

Comparativa noviembre 2022 – noviembre 2021

La compraventa de viviendas acentúa su caída hasta el 8,2% interanual

- *La compraventa de viviendas disminuye en quince CC.AA. y crece en dos. Leve aumento en Extremadura (1,5%) y Castilla y León (1,3%) y caídas pronunciadas en Navarra (-37,4%) y La Rioja (-30,4%). En Baleares y Madrid cae a tasas de dos dígitos, mientras que en Canarias, Cataluña y Andalucía el retroceso es más suave.*
- *El precio del m² sube de media un 1,2% interanual, ralentizándose por tercer mes seguido. Destacan los ascensos en Cantabria (19,0%), Canarias (13,4%) y Madrid (10,9%), así como las caídas en La Rioja (-9,4%) y Castilla-La Mancha (-7,0%).*
- *Los préstamos para adquisición de vivienda disminuyen un 8,5% interanual. Crecen solo en la Comunidad Valenciana (0,8%) y caen en las dieciséis restantes. En nueve cae a tasas de dos dígitos, destacando Navarra (-28,3%) y Murcia (-24,1%).*
- *La constitución de nuevas sociedades decrece un 0,9% interanual por noveno mes consecutivo. Destacan los aumentos en La Rioja (19,3%) y Asturias (13,5%) y los retrocesos en Cantabria (-42,3%), Navarra (-32,1%) y País Vasco (-13,2%).*

Madrid, 12 de enero de 2023. En noviembre de 2022, con respecto a noviembre de 2021, la compraventa de viviendas decreció de media un 8,2%, la concesión de préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda un 8,5% y la constitución de nuevas sociedades un 0,9%.

Menos compraventas de viviendas y a mayor precio

El número de compraventas disminuyó un 8,2% interanual, situándose en las 58.942 unidades y el precio medio del metro cuadrado fue de 1.570 €/m², registrándose un ascenso del 1,2%.

Por tipo de vivienda, las compraventas de pisos disminuyeron un 7,5% interanual, alcanzando las 44.796 unidades, mientras que las unifamiliares disminuyeron en un 10,4%, hasta llegar a las 14.146 unidades.

Los precios de los pisos tuvieron un ascenso del 0,6% con respecto al mismo mes del año anterior, hasta alcanzar los 1.747 €/m², mientras que el precio de las viviendas tipo unifamiliar promedió los 1.264 €/m², registrando un aumento del 2,5%.

Retroceso de compraventas por autonomías

La compraventa de viviendas creció en dos CC.AA y se redujo en las 15 restantes. Las CC.AA. donde se registró una evolución por encima de la media nacional fueron: Extremadura (1,5%), Castilla y León (1,3%), Comunidad Valenciana (-1,8%), País Vasco (-4,4%), Andalucía (-5,4%), Cataluña (-6,3%) y Canarias (-6,9%).

Los principales descensos se registraron en Navarra (-37,4%), La Rioja (-30,4%), Cantabria (-22,9%), Asturias (-16,9%), Baleares (-16,7%) y Castilla-La Mancha (-15,5%). Mientras, en las cuatro autonomías restantes se produjo una disminución más moderada: Madrid (-13,8%), Murcia (-13,4%), Galicia (-12,0%) y Aragón (-8,5%).

Incremento del precio de la vivienda

El precio del m² subió un 1,2% interanual. En once autonomías se registró un encarecimiento en el precio de la vivienda y en las seis restantes disminuyó.

Los incrementos de dos dígitos se registraron en Cantabria (19,0%), Canarias (13,4%) y Madrid (10,9%). Los retrocesos fueron en La Rioja (-9,4%), Castilla-La Mancha (-7,0%), Cataluña (-1,4%), Murcia (-0,3%), Extremadura (-0,3%) y Galicia (-0,1%).

Disminución de los préstamos para adquisición de vivienda

En noviembre, los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda decrecieron un 8,5% interanual, hasta las 28.391 operaciones. La cuantía promedio de estos préstamos prácticamente se estancó (0,1% interanual), alcanzando los 147.833 €.

El porcentaje de compras de viviendas financiadas mediante un préstamo hipotecario se situó en el 48,2%. Además, en este tipo de compras con financiación, la cuantía de estos préstamos supuso en media el 71,8% del precio.

Los préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda crecieron en una sola autonomía, la Comunidad Valenciana (0,8%), mientras que se registraron caídas de dos dígitos en Navarra (-28,3%), Murcia (-24,1%), La Rioja (-18,6%), Asturias (-17,2%), Castilla-La Mancha (-14,8%), Galicia (-14,1%), Canarias (-13,8%), Aragón (-11,9%) y Madrid (-11,8%). En seis CC.AA las caídas fueron más moderadas que el promedio nacional: País Vasco (-7,7%), Cataluña (-6,9%), Andalucía (-4,7%), Castilla y León (-4,2%), Baleares (-0,8%) y Cantabria (-0,6%).

En cuanto a la cuantía promedio de los nuevos préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda, la evolución siguió siendo dispar, pues creció en ocho CC.AA. y decreció en las nueve restantes. Destacaron las alzas en Aragón (21,8%) y La Rioja (17,6%) y los retrocesos en Navarra (-11,5%) y Canarias (-7,2%).

Disminución de la constitución de sociedades

Los datos del Centro de Información Estadística del Notariado también revelan que en noviembre de 2022 la constitución de sociedades descendió un 0,9% interanual, con 9.622 nuevas sociedades. De ellas, las sociedades con un capital social fundacional de entre 3.000 y 4.000 € fueron 7.136, lo que supone un descenso del 2,5% con respecto a noviembre de 2021. Dentro de éstas, el capital medio de constitución fue de 3.019 €.

La creación de nuevas sociedades aumentó en seis autonomías, destacando las alzas en La Rioja (19,3%), Asturias (13,5%) y Canarias (6,0%). En cambio, disminuyó en las restantes once CC.AA., destacando las caídas en Cantabria (-42,3%), Navarra (-32,1%) y País Vasco (-13,2%).



Los datos de los últimos tres meses de las series de esta nota son provisionales hasta disponer del 100% de la información con que se elaboran estos informes.

El Notariado hoy:

Los notarios son funcionarios públicos que, por delegación del Estado, tienen atribuidas importantes funciones, como la de dar fe pública y controlar la legalidad. Así, los documentos y acuerdos redactados y/o autorizados por un notario adquieren la entidad de documentos públicos, a los que la Ley reconoce veracidad, firmeza y fuerza probatoria. Los notarios proporcionan la seguridad jurídica preventiva que ampara la Constitución. El notario es garantía de autenticidad, legalidad y seguridad, tanto para los ciudadanos y empresas como para el Estado.

CUADRO: TABLA RESUMEN CON DATOS DEL ÚLTIMO MES*

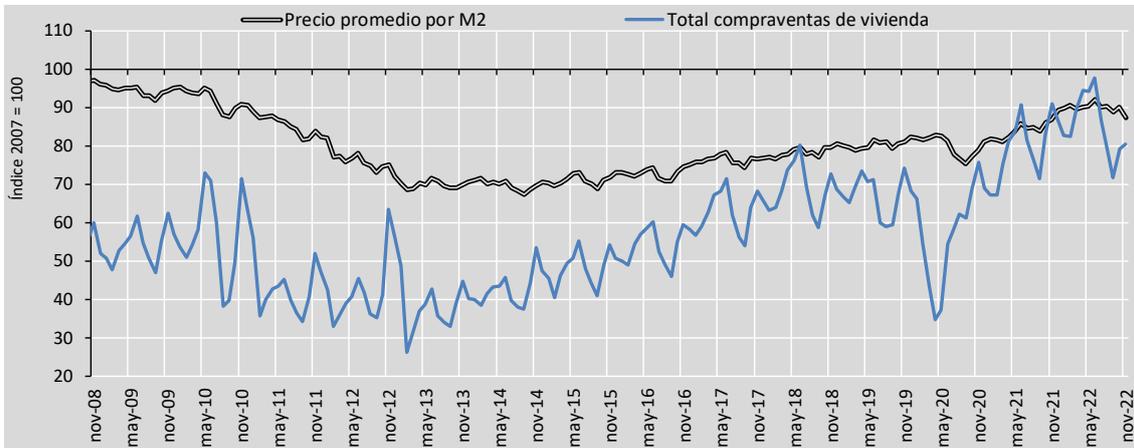
nov-22

Unidades	AND	ARA	AST	IB	IC	CAN	CyL	CLM	CAT	CV	EXT	GAL	MAD	MUR	NAV	PV	LR	TOTAL	
NIVEL																			
TOTAL VIVIENDA	Nº operaciones	12.311	1.450	1.022	1.545	2.318	644	3.067	2.439	8.722	9.434	1.109	2.139	7.598	2.052	485	2.178	427	58.942
- Vivienda PISO	Nº operaciones	8.778	1.102	827	1.234	1.747	501	2.119	1.439	6.951	7.067	755	1.497	6.671	1.366	362	2.010	371	44.796
- Vivienda UNIFAMILIAR	Nº operaciones	3.533	349	195	311	571	144	947	1.000	1.770	2.367	354	642	928	686	124	168	56	14.146
TOTAL VIVIENDA	Precio medio por m ² (€)	1.439	1.058	1.088	3.123	1.860	1.367	845	654	1.936	1.253	583	927	2.722	951	1.470	2.487	933	1.570
- Vivienda PISO	Precio medio por m ² (€)	1.515	1.291	1.159	2.918	1.926	1.496	1.067	766	2.190	1.296	670	1.245	2.943	983	1.766	2.604	1.000	1.747
- Vivienda UNIFAMILIAR	Precio medio por m ² (€)	1.324	597	932	3.459	1.746	1.152	559	544	1.479	1.177	451	614	2.051	905	979	1.857	569	1.264
TOTAL PRÉSTAMOS	Nº operaciones	7.758	822	627	1.005	1.136	450	1.509	1.096	6.519	4.212	677	1.386	6.722	1.194	426	2.059	227	37.826
- Para adquisición de vivienda	Nº operaciones	5.834	688	441	650	852	348	1.190	904	4.691	3.109	471	971	5.465	771	316	1.489	203	28.391
- Resto	Nº operaciones	1.925	134	185	356	284	102	319	192	1.828	1.103	206	415	1.258	423	110	569	24	9.435
TOTAL PRÉSTAMOS	Cuantía promedio (€)	155.805	165.183	149.099	262.539	152.172	132.011	154.830	115.693	188.192	125.891	100.374	144.671	273.533	124.864	205.075	189.265	113.811	176.845
- Para adquisición de vivienda	Cuantía promedio (€)	125.652	136.581	118.992	223.684	123.093	119.529	119.194	100.430	168.801	107.593	86.530	111.501	219.465	89.260	129.055	175.354	113.979	147.833
- Resto	Cuantía promedio (€)	245.177	310.521	221.712	333.774	241.119	176.253	284.296	194.533	236.847	178.092	131.581	217.903	521.809	190.106	373.342	224.376	112.471	263.435
% de financiación promedio (préstamos para adq. de viv.)		73,6%	72,6%	79,8%	69,2%	75,7%	71,6%	75,3%	78,0%	71,7%	73,6%	84,1%	74,1%	68,2%	77,3%	72,7%	65,1%	75,7%	71,8%
% de compraventas financiadas por préstamo hipotecario		47,4%	47,5%	43,2%	42,0%	36,8%	54,0%	38,8%	37,1%	53,8%	33,0%	42,4%	45,4%	71,9%	37,6%	65,0%	68,4%	47,5%	48,2%
TOTAL NUEVAS SOCIEDADES	Nº operaciones	1.803	166	121	339	363	53	235	211	1.870	1.192	108	308	2.190	250	85	277	50	9.622
- Con capital de 3.000 a 4.000€	Nº operaciones	1.390	100	71	260	273	38	152	137	1.397	894	69	206	1.715	150	55	195	33	7.136
- Resto	Nº operaciones	413	66	50	79	89	15	83	74	473	298	39	102	475	99	30	82	17	2.486
TOTAL NUEVAS SOCIEDADES	Capital medio (€)	18.409	39.907	19.720	20.904	19.542	32.965	18.906	12.408	20.902	21.445	20.070	18.126	15.922	23.093	15.070	29.783	28.910	19.810
- Con capital de 3.000 a 4.000€	Capital medio (€)	3.019	3.027	3.012	3.023	3.032	3.027	3.029	3.049	3.016	3.014	3.027	3.028	3.017	3.040	3.029	3.007	3.009	3.019
- Resto	Capital medio (€)	70.511	98.109	43.041	76.127	69.073	115.293	49.928	28.863	76.935	78.109	51.057	47.232	62.422	54.470	39.153	106.460	76.394	68.655
VARIACIÓN INTERANUAL (EN %)																			
TOTAL VIVIENDA	Nº operaciones	-5,4%	-8,5%	-16,9%	-16,7%	-6,9%	-22,9%	1,3%	-15,5%	-6,3%	-1,8%	1,5%	-12,0%	-13,8%	-13,4%	-37,4%	-4,4%	-30,4%	-8,2%
- Vivienda PISO	Nº operaciones	-6,0%	-9,2%	-14,2%	-10,8%	-6,3%	-22,7%	9,4%	-17,4%	-5,4%	0,1%	15,1%	-12,0%	-13,9%	-10,8%	-41,6%	-4,7%	-30,3%	-7,5%
- Vivienda UNIFAMILIAR	Nº operaciones	-3,7%	-6,2%	-26,7%	-34,1%	-8,9%	-23,6%	-12,9%	-12,6%	-9,4%	-6,8%	-18,9%	-12,1%	-12,8%	-18,0%	-21,1%	-1,0%	-31,6%	-10,4%
TOTAL VIVIENDA	Precio medio por m ² (€)	3,4%	1,5%	0,6%	4,0%	13,4%	19,0%	5,5%	-7,0%	-1,4%	1,9%	-0,3%	-0,1%	10,9%	-0,3%	7,7%	7,4%	-9,4%	1,2%
- Vivienda PISO	Precio medio por m ² (€)	3,0%	1,6%	-9,0%	8,2%	12,0%	9,4%	4,8%	-8,3%	-3,2%	6,2%	-4,5%	3,1%	11,4%	2,5%	-3,9%	3,4%	-12,8%	0,6%
- Vivienda UNIFAMILIAR	Precio medio por m ² (€)	4,7%	0,5%	32,5%	1,8%	15,0%	41,1%	0,0%	-5,5%	2,2%	-5,5%	-3,6%	-5,0%	11,4%	-4,5%	35,3%	44,1%	-9,2%	2,5%
TOTAL PRÉSTAMOS	Nº operaciones	-1,8%	-12,0%	-14,4%	1,2%	-10,4%	-2,9%	-0,6%	-14,7%	-2,5%	-0,6%	-7,1%	-12,5%	-5,9%	-15,5%	-25,5%	-0,3%	-19,1%	-5,0%
- Para adquisición de vivienda	Nº operaciones	-4,7%	-11,9%	-17,2%	-0,8%	-13,8%	-0,6%	-4,2%	-14,8%	-6,9%	0,8%	-9,2%	-14,1%	-11,8%	-24,1%	-28,3%	-7,7%	-18,6%	-8,5%
- Resto	Nº operaciones	8,4%	-13,0%	-7,0%	5,3%	2,0%	-9,7%	15,6%	-14,5%	11,1%	-4,1%	-2,2%	-8,4%	33,2%	6,4%	-16,4%	26,5%	-23,5%	7,5%
TOTAL PRÉSTAMOS	Cuantía promedio (€)	3,0%	20,9%	-4,4%	8,5%	8,8%	-16,4%	14,9%	-5,6%	-3,1%	1,9%	-8,8%	2,2%	10,2%	11,1%	8,1%	5,6%	10,5%	2,7%
- Para adquisición de vivienda	Cuantía promedio (€)	-1,3%	21,8%	4,3%	-4,1%	-7,2%	-2,8%	17,1%	-2,8%	-1,9%	-0,7%	-1,5%	6,2%	-2,9%	-11,5%	10,0%	17,6%	0,1%	
- Resto	Cuantía promedio (€)	4,0%	17,8%	-17,7%	28,9%	44,2%	-40,7%	0,4%	-9,1%	-10,0%	8,0%	-20,1%	-0,2%	-1,7%	15,0%	11,5%	-10,4%	-29,3%	1,0%
TOTAL NUEVAS SOCIEDADES	Nº operaciones	5,9%	-7,3%	13,5%	-0,3%	6,0%	-42,3%	2,2%	-10,6%	-3,2%	2,6%	-4,1%	-9,3%	-0,1%	-2,4%	-32,1%	-13,2%	19,3%	-0,9%
- Con capital de 3.000 a 4.000€	Nº operaciones	4,9%	-16,9%	6,6%	0,8%	1,2%	-37,0%	-1,3%	-23,3%	-5,9%	0,2%	-11,1%	-6,3%	-0,6%	-6,0%	-19,7%	-13,3%	2,2%	-2,5%
- Resto	Nº operaciones	9,3%	12,1%	25,2%	-3,6%	23,9%	-52,7%	9,4%	28,3%	5,5%	10,3%	11,5%	-14,8%	2,1%	3,4%	-46,8%	-12,9%	74,0%	3,9%
TOTAL NUEVAS SOCIEDADES	Capital medio (€)	12,6%	179,7%	56,8%	24,8%	88,7%	-14,3%	-36,0%	3,5%	34,3%	28,4%	-24,2%	-6,7%	8,4%	18,3%	-53,3%	7,6%	226,9%	17,6%
- Con capital de 3.000 a 4.000€	Capital medio (€)	0,0%	0,6%	-0,4%	0,1%	0,1%	0,2%	-0,3%	0,3%	-0,1%	-0,1%	0,7%	-0,3%	-0,5%	0,1%	0,1%	-0,4%	-0,2%	-0,1%
- Resto	Capital medio (€)	10,1%	152,6%	50,6%	23,6%	78,9%	4,3%	-41,6%	-27,7%	29,4%	24,1%	-36,4%	-5,5%	1,6%	15,9%	-46,3%	19,1%	158,4%	12,5%

Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado. (*) Datos provisionales.

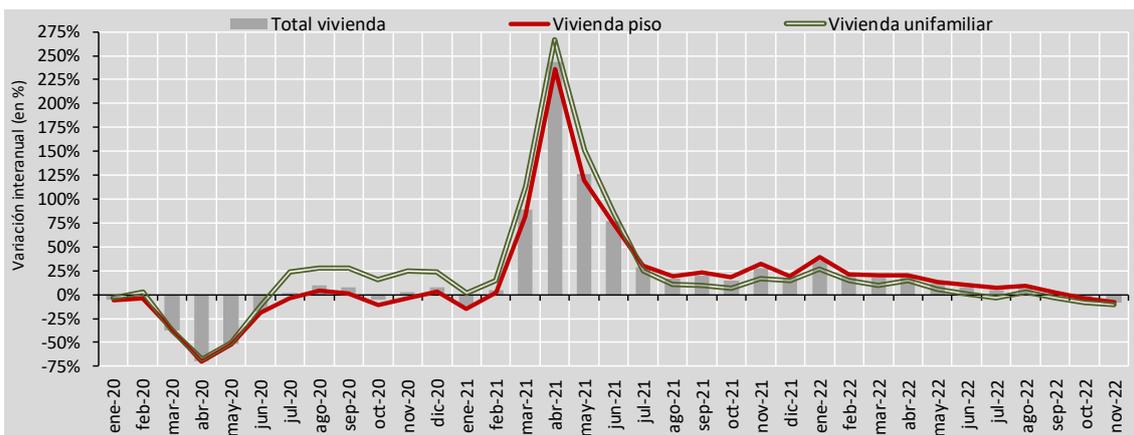
Gráficos de evolución del mercado inmobiliario

Gráfico 1: compraventas vivienda y precios medios (índice 2007 = 100)*



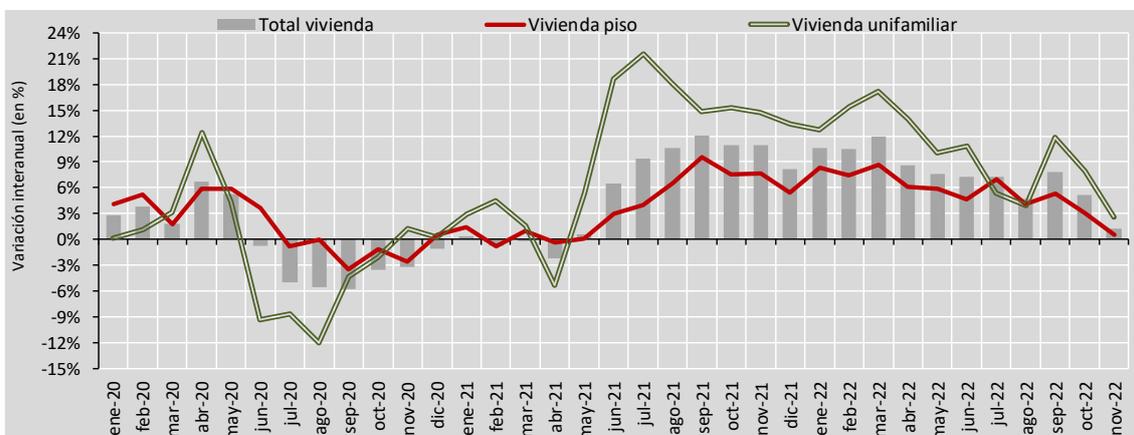
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales últimos 3 meses). (*) Series brutas en medias móviles de 3 meses centradas.

Gráfico 2: compraventas por tipo de vivienda (variación interanual en %)



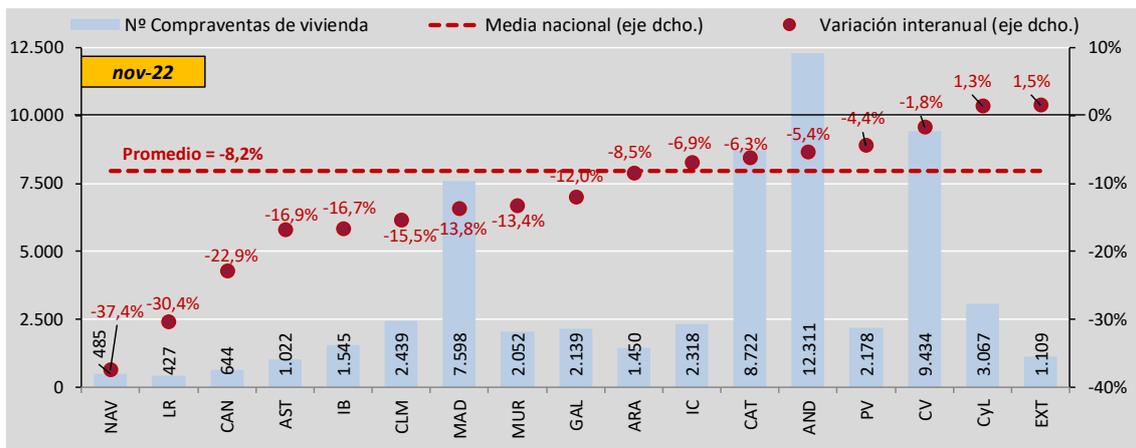
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales últimos 3 meses).

Gráfico 3: precio medio por m2 por tipo de vivienda (variación interanual en %)



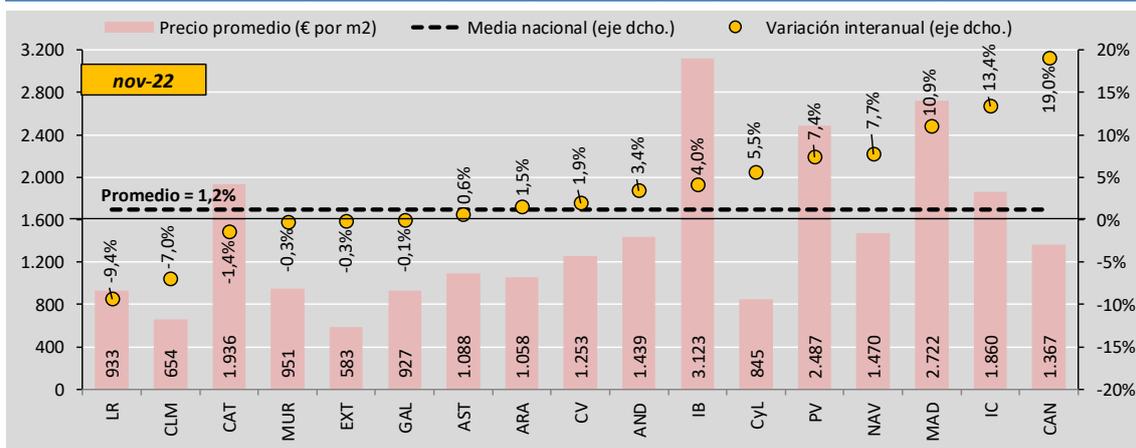
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado.

Gráfico 4: compraventas de vivienda en el último mes, por CC.AA. (nivel y var. interanual en %)



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales).

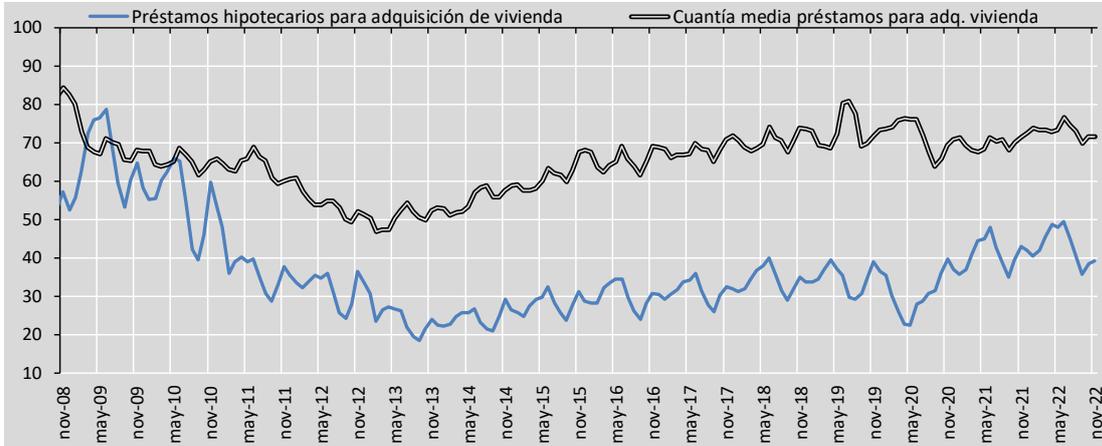
Gráfico 5: precio medio por m2, por CC.AA. (nivel y var. interanual en %)



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales).

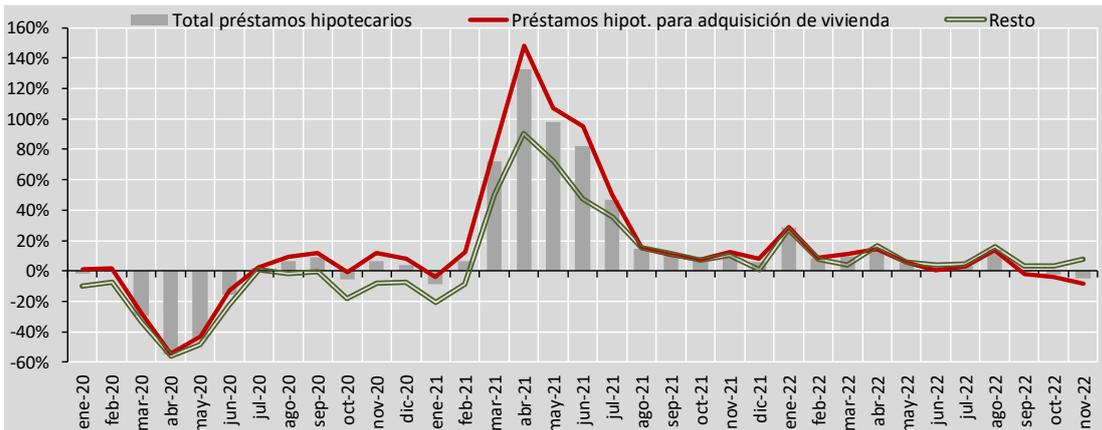
Gráficos de evolución del mercado hipotecario

Gráfico 6: préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda y cuantía media (índice 2007 = 100)*



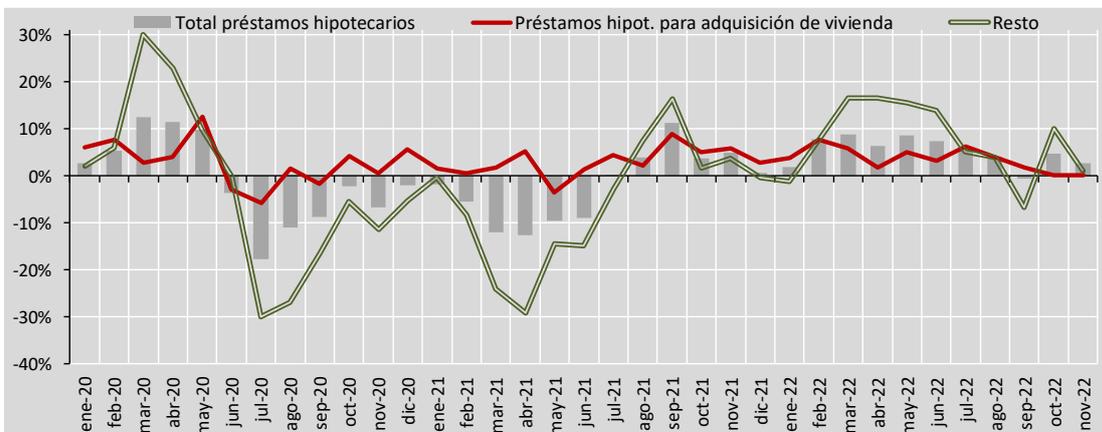
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales últimos 3 meses). (*) Series brutas en medias móviles de 3 meses centradas.

Gráfico 7: préstamos hipotecarios, por tipo (variación interanual en %)



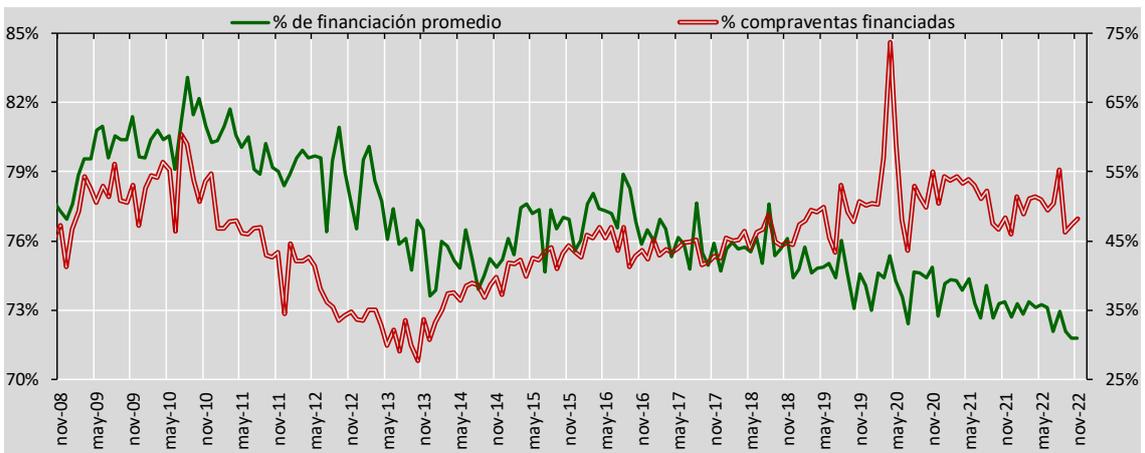
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales últimos 3 meses).

Gráfico 8: cuantía media, por tipo de préstamo (variación interanual en %)



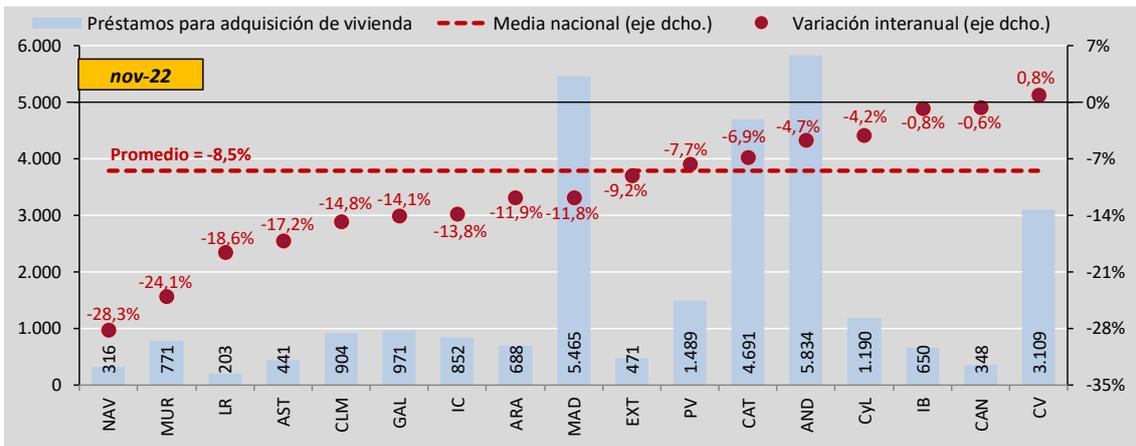
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado.

Gráfico 9: porcentajes de financiación



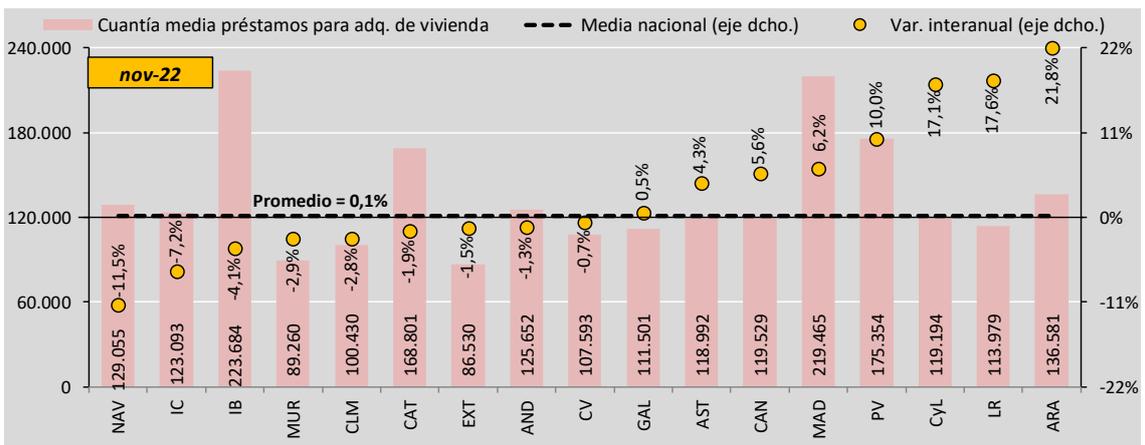
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales últimos 3 meses).

Gráfico 10: préstamos para adquisición de vivienda, por CC.AA. (nivel y var. interanual en %)



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales).

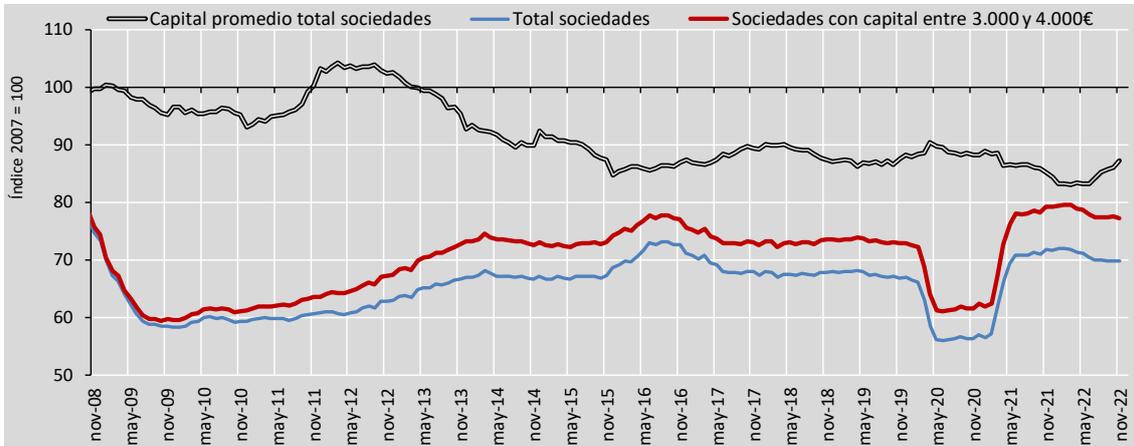
Gráfico 11: cuantía promedio préstamos para adq. de vivienda, por CC.AA. (nivel y var. interanual en %)



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales).

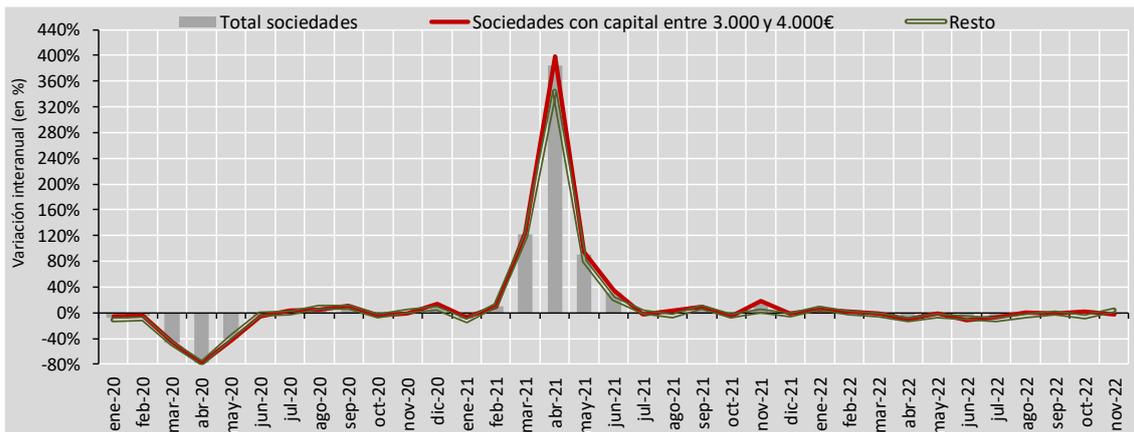
Gráficos de evolución del mercado societario

Gráfico 12: constitución de nuevas sociedades (índice 2007 = 100)*



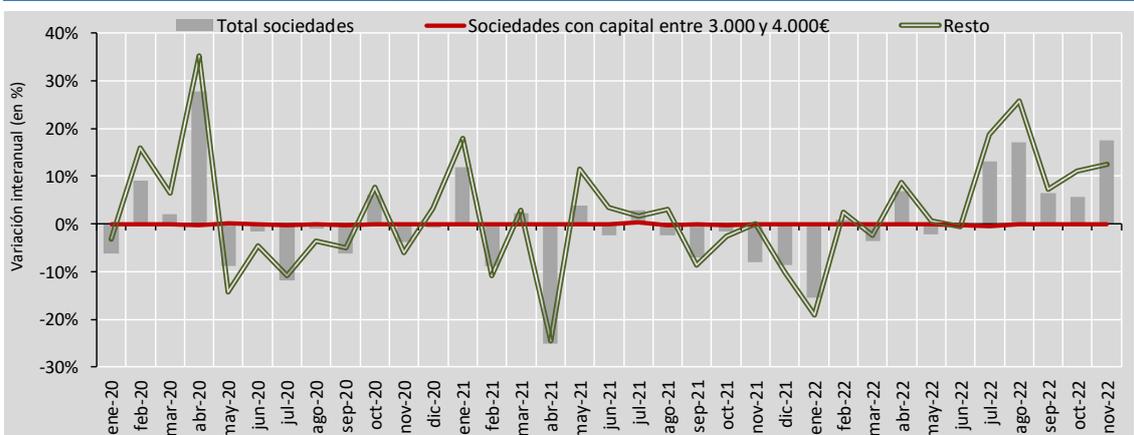
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales últimos 3 meses). (*) Series brutas en medias móviles de 12 meses.

Gráfico 13: constitución de nuevas sociedades, por capital inicial (variación interanual en %)



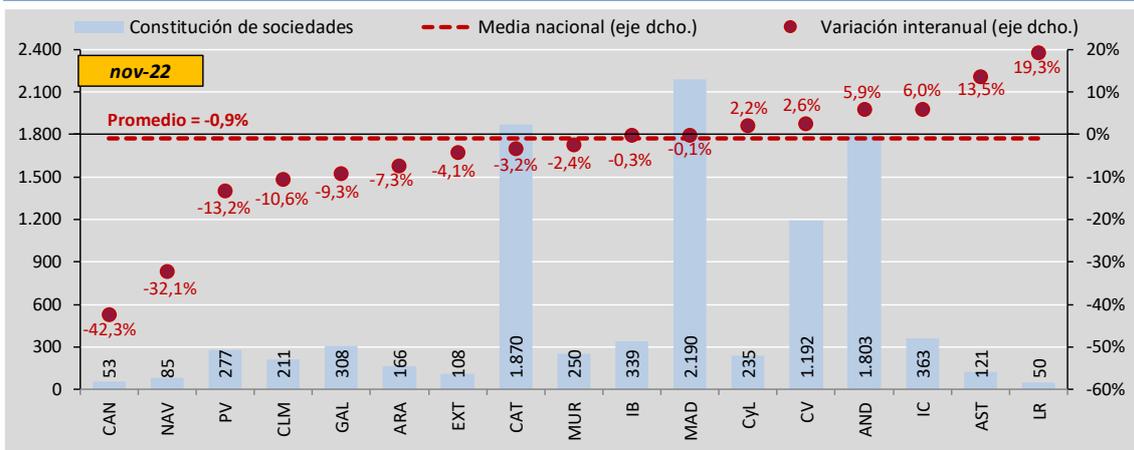
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales últimos 3 meses).

Gráfico 14: capital promedio inicial (variación interanual en %)



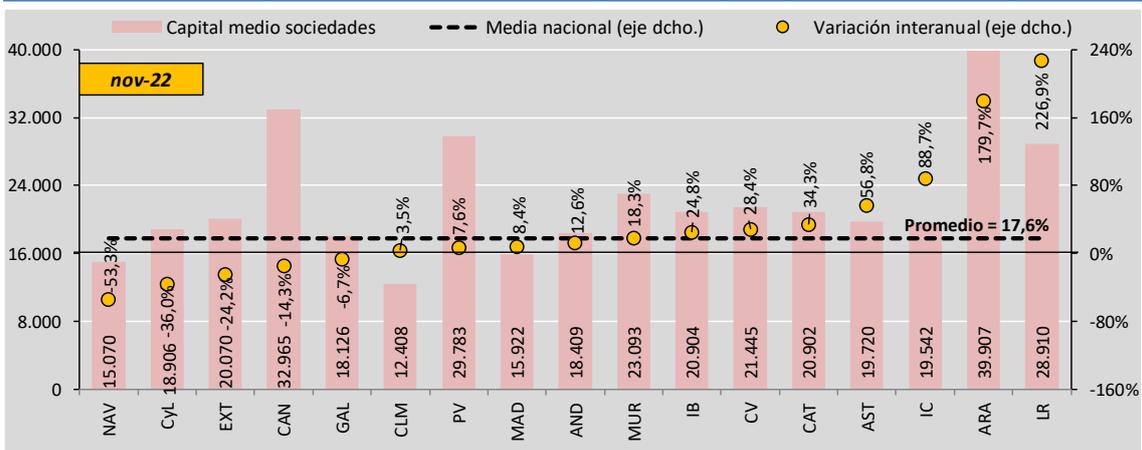
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado.

Gráfico 15: constitución de sociedades, por CC.AA. (nivel y var. interanual en %)



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales).

Gráfico 16: capital medio nuevas sociedades, por CC.AA. (nivel y var. interanual en %)



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales).

NOTA METODOLÓGICA

Los datos ofrecidos proceden del Centro de Información Estadística del Notariado (www.cienotariado.org), una base de datos elaborada por el Consejo General del Notariado, que son un reflejo fiel de la actividad económica española. Estos datos provienen del Índice Único Informatizado Notarial y están dissociados de cualquier dato personal y debidamente anonimizados. El proceso de agregación de la información es el siguiente:

El notario, fuente de información objetiva

La labor diaria del notario le permite obtener una información directa y fiel en relación con aspectos de orden jurídico y económico capitales. De ahí que su actividad constituya una fuente de información precisa e independiente, difícil de obtener por medio de otras prácticas profesionales y administrativas.

La escritura pública

Para que la actividad del notario pueda reportar una información válida y medible, los datos recogidos en la escritura pública deben ser parametrizados de modo que puedan ser procesados por sus sistemas informáticos.

Participación de todas las notarías de España

El Notariado ha implantado en todo el país una red propia que mantiene permanentemente conectadas a todas las notarías del país (independientemente de su dimensión y localización geográfica), los Colegios Notariales y el Consejo General del Notariado, así como los organismos públicos y privados colaboradores.

El Índice Único Informatizado

Recopilando el conjunto de actos celebrados en todas las notarías españolas en una base de datos única, el Consejo General del Notariado obtiene el denominado Índice Único Informatizado Notarial, que se actualiza quincenalmente. De esos datos, y tras un proceso de anonimización de los mismos, se obtienen las estadísticas que permiten ofrecer de primera mano indicadores de capital importancia.

Seguridad y confidencialidad plenas

El registro de los datos en el Índice Único Informatizado se realiza siguiendo un estricto protocolo diseñado para garantizar el correcto cumplimiento de la función notarial. El envío de los mismos por medios telemáticos a las diferentes instancias corporativas y a los organismos colaboradores se realiza a través de la Red Privada Notarial (RENO), de uso exclusivo del colectivo notarial, a la que no puede acceder ningún usuario que provenga de una red pública como Internet.

Para más información:



cien@metyis.com
