

Comparativa noviembre 2023 - noviembre 2022

La compraventa de viviendas acentúa su caída hasta el **7,5% interanual**

- *La compraventa de viviendas disminuye en trece CC.AA. y crece en las cuatro restantes. Destacan las caídas en Madrid (-21,2%), el País Vasco (-20,6%) y Navarra (-18,1%) y las alzas en Asturias (19,1%), Castilla-La Mancha (12,0%) y Castilla y León (4,8%)*
- *En España el precio del m² baja de media un 2,0% interanual, ralentizándose por tercer mes consecutivo. Destacan las caídas en el País Vasco (-9,5%) y Navarra (-8,4%) y los ascensos en Galicia (30,9%) y Castilla-La Mancha (16,5%)*
- *Los préstamos para adquisición de vivienda disminuyen un 17,7%. Caen en 16 autonomías, destacando Navarra (-39,5%), Cantabria (-30,1%) y Andalucía (-22,5%) y sólo crecen en Asturias (0,6%)*
- *La constitución de nuevas sociedades crece de media un 7,0% interanual. Destacan los aumentos en Castilla y León (45,2%), Cantabria (43,1%) y el País Vasco (27,8%) y los retrocesos en Asturias (-16,4%), Madrid (-2,9%) y Murcia (-2,7%)*

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

Madrid, 11 de enero de 2024. En noviembre de 2023, con respecto a noviembre de 2022, la compraventa de viviendas cayó un 7,5% y la concesión de préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda bajó un 17,7%, mientras que la constitución de nuevas sociedades registró un ascenso del 7,0%.

Menos compraventas de viviendas y a menor precio

En España el número de compraventas disminuyó en noviembre un 7,5% interanual, situándose en las 55.033 unidades y el precio medio del metro cuadrado fue de 1.582 €/m², con un descenso del 2,0%.

Por tipo de vivienda, las compraventas de pisos disminuyeron un 6,4% interanual, alcanzando las 42.527 unidades, mientras que las unifamiliares disminuyeron un 10,9% hasta llegar a las 12.506 unidades.

Los precios de los pisos tuvieron un descenso del 2,1%, quedándose en 1.763 €/m², mientras que el precio de las viviendas tipo unifamiliar promedió los 1.249 €/m², registrando un descenso del 2,4%.

Retroceso de compraventas por autonomías

La compraventa de vivienda creció en cuatro CC.AA., y se redujo en las trece restantes. Las CC.AA. donde se registró una evolución positiva fueron: Asturias (19,1%), Castilla-La Mancha (12,0%), Castilla y León (4,8%) y Murcia (4,5%). Con un desempeño

negativo pero mejor que la media nacional encontramos a la Comunidad Valenciana (-6,6%), Cantabria (-5,5%), Cataluña (-3,8%) y La Rioja (-2,2%).

Por otro lado, los mayores descensos se registraron en las CC.AA. restantes: Madrid (-21,2%), el País Vasco (-20,6%), Navarra (-18,1%), Aragón (-12,3%), Canarias (-10,9%), Galicia (-9,5%), Extremadura (-9,4%), Baleares (-9,1%) y Andalucía (-8,6%).

Caída en el precio de la vivienda

En España el precio del m² bajó un 2,0% interanual. En once autonomías se registró un encarecimiento en el precio de la vivienda y en las seis restantes disminuyó.

Por orden de magnitud se registraron subidas de doble dígito en: Galicia (30,9%), Castilla-La Mancha (16,5%) y La Rioja (11,3%). Mientras que en Baleares (9,9%), Castilla y León (9,1%), Asturias (7,4%), Comunidad Valenciana (5,0%), Cantabria (4,7%), Andalucía (4,7%), Murcia (4,5%) y Extremadura (1,8%) se tuvieron incrementos más moderados.

Los precios de la vivienda registraron retrocesos en las seis autonomías restantes: el País Vasco (-9,5%), Navarra (-8,4%), Aragón (-4,0%), Canarias (-3,3%), Cataluña (-1,4%) y Madrid (-1,0%).

Disminución de los préstamos para adquisición de vivienda

En noviembre, los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda decrecieron un 17,7% interanual, hasta las 23.512 operaciones. La cuantía promedio de estos préstamos descendió un 7,3% interanual, situándose en 140.290 € en promedio.

El porcentaje de compras de viviendas financiadas mediante un préstamo hipotecario se situó en el 42,7%. Además, en este tipo de compras con financiación, la cuantía del préstamo supuso de media el 71,0% del precio.

Los préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda crecieron sólo en Asturias (0,6%) y tuvieron descensos en el resto de comunidades. Las caídas de doble dígito se produjeron en: Navarra (-39,5%), Cantabria (-30,1%), Andalucía (-22,5%), el País Vasco (-22,3%), Aragón (-22,1%), Madrid (-21,6%), Murcia (-17,5%), Galicia (-15,5%), Comunidad Valenciana (-15,4%), Baleares (-14,1%), Cataluña (-13,0%) y Castilla y León (-10,1%). Por otro lado, se presentó una desaceleración más moderada en: Canarias (-9,4%), Castilla-La Mancha (-9,1%), Extremadura (-8,1%) y La Rioja (-6,3%).

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 cuatro y decreció en las trece restantes. Destacaron los aumentos en Murcia (7,1%) y Canarias (6,0%) y los retrocesos en La Rioja (-22,2%) y el País Vasco (-14,7%).

Aumento de la constitución de sociedades

Los datos del Centro de Información Estadística del Notariado también revelan que en noviembre de 2023 la constitución de sociedades aumentó un 7,0% interanual, hasta

las 10.795 nuevas sociedades. De ellas, las sociedades con un capital social fundacional de entre 3.000 y 4.000 € alcanzaron las 7.894 nuevas sociedades, lo que supone un ascenso del 5,8% con respecto a noviembre de 2022. Dentro de éstas, el capital medio de constitución fue de 3.019 €.

La creación de nuevas sociedades aumentó en catorce autonomías, destacando las alzas en Castilla y León (45,2%), Cantabria (43,1%) y el País Vasco (27,8%). En cambio, disminuyó en las restantes tres CC.AA.: Asturias (-16,4%), Madrid (-2,9%) y Murcia (-2,7%).

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*

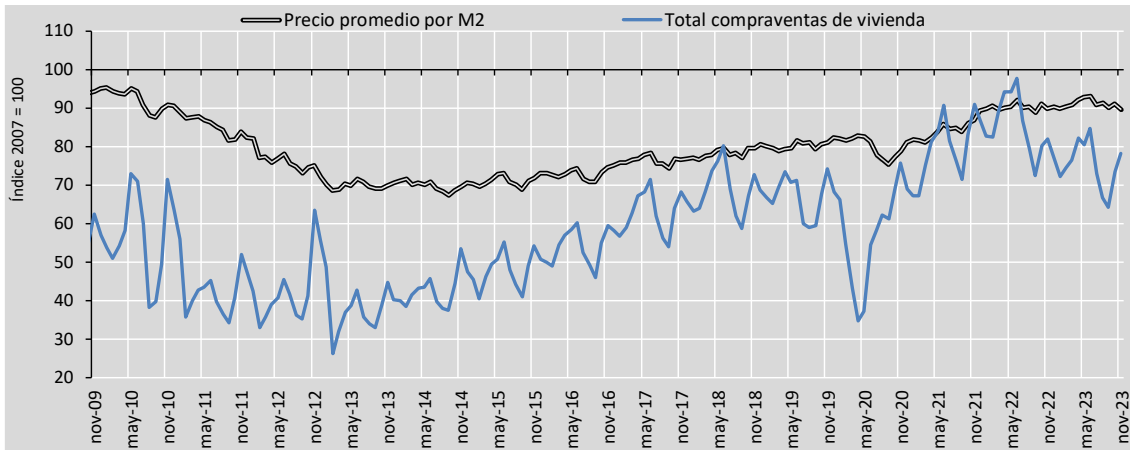
nov-23

Unidades	AND	ARA	AST	IB	IC	CAN	CyL	CLM	CAT	CV	EXT	GAL	MAD	MUR	NAV	PV	LR	TOTAL	
NIVEL																			
TOTAL VIVIENDA	Nº operaciones	10.908	1.459	1.233	1.394	2.111	720	3.022	2.764	8.542	8.827	995	2.043	6.142	2.178	486	1.793	416	55.033
- Vivienda PISO	Nº operaciones	7.834	1.184	1.023	1.158	1.650	594	2.105	1.820	7.005	6.758	633	1.465	5.431	1.463	367	1.674	366	42.527
- Vivienda UNIFAMILIAR	Nº operaciones	3.074	275	209	236	462	126	916	945	1.537	2.069	363	579	712	715	119	119	50	12.506
TOTAL VIVIENDA	Precio medio por m ² (€)	1.489	1.058	1.143	3.443	1.786	1.360	906	773	1.926	1.329	606	1.235	2.704	1.035	1.336	2.416	1.032	1.582
- Vivienda PISO	Precio medio por m ² (€)	1.630	1.298	1.212	3.205	1.996	1.581	1.113	970	2.172	1.369	702	1.726	2.878	1.034	1.566	2.495	1.115	1.763
- Vivienda UNIFAMILIAR	Precio medio por m ² (€)	1.275	499	923	3.935	1.434	952	604	548	1.438	1.250	480	624	2.206	1.037	1.056	1.815	589	1.249
TOTAL PRÉSTAMOS	Nº operaciones	5.956	672	556	863	1.036	342	1.259	1.049	5.583	3.570	625	1.155	5.176	984	335	1.590	225	30.977
- Para adquisición de vivienda	Nº operaciones	4.381	546	432	567	814	269	978	845	4.150	2.656	452	847	4.343	646	223	1.176	186	23.512
- Resto	Nº operaciones	1.575	126	123	296	222	73	281	204	1.433	914	173	307	833	338	112	415	39	7.466
TOTAL PRÉSTAMOS	Cuantía promedio (€)	149.462	149.561	117.718	273.475	155.030	112.807	131.505	109.098	179.516	135.778	115.168	114.706	290.033	100.628	256.952	172.355	112.642	171.810
- Para adquisición de vivienda	Cuantía promedio (€)	125.847	116.813	101.677	197.307	133.745	109.891	107.266	102.018	155.120	108.032	89.446	107.022	211.012	96.083	128.273	149.724	88.640	140.290
- Resto	Cuantía promedio (€)	214.366	291.470	171.331	422.548	231.911	122.544	217.337	140.959	250.859	215.892	180.537	136.509	712.779	109.476	477.942	227.591	231.390	270.478
% de financiación promedio (préstamos para adq. de viv.)		73,1%	71,8%	74,1%	69,2%	72,7%	70,7%	73,6%	74,7%	71,5%	71,5%	83,1%	71,8%	66,8%	75,9%	71,9%	66,8%	74,5%	71,0%
% de compraventas financiadas por préstamo hipotecario		40,2%	37,4%	35,1%	40,7%	38,6%	37,4%	32,4%	30,6%	48,6%	30,1%	45,4%	41,5%	70,7%	29,7%	45,8%	65,6%	44,9%	42,7%
TOTAL NUEVAS SOCIEDADES	Nº operaciones	1.844	187	99	380	389	89	321	273	2.250	1.407	123	392	2.243	250	109	381	58	10.795
- Con capital de 3.000 a 4.000€	Nº operaciones	1.402	128	61	306	277	61	174	195	1.724	1.056	72	242	1.635	158	77	290	37	7.894
- Resto	Nº operaciones	442	60	38	74	112	28	147	78	526	351	51	150	608	92	32	91	22	2.901
TOTAL NUEVAS SOCIEDADES	Capital medio (€)	17.754	11.420	24.097	16.696	9.778	24.560	29.041	16.945	14.468	15.389	30.821	22.927	12.646	19.426	9.586	21.789	32.118	16.222
- Con capital de 3.000 a 4.000€	Capital medio (€)	3.014	3.012	3.027	3.021	3.033	3.001	3.028	3.029	3.016	3.011	3.011	3.030	3.026	3.050	3.004	3.014	3.004	3.019
- Resto	Capital medio (€)	63.628	29.830	57.562	69.717	25.916	73.838	59.783	51.369	53.217	53.705	80.357	54.448	40.133	47.730	29.333	79.823	82.029	52.579
VARIACIÓN INTERANUAL (EN %)																			
TOTAL VIVIENDA	Nº operaciones	-8,6%	-12,3%	19,1%	-9,1%	-10,9%	-5,5%	4,8%	12,0%	-3,8%	-6,6%	-9,4%	-9,5%	-21,2%	4,5%	-18,1%	-20,6%	-2,2%	-7,5%
- Vivienda PISO	Nº operaciones	-8,2%	-9,5%	24,1%	-4,0%	-7,9%	-5,0%	6,8%	22,4%	-0,9%	-4,9%	-11,4%	-9,3%	-21,3%	8,3%	-19,6%	-20,9%	-0,6%	-6,4%
- Vivienda UNIFAMILIAR	Nº operaciones	-9,6%	-22,8%	-0,3%	-27,8%	-20,1%	-7,7%	0,5%	-3,8%	-15,1%	-11,5%	-5,6%	-10,1%	-20,3%	-2,5%	-13,2%	-16,1%	-12,5%	-10,9%
TOTAL VIVIENDA	Precio medio por m ² (€)	4,7%	-4,0%	7,4%	9,9%	-3,3%	4,7%	9,1%	16,5%	-1,4%	5,0%	1,8%	30,9%	-1,0%	4,5%	-8,4%	-9,5%	11,3%	-2,0%
- Vivienda PISO	Precio medio por m ² (€)	9,6%	-1,2%	5,1%	11,9%	4,2%	14,0%	6,2%	24,3%	-1,9%	4,4%	0,9%	41,8%	-1,7%	1,3%	-10,3%	-10,3%	12,6%	-2,1%
- Vivienda UNIFAMILIAR	Precio medio por m ² (€)	-3,6%	-17,2%	5,1%	10,7%	-17,0%	-14,5%	9,0%	-0,3%	-3,3%	5,5%	4,4%	-5,5%	6,8%	9,2%	10,4%	-3,6%	-0,1%	-2,4%
TOTAL PRÉSTAMOS	Nº operaciones	-21,1%	-19,6%	-8,3%	-14,4%	-12,4%	-28,7%	-9,5%	-6,7%	-15,4%	-16,4%	-9,7%	-20,4%	-23,5%	-19,2%	-33,1%	-20,4%	0,6%	-18,2%
- Para adquisición de vivienda	Nº operaciones	-22,5%	-22,1%	0,6%	-14,1%	-9,4%	-30,1%	-10,1%	-9,1%	-13,0%	-15,4%	-8,1%	-15,5%	-21,6%	-17,5%	-39,5%	-22,3%	-6,3%	-17,7%
- Resto	Nº operaciones	-16,9%	-7,2%	-29,8%	-14,8%	-21,7%	-23,2%	-7,5%	4,7%	-21,6%	-19,0%	-13,4%	-31,2%	-22,1%	-15,2%	-14,3%	55,8%		-20,0%
TOTAL PRÉSTAMOS	Cuantía promedio (€)	-3,8%	-9,3%	-19,5%	6,8%	1,6%	-14,0%	-11,8%	-6,3%	-4,3%	7,9%	9,5%	-22,8%	4,4%	-17,9%	32,3%	-19,8%	-1,0%	-5,4%
- Para adquisición de vivienda	Cuantía promedio (€)	-0,7%	-14,5%	-13,3%	-14,1%	6,0%	-10,6%	-7,5%	-1,6%	-9,5%	0,0%	2,9%	-5,5%	-2,9%	7,1%	-3,5%	-14,7%	-22,2%	-7,3%
- Resto	Cuantía promedio (€)	-11,3%	-6,1%	-20,9%	38,0%	-2,6%	-25,7%	-19,1%	-20,6%	9,0%	23,0%	19,9%	-40,1%	28,2%	-39,9%	30,5%	-32,8%	105,7%	-1,6%
TOTAL NUEVAS SOCIEDADES	Nº operaciones	1,4%	7,1%	-16,4%	3,0%	7,9%	43,1%	45,2%	21,4%	11,4%	12,9%	15,9%	11,6%	-2,7%	6,8%	27,8%	14,5%		7,0%
- Con capital de 3.000 a 4.000€	Nº operaciones	-0,4%	22,6%	-9,7%	10,9%	3,1%	31,8%	24,0%	37,2%	12,6%	13,8%	6,1%	6,7%	-9,1%	1,1%	38,1%	37,4%	11,1%	5,8%
- Resto	Nº operaciones	7,3%	-15,8%	-25,3%	-20,4%	21,7%	75,8%	81,8%	-5,6%	7,7%	10,3%	33,4%	20,7%	18,7%	-8,6%	-31,4%	4,6%	20,6%	10,3%
TOTAL NUEVAS SOCIEDADES	Capital medio (€)	3,9%	-71,1%	18,2%	-8,9%	-48,9%	-7,9%	55,0%	46,4%	-26,3%	-27,3%	66,6%	26,5%	-21,0%	-8,1%	-53,8%	-28,2%	11,1%	-14,7%
- Con capital de 3.000 a 4.000€	Capital medio (€)	-0,1%	-0,5%	0,5%	-0,1%	0,1%	-1,1%	-0,1%	-0,4%	-0,1%	-0,6%	-0,1%	0,4%	-0,1%	-0,5%	0,1%	-0,2%		0,0%
- Resto	Capital medio (€)	-4,8%	-68,7%	33,2%	8,5%	-62,1%	-25,5%	25,4%	93,7%	-28,4%	-30,2%	74,0%	15,5%	-38,6%	-5,6%	-32,2%	-20,7%	7,4%	-21,1%

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

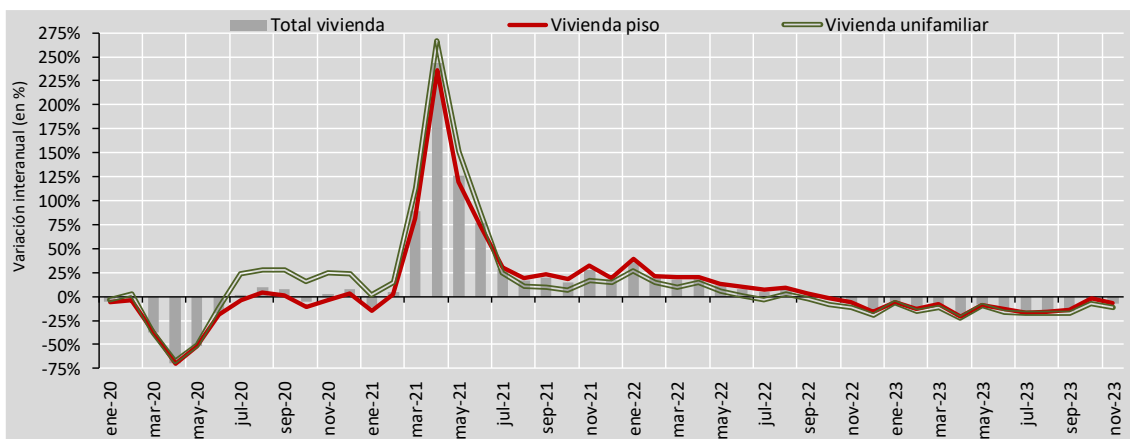
Gráficos de evolución del mercado inmobiliario

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



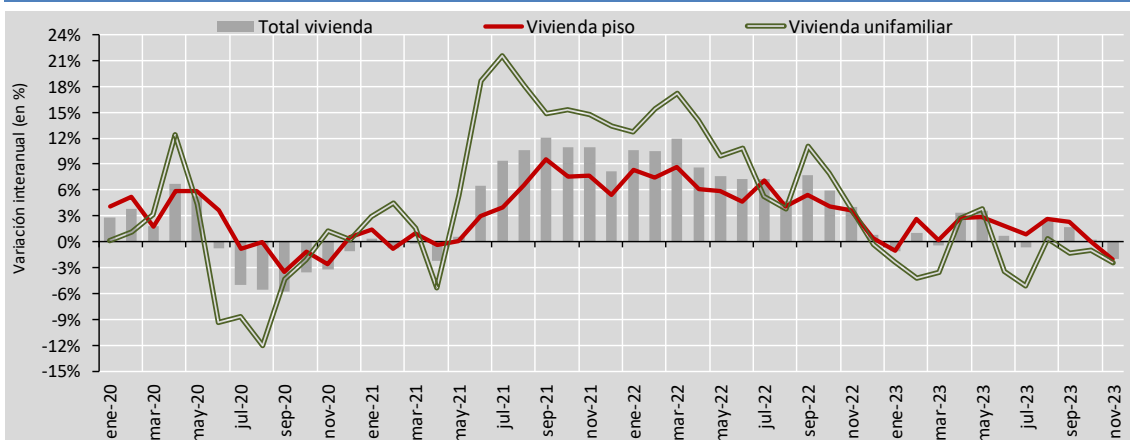
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales últimos 3 meses). (*) Series brutas en medias móviles de 3 meses centradas.

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



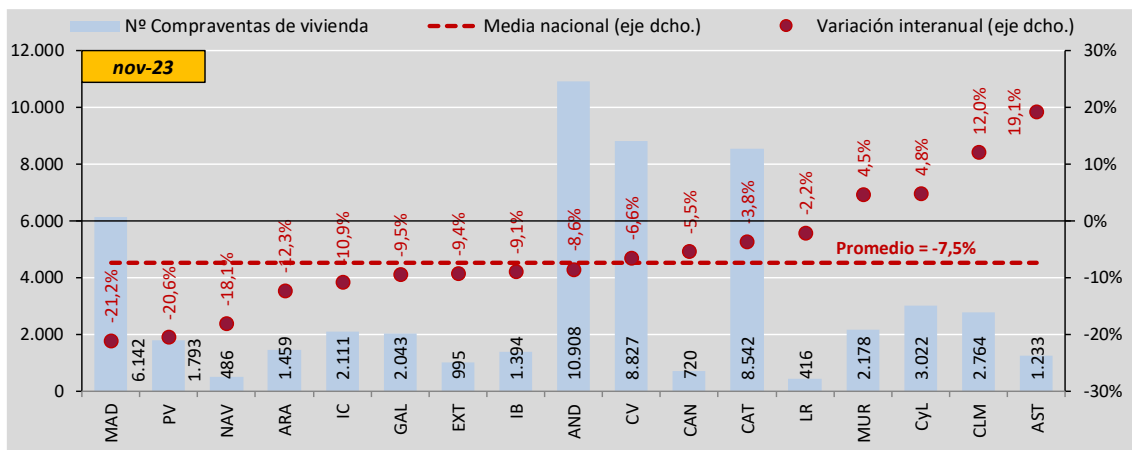
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales últimos 3 meses).

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



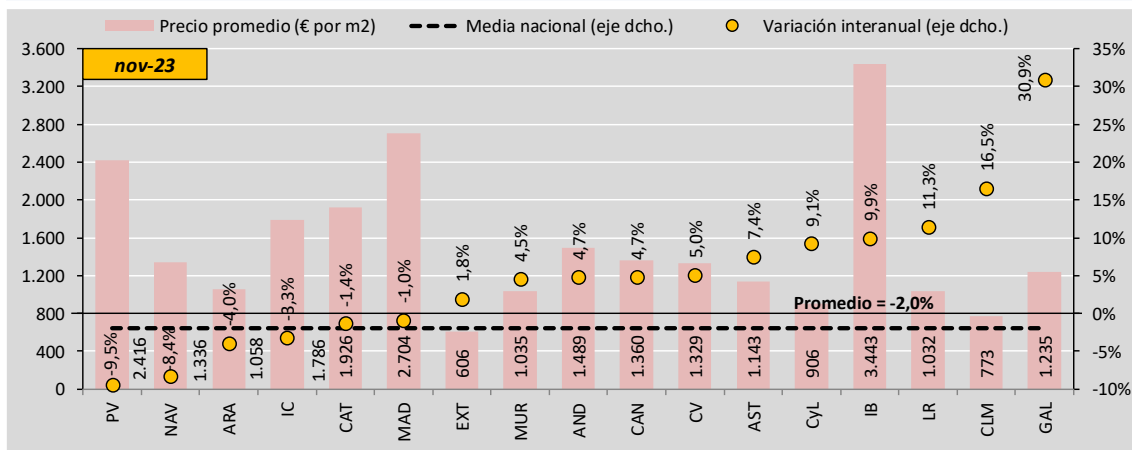
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado.

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).

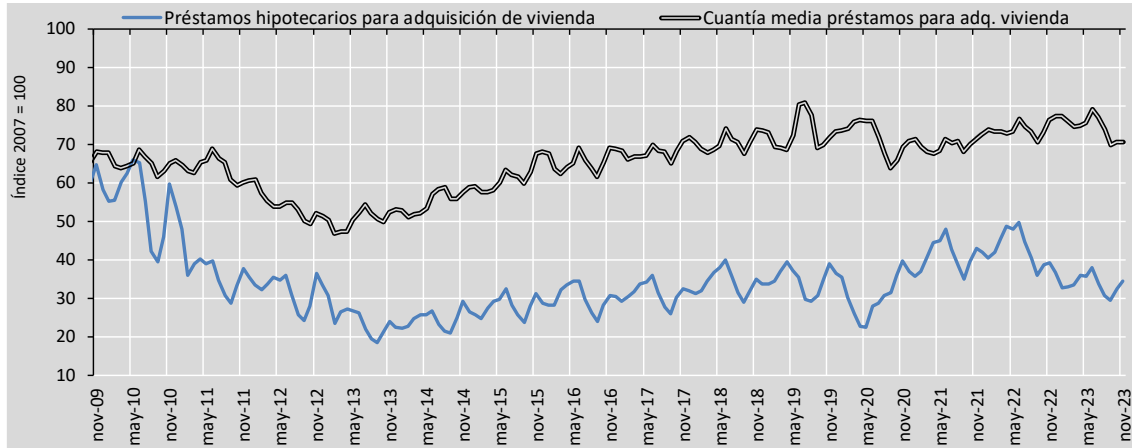
Gráfico 5: precio medio por m2, por CC.AA. (nivel y var. interanual en %)



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

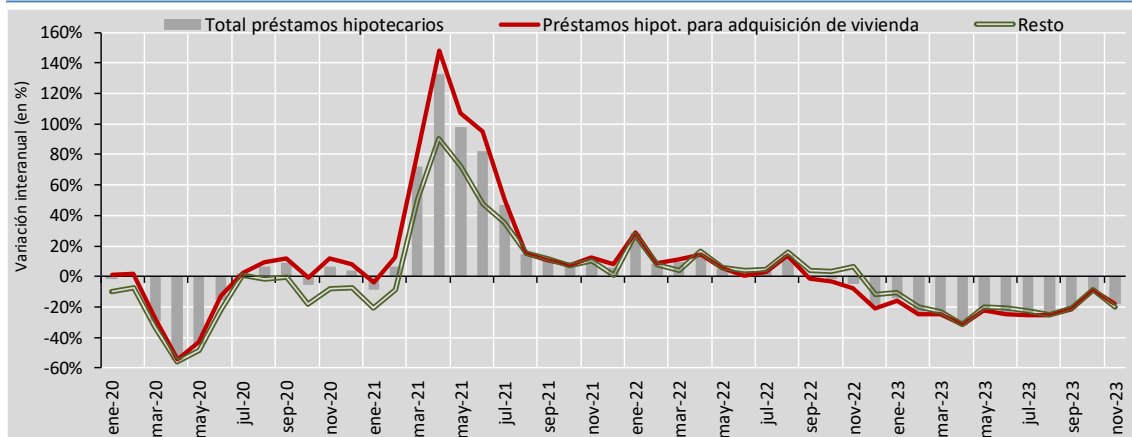
Gráficos de evolución del mercado hipotecario

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



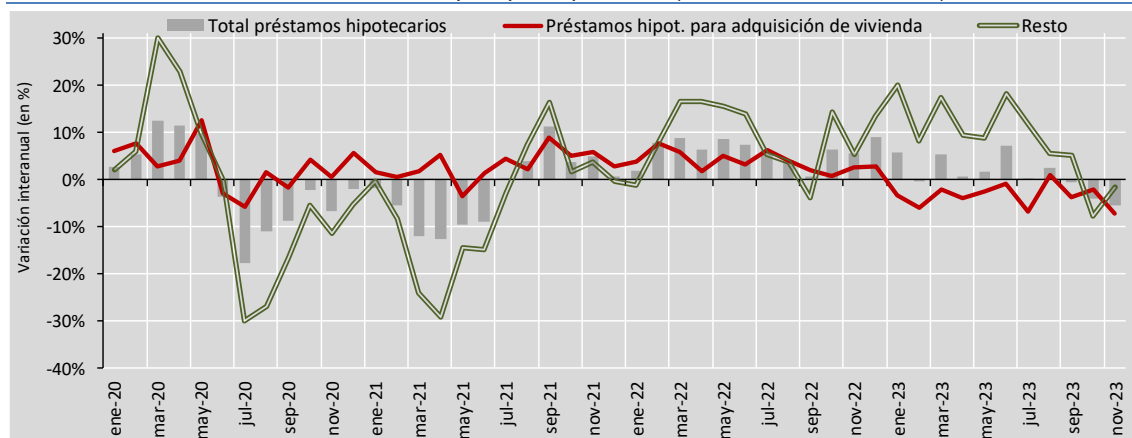
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales últimos 3 meses). (*) Series brutas en medias móviles de 3 meses centradas.

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



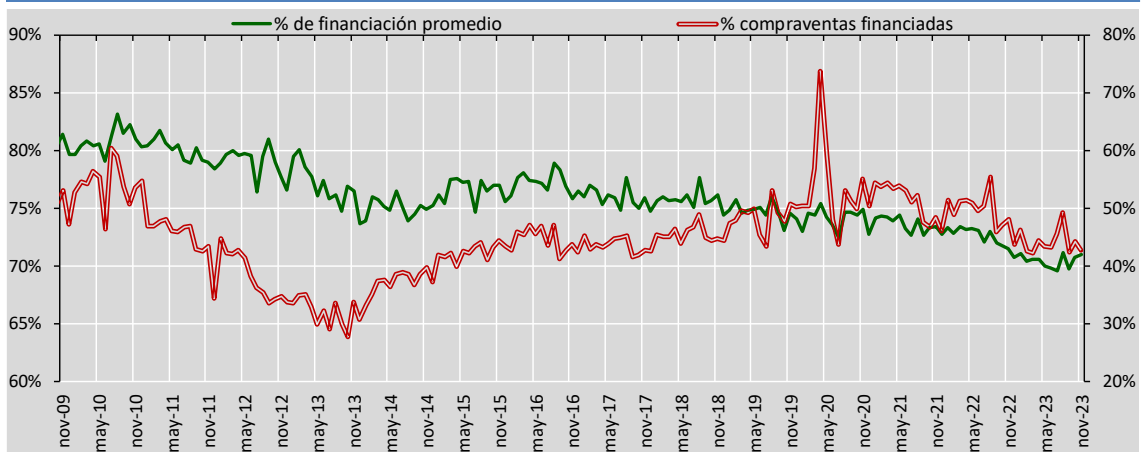
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales últimos 3 meses).

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



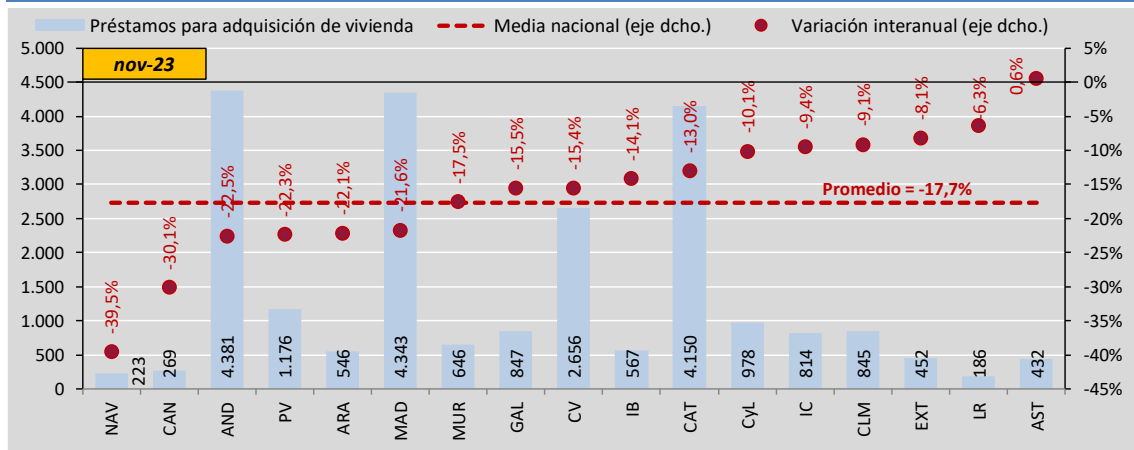
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado.

Gráfico 9: porcentajes de financiación



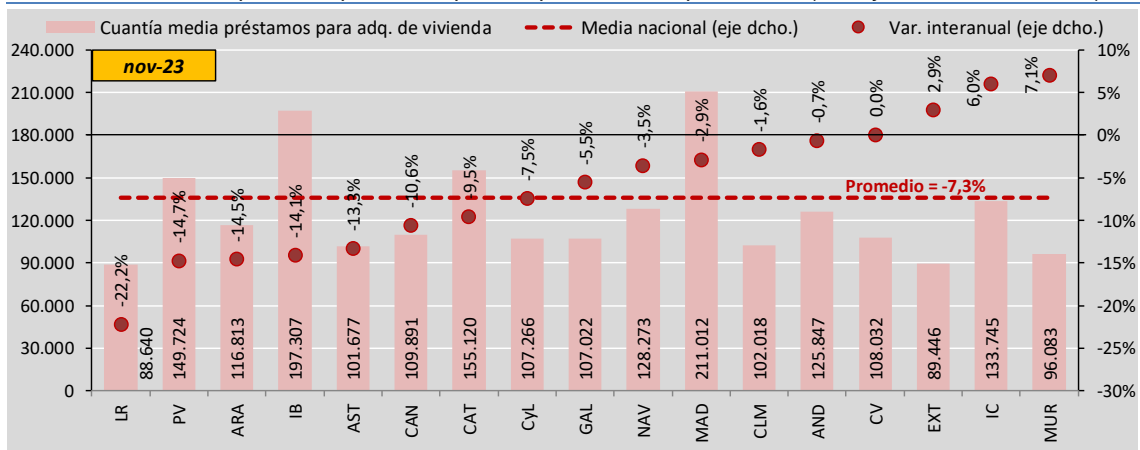
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales últimos 3 meses).

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



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

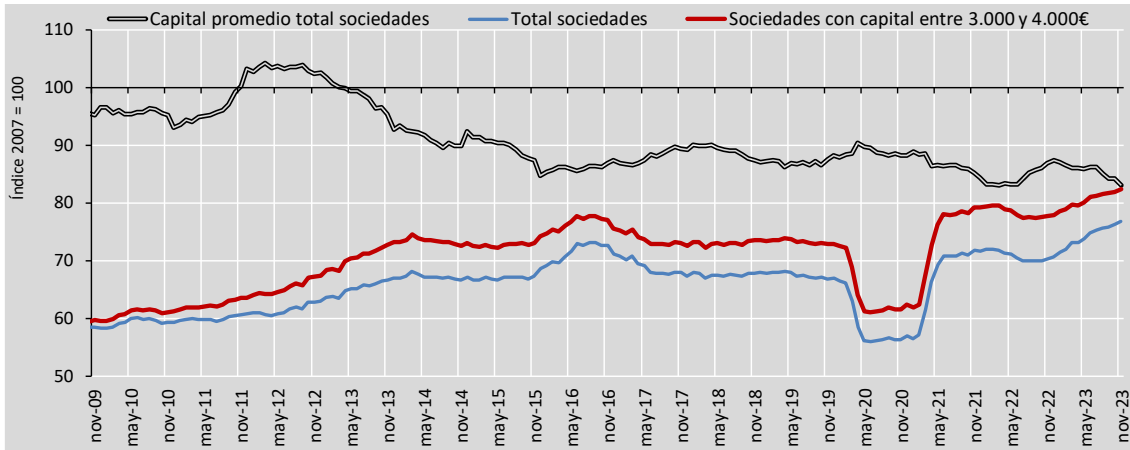
Gráfico 11: cuantía promedio préstamos para adq. de vivienda, por CC.AA. (nivel y var. interanual en %)



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

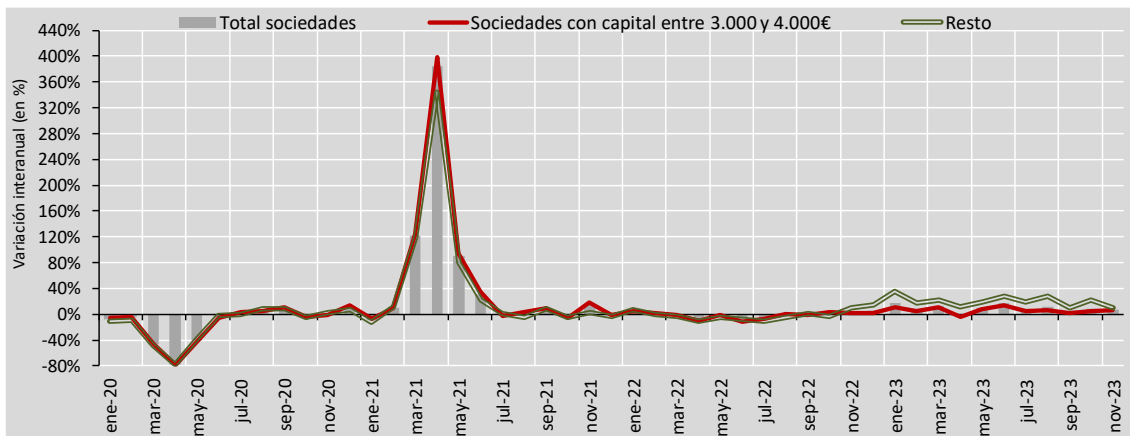
Gráficos de evolución del mercado societario

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



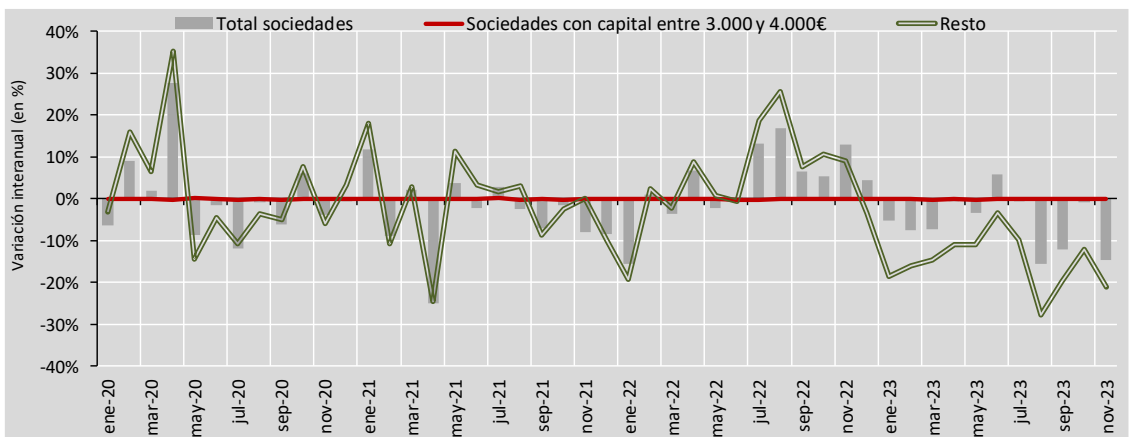
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales últimos 3 meses). (*) Series brutas en medias móviles de 12 meses.

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



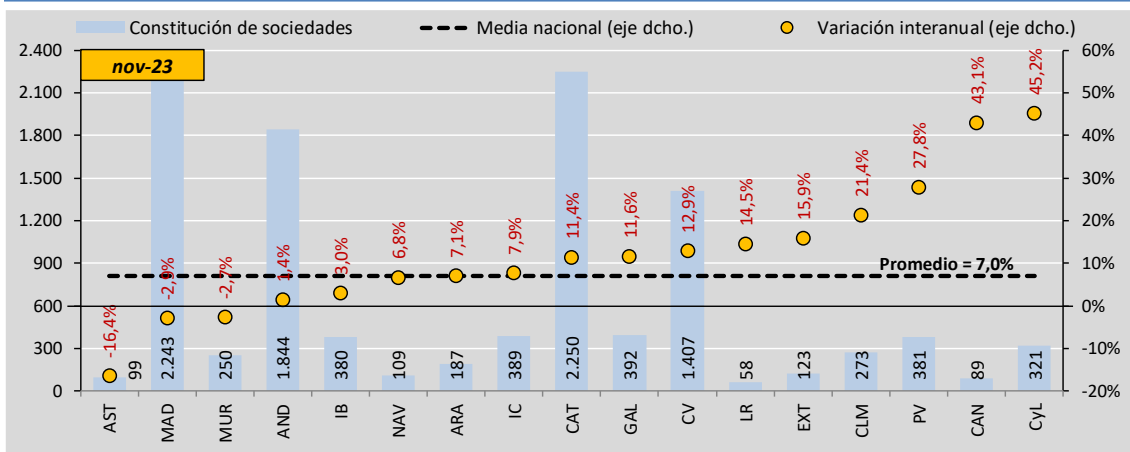
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales últimos 3 meses).

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



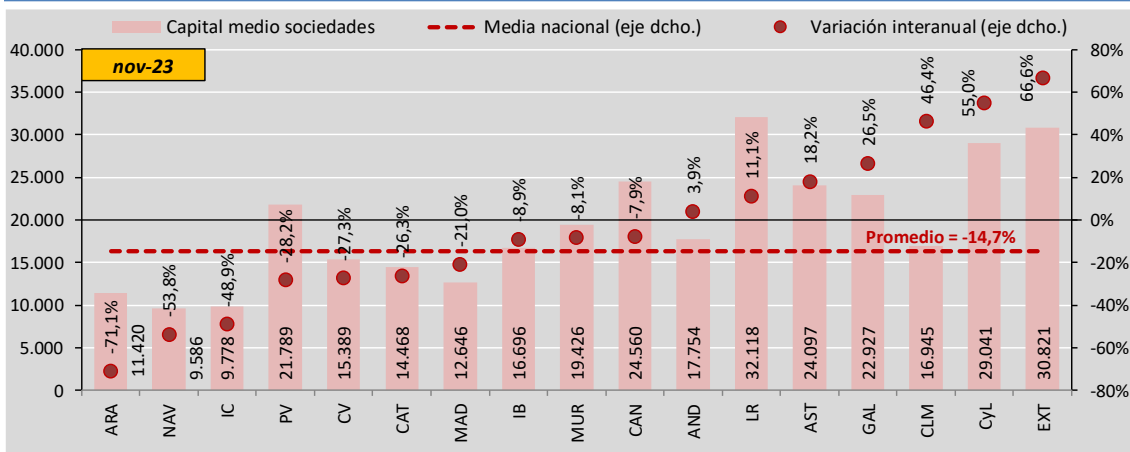
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado.

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 disociados 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:

