



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 Concursal. El panorama general muestra plenamente el impacto de la pandemia en las dos áreas, mercantil y propiedad, que reaccionan muy negativamente de forma generalizada en todos los indicadores analizados, durante el segundo trimestre. Los detalles analizados más significativos serían:



En la Estadística Mercantil del segundo trimestre, destacan los siguientes aspectos: la creación de empresas inscritas experimentó un enorme descenso, el 48,1% sobre el mismo período de 2019. Las operaciones de ampliación de capital durante el período disminuyeron el 41,3% sobre el segundo trimestre de 2019 y el capital aumentado disminuyó todavía más, el 56,3%. Los concursos de acreedores durante el trimestre descendieron drásticamente, el 56,3%, afectados por la ralentización procesal debido a las restricciones a la movilidad.

La Estadística Registral Inmobiliaria del segundo trimestre mostró una gran caída del 39,9% en las compraventas de vivienda sobre el mismo período de 2019. Las compraventas de vivienda del segundo trimestre fueron 76.545 y los datos interanuales acumulados muestran 443.829 operaciones, retrocediendo a niveles de 2017. Las compras de vivienda por extranjeros han descendido en términos porcentuales, pasando del 12,0% del primer trimestre al 10,7% durante el segundo, con menos de 8.000 operaciones.

Finalmente, se presentó el Anuario 2019 de la Estadística Concursal, donde destaca que la empresa concursada típica continúa perteneciendo al sector servicios (no inmobiliarios), inicia el procedimiento con 12 años operativa, tiene más de 6 empleados y un pasivo que supera ligeramente los 400.000 euros. El deterioro de la situación financiera de las sociedades concursadas es muy elevado: dos tercios reflejan pérdidas netas (resultado del ejercicio negativo) y más de la mitad de ellas ni tan siquiera podrían devolver nunca sus deudas por su falta de recursos generados. Las sociedades del sector de la construcción e inmobiliario representaron casi una de cada cuatro concursadas y el 40% de los pasivos afectados.

Sumario

Estadística Mercantil 2º trimestre

Profunda afectación económica por estado de alarma: se constituyeron la mitad de empresas que el año anterior.

Estadística Registral Inmobiliaria 2º trimestre

Similar situación a la de mercantil: cayeron un 40% las compraventas de vivienda.

Anuario 2019 de la Estadística Concursal

Repuntaron los concursos de acreedores y también el volumen de pasivos implicados.

El Colegio de Registradores elaboró el Índice Registral de Actividad Inmobiliaria, 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 segundo trimestre se situó en 97,80%, y el índice suavizado (libre de estacionalidad) lo hizo en 102,26. En términos interanuales descendió el 10,73%, el mayor descenso de un trimestre en la serie histórica.





Durante el segundo trimestre de 2020, 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. Se percibe con claridad la influencia negativa de la pandemia por COVID-19 en el segundo trimestre, con grandes caídas en la creación de empresas, las ampliaciones de capital y el capital total aumentado, sobre el mismo periodo del año anterior. Por otro lado, los concursos de acreedores también presentan fuertes descensos, seguramente afectados por la ralentización de las comunicaciones internas propias del proceso concursal durante el estado de alarma. A continuación analizamos con más detalle estos aspectos:

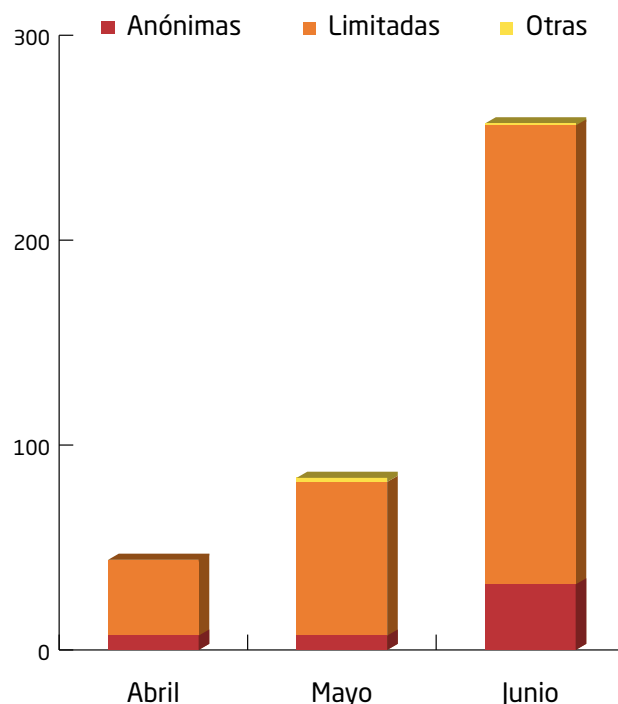
En el segundo trimestre de 2020 se constituyeron en España 13.015 sociedades mercantiles, un 48% menos que en el mismo trimestre de 2019. En los últimos 12 meses, de julio de 2019 a junio de 2020, se constituyeron 78.892 sociedades, un 17,2% menos que en el mismo período del año anterior.

Por territorios, la creación de empresas descendió en todas las comunidades autónomas, encabezando los descensos, Ceuta y Melilla (-68,2%), Canarias (-66,1%), Aragón (-57,1%), Castilla-La Mancha (-56,9%), Cataluña (-54,0%), Castilla y León (-51,9%), Galicia (-51,4%), Madrid (-48,8%), País Vasco (-45,4%), La Rioja (-43,6%) y Comunidad Valenciana (43,0%).

Con relación a las operaciones de capitalización, las ampliaciones de capital realizadas durante el primer trimestre fueron 4.262 con una disminución del 41,3% sobre el mismo periodo del año anterior. En términos de importe de capital aumentado, durante el segundo trimestre se desembolsaron 2.128 millones de euros, un 56,3% menos que en el mismo periodo de 2019.

Para terminar, en cuanto al número de sociedades mercantiles que se encuentran en serias dificultades y se han declarado en concurso de acreedores, en el segundo trimestre se alcanzaron las 385 sociedades, con una fuerte descenso del 59,3% (influido por la ralentización procesal durante el estado de alarma), respecto al mismo periodo del año anterior, después de tres trimestres consecutivos de ascensos (un 9,6% en el primer trimestre). En los últimos 12 meses, de julio de 2019 a junio de 2020, se de-

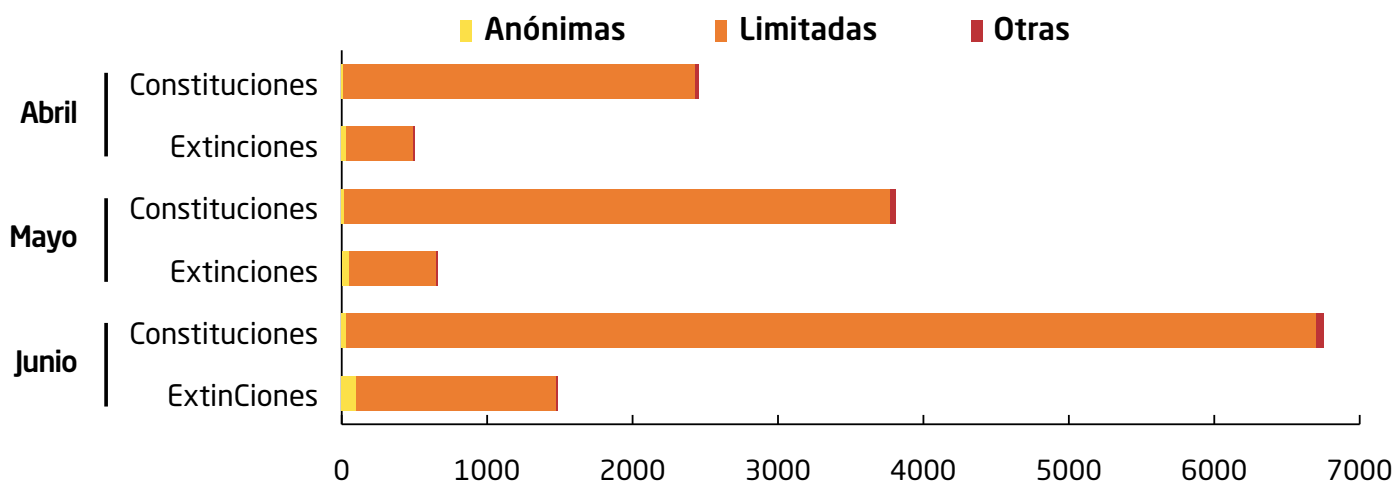
Declaraciones de Concurso 2º Trimestre 2020



clararon en concurso 3.159 sociedades, un 10,1% menos que en el mismo periodo del año anterior. Por CC.AA. en el segundo trimestre y con respecto al mismo periodo de 2019, las caídas más acusadas se registran en Castilla-La Mancha (-86,4%), Comunidad Valenciana (-75,9%), Castilla y León (-72,7%), Andalucía (-71,4%), Baleares (-70,0%), País Vasco (-59,6%), Asturias (-58,3%), Madrid (-56,9%), Cataluña (-54,6%) y Canarias Y Navarra (-50,0%). Sólo en La Rioja y Cantabria aumentan los concursos.

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 (186), Cataluña (107), Andalucía (79) y Comunidad Valenciana (56). En cuanto al saldo de entradas salidas, Madrid muestra un balance positivo de 78 empresas, mientras que Cataluña pierde 8.

Constituciones - Extinciones 2º Trimestre 2020





El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (metodología Case & Shiller aplicada a España), ha comenzado a notar los primeros signos de la crisis económica motivada por la pandemia, moderando la intensidad de su crecimiento durante el segundo trimestre del año, dando lugar a un incremento interanual del 4,4% en el IPVVR. Con respecto a los máximos históricos del tercer trimestre de 2007, se acumula un descenso del 10,7%, mientras que con respecto a los mínimos más recientes (cuarto trimestre de 2014) el crecimiento ha sido del 39,6%.

Las compraventas de vivienda inscritas en los registros durante el segundo trimestre fueron 76.545. Con relación al mismo trimestre de 2019, se produjo un descenso del 39,9%. En vivienda nueva se registraron 14.286 compraventas, dando lugar a una reducción trimestral del 41,1%. En vivienda usada se han alcanzado las 62.259 compraventas, con un descenso trimestral del 39,6%. Los datos interanuales acumulados al segundo trimestre muestran que se han inscrito 443.829 compraventas de vivienda, retrocediendo a niveles de mediados de 2017.

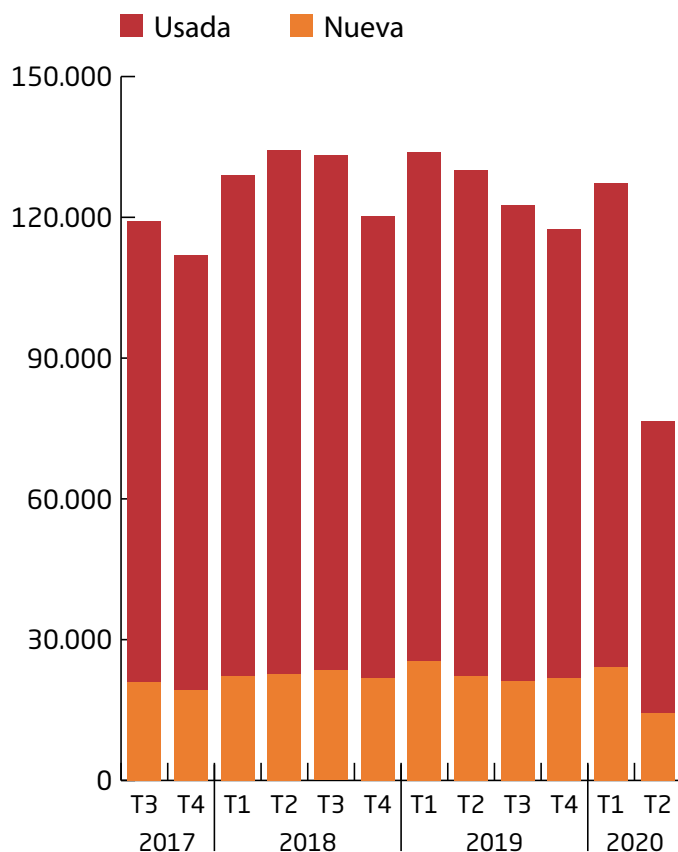
Las restricciones de movilidad entre países durante buena parte del segundo trimestre se han dejado notar en la compra de vivienda por extranjeros, que se ha situado en el 10,7% sobre el total del trimestre, descendiendo con respecto al 12% del trimestre anterior. En términos absolutos, se ha descendido de las 8.000

compras de vivienda por extranjeros, frente a las cerca de 15.000 del primer trimestre. Los británicos han seguido encabezando el ranking de nacionalidades con el 12,3% de las compras totales de extranjeros, seguidos de alemanes (7,2%), rumanos (6,9%), franceses (6,7%), marroquíes (6,4%) y belgas (5,8%).

En cuanto a la financiación, el endeudamiento hipotecario medio por vivienda durante el segundo trimestre ha sido de 129.806 euros, con un aumento del 2,3% sobre el trimestre anterior. La cuantía media de los tipos de interés de contratación inicial de los nuevos créditos hipotecarios ha sido del 2,2%. Los créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo han presentado una cuantía media del 2,5%, mientras que en los variables el tipo de interés medio ha sido del 2,0%. La contratación de nuevos créditos hipotecarios a interés fijo ha superado a los variables por segundo trimestre consecutivo, y suponen ya un 53,1% de las operaciones. De los contratos a tipo variable, la casi totalidad han sido referenciados al EURIBOR (45,9% de las nuevas hipotecas). La duración media de los nuevos créditos hipotecarios sigue creciendo por segundo trimestre consecutivo, concretamente un 1,8%, registrando un periodo medio de 23 años y 11 meses. La cuota hipotecaria mensual media ha sido de 580,8 €, lo que supone un aumento trimestral del 0,3%, y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha sido del 29,7%.

Con relación a los impagos hipotecarios, las certificaciones de vivienda por inicio de ejecución hipotecaria del segundo trimestre han sido 2.792, nuevo mínimo histórico, con un descenso del 65,2% sobre el mismo trimestre de 2019. Las daciones en pago han sido 609 con un descenso del 53,0% sobre el mismo trimestre del año pasado.

Número de Compraventas por Trimestre



Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 2º Trimestre 2020

| Nacionalidades | % sobre el total | % sobre extranjeros |
|----------------|------------------|---------------------|
| REINO UNIDO | 1,31% | 12,25% |
| ALEMANIA | 0,77% | 7,18% |
| RUMANÍA | 0,74% | 6,90% |
| FRANCIA | 0,71% | 6,68% |
| MARRUECOS | 0,68% | 6,40% |
| BÉLGICA | 0,62% | 5,78% |
| ITALIA | 0,59% | 5,53% |
| SUECIA | 0,50% | 4,71% |
| CHINA | 0,41% | 3,80% |
| HOLANDA | 0,38% | 3,52% |
| RUSIA | 0,29% | 2,70% |
| UCRANIA | 0,17% | 1,60% |
| NORUEGA | 0,14% | 1,31% |
| IRLANDA | 0,13% | 1,26% |
| BULGARIA | 0,13% | 1,20% |
| POLONIA | 0,13% | 1,22% |
| DINAMARCA | 0,11% | 1,05% |
| PORTUGAL | 0,09% | 0,85% |
| ARGENTINA | 0,09% | 0,85% |
| RESTO | 2,69% | 25,21% |
| EXTRANJEROS | 10,66% | 100,00% |
| NACIONALES | 89,34% | |
| TOTAL | 100,00% | |

compras de vivienda por extranjeros, frente a las cerca de 15.000 del primer trimestre. Los británicos han seguido encabezando el ranking de nacionalidades con el 12,3% de las compras totales de extranjeros, seguidos de alemanes (7,2%), rumanos (6,9%), franceses (6,7%), marroquíes (6,4%) y belgas (5,8%).

En cuanto a la financiación, el endeudamiento hipotecario medio por vivienda durante el segundo trimestre ha sido de 129.806 euros, con un aumento del 2,3% sobre el trimestre anterior. La cuantía media de los tipos de interés de contratación inicial de los nuevos créditos hipotecarios ha sido del 2,2%. Los créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo han presentado una cuantía media del 2,5%, mientras que en los variables el tipo de interés medio ha sido del 2,0%. La contratación de nuevos créditos hipotecarios a interés fijo ha superado a los variables por segundo trimestre consecutivo, y suponen ya un 53,1% de las operaciones. De los contratos a tipo variable, la casi totalidad han sido referenciados al EURIBOR (45,9% de las nuevas hipotecas). La duración media de los nuevos créditos hipotecarios sigue creciendo por segundo trimestre consecutivo, concretamente un 1,8%, registrando un periodo medio de 23 años y 11 meses. La cuota hipotecaria mensual media ha sido de 580,8 €, lo que supone un aumento trimestral del 0,3%, y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha sido del 29,7%.

Con relación a los impagos hipotecarios, las certificaciones de vivienda por inicio de ejecución hipotecaria del segundo trimestre han sido 2.792, nuevo mínimo histórico, con un descenso del 65,2% sobre el mismo trimestre de 2019. Las daciones en pago han sido 609 con un descenso del 53,0% sobre el mismo trimestre del año pasado.



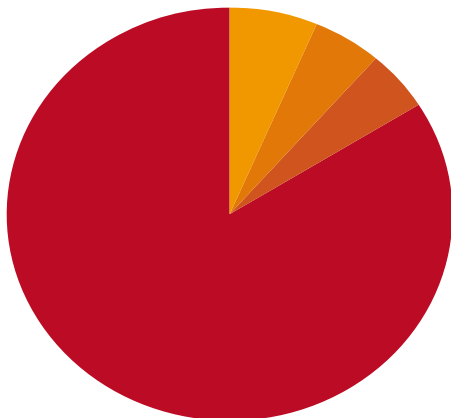
Tras más de una década de publicación, el anuario concursal elaborado por el Colegio de Registradores continúa siendo el mayor análisis realizado en nuestro país sobre los procedimientos concursales

en relación con las características económico-financieras de las sociedades mercantiles acogidas a los mismos. En 2019 el número de concursos analizados, según la fecha del auto de declaración, repunta un 14%, superando los 4.100, claramente por encima del suelo de aproximadamente 3.500 concursos que se había establecido durante los últimos años, propiciando también el aumento de los pasivos implicados, que repuntan el 12.7% sobre el año anterior.

La concursada típica continúa perteneciendo al sector servicios (no inmobiliarios), inicia el procedimiento con doce años de edad, tiene contratados más de 6 empleados y un pasivo que supera ligeramente los 400.000 euros (frente a los casi 600.000€ de 2015, o los 900.000€ de 2014).

La situación financiero patrimonial de las sociedades implicadas (concurso voluntario en el 94,2% de los casos) sigue estando bastante deteriorada: dos tercios reflejan pérdidas netas (resultado del ejercicio negativo) y más de la mitad de ellas ni tan siquiera podrían plantearse la devolución de la deuda por su falta de re-

Evolución de los procedimientos que alcanzan fase sucesiva en 2019

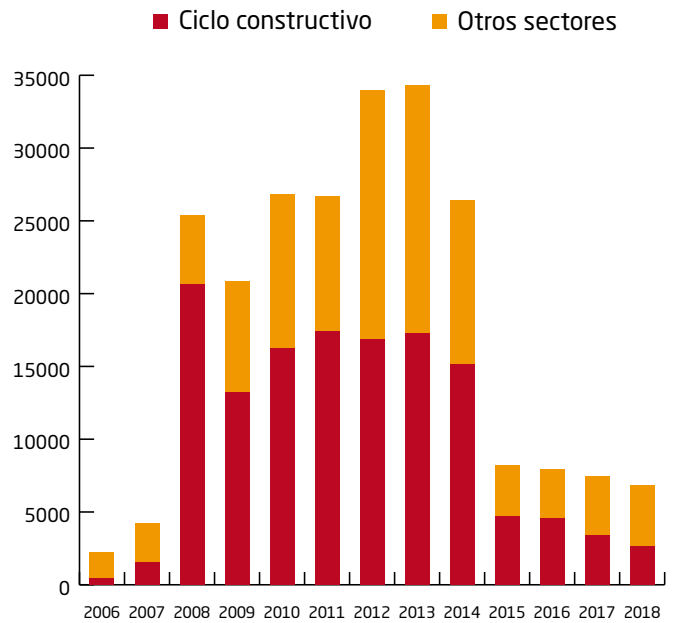


- Fase de liquidación directa
- Fase de liquidación tras convenio aprobado
- Fase de liquidación tras fase de convenio
- Fase de convenio

ursos generados (el resultado del ejercicio más amortizaciones y provisiones ofrecen resultado negativo). Tan solo el 15% tendría capacidad financiera potencial suficiente para cumplir un convenio aprobado dentro de los límites habituales de la Ley concursal. En 2019, como una característica estructural, de las 2.067 fases sucesivas iniciadas (convenio o liquidación), un 83,8% fueron liquidaciones directas, y un 9,7% liquidaciones procedentes de intentos fallidos de reestructuración. En más de 1.500 casos, se produce incluso la conclusión del concurso simultáneamente a su apertura, por insuficiencia de recursos del deudor para costear el procedimiento concursal.

Sobre las expectativas de cobro de los acreedores ordinarios (siem-

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

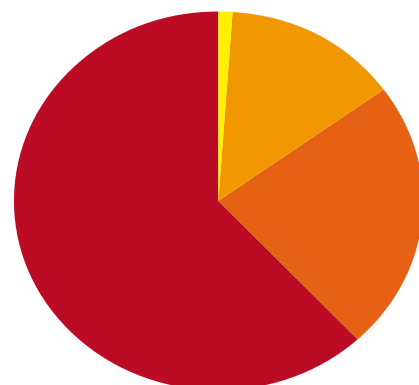


pre bajo el supuesto de cumplimiento íntegro de los pagos), la mediana en 2019 ha sido mejor que años anteriores, del 49,1% del pasivo (47,6% en 2018, 47,1% en 2017, y 46,2% en 2016), ascendiendo al 92,1% (75,8% en 2018) en el caso de propuestas anticipadas de convenio, es decir, sin celebración de Junta de Acreedores. Con un repunte en el número de sociedades concursadas, el ciclo de la construcción representó el 23,1% de la muestra, inferior a la de años anteriores (25,8% en 2018 y 27,3% en 2017). Del total de pasivos afectados en 2019 (más de 7.700 millones, frente a los 6.800 de 2018 o 7.500 de 2017), la construcción mantiene el 40% de cuota.

Un año más se ha incluido un análisis de uso de una institución pre-concursal introducida originalmente por la Ley 14/2013, los acuerdos extrajudiciales de pagos. En 2019, se han acogido a este mecanismo de renegociación de deuda 5.313 personas físicas, así como 25 sociedades (personas jurídicas).

Agregación del sector de la concursada*

- Servicios
- Agricultura y pesca
- Construcción
- Industria



* Criterio de agrupación CPE-Registradores