

Introducción

Las sociedades de tasación (ST) son entidades especializadas en la valoración de los bienes inmuebles exigida por la normativa hipotecaria aplicable a las entidades de crédito (EC), 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. También efectúan la valoración de los bienes inmuebles propiedad de las EC y de las sociedades cotizadas en bolsa.

Estas valoraciones han de realizarse de forma prudente y sostenible en el tiempo, con total respeto a las directrices de prudencia que figuran en la regulación específica². Las funciones de homologación, autorización, inscripción en el Registro y supervisión del sector están legalmente asignadas al Banco de España (BE).

En este artículo se describe la actividad realizada en 2012 por las ST³, recogándose, en el Apéndice estadístico, la información anual agregada de los últimos cuatro años. La actividad de las ST está determinada, fundamentalmente, por el comportamiento del mercado inmobiliario y de la financiación con garantía hipotecaria. Así, en 2012 y con respecto al ejercicio anterior, el número de las tasaciones realizadas descendió un 5 %, con un retroceso en el importe de las valoraciones del 14 %. Las caídas más elevadas en el número de tasaciones efectuadas se registraron en la tipología de terrenos de nivel urbanístico I (15 %), edificios completos de uso residencial (18 %), edificios de oficinas y comerciales (en el entorno del 42 %), y en las valoraciones no inmobiliarias (51 %).

Actividad de las sociedades de tasación

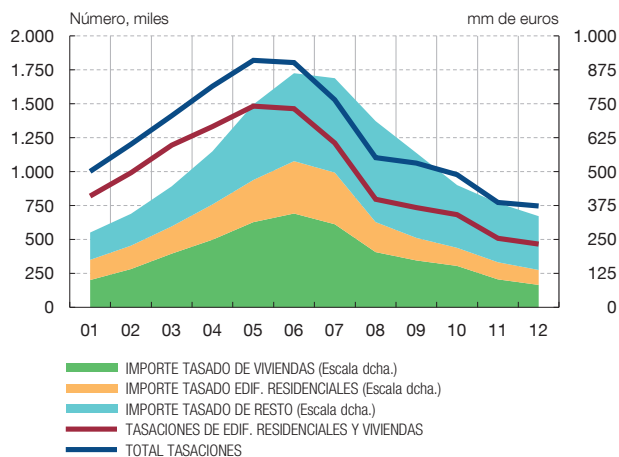
Las 57 ST activas en 2012 realizaron un total de 739.000 tasaciones, cifra un 5 % inferior a la registrada en 2011, mientras que el valor total tasado, que ascendió a 333 mm de euros, retrocedió a una tasa interanual del 14 %. Sin embargo, la superficie total de los bienes inmuebles valorados en el ejercicio, 486.000 hectáreas, aumentó un 9 % (véanse panel A del gráfico 1 y cuadro A.1).

En 2012, la continuidad tanto de la crisis del mercado inmobiliario como de la paralización de la financiación con garantía hipotecaria se reflejó de forma más intensa en las tasaciones de elementos de edificios de tipología vivienda. Así, las valoraciones de estas viviendas descendieron un 10 % en cuanto al número, un 20 % en su valoración y un 8 % en la superficie. Por el contrario, el número de *edificios completos de uso residencial* tasados aumentó un 18 %, retrocediendo el importe valorado un 13 % y la superficie valorada un 3 %.

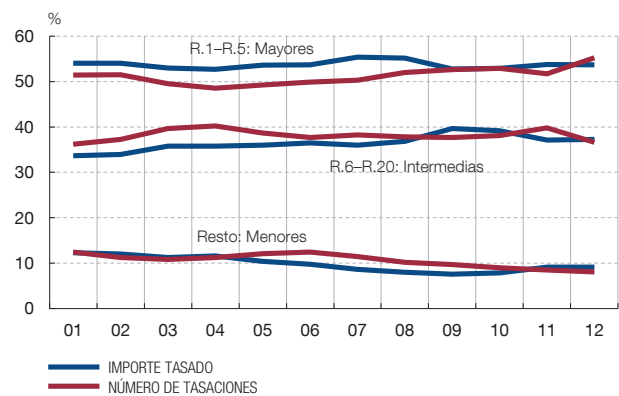
Las *tasaciones no inmobiliarias* retrocedieron un 51 % en número y un 61 % en importe.

-
- 1 Regulación básica: Ley 2/1981, de regulación del mercado hipotecario, y RD 775/1997, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, modificados 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 OM ECO 805/2003, de 27 de marzo, y por la CBE 3/1998, sobre la información que se ha de rendir al Banco de España, modificada por la CBE 5/2003 y la CBE 2/2009.
 - 3 El sector lo forman las ST y los servicios de tasación de las EC, estando estos últimos autorizados a valorar, exclusivamente, los bienes inmuebles que sirvan de garantía hipotecaria a operaciones crediticias del grupo financiero al que pertenecen. La información recogida en los gráficos y en los cuadros del Apéndice estadístico se refiere al conjunto del sector en lo relativo a la actividad, si bien la producción de los servicios de tasación se hizo absolutamente marginal hace varios años. En 2011 causó baja en el registro del BE el único servicio de tasación que continuaba registrado y que había estado inactivo en los años anteriores. Véase también *Boletín Estadístico*, capítulo 9, «Instituciones Financieras no Monetarias. Subsector “auxiliares financieros”: agente sociedades de tasación» (<http://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/bolest9.html>).

A. NÚMERO E IMPORTE DE LAS TASACIONES



B. RATIOS DE CONCENTRACIÓN DE LAS ENTIDADES DE TASACIÓN



FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 1 de julio de 2013.

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

Aunque en 2012 continuó su pérdida de peso tanto en número como en importe, la actividad tasadora continúa concentrada en la valoración de *bienes inmuebles de uso residencial*, ya sean edificios completos o viviendas individuales. Estas tipologías representaron el 62 % del número de tasaciones realizadas y el 41 % del importe total tasado.

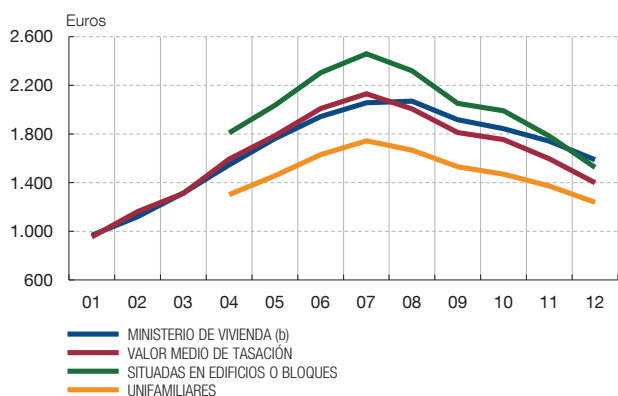
Las tasaciones de *viviendas individuales*, bien sean elementos de edificios o unifamiliares, disminuyeron en el ejercicio su peso relativo respecto al número en 4 puntos porcentuales (pp), y en cuanto al importe, en 2 pp, hasta representar el 59 % del número y el 25 % del importe total valorado en el año. De esta tipología se efectuaron 444.000 tasaciones, por un importe global de 83 mm de euros.

El *valor medio tasado* de las viviendas en edificios descendió un 13 %, hasta los 156.000 euros, 24.000 euros menos que en el año anterior. La superficie media de esta tipología se incrementó ligeramente hasta los 103 m², registrándose una disminución en el precio medio por metro cuadrado⁴ del 15 %, hasta los 1.526 euros (véase cuadro A.2). En la tipología de vivienda unifamiliar, el importe medio tasado (268.000 euros) retrocedió un 7 %, con un descenso de precio medio por metro cuadrado del 10 %, mientras que la superficie media se incrementó el 3 %.

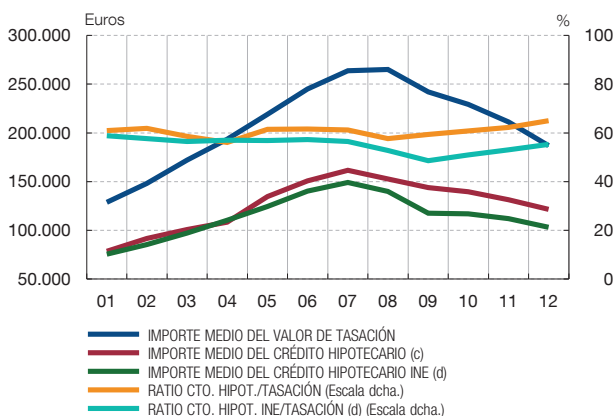
En cuanto a la *metodología de valoración* utilizada en las tasaciones de las viviendas individuales (elementos de edificios y unifamiliares), en 2012 el método de comparación fue aplicado en el 89 % de los casos. A su vez, en el 22 % de las tasaciones de viviendas realizadas por comparación, los tasadores incorporaron la posibilidad de que se produjese una bajada de los precios y aplicaron ajustes para calcular el «valor

4 Los comentarios realizados sobre valores y superficies medias están basados en la información sobre las tasaciones de inmuebles facilitada por las tasadoras en función de su actividad. Esta información agregada no se ha sometido a tratamiento alguno de 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.

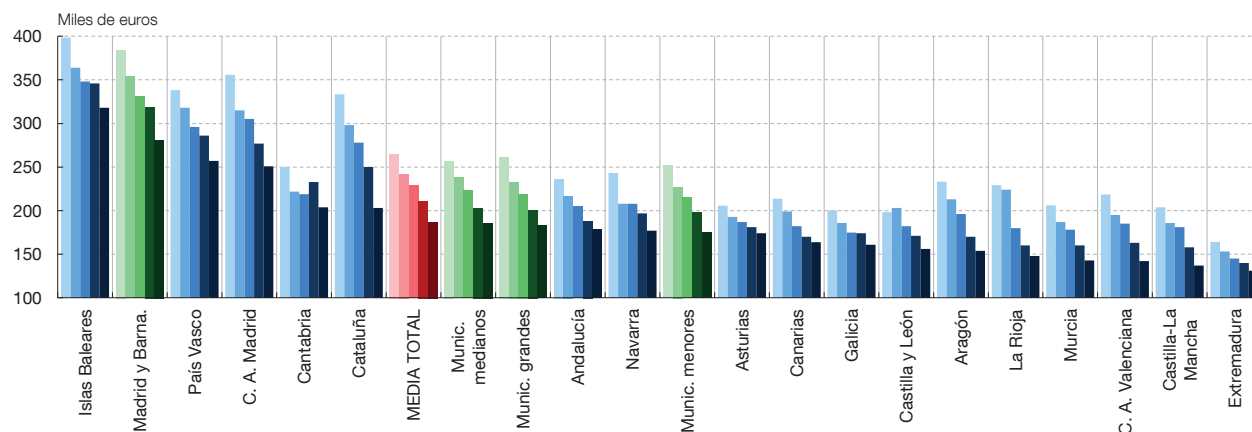
A. VALOR MEDIO DEL METRO CUADRADO



B. VALOR DE TASACIÓN Y FINANCIACIÓN



C. IMPORTE MEDIO DE LA VIVIENDA POR CCAA Y TAMAÑO DE LOS MUNICIPIOS (e) 2007-2011



FUENTES: Banco de España, Ministerio de Vivienda e Instituto Nacional de Estadística. Datos disponibles a 1 de julio de 2013.

- a Datos del conjunto de las ST 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 2011, 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, de 2008 a 2012, de izquierda a derecha, respectivamente.

hipotecario»⁵. La reducción media ponderada de la valoración en dichos ajustes fue del 7,5%. En el panel A del gráfico 2 se refleja la evolución de los valores medios del metro cuadrado de las viviendas situadas en edificios, de las unifamiliares y del promedio de ambas. Y 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

5 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 relevancia 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 y los factores especulativos, y en condiciones normales de los mercados. Las reducciones para obtener el «valor hipotecario» se realizan en los casos en los que el tasador considera que existe una probabilidad elevada de que se produzca una disminución significativa del precio del inmueble en un período de tres años.

Vivienda⁶. En 2012, continuó el decrecimiento del valor medio atribuido al metro cuadrado en las tasaciones realizadas de viviendas individuales, con una disminución del 12 %. Este retroceso se produjo tanto en las sitas en edificios como en las unifamiliares. Los precios medios recogidos por el Ministerio de Vivienda también manifestaron tasas negativas, con un descenso del 9 % respecto a 2011.

Las viviendas unifamiliares tasadas, con una superficie media de 216 m², resultaron valoradas en un valor medio por metro cuadrado de 1.239 euros. La superficie media de estas viviendas más que duplica la de los pisos, mientras que su valor medio por metro cuadrado es un 19 % inferior. El valor medio en las viviendas unifamiliares fue de 268.000 euros, con un descenso del 7 % respecto al registrado en 2011.

El comportamiento de los créditos hipotecarios para adquisición de vivienda⁷ se refleja en el panel B del gráfico 2, que recoge la información facilitada por el INE y la obtenida por el BE. Según ambas fuentes, el préstamo medio otorgado por las EC para adquisición de vivienda por particulares a lo largo de 2012 ha registrado un retroceso de similar magnitud, en el entorno del 7,5 %. El importe medio del valor de tasación se ha reducido en el año un 12 %, por lo que, dada la evolución de los préstamos medios, la relación entre estos y el valor medio de las viviendas tasadas se ha situado en el 55 %, con los datos provenientes del INE, y en el 65 %, con los provenientes del BE.

En 2012 se valoraron 23.000 *edificios completos destinados a uso residencial*, 21.000 de ellos de primera residencia. El incremento en el número de edificios tasados de primera residencia fue del 16 %, mientras que de segunda residencia se registró un incremento bastante más elevado, del 43 %. El valor total de los destinados a primera residencia ascendió a 50 mm de euros, con un retroceso del 12 %, y, en segunda residencia, el valor total tasado ascendió a 5 mm de euros, con un decremento del 26 %. Respecto a la superficie total de esta tipología de inmuebles, en los destinados a primera residencia retrocedió el 1 %, y en segunda, el 21 %. Los valores medios del metro cuadrado en los edificios completos de uso residencial (1.316 €/m²) descendieron en 2012, el 11 % en los destinados a primera residencia y el 6 % en los de segunda.

En la rúbrica de los *terrenos*, los de nivel urbanístico I⁸ registraron un crecimiento interanual en el número de tasaciones del 15 %, con un decremento del importe total tasado del 30 %, y del 17 % en la superficie total valorada. Ello ha originado que su peso en la actividad del sector en cuanto al valor tasado (67 mm de euros) haya retrocedido hasta el 20 %, con una caída de 5 pp en 2012. El tamaño medio de la unidad valorada disminuyó el 28 %, y el valor medio del metro cuadrado tasado (109 euros por m²) registró una variación negativa del 16 %.

El número de valoraciones de *edificios destinados a oficinas* aumentó un 42 %, con un incremento del 40 % en el importe total tasado. El tamaño medio de este tipo de edificios

6 Véase *Boletín Estadístico* del BE, cuadro 25.7, columna 8 y sus notas.

7 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 concedida por una entidad de crédito.

8 Nivel I: todos los terrenos que no pertenezcan al nivel II. En los terrenos de nivel II se incluyen los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos que no se corresponden con su naturaleza agrícola, forestal o ganadera, o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente. También, los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico, o que, estándolo, no tengan definidas en él las condiciones para su desarrollo.

disminuyó, registrándose una caída del 5 %. En cuanto al valor medio asignado al metro cuadrado (2.183 euros), registró un avance del 4 %. En los *destinados a uso comercial*, las tasaciones realizadas crecieron un 14 %, con un aumento del valor total tasado del 31 %. La superficie media de los edificios comerciales disminuyó un 34 %, hasta 1,58 m², y el valor por metro cuadrado alcanzó los 1.306 euros, con un decremento anual del 8 %.

En los *elementos de edificios destinados a oficinas*, las tasaciones realizadas se incrementaron en cuanto al número el 9 %, mientras que los importes valorados, 4.000 millones de euros, se mantuvieron prácticamente estables. El precio medio tasado por metro cuadrado se redujo un 13 %, hasta los 2.112 euros, cifra un 3 % inferior a la correspondiente a los edificios completos para este mismo uso.

Las tasaciones de *locales comerciales* ubicados en edificios registraron, en 2012, un decremento del 3 % en el número y del 13 % en el importe, situándose el valor medio tasado por metro cuadrado en 1.334 euros, un 22 % inferior al de 2011. La superficie media del local tasado fue de 219 m², un 16 % superior a la del año anterior.

La crisis del sector inmobiliario es la causa de que el peso del número de las *valoraciones intermedias de obra*⁹ de los edificios en construcción haya continuado disminuyendo a tasas elevadas, situándose su peso en 2012 en el 4 %, tras una caída interanual del 34 % en el número de las realizadas. Por otra parte, las *actualizaciones*¹⁰ de tasaciones registraron un importante incremento, el número de las realizadas registró un aumento del 31 % y el importe tasado creció un 9 %. Ello fue motivado por la continuación del proceso de valoración de las carteras de financiación con garantía hipotecaria y de los activos inmobiliarios, puestos en marcha por las EC en el marco del saneamiento del sistema financiero español.

Por último, y respecto a la actividad tasadora en 2012, es de destacar un incremento del 115 % del número de los patrimonios valorados, incrementándose su valor un 473 %.

Distribución según finalidad, peticionario y localización de las tasaciones

El cuadro A.3 muestra la distribución de las tasaciones según el peticionario o demandante y por la *finalidad* a la que se destinarán las valoraciones realizadas, en este último caso, referida a las tasaciones de bienes inmuebles. Las tasaciones asociadas a las operaciones de financiación con garantía hipotecaria, que son requeridas por las EC para el respaldo de las garantías crediticias, han continuado perdiendo peso un año más, situándose en 2012 en el 57 % respecto al número de tasaciones y en el 48 % en relación con el importe, registrando estas variables tasas interanuales negativas del 14 % y 21 %, respectivamente.

Entre el resto de finalidades, es de destacar por segundo año consecutivo el crecimiento de las requeridas por las normas contables de las EC, que aumentaron en número un 85 %, incrementándose su importe el 2 %. Las exigidas a las entidades aseguradoras, instituciones de inversión colectiva y fondos de pensiones tuvieron un crecimiento del 3 % en el número, con un aumento del importe total tasado del 14 %. Por último, en las destinadas a otras finalidades se registró un incremento en el número del 8 %, con un retroceso del 5 % en los importes. Con

⁹ Las actualizaciones de tasación y las valoraciones intermedias de obra se incluyen en un epígrafe separado y no se agregan en los totales de la actividad ordinaria recogida en los cuadros del Apéndice estadístico.

¹⁰ Una actualización es toda revisión de una tasación anterior emitida por la misma entidad tasadora que realizó la inicial y efectuada antes de que transcurran 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. El plazo es de tres años en las realizadas para reservas técnicas de seguros (véase artículo 4 de la OM ECO 805/2003).

ello, el peso de esta última finalidad continuó en 2012 el proceso de avance registrado en los últimos años, situándose en el 34 % del número de valoraciones y en el 44 % del importe.

Respecto a la distribución de las valoraciones por *tipología de los peticionarios*, continúa el retroceso (7 %) del número de las solicitadas por las entidades de depósito, con un decremento del importe tasado del 26 %. Respecto al resto de peticionarios, se incrementaron las realizadas por personas jurídicas (29 % en el número y 9 % en el importe), mientras que retrocedieron las peticiones de las compañías de seguros, establecimientos financieros de crédito, sociedades de garantía recíproca, administraciones y organismos públicos, y personas físicas, manteniéndose estables las realizadas por fondos de pensiones e instituciones de inversión colectiva inmobiliaria.

En la distribución de las tasaciones de bienes inmuebles por *Comunidades Autónomas* (CCAA) y agrupaciones de municipios según su tamaño, que se presentan en el cuadro A.4, se observa que el peso de la actividad tasadora en las cuatro CCAA más pobladas y que concentran el 60 % del total de la población (Andalucía, Cataluña, Madrid y Comunidad Valenciana) continúa representando casi dos tercios de la actividad de tasación de inmuebles en 2012 (60 % del número y 64 % del importe). Con la excepción de Cataluña, Galicia, Navarra y Valencia, en el resto de las CCAA se realizaron menos tasaciones que en 2011, destacando los retrocesos del País Vasco y Cantabria, del 20 % y 17 %, respectivamente.

Respecto al importe de los inmuebles tasados, que disminuyó en todas las comunidades excepto en Canarias, donde se incrementó un 5 %, las caídas más elevadas se registraron en Baleares (34 %), Aragón (23 %), Andalucía (19 %), Valencia (18 %) y Extremadura (17 %), mientras que La Rioja, Castilla-La Mancha y Murcia fueron las que retrocedieron con menor intensidad. Por municipios, agregados estos por el tamaño de su población, las tasas interanuales negativas más elevadas, en cuanto al número de valoraciones realizadas en el año, se registraron en las grandes ciudades —Madrid y Barcelona y otras con más de 500.000 habitantes—, con retrocesos en el entorno del 8 %. Sin embargo, en Madrid y Barcelona el importe tasado aumentó el 1 %, mientras que en el resto de las grandes poblaciones retrocedió el 8 %. En el panel C del gráfico 2 se representa, para los últimos cinco años, el valor medio de todas las viviendas individuales tasadas anualmente, tanto situadas en edificios como unifamiliares, distribuidas por CCAA y por conjuntos de municipios agrupados según su tamaño. El valor medio tasado de la vivienda individual a escala nacional, que inició su descenso en 2009, retrocedió en 2012 a una tasa del 11,5 %. Como se observa en el gráfico señalado, en todos los territorios se ha producido una caída de dichos valores medios. Un comportamiento similar, con una disminución de los valores medios de entre el 8 % y el 9 %, se registró en las 4 agrupaciones de los municipios según su tamaño: Madrid y Barcelona, grandes, medianos y menores.

Estructura y concentración del sector y de los clientes

Las sociedades de tasación registradas en el BE al cierre de 2012 ascendían a 57, habiendo realizado todas ellas alguna actividad en el ejercicio. En el año se produjo la baja, por renuncia, de una entidad, Tasaciones y Valoraciones de Galicia.

En 2012, 27 entidades realizaron valoraciones en todas las CCAA, lo que supone un aumento de dos entidades respecto a 2011, en un ejercicio que ha registrado una reducción de la actividad tasadora del 4 %. Con un ámbito de actuación exclusivamente local, regional o concentrando sus tasaciones en pocas CCAA, que normalmente son contiguas, hubo 11 ST. Las restantes entidades tienen una implantación geográfica diversa.

La elevada concentración del sector continuó, correspondiendo en 2012 más del 36 % del número de tasaciones y del importe tasado a las dos tasadoras más grandes. El 55 % de

la actividad del sector, en cuanto al número de tasaciones, es ejecutado por las cinco mayores, cifra que se sitúa en el 53 % respecto al importe total tasado (véase panel B del gráfico 1). A las 15 ST de tamaño intermedio les correspondieron el 40 % de las tasaciones y el 37 % del importe, y las 38 entidades más pequeñas representaron el 9 % del importe total y el 8 % de las tasaciones. Es decir, en 2012 aumentó la cuota de negocio respecto a los importes tasados y el número de tasaciones de las cinco entidades más grandes.

Al final del último ejercicio, el número de *ST participadas por EC*¹¹ fue de siete¹², tres menos que el año anterior, tras la venta realizada por varias EC de Tasamadrid, Compañía de Medios y Servicios de Tasación, y Valoraciones y Tasaciones Hipotecarias. En 2012, este grupo de tasadoras relacionadas con EC realizó el 5 % del número de tasaciones, que supuso el 4 % del importe total tasado, y concentró el 7 % de los ingresos ordinarios obtenidos por el sector. En el año anterior, estos pesos se situaron en el 15 %, 10 % y 14 %, respectivamente. El 77 % de los ingresos de estas ST procedió del cliente principal, porcentaje que se eleva hasta el 80 % si se incluyen aquellos clientes que individualmente suponen más del 15 % de la facturación.

En el grupo de 50 ST no participadas por EC, el peso de los ingresos de los clientes con facturación igual o superior al 15 % del total fue del 25 %. En 18 de estas entidades, la dependencia de la facturación de estos clientes significativos fue superior al 50 %, situándose en una media del 84 %. Ahora bien, el peso de este grupo en el número de tasaciones realizadas por el sector y en el importe total tasado es pequeño, situándose en el entorno del 13 % y 9 % de estas magnitudes, respectivamente.

En 2012, el número de tasadoras donde el peso de los clientes significativos se situó entre el 25 % y el 50 % de sus ingresos fue de 12. Su participación en los ingresos totales de las ST ascendió al 27 %, y la dependencia respecto a los clientes principales (facturación \geq 15 %) de este grupo se situó en el 32 % de sus ingresos. En el tramo del 15 % al 25 %, hubo nueve tasadoras, con una dependencia del 17 %, cuyos ingresos ascendieron al 9 % de los del sector.

Por último, en 11 ST, que realizaron el 38 % de las tasaciones, con más del 50 % del importe total tasado, y concentraron el 47 % de los ingresos ordinarios del sector, el peso de los ingresos provenientes de los clientes significativos fue inferior al 15 %, con una media del 9 %.

Para el conjunto de las ST, el grado de dependencia respecto de los clientes con peso significativo en sus ingresos se situó en 2012 en el 28 % (25 % si solo se tiene en cuenta el cliente principal), registrándose un descenso de algo más de 2 pp respecto a 2011.

Balance y resultados de las sociedades de tasación

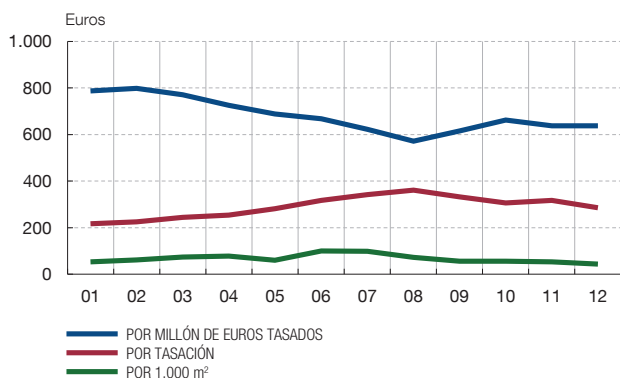
El balance de las ST en 2012, con un activo total al cierre del año de 176 millones de euros, registró un incremento del 2 % respecto al año anterior.

Los ingresos ordinarios del ejercicio ascendieron a 235 millones de euros, con una variación interanual del -11 %, disminuyendo los gastos ordinarios (220 millones de euros) al mismo ritmo. Los resultados de explotación, que se situaron en 15 millones de euros, retrocedieron un 11 %.

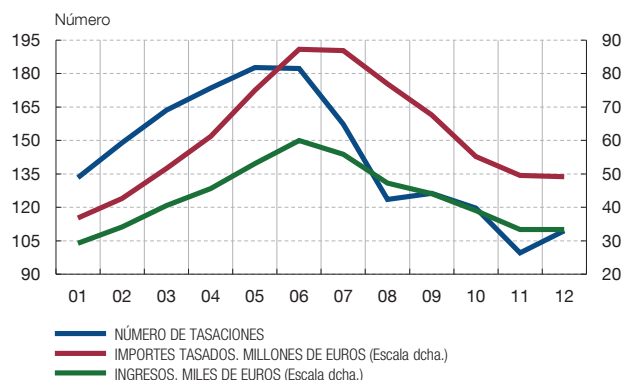
11 Según la terminología legal, una ST está participada de forma significativa por una o más EC cuando aquella participación alcanza, de forma directa o indirecta, al menos el 15 % del capital o de los derechos de voto de la sociedad, o, sin llegar al porcentaje señalado, permite ejercer una influencia notable en la sociedad.

12 Global Gestión de Tasaciones, LKS Tasaciones, Sociedad Integral de Valoraciones Automatizadas, Tasaciones Andaluzas, Tasaciones de Bienes Mediterráneo, Tasaciones y Consultoría, y Tasaciones y Valoraciones de Galicia.

A. INGRESOS MEDIOS POR TASACIÓN INMOBILIARIA



B. ACTIVIDAD MEDIA POR TASADOR



FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 1 de julio de 2013.

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

Los ingresos derivados de las tasaciones de inmuebles cayeron a una tasa ligeramente más alta que la de los ingresos ordinarios (12 %), suponiendo un peso del 91 % de estos. A su vez, su partida más significativa —los ingresos por valoraciones ligadas a la financiación con garantía hipotecaria— disminuyó un 19 %, retrocediendo su participación hasta el 55 % de los ingresos, lo que supuso una pérdida de 5 pp.

Los ingresos procedentes de la prestación de servicios diferentes de la realización de tasaciones disminuyeron el 16 %, y los otros ingresos de explotación se incrementaron el 6 %. En 2012, los ingresos medios por operación han disminuido 31 euros, hasta los 286 euros por tasación, pero se han mantenido constantes respecto al valor de los bienes tasados, situándose en 638 euros por cada millón de euros (véase panel A del gráfico 3). Los ingresos por superficie de los inmuebles valorados disminuyeron ligeramente (10 euros por cada 1.000 m²).

Los gastos de personal retrocedieron un 8 %, suponiendo un 27 % de los ingresos ordinarios, con un avance de 1 pp respecto a 2011. El componente más importante de los gastos de las tasadoras, el derivado de la contratación de servicios profesionales externos, registró una tasa interanual del -9 %, con un descenso del 6 % en los pagos a los tasadores externos, que es su rúbrica principal.

El número de tasadores descendió un 12 %, y la actividad media por tasador tuvo la siguiente evolución: el número de tasaciones encargadas aumentó un 10 %; los importes tasados retrocedieron ligeramente, el 1 %, y, por último, los ingresos aportados se mantuvieron estables en 33.400 euros por tasador.

La evolución de ingresos y gastos detallada en los párrafos anteriores determinó un retroceso de los resultados de explotación del 11 %. Los resultados después de impuestos ascendieron a 9 millones de euros, equivalentes al 4 % de los ingresos totales, -1 pp sobre 2011, tras un retroceso anual del 29 %.

8.7.2013.

APÉNDICE

Cuadros:

- A.1 Distribución de las tasaciones según el objeto: número, importe y superficie
- A.2 Medias de importes, superficies y valores resultantes del metro cuadrado de bienes inmuebles tasados
- A.3 Distribución de las tasaciones según petionario, y de bienes inmuebles por finalidades
- A.4 Distribución de las tasaciones de bienes inmuebles por Comunidades Autónomas y por 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, IMPORTE Y SUPERFICIE (a)

CUADRO A.1

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

	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012
	Número, en miles				Estructura				Variación anual			
A. NÚMERO												
TOTAL	1.062	977	774	739	100,0	100,0	100,0	100,0	-3,9	-8,0	-20,8	-4,5
Bienes inmuebles	1.043	964	760	732	98,2	98,7	98,2	99,1	-4,6	-7,5	-21,2	-3,7
Terrenos total	77	64	60	66	7,3	6,6	7,7	8,8	6,9	-17,1	-6,6	10,6
<i>Del que: terrenos de nivel urbanístico I (b)</i>	49	39	38	44	4,7	4,0	4,9	5,8	2,2	-21,1	-2,7	15,2
<i>Del que: fincas rústicas</i>	25	23	20	21	2,3	2,4	2,6	2,8	19,4	-5,8	-12,4	3,3
Edificios (c)	61	45	44	50	5,8	4,6	5,7	6,7	-12,8	-26,7	-1,1	13,4
De uso residencial	20	18	20	23	1,9	1,8	2,5	3,1	-	-11,2	11,7	17,5
Primera residencia	19	17	18	21	1,8	1,7	2,4	2,8	-27,2	-12,0	10,0	15,9
Segunda residencia	1	1	1	2	0,1	0,1	0,2	0,2	-29,3	0,8	-5,9	42,5
De uso terciario, oficinas	7	2	2	2	0,6	0,2	0,2	0,3	14,6	-76,0	4,5	41,9
De uso terciario, comercial	6	3	3	3	0,6	0,3	0,4	0,4	-5,0	-48,2	-6,5	14,3
Industriales	22	16	16	16	2,0	1,7	2,0	2,1	-3,6	-25,4	-3,4	2,3
Otros	7	6	5	6	0,6	0,6	0,6	0,8	-15,1	-8,6	-22,8	21,8
Elementos de edificios	897	849	649	611	84,4	86,9	83,9	81,7	-4,9	-5,4	-23,5	-5,8
Viviendas	715	667	490	444	67,3	68,2	63,3	59,0	-	-6,8	-26,5	-9,5
Situadas en edificios o bloques	509	475	349	322	47,9	48,6	45,1	43,0	-5,2	-6,5	-26,6	-7,6
Unifamiliares	206	191	141	123	19,4	19,6	18,3	16,4	-12,0	-7,3	-26,1	-13,0
Oficinas	10	9	8	9	0,9	0,9	1,0	1,2	-0,4	-9,9	-7,8	8,5
Locales comerciales	57	52	49	48	5,4	5,3	6,4	6,4	-10,1	-9,6	-4,8	-3,3
Otros	115	122	102	110	10,9	12,4	13,1	14,7	17,0	5,4	-16,3	8,2
Ligados a una actividad económica (d)	7	6	6	6	0,6	0,6	0,7	0,8	1,7	-12,6	-4,1	8,6
Otros bienes inmuebles (e)	1	1	1	8	0,1	0,1	0,2	1,0	-6,3	-16,4	12,1	538,7
Tasaciones no inmobiliarias (f)	19	13	14	7	1,8	1,3	1,8	0,9	64,2	-33,4	9,6	-50,5
PRO MEMORIA. Otras valoraciones:												
Actualizaciones de tasación (g)	77	85	1.472	1.926	7,2	8,7	190,2	257,3	-6,8	10,1	1.639,5	30,8
Valoraciones intermedias de obra (h)	114	64	47	31	10,7	6,6	6,0	4,1	-41,7	-43,8	-27,2	-34,3
Patrimonios (i)	1	6	3	5	0,1	0,6	0,3	0,7	-9,6	345,1	-58,5	115,4
B. IMPORTE												
	Miles de millones de euros				Estructura				Variación anual			
TOTAL	569	450	385	333	100,0	100,0	100,0	100,0	-18,1	-20,8	-14,5	-13,5
Bienes inmuebles	563	445	378	331	99,1	98,9	98,1	99,1	-17,7	-21,0	-15,2	-12,4
Terrenos total	162	109	107	76	28,5	24,3	27,7	22,6	-21,7	-32,6	-2,5	-28,8
<i>Del que: terrenos de nivel urbanístico I (b)</i>	138	90	97	67	24,2	19,9	25,1	20,0	-19,0	-34,9	7,7	-30,3
<i>Del que: fincas rústicas</i>	13	9	7	8	2,2	2,0	1,9	2,4	5,9	-29,4	-17,1	7,7
Edificios (c)	164	128	116	105	28,9	28,5	30,1	31,3	-17,6	-22,0	-9,7	-9,0
De uso residencial	83	66	63	55	14,6	14,8	16,4	16,3	-	-20,0	-4,8	-13,4
Primera residencia	75	61	57	50	13,2	13,5	14,8	15,0	-26,0	-19,1	-6,3	-12,0
Segunda residencia	8	5	6	5	1,4	1,2	1,6	1,4	-12,6	-29,0	11,9	-25,9
De uso terciario, oficinas	17	12	12	16	3,0	2,7	3,0	4,9	-10,5	-27,4	-4,4	40,0
De uso terciario, comercial	10	7	10	7	1,7	1,6	2,5	2,0	10,3	-28,8	37,7	-30,9
Industriales	29	20	19	18	5,1	4,4	5,0	5,2	-2,3	-31,7	-3,7	-8,9
Otros	25	22	12	10	4,4	5,0	3,1	3,0	-18,6	-11,0	-47,4	-16,0
Elementos de edificios	208	184	131	109	36,6	40,8	33,9	32,4	-15,4	-11,6	-28,9	-16,7
Viviendas	173	153	103	83	30,4	34,0	26,9	24,7	-	-11,7	-32,4	-19,6
Situadas en edificios o bloques	107	94	63	50	18,7	21,0	16,3	15,0	-13,1	-11,4	-33,7	-19,5
Unifamiliares	67	58	41	33	11,7	13,0	10,6	9,8	-18,8	-12,1	-30,2	-19,3
Oficinas	5	5	4	4	0,8	1,1	1,1	1,2	-18,1	7,5	-16,7	0,5
Locales comerciales	21	18	16	14	3,6	3,9	4,1	4,2	-21,2	-14,6	-9,6	-12,5
Otros	10	8	7	7	1,7	1,9	1,9	2,2	-0,6	-14,0	-14,3	3,7
Ligados a una actividad económica (d)	27	23	23	22	4,7	5,0	6,0	6,6	-10,2	-16,1	2,1	-3,1
Otros bienes inmuebles (e)	2	1	2	21	0,3	0,3	0,4	6,2	20,8	-36,7	31,9	1.207,9
Tasaciones no inmobiliarias (f)	5	5	7	3	0,9	1,1	1,9	0,9	-49,2	-5,4	46,1	-61,4
PRO MEMORIA. Otras valoraciones:												
Actualizaciones de tasación (g)	158	137	375	408	27,8	30,4	97,5	121,3	-12,3	-13,2	173,8	8,7
Valoraciones intermedias de obra (h)	65	35	30	12	11,5	7,7	7,8	3,4	-41,4	-46,8	-13,4	-61,6
Patrimonios (i)	3	14	5	27	0,5	3,1	1,2	8,1	-79,3	344,9	-65,9	473,2

DISTRIBUCIÓN DE LAS TASACIONES SEGÚN EL OBJETO: NÚMERO, IMPORTE Y SUPERFICIE (a) (cont.)

CUADRO A.1

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

C. SUPERFICIE	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012
	Hectáreas				Estructura				Variación anual			
TOTAL BIENES INMUEBLES	611.252	522.009	447.589	485.531	100,0	100,0	100,0	100,0	12,3	-14,6	-14,3	8,5
Terrenos total	573.183	491.604	423.327	460.971	93,8	94,2	94,6	94,9	13,8	-14,2	-13,9	8,9
<i>Del que: terrenos de nivel urbanístico I (b)</i>	<i>86.394</i>	<i>64.421</i>	<i>74.640</i>	<i>62.025</i>	<i>14,1</i>	<i>12,3</i>	<i>16,7</i>	<i>12,8</i>	<i>-6,4</i>	<i>-25,4</i>	<i>15,9</i>	<i>-16,9</i>
<i>Del que: fincas rústicas</i>	<i>471.188</i>	<i>415.048</i>	<i>337.114</i>	<i>393.437</i>	<i>77,1</i>	<i>79,5</i>	<i>75,3</i>	<i>81,0</i>	<i>25,7</i>	<i>-11,9</i>	<i>-18,8</i>	<i>16,7</i>
Edificios (c)	12.671	10.436	10.281	9.981	2,1	2,0	2,3	2,1	-7,6	-17,6	-1,5	-2,9
De uso residencial	4.845	4.214	4.192	4.049	0,8	0,8	0,9	0,8	-	-13,0	-0,5	-3,4
Primera residencia	4.389	3.866	3.754	3.705	0,7	0,7	0,8	0,8	-24,4	-11,9	-2,9	-1,3
Segunda residencia	457	349	439	346	0,1	0,1	0,1	0,1	-12,9	-23,7	25,9	-21,2
De uso terciario, oficinas	654	550	557	750	0,1	0,1	0,1	0,2	-2,3	-15,9	1,3	34,5
De uso terciario, comercial	749	551	688	516	0,1	0,1	0,2	0,1	27,1	-26,5	24,9	-25,0
Industriales	4.526	3.333	3.541	3.661	0,7	0,6	0,8	0,8	9,5	-26,4	6,2	3,4
Otros	1.897	1.788	1.302	1.003	0,3	0,3	0,3	0,2	-4,8	-5,7	-27,2	-23,0
Elementos de edificios	12.555	11.174	8.858	8.529	2,1	2,1	2,0	1,8	-3,1	-11,0	-20,7	-3,7
Viviendas	9.546	8.720	6.484	5.941	1,6	1,7	1,4	1,2	-	-8,7	-25,6	-8,4
Situadas en edificios o bloques	5.197	4.746	3.510	3.301	0,9	0,9	0,8	0,7	-1,6	-8,7	-26,0	-6,0
Unifamiliares	4.350	3.974	2.974	2.658	0,7	0,8	0,7	0,5	-11,3	-8,6	-25,2	-10,6
Oficinas	167	192	172	198	0,0	0,0	0,0	0,0	-15,8	14,6	-10,5	15,5
Locales comerciales	1.073	968	937	1.046	0,2	0,2	0,2	0,2	-9,9	-9,7	-3,3	11,7
Otros	1.768	1.295	1.265	1.326	0,3	0,2	0,3	0,3	27,7	-26,8	-2,3	4,8
Ligados a una actividad económica (d)	12.842	8.794	5.124	6.050	2,1	1,7	1,1	1,2	-8,0	-31,5	-41,7	18,1

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 1 de julio de 2013.

- a Datos del conjunto de las ST activas en cada año.
- b Nivel I: todos los terrenos que no pertenezcan al nivel II. En los terrenos de nivel II se incluyen los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes de su naturaleza agrícola, forestal o ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente. También, los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que, estándolo, no tengan definidas en él las condiciones para su desarrollo.
- 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 en la hipótesis de edificio terminado. Las valoraciones intermedias de obra 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.
- h 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.
- i Con independencia de que su desglose en los distintos componentes se incluya en los correspondientes apartados.

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

CUADRO A.2

Datos del ejercicio

	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012
A. IMPORTES MEDIOS	Miles de euros				Variación anual			
Terrenos total	2.100	1.708	1.782	1.148	-26,8	-18,7	4,3	-35,6
<i>Del que: terrenos de nivel urbanístico I</i>	2.786	2.301	2.545	1.539	-20,7	-17,4	10,6	-39,5
<i>Del que: fincas rústicas</i>	513	384	364	379	-11,3	-25,1	-5,3	4,3
Edificios completos	2.690	2.865	2.614	2.098	-5,4	6,5	-8,8	-19,7
De uso residencial	4.119	3.711	3.246	2.392	3,4	-9,9	-12,5	-26,3
Primera residencia	3.993	3.673	3.129	2.375	1,7	-8,0	-14,8	-24,1
Segunda residencia	5.951	4.191	4.966	2.581	23,7	-29,6	18,5	-48,0
De uso terciario, oficinas	2.475	7.477	6.843	6.750	-21,9	202,2	-8,5	-1,4
De uso terciario, comercial	1.686	2.319	3.413	2.065	16,2	37,6	47,2	-39,5
Industriales	1.352	1.237	1.233	1.099	1,4	-8,5	-0,3	-10,9
Otros	3.825	3.728	2.542	1.753	-4,2	-2,5	-31,8	-31,0
Elementos de edificios (b)	232	217	201	178	-11,1	-6,6	-7,1	-11,6
Viviendas	242	229	211	187	-8,7	-5,3	-8,0	-11,2
Situadas en edificios o bloques	210	199	180	156	-8,3	-5,2	-9,6	-12,9
Unifamiliares	322	306	289	268	-7,6	-5,2	-5,5	-7,3
Oficinas	488	582	526	487	-17,8	19,2	-9,7	-7,4
Locales comerciales	360	340	323	292	-12,4	-5,5	-5,0	-9,5
Otros	84	69	70	68	-15,1	-18,4	2,4	-4,2
B. SUPERFICIES MEDIAS	Metros cuadrados				Variación anual			
Terrenos total	74.217	76.764	70.745	69.666	6,5	3,4	-7,8	-1,5
<i>Del que: terrenos de nivel urbanístico I</i>	17.473	16.519	19.655	14.172	-8,4	-5,5	19,0	-27,9
<i>Del que: fincas rústicas</i>	189.865	177.545	164.695	186.119	5,3	-6,5	-7,2	13,0
Edificios completos	2.074	2.332	2.321	1.987	6,0	12,4	-0,5	-14,4
De uso residencial	2.402	2.353	2.150	1.767	5,3	-2,0	-8,6	-17,8
Primera residencia	2.326	2.329	2.056	1.750	3,8	0,1	-11,7	-14,9
Segunda residencia	3.510	2.659	3.546	1.962	23,2	-24,2	33,4	-44,7
De uso terciario, oficinas	960	3.362	3.260	3.092	-14,7	250,2	-3,0	-5,2
De uso terciario, comercial	1.271	1.804	2.409	1.581	33,8	41,9	33,6	-34,4
Industriales	2.094	2.067	2.272	2.297	13,6	-1,3	9,9	1,1
Otros	2.875	2.967	2.799	1.770	12,1	3,2	-5,7	-36,7
Elementos de edificios (b)	140	132	136	139	1,8	-5,9	3,6	2,2
Viviendas	134	131	132	134	1,0	-2,0	1,2	1,2
Situadas en edificios o bloques	102	100	101	103	3,8	-2,3	0,8	1,8
Unifamiliares	211	208	210	216	0,8	-1,5	1,3	2,7
Oficinas	175	223	216	230	-15,5	27,1	-2,9	6,5
Locales comerciales	187	187	190	219	0,1	-0,2	1,6	15,5
Otros	153	106	124	120	9,1	-30,6	16,8	-3,2
C. VALORES MEDIOS DEL M²	Euros por metro cuadrado				Variación anual			
Terrenos total	28	22	25	16	-31,2	-21,4	13,2	-34,6
<i>Del que: terrenos de nivel urbanístico I</i>	159	139	130	109	-13,5	-12,7	-7,0	-16,1
<i>Del que: fincas rústicas</i>	3	2	2	2	-15,7	-19,9	2,1	-7,7
Edificios completos	1.297	1.228	1.126	1.056	-10,8	-5,3	-8,3	-6,2
De uso residencial	1.715	1.577	1.509	1.354	-1,9	-8,0	-4,3	-10,3
Primera residencia	1.717	1.577	1.522	1.357	-2,0	-8,1	-3,5	-10,8
Segunda residencia	1.695	1.576	1.400	1.316	0,4	-7,0	-11,2	-6,0
De uso terciario, oficinas	2.578	2.224	2.099	2.183	-8,5	-13,7	-5,6	4,0
De uso terciario, comercial	1.326	1.285	1.417	1.306	-13,2	-3,1	10,2	-7,8
Industriales	646	599	543	478	-10,8	-7,3	-9,3	-11,9
Otros	1.330	1.256	908	990	-14,5	-5,6	-27,7	9,0
Elementos de edificios	1.658	1.646	1.476	1.277	-12,7	-0,7	-10,3	-13,5
Viviendas	1.813	1.754	1.595	1.399	-9,7	-3,3	-9,0	-12,3
Situadas en edificios o bloques	2.051	1.990	1.784	1.526	-11,6	-3,0	-10,3	-14,5
Unifamiliares	1.529	1.471	1.372	1.239	-8,4	-3,8	-6,7	-9,7
Oficinas	2.784	2.610	2.429	2.112	-2,7	-6,2	-6,9	-13,1
Locales comerciales	1.925	1.821	1.702	1.334	-12,5	-5,4	-6,5	-21,6
Otros	550	646	567	561	-22,2	17,5	-12,3	-1,0

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 1 de julio de 2013.

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

DISTRIBUCIÓN DE LAS TASACIONES SEGÚN PETICIONARIO, Y DE BIENES INMUEBLES POR FINALIDADES (a)

CUADRO A.3

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

	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012
Tasaciones según peticionario	Número, en miles				Estructura				Variación anual			
NÚMERO TOTAL	1.062	977	774	739	100,0	100,0	100,0	100,0	-3,6	-8,0	-20,8	-4,5
Entidades de depósito	861	796	581	540	81,1	81,5	81,5	81,5	-5,8	-7,5	-27,0	-7,2
Bancos y cajas de ahorros (b)	798	735	532	491	75,1	75,2	75,2	75,2	-5,8	-7,9	-27,6	-7,9
Cooperativas de crédito	63	61	49	49	5,9	6,2	6,3	6,6	-6,0	-3,2	-20,0	0,4
EFC y sociedades de garantía recíproca	12	11	10	8	1,1	1,1	1,3	1,1	-50,0	-8,3	-9,1	-20,0
Entidades aseguradoras	13	9	10	6	1,2	0,9	1,3	0,8	85,7	-30,8	10,0	-39,4
Administraciones y organismos públicos (c)	20	19	21	15	1,9	1,9	2,7	2,0	-13,0	-5,0	8,9	-30,0
Instituciones de inversión colectiva inmobiliaria	36	21	23	23	3,4	2,1	2,9	3,1	71,4	-41,7	8,6	0,9
Fondos de pensiones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras personas jurídicas (d)	81	84	94	122	7,6	8,6	12,2	16,5	28,6	3,7	12,3	29,3
Personas físicas	38	37	35	26	3,6	3,8	4,5	3,5	-24,0	-2,6	-6,8	-26,1
Tasación de bienes inmuebles por su finalidad												
NÚMERO TOTAL	1.043	964	760	732	100,0	100,0	100,0	100,0	-4,3	-7,5	-21,2	-3,6
Constituir garantías hipotecarias (e)	830	742	482	416	79,6	76,9	63,4	56,8	-12,2	-10,7	-35,0	-13,7
<i>De las que: Por Ley 2/81 (f)</i>	<i>826</i>	<i>733</i>	<i>476</i>	<i>413</i>	<i>79,1</i>	<i>76,0</i>	<i>62,6</i>	<i>56,4</i>	<i>-12,5</i>	<i>-11,3</i>	<i>-35,1</i>	<i>-13,2</i>
Requeridas por las normas contables de las EC (g)	13	9	22	41	1,2	0,9	2,9	5,6	56,4	-33,0	158,9	84,9
Entidades aseguradoras, instituciones de inversión colectiva inmobiliarias y fondos de pensiones	40	24	26	27	3,9	2,5	3,4	3,6	70,2	-41,5	9,8	2,6
Otros fines	159	191	230	249	15,3	19,8	30,2	33,9	42,0	19,6	20,5	8,2
Tasaciones según peticionario												
IMPORTE TOTAL	569	450	385	333	100,0	100,0	100,0	100,0	-17,1	-20,9	-14,4	-13,5
Entidades de depósito	360	285	230	170	63,3	63,3	63,3	63,3	-18,4	-20,8	-19,2	-26,1
Bancos y cajas de ahorros (b)	341	268	217	170	59,9	59,6	59,6	59,6	-18,4	-21,4	-19,2	-21,7
Cooperativas de crédito	19	17	14	0	3,3	3,8	3,5	0,1	-17,4	-10,5	-20,0	-97,0
EFC y sociedades de garantía recíproca	3	2	2	2	0,5	0,4	0,5	0,5	-40,0	-33,3	-10,0	-16,7
Entidades aseguradoras	7	8	4	6	1,2	1,8	1,1	1,8	-30,0	14,3	-45,0	34,1
Administraciones y organismos públicos (c)	7	6	7	4	1,2	1,3	1,7	1,2	16,7	-14,3	11,7	-40,3
Instituciones de inversión colectiva inmobiliaria	12	6	5	5	2,1	1,3	1,4	1,5	50,0	-50,0	-10,0	-9,3
Fondos de pensiones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras personas jurídicas (d)	152	116	115	125	26,7	25,8	29,9	37,7	-9,0	-23,7	-0,7	8,9
Personas físicas	29	27	21	11	5,1	6,0	5,6	3,2	-39,6	-6,9	-20,7	-50,9
Tasación de bienes inmuebles por su finalidad												
IMPORTE TOTAL	563	445	378	331	100,0	100,0	100,0	100,0	-17,5	-21,0	-15,2	-12,5
Constituir garantías hipotecarias (e)	394	283	199	159	69,8	63,6	52,8	48,0	-21,7	-28,0	-29,6	-20,5
<i>De las que: Por Ley 2/81 (f)</i>	<i>391</i>	<i>280</i>	<i>196</i>	<i>157</i>	<i>69,4</i>	<i>62,8</i>	<i>51,9</i>	<i>47,6</i>	<i>-21,6</i>	<i>-28,6</i>	<i>-29,8</i>	<i>-19,8</i>
Requeridas por las normas contables de las EC (g)	5	7	17	18	0,9	1,5	4,5	5,3	29,1	34,9	148,9	2,4
Entidades aseguradoras, instituciones de inversión colectiva inmobiliarias y fondos de pensiones (h)	17	12	9	11	3,0	2,6	2,5	3,2	17,3	-30,7	-20,8	14,0
Otros fines	148	144	152	144	26,3	32,2	40,2	43,5	-8,7	-3,0	5,9	-5,2

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 1 de julio de 2013.

- a Datos del conjunto de las ST 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 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 las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias y el de los fondos de pensiones.

DISTRIBUCIÓN DE LAS TASACIONES DE BIENES INMUEBLES POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS Y POR TAMAÑO DE LOS MUNICIPIOS (a)
CUADRO A.4

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

NÚMERO	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012
	Número, en miles				Estructura				Variación anual			
TOTAL	1.043	964	760	732	100,0	100,0	100,0	100,0	-4,3	-7,5	-21,2	-3,6
Andalucía (b)	194	179	143	135	18,6	18,6	18,8	18,4	-6,6	-7,5	-20,3	-5,5
Aragón	26	24	19	17	2,5	2,5	2,6	2,4	-2,5	-7,1	-19,6	-11,0
Asturias	18	18	11	10	1,7	1,8	1,5	1,4	-13,2	-	-35,0	-8,6
Baleares	28	26	22	19	2,7	2,7	2,9	2,6	-7,4	-6,3	-15,5	-13,1
Canarias	45	42	35	34	4,3	4,4	4,6	4,6	-13,4	-5,9	-18,0	-2,9
Cantabria	13	12	8	7	1,2	1,3	1,1	1,0	-2,0	-2,7	-34,4	-17,2
Castilla-La Mancha	46	45	36	36	4,4	4,6	4,8	4,9	-12,1	-2,3	-18,4	-1,1
Castilla y León	48	48	35	34	4,6	5,0	4,6	4,6	-6,2	1,1	-26,6	-4,3
Cataluña	157	149	118	124	15,0	15,4	15,5	16,9	-8,3	-5,0	-20,8	5,2
Extremadura	19	18	13	11	1,8	1,9	1,7	1,5	-4,4	-2,4	-28,6	-12,8
Galicia	46	47	33	34	4,4	4,9	4,3	4,6	-2,8	1,4	-30,4	3,4
La Rioja	8	7	5	5	0,8	0,7	0,7	0,7	6,6	-15,4	-24,8	-0,9
Madrid	150	132	100	92	14,3	13,6	13,2	12,6	6,8	-12,1	-23,7	-7,9
Murcia	42	35	28	28	4,0	3,6	3,7	3,8	-1,5	-15,9	-19,6	-1,8
Navarra	17	14	12	12	1,7	1,4	1,5	1,6	2,8	-21,3	-15,5	2,8
País Vasco	40	41	33	26	3,8	4,2	4,4	3,6	-1,4	1,9	-18,2	-20,9
Valencia	147	127	106	107	14,1	13,2	14,0	11,6	-2,7	-13,6	-16,4	0,4
Extranjero	1	1	1	1	0,1	0,1	0,1	0,1	-10,1	-24,5	-15,8	-20,9
PRO MEMORIA: Municipios españoles												
Madrid y Barcelona	95	91	65	60	9,1	9,4	8,6	8,2	2,8	-4,8	-28,1	-8,2
Otros de más de 500.000 hab.	54	52	37	34	5,2	5,3	4,8	4,6	2,5	-5,2	-28,4	-7,8
Otros de más de 100.000 hab.	247	236	181	171	23,7	24,5	23,8	23,4	-1,4	-4,5	-23,4	-5,2
Resto de los municipios	645	585	476	467	61,8	60,7	62,7	63,8	-6,9	-9,3	-18,6	-2,1
IMPORTE	Miles de millones de euros				Estructura				Variación anual			
TOTAL	564	373	378	331	100,0	100,0	100,0	100,0	-17,5	-21,0	-15,2	-12,5
Andalucía (b)	100	67	67	54	17,7	17,1	17,6	16,2	-13,2	-23,3	-12,8	-19,4
Aragón	15	10	10	8	2,7	2,8	2,7	2,3	-17,3	-16,5	-19,3	-23,0
Asturias	7	5	5	4	1,3	1,3	1,3	1,3	-21,5	-18,2	-13,9	-17,3
Baleares	18	15	15	10	3,1	3,1	3,9	3,0	-15,9	-20,4	5,4	-33,7
Canarias	19	13	13	14	3,4	3,7	3,5	4,2	-22,5	-13,7	-18,8	5,0
Cantabria	5	4	3	3	0,9	0,9	0,9	0,9	-22,8	-17,8	-15,9	-15,6
Castilla-La Mancha	21	14	15	13	3,8	3,7	3,6	3,9	-23,7	-22,7	-17,5	-4,7
Castilla y León	22	15	14	13	3,9	4,0	3,9	4,0	-15,8	-18,6	-18,1	-8,5
Cataluña	93	60	60	54	16,5	16,6	16,0	16,4	-13,8	-20,6	-18,6	-10,1
Extremadura	7	5	4	4	1,2	1,1	1,2	1,1	-5,6	-28,3	-6,7	-17,0
Galicia	16	12	11	10	2,9	3,1	3,0	3,1	-16,3	-15,0	-17,7	-10,5
La Rioja	4	2	2	2	0,7	0,7	0,6	0,7	-15,6	-23,6	-20,7	-0,4
Madrid	117	74	74	68	20,7	20,6	19,7	20,5	-23,3	-21,4	-18,8	-8,9
Murcia	21	13	13	12	3,7	3,6	3,3	3,7	-24,9	-23,5	-20,7	-5,0
Navarra	6	5	5	4	1,1	1,2	1,2	1,3	-19,3	-13,7	-11,0	-7,6
País Vasco	23	17	17	15	4,1	4,5	4,6	4,4	-14,9	-13,6	-14,5	-14,6
Valencia	64	44	44	36	11,3	10,8	11,7	11,0	-12,2	-24,5	-8,4	-17,7
Extranjero	6	5	5	7	1,1	1,1	1,3	2,0	-24,3	-20,2	-4,1	34,6
PRO MEMORIA: Municipios españoles												
Madrid y Barcelona	84	53	53	53	14,9	16,2	14,0	16,1	-27,3	-14,2	-26,6	0,7
Otros de más de 500.000 hab.	37	22	22	20	6,5	5,7	5,7	6,0	-4,7	-30,3	-15,7	-8,2
Otros de más de 100.000 hab.	131	85	85	76	23,2	23,0	22,4	22,9	-13,4	-21,8	-17,3	-10,7
Resto de los municipios	306	214	214	175	54,3	54,0	56,6	53,1	-17,3	-21,4	-11,0	-17,9

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 1 de julio de 2013.

- a Datos del conjunto de las ST activas en cada año. La distribución geográfica tiene en cuenta la ubicación de cada uno de los inmuebles tasados.
 b Incluye Ceuta y Melilla.

DEPENDENCIA DE LAS SOCIEDADES DE TASACIÓN RESPECTO DE SUS CLIENTES (a)

CUADRO A.5

Número y porcentaje

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 %			
	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012
Total ST activas	54	55	58	57	100,0	100,0	100,0	100,0	32,5	31,8	29,6	28,4
Relacionadas con EC (c)	12	11	10	7	46,8	19,1	13,9	6,6	40,8	82,3	83,0	79,9
Cliente principal => 50 %	18	18	21	18	4,5	5,2	8,3	10,8	80,4	76,7	70,6	84,4
Cliente principal => 25 % y < 50 %	9	11	9	12	23,0	20,8	17,8	26,8	27,8	31,2	32,0	31,6
Cliente principal => 15 % y < 25 %	7	6	9	9	6,1	5,6	12,4	8,7	19,4	20,6	17,6	17,2
Resto	8	9	9	11	19,6	49,4	47,6	47,1	11,5	9,1	9,0	8,5

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 1 de julio de 2013.

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 donde otros clientes, distintos del principal, superan el 15 % de los ingresos ordinarios de cada año.

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

BALANCE Y RESULTADOS DE LAS SOCIEDADES DE TASACIÓN E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA (a)

CUADRO A.6

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

	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012
	Miles de euros				Estructura				Variación anual			
BALANCE												
Activo total = pasivo total	218.471	186.142	172.561	176.279	100,0	100,0	100,0	100,0	-3,1	-14,8	-7,3	2,2
Activo no corriente	70.667	65.961	68.429	71.807	32,3	35,4	39,7	40,7	-0,3	-6,7	3,7	4,9
<i>Del que: Inmovilizado</i>	43.719	50.746	49.524	45.585	20,0	27,3	28,7	25,9	-6,9	16,1	-2,4	-8,0
Activo corriente	147.803	120.178	104.120	104.460	67,7	64,6	60,3	59,3	-4,3	-18,7	-13,4	0,3
<i>Del que: Deudores por ventas</i>	35.636	37.618	38.832	48.218	16,3	20,2	22,5	27,4	4,8	5,6	3,2	24,2
Pasivo no corriente	19.902	18.548	17.175	24.361	9,1	10,0	10,0	13,8	-6,8	-6,8	-7,4	41,8
Pasivo corriente	65.365	69.048	54.707	55.683	29,9	37,1	31,7	31,6	5,6	5,6	-20,8	1,8
<i>Del que: Acreedores</i>	51.596	48.867	39.225	37.995	23,6	26,3	22,7	21,6	-13,5	-5,3	-19,7	-3,1
Patrimonio neto	109.340	82.611	87.916	87.150	50,0	44,4	50,9	49,4	17,3	-24,4	6,4	-0,9
Resultados	23.869	15.934	12.749	9.063	10,9	8,6	7,4	5,1	-46,5	-33,2	-20,0	-28,9
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS												
Ingresos ordinarios	374.608	322.409	263.260	234.710	100,0	100,0	100,0	100,0	-11,3	-13,9	-18,3	-10,8
Por tasación de inmuebles	346.832	295.221	240.818	212.400	92,6	91,6	91,5	90,5	-11,3	-14,9	-18,4	-11,8
Constituir garantías hipotecarias (b)	278.405	222.879	158.336	127.800	74,3	69,1	60,1	54,5	-16,0	-19,9	-29,0	-19,3
Exigidas a EC (c)	2.555	1.257	6.077	9.800	0,7	0,4	2,3	4,2	53,0	-50,8	383,5	61,3
Seguros, IIC y FF (d)	5.057	3.441	3.295	3.500	1,3	1,1	1,3	1,5	39,4	-32,0	-4,2	6,2
Otros fines (e)	60.815	67.644	73.110	71.300	16,2	21,0	27,8	30,4	12,3	11,2	8,1	-2,5
Por prestación de otros servicios	24.351	23.677	18.803	15.877	6,5	7,3	7,1	6,8	-10,1	-2,8	-20,6	-15,6
Otros ingresos de explotación	3.424	3.507	2.646	2.801	0,9	1,1	1,0	1,2	-22,3	2,4	-24,6	5,9
Ingresos financieros	2.316	2.580	2.403	1.991	0,6	0,8	0,9	0,8	-52,7	11,4	-6,9	-17,1
Gastos ordinarios	-340.339	132.806	-246.214	-219.582	-90,9	41,2	-93,5	-93,6	-11,5	-139,0	-285,4	-10,8
De personal	-70.038	-67.863	-67.762	-62.634	-18,7	-21,0	-25,7	-26,7	-5,2	-3,1	-0,1	-7,6
Otros gastos de explotación	-251.641	216.707	-164.856	-151.722	-67,2	67,2	-62,6	-64,6	-13,7	-186,1	-176,1	-8,0
<i>De los que: Servicios</i>	-202.682	171.996	-126.770	-115.708	-54,1	53,3	-48,2	-49,3	-13,0	-184,9	-173,7	-8,7
<i>De los que: Tasadores</i>	-156.873	-126.852	-92.454	-87.037	-41,9	-39,3	-35,1	-37,1	-15,0	-19,1	-27,1	-5,9
Amortización y exceso de provisiones	-5.993	-5.358	-4.442	-3.740	-1,6	-1,7	-1,7	-1,6	-10,4	-10,6	-17,1	-15,8
Resto	-12.667	-10.680	-9.154	-1.486	-3,4	-3,3	-3,5	-0,6	1,9	-15,7	-14,3	-83,8
Gastos financieros	-1.567	-1.189	-1.288	-1.621	-0,4	-0,4	-0,5	-0,7	-10,5	-24,1	8,3	25,9
Resultados de explotación	34.267	21.799	17.037	15.097	9,1	6,8	6,5	6,4	-9,9	-36,4	-21,8	-11,4
Resultados financieros (f)	-368	650	832	-1.885	-0,1	0,2	0,3	-0,8	-113,8	-	28,0	-326,6
Resultados antes de impuestos	33.902	22.451	17.871	13.213	9,0	7,0	6,8	5,6	-16,7	-33,8	-20,4	-26,1
Resultados después de impuestos	23.869	15.934	12.749	9.063	6,4	4,9	4,8	3,9	-14,2	-33,2	-20,0	-28,9
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA												
	Número				Variación anual							
Sociedades de tasación	54	55	58	57	-3,6	1,9	5,5	-1,7				
Filiales de EC (g)	8	8	9	5	-	-	-	-				
Participadas por EC	4	3	1	2	-	-25,0	-66,7	100,0				
Otras	42	44	48	50	-4,5	4,8	9,1	4,2				
Inactivas	-	-	-	-	-	-	-	-				
Empleados en plantilla de ST	1.748	1.624	1.577	1.430	-3,4	-7,1	-2,9	-9,3				
Tasadores	8.407	8.162	7.767	6.828	-5,7	-2,9	-4,8	-12,1				
Vinculados	550	527	502	597	-0,4	-4,2	-4,7	18,9				
No vinculados	7.857	7.635	7.265	6.231	-6,1	-2,8	-4,8	-14,2				
Sucursales o delegaciones de ST	298	288	276	237	-6,3	-3,4	-4,2	-14,1				

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 1 de julio de 2013.

- 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 El resultado financiero incluye, además de los ingresos y gastos financieros, la variación del valor razonable en instrumentos financieros, diferencias de cambio y deterioro y resultado de enajenaciones de instrumentos financieros.
- g Sociedades en las que una EC es accionista mayoritario.