



Presentación

En el presente número del boletín se muestran los principales aspectos de las dos secciones trimestrales habituales: la Estadística Mercantil y la Registral Inmobiliaria, incluyendo también en esta ocasión el Anuario 2021 de la Estadística Registral Inmobiliaria. El panorama general muestra signos dispares en el área mercantil: aumentan las constituciones, pero también los concursos de acreedores; mientras que, en el área inmobiliaria, los precios se vuelven a incrementar y continúan haciéndolo también, intensamente, 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 3,6% sobre el mismo trimestre de 2021. Se vuelve a la cuota de actividad anterior a la pandemia de los principales sectores, con el protagonismo habitual de la Hostelería y la Construcción e Inmobiliario en las empresas creadas. Las ampliaciones de capital han descendido ligeramente el 0,2% anual y el capital ampliado lo hizo de forma más significativa, el 30,8%. Los concursos de acreedores, como dato más negativo, aumentaron el 5,0% anual.

La Estadística Registral Inmobiliaria del primer trimestre mostró un aumento interanual de precios medios de vivienda del 5,3% y un aumento trimestral del 3,1%. Las compraventas de vivienda del primer trimestre alcanzaron las 164.299 operaciones, un incremento del 14,1% sobre el trimestre anterior. La demanda extranjera recupera niveles anteriores a la pandemia y alcanza el 13,2% de las compras; en lo relativo a la financiación, los tipos medios de interés inicial fueron del 1,9%, siendo a tipo fijo el 63,4% de los nuevos créditos hipotecarios.

Asimismo, fue presentado el Anuario 2021 de la Estadística Registral Inmobiliaria. En 2021, las compraventas han aumentado un 34,5%, alcanzando la cifra de 564.569 inscripciones. La demanda extranjera de viviendas descendió por quinto año consecutivo y supuso el 10,8 de las compras totales, aunque en volumen se incrementó por el crecimiento total a nivel nacional. El número de hipotecas sobre vivienda aumentó hasta las 416.958, creciendo el 22,5% sobre el año anterior.

Sumario

Estadística Mercantil 1^{er} trimestre

Siguen aumentando las constituciones pero más intensamente los concursos de acreedores.

Estadística Registral Inmobiliaria 1^{er} trimestre

Las compraventas de vivienda crecen intensamente y los precios también lo hacen de forma significativa.

Anuario 2021 Estadística Registral Inmobiliaria

Las compraventas e hipotecas crecieron hasta superar el volumen anterior a la pandemia.

IRAI. El Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI), que integra compraventas e hipotecas inmobiliarias inscritas en los registros de la propiedad (demanda) con la actividad mercantil del sector de la construcción e inmobiliario (oferta), ofrece una estimación completa de la actividad del sector. El IRAI durante el primer trimestre de 2022 se situó en 124,8%, incrementándose el 11,1% anual. La evolución con respecto al trimestre anterior fue de un crecimiento del 6,9%, evidenciando el importante crecimiento de la actividad inmobiliaria.





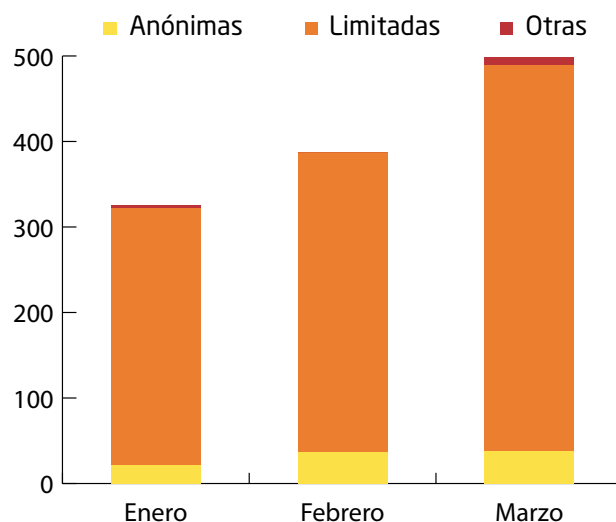
Durante el primer trimestre de 2022, la Estadística Mercantil elaborada por el Colegio de Registradores presenta la información de los actos societarios inscribibles más representativos de la evolución del tejido empresarial. Continúan los incrementos en la creación de empresas aunque descienden tanto las operaciones de capitalización como 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 primer trimestre de 2022 se constituyeron en España 28.860 sociedades mercantiles, mostrando un incremento del 3,6% respecto al mismo trimestre del año anterior. En los últimos doce meses, de abril de 2021 a marzo de 2022, se vuelven a superar por tercer trimestre consecutivo las 100.000 sociedades, cifra que no se veía desde 2017. Por Comunidades Autónomas, en el primer trimestre, con relación al mismo período de 2021, la creación de sociedades mercantiles aumentó en doce territorios, sobre todo en las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla (32,6%) y Baleares (13,8%). Por el contrario, disminuyeron sobre todo en Murcia (-12,0%) y Navarra (-8,4%).

Analizando la proporción que tienen los diferentes sectores de actividad sobre los nuevos proyectos empresariales, se compara la dedicación actual de las empresas creadas con las que se creaban hace un año, mostrando la evolución de su peso relativo según ramas de la CNAE y durante el primer trimestre de 2022 respecto al mismo de 2021. Los resultados revelan que sectores importantes vuelven a la cuota de actividad anterior a la pandemia. Destacan por su importancia: la Hostelería (rama I de la CNAE) que ocupa al 10,7% de las empresas creadas, incrementando su peso relativo el 22,9% anual y también aumentan su peso relativo un 13,6% las Actividades Inmobiliarias y la Construcción (rama F), que aumenta hasta el 13,8%, con un incremento del 2,8% de su peso relativo. También crecen Otros servicios (rama S), el 124,1%, Actividades profesionales y otras (ramas M-N), el 1,0% y Financieras y seguros (rama K), con el 0,9% anual. En la parte negativa desciende más el peso relativo anual en Energía eléctrica y otras (ramas D-E), el -32,5%, Actividades sanitarias y de servicios sociales (ramas Q-R),

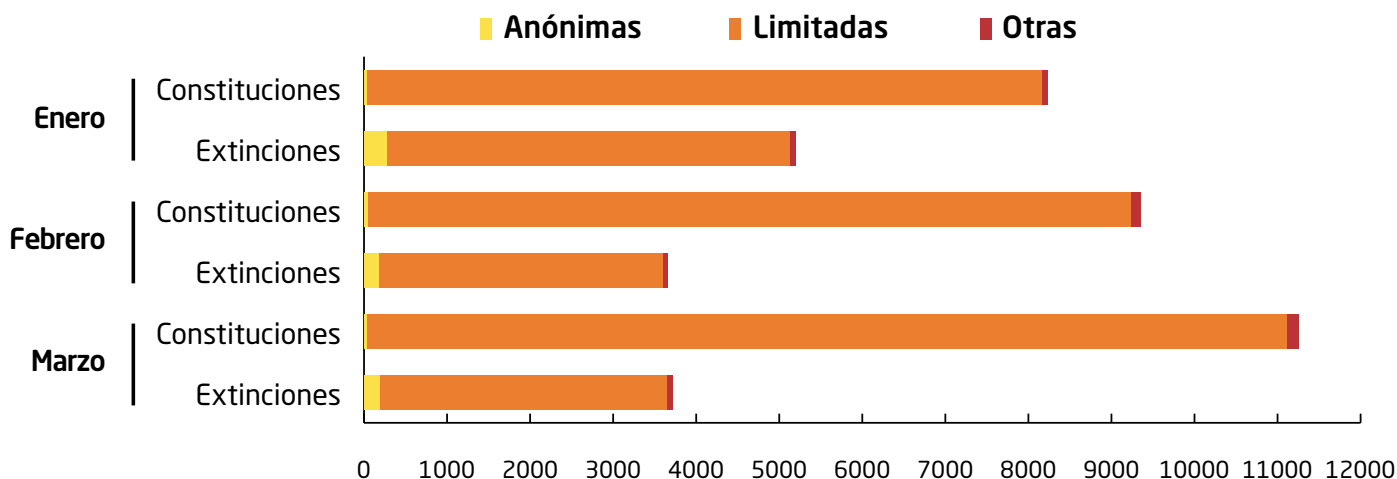
Declaraciones de Concurso 1^{er} Trimestre 2022



el -22,4%, Agricultura y ganadería (rama A), el -15,8%, Transporte y almacenamiento (rama H), el -14,5%, y Comercio (rama G), -10,8%. Con relación a las operaciones de capitalización, en el primer trimestre se contabilizaron 9.145 ampliaciones, con un ligero descenso del 0,2% sobre el mismo periodo del año anterior. En términos de importe de capital aumentado, se desembolsaron 6.653 millones de euros, un 30,8% menos que en el primer trimestre de 2021.

Para terminar, el número de sociedades mercantiles que se encuentran en serias dificultades, y se han declarado en concurso de acreedores durante el primer trimestre fue de 1.212, un 5,0% más frente al mismo periodo del año anterior. En los últimos doce meses, de abril de 2021 a marzo de 2022 se declararon en concurso un 33,3% más que en el acumulado del año anterior. Por territorios, en el primer trimestre y con respecto al mismo periodo de 2021, se incrementaron, sobre todo en Cantabria (142,9%) y Castilla-La Mancha (42,9%). Por otro lado, descendieron más en La Rioja (-62,5%), las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla (-50,0%) y Baleares (-24,0%).

Constituciones - Extinciones 1^{er} Trimestre 2022





La Estadística Registral Inmobiliaria publica los datos del precio medio de la vivienda, que en el primer trimestre de 2022 alcanzó los 1.911 €/m² euros, siendo de 2.069 €/m² euros para la vivienda nueva y de 1.873 €/m² euros para la usada. Los datos acumulados de los últimos doce meses, más estructurales, mostraron un resultado algo menos favorable de 1.856 €/m², con un incremento interanual del 5,3%.

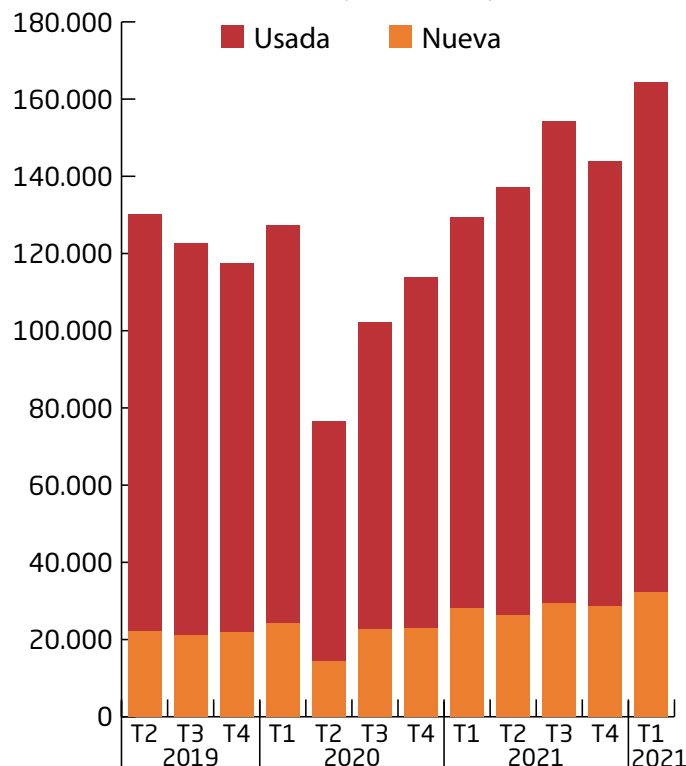
Las compraventas de vivienda inscritas en los registros durante el primer trimestre fueron 164.299, que supone un incremento del 14,1% sobre el trimestre anterior. Con respecto al mismo trimestre de 2021 el incremento interanual fue del 27,1%. En vivienda nueva se registraron 32.316 compraventas y 131.983 en vivienda usada. Los datos de los últimos doce meses muestran casi 600.000 compraventas de vivienda, la mayor cifra desde el tercer trimestre de 2008, superando los resultados anteriores a la pandemia que mostraban valores en torno a las 520.000 compraventas inscritas.

La compra de vivienda por extranjeros acumula cinco trimestres consecutivos de mejoras y en el primer trimestre se ha situado en el 13,2% del total, porcentaje habitual antes de la pandemia. Los británicos vuelven a encabezar los resultados, con un 12,0%, seguidos por alemanes con el 9,5%, franceses (7,1%), marroquíes (5,8%), suecos (5,8%) y belgas (5,7%).

En cuanto al análisis que refleja las tendencias actuales de los españoles en la compra de vivienda, los resultados presentan algunos indicios de cambio durante el primer trimestre: el peso de la compraventa de vivienda colectiva (pisos) se incrementa y supone el 81% frente a la vivienda unifamiliar (19%), que todavía mantiene su destacado peso relativo desde el comienzo de la crisis sanitaria, aunque desciende después de cinco trimestres consecutivos por encima del 20; el peso relativo de compraventas de vivienda en las ocho mayores capitales por habitantes, que se había reducido desde comienzos de la pandemia frente al total de la provincia, continúa con una moderada tendencia de cambio en los dos últimos trimestres respecto al mismo periodo del año anterior, observándose de nuevo en este primer trimestre del año un incremento del peso en las principales capitales, excepto en Málaga y Palma.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 1 ^{er} Trimestre 2022		
Nacionalidades	% sobre el total	% sobre extranjeros
Reino Unido	1,58%	12,03%
Alemania	1,25%	9,47%
Francia	0,93%	7,05%
Suecia	0,76%	5,76%
Marruecos	0,76%	5,80%
Belgica	0,75%	5,67%
Holanda	0,66%	5,04%
Rumania	0,60%	4,57%
Italia	0,55%	4,16%
Polonia	0,31%	2,39%
Rusia	0,27%	2,06%
China	0,25%	1,89%
Noruega	0,21%	1,58%
Irlanda	0,21%	1,58%
Dinamarca	0,17%	1,28%
Ucrania	0,15%	1,13%
Estados Unidos	0,14%	1,03%
Suiza	0,13%	0,99%
Bulgaria	0,13%	0,97%
Resto extranjeros	3,36%	25,54%
Total extranjeros	13,17%	100,00%
Españoles	86,83%	0,00%
Total	100,00%	0,00%

Número de Compraventas por Trimestre



En cuanto a la financiación, el endeudamiento hipotecario medio por vivienda ha intensificado su tendencia ascendente. Con un aumento del 2,1% durante el primer trimestre, se registra un importe medio de 143.661 euros. Los tipos de interés en los créditos hipotecarios durante el primer trimestre han registrado un nuevo mínimo histórico del 1,9%, con un ajuste trimestral de -0,05 pp, siendo a tipo fijo el 63,4% de los contratos, un nuevo máximo histórico. La cuota hipotecaria mensual media ha sido de 610,4 €, con un ascenso trimestral del 1,7%, y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha sido del 30,2%. Con relación a los impagos hipotecarios, el número de certificaciones de vivienda por inicio de ejecución hipotecaria durante el primer trimestre fue de 5.195, con un suave ascenso trimestral del 0,9%, cerca de los niveles mínimos de la serie histórica. Las daciones en pago han alcanzado las 817 operaciones, con un ascenso trimestral del 9,1%.



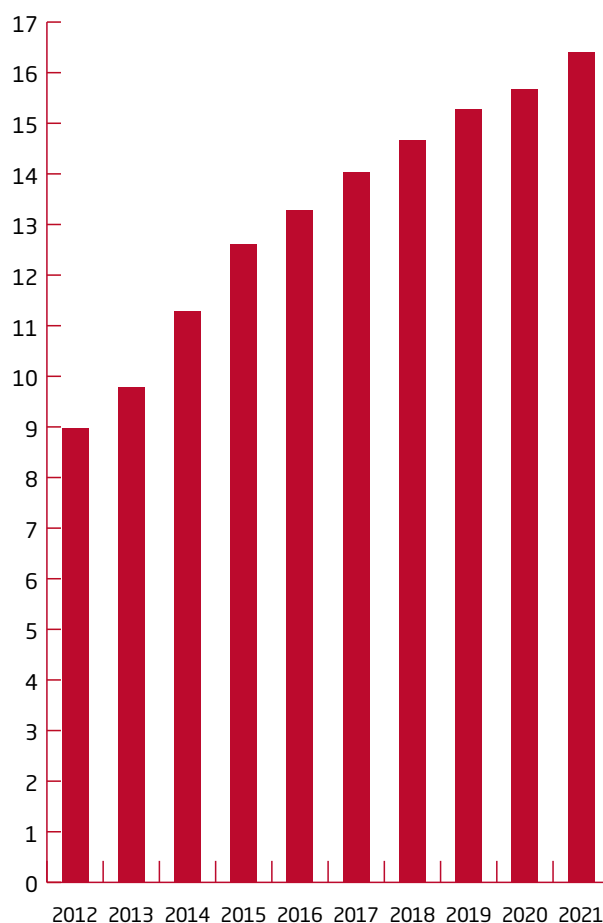
Se presentó en marzo el Anuario 2021 de la Estadística Registral Inmobiliaria, cuyas conclusiones más destacables, fundamentalmente en aquellos aspectos no tratados en los informes trimestrales de coyuntura, serían las siguientes:

El número de compraventas de vivienda registradas ha experimentado un gran crecimiento, después de las caídas de 2020. Por ello, en 2021, las compraventas inscritas han aumentado el 34,5% con respecto a 2020, después de dos años consecutivos de descensos, habiendo registrado la cifra récord de 564.569 compraventas. La vivienda usada, con 452.005 compraventas, aumentó el 34,6% y la vivienda nueva, con 112.564 operaciones, experimentó un incremento similar, del 34,0%.

La demanda extranjera de vivienda continuó descendiendo durante 2021, acumulando cinco años consecutivos de caídas, siendo 2020 el periodo con mayor descenso debido a las restricciones de movilidad entre países durante la pandemia. En 2021, el 10,8% de las compras de vivienda fueron de extranjeros, frente al 11,3% de 2020. Este descenso no se corresponde con un descenso en el número total debido al importante crecimiento de operaciones totales, habiéndose alcanzado casi 61.000 operaciones, frente a las 47.500 de 2020. Las comunidades autónomas con mayores pesos de compra por extranjeros, coincidiendo nuevamente con las de gran actividad turística, han sido Baleares, con el 32,7% de viviendas adquiridas por extranjeros, seguida de Canarias (23,7%), Comunidad Valenciana (20,8%) y Murcia (16,9%).

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)



Distribución de compraventas de viviendas registradas por tipo de adquirente (%). 2021

CCAA	Personas físicas	Personas jurídicas
Andalucía	89,12%	10,88%
Aragón	91,84%	8,16%
Asturias, Principado De	95,36%	4,64%
Balears, Illes	86,70%	13,30%
Canarias	86,54%	13,46%
Cantabria	93,90%	6,10%
Castilla - La Mancha	90,34%	9,66%
Castilla Y León	93,18%	6,82%
Cataluña	88,61%	11,39%
Comunitat Valenciana	91,66%	8,34%
Extremadura	95,93%	4,07%
Galicia	93,77%	6,23%
Madrid, Comunidad de	90,68%	9,32%
Murcia, Región De	89,37%	10,63%
Navarra, Comunidad Foral de	94,44%	5,56%
País Vasco	96,27%	3,73%
Rioja, la	91,80%	8,20%
Nacional	90,56%	9,44%

la vendieron. Dicho período ha continuado incrementándose durante los últimos años. El período medio de posesión de las viviendas transmitidas en 2021 ha sido de 16 años y 5 meses, un nuevo máximo de la serie histórica, con un incremento del 4,9% con respecto al año precedente. Desde el mínimo histórico de 2009, 7 años y 4 meses, dicho período medio supone más del doble, tras doce años consecutivos de incrementos.

El número de hipotecas sobre vivienda registrado en 2021 ha sido de 416.958, con un significativo incremento del 22,5% sobre al año anterior. Supusieron más del doble que las producidas en el mínimo histórico registrado el año 2013, que apenas alcanzó las 200.000 inscripciones. Las comunidades autónomas con un mayor número de hipotecas sobre vivienda registradas han sido Andalucía (82.913), Comunidad de Madrid (73.745), Cataluña (70.406) y Comunidad Valenciana (47.122). El 5,5% de las hipotecas sobre vivienda han correspondido a extranjeros, alcanzando las 22.903 operaciones, superando ampliamente las 19.000 de 2020 y aproximándose a las 23.000 de 2019. La hipoteca media de los extranjeros en 2021 ha sido de 159.487 €, por encima de los 137.471 € del crédito hipotecario medio general, incrementándose un 12,1% con respecto al resultado de 2020.

La cuota hipotecaria mensual media en 2021 fue de 595 €, ligeramente superior a 2020 y muy por debajo de los 830 euros que llegó a alcanzar en 2008. El porcentaje medio de dicha cuota sobre el salario fue del 29,8%.