

## La compraventa de vivienda se incrementó en diciembre de 2018 un 1,2% interanual y su precio un 5,7%

### Compraventa de vivienda

- La compraventa de vivienda se situó en diciembre en 51.603 transacciones, lo que supone un aumento interanual del 1,2%.
- El precio promedio por m<sup>2</sup> de las viviendas vendidas fue de 1.459 €, lo que supone un incremento del 5,7%.

### Préstamos hipotecarios

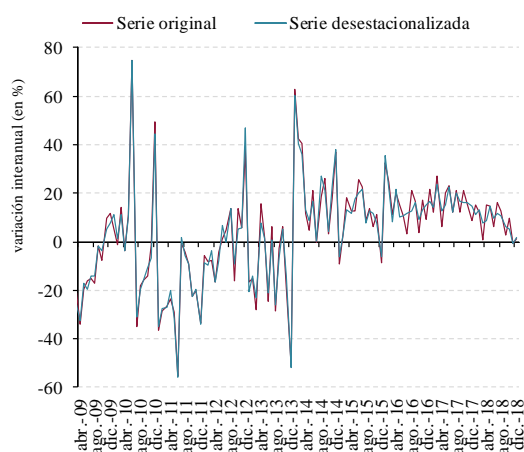
- Los préstamos hipotecarios para la adquisición de una vivienda aumentaron un 6,2% interanual en diciembre, hasta los 23.051 nuevos préstamos.
- Su cuantía media experimentó un incremento del 4,1% en términos interanuales, hasta los 144.346 €.

### Constitución de sociedades

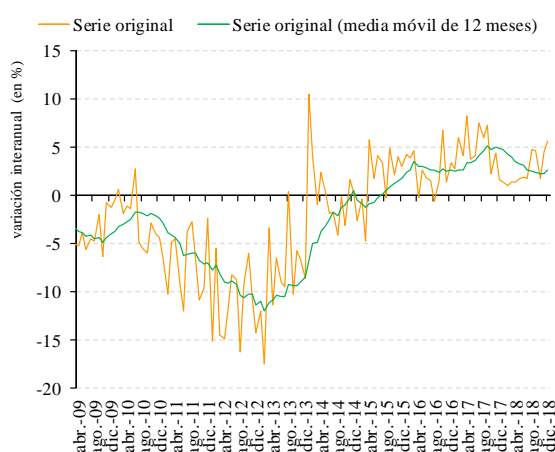
- El número de sociedades constituidas en diciembre fue de 7.830, lo que representa una caída interanual del 6,9%.
- El capital promedio de las mismas se redujo un 2,8%, hasta los 25.475 €.

Nota: Los datos ofrecidos en esta nota de prensa corresponden a las operaciones realizadas en el mes de diciembre de 2018, siendo reflejo del trabajo diario del conjunto de notarios

Número de compraventas de viviendas



Compraventa de viviendas, precio por m<sup>2</sup>



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado.

### Compraventa de fincas urbanas

La compraventa de vivienda se situó en 51.603 transacciones, lo que supone un aumento interanual del 1,2% (+1,7% en la serie corregida de estacionalidad).

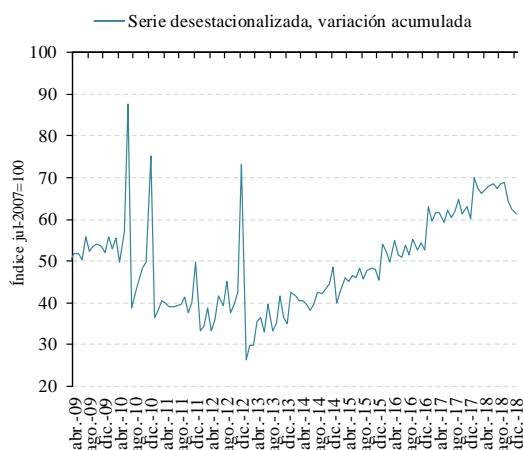
Por tipo de vivienda, la venta de pisos mostró un incremento interanual del 1,4% (1,6% en la serie corregida por estacionalidad). En concreto, la venta de pisos de precio libre se incrementó un 0,9%. Este ligero aumento de las transacciones de pisos libres se debió exclusivamente, a la expansión de la venta de pisos nuevos (22,9%) ya que la de pisos de segunda mano se redujo en un -1,9% interanual. Por su parte, la venta de viviendas unifamiliares mostró un ligero incremento del 0,3% interanual.

En términos de precio promedio, el metro cuadrado de las viviendas compradas en diciembre alcanzó los 1.459 € reflejando así un aumento del 5,7% interanual. Este incremento del precio por metro cuadrado de las viviendas se debió tanto al aumento del precio de las viviendas unifamiliares (2,3%) como al de los pisos (6,7%).

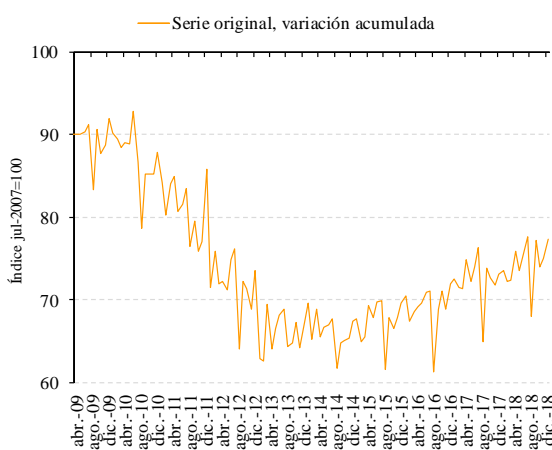
Por su parte, el precio por metro cuadrado de los pisos de precio libre se incrementó un 6,9%. Dentro de éstos, el precio del de los de segunda mano se situó en los 1.578 €(+5,8% interanual) y el de los pisos nuevos en 2.145 €(+8,3% interanual).

Por último, en diciembre la compraventa de otros inmuebles se situó en 13.987 operaciones (-5,1% interanual), de las cuales un 38,6% correspondieron a terrenos o solares. El precio medio por metro cuadrado de estas transacciones se situó en 264 € (-13,4% interanual).

Número de compraventa de vivienda. Índice



Compraventa de viviendas, precio por m<sup>2</sup>. Índice



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado.

## Préstamos hipotecarios

El número de nuevos préstamos hipotecarios realizados en el mes de diciembre fue de 32.316, lo que supone un aumento del 3,8% interanual (3,6% en la serie corregida de estacionalidad). La cuantía promedio de tales préstamos fue de 198.391 € reflejando así un incremento del 6,0% interanual.

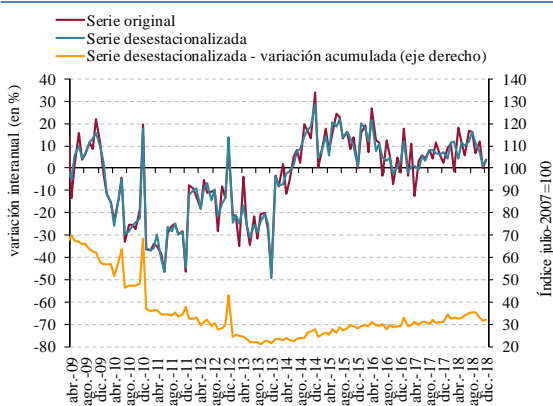
Por su parte, los préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de un inmueble se incrementaron en diciembre un 6,1% interanual (24.880 préstamos), debido tanto al incremento en la concesión de préstamos para la adquisición de una vivienda (6,2% interanual) como al aumento de los préstamos hipotecarios para la adquisición de otros inmuebles (5,8% interanual). La cuantía promedio de los préstamos para la adquisición alcanzó los 151.934 € (1,9% interanual). En el caso de las viviendas, el capital medio fue de 144.346 € suponiendo un incremento del 4,1% interanual, y para el resto de inmuebles el préstamo promedio alcanzó los 250.823 €(-10,8% interanual).

Los préstamos destinados a la construcción mostraron en diciembre un aumento interanual del 12,0%, hasta las 619 operaciones. La cuantía promedio de los mismos fue de 471.772 € recogiendo así una ligera contracción interanual del -0,3%. Por su parte, la cuantía media de los préstamos para la construcción de una vivienda se incrementó un 7,3% hasta los 331.350 € (498 operaciones).

Los préstamos hipotecarios destinados a financiar actividades empresariales experimentaron un incremento interanual del 4,9%, hasta las 384 operaciones, y su cuantía se incrementó un 25,1% interanual, hasta los 1.302.009 €

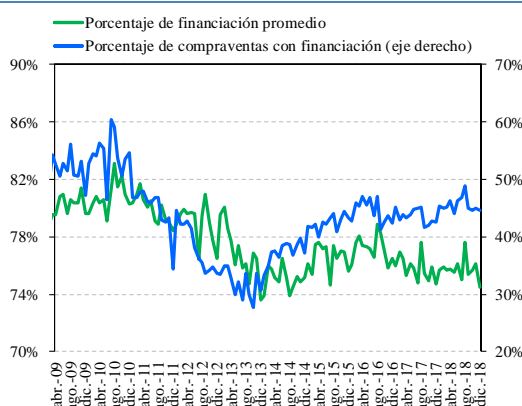
Por último, el porcentaje de compras de viviendas financiadas mediante un préstamo hipotecario se situó en el 44,7%. Además, en este tipo de compras con financiación, la cuantía del préstamo supuso en media el 74,5% del valor del inmueble.

Número total de hipotecas



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado.

Porcentajes de financiación



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado.

### Constitución de sociedades

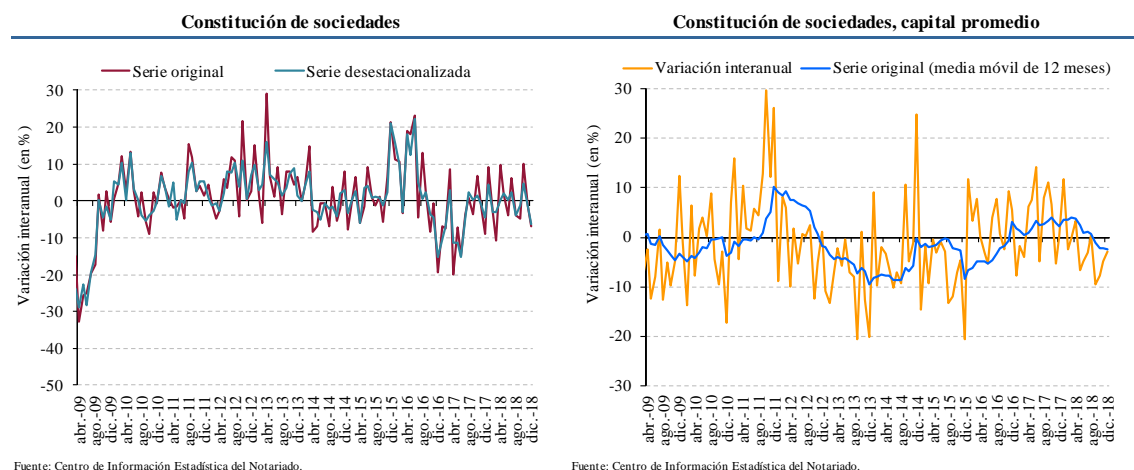
El número de nuevas sociedades constituidas en el mes de diciembre fue de 7.830, lo que representa un decremento interanual del 6,9% (-6,4% interanual en la serie corregida de estacionalidad). El capital social promedio de las mismas se situó en 25.475 € lo que supone un retroceso interanual del 2,8%.

Entre las distintas formas jurídicas, las sociedades limitadas, que representan el grueso de las sociedades constituidas, ascendieron a 7.340, registrando una contracción interanual del 7,5% (-7,9% en la serie corregida de estacionalidad). El capital fundacional de las mismas fue de 23.663 € lo cual representa una ligera expansión del 0,6%.

Segmentando en función del capital social fundacional, se observa cómo se constituyeron 5.640 sociedades limitadas con un capital menor a 6.000 euros, lo que supone un decremento interanual del 8,0%. En este caso, el capital promedio fue de 3.170 €(-0,3% interanual).

Por su parte, el número de nuevas sociedades limitadas constituidas con un capital social entre 6.000 y 30.000 euros fue de 787. Este dato supone una contracción interanual del 2,7%. A su vez, el capital promedio de tales sociedades fue de 15.880 € lo que supone una estabilidad del 0,0% interanual.

Por último, se constituyeron 912 sociedades limitadas con un capital social superior a 30.000 euros. Este nivel representa un decremento del 8,7% respecto a la misma fecha del año anterior. Por su parte, el capital promedio de las mismas fue 192.097 €(7,2% interanual).



## Anexo 1. Tablas correspondientes a compraventa de inmuebles

### Compraventa de Inmuebles. Fincas Urbanas

Mes	Vivienda							Otros inmuebles			
	Total vivienda	Vivienda ajustada**	Piso	Piso Ajustada**	Piso libre	Piso libre segunda mano	Piso libre nuevo	Vivienda unifamiliar	Unifamiliar libre	Otros inmuebles	Terreno o solar
<i>nivel</i>											
may-18	55.332	49.828	44.266	39.683	42.066	38.910	3.156	11.066	10.779	12.778	4.863
jun-18	57.369	50.089	45.551	39.486	43.480	39.165	4.315	11.818	11.550	13.225	5.189
jul-18	57.976	49.349	45.711	38.951	43.777	39.161	4.616	12.265	11.993	14.817	5.756
ago-18	31.756	50.295	23.933	39.594	22.901	20.892	2.009	7.823	7.704	7.023	2.873
sep-18	42.502	50.306	32.990	39.259	31.454	28.457	2.997	9.512	9.377	9.879	3.988
oct-18*	50.188	47.232	38.687	36.991	37.124	33.621	3.504	11.502	11.291	12.328	4.721
nov-18*	48.741	45.788	37.719	35.605	35.859	32.347	3.511	11.022	10.781	11.882	4.731
dic-18*	51.603	44.815	40.923	34.858	38.830	33.419	5.411	10.680	10.482	13.987	5.404
<i>variación interanual (%)</i>											
may-18	14,8%	14,5%	14,2%	13,4%	13,1%	15,3%	-8,1%	17,4%	16,6%	4,5%	-3,3%
jun-18	6,2%	9,8%	5,1%	8,2%	5,7%	5,1%	11,0%	10,6%	10,9%	-0,6%	-3,8%
jul-18	15,9%	11,6%	14,9%	11,0%	15,5%	15,0%	19,2%	19,9%	19,2%	25,7%	26,3%
ago-18	12,4%	10,8%	11,6%	9,4%	12,0%	11,1%	21,6%	15,2%	15,5%	3,6%	8,5%
sep-18	2,6%	6,2%	1,4%	4,6%	0,9%	0,7%	2,8%	7,1%	7,1%	0,3%	1,0%
oct-18*	9,9%	5,2%	8,0%	4,0%	8,8%	7,8%	18,8%	16,6%	16,8%	13,7%	11,3%
nov-18*	-0,6%	-0,7%	-2,6%	-2,4%	-2,1%	-2,0%	-2,6%	6,9%	6,7%	3,7%	4,0%
dic-18*	1,2%	1,7%	1,4%	1,6%	0,9%	-1,9%	22,9%	0,3%	0,4%	-5,1%	-8,9%

NÚMERO DE TRANSACCIONES

Mes	nivel (euros por m <sup>2</sup> )										
	Total vivienda	Vivienda ajustada**	Piso	Piso Ajustada**	Piso libre	Piso libre segunda mano	Piso libre nuevo	Vivienda unifamiliar	Unifamiliar libre	Otros inmuebles	Terreno o solar
<i>nivel (euros por m<sup>2</sup>)</i>											
may-18	1.388 €	-	1.554 €	-	1.579 €	1.558 €	1.847 €	1.053 €	1.057 €	182 €	85 €
jun-18	1.421 €	-	1.566 €	-	1.590 €	1.555 €	1.918 €	1.128 €	1.132 €	208 €	85 €
jul-18	1.465 €	-	1.637 €	-	1.664 €	1.599 €	2.221 €	1.133 €	1.135 €	218 €	122 €
ago-18	1.284 €	-	1.418 €	-	1.438 €	1.388 €	1.976 €	1.053 €	1.054 €	255 €	113 €
sep-18	1.458 €	-	1.619 €	-	1.648 €	1.596 €	2.129 €	1.146 €	1.148 €	234 €	118 €
oct-18*	1.395 €	-	1.562 €	-	1.586 €	1.537 €	2.019 €	1.089 €	1.093 €	205 €	104 €
nov-18*	1.417 €	-	1.591 €	-	1.616 €	1.561 €	2.120 €	1.096 €	1.102 €	251 €	130 €
dic-18*	1.459 €	-	1.625 €	-	1.651 €	1.578 €	2.145 €	1.125 €	1.126 €	264 €	136 €
<i>variación interanual (%)</i>											
may-18	1,8%	-	3,2%	-	3,3%	3,8%	0,2%	-0,6%	-0,6%	16,3%	11,3%
jun-18	1,9%	-	1,2%	-	1,3%	1,8%	-5,8%	4,3%	4,1%	7,8%	-8,7%
jul-18	1,7%	-	1,2%	-	1,8%	-0,1%	13,9%	3,6%	3,6%	-4,8%	-6,0%
ago-18	4,8%	-	4,7%	-	4,7%	3,1%	13,3%	4,8%	4,6%	70,8%	41,0%
sep-18	4,6%	-	3,8%	-	4,1%	3,1%	7,4%	5,5%	5,5%	-2,3%	-12,2%
oct-18*	1,7%	-	3,0%	-	3,0%	1,8%	7,2%	-0,3%	-0,5%	0,5%	-1,8%
nov-18*	4,5%	-	5,2%	-	5,5%	4,0%	16,1%	4,1%	4,4%	33,1%	13,5%
dic-18*	5,7%	-	6,7%	-	6,9%	5,8%	8,3%	2,3%	2,0%	-13,4%	-30,7%

PRECIO PROMEDIO POR m<sup>2</sup>

Fuente: elaboración propia a partir de datos del Centro de Información Estadística del Notariado.

(\*) Datos provisionales.

(\*\*) Datos desestacionalizados corregidos de variación estacional y calendario con el programa Tramo-Seats.

## Anexo 2. Tablas correspondientes a préstamos hipotecarios

Préstamos Hipotecarios										
Mes	Préstamos hipotecarios		Adquisición			Construcción			Financiación empresarial	% de financiación**
	Total	Ajustada**	Total	Vivienda	Otros inmuebles	Total	Vivienda	Otra edificación		
<i>nivel</i>										
may-18	34.314	30.538	26.185	24.393	1.792	663	528	135	392	44,1%
jun-18	37.071	31.580	28.447	26.529	1.918	708	539	169	443	46,2%
jul-18	37.908	32.139	29.136	27.125	2.011	746	585	161	464	46,8%
ago-18	21.659	32.628	16.602	15.501	1.101	502	401	101	213	48,8%
sep-18	26.310	32.878	20.473	19.105	1.368	485	393	92	313	45,0%
oct-18*	30.897	30.518	23.979	22.394	1.585	635	501	134	353	44,6%
nov-18*	30.250	29.039	23.402	21.889	1.513	641	492	149	344	44,9%
dic-18*	32.316	29.822	24.880	23.051	1.829	619	498	122	384	44,7%
<i>variación interanual (%)</i>										
may-18	11,4%	11,6%	14,3%	15,2%	3,0%	21,2%	21,9%	18,4%	6,2%	0,2
jun-18	5,9%	10,3%	9,3%	9,8%	3,6%	5,4%	0,6%	24,3%	6,0%	1,5
jul-18	16,8%	11,7%	20,4%	20,8%	15,6%	28,2%	26,1%	36,4%	6,2%	1,9
ago-18	16,4%	16,4%	20,4%	21,4%	8,2%	12,3%	11,1%	17,4%	-2,3%	3,6
sep-18	6,9%	11,3%	10,1%	10,9%	0,1%	3,4%	5,1%	-3,2%	6,1%	3,4
oct-18*	11,8%	7,3%	15,8%	16,9%	2,1%	16,4%	18,7%	8,3%	5,4%	2,7
nov-18*	0,2%	0,7%	3,6%	4,4%	-6,7%	6,2%	5,8%	7,8%	-7,6%	2,2
dic-18*	3,8%	3,6%	6,1%	6,2%	5,8%	12,0%	10,3%	19,5%	4,9%	2,1
<i>nivel (euros)</i>										
may-18	169.919	-	141.556	134.489	237.579	533.105	329.713	1.327.085	922.689	75,6%
jun-18	182.689	-	150.374	143.877	240.090	588.463	397.468	1.196.481	922.826	76,1%
jul-18	199.200	-	158.727	148.768	293.269	733.787	532.709	1.466.465	1.298.177	75,0%
ago-18	149.783	-	131.181	127.228	186.810	392.434	210.979	1.118.251	473.277	77,6%
sep-18	175.541	-	147.998	143.705	207.865	613.876	398.834	1.540.208	1.014.528	75,4%
oct-18*	176.737	-	142.907	137.631	218.307	528.216	407.704	972.489	1.192.105	75,7%
nov-18*	172.722	-	140.933	136.881	199.709	520.408	260.397	1.391.798	857.709	76,1%
dic-18*	198.391	-	151.934	144.346	250.823	471.772	331.350	1.049.845	1.302.009	74,5%
<i>variación interanual (%)</i>										
may-18	4,2%	-	1,9%	3,0%	-1,4%	17,5%	18,1%	18,2%	7,3%	-0,6
jun-18	7,5%	-	6,0%	7,3%	-1,4%	26,8%	59,5%	-8,7%	0,0%	0,3
jul-18	6,8%	-	7,6%	6,4%	19,0%	34,2%	63,4%	2,7%	10,6%	0,3
ago-18	-1,8%	-	1,6%	3,4%	-9,3%	-8,3%	-25,3%	7,6%	-51,9%	0,0
sep-18	4,3%	-	3,1%	6,0%	-15,3%	18,1%	0,2%	53,2%	19,1%	-0,1
oct-18*	7,5%	-	1,9%	3,8%	-6,8%	50,1%	36,6%	81,6%	33,2%	0,7
nov-18*	-1,4%	-	0,3%	0,4%	1,9%	-8,4%	-18,3%	-1,3%	-12,5%	0,2
dic-18*	6,0%	-	1,9%	4,1%	-10,8%	-0,3%	7,3%	-12,4%	25,1%	-0,2

Fuente: elaboración propia a partir de datos del Centro de Información Estadística del Notariado.

(\*) Datos provisionales.

(\*\*) Datos desestacionalizados corregidos de variación estacional y calendario con el programa Tramo-Seats.

### Anexo 3. Tablas correspondientes a constitución de sociedades

Constitución de Sociedades							
Mes	Sociedades				Sociedades limitadas (SL)		
	Total	Ajustada (**)	Total	Ajustada (**)	SL con capital < 6.000€	SL con capital entre 6.000 y 30.000€	SL con capital > 30.000€
<i>nivel</i>							
<b>may-18</b>	8.947	8.394	8.489	7.999	7.059	780	650
<b>jun-18</b>	8.699	8.514	8.218	8.069	6.771	734	713
<b>jul-18</b>	8.760	8.525	8.268	8.045	6.822	735	711
<b>ago-18</b>	4.521	8.235	4.332	7.880	3.570	417	345
<b>sep-18</b>	7.007	8.445	6.688	8.047	5.614	622	452
<b>oct-18*</b>	9.055	8.505	8.523	8.026	7.067	797	659
<b>nov-18*</b>	8.727	8.167	8.329	7.767	6.837	775	717
<b>dic-18*</b>	7.830	7.746	7.340	7.271	5.640	787	912
<i>variación interanual (%)</i>							
<b>may-18</b>	1,8%	2,0%	1,4%	1,5%	2,2%	-0,4%	-5,5%
<b>jun-18</b>	-3,9%	0,2%	-4,8%	-1,0%	-4,1%	-7,8%	-7,6%
<b>jul-18</b>	6,1%	2,2%	5,4%	1,1%	6,1%	1,4%	3,0%
<b>ago-18</b>	-3,8%	-4,0%	-4,3%	-4,1%	-4,1%	-6,7%	-3,1%
<b>sep-18</b>	-4,8%	-1,2%	-4,7%	-1,0%	-3,5%	-4,2%	-18,1%
<b>oct-18*</b>	10,2%	4,6%	8,1%	3,1%	8,6%	10,6%	1,0%
<b>nov-18*</b>	-1,5%	-1,6%	-2,1%	-2,2%	-1,4%	-5,3%	-5,4%
<b>dic-18*</b>	-6,9%	-6,4%	-7,5%	-7,9%	-8,0%	-2,7%	-8,7%

CAPITAL PROMEDIO							
Mes	Sociedades				Sociedades limitadas (SL)		
	Total	Ajustada (**)	Total	Ajustada (**)	SL con capital < 6.000€	SL con capital entre 6.000 y 30.000€	SL con capital > 30.000€
<i>nivel (euros por socio)</i>							
<b>may-18</b>	16.365 €	-	15.317 €	-	3.150 €	15.796 €	161.247 €
<b>jun-18</b>	17.720 €	-	17.049 €	-	3.151 €	15.895 €	165.632 €
<b>jul-18</b>	17.650 €	-	16.458 €	-	3.149 €	16.142 €	165.683 €
<b>ago-18</b>	16.749 €	-	16.101 €	-	3.150 €	16.200 €	162.289 €
<b>sep-18</b>	15.824 €	-	14.404 €	-	3.161 €	15.644 €	165.372 €
<b>oct-18*</b>	16.064 €	-	15.244 €	-	3.151 €	15.926 €	162.353 €
<b>nov-18*</b>	16.599 €	-	16.100 €	-	3.164 €	16.091 €	155.077 €
<b>dic-18*</b>	25.475 €	-	23.663 €	-	3.170 €	15.880 €	192.097 €
<i>variación interanual (%)</i>							
<b>may-18</b>	-6,6%	-	-5,9%	-	-0,2%	-0,6%	-2,9%
<b>jun-18</b>	-4,8%	-	-5,7%	-	-0,3%	2,2%	-5,1%
<b>jul-18</b>	-3,1%	-	-3,6%	-	0,2%	-0,7%	0,7%
<b>ago-18</b>	0,5%	-	5,1%	-	-0,6%	1,7%	6,0%
<b>sep-18</b>	-9,5%	-	-7,9%	-	0,4%	-3,2%	3,7%
<b>oct-18*</b>	-7,6%	-	-7,1%	-	0,0%	-2,1%	-2,0%
<b>nov-18*</b>	-4,9%	-	-4,7%	-	-0,2%	1,6%	-2,2%
<b>dic-18*</b>	-2,8%	-	0,6%	-	-0,3%	0,0%	7,2%

Fuente: elaboración propia a partir de datos del Centro de Información Estadística del Notariado.

(\*) Datos provisionales

(\*\*) Datos desestacionalizados corregidos de variación estacional y calendario con el programa Tramo-Seats.

## Nota metodológica

---

Los datos ofrecidos en esta nota de prensa proceden del Centro de Información Estadística del Notariado ([www.cienotariado.org](http://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:**

---



**SR Solchaga Recio**  
& asociados

[cien@solchagarecio.es](mailto:cien@solchagarecio.es)

---