
Las entidades de tasación: actividad en 2002

La actividad de tasación inmobiliaria está regulada jurídicamente de forma estricta, asignándose la homologación de las entidades especializadas en la valoración de bienes inmuebles y su supervisión al Banco de España (1). Las sociedades de tasación están autorizadas para realizar las valoraciones, principalmente de inmuebles, en el marco de lo previsto en las correspondientes regulaciones del mercado hipotecario, de las entidades de crédito, de las sociedades de inversión colectiva inmobiliaria, de los fondos de pensiones y de las entidades de seguros.

El objeto de este artículo es difundir la información disponible sobre la actividad del sector de tasación en 2002 y en los tres años anteriores, incluida en el apéndice estadístico adjunto, y reseñar los acontecimientos de mayor relieve del último ejercicio. Conviene resaltar que los datos que se presentan se refieren a la actividad agregada de las entidades de tasación (ET), grupo compuesto por las sociedades tasadoras (ST), y tres servicios de tasación (2) de otras tantas entidades de crédito (EC) que tan solo representan el 1% de la actividad del conjunto.

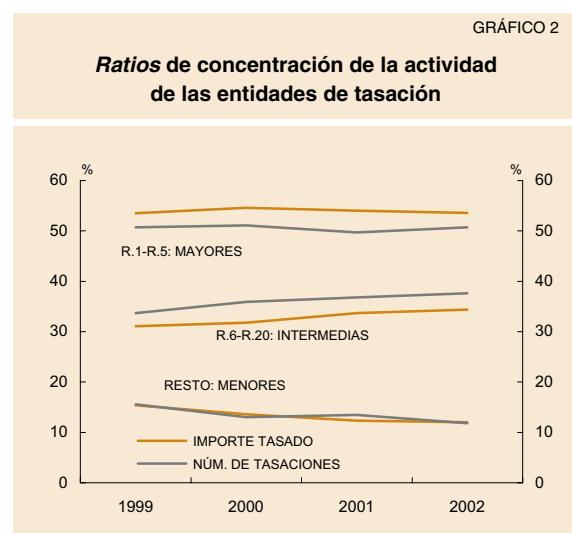
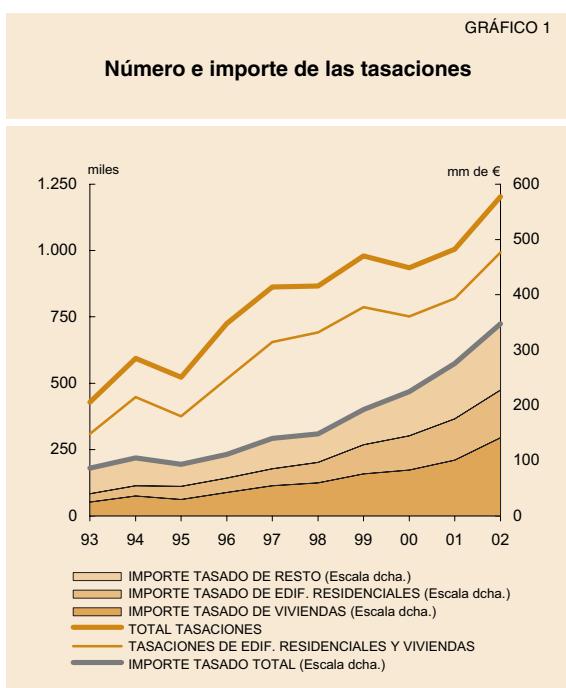
Las ET han experimentado una fuerte expansión en su actividad en los últimos años y el componente fundamental ha sido la valoración de viviendas y de edificios residenciales (gráfico 1 y cuadro A.1).

En el apéndice, el cuadro A.1 recoge las cifras sobre la actividad de tasación, con información sobre las valoraciones realizadas por las ET, según los bienes y objetos valorados. El cuadro A.2 resume los valores medios de las superficies e importes por tasación y del m² en € para los objetos de tasación más relevantes (3). A continuación, el cuadro A.3 muestra la distribución de las tasaciones totales según el peticionario y de las tasaciones inmobiliarias

(1) La regulación básica de esta materia está constituida por: la Ley 2/1981, de regulación del mercado hipotecario; la Ley 3/1994, de adaptación a la segunda Directiva de coordinación bancaria; y el RD 775/1997, de 30 de mayo, que estableció el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación. Por otra parte, el cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles, los informes y certificados que lo acrediten, han sido regulados por la O. ECO 805/03, de 27 de marzo, que sustituye y deroga la O. de 30/11/94. El Banco de España reguló la información que deben facilitar las tasadoras mediante CBE 3/1998, de 27 de enero, modificada por CBE 4/1999, de 24 de marzo.

(2) Los servicios de tasación, que forman parte de las propias EC, solo pueden valorar bienes inmuebles que sirvan de garantía hipotecaria a operaciones crediticias del grupo financiero al que pertenecen. Los requerimientos para su homologación son similares a los exigidos a las ST.

(3) Se trata de cifras medias de los agregados totales, sin que se haya realizado depuración ni tratamiento estadístico alguno.



según su finalidad, mientras que el cuadro A.4 muestra esta última información según su distribución por comunidades autónomas. Finalmente y referidos exclusivamente a las ST, el cuadro A.5 recoge un resumen muy sintético del balance y cuenta de resultados, mientras que en el cuadro A.6 se muestra información complementaria sobre plantillas, tasadores y oficinas.

1. ESTRUCTURA Y CONCENTRACIÓN DEL SECTOR Y DE LOS CLIENTES

Durante el ejercicio 2002, el número de ET ha continuado reduciéndose, habiendo desaparecido otras 6 entidades a petición propia y una por fusión, mientras que solo una nueva sociedad inició sus operaciones (cuadro 1).

Se trata de un sector con una concentración de la actividad elevada, que en los últimos años

se ha suavizado con la desaparición de algunas tasadoras de muy reducido tamaño. Si las ET se ordenan según el importe tasado, las cinco mayores realizan la mitad de las valoraciones (51% del número y 53% del importe), presentando un nivel bastante estable en el período. El grupo de las ET intermedias, de la 6^a a la 20^a, ha venido ganando cuota sistemáticamente en estos años a razón de 1 punto porcentual (pp) por año, tanto en número de tasaciones como en importes valorados, superando estos últimos el 37% del total en 2002. Correlativamente, las ET menores han perdido peso sistemáticamente, de forma paralela a la reducción del colectivo por numerosas bajas. Las entidades menores, que eran 48 en 2002, aún representaron el 11% de las tasaciones realizadas y el 12% del importe valorado (gráfico 2).

La demanda de tasaciones tiene su origen principal en la necesidad de financiación con garantía hipotecaria de inmuebles, por lo que la clientela básica de las tasadoras la constituyen las entidades de crédito (EC), tratándose así de una clientela poco dispersa o diversificada. Las EC tienen un peso determinante en los ingresos ordinarios de las tasadoras con las que trabajan, incluso cuando distribuyen su demanda entre varias. Así, el volumen de negocio de numerosas ET es altamente dependiente del cliente principal, tal como se muestra en el cuadro 2. En 27 entidades, cuyo cliente principal representa más del 50% de los ingresos ordinarios y que aportan 26% de los ingresos ordinarios del sector, la suma de los ingresos procedentes de sus respectivos clientes principales representó el 78% de sus ingresos conjuntos. Para otro grupo de 22 ST, el primer cliente representó en promedio el 32% de su facturación, mientras que las restantes 19 ST, que no declararon tener ningún cliente que directa o indirectamente alcanzase el 15% de sus ingresos ordinarios, facturaron el 38% del sector.

CUADRO 1
Número de entidades de tasación

	1999	2000	2001	2002
Total de entidades de tasacion (ET)	92	83	74	68
Sociedades de tasación	88	80	71	65
Filiales de EC (a)	7	6	6	6
Otras	78	69	62	59
Inactivas	3	5	3	0
Servicios de tasación de EC	4	3	3	3

Fuente: Banco de España.
(a) Sociedades en las que una o más EC son accionistas mayoritarios.

CUADRO 2

Dependencia de las entidades de tasación respecto a sus clientes

Agrupaciones según aportación del cliente principal a los ingresos ordinarios (IO)	2001			2002		
	Número de entidades	IO ET %	Peso del primer cliente %	Número de entidades	IO ET %	Peso del primer cliente %
TOTAL ET (a)	74	100	34,4	68	100	32,2
Cliente principal >= 50%	24	28,0	84,5	27	26,3	78,3
Participadas por EC (b)	11	17,9	89,5	11	18,3	79,2
Otras	13	10,1	75,7	16	8,0	76,1
Cliente principal entre 15% y 50%	29	34,4	31,2	22	35,6	32,5
Resto (c)	21	37,6	—	19	38,1	—

Fuente: Banco de España.

(a) Se han clasificado según la importancia relativa del cliente principal, si bien hay entidades con otros clientes, distintos del principal, que superan el 15% de los ingresos ordinarios, pero esta información se refleja en el cuadro.

(b) Están participadas mayoritariamente por una EC, excepto una, que está participada por tres; en todos los casos el socio mayoritario es, al mismo tiempo, el cliente principal. Se incluyen los tres servicios de tasación de las EC, que solo tasan para el propio grupo.

(c) Incluye una ST participada por un amplio grupo de cajas de ahorros, sin que ninguna supere el 12% del capital.

En resumen, se trata de un sector de entidades con una fuerte dependencia de sus clientes principales, dado que los que individualmente generaron al menos el 15% de los ingresos de la correspondiente entidad representaron conjuntamente casi un tercio del negocio global de todas las tasadoras.

2. ACTIVIDAD DE LAS ENTIDADES DE TASACIÓN

Las ET realizaron 1,2 millones de tasaciones en 2002, por un valor de 348 mm de €, con un crecimiento del 26% sobre 2001, del que 20 pp correspondieron al incremento del volumen de actividad. Las tasaciones fueron, casi en su totalidad (99%), de bienes inmuebles, y se realizaron normalmente para su aportación como garantía hipotecaria de la correspondiente operación financiera (gráfico 1 y cuadros A.1 y A.3).

La mayor parte de las tasaciones realizadas por las ET en 2002 lo fueron sobre viviendas (4) (79%), con un volumen por encima de 141 mm de € y un crecimiento del 40% sobre el año anterior, debido tanto al aumento de actividad (18%) como al de los valores de tasación asignados (21%). Todo ello, unido al retroceso experimentado por el tamaño medio de la vivienda tasada (-5,5%), determinó que el importe medio de tasación de vivienda creciera el 15% en 2002.

(4) Incluye tanto las viviendas individuales, elementos de edificios de bloques, como las unifamiliares.

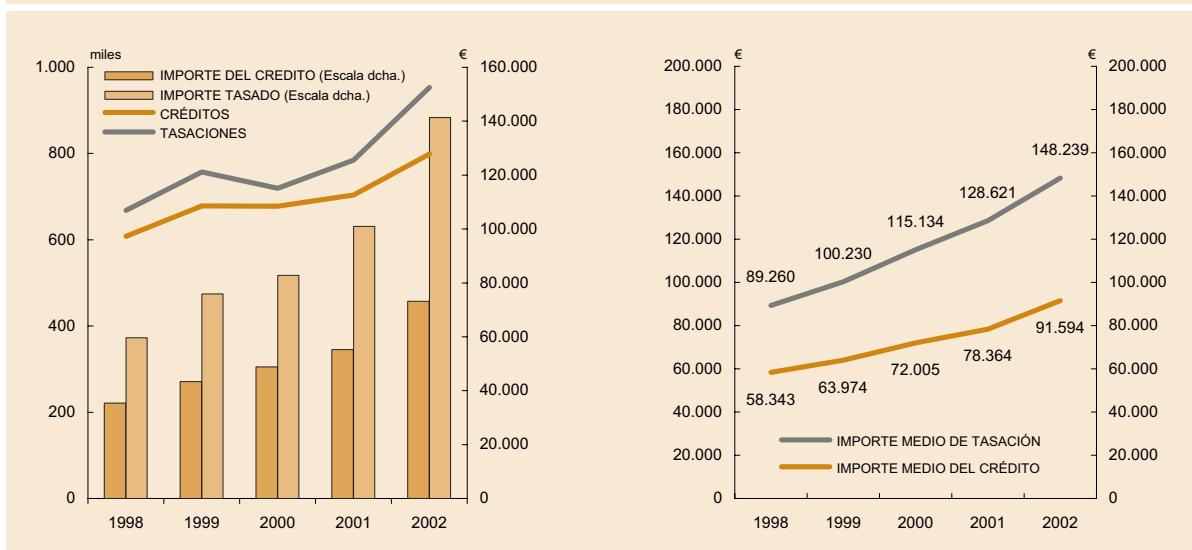
En 2002, las viviendas tasadas crecieron en número y valor con bastante más intensidad que las correspondientes operaciones de financiación de las EC (véase gráfico 3), habiéndose ampliado la brecha existente entre el valor medio de la vivienda tasada y el del importe medio de las nuevas operaciones de financiación residencial.

En el gráfico 4 se presenta la *ratio* entre la financiación media facilitada por las EC para la adquisición de viviendas por su usuario y el valor medio de las viviendas tasadas en cada ejercicio (5). La evolución de la *ratio* de financiación media de EC muestra un descenso continuado desde 1998, excepto en el último ejercicio, en el que se ha producido un cambio de tendencia, situándose la *ratio* en el 62%, con un incremento de 1 pp. Por el contrario, la serie con datos INE mantuvo la evolución descendente.

La valoración media del m² de las viviendas superó los 1.160 €, con un crecimiento del 22% en el último ejercicio, continuando la tendencia de los últimos años. Dicha valoración resultó

(5) Los préstamos hipotecarios de las EC no suelen representar más del 80% del valor de tasación de la vivienda, puesto que en caso contrario estas operaciones pasan a considerarse como no hipotecarias a efectos de provisiones y de la normativa de solvencia de dichas entidades. Por el contrario, en bastantes ocasiones dicho porcentaje resulta muy inferior, debido a que el adquirente financia una parte importante de su nueva vivienda con el producto de la venta de la anterior. La información procedente de las operaciones formalizadas por las EC solo está disponible desde 1998, por lo que también se presenta la obtenida con los datos del INE sobre préstamos hipotecarios registrados, que muestra un comportamiento coherente para el período.

GRÁFICO 3

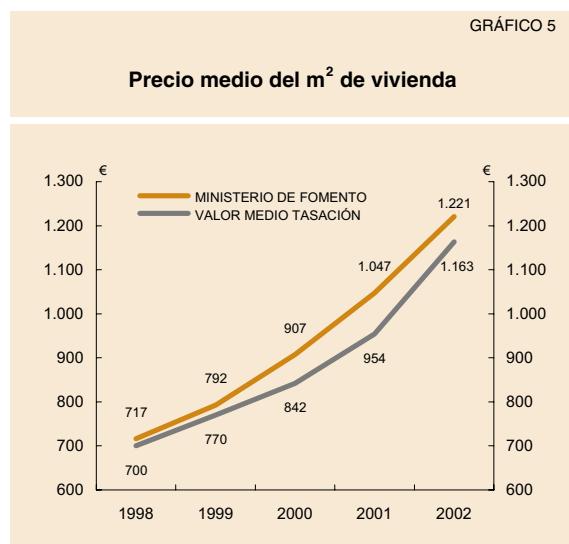
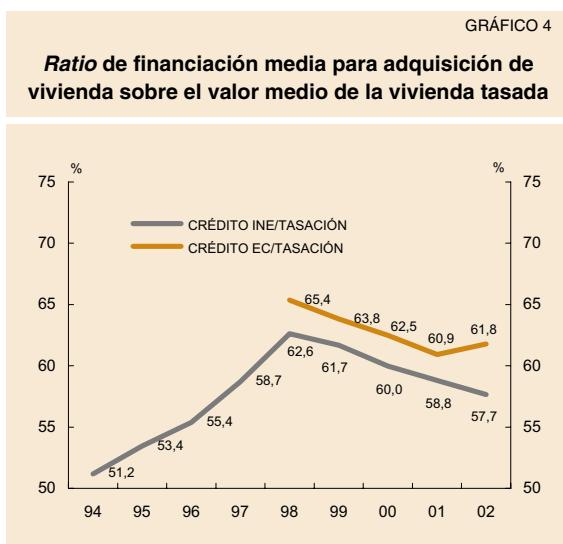
Financiación de vivienda. Operaciones de crédito formalizado y tasaciones del ejercicio

ser similar en nivel y evolución a la del precio de la vivienda publicado por el Ministerio de Fomento (gráfico 5). La vivienda tasada se situó en un valor medio próximo a los 150.000 €, con un crecimiento del 15%, inferior al del valor del m², por la reducción de la superficie media hasta 127 metros ($-5,5\%$).

Los edificios completos destinados a uso residencial figuran en segundo lugar por volumen de valoración, con 88 mm de €, si bien el número de tasaciones fue comparativamente muy reducido (cuadro A.1). Su crecimiento fue muy similar, en número y valoración, al del conjunto (16% y 18%, respectivamente), pero es importante resaltar que se produjo con una caída muy significativa del tamaño medio de los edificios residenciales tasados (-17%), y un aumento de la valoración media del m² del 22%,

con lo que el valor medio de estos edificios creció un modesto 2%.

Los locales comerciales, de una dimensión media que ha oscilado en el entorno de los 190 m², representaron, aproximadamente, el 5% de las tasaciones por número y por valoración, con un valor medio de 1.310 € por m², un 25% más que el ejercicio precedente. Los edificios de uso terciario mostraron un valor medio de 1.316 € por m², muy similar al de los locales comerciales, si bien estos edificios se caracterizaron por ser los mayores de la tipología analizada, con unos 3.500 m² de media en los tres últimos años, y en conjunto supusieron el 0,3% del número de tasaciones y poco más del 4% de la valoración total. Los edificios de uso industrial significaron algo más del 2% de las tasaciones realizadas y del 5% de la valoración total, tratándose de edi-



cios de un tamaño medio de 1.650 m², con una valoración media de unos 425 € por m². Los edificios vinculados a una explotación económica concreta representaron, finalmente, casi el 5% de las valoraciones totales, pero solo el 0,4% en el número de tasaciones, dado el gran tamaño de este tipo de edificios, que excedieron de los 5.000 m² de media.

En resumen, hay que resaltar que los valores del m² en los edificios completos de uso residencial resultaron prácticamente idénticos a los de la vivienda como elementos de edificios, en los últimos años; que el de los locales comerciales y edificios de uso terciario fue superior al de aquellos en un 13%; y que los elementos de edificios destinados a oficinas mantuvieron, con 1.625 € por m², la valoración media más elevada de los objetos inmobiliarios analizados (cuadro A.2).

El 4% de las tasaciones realizadas se refirió al suelo rústico y urbano, con una valoración de 37 mm de €, el 10% del total y el 95% de la superficie valorada por todos los conceptos. La actualización de tasaciones y la valoración intermedia de obras tienen un peso significativo en la actividad del sector (6), a diferencia de las restantes actividades de tasación no inmobiliaria, que continuaron siendo completamente irrelevantes (cuadro A.1).

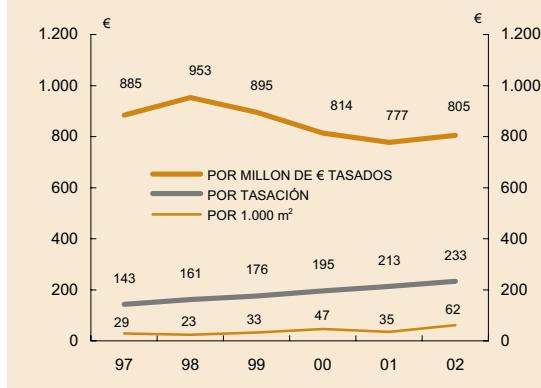
Un dato destacable en la distribución de las tasaciones según los peticionarios viene dado por la gran dispersión de los mismos en cuanto a diferencia entre las tasas de crecimiento del valor y del número. Si, en el global, esta diferencia fue de 6 pp, en los niveles inferiores se alcanzaron 31 pp de diferencia en las cooperativas de crédito y 15 pp en los bancos (cuadro A.3).

La distribución de las tasaciones por comunidades autónomas (CCAA) pone de manifiesto el peso de Madrid y Cataluña, que acumularon el 36% de las tasaciones realizadas y el 41% del importe de los inmuebles tasados, seguidas de Andalucía y Valencia, a las que correspondieron, en conjunto, el 30% del número y el 26% del importe. El valor de los inmuebles tasados en Cataluña, Andalucía y Valencia creció con fuerza (30%, en las tres), por encima del crecimiento medio (26%) y del de Madrid (20%). A pesar de este menor crecimiento relativo de Madrid, su cuota en importe tasado se mantuvo en 2002 claramente por encima de su cuota sobre el número de operaciones realizadas (casi 7 pp). En situación similar a la de Madrid se encuentran las CCAA insulares, por la alta

(6) Las cifras correspondientes a actualizaciones y valoraciones intermedias no se incluyen en los totales, para evitar duplicidades.

GRÁFICO 6

Ingresos medios por tasaciones inmobiliarias



valoración relativa de sus bienes inmuebles, aunque sus diferencias favorables a sus cuotas en importes son de 1 pp, debido al menor tamaño de sus mercados.

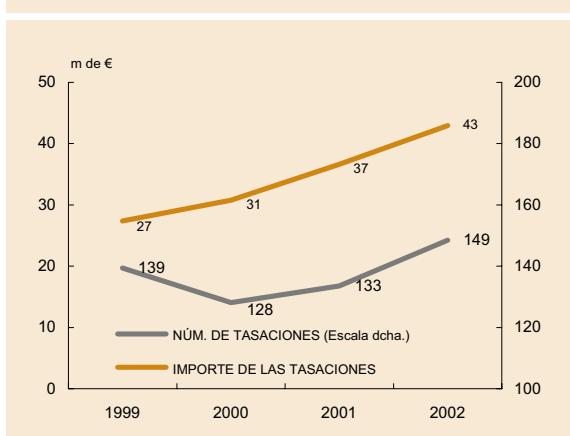
3. BALANCE Y RESULTADOS DE LAS SOCIEDADES DE TASACIÓN

El balance total de las ST alcanzó los 134 m de €, con un crecimiento del 33% en el ejercicio, mientras que los resultados obtenidos fueron de casi 33 m de €, doblando los del ejercicio anterior. Los resultados fueron equivalentes al 75% de los fondos propios utilizados en 2002 (cuadro A.5).

Los ingresos totales alcanzaron los 278 m de €, con un crecimiento parejo al de la actividad de tasación (25%), y procedieron en su práctica totalidad de la tasación inmobiliaria (97%), especialmente ligada a créditos hipotecarios. Los ingresos por otros servicios, incluidos los marginales de tasaciones de bienes no inmuebles, retrocedieron el 11%, pasando a representar tan solo el 2,4% de los ingresos totales.

Los ingresos medios por operación de tasación realizada han venido avanzando a lo largo de los años a una tasa media próxima al 10%, hasta situarse en 233 € en 2002 (gráfico 6). Más irregular es el comportamiento de estos ingresos en relación con el tamaño medio de los bienes inmuebles valorados, debido, sobre todo, a la gran irregularidad a lo largo del tiempo del componente de los terrenos rústicos, de gran tamaño pero con una valoración por m² netamente inferior a la de los otros tipos de bienes y un coste de la tasación bastante independiente del tamaño. Finalmente, la *ratio* de ingresos sobre el valor de los bienes inmuebles tasados muestra un ligero repunte en 2002, después de un período de reducción.

GRÁFICO 7

Ratios de actividad media por tasador

Los gastos, por un importe de 244 m de €, crecieron 4 pp por debajo de los ingresos, lo que supuso una mejora de los resultados ordinarios de más del 60%. La partida central y determinante del gasto es la de contratación de servicios profesionales externos, básicamente de tasadores independientes, que absorbieron más de la mitad de los ingresos totales. Coherente-

mente, ello responde a la forma de operar de las tasadoras, basada en la existencia de un reducido equipo permanente de tasadores con funciones de dirección y control de la entidad, y en la utilización masiva de los servicios de tasadores autónomos externos. Obsérvese que los gastos de personal propio representaron solo el 18% del total. En cuanto a las plantillas de tasadores, se observa un permanente descenso de los tasadores vinculados a las ST y el alza de los no vinculados, con un crecimiento del total mucho más suave que el de la actividad o el de los ingresos, lo que pude reflejar una mejora de productividad (cuadro A.6 y gráfico 7).

Los resultados ordinarios mejoraron sensiblemente, situándose por encima de los 34 m de €, lo que, unido a unos beneficios extraordinarios muy positivos, por la realización de activos mobiliarios, condujo a unos resultados antes y después de impuestos de 43 y 33 m de €, respectivamente. Ambos resultados, así como los pagos por el impuesto de sociedades, más que duplicaron los de 2001. De las 65 ST que componían el sector a finales de 2002, solo siete arrojaron pérdidas.

12.9.2003.

APÉNDICE**Cuadros**

- A.1. Distribución del número y valoración de las tasaciones según el objeto
- A.2. Superficies e importes medios de bienes inmuebles tasados y valor resultante de m²
- A.3. Distribución de las tasaciones según el peticionario y de bienes inmuebles por finalidades
- A.4. Distribución de las tasaciones de bienes inmuebles por comunidades autónomas
- A.5. Balance y resultados de las sociedades de tasación
- A.6. Información sobre empleados, profesionales y oficinas

CUADRO A.1

Distribución del número y valoración de las tasaciones según el objeto

m de € y %

	1999			2000			2001			2002		
	Número en miles	% s/total	Δ %	Número en miles	% s/total	Δ %	Número en miles	% s/total	Δ %	Número en miles	% s/total	Δ %
	979,5	100	13,0	935,4	100	-4,5	1.000,5	100	7,5	1.202,8	100	20,2
Número total	979,5	100	13,0	935,4	100	-4,5	1.000,5	100	7,5	1.202,8	100	20,2
Bienes inmuebles	966,5	98,7	12,9	924,5	98,8	-4,4	991,6	99,1	7,8	1.190,9	99,0	20,1
Fincas rústicas	17,7	1,8	1,1	16,4	1,8	-7,3	15,9	1,6	-1,2	17,5	1,5	10,0
Terrenos urbanos	19,2	2,0	12,9	21,3	2,3	11,3	23,2	2,3	9,9	27,0	2,2	16,3
Edificios completos (a)	61,0	6,2	14,6	61,7	6,6	1,2	66,5	6,6	8,1	74,4	6,2	12,0
Del que:												
Residencial	31,1	3,2	21,4	32,1	3,4	3,1	34,1	3,4	5,4	39,7	3,3	16,4
Terciario	2,3	0,2	22,0	2,9	0,3	24,7	3,4	0,4	22,4	3,2	0,3	-7,1
Industrial	22,8	2,3	0,8	23,2	2,5	1,6	24,1	2,4	5,6	24,9	2,1	3,6
Elementos de edificios	864,0	88,2	13,3	819,3	87,6	-5,2	879,4	87,9	7,8	1.064,5	88,5	21,0
Del que:												
Vivienda	757,5	77,4	13,3	719,1	76,9	-5,1	785,0	78,4	9,6	953,2	79,2	21,4
Oficinas	8,9	0,9	6,0	8,0	0,9	-9,6	8,1	0,8	1,3	9,5	0,8	18,0
Locales comerciales	64,8	6,6	9,9	59,6	6,4	-7,9	59,8	6,0	1,3	64,4	5,4	7,8
Explotación económica	3,9	0,4	18,3	4,1	0,4	5,2	4,7	0,5	14,2	5,4	0,4	15,1
Otros inmuebles (b)	0,8	—	-65,2	1,6	0,2	5,0	1,9	0,2	34,2	2,1	0,2	11,1
Otros bienes	12,7	1,3	22,2	10,9	1,2	-13,8	8,9	0,9	-19,8	12,0	1,0	33,6
Muebles	10,5	1,1	70,1	7,0	0,8	-33,0	6,1	0,6	-13,3	8,8	0,7	43,7
Otras tasaciones (b)	2,1	0,2	-48,6	3,9	0,4	80,0	2,8	0,3	-31,6	3,2	0,3	12,0
PRO MEMORIA:												
Otras valoraciones												
Actualizaciones (d)	19,7	2,0	22,3	20,9	2,2	5,7	22,2	2,2	6,3	27,7	2,3	25,0
Valoraciones intermedias (a)	85,6	8,7	27,5	107,3	11,5	25,3	110,3	11,0	2,9	119,1	9,9	7,9
Patrimonios (e)	6,3	0,6	0,9	4,1	0,4	-35,7	15,5	1,5	79,0	2,2	0,2	-85,5
	Importe	% s/total	Δ %	Importe	% s/total	Δ %	Importe	% s/total	Δ %	Importe	% s/total	Δ %
Valoración total	192.339	100	29,7	224.821	100	16,9	276.036	100	22,8	347.591	100	25,9
Bienes inmuebles	189.827	99,0	30,9	221.798	98,7	16,8	273.088	98,9	23,1	343.658	98,9	25,8
Fincas rústicas	3.620	2,0	18,3	3.915	1,7	8,2	4.633	1,7	18,3	5.255	1,5	13,4
Terrenos urbanos	12.809	7,0	46,8	19.340	8,6	51,0	31.569	11,4	63,2	31.990	9,2	1,3
Edificios completos (a)	76.380	40,0	37,7	91.369	40,6	19,6	107.000	38,8	17,1	126.834	36,5	18,5
Del que:												
Residencial	55.164	29,0	39,6	62.104	27,6	12,6	74.318	26,9	19,7	87.995	25,3	18,4
Terciario	8.601	5,0	73,1	9.798	4,4	13,9	13.887	5,0	41,7	14.179	4,1	2,1
Industrial	9.583	5,0	10,4	15.820	7,0	65,1	14.957	5,4	-5,5	17.414	5,0	16,4
Elementos de edificios	90.086	47,0	25,0	97.191	43,2	7,9	116.819	42,3	20,2	162.577	46,8	39,2
Del que:												
Vivienda	75.919	40,0	27,2	82.791	36,8	9,1	100.974	36,6	22,0	141.304	40,7	39,9
Oficinas	1.836	1,0	8,3	2.195	1,0	19,5	2.395	0,9	9,1	3.238	0,9	35,2
Locales comerciales	11.059	6,0	12,8	11.194	5,0	1,2	12.200	4,4	9,0	15.804	4,5	29,5
Explotación económica	6.403	3,0	28,9	9.246	4,1	44,4	12.568	4,6	35,9	16.028	4,6	27,5
Otros inmuebles (b)	529	0,0	-31,4	737	0,3	39,5	500	0,2	-32,2	975	0,3	95,3
Otros bienes	2.513	1,0	-22,9	3.023	1,3	20,3	2.947	1,1	-2,5	3.933	1,1	33,4
Muebles	2.008	1,0	-11,6	2.729	1,2	35,9	2.449	0,9	-10,2	3.069	0,9	25,3
Otras tasaciones (b)	504	0,0	-48,9	295	0,1	-41,6	498	0,2	69,0	865	0,2	73,5
PRO MEMORIA:												
Otras valoraciones												
Actualizaciones (d)	14.843	8	85	16.426	7	11	20.899	8	27	30.024	9	44
Valoraciones intermedias (a)	33.994	18	50	58.616	26	72	121.646	44	8	186.156	54	53
Patrimonios (e)	1.548	1	-27	1.672	1	8	5.965	2	57	5.672	2	-5

Fuente: Banco de España.

(a) Los edificios se clasifican, según su uso dominante, atendiendo a la superficie de cada uno. Incluye los edificios en construcción, desde 1998 solo por el valor del edificio terminado. Las valoraciones intermedias deben aparecer, exclusivamente, como pro memoria.

(b) Incluye obras de urbanización, etc.

(c) Activos inmateriales, empresas, etc.

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

(e) Con independencia de que su desglose en los distintos componentes se incluya en los correspondientes apartados.

CUADRO A.2

Superficies e importes medios de los bienes inmuebles tasados y valor resultante del m²

	1999		2000		2001		2002	
	Media	Variación anual %	Media	Variación anual %	Media	Variación anual %	Media	Variación anual %
	SUPERFICIES MEDIAS EN METROS CUADRADOS							
EDIFICIOS COMPLETOS:								
De uso residencial	2.340	10,1	2.247	-4,0	2.319	3,2	1.929	-16,8
De uso terciario	3.732	34,7	3.528	-5,5	3.496	-0,9	3.528	0,9
De uso industrial	1.440	-17,8	1.709	18,7	1.618	-5,3	1.649	1,9
ELEMENTOS DE EDIFICIOS:								
Viviendas	130	2,1	137	5,1	135	-1,4	127	-5,5
Oficinas	189	-4,8	220	16,2	209	-4,6	209	—
Locales comerciales	191	-5,0	194	1,2	195	0,6	187	-3,8
OTROS								
Fincas rústicas	269.801	-15,7	202.242	-25,0	220.037	8,8	217.195	-1,3
Terrenos urbanos	10.242	-40,9	11.601	13,3	12.172	4,9	9.589	-21,2
Edificaciones ligadas a explotación económica	5.427	-4,1	8.405	54,9	5.725	-31,9	5.045	-11,9
IMPORTE MEDIO DE LAS TASACIONES EN MILES DE EUROS								
Bienes inmuebles identificados	199	16,4	244	22,4	279	14,4	291	4,3
EDIFICIOS COMPLETOS:								
De uso residencial	1.771	15,0	1.935	9,2	2.179	12,6	2.215	1,7
De uso terciario	3.722	42,0	3.401	-8,6	4.069	19,6	4.473	9,9
De uso industrial	420	9,5	683	62,5	622	-8,9	699	12,3
ELEMENTOS DE EDIFICIOS:								
Viviendas	100	12,3	115	14,9	129	11,7	148	15,3
Oficinas	208	2,2	274	32,3	297	8,3	341	14,5
Locales comerciales	171	2,7	188	9,9	204	8,8	245	20,2
OTROS								
Fincas rústicas	205	17,0	239	16,7	292	22,1	301	3,1
Terrenos urbanos	669	30,1	907	35,6	1.359	49,8	1.184	-12,8
Edificaciones ligadas a explotación económica	1.655	9,0	2.271	37,2	2.701	18,9	2.993	10,8
VALOR MEDIO DEL METRO CUADRADO EN EUROS								
EDIFICIOS COMPLETOS:								
De uso residencial	765	7,7	850	11,2	948	11,5	1.158	22,1
De uso terciario	948	8,1	988	4,2	1.128	14,1	1.316	16,7
De uso industrial	292	33,2	399	37,0	384	-3,8	424	10,2
ELEMENTOS DE EDIFICIOS:								
Viviendas	770	10,0	842	9,3	954	13,3	1.163	21,9
Oficinas	1.099	7,4	1.250	13,8	1.420	13,6	1.625	14,5
Locales comerciales	893	8,1	970	8,6	1.048	8,1	1.310	25,0
OTROS								
Fincas rústicas	1	38,7	1	55,7	1	12,2	1	4,5
Terrenos urbanos	65	120,2	78	19,7	112	42,8	124	10,6
Edificaciones ligadas a explotación económica	305	13,6	270	-11,4	472	74,6	593	25,7

CUADRO A.3

Distribución de las tasaciones según peticionario y de bienes inmuebles por finalidades

m de € y %

	1999			2000			2001			2002		
	Número en miles	% s/total	Δ%*	Número en miles	% s/total	Δ %	Número en miles	% s/total	Δ %	Número en miles	% s/total	Δ %
TASACIONES SEGÚN PETICIONARIO:												
Número total	979,5	100	13,1	935,4	100	-4,5	1.005,5	100	7,5	1.202,8	100	20,2
Entidades de crédito	882,7	90,1	12,6	846,5	90,5	-4,1	900,6	89,6	6,4	1.060,1	88,1	19,5
Bancos (a)	389,1	39,7	15,7	346,3	37,0	-11,0	354,3	35,2	2,3	406,3	33,8	15,3
Cajas de ahorros	437,7	44,7	8,0	438,1	46,8	—	478,3	47,6	9,2	562,2	46,7	20,0
Cooperativas de crédito	36,4	3,7	54,4	39,7	4,2	9,1	45,5	4,5	14,5	55,8	4,6	28,3
EFC	19,5	2,0	5,2	22,4	2,4	15,0	22,5	2,2	0,8	35,8	3,0	58,6
Otros peticionarios	96,8	9,9	17,1	88,9	9,5	-8,2	104,9	10,4	18,0	142,7	11,9	25,7
Seguros, IIC y FF	8,9	0,9	34,5	5,1	0,5	-42,7	4,3	0,4	-14,7	4,8	0,4	11,0
Organismos públicos (b)	12,6	1,3	-6,5	9,3	1,0	-25,9	12,2	1,2	30,1	22,0	1,8	80,7
Otros (c)	75,3	7,7	20,4	74,4	8,0	-1,1	97,1	9,7	30,4	115,9	9,6	19,4
TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES POR SU FINALIDAD:												
Número total	966,5	100	12,9	924,5	100	-4,4	991,8	100	7,3	1.191,1	100	20,1
Constituir garantías												
hipotecarias (d)	877,2	90,8	13,0	849,2	91,9	-3,2	920,4	92,8	8,4	1.110,7	93,3	20,7
De las que:												
Por Ley 2/81 (e)	805,1	83,3	6,7	791,7	85,6	-1,7	870,5	87,8	10,0	1.056,8	88,7	21,4
Exigidas a EC (f)	15,7	1,6	2,1	8,4	0,9	-46,4	5,6	0,6	-33,6	4,4	0,4	-20,9
Seguros, IIC y FF (g)	1,5	0,2	-8,7	1,5	0,2	1,1	1,4	0,1	-9,5	1,6	0,1	18,8
Otros fines (h)	72,2	7,5	15,4	65,4	7,1	-9,5	64,5	6,5	-1,4	74,3	6,2	15,3
	Importe	% s/total	Δ %									
TASACIONES SEGÚN PETICIONARIO:												
Importe total	192.340	100	29,7	224.821	100	16,9	276.036	100	22,8	347.736	100	26,0
Entidades de crédito	160.874	83,6	30,2	185.572	82,5	15,4	216.355	78,4	16,6	277.233	79,7	28,1
Bancos (a)	69.597	36,2	38,8	74.215	33,0	6,6	81.207	29,4	9,4	105.825	30,4	30,3
Cajas de ahorros	85.176	44,3	24,2	102.413	45,6	20,2	124.533	45,1	21,6	154.309	44,4	23,9
Cooperativas de crédito	4.255	2,2	38,0	6.309	2,8	48,3	7.815	2,8	23,9	12.461	3,6	59,4
EFC	1.845	1,0	3,8	2.635	1,2	42,8	2.800	1,0	6,3	4.638	1,3	65,6
Otros peticionarios	31.467	16,4	27,4	39.249	17,5	24,7	59.681	21,6	52,1	70.503	20,3	18,1
Seguros, IIC y FF	3.102	1,6	14,5	2.576	1,1	-17,0	3.519	1,3	36,6	4.052	1,2	15,1
Organismos públicos (b)	2.557	1,3	95,4	1.880	0,8	-26,5	3.143	1,1	67,2	6.645	1,9	11,4
Otros (c)	25.807	13,4	24,8	34.794	15,5	34,8	53.018	19,2	52,4	59.806	17,2	12,8
TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES POR SU FINALIDAD:												
Importe total	189.827	100	30,9	221.798	100	16,8	273.088	100	23,1	343.804	100	25,9
Constituir garantías												
hipotecarias (d)	164.963	86,1	13,2	191.927	86,5	16,3	233.118	85,4	21,5	294.963	85,8	26,5
De las que:												
Por Ley 2/81 (e)	151.700	79,9	26,7	177.809	80,2	17,2	218.304	79,9	22,8	262.457	76,3	20,2
Exigidas a EC (f)	2.745	1,4	31,5	2.733	1,2	-0,4	904	0,3	-66,9	774	0,2	-14,4
Seguros, IIC y FF (g)	2.241	1,2	30,4	2.140	1,0	-4,5	2.845	1,0	33,0	3.723	1,1	30,9
Otros fines (h)	19.877	10,5	21,1	24.998	11,3	25,8	36.221	13,3	44,9	44.344	12,9	22,4

Fuente: Banco de España.

(a) Incluye el Instituto de Crédito Oficial (ICO).

(b) Incluye Administración Central, las comunidades autónomas, corporaciones locales, entidades gestoras de la Seguridad Social y organismos autónomos administrativos, comerciales o industriales.

(c) Incluye otras personas físicas y jurídicas, entre ellas las empresas públicas.

(d) Con independencia de que la operación hipotecaria llegue a perfeccionarse o no.

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

(f) Requeridas por las normas contables que rigen las entidades de crédito.

(g) Incluye el inmovilizado de cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, el patrimonio de instituciones de inversión colectiva inmobiliarias y el de fondo de pensiones.

(h) Incluye el inmovilizado de cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, el patrimonio de instituciones de inversión colectiva inmobiliarias y el de fondo de pensiones.

CUADRO A.4

Distribución de las tasaciones de bienes inmuebles por comunidades autónomas

m de € y %

	1999			2000			2001			2002		
	Número en miles	% s/total	Δ %	Número en miles	% s/total	Δ %	Número en miles	% s/total	Δ %	Número en miles	% s/total	Δ %
Número	966,5	100	12,9	924,5	100	-4,4	991,8	100	7,3	1.191,0	100	20,1
Andalucía (a)	161,6	16,7	13,4	158,0	17,1	-2,2	163,9	16,5	3,8	199,6	16,8	21,8
Aragón	21,6	2,2	16,9	21,1	2,3	-2,5	21,9	2,2	3,9	26,4	2,2	20,7
Asturias	18,0	1,9	13,5	16,8	1,8	-7,0	18,1	1,8	7,6	20,6	1,7	14,0
Baleares	29,5	3,1	9,3	28,9	3,1	-2,2	31,2	3,1	7,9	36,2	3,0	16,1
Canarias	38,9	4,0	7,7	38,9	4,2	0,2	41,6	4,2	6,7	48,9	4,1	17,6
Cantabria	13,4	1,4	4,5	12,2	1,3	-9,0	12,6	1,3	3,9	15,8	1,3	24,9
Castilla-La Mancha	30,5	3,2	14,1	30,8	3,3	0,8	30,8	3,1	—	38,6	3,2	25,5
Castilla y León	40,2	4,2	16,3	39,8	4,3	-0,9	42,5	4,3	6,7	49,0	4,1	15,4
Cataluña	210,3	21,8	8,1	188,2	20,4	-10,5	209,5	21,1	11,3	253,4	21,3	20,9
Extremadura	15,9	1,6	15,4	15,2	1,6	-4,1	16,2	1,6	6,1	17,9	1,5	10,5
Galicia	41,0	4,2	18,7	36,2	3,9	-11,6	36,4	3,7	0,5	42,3	3,6	16,2
La Rioja	4,5	0,5	19,3	4,8	0,5	6,6	5,2	0,5	7,0	6,4	0,5	23,2
Madrid	139,4	14,4	25,8	133,7	14,5	-4,1	141,6	14,3	5,9	175,2	14,7	23,7
Murcia	30,5	3,2	11,0	29,7	3,2	-2,8	32,0	3,2	8,1	38,4	3,2	19,8
Navarra	9,1	0,9	8,7	9,8	1,1	7,6	11,1	1,1	13,4	14,0	1,2	25,9
País Vasco	40,7	4,2	7,3	39,7	4,3	-2,4	42,3	4,3	6,5	48,7	4,1	15,2
Valencia	120,7	12,5	9,3	118,6	12,8	-1,7	130,3	13,1	9,9	156,1	13,1	19,8
Extranjero	0,7	—	92,4	2,1	0,2	85,1	4,6	0,5	21,4	3,4	0,3	-25,5
Importe total	189.827	100	30,9	221.798	100	16,8	273.088	100	23,1	343.804	100	25,9
Andalucía (a)	26.819	14,1	29,7	34.263	15,4	27,8	41.267	15,1	20,4	53.554	15,6	29,8
Aragón	3.610	1,9	35,3	4.639	2,1	28,5	5.908	2,2	27,4	8.135	2,4	37,7
Asturias	3.423	1,8	59,0	3.791	1,7	10,7	4.863	1,8	28,3	5.901	1,7	21,3
Baleares	7.385	3,9	35,4	8.891	4,0	20,4	11.773	4,3	32,4	13.329	3,9	13,2
Canarias	10.608	5,6	37,4	12.506	5,6	17,9	14.363	5,3	14,9	17.631	5,1	22,8
Cantabria	2.414	1,3	24,3	2.961	1,3	22,7	3.569	1,3	20,5	4.444	1,3	24,5
Castilla-La Mancha	4.837	2,5	33,7	5.546	2,5	14,7	6.279	2,3	13,2	8.315	2,4	32,4
Castilla y León	7.756	4,1	42,3	9.226	4,2	19,0	10.898	4,0	18,1	13.240	3,9	21,5
Cataluña	41.403	21,8	24,4	44.671	20,1	7,9	52.413	19,2	17,3	68.256	19,9	30,2
Extremadura	2.370	1,2	28,4	2.835	1,3	19,6	3.267	1,2	15,2	3.364	1,0	3,0
Galicia	6.817	3,6	46,6	7.327	3,3	7,5	7.803	2,9	6,5	9.463	2,8	21,3
La Rioja	988	0,5	43,7	1.206	0,5	22,1	1.459	0,5	21,0	1.886	0,5	29,2
Madrid	40.549	21,4	34,5	45.139	20,4	11,3	61.212	22,4	35,6	73.166	21,3	19,5
Murcia	3.772	2,0	21,9	4.973	2,2	31,9	6.028	2,2	21,2	7.922	2,3	31,4
Navarra	1.561	0,8	14,4	2.372	1,1	51,9	3.040	1,1	28,1	4.315	1,3	41,9
País Vasco	8.010	4,2	25,0	10.128	4,6	26,5	11.435	4,2	12,9	14.081	4,1	23,1
Valencia	17.389	9,2	26,1	21.104	9,5	21,4	27.197	10,0	28,9	36.192	10,5	33,1
Extranjero	118	—	54,6	218	—	84,9	313	0,1	43,8	608	0,2	94,0

Fuente: Banco de España.

(a) Incluye Ceuta y Melilla.

CUADRO A.5

Balance y resultados de las sociedades de tasación

miles de € y %

	BALANCE											
	1999			2000			2001			2002		
	Importe	% s/total	Δ %	Importe	% s/total	Δ %	Importe	% s/total	Δ %	Importe	% s/total	Δ %
ACTIVO TOTAL = PASIVO TOTAL	86.075	100	4,0	87.238	100	1,4	101.219	100	16,0	134.205	100	32,6
Circulante	57.797	67,1	3,1	56.002	64,2	-3,1	67.556	66,7	20,6	90.071	67,1	33,3
Inmovilizado	26.910	31,3	9,4	29.755	34,1	10,6	32.175	31,8	8,1	43.480	32,4	35,1
Fondos propios	34.878	40,5	5,4	38.749	44,4	11,1	41.808	41,3	7,9	45.501	33,9	8,8
Acreedores	40.753	47,3	0,4	38.588	44,2	-5,3	46.641	46,1	20,9	59.608	44,4	27,8
Resultados	10.236	11,9	22,6	9.102	10,4	-11,0	14.962	14,8	64,4	32.887	24,5	19,8
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS												
1 Ingresos	176.061	100	16,9	186.222	100	5,8	221.899	100	19,2	278.033	100	25,3
Por tasación de inmuebles	170.777	97,0	22,1	180.485	96,9	5,7	212.112	95,6	17,5	268.972	96,7	26,8
Constituir garantías												
hipotecarias (a)	154.157	87,6	25,8	162.855	90,2	5,6	191.706	90,4	17,7	246.882	88,8	28,8
Exigidas a EC (b)	1.753	1,0	-20,5	1.604	0,9	-8,5	1.620	0,8	1,0	1.189	0,4	-26,6
Seguros, IIC y FF (c)	807	0,5	-20,4	798	0,4	-1,1	972	0,5	21,8	1.198	0,4	23,3
Otros fines (d)	14.060	8,0	-0,4	15.228	8,2	8,3	17.814	8,0	17,0	19.703	7,1	10,6
Por otros servicios	4.292	2,4	-43,9	3.940	2,1	-8,2	7.512	3,4	90,7	6.688	2,4	-11,0
Financieros	543	0,3	-43,4	783	0,4	44,2	1.577	0,7	101,4	1.720	0,6	9,1
Otros	448	0,3	-78,7	1.023	0,5	128,3	696	0,3	-32,0	653	0,2	-6,2
2 Gastos	-159.888	-90,8	16,7	-170.852	-91,7	6,9	-200.943	-90,4	17,6	-243.882	-87,7	21,4
De personal	-22.259	-12,6	3,1	-24.383	-13,1	9,5	-27.703	-12,5	13,6	-32.635	-11,7	17,8
Por servicios profesionales	-114.764	-65,2	20,3	-120.919	-64,9	5,4	-142.809	-64,3	18,1	-173.352	-62,3	21,4
De los que:												
Tasadores	-102.240	-58,1	19,0	-108.220	-58,1	5,8	-123.424	-55,6	14,0	-149.943	-53,9	21,5
Otros generales	-19.007	-10,8	16,4	-21.088	-11,3	10,9	-25.558	-11,5	21,2	-32.228	-11,6	26,1
Financieros	-754	-0,4	9,3	-698	-0,4	-7,4	-830	-0,4	18,9	-750	-0,3	-9,6
Amortización y provisiones	-3.104	-1,8	6,0	-3.764	-2,0	21,3	-4.043	-1,8	6,9	-4.917	-1,8	21,6
3 Resultados ordinarios	16.173	9,2	18,9	15.351	8,2	-5,1	20.956	9,4	36,5	34.151	12,3	63,0
4 Resultados extraordinarios	-573	-0,3	20,9	-1.517	-0,8	164,7	-1.219	-0,5	-19,6	9.079	3,3	—
5 Resultados antes de impuestos	15.600	8,9	18,8	13.834	7,4	-11,3	19.737	8,9	42,7	43.230	15,5	119,0
6 Impuestos	-5.357	-3,0	12,9	-4.725	-2,5	-12,0	-4.776	-2,2	1,1	-10.338	-3,7	116,5
7 Resultado contable	10.233	5,8	22,6	9.104	4,9	-10,9	14.962	6,7	64,3	32.888	11,8	119,8

Fuente: Banco de España.

(a) 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.

(b) Requeridas por las normas contables que rigen las entidades de crédito.

(c) Incluye el inmovilizado de cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, el patrimonio de instituciones de inversión colectiva inmobiliarias y el de fondo de pensiones.

(d) 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.

CUADRO A.6

Información sobre empleados, profesionales y oficinas

	1999		2000		2001		2002	
	Número	Δ %	Número	Δ %	Número	Δ %	Número	Δ %
OTRA INFORMACIÓN:								
Empleados en plantilla	1.083	2,2	1.028	-5,1	1.092	6,2	1.220	11,7
Tasadores	7.013	-1,4	7.275	3,7	7.503	3,1	8.070	7,6
De los que:								
<i>Vinculados</i>	666	24,7	588	-11,7	560	-4,8	501	-10,5
<i>No vinculados</i>	6.347	-3,5	6.686	5,3	6.943	3,8	7.569	9,0
Sucursales o delegaciones	332	9,6	260	-21,7	265	1,9	276	4,2

Fuente: Banco de España.