

## 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), de los 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>. 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 específica<sup>2</sup>. Las funciones de homologación, autorización, inscripción en el Registro y supervisión del sector están legalmente asignadas al Banco de España.

En este artículo se describe la actividad realizada en 2011 por las ST<sup>3</sup>, recogándose, en el Apéndice estadístico, la información anual agregada de los últimos cuatro años. Dado que la actividad de las ST está determinada, fundamentalmente, por el comportamiento del mercado inmobiliario y de la financiación con garantía hipotecaria, en 2011 y con respecto al ejercicio anterior, el número de las tasaciones realizadas descendió un 21 %, con un retroceso en el importe de las valoraciones del 15 %. La caída en el número de tasaciones efectuadas se concentró en la tipología de elementos de edificios (24 %) y, principalmente, en la rúbrica de viviendas, tanto las situadas en edificios o bloques (27 %) como las unifamiliares (26 %), mientras que el número de edificios completos tasados solo descendió el 1 %.

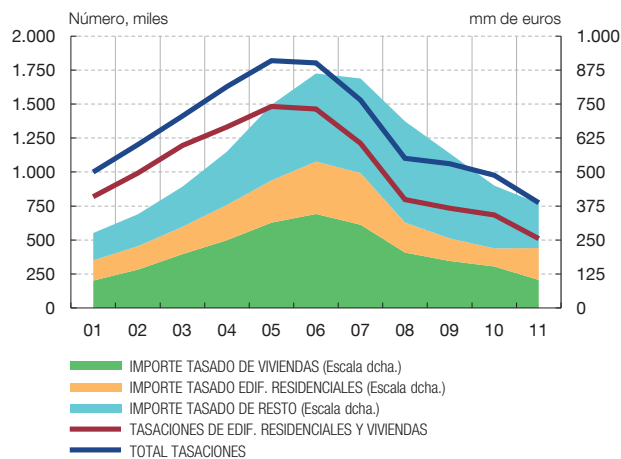
## Actividad de las sociedades de tasación

Las 58 ST activas en 2011 realizaron un total de 774.000 tasaciones, cifra un 21 % inferior a la registrada en 2010, mientras que el valor total tasado, que ascendió a 385 mm de euros, retrocedió a una tasa interanual del 15 %. La superficie total de los bienes inmuebles valorados en el ejercicio, 447.000 hectáreas, descendió un 14 % (véanse panel A del gráfico 1 y cuadro A.1).

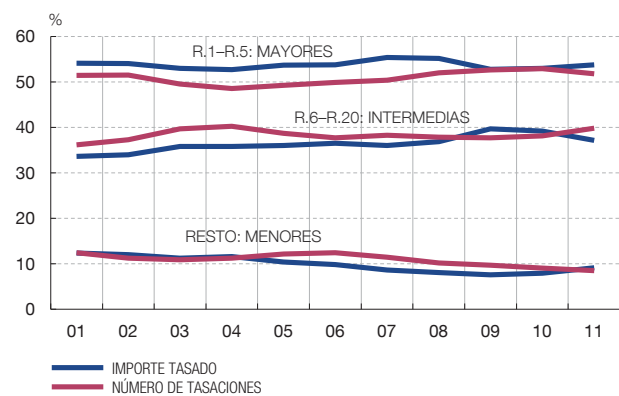
En 2011, la continuación de la crisis del mercado inmobiliario y de la paralización de la financiación con garantía hipotecaria se reflejó de forma más intensa en las tasaciones de elementos de edificios, fundamentalmente en las rúbricas de viviendas y de «otros elementos», donde se incluyen, principalmente, los garajes. Así, las viviendas situadas en edificios descendieron un 27 % en cuanto al número, un 34 % en su valoración y un 26 % en la superficie. Un comportamiento similar registraron las viviendas unifamiliares, que retrocedieron el 26 %, 30 % y 25 %, en número, importe y superficie, respectivamente.

- 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 3/98, 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 ha causado baja en el registro del BE el único servicio de tasación que continuaba registrado y que ha estado inactivo en los últimos años. 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 4 de julio de 2012.

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

Por el contrario, el número de edificios completos de primera residencia tasados aumentó un 10 %, retrocediendo el importe valorado el 6 % y la superficie valorada el 3 %.

Por otra parte, las *tasaciones no inmobiliarias* se incrementaron un 10 % en número y un 46 % en importe. Aunque en 2011 se produjo una 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 66 % del número de tasaciones realizadas y el 43 % 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 5 puntos porcentuales (pp), y en cuanto al importe, en 7 pp, hasta representar un 63 % del número y el 27 % del importe total valorado en el año. De esta tipología se efectuaron 490.000 tasaciones, por un importe global de 104 mm de euros, con retrocesos, respecto a 2010, del 26 % en el número y en la superficie, y del 32 % en el importe.

El valor medio tasado de las viviendas en edificios descendió un 10 %, hasta los 180.000 euros, 19.000 euros menos que en el año anterior. La superficie media de la vivienda tasada se mantuvo prácticamente invariable, 101 m<sup>2</sup>, registrándose una disminución en el precio medio por metro cuadrado<sup>4</sup> del 10 %, hasta los 1.784 euros (véase cuadro A.2). En la tipología de vivienda unifamiliar, el importe medio tasado retrocedió un 6 %, con un descenso de precio medio por metro cuadrado del 7 %, mientras que la superficie media prácticamente no varió.

En cuanto a la *metodología de valoración* utilizada en las tasaciones de las viviendas individuales (elementos de edificios y unifamiliares), en 2011 el método de comparación fue

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.

aplicado en el 82 % de los casos. A su vez, en el 21 % 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 hipotecario»<sup>5</sup>. La reducción media ponderada de la valoración en dichos ajustes fue del 6,8 %.

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 Vivienda<sup>6</sup>. En 2011, continuó el decrecimiento del valor medio atribuido al metro cuadrado en las tasaciones realizadas de viviendas individuales, con una disminución del 9 %. Este retroceso se produjo tanto en las sitas en edificios (10 %) como en las unifamiliares (7 %). Los precios medios recogidos por el Ministerio de Vivienda también manifestaron tasas negativas, con un descenso del 6 % respecto a 2010.

Las viviendas unifamiliares tasadas, con una superficie media de 210 m<sup>2</sup>, fueron valoradas en un valor medio por metro cuadrado de 1.373 euros, y los pisos en edificios y bloques, con un tamaño medio de 101 m<sup>2</sup>, en 1.784 euros. La superficie media de las unifamiliares más que duplica la de los pisos, mientras que su valor medio por metro cuadrado es un 23 % inferior. El valor medio en las viviendas unifamiliares fue de 288.500 euros, con un descenso del 6 % respecto al registrado en 2010, y el de las sitas en edificios alcanzó los 180.000 euros, con una caída interanual del 10 %.

El comportamiento de los créditos hipotecarios para adquisición de vivienda<sup>7</sup> se refleja en el panel B del gráfico 2, que recoge la información facilitada por el INE y la obtenida por el BE. En ambas fuentes, el préstamo medio otorgado por las EC para adquisición de vivienda por particulares a lo largo de 2011 ha registrado un retroceso, si bien la caída reflejada por los datos del INE, 4 %, es algo menor que la correspondiente a los obtenidos por el BE (6 %). El importe medio del valor de tasación se ha reducido en el año un 8 %, por lo que, dada la evolución de los préstamos medios, la relación entre estos y el valor medio de las viviendas tasadas ha aumentado hasta el 53 %, en el caso de los datos provenientes del INE, y hasta el 62 %, para el conjunto de tasaciones utilizadas por el BE.

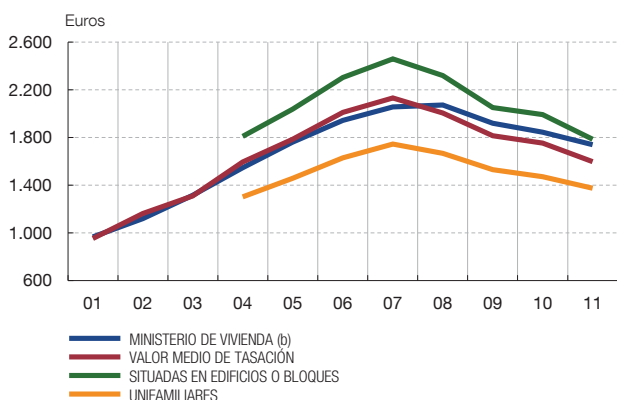
En 2011 se valoraron 19.000 edificios completos destinados a uso residencial, 1.000 de ellos de segunda residencia. El incremento en el número de edificios tasados en primera residencia fue del 10 %, mientras que en segunda residencia se registró una disminución del 6 %. El valor total de los destinados a primera residencia ascendió a 57 mm de euros, con un retroceso del 6 %, y, en segunda residencia, el valor total tasado ascendió a 6 mm de euros, con un aumento del 10 %. Respecto a la superficie total de esta tipología de inmuebles, en los destinados a primera residencia retrocedió el 3 %, y en segunda hubo un

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.

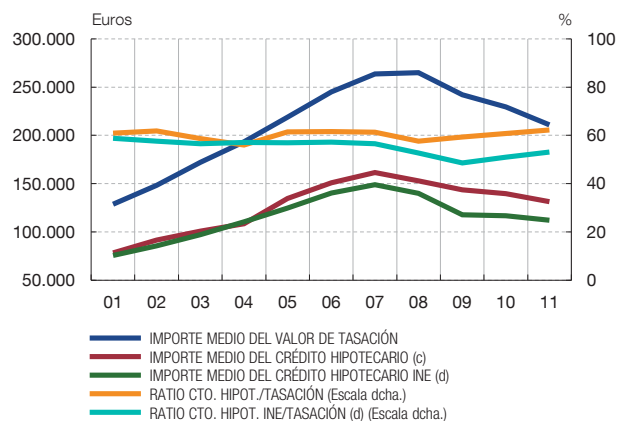
6 Véase *Boletín Estadístico* del BE, cuadro 25.7, columna 8 y sus notas.

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.

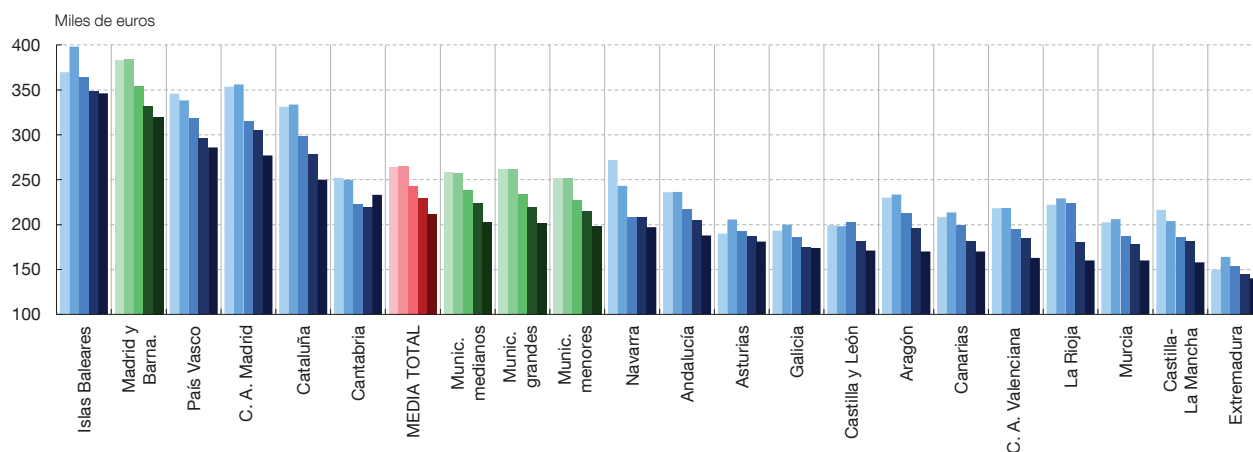
A. VALOR MEDIO DEL METRO CUADRADO



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 4 de julio de 2012.

- 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 2007 a 2011, de izquierda a derecha, respectivamente.

incremento del 17 %. Los valores medios del metro cuadrado en los edificios completos de uso residencial descendieron en 2011, el 4 % en los destinados a primera residencia y el 6 % en los de segunda.

Dentro de los *terrenos*, en los de nivel urbanístico I<sup>8</sup> se registró una tasa interanual negativa en el número de tasaciones (3 %), con un incremento del importe total tasado del 7 % y del 15 % en la superficie valorada. Ello ha originado que su peso en la actividad del sector en cuanto al valor tasado (96 mm de euros) haya aumentado hasta el 25 %.

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.

El tamaño medio de la unidad valorada aumentó un 19 %, y el valor medio del metro cuadrado tasado (130 euros por m<sup>2</sup>) registró una variación negativa del 7 %.

El número de valoraciones de *edificios destinados a oficinas* aumentó un 5 %, retrocediendo un 4 % el importe total tasado. El tamaño medio de este tipo de edificios disminuyó ligeramente, registrándose una caída del 3 %. En cuanto al valor medio asignado al metro cuadrado (2.099 euros), se produjo un retroceso del 6 %. En los destinados a *uso comercial*, las tasaciones realizadas disminuyeron un 7 %, con un importante aumento del valor total tasado, del 37 %. La superficie media del edificio comercial aumentó un 33 %, hasta los 2.405 m<sup>2</sup>, y el valor por metro cuadrado alcanzó los 1.418 euros, con un incremento anual del 10 %.

En los *elementos de edificios destinados a oficinas*, las tasaciones realizadas retrocedieron en cuanto al número el 8 %, mientras que los importes valorados descendieron un 17 %. El precio medio tasado por metro cuadrado se redujo un 7 %, hasta los 2.429 euros, cifra un 16 % superior a la correspondiente a los edificios completos para este mismo uso.

Las tasaciones de *locales comerciales* ubicados en edificios registraron, en 2011, un decremento del 5 % en el número y del 10 % en el importe, situándose el valor medio tasado por metro cuadrado en 1.702 euros, un 7 % inferior al de 2010. La superficie media del local tasado fue de 190 m<sup>2</sup>, un 2 % 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*<sup>9</sup> de los edificios en construcción haya continuado disminuyendo, situándose en 2011 en el 6 % (desde el máximo del 18 % que esta actividad supuso en 2008), tras una caída interanual del 27 %.

Por otra parte, las *actualizaciones*<sup>10</sup> de tasaciones realizadas en 2011 registraron un incremento muy importante, multiplicándose de manera excepcional en cuanto al número, donde se registró un aumento del 1.640 %, y creciendo un 173 % respecto al importe total tasado. Ello fue motivado por los procesos de valoración de las carteras de financiación con garantía hipotecaria y de los activos inmobiliarios adjudicados judicialmente o recibidos en pago de deudas, puestos en marcha por las EC en el marco del saneamiento del sistema financiero español.

#### Distribución según peticionario, finalidad 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 2011 en el 64 % respecto al número de tasaciones y el 53 % en relación con el importe, registrando estas variables tasas interanuales negativas del 35 % y 30 %, respectivamente. En el resto de finalidades, es de destacar la evolución de las requeridas por las normas contables de las EC, que aumentaron en número un 159 %, incrementándose su importe

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).

el 149 %. Las exigidas a las entidades aseguradoras, las instituciones de inversión colectiva y los fondos de pensiones tuvieron un crecimiento del 10 % en el número, con un retroceso del importe total tasado del 21 %. Por último, en las destinadas a otras finalidades se registró un incremento en el número del 21 %, con un avance del 6 % en los importes. Con ello, el peso de esta última finalidad continuó en 2011 el proceso de avance registrado en los últimos años, situándose en el 30 % del número de valoraciones y en el 40 % del importe.

Respecto a la distribución de las valoraciones *por tipología de los peticionarios*, destaca el retroceso del 27 % del número de las solicitadas por las entidades de depósito, con un decremento del importe tasado del 19 %. Se incrementaron las solicitudes del resto de peticionarios en tasas del entorno del 10 %, excepto en las procedentes de personas físicas. Respecto a los importes, solo crecieron las solicitadas por las administraciones y organismos públicos.

En las *tasaciones de bienes inmuebles por Comunidades Autónomas* 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 bienes inmuebles en 2010 (62 % del número y 65 % del importe). En todas las CCAA, sin excepción, se realizaron menos tasaciones que en 2010, destacando los retrocesos de Asturias, Cantabria y Galicia, todos ellos superiores al 30 %.

Respecto al importe de los inmuebles tasados, que disminuyó en todas las Comunidades excepto en Baleares, donde se incrementó el 4 %, las caídas más elevadas se registraron en Murcia (22 %) y La Rioja (21 %), mientras que Extremadura y Valencia fueron las que retrocedieron con menor intensidad (7 % y 9 %, respectivamente). 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 del 28 %. En Madrid y Barcelona la caída del importe tasado fue bastante más elevada (27 %) que en el resto de las grandes poblaciones (16 %).

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 nivel nacional, que inició su descenso en 2009, retrocedió en 2011 a una tasa del 8 %. Como se observa en el gráfico señalado, en todos los territorios se ha producido una caída de dichos valores medios (si bien en Baleares la disminución fue inferior al 1 %). 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 2011 ascendían a 58, habiendo realizado todas ellas alguna actividad en el ejercicio. En el año se produjo el alta de 3 nuevas entidades: Cbre Valuation Advisory, Uve Valoraciones y Aguirre Newman Valoraciones.

En 2011, 25 entidades realizaron valoraciones en todas las CCAA, lo que supone un aumento de 5 entidades respecto a 2010, en un ejercicio que ha registrado una reducción de la actividad tasadora del 21 %. Con ámbito de actuación exclusivamente local o regional,

concentrando sus tasaciones en pocas CCAA, que normalmente son contiguas, hubo 13 ST. El resto de las entidades tienen una implantación geográfica muy diversa.

La elevada concentración del sector se ha mantenido en 2011, correspondiendo algo más de un tercio del número de tasaciones y del importe tasado a las dos tasadoras más grandes. El 52 % de la actividad del sector, en cuanto al número de tasaciones, es ejecutado por las cinco mayores; cifra que asciende al 54 % respecto al importe total tasado (véase panel B del gráfico 1). A las 15 ST de tamaño intermedio les corresponde 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 2011 no se produjeron cambios significativos en las cuotas de negocio respecto a los importes tasados y el número de tasaciones.

En el último ejercicio, el número de ST participadas<sup>11</sup> por EC fue de 10<sup>12</sup>, una menos que el año anterior, tras la venta, por las cajas de ahorros vascas, de Servicios Técnicos de Tasación.

En 2011, este grupo de tasadoras relacionadas con EC realizó el 15 % del número de tasaciones, que supuso el 10 % del importe total tasado, y concentró el 14 % de los ingresos ordinarios obtenidos por el sector. En el año anterior, estos pesos se situaron en el 21 %, 16 % y 19 %, respectivamente. El 76 % de los ingresos de estas ST procedió del cliente principal, porcentaje que se eleva hasta el 83 % si se incluyen aquellos clientes que individualmente suponen más del 15 % de la facturación.

En el grupo de 48 ST no participadas por EC, el peso de los ingresos de los clientes con facturación igual o superior al 15 % del total fue del 21 %. En 21 de estas entidades, la dependencia de la facturación de estos clientes significativos fue superior al 50 %, situándose en una media del 71 %. 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 8 % en ambas magnitudes.

En 2011, fueron 9 las tasadoras donde el peso de los clientes significativos se correspondió con entre el 25 % y el 50 % de sus ingresos. Su participación en los ingresos totales de las ST ascendió al 18 %, y la dependencia respecto a los clientes principales (facturación  $\geq$  15 %) de este grupo se situó en el 32 % de sus ingresos.

Por último, en 9 ST, que realizaron el 41 % de las tasaciones, supusieron el 49 % del importe total tasado y concentraron el 48 % de los ingresos ordinarios, el peso de los ingresos provenientes de los clientes significativos fue inferior al 15 %, con una media del 9 %.

Para el conjunto, el grado de dependencia de las ST respecto de los clientes con peso significativo en sus ingresos se situó en 2011 en el 30 % (27 % si solo se tiene en cuenta al cliente principal), registrándose un descenso de algo más de 2 pp respecto a 2010.

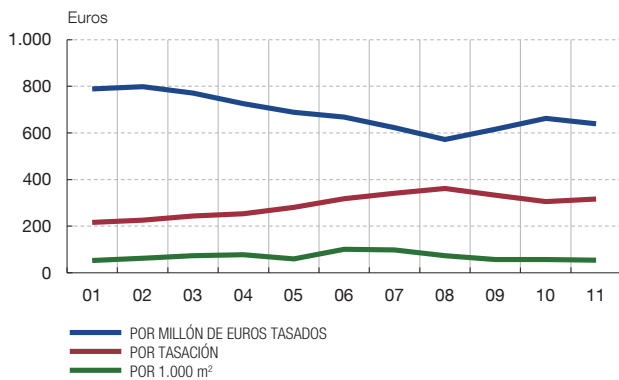
El balance de las ST en 2011 reflejó el descenso de la actividad del sector, alcanzando el activo total al cierre del año los 173 millones de euros, con un retroceso del 7 % respecto al año anterior.

## Balance y resultados de las sociedades de tasación

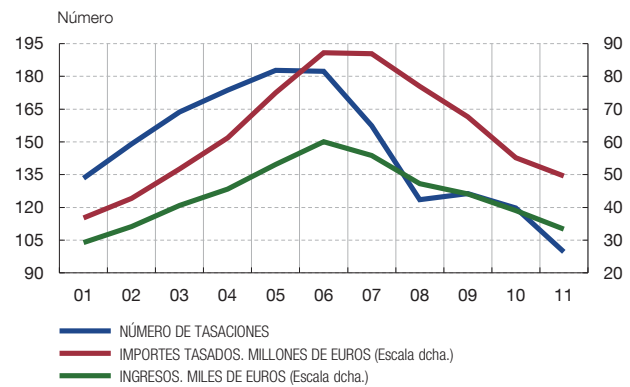
11 Según la terminología legal, una ST está participada de forma significativa por una o más EC cuando aquella participación alcanza, de forma directa o indirecta, al menos el 15 % del capital o de los derechos de voto de la sociedad, o, sin llegar al porcentaje señalado, permita ejercer una influencia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

12 Compañía de Medios y Servicios de Tasación, Global Gestión de Tasaciones, LKS Tasaciones, Sociedad Integral de Valoraciones Automatizadas, Tasaciones Andaluzas, Tasaciones de Bienes Mediterráneo, Tasaciones Madrid, Tasaciones y Consultoría, Tasaciones y Valoraciones de Galicia, y Valoraciones y Tasaciones Hipotecarias.

A. INGRESOS MEDIOS POR TASACIÓN INMOBILIARIA



B. ACTIVIDAD MEDIA POR TASADOR



FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 4 de julio de 2012.

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

Los ingresos ordinarios del ejercicio ascendieron a 262 millones de euros, con una variación interanual del -19 %, y los gastos ordinarios (245 millones de euros) disminuyeron al mismo ritmo. Los resultados de explotación, que se situaron en 17 millones de euros, retrocedieron un 22 %.

Los ingresos derivados de las tasaciones de inmuebles cayeron a una tasa similar a la de los ingresos ordinarios (-18 %), por lo que su peso se mantuvo en el 92 % de los mismos. A su vez, la partida más significativa —los ingresos por valoraciones ligadas a la financiación con garantía hipotecaria— disminuyó un 29 %, retrocediendo su participación hasta el 60 % de los ingresos, lo que supuso una pérdida de 9 pp en su peso.

Los ingresos procedentes de la prestación de servicios diferentes de la realización de tasaciones disminuyeron el 21 %, y el 26 % lo hicieron los otros ingresos de explotación.

En 2011, los ingresos medios por operación han aumentado 13 euros, hasta los 317 euros por tasación inmobiliaria, pero disminuyeron en relación con el valor de los bienes inmuebles tasados, situándose en 639 euros por cada millón de euros (véase panel A del gráfico 3). Los ingresos por superficie de los inmuebles valorados disminuyeron ligeramente (54 euros por cada 1.000 m²).

Los gastos de personal solo descendieron el 1 %, por lo que pasaron a representar casi el 26 % de los ingresos ordinarios, con un avance de 5 pp respecto a 2010. El componente más importante de los gastos de las tasadoras, el derivado de la contratación de servicios profesionales externos, registró una tasa interanual del -21 %; al mismo ritmo descendieron los pagos a los tasadores externos, que es su rúbrica principal.

El número de tasadores descendió el 5 %, y la actividad media por tasador tuvo la siguiente evolución: el número de tasaciones encargadas retrocedió el 17 %; los importes tasados disminuyeron el 10 %, y, por último, los ingresos aportados decrecieron un 16 % (véanse panel B del gráfico 3 y cuadro A.6).

La evolución de ingresos y gastos detallada en los párrafos anteriores determinó un retroceso de los resultados de explotación del 22 %, mientras que los resultados financieros



crecieron un 38 %, si bien manteniendo su ínfimo peso. Los resultados después de impuestos ascendieron a 13 millones de euros, equivalentes al 5 % de los ingresos totales, peso prácticamente similar al registrado en 2010.

31.8.2012.

## 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 %

	2008	2009	2010	2011	2008	2009	2010	2011	2008	2009	2010	2011
<b>A. NÚMERO</b>	Número, en miles				Estructura				Variación anual			
<b>TOTAL</b>	<b>1.105</b>	<b>1.062</b>	<b>977</b>	<b>774</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-27,4</b>	<b>-3,9</b>	<b>-8,0</b>	<b>-20,8</b>
<b>Bienes inmuebles</b>	<b>1.093</b>	<b>1.043</b>	<b>964</b>	<b>760</b>	<b>98,9</b>	<b>98,2</b>	<b>98,7</b>	<b>98,2</b>	<b>-27,8</b>	<b>-4,6</b>	<b>-7,5</b>	<b>-21,2</b>
Terrenos total	72	77	64	60	6,5	7,3	6,6	7,7	-0,7	6,9	-17,1	-6,6
<i>Del que: terrenos de nivel urbanístico</i>	48	49	39	38	4,4	4,7	4,0	4,9	-5,0	2,2	-21,1	-2,7
<i>Del que: fincas rústicas</i>	21	25	23	20	1,9	2,3	2,4	2,6	9,1	19,4	-5,8	-12,4
Edificios (c)	70	61	45	44	6,3	5,8	4,6	5,7	-23,9	-12,8	-26,7	-1,1
De uso residencial	28	20	18	19	2,5	1,9	1,8	2,5	-42,9	-27,3	-11,2	8,8
Primera residencia	26	19	17	18	2,3	1,8	1,7	2,4	-43,5	-27,2	-12,0	10,0
Segunda residencia	2	1	1	1	0,2	0,1	0,1	0,2	-32,5	-29,3	0,8	-5,9
De uso terciario, oficinas	6	7	2	2	0,5	0,6	0,2	0,2	71,4	14,6	-76,0	4,5
De uso terciario, comercial	6	6	3	3	0,6	0,6	0,3	0,4	27,1	-5,0	-48,2	-6,5
Industriales	22	22	16	16	2,0	2,0	1,7	2,0	-11,6	-3,6	-25,4	-3,4
Otros	8	7	6	5	0,7	0,6	0,6	0,6	-21,2	-15,1	-8,6	-22,8
Elementos de edificios	943	897	849	649	85,3	84,4	86,9	83,9	-29,6	-4,9	-5,4	-23,5
Viviendas	771	715	667	490	69,8	67,3	68,2	63,3	-33,3	-7,3	-6,8	-26,5
Situadas en edificios o bloques	536	509	475	349	48,6	47,9	48,6	45,1	-34,2	-5,2	-6,5	-26,6
Unifamiliares	235	206	191	141	21,2	19,4	19,6	18,3	-31,1	-12,0	-7,3	-26,1
Oficinas	10	10	9	8	0,9	0,9	0,9	1,0	-6,6	-0,4	-9,9	-7,8
Locales comerciales	64	57	52	49	5,8	5,4	5,3	6,4	-6,9	-10,1	-9,6	-4,8
Otros	99	115	122	102	8,9	10,9	12,4	13,1	-6,7	17,0	5,4	-16,3
Ligados a una actividad económica (d)	7	7	6	6	0,6	0,6	0,6	0,7	-0,7	1,7	-12,6	-4,1
Otros bienes inmuebles (e)	1	1	1	1	0,1	0,1	0,1	0,2	-21,3	-6,3	-16,4	12,1
<b>Tasaciones no inmobiliarias (f)</b>	<b>12</b>	<b>19</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>1,1</b>	<b>1,8</b>	<b>1,3</b>	<b>1,8</b>	<b>43,8</b>	<b>64,2</b>	<b>-33,4</b>	<b>9,6</b>
PRO MEMORIA. Otras valoraciones:												
Actualizaciones de tasación (g)	82	77	85	1.472	7,5	7,2	8,7	190,2	-17,7	-6,8	10,1	1.639,5
Valoraciones intermedias de obra (h)	195	114	64	47	17,7	10,7	6,6	6,0	-2,6	-41,7	-43,8	-27,2
Patrimonios (i)	1	1	6	2	0,1	0,1	0,6	0,3	-41,4	-9,6	345,1	-58,5
<b>B. IMPORTE</b>	Miles de millones de euros				Estructura				Variación anual			
<b>TOTAL</b>	<b>695</b>	<b>569</b>	<b>450</b>	<b>385</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-17,4</b>	<b>-18,1</b>	<b>-20,8</b>	<b>-14,6</b>
<b>Bienes inmuebles</b>	<b>684</b>	<b>563</b>	<b>445</b>	<b>377</b>	<b>98,5</b>	<b>99,1</b>	<b>98,9</b>	<b>98,1</b>	<b>-17,7</b>	<b>-17,7</b>	<b>-21,0</b>	<b>-15,3</b>
Terrenos total	207	162	109	106	29,8	28,5	24,3	27,6	16,0	-21,7	-32,6	-2,9
<i>Del que: terrenos de nivel urbanístico</i>	170	138	90	96	24,5	24,2	19,9	25,0	21,6	-19,0	-34,9	7,3
<i>Del que: fincas rústicas</i>	12	13	9	7	1,7	2,2	2,0	1,9	6,6	5,9	-29,4	-17,1
Edificios (c)	199	164	128	116	28,7	28,9	28,5	30,1	-28,2	-17,6	-22,0	-9,9
De uso residencial	111	83	66	63	15,9	14,6	14,8	16,4	-41,8	-24,9	-20,0	-5,0
Primera residencia	102	75	61	57	14,6	13,2	13,5	14,8	-41,3	-26,0	-19,1	-6,4
Segunda residencia	9	8	5	6	1,3	1,4	1,2	1,6	-46,4	-12,6	-29,0	10,4
De uso terciario, oficinas	19	17	12	12	2,7	3,0	2,7	3,0	32,1	-10,5	-27,4	-4,4
De uso terciario, comercial	9	10	7	10	1,3	1,7	1,6	2,5	34,1	10,3	-28,8	37,4
Industriales	30	29	20	19	4,3	5,1	4,4	5,0	-7,9	-2,3	-31,7	-3,7
Otros	31	25	22	12	4,5	4,4	5,0	3,1	-9,3	-18,6	-11,0	-47,5
Elementos de edificios	246	208	184	131	35,4	36,6	40,8	34,0	-28,7	-15,4	-11,6	-28,9
Viviendas	204	173	153	103	29,4	30,4	34,0	26,9	-33,0	-15,3	-11,7	-32,4
Situadas en edificios o bloques	123	107	94	63	17,6	18,7	21,0	16,3	-35,5	-13,1	-11,4	-33,7
Unifamiliares	82	67	58	41	11,8	11,7	13,0	10,6	-28,8	-18,8	-12,1	-30,3
Oficinas	6	5	5	4	0,8	0,8	1,1	1,1	-0,5	-18,1	7,5	-16,7
Locales comerciales	26	21	18	16	3,8	3,6	3,9	4,1	3,2	-21,2	-14,6	-9,6
Otros	10	10	8	7	1,4	1,7	1,9	1,9	6,8	-0,6	-14,0	-14,3
Ligados a una actividad económica (d)	30	27	23	23	4,3	4,7	5,0	6,0	8,7	-10,2	-16,1	2,1
Otros bienes inmuebles (e)	2	2	1	2	0,2	0,3	0,3	0,4	-32,8	20,8	-36,7	33,7
<b>Tasaciones no inmobiliarias (f)</b>	<b>11</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>1,5</b>	<b>0,9</b>	<b>1,1</b>	<b>1,9</b>	<b>5,7</b>	<b>-49,2</b>	<b>-5,4</b>	<b>46,1</b>
PRO MEMORIA. Otras valoraciones:												
Actualizaciones de tasación (g)	180	158	137	374	25,9	27,8	30,4	97,3	3,7	-12,3	-13,2	173,0
Valoraciones intermedias de obra (h)	111	65	35	30	16,0	11,5	7,7	7,8	9,9	-41,4	-46,8	-13,4
Patrimonios (i)	15	3	14	5	2,2	0,5	3,1	1,2	141,3	-79,3	344,9	-65,9

## 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	2008	2009	2010	2011	2008	2009	2010	2011	2008	2009	2010	2011
	Hectáreas				Estructura				Variación anual			
<b>TOTAL BIENES INMUEBLES</b>	<b>544.199</b>	<b>611.252</b>	<b>522.009</b>	<b>446.653</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>4,5</b>	<b>12,3</b>	<b>-14,6</b>	<b>-14,4</b>
Terrenos total	503.567	573.183	491.604	422.437	92,5	93,8	94,2	94,6	5,8	13,8	-14,2	-14,1
<i>Del que: terrenos de nivel urbanístico I (b)</i>	<i>92.260</i>	<i>86.394</i>	<i>64.421</i>	<i>74.363</i>	<i>17,0</i>	<i>14,1</i>	<i>12,3</i>	<i>16,6</i>	<i>22,1</i>	<i>-6,4</i>	<i>-25,4</i>	<i>15,4</i>
<i>Del que: fincas rústicas</i>	<i>374.923</i>	<i>471.188</i>	<i>415.048</i>	<i>337.114</i>	<i>68,9</i>	<i>77,1</i>	<i>79,5</i>	<i>75,5</i>	<i>-2,9</i>	<i>25,7</i>	<i>-11,9</i>	<i>-18,8</i>
Edificios (c)	13.713	12.671	10.436	10.239	2,5	2,1	2,0	2,3	-23,2	-7,6	-17,6	-1,9
De uso residencial	6.331	4.845	4.214	4.155	1,2	0,8	0,8	0,9	-38,6	-23,5	-13,0	-1,4
Primera residencia	5.806	4.389	3.866	3.748	1,1	0,7	0,7	0,8	-38,9	-24,4	-11,9	-3,0
Segunda residencia	525	457	349	408	0,1	0,1	0,1	0,1	-34,4	-12,9	-23,7	16,9
De uso terciario, oficinas	669	654	550	557	0,1	0,1	0,1	0,1	22,5	-2,3	-15,9	1,3
De uso terciario, comercial	589	749	551	686	0,1	0,1	0,1	0,2	45,4	27,1	-26,5	24,6
Industriales	4.131	4.526	3.333	3.541	0,8	0,7	0,6	0,8	-4,0	9,5	-26,4	6,2
Otros	1.992	1.897	1.788	1.299	0,4	0,3	0,3	0,3	-13,4	-4,8	-5,7	-27,3
Elementos de edificios	12.962	12.555	11.174	8.853	2,4	2,1	2,1	2,0	-23,3	-3,1	-11,0	-20,8
Viviendas	10.188	9.546	8.720	6.479	1,9	1,6	1,7	1,5	-28,8	-6,3	-8,7	-25,7
Situadas en edificios o bloques	5.283	5.197	4.746	3.510	1,0	0,9	0,9	0,8	-31,6	-1,6	-8,7	-26,0
Unifamiliares	4.905	4.350	3.974	2.969	0,9	0,7	0,8	0,7	-25,6	-11,3	-8,6	-25,3
Oficinas	199	167	192	172	0,0	0,0	0,0	0,0	5,8	-15,8	14,6	-10,5
Locales comerciales	1.191	1.073	968	937	0,2	0,2	0,2	0,2	7,5	-9,9	-9,7	-3,3
Otros	1.385	1.768	1.295	1.265	0,3	0,3	0,2	0,3	6,9	27,7	-26,8	-2,3
Ligados a una actividad económica (d)	13.957	12.842	8.794	5.124	2,6	2,1	1,7	1,1	39,2	-8,0	-31,5	-41,7

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 4 de julio de 2012.

- a Datos del conjunto de las ST existentes a fin de 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 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.
- 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

	2008	2009	2010	2011	2008	2009	2010	2011
<b>A. IMPORTES MEDIOS</b>	Miles de euros				Variación anual			
Terrenos total	2.869	2.100	1.708	1.776	16,8	-26,8	-18,7	4,0
<i>Del que: terrenos de nivel urbanístico I</i>	3.514	2.786	2.301	2.537	28,0	-20,7	-17,4	10,3
<i>Del que: fincas rústicas</i>	578	513	384	364	-2,3	-11,3	-25,1	-5,3
Edificios completos	2.845	2.690	2.865	2.610	-5,6	-5,4	6,5	-8,9
De uso residencial	3.986	4.119	3.711	3.240	2,0	3,4	-9,9	-12,7
Primera residencia	3.927	3.993	3.673	3.126	3,8	1,7	-8,0	-14,9
Segunda residencia	4.813	5.951	4.191	4.914	-20,5	23,7	-29,6	17,2
De uso terciario, oficinas	3.169	2.475	7.477	6.843	-22,9	-21,9	202,2	-8,5
De uso terciario, comercial	1.451	1.686	2.319	3.409	5,5	16,2	37,6	47,0
Industriales	1.334	1.352	1.237	1.233	4,1	1,4	-8,5	-0,3
Otros	3.992	3.825	3.728	2.539	15,1	-4,2	-2,5	-31,9
Elementos de edificios	261	232	217	201	1,3	-11,1	-6,6	-7,1
Viviendas	265	242	229	211	0,6	-8,7	-5,3	-8,0
Situadas en edificios o bloques	229	210	199	180	-1,9	-8,3	-5,2	-9,6
Unifamiliares	349	322	306	288	3,3	-7,6	-5,2	-5,6
Oficinas	594	488	582	526	6,6	-17,8	19,2	-9,7
Locales comerciales	411	360	340	323	10,9	-12,4	-5,5	-5,0
Otros	99	84	69	70	14,5	-15,1	-18,4	2,4
<b>B. SUPERFICIES MEDIAS</b>	Metros cuadrados				Variación anual			
Terrenos total	69.709	74.217	76.764	70.620	6,5	6,5	3,4	-8,0
<i>Del que: terrenos de nivel urbanístico I</i>	19.066	17.473	16.519	19.589	28,5	-8,4	-5,5	18,6
<i>Del que: fincas rústicas</i>	180.329	189.865	177.545	164.695	-11,0	5,3	-6,5	-7,2
Edificios completos	1.957	2.074	2.332	2.312	0,9	6,0	12,4	-0,8
De uso residencial	2.281	2.402	2.353	2.133	7,6	5,3	-2,0	-9,4
Primera residencia	2.240	2.326	2.329	2.053	8,1	3,8	0,1	-11,8
Segunda residencia	2.850	3.510	2.659	3.304	-2,8	23,2	-24,2	24,2
De uso terciario, oficinas	1.125	960	3.362	3.260	-28,5	-14,7	250,2	-3,0
De uso terciario, comercial	950	1.271	1.804	2.405	14,4	33,8	41,9	33,3
Industriales	1.843	2.094	2.067	2.272	8,6	13,6	-1,3	9,9
Otros	2.565	2.875	2.967	2.794	9,9	12,1	3,2	-5,8
Elementos de edificios	137	140	132	136	9,0	1,8	-5,9	3,6
Viviendas	132	134	131	132	6,8	1,0	-2,0	1,1
Situadas en edificios o bloques	98	102	100	101	4,0	3,8	-2,3	0,8
Unifamiliares	209	211	208	210	8,0	0,8	-1,5	1,2
Oficinas	208	175	223	216	13,3	-15,5	27,1	-2,9
Locales comerciales	187	187	187	190	15,5	0,1	-0,2	1,6
Otros	141	153	106	124	14,5	9,1	-30,6	16,8
<b>C. VALORES MEDIOS DEL M<sup>2</sup></b>	Euros por metro cuadrado				Variación anual			
Terrenos total	41	28	22	25	9,7	-31,2	-21,4	13,0
<i>Del que: terrenos de nivel urbanístico I</i>	184	159	139	130	-0,4	-13,5	-12,7	-7,0
<i>Del que: fincas rústicas</i>	3	3	2	2	9,8	-15,7	-19,9	2,1
Edificios completos	1.454	1.297	1.228	1.129	-6,5	-10,8	-5,3	-8,1
De uso residencial	1.748	1.715	1.577	1.519	-5,2	-1,9	-8,0	-3,7
Primera residencia	1.753	1.717	1.577	1.522	-4,0	-2,0	-8,1	-3,5
Segunda residencia	1.689	1.695	1.576	1.487	-18,2	0,4	-7,0	-5,6
De uso terciario, oficinas	2.816	2.578	2.224	2.099	7,8	-8,5	-13,7	-5,6
De uso terciario, comercial	1.527	1.326	1.285	1.418	-7,8	-13,2	-3,1	10,3
Industriales	724	646	599	543	-4,1	-10,8	-7,3	-9,3
Otros	1.556	1.330	1.256	909	4,7	-14,5	-5,6	-27,7
Elementos de edificios	1.899	1.658	1.646	1.476	-7,0	-12,7	-0,7	-10,3
Viviendas	2.007	1.813	1.754	1.596	-5,8	-9,7	-3,3	-9,0
Situadas en edificios o bloques	2.321	2.051	1.990	1.784	-5,6	-11,6	-3,0	-10,3
Unifamiliares	1.669	1.529	1.471	1.373	-4,3	-8,4	-3,8	-6,7
Oficinas	2.862	2.784	2.610	2.429	-5,9	-2,7	-6,2	-6,9
Locales comerciales	2.200	1.925	1.821	1.702	-4,0	-12,5	-5,4	-6,5
Otros	707	550	646	567	0,0	-22,2	17,5	-12,3

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 4 de julio de 2012.

**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 %)

	2008	2009	2010	2011	2008	2009	2010	2011	2008	2009	2010	2011
Tasaciones según peticionario	Número, en miles				Estructura				Variación anual			
<b>NÚMERO TOTAL</b>	<b>1.102</b>	<b>1.062</b>	<b>977</b>	<b>774</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-27,5</b>	<b>-3,6</b>	<b>-8,0</b>	<b>-20,8</b>
Entidades de depósito	914	861	796	582	82,9	81,1	81,5	75,2	-29,5	-5,8	-7,5	-26,9
Bancos y cajas de ahorros (b)	847	798	735	533	76,9	75,1	75,2	68,9	-30,0	-5,8	-7,9	-27,5
Cooperativas de crédito	67	63	61	49	6,1	5,9	6,2	6,3	-29,5	-6,0	-3,2	-19,7
EFC y sociedades de garantía recíproca	24	12	11	10	2,2	1,1	1,1	1,3	-50,0	-50,0	-8,3	-9,1
Entidades aseguradoras	7	13	9	10	0,6	1,2	0,9	1,3	133,3	85,7	-30,8	11,1
Administraciones y organismos públicos (c)	23	20	19	21	2,1	1,9	1,9	2,7	9,5	-13,0	-5,0	10,5
Instituciones de inversión colectiva inmobiliaria	21	36	21	23	1,9	3,4	2,1	3,0	425,0	71,4	-41,7	9,5
Fondos de pensiones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras personas jurídicas (d)	63	81	84	94	5,7	7,6	8,6	12,1	-10,0	28,6	3,7	11,9
Personas físicas	50	38	37	35	4,5	3,6	3,8	4,5	-36,7	-24,0	-2,6	-5,4
Tasación de bienes inmuebles por su finalidad	Número, en miles				Estructura				Variación anual			
<b>NÚMERO TOTAL</b>	<b>1.090</b>	<b>1.043</b>	<b>964</b>	<b>760</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-27,9</b>	<b>-4,3</b>	<b>-7,5</b>	<b>-21,2</b>
Constituir garantías hipotecarias (e)	946	830	742	482	86,8	79,6	76,9	63,5	-33,4	-12,2	-10,7	-35,0
<i>De las que: Por Ley 2/81 (f)</i>	<i>943</i>	<i>825</i>	<i>733</i>	<i>476</i>	<i>86,5</i>	<i>79,1</i>	<i>76,0</i>	<i>62,6</i>	<i>-33,5</i>	<i>-12,5</i>	<i>-11,3</i>	<i>-35,1</i>
Requeridas por las normas contables de las EC (g)	8	13	9	22	0,7	1,2	0,9	2,9	304,5	56,4	-33,0	158,9
Entidades aseguradoras, instituciones de inversión colectiva inmobiliarias y fondos de pensiones	24	41	24	26	2,2	3,9	2,5	3,4	279,6	70,2	-41,5	9,8
Otros fines	112	160	191	230	10,3	15,3	19,8	30,2	32,0	42,0	19,6	20,5
Tasaciones según peticionario	Miles de millones de euros				Estructura				Variación anual			
<b>IMPORTE TOTAL</b>	<b>686</b>	<b>569</b>	<b>450</b>	<b>385</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-18,5</b>	<b>-17,1</b>	<b>-20,9</b>	<b>-14,4</b>
Entidades de depósito	441	360	285	231	64,3	63,3	63,3	60,0	-27,6	-18,4	-20,8	-18,9
Bancos y cajas de ahorros (b)	418	341	268	217	60,9	59,9	59,6	56,4	-27,6	-18,4	-21,4	-19,0
Cooperativas de crédito	23	19	17	14	3,4	3,3	3,8	3,6	-30,3	-17,4	-10,5	-17,6
EFC y sociedades de garantía recíproca	5	3	2	2	0,7	0,5	0,4	0,5	-50,0	-40,0	-33,3	0,0
Entidades aseguradoras	10	7	8	4	1,5	1,2	1,8	1,0	100,0	-30,0	14,3	-50,0
Administraciones y organismos públicos (c)	6	7	6	7	0,9	1,2	1,3	1,8	-14,3	16,7	-14,3	16,7
Instituciones de inversión colectiva inmobiliaria	8	12	6	5	1,2	2,1	1,3	1,3	0,0	50,0	-50,0	-16,7
Fondos de pensiones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras personas jurídicas (d)	167	152	116	115	24,3	26,7	25,8	29,9	13,6	-9,0	-23,7	-0,9
Personas físicas	48	29	27	21	7,0	5,1	6,0	5,5	-14,3	-39,6	-6,9	-22,2
Tasación de bienes inmuebles por su finalidad	Miles de millones de euros				Estructura				Variación anual			
<b>IMPORTE TOTAL</b>	<b>683</b>	<b>564</b>	<b>445</b>	<b>377</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-17,9</b>	<b>-17,5</b>	<b>-21,0</b>	<b>-15,3</b>
Constituir garantías hipotecarias (e)	502	394	283	199	73,6	69,8	63,6	52,9	-27,5	-21,7	-28,0	-29,6
<i>De las que: Por Ley 2/81 (f)</i>	<i>500</i>	<i>391</i>	<i>280</i>	<i>196</i>	<i>73,1</i>	<i>69,4</i>	<i>62,8</i>	<i>52,0</i>	<i>-27,6</i>	<i>-21,6</i>	<i>-28,6</i>	<i>-29,8</i>
Requeridas por las normas contables de las EC (g)	4	5	7	17	0,6	0,9	1,5	4,5	111,9	29,1	34,9	148,9
Entidades aseguradoras, instituciones de inversión colectiva inmobiliarias y fondos de pensiones (h)	14	17	12	9	2,1	3,0	2,6	2,5	54,1	17,3	-30,7	-20,8
Otros fines	162	148	144	151	23,7	26,3	32,2	40,1	27,3	-8,7	-3,0	5,5

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 4 de julio de 2012.

- 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	2008	2009	2010	2011	2008	2009	2010	2011	2008	2009	2010	2011
	Número, en miles				Estructura				Variación anual			
<b>TOTAL</b>	<b>1.090</b>	<b>1.043</b>	<b>964</b>	<b>760</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-28,4</b>	<b>-4,3</b>	<b>-7,5</b>	<b>-21,2</b>
Andalucía (b)	207	194	179	143	19,0	18,6	18,6	18,8	-30,2	-6,6	-7,5	-20,3
Aragón	27	26	24	19	2,4	2,5	2,5	2,6	-25,3	-2,5	-7,1	-19,6
Asturias	20	18	18	11	1,8	1,7	1,8	1,5	-29,0	-13,2	-	-35,0
Baleares	30	28	26	22	2,8	2,7	2,7	2,9	-30,6	-7,4	-6,3	-15,5
Canarias	52	45	42	35	4,8	4,3	4,4	4,6	-32,4	-13,4	-5,9	-18,0
Cantabria	13	13	12	8	1,2	1,2	1,3	1,1	-25,0	-2,0	-2,7	-31,0
Castilla-La Mancha	52	46	45	36	4,8	4,4	4,6	4,8	-28,2	-12,1	-2,3	-18,4
Castilla y León	51	48	48	35	4,7	4,6	5,0	4,6	-22,2	-6,2	1,1	-26,6
Cataluña	171	157	149	118	15,7	15,0	15,4	15,5	-34,9	-8,3	-5,0	-20,8
Extremadura	19	19	18	13	1,8	1,8	1,9	1,7	-21,0	-4,4	-2,4	-28,6
Galicia	48	46	47	33	4,4	4,4	4,9	4,3	-22,0	-2,8	1,4	-30,4
La Rioja	8	8	7	5	0,7	0,8	0,7	0,7	-18,5	6,6	-15,4	-24,8
Madrid	140	150	132	100	12,8	14,3	13,6	13,2	-23,2	6,8	-12,1	-23,7
Murcia	42	42	35	28	3,9	4,0	3,6	3,7	-26,4	-1,5	-15,9	-19,6
Navarra	17	17	14	12	1,5	1,7	1,4	1,5	-10,6	2,8	-21,3	-15,5
País Vasco	41	40	41	33	3,7	3,8	4,2	4,4	-18,4	-1,4	1,9	-18,2
Valencia	152	147	127	106	13,9	14,1	13,2	14,0	-30,6	-2,7	-13,6	-16,4
Extranjero	2	1	1	1	0,1	0,1	0,1	0,1	8,5	-10,1	-24,5	-15,8
PRO MEMORIA: Municipios españoles												
Madrid y Barcelona	93	95	91	65	8,5	9,1	9,4	8,6	-24,2	2,8	-4,8	-28,1
Otros de más de 500.000 hab.	53	54	52	37	4,9	5,2	5,3	4,8	-46,3	2,5	-5,2	-28,4
Otros de más de 100.000 hab.	250	247	236	181	23,0	23,7	24,5	23,8	-30,6	-1,4	-4,5	-23,4
Resto de municipios	693	645	585	476	63,5	61,8	60,7	62,7	-26,2	-6,9	-9,3	-18,6
IMPORTE Miles de millones de euros												
<b>TOTAL</b>	<b>683</b>	<b>564</b>	<b>445</b>	<b>377</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-18,1</b>	<b>-17,5</b>	<b>-21,0</b>	<b>-15,3</b>
Andalucía (b)	115	100	76	66	16,8	17,7	17,1	17,6	-24,1	-13,2	-23,3	-12,9
Aragón	18	15	13	10	2,7	2,7	2,8	2,7	-10,8	-17,3	-16,5	-19,4
Asturias	9	7	6	5	1,3	1,3	1,3	1,3	-24,2	-21,5	-18,2	-14,0
Baleares	21	18	14	15	3,1	3,1	3,1	3,9	-20,0	-15,9	-20,4	5,4
Canarias	25	19	16	13	3,6	3,4	3,7	3,5	-26,0	-22,5	-13,7	-18,8
Cantabria	7	5	4	3	1,0	0,9	0,9	0,9	-17,8	-22,8	-17,8	-17,0
Castilla-La Mancha	28	21	16	14	4,1	3,8	3,7	3,6	-32,6	-23,7	-22,7	-17,5
Castilla y León	26	22	18	14	3,8	3,9	4,0	3,8	-19,1	-15,8	-18,6	-18,4
Cataluña	108	93	74	60	15,8	16,5	16,6	16,0	-28,0	-13,8	-20,6	-18,6
Extremadura	7	7	5	4	1,0	1,2	1,1	1,2	-10,0	-5,6	-28,3	-6,7
Galicia	20	16	14	11	2,9	2,9	3,1	3,0	-23,3	-16,3	-15,0	-17,7
La Rioja	5	4	3	2	0,7	0,7	0,7	0,6	-7,2	-15,6	-23,6	-20,7
Madrid	152	117	92	74	22,3	20,7	20,6	19,7	4,7	-23,3	-21,4	-18,9
Murcia	28	21	16	13	4,1	3,7	3,6	3,3	-21,6	-24,9	-23,5	-22,1
Navarra	7	6	5	5	1,1	1,1	1,2	1,2	-19,2	-19,3	-13,7	-11,0
País Vasco	27	23	20	17	4,0	4,1	4,5	4,6	5,6	-14,9	-13,6	-14,5
Valencia	73	64	48	44	10,6	11,3	10,8	11,7	-24,4	-12,2	-24,5	-8,6
Extranjero	8	6	5	5	1,2	1,1	1,1	1,3	-9,1	-24,3	-20,2	-4,1
PRO MEMORIA: Municipios españoles												
Madrid y Barcelona	115	84	72	53	16,9	14,9	16,2	14,0	8,3	-27,3	-14,2	-26,6
Otros de más de 500.000 hab.	39	37	26	22	5,6	6,5	5,7	5,7	-25,5	-4,7	-30,3	-15,7
Otros de más de 100.000 hab.	151	131	102	84	22,1	23,2	23,0	22,4	-18,4	-13,4	-21,8	-17,6
Resto de municipios	370	306	240	214	54,1	54,3	54,0	56,6	-23,2	-17,3	-21,4	-11,1

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 4 de julio de 2012.

- 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 %

Agrupaciones según aportación del cliente principal a los ingresos ordinarios (b)	2008	2009	2010	2011	2008	2009	2010	2011	2008	2009	2010	2011
	Número de ST				Ingresos ordinarios, en %				Peso del primer cliente y de los que suponen, al menos, el 15 %			
<b>Total ST activas</b>	<b>56</b>	<b>54</b>	<b>55</b>	<b>58</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>33,4</b>	<b>32,5</b>	<b>31,8</b>	<b>29,6</b>
Relacionadas con EC (c)	12	12	11	10	48,8	46,8	19,1	13,9	40,9	40,8	82,3	83,0
Cliente principal => 50 %	16	18	18	21	4,0	4,5	5,2	8,3	80,0	80,4	76,7	70,6
Cliente principal => 25 % y < 50 %	12	9	11	9	26,0	23,0	20,8	17,8	28,2	27,8	31,2	32,0
Cliente principal => 15 % y < 25 %	7	7	6	9	4,9	6,1	5,6	12,4	23,8	19,4	20,6	17,6
Resto	9	8	9	9	16,4	19,6	49,4	47,6	10,4	11,5	9,1	9,0

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 4 de julio de 2012.

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 %)

	2008	2009	2010	2011	2008	2009	2010	2011	2008	2009	2010	2011
	Miles de euros				Estructura				Variación anual			
<b>BALANCE</b>												
<b>Activo total = Pasivo total</b>	<b>225.355</b>	<b>218.471</b>	<b>186.169</b>	<b>173.007</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-8,1</b>	<b>-3,1</b>	<b>-14,8</b>	<b>-7,1</b>
Activo no corriente	70.892	70.667	65.947	68.981	31,5	32,3	35,4	39,9	-17,1	-0,3	-6,7	4,6
<i>Del que: Inmovilizado</i>	46.960	43.719	50.747	49.744	20,8	20,0	27,3	28,8	-12,0	-6,9	16,1	-2,0
Activo corriente	154.464	147.803	120.221	104.023	68,5	67,7	64,6	60,1	-2,5	-4,3	-18,7	-13,5
<i>Del que: Deudores por ventas y prestación de servicio</i>	37.932	39.753	37.652	39.101	16,8	18,2	20,2	22,6	3,0	4,8	-5,3	3,8
Otras partidas de activo	3.473	3.992	4.660	4.103					13,2	14,9	16,7	-12,0
Patrimonio neto	133.110	133.209	98.596	100.998	59,1	61,0	53,0	58,4	17,3	0,1	-26,0	2,4
Acreeedores	86.290	78.952	81.719	67.730	38,3	36,1	43,9	39,1	-13,5	-8,5	3,5	-17,1
Resultados	27.807	23.869	15.975	12.540	12,3	10,9	8,6	7,2	-46,5	-14,2	-33,1	-21,5
<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>												
<b>Ingresos ordinarios</b>	<b>422.480</b>	<b>374.608</b>	<b>322.406</b>	<b>262.087</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>21,9</b>	<b>-11,3</b>	<b>-13,9</b>	<b>-18,7</b>
Por tasación de inmuebles	390.994	346.832	295.221	240.816	92,5	92,6	91,6	91,9	-24,2	-11,3	-14,9	-18,4
Constituir garantías hipotecarias (b)	331.523	278.405	222.879	158.336	78,5	74,3	69,1	60,4	-30,0	-16,0	-19,9	-29,0
Exigidas a EC (c)	1.670	2.555	1.257	6.077	0,4	0,7	0,4	2,3	139,3	53,0	-50,8	383,5
Seguros, IIC y FF (d)	3.627	5.057	3.441	3.295	0,9	1,3	1,1	1,3	18,8	39,4	-32,0	-4,2
Otros fines (e)	54.174	60.815	67.644	73.108	12,8	16,2	21,0	27,9	27,8	12,3	11,2	8,1
Por prestación de otros servicios	27.081	24.351	23.610	18.626	6,4	6,5	7,3	7,1	14,6	-10,1	-3,0	-21,1
Otros ingresos de explotación	4.407	3.424	3.575	2.645	1,0	0,9	1,1	1,0	9,3	-22,3	4,4	-26,0
<b>Ingresos financieros</b>	<b>4.896</b>	<b>2.316</b>	<b>2.577</b>	<b>2.345</b>	<b>1,2</b>	<b>0,6</b>	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>	<b>14,7</b>	<b>-52,7</b>	<b>11,3</b>	<b>-9,0</b>
<b>Gastos ordinarios</b>	<b>-384.464</b>	<b>-340.339</b>	<b>-300.608</b>	<b>-245.041</b>	<b>-91,0</b>	<b>-90,9</b>	<b>-93,2</b>	<b>-93,5</b>	<b>-17,7</b>	<b>-11,5</b>	<b>-11,7</b>	<b>-18,5</b>
De personal	-73.852	-70.038	-67.864	-67.315	-17,5	-18,7	-21,0	-25,7	-2,1	-5,2	-3,1	-0,8
Otros gastos de explotación	-291.493	-251.641	-216.705	-173.421	-69,0	-67,2	-67,2	-66,2	-17,7	-13,7	-13,9	-20,0
<i>De los que: Servicios profesionales independientes</i>	-233.041	-202.682	-171.971	-136.562	-55,2	-54,1	-53,3	-52,1	-24,9	-13,0	-15,2	-20,6
<i>De los que: Tasadores</i>	-184.468	-156.873	-126.852	-100.463	-43,7	-41,9	-39,3	-38,3	-26,2	-15,0	-19,1	-20,8
Amortización y exceso de provisiones	-6.688	-5.993	-5.359	-4.590	-1,6	-1,6	-1,7	-1,8	-13,1	-10,4	-10,6	-14,3
Resto	-12.431	-12.667	-10.680	285	-2,9	-3,4	-3,3	0,1	24,0	1,9	-15,7	-102,7
<b>Gastos financieros</b>	<b>-1.750</b>	<b>-1.567</b>	<b>-1.190</b>	<b>-1.297</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,5</b>	<b>20,9</b>	<b>-10,5</b>	<b>-24,1</b>	<b>9,0</b>
<b>Resultados de explotación</b>	<b>38.019</b>	<b>34.267</b>	<b>21.798</b>	<b>17.051</b>	<b>9,0</b>	<b>9,1</b>	<b>6,8</b>	<b>6,5</b>	<b>-50,1</b>	<b>-9,9</b>	<b>-36,4</b>	<b>-21,8</b>
<b>Resultados financieros (f)</b>	<b>2.676</b>	<b>-368</b>	<b>646</b>	<b>890</b>	<b>0,6</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>0,3</b>	<b>12,3</b>	<b>-113,8</b>	<b>-</b>	<b>37,8</b>
<b>Resultados antes de impuestos</b>	<b>40.694</b>	<b>33.902</b>	<b>22.445</b>	<b>17.947</b>	<b>9,6</b>	<b>9,0</b>	<b>7,0</b>	<b>6,8</b>	<b>-45,4</b>	<b>-16,7</b>	<b>-33,8</b>	<b>-20,0</b>
<b>Resultados después de impuestos</b>	<b>27.807</b>	<b>23.869</b>	<b>15.975</b>	<b>12.540</b>	<b>6,6</b>	<b>6,4</b>	<b>5,0</b>	<b>4,8</b>	<b>-46,5</b>	<b>-14,2</b>	<b>-33,1</b>	<b>-21,5</b>

	Número				Variación anual			
<b>INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA</b>								
Sociedades de tasación	56	54	55	58	-1,8	-3,6	1,9	5,5
Filiales de EC (g)	8	8	8	9	-11,1	-	-	-
Participadas por EC	4	4	3	1	-	-	-25,0	-66,7
Otras	44	42	44	48	4,8	-4,5	4,8	9,1
Inactivas	-	-	-	-	-	-	-	-
Empleados en plantilla de ST	1.809	1.748	1.624	1.577	-12,7	-3,4	-7,1	-2,9
Tasadores	8.917	8.407	8.162	7.767	-8,4	-5,7	-2,9	-4,8
Vinculados	552	550	527	502	-1,8	-0,4	-4,2	-4,7
No vinculados	8.365	7.857	7.635	7.265	-8,8	-6,1	-2,8	-4,8
Sucursales o delegaciones de ST	318	298	288	276	-9,1	-6,3	-3,4	-4,2

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 4 de julio de 2012.

- 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 mayoritaria.