

Comparativa septiembre 2023 - septiembre 2022

La compraventa de viviendas cae un 14,9% interanual

- *La compraventa de viviendas crece en dos CC.AA. y disminuye en las quince restantes. Destacan las alzas en Castilla-La Mancha (8,4%) y Cantabria (6,3%) y las caídas en el País Vasco (-25,9%) y Cataluña (-21,9%)*
- *El precio del m² baja un 0,9%. Destacan los ascensos en Galicia (11,2%) y La Rioja (9,8%) y las caídas en Navarra (-20,8%) y el País Vasco (-2,3%)*
- *Los préstamos para adquisición de vivienda disminuyen un 22,6%. Crecen en Castilla-La Mancha (4,2%) y disminuyen en el resto de CC.AA., destacando las caídas en Navarra (-39,1%) y Asturias (-36,0%)*
- *La constitución de nuevas sociedades crece un 3,1%. Destacan los aumentos en Cantabria (27,0%) y Castilla y León (21,9%) y los retrocesos en La Rioja (-51,6%) y Navarra (-42,5%)*

Nota: Los datos ofrecidos en este informe corresponden a las escrituras públicas autorizadas en el mes de septiembre de 2023, siendo reflejo del trabajo diario del conjunto de notarios.

Madrid, 7 de noviembre de 2023. En septiembre de 2023, con respecto a septiembre de 2022, la compraventa de viviendas cayó un 14,9% y la concesión de préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda bajó un 22,6%, mientras que la constitución de nuevas sociedades registró un ascenso del 3,1%.

Menos compraventas de viviendas a menor precio

En España el número de compraventas disminuyó en septiembre un 14,9% interanual, hasta alcanzar las 48.196 unidades y el precio medio del metro cuadrado se situó en los 1.643 €/m², registrándose un descenso del 0,9%.

Por tipo de vivienda, las compraventas de pisos disminuyeron un 14,3% interanual, alcanzando las 36.774 unidades, mientras que las unifamiliares disminuyeron un 16,9% hasta llegar a las 11.422 unidades.

Los precios de los pisos tuvieron un descenso del 1,7%, hasta alcanzar los 1.811 €/m², mientras que el precio de las viviendas tipo unifamiliar promedió los 1.347 €/m², registrando un aumento del 0,1%.

Retroceso en la compraventa por autonomías

La compraventa de vivienda creció en dos CC.AA., y se redujo en las 15 restantes. Las CC.AA. donde se registró una evolución positiva fueron Castilla-La Mancha (8,4%) y Cantabria (6,3%). La Rioja (-14,7%), Galicia (-9,8%), Murcia (-9,5%), Asturias (-9,1%), Extremadura (-8,4%), Castilla y León (-7,3%) y Aragón (-7,1%) registraron caídas pero tuvieron un mejor comportamiento que la media nacional.

Los mayores descensos se registraron en las CC.AA. restantes: el País Vasco (-25,9%), Cataluña (-21,9%), Baleares (-19,3%), Canarias (-19,0%), Madrid (-17,9%), Navarra (-17,6%), Comunidad Valenciana (-15,8%) y Andalucía (-15,3%).

Caída en el precio de la vivienda

En España el precio del m² bajó un 0,9% interanual. En 14 autonomías se registró un encarecimiento en el precio de la vivienda y en las tres restantes disminuyó.

Por orden de magnitud se registraron subidas por arriba del 5,0% en Galicia (11,2%), La Rioja (9,8%), Baleares (8,3%), Castilla y León (6,1%), Castilla-La Mancha (5,7%), Cantabria (5,3%), Canarias (5,3%) y Comunidad Valenciana (5,2%). Mientras que Aragón (3,1%), Extremadura (2,9%), Murcia (2,6%), Andalucía (1,2%), Madrid (0,7%) y Cataluña (0,2%) tuvieron crecimientos más moderados.

En cambio, los precios de la vivienda presentaron retrocesos en Navarra (-20,8%), el País Vasco (-2,3%) y Asturias (-2,2%).

Disminución de los préstamos para adquisición de vivienda

En septiembre, los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda decrecieron un 22,6% interanual, hasta las 20.120 operaciones. La cuantía promedio de estos préstamos descendió un 6,0% interanual, alcanzando los 143.926 € en promedio.

El porcentaje de compras de viviendas financiadas mediante un préstamo hipotecario se situó en el 41,7%. Además, en este tipo de compras con financiación, la cuantía del préstamo supuso en media el 70,5% del precio.

Los préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda crecieron en Castilla-La Mancha (4,2%) pero tuvieron descensos en el resto de comunidades. Se presentó un mejor comportamiento que la media nacional en Murcia (-22,2%), Comunidad Valenciana (-20,8%), Galicia (-20,5%), Madrid (-19,6%), Aragón (-17,1%), Cantabria (-15,5%), Canarias (-14,6%), Castilla y León (-9,4%) y Extremadura (-7,0%). Por otro lado, Navarra (-39,1%), Asturias (-36,0%), La Rioja (-34,5%), Cataluña (-33,4%), Baleares (-28,4%), el País Vasco (-26,2%) y Andalucía (-23,0%) exhibieron caídas más pronunciadas que la media nacional.

En cuanto a la cuantía promedio de los nuevos préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda, la evolución siguió siendo dispar por CC.AA., pues creció en siete y decreció en las diez restantes. Destacaron los aumentos en Baleares (8,7%) y Andalucía (5,3%) y los retrocesos en La Rioja (-56,8%) y Navarra (-28,9%).

Incremento de la constitución de sociedades

Los datos del Centro de Información Estadística del Notariado también revelan que en septiembre de 2023 la constitución de sociedades aumentó un 3,1% interanual, hasta las 8.390 nuevas sociedades. De ellas, las sociedades con un capital social fundacional de entre 3.000 y 4.000 € alcanzaron las 6.241 nuevas sociedades, lo que supone un ascenso del 1,2% con respecto a septiembre de 2022. Dentro de éstas, el capital medio de constitución fue de 3.018 €.

La creación de nuevas sociedades aumentó en once autonomías, destacando las alzas en Cantabria (27,0%), Castilla y León (21,9%) y Extremadura (21,6%). En cambio,



disminuyó en las restantes seis CC.AA., destacando las caídas en La Rioja (-51,6%), Navarra (-42,5%) y el País Vasco (-22,2%).

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*

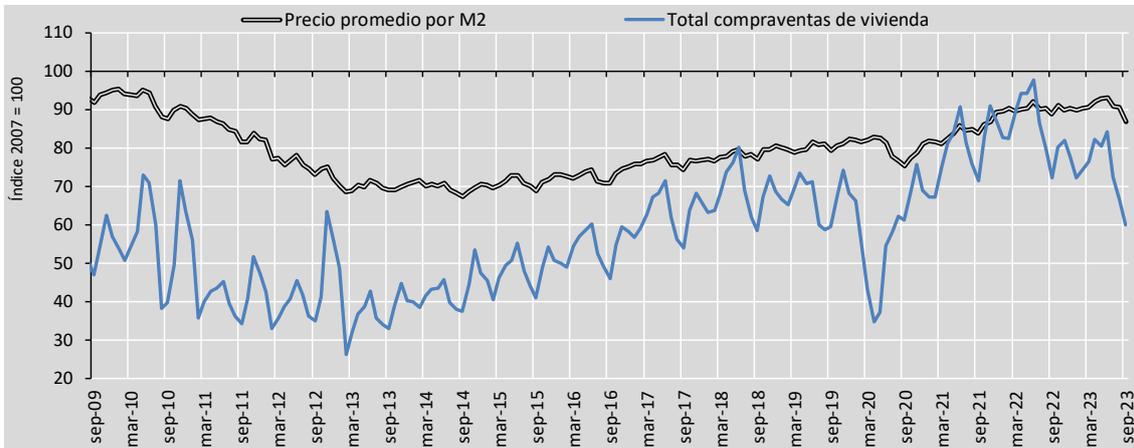
sep-23

Unidades	AND	ARA	AST	IB	IC	CAN	CyL	CLM	CAT	CV	EXT	GAL	MAD	MUR	NAV	PV	LR	TOTAL	
NIVEL																			
TOTAL VIVIENDA	<i>Nº operaciones</i>	9.524	1.362	1.007	1.208	1.937	722	2.452	2.434	6.940	7.902	873	2.057	5.890	1.785	439	1.361	305	48.196
- Vivienda PISO	<i>Nº operaciones</i>	6.700	1.074	804	954	1.418	598	1.641	1.638	5.614	5.984	594	1.511	5.212	1.209	305	1.264	255	36.774
- Vivienda UNIFAMILIAR	<i>Nº operaciones</i>	2.824	287	203	255	518	124	811	796	1.326	1.918	279	546	678	576	135	97	50	11.422
TOTAL VIVIENDA	<i>Precio medio por m² (€)</i>	1.544	1.154	1.111	3.357	1.881	1.463	850	771	2.062	1.410	609	1.077	2.757	1.047	997	2.470	970	1.643
- Vivienda PISO	<i>Precio medio por m² (€)</i>	1.657	1.418	1.229	3.330	1.870	1.565	1.078	887	2.297	1.438	700	1.361	2.956	1.027	1.234	2.603	1.056	1.811
- Vivienda UNIFAMILIAR	<i>Precio medio por m² (€)</i>	1.389	562	867	3.402	1.900	1.225	555	628	1.624	1.358	461	691	2.077	1.076	786	1.807	606	1.347
TOTAL PRÉSTAMOS	<i>Nº operaciones</i>	5.063	654	426	624	1.013	331	1.164	1.000	4.444	3.098	467	1.039	4.622	798	283	1.197	137	26.362
- Para adquisición de vivienda	<i>Nº operaciones</i>	3.821	575	307	444	773	254	917	825	3.226	2.310	325	714	3.872	545	196	887	126	20.120
- Resto	<i>Nº operaciones</i>	1.241	78	120	180	240	76	247	175	1.218	788	141	326	751	253	87	310	10	6.242
TOTAL PRÉSTAMOS	<i>Cuántia promedio (€)</i>	159.085	125.829	132.767	292.303	161.912	184.228	138.097	119.361	170.294	129.360	103.785	142.771	247.042	101.737	129.120	222.400	113.315	168.647
- Para adquisición de vivienda	<i>Cuántia promedio (€)</i>	132.273	109.783	115.388	258.017	129.606	121.133	103.734	108.041	159.449	113.414	92.232	112.216	206.696	90.438	114.148	151.445	107.051	143.926
- Resto	<i>Cuántia promedio (€)</i>	240.986	241.694	176.873	378.832	266.274	375.689	267.562	177.073	198.860	177.570	129.077	212.228	458.666	126.395	159.064	408.973	204.496	248.523
% de financiación promedio (préstamos para adq. de viv.)		71,8%	69,7%	73,2%	67,9%	70,8%	71,1%	73,4%	78,2%	71,2%	79,6%	72,3%	71,0%	79,6%	67,7%	74,7%	68,3%	63,6%	70,5%
% de compraventas financiadas por préstamo hipotecario		40,1%	42,3%	30,5%	36,8%	39,9%	35,3%	37,4%	33,9%	46,5%	29,2%	37,3%	34,7%	65,7%	30,5%	44,6%	65,2%	41,4%	41,7%
TOTAL NUEVAS SOCIEDADES	<i>Nº operaciones</i>	1.502	149	84	318	317	52	238	241	1.606	1.071	85	339	1.914	212	36	201	23	8.390
- Con capital de 3.000 a 4.000€	<i>Nº operaciones</i>	1.192	98	52	229	246	42	167	173	1.206	827	56	185	1.476	126	28	124	14	6.241
- Resto	<i>Nº operaciones</i>	310	51	32	89	71	10	71	69	400	245	30	154	439	86	8	77	9	2.149
TOTAL NUEVAS SOCIEDADES	<i>Capital medio (€)</i>	18.709	16.779	17.377	13.374	11.024	8.608	12.933	8.536	13.330	16.087	15.714	17.597	9.948	25.904	5.578	9.652	62.452	14.506
- Con capital de 3.000 a 4.000€	<i>Capital medio (€)</i>	3.011	3.011	3.010	3.010	3.032	3.004	3.018	3.026	3.017	3.014	3.039	3.025	3.024	3.032	3.022	3.013	3.000	3.018
- Resto	<i>Capital medio (€)</i>	78.303	42.966	40.662	39.439	38.819	33.429	35.681	22.581	45.617	61.040	39.961	35.144	33.678	59.777	14.525	23.256	166.493	48.637
VARIACIÓN INTERANUAL (EN %)																			
TOTAL VIVIENDA	<i>Nº operaciones</i>	-15,3%	-7,1%	-9,1%	-19,3%	-19,0%	6,3%	-7,3%	8,4%	-21,9%	-15,8%	-8,4%	-9,8%	-17,9%	-9,5%	-17,6%	-25,9%	-14,7%	-14,9%
- Vivienda PISO	<i>Nº operaciones</i>	-16,3%	-6,6%	-9,8%	-17,5%	-21,5%	11,5%	-7,1%	24,7%	-20,5%	-15,3%	-1,0%	-3,3%	-17,0%	-7,3%	-24,1%	-25,7%	-16,8%	-14,3%
- Vivienda UNIFAMILIAR	<i>Nº operaciones</i>	-12,8%	-9,1%	-6,3%	-25,3%	-11,2%	-13,5%	-7,7%	-14,6%	-27,2%	-17,5%	-21,1%	-24,0%	-24,0%	-13,8%	2,7%	-28,9%	-2,1%	-16,9%
TOTAL VIVIENDA	<i>Precio medio por m² (€)</i>	1,2%	3,1%	-2,2%	8,3%	5,3%	5,3%	6,1%	5,7%	0,2%	5,2%	2,9%	11,2%	0,7%	2,6%	-20,8%	-2,3%	9,8%	-0,9%
- Vivienda PISO	<i>Precio medio por m² (€)</i>	2,5%	2,0%	1,0%	8,8%	3,8%	1,6%	6,2%	-0,1%	-0,8%	9,4%	0,0%	9,1%	-1,7%	-3,5%	-23,7%	-3,1%	8,5%	-1,7%
- Vivienda UNIFAMILIAR	<i>Precio medio por m² (€)</i>	0,1%	7,7%	-10,7%	7,8%	7,8%	6,6%	0,1%	7,7%	1,0%	-2,2%	4,9%	1,3%	3,6%	12,0%	-7,5%	1,8%	9,6%	0,1%
TOTAL PRÉSTAMOS	<i>Nº operaciones</i>	-20,9%	-22,0%	-33,1%	-29,1%	-11,6%	-10,1%	-9,9%	1,9%	-31,5%	-20,7%	-7,2%	-20,7%	-19,9%	-22,9%	-33,0%	-25,6%	-37,0%	-22,0%
- Para adquisición de vivienda	<i>Nº operaciones</i>	-23,0%	-17,1%	-36,0%	-28,4%	-14,6%	-15,5%	-9,4%	4,2%	-33,4%	-20,8%	-7,0%	-20,5%	-19,6%	-22,2%	-39,1%	-26,2%	-34,5%	-22,6%
- Resto	<i>Nº operaciones</i>	-13,7%	-45,6%	-24,3%	-31,0%	0,0%	14,1%	-11,8%	-7,9%	-25,8%	-20,5%	-7,6%	-21,2%	-21,6%	-24,3%	-13,2%	-23,6%	-56,8%	-20,0%
TOTAL PRÉSTAMOS	<i>Cuántia promedio (€)</i>	9,8%	-2,1%	1,2%	5,9%	22,6%	7,2%	-4,0%	4,2%	-11,4%	-1,9%	-15,8%	-2,3%	-12,0%	-10,2%	-25,9%	13,8%	-52,4%	-6,0%
- Para adquisición de vivienda	<i>Cuántia promedio (€)</i>	5,3%	-8,7%	0,1%	8,7%	0,2%	-5,9%	-1,9%	4,1%	-7,5%	1,2%	1,4%	-4,5%	-5,8%	-5,8%	-28,9%	-11,4%	-56,8%	-6,0%
- Resto	<i>Cuántia promedio (€)</i>	13,9%	43,8%	-1,6%	2,6%	87,5%	2,7%	-4,9%	10,7%	-20,6%	-6,4%	-34,5%	1,9%	-23,3%	-15,4%	-27,4%	52,7%	26,8%	-7,0%
TOTAL NUEVAS SOCIEDADES	<i>Nº operaciones</i>	1,9%	-6,2%	-4,8%	14,8%	7,5%	27,0%	21,9%	12,8%	3,5%	8,2%	21,6%	18,9%	-1,5%	15,3%	-42,5%	-22,2%	-51,6%	3,1%
- Con capital de 3.000 a 4.000€	<i>Nº operaciones</i>	2,9%	-9,3%	-7,4%	12,1%	13,0%	28,5%	31,5%	13,8%	1,5%	8,1%	23,6%	-6,1%	-4,5%	12,5%	-39,8%	-33,7%	-47,1%	1,2%
- Resto	<i>Nº operaciones</i>	-2,0%	0,2%	-0,3%	22,3%	-8,1%	21,1%	3,9%	10,5%	9,9%	8,8%	18,1%	74,9%	10,2%	19,6%	-50,3%	7,5%	-57,0%	9,2%
TOTAL NUEVAS SOCIEDADES	<i>Capital medio (€)</i>	32,1%	-48,1%	27,2%	-29,7%	-42,5%	-39,6%	-53,0%	-17,1%	-20,2%	1,1%	-0,6%	-6,2%	-29,0%	3,3%	-66,3%	-42,4%	505,7%	-10,7%
- Con capital de 3.000 a 4.000€	<i>Capital medio (€)</i>	-0,3%	-0,6%	-1,2%	-0,4%	0,2%	-0,1%	-0,9%	0,1%	-0,1%	-0,1%	0,2%	-0,3%	0,1%	-0,4%	-0,3%	-0,3%	-1,0%	-0,1%
- Resto	<i>Capital medio (€)</i>	37,7%	-55,0%	26,2%	-40,5%	-41,2%	-44,9%	-52,2%	-19,7%	-28,0%	-1,2%	0,5%	-35,4%	-44,8%	0,8%	-74,2%	-59,1%	598,6%	-18,9%

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

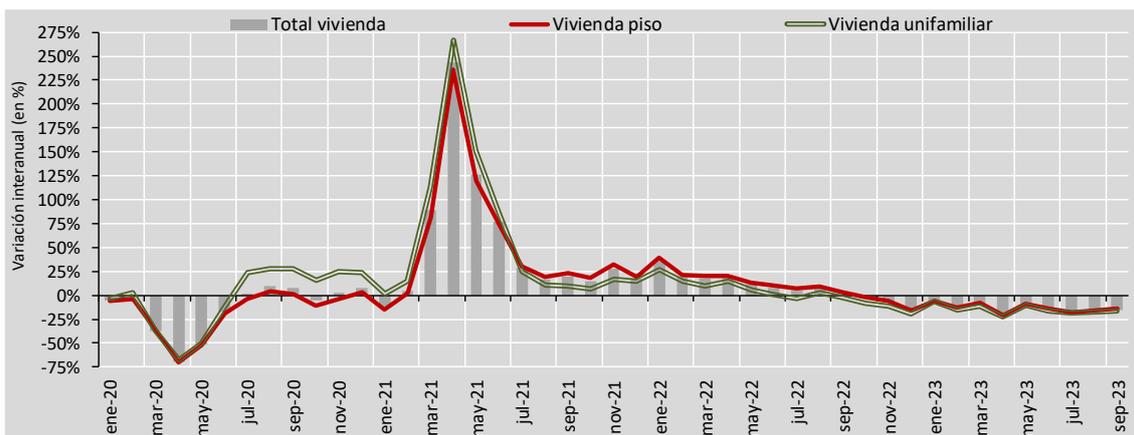
Gráficos de evolución del mercado inmobiliario

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



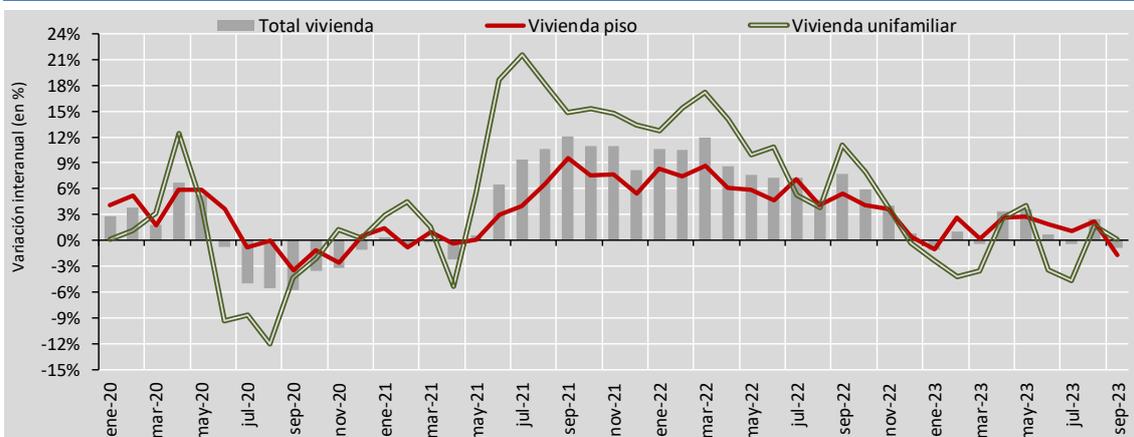
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales últimos 3 meses). (*) Series brutas en medias móviles de 3 meses centradas.

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



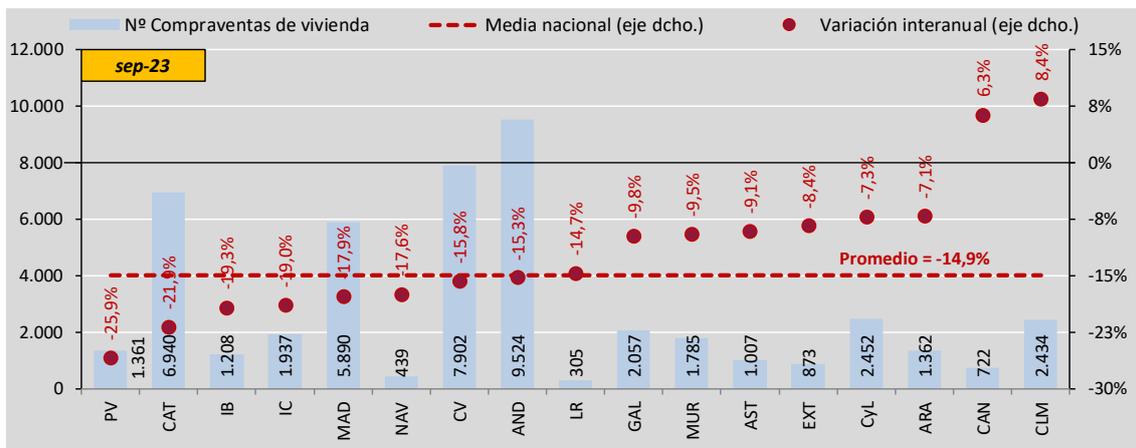
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales últimos 3 meses).

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



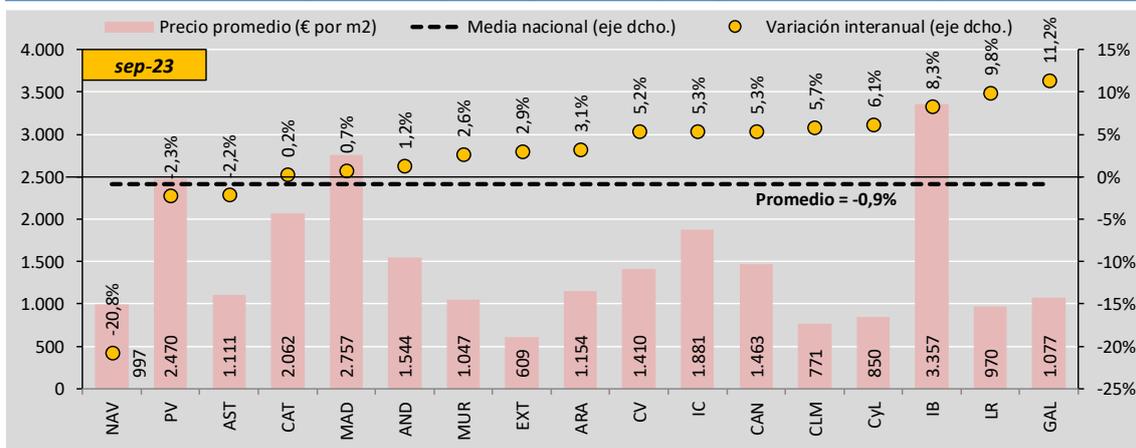
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado.

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).

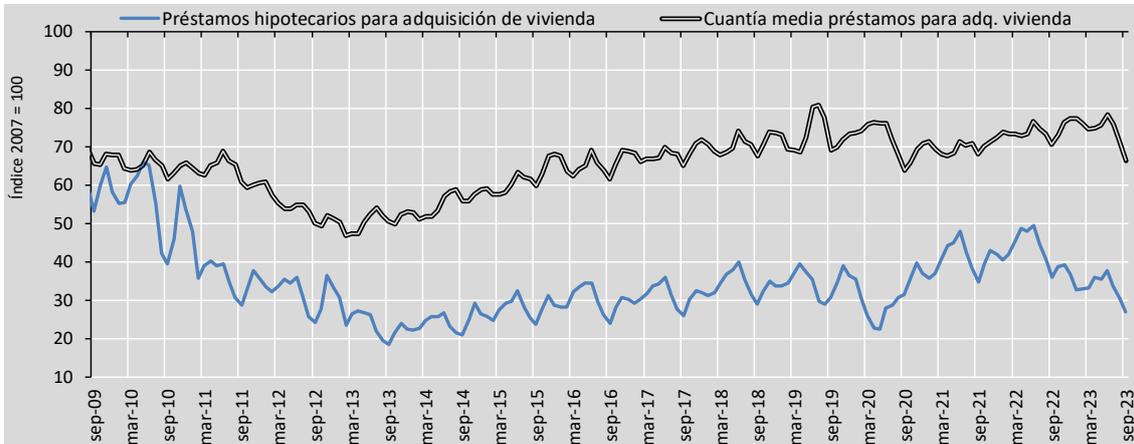
Gráfico 5: precio medio por m2, por CC.AA. (nivel y var. interanual en %)



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

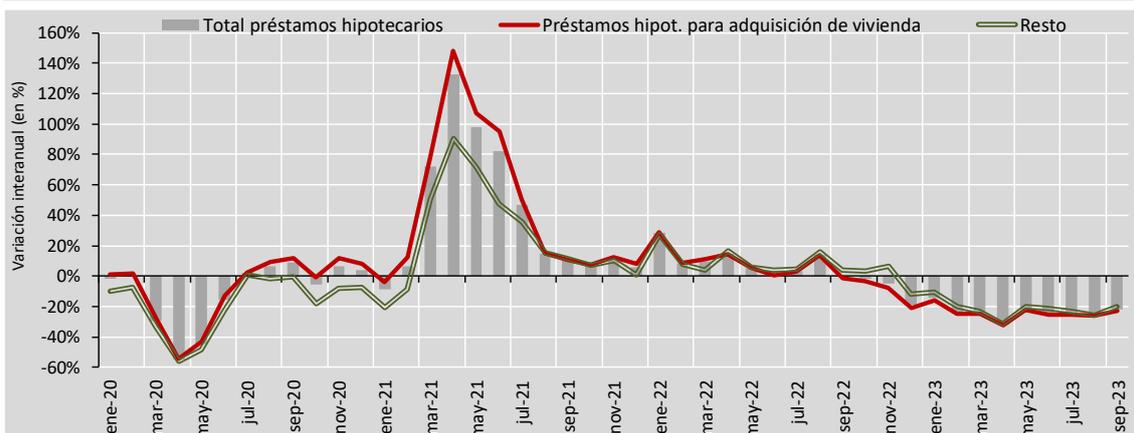
Gráficos de evolución del mercado hipotecario

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



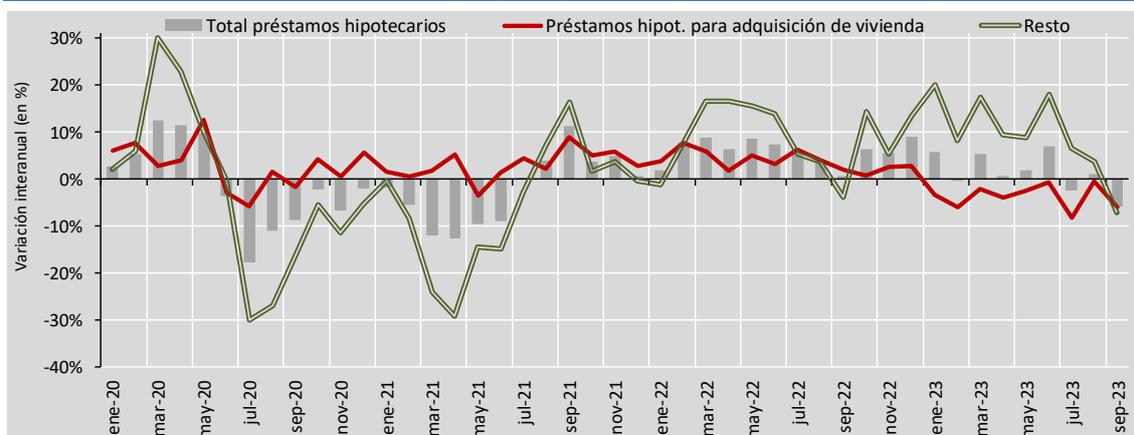
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales últimos 3 meses). (*) Series brutas en medias móviles de 3 meses centradas.

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



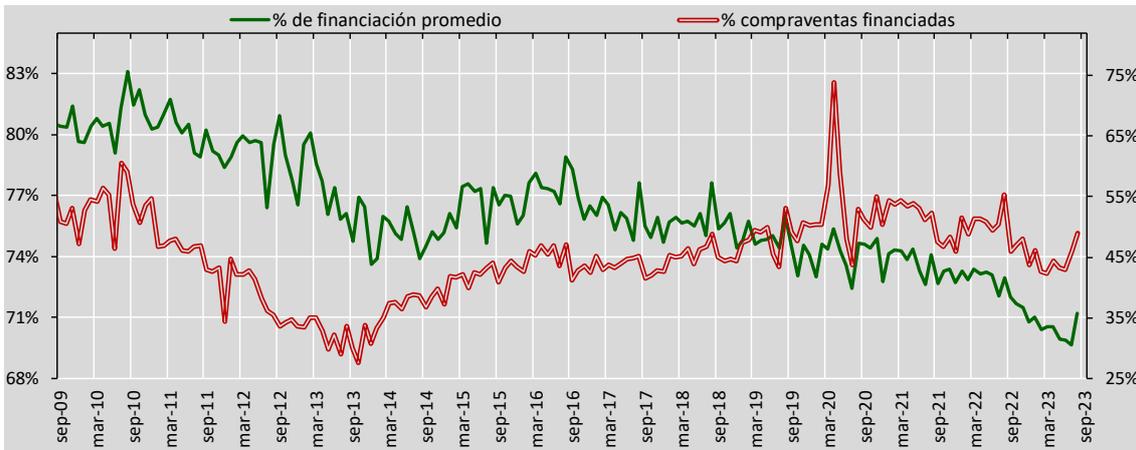
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales últimos 3 meses).

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



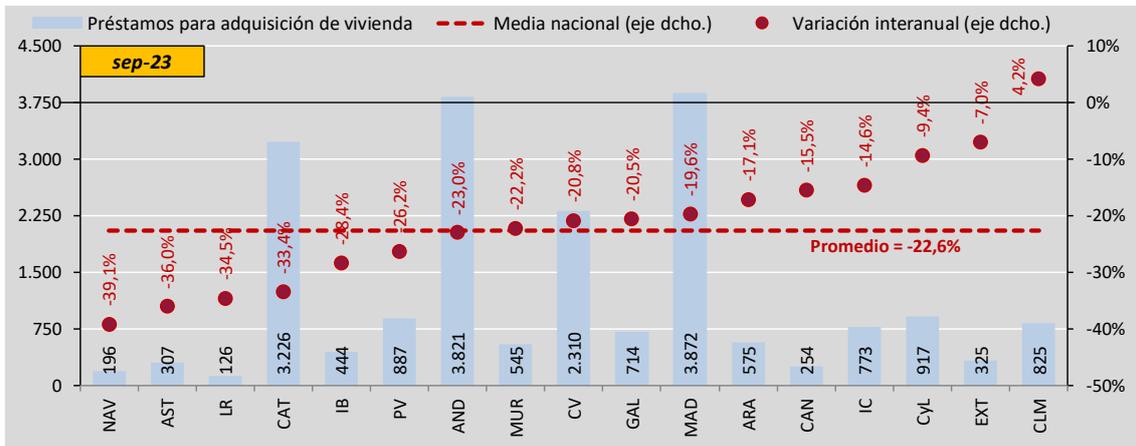
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado.

Gráfico 9: porcentajes de financiación



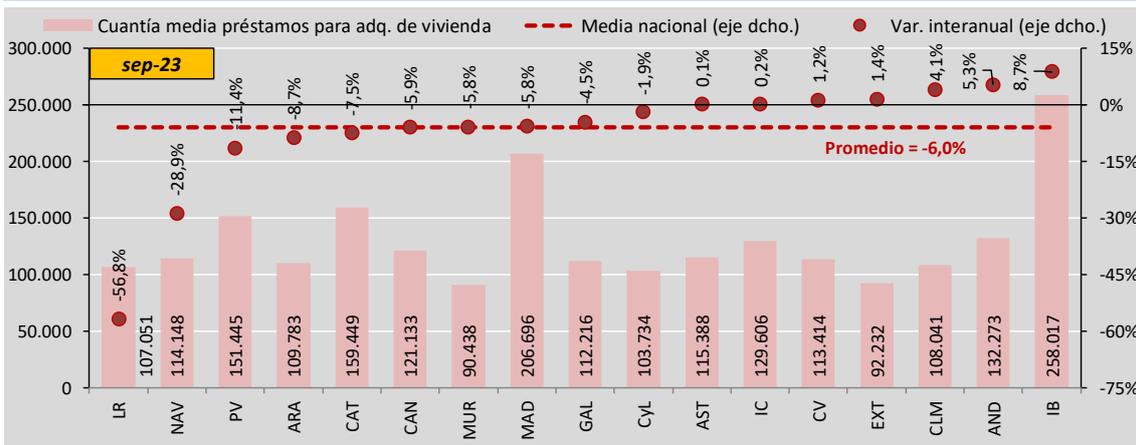
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales últimos 3 meses).

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



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

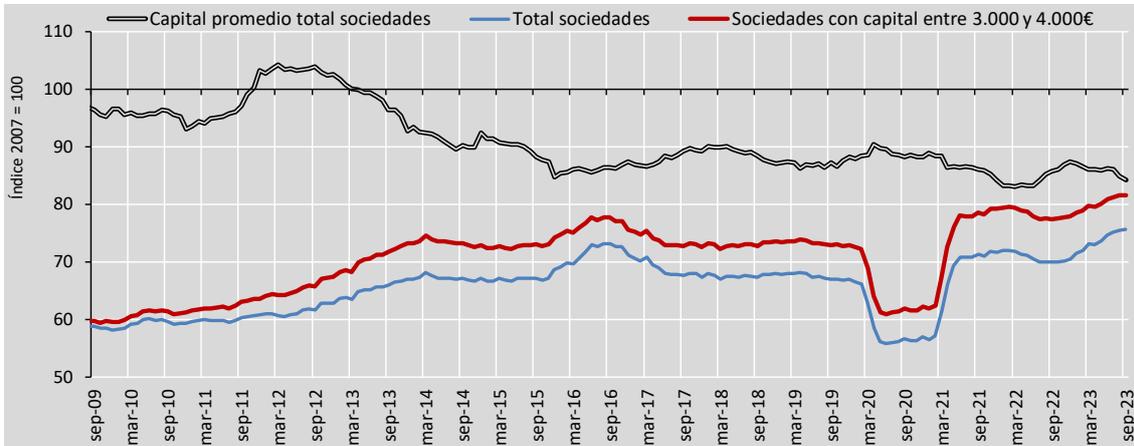
Gráfico 11: cuantía promedio préstamos para adq. de vivienda, por CC.AA. (nivel y var. interanual en %)



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

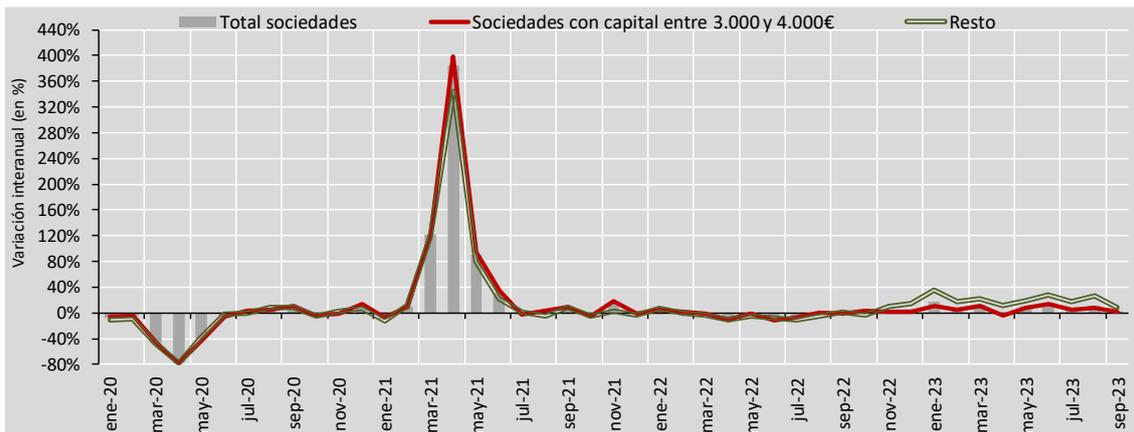
Gráficos de evolución del mercado societario

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



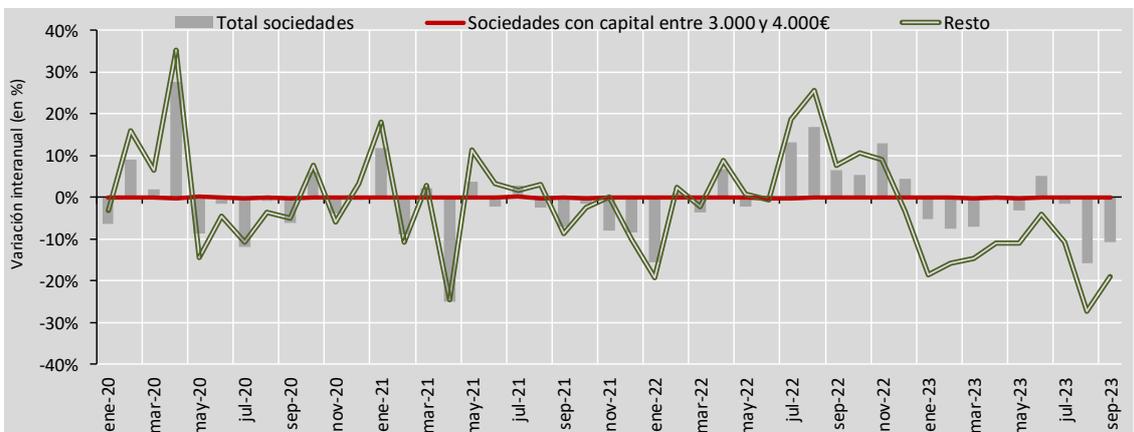
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales últimos 3 meses). (*) Series brutas en medias móviles de 12 meses.

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



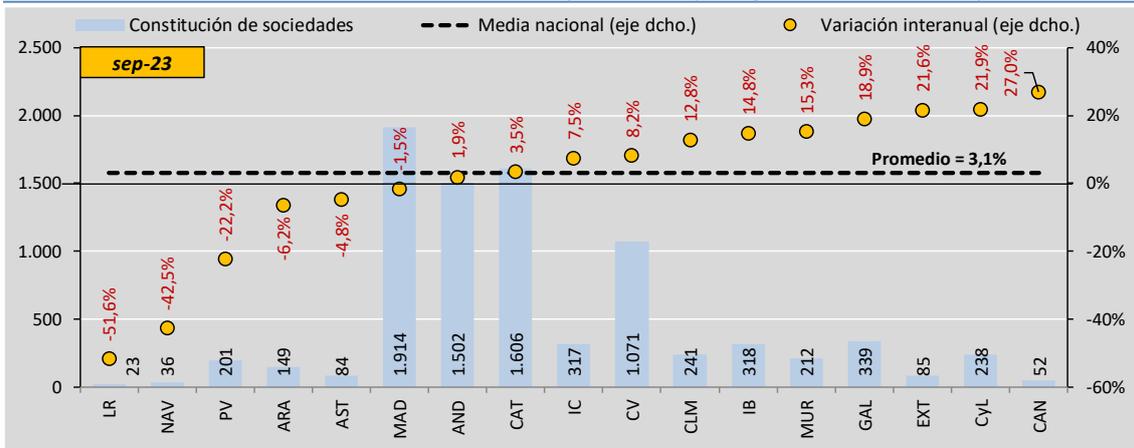
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales últimos 3 meses).

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



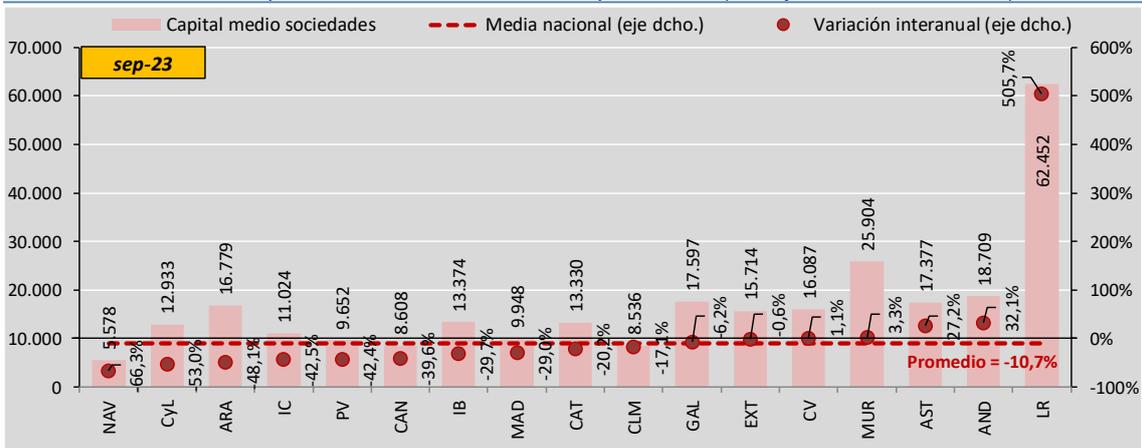
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado.

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:

