



En el presente número de nuestro boletín se muestran los rasgos más importantes de las dos secciones trimestrales habituales: la Estadística Mercantil y la Registral Inmobiliaria, incluyendo también en esta ocasión el informe anual (2016) de la Estadística Concursal. Todas ellas, reflejan aspectos claves de la microeconomía y presentan en esta ocasión la confirmación de la evolución positiva, desde hace ya varios trimestres, en el área inmobiliaria y algo más ambigua en el área general mercantil. Los aspectos más significativos analizados serían los siguientes:



En la Estadística Mercantil del segundo trimestre, relativa a los actos inscritos en el Registro Mercantil con mayor trascendencia desde el punto de vista del ciclo económico, en una visión rápida de conjunto, la creación de empresas disminuyó, al mismo tiempo que se ha observado un ligero aumento en las extinciones en relación al mismo trimestre del año anterior; Por otro lado, aunque al número de operaciones de capital ampliado disminuye, su importe total se incrementa considerablemente, si lo comparamos con el mismo trimestre del año anterior; Las declaraciones de concurso continúan la línea descendente que se venía produciendo en los últimos años.



La estadística Registral Inmobiliaria del segundo trimestre confirma un trimestre más el repunte de la actividad inmobiliaria: aumenta moderadamente el precio de las viviendas (metodología Case & Shiller aplicada a España), el 0,2% durante el segundo trimestre y el 4,4% interanual; el número de compraventas inscritas aumentó un 10,7% con relación al trimestre anterior

y el 11,9% en términos interanuales acumulados; se estabilizan en el 13,1% las compras de extranjeros; en lo relativo a la financiación, se estabilizaron los tipos de interés inicial en el 2,3%, similar al trimestre anterior y en mínimos históricos; se estabilizaron en máximos las hipotecas a tipo fijo que alcanzaron el 38,5% de los nuevos contratos y la cuota hipotecaria mensual media en 535,9 euros. Con relación a los impagos hipotecarios, se produjeron 6.744 ejecuciones hipotecarias, con un descenso del 41,2% sobre el mismo trimestre del año anterior y en cuanto a las daciones en pago, se registraron 1.749 en el segundo trimestre, con una reducción del 28,1% sobre el mismo trimestre del año anterior.

Finalmente, se presentó el Anuario 2016 de la Estadística Concursal, que tiene como valor distintivo su aportación al conocimiento sobre la evolución, de inicio a fin, de los concursos, poniendo en relación la evolución de los mismos con las características económico-financieras de las sociedades inmersas en ellos. La sociedad mercantil tipo que se declara en concurso en 2016 tiene un media de 13 años de edad, 6 empleados, pertenece al sector servicios (no inmobiliarios) y su pasivo se sitúa en menos de medio millón de euros. El deterioro financiero de las concursadas hizo que más del 70% mostrase un resultado neto negativo, el 75% no podrían atender sus deudas en menos de 25 años si dedicasen todos los recursos que generan a pagarlas, y tan sólo un 13,1% poseería capacidad financiera suficiente para alcanzar un convenio con sus acreedores. Las sociedades del ciclo de la construcción representaron en 2016 el 30,1% de las concursadas, y aproximadamente un 58% en términos de pasivos afectados.

Sumario

Estadística Mercantil 2º trimestre

Tendencia cambiante: descienden las constituciones y las ampliaciones de capital, los concursos retoman su descenso.

Estadística Registral Inmobiliaria 2º trimestre

Subida sostenida: crecen significativamente los precios, las compraventas y las hipotecas a tipo fijo alcanzan máximos históricos.

Estadística Concursal Anuario 2016

Descienden los concursos y el número de ellos vinculados a la construcción.

ENLACES

REGISTRADORES

ESTADÍSTICAS REGISTRALES



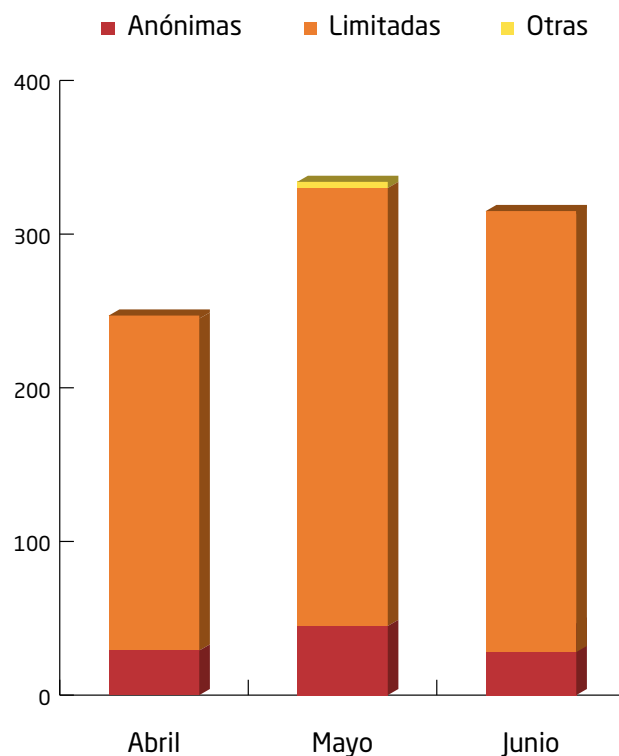
Durante el segundo trimestre de 2017, la estadística mercantil elaborada por el Colegio de Registradores presenta la información acerca de aquellos actos societarios inscribibles más representativos de la evolución del tejido empresarial nacional. En una visión rápida de conjunto, la creación de empresas disminuyó, al mismo tiempo que se ha observado un ligero aumento en las extinciones en relación al mismo trimestre del año anterior; Por otro lado, aunque al número de operaciones de capital ampliado disminuye, su importe desembolsado total se incrementa considerablemente, si lo comparamos con el mismo trimestre del año anterior; Las declaraciones de concurso continúan el descenso que se venía produciendo en trimestres anteriores. A continuación analizamos con más detalle estos aspectos:

En el apartado de constituciones de sociedades, el número total de sociedades constituidas durante el segundo trimestre ha sido de 25.213, disminuyendo el 9,7% sobre el mismo trimestre de 2016. En una comparativa anual con datos acumulados, de julio de 2016 a junio de 2017 se constituyeron 98.409 sociedades, el 2,6% menos que en el mismo periodo de un año antes, es decir, de julio 2015 a junio de 2016, en el que se constituyeron 101.062. Por Comunidades Autónomas, la creación de sociedades mercantiles disminuyó en todas las comunidades a excepción de Ceuta y Melilla, con descensos más acusados en La Rioja (-40,8%), Aragón (-32,3%) y Castilla-La Mancha (-26,1%).

Las sociedades que inscriben su extinción, es decir, que finalizan su actividad, en el segundo trimestre se ha producido un aumento del 2,6% respecto al mismo trimestre del año anterior. Por comunidades autónomas, aumentan más en Madrid (20,7%) y Andalucía (13,8%), Baleares (10,2%), Asturias (6,4%), La Rioja (6,1%), Comunidad Valenciana (5,5%), Galicia (4,9%), Castilla-La Mancha (2,1%) y Cantabria (2%). Por el contrario, descienden en País Vasco (-14,2%), Extremadura (-12,7%), Ceuta y Melilla (-12,5%), Navarra (-12,4%), Cataluña (-9,3%), Castilla y León (-7,8%), Canarias (-5,9%) y Aragón (-5,2%).

Con relación a las operaciones de capitalización, las ampliaciones de capital realizadas durante el segundo trimestre 2017 fueron 7.359, con una disminución del 6,7% sobre el mismo periodo del

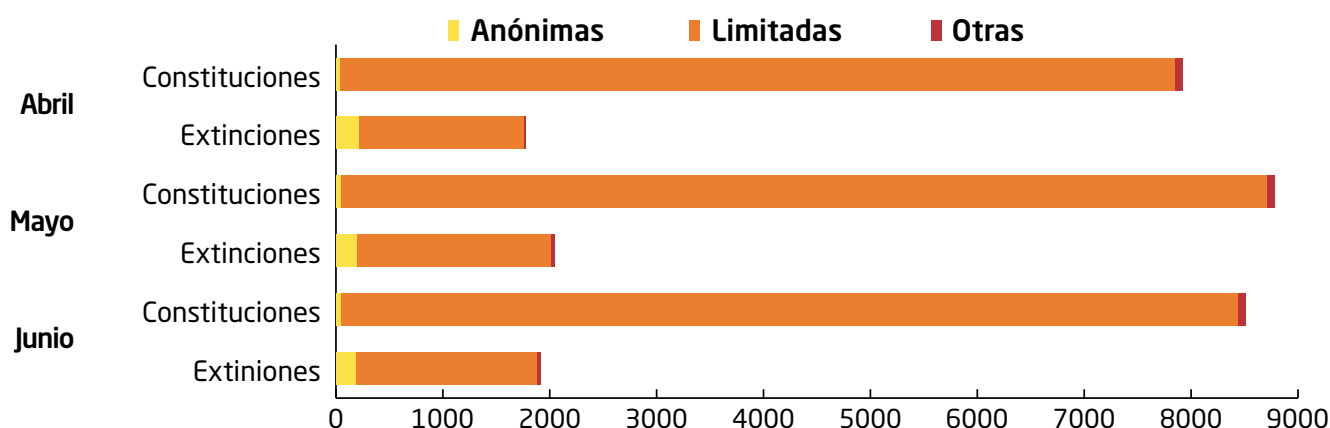
Declaraciones de Concurso 2º Trimestre 2017



año anterior. Por el contrario, en términos de importe de capital se desembolsaron 13.845 millones de euros, un 36,8% más que en el mismo período de 2016.

Para terminar, el número de sociedades mercantiles que se encuentran en serias dificultades y se han declarado en concurso de acreedores continúa la trayectoria descendente de los últimos años. Durante el segundo trimestre, 896 sociedades entraron en concurso, disminuyendo el 16,7% sobre el mismo trimestre de 2016, tasa superior a la disminución experimentada en el primer trimestre (-6,1%).

Constituciones - Extinciones 2º Trimestre 2017





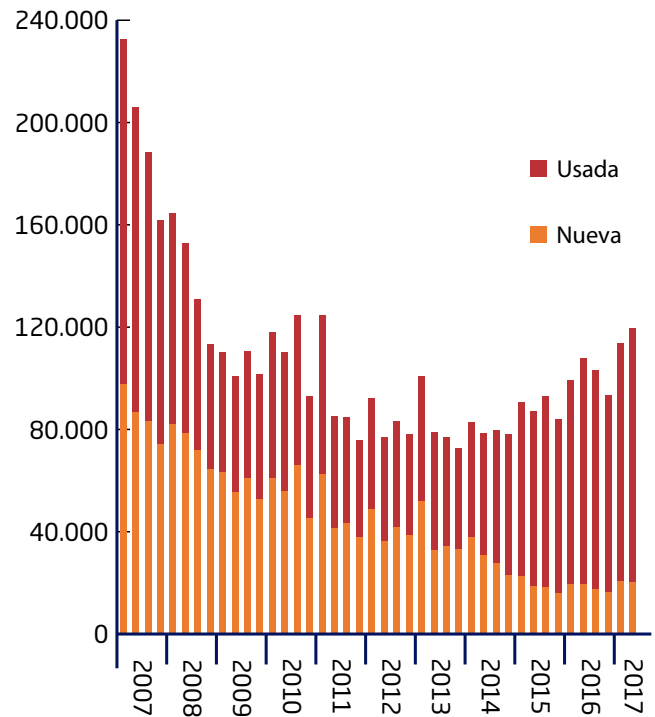
El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (metodología Case & Shiller aplicada a España) durante el segundo trimestre continúa con la tendencia alcista de los últimos trimestres, mostrando un incremento anual del 4,4% y del 0,2% sobre el

trimestre anterior. Desde los máximos alcanzados en 2007 el precio de la vivienda ha presentado un ajuste que se suaviza hasta el -24,2%.

Las compraventas de vivienda inscritas en los registros mantienen una evolución positiva, con ascenso del 10,7% sobre el primer trimestre del año, totalizando en el segundo trimestre 119.408 operaciones, el resultado más elevado desde 2011, con un incremento del 5% con respecto al trimestre anterior. La vivienda nueva presenta un descenso intertrimestral del 2,1%, registrándose 20.065 compraventas, el 16,8% del total. La vivienda usada se anota el mayor resultado de los últimos diez años, con 99.343 compraventas, el 83,2% del total, y un 6,54% más que en el trimestre anterior. Los datos interanuales acumulados al segundo trimestre confirman la tendencia positiva: en los últimos doce meses se han inscrito 429.624 operaciones, el 11,9% más que el resultado anual acumulado al primer trimestre de este año.

La demanda extranjera se mantuvo estable durante el segundo trimestre, con una cuota del 13,1% del total de compras de vivien-

Número de Compraventas por Trimestre



da, cercano a máximos históricos. Por nacionalidades, los británicos encabezan la clasificación con un 14,9%, deteniendo su caída continua de los últimos trimestres. El resto de nacionalidades con mayor peso en compra por extranjeros han sido franceses (8,5%), alemanes (7,8%), belgas (6,4%), italianos (6,2%), suecos (6,2%), rumanos (5,4%), marroquíes (4,3%) y chinos (4,1%).

En cuanto a la financiación, el endeudamiento hipotecario medio por vivienda durante el segundo trimestre ha sido de 115.769 euros, con un ligero descenso intertrimestral del 0,4%. La cuantía media de los tipos de interés iniciales de los nuevos créditos continúa en mínimos históricos, el 2,3%, similar al trimestre anterior. Los créditos a tipo fijo se estabilizan en el 38,5% de las operaciones. Ello deja los índices variables en cifras más bajas que años anteriores, especialmente al EURIBOR, que fue la referencia en el 60,2% del total de los créditos.

Los plazos de contratación disminuyeron ligeramente, el 0,7% con respecto al trimestre precedente, pasando a los 23 años y 2 meses. La cuota hipotecaria mensual media en el segundo trimestre se ha situado en 535,9 euros, prácticamente similar al trimestre anterior. El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha situado en el 28,3%, similar también al primer trimestre.

Las certificaciones de vivienda por inicio de ejecución hipotecaria del segundo trimestre han marcado un nuevo mínimo, con 6.744 certificaciones y un descenso del 23% con respecto al trimestre precedente. Con relación al segundo trimestre de 2016 la caída ha sido del 41,2%. El 53,3% de las certificaciones ha correspondido a personas físicas, frente al 46,7% de personas jurídicas. Las daciones en pago han continuado su tendencia descendente, con el segundo menor resultado de la serie histórica (1.749) y una bajada intertrimestral del 8,8%. El descenso interanual ha sido del 28,1%. El 89% afecta a personas físicas, frente al 11% de personas jurídicas.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 2º Trimestre 2017

Nacionalidades	% sobre el total	% sobre extranjeros
Reino Unido	1,95%	14,90%
Francia	1,11%	8,48%
Alemania	1,02%	7,79%
Bélgica	0,83%	6,37%
Italia	0,81%	6,17%
Suecia	0,81%	6,17%
Rumanía	0,70%	5,37%
Marruecos	0,56%	4,32%
China	0,53%	4,06%
Rusia	0,36%	2,74%
Holanda	0,33%	2,51%
Noruega	0,29%	2,19%
Ucrania	0,23%	1,79%
Argelia	0,20%	1,51%
Polonia	0,19%	1,44%
Bulgaria	0,15%	1,17%
Suiza	0,15%	1,14%
Irlanda	0,13%	1,03%
Dinamarca	0,13%	1,01%
Resto	2,60%	19,87%
Extranjeros	13,06%	100,00%
Nacionales	86,94%	
TOTAL	100,00%	



La Estadística Concursal elaborada por el Colegio de Registradores tienen como valor distintivo su aportación al conocimiento sobre la evolución, de inicio a fin, de los concursos, poniendo en relación

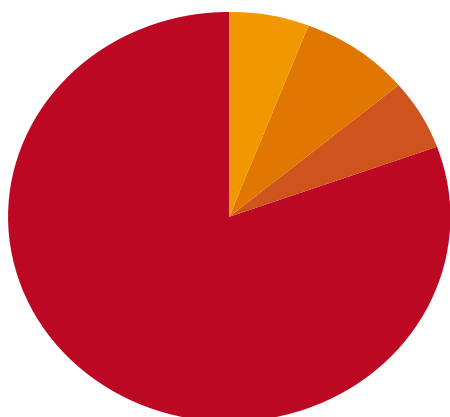
la evolución de los mismos con las características económico-financieras de las sociedades inmersas en ellos. Para la elaboración de este estudio se han procesado más de 10.900 documentos y sentencias judiciales relativos a concursos de acreedores personas jurídicas, así como más de 2.600 depósitos de cuentas anuales anteriores al concurso.

La sociedad mercantil tipo que se declara en concurso en el año 2016 tiene un media de 13 años de edad, 6 empleados en plantilla, pertenece al sector servicios (no inmobiliarios) y su pasivo se sitúa en menos de medio millón de euros.

El deterioro de la situación financiera de las sociedades inmersas en concursos es una realidad estructural. En 2016 más del 70% de las concursadas ha mostrado un resultado neto negativo, el 75% no podrían atender sus deudas en menos de 25 años si dedicasen todos los recursos que generan a pagarlas, y tan sólo un 13,1% posee capacidad financiera suficiente para alcanzar un convenio con sus acreedores.

El predominio de la opción liquidatoria se convierte un año más en

Evolución de los procedimientos que alcanzan fase sucesiva en 2016



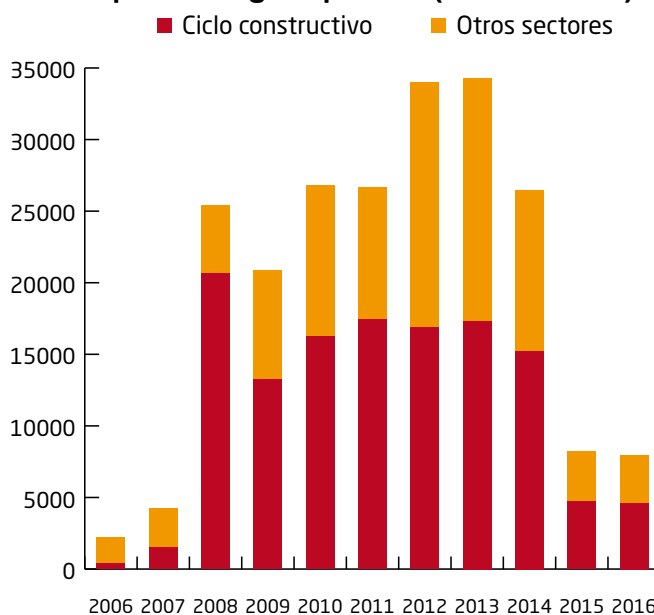
- Fase de liquidación directa
- Fase de liquidación tras convenio aprobado
- Fase de liquidación tras fase de convenio
- Fase de convenio

una realidad estructural de los concursos: de todas las fases sucesivas iniciadas en 2016 casi el 94% han sido fases de liquidación, y sólo aquellas sociedades patrimonialmente más grandes, con mayo cifra de negocios y de mayor edad han demostrado mayor capacidad de alcanzar un convenio.

La proporción de concursos necesarios (solicitud de concurso de uno o varios acreedores) se mantiene estable alrededor del 6%, suspendiendo en estos casos el juez las facultades de administración del deudor en más del 85% de las ocasiones.

Diferenciando por tipo de tramitación, en los concursos abreviados la fase sucesiva (liquidación o convenio) se inicia en menos

Peso del ciclo constructivo. Total pasivo exigible por año (millones de €)



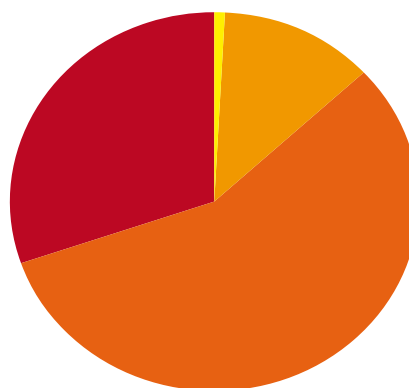
de un año en el 57,6% de los casos, mientras que en los ordinarios es un 53,1% el que supera ese año. En 2016 se ha estimado que el concurso típico abreviado tarda 1.000 días en concluir, tomando 1.165 días los concursos ordinarios.

En una evolución de claro descenso en el número de sociedades concursadas, el ciclo de la construcción representó en 2016 el 30,1% de la muestra en número de concursadas, y aproximadamente un 58% en términos de pasivos afectados (que se reducen ligeramente a nivel general sobre 2015).

Por segundo año, se ha incluido el estudio de una institución pre-concursal introducida originalmente por la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, los Acuerdos Extrajudiciales de Pagos. En 2016, se han acogido a este mecanismo de renegociación de deuda 1.310 personas físicas, así como 17 sociedades personas jurídicas.

Agregación del sector de la concursada*

- Agricultura y pesca
- Industria
- Servicios
- Construcción



* Criterio de agrupación CPE-Registradores