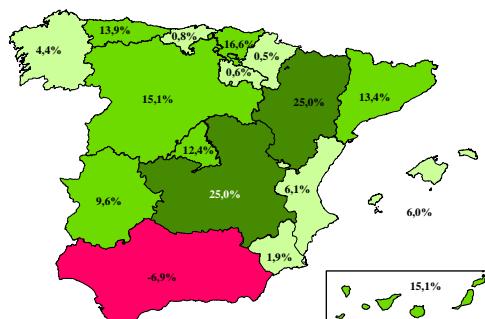


## En el segundo semestre de 2016, la compraventa de vivienda libre por parte de compradores extranjeros se incrementó un 6,4%

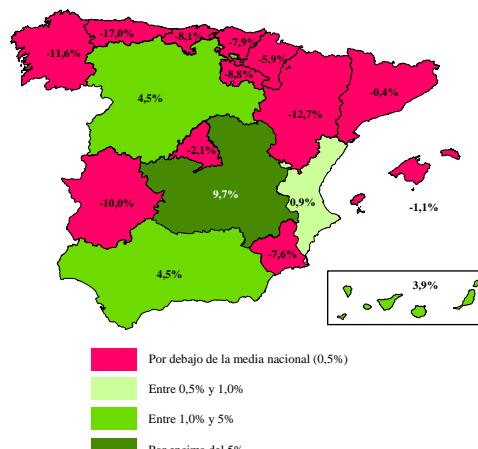
- La compraventa de vivienda libre por parte de compradores extranjeros experimentó un crecimiento interanual del 6,4% en la segunda mitad de 2016. De las transacciones realizadas por extranjeros, el 49,2% correspondieron a ciudadanos no residentes.
- Por Comunidad Autónoma, la compraventa de vivienda libre por parte de compradores extranjeros se incrementó en todas ellas, salvo en Andalucía (-6,9%). Los incrementos más significativos se produjeron en Castilla-La Mancha (25,0%), Aragón (25,0%) y País Vasco (16,6%). Asimismo, los menores incrementos se produjeron en Navarra (0,5%), La Rioja (0,6%) y Cantabria (0,8%).
- Por nacionalidad, son los compradores británicos (15,5%), seguidos de los franceses (9,3%), alemanes (8,0%), italianos (6,5%) y rumanos (6,2%) los que mayor peso tienen sobre el total de compradores extranjeros.
- El precio promedio por metro cuadrado de las operaciones realizadas por extranjeros se incrementó ligeramente un 0,5% interanual. Este aumento vino de la mano de los extranjeros no residentes (3,7%), dado que el precio para los extranjeros residentes experimentó una variación negativa (-1,5%).
- La mayoría de los extranjeros que compran un inmueble en España optan por acudir 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 segundo semestre de 2016 (2S16), siendo reflejo del trabajo diario del conjunto de notarios.*

Compraventa de vivienda extranjeros. Variación interanual. 2S16



Precio medio por m<sup>2</sup> extranjeros. Variación interanual. 2S16



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado

### *Compraventa de vivienda libre por parte de compradores extranjeros*

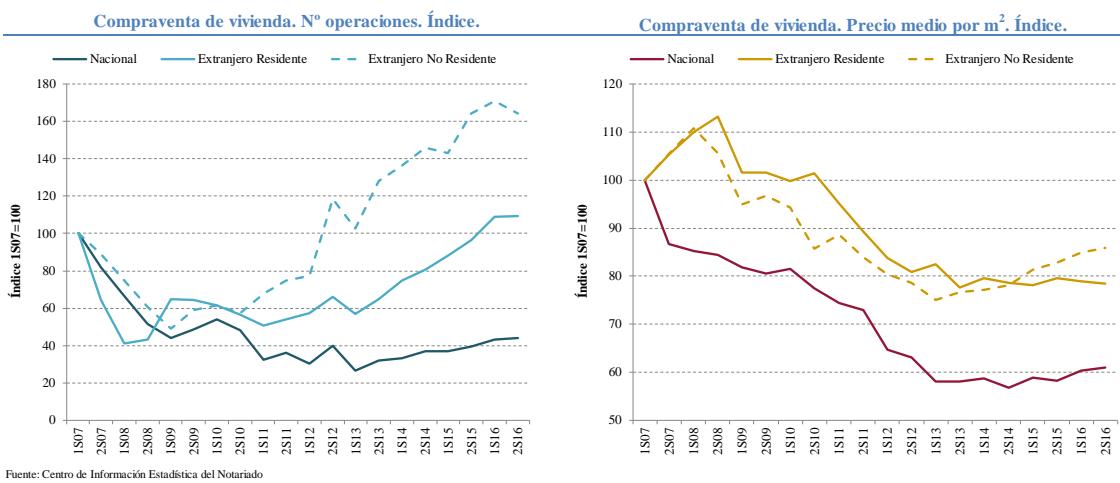
La práctica totalidad de los extranjeros que deciden comprar un inmueble en España optan por acudir al notario para realizar la compraventa en escritura pública ya que, aunque no es obligatoria salvo que se contrate un préstamo hipotecario, les aporta seguridad jurídica.

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.

La compraventa de vivienda libre por parte de extranjeros siguió creciendo en el segundo semestre de 2016, si bien, a un menor ritmo que en semestres anteriores. En la segunda mitad del año, la compraventa de vivienda libre por parte de extranjeros ascendió a 43.380 operaciones, lo que supuso un incremento interanual del 6,4%. Las operaciones realizadas por compradores extranjeros representaron el 19,6% del total de las operaciones de compraventa de vivienda realizadas en el semestre, peso que ha venido incrementándose desde 2007 (año base en la serie histórica).

Diferenciando por residencia, el 49,2% de las operaciones de compraventa fueron realizadas por extranjeros no residentes. Por primera vez desde 2012, las operaciones realizadas por no residentes han sido menores que las de extranjeros residentes. La compraventa de vivienda libre por parte de extranjeros residentes aumentó en un 13,2%, tasa superior a la experimentada por los compradores extranjeros no residentes, que se situó en el 0,1%.

Todas las CC.AA., excepto Andalucía (-6,9%), mostraron avances en el número de transacciones de vivienda libre por parte de extranjeros. Siete autonomías registraron



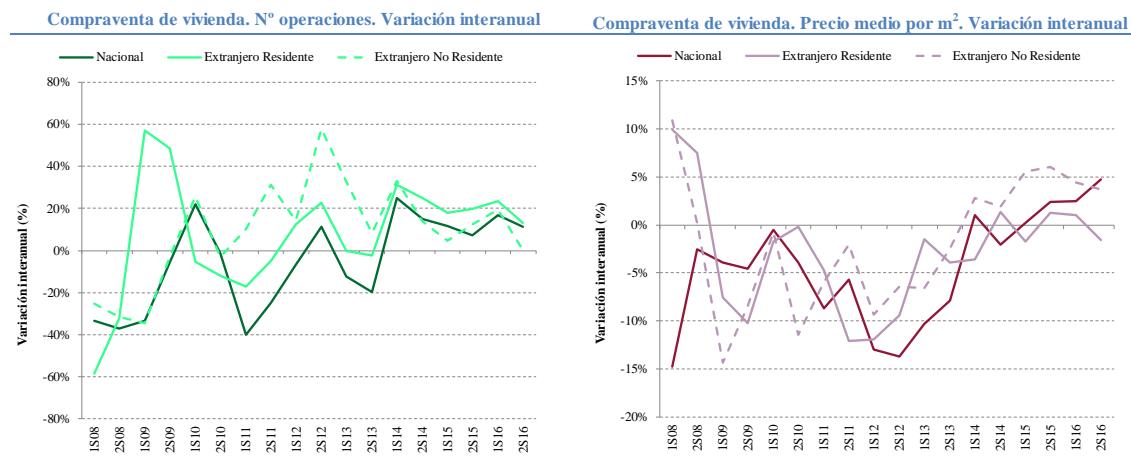
incrementos inferiores a la media nacional (6,4%): Navarra (0,5%), La Rioja (0,6%), Cantabria (0,8%), Murcia (1,9%), Galicia (4,4%), Illes Balears (6,0%) y Comunidad Valenciana (6,1%). Las CC.AA. restantes mostraron incrementos superiores a la media nacional, destacando Castilla-La Mancha (25,0%) y Aragón (25,0%). Un escalón por debajo encontramos a País Vasco (16,6%), Castilla y León (15,1%), Canarias (15,1%), Asturias (13,9%), Cataluña (13,4%), Madrid (12,4%) y Extremadura (9,4%), con tasas de incremento ligeramente inferiores.

En el segundo semestre de 2016, las CC.AA. con mayor peso de las transacciones de vivienda libre realizadas por extranjeros sobre el total de la CC.AA. fueron Illes Balears (42,1%), Islas Canarias (40,4%), Comunidad Valenciana (35,7%), Murcia (27,4%) y Andalucía (19,6%). Por el contrario, las CC.AA. en las que las operaciones realizadas por extranjeros tuvieron menor peso fueron Extremadura (2,9%), Castilla y León (4,5%), Galicia (4,6%), Cantabria (4,9%), País Vasco (5,0%) y Asturias (5,1%).

### *Precio de la vivienda libre para extranjeros*

El precio promedio por metro cuadrado de las operaciones realizadas por compradores extranjeros en el segundo semestre de 2016, referidas a vivienda libre, se situó en 1.624 euros, lo que representó un leve aumento interanual del 0,5%. Asimismo, cabe señalar un comportamiento en precios diferente en función de la residencia. En la segunda mitad del año, el precio promedio por metro cuadrado para extranjeros no residentes aumentó un 3,7%, situándose en los 1.876 euros, mientras que el precio de las viviendas libres compradas por extranjeros residentes se abarató un 1,5%, situándose en los 1.357 euros. En principio, la evolución del precio por metro cuadrado parece apuntar una estabilización de las cifras desde el segundo semestre de 2013.

Mientras que el incremento en el número de operaciones de compraventa por parte de extranjeros era común a todas las CC.AA., exceptuando Andalucía, el comportamiento de la tasa de variación interanual del precio promedio por metro cuadrado por CC.AA. ofrece mayor disparidad en el segundo semestre de 2016. Doce autonomías han visto cómo el precio promedio por metro cuadrado de las viviendas libres compradas por extranjeros se ha abaratado: Asturias (-17,0%), Aragón (-12,7%), Galicia (-11,6%), Extremadura (-10,0%), La Rioja (-8,8%), Cantabria (-8,1%), País Vasco (-7,9%), Murcia (-7,6%), Navarra (-5,9%), Madrid



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado

(-2,1%), Illes Balears (-1,1%) y Cataluña (-0,4%). El resto de CC.AA. experimentaron un encarecimiento del metro cuadrado por encima de la media nacional (0,5%), destacando, Castilla-La Mancha (9,7%), Castilla y León (4,5%), Andalucía (4,5%) y Canarias (3,9%).

En niveles, el precio promedio por metro cuadrado para extranjeros se situó por encima de la media nacional (1.624 euros) en Illes Balears (2.576 euros), País Vasco (1.943 euros), Madrid (1.864 euros) y Cataluña (1.859 euros). El resto de CC.AA. se situó por debajo de la media nacional, destacando por sus precios por metro cuadrado para extranjeros más reducidos Extremadura (548 euros), Castilla-La Mancha (657 euros), La Rioja (680 euros) y Aragón (696 euros).

Analizando las series de tasa de variación del precio promedio por metro cuadrado, tanto para extranjeros residentes como extranjeros no residentes, parece observarse una reducción en la volatilidad la serie, posible indicativo de una estabilización en el precio de la vivienda libre por parte de extranjeros.

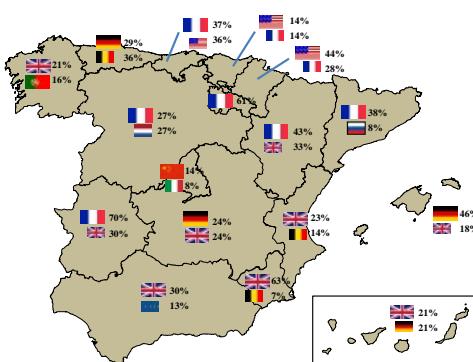
### *Distribución por nacionalidades*

A cierre del segundo semestre de 2016 y segmentando en función de la nacionalidad de los compradores extranjeros, se observa cómo los compradores con mayor peso sobre el total de extranjeros son los británicos (15,5%), seguidos de los franceses (9,3%), alemanes (8,0%), italianos (6,5%), rumanos (6,2%) y belgas (5,7%). Todos ellos acumulan más de la mitad de las operaciones de compraventa de vivienda libre realizadas por extranjeros en el período (62,1%).

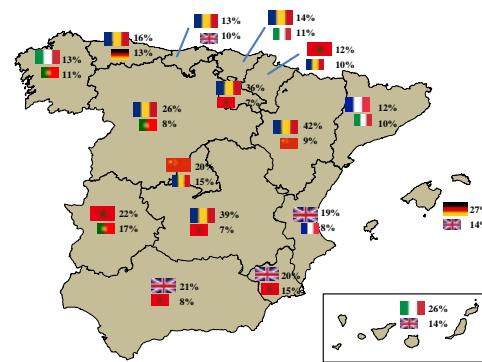
Las nacionalidades con mayor actividad en el mercado de compraventa de vivienda libre durante la segunda mitad del año fueron los ecuatorianos con un incremento del 41,6%, en términos interanuales. Asimismo, holandeses (37,7%), italianos (30,8%), marroquíes (26,8%), rumano (20,0%), alemanes (15,1%), franceses (13,9%), belgas (13,8%), portugueses (13,1%), suecos (12,6%), chinos (10,2%) e irlandeses (9,3%), presentaron tasas de variación interanuales superiores a la media nacional (6,4%).

Dividiendo el mercado de compraventa de extranjeros en función de si son residentes o no, se observa cómo, holandeses (47,5%) y ecuatorianos (46,3%), son los extranjeros residentes que

Peso de las operaciones de compraventa de vivienda libre de extranjeros no residentes. 2S16.



Peso de las operaciones de compraventa de vivienda libre de extranjeros residentes. 2S16.



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



más incrementaron sus operaciones de compraventa de vivienda libre en el segundo semestre de 2016. Por otro lado, fueron suizos (-17,4%) y británicos (-16,5%), dentro del colectivo de residentes, los que más contrajeron su número de transacciones de vivienda libre.

En niveles y para extranjeros residentes, Rumanía (2.618) e italianos (2.008) coparon los dos primeros puestos del ranking para el segundo semestre de 2016.

El colectivo de los extranjeros no residentes incrementó su volumen de transacciones en un 0,1% en tasa interanual. Los compradores más activos fueron los rumanos y chinos (34,0% y 33,6%, respectivamente). En contraposición, fueron ecuatorianos (-45,5%) y portugueses (-27,1%) los que más redujeron su número de operaciones de vivienda libre en el segundo semestre de 2016.





















## Nota metodológica

Los datos ofrecidos en esta nota de prensa proceden del Centro de Información Estadística del Notariado ([www.cienotariado.org](http://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:**

---

**SR Solchaga Recio**  
& asociados

[cien@solchagarecio.es](mailto:cien@solchagarecio.es)

---