

La compraventa de vivienda moderó su incremento en octubre al 2,7% y su precio se ajustó un 0,3% a la baja

Compraventa de vivienda

- La compraventa de vivienda se incrementó un 2,7% interanual, reflejando que se mantiene la tendencia subyacente de ligera recuperación en el mercado de la vivienda.
- El precio promedio por m² de las viviendas vendidas fue de 1.226 €, lo que supone un ligero retroceso interanual del 0,3% y corrige el repunte de septiembre.

Préstamos hipotecarios

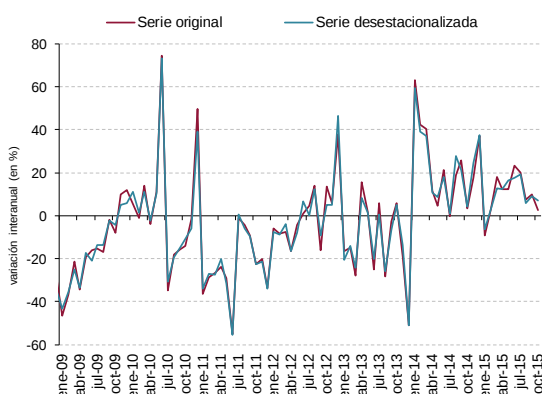
- Los préstamos hipotecarios para la adquisición de una vivienda siguieron muy dinámicos, al crecer un 15,0% interanual, hasta las 15.163 nuevas operaciones.
- Su cuantía media siguió al alza (1,8% interanual) por decimocuarto mes consecutivo, hasta los 117.349 €.

Constitución de sociedades

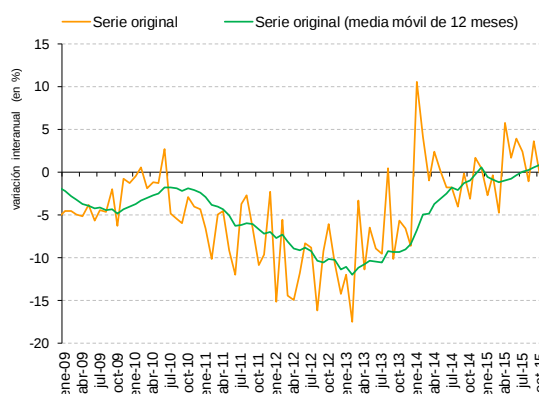
- El número de sociedades constituidas en octubre fue de 8.242, lo que representa una caída interanual del 7,8%.
- El capital promedio de las mismas persistió en negativo, al contraerse un 4,7% hasta los 17.155 €.

Nota: Los datos ofrecidos en esta nota de prensa corresponden a las operaciones realizadas en el mes de octubre, 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

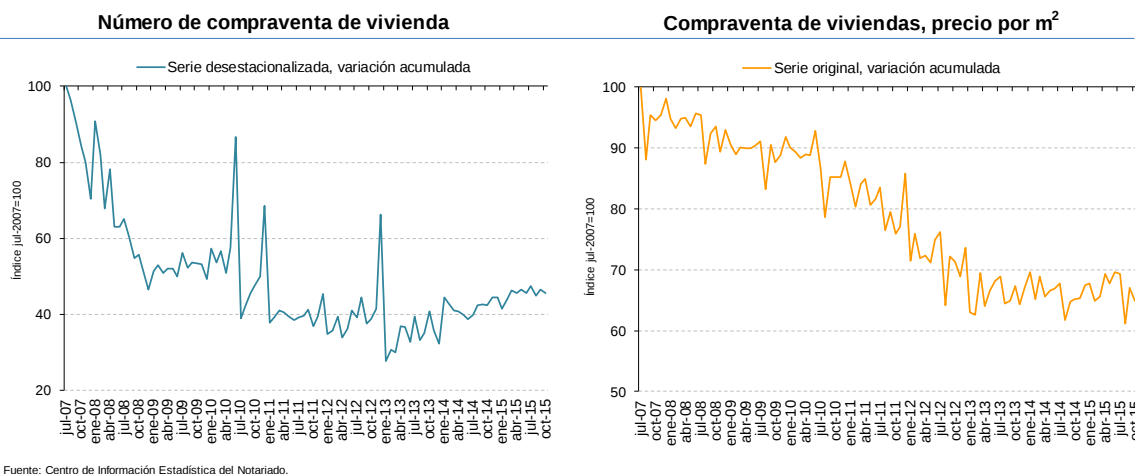
El número de operaciones de compraventa de vivienda alcanzó en octubre las 35.088 transacciones, encadenando nueve meses de ascensos continuados. Aunque el aumento en tasa interanual se situó en el 2,7%, frenándose el dinamismo de meses anteriores, la serie corregida de estacionalidad registró un incremento del 7,2%. Se mantiene en las cifras mensuales, de esta forma, la tendencia de ligera recuperación en el número de compraventas de vivienda, aunque todavía muy por debajo de las cifras previas a la crisis.

Por tipo de vivienda, la venta de pisos prácticamente se estancó, al mostrar un ascenso interanual del 0,5% (que se incrementa hasta el 4,9% en la serie desestacionalizada) y la de pisos de precio libre cifró una evolución pareja, al ascender también un 0,5%. Este empeoramiento frente a las cifras de meses anteriores se debe a que la venta de pisos de precio libre de segunda mano moderó su crecimiento en 10 puntos porcentuales (hasta el 4,4%) junto a la mayor contracción de la venta de pisos nuevos de precio libre, que se aceleró 8,9 puntos (hasta el -24,7%). Por el contrario, la venta de viviendas unifamiliares siguió exhibiendo un fuerte dinamismo (10,9%).

En términos de precio promedio, el metro cuadrado de las viviendas compradas en octubre fue de 1.226 €, lo que supone una leve caída del 0,3% frente al mismo mes del año anterior. Esta evolución, pobre y errática, se debió a que el incremento de precios entre las viviendas unifamiliares (4,7%) no pudo compensar el ajuste a la baja entre los pisos (-1,1%).

Dentro de los pisos, el precio del m² de los de segunda mano se situó en los 1.334 € (-0,3% interanual) y el de los pisos nuevos en 1.558 € (0,3% interanual).

Por último, la compraventa de otros inmuebles ascendió a 8.450 operaciones (-0,9% interanual), de las cuales un 39% correspondieron a terrenos o solares. Su precio por metro cuadrado promedio se desplomó un 36,7% interanual, hasta los 146 € el metro cuadrado.



Préstamos hipotecarios

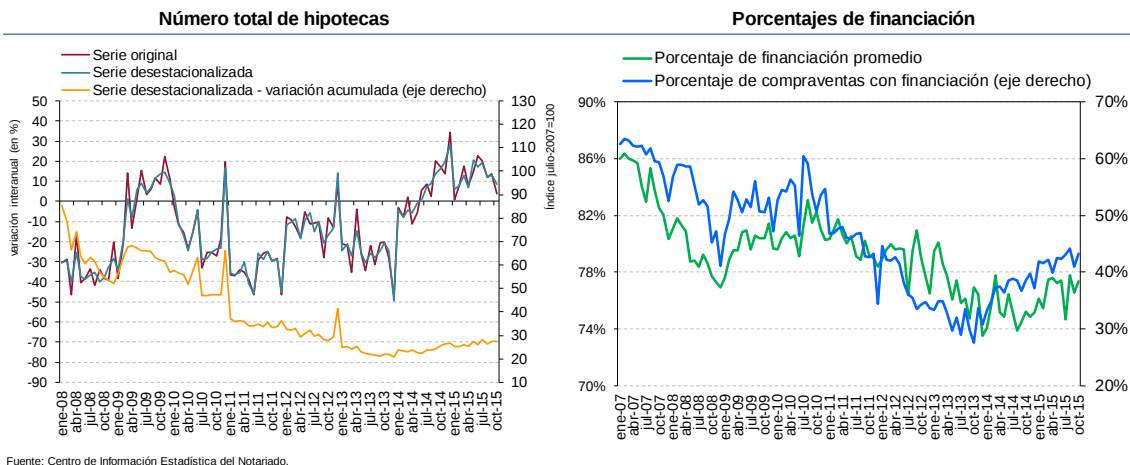
La evolución del mercado hipotecario para la adquisición de vivienda sigue evolucionando de manera favorable, al registrarse un incremento en el crédito nuevo tanto en términos absolutos como desestacionalizados. En concreto, el número de nuevos préstamos hipotecarios realizados en el décimo mes del año fue de 25.676, lo que supone un incremento interanual del 3,9% (8,6% en la serie corregida de estacionalidad). La cuantía promedio de tales préstamos fue de 144.506 €, reflejando así un incremento del 5,4% interanual.

Por su parte, los préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de un inmueble ascendieron en octubre un 13,8% interanual (hasta los 16.331 créditos), un aumento derivado del dinamismo de los destinados a la adquisición de una vivienda (15,0% interanual) ya que aquellos para la adquisición de otros inmuebles cayeron levemente (-0,5% interanual) tras siete meses de fuerte y continuado ascenso. Por su parte, la cuantía promedio de los préstamos para la adquisición alcanzó los 123.589 € (2,7% interanual). En las viviendas fue de 117.349 € (1,8% interanual) y para el resto de inmuebles el crédito promedió una cuantía de 199.440 € (12,7% interanual).

El número de préstamos destinados a la construcción siguió expandiéndose a tasas de dos dígitos (13,2% interanual) en octubre, si bien su cuantía promedio volvió a contraerse con fuerza (-19,3%) por segundo mes consecutivo, tanto por la caída en los de vivienda (-4,5%) como, sobre todo, en los de otra edificación (-32,4%).

Los préstamos hipotecarios destinados a financiar actividades empresariales volvieron a exhibir una notable pauta errática, ya que el número de operaciones volvió a contraerse (-9,1% interanual) pero su cuantía media volvió a positivo (58,4%) hasta los 675.174 €.

Por último, el porcentaje de compras de viviendas financiadas mediante un crédito hipotecario se situó en el 43,2%, el mayor dato desde enero de 2012 si exceptuamos el del pasado agosto. En este tipo de compras con financiación, mientras, la cuantía del préstamo supuso en media el 77,4%, estable con los datos de los últimos meses.



Constitución de sociedades

El número de nuevas sociedades constituidas en el mes de octubre fue de 8.242, lo que supone una intensa contracción interanual del 7,8%, el peor dato desde febrero, si bien esta caída se modera hasta el 5,2% en la serie desestacionalizada.

El capital social promedio de las sociedades constituidas también apuntó a la baja, al contraerse un 4,7% interanual hasta promediar los 17.155 €.

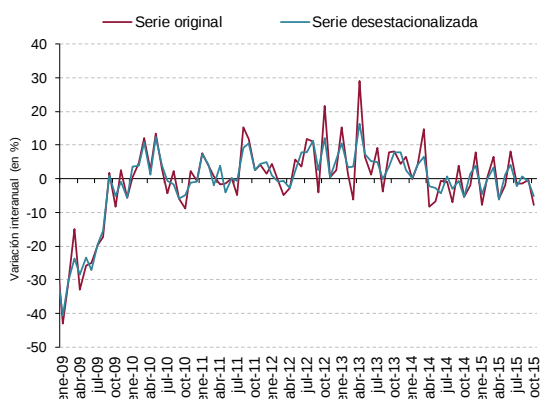
Entre las distintas formas jurídicas, las sociedades limitadas, que representan el grueso de las sociedades, alcanzaron las 7.922 en octubre, registrando una caída interanual del 6,7% (-4,2% en la serie corregida de estacionalidad). Mientras, su capital fundacional fue de 16.271 €, un 2,5% menos que un año antes.

Segmentando en función del capital social fundacional, se observa cómo se constituyeron 6.598 sociedades limitadas con un capital menor a 6.000 euros, lo que supone una caída interanual del 6,7%. En este caso, el capital promedio fue de 3.155 €, experimentando un ligera caída (-0,3% interanual).

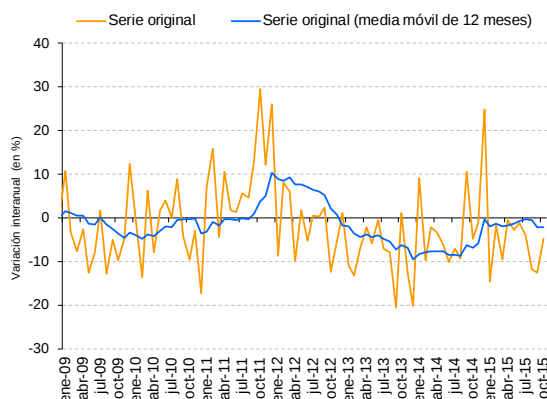
Por su parte, el número de nuevas sociedades limitadas constituidas con un capital social entre 6.000 y 30.000 euros fue de 692, un 4,6% menos que en el mismo mes del año anterior. Su capital de constitución promedió los 14.960 €, lo que supone un retroceso del 5,1% interanual.

Por último, en octubre de 2015 se constituyeron 632 sociedades limitadas con un capital social superior a 30.000 euros. Este nivel representa una contracción del 8,9% interanual que, siendo importante, es algo más moderada que la de los últimos dos meses. El capital promedio de las mismas fue 170.208 €, lo que representa un leve repunte del 0,6% 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
NÚMERO DE TRANSACCIONES	nivel											
	mar-15	36.568	34.181	29.371	27.303	27.532	24.139	3.393	7.197	7.066	9.151	3.442
	abr-15	33.930	33.738	27.174	27.203	25.724	22.877	2.847	6.756	6.612	7.998	2.788
	may-15	34.703	34.364	27.487	27.119	26.107	22.905	3.202	7.216	7.054	8.365	3.121
	jun-15	38.890	33.618	31.182	26.600	29.607	25.558	4.049	7.708	7.479	9.187	3.431
	jul-15	42.381	35.065	33.805	27.897	32.279	28.757	3.522	8.576	8.401	10.232	3.678
	ago-15*	19.075	33.134	14.462	26.025	13.812	12.324	1.488	4.613	4.536	4.846	2.158
	sep-15*	30.712	34.274	24.038	27.247	22.984	20.508	2.476	6.674	6.578	7.585	3.187
	oct-15*	35.088	33.588	27.261	26.603	25.816	23.175	2.641	7.827	7.683	8.450	3.292
	variación interanual (%)											
	mar-15	18,2	12,8	17,0	11,9	16,1	22,0	-13,7	23,1	24,0	17,0	31,8
	abr-15	12,4	12,2	12,7	13,0	12,5	17,0	-14,2	11,0	11,4	4,1	-1,3
	may-15	12,3	16,6	12,0	15,8	12,5	17,4	-13,3	13,6	15,9	12,4	12,3
	jun-15	23,4	17,8	25,5	19,2	26,1	27,8	16,3	15,6	15,8	13,9	3,7
	jul-15	19,9	19,2	19,1	18,2	21,1	28,2	-16,4	23,2	23,5	0,4	-14,3
	ago-15*	7,3	5,9	4,8	2,9	5,9	8,5	-12,0	16,1	17,1	8,4	8,3
	sep-15*	10,0	9,2	8,9	7,8	10,1	14,4	-15,8	14,2	14,9	14,6	24,9
oct-15*	2,7	7,2	0,5	4,9	0,5	4,4	-24,7	10,9	12,1	-0,9	-2,6	
PRECIO PROMEDIO POR m²	nivel (euros por m2)											
	mar-15	1.237	-	1.353	-	1.364	1.346	1.517	989	992	160	60
	abr-15	1.308	-	1.457	-	1.482	1.401	2.177	1.003	1.005	133	57
	may-15	1.279	-	1.403	-	1.417	1.388	1.650	1.027	1.031	204	108
	jun-15	1.313	-	1.411	-	1.429	1.379	1.833	1.116	1.125	197	90
	jul-15	1.308	-	1.431	-	1.445	1.406	1.761	1.074	1.072	178	65
	ago-15*	1.153	-	1.283	-	1.295	1.262	1.586	932	934	314	144
	sep-15*	1.266	-	1.398	-	1.418	1.394	1.639	1.028	1.030	218	109
	oct-15*	1.226	-	1.338	-	1.356	1.334	1.558	1.032	1.035	146	52
	variación interanual (%)											
	mar-15	-4,8	-	-3,5	-	-4,2	-0,9	-17,4	-8,2	-8,4	39,9	-20,6
	abr-15	5,8	-	8,8	-	9,5	4,3	53,5	-2,4	-2,4	-11,6	18,6
	may-15	1,7	-	2,2	-	2,1	3,2	-1,4	0,1	0,0	3,8	17,3
	jun-15	3,9	-	3,3	-	3,6	3,7	7,7	5,1	5,0	53,0	31,1
	jul-15	2,4	-	1,8	-	1,6	0,8	10,8	5,8	5,3	-41,0	-29,4
	ago-15*	-1,1	-	-0,1	-	0,2	1,7	-5,0	-0,7	-1,1	182,4	232,6
	sep-15*	3,6	-	5,0	-	5,4	4,5	14,1	2,3	2,1	1,9	22,5
oct-15*	-0,3	-	-1,1	-	-0,6	-0,3	0,3	4,7	4,5	-36,7	-65,3	

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			
NÚMERO DE ACTOS	nivel										
	mar-15	28.451	34.181	16.831	15.439	1.392	462	357	105	324	42,2%
	abr-15	24.762	33.738	14.779	13.530	1.249	371	284	87	269	39,9%
	may-15	26.491	34.364	16.078	14.745	1.333	385	292	93	292	42,5%
	jun-15	29.352	33.618	17.961	16.449	1.512	486	383	103	305	42,3%
	jul-15	31.486	35.065	19.807	18.248	1.559	578	442	136	329	43,1%
	ago-15*	15.071	33.134	9.121	8.420	701	291	220	71	168	44,1%
	sep-15*	21.861	34.274	13.652	12.576	1.076	406	334	73	254	40,9%
	oct-15*	25.676	33.588	16.331	15.163	1.168	445	360	84	279	43,2%
	variación interanual (%)										
	mar-15	17,5	12,8	32,9	33,6	25,6	53,0	50,6	61,5	9,8	13,0
	abr-15	7,5	6,7	20,4	19,5	31,1	26,2	20,3	50,0	-9,1	6,3
	may-15	14,8	20,5	31,4	31,2	34,2	21,5	15,0	47,6	-16,3	16,8
	jun-15	22,7	16,9	35,8	35,4	40,3	47,7	41,9	74,6	9,7	9,8
	jul-15	20,0	19,3	33,1	32,9	36,3	52,1	46,8	72,2	-5,2	10,8
	ago-15*	12,1	11,9	22,3	22,7	17,7	26,2	15,9	73,7	-6,5	14,3
	sep-15*	13,5	13,2	23,0	22,5	28,7	30,2	32,4	21,3	20,3	11,3
oct-15*	3,9	8,6	13,8	15,0	-0,5	13,2	16,6	0,4	-9,1	12,0	
CUANTÍA PROMEDIO	nivel (euros)										
	mar-15	144.931	-	127.339	122.003	186.166	259.365	200.074	459.825	529.592	77,4%
	abr-15	145.059	-	133.535	126.304	211.388	306.472	185.102	705.863	430.842	77,6%
	may-15	142.491	-	127.563	123.002	177.883	464.554	247.953	1.149.672	450.028	77,2%
	jun-15	159.909	-	141.355	127.893	286.901	377.408	219.568	966.989	878.287	77,4%
	jul-15	167.401	-	141.914	132.220	254.805	455.738	293.531	990.779	589.120	74,7%
	ago-15*	132.309	-	115.960	110.021	186.195	405.119	252.741	895.867	509.580	77,8%
	sep-15*	153.706	-	136.586	125.689	263.414	312.055	183.701	900.183	534.309	76,5%
	oct-15*	144.506	-	123.589	117.349	199.440	288.887	230.865	535.267	675.174	77,4%
	variación interanual (%)										
	mar-15	14,7	-	1,2	3,4	-11,2	-10,2	-15,9	-2,8	61,7	2,2
	abr-15	9,0	-	13,8	12,9	16,2	10,2	15,2	-6,6	22,4	3,3
	may-15	12,0	-	6,9	8,9	-6,9	129,6	44,7	246,6	24,9	3,2
	jun-15	16,4	-	14,1	10,2	36,0	13,8	17,9	-3,8	89,2	1,3
	jul-15	4,8	-	6,3	6,5	3,9	67,6	55,9	68,3	3,1	-0,6
	ago-15*	-3,4	-	-2,9	0,1	-18,5	68,0	18,3	143,5	3,8	5,2
	sep-15*	8,3	-	7,4	2,3	47,2	-18,9	4,1	-28,6	-13,5	2,8
oct-15*	5,4	-	2,7	1,8	12,7	-19,3	-4,5	-32,4	58,4	2,8	

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	mar-15	10.616	8.829	9.938	8.235	8.262	744
	abr-15	7.971	7.929	7.590	7.513	6.331	558
	may-15	7.991	8.144	7.646	7.749	6.399	589
	jun-15	8.538	8.301	8.160	7.980	6.782	661
	jul-15	8.749	8.074	8.312	7.723	6.931	697
	ago-15*	4.113	7.938	3.909	7.686	3.305	261
	sep-15*	7.357	8.105	7.000	7.781	5.895	471
	oct-15*	8.242	7.873	7.922	7.611	6.598	632
	<i>variación interanual (%)</i>						
	mar-15	6,6	3,4	4,5	1,8	3,5	17,4
CAPITAL PROMEDIO	abr-15	-5,9	-6,1	-5,7	-6,6	-6,3	4,6
	may-15	-1,9	1,2	-1,2	2,0	-1,1	0,3
	jun-15	8,0	4,2	8,9	5,8	7,9	22,4
	jul-15	-1,5	-2,3	-1,5	-2,3	0,0	-9,3
	ago-15*	-1,4	0,7	-1,2	2,5	1,5	-6,6
	sep-15*	-0,4	-0,9	-0,1	-0,7	1,2	-0,3
	oct-15*	-7,8	-5,2	-6,7	-4,2	-6,7	-4,6
	<i>nivel (euros por socio)</i>						
	mar-15	15.746	-	15.049	-	3.155	15.937
	abr-15	16.657	-	15.511	-	3.142	15.512
	may-15	16.849	-	15.579	-	3.136	15.447
	jun-15	17.156	-	16.205	-	3.149	16.035
	jul-15	18.261	-	16.549	-	3.147	15.583
	ago-15*	14.546	-	13.460	-	3.283	15.090
	sep-15*	15.540	-	14.372	-	3.165	15.161
	oct-15*	17.155	-	16.271	-	3.155	14.960
	<i>variación interanual (%)</i>						
	mar-15	-9,4	-	-9,4	-	-0,2	-1,5
	abr-15	-0,4	-	-0,9	-	-0,5	5,0
	may-15	-2,9	-	-3,2	-	-0,4	-3,0
	jun-15	-1,1	-	0,6	-	-0,2	2,2
	jul-15	-4,0	-	-4,9	-	-0,4	0,0
	ago-15*	-11,8	-	-9,5	-	3,9	1,1
	sep-15*	-12,6	-	-11,4	-	0,3	-0,1
	oct-15*	-4,7	-	-2,5	-	-0,3	-5,1

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 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
