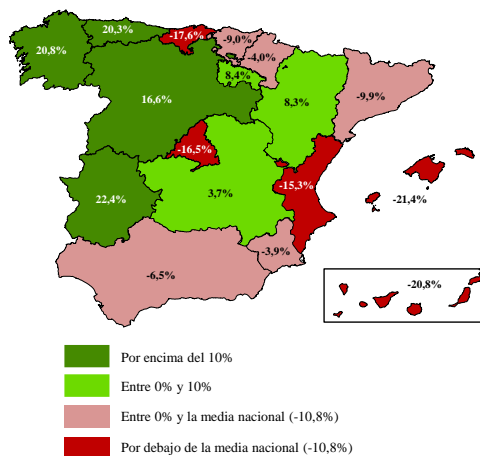


Comparativa 2º Semestre 2020-2º Semestre 2019

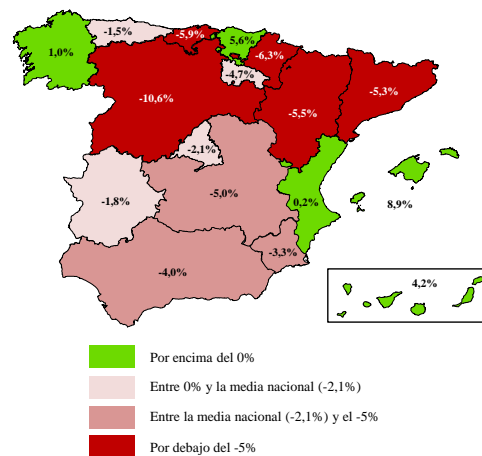
Las compraventas de viviendas por extranjeros descienden un 10.8 %

- Las compraventas de residentes supusieron el 61%, cayendo un 5,8%. Las de no residentes representaron el 39% restante, con un descenso un 17,7%.
- Por nacionalidad, el grupo de extranjeros que más viviendas compró volvió a ser el de los británicos, con el 13% de las operaciones.
- Los no residentes volvieron a pagar mayores importes por sus viviendas (2.220 €/m²) que los residentes (1.426 €/m²).

Compraventa de vivienda extranjeros - 2S20 (var. interanual)



Precio medio por m² extranjeros - 2S20 (var. interanual)



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado

Madrid, 19 de mayo de 2021. Las compraventas de viviendas por extranjeros retrocedieron un 10,8% interanual, volviendo a ser muy dispares entre CC.AA. Estas operaciones representaron un 15,9% del total nacional en el segundo semestre de 2020, inferior al promedio entre 2012 y 2019 (18,7%).

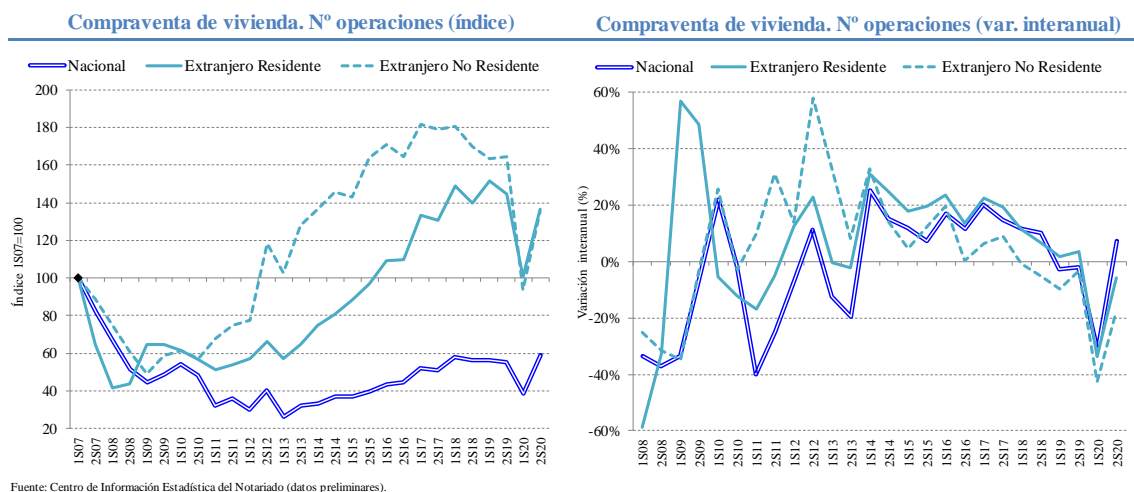
La caída del segundo semestre del año, aunque menor que la del primer semestre, sigue reflejando los efectos de la pandemia Covid-19

Evolución dispar por CC. AA

La compraventa de vivienda libre por parte de extranjeros desaceleró su caída en el segundo semestre de 2020, tras el acusado retroceso registrado en la primera mitad del ejercicio. Se realizaron 45.062 operaciones, un 10,8% menos que en el segundo semestre de 2019.

Los extranjeros residentes realizaron el 61% de las compraventas, aunque con un descenso del 5,8% interanual. El otro 39% de las operaciones de compraventa de extranjeros fueron de no residentes, con una caída del 17,7% interanual.

Por nacionalidad, el grupo de extranjeros que más viviendas compró volvió a ser el de los británicos, con el 13% de las operaciones totales (5.865).



La compraventa de viviendas libres por extranjeros según las comunidades autónomas fue muy dispar. En siete de ellas se produjeron aumentos, mientras que en las otras diez se registraron caídas.

En cuatro autonomías el aumento fue superior a los dos dígitos: Extremadura (22,4%), Galicia (20,8%), Asturias (20,3%) y Castilla y León (16,6%); por encima del 5% crecieron La Rioja (8,4%) y Aragón (8,3%); y el aumento más pequeño se produjo en Castilla-La-Mancha (3,7%).

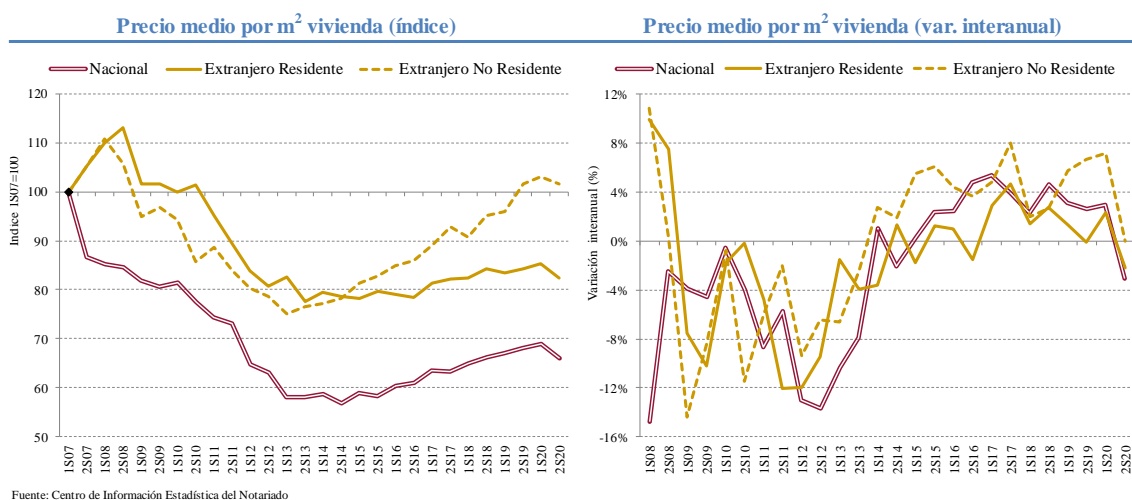
En cuanto a los descensos, por encima del 20% cayeron las operaciones en los archipiélagos Baleares (-21,4%) y Canarias (-20,8%). Por encima del 10% se redujeron las operaciones en Cantabria (-17,6%), Madrid (-16,5%) y Comunidad Valenciana (-15,3%). Por debajo del 10% decrecieron las operaciones en las restantes autonomías: Cataluña (-9,9%), País Vasco (-9,0%), Andalucía (-6,5%), Navarra (-4,0%) y Murcia (-3,9%).

La práctica totalidad de los extranjeros que compran un inmueble en España optan por acudir al notario para realizar la compraventa en escritura pública ya que, aunque no es obligatoria salvo que se contrate un préstamo hipotecario, les aporta seguridad jurídica.

El notario ajusta la escritura a la legalidad vigente. Para su elaboración, comprueba la identidad, capacidad y legitimación de vendedor y comprador; examina la suficiencia de los poderes aportados; verifica la descripción de la finca y las posibles discrepancias o coincidencias con la parcela catastral; consulta y analiza el estado de cargas de la vivienda y del pago de las cuotas a la comunidad; solicita el informe municipal sobre el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles; exige el certificado de eficiencia energética; comunica telemáticamente al Catastro el cambio de titularidad catastral; presenta telemáticamente copia de la escritura en el Registro de la Propiedad el mismo día de autorización y firma; notifica a las partes sus obligaciones legales y fiscales; explica el reparto de gastos de la operación, y gestiona, si las partes se lo piden, el pago de los diferentes gastos que conlleva la operación de compraventa.

Diferencias en los precios

El precio promedio por metro cuadrado de las operaciones realizadas por compradores extranjeros en la segunda mitad de 2020, referidas a vivienda libre, se situó en 1.764 €/m². Ello supuso un decremento de los precios del 2,1% interanual, siendo el primer semestre de caída desde el 2S13. Nuevamente los no residentes volvieron a pagar mayores importes por sus viviendas (2.220 €/m²) que los residentes (1.426 €/m²).



El precio de las compraventas de vivienda realizadas por extranjeros no residentes se mantuvo igual que en el mismo semestre del año anterior (0,0% interanual), mientras que entraron en negativo las de los residentes (-2,2%), si bien la caída del precio en las compraventas en las que el comprador era de nacionalidad española fue mayor (-3,0%).

En cuanto a los precios por autonomía, la evolución fue, al igual que en el número de compraventas, distinta entre los territorios. Así, se produjeron subidas en cinco autonomías y caídas en las restantes once. El mayor aumento se produjo en el archipiélago balear (8,9%), seguido del País Vasco (5,6%); por debajo del 5% crecieron los precios en Canarias (4,2%), Galicia (1,0%) y Comunidad Valenciana (0,2%). La

mayor caída, y la única por encima del 10%, se produjo en Castilla y León (-10,6%). Por encima del 5% descendieron los precios en Navarra, Cantabria, Aragón, Cataluña y Castilla-La-Mancha. Por debajo del 5% decrecieron en La Rioja, Andalucía, Murcia, Comunidad de Madrid, Extremadura y Asturias.

Los británicos, los más compradores

En la segunda mitad de 2020 los británicos vuelven a recuperar la primera posición como compradores (13,0%), seguidos de otros de fuera de la UE (12,3%), marroquíes (10,2%), franceses (8,8%) y alemanes (8,0%).

Sólo tres nacionalidades mostraron incrementos en compraventa de vivienda con respecto al 2S19: portugueses (16,4%), marroquíes (12,6%) y belgas (1,1%). Mientras, los mayores retrocesos procedieron de Noruega (-48,7%), China (-44,3%) y Rusia (-30,3%).

Aun manteniéndose como el primer grupo en volumen total, volvió a destacar la caída de las operaciones de los británicos, nuestro principal comprador extranjero, país cuyas compras se recuperaron en 2018 (7,5% anual), tras el referéndum del *Brexit* en verano de 2016, y que se mantienen en negativo desde la segunda mitad del 2020, al caer un 12,2%.

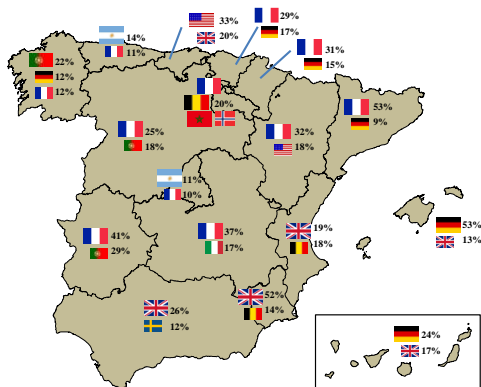
Mientras, el mayor precio promedio por metro cuadrado fue el pagado por los compradores alemanes (2.532 €/m²), suizos (2.446 €/m²), daneses (2.428 €/m²), suecos (2.402 €/m²) y rusos (2.125€/m²). Todos estos precios superaron la media nacional pagada por el conjunto de extranjeros (1.764 €). Los menores precios fueron pagados por marroquíes (623 €/m²), rumanos (901 €/m²) y ecuatorianos (993 €/m²).

Los precios que más crecieron fueron los de las compraventas realizadas por daneses (10,8%) y alemanes (9,2%) y, en el extremo opuesto, los que más descendieron, fueron los de las compras de ecuatorianos (-17,9%).

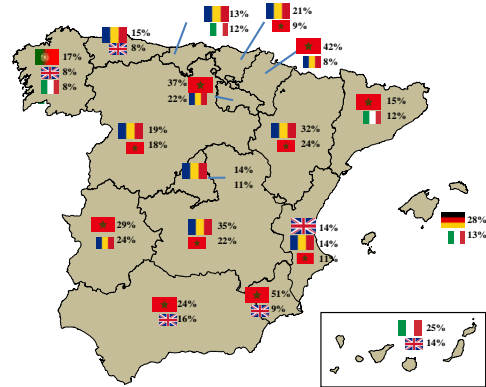
Separando por un criterio de residencia, entre los extranjeros residentes destaca la caída de las operaciones de chinos (-40,7%), y rusos (-25,0%) y las subidas entre los compradores de Portugal (15,2%) y Marruecos (14,2%).

Entre los no residentes, solamente los portugueses registraron un incremento interanual (26,1%), el grupo de no residentes que más decreció sus operaciones fue el de los chinos (-70,1%), seguidos de los ecuatorianos (-69,2%) y de los noruegos (-51,6%).

Peso de las operaciones de compraventa de vivienda libre de extranjeros no residentes. 2S20.



Peso de las operaciones de compraventa de vivienda libre de extranjeros residentes. 2S20.



Nota *: El dato ofrecido junto a la bandera hace referencia al peso de las operaciones de compraventa de vivienda libre de esa nacionalidad sobre el total de las operaciones de extranjeros en la CC.AA según residencia.
 Nota **: La bandera de mayor tamaño corresponde a la nacionalidad con mayor peso dentro de la CC.AA. Asimismo, la bandera de menor tamaño corresponde a la segunda nacionalidad con mayor peso dentro de la CC.AA.
 Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado

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:



cien@metys.com
