



### 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 2019 de la Estadística Registral Inmobiliaria. El panorama general del trimestre muestra signos negativos en el área mercantil y también una ralentización en el área inmobiliaria, especialmente en el número de compraventas. Los detalles más significativos analizados serían:

En la Estadística Mercantil del tercer trimestre, relativa a los actos inscritos en el Registro Mercantil destacan los siguientes aspectos: la creación de empresas se estancó sobre el mismo período de 2018; las operaciones de ampliación de capital disminuyeron el 0,3% anual y el capital aumentado también disminuyó, un 9,6% sobre el mismo período de 2018; los concursos de acreedores, con tendencia descendente desde hace varios años, crecieron, en el cuarto trimestre el 8,8% sobre el mismo trimestre de 2018.

La Estadística Registral Inmobiliaria del cuarto trimestre continuó mostrando un aumento del precio de las viviendas (metodología Case & Shiller aplicada a España) que alcanzó el 7,2% interanual y el 1,2% trimestral. Las compraventas de vivienda del cuarto trimestre fueron 117.387, con un descenso del 2,3% sobre el mismo trimestre de 2018; El 12,7% de las compras correspondieron a extranjeros; en lo relativo a la financiación, los tipos medios de interés inicial fueron del 2,3%. Las hipotecas a tipo fijo continuaron siendo utilizadas en cuatro de cada diez créditos hipotecarios.

Finalmente, se presentó el Anuario 2019 de la Estadística Mercantil. En 2019 se produjo un descenso del 1,2% en el número de constituciones de sociedades sobre el año anterior, alcanzando la cifra de 94.840. Por sectores de actividad, alrededor del 44% se lo reparten por igual comercio y otros servicios, casi un 10,5% pertenecen al sector de la hostelería, y el 22,9%, conjuntamente (23,5% en 2018), entre construcción y servicios inmobiliarios. Los concursos de acreedores, después de varios años consecutivos con importantes descensos hasta 2017, totalizaron en 2019, segundo año de repunte, la cifra de 3.632 operaciones, Un 0,5% de incremento sobre el año anterior.

### Sumario

#### Estadística Mercantil 4º trimestre

**Signos negativos generalizados, se estancan las constituciones y disminuyen las ampliaciones de capital.**

#### Estadística Registral Inmobiliaria 4º trimestre

**Se ralentiza el aumento de precios y disminuyen las compraventas de vivienda.**

#### Anuario 2019 de la Estadística Mercantil

**Descienden las constituciones y repuntan ligeramente los concursos de acreedores.**

El Colegio de Registradores elaboró el Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI), que integra compraventas 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 106,4%, un nivel de actividad global del sector similar a 2004. En términos interanuales creció el 2,28%, ralentizando mucho la tendencia creciente de años anteriores.



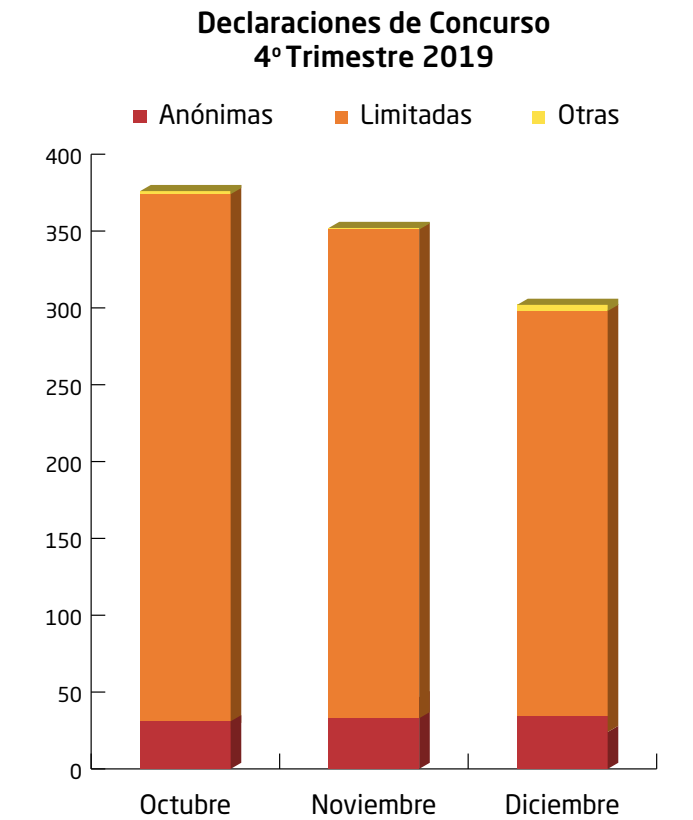


Durante el cuarto trimestre de 2019, la estadística mercantil elaborada por el Colegio de Registradores presenta la información acerca de aquellos actos societarios inscribibles más representativos de la evolución del tejido empresarial nacional. En una visión rápida de conjunto, se estanca la creación de empresas, descienden ligeramente las operaciones de capitalización y el más significativamente el importe de capital desembolsado. En cuanto a la destrucción de tejido empresarial, aumentan las extinciones, así como los concursos de acreedores, que aceleran su crecimiento anual con relación al trimestre anterior. A continuación analizamos con más detalle estos aspectos:

En el cuarto trimestre de 2019 se constituyeron en España 22.650 sociedades mercantiles, prácticamente la misma cifra que en el mismo trimestre de 2018. Por territorios, en el cuarto trimestre, con relación al mismo período de 2018, la creación de sociedades mercantiles aumentó en La Rioja (13,3%), Cataluña (4,1%), Castilla y León (3,7%), Comunidad Valenciana (2,5%), Ceuta y Melilla (1,9%), Asturias (1,4%), País Vasco (1,3%) y Madrid (1,3%). Por el contrario, descendieron en Cantabria (-31,2%), Aragón (-9,0%), Navarra (-8,7%), Galicia (-8,3%), Extremadura (-5,6%), Baleares (-4,6%), Canarias (-3,4%), Castilla-La Mancha (-2,2%), Andalucía (-1,3%) y Murcia (-1,0%).

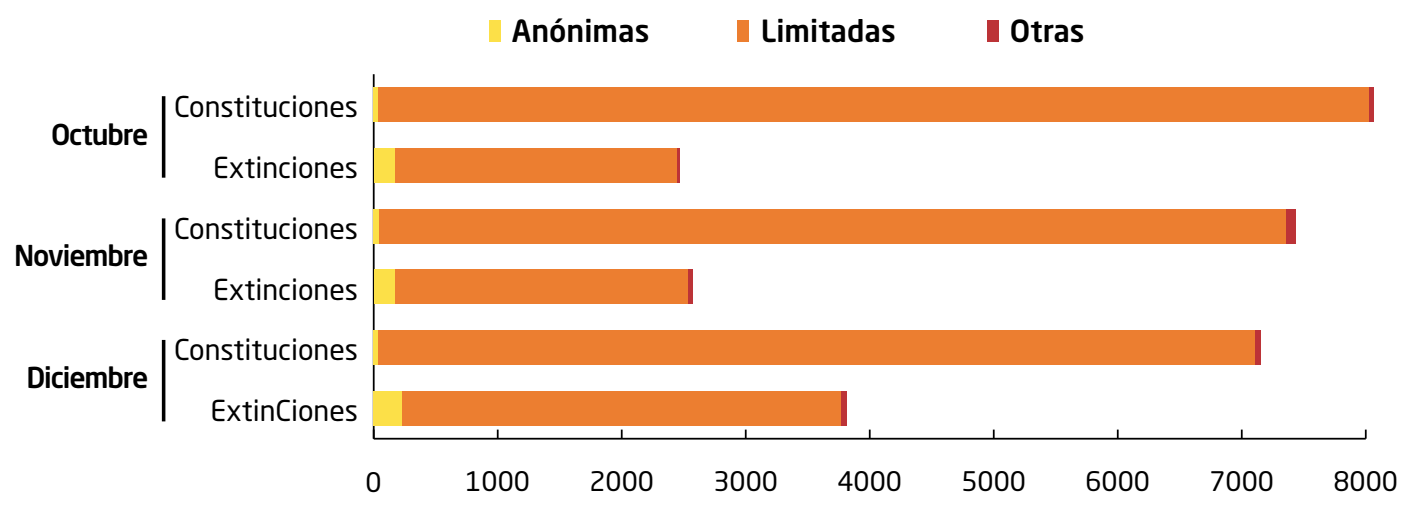
Las extinciones de sociedades alcanzaron las 8.856 en el cuarto trimestre, un 8,1% más que en el mismo trimestre de 2018. En el total de 2019, las extinciones aumentaron el 5,2% sobre el año anterior. Por comunidades autónomas, aumentan en Ceuta y Melilla (66,7%), La Rioja (45%), Baleares (31,2%), Aragón (27,5%), Cataluña (15,9%), Madrid (13%), Comunidad Valenciana (11,9%), Castilla-La Mancha (10,9%), Navarra (9,6%), Castilla y León (2,6%) y País Vasco (0,9%). Por el contrario, descienden en Asturias (-19,3%), Cantabria (-14,1%), Extremadura (-13,0%), Murcia (-10,3%), Andalucía (-8,9%), Canarias (-3,5%) y Galicia (-1,2%).

Con relación a las operaciones de capitalización, En el cuarto trimestre se contabilizaron 7.428 ampliaciones, con un ligero descenso del 0,3% sobre el mismo periodo del año anterior. En términos de importe de capital aumentado se desembolsaron 6.987 millones de euros, un 9,6% menos que en el mismo período de



2018. Para terminar, el número de sociedades mercantiles que se encuentran en serias dificultades, y se han declarado en concurso de acreedores, fue de 1.030 en el cuarto trimestre, un 8,8% más que en el mismo periodo de 2018. Por tanto, se acelera la tendencia ascendente del trimestre anterior (4,9%). Por comunidades autónomas, en el cuarto trimestre y con respecto al mismo periodo de 2018, se incrementaron en Navarra (45,5%), Cataluña (31,6%), Galicia (18,6%), Comunidad Valenciana (17,1%), La Rioja (16,7%), Madrid (14,7%), Baleares (13,3%) y Aragón (12,1%). Por el contrario, descendieron más en Extremadura (-67,7%), Asturias (-36,4%), Cantabria (-30,8%), Castilla-La Mancha (-25,9%), País Vasco (-20,0%) y Canarias (-11,1%).

## Constituciones - Extinciones 4º Trimestre 2019





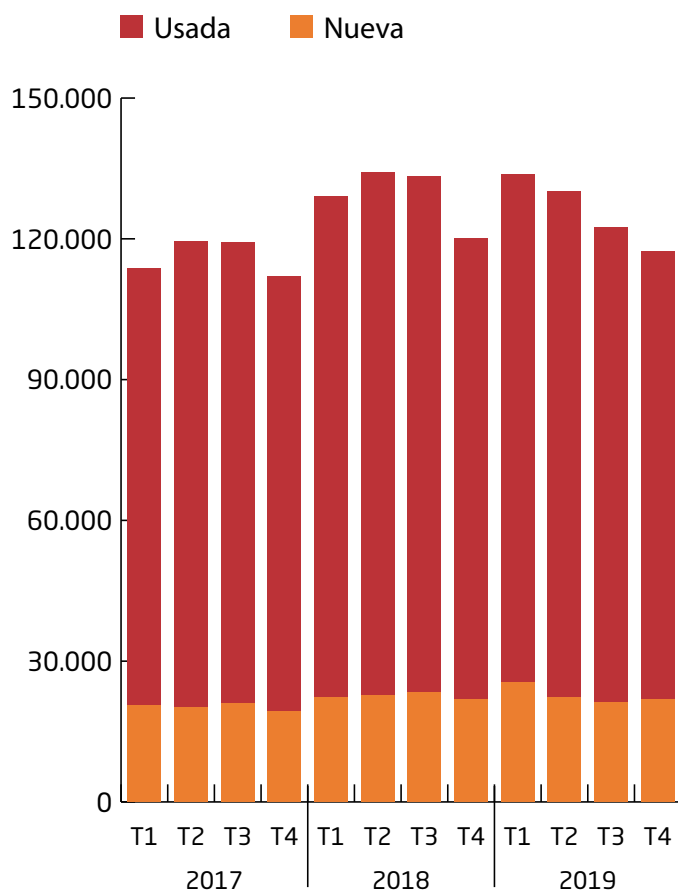
El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (metodología Case & Shiller aplicada a España) continúa su tendencia alcista, con un incremento trimestral del 1,2% durante el cuarto trimestre de 2019. Lo que da lugar a un incremento interanual del 7,2%. Se constata la continuidad del ascenso de este indicador, alcanzando ya un incremento cercano al 37,2% desde los mínimos de 2014.

Las compraventas de vivienda inscritas en el cuarto trimestre alcanzaron las 117.387 operaciones, con un descenso del 4,2% sobre el tercer trimestre. Con relación al mismo trimestre de 2018 se ha producido también un descenso del 2,3%. El año 2019 ha cerrado con 503.875 operaciones, con un descenso anual del 2,5% sobre 2018, siendo el menor resultado interanual de los últimos seis trimestres.

En vivienda nueva durante el cuarto trimestre se han registrado 21.902 compraventas, con un incremento intertrimestral del 3,8%, mientras que en vivienda usada se han alcanzado las 95.485 compraventas, dando lugar a un descenso del 5,9% con respecto al trimestre precedente.

Las compras de vivienda por extranjeros durante el cuarto trimestre han mantenido niveles relativamente próximos a los trimestres precedentes, alcanzando un 12,7% del total, por encima del 12,6% del tercer trimestre, aunque en el número de operaciones

## Número de Compraventas por Trimestre



### Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 4º Trimestre 2019

Nacionalidades	% sobre el total	% sobre extranjeros
REINO UNIDO	1,81%	14,23%
FRANCIA	1,01%	7,99%
ALEMANIA	0,99%	7,76%
MARRUECOS	0,78%	6,14%
BÉLGICA	0,74%	5,83%
RUMANÍA	0,69%	5,43%
ITALIA	0,67%	5,31%
SUECIA	0,59%	4,68%
CHINA	0,48%	3,79%
RUSIA	0,40%	3,14%
HOLANDA	0,37%	2,91%
NORUEGA	0,23%	1,82%
UCRANIA	0,19%	1,51%
POLONIA	0,19%	1,48%
ARGELIA	0,16%	1,29%
IRLANDA	0,16%	1,28%
BULGARIA	0,14%	1,11%
SUIZA	0,12%	0,93%
DINAMARCA	0,11%	0,89%
RESTO	2,86%	22,49%
EXTRANJEROS	12,70%	100,00%
NACIONALES	87,30%	
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	

realizadas muestra una ligera reducción. Para el conjunto del año 2019 el 12,5% de las compras han sido realizadas por extranjeros, superando las 63.000 viviendas. Por nacionalidades, los británicos siguen encabezando la demanda extranjera, con un 14,2%, les siguen los franceses (8%) y alemanes (7,8%).

El endeudamiento hipotecario por vivienda se ha incrementado el 1,5% con relación al trimestre anterior alcanzando los 130.310 €. Los tipos de interés se han mantenido estables, situándose en el 2,3% durante el cuarto trimestre. La contratación de nuevos créditos hipotecarios a tipo de interés fijo ha seguido creciendo durante el cuarto trimestre del año, alcanzando el 45% del total. La contratación a tipo de interés variable se corresponde en su práctica totalidad a hipotecas con índice de referencia EURIBOR. Durante el cuarto trimestre, la duración inicial media de los créditos hipotecarios ha descendido el 2,1% sobre el trimestre anterior, con un periodo medio de 23 años y 3 meses. La cuota hipotecaria mensual media sube hasta 604,4 €, aumentando un 1,7% con respecto al tercer trimestre. El porcentaje de dicha cuota con respecto al salario ha sido del 31%.

En el cuarto trimestre del año, el número de certificaciones por inicio de procedimiento de ejecución de hipoteca sobre vivienda ha sido de 5.990, con un descenso del 17,5% sobre el mismo trimestre de 2018. Las daciones en pago sobre viviendas durante el 4º trimestre fueron 1.186, un 9,7% menos que en el mismo trimestre del año anterior.

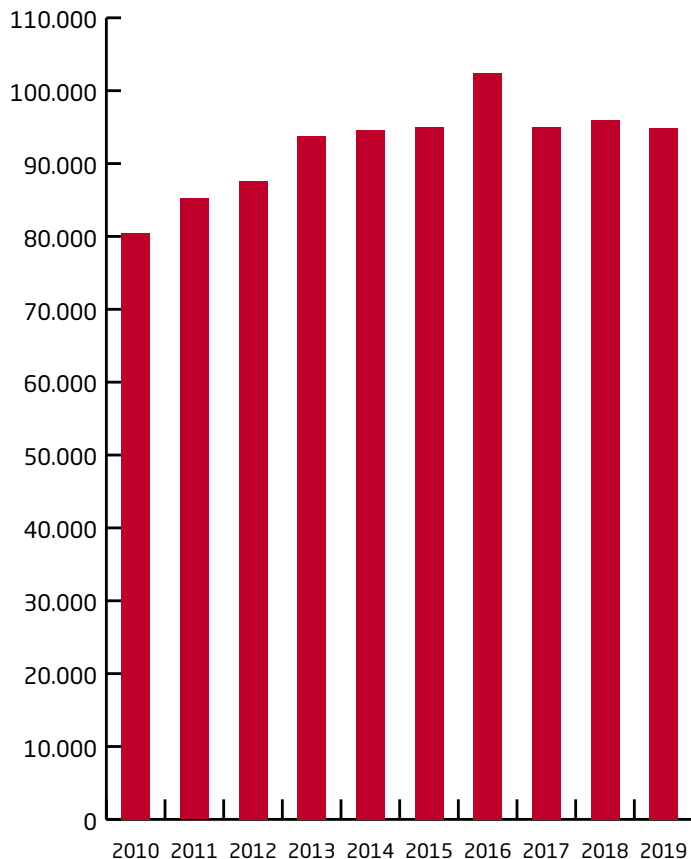


Un año más, el Colegio de Registradores ha elaborado su Estadística Mercantil anual, que recoge los principales hechos societarios inscribibles en los Registros Mercantiles, mostrando, entre otros, aspectos del tejido empresarial español (constituciones, extinciones); indicadores de capitalización (ampliaciones/reducciones 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 2019 se produjo un descenso del 1,2% en el número de constituciones de sociedades sobre el año anterior, alcanzando la cifra de 94.840. Por territorios, aumentaron más en La Rioja (10,3%), Cataluña (3,0%) y Castilla y León (2,5%). Por el contrario, descendieron sobre todo en Cantabria (-15,2%), Ceuta y Melilla (-14,4%) y Baleares (-9,0%). Con relación a las nuevas figuras definidas en la Ley 14/2013, de Emprendedores, en 2019 se han inscrito 10 emprendedores de responsabilidad limitada y 126 sociedades limitadas de formación sucesiva, confirmando un año más la escasa repercusión en el total de nuevas constituciones de estas opciones societarias. Por primer año se incluyen también el número de sucursales de sociedades extranjeras constituidas, alcanzando las 204 en 2019.

Se analizaron los sectores de actividad principal declarados en las constituciones de sociedades, que refleja la evolución del modelo productivo. Un año más alrededor del 44% se lo reparten por igual comercio y otros servicios (no financieros, inmobiliarios o de

### Constitución de Sociedades



comunicaciones), casi un 10,5% pertenecen al sector de la hostelería, y el 22,9%, conjuntamente (23,5% en 2018), entre construcción y servicios inmobiliarios. En 2019 destaca también el importante aumento de la proporción de sociedades constituidas, mediante su inscripción en el Registro Mercantil, en los sectores de industria y servicios financieros y de seguros. En los últimos cuatro años, construcción y servicios inmobiliarios consolidan un peso conjunto claramente superior al 20% del total. Los incrementos referenciados en 2019 se han producido este año a costa de Transporte y Comunicaciones, agricultura (que desciende del 3,06% al 2,68%) y actividades inmobiliarias principalmente. Con relación a las extinciones, en 2019 se inscribieron 31.216, un 5,2% más que en 2018, incrementándose la proporción de extinciones sobre constituciones, alcanzando el 32,9% (un 30,9% en 2018).

Los concursos de acreedores, después de varios años consecutivos con importantes descensos, ralentizados hasta el 9% en 2017 y con ligero repunte del 3,7% en 2018, totalizaron en 2019 la cifra de 3.632 operaciones. Esto representó el 0,5% más que el año anterior, confirmando un año más un suelo anual estable en el número de concursos alrededor de los 3.500 anuales, lejos de los más de 8.000 del máximo histórico de 2013.

Respecto al número de depósitos de cuentas, como indicadores indirectos de actividad empresarial, en 2019 crecieron el 3,8% sobre 2018, presentándose un total de 1.197.897 depósitos. Destaca el uso de la tecnología de las empresas en la presentación de los depósitos individuales al registro mercantil: el depósito digital telemático representó el 86% del total y el digital presencial el 5,2%.

### Declaraciones de Concurso

