



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 también en esta ocasión el Anuario 2018 de la Estadística Mercantil. El panorama general muestra una evolución positiva, aunque ligeramente ralentizada, en el área inmobiliaria, y una evolución también positiva en los aspectos determinantes del área mercantil. Los detalles más significativos analizados serían:

En la Estadística Mercantil del cuarto trimestre, relativa a los actos inscritos en el Registro Mercantil destacan los siguientes aspectos: la creación de empresas aumentó un significativo 4,1% sobre el mismo período de 2017; sin embargo las extinciones societarias aumentaron el 5,7% y los concursos de acreedores repuntaron un 4,4% sobre el mismo trimestre de 2017; las operaciones de ampliación de capital aumentaron el 6,1% anual y el capital aumentado aumentó considerablemente, el 48,8% sobre el mismo período de 2017.

La Estadística Registral Inmobiliaria del cuarto trimestre continuó mostrando el aumento del precio de las viviendas (metodología Case & Shiller aplicada a España) que alcanzó el 8,2% interanual. Los datos interanuales acumulados de compraventas de vivienda al cuarto trimestre muestran que en 2018 se han inscrito 516.680, la cifra más alta de los últimos diez años; el 12,7% de las compras correspondieron a extranjeros; en lo relativo a la financiación, los tipos de interés inicial se mantuvieron estables en el 2,3%, así como las hipotecas a tipo fijo, que se usaron en cuatro de cada diez operaciones.

Un año más, se presentó el Anuario de la Estadística Mercantil, siendo las conclusiones más significativas para 2018: aumentaron el 1,1% las constituciones de empresas, hasta totalizar 96.105 operaciones. Casi una de cada cuatro nuevas empresas se dedican a los sectores de la construcción e inmobiliario. Los concursos de acreedores repuntaron un 3,7% en 2018 sobre el año anterior, rompiendo la tendencia de importantes descensos mostrada en años anteriores.

El Colegio de Registradores elaboró el Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI), único que conjuga transacciones e hipotecas inmobiliarias inscritas en los registros de la propiedad (enfoque desde la demanda) con la actividad mercantil del sector de la construcción e inmobiliario (enfoque desde la oferta), dando por tanto una estimación completa de la actividad del sector. El IRAI durante el cuarto trimestre se situó en 101,4%. Se han superado ligeramente, por tanto, los niveles globales de actividad del año 2003, base 100 del índice. Ello significa que la actividad inmobiliaria global en España de compraventas e hipotecas por una parte, y de las cuentas anuales de las empresas, constituciones de empresas nuevas y concursos de acreedores del sector, por la otra, muestran un volumen conjunto de actividad global similar a 2003.

Sumario

Estadística Mercantil 4º trimestre

Aumentan las constituciones y las ampliaciones de capital, aunque repuntan los concursos de acreedores.

Estadística Registral Inmobiliaria 4º trimestre

Continúa el aumento de precios y se ralentiza el incremento de las compraventas de vivienda.

Anuario 2018 de la Estadística Mercantil

Aumentan ligeramente las constituciones y una de cada cuatro pertenecen a construcción e inmobiliario.





Durante el cuarto trimestre de 2018, 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, aumentan tanto la creación de empresas, como las operaciones de capitalización y el importe de capital desembolsado. En cuanto a la destrucción de tejido empresarial, aumentan las extinciones, así como los concursos de acreedores, con tres meses consecutivos de subidas. A continuación analizamos con más detalle estos aspectos:

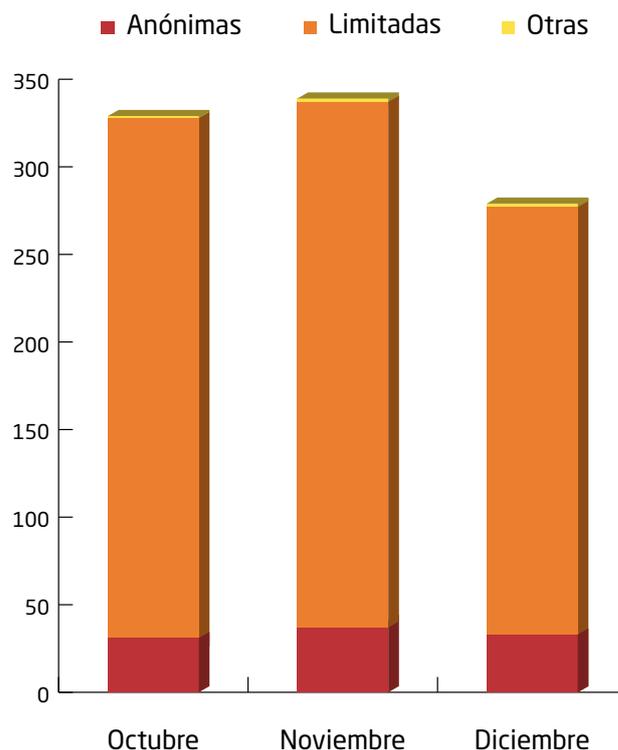
En el cuarto trimestre de 2018 se constituyeron en España 22.651 sociedades mercantiles, un 4,1% más que en el mismo trimestre de 2017. Por territorios, en el cuarto trimestre, con relación al mismo período de 2017, la creación de sociedades mercantiles aumentó más en Cantabria (13,5%), Galicia (8,7%), Cataluña (7,4%), Madrid (6,9%), Extremadura (5,9%), Andalucía (5,3%) y Ceuta y Melilla (4,0%). Por el contrario, descendieron en La Rioja (-20,2%), Asturias (-12,9%), Murcia (-4,8%), Baleares (-4,6%), Aragón (-4,5%) y Canarias (-3,2%).

Las extinciones de sociedades alcanzaron las 8.194 sociedades en el cuarto trimestre, un 5,7% más que en el mismo trimestre de 2017. Por comunidades autónomas, en el cuarto trimestre aumentan en Cantabria (39,3%), Aragón (33,3%), Castilla-La Mancha (29,8%), Canarias (29,6%), Murcia (20%), Asturias (16,7%), Madrid (12,2%), Galicia (8,5%), Extremadura (6,5%), Navarra (3,8%) y Cataluña (1,4%). Por el contrario, descienden en La Rioja (-14,9%), País Vasco (-5,5%), Castilla y León (-3,8%), Andalucía (-3,8%), Baleares (-1,9%) y Comunidad Valenciana (-1,75%).

Con relación a las operaciones de capitalización, En el cuarto trimestre se contabilizaron 7.453 ampliaciones, con un aumento del 6,1% sobre el mismo periodo del año anterior. En términos de importe de capital aumentado se desembolsaron 7.732 millones de euros, un 48,8% más que en el mismo período de 2017.

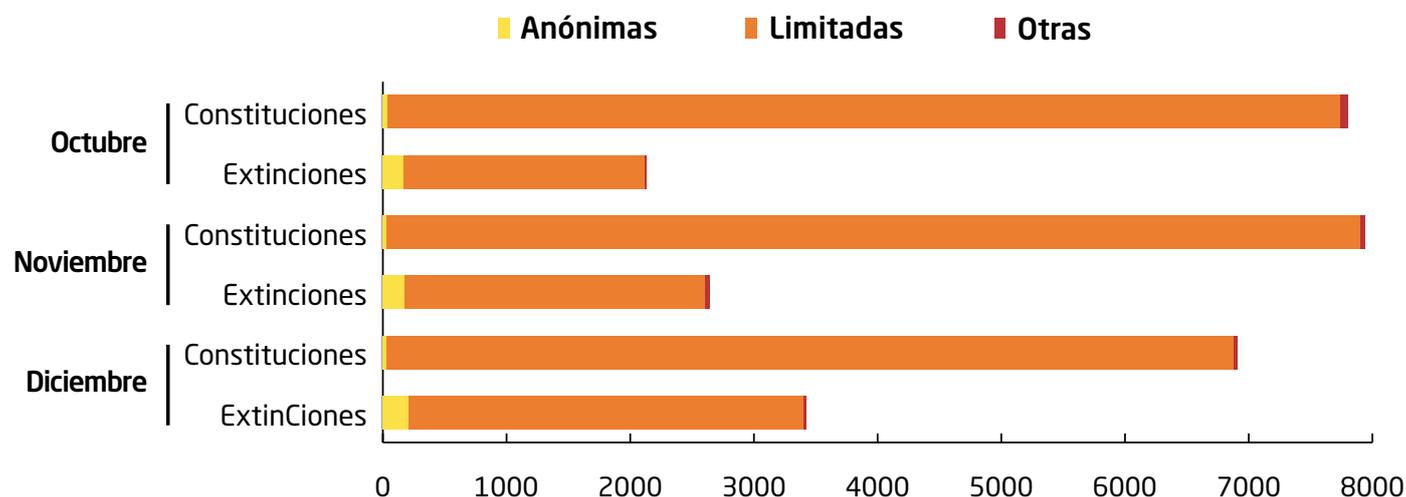
Para terminar, el número de sociedades mercantiles que se encuentran en serias dificultades, y se han declarado en concurso de acreedores, fue de 947 en el cuarto trimestre, un 4,4%

Declaraciones de Concurso 4º Trimestre 2018



más que en el mismo periodo de 2017. Durante 2018, se ha producido un cambio de tendencia al alza, rompiendo la línea descendente que venía produciéndose desde 2014. Por comunidades autónomas, en el cuarto trimestre y con respecto al mismo periodo de 2017, los concursos se incrementaron en Canarias (125,0%), Navarra (120,0%), Asturias (100%), Murcia (48%), Cataluña (16,3%), Comunidad Valenciana (11,2%), Cantabria (8,3%), Madrid (5,0%) y Aragón (3,1%). Por el contrario, los mayores descensos se registran en Ceuta y Melilla (-100%), Baleares (-40,0%), Galicia (-24,6%), País Vasco (-18,6%), Castilla-La Mancha (-18,2%) y Andalucía (-14,4%).

Constituciones - Extinciones 4º Trimestre 2018





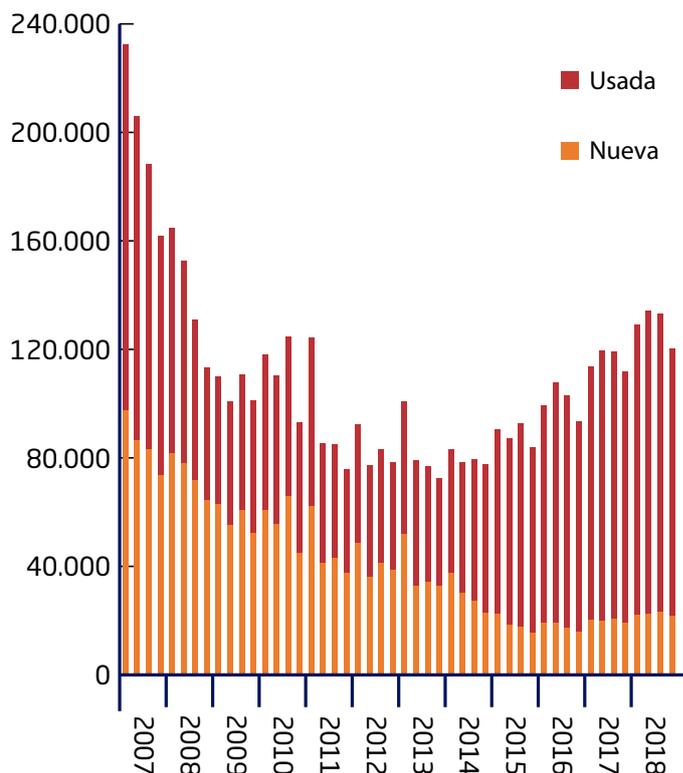
El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (metodología Case & Shiller aplicada a España) intensifica su tendencia alcista, con un incremento del 2,1% durante el cuarto trimestre de 2018, en relación al mismo trimestre del año anterior. Lo que

da lugar a un incremento interanual del 8,2%. Se constata la continuidad del ascenso de este indicador, alcanzando ya un incremento cercano al 30% desde los mínimos de 2014.

Las compraventas de vivienda inscritas en el cuarto trimestre alcanzaron las 120.199 operaciones, mostrando la estacionalidad habitual del último trimestre del año, con un descenso del 9,8% sobre el tercer trimestre. Con relación al mismo trimestre de 2017 se ha producido un incremento del 7,4%. El año 2018 ha cerrado con 516.680 operaciones, la cifra más alta de los últimos diez años, con un incremento anual del 11,3% sobre 2017. En vivienda nueva durante el cuarto trimestre se han registrado 21.760 compraventas, con un descenso intertrimestral del -7,1%, mientras que en vivienda usada se han alcanzado las 98.439 compraventas, dando lugar a un descenso del 10,4% con respecto al trimestre precedente.

Las compras de vivienda por extranjeros durante el cuarto trimestre se han incrementado porcentualmente, alcanzando un 12,7% del total, por encima del 12,1% del tercer trimestre. Aunque en términos absolutos se produce un ligero descenso, superando

Número de Compraventas por Trimestre



ligeramente las 15.000 compraventas. Para el conjunto del año 2018 el 12,6% de las compras han sido realizadas por extranjeros, con casi 65.500 operaciones. Por nacionalidades, los británicos siguen encabezando la demanda extranjera, con un 16,6% de las compras por extranjeros, seguidos de alemanes (7,7%) y franceses (7,4%).

El endeudamiento hipotecario por vivienda se ha incrementado el 2,8% con relación al trimestre anterior alcanzando los 129.092 €. El endeudamiento hipotecario medio de 2018 ha sido de 124.333 €, dando lugar a un incremento del 5,3% sobre 2017. Los tipos de interés se han mantenido estables, situándose en el 2,3% durante el cuarto trimestre. La contratación a tipo de interés fijo se mantiene prácticamente estable, usada en cuatro de cada diez nuevas hipotecas. Por ello, los créditos con tipo de interés variable supusieron los restantes 6 de cada diez contratos, siendo casi en su totalidad referenciados al EURIBOR. Durante el cuarto trimestre, la duración inicial media de los créditos hipotecarios sigue el progresivo ritmo de crecimiento de los últimos trimestres, con un resultado de 24 años y 1 mes, aumentando el 3,2%, sobre el trimestre anterior. La cuota hipotecaria mensual media sube hasta 582,8 €, aumentando un 0,9% con respecto al tercer trimestre. El porcentaje de dicha cuota con respecto al salario ha sido del 30,4%, con un incremento intertrimestral de 0,14 pp.

En el cuarto trimestre del año, el número de certificaciones por inicio de procedimiento de ejecución de hipoteca sobre vivienda ha sido de 7.258, con un aumento del 17% sobre el mismo trimestre de 2017. Las daciones en pago sobre viviendas durante el 4º trimestre fueron 1.314, un 3,1% menos que en el mismo trimestre del año anterior.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 4º Trimestre 2018

Nacionalidades	% sobre el total	% sobre extranjeros
Reino Unido	2,10%	16,60%
Alemania	0,98%	7,72%
Francia	0,94%	7,43%
Bélgica	0,73%	5,77%
Italia	0,64%	5,07%
Suecia	0,64%	5,02%
Rumanía	0,63%	5,00%
Marruecos	0,59%	4,67%
China	0,53%	4,19%
Holanda	0,39%	3,07%
Rusia	0,36%	2,86%
Noruega	0,25%	1,96%
Ucrania	0,18%	1,43%
Irlanda	0,18%	1,40%
Polonia	0,17%	1,30%
Argelia	0,15%	1,20%
Bulgaria	0,13%	1,00%
Suiza	0,12%	0,93%
Estados Unidos	0,12%	0,92%
Resto	2,84%	22,47%
Extranjeros	12,66%	100,00%
Nacionales	87,34%	
TOTAL	100,00%	

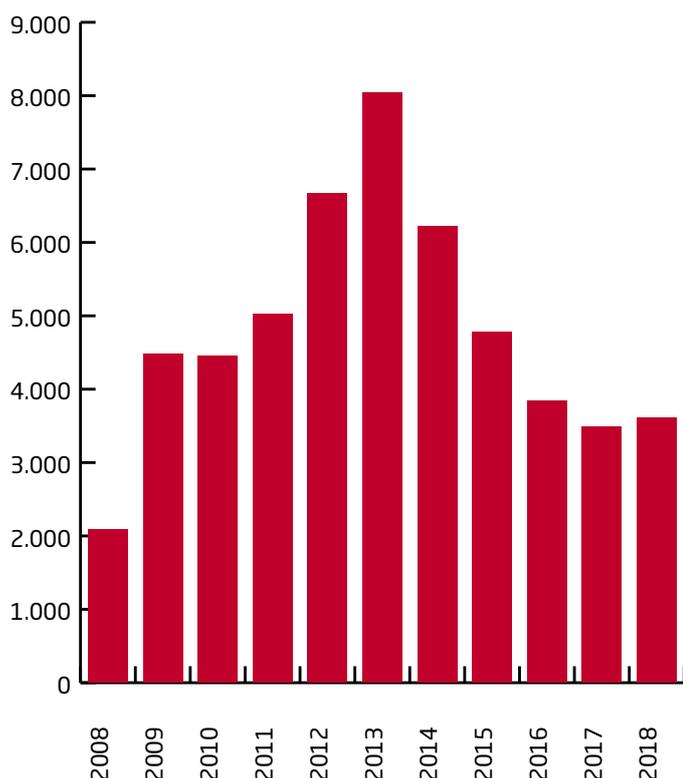


Un año más, el Colegio de Registradores ha elaborado su Estadística Mercantil anual, que recoge los principales hechos societarios inscribibles en los Registros Mercantiles, mostrando, entre otros, aspectos del tejido empresarial español (constituciones, extinciones); indicadores de capitalización (ampliaciones/reducciones de capital y emisiones de obligaciones); operaciones corporativas (fusiones, escisiones y segregaciones); procedimientos concursales; acuerdos extrajudiciales de pagos; órganos de administración (consejo y administradores); y depósitos de cuentas. Los resultados más destacables han sido los siguientes:

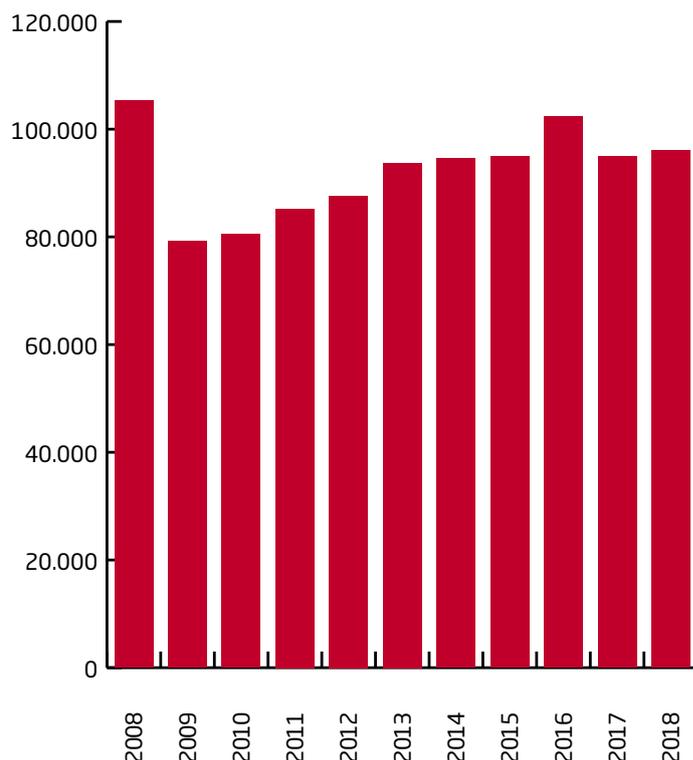
En 2018 se produjo un aumento del 1,1% en el número de constituciones de sociedades sobre el año anterior, alcanzando la cifra de 96.015. Por territorios, aumentaron más en Ceuta y Melilla (14,4%), Castilla - La Mancha (8,6%) y Madrid (6,2%). Por el contrario, descendieron sobre todo en Asturias (-10,9%), Baleares (-5,5%) y Cataluña (-5,0%). Con relación a las nuevas figuras definidas en la Ley 14/2013, de Emprendedores, en 2018 se han inscrito 10 emprendedores de responsabilidad limitada y 148 sociedades limitadas de formación sucesiva, confirmando la escasa repercusión de estas nuevas opciones societarias en la actividad empresarial.

Se analizaron los sectores de actividad principal declarados en las constituciones de sociedades, que refleja la evolución del modelo productivo. En 2018, alrededor del 44% de la actividad se lo reparten por igual comercio y otros servicios (no financieros, inmobiliarios o de comunicaciones), un 10,6%

Declaraciones de Concurso



Constitución de Sociedades



pertencen al sector de la hostelería, y más del 23%, conjuntamente, entre construcción, que sube más de un punto con relación a 2017, y los servicios inmobiliarios. Sin embargo, en 2018 destaca también el importante aumento de las sociedades constituidas en los sectores de industria, que aumentan casi un 15%. En los últimos cuatro años, construcción y servicios inmobiliarios consolidan un peso conjunto cercano al 25% del total. Estos incrementos se producen a costa de sectores mayoritarios como el comercio u otros servicios, pero también de hostelería.

Con relación a las extinciones, en 2018 se inscribieron 29.670, un 3,2% más que en 2017, manteniéndose estable la proporción de extinciones sobre constituciones alrededor del 30% en 2018. Los concursos de acreedores muestran el número de empresas que pasan por graves dificultades financieras. A partir de 2014 cambió la tendencia de subidas que se venían produciendo desde 2010, iniciando una senda de descensos: -23,18% en 2015, -19,7% en 2016 y -9,3% en 2017 que, desgraciadamente, se truncó en 2018, alcanzando la cifra de 3.614 sociedades mercantiles inmersas en este proceso legal, con un aumento del 3,7 % sobre el año anterior.

Respecto al número de depósitos de cuentas, como indicadores indirectos de actividad empresarial, desde 2011 hasta 2015 se observa una caída moderada del número de depósitos presentados. Si embargo, en 2016 aumentaron el 3,4% y, tras una ligera caída producida en 2017 (-0,5%), en 2018 vuelven a incrementarse el 1,5%. En términos absolutos se inscribieron 1.154.084 depósitos de cuentas, de ellos, el 82% correspondieron al ejercicio actual.