

## Presentación



Ofrecemos al lector nuestro primer Boletín Estadístico Registral (BER), que estará a su disposición con periodicidad trimestral desde este momento. No resulta necesario mencionar la importancia de disponer de una adecuada información estadística, especialmente la económica, en cualquier país mínimamente avanzado, pero es de justicia resaltar que, en momentos como los actuales, su aportación cobra aún mayor relevancia desde el punto de vista so-

cial. Este boletín, que pretende ser un resumen de los aspectos económicos más relevantes que detectamos, es la expresión del esfuerzo cotidiano de los registradores por ofrecer un servicio adaptado a los dinámicos requerimientos que nos impone la sociedad del conocimiento. Este es, precisamente, el núcleo de nuestro objetivo: difundir el conocimiento extraído previamente de la información registral disponible. Es sobradamente conocido que la legislación española encomienda a los registradores de la propiedad y mercantiles una serie de funciones de seguridad jurídica preventiva que devienen en la creación de un caudal informativo de primera magnitud sobre aspectos fundamentales de la economía española: el mercado inmobiliario e hipotecario, a través de las inscripciones del registro de la propiedad y el sector de las empresas con forma societaria, responsables de la mayor parte de la actividad económica, a través de las inscripciones en el registro mercantil.

Con estos mimbres el cesto del conocimiento lo hemos construido poniendo en juego, como pieza imprescindible, la información disponible merced al proceso de modernización tecnológica de los registros, impulsado por nuestro colectivo desde hace más de dos décadas y, en segundo lugar, un tratamiento profesional integrador de dicha información, labor realizada en el Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores, desde el año 1996.

El contenido de nuestros estudios, habituales ya desde hace bastantes años y disponibles en [www.registradores.org](http://www.registradores.org), se centran en dos áreas nítidamente diferenciadas: la primera, el sector inmobiliario e hipotecario, con los indicadores asociados más importantes, tales como: número de compraventas de vivienda, tipo de uso, grado de protección, superficie, tipos de interés de referencia, hipoteca media, plazos de amortización, cuota hipotecaria sobre el salario, etc; la segunda, el área mercantil, ofrece diferentes estadísticas según el punto de vista utilizado. Estas últimas ofrecen exhaustiva información económica sobre la estructura del balance y la cuenta de pérdidas y ganancias (Mercantil Sectorial), ratios económico-financieros fundamentales (PYME Societarias), datos jurídicos relevantes para el ciclo económico como son las constituciones, ampliaciones de capital, etc. (Estadística Mercantil) o datos completos de la actividad de los concursos de acreedores de las sociedades mercantiles, que analiza los mismos desde el punto de vista de los parámetros económicos previos y las consecuencias jurídicas posteriores (Estadística Concursal).

Esperamos que este boletín sea de utilidad para nuestros lectores y aporte con ello nuestro granito de arena al conocimiento de la situación económica española. Desde este mismo momento nos comprometemos a recibir sus sugerencias y a mejorar en todo aquello que pueda estar en nuestras manos.

## Sumario

### Estadística Mercantil

Ligero repunte de actividad, aumenta el número de sociedades constituidas, las ampliaciones de capital se incrementan en las sociedades anónimas y se estabilizan las extinciones y las declaraciones de concurso.

### Estadística Registral Inmobiliaria

Aumentan las compraventas interanuales de vivienda con relación a los mínimos de 2009 y el importe medio de las hipotecas continúa en lento pero continuado ascenso.

### Pyme Societarias (2004-2008 y avance 2009)

Las PYME españolas son capaces de mantener el empleo mientras su rentabilidad financiera acusa el impacto de la crisis económica y la subida de tipos de interés.

### [www.registradores.org](http://www.registradores.org)

- Estadística Registral Inmobiliaria
- Estadísticas Mercantiles

MARÍA DE LOS ÁNGELES ECHAVE-SUSTAETA Y DE LA TORRE  
VOCAL DIRECTORA DEL SCRM  
COLEGIO DE REGISTRADORES DE ESPAÑA





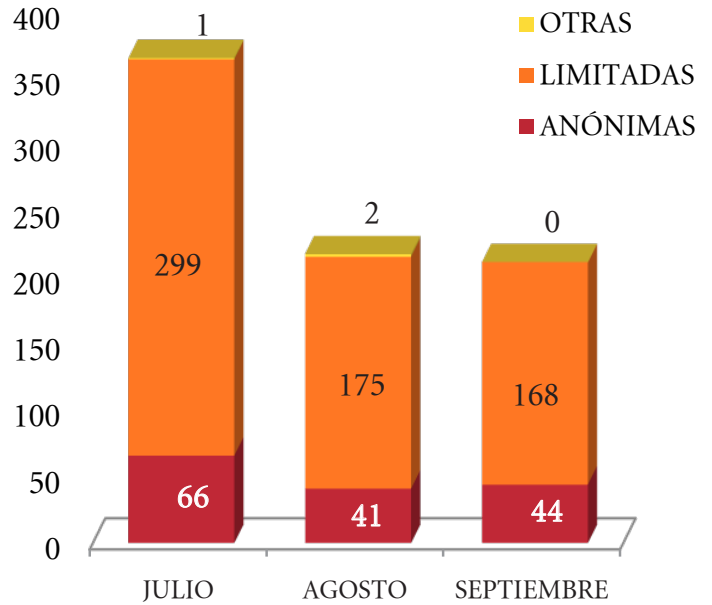
La estadística mercantil, relativa a actos inscritos en los registros mercantiles que tienen especial trascendencia sobre el ciclo económico, muestra durante el tercer trimestre de 2010, partiendo de los mínimos alcanzados en 2009, algunos signos moderadamente positivos en lo relativo a la reactivación de la actividad emprendedora, especialmente en la constitución de nuevas sociedades y en la capitalización de las existentes.

Las constituciones de sociedades crecen un 3,72% con relación al mismo período de 2009 y, en términos interanuales acumulados presentan casi 82.000 sociedades creadas, con un ligero repunte del 0,74% sobre el acumulado interanual hasta el trimestre anterior, es decir, hasta junio de 2010. En cualquier caso, vienen rompiendo durante 2010 la tendencia de descensos continuados que se producía en los dos ejercicios anteriores.

En cuanto a las sociedades que finalizan su actividad oficialmente, es decir las extinciones registradas, se produce un ligero incremento del 0,94% con relación al mismo trimestre de 2009, alcanzando las 3.423 operaciones sobre las 3.391 del mismo trimestre en el ejercicio 2009. En términos interanuales acumulados hasta el tercer trimestre se producen casi 21.000 extinciones, representando una práctica estabilización (0,15%) con relación a dicho acumulado interanual hasta el trimestre anterior.

Relativo a los datos de capitalización, conviene resaltar que, si bien el número de operaciones de ampliación de capital se reduce algo más del 3%, hasta las 7.354 operaciones realizadas en el tercer trimestre, no ocurre lo mismo con los capitales aportados a los proyectos empresariales. El importe total de las ampliaciones aumenta un significativo 27,15%, alcanzando los 10.668 millones de euros durante el tercer trimestre. Dicho incremento se debe casi en su totalidad a las aportaciones realizadas por los propietarios de las sociedades anónimas, las que están destinadas a proyectos empresariales de mayor envergadura, que llegan casi a duplicar (85% de aumento) el importe de las ampliaciones de capital realizadas durante el mismo trimestre de 2009. Con estos datos las sociedades anónimas han realizado en

Declaraciones de Concurso 3T 2010

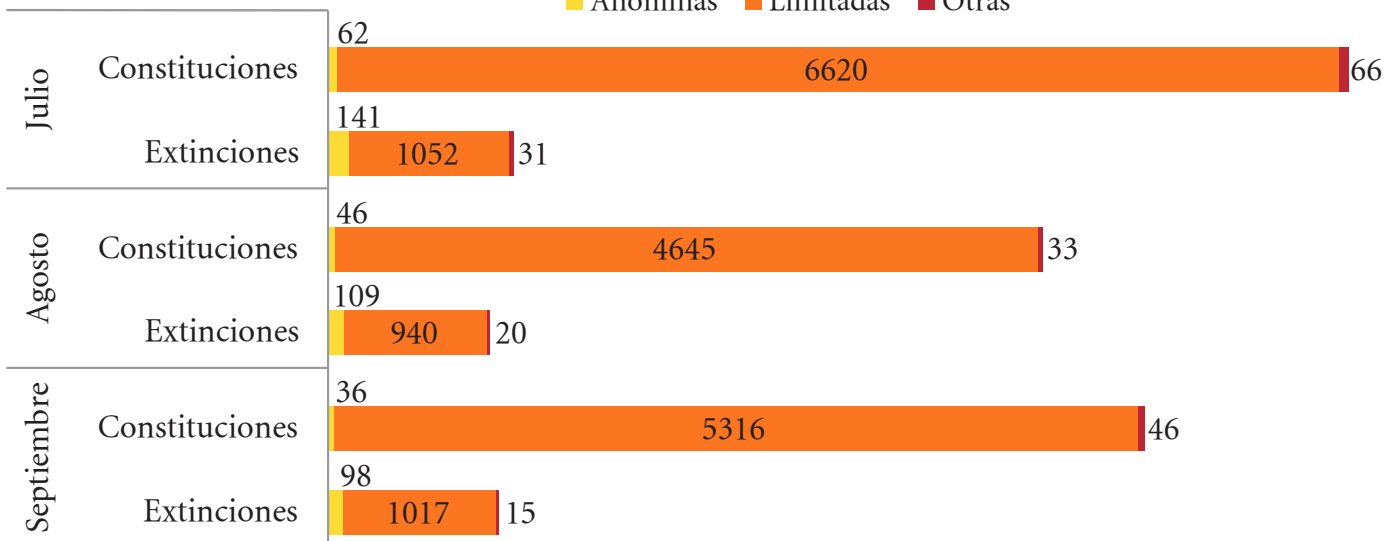


9 meses de 2010 casi las mismas aportaciones, el 97%, del total de las cantidades aportadas durante todo el ejercicio 2009.

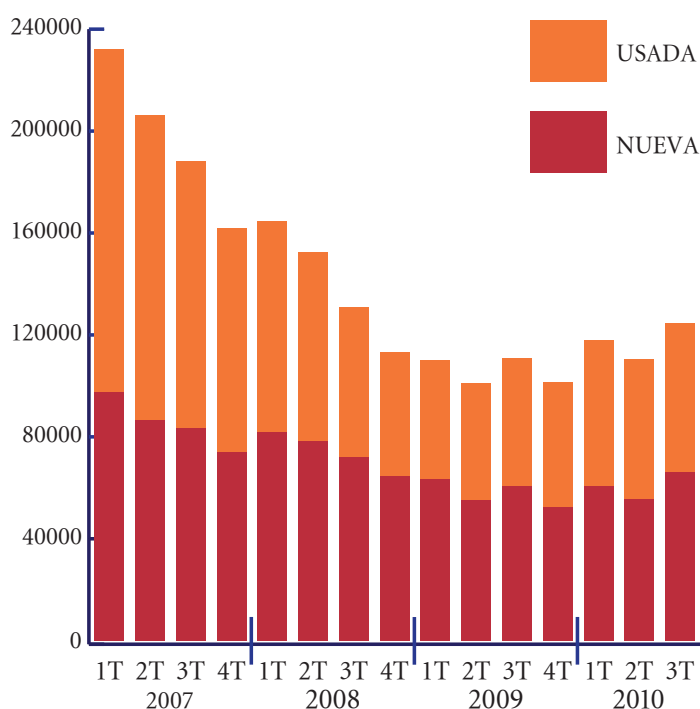
En el apartado de las empresas con dificultades, las declaraciones en concurso de acreedores durante el tercer trimestre de 2010 han disminuido un 12% sobre el mismo trimestre de 2009, llegando a las 796 operaciones frente a las 910 del mismo período del año anterior. En términos acumulados interanuales, se han producido hasta septiembre 4.444 declaraciones de concurso inscritas de sociedades mercantiles, frente a las 4.558 acumuladas interanualmente hasta el trimestre anterior, es decir, hasta junio, lo que representa un leve descenso del 2,50% en el número de concursos. Estos datos muestran un estabilización con ligera tendencia a reducirse, -0,8%, con respecto al total de concursos declarados durante el ejercicio 2009, si bien hay que tener en cuenta que en este apartado nos encontramos en máximos de toda la serie histórica.

Constituciones - Extinciones  
3º TRIMESTRE 2010

■ Anónimas ■ Limitadas ■ Otras



Número de Compraventas por trimestre



La estadística Registral Inmobiliaria relativa al tercer trimestre, presenta los siguientes aspectos más relevantes:

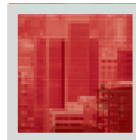
El número de compraventas de vivienda inscritas en los registros de la propiedad, procedentes de escrituras públicas realizadas anteriormente, recoge el importante incremento de compraventas producidas en el mes de junio influenciadas por el cambio fiscal y hace que durante el tercer trimestre del año se hayan inscrito 124.593, incrementándose en 14.215 con respecto al trimestre anterior, lo que supone un aumento del 12,88% en términos de comparación intertrimestral.

En los últimos doce meses, cerrados hasta el tercer trimestre, las compraventas de vivienda registradas han sido 454.283, 13.884 compraventas más que en los resultados interanuales del segundo trimestre, lo que supone el tercer trimestre consecutivo con crecimiento interanual y muestra una moderada recuperación en 2010 frente a los mínimos de 2009 (423.114 operaciones).

Las compraventas de vivienda nueva (53,03%) han vuelto a recuperar peso relativo durante el último trimestre tras varios trimestres en los que era la vivienda usada (46,97%) la que contaba con progresivas mejoras. El 53,03% de vivienda nueva se ha dividido en un 46% de vivienda nueva libre y un 7,03% de vivienda nueva protegida.

El endeudamiento hipotecario por vivienda también ha contado con un ligero repunte durante el último trimestre (1,40% en términos interanuales), alcanzando los 125.266 €, frente a los 120.529 euros obtenidos el trimestre anterior, lo que representa un 3,93% sobre el segundo trimestre. Lideran este aspecto los Bancos (146.945 €), seguidos de Otras entidades financieras (112.150 €) y Cajas de Ahorros (111.744 €). Las tasas interanuales todavía mantienen un ligero signo negativo (-2,49%) fruto de los importantes descensos de trimestres precedentes. En todo caso su cuantía se viene moderando intensamente (-8,22% el pasado trimestre, -11,92% el primer trimestre).

El 97,85% de los nuevos contratos hipotecarios se han formalizado a tipo de interés variable, recurriéndose a los tipos de interés fijos únicamente en el 2,15% de los contratos.



Dentro de los contratos a tipo variable el EURIBOR se ha utilizado como índice de referencia en el 91,41% de los contratos, contando con un peso relativamente residual el IRPH (4,22%) y Otros índices de referencia (2,22%), manteniendo esta estructura de forma estable a lo largo de los últimos trimestres estudiados.

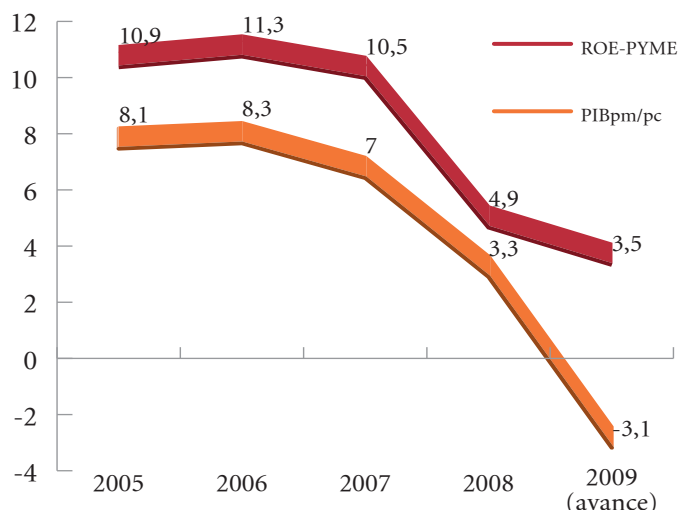
Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda han mantenido el ritmo de recuperación durante el último trimestre, dando lugar a una intensificación de los crecimientos de los dos últimos trimestres después de siete trimestres consecutivos de descensos. La duración media de las operaciones inscritas en el tercer trimestre del año ha sido de 25 años y 6 meses, aumentando 6 meses con respecto al trimestre anterior.

Los Bancos han alcanzado el liderazgo en cuota de mercado en la concesión de nuevo crédito hipotecario durante el último trimestre, superando a las Cajas de Ahorros, que era la agrupación con mayor peso relativo tradicionalmente. Los últimos trimestres se venía produciendo una tendencia de progresivo recorte de las distancias, dando lugar finalmente a que haya sido este trimestre en el que las posiciones han cambiado: Bancos 45,87% y Cajas de Ahorros 44,69%. Otras entidades financieras se han vuelto a situar por debajo del 10% (9,44%).

La cuota hipotecaria mensual media del último año ha sido de 607,58 €, que representa el 32,41% del coste salarial. Los resultados del tercer trimestre todavía son más bajos, con una cuota hipotecaria mensual media de 601,36 €, que supone el 32,08% del coste salarial. Estos resultados se mantienen muy próximos a los del trimestre anterior (596,95 € y 31,99%), por lo que ambas variables se encuentran próximas a sus niveles mínimos, siendo previsible una cierta estabilización de resultados durante los próximos trimestres.

Importe nuevo crédito hipotecario por compraventa de vivienda. Tercer trimestre 2010	Resultados absolutos (€)			
	Trimestrales			
CC.AA.	General	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	105.644	125.704	91.497	97.354
ARAGON	115.954	143.784	108.589	105.538
ASTURIAS	104.560	111.472	100.458	98.774
BALEARES	124.430	154.191	101.977	124.451
CANARIAS	94.043	107.071	80.035	83.179
CANTABRIA	122.174	132.289	121.849	79.871
CASTILLA Y LEON	112.685	118.709	111.118	95.839
CASTILLA-LA MANCHA	105.022	111.361	101.416	104.628
CATALUÑA	142.917	167.317	127.719	138.392
COM. MADRID	198.681	227.533	169.162	185.671
COM. VALENCIANA	104.933	128.366	90.017	87.188
EXTREMADURA	87.444	94.884	84.001	69.688
GALICIA	101.078	108.118	94.286	89.026
LA RIOJA	118.689	130.522	115.665	121.394
MURCIA	94.485	111.211	89.348	81.260
NAVARRA	121.909	159.147	113.809	116.451
PAIS VASCO	158.534	207.250	143.349	141.965
NACIONAL	125.266	146.945	111.744	112.150

Rentabilidad de los recursos propios frente a la evolución del PIB



El Colegio de Registradores, con la colaboración de AECA, ha presentado el décimo estudio sobre “las PYME Españolas con forma societaria”, basado en las cuentas anuales depositadas en los registros mercantiles españoles, procesadas por su Centro de Procesos Estadísticos y cuyos resultados han sido analizados por el Catedrático de Economía Financiera y Contabilidad de la UCM, D. Juan Antonio Maroto Acín. Esta publicación, ofrece una radiografía estructural completa, mediante el análisis de los balances y cuentas de pérdidas y ganancias de centenares de miles de PYME españolas durante los últimos cinco años completos (2004-2008) disponibles y además presenta un avance de los resultados del ejercicio 2009, recientemente depositado en los registros mercantiles durante el verano. Adaptada en su totalidad al Nuevo Plan Contable y a la nueva CNAE-2009, ofrece datos que en 2008 abarcan 399.975 microempresas, 88.384 empresas pequeñas, 10.688 medianas y 2.554 grandes empresas (éstas últimas como mera referencia comparativa). Además de esa 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 nueva CNAE; especialización productiva, según cifra de negocio (micro y pequeñas empresas) por Comunidades Autónomas; e incluso la incidencia de la I+D, a través de una muestra de empresas que presentan el formulario Normal de cuentas. La base proporciona asimismo un panel común de PYME con depósitos continuados de cuentas entre 2004 y 2008, que se compone de 99.220 microempresas, 19.286 empresas pequeñas y 685 empresas medianas. De su elevada cobertura del tejido empresarial español, puede dar idea el que las 499.047 PYME incluidas en 2008 suponen el 49,56% de las totales censadas por el DIRCE del INE.

El Estudio confirma una vez más la reducida dimensión media de las empresas españolas en cuanto a sus activos, cifras de negocio y resultados netos. Por cifras medias de empleo, las PYME españolas confirman también su reducida dimensión, pero que va unida a su contrastada capacidad para mantener los puestos de trabajo totales en cualquier fase del ciclo económico. Las microempresas emplean a 2,68 trabajadores fijos y 0,75 no fijos en 2008; las pequeñas empresas lo hacen con 13,08 y 5,37, respectivamente; y las medianas empresas tienen 57,14 trabajadores fijos y 24,36 no fijos también en 2008. A pesar de la crisis, su evolución evidencia el mantenimiento del empleo promedio total en todos los segmentos desde 2004, mediante la transformación de empleo no fijo en fijo.

En paralelo con la caída del ciclo económico y la evolución del PIB, se produce una clara caída de la rentabilidad financiera que, en promedio baja hasta el 5,3% en 2008 desde el 10,6% de 2007. En este entorno tan restrictivo, las cifras medias del resultado anual de las PYME, que hasta 2006 se habían mantenido con variaciones reales interanuales estables o crecientes, pasan a ser decrecientes a partir de 2007, y sufren una caída espectacular en 2008, que en todos los casos sobrepasa el 40%. Los costes financieros de las PYME se han visto fuertemente incrementados, debido tanto a la elevación de los tipos de interés como al elevado endeudamiento que habían alcanzado las empresas en la fase previa de crecimiento económico, afectando de forma decisiva a su rentabilidad. Los datos de Avance de 2009 se basan en 335.379 depósitos de cuentas, que suponen el 20,6% de las PYME societarias españolas con asalariados del DIRCE. En dicho año se produjo el momento de mayor caída del PIB español y en el que probablemente nuestra economía “tocó fondo”, con una tasa interanual de variación del PIB del -3,6%. En ese entorno, marcado por las restricciones crediticias del sistema bancario, las primas de riesgo sobrevaloradas en los costes de la financiación empresarial, y los ajustes a la baja en el empleo, continúa la caída en la rentabilidad neta de las PYME que, pese a seguir siendo claramente negativa sugiere, al menos, un menor ritmo de caída que en 2008. La conjunción en 2009 de una menor cifra de negocios de las PYME con su habitual mantenimiento de la generación de valor añadido, aún bajo los efectos de la crisis, se traduce en una mejora de sus ratios de eficiencia, que evidencian un continuo aumento, especialmente de las microempresas, ya desde 2005.

Con todo, los problemas básicos de las PYME en 2009 siguen siendo financieros: por el incremento de los gastos financieros en las microempresas, que se reducen sin embargo en pequeñas y medianas como resultado del menor nivel de los tipos de interés y de su menor clase objetiva de riesgo; y, sobre todo, por la reducción del endeudamiento derivada de las restricciones crediticias, que afecta especialmente a las pequeñas empresas, con una caída superior al 12%, pero que también oscila alrededor del 8% en las restantes PYME.

El mantenimiento del empleo medio de las PYME

