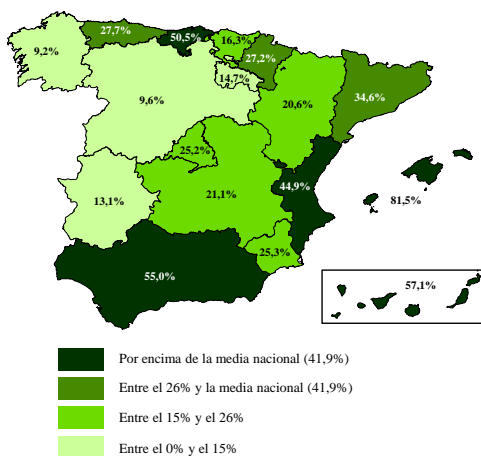


Comparativa 2º semestre 2021 – 2º semestre 2020

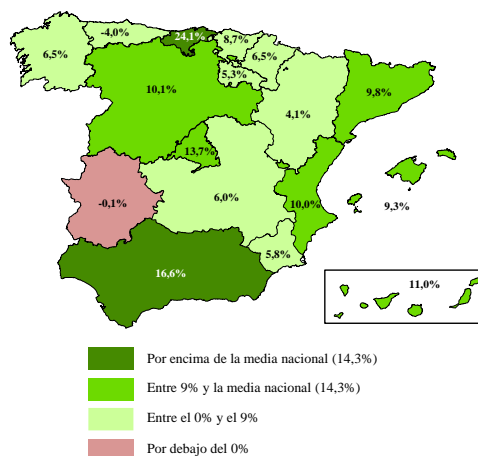
Las compraventas de viviendas por extranjeros ascienden un 41,9%

- Las compraventas de residentes supusieron el 54,8%, aumentando un 27,4%. Las de no residentes representaron el 45,2% restante, con un ascenso de 64,5%.
- Los precios medios pagados por extranjeros aumentaron en todas las CC.AA excepto en Extremadura (-0,1%). Destacando Cantabria (24,1%) y Andalucía (16,6%).
- Por nacionalidad, los británicos recuperaron la primera posición como grupo que más compraventas realiza (11,8% de las operaciones).
- Los extranjeros no residentes volvieron a pagar mayores importes (2.481 €/m²) que los residentes (1.567 €/m²) y los nacionales (1.503 €/m²).

Compraventa de vivienda extranjeros - 2S21 (var. interanual)



Precio medio por m² extranjeros - 2S21 (var. interanual)



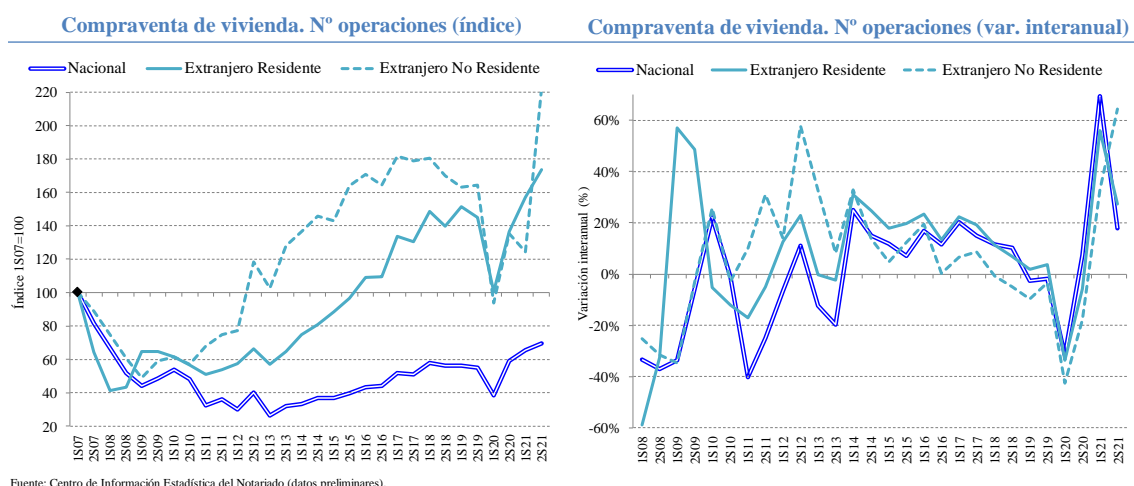
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado

Madrid, 19 de abril de 2022. La compraventa de vivienda libre por extranjeros aumentó un 41,9% interanual en la segunda mitad del año. Dicho incremento está muy condicionado por las caídas del segundo semestre de 2020, que reflejan a su vez los efectos de la pandemia Covid-19. Rompiendo la tendencia con el semestre anterior, donde el peso de las compraventas por parte de extranjeros había descendido por debajo del 16%, las operaciones efectuadas por extranjeros representaron un 18,6% del total de compraventas a nivel nacional, en línea con el promedio entre 2012 y 2019 (18,7%).

Mejor evolución de las compraventas de viviendas de los extranjeros no residentes

La compraventa de vivienda libre por parte de extranjeros se incrementó un 41,9% interanual, hasta las 63.934 operaciones, tras el acusado retroceso registrado en la primera mitad (-37,3%) y la segunda mitad (-10,8%) del año 2020.

Los extranjeros residentes realizaron el 54,8% de las compraventas, aumentando en un 27,4% interanual. El restante 45,2% de las operaciones fueron de no residentes, elevándose un 64,5%.



Evolución positiva en todas las CC.AA.

La compraventa de viviendas libres por extranjeros aumentó en todas las comunidades autónomas. El incremento fue liderado por Baleares (81,5%), Canarias (57,1%) Andalucía (55%), Cantabria (50,5%) y Comunidad Valenciana (44,9%). Por debajo de la media nacional (41,9%) se registraron incrementos en Cataluña, Asturias, Navarra, Murcia, Madrid, Castilla-La Mancha, Aragón, País Vasco, La Rioja y Extremadura. Finalmente por debajo del 10% crecieron Castilla y León y Galicia.

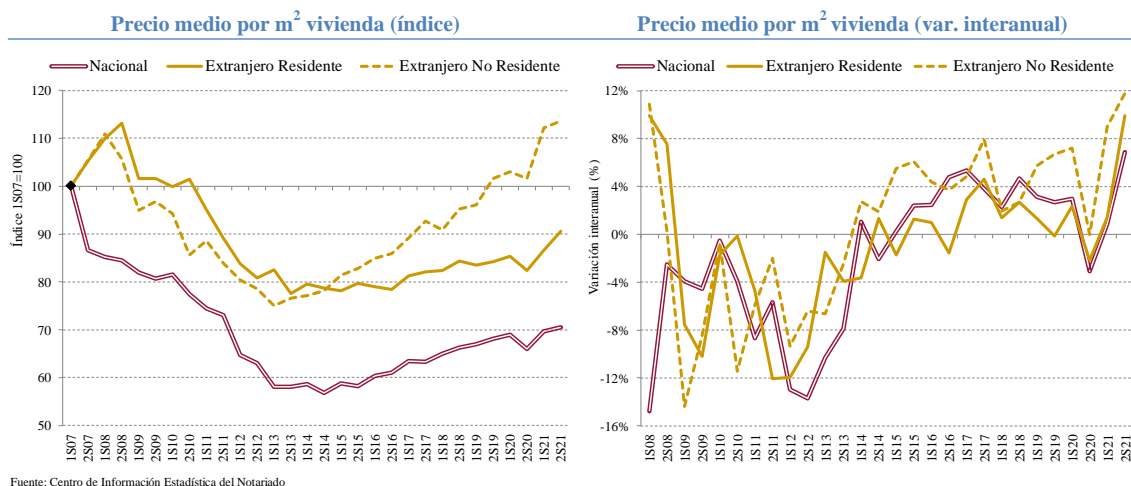
Diferencias en los precios por tipo de comprador y por autonomía

El precio promedio por metro cuadrado de las operaciones realizadas por compradores extranjeros en la segunda mitad de 2021, referidas a vivienda libre, se situó en 2.016 €/m². Ello supuso un incremento de los precios del 14,3% interanual. Los extranjeros no residentes volvieron a pagar mayores importes por sus viviendas (2.481 €/m²) que los residentes (1.567 €/m²) y los nacionales (1.503 €/m²).

El precio medio pagado por extranjeros no residentes aumentó un 11,8% y el de los residentes un 9,9%, en ambos casos por encima que el comprador nacional (6,9%).

En cuanto a los precios por autonomía, la evolución fue casi unánime, al aumentar en todas las CC.AA excepto en Extremadura (-0,1%). En Cantabria se produjo el mayor incremento con una subida del 24,1%. Los incrementos alcanzaron también tasas de dos dígitos en Andalucía (16,6%), Madrid (13,7%), Canarias (11,0%), Castilla y León (10,1%) y Comunidad Valenciana (10,0%). Entre el 10% y el 5% crecieron los precios

en Baleares, País Vasco, Navarra, Galicia, Castilla-La Mancha, Murcia y La Rioja. Ya por debajo del 5% pero todavía con incrementos se situaron Aragón y Asturias.



Los británicos, los más compradores durante la segunda mitad del 2021

Por nacionalidad, el grupo de extranjeros que más viviendas adquirió fue el de nacionalidad británica, con el 11,8% de las operaciones totales (7.560), seguido por alemanes (10,4%) y franceses (8,3%). El grupo de nacionalidades que engloba al resto de extranjeros de fuera de la UE supuso el 11,4%.

Aumentaron las compraventas efectuadas por los extranjeros de todas las nacionalidades, pero lo hicieron con mayor intensidad por parte de los holandeses (104,1% interanual), irlandeses (99,3%) y alemanes (84,9%).

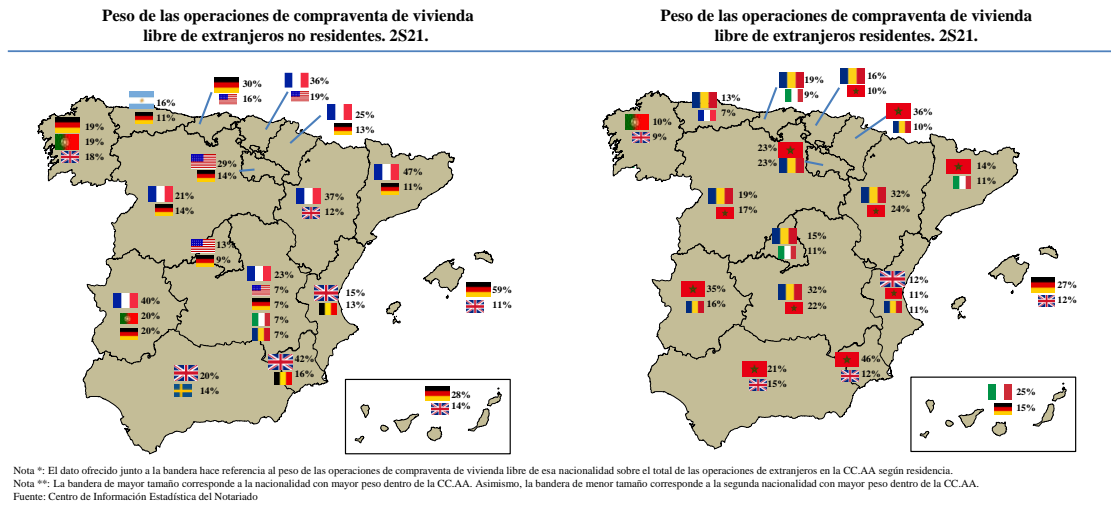
Mientras, los mayores precios promedio por metro cuadrado fueron abonados por los compradores de Suecia (2.752 €/m²), Dinamarca (2.750 €/m²), Alemania (2.741 €/m²), EE.UU. (2.601 €/m²) y Suiza (2.479 €/m²). También superaron el precio medio pagado por el conjunto de extranjeros (2.016 €) los compradores de Noruega, Países Bajos, Rusia, Francia, Italia y Bélgica. Los menores precios fueron pagados por marroquíes (688 €/m²), rumanos (990 €/m²) y ecuatorianos (1.087 €/m²).

Los precios que más crecieron fueron los de las compraventas realizadas por estadounidenses (23,4%) seguidos de los argentinos (19,6%). Sólo descendieron los precios que pagaron los nacionales de China (-5,2%) y Rusia (-1,6%).

Separando por un criterio de residencia y autonomía, se observó que los franceses lideraron la cuota de compraventas entre extranjeros no residentes en las dos Castillas, Aragón, Cataluña, Extremadura, País Vasco y Navarra. Los alemanes fueron los principales compradores en los archipiélagos, Cantabria y Galicia, los británicos en Andalucía, Murcia y Comunidad Valenciana, los argentinos en Asturias y los estadounidenses en La Rioja y Comunidad de Madrid.

Entre los residentes, los nacionales de Marruecos y Rumanía fueron los principales compradores en casi todo el país, salvo en Galicia, los archipiélagos y la Comunidad

Valenciana, donde fue mayor la cuota de compradores alemanes, italianos, portugueses o británicos.



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.

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.

COMPRVENTA DE VIVIENDA LIBRE POR PARTE DE COMPRADORES EXTRANJEROS SEGÚN CC.AA. - NÚMERO DE OPERACIONES

Table with 28 columns (Semestre) and 28 rows (Regions). It includes two sub-tables: 'Nivel' and 'Variación interanual (%)'. The 'Nivel' table shows the number of transactions, and the 'Variación interanual (%)' table shows the percentage change from the previous year. Both tables include data for each region and a 'Nacional' (National) total row.

COMPRAVENTA DE VIVIENDA LIBRE POR PARTE DE COMPRADORES EXTRANJEROS SEGÚN NACIONALIDAD - NÚMERO DE OPERACIONES

Table with columns for Semestre (1S07 to 2S21) and rows for various countries (Alemania, Argentina, Bélgica, etc.) and a 'Total general' row. The table shows the number of operations for each country across different semesters.

Variación interanual (%)

Table showing the percentage variation in operations between consecutive years for each country, with columns for each year from 2007 to 2021. The 'Total general' row shows a 4.9% increase in 2021 and an 8.8% decrease in 2020.

COMPRAVENTA DE VIVIENDA LIBRE POR PARTE DE COMPRADORES EXTRANJEROS NO RESIDENTES SEGÚN NACIONALIDAD - NÚMERO DE OPERACIONES

Table with columns for SEMESTRE (IS07-2S21) and rows for various countries (Alemania, Argelia, etc.) and 'Total general'. Includes sub-sections for 'Nivel' and 'Variación interanual (%)'. Total general values for 2021: 13.002, 11.568, 9.735, 7.910, 6.364, 7.664, 8.005, 7.435, 8.813, 9.745, 10.053, 15.387, 13.338, 16.663, 17.732, 18.959, 18.578, 21.329, 22.199, 21.374, 23.642, 23.258, 23.476, 22.112, 21.212, 21.367, 12.170, 17.583, 16.185, 28.916.

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
