



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 2016-2020 y avance 2021". El panorama general de las publicaciones muestra datos negativos en el área mercantil, mientras que el área de propiedad mantiene una evolución positiva. En el área mercantil desciende la creación de empresas y las operaciones de capitalización mientras que aumentan los concursos de acreedores. En el área inmobiliaria siguen creciendo las compraventas y comienza a ralentizarse el incremento de precios. Los detalles más significativos son:

En la Estadística Mercantil del tercer trimestre, relativa a los actos inscritos en los RR.MM., destacan los siguientes aspectos: la creación de empresas descendió el 7,1% sobre el mismo período de 2021. Las operaciones de aumento de capital descendieron suavemente, el 1,1% anual. Los concursos de acreedores evolucionaron también negativamente y crecieron el 2,2% sobre el mismo trimestre del año anterior.

La Estadística Registral Inmobiliaria del tercer trimestre mostró que las compraventas de vivienda se incrementaron hasta las 167.892 inscripciones, un 2,4% más que el trimestre anterior. Los datos acumulados de los últimos doce meses mostraron 640.082 operaciones inscritas, la mayor cifra desde 2008. El 15,9% de las compras correspondieron a extranjeros, en máximos históricos. Con relación a la financiación, el número de hipotecas sobre vivienda descendió el 2% sobre el trimestre anterior, realizándose a tipo fijo siete de cada diez créditos hipotecarios, cifras también máximas en la serie histórica.

Asimismo fue presentado el informe "Las PYME españolas con forma societaria 2016-2020 y avance 2021". En el avance de 2021, la mejora de la movilidad y de la actividad económica, produjo una rápida mejoría de las cuentas de las empresas. La rentabilidad financiera rebotó con fuerza en las PYME, invirtiendo la importante caída de 2020. En las microempresas aumentó el 44,0%, en las pequeñas el 36% y en las medianas el 25,0%. El empleo medio total se mantuvo en líneas generales, con ligeras reducciones en pequeñas y medianas: las microempresas lo incrementaron de 3,38 a 3,48 trabajadores en 2021, las pequeñas lo redujeron ligeramente, de 18,82 a 18,75 y las medianas lo redujeron de 84,29 a 82,97.

Sumario

Estadística Mercantil 3^{er} trimestre

Evolución negativa. Desciende la creación de empresas, las ampliaciones de capital y aumentan los concursos de acreedores.

Estadística Registral Inmobiliaria 3^{er} trimestre

Las compraventas crecen y se ralentiza la subida de precios.

Las PYME Societarias

Los beneficios y la rentabilidad de las PYME rebotaron intensamente en 2021, tras la fuerte caída experimentada en 2020

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 tercer trimestre se situó en 124,0%, con ligero descenso, el 0,7% sobre el trimestre anterior, aunque a nivel anual, creció el 3,8%. El suave descenso trimestral se debió fundamentalmente a la menor actividad del área de la construcción e inmobiliaria (componentes mercantiles del índice).





Durante el tercer 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. Desciende la creación de empresas, las operaciones de capitalización y el importe de capital desembolsado. En cuanto a la destrucción de tejido empresarial, aumentaron los concursos de acreedores. A continuación analizamos con más detalle estos aspectos:

En el tercer trimestre de 2022 se constituyeron en España 20.038 sociedades mercantiles, mostrando un descenso del 7,1% respecto al mismo trimestre del año anterior. En los últimos doce meses, de octubre de 2021 a septiembre de 2022 se constituyeron 99.862 sociedades, por lo que se vuelve a bajar de las 100.000 operaciones, después de cuatro meses consecutivos por encima en el acumulado anual. Por CC.AA., en el tercer trimestre, con relación al mismo período de 2021, la creación de sociedades descendió en la mayoría de los territorios, siendo más importante la caída en las Ciudades Autónomas de Ceuta Y Melilla (-42,5%), Castilla y León (-20,7%) y Navarra y La Rioja (ambas -20,5%). En sentido contrario, aumentaron en Cantabria (5,4%) y Baleares (4,6%).

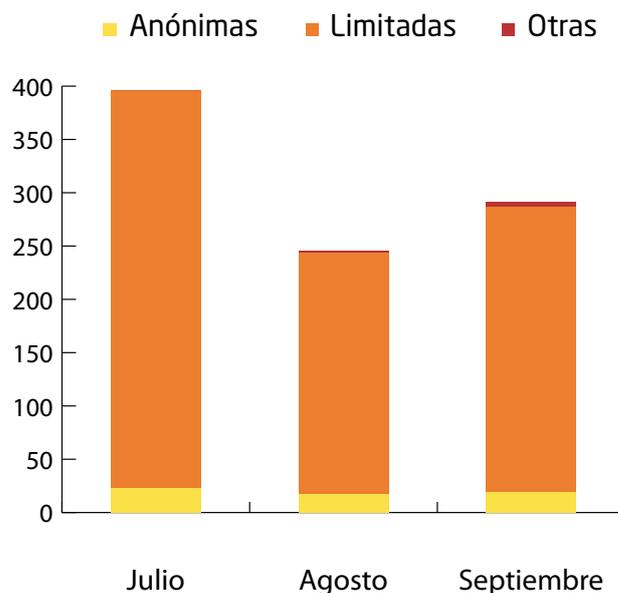
Analizando la proporción que tienen los diferentes sectores de actividad sobre los nuevos proyectos empresariales, se compara la dedicación actual de las empresas creadas con las que se creaban hace un año, mostrando la evolución de su peso relativo según ramas de la CNAE. Durante el tercer trimestre de 2022 respecto al mismo de 2021. Destacan por su importancia: la Hostelería que ocupa al 10,9% de las empresas creadas, incrementando su peso relativo el 10,2% anual. También aumentan su peso relativo hasta el 11,3% las Actividades Inmobiliarias, mientras que la Construcción lo hace hasta el 13,4%, con un incremento del 2,9% de su peso relativo. Asimismo, destaca el crecimiento de las Actividades Sanitarias y Servicios Sociales, el 43,8%. En la parte negativa, descienden más en su peso relativo: Otros Servicios (-43,1%), Suministros de energía eléctrica, gas, vapor, etc. (-23,1%), y Agricultura y ganadería (-13,7%).

Con relación a las operaciones de capitalización, en el tercer trimestre se contabilizaron 6.140 ampliaciones, con un suave descenso del 1,1% sobre el mismo periodo del año anterior. En términos de importe de capital aumentado, se desembolsaron 4.019 millones de euros, un 51,8% menos que en el tercer 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 tercer trimestre fue de 932, un aumento del 2,2% frente al mismo periodo del año anterior. En los últimos doce meses, de octubre de 2021 a septiembre de 2022 se declararon en concurso un 0,4% más que en el acumulado del año anterior. Por territorios, en el tercer trimestre y con respecto al mismo periodo de 2021, se incrementaron, sobre todo en Murcia (150,0%), Castilla-La Mancha (140,0%) y Cantabria (100,0%). En sentido opuesto, descendieron más en La Rioja (-80,0%), Baleares (-55,6%) y Navarra (-50,0%).

En los últimos doce meses, de octubre de 2021 a septiembre de 2022 se declararon en concurso un 0,4% más que en el acumulado del año anterior.

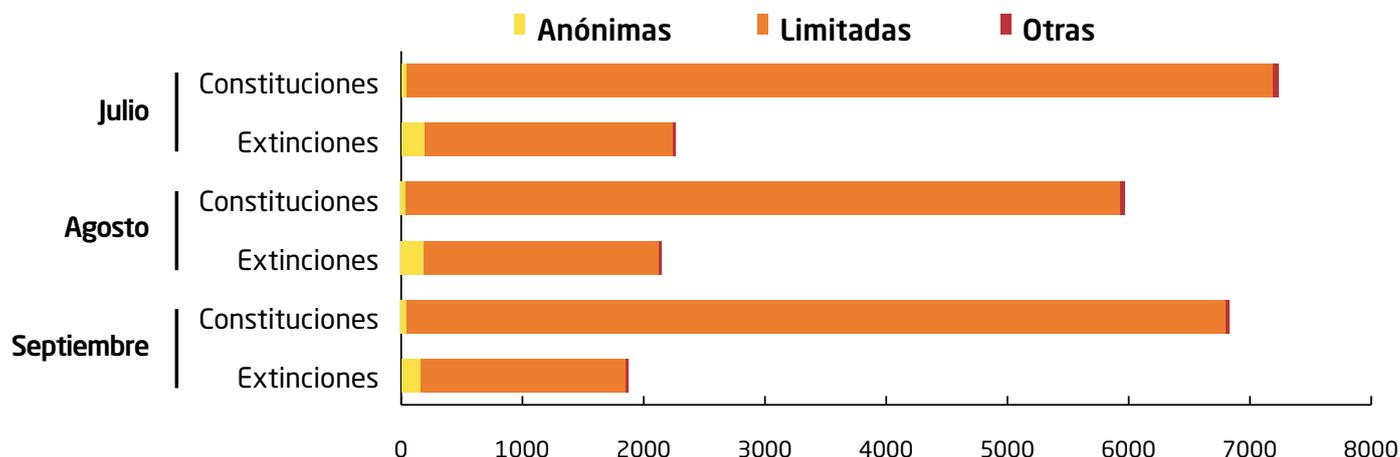
Declaraciones de Concurso 3^{er} Trimestre 2022



En los últimos doce meses, de octubre de 2021 a septiembre de 2022 se declararon en concurso un 0,4% más que en el acumulado del año anterior. Por territorios, en el tercer trimestre y con respecto al mismo periodo de 2021, se incrementaron, sobre todo en Murcia (150,0%), Castilla-La Mancha (140,0%) y Cantabria (100,0%). En sentido opuesto, descendieron más en La Rioja (-80,0%), Baleares (-55,6%) y Navarra (-50,0%).

En los últimos doce meses, de octubre de 2021 a septiembre de 2022 se declararon en concurso un 0,4% más que en el acumulado del año anterior. Por territorios, en el tercer trimestre y con respecto al mismo periodo de 2021, se incrementaron, sobre todo en Murcia (150,0%), Castilla-La Mancha (140,0%) y Cantabria (100,0%). En sentido opuesto, descendieron más en La Rioja (-80,0%), Baleares (-55,6%) y Navarra (-50,0%).

Constituciones - Extinciones 3^{er} Trimestre 2022

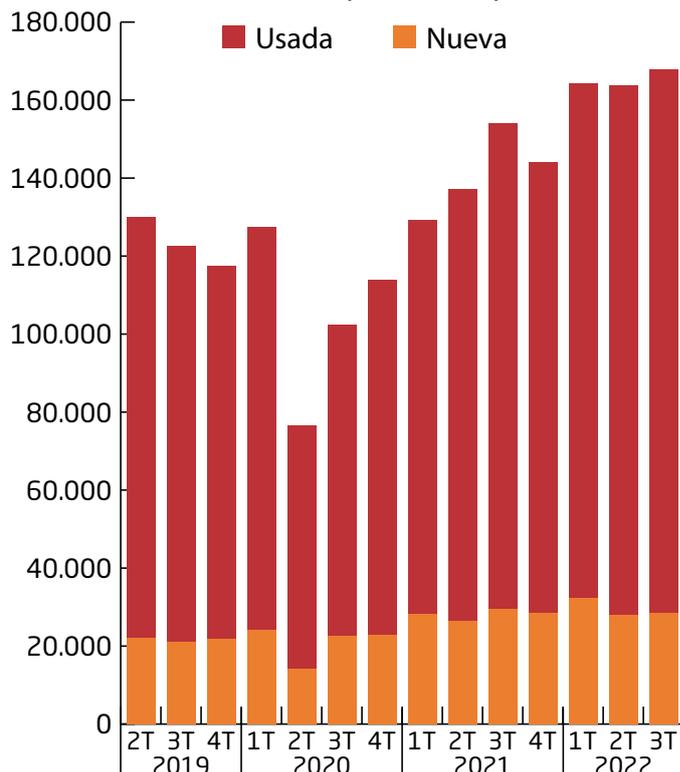




La Estadística Registral Inmobiliaria muestra que el precio medio de la vivienda, en el tercer trimestre de 2022 se ha ralentizado considerablemente, con un incremento suave del 0,1% sobre el trimestre anterior, alcanzando los 1.958 €/m², siendo de 2.091 €/m² para la vivienda nueva y de 1.931 €/m² para la usada. Los datos acumulados de los últimos doce meses, más estructurales, mostraron un resultado de 1.923 €/m², con un incremento interanual del 7,5%.

Las compraventas de vivienda inscritas durante el tercer trimestre fueron 167.892, con un incremento del 2,4% sobre el trimestre anterior. En vivienda nueva se registraron 28.595 compraventas y 139.297 en vivienda usada. Los datos de los últimos doce meses muestran 640.082 compraventas de vivienda inscritas, la mayor cifra desde mediados de 2008, superando ampliamente los resultados anteriores a la crisis sanitaria, que mostraban poco más de 520.000. La compra de vivienda por extranjeros registra su nivel máximo de la serie histórica, destacando el crecimiento de los últimos trimestres. En el tercero se ha alcanzado el 15,9% de las compraventas, superando el nivel del 12-14% habitual en los últimos años, con seis trimestres consecutivos de crecimiento. Los británicos vuelven a encabezar los resultados, con un 9,3%, seguidos por alemanes con el 8,0%, franceses (6,2%), rumanos (4,6%), belgas (4,3%) y holandeses (4,1% de cuota).

Número de Compraventas por Trimestre



En cuanto al análisis que refleja las tendencias actuales de los españoles en la compra de vivienda durante los últimos doce meses, el peso de los unifamiliares disminuye y se sitúa en el 19,5% frente a la vivienda colectiva (pisos). Continúa la tendencia suave, pero constante de vuelta a proporciones anteriores a la pandemia, en la que, históricamente los unifamiliares no llegaban al 18% del total de compraventas de vivienda. En cuanto al peso relativo que tienen las ocho principales capitales en relación a su provincia, que disminuyó durante la crisis sanitaria, cuando se buscaban viviendas de mayor superficie hacia zonas menos urbanizadas, se observa también un suave cambio de tendencia hacia la realidad de años anteriores, y en el tercer trimestre siete capitales han ganado peso relativo sobre los resultados del trimestre anterior.

Con relación a la financiación, se realizaron 116.725 hipotecas sobre vivienda, con un descenso del 2,0% respecto al trimestre anterior, y en los últimos doce meses, que acumulan los buenos resultados de trimestres precedentes, se registraron 456.781, que supone un crecimiento interanual del 15,1%. El endeudamiento hipotecario medio por vivienda ha seguido creciendo, aunque más moderadamente, con un aumento del 1,1% durante el tercer trimestre, hasta los 145.728 euros de importe medio. Los tipos medios de interés en los créditos hipotecarios sobre vivienda durante el tercer trimestre se incrementaron suavemente, situándose en el 2,2%, y aunque todavía bajos, han iniciado un cambio de tendencia que se mantendrá en los próximos trimestres, siendo a tipo fijo el 69,2% de los contratos, un nuevo máximo histórico. La cuota hipotecaria mensual media ha sido de 643,8 €, con un ascenso trimestral del 1,3%, y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha sido del 31,1%.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 3^{er} Trimestre 2022

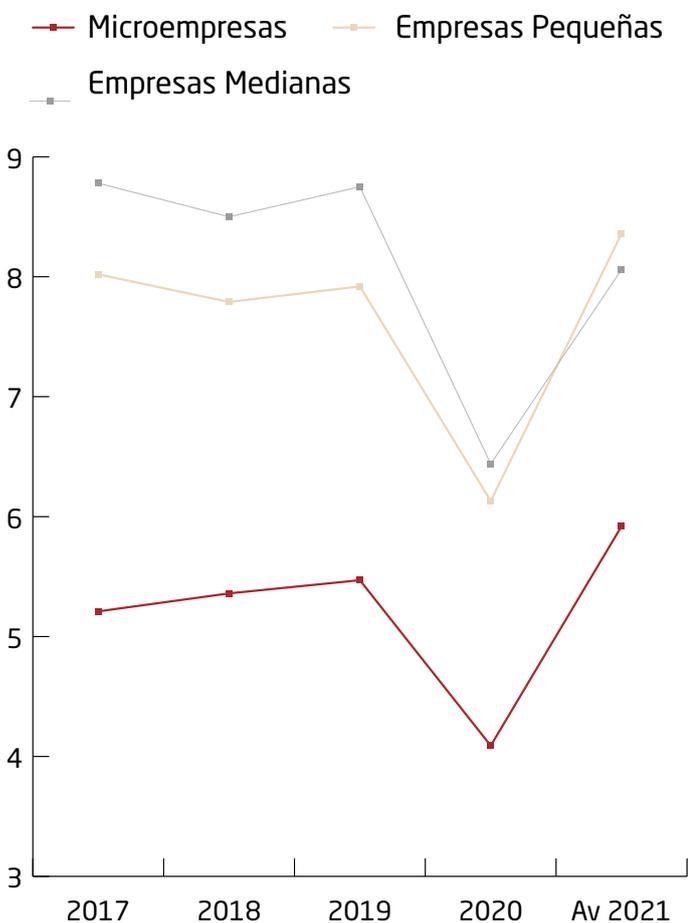
Nacionalidades	% sobre el total	% sobre extranjeros
Reino Unido	1,48%	9,30%
Alemania	1,28%	8,04%
Francia	0,99%	6,21%
Rumania	0,73%	4,58%
Belgica	0,68%	4,27%
Holanda	0,65%	4,10%
Marruecos	0,64%	4,01%
Italia	0,62%	3,89%
Polonia	0,62%	3,86%
Suecia	0,57%	3,55%
China	0,32%	2,01%
Ucrania	0,29%	1,81%
Rusia	0,23%	1,43%
Irlanda	0,22%	1,36%
Lituania	0,19%	1,22%
Republica Checa	0,19%	1,18%
Noruega	0,18%	1,14%
Estados Unidos	0,17%	1,05%
Bulgaria	0,17%	1,06%
Resto extranjeros	5,70%	35,93%
Total extranjeros	15,92%	100,00%
Españoles	84,08%	0,00%
Total	100,00%	0,00%



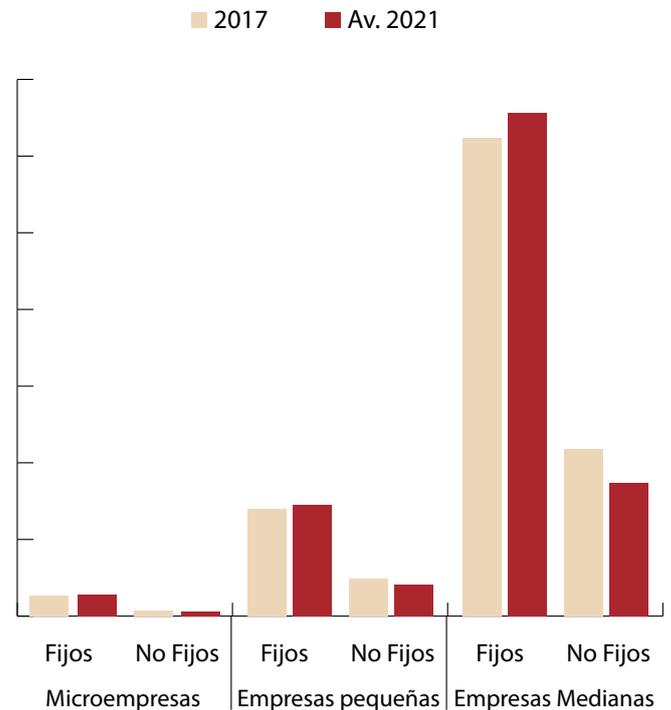
El Colegio de Registradores, con la dirección del Catedrático de Economía Financiera y Contabilidad de la Universidad Politécnica de Cartagena, Domingo García Pérez de Lema, junto con el Catedrático de Métodos Cuantitativos para la Economía de la Universidad de Murcia, Antonio Calvo-Flores Segura, presenta 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 2016 y 2020.

En el avance de 2021, la mejora de la movilidad y de la actividad económica, produjo una rápida mejoría de las cuentas de las empresas. La rentabilidad rebotó con fuerza en las PYME, invirtiendo la importante caída de 2020, y superando la rentabilidad de 2019. En detalle, la rentabilidad financiera de las microempresas aumentó el 44,0%, pasando del 4,1% del año anterior al 5,9%. Las pequeñas mejoraron el 36%, pasando del 6,1% al 8,4%, mientras que las medianas subieron el 25,0%, pasando del 6,4% al 8,1%, siendo las únicas que quedaron por debajo de 2019.

Evolución de la Rentabilidad Financiera ROE (%)



Evolución del nº medio de Trabajadores (Fijos y No Fijos) durante la crisis, según Avance 2021



Las dos cifras coyunturales más clásicas de las PYME, su cifra de negocios y el resultado neto del ejercicio, mostraron en su valor medio por empresa los efectos de los últimos años de crecimiento sostenido, el brusco descenso de 2020 y el rebote experimentado en 2021, sobre todo la subida en el resultado neto del ejercicio, que creció más en las micro, subiendo el 47% sobre 2020, seguido de las pequeñas, en las que subió el 31,8%, y finalmente las medianas, en las que se incrementó el 22,6%, mostrando crecimientos más intensos cuanto menor es el tamaño de la empresa, de forma coherente con la rentabilidad financiera analizada anteriormente.

Por lo que respecta a los datos de empleo medio, en el avance de 2021, destaca la resistencia del empleo durante esta crisis, muy distinta en su origen a la que comenzó en 2008. En detalle, las microempresas incrementaron su empleo medio al pasar de 3,38 trabajadores por empresa en 2020 a 3,48 en 2021, aumentando ligeramente fijos y no fijos, de forma similar a 2019. Las pequeñas empresas redujeron ligeramente su empleo medio total pasando de 18,82 trabajadores en 2020 a 18,75 en 2021, reduciendo muy ligeramente su empleo fijo y manteniendo el eventual, aunque también por debajo de 2019. Por último, las medianas también redujeron ligeramente su empleo medio total, pasando de 84,29 trabajadores en 2020 a 82,97 en 2021, sin alcanzar tampoco la cifra de 2019. Se mantuvieron en 2020, no obstante, las mismas conclusiones de estudios anteriores: la reducida dimensión de las PYME españolas, con 3,5 trabajadores totales en las microempresas, 18,8 en las pequeñas, y 83,0 en las medianas; y la mayor proporción de empleo fijo en la plantilla media de las microempresas, con el 81,6% frente al 77,7% en las pequeñas, y el 79,1% en las medianas.