



## Introducción

Las sociedades de tasación (ST) son entidades especializadas en la valoración de bienes inmuebles exigida por la normativa hipotecaria aplicable a las entidades de crédito (EC), así como de los bienes incluidos en la cobertura de las reservas técnicas de las compañías de seguros y en la determinación del patrimonio de las sociedades de inversión colectiva inmobiliaria y de los fondos de pensiones<sup>1</sup>. También efectúan la valoración de los bienes inmuebles propiedad de las EC y de las sociedades cotizadas en bolsa.

Las ST, al valorar los inmuebles tomados en garantía de las operaciones de financiación concedidas por las entidades financieras, desempeñan un papel relevante en los aspectos de estabilidad y solvencia del sistema financiero y en la protección de los inversores en títulos del mercado hipotecario. Ello exige que las valoraciones se realicen de forma prudente y sostenible en el tiempo, con total respeto de las directrices de prudencia que figuran en la regulación específica<sup>2</sup>. Las funciones de homologación, autorización, inscripción en el Registro y supervisión del sector están legalmente asignadas al Banco de España.

Desde 2008, con la entrada en vigor de la Circular 3/2008, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre determinación y control de los recursos propios mínimos, y al objeto de mejorar el control y la gestión de los riesgos, se reforzó la exigencia de revisiones periódicas del valor de los inmuebles en garantía de las carteras hipotecarias de las EC, revisiones que también son realizadas por estas entidades especializadas. En esa misma línea profundiza la Circular 3/2010, del Banco de España a entidades de crédito, que modifica fundamentalmente el anejo IX de la Circular 4/2004, sobre «Análisis y cobertura de riesgos».

Este artículo aborda la actividad realizada en 2010 por las ST<sup>3</sup>, recogiendo la información anual agregada de las entidades en cada uno de los últimos cuatro años en el Apéndice estadístico. El comportamiento del mercado inmobiliario y de la financiación hipotecaria es lo que determina, principalmente, la actividad de las ST. Tras el significativo aumento de producción registrado en la primera mitad de la década anterior, las tasadoras iniciaron su desaceleración en 2006, registrándose significativos retrocesos en su actividad desde entonces. Desde esa fecha, la actividad del sector se ha reducido casi a la mitad, tanto en el número de valoraciones realizadas (-46 %) como respecto a los importes tasados (-48 %).

En 2010 y con respecto al ejercicio anterior, el número de las tasaciones realizadas descendió el 8 %, con un retroceso en el importe de las valoraciones del 21 %. La caída en el número de tasaciones efectuadas se concentró en las tipologías de suelo urbano (21 %) y edificios

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, modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre.

2 La valoración de bienes inmuebles, y los informes y certificados que la acrediten, están regulados por la 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, en lo relativo a actividad, se refiere al conjunto del sector. Sin embargo, hace varios años la producción de los servicios de tasación se hizo absolutamente marginal y es inexistente en la actualidad (a 31 de diciembre de 2010, permanecía en el registro del BE un servicio de tasación, que ha permanecido totalmente 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>).

## Actividad de las sociedades de tasación

de uso terciario (63 %) e industriales (25 %), mientras que se atenuó el descenso en los edificios de uso residencial y en las viviendas individuales hasta el 11 % y 7 %, respectivamente.

Las 55 ST, todas ellas activas en 2010, realizaron 977.100 tasaciones, un 8 % menos que el año anterior, mientras que el valor total tasado ascendió a 450,4 mm de euros, lo que supuso un retroceso interanual del 21 %. La superficie total de los bienes inmuebles valorados en el ejercicio, 522.000 hectáreas, disminuyó un 15 %, registrándose retrocesos en todas las tipologías (véanse panel A del gráfico 1 y cuadro A.1).

La continuidad del deterioro del mercado inmobiliario se reflejó de forma más intensa en las tasaciones de los suelos urbanos, que descendieron un 25 % en cuanto a la superficie, un 35 % en su valoración y un 21 % en el número, mientras que los edificios completos de primera residencia y las viviendas individuales ralentizaron sus decrecimientos respecto a los registrados en 2009.

Por otra parte, en 2010 las *tasaciones no inmobiliarias*, tras varios años de continuos crecimientos, retrocedieron un 33 % en número y un 5 % en importe. El negocio habitual continúa así altamente concentrado en la valoración de bienes inmuebles de uso residencial, ya sean edificios completos o viviendas individuales. Estas tipologías representan el 70 % del número de tasaciones realizadas y el 49 % del valor tasado.

Las *tasaciones de viviendas individuales*, bien sean elementos de edificios o unifamiliares, incrementaron en el ejercicio su peso relativo respecto al número en 0,9 pp, y en cuanto al importe, en 3,6 pp, hasta representar un 68 % del número y el 34 % del importe del total valorado en el año. De esta tipología se efectuaron 667.000 tasaciones, por un importe global de 152,9 mm de euros, con retrocesos del 7 % y 12 %, respectivamente, respecto a 2009.

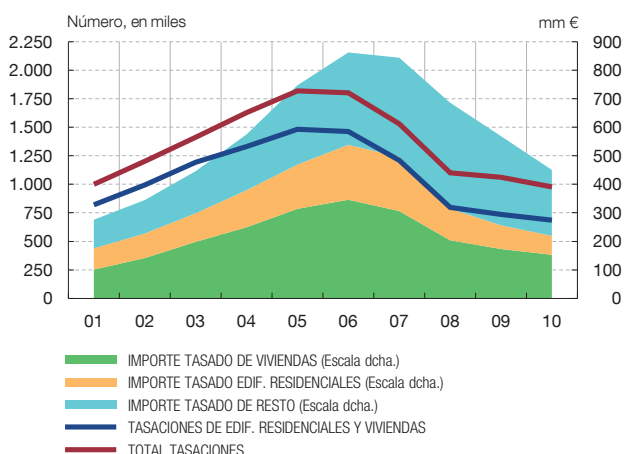
El valor medio tasado de las viviendas situadas en edificios descendió un 5 %, hasta los 198.700 euros, 11.000 euros menos que en 2009, produciéndose una disminución tanto en la superficie media de la vivienda tasada (2,3 m<sup>2</sup>, hasta los 99,9 m<sup>2</sup>) como en el precio medio por metro cuadrado (3 % y hasta los 1.990 euros) (véase cuadro A.2)<sup>4</sup>. Los pisos en edificios o bloques continúan siendo el grueso de las viviendas individuales tasadas en el ejercicio (71 % del número y 62 % del importe).

En cuanto a la *metodología de valoración* utilizada en las tasaciones de las viviendas individuales, el método de comparación fue aplicado en 2010 en el 94 % de los casos. A su vez, en el 22 % de las tasaciones de viviendas individuales realizadas por comparación, los tasadores incorporaron la posibilidad de que se produjese una bajada de los precios y, por lo tanto, aplicaron ajustes a efectos de calcular el «valor hipotecario»<sup>5</sup>. La reducción media ponderada aplicada en dichos ajustes fue del 6,8 %.

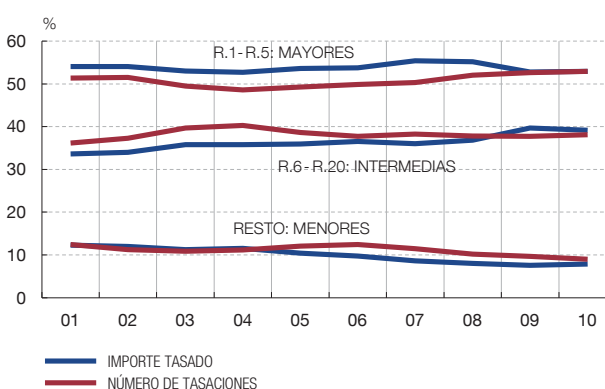
4 Téngase en cuenta que los comentarios sobre valores y superficies medias están basados en la información sobre tasaciones de inmuebles facilitada por las tasadoras en función de su actividad. Esta información agregada no se ha sometido a tratamiento alguno de ajuste estadístico para su aproximación 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.

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.

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 2011.

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

En el panel A del gráfico 2 se recoge la evolución de los *valores medios del metro cuadrado de las viviendas* situadas en edificios, de las unifamiliares y del promedio de ambas. También se incluye, 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 2010, continuó el decrecimiento del valor medio atribuido al metro cuadrado en las tasaciones realizadas de viviendas individuales, con una disminución del 3,3 %. Este retroceso se produjo tanto en las sitas en edificios como en las unifamiliares (3 % y 3,8 %, respectivamente). Los precios medios recogidos por el Ministerio de Vivienda también manifestaron tasas negativas, con un descenso del 3,9 % respecto a 2009.

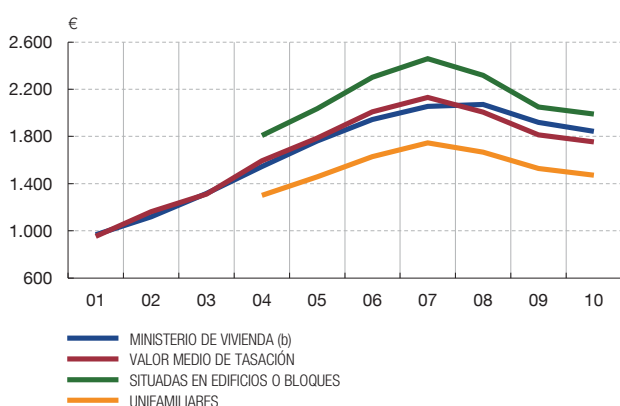
Las viviendas unifamiliares tasadas, cuya superficie media utilizable más que duplica la de los pisos sitos en edificios (208 m<sup>2</sup>, frente a 100 m<sup>2</sup>), fueron tasadas por metro cuadrado con un valor medio inferior en un 26 % al de aquellos (1.471 euros y 1.990 euros, respectivamente). El valor medio en las viviendas unifamiliares ascendió a 305.500 euros, con un retroceso del 5,2 % respecto al registrado en 2009.

El comportamiento de los créditos hipotecarios para adquisición de vivienda se refleja en el panel B del gráfico 2<sup>7</sup>, 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 2010 ha registrado, por tercer año consecutivo y tras años de sucesivos crecimientos, un descenso, si bien el ritmo reflejado por los datos del INE (0,7 %) es bastante menor que el obtenido por el BE (3 %). El importe medio del valor de tasación se ha reducido un 5,3 %, por lo que, con las evoluciones señaladas para *los préstamos medios, la relación entre estos y el valor medio de las viviendas tasadas* en el año ha aumentado hasta el 51 % en el caso de los datos provenientes del INE y hasta el 61 % para el conjunto de tasaciones utilizadas por el BE.

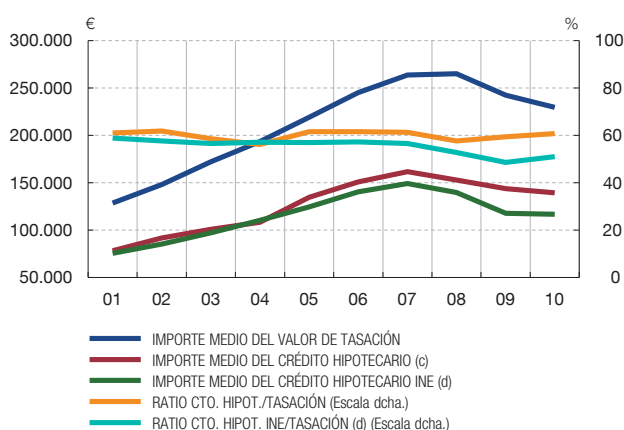
6 Véase *Boletín Estadístico* del BE, cuadro 25.7, columna 8 y sus notas.

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.

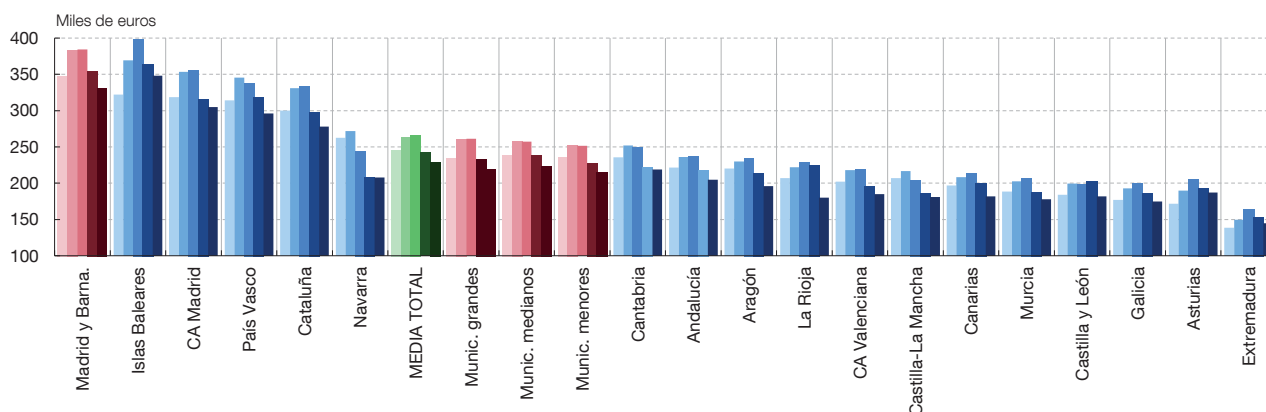
A VALOR MEDIO DEL METRO CUADRADO



B VALOR DE TASACIÓN Y FINANCIACIÓN



C IMPORTE MEDIO DE LA VIVIENDA POR CCAA Y TAMAÑO DE LOS MUNICIPIOS (e) 2006-2010



FUENTES: Banco de España, Ministerio de Vivienda e Instituto Nacional de Estadística. Datos disponibles a 4 de julio de 2011.

- 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 2010, 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 rojo, 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 2006 a 2010, de izquierda a derecha, respectivamente.

En 2010 se tasaron 17.900 edificios completos destinados a uso residencial, valorándose 2.300 unidades menos que el año anterior (-11%). Su valor total ascendió a 66,5 mm de euros, lo que supuso un retroceso del 20%. Sin embargo, hay que señalar que, mientras la caída en el número de edificios tasados en primera residencia fue del 12%, en los de segunda residencia se registró un incremento del 1%. Respecto al valor total de los inmuebles, el retroceso en primera residencia fue del 19%, y en segunda, del 29%. Los valores medios del metro cuadrado en los edificios completos de uso residencial descendieron en 2010, tanto en los destinados a primera residencia (8,1%) como en los de segunda residencia (7%).

En la tipología de *suelo urbano* se registraron elevadas tasas interanuales negativas, tanto en el número de tasaciones (21%) como en el importe total tasado, que descendió el 35%. Ello ha supuesto que su peso en la actividad del sector en cuanto al valor tasado (90 mm de euros) haya descendido hasta el 20%. El tamaño medio de los solares valo-

rados retrocedió un 6 %, y el valor medio del metro cuadrado de suelo tasado (139 euros por m<sup>2</sup>) registró una variación negativa del 12,7 %.

El número de valoraciones de *edificios de uso terciario* disminuyó un 63 %, retrocediendo un 28 % el importe total tasado. El tamaño medio de este tipo de edificios más que se duplicó en 2010, destacando un crecimiento del 250 % en la superficie media de la tipología de oficinas. En cuanto al valor medio asignado al metro cuadrado, se produjeron descensos en ambas clases, siendo más intensos en los de uso para oficinas (13,7 %) que en los destinados a uso comercial (3,1 %). Estos valores medios por metro cuadrado fueron de 2.224 y 1.285 euros, respectivamente.

En los *elementos de edificios destinados a oficinas*, las tasaciones realizadas retrocedieron en cuanto al número el 10 %, mientras que los importes valorados crecieron un 8 %. El precio medio tasado por metro cuadrado se redujo un 6,2 %, hasta los 2.610 euros, cifra un 17 % superior a la de los edificios completos para este mismo uso.

Las tasaciones de *locales comerciales* en 2010 registraron un decremento del 10 % en el número y del 15 % en el importe, situándose el valor medio tasado por metro cuadrado en 1.821 euros, un 5,4 % inferior al de 2009. La superficie media del local tasado no se modificó y fue de 187 m<sup>2</sup>.

Las actualizaciones 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. La evolución del sector inmobiliario ha hecho descender el peso de las *valoraciones intermedias de obra* de los edificios en construcción hasta el 7 %, desde el máximo del 18 % que esta actividad representó en 2008, registrándose en 2010 un descenso del 44 %. Las *actualizaciones*<sup>8</sup> de tasaciones realizadas en el ejercicio aumentaron un 10 % respecto al número, con un decremento en el importe del 13 %. En 2010, esta rúbrica recoge el efecto de las tasaciones realizadas en relación con el proceso de reconversión de las cajas de ahorros.

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

El cuadro A.3 muestra la distribución de las tasaciones según el petionario o demandante y por la finalidad a la que se destinarán las valoraciones realizadas. Las tasaciones de *inmuebles asociadas a las operaciones de financiación con garantía hipotecaria*, que son requeridas por las EC para el respaldo de las garantías crediticias, aunque continúan concentrando la actividad del sector, han vuelto a perder peso, situándose en 2010 en el 77 % respecto al número de tasaciones y en el 64 % en cuanto al importe tasado, y registrando tasas interanuales negativas del 11 % y 28 %, respectivamente. En el resto de finalidades se registraron comportamientos dispares: las requeridas por las normas contables de las EC retrocedieron en número un 33 %, incrementándose su importe el 35 %; las exigidas a las entidades aseguradoras, los fondos de pensiones e instituciones de inversión colectiva tuvieron decrecimientos importantes tanto en número como en importe (42 % y 31 %, respectivamente); y, por último, en las destinadas a otras finalidades se produjo un incremento en el número del 20 %, con una caída del 3 % en los importes. En 2010, el peso de esta última finalidad continuó con el proceso de avance registrado en los últimos años, situándose en el 20 % del número de valoraciones y en el 32 % de su importe.

8 Se trata de toda revisión de una tasación anterior emitida por la misma entidad tasadora que realizó la inicial y efectuada antes de transcurrir dos años desde su fecha de emisión, en la que, con referencia a la tasación anterior, se modifiquen las advertencias, los condicionantes o cualquiera de los valores que figuren en ella. El plazo es de tres años en las realizadas para reservas técnicas de seguros (véase artículo 4 de la OM ECO 805/2003).

Al analizar la distribución de las valoraciones *por tipología de los peticionarios*, destaca el retroceso del 38 % de las solicitadas por las compañías de seguros, las instituciones de inversión colectiva y los fondos de pensiones, tras haber crecido de forma significativa desde 2006. Las solicitadas por las EC continuaron disminuyendo (8 % en número y 21 % en importe), a ritmos similares a los registrados en 2009. Aunque las cajas de ahorros fueron las entidades de depósito con tasa negativa más elevada respecto al número (-12 %), fue en la banca donde se produjo el mayor descenso en lo relativo a los importes (-24 %).

En la distribución de las *tasaciones de bienes inmuebles por Comunidades Autónomas* y agrupaciones de municipios según su tamaño, que se presenta en el cuadro A.4, 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) representa casi dos tercios de la actividad de tasación de bienes inmuebles en 2010 (61 % del número y 65 % del importe). En todas las CCAA, excepto en Asturias, Castilla y León, Galicia y País Vasco, se realizaron menos tasaciones que en 2009, destacando los retrocesos de La Rioja (15 %), Murcia (16 %), Navarra (21 %) y Valencia (14 %). Respecto al importe de los inmuebles tasados, que disminuyó en todas las comunidades, las caídas más elevadas se registraron en Extremadura (28 %) y Valencia (25 %).

Por municipios, agregados estos por el tamaño de su población, la tasa interanual negativa más elevada, en cuanto al número de valoraciones realizadas en el año, se registró en las poblaciones con menos de 100.000 habitantes (9 %), cayendo el importe el 21 %. En el resto de municipios, el número de tasaciones disminuyó en el entorno del 5 %, destacando el retroceso del 30 % en el importe tasado que se dio en las poblaciones de más de 500.000 habitantes, excluidas Madrid y Barcelona.

En el panel C del gráfico 2 se representa, para los últimos 5 años, el valor medio de todas las viviendas individuales, tanto situadas en edificios como unifamiliares, tasadas anualmente, distribuidas por CCAA y por conjuntos de municipios agrupados según su tamaño. Tras los crecimientos producidos en años anteriores, el *valor medio tasado de la vivienda individual* a nivel nacional inició su descenso en 2009 (8,6 %), retrocediendo en 2010 a una tasa inferior (5,3 %). Como se observa en el gráfico señalado, en todos los territorios, excepto en Navarra, donde no se modificó, se ha producido una caída de dichos valores medios. Un comportamiento similar, con una disminución de los valores medios, 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 ST registradas en el BE al cierre de 2010 ascendían a 55. En ese año se produjo una baja, por la fusión por absorción de Innotasa por Arco Valoraciones, y el alta de 2 nuevas entidades, Instituto de Valoraciones y Aesval.

En el mismo año, 20 ST realizaron valoraciones en todas las CCAA, mientras que 10 ST tuvieron un ámbito de actuación exclusivamente local o regional, concentrando sus tasaciones en pocas CCAA, normalmente contiguas. El resto de las ST tienen una implantación geográfica muy diversa.

La elevada y tradicional concentración del sector se ha mantenido un año más. En 2010, un tercio del número de tasaciones y del importe tasado fue realizado por las dos tasadoras más grandes, siendo ejecutado el 53 % de la actividad del sector por las cinco mayores, tanto en lo relativo al número como en lo que se refiere al importe (véase panel B del gráfico 1). Las 15 ST de tamaño intermedio realizaron el 38 % de las tasaciones y el 39 % del importe, y las 35 entidades más pequeñas representaron el 8 % del importe total y

realizaron el 9 % de las tasaciones. En 2010 no se produjeron cambios significativos en las cuotas de negocio respecto a los importes tasados, ni en el número de tasaciones.

El número de ST participadas por EC<sup>9</sup> en 2010 descendió a 11, tras el cambio en el accionariado realizado a mediados de año en Tinsa. El elevado volumen de negocio de esa sociedad explica los importantes cambios que se reflejan en el cuadro A.5, en lo relativo a la concentración de la actividad del sector entre participadas y no participadas por EC. Así, el grupo de tasadoras relacionadas con EC ha pasado de realizar el 44 % del número de tasaciones en 2009 a realizar el 21 % en 2010, concentrando en este año el 19 % de los ingresos ordinarios obtenidos, frente al 47 % de 2009. El 78 % de los ingresos de las ST participadas por EC procedió del cliente principal, porcentaje que se eleva hasta el 82 % si se incluyen los clientes que suponen más del 15 % de la facturación.

En el grupo de ST no participadas por EC, el peso de los ingresos de los clientes con facturación igual o superior al 15 % del total fue del 20 %. Dentro del mismo, hay un conjunto de 18 ST cuya dependencia de la facturación de estos clientes significativos asciende al 77 % de media, si bien su peso en los ingresos totales y en el número de tasaciones realizadas por el sector es pequeño, situándose en el entorno del 5 % en ambas magnitudes.

En 2010, las tasadoras con un peso intermedio del cliente principal —entre el 25 % y el 50 % de sus ingresos— fueron 11, con una participación en los ingresos totales de las ST del 21 %. La dependencia respecto a los clientes principales (facturación  $\geq$  15 %) de este grupo se elevó un año más, hasta situarse en el 31 % de sus ingresos.

En resumen, el grado de dependencia del conjunto de las ST respecto de los clientes con peso significativo en sus ingresos se situó en el 32 %, siendo prácticamente similar al registrado en 2009.

## Balance y resultados de las sociedades de tasación

El balance de las ST volvió a reflejar en 2010 el descenso de la actividad del sector, ascendiendo su activo total al cierre del ejercicio a 187 millones de euros, con un retroceso del 17 % respecto al año anterior.

Los ingresos del ejercicio fueron de 324,9 millones de euros y registraron una variación interanual del -14,1 %, mientras que los gastos disminuyeron a un ritmo menor, el 10,2 %. Los resultados descendieron un 34,2 %, hasta situarse en 16,1 millones de euros.

Los ingresos derivados de las tasaciones de inmuebles cayeron a un ritmo ligeramente más alto que los ingresos totales (-15,5 %), descendiendo su peso hasta el 90 % de los mismos. A su vez, la partida más significativa —las valoraciones ligadas a la financiación con garantía hipotecaria— disminuyó un 20,3 %, suponiendo el 68 % de los ingresos y registrando una pérdida interanual de 5,3 pp en su peso.

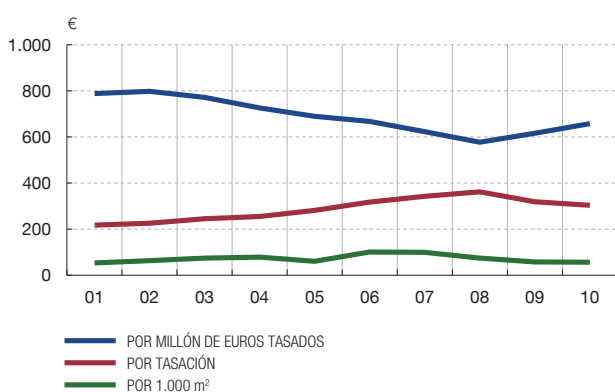
Los ingresos procedentes de otros servicios diferentes de la realización de tasaciones elevaron su participación hasta el 8 %, al mantener su importe respecto al registrado en 2009. Los ingresos financieros aumentaron levemente (0,8 %), mientras que los restantes avanzaron un 28 %.

En 2010, los ingresos medios por operación han retrocedido 14 euros, hasta los 304 euros por tasación inmobiliaria, pero aumentaron en relación con el valor de los bienes tasados,

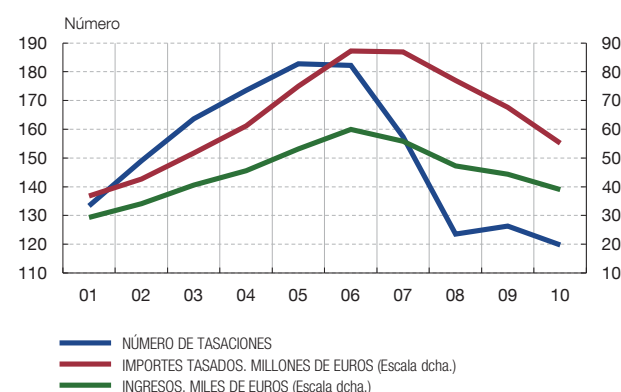
<sup>9</sup> Según la terminología legal, las ST están participadas de forma significativa por una o más EC cuando aquella participación alcanza, de forma directa o indirecta, al menos el 15 % del capital o de los derechos de voto de la sociedad, o, sin llegar al porcentaje señalado, permita ejercer una influencia notable en la sociedad.



A INGRESOS MEDIOS POR TASACIÓN INMOBILIARIA



B ACTIVIDAD MEDIA POR TASADOR



FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 4 de julio de 2011.

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

situándose en 658 € por cada millón de euros (véase panel A del gráfico 3). Los ingresos por superficie de los bienes inmuebles valorados se mantuvieron prácticamente estables (56 euros por cada 1.000 m<sup>2</sup>).

Los gastos totales de las ST disminuyeron a menor ritmo que los ingresos (10,2%), lo que implicó que pasaran a representar casi el 93% de los mismos, con un avance de 4 pp respecto a 2009. El componente más importante de los gastos de las tasadoras, el derivado de la contratación de servicios profesionales externos, registró una tasa interanual del -16,8%, motivado por el descenso del 20,4% en los pagos a los tasadores externos, que es su rúbrica principal.

El número de tasadores descendió el 2,9% y la actividad media por tasador tuvo la siguiente evolución: en cuanto al número de tasaciones encargadas, retrocedió el 5%; respecto a los importes tasados, la disminución fue del 19%, y, por último, los ingresos aportados decrecieron un 12% (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 ordinarios del 44,6%. La caída de los resultados contables fue del 34,2%, con una disminución en los impuestos del 34,7%. El resultado contable alcanzado ascendió a 16,1 millones de euros, equivalente al 5% de los ingresos totales, con una pérdida de 1,6 pp respecto al nivel alcanzado en 2009.

10.7.2011.

## APÉNDICE

Cuadros:

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

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

CUADRO A.1

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

A NÚMERO	Número, en miles				Estructura				Variación anual			
	2007	2008	2009	2010	2007	2008	2009	2010	2007	2008	2009	2010
<b>TOTAL</b>	<b>1.530,1</b>	<b>1.102,0</b>	<b>1.062,1</b>	<b>977,1</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-15,1</b>	<b>-28,0</b>	<b>-3,6</b>	<b>-8,0</b>
<b>Bienes inmuebles</b>	<b>1.522,0</b>	<b>1.090,4</b>	<b>1.043,1</b>	<b>964,3</b>	<b>99,5</b>	<b>98,9</b>	<b>98,2</b>	<b>98,7</b>	<b>-15,2</b>	<b>-28,4</b>	<b>-4,3</b>	<b>-7,5</b>
Terrenos total	73,5	72,1	77,2	64,0	4,8	6,5	7,3	6,6	-12,8	-1,8	7,1	-17,1
Suelo urbano	51,6	48,3	49,4	39,0	3,4	4,4	4,7	4,0	-17,2	-6,4	2,3	-21,1
Fincas rústicas	19,1	20,7	24,8	23,4	1,2	1,9	2,3	2,4	-6,0	8,5	19,6	-5,8
Suelo no urbanizable (b)	2,7	3,1	3,0	1,7	0,2	0,3	0,3	0,2	67,0	11,5	-2,8	-43,9
Edificios completos (c)	92,4	70,0	61,1	44,8	6,0	6,4	5,8	4,6	-1,0	-24,2	-12,8	-26,7
De uso residencial	48,6	27,7	20,2	17,9	3,2	2,5	1,9	1,8	-7,6	-43,0	-27,3	-11,2
De primera residencia	45,9	25,9	18,9	16,6	3,0	2,3	1,8	1,7	-6,9	-43,6	-27,1	-12,0
De segunda residencia	2,7	1,8	1,3	1,3	0,2	0,2	0,1	0,1	-17,6	-32,6	-29,3	0,8
De uso terciario	8,4	12,2	12,7	4,7	0,5	1,1	1,2	0,5	68,3	45,3	4,6	-63,1
De oficinas	3,5	5,9	6,8	1,6	0,2	0,5	0,6	0,2	128,1	71,2	14,6	-76,0
De uso comercial	4,9	6,2	5,9	3,1	0,3	0,6	0,6	0,3	41,9	26,9	-5,0	-48,2
Industriales	25,6	22,4	21,6	16,1	1,7	2,0	2,0	1,7	-0,9	-12,5	-3,4	-25,4
Otros	9,9	7,8	6,6	6,0	0,6	0,7	0,6	0,6	-0,8	-21,3	-15,1	-8,6
Elementos de edificios	1.347,8	940,6	896,8	848,6	88,1	85,4	84,4	86,9	-16,1	-30,2	-4,6	-5,4
Viviendas	1.161,9	768,8	714,6	666,6	75,9	69,8	67,3	68,2	-17,7	-33,8	-7,1	-6,7
Situadas en edificios o bloques	820,6	534,9	508,3	475,3	53,6	48,5	47,9	48,6	-19,6	-34,8	-5,0	-6,5
Unifamiliares	341,3	233,9	206,3	191,3	22,3	21,2	19,4	19,6	-12,5	-31,5	-11,8	-7,3
Oficinas	10,3	9,6	9,5	8,6	0,7	0,9	0,9	0,9	1,9	-6,9	-0,2	-9,9
Locales comerciales	69,1	63,7	57,4	51,9	4,5	5,8	5,4	5,3	-10,8	-7,8	-9,9	-9,6
Otros	106,5	98,2	115,3	121,6	7,0	8,9	10,9	12,4	-0,8	-7,8	17,4	5,4
Explotación económica (d)	6,7	6,6	6,7	5,9	0,4	0,6	0,6	0,6	11,4	-1,2	1,9	-12,6
Otros bienes inmuebles (e)	1,7	1,3	1,3	1,1	0,1	0,1	0,1	0,1	-67,5	-21,6	-6,3	-16,4
<b>Tasaciones no inmobiliarias (f)</b>	<b>8,1</b>	<b>11,6</b>	<b>19,1</b>	<b>12,7</b>	<b>0,5</b>	<b>1,1</b>	<b>1,8</b>	<b>1,3</b>	<b>13,9</b>	<b>43,6</b>	<b>64,4</b>	<b>-33,4</b>
PRO MEMORIA:												
Otras valoraciones	325,1	277,1	190,7	148,7	21,2	25,1	18,0	15,2	11,8	-14,7	-31,2	-22,1
Actualizaciones (g)	107,1	82,3	76,9	84,6	7,0	7,5	7,2	8,7	-0,2	-23,1	-6,6	10,1
Valoraciones intermedias (h)	218,0	194,8	113,8	64,0	14,2	17,7	10,7	6,6	18,8	-10,6	-41,6	-43,8
Patrimonios (i)	2,5	1,5	1,3	5,9	0,2	0,1	0,1	0,6	7,3	-41,4	-9,6	345,1
B SUPERFICIE												
	Hectáreas				Estructura				Variación anual			
<b>TOTAL BIENES INMUEBLES</b>	<b>523.671,0</b>	<b>538.585,0</b>	<b>611.252,0</b>	<b>522.009,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-7,4</b>	<b>2,8</b>	<b>13,5</b>	<b>-14,6</b>
Terrenos total	478.770,0	498.063,0	573.183,0	491.604,0	91,4	92,4	93,8	94,2	-4,4	4,0	15,1	-14,2
Suelo urbano	75.672,0	92.124,0	86.394,0	64.421,0	14,5	17,1	14,1	12,3	-8,3	21,7	-6,2	-25,4
Fincas rústicas	388.674,0	369.555,0	471.188,0	415.048,0	74,2	68,6	77,1	79,5	-5,2	-4,9	27,5	-11,9
Suelo no urbanizable (b)	14.424,0	36.384,0	15.602,0	12.135,0	2,8	6,8	2,6	2,3	79,1	152,2	-57,1	-22,2
Edificios completos (c)	17.882,0	13.701,0	12.671,0	10.436,0	3,4	2,5	2,1	2,0	-13,5	-23,4	-7,5	-17,6
De uso residencial	10.308,0	6.325,0	4.845,0	4.214,0	2,0	1,2	0,8	0,8	-10,4	-38,6	-23,4	-13,0
De primera residencia	9.508,0	5.801,0	4.389,0	3.866,0	1,8	1,1	0,7	0,7	-10,1	-39,0	-24,3	-11,9
De segunda residencia	800,0	525,0	457,0	349,0	0,2	—	—	—	-14,3	-34,5	-12,9	-23,7
De uso terciario	953,0	1.258,0	1.403,0	1.101,0	0,2	0,2	0,2	0,2	1,6	32,0	11,6	-21,5
De oficinas	547,0	668,0	654,0	550,0	0,1	0,1	0,1	0,1	10,0	22,2	-2,1	-15,9
De uso comercial	406,0	589,0	749,0	551,0	—	0,1	0,1	0,1	-7,8	45,3	27,1	-26,5
Industriales	4.320,0	4.126,0	4.526,0	3.333,0	0,8	0,8	0,7	0,6	-25,0	-4,5	9,7	-26,4
Otros	2.302,0	1.992,0	1.897,0	1.788,0	0,4	0,4	0,3	0,3	-6,5	-13,5	-4,8	-5,7
Elementos de edificios	16.983,0	12.932,0	12.555,0	11.174,0	3,2	2,4	2,1	2,1	-15,7	-23,9	-2,9	-11,0
Viviendas	14.380,0	10.162,0	9.546,0	8.720,0	2,7	1,9	1,6	1,7	-16,5	-29,3	-6,1	-8,7
Situadas en edificios o bloques	7.768,0	5.269,0	5.197,0	4.746,0	1,5	1,0	0,9	0,9	-19,8	-32,2	-1,4	-8,7
Unifamiliares	6.611,0	4.893,0	4.350,0	3.974,0	1,3	0,9	0,7	0,8	-12,2	-26,0	-11,1	-8,6
Oficinas	188,0	198,0	167,0	192,0	—	—	—	—	-4,4	5,2	-15,4	14,6
Locales comerciales	1.115,0	1.189,0	1.073,0	968,0	0,2	0,2	0,2	0,2	-14,2	6,6	-9,8	-9,7
Otros	1.301,0	1.383,0	1.768,0	1.295,0	0,2	0,3	0,3	0,2	-8,7	6,4	27,8	-26,8
Explotación económica (d)	10.036,0	13.888,0	12.842,0	8.794,0	1,9	2,6	2,1	1,7	-58,6	38,4	-7,5	-31,5

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

C IMPORTE	Miles de millones de euros				Estructura				Variación anual			
	2007	2008	2009	2010	2007	2008	2009	2010	2007	2008	2009	2010
<b>TOTAL</b>	<b>844,0</b>	<b>686,1</b>	<b>568,9</b>	<b>450,4</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-2,1</b>	<b>-18,7</b>	<b>-17,1</b>	<b>-20,8</b>
<b>Bienes inmuebles</b>	<b>834,0</b>	<b>682,8</b>	<b>563,5</b>	<b>445,3</b>	<b>98,8</b>	<b>99,5</b>	<b>99,1</b>	<b>98,9</b>	<b>-2,3</b>	<b>-18,1</b>	<b>-17,5</b>	<b>-21,0</b>
Terrenos total	179,3	206,8	162,2	109,4	21,2	30,1	28,5	24,3	6,7	15,3	-21,6	-32,6
Suelo urbano	140,5	169,7	137,8	89,7	16,6	24,7	24,2	19,9	-5,0	20,8	-18,8	-34,9
Fincas rústicas	11,3	11,9	12,7	9,0	1,3	1,7	2,2	2,0	-15,3	5,3	6,7	-29,4
Suelo no urbanizable (b)	27,5	25,2	11,7	10,7	3,3	3,7	2,1	2,4	303,8	-8,4	-53,4	-8,9
Edificios completos (c)	277,9	199,2	164,3	128,2	32,9	29,0	28,9	28,5	2,0	-28,3	-17,5	-22,0
De uso residencial	190,1	110,5	83,1	66,5	22,5	16,1	14,6	14,8	-1,4	-41,8	-24,8	-20,0
De primera residencia	173,6	101,7	75,4	61,0	20,6	14,8	13,2	13,5	-1,4	-41,4	-25,9	-19,1
De segunda residencia	16,5	8,9	7,7	5,5	2,0	1,3	1,4	1,2	-1,9	-46,4	-12,6	-29,0
De uso terciario	21,0	27,8	26,8	19,3	2,5	4,1	4,7	4,3	14,0	32,5	-3,7	-27,9
De oficinas	14,3	18,8	16,9	12,2	1,7	2,7	3,0	2,7	27,6	31,8	-10,4	-27,4
De uso comercial	6,7	9,0	9,9	7,1	0,8	1,3	1,7	1,6	-7,0	34,0	10,3	-28,8
Industriales	32,6	29,8	29,2	20,0	3,9	4,3	5,1	4,4	10,9	-8,5	-2,1	-31,7
Otros	34,2	31,0	25,2	22,5	4,1	4,5	4,4	5,0	7,2	-9,4	-18,6	-11,0
Elementos de edificios	346,8	245,4	208,1	183,9	41,1	35,8	36,6	40,8	-10,1	-29,2	-15,2	-11,6
Viviendas	306,3	203,8	173,1	152,9	36,3	29,7	30,4	34,0	-11,4	-33,5	-15,1	-11,7
Situadas en edificios o bloques	191,0	122,2	106,6	94,5	22,6	17,8	18,7	21,0	-14,4	-36,0	-12,8	-11,4
Unifamiliares	115,3	81,6	66,5	58,5	13,7	11,9	11,7	13,0	-6,0	-29,3	-18,5	-12,1
Oficinas	5,7	5,7	4,7	5,0	0,7	0,8	0,8	1,1	18,9	-1,1	-17,6	7,5
Locales comerciales	25,5	26,1	20,6	17,6	3,0	3,8	3,6	3,9	0,9	2,4	-21,1	-14,6
Otros	9,2	9,8	9,7	8,4	1,1	1,4	1,7	1,9	-7,0	6,2	-0,5	-14,0
Explotación económica (d)	27,7	29,8	26,9	22,6	3,3	4,3	4,7	5,0	9,3	7,9	-9,8	-16,1
Otros bienes inmuebles (e)	2,4	1,6	1,9	1,2	0,3	0,2	0,3	0,3	13,5	-33,2	20,8	-36,7
<b>Tasaciones no inmobiliarias (f)</b>	<b>10,0</b>	<b>3,3</b>	<b>5,4</b>	<b>5,1</b>	<b>1,2</b>	<b>0,5</b>	<b>0,9</b>	<b>1,1</b>	<b>16,7</b>	<b>-66,9</b>	<b>62,1</b>	<b>-5,4</b>
PRO MEMORIA:												
Actualizaciones (g)	173,7	178,5	157,9	137,1	20,6	26,0	27,8	30,4	20,4	2,8	-11,6	-13,2
Patrimonios (i)	6,2	15,0	3,1	13,9	0,7	2,2	0,5	3,1	-41,7	141,3	-79,3	344,9

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 4 de julio de 2011.

- a Datos del conjunto de las ST activas en cada año.
- b Se trata de los terrenos no urbanizables, excluidos los ligados a una explotación económica permitida por la legislación vigente y los incluidos en fincas rústicas. Véase nota d.
- c Los edificios se clasifican según su uso dominante, atendiendo a la superficie de cada uso. Incluye los edificios en construcción por el valor del edificio terminado. Las valoraciones intermedias 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. Hasta 1997, inclusive, se contabilizaban con las valoraciones intermedias.
- 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

A IMPORTES MEDIOS	Miles de euros				Variación anual			
	2007	2008	2009	2010	2007	2008	2009	2010
Suelo urbano	2.721,8	3.511,6	2.786,0	2.300,5	14,7	29,0	-20,7	-17,4
Fincas rústicas	592,0	574,5	512,5	384,1	-10,0	-2,9	-10,8	-25,1
Edificios completos	3.006,7	2.844,5	2.690,1	2.864,7	3,0	-5,4	-5,4	6,5
De uso residencial	3.909,4	3.985,8	4.119,2	3.711,2	6,7	2,0	3,3	-9,9
De primera residencia	3.781,7	3.926,9	3.993,0	3.673,3	6,0	3,8	1,7	-8,0
De segunda residencia	6.056,2	4.814,6	5.951,0	4.191,3	19,1	-20,5	23,6	-29,6
De uso terciario	2.511,7	2.290,3	2.108,8	4.119,8	-32,2	-8,8	-7,9	95,4
De oficinas	4.111,0	3.165,7	2.474,7	7.477,5	-44,0	-23,0	-21,8	202,2
De uso comercial	1.374,7	1.451,0	1.685,6	2.318,8	-34,5	5,5	16,2	37,6
Industriales	1.275,0	1.333,2	1.351,9	1.237,3	11,9	4,6	1,4	-8,5
Elementos de edificios (b)	272,0	279,8	253,9	241,4	8,4	2,9	-9,3	-4,9
Viviendas	263,6	265,1	242,2	229,4	7,6	0,6	-8,6	-5,3
Situadas en edificios o bloques	232,7	228,5	209,7	198,7	6,5	-1,8	-8,2	-5,2
Unifamiliares	338,0	348,8	322,4	305,5	7,4	3,2	-7,6	-5,2
Oficinas	556,9	591,6	488,0	581,9	16,7	6,2	-17,5	19,2
Locales comerciales	369,7	410,4	359,8	339,9	13,2	11,0	-12,3	-5,5
<b>B SUPERFICIES MEDIAS</b>	<b>Metros cuadrados</b>				<b>Variación anual</b>			
Suelo urbano	14.662,8	19.065,9	17.473,2	16.518,5	10,7	30,0	-8,4	-5,5
Fincas rústicas	203.228,2	178.107,4	189.864,8	177.545,4	0,8	-12,4	6,6	-6,5
Edificios completos	1.934,6	1.956,3	2.074,2	2.332,0	-12,6	1,1	6,0	12,4
De uso residencial	2.119,9	2.280,7	2.402,0	2.353,1	-3,1	7,6	5,3	-2,0
De primera residencia	2.071,5	2.240,2	2.325,5	2.329,0	-3,4	8,1	3,8	0,1
De segunda residencia	2.932,2	2.850,6	3.510,4	2.659,2	4,0	-2,8	23,1	-24,2
De uso terciario	1.139,5	1.035,1	1.104,3	2.347,7	-39,6	-9,2	6,7	112,6
De oficinas	1.574,5	1.123,8	959,9	3.361,7	-51,8	-28,6	-14,6	250,2
De uso comercial	830,3	950,2	1.271,3	1.803,9	-35,0	14,4	33,8	41,9
Industriales	1.688,4	1.843,3	2.094,0	2.066,8	-24,3	9,2	13,6	-1,3
Elementos de edificios (b)	126,3	137,1	138,0	135,9	1,2	8,6	0,6	-1,5
Viviendas	123,8	132,2	133,6	130,8	1,4	6,8	1,1	-2,1
Situadas en edificios o bloques	94,7	98,5	102,2	99,9	-0,2	4,0	3,8	-2,3
Unifamiliares	193,7	209,2	210,8	207,7	0,4	8,0	0,8	-1,5
Oficinas	183,0	206,8	175,3	222,9	-6,2	13,0	-15,2	27,1
Locales comerciales	161,4	186,7	186,9	186,6	-3,7	15,7	0,1	-0,2
<b>C VALORES MEDIOS DEL M<sup>2</sup></b>	<b>Euros por metro cuadrado</b>				<b>Variación anual</b>			
Suelo urbano	185,6	184,2	159,4	139,3	3,6	-0,8	-13,4	-12,7
Fincas rústicas	2,9	3,2	2,7	2,2	-10,7	10,7	-16,3	-19,9
Edificios completos	1.554,2	1.454,0	1.297,0	1.228,4	17,9	-6,4	-10,8	-5,3
De uso residencial	1.844,2	1.747,6	1.715,0	1.577,1	10,1	-5,2	-1,9	-8,0
De primera residencia	1.825,6	1.752,9	1.717,0	1.577,2	9,7	-4,0	-2,1	-8,1
De segunda residencia	2.065,4	1.689,0	1.695,2	1.576,2	14,5	-18,2	0,4	-7,0
De uso terciario	2.204,2	2.212,6	1.909,6	1.754,8	12,2	0,4	-13,7	-8,1
De oficinas	2.611,1	2.817,1	2.578,0	2.224,3	16,0	7,9	-8,5	-13,7
De uso comercial	1.655,8	1.527,2	1.326,0	1.285,4	0,9	-7,8	-13,2	-3,1
Industriales	755,1	723,3	645,6	598,7	47,9	-4,2	-10,7	-7,3
Elementos de edificios (b)	2.152,6	2.040,1	1.839,3	1.776,8	7,1	-5,2	-9,8	-3,4
Viviendas	2.130,2	2.005,6	1.813,2	1.753,6	6,0	-5,8	-9,6	-3,3
Situadas en edificios o bloques	2.458,4	2.319,2	2.050,7	1.990,1	6,7	-5,7	-11,6	-3,0
Unifamiliares	1.744,6	1.667,8	1.529,5	1.471,1	7,0	-4,4	-8,3	-3,8
Oficinas	3.042,6	2.860,7	2.783,6	2.610,1	24,4	-6,0	-2,7	-6,2
Locales comerciales	2.290,7	2.198,8	1.924,6	1.821,4	17,5	-4,0	-12,5	-5,4

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 4 de julio de 2011.

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

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

## 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 porcentaje)

	Número, en miles				Estructura				Variación anual			
	2007	2008	2009	2010	2007	2008	2009	2010	2007	2008	2009	2010
<b>TASACIONES SEGÚN PETICIONARIO</b>												
<b>NÚMERO TOTAL</b>	<b>1.530,1</b>	<b>1.102,0</b>	<b>1.062,1</b>	<b>977,1</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-15,1</b>	<b>-28,0</b>	<b>-3,6</b>	<b>-8,0</b>
Entidades de crédito	1.353,8	938,6	873,1	806,9	88,5	85,2	82,2	82,6	-15,9	-30,7	-7,0	-7,6
Bancos (b)	480,6	366,6	370,4	357,0	31,4	33,3	34,9	36,5	-8,7	-23,7	1,0	-3,6
Cajas de ahorros	729,9	480,3	427,5	378,0	47,7	43,6	40,3	38,7	-20,3	-34,2	-11,0	-11,6
Cooperativas de crédito	95,3	67,2	63,3	61,2	6,2	6,1	6,0	6,3	-11,9	-29,5	-5,8	-3,3
EFC	48,0	24,4	11,9	10,6	3,1	2,2	1,1	1,1	-18,3	-49,1	-51,5	-10,2
Otros peticionarios	176,3	163,4	189,1	170,1	11,5	14,8	17,8	17,4	-8,8	-7,3	15,7	-10,0
Seguros, IIC y FF	7,3	27,6	49,5	30,6	0,5	2,5	4,7	3,1	4,9	280,8	79,1	-38,1
Organismos públicos (c)	20,6	22,9	20,2	19,0	1,3	2,1	1,9	1,9	16,4	10,9	-11,8	-5,9
Otros (d)	148,4	112,9	119,4	120,5	9,7	10,2	11,2	12,3	-12,0	-23,9	5,8	0,9
<b>TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES POR SU FINALIDAD</b>												
<b>NÚMERO TOTAL</b>	<b>1.522,0</b>	<b>1.090,4</b>	<b>1.043,1</b>	<b>964,4</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-15,2</b>	<b>-28,4</b>	<b>-4,3</b>	<b>-7,5</b>
Constituir garantías hipotecarias (e)	1.428,6	946,2	830,0	741,6	93,9	86,8	79,6	76,9	-16,6	-33,8	-12,3	-10,7
De las que: por Ley 2/81(f)	1.426,9	943,4	825,4	732,8	93,8	86,5	79,1	76,0	-16,6	-33,9	-12,5	-11,3
Exigidas a EC (g)	2,0	8,1	12,7	8,5	0,1	0,7	1,2	0,9	14,4	304,5	56,4	-33,0
Seguros, IIC y FF (h)	6,3	23,8	40,5	23,7	0,4	2,2	3,9	2,5	103,0	279,6	70,2	-41,5
Otros fines	85,0	112,3	159,8	190,6	5,6	10,3	15,3	19,8	10,0	32,0	42,4	19,6
<b>TASACIONES SEGÚN PETICIONARIO</b>												
<b>IMPORTE TOTAL</b>	<b>844,0</b>	<b>686,1</b>	<b>568,9</b>	<b>450,4</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-2,1</b>	<b>-18,7</b>	<b>-17,1</b>	<b>-20,8</b>
Entidades de crédito	621,3	447,5	362,0	287,0	73,6	65,2	63,6	63,7	-6,1	-28,0	-19,1	-20,7
Bancos (b)	211,1	176,5	162,1	123,7	25,0	25,7	28,5	27,5	-2,2	-16,4	-8,2	-23,7
Cajas de ahorros	367,5	242,2	178,7	144,0	43,5	35,3	31,4	32,0	-7,9	-34,1	-26,2	-19,4
Cooperativas de crédito	32,7	23,3	18,6	17,4	3,9	3,4	3,3	3,9	-8,3	-28,7	-20,2	-6,6
EFC	10,0	5,5	2,7	2,0	1,2	0,8	0,5	0,4	-13,0	-45,5	-51,1	-26,0
Otros peticionarios	222,8	238,6	206,8	163,4	26,4	34,8	36,4	36,3	11,1	7,1	-13,3	-21,0
Seguros, IIC y FF	13,2	18,3	19,0	14,7	1,6	2,7	3,3	3,3	34,6	39,0	3,7	-22,7
Organismos públicos (c)	6,7	5,7	7,2	6,4	0,8	0,8	1,3	1,4	22,2	-15,5	27,1	-11,3
Otros (d)	202,9	214,7	180,7	142,3	24,0	31,3	31,8	31,6	9,5	5,8	-15,8	-21,2
<b>TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES POR SU FINALIDAD</b>												
<b>IMPORTE TOTAL</b>	<b>834,0</b>	<b>682,8</b>	<b>563,5</b>	<b>445,3</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-2,3</b>	<b>-18,1</b>	<b>-17,5</b>	<b>-21,0</b>
Constituir garantías hipotecarias (e)	695,5	502,3	393,5	283,2	83,4	73,6	69,8	63,6	-6,9	-27,8	-21,7	-28,0
De las que: por Ley 2/81(f)	692,7	499,5	391,3	279,6	83,1	73,1	69,4	62,8	-6,1	-27,9	-21,7	-28,6
Exigidas a EC (g)	1,9	3,9	5,1	6,9	0,2	0,6	0,9	1,5	85,0	111,9	29,1	34,9
Seguros, IIC y FF (h)	9,4	14,4	16,9	11,7	1,1	2,1	3,0	2,6	4,1	54,1	17,3	-30,7
Otros fines	127,3	162,1	148,0	143,5	15,3	23,7	26,3	32,2	31,5	27,3	-8,7	-3,0

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 4 de julio de 2011.

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 otras personas físicas y jurídicas, entre ellas las empresas públicas.

e Con independencia de que la operación hipotecaria llegue a perfeccionarse o no.

f Préstamos en los que los bienes se valoran según lo establecido en la sección segunda del capítulo II del Real Decreto 685/1982, y en la Orden de 30 de noviembre de 1994, de desarrollo de la Ley 2/1981, de regulación del mercado hipotecario.

g Requeridas por las normas contables que rigen las entidades de crédito.

h Incluye el inmovilizado de cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, el patrimonio de IIC inmobiliarias y el de fondos de pensiones.

## DISTRIBUCIÓN DE LAS TASACIONES DE BIENES INMUEBLES POR CCAA Y TAMAÑO DE LOS MUNICIPIOS (a)

CUADRO A.4

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

NÚMERO	Número, en miles				Estructura				Variación anual			
	2007	2008	2009	2010	2007	2008	2009	2010	2007	2008	2009	2010
<b>TOTAL</b>	<b>1.522,0</b>	<b>1.090,4</b>	<b>1.043,1</b>	<b>964,4</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-15,2</b>	<b>-28,4</b>	<b>-4,3</b>	<b>-7,5</b>
Andalucía (b)	297,2	207,3	193,5	178,9	19,5	19,0	18,6	18,6	-12,7	-30,2	-6,6	-7,5
Aragón	35,7	26,7	26,0	24,1	2,3	2,4	2,5	2,5	-13,9	-25,3	-2,5	-7,1
Asturias	28,4	20,1	17,5	17,5	1,9	1,8	1,7	1,8	-7,6	-29,0	-13,2	-
Baleares	43,8	30,4	28,2	26,4	2,9	2,8	2,7	2,7	-14,6	-30,6	-7,4	-6,3
Canarias	76,8	51,9	44,9	42,3	5,0	4,8	4,3	4,4	-14,2	-32,4	-13,4	-5,9
Cantabria	17,0	12,8	12,5	12,2	1,1	1,2	1,2	1,3	-15,5	-25,0	-2,0	-2,7
Castilla-La Mancha	72,4	52,0	45,7	44,7	4,8	4,8	4,4	4,6	-6,3	-28,2	-12,1	-2,3
Castilla y León	65,1	50,7	47,5	48,1	4,3	4,7	4,6	5,0	-7,6	-22,2	-6,2	1,1
Cataluña	262,4	170,9	156,8	148,8	17,2	15,7	15,0	15,4	-25,0	-34,9	-8,3	-5,0
Extremadura	24,5	19,4	18,5	18,1	1,6	1,8	1,8	1,9	-11,8	-21,0	-4,4	-2,4
Galicia	61,1	47,7	46,3	47,0	4,0	4,4	4,4	4,9	-7,2	-22,0	-2,8	1,4
La Rioja	9,4	7,7	8,3	7,0	0,6	0,7	0,8	0,7	-14,0	-18,5	6,6	-15,4
Madrid	182,3	140,1	149,6	131,5	12,0	12,8	14,3	13,6	-14,9	-23,2	6,8	-12,1
Murcia	57,6	42,4	41,7	35,1	3,8	3,9	4,0	3,6	-14,2	-26,4	-1,5	-15,9
Navarra	18,8	16,8	17,3	13,6	1,2	1,5	1,7	1,4	-13,6	-10,6	2,8	-21,3
País Vasco	49,7	40,6	40,0	40,8	3,3	3,7	3,8	4,2	-8,0	-18,4	-1,4	1,9
Valencia	218,4	151,5	147,4	127,4	14,4	13,9	14,1	13,2	-16,3	-30,6	-2,7	-13,6
Extranjero	1,4	1,5	1,3	1,0	—	0,1	0,1	0,1	-2,9	8,5	-10,1	-24,5
PRO MEMORIA: Municipios españoles												
Madrid y Barcelona	122,2	92,7	95,3	90,7	8,0	8,5	9,1	9,4	-14,9	-24,2	2,8	-4,8
Otros de más de 500.000 hab.	98,6	52,9	54,3	51,5	6,5	4,9	5,2	5,3	-16,7	-46,3	2,5	-5,2
Otros de más de 100.000 hab.	360,9	250,4	247,1	236,0	23,7	23,0	23,7	24,5	-13,0	-30,6	-1,4	-4,5
Resto de municipios	938,9	692,9	645,1	585,2	61,7	63,5	61,8	60,7	-15,9	-26,2	-6,9	-9,3
<b>IMPORTE</b>	<b>Miles de millones de euros</b>				<b>Estructura</b>				<b>Variación anual</b>			
<b>TOTAL</b>	<b>834,0</b>	<b>682,8</b>	<b>563,5</b>	<b>445,3</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-2,3</b>	<b>-18,1</b>	<b>-17,5</b>	<b>-21,0</b>
Andalucía (b)	151,2	114,7	99,6	76,3	18,1	16,8	17,7	17,1	-6,3	-24,1	-13,2	-23,3
Aragón	20,3	18,1	15,0	12,5	2,4	2,7	2,7	2,8	-10,2	-10,8	-17,3	-16,5
Asturias	12,1	9,2	7,2	5,9	1,5	1,3	1,3	1,3	25,2	-24,2	-21,5	-18,2
Baleares	26,1	20,9	17,6	14,0	3,1	3,1	3,1	3,1	-0,4	-20,0	-15,9	-20,4
Canarias	33,2	24,6	19,1	16,4	4,0	3,6	3,4	3,7	-3,3	-26,0	-22,5	-13,7
Cantabria	8,0	6,5	5,1	4,2	1,0	1,0	0,9	0,9	-18,1	-17,8	-22,8	-17,8
Castilla-La Mancha	41,2	27,8	21,2	16,4	4,9	4,1	3,8	3,7	8,7	-32,6	-23,7	-22,7
Castilla y León	32,0	25,9	21,8	17,7	3,8	3,8	3,9	4,0	8,2	-19,1	-15,8	-18,6
Cataluña	150,2	108,0	93,1	73,9	18,0	15,8	16,5	16,6	-11,1	-28,0	-13,8	-20,6
Extremadura	7,9	7,1	6,7	4,8	0,9	1,0	1,2	1,1	-1,5	-10,0	-5,6	-28,3
Galicia	25,6	19,6	16,4	13,9	3,1	2,9	2,9	3,1	4,9	-23,3	-16,3	-15,0
La Rioja	5,0	4,6	3,9	3,0	0,6	0,7	0,7	0,7	-4,2	-7,2	-15,6	-23,6
Madrid	145,2	151,9	116,5	91,6	17,4	22,3	20,7	20,6	4,0	4,7	-23,3	-21,4
Murcia	35,9	28,1	21,1	16,1	4,3	4,1	3,7	3,6	4,6	-21,6	-24,9	-23,5
Navarra	9,2	7,4	6,0	5,2	1,1	1,1	1,1	1,2	0,2	-19,2	-19,3	-13,7
País Vasco	25,9	27,4	23,3	20,1	3,1	4,0	4,1	4,5	-4,7	5,6	-14,9	-13,6
Valencia	95,9	72,5	63,7	48,1	11,5	10,6	11,3	10,8	-6,6	-24,4	-12,2	-24,5
Extranjero	9,1	8,3	6,3	5,0	1,1	1,2	1,1	1,1	211,6	-9,1	-24,3	-20,2
PRO MEMORIA: Municipios españoles												
Madrid y Barcelona	106,6	115,4	83,9	72,0	12,8	16,9	14,9	16,2	8,5	8,3	-27,3	-14,2
Otros de más de 500.000 hab.	51,7	38,5	36,7	25,6	6,2	5,6	6,5	5,7	-5,6	-25,5	-4,7	-30,3
Otros de más de 100.000 hab.	185,2	151,0	130,9	102,3	22,2	22,1	23,2	23,0	2,1	-18,4	-13,4	-21,8
Resto de municipios	481,3	369,5	305,7	240,3	57,7	54,1	54,3	54,0	-6,8	-23,2	-17,3	-21,4

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 4 de julio de 2011.

- a Datos del conjunto de las ST activas en cada año.  
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 porcentaje				Peso del primer cliente y de los que suponen, al menos, el 15 %			
	2007	2008	2009	2010	2007	2008	2009	2010	2007	2008	2009	2010
	<b>Total ST activas</b>	<b>55</b>	<b>56</b>	<b>54</b>	<b>55</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>38,2</b>	<b>33,4</b>	<b>32,5</b>
Relacionadas con EC (c)	13	12	12	11	51,8	48,8	46,8	19,1	46,4	40,9	40,8	82,3
Cliente principal => 50 %	18	16	18	18	3,9	4,0	4,5	5,2	86,2	80,0	80,4	76,7
Cliente principal => 25 % y < 50 %	12	12	9	11	25,0	26,0	23,0	20,8	32,3	28,2	27,8	31,2
Cliente principal => 15 % y < 25 %	7	7	7	6	7,8	4,9	6,1	5,6	19,3	23,8	19,4	20,6
Resto	5	9	8	9	11,5	16,4	19,6	49,4	10,9	10,4	11,5	9,1

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 4 de julio de 2011.

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 porcentaje)

	Miles de euros				Estructura				Variación anual			
	2007	2008	2009	2010	2007	2008	2009	2010	2007	2008	2009	2010
<b>BALANCE</b>												
<b>Activo total = Pasivo total</b>	<b>254.193</b>	<b>233.554</b>	<b>224.867</b>	<b>187.232</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-7,2</b>	<b>-8,1</b>	<b>-3,7</b>	<b>-16,7</b>
Circulante	158.720	154.703	147.815	116.838	62,4	66,2	65,7	62,4	-14,9	-2,5	-4,5	-21,0
Inmovilizado	84.839	70.302	70.248	65.776	33,4	30,1	31,2	35,1	12,7	-17,1	—	-6,4
Fondos propios	95.760	112.334	114.201	82.904	37,7	48,1	50,8	44,3	14,2	17,3	1,7	-27,4
Acreedores	105.604	91.391	82.965	82.452	41,5	39,1	36,9	44,0	-17,7	-13,5	-9,2	-0,6
Resultados	50.936	27.269	24.390	16.056	20,0	11,7	10,8	8,6	-13,7	-46,5	-10,6	-34,2
<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>												
<b>1 Ingresos</b>	<b>552.553</b>	<b>431.172</b>	<b>378.074</b>	<b>324.937</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-7,9</b>	<b>-22,0</b>	<b>-12,3</b>	<b>-14,1</b>
Por tasación de inmuebles	519.926	394.111	346.736	292.894	94,1	91,4	91,7	90,1	-8,9	-24,2	-12,0	-15,5
Constituir garantías hipotecarias (b)	473.772	331.523	278.405	221.863	85,7	76,9	73,6	68,3	-10,5	-30,0	-16,5	-20,3
Exigidas a EC (c)	698	1.670	2.555	1.257	0,1	0,4	0,7	0,4	69,8	139,3	51,9	-50,8
Seguros, IIC y FF (d)	3.052	3.628	5.057	3.441	0,6	0,8	1,3	1,1	37,7	18,9	39,2	-32,0
Otros fines (e)	42.399	57.336	62.562	66.332	7,7	13,3	16,5	20,4	8,1	35,3	8,5	6,0
Por otros servicios	23.853	27.351	26.020	25.936	4,3	6,3	6,9	8,0	7,9	14,6	-4,8	-0,3
Financieros	5.439	6.230	2.595	2.616	1,0	1,4	0,7	0,8	56,8	14,5	-58,3	0,8
Otros	3.338	3.510	2.725	3.491	0,6	0,8	0,7	1,1	-8,1	5,2	-22,4	28,1
<b>2 Gastos</b>	<b>-476.663</b>	<b>-387.876</b>	<b>-336.135</b>	<b>-301.715</b>	<b>-86,3</b>	<b>-90,0</b>	<b>-88,9</b>	<b>-92,9</b>	<b>-5,7</b>	<b>-18,6</b>	<b>-13,3</b>	<b>-10,2</b>
De personal	-77.056	-75.471	-70.652	-67.829	-13,9	-17,5	-18,7	-20,9	13,2	-2,1	-6,4	-4,0
Por servicios profesionales	-329.386	-247.369	-209.764	-174.459	-59,6	-57,4	-55,5	-53,7	-9,8	-24,9	-15,2	-16,8
De los que: tasadores	-265.834	-196.284	-161.476	-128.542	-48,1	-45,5	-42,7	-39,6	-10,7	-26,2	-17,7	-20,4
Otros generales	-58.691	-51.024	-43.723	-50.079	-10,6	-11,8	-11,6	-15,4	-5,0	-13,1	-14,3	14,5
Financieros	-1.459	-1.809	-1.591	-1.645	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	31,9	24,0	-12,1	3,4
Amortización y provisiones	-10.071	-12.203	-10.405	-7.703	-1,8	-2,8	-2,8	-2,4	7,8	21,2	-14,7	-26,0
<b>3 Resultados ordinarios</b>	<b>75.890</b>	<b>43.296</b>	<b>41.939</b>	<b>23.222</b>	<b>13,7</b>	<b>10,0</b>	<b>11,1</b>	<b>7,1</b>	<b>-20,1</b>	<b>-42,9</b>	<b>-3,1</b>	<b>-44,6</b>
<b>4 Resultados extraordinarios</b>	<b>-513</b>	<b>-2.157</b>	<b>-6.977</b>	<b>-266</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,5</b>	<b>-1,8</b>	<b>-0,1</b>	<b>-88,7</b>	<b>320,5</b>	<b>223,5</b>	<b>-96,2</b>
<b>5 Resultados antes de impuestos</b>	<b>75.377</b>	<b>41.139</b>	<b>34.962</b>	<b>22.956</b>	<b>13,6</b>	<b>9,5</b>	<b>9,2</b>	<b>7,1</b>	<b>-16,6</b>	<b>-45,4</b>	<b>-15,0</b>	<b>-34,3</b>
<b>6 Impuestos</b>	<b>-24.434</b>	<b>-13.873</b>	<b>-10.567</b>	<b>-6.900</b>	<b>-4,4</b>	<b>-3,2</b>	<b>-2,8</b>	<b>-2,1</b>	<b>-22,2</b>	<b>-43,2</b>	<b>-23,8</b>	<b>-34,7</b>
<b>7 Resultado contable</b>	<b>50.936</b>	<b>27.269</b>	<b>24.390</b>	<b>16.056</b>	<b>9,2</b>	<b>6,3</b>	<b>6,5</b>	<b>4,9</b>	<b>-13,7</b>	<b>-46,5</b>	<b>-10,6</b>	<b>-34,2</b>

	Número				Variación anual			
<b>INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA</b>								
Sociedades de tasación	57	56	54	55	1,8	-1,8	-3,6	1,9
Filiales de EC (f)	9	8	8	8	—	-11,11	—	—
Participadas por EC	4	4	4	3	—	—	—	-25,0
Otras	42	44	42	44	-2,3	4,8	-4,5	4,8
Inactivas	2	—	—	—	—	—	—	—
Empleados en plantilla de ST	2.069	1.809	1.748	1.660	2,6	-12,6	-3,4	-5,0
Tasadores	9.727	8.917	8.407	8.162	-1,6	-8,3	-5,7	-2,9
Vinculados	559	552	550	527	0,7	-1,3	-0,4	-4,2
No vinculados	9.168	8.365	7.857	7.635	-1,8	-8,8	-6,1	-2,8
Sucursales o delegaciones de ST	349	318	298	288	4,5	-8,9	-6,3	-3,4

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 4 de julio de 2011.

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