



### Presentación

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 en esta ocasión el informe anual de "Las PYME españolas con forma societaria". El panorama general del trimestre muestra un mejor comportamiento de las compraventas e hipotecas frente al comportamiento general de las empresas. Los aspectos más significativos analizados serían:

En la Estadística Mercantil del tercer trimestre, relativa a los actos inscritos en el Registro Mercantil destacan: el descenso del 11,6% sobre el mismo trimestre del año anterior; el aumento del importe de capital ampliado del 107% (no así del número de operaciones de ampliación, que disminuyó el 1,7%); y, por último el ligero repunte del 1,5% anual en los concursos de acreedores, contrario a la tendencia de los últimos años.

La estadística Registral Inmobiliaria del tercer trimestre destaca lo siguiente: El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (metodología Case & Shiller aplicada a España) se incrementó hasta el 6,8% anual; Las compraventas de vivienda se incrementaron el 15,6% sobre el mismo periodo del año anterior; la demanda extranjera se mantiene estable y alcanzó el 12,9% del total. El tipo medio de interés se mantuvo en mínimos, 2,3%, y los tipos fijos protagonizaron el 38,5% de los créditos.

Un año más, se presentó el estudio "Las PYME españolas con forma societaria" de 2016 cuyas conclusiones más destacables serían: la continuidad del crecimiento de la rentabilidad financiera, que aumentó en todos los segmentos de PYME. Así, la rentabilidad de las microempresas creció el 15,8%, en las pequeñas creció el 15,6% y en las medianas el 10,4%; sin embargo el empleo, que se mantuvo básicamente estable entre 2012 y 2016, este último año muestra, a diferencia de años anteriores, que el descenso del empleo fijo no llega a ser sustituido totalmente por el aumento del empleo no fijo.

### IRAI

El Colegio de Registradores ha elaborado, por primera vez en España, un Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI) que mide globalmente la actividad del sector. Se trata de una síntesis de diferentes indicadores, que incluyen las transacciones inmobiliarias, su financiación hipotecaria y, conjuntamente con lo anterior, otros indicadores de actividad mercantil, tales como las constituciones de sociedades, variables económicas de cuentas anuales y sociedades concursadas, relativas a los sectores de la construcción e inmobiliario. La evolución del IRAI con datos del tercer trimestre de 2017 muestra un valor del 98,26, por debajo del año 2003, base 100 del Índice. El IRAI suavizado o subyacente, una versión con datos anualizados para evitar la estacionalidad, mostró un valor de 94,34. El aumento del índice en 2017 se debe principalmente al crecimiento de las compraventas y las hipotecas.

### Sumario

#### Estadística Mercantil 3<sup>er</sup> trimestre

Desciende la creación de empresas y repuntan ligeramente los concursos.

#### Estadística Registral Inmobiliaria 3<sup>er</sup> trimestre

Aumentan los precios de la vivienda y las compraventas crecen intensamente.

#### Las Pyme españolas con forma societaria, 2011-2015 y avance 2016

Los beneficios empresariales continúan subiendo aunque el empleo no tiene la misma evolución positiva.

### ENLACES

### REGISTRADORES

### ESTADÍSTICAS REGISTRALES





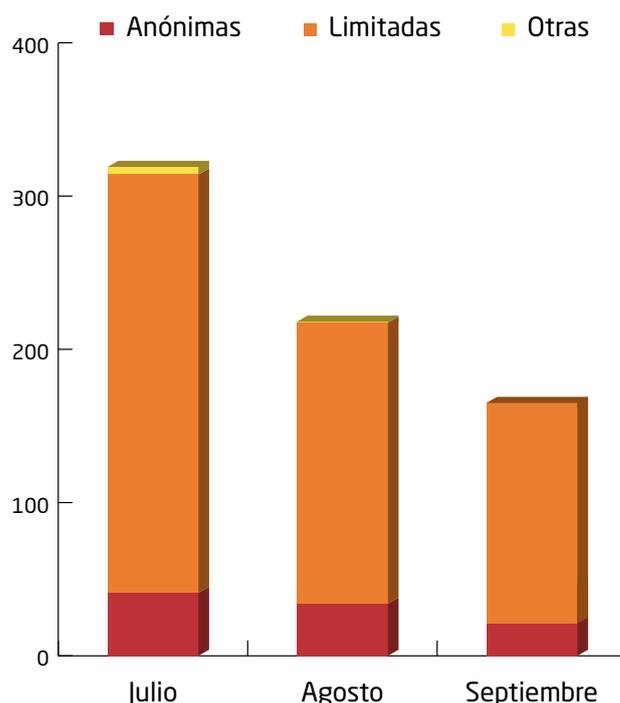
Durante el tercer trimestre de 2017, la estadística mercantil elaborada por el Colegio de Registradores presenta la información acerca de aquellos actos societarios inscribibles más representativos de la evolución del tejido empresarial nacional. En una visión rápida de conjunto, la creación de empresas continúa los descensos iniciados en trimestres anteriores, mientras que las extinciones moderan su incremento. En cuanto al capital ampliado y su importe total, se produce una ligera disminución en el número de operaciones. En cambio, el capital desembolsado aumentó con mayor intensidad, hasta duplicar, con relación al mismo trimestre del año anterior. Las declaraciones de concurso registran un dato negativo, con ligero repunte, después de los descensos continuos de los últimos años. A continuación analizamos con más detalle estos aspectos:

En el apartado de constituciones de sociedades, el número total de sociedades constituidas durante el tercer trimestre ha sido de 19.541, disminuyendo el 11,6% sobre el mismo trimestre de 2016. En una comparativa anual con datos acumulados, de octubre de 2016 a septiembre de 2017 se constituyeron 95.848 sociedades, un 7,3% menos que en el mismo periodo de un año antes, es decir, de octubre 2015 a septiembre de 2016, en el que se constituyeron 103.372. Por territorios, la creación de empresas aumentó más en Madrid (14%), Asturias (7%), Ceuta y Melilla (2,7%) y Murcia (2,6%). Por el contrario, disminuyeron principalmente en La Rioja (-54%), Cantabria (-33,2%), Aragón (-32,5%) y Cataluña (-26,8%).

Las extinciones alcanzaron en el tercer trimestre de 2017 las 4.736 sociedades, un 1,2% más que en el mismo trimestre de 2016. En términos acumulados, en los últimos 12 meses, de octubre de 2016 a septiembre de 2017, las extinciones aumentaron un 6,9% sobre el mismo período acumulado del año anterior. Por comunidades autónomas, aumentan más en Ceuta y Melilla (100%), Extremadura (39,6%), Murcia (28%), Madrid (21,1%), Baleares (14,2%), Castilla-La Mancha (13,6%), Aragón (10,8%), Andalucía (6%) y Galicia (1,3%). Por el contrario, descienden en Navarra (-30,4%), País Vasco (-16,7%), Cataluña (-16,1%), Cantabria (-13,3%), Comunidad Valenciana (-7,2%), La Rioja (-5,6%), Castilla y León (-4,3%) y Canarias (-2,2%).

Con relación a las operaciones de capitalización, las ampliaciones de capital realizadas durante el tercer trimestre de 2017 fueron 6.618, con una ligera disminución del 1,7% sobre el mismo

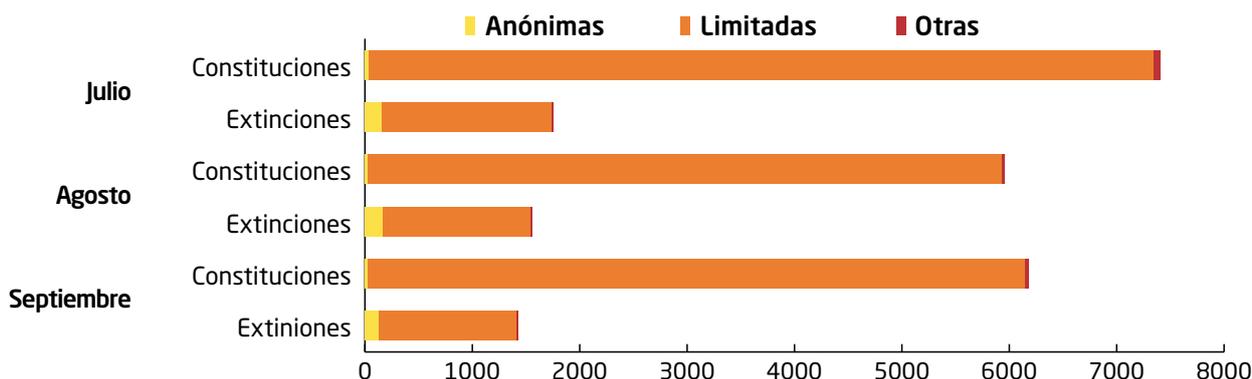
## Declaraciones de Concurso 3er Trimestre 2017



periodo del año anterior. En términos de importe de capital aumentado, durante el tercer trimestre de 2017 se desembolsaron 10.466 millones de euros, un 107% más que en el mismo periodo de 2016.

Para terminar, el número de sociedades mercantiles que se encuentran en serias dificultades y se han declarado en concurso de acreedores, alcanzaron en el tercer trimestre de 2017 las 702 empresas, un 1,5% más que en el tercer trimestre de 2016, registrando una evolución negativa después de un sostenido período de descensos continuados. En los últimos 12 meses, de octubre de 2016 a septiembre de 2017, se declararon en concurso 3.606 sociedades, un 9,5% menos que en el acumulado del mismo período del año anterior, continuando los descensos que se vienen produciendo desde 2014. La importancia de este punto reside en el dato estructural, obtenido en nuestra Estadística Concursal, que indica que aproximadamente el 93-95% de estos concursos terminarán con la liquidación de la sociedad.

## Constituciones - Extinciones 3er Trimestre 2017



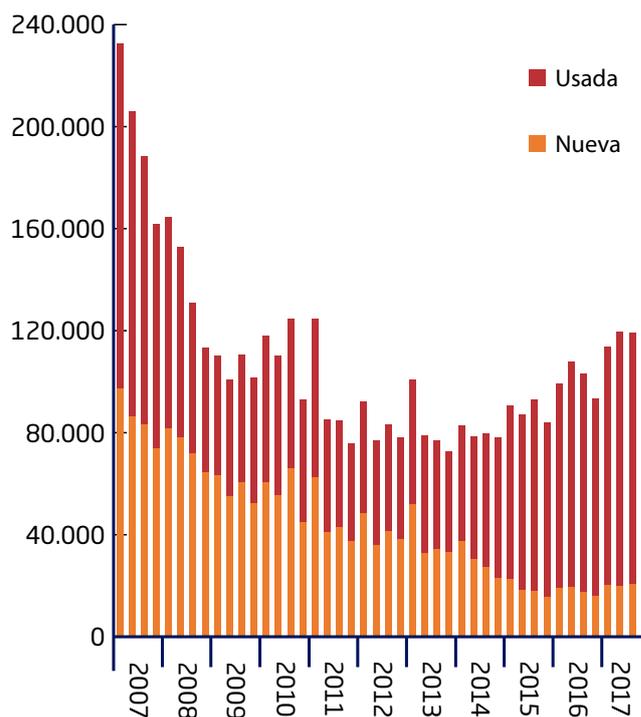


El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (metodología Case & Shiller aplicada a España) durante el tercer trimestre del año 2017, presenta un incremento anual del 6,8%, continuando la subida observada en los últimos trimestres. Con respecto al trimestre anterior, el aumento es del 2%. El ritmo de crecimiento de los últimos trimestres deja en el 22,4% el descenso del índice desde los niveles máximos de 2007.

Las compraventas de vivienda inscritas en los registros de la propiedad, totalizan en el tercer trimestre 119.156 operaciones, suponiendo el resultado más elevado desde 2011. Con respecto al tercer trimestre de 2016, se produjo un incremento del 15,6%. De nuevo, la distinción entre vivienda nueva y usada explica la evolución: la vivienda nueva registró 20.885 compraventas, con un aumento intertrimestral del 4,1%, y la vivienda usada registró 98.271, el 1,1% de reducción sobre el segundo trimestre. En cuanto a los datos interanuales acumulados, en los últimos doce meses se han inscrito 445.725 operaciones, 16.101 más que el resultado anual acumulado al segundo trimestre de este año.

La demanda extranjera se sitúa en el tercer trimestre, en porcentaje, ligeramente por debajo de las cifras de los últimos trimestres, alcanzando el 12,9% del total de compras de vivienda. Esto ha dado lugar a cifras en torno a 15.300 compras trimestrales.

### Número de Compraventas por Trimestre



### Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 3<sup>er</sup> Trimestre 2017

Nacionalidades	% sobre el total	% sobre extranjeros
Reino Unido	1,89%	14,75%
Francia	1,09%	8,45%
Alemania	1,00%	7,81%
Suecia	0,76%	5,91%
Bélgica	0,73%	5,70%
Italia	0,72%	5,60%
Rumanía	0,72%	5,60%
China	0,62%	4,83%
Marruecos	0,51%	3,99%
Rusia	0,36%	2,81%
Holanda	0,33%	2,57%
Noruega	0,27%	2,12%
Ucrania	0,25%	1,92%
Polonia	0,21%	1,66%
Irlanda	0,17%	1,31%
Suiza	0,15%	1,19%
Bulgaria	0,15%	1,17%
Argelia	0,13%	1,04%
Dinamarca	0,12%	0,96%
Resto	2,65%	20,62%
Extranjeros	12,85%	100,00%
Nacionales	87,15%	
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	

Encabezando el ranking de nacionalidades, los británicos mantienen su habitual liderazgo (14,8%), seguidos por franceses (8,5%), alemanes (7,8%), suecos (5,9%), belgas (5,7%), e italianos y rumanos (5,6%).

En cuanto a la financiación, el endeudamiento hipotecario medio por vivienda ha sido de 119.429 euros, con un aumento intertrimestral del 3,2%. La cuantía media de los tipos de interés iniciales de los nuevos créditos se mantiene estable en mínimos históricos, en el 2,3%, debido al continuo incremento de los tipos fijos, con un 38,5% de los nuevos contratos, similar al trimestre anterior. Por el contrario, la contratación a tipo de interés variable en los nuevos créditos hipotecarios con índice de referencia EURIBOR se sitúa en el 60,3%, su cifra más baja. Los plazos de contratación se han incrementado el 1,1% en el último trimestre con respecto al trimestre precedente, alcanzando los 23 años y 5 meses. La cuota hipotecaria mensual media en el tercer trimestre se ha situado en 548,9 euros. El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial representó el 28,9%.

Con relación a los impagos hipotecarios, las certificaciones de vivienda por inicio de ejecución de hipoteca han marcado un nuevo mínimo, hasta las 4.481, con un descenso intertrimestral del 33,6%. Con respecto al tercer trimestre de 2016 la caída ha sido del 41,6%. El 55,5% de las certificaciones ha correspondido a personas jurídicas, superando por primera vez a las personas físicas, que alcanzaron el 44,5% restante. Por nacionalidad, el 96,4% de las certificaciones han correspondido a españoles frente al 3,6% de extranjeros, el mínimo histórico. Las daciones en pago inscritas sobre viviendas durante el tercer trimestre sumaron 1.623 operaciones. El 85,2% de las daciones han correspondido a personas físicas y el 14,8% a personas jurídicas. Con relación a la nacionalidad, el 88% de las daciones en pago han sido de españoles frente al 12% de extranjeros.

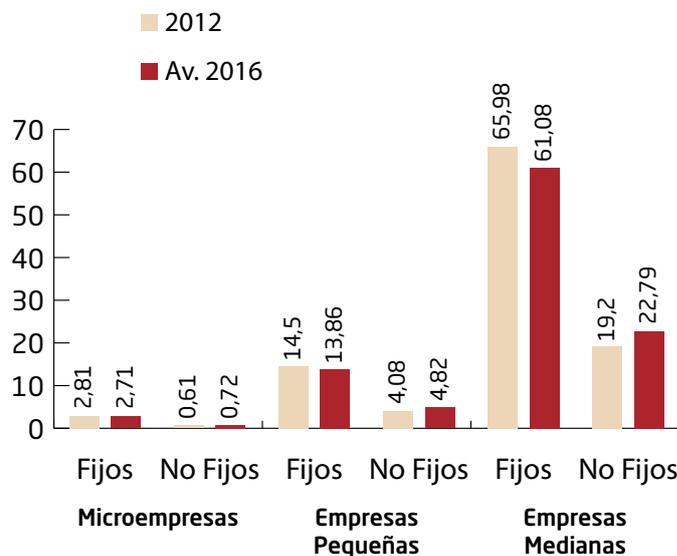


El Colegio de Registradores, con la colaboración del Catedrático de la Universidad Complutense, D. Juan Antonio Maroto Acín, presenta una año más el estudio "Las PYME españolas con forma societaria", donde se analizan 490.000 empresas por cada año incorporado, mostrando pues una gran representatividad del universo de las PYME españolas. Se ofrece entonces una radiografía estructural completa, mediante el análisis de los balances y cuentas de pérdidas y ganancias depositadas en los registros mercantiles. Además de la muestra referida al total nacional, la base incluye segmentación por tamaños de las PYME en las 17 CC.AA.; detalle de 214 sectores de la CNAE2009; especialización productiva, según cifra de negocio (micro y pequeñas empresas) por Comunidades Autónomas; e incluso la incidencia de la I+D en un estudio específico. La base proporciona asimismo un panel común de PYME con depósitos continuados de cuentas entre 2011 y 2015, que se compone de más de 120.000 micro, pequeñas y medianas empresas.

En 2016, destacó la continuidad, aunque menos intensa, de la recuperación empresarial iniciada en 2013, en lo referente a la rentabilidad financiera (beneficios de los accionistas), abarcando todos los segmentos de PYME. Así, la rentabilidad de las microempresas creció el 15,8%, pasando del 4% en 2015 al 4,7% en 2016; las pequeñas aumentaron un 15,6% en el mismo período, pasando del 6,7% al 7,7% y las medianas repuntaron un 10,4%, desde el 7,5% hasta el 8,3%.

Las dos cifras coyunturales más clásicas de las PYME, su cifra de

## Evolución del nº medio de Trabajadores (Fijos y No Fijos) durante la crisis, según Avance 2016



negocios y su resultado neto del ejercicio muestran una evolución distinta en el avance de 2016 sobre el año 2015: mientras que la cifra de negocios es estable en las micro, donde sube solo un 0,7%, y descendente en las pequeñas, -5,5%, y en las medianas, -4,9%, la evolución de la otra magnitud analizada, es decir, el resultado neto del ejercicio, experimenta una significativa y sostenida subida, que en el avance de 2016 comparado con el año anterior fue del 17,4% para las micro, del 7,6% para las pequeñas y del 3,8% para las medianas, tal como se muestra en el gráfico siguiente.

El avance de las PYME de 2016 sigue mostrando la sustitución de empleo medio fijo por no fijo, aunque con el efecto favorable de la reactivación, que permite atemperar sus repercusiones sobre el empleo total. En éste, la comparación entre 2012 y 2016 pone de manifiesto la relativa estabilidad de las plantillas, con ligeras variaciones que son directamente proporcionales a la dimensión, con incrementos de 0,01 y 0,1 trabajadores en micro y pequeñas empresas, respectivamente, y con reducción de -1,3 trabajadores en las medianas empresas. Sin embargo, en la composición de ese empleo, fijo y no fijo, en el avance de 2016, con relación al ejercicio 2015, se aprecia que la caída de empleo fijo con relación al año anterior no se compensa con el aumento de empleo no fijo, situación que sí se venía produciendo habitualmente en anteriores ejercicios para casi todos los tamaños de PYME.

Un año más el estudio confirma de nuevo que la inversión en I+D, se fomenta principalmente con: la pertenencia sectorial (mayor intensidad tecnológica y situación cíclica); con el nivel de los gastos de personal (mayor cualificación y mayor aportación de valor del factor trabajo); y con el adeudamiento total (como señal de reputación ante el mercado para acceder a recursos ajenos). Mientras que se disuade con: la mayor facturación y con la mayor eficiencia de las empresas para conseguirla mediante su activo total (no parece necesario en estos casos la I+D); con la cuantía existente de financiación bancaria (que actúa como mecanismo de disciplina de la inversión en intangibles, al no ser garantía "real" para dicha financiación).

## Evolución de la Rentabilidad Financiera ROE (%)

