



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 Concursal de 2022. Durante el segundo trimestre, el panorama general muestra signos positivos en el área mercantil: aumentan las constituciones y las ampliaciones de capital, mientras desciende el número de concursos; en el área inmobiliaria los datos son más inciertos, los precios todavía crecen, pero las compraventas e hipotecas descienden. 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 aumentó el 10,2% sobre el mismo trimestre de 2022. La cuota de actividad de los

principales sectores de actividad, mostró como es habitual el protagonismo de la Hostelería y la Construcción e Inmobiliario en las empresas creadas. Las ampliaciones de capital han aumentado el 3,4% anual, mientras que el capital ampliado descendió el 1,2%. Los concursos de acreedores descendieron el 20,2% anual.

La Estadística Registral Inmobiliaria del segundo trimestre mostró un aumento trimestral de precios medios de vivienda del 3,1%. Las compraventas de vivienda del segundo trimestre alcanzaron las 151.983 operaciones, un 5,6% menos que el trimestre anterior. La demanda extranjera alcanzó un elevado 14,9% de las compras, el segundo máximo histórico; en lo relativo a la financiación, se alcanzaron cerca de 95.000 hipotecas sobre vivienda, un 14,5% menos que el trimestre anterior, elevándose el tipo de interés inicial hasta el 3,4%, reduciéndose los contratos a tipo fijo hasta el 62,6%, alejándose del máximo alcanzado en el tercer trimestre de 2022 (69,2%).

Asimismo, fue presentado el Anuario Concursal 2022. En 2022, los concursos se incrementaron el 27,3% anual hasta llegar a los 6.034. También aumentaron los pasivos implicados, superando los 10.500 millones de euros. Como dato estructural, en 2022, el 87,9% de las empresas concursadas fueron a liquidación directa.

Sumario

Estadística Mercantil 2º trimestre

Aumenta la creación de empresas y las ampliaciones de capital mientras descienden los concursos.

Estadística Registral Inmobiliaria 2º trimestre

Los precios resisten mientras las compraventas de vivienda descienden y las hipotecas más todavía.

Anuario Concursal 2022

Aumentan significativamente los concursos societarios y el pasivo implicado.

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 segundo trimestre de 2023 se situó en 123,2%, un descenso del 4,7% anual, confirmando la tendencia de desaceleración de la actividad iniciada en el primer trimestre del año.





Durante el segundo trimestre de 2023, 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. Se incrementó la creación de empresas y las operaciones de capitalización, aunque desciende ligeramente el importe de capital desembolsado. En cuanto a la destrucción de tejido empresarial, descienden las extinciones y los concursos de acreedores. A continuación analizamos con más detalle estos aspectos:

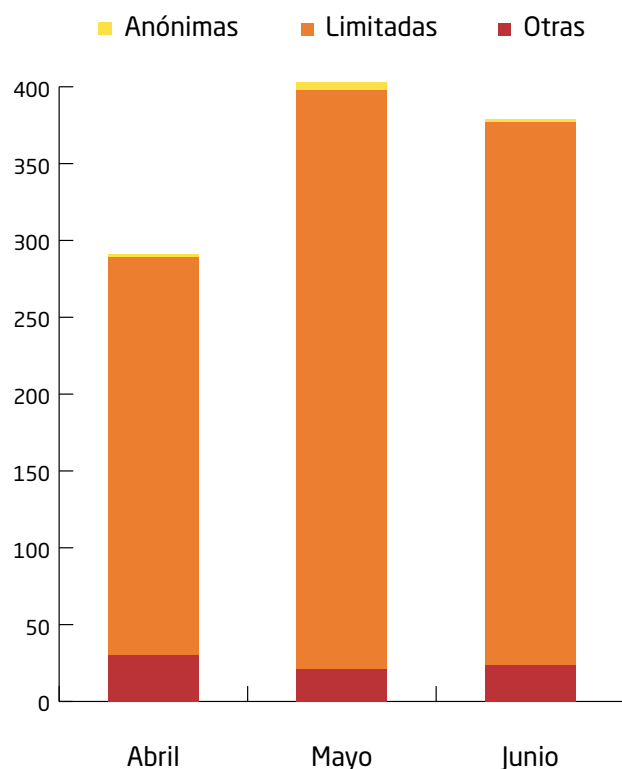
En el segundo trimestre de 2023 se constituyeron en España 29.592 sociedades mercantiles, un incremento del 10,2% respecto al mismo trimestre del año anterior. Desde el cuarto trimestre 2022 se observa una recuperación en las constituciones, que venía precedida de dos trimestres de caídas consecutivas. En los doce últimos meses se constituyeron 105.824 sociedades, el nivel máximo desde el segundo trimestre de 2021, cuando se comenzaron a alcanzar cifras en torno a las 100.000 operaciones anuales. Por Comunidades Autónomas, en el segundo trimestre, con relación al mismo período de 2022, la creación de sociedades mercantiles se incrementó en la mayoría de los territorios, sobre todo en la Comunidad Valenciana (21,7%), Andalucía (18,6%), Canarias (12,5%) y Cataluña (10,2%).

Las extinciones de sociedades alcanzaron las 6.488 sociedades en el segundo trimestre, un 13,6% menos que en el mismo trimestre de 2022, siendo la proporción de extinciones sobre constituciones del 21,9%.

Con relación a las operaciones de capitalización, en el segundo trimestre se contabilizaron 7.554 ampliaciones, con un aumento del 3,4% sobre el mismo periodo de 2022. En términos de importe de capital aumentado, se desembolsaron 4.340 millones de euros, un 1,3% menos que en el mismo trimestre de 2022.

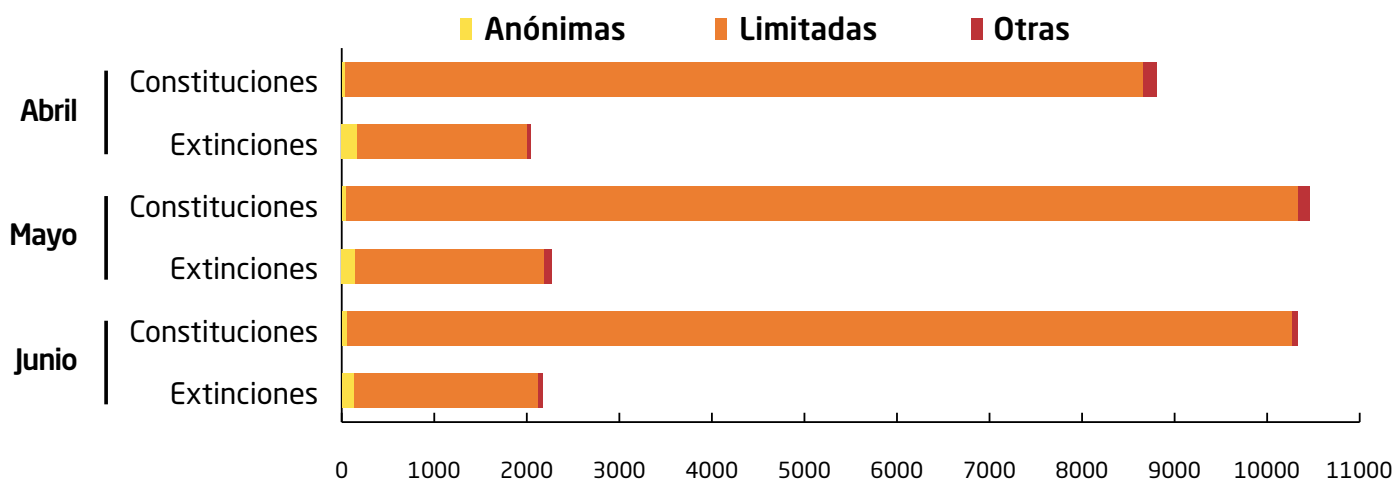
Para terminar, el número de sociedades mercantiles que se encuentran en serias dificultades y se han declarado en concurso de acreedores durante el segundo trimestre fue de 1.073, un 20,2% menos respecto al mismo periodo del año anterior. Sin embargo, en los últimos doce meses, se han declarado en concurso 4.787 sociedades, un 1,7% más que en el acumulado del

Declaraciones de Concurso 2º Trimestre 2023



año anterior. Por territorios, en el segundo trimestre y con respecto al mismo periodo de 2022, descendieron más en Baleares (-72,3%), Madrid (-40,8%), Canarias (-32,7%) y Cantabria y País Vasco (-30,8%). Inversamente, se incrementaron más en Extremadura (120,0%), Navarra (75,0%), Murcia (-60,0%) y Asturias (45,5%). La cifra de concursos de acreedores registrados durante el segundo trimestre de 2023 podría no ser totalmente representativa debido a los efectos de las diversas huelgas realizadas por el personal de la Administración de Justicia.

Constituciones - Extinciones 2º Trimestre 2023





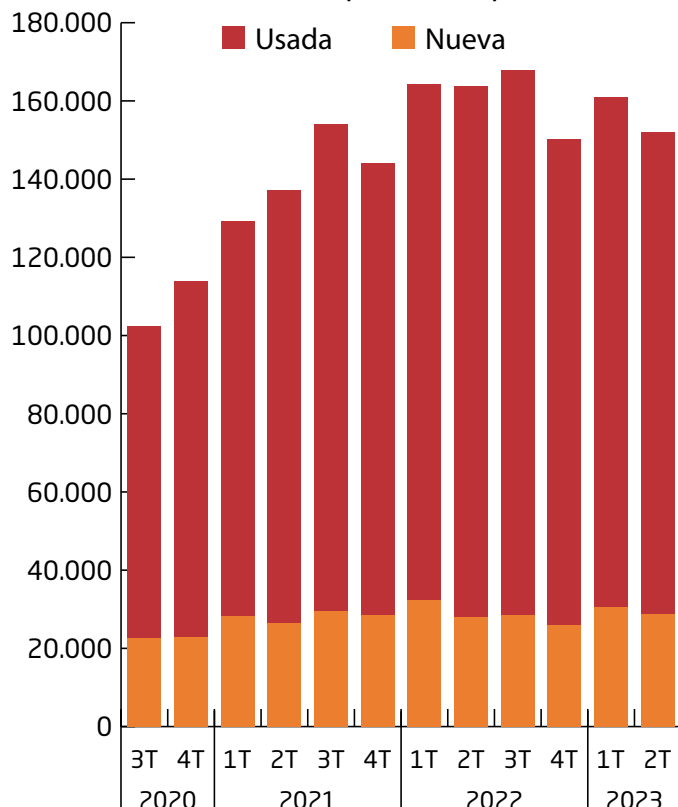
El precio medio de la vivienda en el segundo trimestre de 2023 alcanzó los 1.979 €/m² euros (incrementándose el 3,1% sobre el trimestre anterior). Los datos anualizados muestran un comportamiento más estructural, con un resultado algo inferior, de 1.952 €/m², que supone un incremento interanual similar, del 3,1% frente al acumulado del año anterior.

Las compraventas de vivienda inscritas durante el segundo trimestre fueron 151.983, con un descenso del 5,6% sobre el trimestre anterior. En vivienda nueva se registraron 28.739 compraventas y en vivienda usada 123.244. Los datos acumulados de los últimos doce meses muestran 631.040 compraventas de vivienda, un 1,9% menos que el trimestre anterior. Los últimos cuatro trimestres todavía registran las mayores cifras desde mediados de 2008.

El número de hipotecas sobre vivienda desciende por cuarto trimestre consecutivo, alcanzando las 93.557 en el segundo trimestre, un 14,5% menos respecto al trimestre precedente. La caída de la actividad hipotecaria fue más intensa que la de compraventas, debido al importante crecimiento de los tipos de interés.

La demanda extranjera de vivienda ha alcanzado el 14,9% de las compraventas, incrementándose en 0,4 p.p. respecto al trimestre anterior y mostrando el segundo mayor resultado de la serie

Número de Compraventas por Trimestre



Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 2º Trimestre 2023

| Nacionalidades | % sobre el total | % sobre extranjeros |
|-------------------|------------------|---------------------|
| Reino Unido | 1,31% | 8,80% |
| Alemania | 1,08% | 7,25% |
| Francia | 0,98% | 6,56% |
| Marruecos | 0,80% | 5,37% |
| Italia | 0,78% | 5,22% |
| Rumania | 0,77% | 5,15% |
| Belgica | 0,76% | 5,09% |
| Países Bajos | 0,69% | 4,61% |
| Polonia | 0,59% | 3,92% |
| Rusia | 0,51% | 3,43% |
| China | 0,46% | 3,09% |
| Suecia | 0,44% | 2,94% |
| Ucrania | 0,41% | 2,72% |
| Irlanda | 0,25% | 1,66% |
| Estados Unidos | 0,20% | 1,35% |
| Bulgaria | 0,19% | 1,30% |
| Republica Checa | 0,16% | 1,04% |
| Argentina | 0,16% | 1,06% |
| Lituania | 0,16% | 1,08% |
| Resto extranjeros | 4,23% | 28,35% |
| Total extranjeros | 14,94% | 100,00% |
| Españoles | 85,06% | 0,00% |
| Total | 100,00% | 0,00% |

histórica. Los británicos, vuelven a encabezar los resultados con un 8,8% del total de compras extranjeras, seguidos por alemanes (7,3%) y franceses (6,6%).

En cuanto a las preferencias de los compradores, respecto a la proporción de viviendas unifamiliares y colectivas (pisos), la demanda se ha desagregado en un 81,4% para la vivienda colectiva y un 18,6% para la vivienda unifamiliar. Por otro lado, en cuanto al peso relativo de compraventas de vivienda en las ocho mayores capitales respecto al total de la provincia, se reequilibra hacia la situación anterior a 2020, perdiendo peso Málaga, Murcia, Sevilla y Valencia.

El endeudamiento hipotecario por vivienda en el segundo trimestre registró un importe medio de 141.059 euros, que supone un descenso trimestral del 0,3%, continuando la tendencia del trimestre precedente. La cuantía media de los tipos de interés inicial crece de nuevo, situándose en el 3,4%, un incremento del 0,3 p.p. frente al primer trimestre de 2023, en línea con la tendencia alcista de los últimos meses. Los contratos a tipo de interés fijo se han reducido significativamente en el segundo trimestre, hasta el 62,6%, alejándose del máximo histórico del tercer trimestre de 2022 (69,2%). La cuota hipotecaria mensual media ha sido de 703,9 euros, con un ascenso trimestral del 3%, y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha sido del 32,8%.

En cuanto a los impagos hipotecarios, el número de certificaciones de vivienda por inicio de ejecución hipotecaria en el segundo trimestre fue de 3.561, con un descenso trimestral del 23,2%. Las daciones en pago alcanzaron las 629 operaciones, con un descenso trimestral del 43%, siendo el tercer resultado más bajo de la serie histórica.



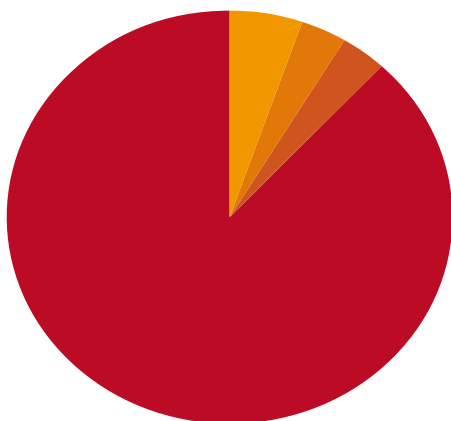
El Anuario Concursal elaborado por el Colegio de Registradores analiza los procedimientos concursales en relación con las características económico-financieras de las sociedades mercantiles acogidas a los mismos.

En 2022 el número de concursos analizados, según la fecha del auto de declaración, se ha incrementado un 27,3% anual, alcanzando los 6.034, muy por encima del suelo tradicional de 3.500 concursos establecido durante los últimos años. Por otro lado, los pasivos afectados por procedimientos concursales aumentaron significativamente después del descenso de 2021 (58%), superando los 10.500 millones de euros.

La concursada típica continúa perteneciendo al sector servicios (no inmobiliarios), inicia el procedimiento con diez años de antigüedad, tiene contratados a 4 empleados y sus pasivos superan ligeramente los 250.000 euros (200.000 en 2021).

La situación financiero patrimonial de las sociedades implicadas (concurso voluntario en el 97% de los casos) empeoró en 2022: casi un 70% obtuvo pérdidas netas (resultado del ejercicio negativo) y ni tan siquiera se podía plantear la devolución de la deuda por su falta de recursos generados, y, por primera vez, más del 50% presentó fondos propios negativos, es decir, carece de patrimonio alguno. Sólo un 13% hubiese tenido capacidad financiera

Evolución de los procedimientos que alcanzan fase sucesiva en 2022



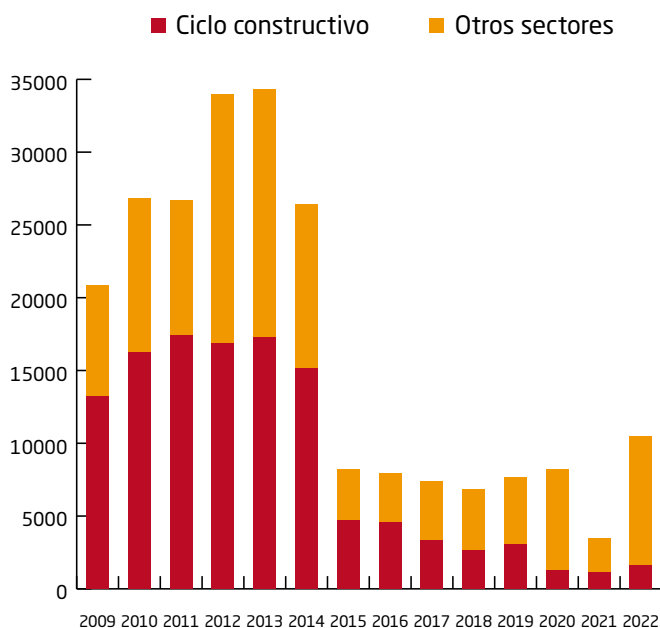
- Fase de liquidación directa
- Fase de liquidación tras convenio aprobado
- Fase de liquidación tras fase de convenio
- Fase de convenio

suficiente como para cumplir un convenio aprobado dentro de los límites habituales de la Ley concursal.

En 2022, y ya como característica estructural del procedimiento, de las 1.790 fases sucesivas iniciadas (convenio o liquidación), un 87,9% (86,6 en 2021) fueron liquidaciones directas, y un 6,6% (8,4 en 2021) liquidaciones procedentes de intentos fallidos de reestructuración. En más de 2.800 casos (2.700 en 2021), se produce la apertura y conclusión del concurso simultáneamente, por insuficiencia de recursos del deudor para sufragar el procedimiento concursal.

En relación con las expectativas de cobro de los acreedores ordinarios (y siempre bajo el supuesto de cumplimiento íntegro de

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

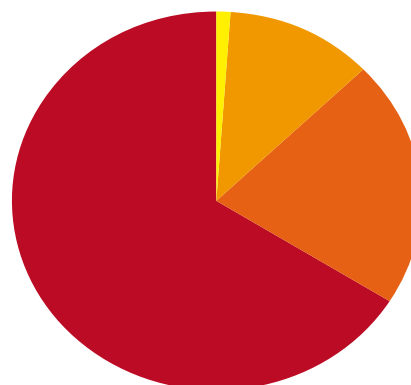


los pagos), la mediana de la expectativa de cobro de las deudas en 2022 fue del 47,7%, muy similar al 47,5% de 2021, siendo un 65% para las propuestas anticipadas de convenio (muy minoritarias), esto es, sin necesidad de celebración de junta de acreedores. En un 25% de los casos esta expectativa de cobro es superior al 67% de las deudas, y más del 96% solamente se devolvería en el 5% de los convenios aprobados.

Con un aumento notable en el número de sociedades concursadas de la muestra, aquellas pertenecientes al ciclo de la construcción mantuvieron su peso sobre el total alrededor del 20% (21,2% en 2022), lejos ya del 32,8% de 2015, o el 41,1% de 2013. Del total de pasivos afectados en 2022 (más de 10.500 millones, frente a los 3.400 millones de 2021, o los 8.100 de 2020), la participación de la construcción se situó en un 15,9% de ese importe.

Agregación del sector de la concursada*

- Servicios
- Agricultura y pesca
- Construcción
- Industria



* Criterio de agrupación CPE-Registradores