

LAS ENTIDADES DE TASACIÓN: ACTIVIDAD EN 2003

### Introducción

Las sociedades de tasación están autorizadas para realizar las valoraciones, principalmente de inmuebles, que puedan precisar las entidades de crédito, las sociedades de inversión colectiva inmobiliaria, los fondos de pensiones y las entidades de seguros. Son entidades especializadas en la valoración de bienes inmuebles, sometidas a una regulación jurídica muy estricta en el marco de la del mercado hipotecario, y cuya homologación, registro y supervisión está encomendada al Banco de España<sup>1</sup>. Dentro de la valoración inmobiliaria, la actividad central del sector es la valoración de viviendas y de edificios residenciales, en conexión con el mercado de financiación hipotecaria, que ha estado sometido a una fuerte expansión en los últimos años (véase gráfico 1.A).

La normativa de valoración de bienes inmuebles se ha actualizado recientemente<sup>2</sup> para dar mayor estabilidad a las valoraciones, de tal manera que contribuyan al crecimiento equilibrado del sector inmobiliario. Según el legislador, los objetivos básicos que persigue dicha actualización son: a) mejorar la calidad de las tasaciones; b) incrementar la información y transparencia de los parámetros técnicos de uso regular por el sector y relevantes para asegurar el cumplimiento homogéneo de la normativa; c) definir el valor hipotecario (VH), a efectos de la financiación con garantía hipotecaria, como el valor prudente del inmueble, para su comercialización en el largo plazo, uso actual y posibles usos alternativos, con total exclusión de los elementos especulativos, y d) reducción del VH si existe riesgo de volatilidad de los precios. Todo ello acompañado de una ampliación y mejora de la información estadística del sector.

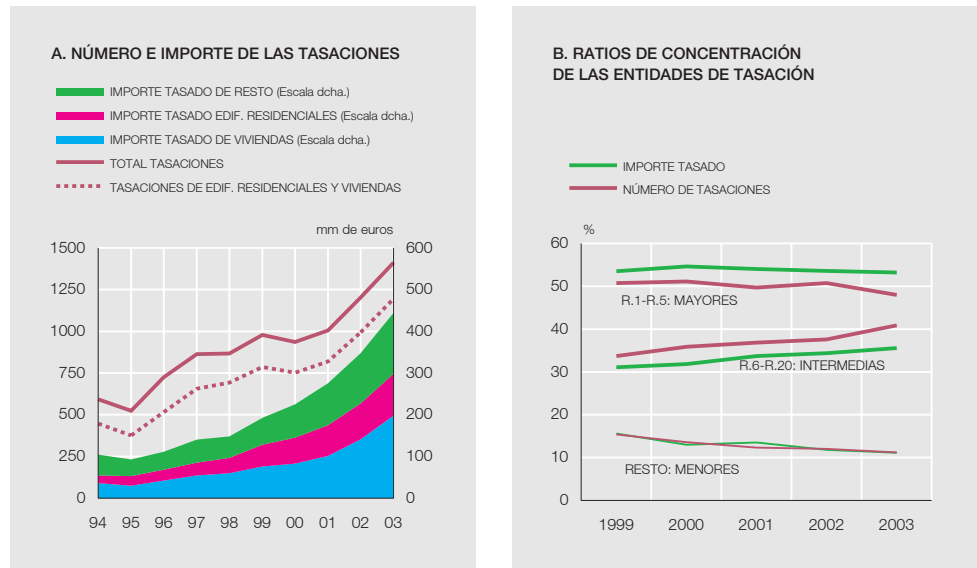
El objeto de este artículo es difundir la información disponible sobre la actividad tasadora en 2003, recogida en el apéndice estadístico adjunto, que facilita el seguimiento de su evolución en los últimos años. Conviene resaltar que los datos que se presentan se refieren a la actividad agregada de las entidades de tasación (ET), grupo compuesto por las sociedades tasadoras (ST) y tres pequeños servicios de tasación de otras tantas EC que son irrelevantes en el conjunto<sup>3</sup>.

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

El número de entidades autorizadas ha aumentado hasta alcanzar las 70 ET, después de un largo período continuado de reducciones que se inició en 1997. El aumento neto, en dos unidades, fue el resultado de tres nuevas ST que obtuvieron la homologación y de una baja (cuadro A.1).

Se trata de un sector con una concentración de la actividad elevada, ya que, si las ET se ordenan según el importe tasado, las cinco mayores realizaron la mitad de las valoraciones (48% del número y 53% del importe), de las que las tres mayores (80% de las cinco) son las únicas que pertenecieron establemente a este grupo en el período. Las ET intermedias, de 6.<sup>a</sup> a 21.<sup>a</sup>, con un volumen individual que osciló entre el 1% y el 5% del sector, representaron algo más de un tercio de las tasaciones. Correlativamente, las ST menores, que eran 50 en 2003, representaron el 11% del número y del importe de las tasaciones realizadas (véase gráfico 1.B). La evolución de estas agrupaciones pone de manifiesto la pérdida de peso de las menores, en paralelo al continuado crecimiento de las intermedias. Agrupación esta que, además, mantu-

**1.** Regulación básica: Ley 2/1981, de regulación del mercado hipotecario; Ley 3/1994, de adaptación a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria; y RD 775/1997, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación. **2.** El cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles, los informes y certificados que lo acrediten han sido regulados por la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, y por la CBE 5/2003, de 8 de enero de 2004, que ha modificado y actualizado la CBE 3/1998, sobre información a rendir al Banco de España. **3.** Los servicios de tasación, parte de las propias EC, solo están autorizados para valorar bienes inmuebles que sirvan de garantía hipotecaria a operaciones crediticias del grupo financiero al que pertenecen, debiendo cumplir con requerimientos de homologación similares a los de las ST.



FUENTE: Banco de España.

vo mayor peso en el número de tasaciones que en su valoración, a la inversa correlativamente que las cinco mayores, con menor peso en el número de tasaciones que en su valoración, fenómeno que se acentuó en 2003. Ello significa que el tamaño medio de las tasaciones realizadas por las entidades mayores ha sido superior en todo momento al de las intermedias, diferencia que se amplió significativamente en el último ejercicio.

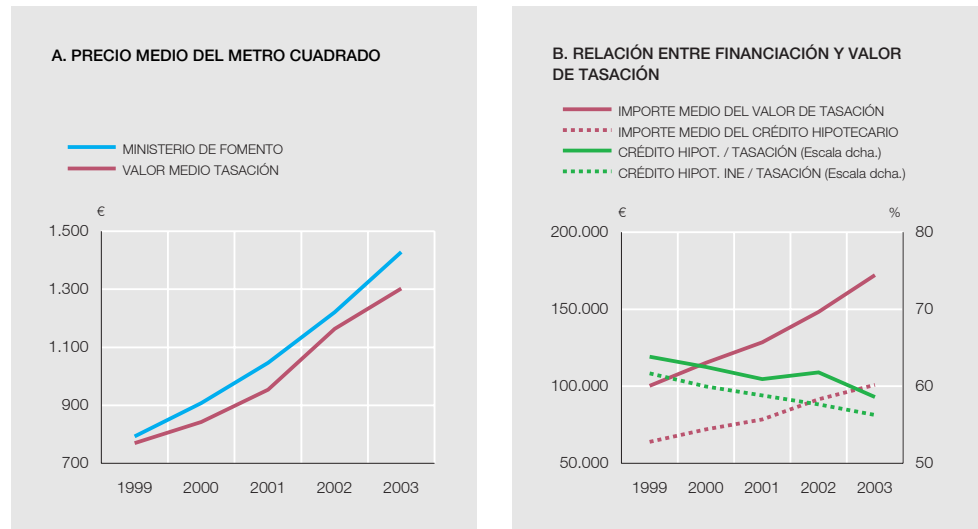
Por otra parte, debe tenerse en cuenta que para realizar cualquier financiación con garantía hipotecaria de inmuebles es imprescindible disponer de una valoración del mismo realizada por una entidad de tasación, figurando como demandante la correspondiente entidad de crédito (EC), con independencia de que sea el particular el que haga frente al coste de la valoración. Con ello, las EC constituyen la clientela básica del sector, con un peso determinante en los ingresos ordinarios de las tasadoras en su conjunto y, muy en particular, en los de aquellas ST con las que individualmente trabajan.

Se produce, por tanto, una alta dependencia de la mayoría de las tasadoras de su cliente principal. Así, 54 entidades declararon contar con un cliente principal responsable de, al menos, el 15% de sus ingresos; el conjunto de estos clientes principales representó el 57% de los ingresos ordinarios de las mismas. Para las ET con mayor dependencia<sup>4</sup>, 29 de las mencionadas, la suma de los ingresos generados por las correspondientes EC, clientes principales, representó el 87% de los ingresos conjuntos. Por otro lado, 16 ST, con un tercio de los ingresos del sector, no declararon tener ningún cliente que alcanzara el 15% de sus ingresos (véase cuadro A.2).

**Actividad de las entidades de tasación**

En 2003, las ET tasaron más de 1,4 millones de bienes, por un valor de 444,6 mm de euros, con un aumento del 29%, que se debió, casi en dos terceras partes, al incremento del volumen de actividad y, en algo más de un tercio, al incremento de valor de los bienes tasados. Las tasaciones siguieron siendo en su casi totalidad de bienes inmuebles, mientras que las de bienes no inmobiliarios permanecieron en cuantías absolutamente irrelevantes (véanse gráfico 1.A y cuadro A.3). La mayor parte de la tasación inmobiliaria es de bienes de uso residencial, ya que los edificios y viviendas, conjuntamente, representaron el 85% del número y el

4. Las 29 ET con un cliente principal que representó más del 50% de los ingresos ordinarios.



FUENTES: Banco de España, INE y Ministerio de Fomento.

67% del valor de todo lo tasado. También tienen peso significativo en la actividad del sector la *actualización* de tasaciones y la *valoración intermedia* de obras<sup>5</sup>.

La tasación de *viviendas*<sup>6</sup>, con una valoración por encima de 198 mm de euros y un crecimiento del 40% por segundo año consecutivo, pasó a representar el 45% del importe tasado y el 82% del número de operaciones realizadas. Dichos aumentos se debieron tanto al aumento de actividad como al de las valoraciones asignadas. El valor medio de tasación de las viviendas creció el 16%, hasta situarse en 172.100 €; de dicho aumento, casi 4 pp se debieron al incremento del tamaño medio de la vivienda tasada, hasta 132 m<sup>2</sup>, y 12 pp a la mayor valoración del metro cuadrado, que se situó en 1.303 € (véase cuadro A.4). Este valor medio se situó en el 91% del publicado por el Ministerio de Fomento. La evolución de ambas magnitudes ha sido relativamente pareja, si bien los valores de tasación son más irregulares y siempre inferiores a aquellos, en especial en 2001 y 2003 (véase gráfico 2.A).

Las *viviendas* tasadas han venido creciendo sistemáticamente, en número y valoración, con más intensidad que las correspondientes operaciones de financiación de las EC. Así, el préstamo medio para adquisición de vivienda por particulares representó el 58% del valor medio de las viviendas tasadas en 2003, con una pérdida media de más de un punto porcentual en cada uno de los cinco últimos años, a pesar del pequeño repunte de 2002. La serie con datos del INE mantuvo la evolución descendente para todo el período, situándose por debajo de la serie obtenida con el crédito de las EC (véase gráfico 2.B)<sup>7</sup>.

Los edificios completos destinados a *uso residencial* figuran en segundo lugar, por volumen de valoración, con 100 mm de euros, aunque el número de tasaciones es comparativamente muy reducido. El crecimiento de dicha valoración fue del 16%, basado en el aumento del 8% del número de edificios tasados, en el del 2% de su tamaño medio y en el 6% del valor unitario del metro cuadrado construido.

5. La información sobre estas actividades se muestra en el cuadro A.1, pero no se incluyen en los totales para evitar duplicidades. 6. Incluye las viviendas individuales, las unifamiliares y los elementos de edificios o de bloques destinados a vivienda. 7. Los préstamos hipotecarios de las EC, para tener esta consideración a efectos de sus provisiones y solvencia, no pueden representar más del 80% del valor de tasación de la vivienda. Frecuentemente, dicho porcentaje resulta inferior, debido a que el adquirente financia una parte con la venta de la anterior. Se presenta, además, la serie obtenida con los datos del INE sobre préstamos hipotecarios registrados, que muestra un comportamiento coherente.

Los *locales comerciales* representaron algo menos del 5% de las tasaciones por número y por valoración, con una dimensión media que descendió hasta los 182 m<sup>2</sup> y un valor medio de 1.353 € por metro cuadrado, el 8% superior al del ejercicio precedente. Los *edificios de uso terciario*, con un peso del 4% en valoración, mostraron un valor medio de 1.233 € por metro cuadrado, que retrocedió ligeramente (-3%), para aproximarse al de los edificios residenciales. Por el contrario, la tasación de *oficinas* se contrajo, reduciéndose el importe en el 3%, resultado de una caída de la actividad del 23%, un aumento idéntico del tamaño medio hasta los 258 m<sup>2</sup> y un suave avance del valor unitario hasta 1.663 € por metro cuadrado, que es la valoración media unitaria más elevada de los objetos inmobiliarios analizados.

Los *edificios de uso industrial* y los vinculados a una *explotación económica* concreta significaron conjuntamente casi el 2,5% de las tasaciones realizadas y el 8% de la valoración total, tratándose de edificios muy poco homogéneos por la diversidad de usos, tamaños e instalaciones, si bien todos ellos mantienen la valoración más baja por metro cuadrado de los distintos objetos inmobiliarios, excluido el suelo.

Finalmente, casi el 4% de las tasaciones realizadas se refirieron al *suelo* rústico y urbano, con una valoración de 53 mm de euros, el 12% del total. El valor de tasación del suelo de los terrenos urbanos creció el 47%, debido tanto al incremento del número de operaciones (22%) como al de las superficies (30%), contrarrestados por el descenso (-7%) de valoración del metro cuadrado (véanse cuadros A.3 y A.4).

Por otro lado, la distribución según el *petionario o demandante* de los servicios de tasación se concentra en las EC, lo que resulta coherente con el hecho de que la demanda es, casi en exclusiva, para constituir garantías hipotecarias, al amparo de la Ley 2/1981. Cada uno de dichos epígrafes concentra algo más del 90% del número y del 80% del importe total de la respectiva clasificación, con sendos avances en sus respectivos pesos de 3 pp (véase cuadro A.5).

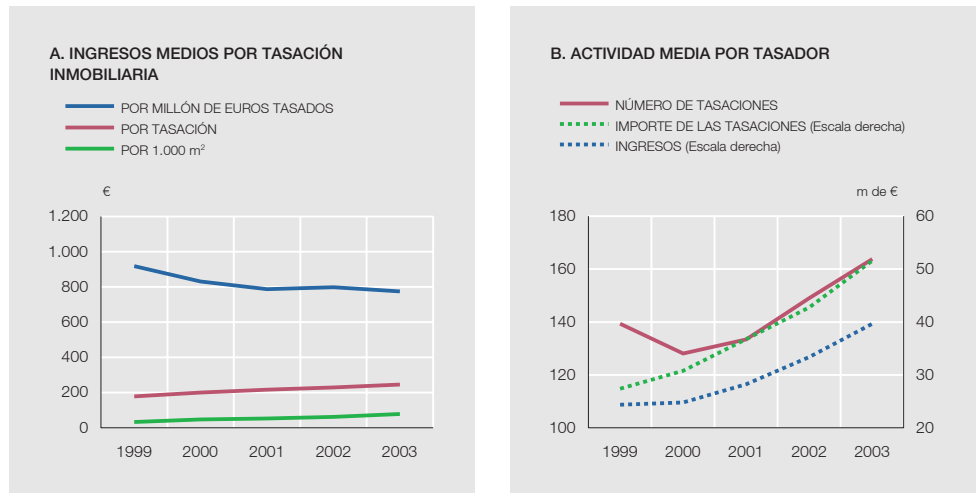
La distribución de las tasaciones por *Comunidades Autónomas* (CCAA) pone de manifiesto el peso de Madrid y Cataluña, que acumularon conjuntamente el 35% de las tasaciones realizadas y el 41% del importe de los inmuebles tasados, seguidas de Andalucía y Valencia, para las que dichas magnitudes representaron, en conjunto, el 31% del número y el 28,5% del importe (véase cuadro A.6). El valor de los inmuebles tasados en estas cuatro CCAA creció con fuerza, doblando en todas ellas el crecimiento del número de operaciones respectivas. Llama la atención el elevado valor de las tasaciones inmobiliarias de Madrid, como ponen de manifiesto los casi 7 pp de diferencia entre sus cuotas en importes y número de valoraciones. Solo otras tres comunidades, Baleares, Canarias y La Rioja, arrojan también estas diferencias positivas.

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

El *balance* total de las ST superó los 171,5 m de €, mientras que los *resultados* del ejercicio superaron los 33 m de €, con crecimientos respectivos desiguales del 29% y del 3%. Los resultados fueron equivalentes al 30% de los fondos propios medios (véase cuadro A.1).

Los *ingresos totales* fueron de 349 m de €, con un crecimiento del 25,5%, inferior en 3,3 pp al del importe tasado, y procedieron en el 97% de la tasación inmobiliaria, normalmente ligada a la financiación hipotecaria. Los ingresos por otros servicios, incluidos los marginales de tasaciones de bienes no inmuebles, retrocedieron el 11%.

Los *ingresos medios* por operación de tasación realizada han venido avanzando a lo largo de los años a una tasa media ligeramente inferior al 10%, hasta situarse en 245 € en 2002 (véase



FUENTE: Banco de España.

gráfico 3.A). El comportamiento de los ingresos en relación con la superficie de los bienes inmuebles valorados creció con intensidad, hasta situarse en una media de 7,8 € por hectárea, mientras que, en relación con el valor de los bienes inmuebles tasados, se recuperó la tendencia decreciente de años anteriores, después del ligero repunte de 2002, situándose en 775 € por cada millón.

Los *gastos* están determinados por el peso del personal propio y del contratado como tasadores profesionales, que, conjuntamente, representaron más del 74% del total y el 63% de los ingresos, y que crecieron con fuerza en los tres últimos ejercicios. A pesar de ello, los gastos totales, de 299 m de € en 2003, aumentaron 3 pp por debajo de los ingresos, por tercer año consecutivo, con una mejora sustancial de los resultados ordinarios. Todo ello se consiguió mediante una ligera ampliación del número de tasadores y un incremento de su productividad, como prueban los crecimientos continuados de las tasaciones realizadas, de los importes valorados y de los ingresos obtenidos, en media por cada tasador utilizado (véanse cuadro A.5 y gráfico 3.B).

Como consecuencia de todo ello, los *resultados ordinarios* mantuvieron una evolución muy favorable, creciendo el 49%, hasta casi alcanzar 50 m de €, con lo que, a pesar de que los resultados extraordinarios fueron significativamente negativos, a diferencia del excepcional año anterior, los resultados antes y después del pago de impuestos alcanzaron los 44 m de € y 32 m de €, respectivamente, mejorando ambos en términos absolutos y relativos.

14.7.2004.

## APÉNDICE

### Cuadros:

- A.1. Balance y resultados de las sociedades de tasación e información complementaria sobre entidades, empleados, tasadores y oficinas
- A.2. Dependencia de las entidades de tasación respecto a sus clientes
- A.3. Distribución del número y valoración de las tasaciones según el objeto
- A.4. Superficies y valores medios de bienes inmuebles tasados y valor resultante del m<sup>2</sup>
- A.5. Distribución de las tasaciones según el peticionario y de bienes inmuebles por finalidades
- A.6. Distribución de las tasaciones de bienes inmuebles por Comunidades Autónomas

Miles de euros y %												
	2000			2001			2002			2003		
	Importe	% s/total	%Δ	Importe	% s/total	%Δ	Importe	% s/total	%Δ	Importe	% s/total	%Δ
<b>BALANCE</b>												
Activo total = Pasivo total	87.238	100	1,4	100.888	100	15,6	133.269	100	32,1	171.478	100	28,7
Circulante	56.002	64,2	-3,1	67.225	66,6	20,0	88.822	66,6	32,1	117.008	68,2	31,7
Inmovilizado	29.755	34,1	10,6	32.175	31,9	8,1	43.312	32,5	34,6	46.526	27,1	7,4
Fondos propios	38.749	44,4	11,1	41.687	41,3	7,6	45.351	34,0	8,8	61.956	36,1	36,6
Acreeedores	38.588	44,2	-5,3	46.431	46,0	20,3	59.042	44,3	27,2	72.425	42,2	22,7
Resultados	9.102	10,4	-11,0	14.962	14,8	64,4	31.266	23,5	9,0	32.257	18,8	3,2
Seguros, IIC y FF	5	0,5	-42,7	4	0,4	-14,7	5	0,4	11,0	4	0,3	-9,5
Organismos públicos (b)	9	1,0	-25,9	12	1,2	30,1	22	1,8	80,7	26	1,9	20,4
Otros (c)	74	8,0	-1,1	97	9,7	30,4	116	9,6	19,4	89	6,3	-22,9
<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>												
1. Ingresos	186.222	100	5,8	221.899	100	19,2	278.058	100	25,3	348.939	100	25,5
Por tasación de inmuebles	180.485	96,9	5,7	212.112	95,6	17,5	268.972	96,7	26,8	339.256	97,2	26,1
<i>Constituir garantías hipotecarias (a)</i>	162.855	90,2	5,6	191.706	90,4	17,7	246.882	91,7	28,8	311.478	91,0	26,2
<i>Exigidas a EC (b)</i>	1.604	0,9	-8,5	1.620	0,8	1,0	1.189	0,4	-26,6	437	0,1	-63,2
<i>Seguros, IIC y FF (c)</i>	798	0,4	-1,1	972	0,5	21,8	1.198	0,4	23,3	2.014	0,6	68,1
<i>Otros fines (d)</i>	15.228	8,2	8,3	17.715	8,4	16,3	19.862	7,4	12,1	28.509	8,3	43,5
Por otros servicios	3.940	2,1	-8,2	7.512	3,4	90,7	6.540	2,4	-12,9	7.197	2,1	10,0
Financieros	783	0,4	44,2	1.577	0,7	101,4	1.717	0,6	8,9	1.528	0,4	-11,0
Otros	1.023	0,5	128,3	696	0,3	-32,0	830	0,3	19,3	957	0,3	15,3
2. Gastos	-170.852	-91,7	6,9	-200.943	-90,6	17,6	-244.438	-87,9	21,6	-298.944	-85,7	22,3
De personal	-24.383	-13,1	9,5	-27.703	-12,5	13,6	-32.635	-11,7	17,8	-39.024	-11,2	19,6
Por servicios profesionales	-120.919	-64,9	5,4	-142.809	-64,4	18,1	-173.383	-62,4	21,4	-210.537	-60,3	21,4
<i>De los que: Tasadores</i>	-108.220	-58,1	5,8	-123.424	-55,6	14,0	-149.974	-53,9	21,5	-182.077	-52,2	21,4
Otros generales	-21.088	-11,3	10,9	-25.558	-11,5	21,2	-32.279	-11,6	26,3	-40.035	-11,5	24,0
Financieros	-698	-0,4	-7,4	-830	-0,4	18,9	-750	-0,3	-9,6	-625	-0,2	-16,7
Amortización y provisiones	-3.764	-2,0	21,3	-4.043	-1,8	6,9	-5.391	-1,9	33,3	-8.723	-2,5	61,8
3. Resultados ordinarios	15.351	8,2	-5,1	20.956	9,4	36,5	33.620	12,1	60,4	49.972	14,3	48,6
4. Resultados extraordinarios	-1.517	-0,8	164,7	-1.219	-0,5	-19,6	7.843	2,8	—	-5.972	-1,7	—
5. Resultados antes de impuestos	13.834	7,4	-11,3	19.737	8,9	42,7	41.463	14,9	110,1	44.000	12,6	6,1
6. Impuestos	-4.725	-2,5	-12,0	-4.776	-2,2	1,1	-10.192	-3,7	113,4	-11.761	-3,4	15,4
7. Resultado contable	9.104	4,9	-10,9	14.962	6,7	64,3	31.267	11,2	109,0	32.253	9,2	3,2
<b>INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA:</b>												
	Número	%Δ anual	Número	%Δ anual	Número	%Δ anual	Número	%Δ anual				
Total de ET	83	-9,8	74	-10,8	68	-8,1	70	2,9				
Sociedades de tasación	80	-9,1	71	-11,3	65	-8,5	67	3,1				
<i>Filiales de EC (e)</i>	6	-14,3	6	0,0	6	0,0	7	16,7				
<i>Otras</i>	69	-11,5	62	-10,1	59	-4,8	59	0,0				
<i>Inactivas</i>	5	66,7	3	-40,0	0	-100,0	1	—				
Servicios de tasación de EC	3	-25,0	3	0,0	3	0,0	3	0,0				
Empleados en plantilla de ST	1.028	-5,1	1.092	6,2	1.220	11,7	1.393	13,9				
Tasadores de ET	7.300	3,9	7.532	3,2	8.098	7,5	8.656	6,9				
<i>Vinculados</i>	601	-10,6	576	-4,2	517	-10,2	571	10,4				
<i>No vinculados</i>	6.699	5,4	6.956	3,8	7.581	9,0	8.085	6,6				
Sucursales o delegaciones de ST	260	-21,7	265	1,9	276	4,2	286	3,6				

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.

e. Sociedades en las que una EC es accionista mayoritario.

Agrupaciones según aportación del cliente principal a los ingresos ordinarios (IO)	2000			2001			2002			2003		
	N.º de entid.	IO ET %	Peso del primer cliente >15%	N.º de entid.	IO ET %	Peso del primer cliente >15%	N.º de entid.	IO ET %	Peso del primer cliente >15%	N.º de entid.	IO ET %	Peso del primer cliente >15%
Total ET (a)	78	100	37,4	74	100	37,4	68	100	32,2	70	100	38,1
Cliente principal >= 50%	29	32,1	84,1	25	31,1	85,8	28	30,0	78,9	29	29,8	86,9
Filiales y servicios de EC	9	18,9	92,0	9	18,3	87,1	9	19,3	81,5	10	20,2	94,3
Otras (b)	20	13,2	72,9	16	12,8	73,7	19	10,7	74,2	19	9,6	71,2
Cliente principal entre 15% y 50%	28	33,5	30,8	29	34,4	31,2	22	35,6	32,5	25	36,4	33,7
Resto (c)	21	34,2	—	20	34,5	—	18	34,5	—	16	33,9	—

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. 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 tasán 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.



	Millones de euros y %											
	2000			2001			2002			2003		
	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 total	935,4	100	-4,5	1.000,5	100	7,5	1.202,8	100	20,2	1.411,4	100	17,3
Bienes inmuebles	924,5	98,8	-4,4	991,6	99,1	7,8	1.190,9	99,0	20,1	1.401,2	99,3	17,7
Fincas rústicas	16,4	1,8	-7,3	15,9	1,6	-1,2	17,5	1,5	10,0	18,7	1,3	7,0
Terrenos urbanos	21,3	2,3	11,3	23,2	2,3	9,9	27,0	2,2	16,3	32,9	2,3	21,9
Edificios completos (a)	61,7	6,6	1,2	66,5	6,6	8,1	74,4	6,2	12,0	83,1	5,9	11,7
<i>Del que:</i>												
Residencial	32,1	3,4	3,1	34,1	3,4	5,4	39,7	3,3	16,4	43,0	3,0	8,3
Terciario	2,9	0,3	24,7	3,4	0,4	22,4	3,2	0,3	-7,1	4,6	0,3	43,8
Industrial	23,2	2,5	1,6	24,1	2,4	5,6	24,9	2,1	3,6	28,9	2,0	16,1
Elementos de edificios	819,3	87,6	-5,2	879,4	87,9	7,8	1.064,5	88,5	21,0	1.260,2	89,3	18,4
<i>Del que:</i>												
Vivienda	719,1	76,9	-5,1	785,0	78,4	9,6	953,2	79,2	21,4	1.151,2	81,6	20,8
Oficinas	8,0	0,9	-9,6	8,1	0,8	1,3	9,5	0,8	18,0	7,3	0,5	-23,2
Locales comerciales	59,6	6,4	-7,9	59,8	6,0	1,3	64,4	5,4	7,8	69,4	4,9	7,8
Explotación económica	4,1	0,4	5,2	4,7	0,5	14,2	5,4	0,4	15,1	5,5	0,4	1,0
Otros inmuebles (b)	1,6	0,2	5,0	1,9	0,2	34,2	2,1	0,2	11,1	0,8	0,1	-61,9
Otros bienes	10,9	1,2	-13,8	8,9	0,9	-19,8	12,0	1,0	33,6	10,2	0,7	-15,0
Muebles	7,0	0,8	-33,0	6,1	0,6	-13,3	8,8	0,7	43,7	7,5	0,5	-14,8
Otras tasaciones (c)	3,9	0,4	80,0	2,8	0,3	-31,6	3,2	0,3	12,0	2,8	0,2	-12,5
PRO MEMORIA: Otras valoraciones												
Actualizaciones (d)	20,9	2,2	5,7	22,2	2,2	6,3	27,7	2,3	25,0	34,9	2,5	26,0
Valoraciones intermedias (a)	107,3	11,5	25,3	110,3	11,0	2,9	119,1	9,9	7,9	132,3	9,4	11,1
Patrimonios (e)	4,1	0,4	-35,7	15,5	1,5	79,0	2,2	0,2	-85,5	1,7	0,1	-23,2
	Importe	% s/total	% Δ	Importe	% s/total	% Δ	Importe	% s/total	% Δ	Importe	% s/total	% Δ
Valoración total	224.821	100	16,9	276.036	100	22,8	345.005	100	25,9	444.555	100	28,9
Bienes inmuebles	221.798	98,7	16,8	273.088	98,9	23,1	341.072	98,9	25,8	442.614	99,6	29,8
Fincas rústicas	3.915	1,7	8,2	4.633	1,7	18,3	5.254	1,5	13,4	6.171	1,4	17,5
Terrenos urbanos	19.340	8,6	51,0	31.569	11,4	63,2	31.990	9,3	1,3	47.136	10,6	47,3
Edificios completos (a)	91.369	40,6	19,6	107.000	38,8	17,1	124.948	36,2	18,5	150.878	33,9	20,8
<i>Del que:</i>												
Residencial	62.104	27,6	12,6	74.318	26,9	19,7	86.109	25,0	18,4	100.225	22,5	16,4
Terciario	9.798	4,4	13,9	13.887	5,0	41,7	14.179	4,1	2,1	17.464	3,9	23,2
Industrial	15.820	7,0	65,1	14.957	5,4	-5,5	17.414	5,0	16,4	20.392	4,6	17,1
Elementos de edificios	97.191	43,2	7,9	116.819	42,3	20,2	161.877	46,9	39,2	219.983	49,5	35,9
<i>Del que:</i>												
Vivienda	82.791	36,8	9,1	100.974	36,6	22,0	141.304	41,0	39,9	198.082	44,6	40,2
Oficinas	2.195	1,0	19,5	2.395	0,9	9,1	3.238	0,9	35,2	3.133	0,7	-3,2
Locales comerciales	11.194	5,0	1,2	12.200	4,4	9,0	15.104	4,4	29,5	17.041	3,8	12,8
Explotación económica	9.246	4,1	44,4	12.568	4,6	35,9	16.028	4,6	27,5	18.056	4,1	12,7
Otros inmuebles (b)	737	0,3	39,5	499	0,2	-32,2	975	0,3	95,3	363	0,1	-62,8
Otros bienes	3.023	1,3	20,3	2.947	1,1	-2,5	3.933	1,1	33,4	1.941	0,4	-50,6
Muebles	2.729	1,2	35,9	2.449	0,9	-10,2	3.069	0,9	25,3	1.334	0,3	-56,5
Otras tasaciones (c)	295	0,1	-41,6	498	0,2	69,0	865	0,3	73,5	607	0,1	-29,8
PRO MEMORIA: Otras valoraciones												
Actualizaciones (d)	16.426	7,3	10,7	20.899	7,6	27,2	30.024	8,7	43,7	37.299	8,4	24,2
Valoraciones intermedias (a)	58.616	26,1	72,4	121.646	44,1	7,5	185.756	53,8	53,0	188.470	42,4	1,5
Patrimonios (e)	1.672	0,7	8,0	5.965	2,2	56,7	5.672	1,6	-4,9	2.418	0,5	-57,4

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.

	2000		2001		2002		2003	
	Media	Variación anual %	Media	Variación anual %	Media	Variación anual %	Media	Variación anual %
SUPERFICIES MEDIAS EN METROS CUADRADOS								
EDIFICIOS COMPLETOS								
De uso residencial	2.247	-4,0	2.319	3,2	1.929	-16,8	1.962	1,7
De uso terciario	3.528	-5,5	3.496	-0,9	3.528	0,9	3.057	-13,3
De uso industrial	1.709	18,7	1.618	-5,3	1.649	1,9	1.506	-8,7
ELEMENTOS DE EDIFICIOS								
Viviendas	137	5,1	135	-1,4	127	-5,5	132	3,6
Oficinas	220	16,2	209	-4,6	209	—	258	23,3
Locales comerciales	194	1,2	195	0,6	187	-3,8	182	-3,1
OTROS								
Fincas rústicas	202.242	-25,0	220.037	8,8	217.195	-1,3	192.334	-11,4
Terrenos urbanos	11.601	13,3	12.172	4,9	9.589	-21,2	12.489	30,2
Edificaciones ligadas a explotación económica	8.405	54,9	5.725	-31,9	5.045	-11,9	8.029	59,1
IMPORTE MEDIO DE LAS TASACIONES EN MILES DE EUROS								
Bienes inmuebles identificados	244	22,4	279	14,4	289	3,5	314	8,8
EDIFICIOS COMPLETOS								
De uso residencial	1.935	9,2	2.179	12,6	2.168	-0,5	2.333	7,6
De uso terciario	3.401	-8,6	4.069	19,6	4.473	9,9	3.772	-15,7
De uso industrial	683	62,5	622	-8,9	699	12,3	705	0,8
ELEMENTOS DE EDIFICIOS								
Viviendas	115	14,9	129	11,7	148	15,3	172	16,1
Oficinas	274	32,3	297	8,3	341	14,5	430	26,2
Locales comerciales	188	9,9	204	8,8	245	20,2	246	4,8
OTROS								
Fincas rústicas	239	16,7	292	22,1	301	3,1	330	9,6
Terrenos urbanos	907	35,6	1.359	49,8	1.184	-12,8	1.435	21,1
Edificaciones ligadas a explotación económica	2.271	37,2	2.701	18,9	2.993	10,8	3.298	10,2
VALOR MEDIO DEL METRO CUADRADO EN EUROS								
EDIFICIOS COMPLETOS								
De uso residencial	850	11,2	939	9,1	1.124	19,6	1.189	5,8
De uso terciario	988	4,2	1.164	20,7	1.268	8,9	1.233	-2,7
De uso industrial	399	37,0	384	-3,8	424	10,2	468	10,4
ELEMENTOS DE EDIFICIOS								
Viviendas	842	9,3	954	13,3	1.163	21,9	1.303	12,0
Oficinas	1.250	13,8	1.420	13,6	1.625	14,5	1.663	2,3
Locales comerciales	970	8,6	1.048	8,1	1.252	19,4	1.353	8,1
OTROS								
Fincas rústicas	1	55,7	1	12,2	1	4,5	2	23,7
Terrenos urbanos	78	19,7	112	42,8	124	10,6	115	-7,0
Edificaciones ligadas a explotación económica	270	-11,4	472	74,6	593	25,7	412	-30,7

Millones de euros y %

	2000			2001			2002			2003		
	Número en miles	% s/total	% Δ	Número en miles	% s/total	% Δ	Número en miles	% s/total	% Δ	Número en miles	% s/total	% Δ
<b>TASACIONES SEGÚN PETICIONARIO</b>												
Número total	935,4	100	4,5	1.005,5	100	7,5	1.202,8	100	20,2	1.411,4	100	17,3
Entidades de crédito	846,5	90,5	4,1	900,6	89,6	6,4	1.060,1	88,1	19,5	1.291,2	91,5	21,8
<i>Bancos (a)</i>	346,3	37,0	11,0	354,3	35,2	2,3	406,3	33,8	15,3	487,3	34,5	19,9
<i>Cajas de ahorros</i>	438,1	46,8	—	478,3	47,6	9,2	562,2	46,7	20,0	682,4	48,4	21,4
<i>Cooperativas de crédito</i>	39,7	4,2	9,1	45,5	4,5	14,5	55,8	4,6	28,3	83,4	5,9	49,2
<i>EFC</i>	22,4	2,4	15,0	22,5	2,2	0,8	35,8	3,0	58,6	38,1	2,7	6,6
Otros peticionarios	88,9	9,5	8,2	104,9	10,4	18,0	142,7	11,9	25,7	120,2	8,5	15,8
<i>Seguros, IIC y FF</i>	5,1	0,5	42,7	4,3	0,4	14,7	4,8	0,4	11,0	4,4	0,3	9,5
<i>Organismos públicos (b)</i>	9,3	1,0	25,9	12,2	1,2	30,1	22,0	1,8	80,7	26,4	1,9	20,4
<i>Otros (c)</i>	74,4	8,0	1,1	97,1	9,7	30,4	115,9	9,6	19,4	89,4	6,3	22,9
<b>TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES POR SU FINALIDAD</b>												
Número total	924,5	100	-4,4	991,8	100	7,3	1.191,1	100	20,1	1.401,2	100	17,6
Constituir garantías hipotecarias (d)	849,2	91,9	-3,2	920,4	92,8	8,4	1.110,7	93,3	20,7	1.321,2	94,3	19,0
<i>De las que: Por Ley 2/81 (e)</i>	791,7	85,6	-1,7	870,5	87,8	10,0	1.056,8	88,7	21,4	1.299,0	92,7	22,9
Exigidas a EC (f)	8,4	0,9	-46,4	5,6	0,6	-33,6	4,4	0,4	-20,9	3,4	0,2	-22,7
Seguros, IIC y FF (g)	1,5	0,2	1,1	1,4	0,1	-9,5	1,6	0,1	18,8	1,6	0,1	2,2
Otros fines	65,4	7,1	-9,5	64,5	6,5	-1,4	74,3	6,2	15,3	74,9	5,3	0,8
	Importe	% s/total	% Δ	Importe	% s/total	% Δ	Importe	% s/total	% Δ	Importe	% s/total	% Δ
<b>TASACIONES SEGÚN PETICIONARIO</b>												
Importe total	224.821	100	16,9	276.036	100	22,8	345.005	100	25,0	444.555	100	28,9
Entidades de crédito	185.572	82,5	15,4	216.355	78,4	16,6	274.645	79,6	26,9	366.703	82,5	33,5
<i>Bancos (a)</i>	74.215	33,0	6,6	81.207	29,4	9,4	103.938	30,1	28,0	133.441	30,0	28,4
<i>Cajas de ahorros</i>	102.413	45,6	20,2	124.533	45,1	21,6	153.609	44,5	23,3	208.812	47,0	35,9
<i>Cooperativas de crédito</i>	6.309	2,8	48,3	7.815	2,8	23,9	12.506	3,6	60,0	19.375	4,4	54,9
<i>EFC</i>	2.635	1,2	42,8	2.800	1,0	6,3	4.592	1,3	64,0	5.075	1,1	10,5
Otros peticionarios	39.249	17,5	24,7	59.681	21,6	52,1	70.360	20,4	17,9	77.852	17,5	10,6
<i>Seguros, IIC y FF</i>	2.576	1,1	-17,0	3.519	1,3	36,6	4.187	1,2	19,0	5.625	1,3	34,3
<i>Organismos públicos (b)</i>	1.880	0,8	-26,5	3.143	1,1	67,2	6.647	1,9	11,5	6.265	1,4	-5,8
<i>Otros (c)</i>	34.794	15,5	34,8	53.018	19,2	52,4	59.526	17,3	12,3	65.963	14,8	10,8
<b>TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES POR SU FINALIDAD</b>												
Importe total	221.798	100	16,8	273.088	100	23,1	341.073	100	24,9	442.614	100	29,8
Constituir garantías hipotecarias (d)	191.927	86,5	16,3	233.118	85,4	21,5	292.376	85,7	25,4	387.661	87,6	32,6
<i>De las que: Por Ley 2/81 (e)</i>	177.809	80,2	17,2	218.304	79,9	22,8	259.869	76,2	19,0	359.315	81,2	38,3
Exigidas a EC (f)	2.733	1,2	-0,4	904	0,3	-66,9	774	0,2	-14,4	579	0,1	-25,2
Seguros, IIC y FF (g)	2.140	1,0	-4,5	2.845	1,0	33,0	3.723	1,1	30,9	4.891	1,1	31,4
Otros fines	24.998	11,3	25,8	36.221	13,3	44,9	44.201	13,0	22,0	49.483	11,2	12,0

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 IIC inmobiliarias y el de fondos de pensiones.

Millones de euros y %

	2000			2001			2002			2003		
	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 total	924,5	100	-4,4	991,8	100	7,3	1.191,0	100	20,1	1.401,2	100	17,6
Andalucía (a)	158,0	17,1	-2,2	163,9	16,5	3,8	199,6	16,8	21,8	250,5	17,9	25,5
Aragón	21,1	2,3	-2,5	21,9	2,2	3,9	26,4	2,2	20,7	29,9	2,1	13,1
Asturias	16,8	1,8	-7,0	18,1	1,8	7,6	20,6	1,7	14,0	23,3	1,7	13,2
Baleares	28,9	3,1	-2,2	31,2	3,1	7,9	36,2	3,0	16,1	40,2	2,9	11,2
Canarias	38,9	4,2	0,2	41,6	4,2	6,7	48,9	4,1	17,6	61,2	4,4	25,2
Cantabria	12,2	1,3	-9,0	12,6	1,3	3,9	15,8	1,3	24,9	17,6	1,3	11,5
Castilla-La Mancha	30,8	3,3	0,8	30,8	3,1	—	38,6	3,2	25,5	50,1	3,6	29,7
Castilla y León	39,8	4,3	-0,9	42,5	4,3	6,7	49,0	4,1	15,4	56,0	4,0	14,2
Cataluña	188,2	20,4	-10,5	209,5	21,1	11,3	253,4	21,3	20,9	290,3	20,7	14,5
Extremadura	15,2	1,6	-4,1	16,2	1,6	6,1	17,9	1,5	10,5	20,7	1,5	15,6
Galicia	36,2	3,9	-11,6	36,4	3,7	0,5	42,3	3,6	16,2	49,3	3,5	16,6
La Rioja	4,8	0,5	6,6	5,2	0,5	7,0	6,4	0,5	23,2	8,8	0,6	37,9
Madrid	133,7	14,5	-4,1	141,6	14,3	5,9	175,2	14,7	23,7	199,4	14,2	13,8
Murcia	29,7	3,2	-2,8	32,0	3,2	8,1	38,4	3,2	19,8	48,8	3,5	27,2
Navarra	9,8	1,1	7,6	11,1	1,1	13,4	14,0	1,2	25,9	15,9	1,1	13,8
País Vasco	39,7	4,3	-2,4	42,3	4,3	6,5	48,7	4,1	15,2	53,5	3,8	9,8
Valencia	118,6	12,8	-1,7	130,3	13,1	9,9	156,1	13,1	19,8	183,8	13,1	17,7
Extranjero	2,1	0,2	85,1	4,6	0,5	21,4	3,4	0,3	-25,5	1,8	0,1	-48,7
	Importe	% s/total	% Δ	Importe	% s/total	% Δ	Importe	% s/total	% Δ	Importe	% s/total	% Δ
Importe total	221.798	100	16,8	273.088	100	23,1	341.073	100	24,9	442.614	100	29,8
Andalucía (a)	34.263	15,4	27,8	41.267	15,1	20,4	52.554	15,4	27,4	78.787	17,8	49,9
Aragón	4.639	2,1	28,5	5.908	2,2	27,4	10.135	3,0	71,5	8.984	2,0	-11,4
Asturias	3.791	1,7	10,7	4.863	1,8	28,3	4.901	1,4	0,8	5.832	1,3	19,0
Baleares	8.891	4,0	20,4	11.773	4,3	32,4	12.629	3,7	7,3	14.290	3,2	13,1
Canarias	12.506	5,6	17,9	14.363	5,3	14,9	17.631	5,2	22,8	20.855	4,7	18,3
Cantabria	2.961	1,3	22,7	3.569	1,3	20,5	4.444	1,3	24,5	5.161	1,2	16,1
Castilla-La Mancha	5.546	2,5	14,7	6.279	2,3	13,2	8.315	2,4	32,4	13.113	3,0	57,7
Castilla y León	9.226	4,2	19,0	10.898	4,0	18,1	13.242	3,9	21,5	16.436	3,7	24,1
Cataluña	44.671	20,1	7,9	52.413	19,2	17,3	68.111	20,0	30,0	87.814	19,8	28,9
Extremadura	2.835	1,3	19,6	3.267	1,2	15,2	3.364	1,0	3,0	3.687	0,8	9,6
Galicia	7.327	3,3	7,5	7.803	2,9	6,5	9.463	2,8	21,3	11.904	2,7	25,8
La Rioja	1.206	0,5	22,1	1.459	0,5	21,0	1.886	0,6	29,2	3.199	0,7	69,6
Madrid	45.139	20,4	11,3	61.212	22,4	35,6	73.165	21,5	19,5	92.871	21,0	26,9
Murcia	4.973	2,2	31,9	6.028	2,2	21,2	7.922	2,3	31,4	11.911	2,7	50,3
Navarra	2.372	1,1	51,9	3.040	1,1	28,1	4.315	1,3	41,9	3.630	0,8	-15,9
País Vasco	10.128	4,6	26,5	11.435	4,2	12,9	14.081	4,1	23,1	16.118	3,6	14,5
Valencia	21.104	9,5	21,4	27.197	10,0	28,9	34.305	10,1	26,1	47.234	10,7	37,7
Extranjero	218	—	84,9	313	0,1	43,8	608	0,2	94,0	789	0,2	29,8

FUENTE: Banco de España.

a. Incluye Ceuta y Melilla.