

LAS ENTIDADES DE TASACIÓN. ACTIVIDAD Y RESULTADOS EN 2005

Introducción

La actividad de las entidades de tasación (ET) se centra en la valoración de bienes inmuebles, entre los que destacan los destinados a usos residenciales, por lo que han mantenido una evolución claramente expansiva en los últimos años, inducida por la evolución de los mercados inmobiliarios. Esta actividad de valoración inmobiliaria es requerida, en gran medida, por la normativa hipotecaria, de sociedades de inversión colectiva inmobiliaria, de fondos de pensiones y de entidades de seguros.

El Banco de España tiene encomendadas las funciones de autorización y supervisión de las ET¹. Estas entidades juegan un papel relevante para la solvencia y estabilidad del sistema financiero, ya que valoran las garantías reales usadas en el sistema. Por ello también, las tasaciones se deben realizar respetando las directrices de prudencia que emanan de la regulación específica del sector².

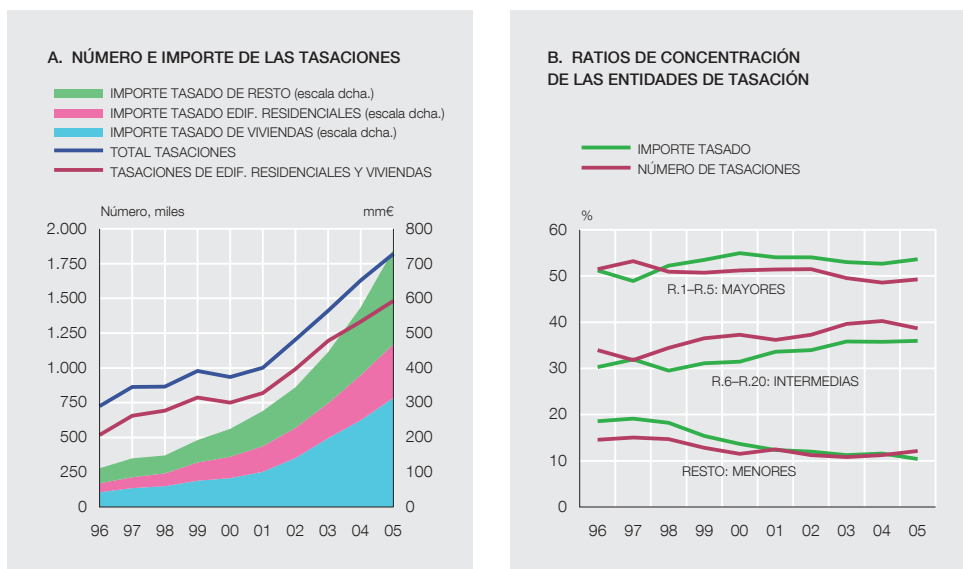
En este artículo se difunde información disponible sobre la actividad tasadora en 2005, recogida en el apéndice estadístico adjunto, con la información agregada de las ET³ activas, que dan soporte al seguimiento de su evolución en los últimos años. Conviene, asimismo, señalar que en diciembre de 2005 se inició la publicación periódica de información estadística del sector en el Boletín Estadístico del Banco de España⁴.

Actividad de las entidades de tasación

En 2005, las 59 ET con actividad realizaron más de 1,8 millones de tasaciones de bienes, por un valor de 747 mm de euros, lo que representa un aumento del 30% del importe, ligeramente superior al del año precedente (véanse gráfico 1.A y cuadro A.1). El fuerte aumento de las tasaciones de suelo rústico y urbano fue el responsable fundamental del crecimiento de la superficie del total de bienes inmuebles tasados en 2005 (60%).

La parte más sustancial del negocio del sector está centrada en la valoración de bienes de uso residencial, de tal forma que las viviendas (incluyendo los edificios destinados a este uso) representaron el 81,4% del número y el 62,8% del valor de todo lo tasado, mientras que los terrenos representaron el 4,2% del número y más del 18,7% del importe total, con un incremento de este último de 3,3 puntos porcentuales (pp)⁵. Los importes de las tasaciones no inmobiliarias redujeron su ya escasa importancia en la actividad del sector hasta el 0,9% de los importes y 0,3% del número de valoraciones realizadas.

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. 2. La valoración de bienes inmuebles para determinadas finalidades financieras, y los informes y certificados que la acreditan, están regulados por la OM ECO 805/2003, de 27 de marzo, y por la CBE 3/98 (adaptada por la CBE 5/2003), sobre la información que se ha de rendir al Banco de España por las ET. 3. El sector lo forman las sociedades tasadoras (ST) y tres pequeños servicios de tasación de otras tantas EC, autorizados para valorar, exclusivamente, bienes inmuebles que sirvan de garantía hipotecaria a operaciones crediticias del grupo financiero al que pertenecen. 4. Véase «Instituciones Financieras no Monetarias. Subsector "auxiliares financieros", agente sociedades de tasación», *Boletín Estadístico*, capítulo 9, Banco de España. <http://www.bde.es/inf-foest/htmls/capit09.htm>. 5. En la determinación de las valoraciones, los tasadores deben atenerse a una serie de parámetros técnicos ligados a las diferentes técnicas de valoración sobre los que no se informa aquí por su complejidad y volumen. Quizás el de mayor relieve sea el utilizado para obtener el «valor hipotecario» como una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones normales de los mercados, los usos alternativos y los factores especulativos. Ello afecta a los casos en los que el tasador de un bien considera que existe una probabilidad elevada de que se produzca una reducción significativa del precio del inmueble, en relación con el valor de tasación, en un período de tres años. En 2005, se realizaron ajustes para fijar el «valor hipotecario» en el 0,4% de las tasaciones realizadas por el método de comparación —el 91% de las tasaciones—, reduciendo en promedio el valor hipotecario de las viviendas afectadas en el 8,9%.



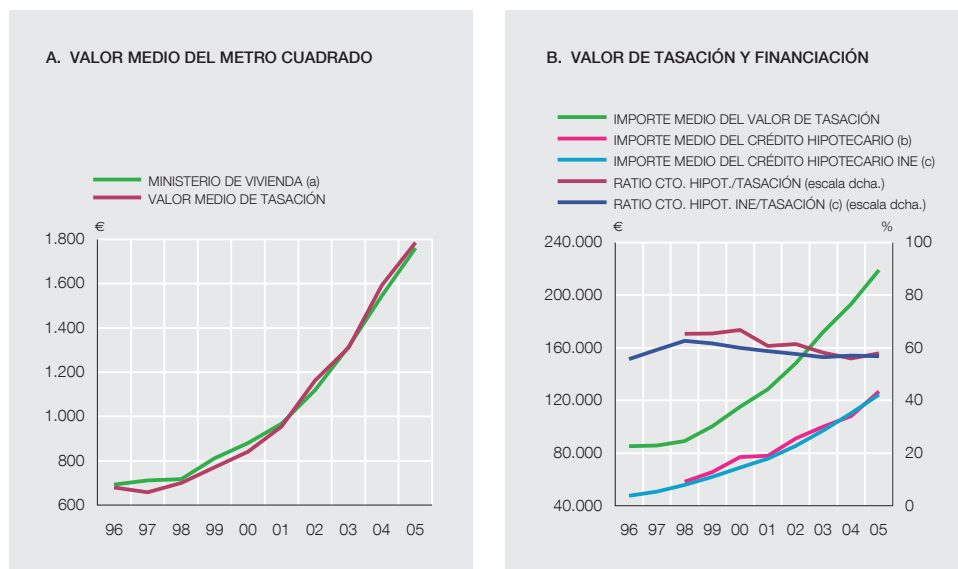
FUENTE: Banco de España.

La tasación de viviendas individuales representó el 78,8% del número y el 42% del importe de todas las valoraciones del año, alcanzando los 314 mm de euros, con un crecimiento del 25,9% idéntico al de 2004. El componente de mayor peso fue, como es habitual, el de viviendas situadas en edificios (57% en número y 27% en importe), con un crecimiento del 10% en número y el 25% en importe de las tasaciones. A su vez, las viviendas unifamiliares, incluidos adosados, con menor peso (21,7% y 15%), crecieron más aceleradamente —2,4 pp y 2,6 pp, respectivamente— (véase cuadro A.1).

Como elementos de edificios, el valor medio⁶ de las viviendas tasadas en 2005 se situó en 219.000 euros, con un crecimiento del 13,3%. Este incremento de la valoración media fue, básicamente, el resultado del aumento del 12% en el valor medio asignado al metro cuadrado, con lo que este se elevó hasta 1.785 euros, ya que el tamaño medio⁷ de las viviendas valoradas por los tasadores en el año fue de 123 m², solo uno más que en 2004 (véase cuadro A.2). Si se compara dicho valor medio del metro cuadrado con el correspondiente publicado por el Ministerio de Vivienda⁸, se observa que ambas magnitudes son similares en niveles y evolución (véase gráfico 2.A).

El préstamo medio para adquisición de vivienda por particulares, según la información de las EC al Banco de España, representó el 57,9% del valor medio de las viviendas tasadas en 2005, manteniéndose esta ratio por debajo del 60%, aunque con un ligero repunte en el

6. No estará de más reiterar, nuevamente, que, en todos los casos tratados en este apartado y en general en toda esta información estadística sobre tasación de inmuebles, se trata de toda la facilitada por las tasadoras sobre su actividad, que se ha agregado para informar de todas las operaciones de tasación realizadas en cada uno de los epígrafes preestablecidos, sin que se haya realizado tratamiento alguno de selección estadística que permita confundir los valores medios asociados a los objetos valorados, necesariamente heterogéneos, con precios de ninguno de los objetos. No es este el objetivo del estudio, ni de la presentación de estadísticas; en ningún caso se ha tenido la pretensión de, ni tan siquiera, aproximar precios, sino tan solo 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. 7. El tamaño medio se refiere a la «superficie utilizable o computable, que es la utilizada en las tasaciones para determinar los valores técnicos», según la definición que figura en la OM ECO 805/2003, artículo 4, Definiciones. 8. Se han utilizado los datos de la serie trimestral de precios del metro cuadrado de la vivienda libre 1995 a 2006 base 2005, publicados por el Ministerio de Vivienda.



FUENTES: Banco de España, Ministerio de Vivienda e INE.

- a. La serie de precios utilizada es la media aritmética simple de la serie trimestral de precios del m² de la vivienda libre 1995 a 2006 base 2005, del Ministerio de Vivienda.
b. 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.
c. Basada en las inscripciones registrales de la financiación hipotecaria que publica el INE.

ejercicio de 90 puntos básicos (pb)⁹, si bien dicho incremento aproximado difiere ligeramente de la evolución de la misma serie realizada con los datos del INE sobre créditos hipotecarios para adquisición de vivienda. Estas dos series coinciden en lo sustancial: la ratio de financiación bancaria del importe de la vivienda parece estabilizada en los últimos años (véase gráfico 2.B).

La información muestra que las viviendas como elementos de edificios responden a dos tipologías bien diferenciadas, ya que las viviendas unifamiliares, con casi el doble de superficie media utilizable (194 m², frente a 96 m²), fueron valoradas según un valor implícito medio del metro cuadrado inferior en casi un 30% al de los pisos (1.458 euros, frente a 2.036 euros), resultando un valor medio por vivienda unifamiliar tasada de 282.400 euros, muy superior a los 194.800 euros de los pisos¹⁰. El mayor peso de suelo en el valor total de las viviendas unifamiliares y su localización predominante en zonas periféricas de los núcleos urbanos deben ser factores de peso para explicar dicho diferencial.

El segundo epígrafe en importancia por el valor total de los bienes tasados en 2005 fue el de los edificios completos destinados a uso residencial, ya que los 47.700 edificios valorados superaron los 155 mm€, con crecimientos del 13% y del 19%, respectivamente. El mayor crecimiento de los importes procede de la variación del valor medio de los edificios residenciales tasados (5,5%), resultante a su vez del crecimiento del 11,2% en el valor medio del metro cuadrado, hasta situarse en 1.538 euros, y de la reducción del 4,9% en el tamaño medio de los edificios tasados. La distinción de los edificios entre los destinados a primera resi-

9. Esta aproximación al porcentaje 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 correspondientes a las que realmente concluyeron en una financiación hipotecaria. 10. Estas cifras deben tratarse con la debida precaución, dada su novedad para los declarantes y la falta de perspectiva temporal.

dencia, o vivienda habitual, y los de segunda, o temporal¹¹, pone de manifiesto que los reconocidos bajo este último destino representaron algo menos del 7% del número y del 10% del importe de todos ellos, con un tamaño medio y un valor implícito del metro cuadrado superiores a los de primera residencia en un 32% y un 12%, respectivamente.

La actividad de tasación que creció con mayor ímpetu en los últimos ejercicios y, en especial, en 2005 fue la de valoración de suelo urbano¹², con aumentos del 28,4% en número de tasaciones, 63,5% en superficie valorada y 68,2% en importes, con lo que pasó a representar el 16,8% de la actividad según el valor de lo tasado (125 mm€). El fuerte crecimiento del importe del suelo valorado en 2005 se debió, en su mayor parte, al crecimiento de la superficie media de los bienes valorados (27,3%) y, solo en una pequeña proporción, al aumento del valor medio asignado, que alcanzó los 170 euros el metro cuadrado (2,8%).

Las tasaciones de edificios de uso terciario se mantuvieron en cifras modestas a pesar de crecer casi el 28% en el importe valorado, impulsado por el aumento del 14,7% en el valor unitario estimado del metro cuadrado, hasta los 1.833 euros. Entre los edificios de uso terciario, el valor medio asignado al metro cuadrado es muy similar para las oficinas estén en edificios completos o sean elementos de un edificio. En contraste con lo anterior, hay una diferencia del 25% entre el valor medio del metro cuadrado de los edificios comerciales y el de los locales comerciales tasados a favor de estos últimos.

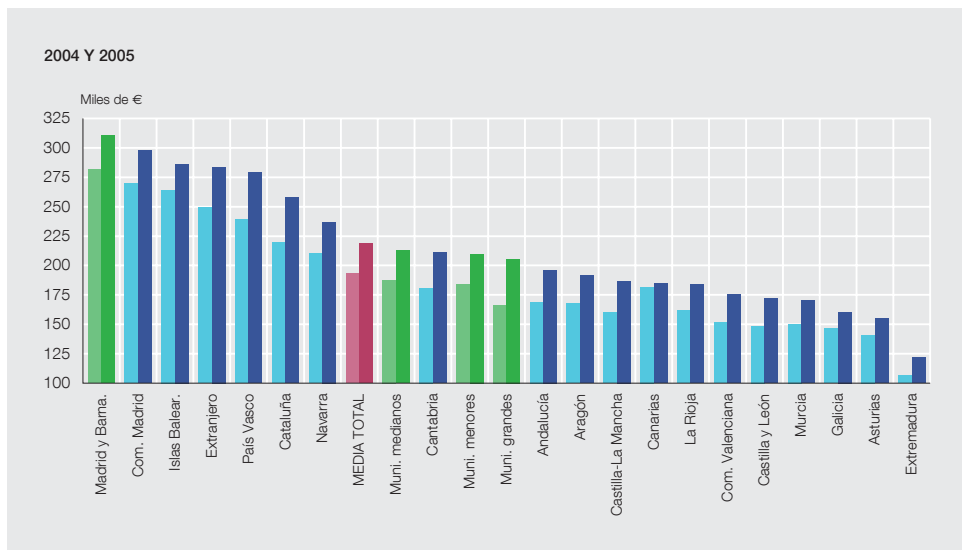
Finalmente, cabe señalar por su importancia creciente la actividad de actualización de tasaciones que, aunque no figura incluida en el total de las tasaciones realizadas cada ejercicio, se incluye de forma separada en pro memoria. Esta actividad adicional representó en 2005, aproximadamente, el 4,8% de las tasaciones ordinarias y el 12,8% de su importe.

Distribución según demandante, finalidad y localización de las tasaciones

La información sobre la distribución de las tasaciones realizadas según el peticionario o demandante y según la finalidad de los servicios de tasación, que figura en el cuadro A.3, vuelve a poner de manifiesto que las ET se dedican, de forma prioritaria, a realizar tasaciones de inmuebles destinadas a constituir garantías hipotecarias al amparo de la Ley 2/1981 —94% en número y 81,3% en importe—, requeridas a su vez mayoritariamente por las EC —90% en número y 78,4% en importe—. No obstante, los restantes clientes (21,6% del importe tasado y 2,4 pp), así como las otras finalidades (12,2% del importe tasado y 2 pp), crecieron con fuerza en 2005, cambiando la tendencia de años anteriores.

La distribución de las tasaciones por CCAA puso de manifiesto el peso de Andalucía, Madrid, Cataluña y Comunidad Valenciana, que acumularon conjuntamente más de dos tercios de todas las tasaciones de bienes inmuebles realizadas (65,8% del número) y de su importe (68,3%), siendo la Comunidad Valenciana la que creció con más fuerza, tanto en número (16%) como en importe (35,3%). Las tasaciones realizadas en las capitales Madrid y Barcelona representaron, conjuntamente, más de la cuarta parte de las realizadas en ambas CCAA, si bien su peso disminuyó en el último año. La actividad tasadora se ha extendido de forma bastante generalizada por todos los territorios y núcleos de población, destacando el fuerte y acelerado crecimiento de los importes de los bienes inmuebles tasados en las CCAA de Aragón, Castilla-La Mancha, Galicia, Cantabria y Navarra, aunque solo representen, conjuntamente, el 11,8% del importe total, con un aumento de 1,2 pp en 2005, y de la segunda agrupación de ciudades por su tamaño, de más de 500.000 habitantes, con los mayores

11. Véase OM ECO 805/2003, artículo 4, Definiciones: «Vivienda para primera residencia es aquella que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como vivienda habitual, independientemente de su uso actual». 12. Se trata de suelo urbano de nivel I, ver definición correspondiente en artículo 4 de la OM ECO 805/2003.



FUENTE: Banco de España.

a. Los grupos de municipios de los que se dispone de información 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.

crecimientos tanto en el número como en el importe tasado, si bien representó menos del 7% en ambas (véase cuadro A.4).

El valor medio de las viviendas tasadas sitas en las ciudades de Madrid y Barcelona se mantuvo como el más elevado de todos, según la distribución territorial y municipal disponible desde 2004, mostrando un valor de tasación superior en el 42% respecto al valor medio de 219.000 euros por vivienda del total. Las restantes agrupaciones por tamaño de municipios mostraron valores medios de la vivienda inferiores, pero próximos al de la media total (véase gráfico 3). Las CCAA de Madrid, Islas Baleares, Cataluña, País Vasco y, en menor medida, Navarra se situaron claramente por encima de la media, mientras que todas las restantes lo hicieron por debajo, siendo la menor a mucha distancia Extremadura (121.675 euros).

Estructura y concentración del sector y de los clientes

En la actualidad, el sector está compuesto por 58 sociedades de tasación (ST), dos de ellas prácticamente inactivas, y tres servicios irrelevantes de otras tantas EC. El número de las ST existentes se ha mantenido estable como signo de la madurez alcanzada por el sector, y quizás también por las barreras de entrada existentes (capitales mínimos y exigencias organizativas y materiales muy estrictas). El nivel de exigencia de dichas barreras puede haber favorecido en estos años la baja, muchas veces voluntaria, de las entidades con menos medios, incapaces de mantener los niveles mínimos de viabilidad.

Unas 28 entidades operan en todo el territorio nacional, grupo en el que se incluyen las más grandes, mientras que 25 tienen carácter local o regional, pues concentran más del 90% de su actividad en una de las Comunidades Autónomas (un par de ellas, en dos CCAA); las ocho restantes tienen una implantación amplia pero no total.

La concentración del sector es alta, ya que las cinco mayores representan aproximadamente la mitad del sector, con independencia del parámetro que se utilice (49,2% del número y 53,6% del importe). Como pone de manifiesto la evolución de dichos parámetros, este grupo

de las tasadoras de mayor tamaño concentra además las tasaciones de mayor cuantía, ya que el importe medio de sus tasaciones está claramente por encima de la media del sector, dado que el peso de los importes ha sido sistemáticamente mayor que el del número de operaciones, acentuándose, además, ligeramente en los últimos años (véase gráfico 1.B).

Las ET intermedias, con un volumen individual que osciló entre el 1% y el 5% del sector, representaron el 38,7% de las tasaciones y el 36% del importe. Obsérvese que ambos grupos de las mayores e intermedias agregados casi representaron el 90% de la actividad, lo que significa que las 41 restantes menores siguieron siendo pequeñas empresas con escasas posibilidades de operar en el ámbito nacional, del que prácticamente ninguna alcanzó a representar el 1% del número de tasaciones y algo menos del importe de lo valorado.

En cuanto a la estructura de propiedad, siete entidades son propiedad de EC; seis, filiales de cajas de ahorros, y una, de un banco, excluyéndose los 3 servicios internos de tasación de EC, que solo operan con su grupo (véase cuadro A.5). Además, otras 5 ST están participadas total o mayoritariamente por varias EC, o parcialmente por alguna, y se dedican casi en exclusiva a atender las demandas de sus accionistas. Estas ST participadas por EC representan algo menos de la mitad del sector: 43% del número de tasaciones, 47% del importe tasado y 47,8% de los ingresos obtenidos. La mitad de todos los ingresos conjuntos de este grupo de ST procedieron de su cliente principal, porcentaje que sería muy superior si se contabilizara también la demanda de todos sus accionistas respectivos.

En este sector de actividad se da, pues, una dependencia respecto de su cliente principal, normalmente bancario¹³, distinta de la propiedad (véanse cuadros A.3 y A.5). Así, los clientes principales, y los que representaron más del 15% de los ingresos de una ST, fueron responsables de casi el 43% de los ingresos ordinarios del conjunto, porcentaje que no ha dejado de progresar en los últimos años (3,1 pp en 2005). Este crecimiento y la evolución de las cifras correspondientes a las distintas agrupaciones por el peso de los clientes pone de manifiesto que la concentración es alta y creciente y que la supervivencia de las pequeñas ST depende en gran medida de que consigan un cliente principal que les garantice un nivel mínimo de actividad.

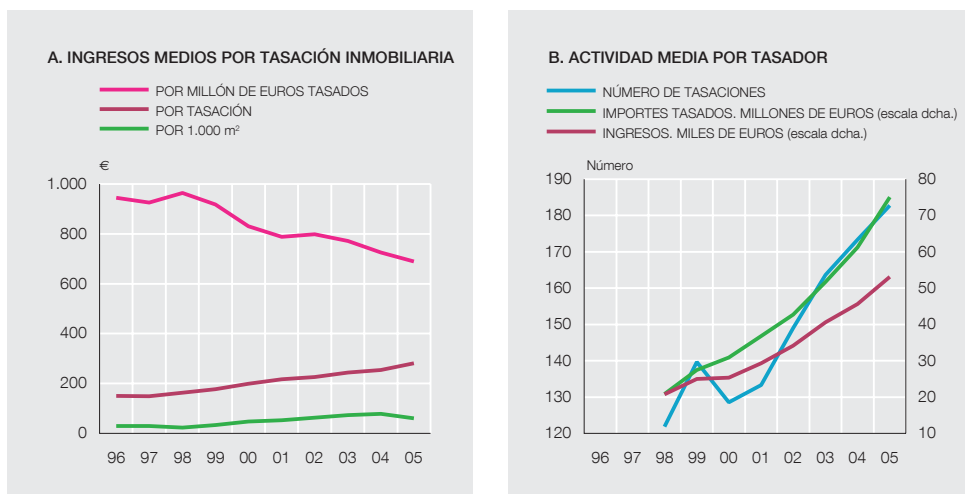
Balance y resultados de las sociedades de tasación

El balance total de las ST creció con fuerza (17,4%), a pesar de estar desacelerándose, alcanzando los activos los 243,7 millones de euros (m€), mientras que los resultados del ejercicio volvieron a crecer (31,3%) casi con la misma fuerza que en el ejercicio anterior (34,8%), alcanzando los 54,4 m€ en 2005 (véase cuadro A.6).

Los ingresos totales superaron los 532,3 m€ —con un crecimiento del 23,3%, ligeramente superior al del ejercicio anterior y 6,7 pp por debajo del crecimiento del importe de las tasaciones—, de los que casi el 95,8% procedieron de tasaciones inmobiliarias, mayoritariamente ligadas a financiación con garantía hipotecaria (89,6%). Los ingresos por prestación de otros servicios, incluidos los de tasaciones de bienes no inmuebles, se incrementaron en casi el 13%, aunque no fue suficiente para evitar que siguiera acentuándose su carácter marginal con el 4,2% del total (–0,5 pp).

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 281 euros por tasación en 2005, mientras que se han reducido en relación con el importe de los bienes inmue-

¹³. En todos los casos se trata de una entidad bancaria, excepto en cinco entidades menores en las que el cliente principal en 2005 era una entidad financiera, no supervisada por el Banco de España, normalmente aseguradora.



FUENTE: Banco de España.

bles valorados, situándose en 0,68 euros por cada 1.000 euros tasados en 2005, desde los 0,98 euros de 1998 (véase gráfico 4.A). Los ingresos en relación con la superficie de los bienes inmuebles valorados retrocedieron en 2005 con fuerza debido al fuerte crecimiento del peso del suelo en las tasaciones del ejercicio (60%), hasta situarse en una media de 6,9 euros por cada 10.000 m² tasados. De todo ello se deduce que, a falta de información sobre las tarifas, estas están en principio relacionadas con el valor estimado de los bienes tasados y siguen la evolución porcentual de estos con un cierto desfase, o ralentización, consecuencia de ciertos ajustes a la baja de las tarifas.

Los gastos totales de estas entidades, que supusieron un consumo del 84,2% de los ingresos totales, están muy determinados por el peso del personal propio y del contratado como tasadores profesionales, que, conjuntamente, representaron más del 73% de los gastos y el 61,5% de los ingresos. En conjunto, los gastos siguieron manteniendo un crecimiento del 22,2%, unos 10 pp por debajo del experimentado por el importe total de las valoraciones realizadas y 1,1 pp por debajo del de los ingresos. El mantenimiento de este diferencial en el crecimiento de los ingresos por encima del de los gastos ha significado que los resultados continuaron mejorando, tanto en términos absolutos como relativos, aunque desacelerándose. En el origen de esta evolución de los gastos está la suave ampliación del número de tasadores, y la mejora de su productividad media, en número de las tasaciones realizadas, en importe tasado y en ingresos obtenidos (véanse cuadro A.6 y gráfico 4.B).

Como consecuencia de lo anterior, los resultados ordinarios mantuvieron una evolución positiva, determinando en su práctica totalidad el montante de resultados antes del pago de impuestos debido a la creciente neutralidad de los extraordinarios, lo que permitió trasladar dicha mejora tanto a los impuestos (32,8%) como a los resultados después de impuestos (32,6%), que alcanzaron los 54 m€, es decir, el 79,8% de los fondos propios medios del ejercicio.

22.11.2006.

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 m² de bienes inmuebles tasados.
- A.3. Distribución de las tasaciones según petionario y de bienes inmuebles por finalidades.
- A.4. Distribución de las tasaciones de bienes inmuebles por Comunidades Autónomas.
- A.5. Dependencia de las entidades de tasación respecto de sus clientes.
- A.6. Balance y resultados de las sociedades de tasación e información complementaria.

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

A. NÚMERO	Número en miles				Estructura				Variación anual			
	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005
TOTAL	1.202,8	1.411,5	1.629,7	1.819,6	100,0	100,0	100,0	100,0	20,2	17,3	15,5	11,7
Bienes inmuebles	1.190,9	1.401,2	1.622,4	1.813,9	99,0	99,3	99,6	99,7	20,1	17,7	15,8	11,8
Terrenos total	44,5	51,6	66,0	76,1	3,7	3,7	4,0	4,2	13,7	16,0	27,9	15,4
Suelo urbano	26,1	31,9	42,5	54,6	2,2	2,3	2,6	3,0	12,4	22,1	33,3	28,4
Fincas rústicas	18,4	19,7	20,2	20,0	1,5	1,4	1,2	1,1	15,6	7,3	2,6	-1,1
Suelo no urbanizable (a)	...	...	3,3	1,5	...	...	0,2	—	...	...	...	-52,5
Edificios completos (b)	74,4	83,1	77,7	89,5	6,2	5,9	4,8	4,9	12,0	11,6	-6,5	15,2
De uso residencial	39,7	43,0	42,1	47,7	3,3	3,0	2,6	2,6	16,4	8,2	-2,0	13,1
— De primera residencia	...	...	38,9	44,4	...	...	2,4	2,4	...	...	...	14,4
— De segunda residencia	...	...	3,3	3,2	...	...	0,2	0,2	...	...	...	-1,4
De uso terciario	3,2	4,6	4,7	5,8	0,3	0,3	0,3	0,3	-7,1	46,1	0,5	24,3
— De oficinas	...	...	1,3	1,5	...	...	...	—	...	...	...	19,2
— De uso comercial	...	...	3,4	4,3	...	...	0,2	0,2	...	...	...	26,2
Industriales	24,9	28,9	24,6	25,8	2,1	2,1	1,5	1,4	3,6	16,1	-15,2	4,9
Otros	6,6	6,5	6,4	10,3	0,6	0,5	0,4	0,6	34,7	-1,6	-2,5	61,7
Elementos de edificios	1.064,5	1.260,3	1.468,2	1.636,3	88,5	89,3	90,1	89,9	21,0	18,4	16,5	11,5
Viviendas	953,2	1.151,3	1.289,6	1.433,6	79,2	81,6	79,1	78,8	21,4	20,8	12,0	11,2
— Situadas en edificios o bloques	...	...	939,3	1.037,9	...	...	57,6	57,0	...	...	...	10,5
— Unifamiliares	...	...	350,3	395,7	...	...	21,5	21,7	...	...	...	12,9
Oficinas	9,5	7,3	8,5	9,7	0,8	0,5	0,5	0,5	18,0	-23,3	16,2	14,0
Locales comerciales	64,4	69,4	76,3	90,0	5,4	4,9	4,7	4,9	7,8	7,7	10,0	17,9
Otros	37,3	32,4	93,7	103,1	3,1	2,3	5,8	5,7	40,7	-13,2	89,5	10,0
Explotación económica (c)	5,4	5,5	5,3	5,6	0,4	0,4	0,3	0,3	15,1	2,2	-3,1	5,8
Otros bienes inmuebles (d)	2,1	0,8	5,3	6,3	0,2	—	0,3	0,3	11,1	-63,5	76,2	19,2
Tasaciones no inmobiliarias (e)	12,0	10,2	7,3	5,7	1,0	0,7	0,4	0,3	33,7	-14,3	-29,2	-21,2
PRO MEMORIA:												
Actualizaciones (f)	27,7	34,9	62,7	87,3	2,3	2,5	3,8	4,8	25,0	25,9	79,4	39,2
Patrimonios (g)	2,2	1,7	3,1	9,0	0,2	0,1	0,2	0,5	-85,5	-24,4	85,9	87,1

B. SUPERFICIE	Miles de metros cuadrados				Estructura				Variación anual			
	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005
TOTAL BIENES INMUEBLES	516.100	465.894	526.248	844.516	100,0	100,0	100,0	100,0	27,1	-9,7	13,0	60,5
Terrenos total	485.506	428.853	476.793	786.769	94,1	92,0	90,6	93,2	28,6	-11,7	11,2	65,0
Suelo urbano	26.653	39.890	45.165	73.850	5,2	8,6	8,6	8,7	-5,7	49,7	13,2	63,5
Fincas rústicas	458.852	388.963	423.593	704.968	88,9	83,5	80,5	83,5	31,3	-15,2	8,9	66,4
Suelo no urbanizable (a)	...	...	8.036	7.951	...	...	1,5	0,9	...	...	...	-1,1
Edificios completos (b)	13.775	15.636	15.585	19.552	2,7	3,4	3,0	2,3	2,2	13,5	-0,3	25,5
De uso residencial	7.662	8.431	9.371	10.081	1,5	1,8	1,8	1,2	-3,2	10,0	11,2	7,6
— De primera residencia	...	...	8.418	9.201	...	...	1,6	1,1	...	...	...	9,3
— De segunda residencia	...	...	953	880	...	...	0,2	0,1	...	...	...	-7,7
De uso terciario	1.118	1.416	894	997	0,2	0,3	0,2	0,1	-6,3	26,6	-36,9	11,6
— De oficinas	...	...	470	535	...	...	—	—	...	...	...	13,7
— De uso comercial	...	...	423	462	...	...	—	—	...	...	...	9,2
Industriales	4.111	4.359	3.932	5.121	0,8	0,9	0,7	0,6	5,6	6,0	-9,8	30,2
Otros	883	1.430	1.388	3.353	0,2	0,3	0,3	0,4	85,7	61,9	-3,0	41,6
Elementos de edificios	13.908	16.912	18.290	22.567	2,7	3,6	3,5	2,7	14,2	21,6	8,2	23,4
Viviendas	12.147	15.199	15.669	17.593	2,4	3,3	3,0	2,1	14,8	25,1	3,1	12,3
— Situadas en edificios o bloques	...	...	8.944	9.931	...	...	1,7	1,2	...	...	...	11,0
— Unifamiliares	...	...	6.726	7.663	...	...	1,3	0,9	...	...	...	13,9
Oficinas	199	188	180	185	...	...	—	—	18,1	-5,4	-4,5	3,1
Locales comerciales	1.207	1.260	1.353	1.622	0,2	0,3	0,3	0,2	3,7	4,4	7,4	19,9
Otros	355	264	1.088	3.166	...	...	0,2	0,4	37,8	-25,6	11,6	91,0
Explotación económica (c)	2.702	4.392	15.580	15.629	0,5	0,9	3,0	1,9	1,4	62,5	54,8	0,3

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

C. IMPORTE	Millones de euros				Estructura				Variación anual			
	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005
TOTAL	344.716	445.973	574.815	747.021	100,0	100,0	100,0	100,0	24,9	29,4	28,9	30,0
Bienes inmuebles	340.783	444.032	567.820	740.438	98,9	99,6	98,8	99,1	24,8	30,3	27,9	30,4
Terrenos total	36.782	54.597	88.460	139.967	10,7	12,2	15,4	18,7	1,6	48,4	62,0	58,2
Suelo urbano	30.164	45.605	74.441	125.246	8,8	10,2	13,0	16,8	-4,5	51,2	63,2	68,2
Fincas rústicas	6.618	8.992	7.854	10.079	1,9	2,0	1,4	1,3	42,9	35,9	-12,7	28,3
Suelo no urbanizable (a)	...	...	6.165	4.642	...	...	1,1	0,6	...	...	...	-24,7
Edificios completos (b)	124.968	151.001	180.905	223.623	36,3	33,9	31,5	29,9	16,8	20,8	19,8	23,6
De uso residencial	86.109	100.348	129.879	155.060	25,0	22,5	22,6	20,8	15,9	16,5	29,4	19,4
— De primera residencia	...	...	115.136	140.021	...	...	20,0	18,7	...	...	...	21,6
— De segunda residencia	...	...	14.743	15.039	...	...	2,6	2,0	...	...	...	2,0
De uso terciario	14.178	17.464	14.287	18.274	4,1	3,9	2,5	2,4	2,1	23,2	-18,2	27,9
— De oficinas	...	...	9.054	11.670	...	...	1,6	1,6	...	...	...	28,9
— De uso comercial	...	...	5.233	6.604	...	...	0,9	0,9	...	...	...	26,2
Industriales	17.436	20.392	21.187	25.405	5,1	4,6	3,7	3,4	16,6	17,0	3,9	19,9
Otros	7.246	12.797	15.552	24.885	2,1	2,9	2,7	3,3	88,8	76,6	21,5	60,0
Elementos de edificios	162.017	220.016	279.716	353.865	47,0	49,3	48,7	47,4	38,7	35,8	27,1	26,5
Viviendas	141.306	198.111	249.383	313.983	41,0	44,4	43,4	42,0	39,9	40,2	25,9	25,9
— Situadas en edificios o bloques	...	...	161.789	202.228	...	...	28,1	27,1	...	...	...	25,0
— Unifamiliares	...	...	87.594	111.755	...	...	15,2	15,0	...	...	...	27,6
Oficinas	3.238	3.134	3.449	4.253	0,9	0,7	0,6	0,6	35,2	-3,2	10,0	23,3
Locales comerciales	15.242	17.042	21.118	28.908	4,4	3,8	3,7	3,9	24,9	11,8	23,9	36,9
Otros	2.231	1.730	5.767	6.721	0,6	0,4	1,0	0,9	78,5	-22,5	33,4	16,5
Explotación económica (c)	16.041	18.056	15.740	21.061	4,7	4,0	2,7	2,8	27,6	12,6	-12,8	33,8
Otros bienes inmuebles (d)	975	363	2.999	1.922	0,3	—	0,5	0,3	95,3	-62,8	26,6	-35,9
Tasaciones no inmobiliarias (e)	3.933	1.941	6.995	6.583	1,1	0,4	1,2	0,9	33,4	-50,7	60,4	-5,9
PRO MEMORIA:												
Actualizaciones (f)	30.024	37.300	71.723	95.934	8,7	8,4	12,5	12,8	43,7	24,2	92,3	33,8
Patrimonios (g)	5.672	2.418	4.938	16.715	1,6	0,5	0,9	2,2	-4,9	-57,4	4,2	38,5

FUENTE: Banco de España.

- a. 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, así como los urbanizables no incluidos en un planeamiento urbanístico o sin definir las condiciones para su desarrollo. Véase nota c.
- b. Los edificios se clasifican según su uso dominante, atendiendo a la superficie de cada uso. Incluye los edificios en construcción y en rehabilitación, figurando, en este apartado I, la valoración inicial realizada bajo la hipótesis de edificio terminado. No se incluyen las valoraciones intermedias de obra.
- c. 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, etc.
- d. Incluye obras de urbanización, etc. Hasta 2003 incluye suelo no urbanizable.
- e. Activos inmateriales, empresas, maquinaria, instalaciones, otros bienes corporales, fondos de comercio, opciones, derechos y otros.
- f. Incluye las efectuadas con menos de dos años de antigüedad, no teniendo la consideración de tasaciones a los efectos del presente cuadro, excepto cuando, por modificación significativa del bien valorado, deban figurar como nuevas tasaciones y no en este epígrafe.
- g. Con independencia de que su desglose, en los distintos componentes, se incluya en los correspondientes apartados.

Datos del ejercicio								
	Miles de euros				Variación anual			
	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005
A. IMPORTES MEDIOS								
Suelo urbano	1.155,0	1.429,9	1.750,9	2.292,8	-15,0	23,8	22,5	30,9
Fincas rústicas	360,5	456,7	388,7	504,4	23,6	26,7	-14,9	29,8
Edificios completos	1.678,7	1.817,7	2.328,7	2.498,9	4,3	8,3	28,1	7,3
<i>De uso residencial</i>	2.167,6	2.335,1	3.083,5	3.253,7	-0,5	7,7	32,0	5,5
– <i>De primera residencia</i>	...	...	2.962,8	3.150,6	...	...	...	6,3
– <i>De segunda residencia</i>	...	...	4.522,3	4.679,1	...	...	...	3,5
<i>De uso terciario</i>	4.472,5	3.770,4	3.069,2	3.156,7	9,9	-15,7	-18,6	2,9
– <i>De oficinas</i>	...	...	7.034,6	7.607,3	...	...	...	8,1
– <i>De uso comercial</i>	...	...	1.553,9	1.552,2	...	...	...	–
<i>Industriales</i>	699,5	704,4	862,9	986,8	12,5	0,7	22,5	14,4
Elementos de edificios (b)	155,6	177,8	199,3	226,4	14,8	14,3	12,1	13,6
Viviendas	148,2	172,1	193,4	219,0	15,3	16,1	12,4	13,3
– <i>Situadas en edificios o bloques</i>	...	...	172,2	194,8	...	...	...	13,1
– <i>Unifamiliares</i>	...	...	250,0	282,4	...	...	...	13,0
<i>Oficinas</i>	340,5	429,7	407,0	440,2	14,5	26,2	-5,3	8,2
<i>Locales comerciales</i>	236,6	245,6	276,7	321,3	15,9	3,8	12,7	16,1
B. SUPERFICIES MEDIAS								
	Metros cuadrados				Variación anual			
Suelo urbano	10.206	12.507	10.623	13.525	-16,2	22,5	-15,1	27,3
Fincas rústicas	249.960	197.563	209.627	352.819	13,6	-21,0	6,1	68,3
Edificios completos	1.850	1.882	2.006	2.185	-8,7	1,7	6,6	8,9
<i>De uso residencial</i>	1.929	1.962	2.225	2.115	-16,8	1,7	13,4	-4,9
– <i>De primera residencia</i>	...	...	2.166	2.070	...	...	...	-4,4
– <i>De segunda residencia</i>	...	...	2.923	2.737	...	...	...	-6,3
<i>De uso terciario</i>	3.528	3.057	1.920	1.723	0,9	-13,3	-37,2	-10,2
– <i>De oficinas</i>	...	...	3.654	3.486	...	...	...	-4,6
– <i>De uso comercial</i>	...	...	1.257	1.087	...	...	...	-13,5
<i>Industriales</i>	1.649	1.506	1.602	1.988	1,9	-8,7	6,4	24,1
Elementos de edificios (b)	132	136	125	127	-5,6	2,7	-7,7	1,1
Viviendas	127	132	122	123	-5,5	3,6	-8,0	1,0
– <i>Situadas en edificios o bloques</i>	...	...	95	96	...	...	...	0,5
– <i>Unifamiliares</i>	...	...	192	194	...	...	...	0,9
<i>Oficinas</i>	209	258	212	192	...	23,4	-17,8	-9,6
<i>Locales comerciales</i>	187	182	177	180	-3,8	-3,1	-2,4	1,7
C. VALORES MEDIOS DEL M²								
	Euros por metro cuadrado				Variación anual			
Suelo urbano	113	114	165	170	1,4	1,0	44,2	2,8
Fincas rústicas	1	2	2	1	8,8	60,3	-19,7	-26,8
Edificios completos	907	966	1.161	1.144	14,2	6,4	20,2	-1,3
<i>De uso residencial</i>	1.124	1.190	1.386	1.538	19,6	5,9	16,4	11,2
– <i>De primera residencia</i>	...	...	1.368	1.522	...	...	...	11,5
– <i>De segunda residencia</i>	...	...	1.547	1.710	...	...	...	10,5
<i>De uso terciario</i>	1.268	1.233	1.599	1.833	8,9	-2,7	29,6	14,7
– <i>De oficinas</i>	...	...	1.925	2.182	...	...	...	13,4
– <i>De uso comercial</i>	...	...	1.236	1.429	...	...	...	15,6
<i>Industriales</i>	424	468	539	496	10,4	10,3	15,2	-7,8
Elementos de edificios (b)	1.179	1.311	1.593	1.789	21,6	11,2	21,5	12,4
Viviendas	1.163	1.303	1.592	1.785	21,9	12,0	22,1	12,1
– <i>Situadas en edificios o bloques</i>	...	...	1.809	2.036	...	...	...	12,5
– <i>Unifamiliares</i>	...	...	1.302	1.458	...	...	...	12,0
<i>Oficinas</i>	1.625	1.663	1.916	2.293	14,5	2,3	15,2	19,6
<i>Locales comerciales</i>	1.263	1.353	1.561	1.782	20,5	7,1	15,4	14,2

FUENTE: Banco de España.

a. 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).

Datos del ejercicio (millones de euros y %)

	Número en miles				Estructura				Variación anual			
	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005
TASACIONES SEGÚN PETICIONARIO												
NÚMERO TOTAL	1.202,8	1.411,5	1.629,1	1.819,5	100,0	100,0	100,0	100,0	20,2	17,3	15,4	11,7
Entidades de crédito	1.060,1	1.291,2	1.472,9	1.637,4	88,1	91,5	90,4	90,0	19,5	21,8	14,1	11,2
<i>Bancos (a)</i>	406,3	487,3	548,1	554,9	33,8	34,5	33,6	30,5	15,3	19,9	12,5	1,2
<i>Cajas de ahorros</i>	562,2	682,4	770,2	905,8	46,7	48,3	47,3	49,8	20,0	21,4	12,9	17,6
<i>Cooperativas de crédito</i>	55,9	83,4	102,8	110,2	4,6	5,9	6,3	6,1	28,5	49,2	23,3	7,1
<i>EFC</i>	35,8	38,1	51,8	66,6	3,0	2,7	3,2	3,7	58,2	6,6	36,0	28,4
Otros peticionarios	142,7	120,3	156,2	182,1	11,9	8,5	9,6	10,0	25,7	-15,7	29,9	16,6
<i>Seguros, IIC y FF</i>	4,8	4,4	5,3	7,0	0,4	0,3	0,3	0,4	11,1	-9,5	21,2	31,4
<i>Organismos públicos (b)</i>	21,9	26,5	23,1	16,4	1,8	1,9	1,4	0,9	80,7	20,9	-12,8	-28,9
<i>Otros (c)</i>	115,9	89,4	127,8	158,7	9,6	6,3	7,8	8,7	19,4	-22,9	43,0	24,2
TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES POR SU FINALIDAD												
NÚMERO TOTAL	1.191,0	1.401,2	1.623,0	1.813,8	100,0	100,0	100,0	100,0	20,1	17,7	15,8	11,8
Constituir garantías hipotecarias (d)	1.110,7	1.321,2	1.537,8	1.718,9	93,3	94,3	94,8	94,8	20,7	19,0	16,4	11,8
<i>De las que: Por Ley 2/81 (e)</i>	1.056,9	1.299,0	1.515,3	1.704,1	88,7	92,7	93,4	94,0	21,4	22,9	16,6	12,5
Exigidas a EC (f)	4,4	3,4	3,0	13,4	0,4	0,2	0,2	0,7	-20,9	-22,7	-13,2	53,1
Seguros, IIC y FF (g)	1,6	1,6	1,4	2,1	0,1	0,1	—	0,1	18,8	2,2	-15,0	48,3
Otros fines	74,3	75,0	80,8	79,4	6,2	5,4	5,0	4,4	15,3	0,9	7,8	-1,8
	Importe				Estructura				Variación anual			
TASACIONES SEGÚN PETICIONARIO												
IMPORTE TOTAL	344.716	445.973	574.181	746.967	100,0	100,0	100,0	100,0	24,9	29,4	28,7	30,1
Entidades de crédito	274.400	367.569	464.172	585.930	79,6	82,4	80,8	78,4	26,8	34,0	26,3	26,2
<i>Bancos (a)</i>	104.084	133.457	166.885	193.741	30,2	29,9	29,1	25,9	28,2	28,2	25,0	16,1
<i>Cajas de ahorros</i>	153.222	209.662	264.313	346.972	44,4	47,0	46,0	46,5	23,0	36,8	26,1	31,3
<i>Cooperativas de crédito</i>	12.502	19.375	25.322	34.187	3,6	4,3	4,4	4,6	60,0	55,0	30,7	35,0
<i>EFC</i>	4.592	5.075	7.653	11.030	1,3	1,1	1,3	1,5	64,0	10,5	50,8	44,1
Otros peticionarios	70.316	78.405	110.009	161.037	20,4	17,6	19,2	21,6	17,8	11,5	40,3	46,4
<i>Seguros, IIC y FF</i>	4.187	5.734	4.997	5.796	1,2	1,3	0,9	0,8	19,0	36,9	-12,9	16,0
<i>Organismos públicos (b)</i>	6.621	6.312	5.667	14.188	1,9	1,4	1,0	1,9	10,6	-4,7	-10,2	50,4
<i>Otros (c)</i>	59.508	66.359	99.345	141.053	17,3	14,9	17,3	18,9	12,2	11,5	49,7	42,0
TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES POR SU FINALIDAD												
IMPORTE TOTAL	340.784	444.032	568.310	740.384	100,0	100,0	100,0	100,0	24,8	30,3	28,0	30,3
Constituir garantías hipotecarias (d)	292.561	388.509	505.676	634.637	85,8	87,5	89,0	85,7	25,5	32,8	30,2	25,5
<i>De las que: Por Ley 2/81 (e)</i>	260.064	360.164	470.014	602.041	76,3	81,1	82,7	81,3	19,1	38,5	30,5	28,1
Exigidas a EC (f)	774	579	459	10.993	0,2	0,1	—	1,5	-14,4	-25,2	-20,7	95,4
Seguros, IIC y FF (g)	3.723	5.000	3.971	4.176	1,1	1,1	0,7	0,6	30,9	34,3	-20,6	5,2
Otros fines	43.727	49.944	58.204	90.578	12,8	11,2	10,2	12,2	20,7	14,2	16,5	55,6

FUENTE: Banco de España.

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

b. Incluye la 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.

Datos del ejercicio (millones de euros y %)

NÚMERO	Número en miles				Estructura				Variación anual			
	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005
TOTAL	1.191,0	1.401,2	1.623,0	1.813,8	100,0	100,0	100,0	100,0	20,1	17,7	15,8	11,7
Andalucía (a)	199,6	250,5	302,5	345,6	16,8	17,9	18,6	19,1	21,8	25,5	20,7	14,3
Aragón	26,4	29,9	35,8	39,9	2,2	2,1	2,2	2,2	20,7	13,1	19,7	11,6
Asturias	20,6	23,3	27,3	30,5	1,7	1,7	1,7	1,7	14,0	13,2	17,0	11,9
Baleares	36,2	40,2	45,1	50,8	3,0	2,9	2,8	2,8	16,1	11,2	12,2	12,6
Canarias	48,9	61,2	74,7	85,3	4,1	4,4	4,6	4,7	17,7	25,3	22,0	14,2
Cantabria	15,8	17,6	19,2	21,6	1,3	1,3	1,2	1,2	24,9	11,5	8,7	12,7
Castilla-La Mancha	38,6	50,1	59,5	71,0	3,2	3,6	3,7	3,9	25,5	29,7	18,8	19,2
Castilla y León	49,0	56,0	65,3	70,4	4,1	4,0	4,0	3,9	15,4	14,2	16,7	7,8
Cataluña	253,4	290,3	322,8	365,8	21,3	20,7	19,9	20,2	20,9	14,6	11,2	13,3
Extremadura	17,9	20,7	24,5	26,9	1,5	1,5	1,5	1,5	10,5	15,6	18,4	9,9
Galicia	42,3	49,3	59,6	66,1	3,6	3,5	3,7	3,6	16,2	16,6	20,8	11,0
La Rioja	6,4	8,8	9,0	10,3	0,5	0,6	0,6	0,6	23,2	37,9	2,3	14,1
Madrid	175,2	199,4	213,0	220,7	14,7	14,2	13,1	12,2	23,7	13,8	6,8	3,6
Murcia	38,4	48,8	58,7	66,7	3,2	3,5	3,6	3,7	19,8	27,2	20,2	13,6
Navarra	14,0	15,9	19,7	19,9	1,2	1,1	1,2	1,1	25,9	13,8	23,8	0,7
País Vasco	48,7	53,5	58,7	58,9	4,1	3,8	3,6	3,2	15,2	9,8	9,8	0,2
Valencia	156,1	183,8	225,7	261,8	13,1	13,1	13,9	14,4	19,8	17,7	22,8	16,0
Extranjero	3,4	1,8	1,8	1,5	0,3	0,1	0,1	—	-25,5	-48,7	2,0	-18,4
PRO MEMORIA: Municipios españoles												
Madrid y Barcelona	...	...	151,6	149,2	...	...	9,3	8,2	...	...	...	-1,5
Otros de más de 500.000 h	...	...	97,2	125,3	...	...	6,0	6,9	...	...	...	28,8
Otros de más de 100.000 h	...	...	388,2	425,5	...	...	23,9	23,5	...	...	...	9,6
Resto de municipios	...	...	984,2	1.112,3	...	...	60,6	61,3	...	...	...	13,0
IMPORTE												
	Millones de euros				Estructura				Variación anual			
TOTAL	340.784	444.032	568.310	740.384	100,0	100,0	100,0	100,0	24,8	30,3	28,0	30,3
Andalucía (a)	52.641	78.915	107.650	140.287	15,4	17,8	18,9	18,9	27,6	49,9	36,4	30,3
Aragón	10.135	9.011	11.526	15.330	3,0	2,0	2,0	2,1	71,5	-11,1	27,9	33,0
Asturias	4.901	5.833	7.029	8.309	1,4	1,3	1,2	1,1	0,8	19,0	20,5	18,2
Baleares	12.631	14.293	17.855	22.652	3,7	3,2	3,1	3,1	7,3	13,2	24,9	26,9
Canarias	17.015	20.867	25.113	30.029	5,0	4,7	4,4	4,1	18,5	22,6	20,3	19,6
Cantabria	4.442	5.163	6.091	8.324	1,3	1,2	1,1	1,1	24,5	16,2	18,0	36,7
Castilla-La Mancha	8.320	13.199	20.077	30.844	2,4	3,0	3,5	4,2	32,5	58,6	52,1	53,6
Castilla y León	13.241	16.471	19.898	25.239	3,9	3,7	3,5	3,4	21,5	24,4	20,8	26,8
Cataluña	68.163	88.283	107.273	141.773	20,0	19,9	18,9	19,1	30,1	29,5	21,5	32,2
Extremadura	3.366	3.698	4.924	6.506	1,0	0,8	0,9	0,9	3,0	9,8	33,2	32,1
Galicia	9.662	12.046	15.299	21.465	2,8	2,7	2,7	2,9	23,8	24,7	27,0	40,3
La Rioja	1.889	3.205	3.370	4.588	0,6	0,7	0,6	0,6	29,5	69,6	5,2	36,1
Madrid	73.179	93.213	111.153	139.006	21,5	21,0	19,6	18,8	19,6	27,4	19,2	25,1
Murcia	7.927	11.934	19.935	25.894	2,3	2,7	3,5	3,5	31,5	50,5	67,0	29,9
Navarra	4.315	3.630	7.569	11.260	1,3	0,8	1,3	1,5	41,9	-15,9	8,5	48,8
País Vasco	14.081	16.121	20.043	22.833	4,1	3,6	3,5	3,1	23,1	14,5	24,3	13,9
Valencia	34.267	47.363	62.464	84.531	10,1	10,7	11,0	11,4	26,0	38,2	31,9	35,3
Extranjero	608	789	1.042	—	0,2	0,2	0,2	—	94,0	29,8	32,1	—
PRO MEMORIA: Municipios españoles												
Madrid y Barcelona	...	...	78.996	98.343	...	...	13,9	13,3	...	...	...	24,5
Otros de más de 500.000 h	...	...	28.233	46.652	...	...	5,0	6,3	...	...	...	65,2
Otros de más de 100.000 h	...	...	127.657	162.471	...	...	22,5	21,9	...	...	...	27,3
Resto de municipios	...	...	332.383	431.405	...	...	58,5	58,3	...	...	...	29,8

FUENTE: Banco de España.

a. Incluye Ceuta y Melilla.

Número y % Agrupaciones según aportación del cliente principal a los ingresos ordinarios (a)	N.º de ET				Ingresos ordinarios en %				Peso del primer cliente y de los que suponen al menos el 15%			
	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005
Total ST	68	66	58	58	100,0	100,0	100,0	100,0	32,2	38,1	39,8	42,9
Filiales y participadas por EC (b)	10	12	12	12	45,8	46,6	46,2	47,8	40,3	44,6	49,8	50,4
Cliente principal => 50%	21	26	24	24	9,1	9,6	10,4	13,9	76,3	70,0	65,6	65,8
Cliente principal => 25% y < 50	11	12	8	9	26,9	29,4	24,3	19,3	39,4	40,5	38,6	34,4
Cliente principal => 15% y < 25%	6	3	7	8	8,2	5,0	10,8	13,8	20,8	18,0	19,8	18,1
Resto (c)	17	13	7	5	10,0	9,4	8,3	5,2	...	...	10,4	10,0

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 no 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. A partir de 2004 las ET informan sobre su cliente principal aunque represente menos del 15% de sus ingresos.

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

	Miles de euros				Estructura				Variación anual			
	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005
BALANCE												
Activo total = Pasivo total	133.269	172.143	207.473	243.564	100,0	100,0	100,0	100,0	32,1	29,2	20,5	17,4
Circulante	88.822	116.316	138.627	165.938	66,6	67,6	66,8	68,1	32,1	31,0	19,2	19,7
Inmovilizado	43.312	48.624	55.781	64.693	32,5	28,2	26,9	26,6	34,6	12,3	14,7	16,0
Fondos propios	45.351	62.271	65.249	70.996	34,0	36,2	31,4	29,1	8,8	37,3	4,8	8,8
Acreedores	59.042	74.648	98.213	114.439	44,3	43,4	47,3	47,0	27,2	26,4	31,6	16,5
Resultados	31.266	30.707	41.383	54.344	23,5	17,8	19,9	22,3	9,0	-1,8	34,8	31,3
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS												
1. Ingresos	278.058	352.335	431.719	532.278	100,0	100,0	100,0	100,0	25,3	26,7	22,5	23,3
Por tasación de inmuebles	268.972	342.586	412.007	510.049	96,7	97,2	95,4	95,8	26,8	27,4	20,3	23,8
Constituir garantías hipotecarias (a)	246.982	311.219	374.070	477.077	88,8	88,3	86,6	89,6	28,8	26,0	20,2	27,5
Exigidas a EC (b)	1.189	437	354	1.028	0,4	0,1	—	0,2	-26,6	-63,2	-19,0	190,4
Seguros, IIC y FF (c)	1.198	2.010	1.154	1.451	0,4	0,6	0,3	0,3	23,3	67,8	-42,6	25,7
Otros fines (d)	19.862	28.931	36.430	32.618	7,4	8,4	8,8	6,1	12,1	45,7	25,9	-10,5
Por otros servicios	6.540	7.266	16.220	18.826	2,4	2,1	3,8	3,5	-12,9	11,1	123,2	16,1
Financieros	1.717	1.525	2.463	2.094	0,6	0,4	0,6	0,4	8,9	-11,2	61,5	-15,0
Otros	830	957	1.024	1.308	0,3	0,3	0,2	0,2	19,3	15,3	7,0	27,7
2. Gastos	-244.438	-303.945	-366.609	-447.997	-87,9	-86,3	-84,9	-84,2	21,6	24,3	20,6	22,2
De personal	-32.635	-39.276	-47.443	-57.240	-11,7	-11,1	-11,0	-10,8	17,8	20,3	20,8	20,7
Por servicios profesionales	-173.383	-214.268	-265.155	-325.370	-62,4	-60,8	-61,4	-61,1	21,4	23,6	23,7	22,7
De los que: Tasadores	-149.974	-185.139	-221.348	-269.944	-53,9	-52,5	-51,3	-50,7	21,5	23,4	19,6	22,0
Otros generales	-32.279	-40.070	-46.177	-55.167	-11,6	-11,4	-10,7	-10,4	26,3	24,1	15,2	19,5
Financieros	-750	-638	-667	-790	-0,3	-0,2	-0,2	-0,1	-9,6	-14,9	4,5	18,4
Amortización y provisiones	-5.391	-9.693	-7.167	-9.430	-1,9	-2,8	-1,7	-1,8	33,3	79,8	-26,1	31,6
3. Resultados ordinarios	33.620	48.390	65.110	84.281	12,1	13,7	15,1	15,8	60,4	43,9	34,6	29,4
4. Resultados extraordinarios	7.843	-5.900	-2.526	-1.259	2,8	-1,7	-0,6	-0,2	—	—	-57,2	-50,2
5. Resultados antes de impuestos	41.463	42.490	62.584	83.022	14,9	12,1	14,5	15,6	110,1	2,5	47,3	32,7
6. Impuestos	-10.192	-11.925	-21.592	-28.667	-3,7	-3,4	-5,0	-5,4	113,4	17,0	81,1	32,8
7. Resultado contable	31.267	30.707	40.987	54.344	11,2	8,7	9,5	10,2	109,0	-1,8	33,5	32,6
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA												
	Número				Variación anual							
TOTAL ET	68	70	64	63	-8,1	2,9	-8,6	-1,6				
Sociedades de tasación	65	67	61	60	-8,5	3,1	-9,0	-1,6				
Filiales de EC (e)	6	7	7	8	0,0	16,7	—	14,3				
Otras	59	59	52	51	-4,8	0,0	-11,9	-1,9				
Inactivas	0	1	2	1	-100,0	—	100,0	-50,0				
Servicios de tasación de EC	3	3	3	3	—	—	—	—				
Empleados en plantilla de ST	1.220	1.393	1.645	1.786	11,7	14,2	18,1	8,6				
Tasadores de ET	8.070	8.627	9.389	9.958	7,6	6,9	8,8	6,1				
Vinculados	501	554	523	526	-10,5	10,6	-5,6	0,6				
No vinculados	7.569	8.073	8.866	9.432	9,0	6,7	9,8	6,4				
Sucursales o delegaciones de ST	276	286	306	293	4,2	3,6	7,0	-4,2				

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 a 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 fondos 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.; además, contiene pequeñas discrepancias, debidas a que la información de detalle se recoge en un impreso distinto, pero ya resueltas en 2004.

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