

La compraventa de vivienda se redujo en enero un 10,9% aunque las series reflejan una estabilización de las ventas

Compraventa de vivienda

- Esta contracción podría venir explicada por el fin del efecto base tras la normalización de las cifras al concluir la deducción fiscal por vivienda habitual.
- El precio promedio por m² de las viviendas vendidas fue de 1.234 €, lo que supone una caída interanual del 6,0% y una acumulada del 34,6% desde el comienzo de la crisis en 2007.

Préstamos hipotecarios

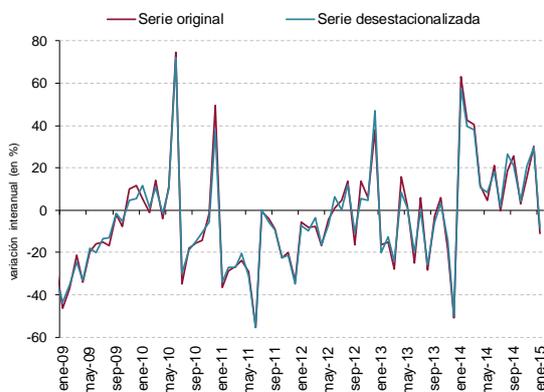
- Los préstamos hipotecarios para la adquisición de una vivienda se incrementaron un 11,4% interanual en enero, hasta los 8.851 nuevos préstamos.
- Su cuantía media ascendió un 9,2% en términos interanuales hasta los 126.989 €.

Constitución de sociedades

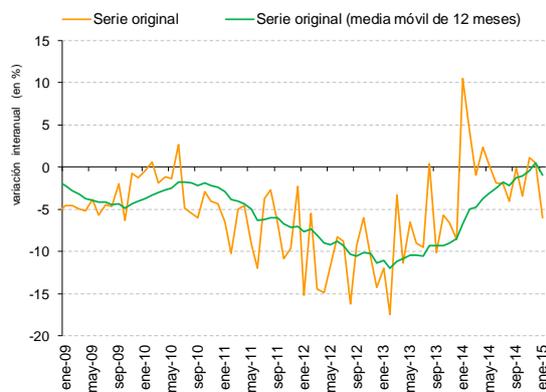
- El número de sociedades constituidas en enero fue de 8.248, lo que representa una contracción interanual del 9,5%.
- El capital promedio de las mismas se redujo un 14,6% interanual hasta los 13.939 €.

Nota: Los datos ofrecidos en esta nota de prensa corresponden a las operaciones realizadas en el periodo indicado, siendo reflejo del trabajo diario del conjunto de notarios.

Número de compraventas de viviendas



Compraventa de viviendas, precio por m²



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado.

Compraventa de fincas urbanas

La compraventa de vivienda se situó en enero en 21.320 transacciones, lo que supone una caída interanual del 10,9%, que se suaviza hasta el 8,6% en la serie corregida de estacionalidad.

Pese a esta caída de las cifras mensuales, las series reflejan una estabilización de las ventas. Este descenso podría venir explicado por el fin del efecto base tras la normalización de las cifras tras concluir la deducción fiscal por vivienda habitual.

Por tipo de vivienda, la venta de pisos mostró una reducción interanual del 11,5% (-9,4% en la serie corregida por estacionalidad), similar a la caída observada por los pisos de precio libre (-11,4%). Esta caída de las transacciones de pisos se debe, principalmente, a la fuerte contracción de las ventas de pisos nuevos (-31,8%). Por su parte, la compraventa de pisos de segunda mano se contrajo un 7,6% interanual. Respecto a la venta de viviendas unifamiliares, esta mostró una contracción del 8,4%.

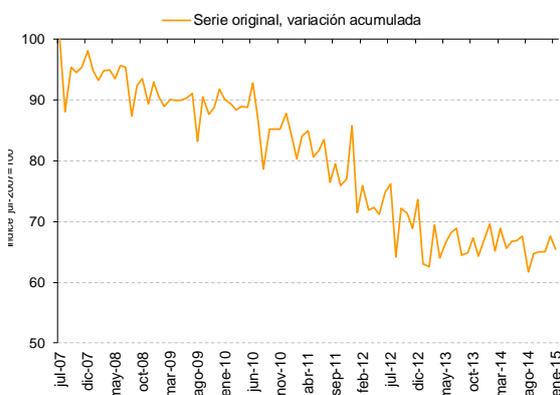
En términos de precio promedio, el metro cuadrado de las viviendas compradas en enero fue de 1.234 euros, reflejando así una contracción del 6,0% interanual. Este abaratamiento del metro cuadrado de las viviendas se debe tanto a la contracción del precio por metro cuadrado de las viviendas de tipo piso (-5,6% interanual), como a la caída del metro cuadrado de las viviendas unifamiliares (-6,4% interanual).

Dentro de los pisos, el precio del m² de los de segunda mano se situó en los 1.347 euros (-3,2% interanual) y el de los pisos nuevos de 1.624 euros (-12,5% interanual).

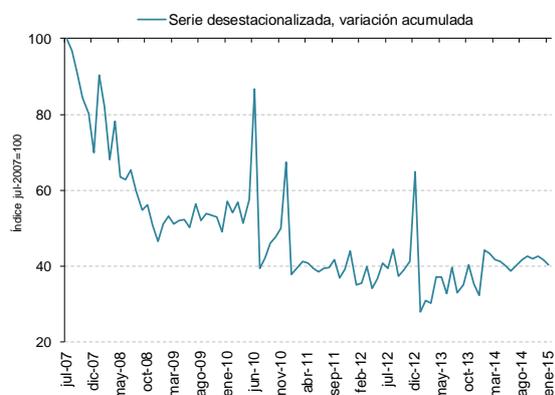
Por último, en enero la compraventa de otros inmuebles se situó en 5.230 operaciones (-20,1%), de las cuales un 37,0% correspondieron a terrenos o solares. El precio medio por metro cuadrado de estas transacciones alcanzó los 167 euros (+9,9% interanual).

Así pues, las cifras del sector, pese a la contracción mensual, continúan indicando una estabilización del mercado inmobiliario español.

Compraventa de viviendas, precio por m²



Número de compraventa de viviendas



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado.

Préstamos hipotecarios

La evolución del mercado hipotecario para la adquisición de vivienda recoge también la contracción observada en el sector inmobiliario, registrándose, por primera vez en seis meses, una ligera caída en el conjunto del crédito en términos absolutos, aunque no así en términos desestacionalizados.

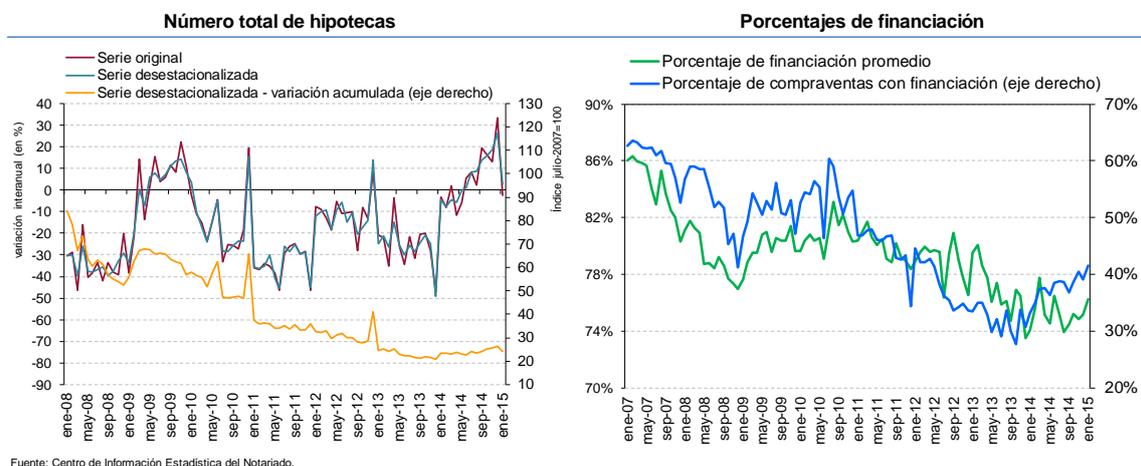
Así, el número de nuevos préstamos hipotecarios realizados en el mes de enero fue de 16.963, lo que supone una ligera reducción interanual del 2,3% (+2,6% en la serie corregida de estacionalidad). La cuantía promedio de tales préstamos fue de 138.064 euros, reflejando así una expansión del 10,2% interanual.

Por su parte, los préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de un inmueble ascendieron en enero un 9,9% interanual (9.657 créditos), debido, fundamentalmente, al incremento en la concesión de créditos para la adquisición de una vivienda (11,4% interanual), mientras que para el resto de inmuebles se observó una contracción del 3,7%. Por su parte, la cuantía promedio de los préstamos para la adquisición alcanzó los 130.292 euros (+8,0% interanual). En el caso de las viviendas, el capital medio fue de 126.989 euros (+9,2% interanual) y para el resto de inmuebles el crédito promedió una cuantía de 164.838 euros (+0,8% interanual).

A su vez, los préstamos hipotecarios destinados a la construcción mostraron en enero un crecimiento interanual del 21,8%, hasta los 291 nuevos créditos. La cuantía promedio de los mismos fue de 256.381 euros, recogiendo así una caída interanual del 5,6%, debido a la fuerte contracción del capital medio de los préstamos destinados a la construcción de una edificación distinta a la vivienda (-58,8%).

Asimismo, los préstamos hipotecarios destinados a financiar actividades empresariales experimentaron un incremento interanual del 10,4%, siendo el incremento experimentado por su cuantía del 90,3%.

Por último, el porcentaje de compras de viviendas financiadas mediante un crédito hipotecario se situó en el 41,5%. Además, en este tipo de compras con financiación, la cuantía del préstamo supuso en media el 76,2%.



Constitución de sociedades

El número de nuevas sociedades constituidas en el mes de enero fue de 8.248, lo que representa una contracción interanual del 9,4%. Este ajuste se reduce hasta el 6,3% interanual en la serie corregida de estacionalidad.

El capital social promedio de las sociedades constituidas en enero se situó en 13.939 euros, lo que supone una contracción interanual del 14,6%.

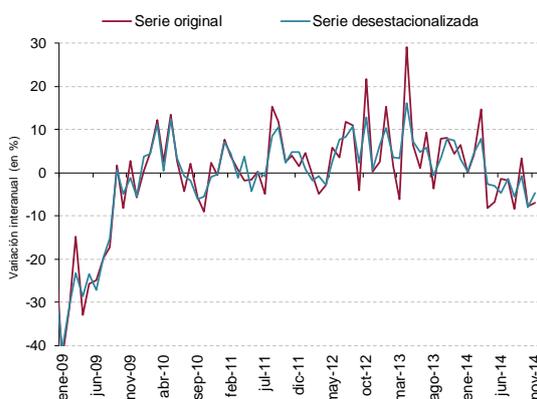
Entre las distintas formas jurídicas, las sociedades limitadas, que representan el grueso de las sociedades, registraron en enero una caída interanual del 9,8%, reduciéndose al 6,6% en la serie corregida de estacionalidad. Asimismo, el capital fundacional de las mismas fue de 13.055 euros, lo cual representa una caída del 13,9%.

Segmentando en función del capital social fundacional, se observa como en enero se constituyeron 6.608 sociedades limitadas con un capital menor a 6.000 euros, lo que supone una contracción del 9,6% interanual. En este caso, el capital promedio fue de 3.158 euros, experimentando un ligero retroceso del 0,1% interanual.

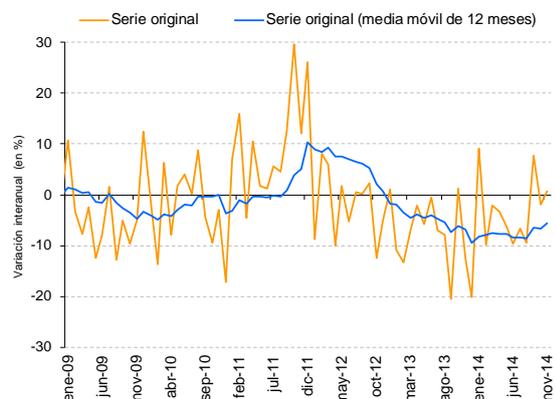
Por su parte, el número de nuevas sociedades limitadas constituidas en enero con un capital social entre 6.000 y 30.000 euros fue de 692. Este dato supone una contracción interanual del 7,4%. A su vez, el capital promedio de tales sociedades fue de 15.762 euros, lo que supone un aumento del 0,2% interanual.

Por último, en enero de 2014 se constituyeron 557 sociedades limitadas con un capital social superior a 30.000 euros. Este nivel representa una caída del 15,1% interanual. Por su parte, el capital promedio de las mismas fue 136.954 euros, lo que representa una contracción del 12,4% interanual.

Constitución de sociedades



Constitución de sociedades, capital promedio



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado.

Anexo 1. Tablas correspondientes a compraventa de inmuebles

Compraventa de Inmuebles. Fincas Urbanas

Mes	Vivienda							Otros inmuebles				
	Total vivienda	Vivienda ajustada**	Piso	Piso Ajustada**	Piso libre	Piso libre segunda mano	Piso libre nuevo	Vivienda unifamiliar	Unifamiliar libre	Otros inmuebles	Terreno o solar	
<i>nivel</i>												
NÚMERO DE TRANSACCIONES	jun-14	31.514	28.593	24.847	22.441	23.477	19.996	3.481	6.667	6.461	8.068	3.310
	jul-14	35.291	29.744	28.333	23.697	26.608	22.420	4.188	6.958	6.797	10.178	4.285
	ago-14	17.757	30.818	13.788	24.698	13.037	11.345	1.692	3.969	3.870	4.464	1.990
	sep-14	27.838	31.394	22.001	25.328	20.807	17.871	2.936	5.837	5.714	6.608	2.550
	oct-14	34.020	30.983	26.992	24.893	25.578	22.081	3.497	7.028	6.828	8.504	3.372
	nov-14*	31.980	31.368	25.421	25.016	23.746	20.751	2.995	6.559	6.372	7.993	3.005
	dic-14*	44.746	30.840	35.930	24.241	33.971	29.934	4.037	8.816	8.657	12.511	4.479
	ene-15*	21.320	29.835	16.901	23.531	15.998	14.060	1.938	4.419	4.212	5.230	1.933
	<i>variación interanual (%)</i>											
	jun-14	21,2	18,2	16,1	14,3	16,4	24,3	-14,9	45,0	44,4	15,6	21,9
	jul-14	-0,4	2,0	-0,8	0,7	-1,1	5,7	-26,5	1,4	1,6	7,5	15,1
	ago-14	18,6	26,3	19,7	25,8	22,6	27,3	-1,8	15,1	16,4	6,9	7,7
sep-14	25,5	21,1	25,1	21,7	23,9	36,0	-19,6	27,1	26,8	9,6	-0,3	
oct-14	2,9	4,2	0,3	1,9	-0,2	8,5	-33,6	14,3	14,1	7,2	3,4	
nov-14*	15,4	20,7	16,1	20,8	15,5	22,8	-18,3	12,9	12,3	9,7	5,1	
dic-14*	30,1	29,8	28,9	30,2	29,5	41,5	-20,4	35,2	36,4	27,0	21,0	
ene-15*	-10,9	-8,6	-11,5	-9,4	-11,4	-7,6	-31,8	-8,4	-10,5	-20,1	-19,0	
<i>nivel (euros por socio)</i>												
PRECIO PROMEDIO POR m ²	jun-14	1.263	-	1.366	-	1.379	1.330	1.703	1.062	1.072	129	69
	jul-14	1.276	-	1.405	-	1.421	1.394	1.586	1.011	1.014	301	92
	ago-14	1.166	-	1.283	-	1.292	1.240	1.670	939	944	111	43
	sep-14	1.222	-	1.332	-	1.345	1.333	1.435	1.003	1.009	214	89
	oct-14	1.226	-	1.351	-	1.361	1.336	1.551	979	983	230	149
	nov-14*	1.227	-	1.336	-	1.354	1.326	1.570	1.007	1.014	226	99
	dic-14*	1.275	-	1.403	-	1.415	1.396	1.572	1.012	1.016	204	98
	ene-15*	1.234	-	1.358	-	1.378	1.347	1.624	987	1.001	167	66
	<i>variación interanual (%)</i>											
	jun-14	-1,8	-	0,8	-	0,7	-1,6	17,5	-5,5	-4,9	-25,2	-18,3
	jul-14	-1,9	-	-1,5	-	-1,2	-1,4	0,9	-3,0	-3,0	80,7	9,7
	ago-14	-4,1	-	5,3	-	5,4	4,2	15,8	-22,4	-22,6	-27,7	-13,3
sep-14	-0,2	-	1,0	-	1,0	1,8	-1,4	-3,5	-3,2	34,4	-6,2	
oct-14	-3,4	-	-0,6	-	-1,2	-0,2	-1,2	-10,7	-10,8	-8,6	125,6	
nov-14*	1,2	-	0,2	-	-0,1	1,7	-2,4	3,9	4,2	-22,9	-62,2	
dic-14*	0,5	-	-0,4	-	-0,4	4,0	-11,0	2,4	2,5	-27,5	-19,8	
ene-15*	-6,0	-	-5,6	-	-5,3	-3,2	-12,5	-6,4	-5,4	9,9	26,3	

Fuente: elaboración propia a partir de datos del Centro de Información Estadística del Notariado.

(*) Datos provisionales.

(**) Datos desestacionalizados corregidos de variación estacional y calendario con el programa Tramo-Seats.

Anexo 2. Tablas correspondientes a préstamos hipotecarios

Préstamos Hipotecarios

Mes	Préstamos hipotecarios		Adquisición			Construcción			Financiación empresarial	% de financiación	
	Total	Ajustada**	Total	Vivienda	Otros inmuebles	Total	Vivienda	Otra edificación			
<i>nivel</i>											
NÚMERO DE ACTOS	jun-14	23.923	28.593	13.218	12.140	1.078	329	270	59	278	38,5%
	jul-14	26.200	29.744	14.855	13.711	1.144	380	301	79	347	38,9%
	ago-14	13.436	30.818	7.451	6.856	595	231	190	41	180	38,6%
	sep-14*	19.234	31.394	11.089	10.255	834	312	252	60	211	36,8%
	oct-14	24.655	30.983	14.317	13.150	1.167	392	308	84	306	38,7%
	nov-14*	23.845	31.368	13.986	12.917	1.069	352	269	83	276	40,4%
	dic-14*	30.910	30.840	18.992	17.476	1.516	440	336	104	364	39,1%
	ene-15*	16.963	29.835	9.657	8.851	806	291	243	48	196	41,5%
	<i>variación interanual (%)</i>										
	jun-14	5,3	1,0	43,3	45,2	25,2	22,8	34,3	-11,9	-10,6	19,8
jul-14	8,1	8,1	31,7	33,4	14,4	27,5	30,3	17,9	16,4	33,9	
ago-14	2,1	8,7	33,1	36,4	3,8	3,1	11,1	-22,6	-11,3	15,0	
sep-14	19,5	13,7	51,2	54,4	19,8	25,3	34,0	-1,6	14,1	23,1	
oct-14	16,4	15,9	41,9	43,8	23,4	21,4	26,7	5,0	10,1	39,8	
nov-14*	13,0	18,5	36,3	38,3	16,3	49,8	49,3	51,2	5,5	19,8	
dic-14*	33,4	26,1	63,2	65,3	42,1	51,6	49,9	57,4	22,6	27,1	
ene-15*	-2,3	2,6	9,9	11,4	-3,7	21,8	27,3	-0,1	10,4	25,0	
<i>nivel (euros)</i>											
CUANTÍA PROMEDIO	jun-14	136.515	-	123.795	116.037	210.703	331.558	186.293	1.005.284	463.326	76,5%
	jul-14	158.219	-	133.405	124.108	244.395	271.988	188.332	588.612	572.472	75,2%
	ago-14	134.898	-	118.881	109.260	228.923	241.168	213.678	367.891	463.603	73,9%
	sep-14	138.655	-	125.814	121.453	179.175	384.840	176.475	1.259.969	566.578	74,5%
	oct-14	136.269	-	120.200	115.080	177.339	358.509	241.755	791.763	416.302	75,2%
	nov-14*	134.122	-	122.034	117.165	180.470	262.789	201.343	468.129	410.651	74,9%
	dic-14*	152.257	-	135.605	125.701	249.896	320.077	203.304	700.460	597.471	75,1%
	ene-15*	138.064	-	130.292	126.989	164.838	256.381	238.461	344.761	612.885	76,2%
	<i>variación interanual (%)</i>										
	jun-14	1,5	-	7,2	3,9	37,6	-3,1	-39,8	128,8	-9,4	-1,2
jul-14	19,9	-	8,1	6,2	26,1	-1,9	9,7	-7,5	13,1	-0,9	
ago-14	4,2	-	1,5	-3,9	53,9	-13,5	-1,9	-22,7	-35,0	-2,9	
sep-14*	16,1	-	13,1	14,8	9,5	87,9	36,8	183,0	-17,7	-0,3	
oct-14	10,2	-	2,1	2,3	4,9	82,9	43,1	183,5	29,0	-2,2	
nov-14*	7,7	-	7,6	7,4	14,0	-23,6	24,2	-50,2	-16,8	-2,1	
dic-14*	11,2	-	10,9	9,9	24,1	-22,0	-38,5	2,6	28,0	2,1	
ene-15*	10,2	-	8,0	9,2	0,8	-5,6	85,1	-58,8	90,3	3,2	

Fuente: elaboración propia a partir de datos del Centro de Información Estadística del Notariado.

(*) Datos provisionales

(**) Datos desestacionalizados corregidos de variación estacional y calendario con el programa Tramo-Seats.

Anexo 3. Tablas correspondientes a constitución de sociedades

Constitución de Sociedades								
Mes	Sociedades				Sociedades limitadas (SL)			
	Total	Ajustada (**)	Total	Ajustada (**)	SL con capital < 6.000€	SL con capital entre 6.000 y 30.000€	SL con capital > 30.000€	
<i>nivel</i>								
NÚMERO DE ACTOS	jun-14	7.904	8.040	7.493	7.596	6.287	586	620
	jul-14	8.868	8.193	8.425	7.869	6.919	754	752
	ago-14	4.164	7.696	3.948	7.251	3.253	366	329
	sep-14	7.347	8.113	6.969	7.784	5.789	634	546
	oct-14	8.882	8.237	8.441	7.856	7.029	721	691
	nov-14*	8.463	8.466	8.007	8.022	6.642	707	657
	dic-14*	9.488	8.593	8.919	8.145	6.920	782	1.216
	ene-15*	8.248	7.997	7.857	7.584	6.608	692	557
	<i>variación interanual (%)</i>							
	jun-14	-0,8	-3,0	-0,9	-3,4	0,4	-7,3	-7,6
	jul-14	-1,0	-1,1	-0,6	0,3	-0,7	-3,0	3,6
	ago-14	-7,1	-3,6	-7,6	-5,7	-7,9	-10,7	-1,5
sep-14	3,3	-1,4	2,4	-1,4	1,2	4,6	14,2	
oct-14	-5,9	-5,5	-6,2	-6,0	-5,8	-10,1	-6,2	
nov-14*	-1,7	1,6	-2,6	0,6	-3,5	3,0	1,3	
dic-14*	8,2	3,7	7,5	2,9	4,9	5,1	26,6	
ene-15*	-9,5	-6,3	-9,8	-6,6	-9,6	-7,4	-15,1	
<i>nivel (euros por socio)</i>								
CAPITAL PROMEDIO	jun-14	17.355	-	16.105	-	3.157	15.690	162.161
	jul-14	19.023	-	17.410	-	3.161	15.590	167.504
	ago-14	16.498	-	14.876	-	3.160	14.880	141.920
	sep-14*	17.784	-	16.225	-	3.157	15.187	167.634
	oct-14	18.050	-	16.733	-	3.166	15.802	169.406
	nov-14*	17.545	-	16.668	-	3.143	15.891	173.477
	dic-14*	31.148	-	29.007	-	3.157	16.008	218.720
	ene-15*	13.939	-	13.055	-	3.158	15.762	136.954
	<i>variación interanual (%)</i>							
	jun-14	-10,1	-	-10,4	-	0,0	1,6	-5,2
	jul-14	-7,1	-	-7,3	-	-0,3	-3,8	-10,4
	ago-14	-9,2	-	-13,4	-	-0,1	-8,5	-18,9
sep-14	10,6	-	9,4	-	-0,2	-7,1	-1,8	
oct-14	-4,6	-	-3,8	-	0,1	0,6	-5,2	
nov-14*	-1,7	-	2,1	-	-0,2	4,5	0,7	
dic-14*	24,6	-	23,7	-	-0,5	1,1	11,9	
ene-15*	-14,6	-	-13,9	-	-0,1	0,2	-12,4	

Fuente: elaboración propia a partir de datos del Centro de Información Estadística del Notariado.

(*) Datos provisionales

(**) Datos desestacionalizados corregidos de variación estacional y calendario con el programa Tramo-Seats.

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 desagregados 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 exclusiva 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 BDD 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 desagregación y 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 un mes aproximadamente.

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 Ancert, un complejo dispositivo dotado de fuertes medidas de seguridad, en cumplimiento con lo dispuesto en la LOPD, 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
