

15 de enero de 2013

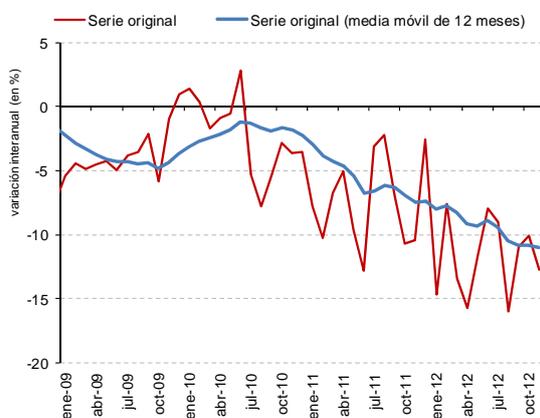
Compraventa de fincas urbanas, hipotecas y constitución de sociedades

La compraventa de vivienda registró una caída interanual en noviembre del 0,1 por ciento. No se observa un repunte sustancial de las operaciones ante los cambios fiscales de fin de año.

Datos a noviembre de 2012:

- La compraventa de viviendas en la serie desestacionalizada registró un leve crecimiento del 0,6 por ciento interanual. En el caso de los pisos de precio libre se observa un crecimiento de las ventas del 4,4 por ciento con una notable divergencia entre el mercado de segunda mano, que registra un aumento de las operaciones del 15,8 por ciento interanual, y el de viviendas nuevas, cuyas ventas caen un 17,3 por ciento.
- El precio por metro cuadrado del conjunto de viviendas vendidas cayó en noviembre un 12,7 por ciento interanual. La caída en las viviendas piso de precio libre fue del 17 por ciento. El ajuste en las viviendas nuevas (-6,8 por ciento) fue menor que las de segunda mano (-20,1 por ciento).
- El volumen de nuevos préstamos hipotecarios concedidos en noviembre agravó su caída al 16,2 por ciento interanual y la cuantía se redujo también en un 18,5 por ciento.
- La constitución de nuevas sociedades registró una caída interanual en noviembre del 5,9 por ciento.

Compraventa de viviendas, precio por m²



Número de compraventa de viviendas



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado.

Compraventa de fincas urbanas

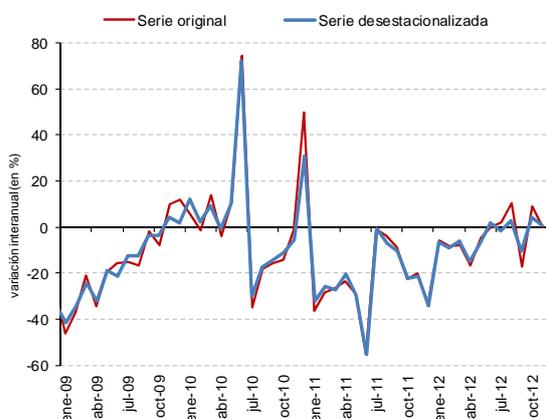
El número de compraventas de viviendas registró en noviembre una caída interanual del 0,1 por ciento, que pasa al terreno positivo en la serie desestacionalizada con un leve incremento del 0,6 por ciento. No se observa un crecimiento sustancial de las operaciones de compraventa que pudieran ser fruto de los cambios fiscales que comenzaron a aplicarse a inicios de 2013. Habrá que ver, en todo caso, el comportamiento de las operaciones en diciembre, un mes donde suelen acelerarse las decisiones de compra aunque no parece que los cambios fiscales vayan suponer un cambio trascendental. En cualquier caso, en diciembre se registrarán las transferencias de los activos adjudicados de los bancos nacionalizados a la SAREB, lo que elevará el dato observado en este mes.

Por tipo de vivienda, la compraventa de pisos en noviembre cifró un leve aumento del 0,2 por ciento interanual y en la serie desestacionalizada se registró un ligero crecimiento del 1,4 por ciento. Dentro de este agregado, los pisos de precio libre mostraron un incremento de las ventas del 4,4 por ciento interanual, ya sólo en serie bruta, con un comportamiento dual entre aquéllos

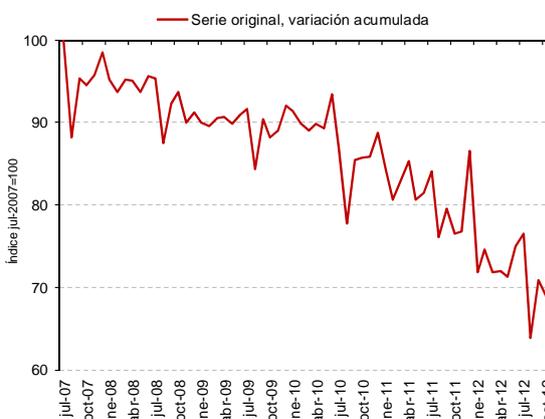
nuevos y los de segunda mano. Así, las ventas de pisos de precio libre nuevos, los que abonan el IVA, cayeron un 17,3 por ciento y los de segunda mano aumentaron un 15,8 por ciento. De este modo, no parece que el potencial adelanto de las compras de pisos nuevos por la subida del IVA esté compensando el retroceso generalizado de la demanda interna. Con todo, parece que la eliminación de la deducción por compra de vivienda, que tiene efecto en todo tipo de vivienda, está teniendo un mayor efecto sobre las compras de vivienda de segunda mano.

En términos de precios, para el conjunto de las viviendas vendidas, el precio por metro cuadrado se desplomó un 12,7 por ciento interanual. Tal caída fue mayor para las viviendas piso que registraron una rebaja del 15,8 por ciento interanual. A su vez, el precio por metro cuadrado de las viviendas de precio libre de segunda mano se redujo un 20,2 por ciento, mientras que la vivienda nueva cayó un 6,8 por ciento. De este modo, la caída en precios se profundiza y podrá ser aún mayor en diciembre en la medida que los vendedores adelanten futuras rebajas de precios tras los cambios fiscales.

Número de compraventa de viviendas



Compraventa de viviendas, precio por m²



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado.

Préstamos hipotecarios

Los préstamos hipotecarios continúan cayendo a tasas elevadas tanto en número de nuevos créditos concedidos como en cuantía promedio financiada.

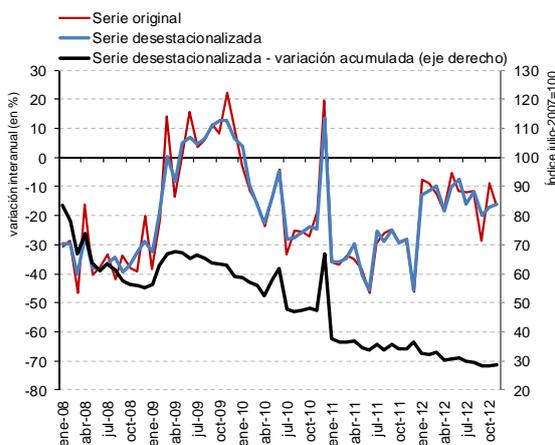
En primer lugar, el número de préstamos concedidos en noviembre registró una caída interanual del 16,2 por ciento. En serie desestacionalizada la rebaja se situó en el 16,0 por ciento. Por destino del crédito hipotecario, los préstamos para la adquisición de inmuebles cayeron un 19,8 por ciento, que se desagrega en una reducción del 19,3 por ciento en los créditos para la adquisición de vivienda y del 29,0 por ciento para otros inmuebles. Por otra parte, los préstamos hipotecarios destinados a la construcción de edificaciones presentaron una caída interanual en el mismo periodo del 41,8 por ciento interanual. En el caso de construcción de viviendas, la concesión de nuevos créditos cayó un 43,0 por ciento y para otras edificaciones, el ajuste se situó en el 35,7 por ciento. Por último, los préstamos hipotecarios para la financiación empresarial se redujeron un 41,4 por ciento interanual en el mismo mes.

En segundo lugar, la caída en la cuantía promedio del conjunto de los préstamos hipotecarios alcanzó el 18,5 por ciento interanual en noviembre. Esta cifra media se situó en 118.674 euros.

En el caso de los préstamos para la adquisición de inmuebles, la cuantía promedio alcanzó los 111.271 euros, suavizando ligeramente su caída al 9,3 por ciento. Para la adquisición de vivienda la rebaja se situó en el 8,4 por ciento interanual y en el caso de compra de otros inmuebles la reducción alcanzó el 17,8 por ciento interanual. Mientras, en los préstamos hipotecarios para la construcción, la cuantía promedio se redujo un 13,7 por ciento. Para la construcción de viviendas se observó un ligero repunte del 6,1 por ciento que contrasta con la caída del 21,0 por ciento para el resto de edificaciones. En el caso de los préstamos con finalidad empresarial, el volumen medio cayó un 13,3 por ciento en el mismo periodo.

Por último, el porcentaje del valor de la vivienda financiada respecto a su precio de compraventa se mantiene ligeramente por debajo del 80 por ciento.

Número total de hipotecas



Porcentaje de financiación promedio de las hipotecas



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado.

Constitución de sociedades

Durante los primeros once meses del pasado año, la creación de nuevas sociedades ha venido registrando una elevada volatilidad en los datos mensuales, si bien se puede observar que tal comportamiento se produce alrededor de una tasa de crecimiento promedio en el entorno del 5,0 por ciento.

En el mes de noviembre se constituyeron 13.811 nuevas sociedades, lo que supone una caída respecto al mismo mes de 2011 del 5,9 por ciento. En la serie desestacionalizada, eliminando los efectos calendario y otras observaciones atípicas, la caída en la constitución de sociedades se suaviza ligeramente hasta el 3,6 por ciento. Además, en el segmento de sociedades limitadas, la constitución de nuevas compañías mostró una caída interanual del 3,3 por ciento. Tal ajuste se suavizó también en la serie desestacionalizada con una reducción del 2,3 por ciento.

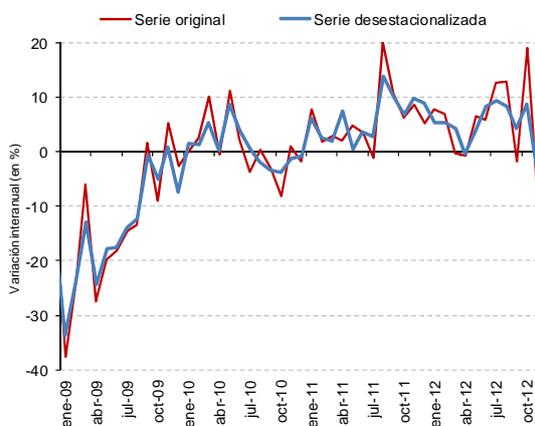
Por tamaño de capital inicial, la constitución de sociedades limitadas con una capital inferior a 6.000 euros registró una caída interanual en noviembre del

2,7 por ciento. El ajuste fue mayor en la constitución de sociedades limitadas con capital inicial entre 6.000 y 30.000 euros, que mostró una reducción interanual del 4,6 por ciento. Por su parte, la constitución de sociedades limitadas con capital mayor a 30.000 euros registró una rebaja del 7,7 por ciento interanual.

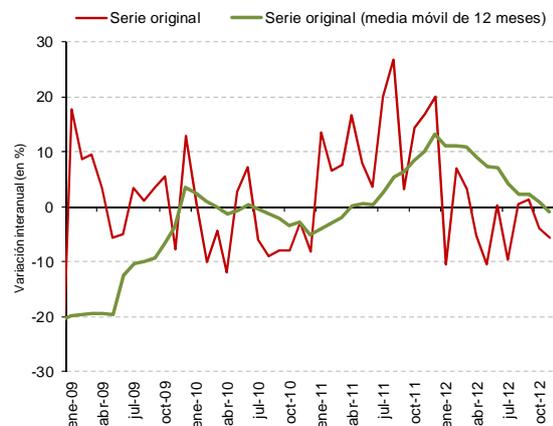
Por otra parte, el capital inicial promedio de todas las sociedades constituidas en noviembre se situó en 33.662 euros, un 5,6 por ciento menos que en el mismo mes del año previo. En el caso de las sociedades limitadas, el capital medio de las constituidas en noviembre fue de 16.893 euros, registrando así una caída interanual del 4,2 por ciento.

Por último, en lo relativo a la constitución de sociedades es importante publicitar que las notarías pueden proporcionar a los emprendedores, si lo desean, la certificación de denominación, redactar y autorizar la escritura pública, obtener en su nombre el CIF provisional, presentar copia electrónica de la escritura en el Registro Mercantil y entregan su título con los trámites realizados; todo ello en 24 horas por vía telemática.

Constitución de sociedades



Constitución de sociedades, capital promedio



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado.

Anexo Tablas

Compraventa de Inmuebles. Fincas Urbanas

	Vivienda										Otros inmuebles	
	Total	Ajustada (**)	Vivienda piso	Ajustada (**)	- del cual: piso libre			Vivienda unifamiliar	- de la cual: unifamiliar libre		Total	- del cual: terreno o solar
					Segunda mano	Primera mano						
NÚMERO DE TRANSACCIONES	<i>nivel</i>											
	abr-12	23.301	26.128	18.937	21.241	17.033	12.930	4.103	4.364	4.183	6.365	2.494
	may-12	28.839	27.580	23.578	22.449	21.125	15.300	5.825	5.261	5.012	7.491	2.895
	jun-12	34.226	28.739	28.370	23.746	25.190	18.106	7.084	5.856	5.613	8.382	3.491
	jul-12	32.613	29.077	27.010	24.166	23.521	15.972	7.549	5.603	5.329	8.735	3.349
	ago-12	20.306	29.527	16.296	24.434	14.627	10.685	3.942	4.010	3.810	6.197	2.612
	sep-12*	22.535	27.043	18.366	22.160	16.871	11.857	5.014	4.169	4.003	6.347	2.254
	oct-12*	29.890	28.945	24.468	23.736	21.891	16.068	5.823	5.423	5.231	7.292	3.175
	nov-12*	32.252	29.865	26.563	24.501	23.829	17.297	6.532	5.689	5.405	6.172	2.673
	<i>variación interanual</i>											
	abr-12	-16,9	-14,7	-16,6	-14,4	-13,2	-6,0	-30,2	-18,2	-15,5	-19,2	-21,6
	may-12	-4,9	-6,9	-4,5	-6,1	0,3	2,1	-4,2	-6,8	-5,5	-12,3	-18,1
	jun-12	0,1	2,0	2,8	6,4	4,5	8,9	-5,4	-11,2	-9,0	-3,3	6,2
	jul-12	2,1	-1,7	3,1	-1,5	3,2	1,3	7,5	-2,2	-0,1	2,1	-6,5
ago-12	10,5	2,9	13,8	6,7	14,1	17,7	5,5	-1,1	-0,4	20,7	17,1	
sep-12*	-17,2	-10,8	-16,4	-10,2	-13,9	-8,9	-23,8	-20,4	-18,8	-14,9	-26,4	
oct-12*	9,0	4,1	10,8	5,4	12,4	16,5	2,6	1,7	4,3	-2,5	-1,6	
nov-12*	-0,1	0,6	0,2	1,4	4,4	15,8	-17,3	-1,6	-1,2	-18,3	-12,4	

	nivel (euros por m ²)											
	Total	Ajustada (**)	Vivienda piso	Ajustada (**)	- del cual: piso libre			Vivienda unifamiliar	- de la cual: unifamiliar libre		Total	- del cual: terreno o solar
					Segunda mano	Primera mano						
PRECIO PROMEDIO (por m ²)	<i>nivel (euros por m²)</i>											
	abr-12	1.332	-	1.480	-	1.501	1.444	1.717	997	998	170	112
	may-12	1.320	-	1.462	-	1.481	1.439	1.608	994	997	197	139
	jun-12	1.389	-	1.544	-	1.561	1.418	1.981	1.013	1.015	177	88
	jul-12	1.417	-	1.582	-	1.604	1.484	1.887	1.014	1.022	144	84
	ago-12	1.183	-	1.323	-	1.317	1.261	1.495	889	889	143	65
	sep-12*	1.313	-	1.477	-	1.492	1.332	1.970	943	947	113	53
	oct-12*	1.276	-	1.405	-	1.427	1.314	1.776	967	968	172	96
	nov-12*	1.243	-	1.361	-	1.363	1.286	1.599	973	979	86	47
	<i>variación interanual</i>											
	abr-12	-15,7	-	-17,4	-	-18,8	-18,2	-17,5	-11,0	-11,9	-68,5	-4,2
	may-12	-11,7	-	-13,8	-	-15,3	-16,4	-11,7	-6,0	-6,6	-8,1	15,9
	jun-12	-7,9	-	-9,4	-	-11,0	-16,3	3,4	-8,5	-9,4	-2,7	3,1
	jul-12	-9,0	-	-10,4	-	-12,0	-14,8	-7,6	-6,3	-6,3	-2,4	-12,2
ago-12	-16,0	-	-19,0	-	-21,0	-19,2	-23,3	-8,8	-9,4	-22,7	-8,4	
sep-12*	-11,0	-	-11,4	-	-12,7	-17,1	0,9	-10,7	-10,7	-5,3	-42,2	
oct-12*	-10,0	-	-12,4	-	-12,7	-15,6	-4,0	-6,1	-6,2	5,4	4,9	
nov-12*	-12,7	-	-15,8	-	-17,0	-20,1	-6,8	-1,0	-0,8	-60,3	-54,7	

Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado.

(*) Datos provisionales.

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

Anexo Tablas

Préstamos Hipotecarios

	Total	Ajustada (**)	Adquisición			Construcción			Financiación empresarial	% de financiación promedio	
			Total	Vivienda	Otros inmuebles	Total	Vivienda	Otra edificación			
<i>nivel</i>											
NÚMERO DE ACTOS	abr-12	27.014	27.929	11.002	9.965	1.037	408	351	57	441	-
	may-12	32.766	28.543	13.256	11.956	1.300	562	467	95	490	-
	jun-12	34.427	28.796	14.480	13.081	1.399	476	391	85	467	-
	jul-12	30.508	27.561	13.118	11.837	1.281	475	400	75	480	-
	ago-12	18.908	27.408	8.081	7.234	847	335	273	62	226	-
	sep-12*	20.089	26.365	8.365	7.548	816	323	260	63	246	-
	oct-12*	26.281	26.151	11.576	10.542	1.034	393	317	76	297	-
	nov-12*	28.293	26.490	12.288	11.293	995	366	295	71	290	-
	<i>variación interanual</i>										
	abr-12	-18,4	-18,5	-26,5	-25,9	-32,1	-47,7	-45,7	-57,5	-29,1	-
	may-12	-5,5	-10,3	-15,1	-14,4	-20,3	-26,7	-26,2	-29,1	-25,3	-
jun-12	-11,5	-7,3	-17,6	-16,7	-25,3	-44,7	-46,5	-34,1	-30,0	-	
jul-12	-11,8	-16,2	-20,8	-20,7	-21,6	-38,0	-35,5	-48,6	-25,8	-	
ago-12	-11,7	-11,8	-16,0	-16,1	-15,1	-34,2	-34,2	-34,0	-34,9	-	
sep-12*	-28,7	-19,8	-35,1	-35,3	-33,4	-53,3	-54,5	-47,6	-46,3	-	
oct-12*	-9,1	-17,4	-10,3	-9,8	-14,9	-35,7	-38,3	-22,3	-32,0	-	
nov-12*	-16,2	-16,0	-19,8	-19,3	-26,0	-41,8	-43,0	-35,7	-41,4	-	

	<i>nivel (euros)</i>										
	Total	Ajustada (**)	Total	Vivienda	Otros inmuebles	Total	Vivienda	Otra edificación	Financiación empresarial	% de financiación promedio	
<i>nivel (euros)</i>											
CUANTÍA PROMEDIO	abr-12	135.359	-	123.759	119.033	171.383	289.906	170.619	1.024.461	650.610	0,80
	may-12	127.664	-	118.565	116.671	136.821	308.652	236.503	670.953	433.709	0,80
	jun-12	132.251	-	123.180	119.640	157.774	327.368	200.389	924.014	445.707	0,80
	jul-12	140.625	-	126.743	120.311	188.986	391.033	326.057	742.255	522.691	0,76
	ago-12	127.935	-	117.133	111.072	169.759	343.014	189.829	1.017.519	381.510	0,79
	sep-12*	118.641	-	113.766	113.082	120.328	347.330	296.687	553.986	461.279	0,81
	oct-12*	119.135	-	115.098	108.458	184.307	335.367	213.384	847.696	302.435	0,79
	nov-12*	110.860	-	119.458	118.727	127.490	309.662	239.527	602.954	400.527	0,77
	<i>variación interanual</i>										
	abr-12	-11,5	-	-13,9	-17,0	16,7	-10,2	-35,6	70,5	41,9	-1,3
	may-12	-23,4	-	-18,3	-16,2	-30,3	-25,1	-9,6	-40,3	-41,1	-0,4
jun-12	-19,0	-	-14,9	-15,9	-4,8	-4,9	-21,7	9,2	-35,6	-1,0	
jul-12	-20,4	-	-18,2	-19,7	-7,6	19,2	30,8	11,6	-24,6	-3,3	
ago-12	-13,1	-	-11,1	-14,3	12,7	32,4	6,8	63,7	-29,6	0,5	
sep-12*	-23,0	-	-19,1	-17,5	-31,4	-2,1	3,9	-18,9	-30,1	1,0	
oct-12*	-17,8	-	-16,1	-19,2	11,0	-13,7	-18,5	-19,7	-50,1	-0,2	
nov-12*	-18,5	-	-9,3	-8,4	-17,8	-3,0	6,1	-21,0	-13,3	-2,3	

Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado.

Se ha revisado la definición de préstamos hipotecarios reduciendo sensiblemente los actos notariales adscritos a esta serie.

(*) Datos provisionales

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

Anexo Tablas

Constitución de Sociedades

				- del cual: 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€	
NÚMERO DE ACTOS		<i>nivel</i>							
		abr-12	9.993	11.807	6.603	6.943	5.564	564	475
		may-12	11.908	12.076	7.504	7.021	6.303	632	569
		jun-12	11.509	12.245	7.116	7.119	5.957	627	532
		jul-12	12.592	12.427	7.366	7.088	6.061	662	643
		ago-12	6.598	12.848	4.121	6.843	3.390	412	319
		sep-12*	9.947	12.547	6.083	7.090	5.104	566	413
		oct-12*	13.400	12.628	7.877	7.443	6.698	626	553
		nov-12*	13.811	11.870	7.218	6.878	6.047	633	538
		<i>variación interanual</i>							
		abr-12	-0,7	-0,4	-0,5	0,3	0,4	0,4	-10,5
		may-12	6,5	3,8	5,9	3,1	5,8	3,9	9,4
		jun-12	6,0	8,4	3,2	6,1	4,3	-0,9	-3,1
		jul-12	12,7	9,4	12,0	9,1	10,6	14,9	23,7
ago-12	12,8	8,3	8,4	7,7	7,9	13,8	7,4		
sep-12*	-1,7	4,2	-2,3	3,7	-3,4	5,8	1,4		
oct-12*	18,9	8,7	19,8	12,1	21,7	11,3	9,3		
nov-12*	-5,9	-3,6	-3,3	-2,3	-2,7	-4,6	-7,7		
CAPITAL PROMEDIO		<i>nivel (euros por socio)</i>							
		abr-12	30.867	-	15.017	-	3.193	15.610	167.588
		may-12	29.853	-	16.099	-	3.185	15.146	175.006
		jun-12	35.185	-	16.257	-	3.190	14.910	183.315
		jul-12	36.025	-	19.063	-	3.180	15.213	192.729
		ago-12	35.691	-	17.607	-	3.190	15.769	187.573
		sep-12*	32.888	-	16.355	-	3.196	15.158	192.894
		oct-12*	32.668	-	15.259	-	3.185	15.872	170.781
		nov-12*	33.662	-	16.893	-	3.185	15.871	179.710
		<i>variación interanual</i>							
		abr-12	-5,3	-	-3,5	-	-0,4	1,3	6,4
		may-12	-10,5	-	-0,4	-	-0,6	-2,9	-2,5
		jun-12	0,3	-	-4,9	-	-0,8	-6,3	3,9
		jul-12	-9,7	-	14,0	-	-0,9	0,4	8,7
ago-12	0,4	-	5,0	-	-0,1	2,5	8,0		
sep-12*	1,2	-	5,5	-	-0,5	1,5	2,0		
oct-12*	-3,9	-	-10,3	-	-0,2	2,9	-6,0		
nov-12*	-5,6	-	-4,2	-	-0,6	1,1	-5,2		

Fuente: 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 emanan del Centro de Información Estadística del Notariado (www.cienotariado.org), una base de datos elaborada por el Consejo General del Notariado. Los datos estadísticos provienen del Índice Único Informatizado, 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 práctica profesional del notario tiene la cualidad de obtener una información directa y fiel de aquello que acontece en el seno de la sociedad en relación a aspectos de orden jurídico y económico capitales, gracias a constituir un instrumento mediador indispensable entre la ciudadanía y las Administraciones Públicas y privadas. 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

Pero 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 nuestros 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 BDD 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. Este índice es una herramienta fundamental para la prevención del blanqueo de capitales y del fraude fiscal al suministrar información relativa a la formación de empresas en nuestro país. De esos datos, y tras un proceso de desagregación y anonimización de los mismos, se obtienen los datos estadísticos que permiten obtener de primera mano indicadores de capital importancia relativos a la riqueza del país.

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.

Además, como se ha apuntado anteriormente, 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), una red dedicada y 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.

Por todo ello, los datos ofrecidos en esta nota de prensa son un reflejo fiel de la actividad económica de nuestro país. Además, frente a otras bases de datos, la información ofrecida es puntual temporalmente, en el sentido que los datos correspondientes a un mes responden a la actividad real de ese periodo y no existe retraso alguno.

Para más información:

SR Solchaga Recio
& asociados

cien@solchagarecio.es
