



### 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 2020 de la Estadística Registral Inmobiliaria. El panorama general de las publicaciones muestra, de acuerdo a la situación económica general, signos dispares en el área mercantil: aumentan las constituciones pero también los concursos de acreedores; mientras que, en el área inmobiliaria, los precios se incrementan ligeramente y continúan remontando las compraventas. Los detalles más significativos son: En la Estadística Mercantil del primer trimestre, relativa a los actos inscritos en los RR.MM., destacan los siguientes aspectos: la creación de empresas aumentó el 15,6% sobre el mismo trimestre de 2020, que sufría en marzo las consecuencias iniciales del primer estado de alarma. Las ampliaciones de capital han aumentado el 3,1% anual y el capital ampliado lo hizo de forma más significativa, el 33,1%. Los concursos de acreedores, como dato negativo, aumentaron el 15,3% anual.

La Estadística Registral Inmobiliaria del primer trimestre mostró un ligero aumento interanual de precios medios de vivienda, el 0,9%. Las compraventas de vivienda del primer trimestre alcanzaron las 129.228 operaciones, un incremento del 13,6% sobre el trimestre anterior. El 9,7% de las compras correspondieron a extranjeros; en lo relativo a la financiación, los tipos medios de interés inicial fueron del 2,1%, siendo a tipo fijo el 56,7% de los nuevos créditos hipotecarios.

Asimismo fue presentado el Anuario 2020 de la Estadística Registral Inmobiliaria. En 2020, motivado por la crisis pandémica, se produjo un importante descenso de compraventas, que cayeron el 16,7% sobre 2019, hasta las 419.898 operaciones. La demanda extranjera de viviendas descendió hasta las 47.500 operaciones desde las 63.000 de 2019. El número de hipotecas disminuyó también, aunque menos, siendo el 6,5% inferior al año anterior.

## Sumario

### Estadística Mercantil 1<sup>er</sup> trimestre

**Aumentan las constituciones y ampliaciones de capital, pero también los concursos de acreedores.**

### Estadística Registral Inmobiliaria 1<sup>er</sup> trimestre

**Los precios crecen ligeramente y las compraventas se van recuperando.**

### Anuario 2020 de la Estadística Registral Inmobiliaria

**Fuerte descenso de las compraventas nacionales y extranjeras debido a la pandemia.**

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), ofrece una estimación completa de la actividad del sector.

El IRAI durante el cuarto trimestre se situó en 114,46%, incrementándose el 1,54% anual. La evolución con respecto al trimestre anterior fue de un crecimiento del 7,55%, evidenciando la recuperación de la actividad inmobiliaria y duplicando el crecimiento trimestral del cuarto trimestre de 2020, que fue del 3,80%.





Durante el primer trimestre de 2021, 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. En una visión rápida de conjunto, aumenta la creación de empresas, 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, que se incrementan por tercer trimestre consecutivo. A continuación analizamos con más detalle estos aspectos:

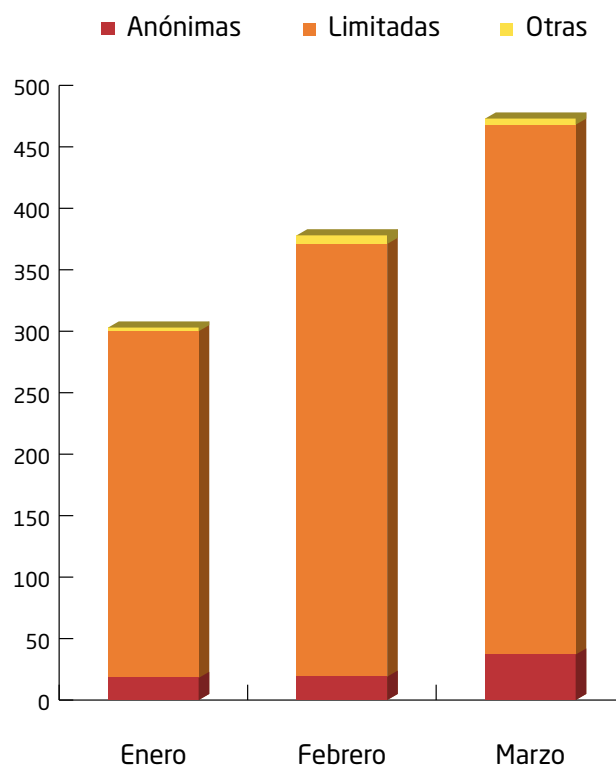
En el primer trimestre de 2021 se constituyeron en España 27.855 sociedades mercantiles, mostrando un incremento del 15,6% respecto al mismo trimestre del año anterior, mostrando los primeros efectos de la paralización por el primer estado de alarma. Este efecto será mucho más acentuado durante el segundo trimestre, debido a la paralización de la movilidad y la economía durante el mismo trimestre de 2020. Por territorios, en el primer trimestre, con relación al mismo período de 2020, la creación de sociedades mercantiles aumentó en todos ellos, a excepción de las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla. Sobre todo se incrementó en Cantabria (41,6%), Murcia (35,5%), Andalucía (27,6%), Castilla - La Mancha (27,5%), Extremadura (25,8%) y Baleares.

Las extinciones de sociedades alcanzaron las 10.881 sociedades en el primer trimestre, un 2,8% más que en el mismo trimestre de 2020. Por comunidades autónomas, aumentan en trece territorios, sobre todo en Navarra (33,7%), Baleares (26,1%), Galicia (25,2%) y La Rioja (23,3%). Los descensos se produjeron en Aragón (-13,7%), Madrid (-9,2%), las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla (-5,6%) y País Vasco (-0,2%).

Con relación a las operaciones de capitalización, en el primer trimestre se contabilizaron 9.159 ampliaciones, con un aumento del 3,1% sobre el mismo periodo del año anterior. En términos de importe de capital aumentado el incremento fue mayor, se desembolsaron 9.615 millones de euros, un 33,1% más que en el mismo período de 2020.

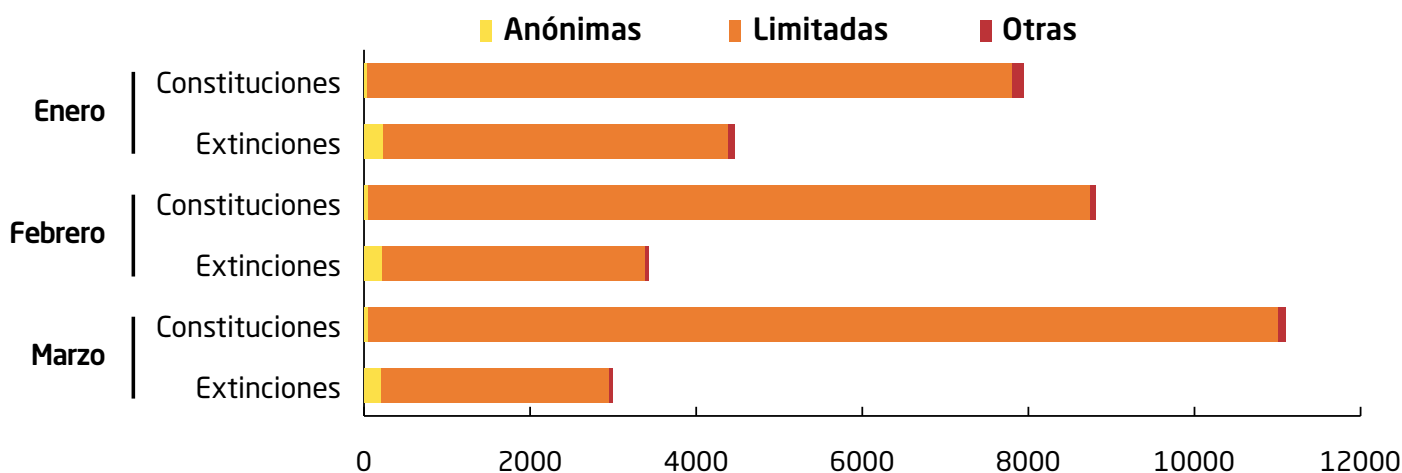
Para terminar, el número de sociedades mercantiles que se encuentran en serias dificultades, y se han declarado en con-

## Declaraciones de Concurso 1<sup>er</sup> Trimestre 2021



curso de acreedores, fue de 1.154 en el primer trimestre, un 15,3% más que en el mismo periodo de 2020. Desde el tercer trimestre de 2019 se vienen produciendo aumentos en los concursos, exceptuando el segundo trimestre de 2020, cuando se produjo una fuerte caída del 59,3%, coincidiendo con el primer estado de alarma. Por Comunidades Autónomas, en el primer trimestre y con respecto al mismo periodo de 2020, se incrementaron, sobre todo en La Rioja (100,0%), seguida de Navarra (50,0%), Comunidad Valenciana (43,8%) y Aragón (40,0%). Por otro lado, descendieron en Cantabria (-30,0%), Andalucía (-13,1%) y Murcia (-12,5%).

## Constituciones - Extinciones 1<sup>er</sup> Trimestre 2021





La estadística registral Inmobiliaria comienza a publicar datos de precio medio a partir del primer trimestre. El precio medio de la vivienda en España en dicho período alcanzó los 1.781 euros, siendo de 2.059 euros para la vivienda nueva y de 1.703 euros para la usada. Los datos acumulados de los últimos doce meses, más estructurales, mostraron un resultado de 1.762 euros/m<sup>2</sup>, con un incremento interanual del 0,9%.

Las compraventas de vivienda inscritas en los registros durante el primer trimestre fueron 129.228, con un incremento del 13,6% sobre el trimestre anterior. Con respecto al mismo trimestre de 2020 el descenso interanual fue del 15,2%. En vivienda nueva se registraron 28.192 compraventas y 101.036 en vivienda usada. Los datos de los últimos doce meses acumulados al primer trimestre muestran que se han inscrito 421.769 compraventas de vivienda, retrocediendo a niveles anuales de la primera mitad de 2017.

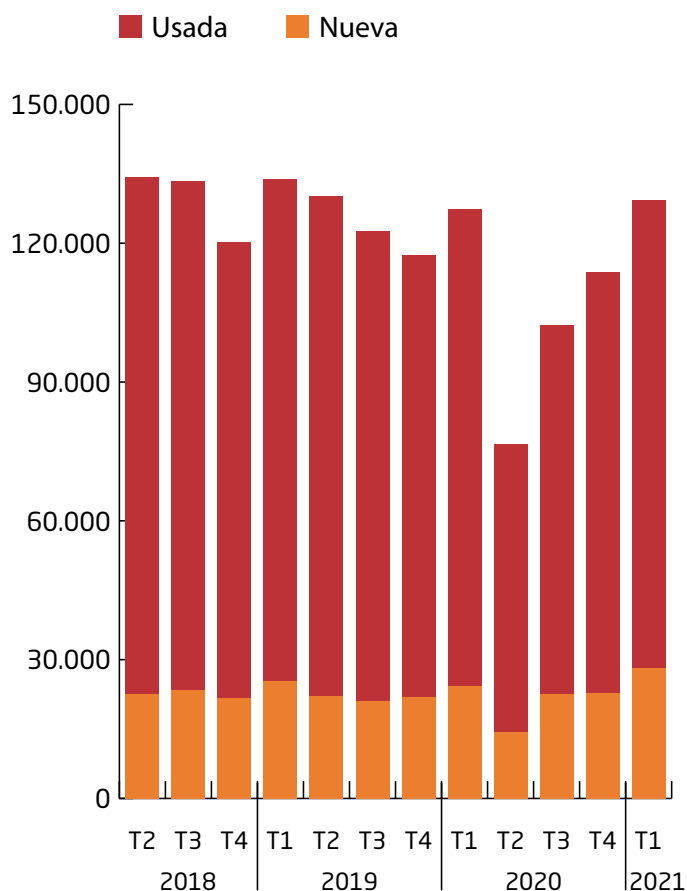
La compra de vivienda por extranjeros en el primer trimestre se ha situado en el 9,7% del total, por debajo del 10,7% del trimestre precedente. Las restricciones de movilidad continuaron afectando a este segmento del mercado. En términos absolutos han aumentado, registrando más de 12.200 compras, frente a las cerca de 11.800 del cuarto trimestre de 2020. Los británicos siguen

encabezando el ranking de nacionalidades, con el 12,1% de las compras totales de extranjeros, seguidos de marroquíes (8,7%), franceses (8,2%), alemanes (7,1%) y belgas (6,5%). En cuanto al impacto de la pandemia en la demanda de vivienda, destacan los siguientes aspectos: la vivienda unifamiliar descendiendo su peso relativo con relación a la vivienda colectiva 1,6 pp, hasta el 21,0%; la superficie media se incrementó también, el 0,8% trimestral, hasta los 102,9 m<sup>2</sup>, nuevamente máximo histórico; después de varios trimestres reduciéndose el peso de las compraventas en capitales con relación al resto de su provincia, este trimestre se rompe esa inercia: en treinta y cinco provincias se ha incrementado, y en quince se ha reducido dicho peso.

## Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 1<sup>er</sup> Trimestre 2021

Nacionalidades	% sobre el total	% sobre extranjeros
Reino Unido	1,18%	12,11%
Marruecos	0,85%	8,74%
Francia	0,80%	8,21%
Alemania	0,69%	7,12%
Belgica	0,63%	6,45%
Rumania	0,57%	5,87%
Italia	0,47%	4,84%
Suecia	0,46%	4,78%
Holanda	0,29%	3,03%
Rusia	0,22%	2,26%
China	0,20%	2,03%
Polonia	0,15%	1,53%
Ucrania	0,11%	1,15%
Irlanda	0,11%	1,16%
Bulgaria	0,10%	1,07%
Suiza	0,09%	0,92%
Portugal	0,09%	0,92%
Noruega	0,09%	0,96%
Argentina	0,09%	0,95%
Resto extranjeros	2,52%	25,90%
Extranjeros	9,72%	100,00%
Nacionales	90,28%	
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	

## Número de Compraventas por Trimestre

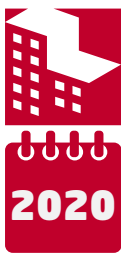


encabezando el ranking de nacionalidades, con el 12,1% de las compras totales de extranjeros, seguidos de marroquíes (8,7%), franceses (8,2%), alemanes (7,1%) y belgas (6,5%).

En cuanto al impacto de la pandemia en la demanda de vivienda, destacan los siguientes aspectos: la vivienda unifamiliar descendiendo su peso relativo con relación a la vivienda colectiva 1,6 pp, hasta el 21,0%; la superficie media se incrementó también, el 0,8% trimestral, hasta los 102,9 m<sup>2</sup>, nuevamente máximo histórico; después de varios trimestres reduciéndose el peso de las compraventas en capitales con relación al resto de su provincia, este trimestre se rompe esa inercia: en treinta y cinco provincias se ha incrementado, y en quince se ha reducido dicho peso.

En cuanto a la financiación, el endeudamiento hipotecario medio por vivienda disminuye el 0,6% durante el primer trimestre, segundo trimestre consecutivo de descenso, registrando un importe medio de 134.408 euros. La cuantía media de los tipos de interés inicial se situó en el 2,1%, siendo a tipo fijo el 56,7% de los contratos, máximo histórico. La cuota hipotecaria mensual media ha sido de 583,7 € y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha sido del 30,7%.

Con relación a los impagos hipotecarios, las certificaciones de vivienda por inicio de ejecución hipotecaria durante el primer trimestre fueron 4.964, con un descenso trimestral del 12,6%. Las daciones en pago han alcanzado las 1.043 operaciones, con un ascenso trimestral del 19,2%.



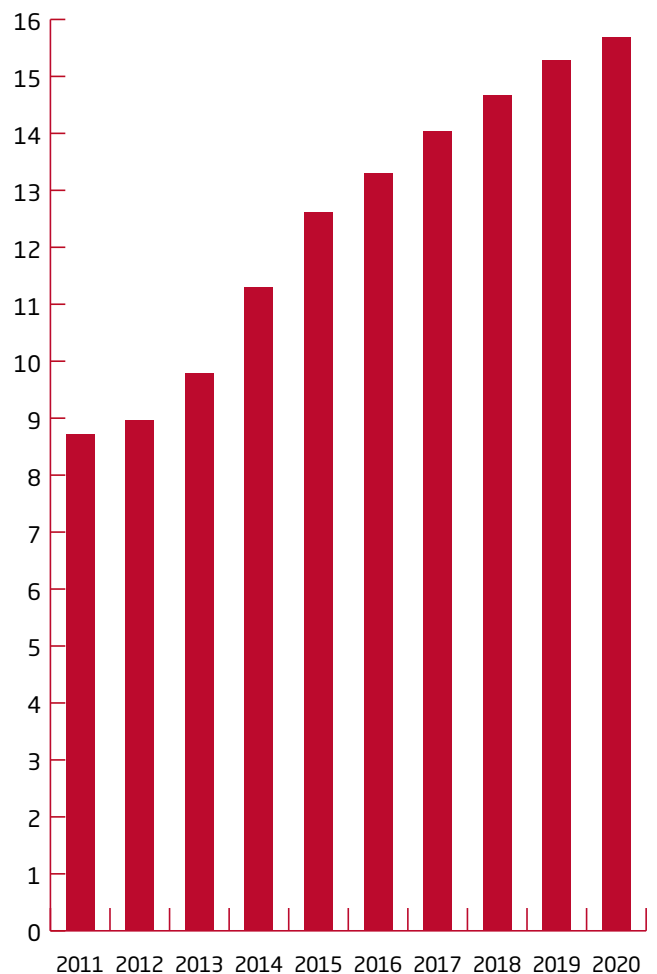
Se presentó en marzo el Anuario 2020 de la Estadística Registral Inmobiliaria, cuyas conclusiones más destacables, fundamentalmente en aquellos aspectos no tratados en los informes trimestrales de coyuntura, serían las siguientes:

El número de compraventas de vivienda registradas, al igual que el resto de variables significativas, disminuyen por los efectos de la pandemia sobre la movilidad y la economía en general. Por ello, en 2020, las compraventas inscritas han disminuido el 16,7% con respecto a 2019, segundo descenso consecutivo en los últimos cinco años, habiendo registrado 419.898 compraventas. La vivienda usada, con 335.869 compraventas, descendió el 18,7% y la vivienda nueva, con 84.029 operaciones, experimentó un descenso menor del 7,3%. La superficie media de las viviendas compradas en España en 2020 fue de 100,9 m<sup>2</sup>, con un incremento del 2,2% respecto a 2019.

La demanda extranjera de vivienda se ha visto especialmente afectada por las restricciones de movilidad entre países, con el 11,3% del total, alcanzando la cuantía de 47.500 operaciones en 2020, bastante por debajo de las 63.000 realizadas en 2019. Las comunidades autónomas con mayores pesos de compra por extranjeros, coincidiendo nuevamente con las de gran actividad turística, han sido Baleares, con el 29,6% de viviendas adquiridas por extranjeros, seguida de Comunidad Valenciana (23,3%), Canarias (22,8%) y Murcia (18,5%).

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

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



la vendieron. Dicho período ha continuado incrementándose durante los últimos años. El período medio de posesión de las viviendas transmitidas en 2020 ha sido de 15 años y 9 meses, un nuevo máximo de la serie histórica, con un incremento del 4,2% con respecto al año precedente. Desde el mínimo histórico de 2009, 7 años y 4 meses, dicho período medio supone más del doble, tras once años consecutivos de incrementos.

El número de hipotecas sobre vivienda registrado en 2020 ha sido de 339.794, disminuyendo un 5,8% con respecto a 2019, rompiendo la tendencia alcista de años anteriores. En comparación con el mínimo histórico de 2013, el aumento acumulado baja hasta el 70,7%. Las comunidades autónomas con un mayor número de hipotecas sobre vivienda registradas han sido Andalucía (63.950), Comunidad de Madrid (63.459), Cataluña (54.691) y Comunidad Valenciana (37.261). El 5,5% de las hipotecas sobre vivienda han correspondido a extranjeros, alcanzando las 19.000 operaciones, bastante por debajo de las 23.000 de 2019. La hipoteca media de los extranjeros en 2020 ha sido de 142.603 €, por encima de los 131.270 € del crédito hipotecario medio general, incrementándose un 6,3% con respecto al resultado de 2019.

La cuota hipotecaria mensual media en 2020 fue de 591,0 €, similar a 2019 y muy por debajo de los más de 800 € que alcanzó en 2008. El porcentaje medio de dicha cuota sobre el salario fue del 31,0%.

## Distribución de compraventas de viviendas registradas por tipo de adquirente (%). 2020

CCAA	Personas físicas	Personas jurídicas
Andalucía	88,96%	11,04%
Aragón	92,47%	7,53%
Asturias, Principado De	94,01%	5,99%
Baleares, Illes	85,52%	14,48%
Canarias	78,98%	21,02%
Cantabria	91,16%	8,84%
Castilla - La Mancha	93,21%	6,79%
Castilla Y León	87,76%	12,24%
Cataluña	87,39%	12,61%
Comunitat Valenciana	94,35%	5,65%
Extremadura	91,38%	8,62%
Galicia	88,18%	11,82%
Madrid, Comunidad de	84,73%	15,27%
Murcia, Región De	96,29%	3,71%
Navarra, Comunidad Foral de	92,61%	7,39%
País Vasco	90,77%	9,23%
Rioja, la	89,61%	10,39%
<b>Nacional</b>	<b>88,84%</b>	<b>11,16%</b>