

# La estadística notarial y su importancia en la dinámica del mercado inmobiliario español

El Centro de Información Estadística del Notariado (CIEN) constituye el epicentro de la recopilación y análisis de información estadística derivada de la actividad notarial en España, bajo el auspicio del Consejo General del Notariado (CGN). Gracias a la provisión de información fidedigna y actualizada, el Notariado se ha consolidado como una fuente fundamental para la obtención de datos sobre la realidad económica y social de España. En el presente artículo ahondaremos en las particularidades del CIEN, las características de sus estadísticas y su relevancia.

## Federico Zanatta Pérez

Analista del Centro de Información Estadística del Notariado

políticas públicas, hasta el sector privado, que obtiene valiosos datos para la planificación empresarial o la toma de decisiones.

Los informes y estadísticas que elabora CIEN dan testimonio del compromiso notarial con la sociedad española.

La generación de información estadística de calidad representa un aporte trascendental para el análisis económico de nuestro país. En el contexto de la vivienda, disponer de datos estadísticos sobre precios y número de operaciones es esencial para conocer la dinámica y necesidades del mercado inmobiliario.

Diversos sectores se benefician de contar con información relevante, desde las administraciones públicas, que pueden diseñar mejores

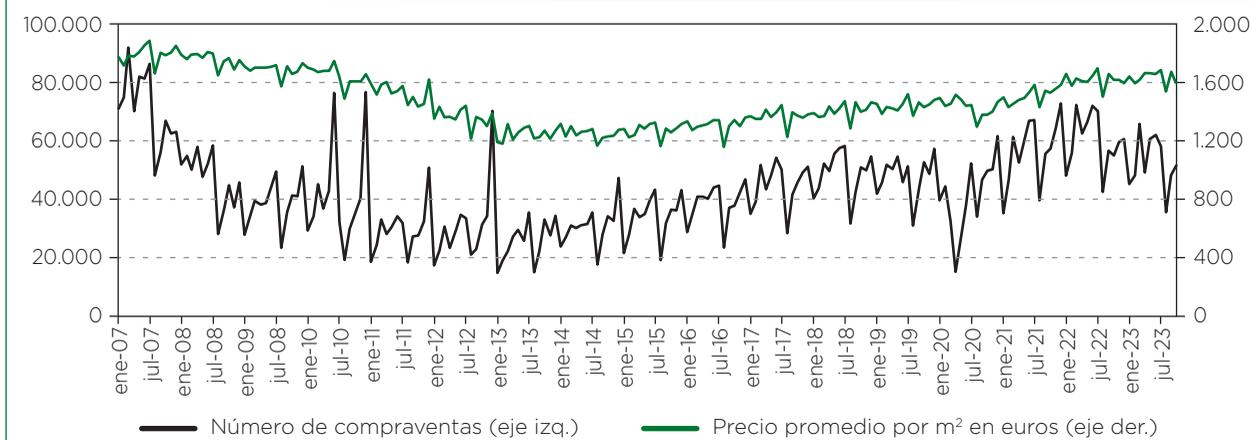
## CIEN

El Consejo General del Notariado (CGN) anunció en junio de 2012 el lanzamiento del Centro de Información Estadística del Notariado (CIEN) <https://www.notariado.org/liferay/web/cien>.

Este portal, concebido por el CGN y materializado gracias a la colaboración entre el centro tecnológico del Notariado (Ancert) y la consultora Metyis, representó un hito en el suministro de información estadística sobre el sector.

El portal pone al alcance de la población una base de datos de extraordinaria riqueza

GRÁFICO 1. SERIES ESTADÍSTICAS MENSUALES DE VIVIENDA PUBLICADAS POR EL CIEN



Fuente: CIEN.

compuesta por cerca de un millón de series estadísticas que se generan a partir del procesamiento de datos anonimizados provenientes de escrituras públicas y de otros documentos notariales. Además de publicar estas series, CIEN también presenta informes que describen y analizan de manera detallada estos datos.

Desde su primera publicación en 2012, los informes y datos mensuales de compraventas y préstamos hipotecarios han recibido en promedio más de 10.000 descargas por año y se han convertido en un claro referente en la estadística de vivienda.

El flujo de información remitida por los notarios al CGN es gestionado por CIEN y refleja el comportamiento de la vida económica y social en los ámbitos donde tienen presencia los notarios.

Este esfuerzo no solo ha rellenado vacíos informativos sobre diversas áreas, sino que ha mejorado la frecuencia de publicación de ciertas variables económicas, ofreciendo una visión más completa.

La vasta información contenida en esta base de datos abarca diversos ámbitos, desde capitulaciones matrimoniales, compraventas y constitución de sociedades, hasta temas perentorios como testamentos y herencias.

El Notariado cuenta con **la mayor red informática del país**, que integra y conecta en tiempo real las más de 2.800 notarías españolas. Todas las notarías tienen el mismo nivel tecnológico, desde las de las grandes ciudades hasta las de los pueblos más pequeños, garantizando la misma calidad de servicio también a nivel técnico en cualquier punto de España. El Notariado se ha convertido en uno de los colectivos profesionales más activos en el proceso de implantación de la **Administración Electrónica**.

La inmersión e inversión tecnológica de los notarios se inició en el año 2000 y ha dotado al colectivo notarial de los más avanzados medios y sistemas de información para el intercambio y tramitación electrónica de documentos y datos con las Administraciones Públicas (comunidades autónomas, Dirección General del Catastro, registros mercantiles y de la propiedad, AEAT, ayuntamientos, Registro de Últimas Voluntades, etc.), así como con entidades privadas.

Desde entonces circulan por los canales seguros del Notariado español más de treinta millones de documentos electrónicos al año. Este desa-

rrollo tecnológico ha permitido que millones de actuaciones se materializaran sin necesidad de desplazamientos, ni trasiego de copias en papel, simplificando la burocracia, tiempo y costes, y con plenas garantías de seguridad jurídica.

El Notariado dispone de una sede privada y segura que le permite realizar todas las funciones públicas que tiene encomendadas en el ámbito digital. Denominada Sede Electrónica Notarial, ha obtenido el Esquema Nacional de Seguridad (ENS) de máximo nivel, certificación creada por la Ley 11/2007 ante la transformación digital del Sector Público. Esta certificación, que en España solo tienen contados organismos, reconoce la seguridad de todos los servicios que prestan los notarios en su Sede, así como de todos sus procesos, bases de datos y portales.

## Estadísticas

La base de datos de CIEN contiene series que corresponden a la información de los actos y contratos autorizados por los notarios. Las unidades de medida de las variables contenidas en las series varían según el acto, aunque siempre se incluye información sobre las operaciones realizadas en cada documento.

Un documento puede contener varias operaciones o actos jurídicos. Por ejemplo, en las escrituras públicas de compraventa de inmuebles, cada operación puede implicar a varios inmuebles, lo que afecta al número de viviendas transmitidas.

En promedio, en el ejercicio de 2023 un documento notarial tuvo 1,15 operaciones, mientras que una operación de compraventa de inmuebles implicó 1,4 objetos. En el Índice Único Informatizado (IUI) se habían procesado, hasta el 13 de diciembre de 2023, casi 124 millones de documentos y 142,5 millones de operaciones.

Además de proporcionar el número de operaciones para cada acto notarial, en algunos actos se incluyen variables adicionales. Esta estrategia brinda una visión más detallada de los datos estadísticos, y se adapta a la diversidad de la información recopilada. Para las estadísticas de vivienda las variables de mayor importancia que se recogen en los informes mensuales son: número de inmuebles, precio promedio e información hipotecaria.

La información presentada por CIEN garantiza el máximo nivel de desagregación, atendiendo a la confidencialidad y estabilidad de las series. Para garantizar la confidencialidad de los datos, se emplea la técnica de “microagregación”, agrupando registros antes de su publicación.

La recopilación mensual asegura la periodicidad de las estadísticas, aunque en ocasiones para preservar la confidencialidad es necesario que ciertas variables se ofrezcan de manera trimestral, semestral o anual.

Si bien el ámbito geográfico de los datos recolectados por el CGN abarca todo el territorio español incluyendo las ciudades autónomas, la agregación varía según la necesidad de la variable, oscilando desde distritos hasta el ámbito nacional.

Para los municipios con más de 200.000 habitantes o que sean capitales, se ofrece información municipal. Para los municipios con más de 500.000 habitantes se permite un nivel de desagregación temporal y geográfica superior. En Madrid y Barcelona, se facilita el nivel más detallado solo para la compraventa de inmuebles en fincas urbanas y se incorporan los distritos. Los municipios que no cumplen estos criterios se agrupan bajo la categoría “otros” y las series que no admiten desagregación municipal se presentan por provincias, excepto cuando el número de registros compromete la confidencialidad, momento en el cual se agregan a nivel autonómico o nacional.

**Relevancia**

Las estadísticas de vivienda en España son dispares por la diferencia de fuentes o del tratamiento de los datos de cada una. Para entender estas disparidades es crucial conocerlas diferencias en las metodologías utilizadas.

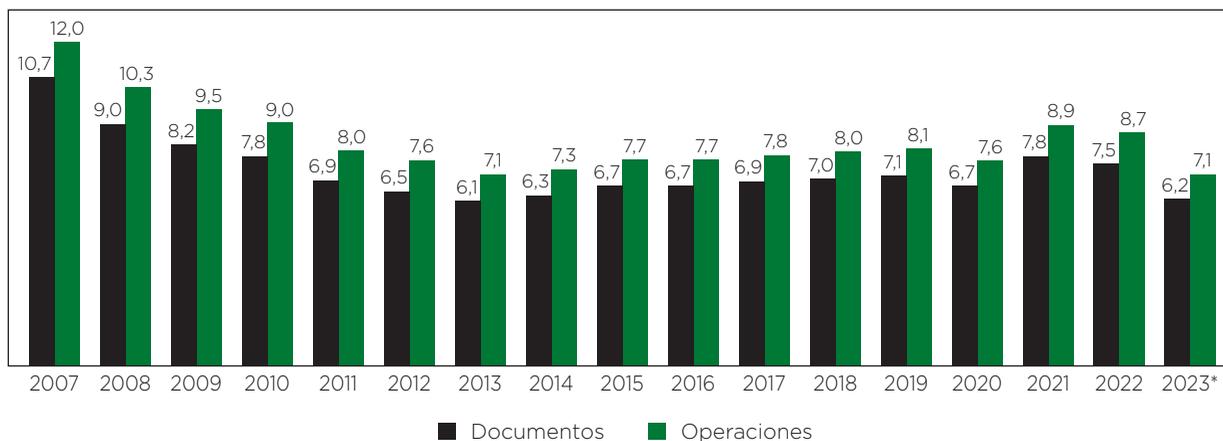
Las estadísticas de vivienda de CIEN destacan por su confiabilidad. Para su elaboración se utilizan datos procedentes de los documentos notariales autorizados por los notarios de todo el país. Esos datos se corresponden con los actos realizados en el mes exacto que se está analizando.

En cuanto a la periodicidad de su información, CIEN presenta datos estadísticos mensuales proporcionando una perspectiva más dinámica en comparación con otras fuentes que optan por informes trimestrales.

CIEN proporciona una visión fiable del sector inmobiliario. Una prueba de esto es que tanto el Instituto Nacional de Estadística (INE) como el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) emplean las estadísticas proporcionadas por el CGN para la elaboración de dos destacadas estadísticas: el Índice de Precios de Vivienda del INE, en funcionamiento desde 2008, y la estadística trimestral de transacciones inmobiliarias que elabora el MITMA desde 2004.

La información estadística de vivienda de CIEN cumple con los más altos estándares de calidad en su generación y su publicación. ●

**GRÁFICO 2.** VOLUMETRÍA DE DOCUMENTOS PROCESADOS EN EL IUI. (Millones)



Fuente: CIEN \*Datos parciales hasta octubre.