

## LAS ENTIDADES DE TASACIÓN: ACTIVIDAD EN 2004

### Introducción

El comportamiento expansivo de los mercados inmobiliarios en los últimos años ha impulsado la actividad del sector de tasación, dedicado a la valoración de inmuebles, entre los cuales los destinados a viviendas han tenido un protagonismo incuestionable. Esta actividad de valoración inmobiliaria es requerida por la normativa hipotecaria, de entidades de crédito (EC), de sociedades de inversión colectiva inmobiliaria, de fondos de pensiones y de entidades de seguros. La homologación, autorización, inscripción en el Registro y supervisión de estas entidades de tasación (ET) están encomendadas al Banco de España<sup>1</sup>.

Las tasadoras, cuando operan en el ámbito hipotecario, están encargadas de valorar las garantías reales de forma prudente y sostenible en el tiempo, por lo que juegan un papel clave para la solvencia y estabilidad del sistema financiero. Por ello, es imprescindible que la labor tasadora se realice con total respeto de las directrices de prudencia que emanan de la normativa específica recientemente actualizada<sup>2</sup>.

El objeto de este artículo es difundir la información disponible sobre la actividad tasadora en 2004, recogida en el Apéndice estadístico adjunto, que facilita el seguimiento de su evolución en los últimos años. Los datos que se presentan se refieren a la actividad agregada de las entidades de tasación activas en cada período<sup>3</sup>. En la presente edición se ha ampliado la información disponible, y ello se ha reflejado, básicamente, en un mayor detalle en la tipología de los inmuebles valorados, incluida la referida a los valores medios, que se presentan en los cuadros A.1 y A.2 del Apéndice, y en la distribución de las tasaciones inmobiliarias por municipios según su tamaño, del cuadro A.4, y la del importe medio de la vivienda, como elemento de edificio, por Comunidades Autónomas (CCAA) y municipios, del gráfico 3.

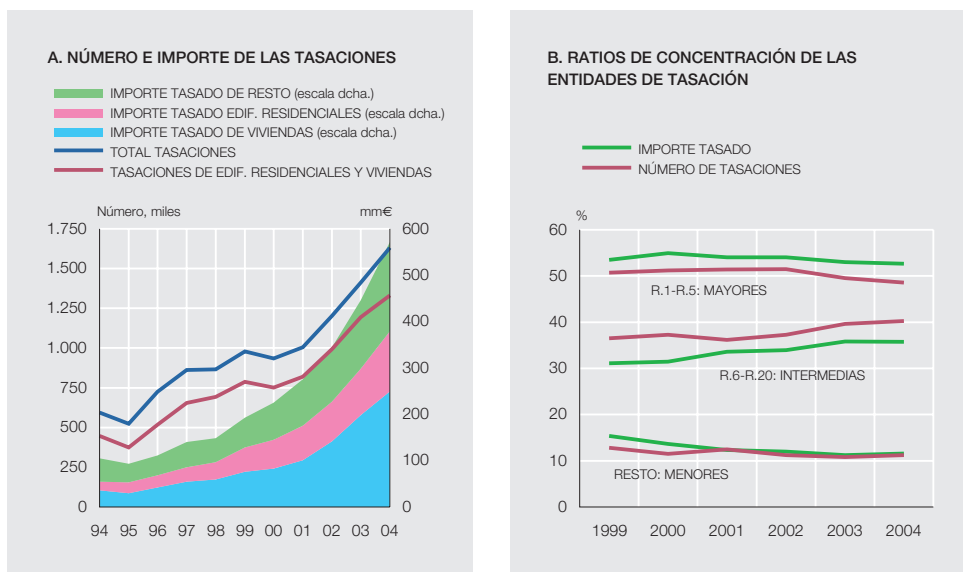
### Actividad de las entidades de tasación

En 2004 las ET realizaron más de 1,6 millones de tasaciones de bienes, por un valor de 574,8 mm de euros, lo que representa un aumento del 29%, casi idéntico al del año precedente. Este aumento fue debido, en proporciones bastante similares, en primer lugar, a un incremento del 15,5% en el número de tasaciones, y, en segundo lugar, a un aumento del 13% en el importe del valor medio de las tasaciones realizadas (véanse gráfico 1.A y cuadro A.1). Los importes de las tasaciones no inmobiliarias crecieron con mucha fuerza, pero aun así se mantuvieron en el 1% de la actividad total. La parte más sustancial del negocio del sector está centrada en la valoración de bienes de uso residencial, de tal forma que los edificios y viviendas destinados a este uso representaron, conjuntamente, el 82% del número y el 66% del valor de todo lo tasado, mientras que los terrenos representaron el 4% del número y más del 15% del importe.

La actualización de tasaciones y la valoración intermedia de obras se han venido erigiendo en parte sustancial del negocio del sector, y buena muestra de ello es que, con un fuerte creci-

---

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, 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 CBE 5/2003), sobre la información que se ha de rendir al Banco de España por las ET. Véase el discurso del Gobernador para la presentación del Informe Anual de 2004 ante el Consejo de Gobierno del Banco de España, p. 19. 3. El sector está integrado por las sociedades tasadoras (ST) y tres pequeños —e irrelevantes para el conjunto— servicios de tasación de otras tantas EC. Estos servicios están autorizados para valorar exclusivamente bienes inmuebles que sirvan de garantía hipotecaria a operaciones crediticias del grupo financiero al que pertenecen las respectivas EC, debiendo cumplir con requerimientos de homologación similares a los de las ST.



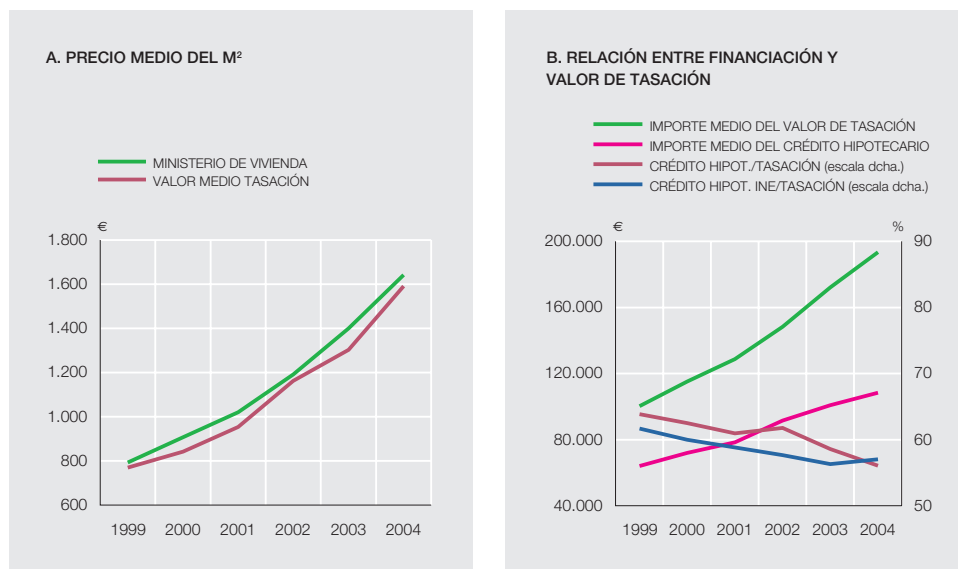
FUENTE: Banco de España.

miento en el ejercicio, representan más del 13% del número y más del 64% del importe de las tasaciones totales, entre las que no están incluidas para evitar duplicidades<sup>4</sup>.

La tasación de viviendas individuales representó el 79% del número y el 43% del importe de todas las valoraciones del año, alcanzando los 249,4 mm de euros, con un crecimiento del 26%, inferior al 40% de 2003. Dichos aumentos se debieron tanto al incremento del número de las viviendas tasadas, como al de las valoraciones asignadas (ambos del 12%), que situaron el valor medio por vivienda en 193.400 euros. Ahora bien, este incremento de la valoración media se debe, por una parte, al aumento del valor medio del metro cuadrado del 22%, que elevó el precio del mismo a 1.592 euros, y, por otra, a una disminución del 8% de la superficie utilizable<sup>5</sup> media de las viviendas tasadas, que se situó en 122 m<sup>2</sup> (véanse cuadros A.1 y A.2). Este valor medio del metro cuadrado se aproximó notablemente al precio medio de la vivienda libre publicado por el Ministerio de Vivienda, representando el 97% del mismo; ambas magnitudes muestran una evolución bastante pareja, con idénticas tasas medias de crecimiento para el período 1999-2004 (tasas medias aproximadas: acumulada, del 15%, y simple, del 21%), si bien la de los valores de tasación ha sido algo más volátil e irregular, y sus valores absolutos siempre han sido ligeramente inferiores a los del Ministerio de Vivienda (véase gráfico 2.A).

Los importes medios de las viviendas tasadas han venido creciendo sistemáticamente con más intensidad que las correspondientes operaciones de financiación de las EC. Así, el préstamo medio para adquisición de vivienda por particulares representó el 56% del valor medio de las viviendas tasadas en 2004, con una pérdida de 1,5 puntos porcentuales (pp) en cada año del último lustro. La misma serie realizada con los datos del INE sobre créditos hipotecarios para adquisición de vivienda mantuvo una evolución similar para todo el período, convergiendo prácticamente con aquella (véase gráfico 2.B).

4. Las ET deberían informar sobre el incremento del valor entre dos valoraciones intermedias de acuerdo con la definición del artículo 4 de O ECO/805/2003. El elevado volumen de los importes de las valoraciones intermedias hace recomendar prudencia en su uso, y deberá profundizarse en asegurar una interpretación homogénea de su definición. 5. OM ECO 805/2003, artículo 4, Definiciones: «Superficie utilizable o computable es la utilizada en las tasaciones para determinar los valores técnicos».



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

Nota: 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, o la del INE, basada en las inscripciones registrales.

Nueva información disponible por primera vez para 2004 permite distinguir entre las viviendas individuales que son unifamiliares, adosadas y exentas, por una parte, y los pisos individuales situados en un edificio o bloque, por otra, conjunto este último que representó el 73% de las viviendas tasadas y el 65% de su valor. La información obtenida muestra la existencia de un diferencial significativo entre las dos tipologías, ya que las viviendas unifamiliares, con casi el doble de superficie media utilizable (195 m<sup>2</sup>), fueron valoradas a un precio implícito medio del metro cuadrado inferior en casi un 30% al de los pisos (1.302 euros, frente a 1.809 euros), resultando un valor medio por vivienda tasada de 250.000 euros, muy superior a los 172.200 euros de los pisos<sup>6</sup>. La localización predominante de las viviendas unifamiliares en zonas periféricas de los núcleos urbanos debe ser un factor de peso para explicar dicho diferencial.

El número de los edificios completos destinados a uso residencial valorados en 2004 se redujo ligeramente (-2%), lo que se compensó ampliamente por el aumento de su tamaño —hasta una superficie utilizable media de 2.225 m<sup>2</sup> (13,4%)— y por el incremento del valor medio del metro cuadrado —del 16,4%—, que se situó casi en 1.400 euros por metro cuadrado. Todo ello determinó que el importe medio por edificio alcanzara casi los 3,1 millones de euros, con un 32% de crecimiento, y que esta se mantuviera como la segunda actividad por volumen de valoración, con casi el 23% del total.

En este caso, los nuevos requerimientos de información introdujeron la distinción entre los edificios residenciales cuyo destino más probable sea el de primera vivienda, o habitual, y los de segunda residencia, o temporal<sup>7</sup>. Quizás lo más llamativo haya sido el escaso número de edificios clasificados como de segunda residencia, menos del 10%, pero que cuentan con un tamaño medio de 2.900 m<sup>2</sup> y un valor implícito del metro cuadrado de 1.550 euros, superiores

6. Estas cifras deben tratarse con la debida precaución dada su novedad para los declarantes y la falta de perspectiva temporal. 7. 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».

en un 30% y un 13%, respectivamente, a los de primera residencia. El valor implícito del metro cuadrado en edificios destinados a residencia principal o habitual se situó en 1.350 euros.

Los edificios de uso terciario han perdido peso en la actividad de las tasadoras, pues, si bien el número de las tasaciones fue similar al del año precedente, el tamaño medio de los edificios se redujo notablemente (-37%), compensado parcialmente por el incremento del valor medio del metro cuadrado (30%), que se situó prácticamente en 1.600 euros. De la distinción entre edificios comerciales y destinados a oficinas, disponible por primera vez para 2004, se observa que predominan estos últimos en cuanto a importe, no tanto por su tamaño como por el mayor valor medio asignado al metro cuadrado utilizable. Por otra parte, mientras que el valor del metro cuadrado de las oficinas es, prácticamente, el mismo, estén sitas en edificios completos o se trate de elementos de un edificio, ambas ligeramente por encima de 1.900 euros por metro cuadrado, el valor medio del metro cuadrado de edificios comerciales se situó un 21% por debajo del de los locales comerciales tasados en 2004 (1.561 euros por metro cuadrado). En cualquier caso, la tasación de estos últimos sigue creciendo a buen ritmo y constituye un 5% de la actividad del sector, en número e importe, con un tamaño medio decreciente, que se situó en 177 m<sup>2</sup> (-2%), y un valor medio del metro cuadrado de 1.561 euros (15%).

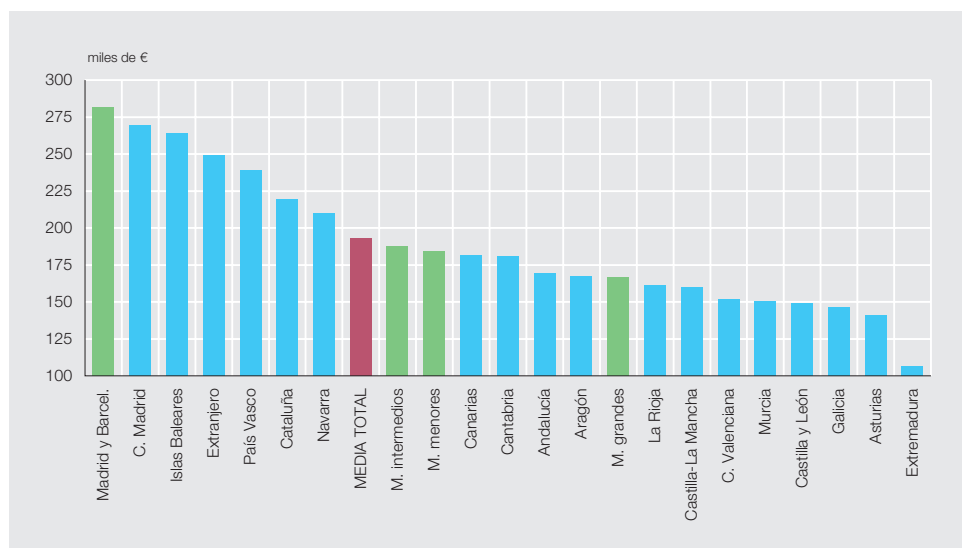
Bastante irregulares en el tiempo resultan ser las tasaciones de edificios de uso industrial y de los vinculados a una explotación económica concreta, que, conjuntamente, se redujeron a algo menos del 2% de las tasaciones realizadas y del 6,5% de la valoración total. Dada la diversidad de localizaciones, usos, tamaños e instalaciones que se agrupan bajo estas denominaciones, los valores medios son sumamente erráticos y poseen escaso valor comparativo, si bien todos ellos mantienen la valoración más baja por metro cuadrado de los distintos objetos inmobiliarios, excluido el suelo.

Finalmente, más del 15% del importe de las valoraciones realizadas correspondió al suelo, y, de este, la parte más significativa (13%) fue la de terrenos urbanos, de los que se tasaron unas 45.000 hectáreas, por un importe de más de 74 mm de euros, lo que supuso un crecimiento del 63%. Este crecimiento se debió, mayoritariamente, al del valor medio asignado al metro cuadrado, que, después de dos años de estabilidad, aumentó un 44%, hasta alcanzar los 165 euros, y, en menor medida, al de la actividad, dado que el número de las tasaciones se elevó un 33%, mientras que la superficie media se redujo un 15%. El tamaño medio de los terrenos urbanos tasados en el ejercicio fue ligeramente superior a la hectárea (10.600 m<sup>2</sup>) (véanse cuadros A.1 y A.2).

La información sobre la distribución según el peticionario o demandante y según la finalidad de los servicios de tasación confirma la ya comentada concentración por importe de las valoraciones de los clientes en las EC (90%), así como en las operaciones destinadas a constituir garantías hipotecarias al amparo de la Ley 2/1981 (80%) (véase cuadro A.3).

La distribución de las tasaciones por CCAA pone de manifiesto el peso de Madrid y Cataluña, que acumularon conjuntamente el 33% de las tasaciones realizadas y el 38,5% del importe de los inmuebles tasados, con pérdidas de 1,8 pp y de 1,4 pp, respectivamente casi un tercio de estas operaciones correspondió conjuntamente a los dos municipios de Madrid y Barcelona. A continuación figuraron las CCAA de Andalucía y Valencia, para las que dichas magnitudes representaron en conjunto el 32,5% del número y el 30% del importe. La actividad tasadora se ha extendido de forma bastante generalizada por todos los territorios y núcleos de población (véase cuadro A.4).

El valor medio de las viviendas tasadas sitas en las ciudades de Madrid y Barcelona fue un 46% más alto que el de la media del conjunto de todas las tasadas en el año, que se situó en



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.

unos 193.400 euros por vivienda, marcando el máximo de acuerdo con la distribución territorial y municipal disponible por primera vez para 2004 y que se presenta en el gráfico 3. Por otra parte, destaca que el valor medio de todas las viviendas tasadas en las ciudades de Valencia, Zaragoza, Sevilla y Málaga (166.500 euros) se situó un 15% por debajo de la media, lo que está en línea con el menor valor medio de la vivienda en las tres CCAA respectivas: el valor medio de la valenciana es de 151.500 euros; el de la aragonesa, 167.500 euros, y el de la andaluza, 169.100 euros (véase gráfico 3).

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

El número de entidades se redujo hasta alcanzar las 62 activas, por lo que, después del pequeño repunte del año anterior, el sector ha retomado la tendencia a la concentración iniciada en 1997. Dicha reducción fue el resultado de la baja del Registro por renuncia de siete sociedades y de la autorización de una nueva, que estaba aún inactiva a finales de 2004 (véase cuadro A.6).

Se trata de un sector con una concentración de la actividad elevada, ya que, si las ET se ordenan según el importe tasado, las cinco mayores realizaron la mitad de las valoraciones (49% del número y 53% del importe), si bien han perdido unos 2,5 pp en los últimos años a favor del grupo de las ET intermedias. Estas entidades, de la 6.ª a la 20.ª, con un volumen individual que osciló entre el 1% y el 5% del sector, progresaron hasta representar el 40% de las tasaciones (36% del importe). Las ET menores constituyeron el 11% del número y del importe de las tasaciones realizadas (véase gráfico 1.B). Las ET menores no perdieron peso en el último año, a pesar de la disminución del número de entidades, pero sí lo han perdido en el período 1999-2004, favoreciendo, también, el continuado crecimiento de las intermedias.

El grupo de las mayores ET ha compensado parcialmente la pérdida de número de operaciones, realizando las de mayor importancia económica, ya que el importe medio de sus tasaciones es el más alto de las tres agrupaciones y presenta, además, una tendencia ligeramente ascendente en los últimos años. Correlativamente, las ET de tamaño intermedio aumentaron su peso más en número que en importe, al mismo tiempo que las menores perdieron peso en ambas magnitudes.

La mayoría de las transacciones inmobiliarias, que requieren financiarse aportando la correspondiente garantía hipotecaria, precisan de una tasación realizada por una entidad autorizada. Aunque los particulares interesados en la transacción son los que suelen hacer frente al coste de la valoración, son las entidades de crédito (EC) los clientes fundamentales del sector, teniendo un peso determinante en las operaciones de tasación, tanto en número como en importe, y consecuentemente en los ingresos ordinarios de las tasadoras en su conjunto (véanse cuadros A.3 y A.5).

Además, existe una dependencia de la mayoría de las tasadoras respecto de su cliente bancario principal. Hasta 2003, las ET han informado sobre los clientes que representaban al menos el 15% de sus ingresos; a partir de esa fecha tienen que informar además sobre su cliente principal, con independencia del porcentaje que suponga en dichos ingresos. Ello redundaba en una ligera mejora estadística, reflejada en el cuadro A.5, con un nuevo dato para 2004, ya que se incluye por primera vez el peso del primer cliente en la categoría residual de entidades, la que agrupa a las que no tienen ningún cliente que alcance a representar el 15% de sus ingresos ordinarios totales.

Así, los clientes principales de todas las ET fueron responsables de casi el 40% de los ingresos ordinarios. Casi la mitad de las ET, que representaron el 30% del sector desde el punto de vista de los ingresos, percibieron más del 86% de tales ingresos de sus clientes principales, que son en bastantes casos casi exclusivos. A lo largo de estos últimos años ha existido una dependencia alta y bastante estable respecto de los clientes principales —con una ligerísima tendencia a la suavización— en aquellas ST cuyo cliente principal supone entre el 15% y el 50% de los ingresos; dichas ST perdieron casi 5 pp de peso del cliente principal, hasta situarse por debajo del 29% de los ingresos del grupo (véase cuadro A.5).

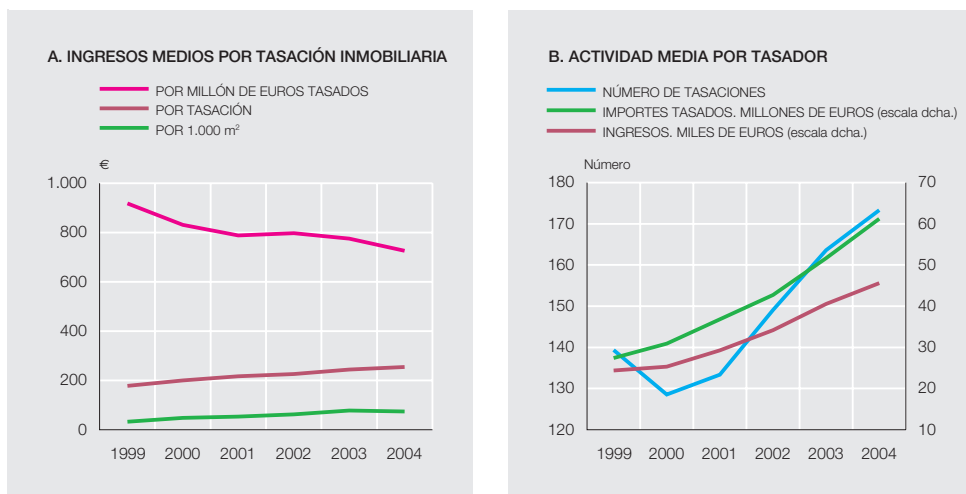
### ***Balance y resultados de las sociedades de tasación***

El balance total de las ST siguió desacelerando su crecimiento, a pesar de lo cual este fue del 19,5%, alcanzando casi los 206 millones de euros de activos, mientras que los resultados del ejercicio se aceleraron con fuerza, por encima del 40%, superando los 43 millones de euros en 2004 (véase cuadro A.6).

Los ingresos totales superaron los 431 millones de euros —con un crecimiento del 22%, inferior en 4,3 pp al del ejercicio anterior y en 6,5 pp al del total de su actividad medida por el importe tasado—, procediendo en un 95,5% de la tasación inmobiliaria, mayoritariamente ligada a la financiación hipotecaria. Los ingresos por prestación de otros servicios, incluidos los de tasaciones de bienes no inmuebles, retrocedieron con fuerza (-57%), acentuando su carácter de actividad marginal.

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 254 euros por tasación en 2004 (véase gráfico 4.A). Los ingresos en relación con la superficie de los bienes inmuebles valorados, que crecieron con intensidad de 1999 a 2003, retrocedieron en 2004 ligeramente, hasta situarse en una media de 7,5 euros por cada 10.000 m<sup>2</sup> tasados, mientras que en relación con el importe de los bienes inmuebles valorados se mantuvo la tendencia decreciente, situándose en 725 euros por cada millón tasado.

Los gastos totales de estas entidades están muy determinados por el peso del personal propio y del contratado como tasadores profesionales, que, conjuntamente, representaron más del 74% del total y el 63% de los ingresos. En conjunto, los gastos siguieron manteniendo un crecimiento parejo al de la actividad del sector, pero siempre por debajo del de los ingresos, lo que ha significado una mejora continuada y sustancial de los resultados ordinarios, tanto en



FUENTE: Banco de España.

términos absolutos como relativos. En el origen de esta evolución está la lenta ampliación del número de tasadores, con la consiguiente mejora de su productividad, tal como prueban los aumentos continuos de las tasaciones realizadas, de los importes valorados y de los ingresos obtenidos, en media por cada tasador que interviene (véanse cuadro A.6 y gráfico 4.B).

Como consecuencia de todo ello, los resultados ordinarios mantuvieron una evolución muy favorable, creciendo el 35%, hasta superar los 65 millones de euros; dichos resultados ordinarios determinaron en su práctica totalidad el montante de resultados antes del pago de impuestos, que crecieron más del 50%, debido a la neutralidad en el año de los extraordinarios, a diferencia de los años precedentes, lo que permitió trasladar una parte significativa de dicha mejora a los resultados después de impuestos, que, a pesar de que casi se doblaron (80%), alcanzaron los 43 millones de euros, es decir, el 67% de los recursos propios medios del ejercicio.

15.9.2005.

APÉNDICE ESTADÍSTICO

Cuadros:

- A.1. Distribución de las tasaciones según el objeto: Número, superficie e importe
- A.2. Importes medios, superficies de los bienes inmuebles tasados y valor resultante del m<sup>2</sup>
- 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
- 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	2001			2002			2003			2004		
	Número en miles	% s/total	% Δ	Número en miles	% s/total	% Δ	Número en miles	% s/total	% Δ	Número en miles	% s/total	% Δ
TOTAL	1.000,5	100,0	7,0	1.202,8	100,0	20,2	1.411,5	100,0	17,3	1.629,7	100,0	15,5
Bienes inmuebles	991,6	99,1	7,3	1.190,9	99,0	20,1	1.401,2	99,3	17,7	1.622,4	99,6	15,8
Terrenos total	39,1	3,9	3,7	44,5	3,7	13,7	51,6	3,7	16,0	66,0	4,0	27,9
<i>Suelo urbano</i>	23,2	2,3	9,0	26,1	2,2	12,4	31,9	2,3	22,1	42,5	2,6	33,3
<i>Fincas rústicas</i>	15,9	1,6	-3,1	18,4	1,5	15,6	19,7	1,4	7,3	20,2	1,2	2,7
<i>Suelo no urbanizable (a)</i>	...	...	...	...	...	...	...	...	...	3,3	0,2	...
Edificios completos (b)	66,5	6,6	7,7	74,4	6,2	12,0	83,1	5,9	11,6	77,7	4,8	-6,5
<i>De uso residencial</i>	34,1	3,4	6,3	39,7	3,3	16,4	43,0	3,0	8,2	42,1	2,6	-2,0
— <i>De primera residencia</i>	...	...	...	...	...	...	...	...	...	38,9	2,4	...
— <i>De segunda residencia</i>	...	...	...	...	...	...	...	...	...	3,3	0,2	...
<i>De uso terciario</i>	3,4	0,3	18,5	3,2	0,3	-7,1	4,6	0,3	46,1	4,7	0,3	0,5
— <i>De oficinas</i>	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,3	...	...
— <i>De uso comercial</i>	...	...	...	...	...	...	...	...	...	3,4	0,2	...
<i>Industriales</i>	24,1	2,4	3,8	24,9	2,1	3,6	28,9	2,1	16,1	24,6	1,5	-15,2
Otros	4,9	0,5	37,4	6,6	0,6	34,7	6,5	0,5	-1,6	6,4	0,4	-2,5
Elementos de edificios	879,4	87,9	7,3	1.064,5	88,5	21,0	1.260,3	89,3	18,4	1.468,2	90,1	16,5
<i>Viviendas</i>	785,0	78,5	9,2	953,2	79,2	21,4	1.151,3	81,6	20,8	1.289,6	79,1	12,0
— <i>Situadas en edificios o bloques</i>	...	...	...	...	...	...	...	...	...	939,3	57,6	...
— <i>Unifamiliares</i>	...	...	...	...	...	...	...	...	...	350,3	21,5	...
<i>Oficinas</i>	8,1	0,8	0,8	9,5	0,8	18,0	7,3	0,5	-23,3	8,5	0,5	16,2
<i>Locales comerciales</i>	59,8	6,0	0,2	64,4	5,4	7,8	69,4	4,9	7,7	76,3	4,7	10,0
Otros	26,5	2,6	-18,7	37,3	3,1	40,7	32,4	2,3	-13,2	93,7	5,8	89,5
Explotación económica (c)	4,7	0,5	14,3	5,4	0,4	15,1	5,5	0,4	2,2	5,3	0,3	-3,1
Otros bienes inmuebles (d)	1,9	0,2	17,9	2,1	0,2	11,1	0,8	...	-63,5	5,3	0,3	76,2
Tasaciones no inmobiliarias (e)	8,9	0,9	-18,0	12,0	1,0	33,7	10,2	0,7	-14,3	7,3	0,4	-29,2
PRO MEMORIA:												
Otras valoraciones	132,5	13,2	3,4	146,8	12,2	10,8	167,2	11,8	13,9	215,7	13,2	29,0
Actualizaciones (f)	22,2	2,2	6,3	27,7	2,3	25,0	34,9	2,5	25,9	62,7	3,8	79,4
Valoraciones intermedias (g)	110,3	11,0	2,9	119,1	9,9	7,9	132,3	9,4	11,1	153,0	9,4	15,6
Patrimonios (h)	15,5	1,5	79,0	2,2	0,2	-85,5	1,7	0,1	-24,4	3,1	0,2	85,9
B. SUPERFICIE												
	Superficie 10.000 m <sup>2</sup>	% s/total	% Δ	Superficie 10.000 m <sup>2</sup>	% s/total	% Δ	Superficie 10.000 m <sup>2</sup>	% s/total	% Δ	Superficie 10.000 m <sup>2</sup>	% s/total	% Δ
TOTAL BIENES INMUEBLES	406.045	100,0	5,5	516.100	100,0	27,1	465.894	100,0	-9,7	552.420	100,0	18,6
Terrenos total	377.631	93,0	6,1	485.506	94,1	28,6	428.853	92,0	-11,7	502.964	91,0	17,3
<i>Suelo urbano</i>	28.278	7,0	14,3	26.653	5,2	-5,7	39.890	8,6	49,7	45.166	8,2	13,2
<i>Fincas rústicas</i>	349.353	86,0	5,5	458.852	88,9	31,3	388.963	83,5	-15,2	422.842	76,5	8,7
<i>Suelo no urbanizable (a)</i>	...	...	...	...	...	...	...	...	...	34.956	6,3	...
Edificios completos (b)	13.472	3,3	5,6	13.775	2,7	2,2	15.636	3,4	13,5	15.585	2,8	-0,3
<i>De uso residencial</i>	7.911	1,9	9,7	7.662	1,5	-3,2	8.431	1,8	10,0	9.371	1,7	11,2
— <i>De primera residencia</i>	...	...	...	...	...	...	...	...	...	8.418	1,5	...
— <i>De segunda residencia</i>	...	...	...	...	...	...	...	...	...	953	0,2	...
<i>De uso terciario</i>	1.193	0,3	17,4	1.118	0,2	-6,3	1.416	0,3	26,6	894	0,2	-36,9
— <i>De oficinas</i>	...	...	...	...	...	...	...	...	...	470	0,1	...
— <i>De uso comercial</i>	...	...	...	...	...	...	...	...	...	423	0,1	...
<i>Industriales</i>	3.892	1,0	-1,7	4.111	0,8	5,6	4.359	0,9	6,0	3.933	0,7	-9,8
Otros	476	0,1	-17,1	883	0,2	85,7	1.430	0,3	61,9	1.388	0,3	-3,0
Elementos de edificios	12.174	3,0	6,4	13.908	2,7	14,2	16.912	3,6	21,6	18.291	3,3	8,2
<i>Viviendas</i>	10.584	2,6	7,6	12.147	2,4	14,8	15.199	3,3	25,1	15.669	2,8	3,1
— <i>Situadas en edificios o bloques</i>	...	...	...	...	...	...	...	...	...	8.944	1,6	...
— <i>Unifamiliares</i>	...	...	...	...	...	...	...	...	...	6.726	1,2	...
<i>Oficinas</i>	169	...	-3,9	199	...	18,1	188	...	-5,4	180	...	-4,5
<i>Locales comerciales</i>	1.164	0,3	0,8	1.207	0,2	3,7	1.260	0,3	4,4	1.353	0,2	7,4
Otros	258	...	-8,2	355	...	37,8	264	...	-25,6	1.088	0,2	11,6
Explotación económica (c)	2.664	0,7	-22,1	2.702	0,5	1,4	4.392	0,9	62,5	15.580	2,8	54,8

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

C. IMPORTE	2001			2002			2003			2004		
	Importe	% s/total	% Δ	Importe	% s/total	% Δ	Importe	% s/total	% Δ	Importe	% s/total	% Δ
TOTAL	276.036	100,0	22,8	344.716	100,0	24,9	445.973	100,0	29,4	574.817	100,0	28,9
Bienes inmuebles	273.088	98,9	23,1	340.783	98,9	24,8	444.032	99,6	30,3	567.822	98,8	27,9
Terrenos total	36.202	13,1	55,7	36.782	10,7	1,6	54.597	12,2	48,4	88.461	15,4	62,0
— Suelo urbano	31.569	11,4	63,2	30.164	8,8	-4,5	45.605	10,2	51,2	74.442	13,0	63,2
— Fincas rústicas	4.633	1,7	18,3	6.618	1,9	42,9	8.992	2,0	35,9	7.854	1,4	-12,7
— Suelo no urbanizable (a)	...	...	...	...	...	...	...	...	...	6.165	1,1	...
Edificios completos (b)	107.000	38,8	17,1	124.968	36,3	16,8	151.001	33,9	20,8	180.905	31,5	19,8
De uso residencial	74.318	26,9	19,7	86.109	25,0	15,9	100.348	22,5	16,5	129.879	22,6	29,4
— De primera residencia	...	...	...	...	...	...	...	...	...	115.136	20,0	...
— De segunda residencia	...	...	...	...	...	...	...	...	...	14.743	2,6	...
De uso terciario	13.887	5,0	41,7	14.178	4,1	2,1	17.464	3,9	23,2	14.287	2,5	-18,2
— De oficinas	...	...	...	...	...	...	...	...	...	9.054	1,6	...
— De uso comercial	...	...	...	...	...	...	...	...	...	5.233	0,9	...
Industriales	14.957	5,4	-5,5	17.436	5,1	16,6	20.392	4,6	17,0	21.187	3,7	3,9
Otros	3.838	1,4	5,2	7.246	2,1	88,8	12.797	2,9	76,6	15.552	2,7	21,5
Elementos de edificios	116.819	42,3	20,2	162.017	47,0	38,7	220.016	49,3	35,8	279.717	48,7	27,1
Viviendas	100.974	36,6	22,0	141.306	41,0	39,9	198.111	44,4	40,2	249.384	43,4	25,9
— Situadas en edificios o bloques	...	...	...	...	...	...	...	...	...	161.790	28,1	...
— Unifamiliares	...	...	...	...	...	...	...	...	...	87.594	15,2	...
Oficinas	2.395	0,9	9,1	3.238	0,9	35,2	3.134	0,7	-3,2	3.449	0,6	10,0
Locales comerciales	12.200	4,4	9,0	15.242	4,4	24,9	17.042	3,8	11,8	21.118	3,7	23,9
Otros	1.250	0,5	23,6	2.231	0,6	78,5	1.730	0,4	-22,5	5.767	1,0	33,4
Explotación económica (c)	12.568	4,6	35,9	16.041	4,7	27,6	18.056	4,0	12,6	15.740	2,7	-12,8
Otros bienes inmuebles (d)	499	0,2	-32,3	975	0,3	95,3	363	...	-62,8	2.999	0,5	26,6
Tasaciones no inmobiliarias (e)	2.948	1,1	-2,5	3.933	1,1	33,4	1.941	0,4	-50,7	6.995	1,2	60,4
PRO MEMORIA:												
Otras valoraciones	142.545	51,6	90,0	216.110	62,7	51,6	225.770	50,6	4,5	367.834	64,0	62,9
Actualizaciones (f)	20.899	7,6	27,2	30.024	8,7	43,7	37.300	8,4	24,2	71.723	12,5	92,3
Valoraciones intermedias (g)	121.646	44,1	7,5	186.086	54,0	53,0	188.470	42,3	1,3	296.111	51,5	57,1
Patrimonios (h)	5.965	2,2	56,7	5.672	1,6	-4,9	2.418	0,5	-57,4	4.938	0,9	4,2

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. Véase nota c.
- b. Los edificios se clasifican según su uso dominante, atendiendo a la superficie de cada uso. Incluye los edificios en construcción; desde 1998, solo por el valor del edificio terminado. Las valoraciones intermedias se presentan, exclusivamente, en el epígrafe correspondiente de la pro memoria.
- 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, excepto cuando, por modificación significativa del bien valorado, deban figurar como nuevas tasaciones. Hasta 1997, inclusive, se incluían con las valoraciones intermedias.
- g. 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.
- h. Con independencia de que su desglose en los distintos componentes se incluya en los correspondientes apartados.

Datos del ejercicio

	2001		2002		2003		2004	
	Miles €	Variación anual %	Miles €	Variación anual %	Miles €	Variación anual %	Miles €	Variación anual %
<b>A. IMPORTES MEDIOS</b>								
Suelo urbano	1.358,9	49,8	1.155,0	-15,0	1.429,9	23,8	1.750,9	22,4
Fincas rústicas	291,8	22,1	360,5	23,6	456,7	26,7	388,6	-14,9
Edificios completos	1.609,2	8,7	1.678,7	4,3	1.817,7	8,3	2.328,7	28,1
<i>De uso residencial</i>	2.178,5	12,6	2.167,6	-0,5	2.335,1	7,7	3.083,5	32,0
— <i>De primera residencia</i>	...	...	...	...	...	...	2.962,8	...
— <i>De segunda residencia</i>	...	...	...	...	...	...	4.522,3	...
<i>De uso terciario</i>	4.068,9	19,6	4.472,5	9,9	3.770,4	-15,7	3.069,2	-18,6
— <i>De oficinas</i>	...	...	...	...	...	...	7.034,6	...
— <i>De uso comercial</i>	...	...	...	...	...	...	1.539,1	...
<i>Industriales</i>	621,9	-8,9	699,5	12,5	704,4	0,7	862,9	22,5
Elementos de edificios	132,8	12,0	152,2	14,6	174,6	14,7	190,5	9,1
<i>Viviendas</i>	128,6	11,7	148,2	15,3	172,1	16,1	193,4	12,4
— <i>Situadas en edificios o bloques</i>	...	...	...	...	...	...	172,2	...
— <i>Unifamiliares</i>	...	...	...	...	...	...	250,0	...
<i>Oficinas</i>	297,2	8,3	340,5	14,5	429,7	26,2	407,0	-5,3
<i>Locales comerciales</i>	204,1	8,8	236,6	15,9	245,6	3,8	276,7	12,6
<b>B. SUPERFICIES MEDIAS</b>	M <sup>2</sup>	Variación anual %	M <sup>2</sup>	Variación anual %	M <sup>2</sup>	Variación anual %	M <sup>2</sup>	Variación anual %
Suelo urbano	12.172	4,9	10.206	-16,2	12.507	22,5	10.623	-15,1
Fincas rústicas	220.037	8,8	249.960	13,6	197.563	-21,0	209.224	5,9
Edificios completos	2.026	-2,0	1.850	-8,7	1.882	1,7	2.006	6,6
<i>De uso residencial</i>	2.319	3,2	1.929	-16,8	1.962	1,7	2.225	13,4
— <i>De primera residencia</i>	...	...	...	...	...	...	2.166	...
— <i>De segunda residencia</i>	...	...	...	...	...	...	2.923	...
<i>De uso terciario</i>	3.496	-0,9	3.528	0,9	3.057	-13,3	1.920	-37,2
— <i>De oficinas</i>	...	...	...	...	...	...	3.654	...
— <i>De uso comercial</i>	...	...	...	...	...	...	1.237	...
<i>Industriales</i>	1.618	-5,3	1.649	1,9	1.506	-8,7	1.602	6,4
Elementos de edificios	138	-0,9	131	-5,6	134	2,7	125	-7,2
<i>Viviendas</i>	135	-1,4	127	-5,5	132	3,6	122	-8,0
— <i>Situadas en edificios o bloques</i>	...	...	...	...	...	...	95	...
— <i>Unifamiliares</i>	...	...	...	...	...	...	192	...
<i>Oficinas</i>	209	-4,6	209	...	258	23,4	212	-17,8
<i>Locales comerciales</i>	195	0,6	187	-3,8	182	-3,1	177	-2,4
<b>C. VALORES MEDIOS DEL M<sup>2</sup></b>	€ por m <sup>2</sup>	Variación anual %	€ por m <sup>2</sup>	Variación anual %	€ por m <sup>2</sup>	Variación anual %	€ por m <sup>2</sup>	Variación anual %
Suelo urbano	112	42,8	113	1,4	114	1,0	165	44,2
Fincas rústicas	1	12,2	1	8,8	2	60,3	2	-19,7
Edificios completos	794	10,9	907	14,2	966	6,4	1.161	20,2
<i>De uso residencial</i>	939	9,1	1.124	19,6	1.190	5,9	1.386	16,4
— <i>De primera residencia</i>	...	...	...	...	...	...	1.368	...
— <i>De segunda residencia</i>	...	...	...	...	...	...	1.547	...
<i>De uso terciario</i>	1.164	20,7	1.268	8,9	1.233	-2,7	1.599	29,6
— <i>De oficinas</i>	...	...	...	...	...	...	1.925	...
— <i>De uso comercial</i>	...	...	...	...	...	...	1.236	...
<i>Industriales</i>	384	-3,8	424	10,4	468	10,3	539	15,2
Elementos de edificios	960	13,0	1.165	21,4	1.301	11,7	1.529	17,6
<i>Viviendas</i>	954	13,3	1.163	21,9	1.303	12,0	1.592	22,1
— <i>Situadas en edificios o bloques</i>	...	...	...	...	...	...	1.809	...
— <i>Unifamiliares</i>	...	...	...	...	...	...	1.302	...
<i>Oficinas</i>	1.420	13,6	1.625	14,5	1.663	2,3	1.916	15,2
<i>Locales comerciales</i>	1.048	8,1	1.263	20,5	1.353	7,1	1.561	15,4

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 %)

	2001			2002			2003			2004		
	Número en miles	% s/total	% Δ	Número en miles	% s/total	% Δ	Número en miles	% s/total	% Δ	Número en miles	% s/total	% Δ
<b>TASACIONES SEGÚN PETICIONARIO</b>												
NÚMERO TOTAL	1.005,5	100,0	7,5	1.202,8	100,0	20,2	1.411,5	100,0	17,3	1.629,1	100,0	15,4
Entidades de crédito	887,0	88,6	6,4	1.060,1	88,1	19,5	1.291,2	91,5	21,8	1.472,9	90,4	14,1
<i>Bancos (a)</i>	352,2	35,2	1,7	406,3	33,8	15,3	487,3	34,5	19,9	548,1	33,6	12,5
<i>Cajas de ahorros</i>	468,6	46,8	7,0	562,2	46,7	20,0	682,4	48,3	21,4	770,2	47,3	12,9
<i>Cooperativas de crédito</i>	43,5	4,3	9,4	55,9	4,6	28,5	83,4	5,9	49,2	102,8	6,3	23,3
<i>EFC</i>	22,6	2,3	1,0	35,8	3,0	58,2	38,1	2,7	6,6	51,8	3,2	36,0
Otros peticionarios	113,6	11,4	27,8	142,7	11,9	25,7	120,3	8,5	-15,7	156,2	9,6	29,9
<i>Seguros, IIC y FF</i>	4,4	0,4	-14,2	4,8	0,4	11,1	4,4	0,3	-9,5	5,3	0,3	21,2
<i>Organismos públicos (b)</i>	12,1	1,2	29,9	21,9	1,8	80,7	26,5	1,9	20,9	23,1	1,4	-12,8
<i>Otros (c)</i>	97,1	9,7	30,4	115,9	9,6	19,4	89,4	6,3	-22,9	127,8	7,8	43,0
<b>TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES POR SU FINALIDAD</b>												
NÚMERO TOTAL	991,8	100,0	7,3	1.191,0	100,0	20,1	1.401,2	100,0	17,7	1.623,0	100,0	15,8
Constituir garantías hipotecarias (d)	920,4	92,8	8,4	1.110,7	93,3	20,7	1.321,2	94,3	19,0	1.537,8	94,8	16,4
<i>De las que: Por Ley 2/81 (e)</i>	870,5	87,8	10,0	1.056,9	88,7	21,4	1.299,0	92,7	22,9	1.515,3	93,4	16,6
Exigidas a EC (f)	5,6	0,6	-33,6	4,4	0,4	-20,9	3,4	0,2	-22,7	3,0	0,2	-13,2
Seguros, IIC y FF (g)	1,4	0,1	-9,5	1,6	0,1	18,8	1,6	0,1	2,2	1,4	—	-15,0
Otros fines	64,5	6,5	-1,4	74,3	6,2	15,3	75,0	5,4	0,9	80,8	5,0	7,8
	Importe	% s/total	% Δ	Importe	% s/total	% Δ	Importe	% s/total	% Δ	Importe	% s/total	% Δ
<b>TASACIONES SEGÚN PETICIONARIO</b>												
IMPORTE TOTAL	276.036	100,0	22,8	344.716	100,0	24,9	445.973	100,0	29,4	574.181	100,0	28,7
Entidades de crédito	216.355	78,4	16,6	274.400	79,6	26,8	367.569	82,4	34,0	464.172	80,8	26,3
<i>Bancos (a)</i>	81.207	29,4	9,4	104.084	30,2	28,2	133.457	29,9	28,2	166.885	29,1	25,0
<i>Cajas de ahorros</i>	124.533	45,1	21,6	153.222	44,4	23,0	209.662	47,0	36,8	264.313	46,0	26,1
<i>Cooperativas de crédito</i>	7.815	2,8	23,9	12.502	3,6	60,0	19.375	4,3	55,0	25.322	4,4	30,7
<i>EFC</i>	2.800	1,0	6,3	4.592	1,3	64,0	5.075	1,1	10,5	7.653	1,3	50,8
Otros peticionarios	59.681	21,6	52,1	70.316	20,4	17,8	78.405	17,6	11,5	110.009	19,2	40,3
<i>Seguros, IIC y FF</i>	3.519	1,3	36,6	4.187	1,2	19,0	5.734	1,3	36,9	4.997	0,9	-12,9
<i>Organismos públicos (b)</i>	3.143	1,1	67,2	6.621	1,9	10,6	6.312	1,4	-4,7	5.667	1,0	-10,2
<i>Otros (c)</i>	53.018	19,2	52,4	59.508	17,3	12,2	66.359	14,9	11,5	99.345	17,3	49,7
<b>TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES POR SU FINALIDAD</b>												
IMPORTE TOTAL	273.088	100,0	23,1	340.784	100,0	24,8	444.032	100,0	30,3	568.310	100,0	28,0
Constituir garantías hipotecarias (d)	233.118	85,4	21,5	292.561	85,8	25,5	388.509	87,5	32,8	505.676	89,0	30,2
<i>De las que: Por Ley 2/81 (e)</i>	218.304	79,9	22,8	260.064	76,3	19,1	360.164	81,1	38,5	470.014	82,7	30,5
Exigidas a EC (f)	904	0,3	-66,9	774	0,2	-14,4	579	0,1	-25,2	459	—	-20,7
Seguros, IIC y FF (g)	2.845	1,0	33,0	3.723	1,1	30,9	5.000	1,1	34,3	3.971	0,7	-20,6
Otros fines	36.221	13,3	44,9	43.727	12,8	20,7	49.944	11,2	14,2	58.204	10,2	16,5

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	2001			2002			2003			2004		
	Número en miles	% s/total	% Δ	Número en miles	% s/total	% Δ	Número en miles	% s/total	% Δ	Número en miles	% s/total	% Δ
TOTAL	991,8	100,0	7,3	1.191,0	100,0	20,1	1.401,2	100,0	17,7	1.623,0	100,0	15,8
Andalucía (a)	163,9	16,5	3,8	199,6	16,8	21,8	250,5	17,9	25,5	302,5	18,6	20,7
Aragón	21,9	2,2	3,9	26,4	2,2	20,7	29,9	2,1	13,1	35,8	2,2	19,7
Asturias	18,1	1,8	7,6	20,6	1,7	14,0	23,3	1,7	13,2	27,3	1,7	17,0
Baleares	31,2	3,1	7,9	36,2	3,0	16,1	40,2	2,9	11,2	45,1	2,8	12,2
Canarias	41,6	4,2	6,7	48,9	4,1	17,7	61,2	4,4	25,3	74,7	4,6	22,0
Cantabria	12,6	1,3	3,9	15,8	1,3	24,9	17,6	1,3	11,5	19,2	1,2	8,7
Castilla-La Mancha	30,8	3,1	—	38,6	3,2	25,5	50,1	3,6	29,7	59,5	3,7	18,8
Castilla y León	42,5	4,3	6,7	49,0	4,1	15,4	56,0	4,0	14,2	65,3	4,0	16,7
Cataluña	209,5	21,1	11,3	253,4	21,3	20,9	290,3	20,7	14,6	322,8	19,9	11,2
Extremadura	16,2	1,6	6,1	17,9	1,5	10,5	20,7	1,5	15,6	24,5	1,5	18,4
Galicia	36,4	3,7	0,5	42,3	3,6	16,2	49,3	3,5	16,6	59,6	3,7	20,8
La Rioja	5,2	0,5	7,0	6,4	0,5	23,2	8,8	0,6	37,9	9,0	0,6	2,3
Madrid	141,6	14,3	5,9	175,2	14,7	23,7	199,4	14,2	13,8	213,0	13,1	6,8
Murcia	32,0	3,2	8,1	38,4	3,2	19,8	48,8	3,5	27,2	58,7	3,6	20,2
Navarra	11,1	1,1	13,4	14,0	1,2	25,9	15,9	1,1	13,8	19,7	1,2	23,8
País Vasco	42,3	4,3	6,5	48,7	4,1	15,2	53,5	3,8	9,8	58,7	3,6	9,8
Valencia	130,3	13,1	9,9	156,1	13,1	19,8	183,8	13,1	17,7	225,7	13,9	22,8
Extranjero	4,6	0,5	21,4	3,4	0,3	-25,5	1,8	0,1	-48,7	1,8	0,1	2,0
PRO MEMORIA: Municipios españoles												
Madrid y Barcelona	...	...	...	...	...	...	...	...	...	151,6	9,3	...
Otros de más de 500.000 hab.	...	...	...	...	...	...	...	...	...	97,2	6,0	...
Otros de más de 100.000 hab.	...	...	...	...	...	...	...	...	...	388,2	23,9	...
Resto de municipios	...	...	...	...	...	...	...	...	...	984,2	60,6	...
IMPORTE	Importe	% s/total	% Δ	Importe	% s/total	% Δ	Importe	% s/total	% Δ	Importe	% s/total	% Δ
TOTAL	273.088	100,0	23,1	340.784	100,0	24,8	444.032	100,0	30,3	568.310	100,0	28,0
Andalucía (a)	41.267	15,1	20,4	52.641	15,4	27,6	78.915	17,8	49,9	107.650	18,9	36,4
Aragón	5.908	2,2	27,4	10.135	3,0	71,5	9.011	2,0	-11,1	11.526	2,0	27,9
Asturias	4.863	1,8	28,3	4.901	1,4	0,8	5.833	1,3	19,0	7.029	1,2	20,5
Baleares	11.773	4,3	32,4	12.631	3,7	7,3	14.293	3,2	13,2	17.855	3,1	24,9
Canarias	14.363	5,3	14,9	17.015	5,0	18,5	20.867	4,7	22,6	25.113	4,4	20,3
Cantabria	3.569	1,3	20,5	4.442	1,3	24,5	5.163	1,2	16,2	6.091	1,1	18,0
Castilla-La Mancha	6.279	2,3	13,2	8.320	2,4	32,5	13.199	3,0	58,6	20.077	3,5	52,1
Castilla y León	10.898	4,0	18,1	13.241	3,9	21,5	16.471	3,7	24,4	19.898	3,5	20,8
Cataluña	52.413	19,2	17,3	68.163	20,0	30,1	88.283	19,9	29,5	107.273	18,9	21,5
Extremadura	3.267	1,2	15,2	3.366	1,0	3,0	3.698	0,8	9,8	4.924	0,9	33,2
Galicia	7.803	2,9	6,5	9.662	2,8	23,8	12.046	2,7	24,7	15.299	2,7	27,0
La Rioja	1.459	0,5	21,0	1.889	0,6	29,5	3.205	0,7	69,6	3.370	0,6	5,2
Madrid	61.212	22,4	35,6	73.179	21,5	19,6	93.213	21,0	27,4	111.153	19,6	19,2
Murcia	6.028	2,2	21,2	7.927	2,3	31,5	11.934	2,7	50,5	19.935	3,5	67,0
Navarra	3.040	1,1	28,1	4.315	1,3	41,9	3.630	0,8	-15,9	7.569	1,3	8,5
País Vasco	11.435	4,2	12,9	14.081	4,1	23,1	16.121	3,6	14,5	20.043	3,5	24,3
Valencia	27.197	10,0	28,9	34.267	10,1	26,0	47.363	10,7	38,2	62.464	11,0	31,9
Extranjero	313	0,1	43,8	608	0,2	94,0	789	0,2	29,8	1.042	0,2	32,1
PRO MEMORIA: Municipios españoles												
Madrid y Barcelona	...	...	...	...	...	...	...	...	...	78.996	13,9	...
Otros de más de 500.000 hab.	...	...	...	...	...	...	...	...	...	28.233	5,0	...
Otros de más de 100.000 hab.	...	...	...	...	...	...	...	...	...	127.657	22,5	...
Resto de municipios	...	...	...	...	...	...	...	...	...	332.383	58,5	...

FUENTE: Banco de España.

a. Incluye Ceuta y Melilla.

Número y %	2001			2002			2003			2004		
	N.º de ET	Ingresos ordinarios ET %	Peso del primer cliente >15%	N.º de ET	Ingresos ordinarios ET %	Peso del primer cliente >15%	N.º de ET	Ingresos ordinarios ET %	Peso del primer cliente >15%	N.º de ET	Ingresos ordinarios ET %	Peso del primer cliente
Agrupaciones según aportación del cliente principal a los ingresos ordinarios (IO)												
TOTAL ET (a)	74	100,0	37,4	68	100,0	32,2	70	100,0	38,1	63	100,0	39,8
Cliente principal >= 50%	25	31,1	85,8	28	30,0	78,9	29	29,8	86,9	32	29,7	86,2
Filiales y servicios de EC	9	18,3	87,1	9	19,3	81,5	10	20,2	94,3	10	20,0	94,0
Otras (b)	16	12,8	73,7	19	10,7	74,2	19	9,6	71,2	22	9,7	69,8
Cliente principal entre 15% y 50%	29	34,4	31,2	22	35,6	32,5	25	36,4	33,7	21	38,2	28,7
Resto (c)	20	34,5	—	18	34,5	—	16	33,9	—	10	32,1	10,4

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 tasan para el propio grupo.

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

	2001			2002			2003			2004		
	Importe	% s/total	% Δ	Importe	% s/total	% Δ	Importe	% s/total	% Δ	Importe	% s/total	% Δ
<b>BALANCE</b>												
Activo total = Pasivo total	100.888	100,0	15,6	133.269	100,0	32,1	172.143	100,0	29,2	205.184	100,0	19,2
Circulante	67.225	66,6	20,0	88.822	66,6	32,1	116.316	67,6	31,0	135.771	66,2	16,7
Inmovilizado	32.175	31,9	8,1	43.312	32,5	34,6	48.624	28,2	12,3	57.040	27,8	17,3
Fondos propios	41.687	41,3	7,6	45.351	34,0	8,8	62.271	36,2	37,3	65.249	31,8	4,8
Acreedores	46.431	46,0	20,3	59.042	44,3	27,2	74.648	43,4	26,4	94.454	46,0	26,5
Resultados	14.962	14,8	64,4	31.266	23,5	9,0	30.707	17,8	-1,8	43.128	21,0	40,5
<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>												
1. Ingresos	221.899	100,0	19,2	278.058	100,0	25,3	352.335	100,0	26,7	431.251	100,0	22,4
Por tasación de inmuebles	212.112	95,6	17,5	269.231	96,8	27,0	342.597	97,2	27,3	411.977	95,5	20,3
<i>Constituir garantías hipotecarias (a)</i>	191.706	86,4	17,7	246.982	88,8	28,8	311.219	88,3	26,0	374.042	86,7	20,2
<i>Exigidas a EC (b)</i>	1.620	0,7	1,0	1.189	0,4	-26,6	437	0,1	-63,2	354	—	-19,0
<i>Seguros, IIC y FF (c)</i>	972	0,4	21,8	1.198	0,4	23,3	2.010	0,6	67,8	1.154	0,3	-42,6
<i>Otros fines (d)</i>	17.814	8,0	16,3	19.862	7,1	12,1	28.931	8,2	45,7	36.427	8,4	25,9
Por otros servicios	7.512	3,4	90,7	6.540	2,4	-12,9	7.266	2,1	11,1	3.056	0,7	-57,9
Financieros	1.577	0,7	101,4	1.717	0,6	8,9	1.525	0,4	-11,2	2.415	0,6	58,4
Otros	696	0,3	-32,0	830	0,3	19,3	957	0,3	15,3	953	0,2	-0,4
2. Gastos	-200.943	-90,6	17,6	-244.438	-87,9	21,6	-303.945	-86,3	24,3	-366.067	-84,9	20,4
De personal	-27.703	-12,5	13,6	-32.635	-11,7	17,8	-39.276	-11,1	20,3	-47.374	-11,0	20,6
Por servicios profesionales	-142.809	-64,4	18,1	-173.383	-62,4	21,4	-214.268	-60,8	23,6	-260.329	-60,4	21,5
<i>De los que: Tasadores</i>	-123.424	-55,6	14,0	-149.974	-53,9	21,5	-185.139	-52,5	23,4	-222.063	-51,5	19,9
Otros generales	-25.558	-11,5	21,2	-32.279	-11,6	26,3	-40.070	-11,4	24,1	-51.179	-11,9	27,7
Financieros	-830	-0,4	18,9	-750	-0,3	-9,6	-638	-0,2	-14,9	-671	-0,2	5,2
Amortización y provisiones	-4.043	-1,8	6,9	-5.391	-1,9	33,3	-9.693	-2,8	79,8	-6.514	-1,5	-32,8
3. Resultados ordinarios	20.956	9,4	36,5	33.620	12,1	60,4	48.390	13,7	43,9	65.201	15,1	34,7
4. Resultados extraordinarios	-1.219	-0,5	-19,6	7.843	2,8	—	-5.900	-1,7	—	-311	-0,1	-94,7
5. Resultados antes de impuestos	19.737	8,9	42,7	41.463	14,9	110,1	42.490	12,1	2,5	64.890	15,0	52,7
6. Impuestos	-4.776	-2,2	1,1	-10.192	-3,7	113,4	-11.925	-3,4	17,0	-21.705	-5,0	82,0
7. Resultado contable	14.962	6,7	64,3	31.267	11,2	109,0	30.707	8,7	-1,8	43.176	10,0	40,6
	Número	% Δ anual		Número	% Δ anual		Número	% Δ anual		Número	% Δ anual	
<b>INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA</b>												
TOTAL ET	74	-10,8		68	-8,1		70	2,9		64	-10,0	
Sociedades de tasación	71	-11,3		65	-8,5		67	3,1		61	7,5	
<i>Filiales de EC (e)</i>	6	0,0		6	0,0		7	16,7		7	—	
Otras	62	-10,1		59	-4,8		59	0,0		52	6,8	
<i>Inactivas</i>	3	-40,0		0	-100,0		1	—		2	100,0	
Servicios de tasación de EC	3	0,0		3	0,0		3	—		3	—	
Empleados en plantilla de ST	1.092	6,2		1.220	11,7		1.393	14,2		1.817	30,4	
Tasadores de ET	7.532	3,2		8.070	7,6		8.627	6,9		9.389	8,8	
<i>Vinculados</i>	560	-4,8		501	-10,5		554	10,6		523	-5,6	
<i>No vinculados</i>	6.943	3,8		7.569	9,0		8.073	6,7		8.866	9,8	
Sucursales o delegaciones de ST	265	1,9		276	4,2		286	3,6		306	7,0	

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.