



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 Registral Inmobiliaria. El panorama general muestra una evolución positiva, aunque ralentizada tanto en el área inmobiliaria como en el área mercantil. Los detalles más significativos analizados serían:



En la Estadística Mercantil del primer trimestre, relativa a los actos inscritos en el Registro Mercantil destacan los siguientes aspectos: la creación de empresas aumentó un modesto 1,4% sobre el mismo período de 2018; los concursos de acreedores descendieron el 2,7% sobre el mismo trimestre de 2018; las operaciones de ampliación de capital aumentaron el 1,6% anual aunque el capital aumentado disminuyó el 2,6% sobre el mismo período de 2018. La Estadística Registral Inmobiliaria del primer trimestre continuó mostrando el aumento del precio de las viviendas (metodología Case & Shiller aplicada a España) que alcanzó el 8,7% interanual. Las compraventas de vivienda del primer trimestre fueron 133.860, con un aumento del 3,8% sobre el primer trimestre de 2018; El 12,2% de las compras correspondieron a extranjeros; en lo relativo a la financiación, los tipos medios de interés inicial fueron del 3% en los fijos y del 2,1% en los variables. Las hipotecas a tipo fijo continuaron estables siendo utilizadas en cuatro de cada diez créditos hipotecarios.

Un año más, se presentó el Anuario de la Estadística Registral Inmobiliaria, siendo las conclusiones más significativas para 2018: casi nueve de cada diez compraventas las realizaron personas físicas frente a una de cada diez realizada por personas jurídicas; la demanda extranjera se estabiliza por debajo del 13% del total de compraventas; el número de hipotecas para vivienda fue de 346.366, con un aumento del 11,5% sobre 2017, de estas hipotecas, el 6,7% fueron realizadas por extranjeros.

El Colegio de Registradores elaboró el Índice Registral de Actividad Inmobiliaria, 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 111,86%. Se han superado con claridad 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 superior al del año 2003.

Sumario

Estadística Mercantil 1^{er} trimestre

Aumentan ligeramente las constituciones y las ampliaciones de capital, disminuyendo algo los concursos de acreedores.

Estadística Registral Inmobiliaria 1^{er} trimestre

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

Anuario 2018 de la Estadística Registral Inmobiliaria

Se estabilizan las compras por extranjeros y aumentan las hipotecas para vivienda.





Durante el primer trimestre de 2018, la estadística mercantil elaborada por el Colegio de Registradores presenta la información sobre los actos societarios inscribibles más representativos de la evolución del tejido empresarial nacional. En los últimos doce meses, la creación de empresas asciende ligeramente sobre el mismo periodo del año anterior. También aumentan las ampliaciones de capital, aunque desciende el capital total aumentado. En cuanto a la destrucción de tejido empresarial, como aspecto positivo, se reducen los concursos de acreedores. A continuación analizamos con más detalle estos aspectos:

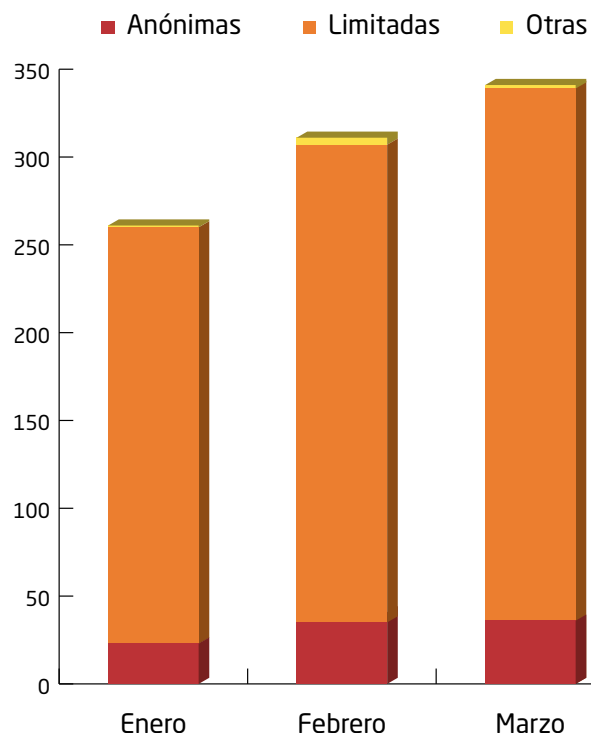
En el primer trimestre de 2019 se constituyeron en España 28.032 sociedades mercantiles, un 1,4% más que en el mismo trimestre de 2018. En los últimos 12 meses, de abril de 2018 a marzo de 2019, se constituyeron 96.408 sociedades, un 2,4% más que en el mismo período del año anterior.

Por territorios, la creación de empresas baja en diez comunidades autónomas, con Asturias (-10,7%), las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla (-8,5%), Aragón (-8,0%), Baleares(-6,3%), Murcia (-5,5%) y Cantabria (-4,3%) encabezando los descensos, mientras que sube en el resto, principalmente en La Rioja (16,7%), Madrid (4,8%), Castilla-La Mancha (4,2%) y Cataluña (3,6%).

Con relación a las operaciones de capitalización, las ampliaciones de capital realizadas durante el primer trimestre fueron 9.924 con un aumento del 1,6% sobre el mismo periodo del año anterior. En términos de importe de capital aumentado, durante el primer trimestre se desembolsaron 8.302 millones de euros, un 2,6% menos que en el mismo periodo de 2018.

Para terminar, en cuanto al número de sociedades mercantiles que se encuentran en serias dificultades, y se han declarado en concurso de acreedores, se interrumpe la tendencia ascendente de los últimos tres trimestres. En el primer trimestre se alcanzaron las 913 sociedades, el 2,7% menos que en el mismo trimestre de 2018. En los últimos 12 meses, de abril de 2018 a marzo de 2019, se declararon en concurso 3.589 sociedades, un 4,2% más que en el mismo periodo anterior. En el primer trimestre y con respecto al mismo periodo de 2018, las caídas más acusadas se

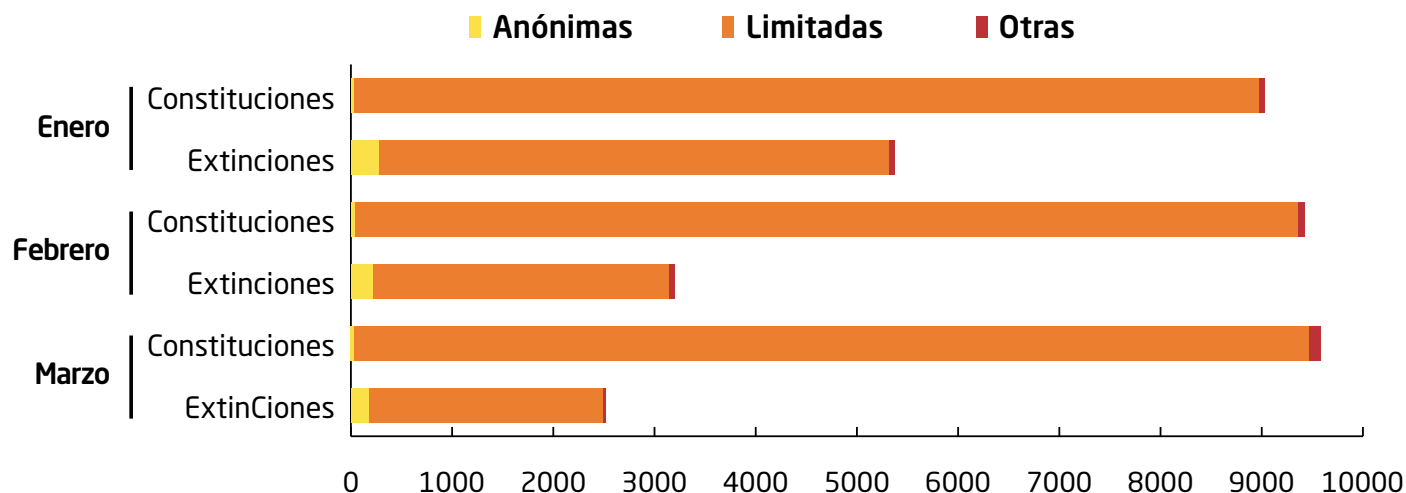
Declaraciones de Concurso 1^{er} Trimestre 2019



registran en Ceuta y Melilla (-100%), Castilla-La Mancha (-48,5%), La Rioja (-40%), Aragón (-24,2%), Asturias (-23,8%) y Andalucía (-19,1), mientras que los mayores incrementos se localizan en Baleares (72,7%), Galicia (71,9%), Canarias (41,2%), Navarra (25,0%), Murcia (23,8%) y Castilla y León (14,3%).

Se ha informado también, junto con la estadística mercantil trimestral, sobre los traslados de sede social de empresas entre las diversas CC.AA., destacan las empresas que trasladan su sede de Madrid, 616, y de Cataluña, 349. En cuanto al saldo de entradas salidas, Cataluña muestra un balance negativo, o de pérdidas de sede social, de 155 empresas, algo mayor que el de Madrid, con un saldo negativo de 84 sociedades.

Constituciones - Extinciones 1^{er} Trimestre 2019





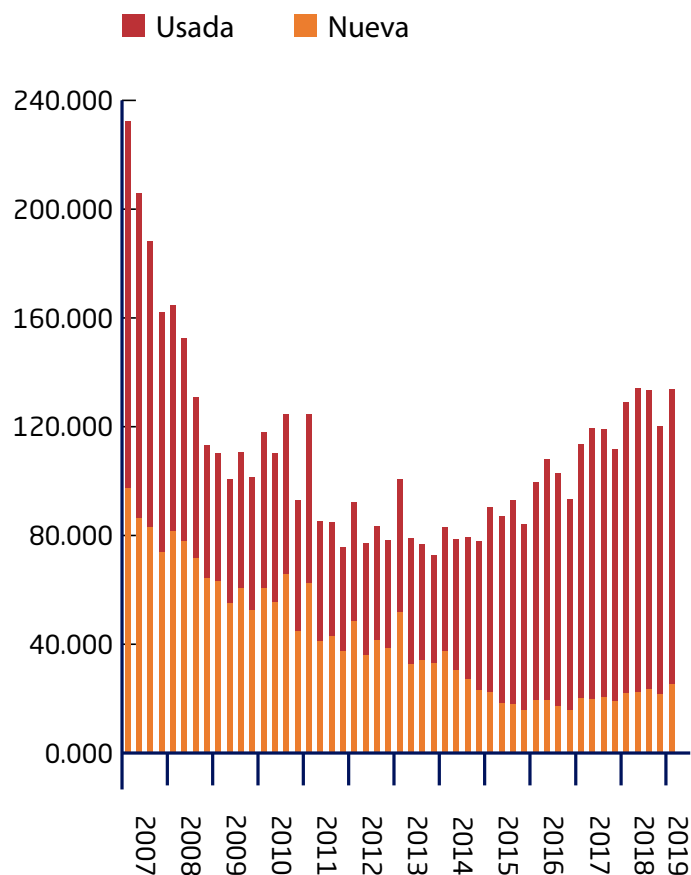
El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (metodología Case & Shiller aplicada a España) continúa creciendo durante el primer trimestre del año, dando lugar a un incremento interanual del 8,7% en el IPVVR. El ritmo de crecimiento de

los últimos trimestres deja un descenso acumulado del índice del 13,4% desde los niveles máximos, en 2007.

Las compraventas de vivienda inscritas en los registros fueron 133.860. Con relación al mismo trimestre de 2018, se produjo un aumento del 3,8%, habiendo registrado no obstante el segundo mayor resultado trimestral desde mediados de 2008. En vivienda nueva se registraron en el primer trimestre 25.475 compraventas, un 17,1% más que en el trimestre anterior, en línea con los últimos trimestres. En vivienda usada, se han registrado 108.385 compraventas, un aumento del 10,1% sobre el trimestre precedente, siendo el tercer mayor resultado de los últimos doce años. Los datos interanuales acumulados al primer trimestre muestran que se han inscrito 521.550 compraventas de vivienda, cifra que se encuentra en máximos de los últimos diez años.

Las compras por extranjeros han descendido en términos porcentuales, pasando del 12,7% del cuarto trimestre al 12,2% del total en el primero, aunque en unidades vendidas se incrementó, desde las poco más de 15.000 compraventas en el cuarto tri-

Número de Compraventas por Trimestre



Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 1^{er} Trimestre 2019

Nacionalidades	% sobre el total	% sobre extranjeros
Reino Unido	1,68%	13,79%
Francia	0,92%	7,56%
Alemania	0,84%	6,89%
Marruecos	0,75%	6,14%
Rumanía	0,75%	6,12%
Bélgica	0,66%	5,41%
Italia	0,60%	4,91%
China	0,55%	4,49%
Suecia	0,54%	4,45%
Rusia	0,41%	3,32%
Holanda	0,32%	2,66%
Noruega	0,22%	1,84%
Ucrania	0,21%	1,71%
Polonia	0,19%	1,57%
Argelia	0,18%	1,45%
Irlanda	0,15%	1,24%
Bulgaria	0,13%	1,10%
Dinamarca	0,13%	1,07%
Suiza	0,11%	0,92%
Resto	2,85%	23,39%
Extranjeros	12,20%	100,00%
Nacionales	87,80%	
TOTAL	100,00%	

mestre hasta las 16.000 del primero. Las nacionalidades con mayor actividad de compra por extranjeros han sido británicos con un 13,8% (mostrando esta vez un descenso significativo frente al trimestre anterior, 16,6%), seguidos de franceses (7,6%) y alemanes (6,9%).

En cuanto a la financiación, el endeudamiento hipotecario medio por vivienda durante el primer trimestre ha sido de 126.250 euros, con un descenso intertrimestral del 2,2%. La cuantía media de los tipos de interés iniciales de los nuevos créditos continúa en mínimos históricos: los fijos en el 3%, mientras que los variables de media se situaron en el 2,1%. Los créditos a tipo fijo alcanzaron el 40,6% de las operaciones, quedando la contratación a tipo de interés variable en el 59,4%, que en prácticamente su totalidad (57,7% del total) utiliza como referencia el Euríbor.

La duración media de los nuevos créditos hipotecarios descendió 5 meses durante el primer trimestre, alcanzando los 23 años y 8 meses. La cuota hipotecaria mensual media ha sido de 588€ (0,80% más que el trimestre anterior) y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha sido del 30,6% (0,17 p.p. de incremento sobre trimestre anterior).

Con relación a los impagos hipotecarios, las certificaciones de vivienda por inicio de ejecución de hipoteca del primer trimestre han sido 7.368, con un incremento del 12,7% sobre el mismo trimestre de 2018. Las daciones en pago han sido 1.644 con un descenso del 19,3% sobre el mismo trimestre del año pasado.



Se presentó en abril el Anuario 2018 de la Estadística Registral Inmobiliaria, cuyas conclusiones más destacables en los aspectos no tratados en los informes trimestrales de coyuntura serían las siguientes:

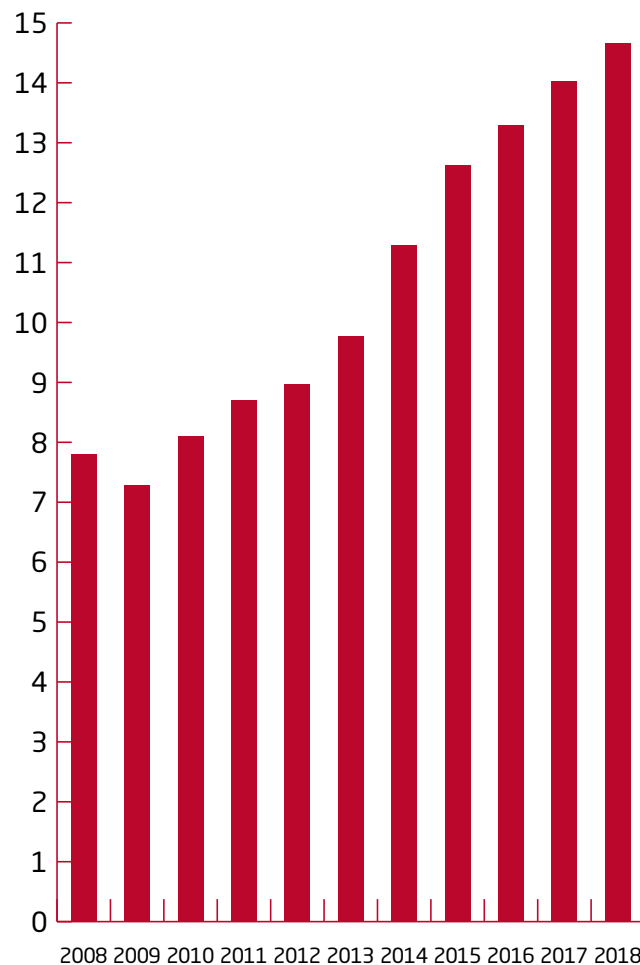
Las compraventas de viviendas realizadas por las personas físicas se han estabilizado, aglutinando el 87,8% de todas las operaciones realizadas en 2018. En consecuencia, las compraventas de las empresas se mantienen en el 12,2% de todas las operaciones de 2018. Las personas jurídicas marcaron mínimo histórico en 2008 con el 5,1% y máximo en 2013, con casi el 22% de las compraventas de vivienda registradas.

La demanda extranjera de vivienda ha mantenido el buen comportamiento de los últimos años, con el 12,6% del total, alcanzando las 65.400 operaciones en 2018 frente a las 61.000 operaciones de 2017. Las comunidades autónomas con mayores pesos de compra por extranjeros, coincidiendo nuevamente con las de gran actividad turística, han sido Baleares, con el 30,5% de viviendas adquiridas por extranjeros, seguida de Canarias (28,3%), Comunidad Valenciana (26%) y Murcia (19,6%).

Con relación a la financiación hipotecaria, la vivienda es la tipología de finca que mantiene el claro liderazgo como destino de las nuevas hipotecas, con un 83,4% de los contratos hipotecarios inscritos en 2018 reflejando un año más, un crecimiento con respecto a la tasa que mostró en 2017 (82,2%).

El número de hipotecas sobre vivienda registrado en 2018 ha sido de 346.366, incrementándose un 11,5% con respecto a 2017. En

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión. (Años)



Distribución de compraventas de viviendas registradas por tipo de adquirente (%). 2018

CCAA	Personas físicas	Personas jurídicas
ANDALUCÍA	88,35%	11,65%
ARAGÓN	90,83%	9,17%
ASTURIAS	91,72%	8,28%
BALEARES	86,48%	13,52%
CANARIAS	82,06%	17,94%
CANTABRIA	88,32%	11,68%
CASTILLA Y LEÓN	93,81%	6,19%
CASTILLA-LA MANCHA	86,95%	13,05%
CATALUÑA	84,16%	15,84%
COMUNIDAD DE MADRID	86,68%	13,32%
COMUNIDAD VALENCIANA	88,15%	11,85%
EXTREMADURA	92,88%	7,12%
GALICIA	93,04%	6,96%
LA RIOJA	92,90%	7,10%
MURCIA	85,30%	14,70%
NAVARRA	92,22%	7,78%
PAÍS VASCO	95,52%	4,48%
NACIONAL	87,82%	12,18%

comparación con el mínimo de 2013, el aumento acumulado ha sido del 74%. Las comunidades autónomas con un mayor número de hipotecas sobre vivienda registradas han sido Comunidad de Madrid (66.029), Andalucía (65.745), Cataluña (57.996) y Comunidad Valenciana (37.477). El 6,7% de las hipotecas sobre vivienda han sido formalizadas por extranjeros, superando las 23.000 hipotecas. La hipoteca media de los extranjeros en 2018 ha sido de 133.368 €, por encima de los 124.333 € del crédito hipotecario medio suscrito por nacionales, incrementándose un 3,8% con respecto al resultado de 2017.

El Anuario de la Estadística Registral Inmobiliaria analiza asimismo la utilización de la vivienda como bien de inversión o de uso, a través del tiempo medio de posesión de sus propietarios cuando la vendieron, produciéndose un claro y constante incremento de ese periodo medio de posesión en los últimos años. El período medio de posesión de las viviendas transmitidas en 2018 ha sido de 14 años y 8 meses, máximo de la serie histórica de resultados, con un incremento del 4,5% con respecto al año precedente. Desde el mínimo histórico de 2009, 7 años y 4 meses, el período medio de posesión de las viviendas transmitidas se ha duplicado. Las comunidades autónomas con mayores periodos medios han sido País Vasco (18 años y 9 meses), Extremadura (17 años y 8 meses) y Cataluña (16 años y 7 meses)