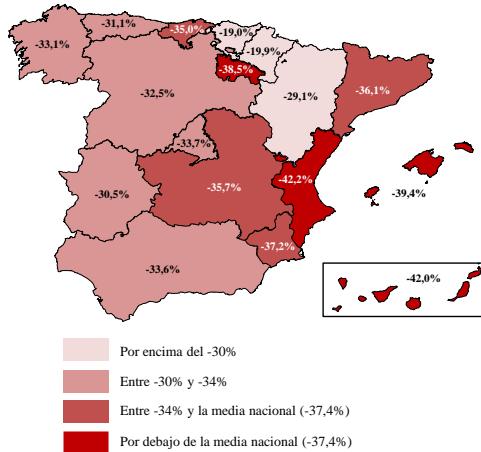


En el primer semestre de 2020, la compraventa de viviendas por compradores extranjeros retrocedió un 37,4% interanual

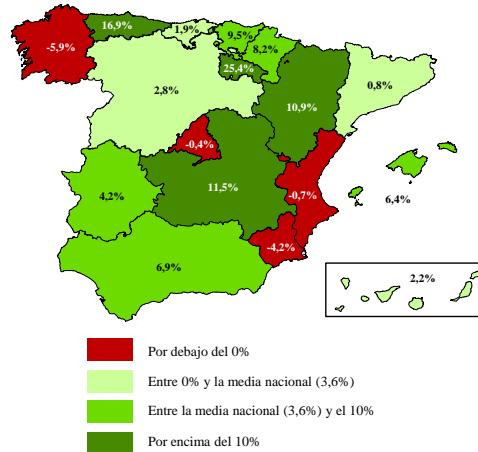
- La compraventa por extranjeros descendió en todas las CC.AA. El retroceso más acusado se produjo en Valencia (-42,2%) seguido de Canarias (-42%), los menores descensos se produjeron en País Vasco (-19%) y Navarra (-19,9%).
- Los ciudadanos no residentes en la UE (12,9% de las compras totales) desbanca a los británicos (12,1%) como el grupo que lidera la clasificación por nacionalidad.
- Todas las nacionalidades han descendido sus compraventas, siendo la caída más acusada la de los noruegos (-52,3%) y la menor la de los portugueses (-23,5%).
- El precio promedio por metro cuadrado de las compraventas por extranjeros acelera su crecimiento al 3,6% interanual.
- La evolución de precios fue dispar por CC.AA.: con aumentos en 13 comunidades registrándose los mayores en La Rioja (25,4%) y Asturias (16,9%), y cayeron en los cuatro restantes destacando Galicia (-5,6%) y Murcia (-4,2%).
- La práctica totalidad de extranjeros que compra un inmueble acude a un notario por el control de legalidad que realiza y la seguridad jurídica que aporta la escritura pública.

Nota: Los datos ofrecidos en esta nota de prensa corresponden a las operaciones realizadas en el primer semestre del año 2020 (1S20), siendo reflejo del trabajo diario del conjunto de notarios.

Compraventa de vivienda extranjeros - 1S20 (var. interanual)



Precio medio por m² extranjeros - 1S20 (var. interanual)

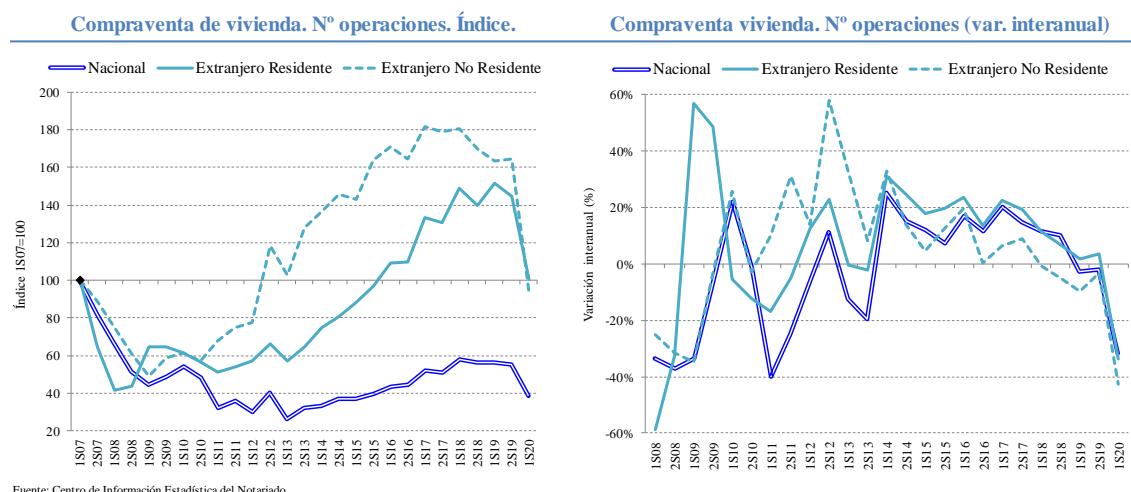


Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado

Compraventa de vivienda libre por parte de compradores extranjeros

La compraventa de vivienda libre por parte de extranjeros volvió a negativo en el primer semestre de 2020, tras el tímido aumento de la segunda mitad del 2019. Se cifraron 32.395 operaciones, un 37,4% menos que en el mismo semestre del año anterior. Las operaciones realizadas por compradores extranjeros representaron el 17,3% del total de las compraventas de vivienda realizadas en el periodo, en línea con el promedio entre 2012 y 2019.

Diferenciando por residencia, el 37,6% de las operaciones de compraventa de extranjeros fueron realizadas por no residentes. En este segmento se contrajo el número operaciones un 42,6% interanual, y son ya dos años y medio consecutivos de caída. Mientras, los extranjeros residentes realizaron el restante 62,4% de las compraventas de vivienda por parte de extranjeros. Su decrecimiento alcanzó el 33,7% interanual.



Por autonomía, la norma fue el descenso generalizado de las transacciones de vivienda libre por parte de extranjeros. En todas las CC.AA. dichas operaciones experimentaron descensos. Los mayores descensos se registraron en Comunidad Valenciana (-42,2%) y Canarias (-42%). Todavía con descensos superiores al 30% se situaron hasta 12 CC. AA, en orden de magnitud: Baleares, La Rioja, Murcia, Cataluña, Castilla-La Mancha, Cantabria, Madrid, Andalucía, Galicia, Castilla y León, Asturias y Extremadura. Ya por debajo del 30% descendió Aragón (29,1%) y por debajo del 20%, Navarra (-19,9%) y País Vasco (-19%).

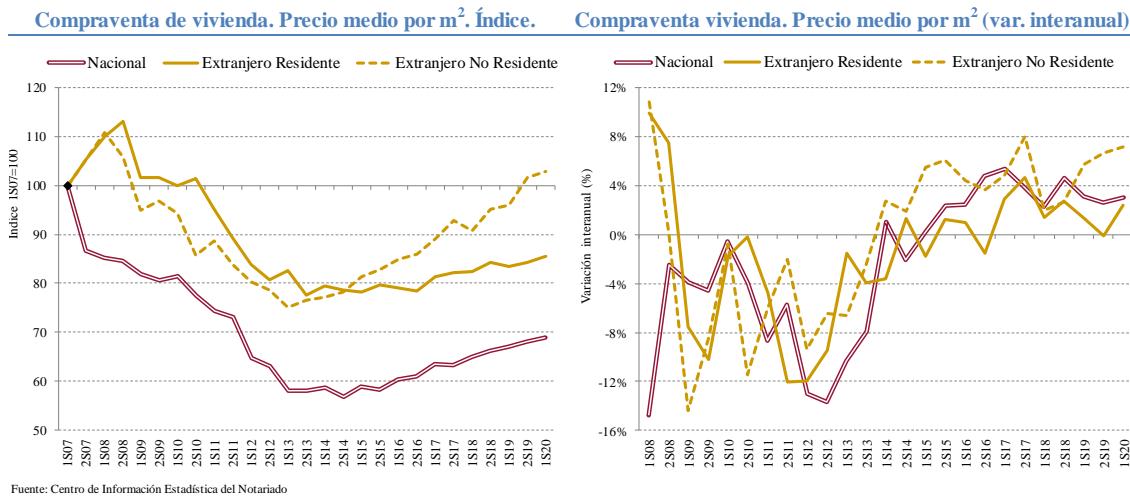
En conjunto, los extranjeros realizaron algo más de 17 de cada 100 compraventas totales en la primera mitad del año. El promedio nacional volvió a ser superado en Canarias (34,8%), Baleares (34,0% realizadas por extranjeros), Comunidad Valenciana (32,5%), Murcia (26,3%) y Cataluña (17,4%), autonomías que concentraron el 60% de las compraventas totales por extranjeros. Entre el 10% de cuota y la media nacional se sitúan seis CC.AA., una muy cerca de la media –Andalucía (17,0%) - y las otras cinco con una cuota algo más reducida: Aragón (11,5%), Madrid (11,4%), Navarra (11,2%) y Castilla-La Mancha (10,9%). Por último, entre el 6,6% y el 3,9% de cuota se encuentran las seis CC.AA. restantes (Cantabria, Asturias, Castilla y León, País Vasco, Galicia y Extremadura).

Debe recordarse que la práctica totalidad de los extranjeros que compran un inmueble en España optan por acudir al notario para realizar la compraventa en escritura pública ya que, aunque no es obligatoria salvo que se contrate un préstamo hipotecario, les aporta seguridad jurídica.

El notario ajusta la escritura a la legalidad vigente. Para su elaboración, comprueba la identidad, capacidad y legitimación de vendedor y comprador, examina la suficiencia de los poderes aportados, verifica la descripción de la finca y las posibles discrepancias o coincidencias con la parcela catastral, consulta y analiza el estado de cargas de la vivienda y del pago de las cuotas a la comunidad, solicita el informe municipal sobre el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, exige el certificado de eficiencia energética, comunica telemáticamente al Catastro el cambio de titularidad catastral, presenta telemáticamente copia de la escritura en el Registro de la Propiedad el mismo día de la firma, notifica a las partes sus obligaciones legales y fiscales, explica el reparto de gastos de la operación, y gestiona, si las partes se lo piden, el pago de los diferentes gastos que conlleva la operación de compraventa.

Precio de la vivienda libre para extranjeros

El precio promedio por metro cuadrado de las operaciones realizadas por compradores extranjeros en la primera mitad de 2020, referidas a vivienda libre, se situó en 1.791 €. Ello supuso un incremento de los precios del 3,6% interanual, y son ya 13 semestres consecutivos con incrementos en el precio en términos interanuales. Nuevamente pagaron precios mayores los extranjeros no residentes (2.249 €/m²) que los residentes (1.479 €/m²), en línea estos últimos con los nacionales (1.471 €/m²).



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado

El precio de las compraventas por extranjeros no residentes se aceleró medio punto porcentual (hasta el 7,2%) mientras que las de los residentes rompieron la tendencia del semestre pasado y vuelven a crecer (2,4%). Entre medias quedó el avance de los precios en las compraventas en las que el comprador era nacional (3,0%). El mayor avance de los precios pagados por los no residentes que los residentes es la tónica habitual desde el segundo semestre de 2013, si bien en el segundo semestre de 2018 los precios avanzaron al mismo ritmo (2,7%).

A nivel autonómico la evolución de los precios fue dispar, al caer en cuatro autonomías y aumentar en los trece restantes. Entre los aumentos destacaron, a ritmos de dos dígitos, La Rioja (25,4%), Asturias (16,9%), Castilla-La-Mancha (11,5%) y Aragón (10,9%), entre el 10% y el 0% crecieron País Vasco, Navarra, Andalucía, Baleares, Extremadura, Castilla y León, Canarias, Cantabria y Cataluña. El retroceso más acusado se produjo en Galicia (-5,9%) seguida de Murcia (-4,2%) y más tímidos fueron los que se produjeron en Valencia (-0,7%) y Madrid (-0,4%).

En niveles, el precio promedio por metro cuadrado para extranjeros siguió registrando fuertes diferencias por CC.AA. Durante el primer semestre de 2020 el precio superó la media nacional (1.791 €) en Baleares (3.248 €), Madrid (2.344 €), País Vasco (2.122 €) Cataluña (2.058 €), Canarias (1.899 €) y Andalucía (1.823 €). Entre los 1.000 €/m² y la media nacional se ubicaron Comunidad Valenciana, Cantabria, Navarra y Asturias y por debajo de los 1.000 €/m² los siete restantes, con Extremadura nuevamente en la cola (578 €).

Distribución de las compraventas por parte de extranjeros, por nacionalidad y residencia

En la primera mitad de 2020 los compradores con mayor peso sobre el total de compraventas de extranjeros fueron el grupo de otros de fuera de la UE (12,9%), seguidos de los británicos (12,1%) y marroquíes (9,1%). Es destacable señalar que los británicos pierden el primer puesto después de haber sido históricamente el mayor comprador extranjero de vivienda en nuestro país.

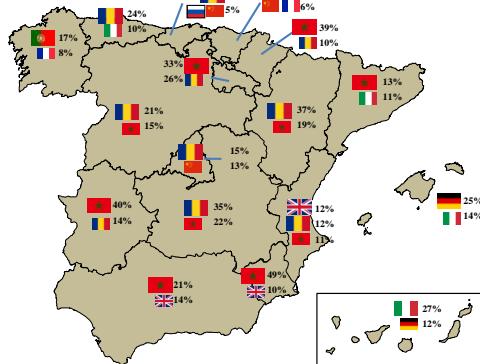
Todas las nacionalidades registraron descensos en compraventa, siendo la mayor caída la protagonizada por los noruegos (-52,3%) y todavía por encima del 40% de caída se encontraron Irlanda, China, Rusia, Suiza, Reino Unido y Otros ciudadanos de la UE. Mientras, el menor retroceso lo protagonizaron nuestros vecinos peninsulares, los portugueses con una caída del 23,5% seguidos de cerca por daneses (-25,6%) y ecuatorianos (-28,9%). Entre el 30 y el 40% de caída se situaron finalmente holandeses, argentinos, belgas, otros ciudadanos de fuera de la UE, marroquíes, suecos, ucranianos, estadounidenses, alemanes, rumanos, italianos y franceses.

Mientras, el mayor precio promedio por metro cuadrado fue pagado por los compradores suecos (2.661 €), estadounidenses (2.428 €), alemanes (2.334 €), noruegos (2.331 €) y daneses (2.328 €). Todos estos precios superaron la media nacional pagada por el conjunto de extranjeros (1.791 €) en gran parte debido a que son nacionalidades con mayor proporción de no residentes que de residentes, que pagan mayores precios. Los menores precios fueron pagados por marroquíes (647 €), rumanos (975 €) y ecuatorianos (1.178 €), reflejando la mayor proporción de extranjeros residentes que no residentes de estas nacionalidades. Los precios que más crecieron fueron los de las compraventas realizadas por suecos (18,5%) y argentinos (18,4%) y, en el extremo opuesto, las realizadas por suizos (-9,2%) y estadounidenses (-8,1%).

Separando por un criterio de residencia, entre los extranjeros residentes destaca por magnitud la caída de las operaciones de noruegos (-56,2%), mientras que la menor de las mismas se registró entre los holandeses (-20,9%). Los precios en este segmento crecieron de manera importante para los argentinos (21,3%) y descendieron de manera notable para los suizos (-15,9%).

Entre los no residentes, la mayor caída la protagonizaron los chinos (-59,9%) y la menor los ecuatorianos (-12,5%). En cuanto a los precios, la mayor subida la protagonizaron los ecuatorianos (81,3%) y el mayor descenso los portugueses (-27,8%).

Peso de las operaciones de compraventa de vivienda libre de extranjeros no residentes. 1S20.

Peso de las operaciones de compraventa de vivienda libre de extranjeros residentes. 1S20.


Nota *: El dato ofrecido junto a la bandera hace referencia al peso de las operaciones de compraventa de vivienda libre de esa nacionalidad sobre el total de las operaciones de extranjeros en la CC.AA según residencia.
 Nota **: La bandera de mayor tamaño corresponde a la nacionalidad con mayor peso dentro de la CC.AA. Asimismo, la bandera de menor tamaño corresponde a la segunda nacionalidad con mayor peso dentro de la CC.AA.

Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado

Nota metodológica

Los datos ofrecidos en esta nota de prensa proceden del Centro de Información Estadística del Notariado (www.cienotariado.org), una base de datos elaborada por el Consejo General del Notariado y son un reflejo fiel de la actividad económica española.

Estos datos provienen del Índice Único Informatizado del Notariado y están disociados de cualquier dato personal y debidamente anonimizados. El proceso de agregación de la información es el siguiente:

1. El notario, fuente de información objetiva

La labor diaria del notario le permite obtener una información directa y fiel en relación a aspectos de orden jurídico y económico capitales, gracias a ejercer una función indispensable para los ciudadanos y las empresas y de intermediación entre estos y las Administraciones Públicas. De ahí que su actividad constituya una fuente de información sumamente precisa e independiente, difícil de obtener por medio de otras prácticas profesionales y administrativas.

2. 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. De esta manera, de cada acto notarial celebrado es posible extraer los datos maestros de sujetos y objetos que son motivo de una inscripción en el registro, o de los cuales derive algún derecho del ciudadano reconocido legalmente, sin que ello suponga perjuicio alguno de su privacidad.

3. Participación de todas las notarías de España, sin exclusión de ningún tipo

Si a este hecho sumamos que el colectivo notarial 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, resulta manifiesta su capacidad de proporcionar una información completa e inmediata imposible de obtener por otros medios.

4. El Índice Único Informatizado, una Base de Datos de excepcional valor

De este modo, 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, que se actualiza quincenalmente. Este índice es una herramienta fundamental para la prevención del blanqueo de capitales y del fraude fiscal. 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 relativos a la riqueza del país con un decalaje temporal de dos meses en el caso de las series nacionales y de cuatro en el caso de las series regionales.

5. Seguridad y confidencialidad plenas para todos los actos notariales



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. Por ejemplo, para la transmisión de estos datos es imprescindible la presencia del notario en la notaría y su firma electrónica (FEREN), así como la utilización de componentes tecnológicos especialmente diseñados para este cometido, e implantados en cada despacho notarial, como el uso de aplicaciones integradas y servidores seguros.

El envío de los mismos por medios telemáticos a las diferentes instancias corporativas y a los organismos colaboradores, se realiza mediante 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.

Por último, el Consejo General del Notariado hace hincapié en que los datos de carácter confidencial registrados en los actos notariales se mantienen bajo su custodia y salvaguarda en el Centro de Proceso de Datos de los Servicios Centrales de la Agencia Notarial de Certificación (Ancert), un complejo dispositivo dotado de fuertes medidas de seguridad, en cumplimiento con lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y en virtud al fin último de su función pública, la protección del derecho privado de las personas.

Para más información:

YGROUP
COMPANIES

cien@ygroupcompanies.com
