

LAS ENTIDADES DE TASACIÓN. ACTIVIDAD Y RESULTADOS EN 2007

Introducción

Las sociedades de tasación (ST) se dedican específicamente a la actividad de valoración de bienes inmuebles, requerida, en gran medida, por la normativa hipotecaria aplicable a entidades de crédito (EC), a sociedades de inversión colectiva inmobiliaria, a fondos de pensiones y a entidades de seguros¹.

En 2007, la Ley 2/81, de regulación del mercado hipotecario, se modificó en el ámbito específico de las entidades de tasación para reforzar su independencia y profesionalidad y revisar y actualizar su régimen sancionador. Estas modificaciones se centraron en los tres aspectos siguientes:

- 1 Las ST deberán disponer de mecanismos adecuados para favorecer su independencia y profesionalidad, mediante el establecimiento de un reglamento interno de conducta que regule los posibles conflictos de intereses, siempre que presten servicio a las EC de su mismo grupo o cuando un 25%, o más, de sus ingresos totales deriven de una EC o de un grupo que haya emitido títulos hipotecarios. Adicionalmente, dichas EC deberán crear una comisión técnica que verifique el cumplimiento de los requisitos de independencia contenidos en los mecanismos previstos en el apartado anterior, emitiendo un informe anual dirigido al consejo de administración de la entidad y al Banco de España.
- 2 El régimen sancionador de las entidades de tasación pasa a estar recogido en la Ley 2/81 de forma íntegra, revisada y actualizada, incluida la tipificación de los nuevos supuestos de infracción derivados del régimen de obligaciones introducido por la misma².
- 3 Con la finalidad de asegurar una adecuada gestión de las entidades de tasación, se establece un régimen de participaciones significativas³ similar al previsto para las EC. Así, la adquisición directa o indirecta de una participación significativa en una sociedad de tasación llevará aparejada la obligación de informar previamente al Banco de España, quien dispondrá de un plazo de tres meses para, en su caso, oponerse a la adquisición pretendida de forma fundamentada. Si el Banco de España no se pronuncia en dicho plazo, se entenderá que la pretensión de adquisición ha sido aceptada.

Las ST, en tanto en cuanto son las encargadas de valorar las garantías inmobiliarias aceptadas por las entidades financieras, juegan un papel relevante para la solvencia y estabilidad del sistema financiero, lo que exige que sus valoraciones se realicen de forma prudente y sostenible en el tiempo, con total respeto de las directrices de prudencia que figuran en la regula-

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, modificado por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre. 2. En la ley se establece un régimen nuevo de obligaciones y se tipifican los nuevos supuestos de infracción derivados, revisándose, en general, el cuadro de infracciones, fruto de la experiencia adquirida en el ejercicio de la potestad sancionadora. Adicionalmente, por razones de seguridad jurídica y de sistemática, se cambia la sede legal del citado régimen, contenido, hasta ese momento, en la disposición adicional décima de la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la legislación española en materia de entidades de crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria, con lo que, en la Ley 2/1981 en vigor, se recogen, de forma íntegra, revisada y actualizada, las infracciones y sanciones aplicables a este tipo de entidades. 3. A los efectos de esta ley, se entenderá por participación significativa en una sociedad de tasación aquella que alcance, de forma directa o indirecta, al menos el 15% del capital o de los derechos de voto de la sociedad, o aquella que, sin llegar al porcentaje señalado, permita ejercer una influencia notable en la sociedad.

ción específica⁴. Las funciones de homologación, autorización, inscripción en el Registro y supervisión de las entidades de tasación (ET) están legalmente asignadas al Banco de España.

La evolución de la actividad tasadora está ligada a la evolución del mercado inmobiliario. Tras el fuerte crecimiento de actividad de los últimos años, las tasadoras afrontaron una clara desaceleración en 2006 y un retroceso en el último ejercicio, muy patente en cuanto al número de las tasaciones realizadas (-15,1%) y mucho más moderado en cuanto al importe de las valoraciones (-2,1%), debido a que dicho retroceso afectó, fundamentalmente, a las viviendas individuales, pero no a las valoraciones de los restantes tipos de inmuebles.

En este artículo se da cuenta de dicha evolución reciente, presentándose en el Apéndice estadístico la información anual agregada de las ET⁵ activas en cada uno de los cuatro últimos años⁶.

Actividad de las entidades de tasación

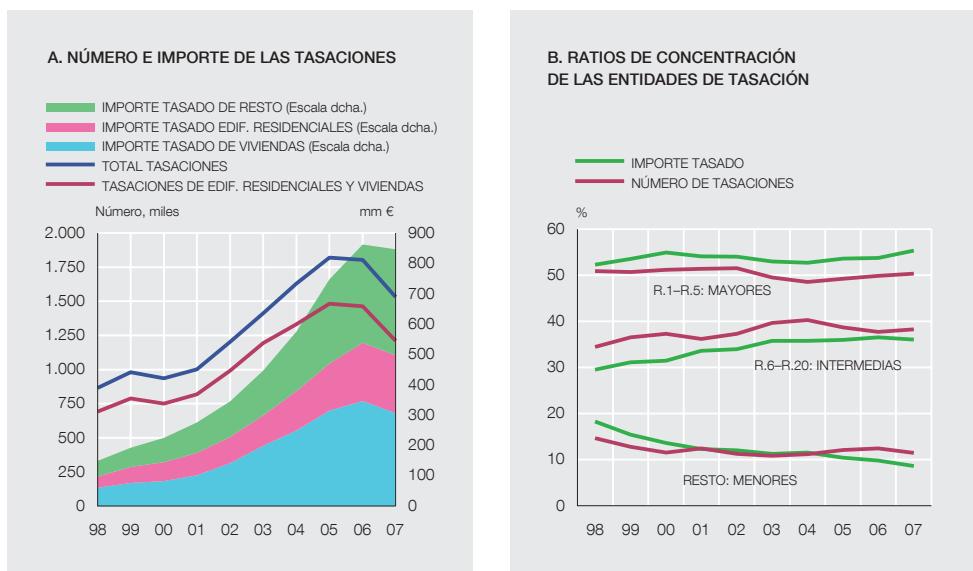
Las 59 ET activas en 2007 realizaron más de 1,5 millones de tasaciones de bienes inmuebles, con una disminución del 15,2% respecto al año anterior, por un importe total de 850,6 mm de euros que supuso un retroceso del 2,3% (véanse panel A del gráfico 1 y cuadro A.1). El final del ciclo expansivo del mercado inmobiliario afectó a casi toda la tipología de bienes tasados, si bien de forma más destacada a las viviendas individuales y con la salvedad, tanto en número como en importe, de los inmuebles y elementos de edificios destinados a oficinas, los industriales y los ligados a actividades económicas.

Las tasaciones no inmobiliarias siguieron creciendo —el 14% en número y el 17% en importe—, pero manteniéndose como marginales en la actividad del sector, para el que solo representaron el 0,5% y el 1,2%, respectivamente, del número y del importe de todas las valoraciones realizadas en el año. La parte sustancial del negocio del sector está centrada en la valoración de bienes de uso residencial, bien sean edificios o viviendas individuales, que representaron más del 81% del número y casi el 60% del valor tasado, mientras que los terrenos representaron apenas el 5% del número, pero el 21% del importe total, reforzando claramente su peso en la actividad del sector.

Las viviendas individuales, en bloques y unifamiliares, tasadas en 2007 fueron 1.161.900, con una caída de casi un 18%, lo que representó el 76% de todas las tasaciones realizadas, mientras que el importe de su valoración alcanzó los 306,3 mm de euros, con un retroceso del 11,4% y una pérdida de peso de hasta el 36,3% del importe total [-3,8 puntos porcentuales (pp)]. Esta caída de la actividad tasadora afectó de forma más acentuada a las viviendas situadas en edificios, cuyas tasaciones retrocedieron el 20% en número y el 14% en importe, representando el 54% (-3,1 pp) y el 23% (-3,3 pp) de los respectivos totales, mientras que las unifamiliares cayeron, pero con menor intensidad, el 12,5% en número y el 6% en importe (véase cuadro A.1).

Las viviendas individuales fueron tasadas utilizando el método de comparación en la práctica totalidad de los casos (96% del total en 2007). En el 0,9% del número y del importe de las viviendas tasadas por comparación, los tasadores emitieron advertencias específicas, que

4. La valoración de bienes inmuebles, y los informes y certificados que la acrediten, están regulados por la OM ECO 805/2003, de 27 de marzo, y por la CBE 3/98 (adaptada por la CBE 5/2003), sobre la información que han de rendir al Banco de España las ET. 5. El sector lo forman las 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. 6. Véase Boletín Estadístico, capítulo 9: «Instituciones Financieras no Monetarias. Subsector “auxiliares financieros”: agente sociidades de tasación», en. <http://www.bde.es/infoest/htmls/capit09.htm>.



FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 9 de junio de 2008.

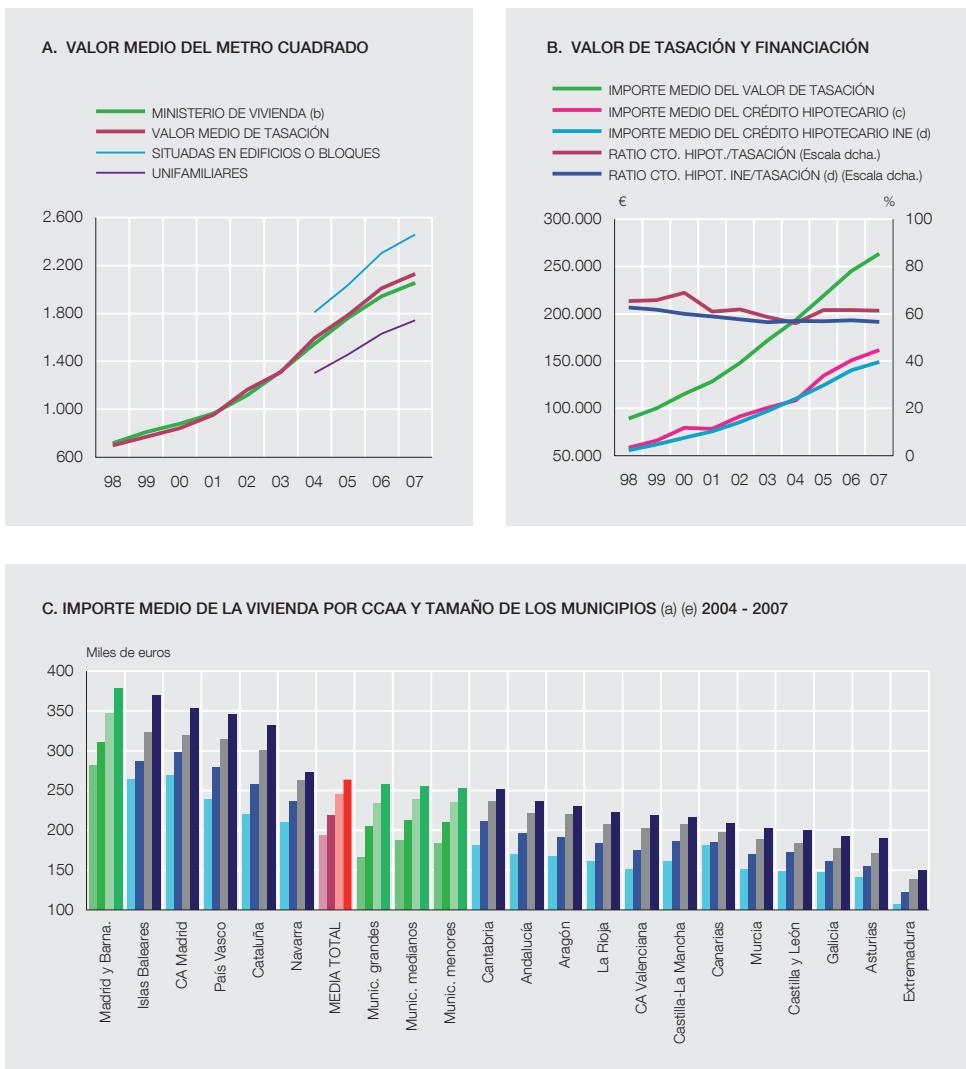
a. Datos del conjunto de las ET activas en cada año.

afectaron, en el 90% de los casos, al «valor hipotecario» resultante, con una reducción media del 8,4%, en prevención de una hipotética caída del precio⁷.

El valor medio de tasación de las viviendas individuales situadas en edificios se situó en 232.700 euros, con un crecimiento del 6,5%, inferior al 12,1% del año anterior. Dicha evolución tuvo su origen, casi íntegramente, en el valor medio atribuido al metro cuadrado de las viviendas de este tipo tasadas en el ejercicio, que creció el 6,7%, hasta 2.458 euros, mientras que su superficie media se redujo ligeramente (-0,2%), manteniéndose próxima a los 95 m² (véase cuadro A.2)⁸.

En el panel A del gráfico 2 se representan los valores medios atribuidos al metro cuadrado de las viviendas situadas en edificios, de las unifamiliares y al promedio de ambas. También se representa, a efectos comparativos, el «precio medio del metro cuadrado de la vivienda libre tasada» publicado por el Banco de España en función de la información del Ministerio de Vivienda⁹. Así pues, las viviendas unifamiliares y adosadas, con más del doble de superficie media utilizable que los pisos (194 m²), fueron valoradas según un valor implícito medio del metro cuadrado inferior en un 29% (1.744 euros, frente a 2.458 euros), resultando un valor medio por piso tasado de 232.700 euros, un 45% superior al valor medio de las viviendas unifamiliares tasadas en el año. Téngase en cuenta que, a pesar del aumento del peso de las viviendas unifamiliares, los pisos siguen siendo el grueso de las viviendas individuales tasadas en el ejercicio (70,6% del número y 62,4% del importe).

7. Las tasaciones deben realizarse ateniéndose a unos parámetros técnicos ligados a los diferentes métodos de valoración sobre los que no se informa aquí por su complejidad y volumen. Quizás el de mayor relieve sea el utilizado para obtener el «valor hipotecario» como una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, considerando los aspectos duraderos a largo plazo, los usos alternativos, los factores especulativos y en condiciones normales de los mercados. Ello afecta a las valoraciones del mercado hipotecario en las que el tasador 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. 8. Téngase en cuenta, una vez más, que los comentarios están basados en la información sobre tasación de inmuebles facilitada por las tasadoras en función de su actividad. La información agregada no se ha sometido a tratamiento alguno de depuración o ajuste estadístico para su aproximación a los precios de mercado y, por tanto, en todos los casos, se trata de los valores medios resultantes de la agregación de la información estadística sobre las tasaciones realizadas según la tipología que aparece en los cuadros A.1 y A.2 del Apéndice estadístico. 9. Véase Boletín Estadístico del Banco de España, cuadro 25.7, columna 8 y sus notas.



FUENTES: Banco de España, Ministerio de Vivienda e Instituto Nacional de Estadística.
Datos disponibles a 20 de junio de 2008.

- Datos del conjunto de las ET activas en cada año.
- La serie de precios utilizada es la media aritmética simple de la serie trimestral de precios del metro cuadrado de la vivienda libre de 1995 a 2007, base 2005, del Ministerio de Vivienda.
- 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.
- Basada en las inscripciones registrales de la financiación hipotecaria que publica el INE.
- Los grupos de municipios de los que se dispone de información, coloreados en verde, son: Madrid y Barcelona; municipios grandes, con más de 500.000 habitantes (Valencia, Zaragoza, Sevilla y Málaga); municipios intermedios, entre 100.000 y 500.000 habitantes; y municipios menores, por debajo de 100.000 habitantes. Las barras se corresponden con el importe de las viviendas individuales tasadas en cada año, 2004, 2005, 2006 y 2007, de izquierda a derecha, respectivamente.

El préstamo medio otorgado por las entidades de crédito para la adquisición de vivienda por particulares vino a representar en torno al 60% del valor medio de las viviendas tasadas en 2007. Considerando los créditos hipotecarios para adquisición de vivienda facilitados por el INE y por el Banco de España y en relación con los valores medios de tasación, se observa que ambas ratios son prácticamente coincidentes en nivel y evolución, mostrando una estabilidad al nivel señalado del 60% en los tres últimos años (véase el panel B del gráfico 2)¹⁰.

10. Esta aproximación al porcentaje promedio del valor de la vivienda financiado por las EC (*loan to value*) se basa en la hipótesis de que la media de todo lo tasado en el año debe aproximar correctamente la valoración de las tasaciones que realmente concluyeron en una financiación hipotecaria facilitada por una entidad de crédito.

Los edificios completos destinados a uso residencial tasados en 2007 fueron 48.600, con un descenso del 7,6% en el año, y su valoración total se situó en 190,2 mm€, con una caída del 1,4%, pasando a representar el 22,5% del importe de todas las tasaciones realizadas en el año. Este importe se igualó, por primera vez, al de las viviendas individuales sitas en edificios (pisos), epígrafe que tradicionalmente era el preponderante. Esta evolución fue posible porque el valor medio del metro cuadrado resultante de los edificios completos destinados a uso residencial creció a una tasa media del 10,1%, aún ligeramente superior a la del ejercicio anterior (0,2 pp) y a la de los pisos (6,7%).

La actividad de tasación de suelo urbano¹¹ se redujo en relación con la del año anterior (17% en número, 8,3% en superficie y 5% en importe), representando el 16,6% de la actividad según el valor tasado (140,7 mm€). El valor medio del metro cuadrado de suelo tasado (186 euros) aumentó el 3,7% en 2007, mientras que el tamaño medio de los solares creció el 11%.

Las tasaciones de edificios de uso terciario crecieron con fuerza, pasando a representar el 2,5% del importe total (0,4 pp), ya que, si bien disminuyeron de tamaño medio, crecieron en cuanto al importe, consecuencia de la mayor valoración del metro cuadrado, que alcanzó los 2.204 euros (12%). Los elementos de edificios destinados a oficinas crecieron con menor intensidad en número (1,9%) que en importe (18,9%), como consecuencia de que el aumento del valor del metro cuadrado en promedio fue del 24,5% y la caída de su superficie media fue del 6%. Con todo ello, dicho valor medio fue de 3.044 euros por metro cuadrado, situándose el 17% por encima del estimado para los edificios completos destinados a oficinas. En los locales comerciales la evolución en el año fue bastante similar a la de las oficinas, aunque con crecimientos más moderados, y su valor medio estimado se situó en 2.291 euros por metro cuadrado, un 39% por encima del de los edificios de uso comercial.

Finalmente, la actualización de tasaciones¹² realizadas en el ejercicio no creció en número, pero sí en importe (20%). En los cuadros del apéndice, las actualizaciones se presentan en un epígrafe separado, como pro memoria, ya que no se incluyen en los totales de la actividad ordinaria, pero hay que tener en cuenta que tienen cada vez más importancia, ya que esta actividad adicional representó en 2007, aproximadamente, el 7% de las tasaciones ordinarias y el 21% de su importe (4,4 pp).

Distribución según demandante, finalidad y localización de las tasaciones

La distribución de las tasaciones realizadas según el peticionario o demandante y según la finalidad de los servicios de tasación, que se muestra en el cuadro A.3, confirma la dedicación prioritaria de estas entidades a la tasación de inmuebles para facilitar las operaciones de financiación con garantía hipotecaria, que, al amparo de la Ley 2/1981 (94% en número y 83% en importe), son requeridas mayoritariamente por las EC para el respaldo de las garantías crediticias (88,5% en número y 74% en importe). El retroceso de la actividad tasadora se concentró en este núcleo central, con caídas en las tasaciones destinadas a constituir hipotecas (-16,6% en número y -7% en importe) y en las solicitadas por EC (-15,8% en número y -6% en importe). Por el contrario, las otras finalidades concentraron fuertes incrementos, tanto en número como en importes, mientras que los peticionarios distintos de las EC incrementaron considerablemente el importe de las tasaciones solicitadas.

11. Se trata de suelo urbano de nivel I, según se define en el artículo 4 de la OM ECO 805/2003. **12.** Se trata de toda revisión de una tasación anterior, emitida por la misma entidad tasadora antes de transcurrir dos años desde su fecha de emisión, en la que, con referencia a la tasación anterior, se modifiquen las advertencias, los condicionantes o cualquiera de los valores que figuren en ella. Dicho plazo es de tres años en las realizadas para reservas técnicas de seguros; véase artículo 4 de la OM ECO 805/2003.

La distribución de las tasaciones de bienes inmuebles por Comunidades Autónomas (CCAA) y agrupaciones de municipios por su tamaño, que se presenta en el cuadro A.4, pone de manifiesto que el peso de la actividad en las cuatro CCAA más pobladas (Andalucía, Cataluña, Comunidad de Madrid y Comunidad Valenciana, que suponían el 58% de la población) representaba conjuntamente casi dos tercios de la actividad de tasación de bienes inmuebles en 2007 (63,1% del número y 64% del importe). En todas las CCAA se realizaron menos tasaciones que en 2006, llamando la atención el fuerte retroceso, del 25%, de las realizadas en Cataluña, casi 10 pp por encima de la media, mientras que diez CCAA se situaron en el entorno de la reducción media en el número (15%) y las cinco restantes (Asturias, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Galicia y País Vasco) también cayeron, pero por debajo del 8%.

Las CCAA que perdieron menos tasaciones ampliaron su peso, en general, en los importes valorados, con la excepción del País Vasco, que perdió el 5% de su importe. Hay que destacar los casos de Madrid y Murcia, CCAA en las que, a pesar de la caída en el número de operaciones, los correspondientes importes continuaron creciendo, aumentando también su peso en el total (1,1 pp y 0,3 pp, respectivamente).

En el panel C del gráfico 2 se representa el valor medio de todas las viviendas individuales tasadas distribuidas por CCAA y por grupos de ciudades agrupadas según su tamaño. En 2007, con independencia de los distintos patrones territoriales de valoración, destacó la mayor moderación en el crecimiento de los valores medios estimados para la vivienda individual, que, en la mayoría de los distintos ámbitos territoriales analizados, se situaron en torno al crecimiento de la media total de 7,6% y de una caída de unos 4 pp en relación con el crecimiento de 2006, con las excepciones de Islas Baleares y la Comunidad de Madrid, que superaron la media y aceleraron su crecimiento, con el 14% y 2 pp y el 11% y 4 pp, respectivamente.

Estructura y concentración del sector y de los clientes

El número de las entidades de tasación existentes a finales de 2007 era de 60, de las que tres eran servicios de tasación de otras tantas entidades de depósito. En el último año se registraron dos nuevas sociedades, una de ellas a finales del ejercicio, que no estuvo activa desde el punto de vista de las tasaciones, y una baja.

Veintidós ST operaron en todo el territorio nacional, entre las cuales estaban las más grandes, mientras que 23 tienen carácter local o regional, pues 16 de ellas concentraron más del 90% de sus tasaciones en una Comunidad Autónoma y las otras 7 en dos CCAA, normalmente contiguas. Las 15 restantes tienen una implantación muy diversa.

La concentración del sector es elevada y ligeramente creciente, ya que las cinco mayores representan más de la mitad de la actividad del sector, tanto en el número (50,3%) como en el importe (55,4%). Como pone de manifiesto la evolución de dichos parámetros, este grupo de las tasadoras de mayor tamaño concentra, además, las tasaciones de mayor cuantía (véase panel B del gráfico 1).

Las quince ET de tamaño intermedio mantuvieron el 38% de las tasaciones y el 36% del importe. En cambio, las 40 entidades restantes representaron el 8,6% del importe total y realizaron el 11% de las tasaciones, perdiendo importancia absoluta y relativa en ambos parámetros.

Las 13 ST relacionadas con EC¹³, por ser estas accionistas relevantes, representaron la mitad del sector: 47% del número de tasaciones, 52% del importe tasado y casi el 52% de los in-

13. Según la nueva terminología legal, estas 13 ST están participadas de forma significativa por una o más EC (véase la nota 3). Se trata de 6 filiales de cajas de ahorros, 2 de bancos y 5 participadas significativamente por una o varias EC. En el análisis del grado de dependencia se han excluido los tres servicios de tasación, que solo tasan para su grupo, por ser dependientes pero irrelevantes.

gresos totales obtenidos (véase el cuadro A.5). El 46% de los ingresos conjuntos de este grupo de ST procedió de su cliente principal y de los clientes con un peso de al menos el 15% de sus ingresos. Esta concentración de actividad sería superior al 46% si se contabilizara también la demanda de todos sus respectivos accionistas y de las entidades pertenecientes al correspondiente grupo financiero de la ST o del cliente principal.

Un grupo mayoritario de ST (18), no relacionadas con EC por razones de propiedad, pero irrelevante por su peso en los ingresos totales (4%), que se redujo a menos de la mitad en 2007, mostró una completa dependencia de sus clientes significativos (86%). El grupo de ST con cliente principal intermedio —entre el 25% y el 50% de sus ingresos— creció en número de componentes (3) y en peso sobre los ingresos totales (6,3 pp), pero no en su dependencia respecto a sus clientes principales e importantes ($=> 15\%$), que disminuyó hasta el 32,3% de sus ingresos ordinarios ($-1,7\text{ pp}$). Como consecuencia de todo ello, el grado de dependencia general de las ST de los clientes con gran peso en sus ingresos se situó en el 38,2%, mostrando una evolución favorable, con una nueva caída de casi 3 pp.

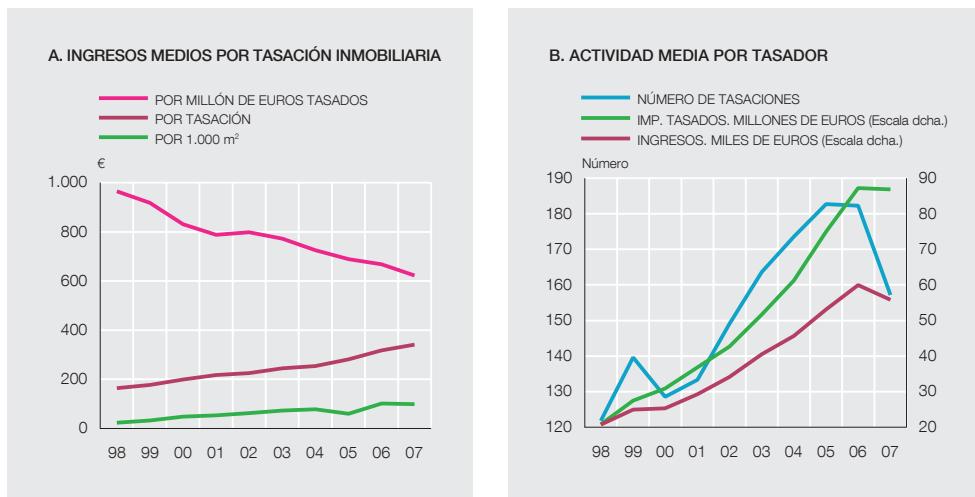
Balance y resultados de las sociedades de tasación

El descenso de la actividad de las ST tuvo su reflejo en el volumen total del balance de 255 m€, muy directo y significativo en el de los ingresos de 552 m€ y en los resultados de 52 m€, con sendas caídas respectivas de 6,8%, 8% y 11,3%. Ello fue compatible con un reforzamiento de los fondos propios de las sociedades de tasación en un 14,2% y de sus inversiones en inmovilizado del 11,8%.

El retroceso de los ingresos totales (-8%) fue más acentuado que el experimentado por el importe de todas las tasaciones ($-2,1\%$). El 94% de los ingresos procedieron de la realización de las tasaciones inmobiliarias, mayoritariamente ligadas a la financiación con garantía hipotecaria (86%), que fueron los únicos ingresos procedentes de la actividad tasadora que cayeron en el ejercicio de forma significativa ($-10,5\%$). El buen comportamiento de los ingresos por prestación de los restantes servicios de tasación, distintos de los destinados a constitución de hipotecas, incluidos los de bienes no inmuebles y los de las inversiones financieras, permitió moderar el retroceso de los ingresos totales.

Los ingresos medios por operación de tasación realizada han seguido avanzando a lo largo de los años hasta situarse en 341 euros por tasación en 2007, mientras que continuaron reduciéndose en relación con el importe de los bienes inmuebles valorados, situándose en casi 622 euros por cada millón de euros tasados (véase panel A del gráfico 3). Los ingresos en relación con la superficie de los bienes inmuebles valorados retrocedieron, pero manteniéndose a un nivel próximo a los 100 euros por cada 1.000 m² tasados.

Los gastos totales de las ST cayeron el 5,8%, en menor proporción que los ingresos, de los que consumieron el 86,2%, más de 2 pp por encima de los del ejercicio anterior, con un cambio de dirección en la trayectoria descendente de años anteriores. La reducción de gastos se concentró en su principal componente, el gasto de los servicios profesionales externos, que cayó el 9,7% ($-35,6\text{ m}\text{\euro}$), en su mayor parte por la caída de la contratación de tasadores externos (10,2%). El menor gasto en tasadores externos, o no vinculados, se debió a la disminución del número de tasaciones encargadas a cada tasador y, en menor proporción, de los ingresos medios por tasador contratado, mientras que la reducción de la cuantía media de los importes tasados por cada tasador fue mínima ($-0,4\%$). Ello significó que la reducción de la actividad tasadora, medida en número de tasaciones (-15%), en importes ($-2,1\%$) y en ingresos (-8%), fue de mayores proporciones que la reducción de los tasadores utilizados ($-1,5\%$), ajustando el gasto mediante la redistribución de la carga de trabajo (véanse panel B del gráfico 3 y cuadro A.6).



FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 20 de junio de 2007.

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

Esta evolución de ingresos y gastos llevó, tras ocho años de fuertes y continuados crecimientos, a un intenso descenso de los resultados ordinarios (-19,5%), y a otro algo inferior de los resultados contables (-11,3%), por la caída de impuestos (-23%). Con todo ello, el resultado contable se situó en 52,3 m€, lo que supuso el 9,5% de los ingresos totales (-0,8 pp) y el 58% sobre el conjunto de los fondos propios medios del ejercicio.

18.7.2008.

APÉNDICE

Cuadros:

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

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

CUADRO A.1

Datos del ejercicio. Número, hectáreas, millones de euros y %												
	Número, en miles				Estructura				Variación anual			
	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006	2007
A. NÚMERO												
TOTAL	1.629,7	1.819,6	1.802,1	1.530,6	100,0	100,0	100,0	100,0	15,5	11,7	-1,0	-15,1
Bienes inmuebles	1.622,4	1.813,9	1.795,0	1.522,2	99,6	99,7	99,6	99,5	15,8	11,8	-1,0	-15,2
Terrenos total	66,0	76,1	84,3	73,5	4,0	4,2	4,7	4,8	27,9	15,4	10,7	-12,8
Suelo urbano	42,5	54,6	62,3	51,6	2,6	3,0	3,5	3,4	33,3	28,4	14,1	-17,2
Fincas rústicas	20,2	20,0	20,3	19,1	1,2	1,1	1,1	1,2	2,6	-1,1	1,8	-6,0
Suelo no urbanizable (b)	3,3	1,5	1,6	2,7	0,2	—	—	0,2	...	-52,5	6,1	67,0
Edificios completos (c)	77,7	89,5	93,3	92,5	4,8	4,9	5,2	6,0	-6,5	15,2	4,3	-0,9
De uso residencial	42,1	47,7	52,6	48,6	2,6	2,6	2,9	3,2	-2,0	13,1	10,4	-7,6
— De primera residencia	38,9	44,4	49,3	45,9	2,4	2,4	2,7	3,0	...	14,4	10,9	-6,9
— De segunda residencia	3,3	3,2	3,3	2,7	0,2	0,2	0,2	0,2	...	-1,4	3,0	-17,4
De uso terciario	4,7	5,8	5,0	8,4	0,3	0,3	0,3	0,5	0,5	24,3	-14,1	68,4
— De oficinas	1,3	1,5	1,5	3,5	...	—	—	0,2	...	19,2	-0,7	128,1
— De uso comercial	3,4	4,3	3,4	4,9	0,2	0,2	0,2	0,3	...	26,2	-19,0	42,0
Industriales	24,6	25,8	25,8	25,6	1,5	1,4	1,4	1,7	-15,2	4,9	0,2	-0,8
Otros	6,4	10,3	9,9	9,9	0,4	0,6	0,6	0,6	-2,5	61,7	-3,2	-0,8
Elementos de edificios	1.468,2	1.636,3	1.606,2	1.347,9	90,1	89,9	89,1	88,1	16,5	11,5	-1,8	-16,1
Viviendas	1.289,6	1.433,6	1.411,2	1.161,9	79,1	78,8	78,3	75,9	12,0	11,2	-1,6	-17,7
— Situadas en edificios o bloques	939,3	1.037,9	1.021,0	820,6	57,6	57,0	56,7	53,6	...	10,5	-1,6	-19,6
— Unifamiliares	350,3	395,7	390,2	341,3	21,5	21,7	21,7	22,3	...	12,9	-1,4	-12,5
Oficinas	8,5	9,7	10,1	10,3	0,5	0,5	0,6	0,7	16,2	14,0	4,3	1,9
Locales comerciales	76,3	90,0	77,5	69,1	4,7	4,9	4,3	4,5	10,0	17,9	-13,9	-10,8
Otros	93,7	103,1	107,4	106,7	5,8	5,7	6,0	7,0	89,5	10,0	4,2	-0,7
Explotación económica (d)	5,3	5,6	6,0	6,7	0,3	0,3	0,3	0,4	-3,1	5,8	6,5	11,7
Otros bienes inmuebles (e)	5,3	6,3	5,3	1,7	0,3	0,3	0,3	0,1	76,2	19,2	-16,4	-67,5
Tasaciones no inmobiliarias (f)	7,3	5,7	7,1	8,1	0,4	0,3	0,4	0,5	-29,2	-21,2	24,1	13,9
PRO MEMORIA:												
Otras valoraciones	215,7	255,8	290,8	325,2	13,2	14,1	16,2	21,2	29,0	18,6	31,9	18,6
Actualizaciones (g)	62,7	87,3	107,3	107,1	3,8	4,8	6,0	7,0	79,4	39,2	23,0	-0,2
Valoraciones intermedias (i)	153,0	168,5	183,5	218,1	9,4	9,3	10,2	14,2	15,6	10,2	8,9	18,8
Patrimonios (h)	3,1	9,0	2,3	2,5	0,2	0,5	0,1	0,2	85,9	87,1	-74,0	7,3
B. SUPERFICIE												
Hectáreas												
Estructura												
Variación anual												
TOTAL BIENES INMUEBLES	526.248,0	841.257,0	565.646,0	523.591,0	100,0	100,0	100,0	100,0	13,0	59,9	-32,8	-7,4
Terrenos total	476.793,0	786.769,0	500.582,0	478.666,0	90,6	93,5	88,5	91,4	11,2	65,0	-36,4	-4,4
Suelo urbano	45.165,0	73.850,0	82.557,0	75.668,0	8,6	8,8	14,6	14,5	13,2	63,5	11,8	-8,3
Fincas rústicas	423.593,0	704.968,0	409.972,0	388.574,0	80,5	83,8	72,5	74,2	8,9	66,4	-41,8	-5,2
Suelo no urbanizable (b)	8.036,0	7.951,0	8.053,0	14.424,0	1,5	0,9	1,4	2,8	...	-1,1	1,3	79,1
Edificios completos (c)	15.585,0	19.286,0	20.669,0	17.894,0	3,0	2,3	3,7	3,4	-0,3	23,8	7,2	-13,4
De uso residencial	9.371,0	10.082,0	11.510,0	10.312,0	1,8	1,2	2,0	2,0	11,2	7,6	14,2	-10,4
— De primera residencia	8.418,0	9.203,0	10.576,0	9.511,0	1,6	1,1	1,9	1,8	...	9,3	14,9	-10,1
— De segunda residencia	953,0	879,0	934,0	801,0	0,2	0,1	0,2	0,2	...	-7,8	6,3	-14,2
De uso terciario	894,0	999,0	938,0	953,0	0,2	0,1	0,2	0,2	-36,9	11,8	-6,2	1,7
— De oficinas	470,0	535,0	497,0	547,0	—	—	—	0,1	...	13,7	-7,0	10,0
— De uso comercial	423,0	464,0	440,0	406,0	—	—	—	—	...	9,7	-5,2	-7,7
Industriales	3.932,0	4.852,0	5.760,0	4.325,0	0,7	0,6	1,0	0,8	-9,8	23,4	18,7	-24,9
Otros	1.388,0	3.353,0	2.461,0	2.304,0	0,3	0,4	0,4	0,4	-3,0	41,6	-26,6	-6,4
Elementos de edificios	18.290,0	20.849,0	20.137,0	16.985,0	3,5	2,5	3,6	3,2	8,2	14,0	-3,4	-15,7
Viviendas	15.669,0	17.593,0	17.216,0	14.381,0	3,0	2,1	3,0	2,7	3,1	12,3	-2,1	-16,5
— Situadas en edificios o bloques	8.944,0	9.931,0	9.686,0	7.768,0	1,7	1,2	1,7	1,5	...	11,0	-2,5	-19,8
— Unifamiliares	6.726,0	7.663,0	7.531,0	6.613,0	1,3	0,9	1,3	1,3	...	13,9	-1,7	-12,2
Oficinas	180,0	185,0	197,0	188,0	—	—	—	—	-4,5	3,1	6,0	-4,5
Locales comerciales	1.353,0	1.622,0	1.299,0	1.115,0	0,3	0,2	0,2	0,2	7,4	19,9	-19,9	-14,2
Otros	1.088,0	1.448,0	1.425,0	1.301,0	0,2	0,2	0,3	0,2	11,6	33,1	-1,6	-8,7
Explotación económica (d)	15.580,0	14.352,0	24.259,0	10.045,0	3,0	1,7	4,3	1,9	54,8	-7,9	69,0	-58,6

C. IMPORTE	Miles de millones de euros				Estructura				Variación anual			
	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006	2007
	TOTAL	574,8	747,0	862,3	844,1	100,0	100,0	100,0	100,0	28,9	30,0	15,4
Bienes inmuebles	567,8	740,4	853,8	834,1	98,8	99,1	99,0	98,8	27,9	30,4	15,3	-2,3
Terrenos total	88,5	140,0	168,0	179,3	15,4	18,7	19,5	21,2	62,0	58,2	20,1	6,7
Suelo urbano	74,4	125,2	147,9	140,5	13,0	16,8	17,1	16,6	63,2	68,2	18,1	-5,0
Fincas rústicas	7,9	10,1	13,4	11,3	1,4	1,3	1,6	1,3	-12,7	28,3	32,7	-15,4
Suelo no urbanizable (b)	6,2	4,6	6,8	27,5	1,1	0,6	0,8	3,3	—	-24,7	46,7	303,8
Edificios completos (c)	180,9	223,6	272,5	278,0	31,5	29,9	31,6	32,9	19,8	23,6	21,9	2,0
De uso residencial	129,9	155,1	192,8	190,2	22,6	20,8	22,4	22,5	29,4	19,4	24,3	-1,4
— De primera residencia	115,1	140,0	176,0	173,6	20,0	18,7	20,4	20,6	—	21,6	25,7	-1,3
— De segunda residencia	14,7	15,0	16,8	16,5	2,6	2,0	2,0	2,0	—	2,0	12,0	-1,8
De uso terciario	14,3	18,3	18,4	21,0	2,5	2,4	2,1	2,5	-18,2	27,9	0,8	14,1
— De oficinas	9,1	11,7	11,2	14,3	1,6	1,6	1,3	1,7	—	28,9	-4,1	27,6
— De uso comercial	5,2	6,6	7,2	6,7	0,9	0,9	0,8	0,8	—	26,2	9,4	-6,9
Industriales	21,2	25,4	29,4	32,6	3,7	3,4	3,4	3,9	3,9	19,9	15,8	10,9
Otros	15,6	24,9	31,9	34,2	2,7	3,3	3,7	4,1	21,5	60,0	28,2	7,3
Elementos de edificios	279,7	353,9	385,8	346,8	48,7	47,4	44,7	41,1	27,1	26,5	9,0	-10,1
Viviendas	249,4	314,0	345,8	306,3	43,4	42,0	40,1	36,3	25,9	25,9	10,1	-11,4
— Situadas en edificios o bloques	161,8	202,2	223,1	191,0	28,1	27,1	25,9	22,6	—	25,0	10,3	-14,4
— Unifamiliares	87,6	111,8	122,8	115,3	15,2	15,0	14,2	13,7	—	27,6	9,8	-6,0
Oficinas	3,4	4,3	4,8	5,7	0,6	0,6	0,6	0,7	10,0	23,3	13,1	18,9
Locales comerciales	21,1	28,9	25,3	25,5	3,7	3,9	2,9	3,0	23,9	36,9	-12,4	0,9
Otros	5,8	6,7	9,9	9,2	1,0	0,9	1,1	1,1	233,4	16,5	47,2	-6,9
Explotación económica (d)	15,7	21,1	25,3	27,7	2,7	2,8	2,9	3,3	-12,8	33,8	20,2	9,3
Otros bienes inmuebles (e)	3,0	1,9	2,1	2,4	0,5	0,3	0,2	0,3	726,6	-35,9	8,0	13,5
Tasaciones no inmobiliarias (f)	7,0	6,6	8,5	10,0	1,2	0,9	1,0	1,2	260,4	-5,9	29,8	16,7
PRO MEMORIA:												
Actualizaciones (g)	71,7	95,9	144,3	173,6	12,5	12,8	16,7	20,6	92,3	33,8	50,4	20,4
Patrimonios (h)	4,9	16,7	10,7	6,2	0,9	2,2	1,2	0,7	104,2	238,5	-36,1	-41,7

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 20 de junio de 2008.

- a. Datos del conjunto de las ET activas en cada año.
- b. Se trata de los terrenos no urbanizables, excluidos los ligados a una explotación económica permitida por la legislación vigente y los incluidos en fincas rústicas. Véase nota d.
- c. Los edificios se clasifican según su uso dominante, atendiendo a la superficie de cada uso. Incluye los edificios en construcción por el valor del edificio terminado. Las valoraciones intermedias se presentan, exclusivamente, en el epígrafe correspondiente de la pro memoria.
- d. Se trata de todo edificio o elemento de edificio vinculado a una actividad o explotación económica: hoteles, residencias, hospitales, instalaciones fabriles, centros de transporte, equipamientos sociales, instalaciones agropecuarias, etc.
- e. Incluye obras de urbanización, etc.
- f. Activos inmateriales, empresas, maquinaria, instalaciones, otros bienes corporales, fondos de comercio, opciones, derechos y otros.
- g. Incluye las efectuadas con menos de dos años de antigüedad, excepto cuando, por modificación significativa del bien valorado, deban figurar como nuevas tasaciones. Hasta 1997, inclusive, se incluían con las valoraciones intermedias.
- h. Con independencia de que su desglose en los distintos componentes se incluya en los correspondientes apartados.
- i. Las valoraciones intermedias deben recoger los incrementos netos de valores de los certificados emitidos, con posterioridad a la tasación inicial, durante la construcción o rehabilitación de elementos o edificios.

MEDIAS DE IMPORTES, SUPERFICIES Y VALORES RESULTANTES DEL METRO CUADRADO DE BIENES
INMUEBLES TASADOS (a)

CUADRO A.2

Datos del ejercicio							
	Miles de euros				Variación anual		
A. IMPORTES MEDIOS	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006
Suelo urbano	1.750,9	2.293,8	2.372,7	2.721,3	22,5	31,0	3,4
Fincas rústicas	388,7	504,4	657,5	591,9	-14,9	29,8	30,4
Edificios completos	2.328,7	2.499,1	2.919,8	3.007,3	28,1	7,3	16,8
De uso residencial	3.083,5	3.253,7	3.664,5	3.910,6	32,0	5,5	12,6
— De primera residencia	2.962,8	3.150,7	3.569,0	3.783,4	...	6,3	13,3
— De segunda residencia	4.522,3	4.679,1	5.085,2	6.044,7	...	3,5	8,7
De uso terciario	3.069,2	3.159,3	3.707,1	2.511,1	-18,6	2,9	17,3
— De oficinas	7.034,6	7.607,3	7.347,2	4.111,0	...	8,1	-3,4
— De uso comercial	1.553,9	1.553,9	2.097,4	1.374,7	...	—	35,0
Industriales	862,9	986,1	1.139,6	1.274,9	22,5	14,3	15,6
Elementos de edificios (b)	199,3	226,4	250,8	272,0	12,1	13,6	10,8
Viviendas	193,4	219,0	245,1	263,6	12,4	13,3	11,9
— Situadas en edificios o bloques	172,2	194,8	218,5	232,7	...	13,1	12,1
— Unifamiliares	250,0	282,4	314,6	338,0	...	13,0	11,4
Oficinas	407,0	440,2	477,4	557,2	-5,3	8,2	8,5
Locales comerciales	276,7	321,2	326,7	369,7	12,7	16,1	1,7
B. SUPERFICIES MEDIAS	Metros cuadrados				Variación anual		
Suelo urbano	10.623,0	13.525,4	13.248,5	14.659,6	-15,1	27,3	-2,0
Fincas rústicas	209.626,7	352.819,4	201.579,3	203.324,6	6,1	68,3	-42,9
Edificios completos	2.006,1	2.155,3	2.214,4	1.935,5	6,6	7,4	2,7
De uso residencial	2.224,8	2.115,5	2.187,6	2.120,4	13,4	-4,9	3,4
— De primera residencia	2.166,3	2.070,8	2.145,1	2.072,3	...	-4,4	3,6
— De segunda residencia	2.922,7	2.733,4	2.820,3	2.927,7	...	-6,5	3,2
De uso terciario	1.919,7	1.727,4	1.887,5	1.139,6	-37,2	-10,0	9,3
— De oficinas	3.654,0	3.485,7	3.265,0	1.574,5	...	-4,6	-6,3
— De uso comercial	1.256,9	1.092,8	1.278,3	830,7	...	-13,1	17,0
Industriales	1.601,6	1.883,5	2.231,8	1.690,0	6,4	17,6	18,5
Elementos de edificios (b)	125,2	126,5	124,8	126,4	-7,7	1,1	-1,3
Viviendas	121,5	122,7	122,0	123,8	-8,0	1,0	-0,6
— Situadas en edificios o bloques	95,2	95,7	94,9	94,7	...	0,5	-0,9
— Unifamiliares	192,0	193,6	193,0	193,8	...	0,9	-0,3
Oficinas	212,4	192,0	195,2	183,1	-17,8	-9,6	1,7
Locales comerciales	177,3	180,3	167,6	161,4	-2,4	1,7	-7,0
C. VALORES MEDIOS DEL M ²	Euros por metro cuadrado				Variación anual		
Suelo urbano	164,8	169,6	179,0	185,6	44,2	2,9	5,6
Fincas rústicas	1,9	1,4	3,0	2,9	-19,7	-22,9	128,2
Edificios completos	1.160,8	1.159,5	1.319,0	1.553,8	20,2	-0,1	13,7
De uso residencial	1.385,9	1.538,0	1.675,0	1.844,3	16,4	11,0	8,9
— De primera residencia	1.367,7	1.521,5	1.664,0	1.825,7	...	11,2	9,4
— De segunda residencia	1.547,3	1.711,8	1.803,0	2.064,7	...	10,6	5,3
De uso terciario	1.598,8	1.828,9	1.964,0	2.203,5	29,6	14,4	7,4
— De oficinas	1.925,2	2.182,4	2.250,0	2.611,1	...	13,4	3,1
— De uso comercial	1.236,2	1.422,0	1.641,0	1.654,9	...	15,0	15,4
Industriales	538,8	523,6	511,0	754,3	15,2	-2,8	-2,5
Elementos de edificios (b)	1.592,5	1.789,3	2.009,0	2.152,3	21,5	12,4	12,3
Viviendas	1.591,5	1.784,7	2.009,0	2.129,9	22,1	12,1	12,6
— Situadas en edificios o bloques	1.809,0	2.036,4	2.303,0	2.458,4	...	12,6	13,1
— Unifamiliares	1.302,4	1.458,4	1.630,0	1.744,0	...	12,0	11,8
Oficinas	1.916,1	2.292,8	2.445,0	3.043,7	15,2	19,7	6,7
Locales comerciales	1.560,6	1.781,9	1.949,0	2.290,6	15,4	14,2	9,4
							17,5

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 20 de junio de 2008.

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

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

DISTRIBUCIÓN DE LAS TASACIONES SEGÚN PETICIONARIO Y DE BIENES INMUEBLES POR FINALIDADES (a)

CUADRO A.3

Datos del ejercicio (miles de millones de euros y %)												
	Número, en miles				Estructura				Variación anual			
	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006	2007
TASACIONES SEGÚN PETICIONARIO												
NÚMERO TOTAL	1.629,1	1.819,5	1.802,1	1.530,3	100,0	100,0	100,0	100,0	15,4	11,7	-1,0	-15,1
Entidades de crédito	1.472,9	1.637,4	1.608,8	1.354,0	90,4	90,0	89,3	88,5	14,1	11,2	-1,7	-15,8
Bancos (b)	548,1	554,9	526,4	480,7	33,6	30,5	29,2	31,4	12,5	1,2	-5,1	-8,7
Cajas de ahorros	770,2	905,8	915,5	730,0	47,3	49,8	50,8	47,7	12,9	17,6	1,1	-20,3
Cooperativas de crédito	102,8	110,2	108,1	95,3	6,3	6,1	6,0	6,2	23,3	7,1	-1,8	-11,9
EFC	51,8	66,6	58,8	48,0	3,2	3,7	3,3	3,1	36,0	28,4	-11,7	-18,3
Otros peticionarios	156,2	182,1	193,3	176,3	9,6	10,0	10,7	11,5	29,9	16,6	6,1	-8,8
Seguros, IIC y FF	5,3	7,0	6,9	7,3	0,3	0,4	0,4	0,5	21,2	31,4	-0,8	4,9
Organismos públicos (c)	23,1	16,4	17,7	20,6	1,4	0,9	1,0	1,3	-12,8	-28,9	7,7	16,4
Otros (d)	127,8	158,7	168,7	148,5	7,8	8,7	9,4	9,7	43,0	24,2	6,3	-12,0
TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES POR SU FINALIDAD												
NÚMERO TOTAL	1.623,0	1.813,8	1.795,0	1.522,1	100,0	100,0	100,0	100,0	15,8	11,8	-1,0	-15,2
Constituir garantías hipotecarias (e)	1.537,8	1.718,9	1.712,9	1.428,8	94,8	94,8	95,4	93,9	16,4	11,8	-0,3	-16,6
De las que: Por Ley 2/81 (f)	1.515,3	1.704,1	1.709,9	1.427,0	93,4	94,0	95,3	93,8	16,6	12,5	0,3	-16,5
Exigidas a EC (g)	3,0	13,4	1,8	2,0	0,2	0,7	—	0,1	-13,2	53,1	-86,9	14,5
Seguros, IIC y FF (h)	1,4	2,1	3,1	6,3	—	0,1	0,2	0,4	-15,0	48,3	48,8	103,0
Otros fines	80,8	79,4	77,3	85,0	5,0	4,4	4,3	5,6	7,8	-1,7	-2,7	10,0
Importe				Estructura				Variación anual				
TASACIONES SEGÚN PETICIONARIO												
IMPORTE TOTAL	574,2	747,0	862,3	844,1	100,0	100,0	100,0	100,0	28,7	30,1	15,4	-2,1
Entidades de crédito	464,2	585,9	661,8	621,4	80,8	78,4	76,7	73,6	26,3	26,2	12,9	-6,1
Bancos (b)	166,9	193,7	215,8	211,2	29,1	25,9	25,0	25,0	25,0	16,1	11,4	-2,2
Cajas de ahorros	264,3	347,0	398,8	367,5	46,0	46,5	46,3	43,5	26,1	31,3	15,0	-7,9
Cooperativas de crédito	25,3	34,2	35,6	32,7	4,4	4,6	4,1	3,9	30,7	35,0	4,2	-8,1
EFC	7,7	11,0	11,5	10,0	1,3	1,5	1,3	1,2	50,8	44,1	4,3	-13,0
Otros peticionarios	110,0	161,0	200,6	222,8	19,2	21,6	23,3	26,4	40,3	46,4	24,5	11,1
Seguros, IIC y FF	5,0	5,8	9,8	13,2	0,9	0,8	1,1	1,6	-12,9	16,0	68,7	34,6
Organismos públicos (c)	5,7	14,2	5,5	6,7	1,0	1,9	0,6	0,8	-10,2	50,4	-61,3	22,2
Otros (d)	99,3	141,1	185,3	202,9	17,3	18,9	21,5	24,0	49,7	42,0	31,4	9,5
TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES POR SU FINALIDAD												
IMPORTE TOTAL	568,3	740,4	853,8	834,1	100,0	100,0	100,0	100,0	28,0	30,3	15,3	-2,3
Constituir garantías hipotecarias (e)	505,7	634,6	747,0	695,6	89,0	85,7	87,5	83,4	30,2	25,5	17,7	-6,9
De las que: Por Ley 2/81 (f)	470,0	602,0	737,8	692,8	82,7	81,3	86,4	83,1	30,5	28,1	22,6	-6,1
Exigidas a EC (g)	0,5	11,0	1,0	1,9	—	1,5	0,1	0,2	-20,7	295,4	-90,8	86,8
Seguros, IIC y FF (h)	4,0	4,2	9,0	9,4	0,7	0,6	1,1	1,1	-20,6	5,2	115,5	4,1
Otros fines	58,2	90,6	96,8	127,3	10,2	12,2	11,3	15,3	16,5	55,6	6,8	31,5

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 20 de junio de 2008.

- a. Datos del conjunto de las ET activas en cada año.
- b. Incluye el Instituto de Crédito Oficial (ICO).
- c. Incluye la Administración Central, las Comunidades Autónomas, Corporaciones Locales, entidades gestoras de la Seguridad Social y organismos autónomos administrativos, comerciales e industriales.
- d. Incluye otras personas físicas y jurídicas, entre ellas las empresas públicas.
- e. Con independencia de que la operación hipotecaria llegue a perfeccionarse o no.
- f. Préstamos en los que los bienes se valoran según lo establecido en la sección segunda, del capítulo II, del Real Decreto 685/1982 y en la Orden de 30 de noviembre de 1994, de desarrollo de la Ley 2/1981, de regulación del mercado hipotecario.
- g. Requeridas por las normas contables que rigen a las entidades de crédito.
- h. Incluye el inmovilizado de cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, el patrimonio de IIC inmobiliarias y el de fondos de pensiones.

DISTRIBUCIÓN DE LAS TASACIONES DE BIENES INMUEBLES POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS Y TAMAÑO DE LOS MUNICIPIOS (a)

CUADRO A.4

Datos del ejercicio (miles de millones de euros y %)												
NÚMERO	Número, en miles				Estructura				Variación anual			
	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006	2007
TOTAL	1.623,0	1.813,8	1.795,0	1.522,1	100,0	100,0	100,0	100,0	15,8	11,8	-1,0	-15,2
Andalucía (b)	302,5	345,6	340,4	297,2	18,6	19,1	19,0	19,5	20,7	14,3	-1,5	-12,7
Aragón	35,8	39,9	41,5	35,7	2,2	2,2	2,3	2,3	19,7	11,6	3,8	-13,9
Asturias	27,3	30,5	30,7	28,4	1,7	1,7	1,7	1,9	17,0	11,9	0,6	-7,6
Baleares	45,1	50,8	51,3	43,8	2,8	2,8	2,9	2,9	12,2	12,6	0,9	-14,6
Canarias	74,7	85,3	89,5	76,8	4,6	4,7	5,0	5,0	22,0	14,2	4,9	-14,2
Cantabria	19,2	21,6	20,1	17,0	1,2	1,2	1,1	1,1	8,7	12,7	-6,8	-15,5
Castilla-La Mancha	59,5	71,0	77,2	72,4	3,7	3,9	4,3	4,8	18,8	19,2	8,8	-6,3
Castilla y León	65,3	70,4	70,5	65,1	4,0	3,9	3,9	4,3	16,7	7,8	—	-7,6
Cataluña	322,8	365,8	349,8	262,4	19,9	20,2	19,5	17,2	11,2	13,3	-4,4	-25,0
Comunidad Valenciana	225,7	261,8	260,8	218,4	13,9	14,4	14,5	14,4	22,8	16,0	-0,4	-16,2
Extremadura	24,5	26,9	27,8	24,5	1,5	1,5	1,5	1,6	18,4	9,9	3,3	-11,8
Galicia	59,6	66,1	65,9	61,2	3,7	3,6	3,7	4,0	20,8	11,0	-0,3	-7,2
La Rioja	9,0	10,3	11,0	9,4	0,6	0,6	0,6	0,6	2,3	14,1	7,0	-14,0
Madrid	213,0	220,7	214,3	182,3	13,1	12,2	11,9	12,0	6,8	3,6	-2,9	-14,9
Murcia	58,7	66,7	67,1	57,6	3,6	3,7	3,7	3,8	20,2	13,6	0,5	-14,2
Navarra	19,7	19,9	21,8	18,8	1,2	1,1	1,2	1,2	23,8	0,7	9,8	-13,6
País Vasco	58,7	58,9	54,1	49,7	3,6	3,2	3,0	3,3	9,8	0,2	-8,2	-8,0
Extranjero	1,8	1,5	1,4	1,4	0,1	—	—	—	2,0	-18,4	-4,3	-2,9
PRO MEMORIA: Municipios españoles												
Madrid y Barcelona	151,6	149,2	143,6	122,2	9,3	8,2	8,0	8,0	...	-1,5	-3,8	-14,9
Otros de más de 500.000 hab.	97,2	125,3	118,4	98,6	6,0	6,9	6,6	6,5	...	28,8	-5,5	-16,7
Otros de más de 100.000 hab.	388,2	425,5	415,1	361,0	23,9	23,5	23,1	23,7	...	9,6	-2,5	-13,0
Resto de municipios	984,2	1.112,3	1.116,6	939,0	60,6	61,3	62,2	61,7	...	13,0	0,4	-15,9
IMPORTE												
Miles de millones de euros												
Estructura												
TOTAL	568,3	740,4	853,8	834,1	100,0	100,0	100,0	100,0	28,0	30,3	15,3	-2,3
Andalucía (b)	107,7	140,3	161,3	151,3	18,9	18,9	18,9	18,1	36,4	30,3	15,0	-6,2
Aragón	11,5	15,3	22,6	20,3	2,0	2,1	2,6	2,4	27,9	33,0	47,5	-10,2
Asturias	7,0	8,3	9,7	12,1	1,2	1,1	1,1	1,5	20,5	18,2	16,8	25,2
Baleares	17,9	22,7	26,2	26,1	3,1	3,1	3,1	3,1	24,9	26,9	15,9	-0,4
Canarias	25,1	30,0	34,3	33,2	4,4	4,1	4,0	4,0	20,3	19,6	14,4	-3,3
Cantabria	6,1	8,3	9,7	8,0	1,1	1,1	1,1	1,0	18,0	36,7	16,7	-18,1
Castilla-La Mancha	20,1	30,8	37,9	41,2	3,5	4,2	4,4	4,9	52,1	53,6	22,9	8,7
Castilla y León	19,9	25,2	29,6	32,0	3,5	3,4	3,5	3,8	20,8	26,8	17,2	8,2
Cataluña	107,3	141,8	168,9	150,2	18,9	19,1	19,8	18,0	21,5	32,2	19,2	-11,1
Comunidad Valenciana	62,5	84,5	102,7	95,9	11,0	11,4	12,0	11,5	31,9	35,3	21,5	-6,6
Extremadura	4,9	6,5	8,0	7,9	0,9	0,9	0,9	0,9	33,2	32,1	22,6	-1,5
Galicia	15,3	21,5	24,4	25,6	2,7	2,9	2,9	3,1	27,0	40,3	13,5	4,9
La Rioja	3,4	4,6	5,2	5,0	0,6	0,6	0,6	0,6	5,2	36,1	13,4	-4,2
Madrid	111,2	139,0	139,5	145,2	19,6	18,8	16,3	17,4	19,2	25,1	0,4	4,0
Murcia	19,9	25,9	34,3	35,9	3,5	3,5	4,0	4,3	67,0	29,9	32,5	4,6
Navarra	7,6	11,3	9,2	9,2	1,3	1,5	1,1	1,1	8,5	48,8	-18,5	0,2
País Vasco	20,0	22,8	27,2	25,9	3,5	3,1	3,2	3,1	24,3	13,9	19,1	-4,7
Extranjero	1,0	1,5	2,9	9,1	0,2	0,2	0,3	1,1	32,1	45,2	93,9	211,6
PRO MEMORIA: Municipios españoles												
Madrid y Barcelona	79,0	98,3	98,2	106,6	13,9	13,3	11,5	12,8	...	24,5	-0,2	8,5
Otros de más de 500.000 hab.	28,2	46,7	54,8	51,7	5,0	6,3	6,4	6,2	...	65,2	17,5	-5,6
Otros de más de 100.000 hab.	127,7	162,5	181,4	185,2	22,5	21,9	21,2	22,2	...	27,3	11,7	2,1
Resto de municipios	332,4	431,4	516,4	481,4	58,5	58,3	60,5	57,7	...	29,8	19,7	-6,8

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 20 de junio de 2008.

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

b. Incluye Ceuta y Melilla.

DEPENDENCIA DE LAS SOCIEDADES DE TASACIÓN RESPECTO DE SUS CLIENTES (a)

CUADRO A.5

Agrupaciones según aportación del cliente principal a los ingresos ordinarios (b)	Número de ST				Ingresos ordinarios, en %				Peso del primer cliente y de los que suponen, al menos, el 15%			
	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006	2007
	62	58	56	56	100,0	100,0	100,0	100,0	42,3	42,9	41,1	38,2
Relacionadas con EC (c)	12	12	13	13	46,2	47,8	51,3	51,8	49,8	50,4	50,4	46,4
Cliente principal => 50%	24	24	20	18	10,4	13,9	8,4	3,9	65,6	65,8	68,8	86,2
Cliente principal => 25% y < 50%	8	9	9	12	24,3	19,3	18,7	25,0	38,6	34,4	34,0	32,3
Cliente principal => 15% y <25%	7	8	7	7	10,8	13,8	14,3	7,8	19,8	18,1	17,5	19,3
Resto	11	5	7	6	8,3	5,2	7,3	11,5	10,8	10,0	10,2	10,9

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 23 de junio de 2008.

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

b. Se han clasificado según la importancia relativa del cliente principal, si bien hay entidades con otros clientes, distintos del principal, que superan el 15% de los ingresos ordinarios.

c. Se incluyen las filiales y las participadas por EC. En bastantes casos, el socio mayoritario es, al mismo tiempo, el cliente principal.

Datos a fin de ejercicio y resultados del ejercicio (miles de euros y %)												
	Miles de euros				Estructura				Variación anual			
	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006	2007
BALANCE												
Activo total = Pasivo total	206.757	243.839	273.556	255.081	100,0	100,0	100,0	100,0	20,1	17,9	12,2	-6,8
Circulante	137.916	164.976	186.494	160.346	66,7	67,7	68,2	62,9	18,6	19,6	13,0	-14,0
Inmovilizado	55.775	65.654	75.299	84.199	27,0	26,9	27,5	33,0	14,7	17,7	14,7	11,8
Fondos propios	64.534	71.254	83.887	95.759	31,2	29,2	30,7	37,5	3,6	10,4	17,7	14,2
Acreedores	98.207	114.426	128.248	105.122	47,5	46,9	46,9	41,2	31,6	16,5	12,1	-18,0
Resultados	41.386	54.357	58.994	52.330	20,0	22,3	21,6	20,5	34,8	31,3	8,5	-11,3
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS												
1 Ingresos	431.713	532.254	600.201	552.316	100,0	100,0	100,0	100,0	22,5	23,3	12,8	-8,0
Por tasación de inmuebles	412.007	510.049	571.004	519.922	95,4	95,8	95,3	94,1	20,3	23,8	12,0	-8,9
Constituir garantías hipotecarias (b)	374.070	477.077	529.149	473.772	86,6	89,6	88,3	85,8	20,2	27,5	10,9	-10,5
Exigidas a EC (c)	354	1.028	411	698	—	0,2	0,1	0,1	-19,0	190,4	-60,0	69,8
Seguros, IIC y FF (d)	1.154	1.451	2.217	3.052	0,3	0,3	0,4	0,6	-42,6	25,7	52,8	37,7
Otros fines (e)	36.430	30.493	39.227	42.400	8,8	6,1	6,5	7,7	25,9	-16,3	28,6	8,1
Por otros servicios	16.220	18.826	22.100	23.743	3,8	3,5	3,8	4,3	123,2	16,1	17,4	7,4
Financieros	2.457	2.029	3.468	5.429	0,6	0,4	0,6	1,0	61,5	-17,6	70,9	56,5
Otros	1.024	1.349	3.631	3.226	0,2	0,2	0,3	0,6	7,0	31,7	169,2	-11,2
2 Gastos	-366.601	-448.033	-505.273	-475.856	-84,9	-84,2	84,1	-86,2	20,6	22,2	12,8	-5,8
De personal	-47.443	-57.240	-68.069	-76.540	-11,0	-10,8	11,4	-13,9	20,8	20,7	18,9	12,4
Por servicios profesionales	-265.155	-325.370	-365.003	-329.431	-61,4	-61,1	-61,0	-59,6	23,7	22,7	12,2	-9,7
De los que: Tasadores	-221.348	-269.944	-297.615	-267.261	-51,3	-50,7	-49,7	-48,4	19,6	22,0	10,3	-10,2
Otros generales	-46.169	-55.167	-61.751	-58.500	-10,7	-10,4	-10,2	-10,6	15,2	19,5	11,9	-5,3
Financieros	-667	-826	-1.106	-1.492	-0,2	-0,2	-0,2	-0,3	4,5	18,4	33,9	34,9
Amortización y provisiones	-7.167	-9.430	-9.344	-9.893	-1,7	-1,8	-1,4	-1,8	-26,1	31,6	-0,9	5,9
3 Resultados ordinarios	65.112	84.221	94.928	76.460	15,1	15,8	15,9	13,8	34,6	29,4	12,7	-19,5
4 Resultados extraordinarios	-2.526	-1.182	-4.523	-211	-0,6	-0,2	-0,4	0,0	-57,2	-50,2	282,7	-95,3
5 Resultados antes de impuestos	62.586	83.039	90.405	76.249	14,5	15,6	15,5	13,8	47,3	32,7	8,9	-15,7
6 Impuestos	-21.593	-28.673	-31.412	-23.917	-5,0	-5,4	-5,2	-4,3	81,1	32,8	9,6	-23,9
7 Resultado contable	40.990	54.357	58.995	52.330	9,5	10,2	10,3	9,5	33,5	32,6	8,5	-11,3
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA												
Número												
Variación anual												
Sociedades de tasación	62	59	56	57	-9,0	-3,3	0,0	1,8				
Filiales de EC (f)	8	8	9	9	—	—	12,5	—				
Participadas por EC	4	4	4	4	—	—	—	—				
Otras	50	46	43	43	-12,7	-6,3	—	—				
Inactivas	—	1	—	1	—	—	—	—				
Empleados en plantilla de ST	1.645	1.786	2.016	2.071	18,1	8,6	12,9	2,7				
Tasadores	9.389	9.958	9.888	9.737	8,8	6,1	-0,7	-1,5				
Vinculados	523	526	555	562	-5,6	0,6	5,5	1,3				
No vinculados	8.866	9.432	9.333	9.175	9,8	6,4	-1,0	-1,7				
Sucursales o delegaciones de ST	306	293	334	350	7,0	-4,2	14,0	4,8				

FUENTE: Banco de España. Datos disponibles a 20 de junio de 2007.

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