

# Una nueva base de datos de gran relevancia: el Centro de Información Estadística del Notariado

**Jordi Esteve Bargués**

*Director del Departamento de Regulación y Competencia de Solchaga Recio & Asociados*

**Raquel Antón Oller**

*Consultora del Departamento de Regulación y Competencia de Solchaga Recio & Asociados*

En el pasado reciente, el mercado inmobiliario ha sido un protagonista indiscutible que ha marcado de forma decisiva el devenir económico de muchos países y, en particular, de España.

Considerando la importancia crucial de este sector y su impacto sobre la economía y la sociedad, especialmente en el contexto actual, resulta fundamental disponer de las herramientas adecuadas que permitan analizarlo, seguir su evolución e identificar sus problemas y posibles soluciones. Precisamente en esta línea se encuentra la aportación de los notarios, que recientemente han puesto a disposición pública las estadísticas que este colectivo gestiona sobre una amplia variedad de aspectos de la vida económica, jurídica y social en España y entre las que se encuentra, de forma destacada, la información sobre bienes inmuebles y préstamos hipotecarios.

**C**omo consecuencia de una intensa labor de informatización y centralización de la información, los notarios han creado esta gran base de datos que ofrece, de forma parametrizada, la información contenida en las escrituras públicas desde enero de 2007 sobre más de trescientos actos notariales, lo que supone un volumen cercano al millón de series estadísticas, al máximo nivel de desagregación geográfica y temporal compatible con el cumplimiento de los requisitos de confidencialidad que establece la regulación, lo que la convierte en una fuente de información de gran valor y potencial estadístico.

De entre el amplio y variado abanico de información gestionada por el colectivo notarial, tienen especial notoriedad tres ámbitos: inmuebles, hipotecas y sociedades, denominados en la plataforma como estadísticas principales. A pesar de lo diversa que es la actividad notarial en cuanto al objeto contenido en el acto jurídico, estas tres categorías están muy presentes en el desempeño diario de las funciones notariales y sobre ellas tiene este colectivo una información extraordinariamente amplia y valiosa. Precisamente la idea de poner en valor esta ingente y, en muchos casos, información inédita sobre variables cruciales que resultan de gran interés motivó la puesta al servicio de la sociedad de la información notarial.

En cuanto a inmuebles, esta base de datos integra información sobre aquellas operaciones que tienen transcendencia catastral, es decir, que afectan o varían las condiciones físicas de los bienes inmuebles, y las que implican la modificación de la titularidad en la distribución de los derechos reales

sobre éstos. Por tanto, ofrece datos sobre la cantidad y el precio de las compras y ventas de bienes inmuebles y sobre las características de estos últimos como el tipo de construcción o la superficie. En este ámbito, una de las principales aportaciones consiste en ofrecer información inédita hasta la fecha sobre los precios de compraventa de vivienda en España, a elevados niveles de desagregación geográfica hasta ámbitos municipales e incluso superiores para el caso de Madrid y Barcelona.



Por otro lado, la categoría de préstamos hipotecarios ofrece datos sobre el número de actos notariales de hipotecas y sobre la cuantía promedio de las mismas, distinguiendo además, por su finalidad, en función de si la financiación está destinada a la adquisición o construcción de una vivienda u otro tipo de inmueble, a la financiación de promoción empresarial inmobiliaria o de otras actividades empresariales o a la refinanciación de la deuda.

Asimismo, dada la estrecha relación existente entre las hipotecas y la compraventa de vivienda, se ha hecho un esfuerzo por vincularlas para poder ofrecer datos interesantes de la confluencia de ambas, como el precio de tasación de la vivienda en una operación de compraventa mediante hipoteca o el porcentaje de financiación que representa el préstamo hipotecario respecto a la responsabilidad total adquirida por el comprador.

“**El mercado inmobiliario ha sido un protagonista indiscutible que ha marcado de forma decisiva el devenir económico de muchos países y, en particular, de España**”

Adicionalmente, esta fuente de información estadística resulta también especialmente relevante en el ámbito de la demografía industrial, ya que dispone de información relativa a las operaciones de ámbito societario como los actos de constitución, de modificación de capital o de extinción y liquidación, por citar solamente algunos ejemplos.

El conjunto de estas estadísticas resulta de gran interés para seguir la evolución de la coyuntura económica en España a través de algunas de sus principales variables macroeconómicas y, por ello, para facilitar la identificación de los datos más destacados y su contextualización, paralelamente a la información disponible en la plataforma, se publicarán notas de prensa describiendo y analizando la información más relevante sobre estas magnitudes.

Con todo, el alcance del Centro de Información Estadística del Notariado no se limita al ámbito macroeconómico, sino que incluye, asimismo, información sobre multitud de variables de naturaleza sociológica sobre cuestiones tan dispares como emancipaciones, donaciones, testamentos o herencias, sobre las que es posible conocer la evolución del número de actos registrados de todos ellos así como indicadores adicionales que varían en función de la categoría.

Otro de los aspectos más valorables de la base de datos es el elevado grado de actualidad de los datos publicados. El envío de la información registrada por los notarios se completa en un periodo máximo de tres meses, pero el porcentaje de información procesada alcanza cotas muy elevadas antes de este límite, por lo que es posible realizar predicciones de los datos a partir del primer mes. Por ello, para explotar al máximo el potencial de la base, se publicarán, a partir de septiembre, los datos provisionales para las variables que admitan una desagregación mensual con un desfase temporal de un mes, en muchos casos, que serán sustituidos por estimaciones más ajustadas al mes siguiente y por los datos definitivos al tercer mes.

Asimismo, para facilitar la utilización y mejorar la comparabilidad temporal de las series, se ofrecerán también, a partir de este mes, las variables de mayor relevancia tanto en su forma original como corregidas por su componente estacional.

Finalmente, cabe mencionar que, a pesar de haber realizado un considerable esfuerzo para optimizar el potencial de esta fuente de información para los investigadores, prensa y sociedad en general, dado su todavía escaso recorrido temporal desde su lanzamiento el pasado mes de julio, el Centro de Información Estadística del Notariado se encuentra aún en un proceso dinámico en el que existe todavía margen para la introducción de cambios que permitan adaptarse a las necesidades y preferencias de sus usuarios. Esta flexibilidad para redefinir el diseño de la obtención y la gestión de la información para adecuarse a los requerimientos de información la convierten en una herramienta especialmente útil.

“**Los notarios han puesto a disposición pública las estadísticas que gestionan sobre una amplia variedad de aspectos de la vida económica, jurídica y social**”

Por todo lo anterior, este mosaico de datos estadísticos que amplía y mejora la disponibilidad de información de ámbitos sobre los que no existían estadísticas oficiales y que incrementa la frecuencia respecto a bases de datos alternativas en las variables ya cubiertas, contribuye tanto a la cantidad como a la calidad de la información estadística económica, jurídica y social en España, lo que permitirá realizar un seguimiento de la coyuntura más completo y sensiblemente más ajustado en el tiempo.

## Para saber más...

### ESTADÍSTICA NOTARIAL

#### Acceso:

[www.notariado.org](http://www.notariado.org)

#### El servicio:

Los datos del Centro de Información Estadística del Notariado proceden del Índice Único Informatizado, una base de datos elaborada por el Consejo General del Notariado que recoge los datos con valor estadístico extraídos de cada acto notarial celebrado en España, debidamente desagregados y anónimos.

#### División de análisis estadístico:

La labor de adaptación de la información tenida en el Índice Único Informatizado para su posterior difusión ha sido realizada por Solchaga Recio & Asociados, en colaboración con el Consejo General del Notariado y la Agencia Notarial de Certificación Ancert.

#### Volumetría de los datos:

- Número de operaciones notariales: 51.243.828
- Número de personas físicas: 23.071.189
- Número de sociedades: 1.954.945
- Número de transmisiones: 11.851.289
- Número de sociedades constituidas: 519.407

## ESTADÍSTICAS PRINCIPALES

### Inmuebles:

Información sobre nº de viviendas del inmueble, superficie promedio y precio promedio m<sup>2</sup> segregado por:

Clase de finca	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda unifamiliar libre</li> <li>• Vivienda unifamiliar protegida</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda piso libre</li> <li>• Vivienda piso protegida</li> </ul>
Tipo de construcción	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En construcción</li> <li>• Nueva construcción en promoción cooperativa o comunitaria</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nueva construcción en promoción para venta</li> <li>• Segunda mano</li> </ul>
Inmueble con aparcamiento y/o trastero		

### Hipotecas:

Información sobre nº de operaciones y cuantía media segregado por:

Finalidad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adquisición de vivienda</li> <li>• Adquisición de otros inmuebles</li> <li>• Construcción de vivienda</li> <li>• Construcción de otra edificación</li> <li>• Financiación de promoción empresarial inmobiliaria</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Financiación de otras actividades empresariales</li> <li>• Refinanciación de deuda</li> </ul>
-----------	---	--

Inmueble e hipoteca están además relacionados a través de las variables del porcentaje de financiación y del valor de tasación

### Sociedades:

Información sobre nº de operaciones, socios, capital segregado por:

Objeto	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constituciones (sociedad civil, partido político, asociación, fundación, sociedad limitada, sociedad anónima, cooperativa fondo de pensiones...)</li> <li>• Disolución de sociedades</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liquidación y extinción de sociedades</li> <li>• Transformación de sociedades</li> <li>• Ampliaciones y reducciones de capital</li> </ul>
--------	--	--