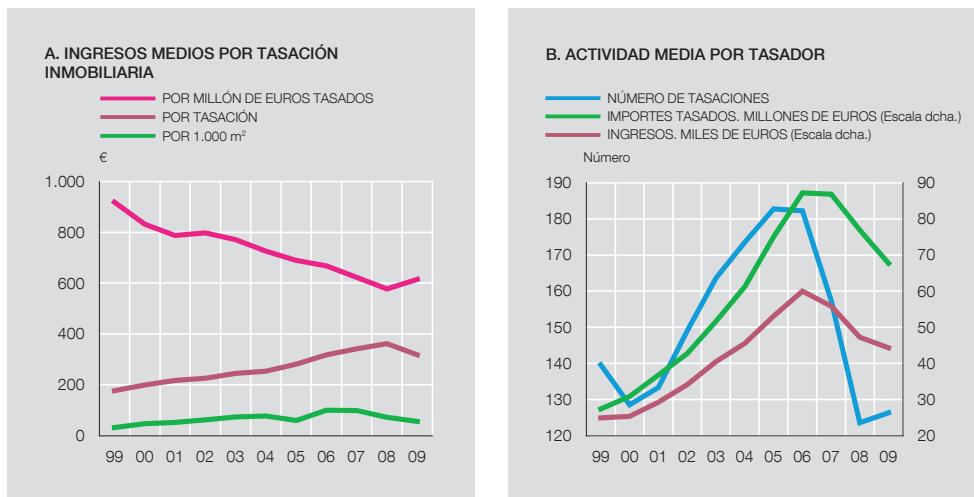
Las 12 ST participadas por EC<sup>11</sup>, por ser éstas accionistas relevantes, concentran un importante volumen de la actividad del sector: el 44% del número de tasaciones, el 41% del importe tasado y casi el 47% de los ingresos ordinarios obtenidos (véase cuadro A.5). El 39% de los ingresos de este grupo de ST procedió del cliente principal, porcentaje que se eleva hasta el 41% si se incluyen los clientes que suponen más del 15% de la facturación.

Respecto al conjunto de ST no participadas por EC, en 2009 ha continuado la disminución del 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, situándose en el 25%. Aun así, dentro de ellas, un conjunto de 18 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 no es significativo (el 5% en ambas magnitudes).

El grupo de ST con un peso intermedio del cliente principal —entre el 25% y el 50% de sus ingresos— mantuvo el número de componentes en nueve, siendo su peso en los ingresos totales de las ST del 23%. La dependencia respecto a sus clientes principales e importantes (=> 15%) de este grupo se elevó, hasta situarse en el 27,8% de sus ingresos.

---

**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 aquella que, 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 8 de julio de 2010.

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

Como consecuencia de todo ello, el grado de dependencia general de las ST respecto de los clientes con gran peso en sus ingresos se situó en el 32,5%, con una ligera disminución respecto a 2008 (0,9 pp).

#### **Balance y resultados de las sociedades de tasación**

El balance de las ST reflejó, un año más, el descenso de la actividad de valoración. Al cierre de 2009, el volumen total del balance ascendía a 224 millones de euros, con un retroceso del 3,9% respecto al ejercicio anterior. Los fondos propios se elevaron ligeramente —el 1,7%—, situándose en 114 millones de euros, mientras que las inversiones en inmovilizado prácticamente no se modificaron, manteniéndose en 70 millones de euros.

La caída de los ingresos alcanzó el 12,3%, situándose en 378 millones de euros; y la disminución de los resultados, el 10,7%, hasta situarse en 24,4 millones de euros. Así, en los dos últimos años los resultados de las ST se han reducido algo más del 50%, mientras que los ingresos han retrocedido el 32%.

El retroceso de los ingresos derivados de las tasaciones de inmuebles fue muy similar al de los ingresos totales (el 12%), y su peso se mantuvo en el 92% de los mismos, si bien los ingresos de las tasaciones ligadas a la financiación con garantía hipotecaria disminuyeron el 17% y supusieron el 73% de los ingresos, con una pérdida interanual de 3,6 pp en su peso.

Los ingresos procedentes de otros servicios diferentes de la realización de tasaciones elevaron su peso hasta el 6,9%, aunque retrocedieron por primera vez en los últimos cuatro años (4,9%). Dentro de su marginalidad —representan el 1,4% en conjunto—, los ingresos financieros y el resto de ingresos disminuyeron a tasas del 58% y del 22%, respectivamente.

Los ingresos medios por operación han retrocedido en 2009 hasta los 318 euros por tasación inmobiliaria, mientras que se elevó en relación con el valor de los bienes tasados, situándose en 615 euros por cada millón (véase panel A del gráfico 3). Los ingresos en relación con la superficie de los bienes inmuebles valorados continuaron retrocediendo, hasta situarse en 57 euros por cada 1.000 m<sup>2</sup>, fundamentalmente como consecuencia del crecimiento del peso de las tasaciones de suelo.

Los gastos totales de las ST cayeron a un ritmo ligeramente superior al registrado en los ingresos (13,3%), representando el 88,9% de los mismos, 0,8 pp menos que en 2008. El principal componente de los gastos de las ST, el proveniente de los servicios profesionales externos, se redujo el 15,2%, debido, principalmente, al retroceso del 17,7% de su componente fundamental, la contratación de tasadores externos.

En la actividad media por tasador, cuyo número se redujo en un 5,7%, se registraron un ligero aumento del número de tasaciones encargadas (2%), un retroceso del 12% en los importes tasados y una disminución de los ingresos aportados del 15% (véanse el panel B del gráfico 3 y el cuadro A.6).

La evolución descrita de ingresos y gastos produjo, por tercer año consecutivo, un descenso de los resultados ordinarios del 3,2%, si bien fue significativamente más reducido que el registrado en 2008 (-41,4%). La caída de los resultados contables ascendió al 10,7% y se registró un retroceso de impuestos del 23,9%. El resultado contable alcanzado fue de 24,4 millones de euros, equivalente al 6,4% de los ingresos totales, lo que implica una pérdida de 0,8 pp respecto al nivel alcanzado en 2008. En relación con el conjunto de los fondos propios medios del ejercicio, dicho resultado contable supuso el 21,4%, frente al 29% de 2008 y al 57% de 2007.

19.7.2010.

## 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 medios de los 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.

DISTRIBUCIÓN DE LAS TASACIONES SEGÚN EL OBJETO: NÚMERO, SUPERFICIE E IMPORTE (a)

CUADRO A.1

Datos del ejercicio. Número, hectáreas, millones de euros y %												
A. NÚMERO	Número, en miles				Estructura				Variación anual			
	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009
<b>TOTAL</b>	<b>1.802,1</b>	<b>1.530,1</b>	<b>1.102,0</b>	<b>1.062,1</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>-15,1</b>	<b>-28,0</b>	<b>-3,6</b>
<b>Bienes inmuebles</b>	<b>1.795,0</b>	<b>1.522,0</b>	<b>1.090,4</b>	<b>1.043,1</b>	<b>99,6</b>	<b>99,5</b>	<b>98,9</b>	<b>98,2</b>	<b>-1,0</b>	<b>-15,2</b>	<b>-28,4</b>	<b>-4,3</b>
Terrenos total	84,3	73,5	72,1	77,2	4,7	4,8	6,5	7,3	10,7	-12,8	-1,8	7,1
Suelo urbano	62,3	51,6	48,3	49,4	3,5	3,4	4,4	4,7	14,1	-17,2	-6,4	2,3
Fincas rústicas	20,3	19,1	20,7	24,8	1,1	1,2	1,9	2,3	1,8	-6,0	8,5	19,6
Suelo no urbanizable (b)	1,6	2,7	3,1	3,0	—	0,2	0,3	0,3	6,1	67,0	11,5	-2,8
Edificios completos (c)	93,3	92,4	70,0	61,1	5,2	6,0	6,4	5,8	4,3	-1,0	-24,2	-12,8
De uso residencial	52,6	48,6	27,7	20,2	2,9	3,2	2,5	1,9	10,4	-7,6	-43,0	-27,3
— De primera residencia	49,3	45,9	25,9	18,9	2,7	3,0	2,3	1,8	10,9	-6,9	-43,6	-27,1
— De segunda residencia	3,3	2,7	1,8	1,3	0,2	0,2	0,2	0,1	3,0	-17,6	-32,6	-29,3
De uso terciario	5,0	8,4	12,2	12,7	0,3	0,5	1,1	1,2	-14,1	68,3	45,3	4,6
— De oficinas	1,5	3,5	5,9	6,8	—	0,2	0,5	0,6	-0,7	128,1	71,2	14,6
— De uso comercial	3,4	4,9	6,2	5,9	0,2	0,3	0,6	0,6	-19,0	41,9	26,9	-5,0
Industriales	25,8	25,6	22,4	21,6	1,4	1,7	2,0	2,0	0,2	-0,9	-12,5	-3,4
Otros	9,9	9,9	7,8	6,6	0,6	0,6	0,7	0,6	-3,2	-0,8	-21,3	-15,1
Elementos de edificios	1.606,2	1.347,8	940,6	896,8	89,1	88,1	85,4	84,4	-1,8	-16,1	-30,2	-4,6
Viviendas	1.411,2	1.161,9	768,8	714,6	78,3	75,9	69,8	67,3	-1,6	-17,7	-33,8	-7,1
— Situadas en edificios o bloques	1.021,0	820,6	534,9	508,3	56,7	53,6	48,5	47,9	-1,6	-19,6	-34,8	-5,0
— Unifamiliares	390,2	341,3	233,9	206,3	21,7	22,3	21,2	19,4	-1,4	-12,5	-31,5	-11,8
Oficinas	10,1	10,3	9,6	9,5	0,6	0,7	0,9	0,9	4,3	1,9	-6,9	-0,2
Locales comerciales	77,5	69,1	63,7	57,4	4,3	4,5	5,8	5,4	-13,9	-10,8	-7,8	-9,9
Otros	107,4	106,5	98,2	115,3	6,0	7,0	8,9	10,9	4,2	-0,8	-7,8	17,4
Explotación económica (d)	6,0	6,7	6,6	6,7	0,3	0,4	0,6	0,6	6,5	11,4	-1,2	1,9
Otros bienes inmuebles (e)	5,3	1,7	1,3	1,3	0,3	0,1	0,1	0,1	-16,4	-67,5	-21,6	-6,3
<b>Tasaciones no inmobiliarias (f)</b>	<b>7,1</b>	<b>8,1</b>	<b>11,6</b>	<b>19,1</b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>	<b>1,1</b>	<b>1,8</b>	<b>24,1</b>	<b>13,9</b>	<b>43,6</b>	<b>64,4</b>
PRO MEMORIA:												
Otras valoraciones	290,8	325,1	277,1	190,7	16,1	21,2	25,1	18,0	13,7	11,8	-14,7	-31,2
Actualizaciones (g)	107,3	107,1	82,3	76,9	6,0	7,0	7,5	7,2	22,9	-0,2	-23,1	-6,6
Valoraciones intermedias (i)	183,5	218,0	194,8	113,8	10,2	14,2	17,7	10,7	8,9	18,8	-10,6	-41,6
Patrimonios (h)	2,3	2,5	1,5	1,3	0,1	0,2	0,1	0,1	-74,0	7,3	-41,4	-9,6
B. SUPERFICIE												
Hectáreas												
TOTAL BIENES INMUEBLES	Número, en miles				Estructura				Variación anual			
	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009
<b>TOTAL BIENES INMUEBLES</b>	<b>565.646,0</b>	<b>523.671,0</b>	<b>538.585,0</b>	<b>611.252,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-32,8</b>	<b>-7,4</b>	<b>2,8</b>	<b>13,5</b>
Terrenos total	500.582,0	478.770,0	498.063,0	573.183,0	88,5	91,4	92,4	93,8	-36,4	-4,4	4,0	15,1
Suelo urbano	82.557,0	75.672,0	92.124,0	86.394,0	14,6	14,5	17,1	14,1	11,8	-8,3	21,7	-6,2
Fincas rústicas	409.972,0	388.674,0	369.555,0	471.188,0	72,5	74,2	68,6	77,1	-41,8	-5,2	-4,9	27,5
Suelo no urbanizable (b)	8.053,0	14.424,0	36.384,0	15.602,0	1,4	2,8	6,8	2,6	1,3	79,1	152,2	-57,1
Edificios completos (c)	20.669,0	17.882,0	13.701,0	12.671,0	3,7	3,4	2,5	2,1	7,2	-13,5	-23,4	-7,5
De uso residencial	11.510,0	10.308,0	6.325,0	4.845,0	2,0	2,0	1,2	0,8	14,2	-10,4	-38,6	-23,4
— De primera residencia	10.576,0	9.508,0	5.801,0	4.389,0	1,9	1,8	1,1	0,7	14,9	-10,1	-39,0	-24,3
— De segunda residencia	934,0	800,0	525,0	457,0	0,2	0,2	—	—	6,3	-14,3	-34,5	-12,9
De uso terciario	938,0	953,0	1.258,0	1.403,0	0,2	0,2	0,2	0,2	-6,2	1,6	32,0	11,6
— De oficinas	497,0	547,0	668,0	654,0	—	0,1	0,1	0,1	-7,0	10,0	22,2	-2,1
— De uso comercial	440,0	406,0	589,0	749,0	—	—	0,1	0,1	-5,2	-7,8	45,3	27,1
Industriales	5.760,0	4.320,0	4.126,0	4.526,0	1,0	0,8	0,8	0,7	18,7	-25,0	-4,5	9,7
Otros	2.461,0	2.302,0	1.992,0	1.897,0	0,4	0,4	0,4	0,3	-26,6	-6,5	-13,5	-4,8
Elementos de edificios	20.137,0	16.983,0	12.932,0	12.555,0	3,6	3,2	2,4	2,1	-3,4	-15,7	-23,9	-2,9
Viviendas	17.216,0	14.380,0	10.162,0	9.546,0	3,0	2,7	1,9	1,6	-2,1	-16,5	-29,3	-6,1
— Situadas en edificios o bloques	9.686,0	7.768,0	5.269,0	5.197,0	1,7	1,5	1,0	0,9	-2,5	-19,8	-32,2	-1,4
— Unifamiliares	7.531,0	6.611,0	4.893,0	4.350,0	1,3	1,3	0,9	0,7	-1,7	-12,2	-26,0	-11,1
Oficinas	197,0	188,0	198,0	167,0	—	—	—	—	6,0	-4,4	5,2	-15,4
Locales comerciales	1.299,0	1.115,0	1.189,0	1.073,0	0,2	0,2	0,2	0,2	-19,9	-14,2	6,6	-9,8
Otros	1.425,0	1.301,0	1.383,0	1.768,0	0,3	0,2	0,3	0,3	-1,6	-8,7	6,4	27,8
Explotación económica (d)	24.259,0	10.036,0	13.888,0	12.842,0	4,3	1,9	2,6	2,1	69,0	-58,6	38,4	-7,5

C. IMPORTE	mm de euros				Estructura				Variación anual			
	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009
	<b>TOTAL</b>	<b>862,3</b>	<b>844,0</b>	<b>686,1</b>	<b>568,9</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>15,4</b>	<b>-2,1</b>	<b>-18,7</b>
<b>Bienes inmuebles</b>	<b>853,8</b>	<b>834,0</b>	<b>682,8</b>	<b>563,5</b>	<b>99,0</b>	<b>98,8</b>	<b>99,5</b>	<b>99,1</b>	<b>15,3</b>	<b>-2,3</b>	<b>-18,1</b>	<b>-17,5</b>
Terrenos total	168,0	179,3	206,8	162,2	19,5	21,2	30,1	28,5	20,1	6,7	15,3	-21,6
Suelo urbano	147,9	140,5	169,7	137,8	17,1	16,6	24,7	24,2	18,1	-5,0	20,8	-18,8
Fincas rústicas	13,4	11,3	11,9	12,7	1,6	1,3	1,7	2,2	32,7	-15,3	5,3	6,7
Suelo no urbanizable (b)	6,8	27,5	25,2	11,7	0,8	3,3	3,7	2,1	46,7	303,8	-8,4	-53,4
Edificios completos (c)	272,5	277,9	199,2	164,3	31,6	32,9	29,0	28,9	21,9	2,0	-28,3	-17,5
De uso residencial	192,8	190,1	110,5	83,1	22,4	22,5	16,1	14,6	24,3	-1,4	-41,8	-24,8
— De primera residencia	176,0	173,6	101,7	75,4	20,4	20,6	14,8	13,2	25,7	-1,4	-41,4	-25,9
— De segunda residencia	16,8	16,5	8,9	7,7	2,0	2,0	1,3	1,4	12,0	-1,9	-46,4	-12,6
De uso terciario	18,4	21,0	27,8	26,8	2,1	2,5	4,1	4,7	0,8	14,0	32,5	-3,7
— De oficinas	11,2	14,3	18,8	16,9	1,3	1,7	2,7	3,0	-4,1	27,6	31,8	-10,4
— De uso comercial	7,2	6,7	9,0	9,9	0,8	0,8	1,3	1,7	9,4	-7,0	34,0	10,3
Industriales	29,4	32,6	29,8	29,2	3,4	3,9	4,3	5,1	15,8	10,9	-8,5	-2,1
Otros	31,9	34,2	31,0	25,2	3,7	4,1	4,5	4,4	28,2	7,2	-9,4	-18,6
Elementos de edificios	385,8	346,8	245,4	208,1	44,7	41,1	35,8	36,6	9,0	-10,1	-29,2	-15,2
Viviendas	345,8	306,3	203,8	173,1	40,1	36,3	29,7	30,4	10,1	-11,4	-33,5	-15,1
— Situadas en edificios o bloques	223,1	191,0	122,2	106,6	25,9	22,6	17,8	18,7	10,3	-14,4	-36,0	-12,8
— Unifamiliares	122,8	115,3	81,6	66,5	14,2	13,7	11,9	11,7	9,8	-6,0	-29,3	-18,5
Oficinas	4,8	5,7	5,7	4,7	0,6	0,7	0,8	0,8	13,1	18,9	-1,1	-17,6
Locales comerciales	25,3	25,5	26,1	20,6	2,9	3,0	3,8	3,6	-12,4	0,9	2,4	-21,1
Otros	9,9	9,2	9,8	9,7	1,1	1,1	1,4	1,7	47,2	-7,0	6,2	-0,5
Explotación económica (d)	25,3	27,7	29,8	26,9	2,9	3,3	4,3	4,7	20,2	9,3	7,9	-9,8
Otros bienes inmuebles (e)	2,1	2,4	1,6	1,9	0,2	0,3	0,2	0,3	8,0	13,5	-33,2	20,8
<b>Tasaciones no inmobiliarias (f)</b>	<b>8,5</b>	<b>10,0</b>	<b>3,3</b>	<b>5,4</b>	<b>1,0</b>	<b>1,2</b>	<b>0,5</b>	<b>0,9</b>	<b>29,8</b>	<b>16,7</b>	<b>-66,9</b>	<b>62,1</b>
<b>PRO MEMORIA:</b>												
Actualizaciones (g)	144,3	173,7	178,5	157,9	16,7	20,6	26,0	27,8	50,4	20,4	2,8	-11,6
Patrimonios (h)	10,7	6,2	15,0	3,1	1,2	0,7	2,2	0,5	-36,1	-41,7	141,3	-79,3

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 8 de julio de 2010.

- 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 inmatemariales, 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.

Datos del ejercicio				Variación anual				
	Miles de euros							
	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009
<b>A. IMPORTES MEDIOS</b>								
Suelo urbano	2.372,7	2.721,8	3.511,6	2.786,0	3,4	14,7	29,0	-20,7
Fincas rústicas	657,5	592,0	574,5	512,5	30,4	-10,0	-2,9	-10,8
Edificios completos	2.919,8	3.006,7	2.844,5	2.690,1	16,8	3,0	-5,4	-5,4
<i>De uso residencial</i>	3.664,5	3.909,4	3.985,8	4.119,2	12,6	6,7	2,0	3,3
<i>– De primera residencia</i>	3.569,0	3.781,7	3.926,9	3.993,0	13,3	6,0	3,8	1,7
<i>– De segunda residencia</i>	5.085,2	6.056,2	4.814,6	5.951,0	8,7	19,1	-20,5	23,6
<i>De uso terciario</i>	3.707,1	2.511,7	2.290,3	2.108,8	17,3	-32,2	-8,8	-7,9
<i>– De oficinas</i>	7.347,2	4.111,0	3.165,7	2.474,7	-3,4	-44,0	-23,0	-21,8
<i>– De uso comercial</i>	2.097,4	1.374,7	1.451,0	1.685,6	35,0	-34,5	5,5	16,2
<i>Industriales</i>	1.139,6	1.275,0	1.333,2	1.351,9	15,6	11,9	4,6	1,4
Elementos de edificios (b)	250,8	272,0	279,8	253,9	10,8	8,4	2,9	-9,3
Viviendas	245,1	263,6	265,1	242,2	11,9	7,6	0,6	-8,6
<i>– Situadas en edificios o bloques</i>	218,5	232,7	228,5	209,7	12,1	6,5	-1,8	-8,2
<i>– Unifamiliares</i>	314,6	338,0	348,8	322,4	11,4	7,4	3,2	-7,6
Oficinas	477,4	556,9	591,6	488,0	8,5	16,7	6,2	-17,5
Locales comerciales	326,7	369,7	410,4	359,8	1,7	13,2	11,0	-12,3
<b>B. SUPERFICIES MEDIAS</b>								
	Metros cuadrados				Variación anual			
Suelo urbano	13.248,5	14.662,8	19.065,9	17.473,2	-2,0	10,7	30,0	-8,4
Fincas rústicas	201.579,3	203.228,2	178.107,4	189.864,8	-42,9	0,8	-12,4	6,6
Edificios completos	2.214,4	1.934,6	1.956,3	2.074,2	2,7	-12,6	1,1	6,0
<i>De uso residencial</i>	2.187,6	2.119,9	2.280,7	2.402,0	3,4	-3,1	7,6	5,3
<i>– De primera residencia</i>	2.145,1	2.071,5	2.240,2	2.325,5	3,6	-3,4	8,1	3,8
<i>– De segunda residencia</i>	2.820,3	2.932,2	2.850,6	3.510,4	3,2	4,0	-2,8	23,1
<i>De uso terciario</i>	1.887,5	1.139,5	1.035,1	1.104,3	9,3	-39,6	-9,2	6,7
<i>– De oficinas</i>	3.265,0	1.574,5	1.123,8	959,9	-6,3	-51,8	-28,6	-14,6
<i>– De uso comercial</i>	1.278,3	830,3	950,2	1.271,3	17,0	-35,0	14,4	33,8
<i>Industriales</i>	2.231,8	1.688,4	1.843,3	2.094,0	18,5	-24,3	9,2	13,6
Elementos de edificios (b)	124,8	126,3	137,1	138,0	-1,3	1,2	8,6	0,6
Viviendas	122,0	123,8	132,2	133,6	-0,6	1,4	6,8	1,1
<i>– Situadas en edificios o bloques</i>	94,9	94,7	98,5	102,2	-0,9	-0,2	4,0	3,8
<i>– Unifamiliares</i>	193,0	193,7	209,2	210,8	-0,3	0,4	8,0	0,8
Oficinas	195,2	183,0	206,8	175,3	1,7	-6,2	13,0	-15,2
Locales comerciales	167,6	161,4	186,7	186,9	-7,0	-3,7	15,7	0,1
<b>C. VALORES MEDIOS DEL M<sup>2</sup></b>								
	Euros por metro cuadrado				Variación anual			
Suelo urbano	179,1	185,6	184,2	159,4	5,6	3,6	-0,8	-13,4
Fincas rústicas	3,3	2,9	3,2	2,7	128,2	-10,7	10,7	-16,3
Edificios completos	1.318,5	1.554,2	1.454,0	1.297,0	13,7	17,9	-6,4	-10,8
<i>De uso residencial</i>	1.675,1	1.844,2	1.747,6	1.715,0	8,9	10,1	-5,2	-1,9
<i>– De primera residencia</i>	1.663,8	1.825,6	1.752,9	1.717,0	9,4	9,7	-4,0	-2,1
<i>– De segunda residencia</i>	1.803,1	2.065,4	1.689,0	1.695,2	5,3	14,5	-18,2	0,4
<i>De uso terciario</i>	1.964,1	2.204,2	2.212,6	1.909,6	7,4	12,2	0,4	-13,7
<i>– De oficinas</i>	2.250,3	2.611,1	2.817,1	2.578,0	3,1	16,0	7,9	-8,5
<i>– De uso comercial</i>	1.640,8	1.655,8	1.527,2	1.326,0	15,4	0,9	-7,8	-13,2
<i>Industriales</i>	510,6	755,1	723,3	645,6	-2,5	47,9	-4,2	-10,7
Elementos de edificios (b)	2.009,2	2.152,6	2.040,1	1.839,3	12,3	7,1	-5,2	-9,8
Viviendas	2.008,7	2.130,2	2.005,6	1.813,2	12,6	6,0	-5,8	-9,6
<i>– Situadas en edificios o bloques</i>	2.303,1	2.458,4	2.319,2	2.050,7	13,1	6,7	-5,7	-11,6
<i>– Unifamiliares</i>	1.630,1	1.744,6	1.667,8	1.529,5	11,8	7,0	-4,4	-8,3
Oficinas	2.445,4	3.042,6	2.860,7	2.783,6	6,7	24,4	-6,0	-2,7
Locales comerciales	1.949,0	2.290,7	2.198,8	1.924,6	9,4	17,5	-4,0	-12,5

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 8 de julio de 2010.

Datos del ejercicio (mm de euros y %)												
	Número, en miles				Estructura				Variación anual			
	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009
<b>TASACIONES SEGÚN PETICIONARIO</b>												
<b>NÚMERO TOTAL</b>	<b>1.802,1</b>	<b>1.530,1</b>	<b>1.102,0</b>	<b>1.062,1</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>-15,1</b>	<b>-28,0</b>	<b>-3,6</b>
Entidades de crédito	1.608,8	1.353,8	938,6	873,1	89,3	88,5	85,2	82,2	-1,7	-15,9	-30,7	-7,0
Bancos (b)	526,4	480,6	366,6	370,4	29,2	31,4	33,3	34,9	-5,1	-8,7	-23,7	1,0
Cajas de ahorros	915,5	729,9	480,3	427,5	50,8	47,7	43,6	40,3	1,1	-20,3	-34,2	-11,0
Cooperativas de crédito	108,1	95,3	67,2	63,3	6,0	6,2	6,1	6,0	-1,8	-11,9	-29,5	-5,8
EFC	58,8	48,0	24,4	11,9	3,3	3,1	2,2	1,1	-11,7	-18,3	-49,1	-51,5
Otros peticionarios	193,3	176,3	163,4	189,1	10,7	11,5	14,8	17,8	6,1	-8,8	-7,3	15,7
Seguros, IIC y FF	6,9	7,3	27,6	49,5	0,4	0,5	2,5	4,7	-0,8	4,9	280,8	79,1
Organismos públicos (c)	17,7	20,6	22,9	20,2	1,0	1,3	2,1	1,9	7,7	16,4	10,9	-11,8
Otros (d)	168,7	148,4	112,9	119,4	9,4	9,7	10,2	11,2	6,3	-12,0	-23,9	5,8
<b>TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES POR SU FINALIDAD</b>												
<b>NÚMERO TOTAL</b>	<b>1.795,0</b>	<b>1.522,0</b>	<b>1.090,4</b>	<b>1.043,1</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>-15,2</b>	<b>-28,4</b>	<b>-4,3</b>
Constituir garantías hipotecarias (e)	1.712,9	1.428,6	946,2	830,0	95,4	93,9	86,8	79,6	-0,3	-16,6	-33,8	-12,3
De las que: Por Ley 2/1981 (f)	1.709,9	1.426,9	943,4	825,4	95,3	93,8	86,5	79,1	0,3	-16,6	-33,9	-12,5
Exigidas a EC (g)	1,8	2,0	8,1	12,7	—	0,1	0,7	1,2	-86,9	14,4	304,5	56,4
Seguros, IIC y FF (h)	3,1	6,3	23,8	40,5	0,2	0,4	2,2	3,9	48,8	103,0	279,6	70,2
Otros fines	77,3	85,0	112,3	159,8	4,3	5,6	10,3	15,3	-2,7	10,0	32,0	42,4
<b>Importe</b>												
<b>TASACIONES SEGÚN PETICIONARIO</b>												
<b>IMPORTE TOTAL</b>	<b>862,3</b>	<b>844,0</b>	<b>686,1</b>	<b>568,9</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>15,4</b>	<b>-2,1</b>	<b>-18,7</b>	<b>-17,1</b>
Entidades de crédito	661,8	621,3	447,5	362,0	76,7	73,6	65,2	63,6	12,9	-6,1	-28,0	-19,1
Bancos (b)	215,8	211,1	176,5	162,1	25,0	25,0	25,7	28,5	11,4	-2,2	-16,4	-8,2
Cajas de ahorros	398,8	367,5	242,2	178,7	46,3	43,5	35,3	31,4	15,0	-7,9	-34,1	-26,2
Cooperativas de crédito	35,6	32,7	23,3	18,6	4,1	3,9	3,4	3,3	4,2	-8,3	-28,7	-20,2
EFC	11,5	10,0	5,5	2,7	1,3	1,2	0,8	0,5	4,3	-13,0	-45,5	-51,1
Otros peticionarios	200,6	222,8	238,6	206,8	23,3	26,4	34,8	36,4	24,5	11,1	7,1	-13,3
Seguros, IIC y FF	9,8	13,2	18,3	19,0	1,1	1,6	2,7	3,3	68,7	34,6	39,0	3,7
Organismos públicos (c)	5,5	6,7	5,7	7,2	0,6	0,8	0,8	1,3	-61,3	22,2	-15,5	27,1
Otros (d)	185,3	202,9	214,7	180,7	21,5	24,0	31,3	31,8	31,4	9,5	5,8	-15,8
<b>TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES POR SU FINALIDAD</b>												
<b>IMPORTE TOTAL</b>	<b>853,8</b>	<b>834,0</b>	<b>682,8</b>	<b>563,5</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>15,3</b>	<b>-2,3</b>	<b>-18,1</b>	<b>-17,5</b>
Constituir garantías hipotecarias (e)	747,0	695,5	502,3	393,5	87,5	83,4	73,6	69,8	17,7	-6,9	-27,8	-21,7
De las que: Por Ley 2/1981 (f)	737,8	692,7	499,5	391,3	86,4	83,1	73,1	69,4	22,6	-6,1	-27,9	-21,7
Exigidas a EC (g)	1,0	1,9	3,9	5,1	0,1	0,2	0,6	0,9	-90,8	85,0	111,9	29,1
Seguros, IIC y FF (h)	9,0	9,4	14,4	16,9	1,1	1,1	2,1	3,0	115,5	4,1	54,1	17,3
Otros fines	96,8	127,3	162,1	148,0	11,3	15,3	23,7	26,3	6,8	31,5	27,3	-8,7

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 8 de julio de 2010.

- 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			
	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009
<b>TOTAL</b>	<b>1.795,0</b>	<b>1.522,0</b>	<b>1.090,4</b>	<b>1.043,1</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>-15,2</b>	<b>-28,4</b>	<b>-4,3</b>
Andalucía (b)	340,4	297,2	207,3	193,5	19,0	19,5	19,0	18,6	-1,5	-12,7	-30,2	-6,6
Aragón	41,5	35,7	26,7	26,0	2,3	2,3	2,4	2,5	3,8	-13,9	-25,3	-2,5
Asturias	30,7	28,4	20,1	17,5	1,7	1,9	1,8	1,7	0,6	-7,6	-29,0	-13,2
Baleares	51,3	43,8	30,4	28,2	2,9	2,9	2,8	2,7	0,9	-14,6	-30,6	-7,4
Canarias	89,5	76,8	51,9	44,9	5,0	5,0	4,8	4,3	4,9	-14,2	-32,4	-13,4
Cantabria	20,1	17,0	12,8	12,5	1,1	1,1	1,2	1,2	-6,8	-15,5	-25,0	-2,0
Castilla-La Mancha	77,2	72,4	52,0	45,7	4,3	4,8	4,8	4,4	8,8	-6,3	-28,2	-12,1
Castilla y León	70,5	65,1	50,7	47,5	3,9	4,3	4,7	4,6	—	-7,6	-22,2	-6,2
Cataluña	349,8	262,4	170,9	156,8	19,5	17,2	15,7	15,0	-4,4	-25,0	-34,9	-8,3
Extremadura	27,8	24,5	19,4	18,5	1,5	1,6	1,8	1,8	3,3	-11,8	-21,0	-4,4
Galicia	65,9	61,1	47,7	46,3	3,7	4,0	4,4	4,4	-0,3	-7,2	-22,0	-2,8
La Rioja	11,0	9,4	7,7	8,3	0,6	0,6	0,7	0,8	7,0	-14,0	-18,5	6,6
Madrid	214,3	182,3	140,1	149,6	11,9	12,0	12,8	14,3	-2,9	-14,9	-23,2	6,8
Murcia	67,1	57,6	42,4	41,7	3,7	3,8	3,9	4,0	0,5	-14,2	-26,4	-1,5
Navarra	21,8	18,8	16,8	17,3	1,2	1,2	1,5	1,7	9,8	-13,6	-10,6	2,8
País Vasco	54,1	49,7	40,6	40,0	3,0	3,3	3,7	3,8	-8,2	-8,0	-18,4	-1,4
Valencia	260,8	218,4	151,5	147,4	14,5	14,4	13,9	14,1	-0,4	-16,3	-30,6	-2,7
Extranjero	1,4	1,4	1,5	1,3	—	—	0,1	0,1	-4,3	-2,9	8,5	-10,1
PRO MEMORIA: Municipios españoles:												
Madrid y Barcelona	143,6	122,2	92,7	95,3	8,0	8,0	8,5	9,1	-3,8	-14,9	-24,2	2,8
Otros de más de 500.000 hab.	118,4	98,6	52,9	54,3	6,6	6,5	4,9	5,2	-5,5	-16,7	-46,3	2,5
Otros de más de 100.000 hab.	415,1	360,9	250,4	247,1	23,1	23,7	23,0	23,7	-2,5	-13,0	-30,6	-1,4
Resto de municipios	1.116,6	938,9	692,9	645,1	62,2	61,7	63,5	61,8	0,4	-15,9	-26,2	-6,9
IMPORTE Milles de millones de euros												
<b>TOTAL</b>	<b>853,8</b>	<b>834,0</b>	<b>682,8</b>	<b>563,5</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>15,3</b>	<b>-2,3</b>	<b>-18,1</b>	<b>-17,5</b>
Andalucía (b)	161,3	151,2	114,7	99,6	18,9	18,1	16,8	17,7	15,0	-6,3	-24,1	-13,2
Aragón	22,6	20,3	18,1	15,0	2,6	2,4	2,7	2,7	47,5	-10,2	-10,8	-17,3
Asturias	9,7	12,1	9,2	7,2	1,1	1,5	1,3	1,3	16,8	25,2	-24,2	-21,5
Baleares	26,2	26,1	20,9	17,6	3,1	3,1	3,1	3,1	15,9	-0,4	-20,0	-15,9
Canarias	34,3	33,2	24,6	19,1	4,0	4,0	3,6	3,4	14,4	-3,3	-26,0	-22,5
Cantabria	9,7	8,0	6,5	5,1	1,1	1,0	1,0	0,9	16,7	-18,1	-17,8	-22,8
Castilla-La Mancha	37,9	41,2	27,8	21,2	4,4	4,9	4,1	3,8	22,9	8,7	-32,6	-23,7
Castilla y León	29,6	32,0	25,9	21,8	3,5	3,8	3,8	3,9	17,2	8,2	-19,1	-15,8
Cataluña	168,9	150,2	108,0	93,1	19,8	18,0	15,8	16,5	19,2	-11,1	-28,0	-13,8
Extremadura	8,0	7,9	7,1	6,7	0,9	0,9	1,0	1,2	22,6	-1,5	-10,0	-5,6
Galicia	24,4	25,6	19,6	16,4	2,9	3,1	2,9	2,9	13,5	4,9	-23,3	-16,3
La Rioja	5,2	5,0	4,6	3,9	0,6	0,6	0,7	0,7	13,4	-4,2	-7,2	-15,6
Madrid	139,5	145,2	151,9	116,5	16,3	17,4	22,3	20,7	0,4	4,0	4,7	-23,3
Murcia	34,3	35,9	28,1	21,1	4,0	4,3	4,1	3,7	32,5	4,6	-21,6	-24,9
Navarra	9,2	9,2	7,4	6,0	1,1	1,1	1,1	1,1	-18,5	0,2	-19,2	-19,3
País Vasco	27,2	25,9	27,4	23,3	3,2	3,1	4,0	4,1	19,1	-4,7	5,6	-14,9
Valencia	102,7	95,9	72,5	63,7	12,0	11,5	10,6	11,3	21,5	-6,6	-24,4	-12,2
Extranjero	2,9	9,1	8,3	6,3	0,3	1,1	1,2	1,1	93,9	211,6	-9,1	-24,3
PRO MEMORIA: Municipios españoles:												
Madrid y Barcelona	98,2	106,6	115,4	83,9	11,5	12,8	16,9	14,9	-0,2	8,5	8,3	-27,3
Otros de más de 500.000 hab.	54,8	51,7	38,5	36,7	6,4	6,2	5,6	6,5	17,5	-5,6	-25,5	-4,7
Otros de más de 100.000 hab.	181,4	185,2	151,0	130,9	21,2	22,2	22,1	23,2	11,7	2,1	-18,4	-13,4
Resto de municipios	516,4	481,3	369,5	305,7	60,5	57,7	54,1	54,3	19,7	-6,8	-23,2	-17,3

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 8 de julio de 2010.

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

b. Incluye Ceuta y Melilla.

Agrupaciones según aportación del cliente principal a los ingresos ordinarios (b)	Número de ST				Ingresos ordinarios, en porcentaje				Peso del primer cliente y de los que suponen, al menos, el 15%			
	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009
	<b>Total ST activas</b>	<b>56</b>	<b>55</b>	<b>56</b>	<b>54</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>41,1</b>	<b>38,2</b>	<b>33,4</b>
Relacionadas con EC (c)	13	13	12	12	51,3	51,8	48,8	46,8	50,4	46,4	40,9	40,8
Cliente principal => 50%	20	18	16	18	8,4	3,9	4,0	4,5	68,8	86,2	80,0	80,4
Cliente principal => 25% y < 50%	9	12	12	9	18,7	25,0	26,0	23,0	34,0	32,3	28,2	27,8
Cliente principal => 15% y < 25%	7	7	7	7	14,3	7,8	4,9	6,1	17,5	19,3	23,8	19,4
Resto	7	5	9	8	7,3	11,5	16,4	19,6	10,2	10,9	10,4	11,5

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 19 de julio de 2010.

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			
	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009
<b>BALANCE</b>												
<b>Activo total = Pasivo total</b>	<b>273.556</b>	<b>253.851</b>	<b>237.383</b>	<b>224.478</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>12,2</b>	<b>-7,2</b>	<b>-6,5</b>	<b>-3,9</b>
Circulante	186.494	158.379	158.427	147.459	68,2	62,4	66,7	65,7	13,0	-15,1	—	-4,7
Inmovilizado	75.299	84.839	70.333	70.215	27,5	33,4	29,6	31,3	14,7	12,7	-17,1	-0,1
Fondos propios	83.887	95.760	113.085	114.201	30,7	37,7	47,6	50,9	17,7	14,2	18,1	1,7
Acreedores	128.248	104.956	90.629	82.607	46,9	41,3	38,2	36,8	12,1	-18,2	-13,7	-9,6
Resultados	58.994	51.242	31.107	24.359	21,6	20,2	13,1	10,9	8,5	-13,1	-39,3	-10,7
<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:</b>												
<b>1 Ingresos</b>	<b>600.201</b>	<b>552.553</b>	<b>431.344</b>	<b>378.040</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>12,8</b>	<b>-7,9</b>	<b>-21,9</b>	<b>-12,3</b>
Por tasación de inmuebles	571.004	519.926	394.247	346.736	95,3	91,4	91,4	91,7	12,0	-8,9	-24,2	-12,0
Constituir garantías hipotecarias (b)	529.149	473.772	331.588	276.918	88,3	76,9	76,9	73,3	10,9	-10,5	-30,0	-16,5
Exigidas a EC (c)	411	698	1.670	2.537	0,1	0,4	0,4	0,7	-60,0	69,8	139,3	51,9
Seguros, IIC y FF (d)	2.217	3.052	3.628	5.052	0,4	0,8	0,8	1,3	52,8	37,7	18,9	39,2
Otros fines (e)	39.222	42.399	57.352	62.221	6,5	13,3	13,3	16,5	28,6	8,1	35,3	8,5
Por otros servicios	22.100	23.853	27.351	25.986	3,8	6,3	6,3	6,9	17,4	7,9	14,7	-4,9
Financieros	3.468	5.439	6.215	2.595	0,6	1,4	1,4	0,7	70,9	56,8	14,3	-58,3
Otros	3.631	3.338	3.534	2.725	0,3	0,8	0,8	0,7	169,2	-8,1	5,9	-22,4
<b>2 Gastos</b>	<b>-505.273</b>	<b>-476.577</b>	<b>-386.801</b>	<b>-336.145</b>	<b>84,1</b>	<b>-89,7</b>	<b>-89,7</b>	<b>-88,9</b>	<b>12,8</b>	<b>-5,7</b>	<b>-18,8</b>	<b>-13,3</b>
De personal	-68.069	-77.008	-73.786	-70.652	11,4	-17,1	-17,1	-18,7	18,9	13,1	-4,2	-6,4
Por servicios profesionales	-365.003	-329.386	-246.578	-209.729	-61,0	-57,2	-57,2	-55,5	12,2	-9,8	-25,1	-15,2
De los que: Tasadores	-297.615	-265.834	-196.151	-161.476	-49,7	-45,5	-45,5	-42,7	10,3	-10,7	-26,2	-17,7
Otros generales	-61.751	-58.691	-52.789	-43.660	-10,2	-12,2	-12,2	-11,5	11,9	-5,0	-10,1	-14,4
Financieros	-1.106	-1.459	-1.850	-1.591	-0,2	-0,4	-0,4	-0,4	33,9	31,9	26,8	-12,1
Amortización y provisiones	-9.344	-10.033	-11.798	-10.513	-1,4	-2,7	-2,7	-2,8	-0,9	7,4	17,6	-13,8
<b>3 Resultados ordinarios</b>	<b>94.928</b>	<b>75.976</b>	<b>44.543</b>	<b>41.895</b>	<b>15,9</b>	<b>10,3</b>	<b>10,3</b>	<b>11,1</b>	<b>12,7</b>	<b>-20,0</b>	<b>-41,4</b>	<b>-3,2</b>
4 Resultados extraordinarios	-4.523	-404	61	-6.977	-0,4	0,0	0,0	-1,8	282,7	-91,1	—	223,5
<b>5 Resultados antes de impuestos</b>	<b>90.405</b>	<b>75.572</b>	<b>44.604</b>	<b>34.918</b>	<b>15,5</b>	<b>10,3</b>	<b>10,3</b>	<b>9,2</b>	<b>8,9</b>	<b>-16,4</b>	<b>-41,0</b>	<b>-15,1</b>
6 Impuestos	-31.412	-24.322	-13.504	-10.554	-5,2	-3,1	-3,1	-2,8	9,6	-22,6	-44,5	-23,9
<b>7 Resultado contable</b>	<b>58.995</b>	<b>51.242</b>	<b>31.107</b>	<b>24.359</b>	<b>10,3</b>	<b>7,2</b>	<b>7,2</b>	<b>6,4</b>	<b>8,5</b>	<b>-13,1</b>	<b>-39,3</b>	<b>-10,7</b>
<b>INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA:</b>												
Sociedades de tasación												
	56	57	56	54	-5,1	1,8	-1,8	-3,6				
<i>Filiales de EC (f)</i>	9	9	8	8	12,5	—	-11,1	—				
<i>Participadas por EC</i>	4	4	4	4	—	—	—	—				
<i>Otras</i>	43	42	44	42	-6,5	-2,3	4,8	-4,5				
<i>Inactivas</i>	—	2	—	—	—	—	—	—				
Empleados en plantilla de ST	2.016	2.069	1.809	1.748	12,9	2,6	-12,6	-3,4				
Tasadores	9.888	9.727	8.917	8.407	-0,7	-1,6	-8,3	-5,7				
<i>Vinculados</i>	555	559	552	550	5,5	0,7	-1,3	-0,4				
<i>No vinculados</i>	9.333	9.168	8.365	7.857	-1,0	-1,8	-8,8	-6,1				
Sucursales o delegaciones de ST	334	349	318	298	14,0	4,5	-8,9	-6,3				

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 8 de julio de 2010.

- a. Datos del conjunto de las ST existentes a fin de cada año.
- b. 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.
- c. Requeridas por las normas contables que rigen a las entidades de crédito.
- d. 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.
- e. 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.
- f. Sociedades en las que una EC es accionista mayoritario.