

Comparativa octubre 2023 - octubre 2022

La compraventa de viviendas cae un 5,6% interanual

- *La compraventa de viviendas crece en cuatro CC.AA. y disminuye en las trece restantes. Destacan las alzas en Extremadura (19,7%) y Navarra (6,9%) y las caídas en Baleares (-19,5%) y La Rioja (-9,8%)*
- *El precio del m² baja un 2,0%. Destacan los ascensos en La Rioja (22,8%) y Extremadura (19,0%) y las caídas en Baleares (-7,2%) y el País Vasco (-6,3%)*
- *Los préstamos para adquisición de vivienda disminuyen un 12,6%. Destacan las caídas en Navarra (-28,0%) y Baleares (-21,7%)*
- *La constitución de nuevas sociedades crece un 5,0%. Destacan los aumentos en La Rioja (86,2%) y Navarra (39,9%) y los retrocesos en Cantabria (-14,6%) y Baleares (-9,3%)*

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

Madrid, 13 de diciembre de 2023. En octubre de 2023, con respecto a octubre de 2022, la compraventa de viviendas cayó un 5,6% y la concesión de préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda bajó un 12,6%, mientras que la constitución de nuevas sociedades registró un ascenso del 5,0%.

Menos compraventas de viviendas a menor precio

En España el número de compraventas disminuyó en octubre un 5,6% interanual, hasta alcanzar las 51.952 unidades y el precio medio del metro cuadrado se situó en los 1.585 €/m², registrándose un descenso del 2,0%.

Por tipo de vivienda, las compraventas de pisos disminuyeron un 4,0% interanual, alcanzando las 39.804 unidades, mientras que las unifamiliares disminuyeron un 10,3% hasta llegar a las 12.149 unidades.

Los precios de los pisos tuvieron un descenso del 2,0%, hasta alcanzar los 1.749 €/m², mientras que el precio de las viviendas tipo unifamiliar promedió los 1.285 €/m², registrando un descenso del 3,5%.

Retroceso en la compraventa 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: Extremadura (19,7%), Navarra (6,9%), Asturias (4,4%) y Aragón (2,0%). Por otro lado, con una evolución negativa pero con un mejor comportamiento que la media nacional (5,6%) se encuentran Canarias (-3,8%), Murcia (-3,4%), Cantabria (-1,6%) y Galicia (-1,1%).

Los mayores descensos se registraron en las CC.AA. restantes: Baleares (-19,5%), La Rioja (-9,8%), Castilla-La Mancha (-9,2%), el País Vasco (-8,8%), Madrid (-7,8%),

Castilla y León (-6,9%), Andalucía (-6,7%), Comunidad Valenciana (-6,2%) y Cataluña (-5,7%).

Retroceso en el precio de la vivienda

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

Por orden de magnitud se registraron subidas de dos dígitos en La Rioja (22,8%), Extremadura (19,0%) y Navarra (13,7%). Mientras que en la Comunidad Valenciana (6,5%), Andalucía (4,7%), Cantabria (2,8%), Asturias (2,3%), Madrid (0,8%) y Murcia (0,7%) se tuvieron crecimientos más moderados.

En cambio, los precios de la vivienda registraron retrocesos en: Baleares (-7,2%), el País Vasco (-6,3%), Aragón (-2,6%), Castilla y León (-1,7%), Galicia (-1,7%), Canarias (-0,6%), Cataluña (-0,4%) y Castilla-La Mancha (-0,4%).

Disminución de los préstamos para adquisición de vivienda

En octubre, los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda decrecieron un 12,6% interanual, hasta las 22.625 operaciones. La cuantía promedio de estos préstamos descendió un 3,3% interanual, alcanzando los 143.208 € en promedio.

El porcentaje de compras de viviendas financiadas mediante un préstamo hipotecario se situó en el 43,5%. Además, en este tipo de compras con financiación, la cuantía del préstamo supuso en media el 71,2% del precio.

Los préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda decrecieron en la totalidad de autonomías, sin embargo, se presentó un mejor comportamiento que la media nacional en Madrid (-11,7%), Cataluña (-11,4%), Comunidad Valenciana (-10,9%), Galicia (-9,6%), Aragón (-5,8%), Extremadura (-5,8%), Canarias (-3,9%) y el País Vasco (-1,4%). Por otro lado, Navarra (-28,0%), Baleares (-21,7%), Cantabria (-18,5%), Asturias (-17,6%), Castilla-La Mancha (-16,7%), Andalucía (-16,6%), Murcia (-16,1%), La Rioja (-14,0%) y Castilla y León (-13,9%) 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 cinco y decreció en las doce restantes. Destacaron los aumentos en La Rioja (9,0%) y Asturias (6,4%) y los retrocesos en Aragón (-18,5%) y el País Vasco (-8,5%).

Incremento de la constitución de sociedades

Los datos del Centro de Información Estadística del Notariado también revelan que en octubre de 2023 la constitución de sociedades aumentó un 5,0% interanual, hasta las 8.710 nuevas sociedades. De ellas, las sociedades con un capital social fundacional de entre 3.000 y 4.000 € alcanzaron las 6.424 nuevas sociedades, lo que supone un ascenso del 0,9% con respecto a octubre de 2022. Dentro de éstas, el capital medio de constitución fue de 3.021 €.

La creación de nuevas sociedades aumentó en doce autonomías, destacando las alzas en La Rioja (86,2%), Navarra (39,9%) y Asturias (26,1%). En cambio, disminuyó en las



restantes cinco CC.AA., destacando las caídas en Cantabria (-14,6%), Baleares (-9,3%) y Aragón (-6,2%).

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*

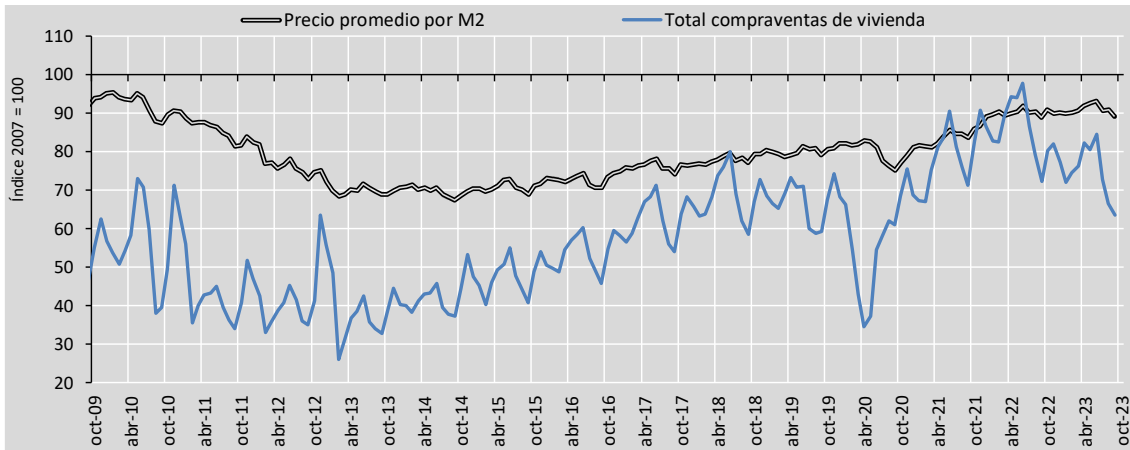
oct-23

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>	10.185	1.470	1.229	1.193	2.053	764	2.731	2.229	7.747	8.531	1.169	2.138	5.913	1.975	616	1.639	370	51.952
- Vivienda PISO	<i>Nº operaciones</i>	7.378	1.189	945	970	1.570	615	1.835	1.372	6.295	6.425	804	1.523	5.241	1.295	495	1.539	314	39.804
- Vivienda UNIFAMILIAR	<i>Nº operaciones</i>	2.807	281	284	223	483	149	896	858	1.452	2.107	365	615	673	680	121	100	56	12.149
TOTAL VIVIENDA	<i>Precio medio por m² (€)</i>	1.502	1.126	1.092	3.236	1.768	1.472	834	689	1.964	1.406	663	1.003	2.720	1.020	1.579	2.394	1.016	1.585
- Vivienda PISO	<i>Precio medio por m² (€)</i>	1.577	1.392	1.252	3.177	1.783	1.659	1.091	831	2.197	1.378	779	1.246	2.932	1.052	2.021	2.492	1.146	1.749
- Vivienda UNIFAMILIAR	<i>Precio medio por m² (€)</i>	1.380	521	787	3.364	1.738	1.131	529	543	1.497	1.459	477	664	2.088	977	912	1.717	520	1.285
TOTAL PRÉSTAMOS	<i>Nº operaciones</i>	5.658	740	530	756	1.083	383	1.206	948	5.115	3.478	584	1.226	5.074	918	350	1.514	203	29.766
- Para adquisición de vivienda	<i>Nº operaciones</i>	4.276	627	386	495	825	304	966	749	3.701	2.614	405	878	4.147	624	279	1.160	188	22.625
- Resto	<i>Nº operaciones</i>	1.382	113	145	260	258	79	240	198	1.414	864	179	348	927	294	71	354	15	7.141
TOTAL PRÉSTAMOS	<i>Cuántia promedio (€)</i>	144.207	139.063	134.612	278.964	187.487	144.267	141.098	128.969	184.777	126.527	125.137	156.409	275.817	130.292	152.300	195.516	112.930	173.714
- Para adquisición de vivienda	<i>Cuántia promedio (€)</i>	120.794	128.678	115.940	226.271	127.391	120.752	106.044	98.594	160.293	110.002	91.947	109.375	228.799	95.202	120.947	143.165	101.439	143.208
- Resto	<i>Cuántia promedio (€)</i>	216.561	197.318	184.708	382.366	380.175	225.266	284.593	254.563	248.530	177.664	198.005	278.107	492.757	205.144	260.295	345.451	268.883	270.205
% de financiación promedio (préstamos para adq. de viv.)		73,8%	71,9%	73,4%	68,5%	74,5%	68,7%	78,0%	75,5%	71,0%	84,4%	70,9%	66,5%	66,1%	73,1%	66,1%	73,1%	73,1%	71,2%
% de compraventas financiadas por préstamo hipotecario		42,0%	42,6%	31,4%	41,5%	40,2%	39,8%	35,4%	33,6%	47,8%	30,6%	34,7%	41,1%	70,1%	31,6%	45,3%	70,8%	50,9%	43,5%
TOTAL NUEVAS SOCIEDADES	<i>Nº operaciones</i>	1.555	130	98	307	330	68	236	213	1.739	1.015	102	300	1.945	215	111	301	45	8.710
- Con capital de 3.000 a 4.000€	<i>Nº operaciones</i>	1.188	86	59	238	252	45	145	142	1.318	759	53	175	1.499	139	75	222	27	6.424
- Resto	<i>Nº operaciones</i>	367	44	39	68	77	23	91	71	421	256	48	124	446	77	36	79	18	2.286
TOTAL NUEVAS SOCIEDADES	<i>Capital medio (€)</i>	17.169	25.562	13.948	16.256	14.484	50.464	23.106	14.333	12.588	13.909	30.644	16.997	13.520	13.400	10.573	17.115	27.317	15.462
- Con capital de 3.000 a 4.000€	<i>Capital medio (€)</i>	3.012	3.033	3.016	3.025	3.025	3.037	3.050	3.022	3.016	3.016	3.012	3.034	3.028	3.043	3.004	3.018	3.009	3.021
- Resto	<i>Capital medio (€)</i>	64.736	69.049	30.669	61.289	50.604	157.963	54.538	38.949	43.486	46.347	60.458	36.750	49.634	32.440	26.600	55.143	68.336	51.050
VARIACIÓN INTERANUAL (EN %)																			
TOTAL VIVIENDA	<i>Nº operaciones</i>	-6,7%	2,0%	4,4%	-19,5%	-3,8%	-1,6%	-6,9%	-9,2%	-5,7%	-6,2%	19,7%	-1,1%	-7,8%	-3,4%	6,9%	-8,8%	-9,8%	-5,6%
- Vivienda PISO	<i>Nº operaciones</i>	-4,7%	4,0%	0,3%	-12,0%	-1,6%	1,1%	-9,0%	-3,6%	-4,1%	-7,0%	31,8%	1,9%	-5,4%	-0,5%	7,6%	-8,1%	-8,5%	-4,0%
- Vivienda UNIFAMILIAR	<i>Nº operaciones</i>	-11,8%	-5,9%	21,2%	-41,2%	-10,4%	-11,2%	-2,2%	-16,8%	-12,2%	-3,6%	-0,5%	-7,9%	-23,3%	-8,4%	4,1%	-18,2%	-16,5%	-10,3%
TOTAL VIVIENDA	<i>Precio medio por m² (€)</i>	4,7%	-2,6%	2,3%	-7,2%	-0,6%	2,8%	-1,7%	-0,4%	-0,4%	6,5%	19,0%	-1,7%	0,8%	0,7%	13,7%	-6,3%	22,8%	-2,0%
- Vivienda PISO	<i>Precio medio por m² (€)</i>	3,9%	-0,5%	9,7%	3,9%	1,3%	3,7%	4,7%	-0,8%	-1,5%	4,3%	10,8%	-2,9%	-0,9%	0,6%	13,4%	-7,0%	23,5%	-2,0%
- Vivienda UNIFAMILIAR	<i>Precio medio por m² (€)</i>	5,1%	-15,1%	-11,1%	-17,1%	-4,0%	-2,8%	-8,2%	-3,8%	-1,7%	10,6%	20,6%	-5,9%	5,2%	0,9%	21,3%	-6,0%	6,2%	-3,5%
TOTAL PRÉSTAMOS	<i>Nº operaciones</i>	-15,7%	-4,6%	-16,6%	-19,3%	-4,6%	-16,7%	-15,4%	-14,1%	-10,1%	-11,6%	-3,2%	-8,8%	-10,3%	-19,6%	-27,1%	-1,9%	-17,6%	-12,0%
- Para adquisición de vivienda	<i>Nº operaciones</i>	-16,6%	-5,8%	-17,6%	-21,7%	-3,9%	-18,5%	-13,9%	-16,7%	-11,4%	-10,9%	-5,8%	-9,6%	-11,7%	-16,1%	-28,0%	-1,4%	-14,0%	-12,6%
- Resto	<i>Nº operaciones</i>	-12,5%	2,1%	-13,8%	-14,4%	-6,6%	-9,3%	-20,7%	-2,4%	-6,7%	-13,7%	3,3%	-6,7%	-3,3%	-26,2%	-23,4%	-3,6%	-46,1%	-10,1%
TOTAL PRÉSTAMOS	<i>Cuántia promedio (€)</i>	-5,5%	-37,8%	-11,7%	7,5%	14,8%	10,7%	17,6%	10,9%	-3,6%	-0,9%	-1,0%	11,7%	-6,7%	15,6%	15,1%	-7,2%	-22,8%	-4,7%
- Para adquisición de vivienda	<i>Cuántia promedio (€)</i>	-6,4%	-18,5%	6,4%	-0,3%	-1,0%	-7,4%	1,2%	-1,8%	-0,2%	-0,7%	0,0%	-3,2%	4,2%	-3,4%	-6,5%	-8,5%	9,0%	-3,3%
- Resto	<i>Cuántia promedio (€)</i>	-5,5%	-68,2%	-32,4%	16,9%	40,2%	73,5%	60,7%	35,9%	-10,6%	0,2%	-6,8%	32,2%	-26,9%	47,3%	80,0%	-10,4%	-52,2%	-8,2%
TOTAL NUEVAS SOCIEDADES	<i>Nº operaciones</i>	14,5%	-6,2%	26,1%	-9,3%	-1,2%	-14,6%	11,4%	10,3%	3,7%	4,1%	11,6%	2,6%	0,3%	-3,9%	39,9%	8,4%	86,2%	5,0%
- Con capital de 3.000 a 4.000€	<i>Nº operaciones</i>	11,0%	-16,5%	20,4%	-14,5%	26,2%	-16,6%	10,0%	8,6%	-1,4%	-2,2%	2,8%	-10,2%	-3,7%	-2,3%	26,3%	3,5%	78,4%	0,9%
- Resto	<i>Nº operaciones</i>	27,8%	23,4%	35,8%	15,6%	-42,2%	-10,4%	38,0%	13,8%	23,8%	28,6%	23,4%	28,3%	16,7%	-6,6%	80,2%	25,2%	99,2%	18,4%
TOTAL NUEVAS SOCIEDADES	<i>Capital medio (€)</i>	-14,6%	17,9%	-45,0%	45,2%	79,6%	182,4%	50,1%	10,9%	-24,8%	-13,6%	10,7%	-4,4%	-5,9%	-6,4%	-31,4%	-7,5%	152,0%	-4,9%
- Con capital de 3.000 a 4.000€	<i>Capital medio (€)</i>	-0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	-0,3%	0,0%	0,0%	-1,3%	0,0%	-0,1%	-1,5%	0,4%	0,0%	-0,2%	-0,5%	-0,2%	-0,6%	-0,1%
- Resto	<i>Capital medio (€)</i>	-24,7%	-7,9%	-53,5%	21,3%	224,9%	208,3%	34,8%	14,2%	-41,1%	-33,0%	-1,5%	-23,5%	-22,2%	-6,9%	-48,9%	-27,4%	186,4%	-17,4%

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

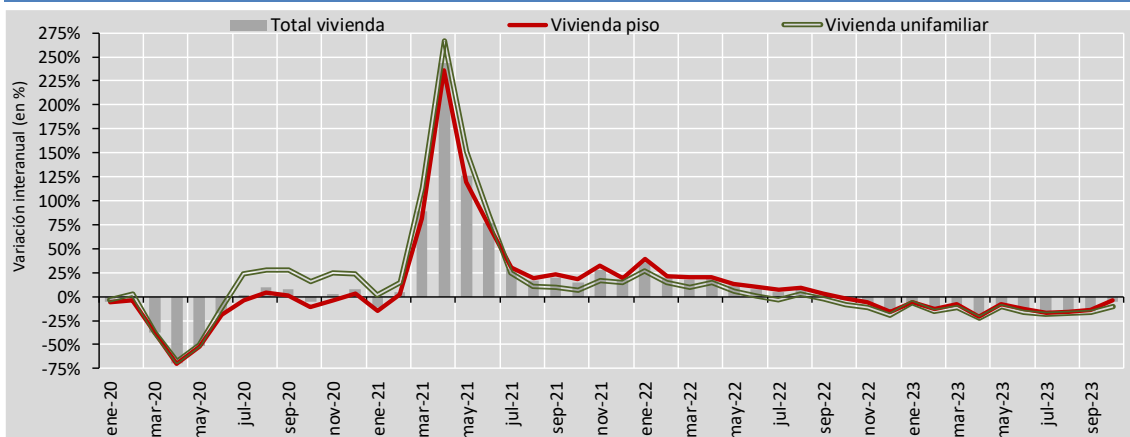
Gráficos de evolución del mercado inmobiliario

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



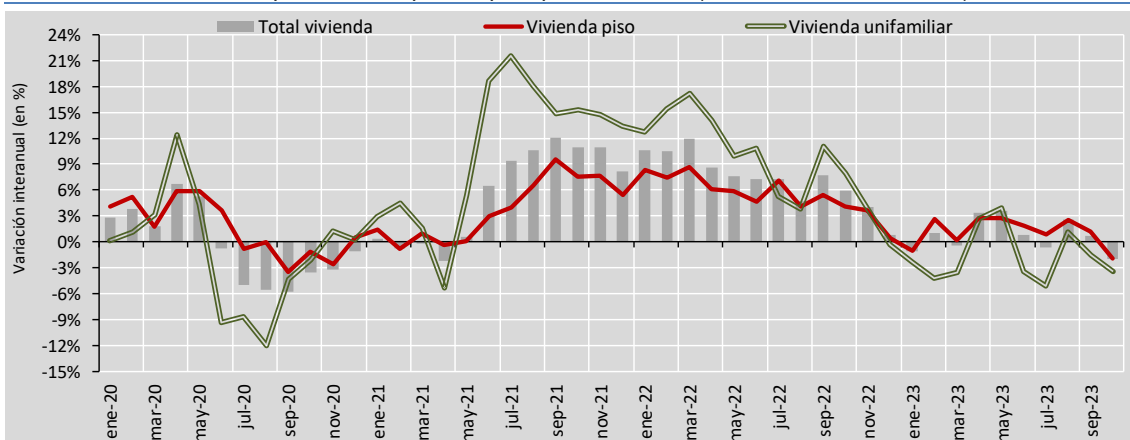
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales últimos 3 meses). (*) Series brutas en medias móviles de 3 meses centradas.

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



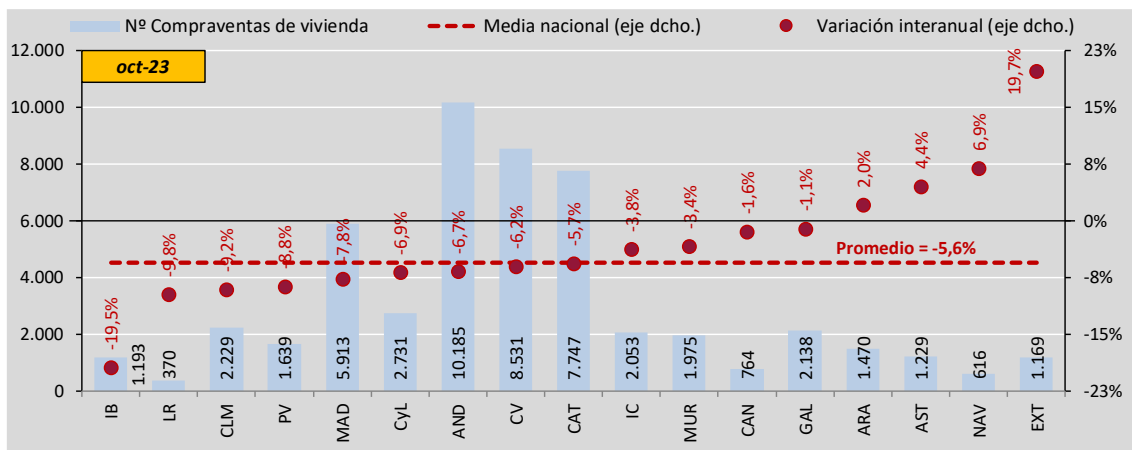
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales últimos 3 meses).

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



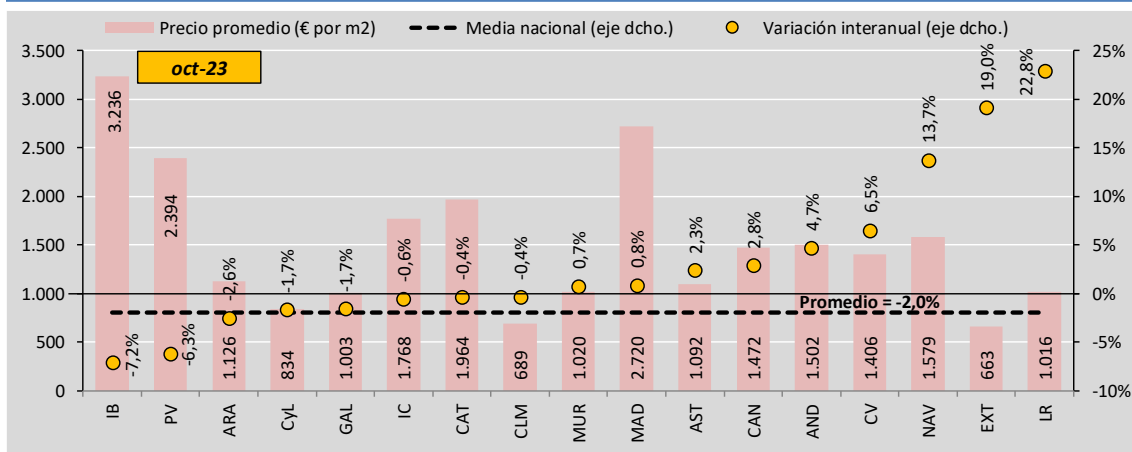
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado.

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).

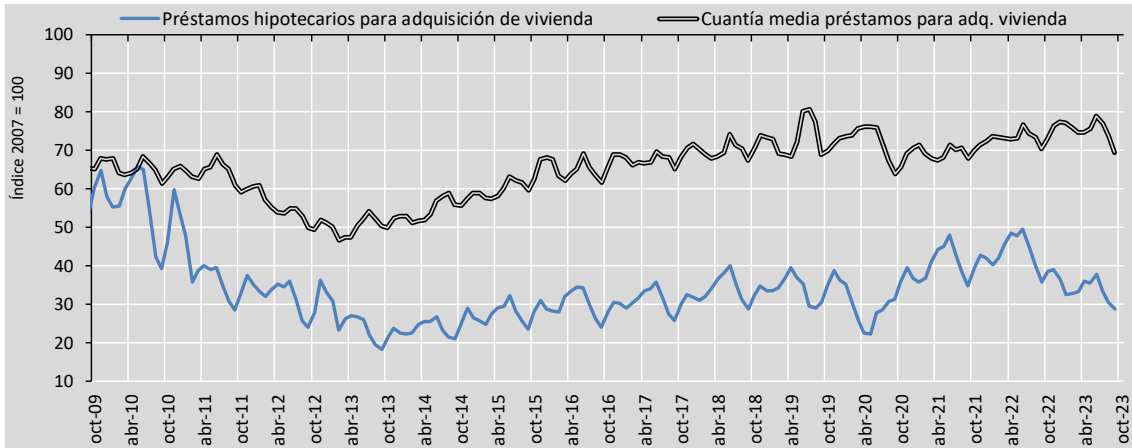
Gráfico 5: precio medio por m2, por CC.AA. (nivel y var. interanual en %)



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

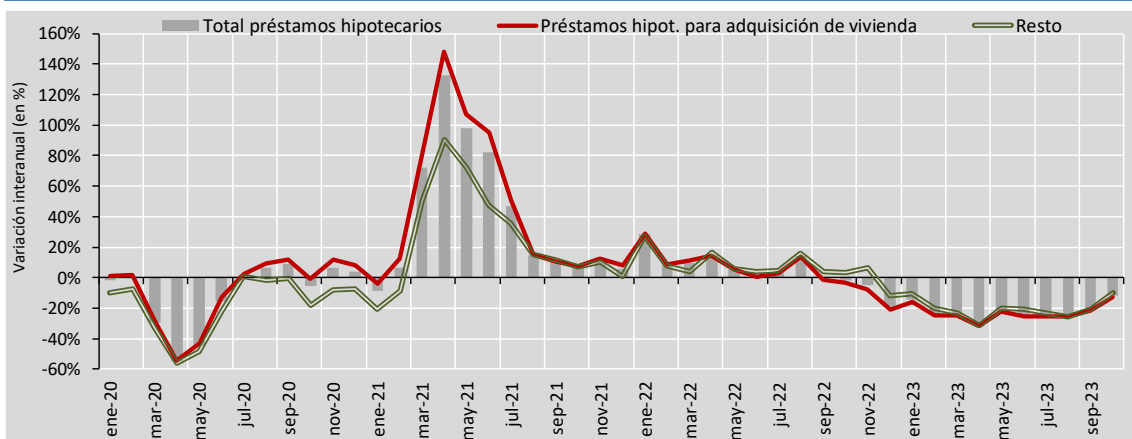
Gráficos de evolución del mercado hipotecario

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



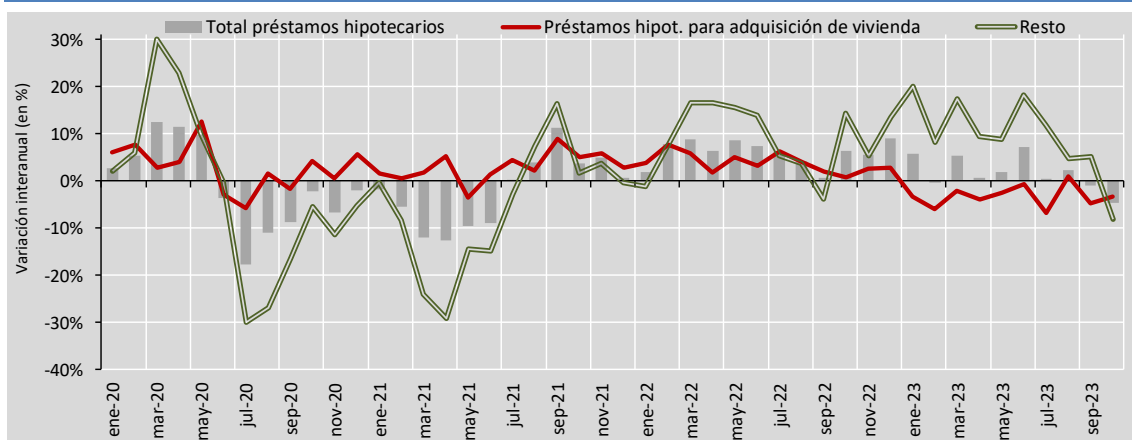
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales últimos 3 meses). (*) Series brutas en medias móviles de 3 meses centradas.

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



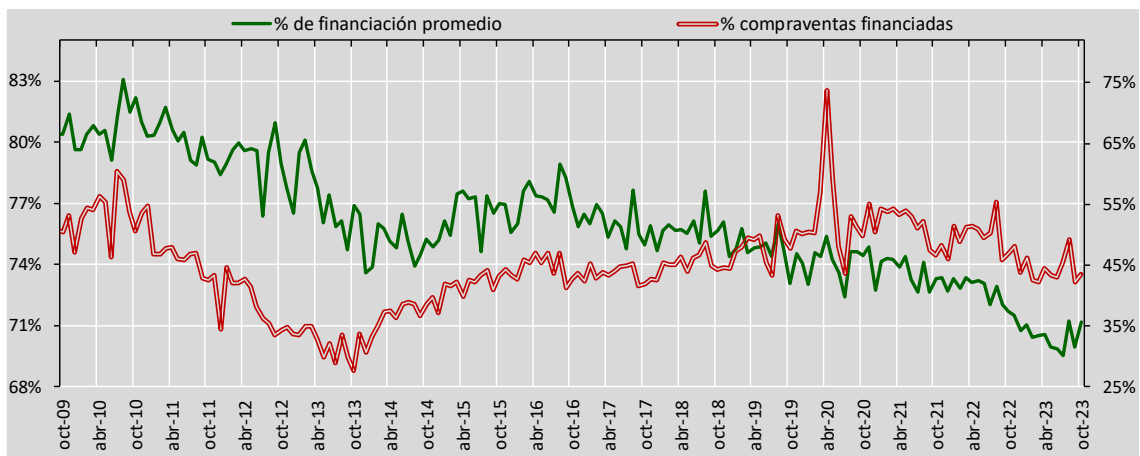
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales últimos 3 meses).

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



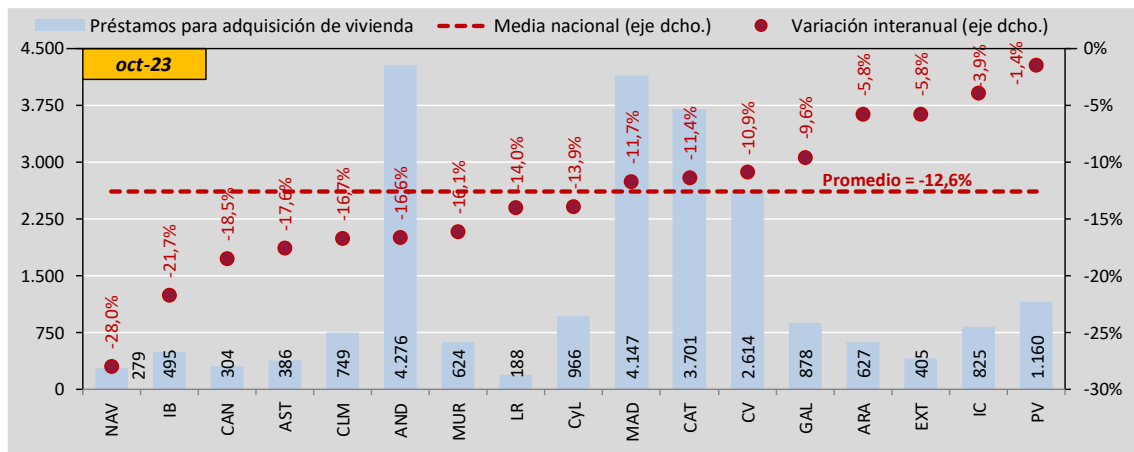
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado.

Gráfico 9: porcentajes de financiación



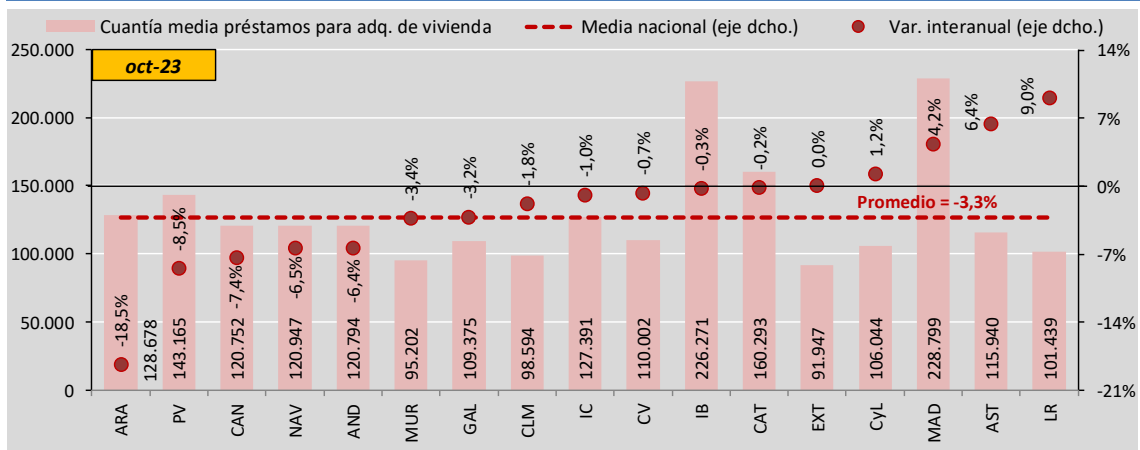
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales últimos 3 meses).

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



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

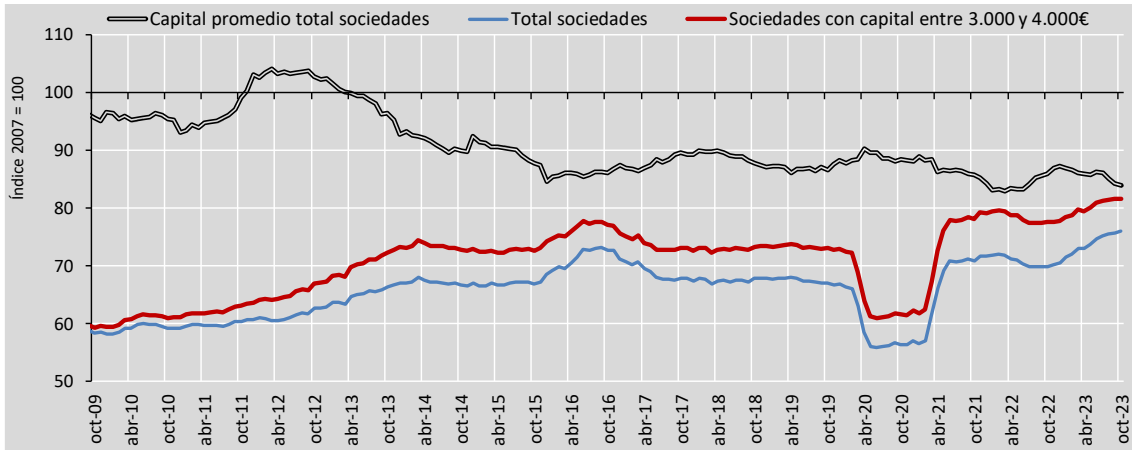
Gráfico 11: cuantía promedio préstamos para adq. de vivienda, por CC.AA. (nivel y var. interanual en %)



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

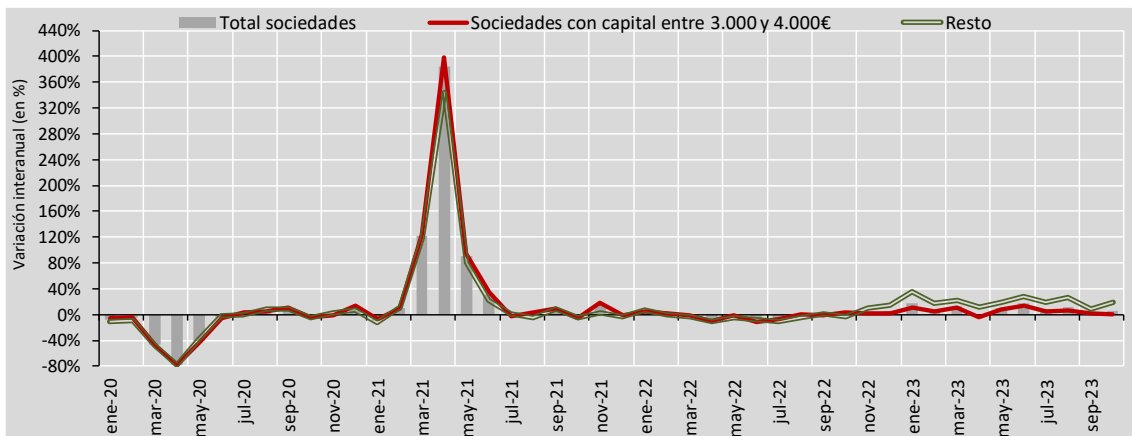
Gráficos de evolución del mercado societario

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



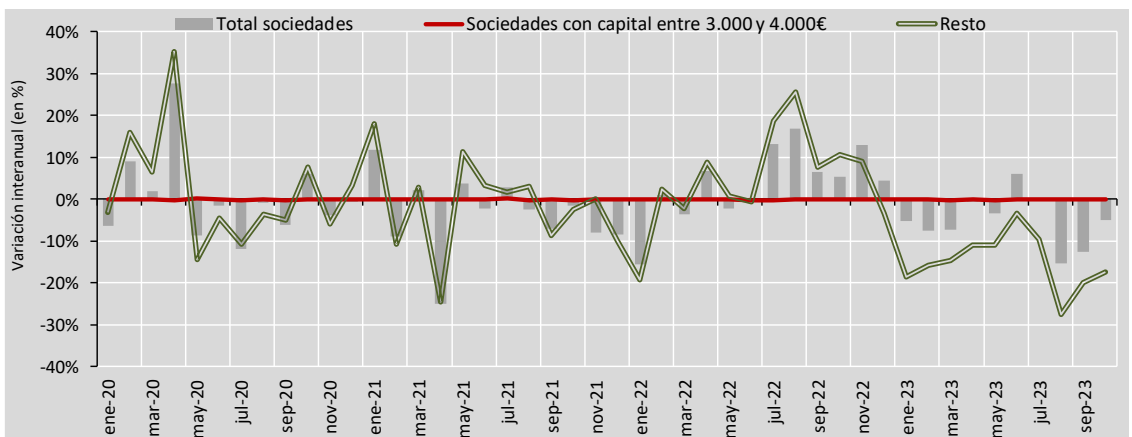
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales últimos 3 meses). (*) Series brutas en medias móviles de 12 meses.

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



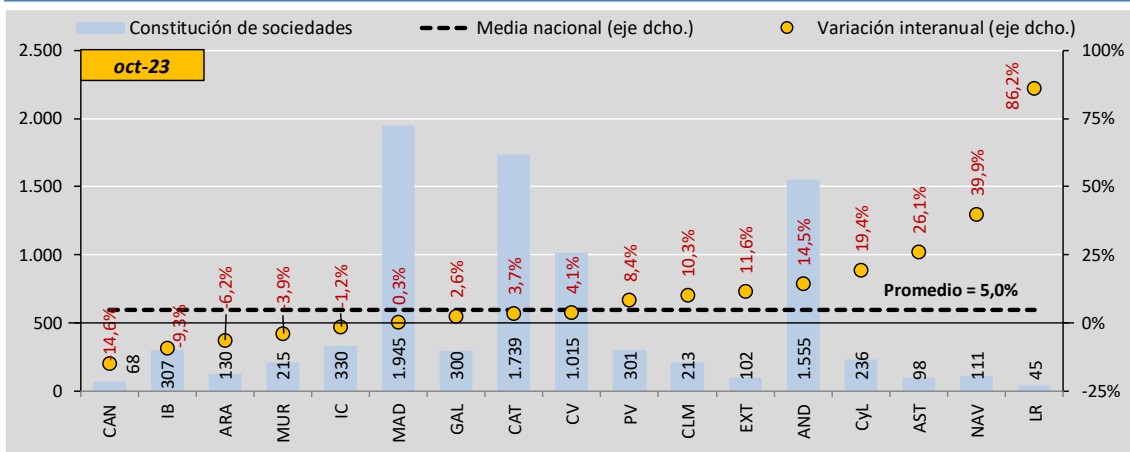
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales últimos 3 meses).

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



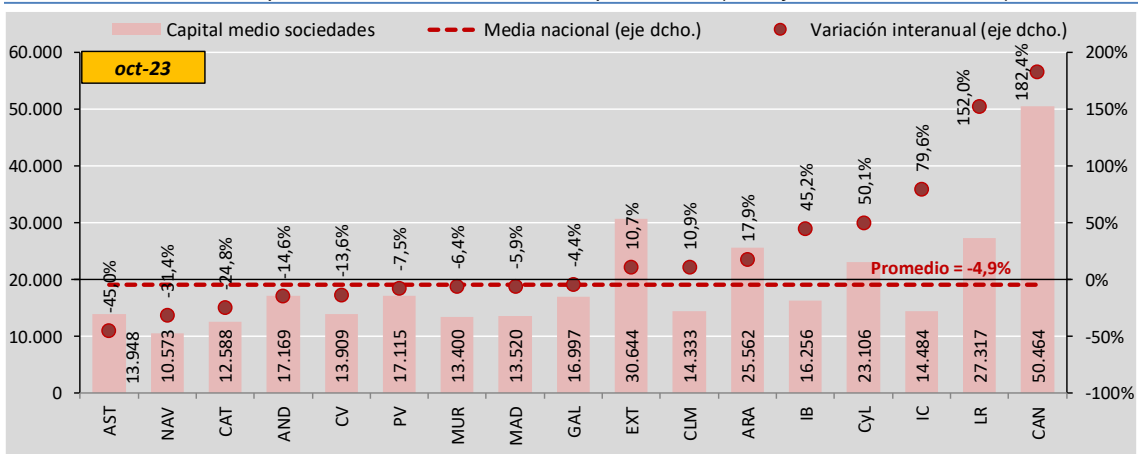
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado.

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:

