



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 informe "La PYME españolas con forma societaria 2015-2019 y avance 2020". El panorama general de las publicaciones muestra nuevamente, signos positivos. En el área mercantil destaca el aumento de constituciones societarias, aunque siguen aumentando los concursos de acreedores. En el área inmobiliaria destaca fundamentalmente el aumento de compraventas, hasta niveles anteriores 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 creció a buen ritmo, el 6,9% sobre el mismo período de 2020 y, como dato más significativo, también aumentó el 12,8% sobre el tercer trimestre de 2019. Los concursos de acreedores moderaron su crecimiento, el 12,5% sobre el mismo trimestre de 2020 y el 22,8%

sobre 2019.

La Estadística Registral Inmobiliaria del tercer trimestre mostró que las compraventas de vivienda se aceleraron hasta las 154.155 inscripciones, el 12,42% más que el trimestre anterior. Los datos acumulados de los últimos doce meses mostraron 534.386 operaciones inscritas, cifra en niveles anteriores de la pandemia. El 10,8% de las compras correspondieron a extranjeros. Con relación a la financiación, los tipos medios de interés inicial fueron del 1,9%, nuevo mínimo histórico, siendo a tipo fijo seis de cada diez contratos de los nuevos créditos hipotecarios.

Asimismo fue presentado el informe "Las PYME españolas con forma societaria 2015-2019 y avance 2020". La pandemia mostró sus efectos y se redujo la rentabilidad financiera en las PYME con relación al año anterior: -25,5% en las medianas, -20,5% las pequeñas y -27,1% las microempresas. El empleo medio total se mantuvo en líneas generales, pero descendió el empleo eventual medio: las micro pasaron de 0,7 trabajadores eventuales en 2019 a 0,6 en 2020; las pequeñas de 4,8 a 4,2; y finalmente, las medianas pasaron de 20,8 en 2019 a 18,1 trabajadores eventuales en 2020.

Sumario

Estadística Mercantil 3^{er} trimestre

Siguen aumentando las constituciones y moderan su crecimiento los concursos de acreedores.

Estadística Registral Inmobiliaria 3^{er} trimestre

Las compraventas recuperan los niveles anteriores a la pandemia.

PYME societarias 2015-2019 y avance 2020

Las PYME redujeron mucho sus beneficios y mantuvieron la cifra global de empleo, aunque redujeron los trabajadores eventuales.

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 tercer trimestre se situó en 122,0%, incrementándose el 3,7% sobre el segundo trimestre y de forma muy importante, el 19,0% anual, es decir, sobre el tercer 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.





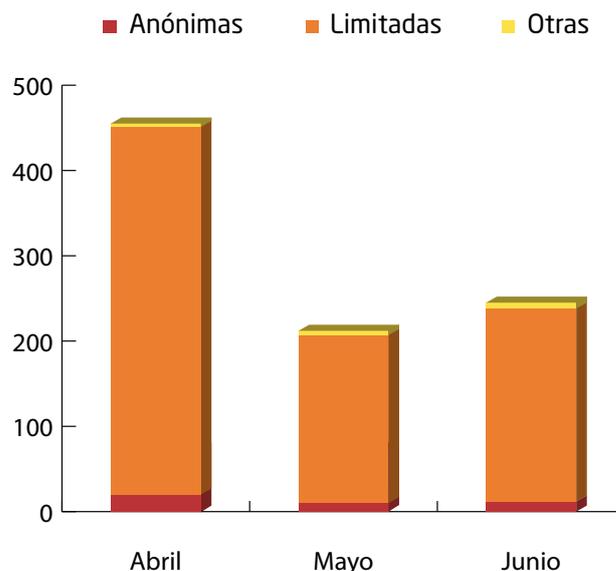
Durante el tercer trimestre de 2021, la Estadística Mercantil elaborada por el Colegio de Registradores presenta la información de los actos societarios inscribibles más representativos de la evolución del tejido empresarial. En el tercer trimestre, los datos vuelven a una cierta normalidad, después de unos meses singularmente influidos por la pandemia. Se compara también con el dato del mismo periodo en 2019, antes de la crisis sanitaria. Continúan los incrementos, más moderados pero significativos, 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. A continuación analizamos con más detalle estos aspectos:

En el tercer trimestre de 2021 se constituyeron en España 21.579 sociedades mercantiles, mostrando un incremento del 6,9%, respecto al mismo trimestre del año anterior (en el segundo trimestre se produjeron incrementos del 120%, debido a la ralentización de la economía durante el estado de alarma decretado en 2020). Si lo comparamos con el mismo trimestre de 2019, el incremento fue importante, del 12,8%. Por Comunidades Autónomas, en el tercer trimestre, con relación al mismo período de 2020, la creación de sociedades mercantiles aumentó más en La Rioja (28,7%) y Cataluña (15,0%). Por el contrario, disminuyeron sobre todo en Murcia (-10,4%) y Cantabria (-9,7%).

Las extinciones de sociedades alcanzaron las 5.892 sociedades en el tercer trimestre, un 6,1% más que en el mismo trimestre de 2020 (en el segundo trimestre se incrementó el 179,1% por los motivos ya conocidos). Frente al mismo trimestre de 2019 el incremento fue del 13,4%. Por territorios, aumentaron sobre todo en La Rioja y Ceuta y Melilla (100,0%) y Cataluña (29,4%), y disminuyeron más en Baleares (-20,4%) y Murcia (-16,8%).

Con relación a las operaciones de capitalización, en el tercer trimestre se contabilizaron 6.210 ampliaciones, con un aumento del 4,6% sobre el mismo periodo del año anterior y un descenso del 3,7% frente al mismo periodo de 2019. En términos de

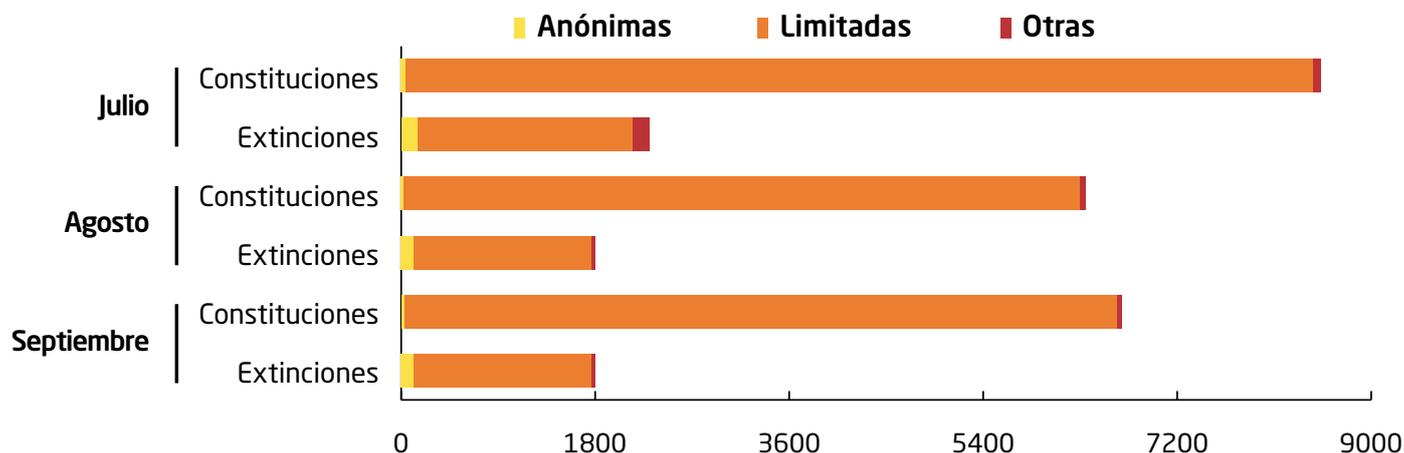
Declaraciones de Concurso 3er Trimestre 2021



importe de capital aumentado, se desembolsaron 8.339 millones de euros, un 95,7% más que en el mismo período de 2020 y un 79,8% respecto al mismo periodo de 2019.

Para terminar, el número de sociedades mercantiles que se encuentran en serias dificultades, y se han declarado en concurso de acreedores, fue de 912 en el tercer trimestre, un 12,5% más que en el mismo periodo del año anterior (en el trimestre anterior se incrementó un 266,2%), y un 22,8% más sobre el de 2019. 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 tercer trimestre y con respecto al mismo periodo de 2020, se incrementaron, sobre todo en Extremadura (200,0%), seguida de La Rioja (66,7%). Por otro lado, descendieron más en Castilla-La Mancha (-47,4%) y Asturias (-37,5%).

Constituciones - Extinciones 3er Trimestre 2021





La Estadística Registral Inmobiliaria publica desde 2021, datos del precio medio de la vivienda, que en el tercer trimestre alcanzó los 1.843 €/m² euros, siendo de 1.976 €/m² euros para la vivienda nueva y de 1.812 €/m² euros para la usada. Los datos acumulados de los últimos doce meses, más estructurales, mostraron un resultado menos favorable de 1.789 €/m², con un ajuste interanual del 1,1%.

Los compraventas de vivienda inscritas en los registros durante el tercer trimestre fueron 154.155, con un incremento del 12,4% sobre el trimestre anterior. Con respecto al mismo trimestre de 2020 el incremento interanual fue del 26,2%. En vivienda nueva se registraron 29.433 compraventas y 124.722 en vivienda usada. Los datos de los últimos doce meses acumulados al tercer trimestre muestran que se han inscrito 534.386 compraventas de vivienda, cifras muy elevadas tras las importantes caídas experimentadas durante 2020.

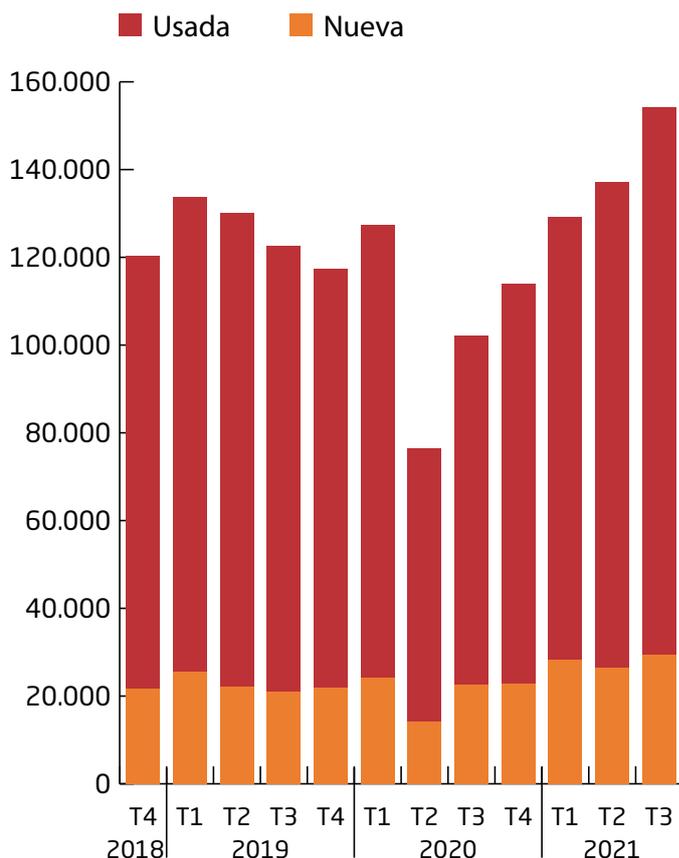
La compra de vivienda por extranjeros en el tercer trimestre se ha situado en el 10,8% del total (en el primer y segundo trimestre fue del 9,7% y 10,0% respectivamente). En términos absolutos también aumentan, registrando más de 16.100 compras, frente a las más de 13.600 del segundo trimestre. Durante el tercer trimestre, los alemanes se convirtieron en los extranjeros que más viviendas compran en España, con el 10,4% de las compras, y desbancan a los

ingleses (9,9%) por primera vez en la serie histórica. Le siguen franceses (7,8%), marroquíes (6,5%), belgas (5,6%) y rumanos (5,3%). En cuanto al impacto de la pandemia en la demanda de vivienda, los resultados se acercan a niveles anteriores: el peso de la compraventa de vivienda unifamiliar se incrementa, después de dos trimestres de caídas, con una mejora trimestral de 0,27 pp, lo que supone el 20,3% frente al 79,7% de vivienda colectiva (pisos); la superficie media alcanzó los 102,0 m², una reducción del 2,7% frente al trimestre precedente (el máximo de la serie histórica se situó en el primer trimestre, con 102,9 m²); continúa 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 tres últimos trimestres apuntan a un cierto reequilibrio hacia la situación anterior a 2020.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 3^{er} Trimestre 2021

Nacionalidades	% sobre el total	% sobre extranjeros
Alemania	1,12%	10,42%
Reino Unido	1,06%	9,89%
Francia	0,84%	7,82%
Marruecos	0,70%	6,54%
Belgica	0,60%	5,62%
Rumania	0,57%	5,30%
Suecia	0,53%	4,92%
Italia	0,49%	4,53%
Holanda	0,43%	3,96%
China	0,24%	2,22%
Polonia	0,24%	2,23%
Rusia	0,22%	2,06%
Irlanda	0,17%	1,58%
Ucrania	0,13%	1,25%
Noruega	0,12%	1,13%
Dinamarca	0,12%	1,10%
Bulgaria	0,11%	1,05%
Suiza	0,11%	1,04%
Estados Unidos	0,09%	0,84%
Resto extranjeros	2,85%	26,49%
Total extranjeros	10,77%	100,00%
Españoles	89,23%	0,00%
Total	100,00%	0,00%

Número de Compraventas por Trimestre



En cuanto a la financiación, el endeudamiento hipotecario medio por vivienda continua su recorrido alcista, con un aumento del 1,3% durante el tercer trimestre, registrando un importe medio de 140.537 euros. La cuantía media de los tipos de interés inicial continua la tendencia descendente, y se situó en el 1,9%, un nuevo mínimo histórico, siendo a tipo fijo el 57,9% de los contratos. La cuota hipotecaria mensual media ha sido de 599,4 € y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha sido del 31,0%. Con relación a los impagos hipotecarios, las certificaciones de vivienda por inicio de ejecución hipotecaria durante el tercer trimestre fueron 4.031, con un descenso trimestral del 31,7%, el segundo menor resultado de la serie histórica. Las daciones en pago han alcanzado las 645 operaciones, con un descenso trimestral del 30,4%.

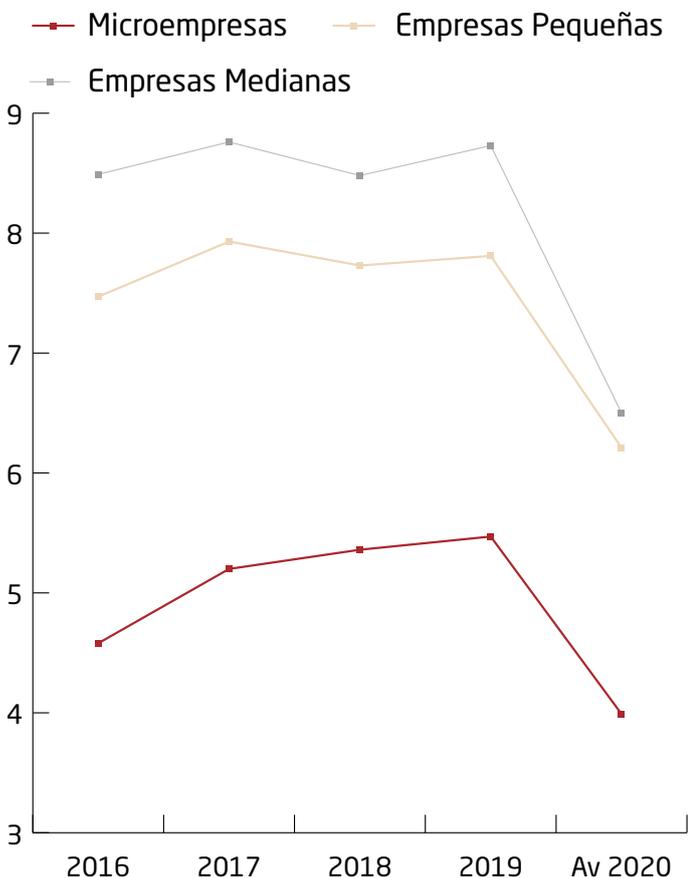


El Colegio de Registradores, con la dirección del Catedrático de Economía Financiera y Contabilidad de la Universidad Politécnica de Cartagena, Domingo García Pérez de Lema, junto con el Catedrático de Métodos Cuantitativos para la Economía de la Universidad de Murcia, Antonio Calvo-Flores Segura, presenta un año más el estudio "Las PYME españolas con forma societaria". Se ofrece una radiografía estructural completa mediante el análisis de las cuentas anuales depositadas en los registros mercantiles. Además del total nacional, se incluye segmentación por tamaños de PYME y CC.AA.; detalle de más de 200 sectores de la CNAE2009; especialización productiva por CC.AA.; incidencia de la I+D; y, por último, un panel común de centenares de miles de PYME con depósitos de cuentas continuados entre 2015 y 2019.

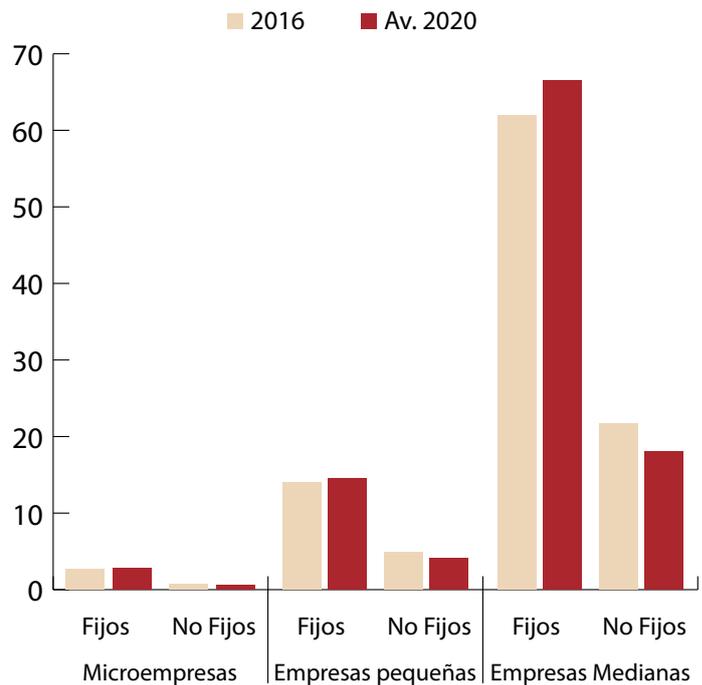
En el avance de 2020, como era esperable por el impacto de la crisis sanitaria, se produjo un claro descenso de la rentabilidad financiera en todos los segmentos de PYME, invirtiendo la tendencia de los años anteriores. En detalle, la rentabilidad financiera de las medianas, se redujo el 25,5%, pasando del 8,7% de 2019 al 6,5% en 2020, mientras que las pequeñas descendieron en su beneficio el 20,5%, pasando del 7,8% en 2019 al 6,2% en 2020; y finalmente, las microempresas mostraron el mayor descenso de todos, con una reducción del 27,1%, pasando del 5,5% en 2019 al 4,0% en 2020.

Las dos cifras coyunturales más clásicas de las PYME, su cifra de negocios y el resultado neto del ejercicio, mostraron claramente

Evolución de la Rentabilidad Financiera ROE (%)



Evolución del nº medio de Trabajadores (Fijos y No Fijos) durante la crisis, según Avance 2020



los efectos de los últimos años de crecimiento sostenido y el descenso de 2020, especialmente acusado en el resultado neto del ejercicio. Este último indicador, se redujo más cuanto menor es el tamaño de las PYME, conclusión habitual en los análisis del sector en tiempos de crisis. En las microempresas, resulta muy clara la caída en el resultado neto de 2020, que desciende el 22,6%. En las pequeñas, desciende de forma también intensa el resultado del ejercicio, que baja el 16,7% en 2020. Por último, las medianas muestran una importante reducción del resultado neto del ejercicio, que desciende el 15,7%.

Por lo que respecta a los datos de empleo medio, el avance de 2020, muestra que se mantuvo la estabilidad global de las plantillas de las PYME, aunque con ligeros descensos que afectaron al personal no fijo o eventual, que desciende con claridad durante 2020, mientras que los trabajadores fijos resisten e incluso incrementan su número medio a medida que aumenta el tamaño de las PYME. En detalle, las microempresas mantuvieron en 2020 su empleo medio fijo del año anterior, con 2,8 trabajadores, mientras que reducen su empleo no fijo o eventual, que pasa de 0,7 empleados en 2019 a 0,6 en 2020. Las pequeñas empresas ampliaron ligeramente su empleo fijo medio, de 14,2 trabajadores en 2019 a 14,5 en 2020, mientras que redujeron su empleo eventual de 4,8 trabajadores en 2019 a 4,2 en 2020. Las medianas mostraron la misma tendencia anterior, incrementando su personal fijo, que pasó de 63,9 empleados en 2019 a 66,5 en 2020, mientras que redujo su personal no fijo desde 20,8 trabajadores en 2019 a 18,1 en 2020. Se constató nuevamente la reducida dimensión de las PYME españolas: 3,4 trabajadores totales en las microempresas, 18,7 en las pequeñas, y 84,6 en las medianas; y la mayor proporción de empleo fijo en la plantilla media de las microempresas, con el 82,0% frente al 77,7% en las pequeñas, y el 78,6% en las medianas.