



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 Concursal de 2020. El panorama general de las publicaciones muestra, de acuerdo a la recuperación económica general, signos positivos. En el área mercantil destaca el aumento de constituciones societarias, aunque aparecen sombras por el aumento de los concursos de acreedores. En el área inmobiliaria destaca, el aumento de compraventas, hasta niveles trimestrales del periodo anterior a la pandemia. Los detalles más significativos son:



En la Estadística Mercantil del segundo trimestre, relativa a los actos inscritos en los RR.MM., destacan los siguientes aspectos: la creación de empresas dobló ampliamente al mismo período de 2020, durante el primer estado de alarma y, como dato mucho más significativo, también aumentó el 14,3% sobre el segundo trimestre de 2019. Los concursos de acreedores, como dato negativo, aumentaron en el trimestre el 266,2% sobre 2020 y el 49,1% sobre 2019.

La Estadística Registral Inmobiliaria del segundo trimestre mostró que las compraventas de vivienda alcanzaron las 137.204 inscripciones, el 6,2% más que el trimestre anterior. Los datos acumulados de los últimos doce meses mostraron 482.428 compraventas, cifra próxima a los niveles anteriores a la pandemia. El 10,0% de las compras correspondieron a extranjeros. Con relación a la financiación, los tipos medios de interés inicial fueron del 2,0%, mínimo histórico, siendo a tipo fijo el 56,8% de los nuevos créditos hipotecarios.

Asimismo fue presentado el Anuario Concursal de 2020. El pasado año, motivado por las medidas legales de protección empresarial debido a la crisis sanitaria, se produjo un descenso de concursos de acreedores del 5,4% sobre 2019, hasta alcanzar 3.788 concursos, esperándose un repunte importante durante 2021. Como dato estructural, el 93,8% de las fases de liquidación/convenio condujeron a la liquidación directa de la sociedad, o al mismo resultado tras el intento previo de reestructuración de la deuda.

Sumario

Estadística Mercantil 2º trimestre

Aumentan de forma importante las constituciones y ampliaciones de capital, pero también lo hacen los concursos de acreedores.

Estadística Registral Inmobiliaria 2º trimestre

Las compraventas se recuperan hasta niveles del período anterior a la pandemia.

Anuario Concursal 2020

Los concursos de acreedores se redujeron ligeramente por las normas legales habilitadas durante la pandemia, esperándose cifras bastante superiores en 2021.

IRAI. El Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI), integrando compraventas e hipotecas inmobiliarias inscritas en los registros de la propiedad (enfoque de demanda) con la actividad mercantil del sector de la construcción e inmobiliario (enfoque de oferta), ofrece una estimación de la actividad del sector.

El IRAI durante el segundo trimestre se situó en 117,81%, incrementándose el 3,07 sobre el primer trimestre y de forma muy importante, el 20,87% anual, es decir, sobre el segundo trimestre de 2020, en el que experimentó una gran caída de la actividad inmobiliaria, motivada por las restricciones del primer estado de alarma en dicho período.





Durante el segundo 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. La situación

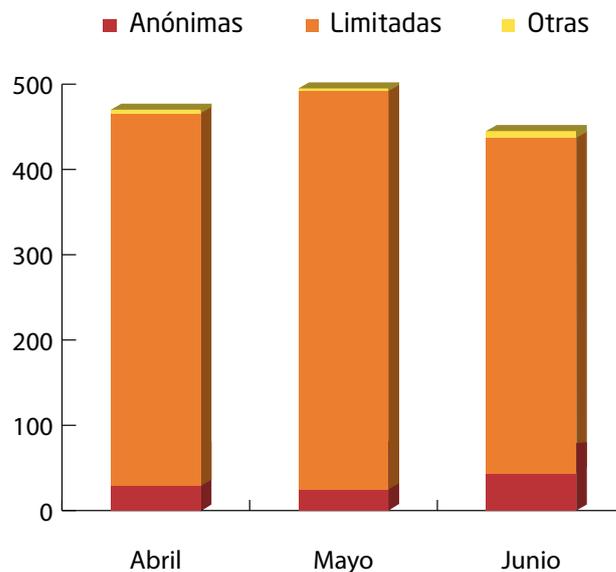
de pandemia ha influido singularmente en los datos del segundo trimestre respecto al mismo trimestre del año anterior, por lo que se compara también con el dato del mismo periodo en 2019, año anterior a la pandemia. Como consecuencia, se producen incrementos coyunturales en todos los datos analizados: 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 cuarto trimestre consecutivo. A continuación analizamos con más detalle estos aspectos:

En el segundo trimestre de 2021 se constituyeron en España 28.594 sociedades mercantiles, mostrando un incremento excepcional del 119,7% respecto al mismo trimestre del año anterior, debido a la ralentización de la economía durante el estado de alarma. Si lo comparamos con el mismo trimestre de 2019, el incremento es del 14,3%, mucho más significativo. Por territorios, en el segundo trimestre, con relación al mismo período de 2020, la creación de sociedades mercantiles aumentó en todos ellos, sobre todo en Ceuta y Melilla (214,3%), Canarias (205,2%), Castilla - La Mancha (158,1%), y Aragón (154,1%).

Las extinciones de sociedades alcanzaron las 7.394 sociedades en el segundo trimestre, un 179,1% más que en el mismo trimestre de 2020, por los motivos conocidos, y un 21,9% más frente al mismo trimestre de 2019. Por comunidades autónomas, aumentan en todos los territorios, sobre todo en Canarias (335,8%), Castilla-La Mancha (288,7%), Galicia (267,4%) y Castilla y León (265,3%).

Con relación a las operaciones de capitalización, en el segundo trimestre se contabilizaron 7.358 ampliaciones, con un aumento del 72,6% sobre el mismo periodo del año anterior. En términos de importe de capital aumentado el incremento fue mayor, se desembolsaron 4.785 millones de euros, un 124,8% más que en el

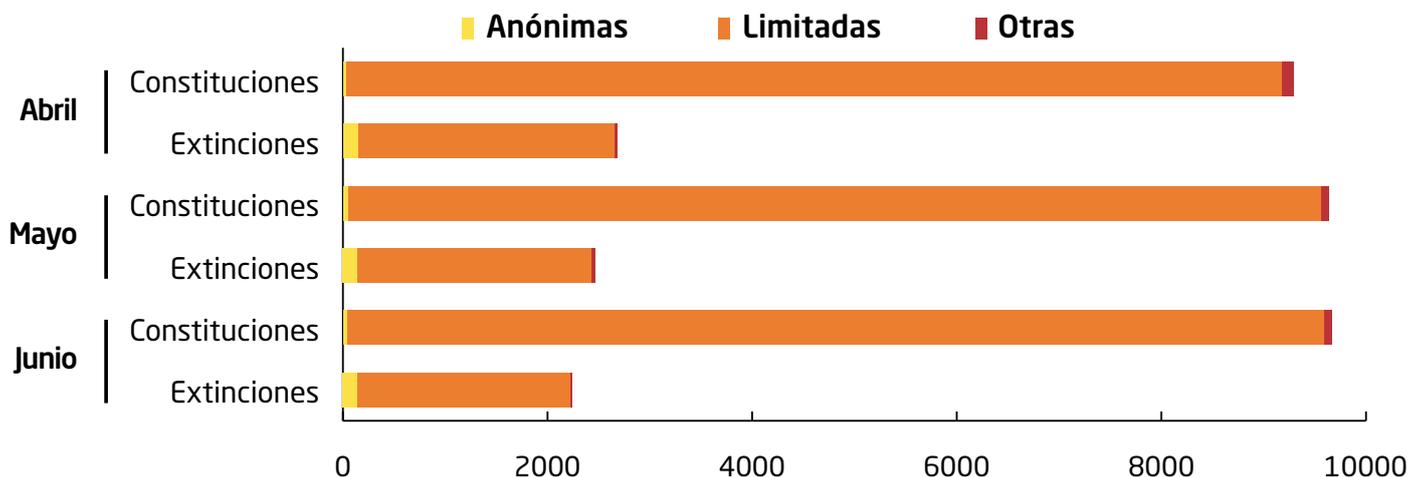
Declaraciones de Concurso 2º Trimestre 2021



mismo período de 2020.

Para terminar, el número de sociedades mercantiles que se encuentran en serias dificultades, y se han declarado en concurso de acreedores, fue de 1.410 en el segundo trimestre, un 266,2% más que en el mismo periodo de 2020, y un 49,1% más sobre el de 2019, dato más significativo. 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 segundo trimestre y con respecto al mismo periodo de 2020, se incrementaron, sobre todo en Castilla-La Mancha (766,7%), seguida de la Comunidad Valenciana (461,0%), Andalucía (454,2%) y Castilla y León (444,4%). Por otro lado, descendieron en las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla y Cantabria (-100,0%), y en La Rioja (-66,7%).

Constituciones - Extinciones 2º Trimestre 2021



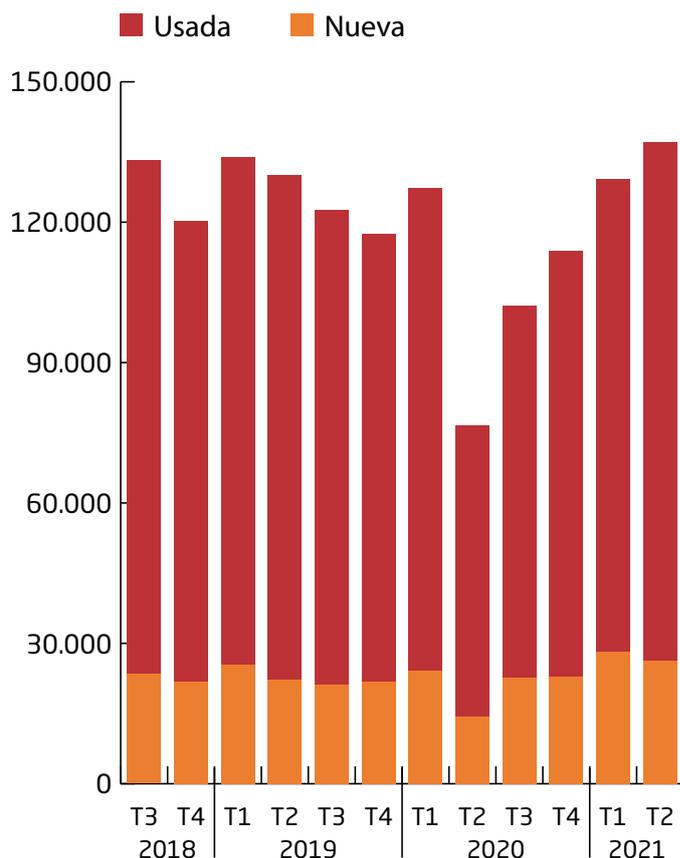


La Estadística Registral Inmobiliaria publica desde 2021, datos del precio medio de la vivienda, que en el segundo trimestre alcanzó los 1.807 €/m² euros, siendo de 2.015 euros para la vivienda nueva y de 1.757 euros para la usada. Los datos acumulados

de los últimos doce meses, más estructurales, mostraron un resultado menos favorable de 1.763 euros/m², con un ajuste interanual del -0,4%.

Las compraventas de vivienda inscritas en los registros durante el segundo trimestre fueron 137.204, con un incremento del 6,2% sobre el trimestre anterior. Con respecto al mismo trimestre de 2020 el incremento interanual fue del 8,7%. En vivienda nueva se registraron 26.384 compraventas y 110.820 en vivienda usada. Los datos de los últimos doce meses acumulados al segundo trimestre muestran que se han inscrito 482.428 compraventas de vivienda, cifras de cierta normalidad, tras los meses de pandemia. La compra de vivienda por extranjeros en el segundo trimestre se ha situado en el 10,0% del total, desde el 9,7% del trimestre precedente. El mantenimiento de las restricciones de movilidad internacionales mantiene niveles de actividad más bajos, frente a resultados anteriores a 2020. En términos absolutos también aumentan, registrando más de 13.600 compras, frente a las más de 12.200 del primer trimestre. Los británicos siguen encabezando el ranking de nacionalidades, con el 9,5% de las compras totales

Número de Compraventas por Trimestre



Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 2º Trimestre 2021

Nacionalidades	% sobre el total	% sobre extranjeros
Reino Unido	0,94%	9,49%
Alemania	0,90%	9,04%
Marruecos	0,83%	8,32%
Francia	0,70%	7,00%
Rumania	0,61%	6,14%
Belgica	0,54%	5,48%
Italia	0,54%	5,38%
Suecia	0,52%	5,25%
Holanda	0,32%	3,23%
Rusia	0,25%	2,48%
China	0,23%	2,31%
Polonia	0,17%	1,71%
Ucrania	0,13%	1,32%
Bulgaria	0,11%	1,08%
Irlanda	0,10%	1,03%
Portugal	0,10%	1,01%
Noruega	0,09%	0,92%
Estados Unidos	0,09%	0,89%
Argentina	0,09%	0,88%
Resto extranjeros	2,69%	27,04%
Extranjeros	9,95%	100,00%
Nacionales	90,05%	
Total	100,00%	

de extranjeros, con un importante descenso respecto al trimestre precedente. Le siguen de cerca los alemanes (9,0%), marroquíes (8,3%), franceses (7,0%) y rumanos (6,1%).

En cuanto al impacto de la pandemia en la demanda de vivienda, destacan los siguientes aspectos: por segundo trimestre consecutivo, el peso de compraventa de pisos ha mejorado, 0,95 pp, y supone ya el 80% frente a la vivienda unifamiliar; la superficie media alcanzó los 101,8 m², una reducción del 1,1% frente al trimestre precedente, el máximo de la serie histórica (102,9 m²); se constata el predominio de la reducción del peso relativo en compraventas de vivienda en capitales con respecto al total de la provincia, agudizado durante la pandemia, aunque los dos últimos trimestres apuntan a un cierto reequilibrio hacia la situación anterior a 2020.

En cuanto a la financiación, el endeudamiento hipotecario medio por vivienda aumenta el 3,2% durante el segundo trimestre, después de dos trimestres consecutivos de descenso, registrando un importe medio de 138.712 euros. La cuantía media de los tipos de interés inicial continúa la tendencia descendente, y se situó en el 2,0%, el mínimo histórico, siendo a tipo fijo el 56,8% de los contratos, un nuevo máximo histórico. La cuota hipotecaria mensual media ha sido de 597,0 € y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha sido del 31,3%.

Con relación a los impagos hipotecarios, las certificaciones de vivienda por inicio de ejecución hipotecaria durante el primer trimestre fueron 5.900, con un aumento trimestral del 18,9%. Las daciones en pago han alcanzado las 926 operaciones, con un descenso trimestral del 11,2%.

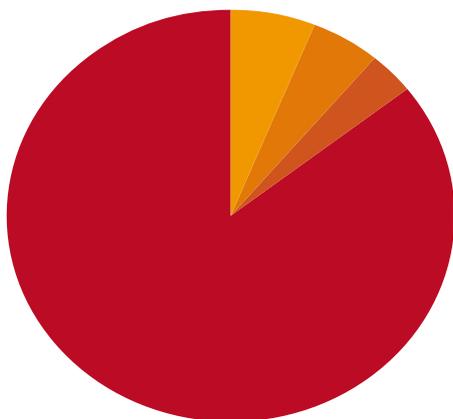


El Anuario Concursal elaborado por el Colegio de Registradores analiza los procedimientos concursales en relación con las características económico-financieras de las sociedades mercantiles acogidas a los mismos. En 2020 el número de concursos analizados, según la fecha del auto de declaración, se ha reducido un 5,4%, alcanzando los 3.788, por encima del suelo de aproximadamente 3.500 concursos que se había establecido durante los últimos años. Pese a todo, los pasivos implicados, aumentan el 6% sobre el año anterior.

La concursada típica continúa perteneciendo al sector servicios (no inmobiliarios), inicia el procedimiento con doce años de edad y tiene contratados más de 6 empleados. Este año, sin embargo, su pasivo tan sólo supera ligeramente los 300.000 euros, por debajo de los 400.000 de 2019 o los casi 600.000 de 2015.

La situación financiero patrimonial de las sociedades implicadas (concurso voluntario en el 96,4% 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 recursos generados (el resultado del ejercicio más amortizaciones y provisiones ofrece resultado negativo). Poco más del 16% tendría

Evolución de los procedimientos que alcanzan fase sucesiva en 2020

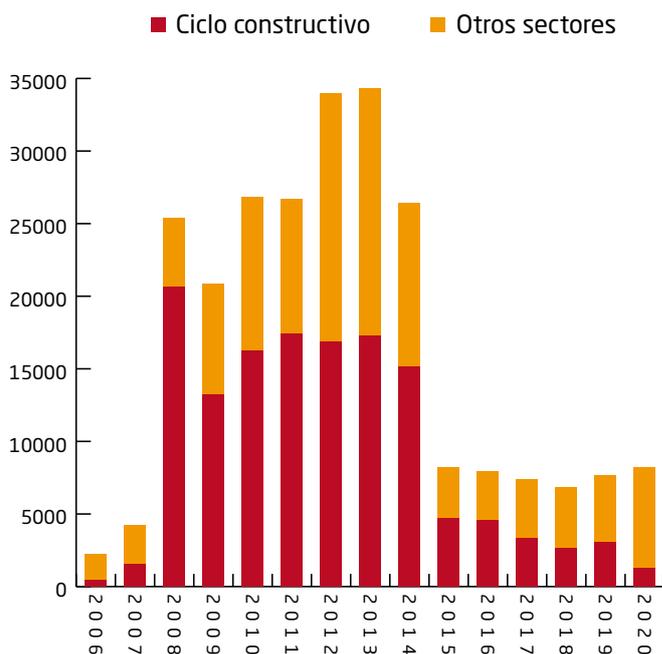


- Fase de liquidación directa
- Fase de liquidación tras convenio aprobado
- Fase de liquidación tras fase de convenio
- Fase de convenio

capacidad financiera potencial suficiente para cumplir un convenio aprobado dentro de los límites habituales de la Ley concursal. En 2020, como una característica estructural, de las 1.805 fases sucesivas iniciadas (convenio o liquidación), un 85,5% fueron liquidaciones directas, y un 8,3% liquidaciones procedentes de intentos fallidos de reestructuración. En más de 1.700 casos, se produce la apertura y conclusión del concurso simultáneamente, por insuficiencia de recursos del deudor para costear el procedimiento concursal.

Sobre las expectativas de cobro de los acreedores ordinarios (siempre bajo el supuesto de cumplimiento íntegro de los pagos), la mediana en 2020 ha sido igual a la de 2018, del 47,6%

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

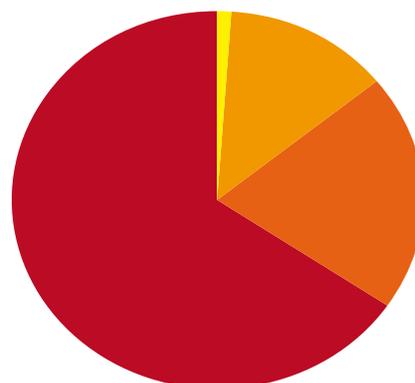


del pasivo (49,1% en 2019, 47,6% en 2018, 47,1% en 2017, y 46,2% en 2016), con un punto de diferencia entre propuestas anticipadas de convenio, es decir, sin celebración de junta de acreedores, y aquellas que siguen el procedimiento habitual. En un 25% de los casos esta expectativa de cobro es superior al 67% de las deudas, y más del 96% solamente se devolvería en el 5% de los convenios.

Con un descenso en el número de sociedades concursadas, el ciclo de la construcción representó el 20,5% de la muestra, inferior a la de años anteriores (23,1% en 2019, 27,3% en 2017, o el 32,8% de 2015). Del total de pasivos afectados en 2020 (más de 8.100 millones, frente a los 7.700 de 2019 o 6.800 de 2018), la construcción descendiendo intensamente hasta poco más del 15% de ese importe, desde el 40% en 2019.

Agregación del sector de la concursada*

- Servicios
- Agricultura y pesca
- Construcción
- Industria



* Criterio de agrupación CPE-Registradores