



En el presente número de nuestro boletín se muestran los aspectos más significativos de las dos secciones trimestrales habituales: la Estadística Mercantil y la Registral Inmobiliaria, incluyendo también en esta ocasión el anuario de la Estadística Concursal de 2012. Todas ellas reflejan aspectos claves de la actual coyuntura económica, sobre los que se comentan a continuación los detalles más destacables.



En la Estadística Registral Inmobiliaria del segundo trimestre de 2013, destaca nuevamente el bajo número de compraventas: 79.000, 21.768 menos que en el primer trimestre, dando lugar a un descenso intertrimestral del -21,60%, una vez superados los efectos fiscales que provocaron el aumento del primer trimestre. En los últimos doce meses el resultado ha sido de 341.284 compraventas inscritas, ligeramente por encima del mínimo histórico de 328.118 en el tercer trimestre de 2012. Continúa en aumento la demanda de los extranjeros, lideradas por ciudadanos británicos, franceses y rusos. Con relación al precio de la vivienda, el Índice de ventas repetidas por la metodología Case & Shiller, muestra un descenso trimestral del -2,84%, con un acumulado interanual del -12,56% y un descenso acumulado desde máximos históricos (4º trim. de 2007) del -33,49%. En cuanto a la financiación, los contratos a tipo de interés fijo siguen ganando peso relativo y han supuesto durante el 2º trimestre el 5,32% del total realizado. La cuantía media de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos ha sido del 4,14% durante el segundo trimestre.



La estadística mercantil, relativa a actos inscritos en los registros mercantiles que tienen especial trascendencia sobre el ciclo económico, mostró de nuevo un aumento de sociedades constituidas, 13,14% superior al segundo trimestre de 2012, pero al mismo tiempo, las extinciones crecieron a una tasa del 24,62% respecto al mismo período anterior y todavía más intenso fue el crecimiento de las sociedades en serias dificultades que se declararon en concurso de acreedores, que aumentaron el 28,64% sobre el mismo trimestre del año anterior. En cuanto a la capitalización, disminuyó ligeramente durante el segundo trimestre el número de ampliaciones de capital realizadas, -1,21%. Sin embargo, aumentó mucho (quintuplicó el mismo trimestre del año anterior) el capital desembolsado, que llegó a superar los 24.000 millones de euros, si bien hay que matizar que incluye los casi 12.000 millones de la ampliación de capital público de Bankia, realizada en el mes de mayo. Finalmente, el anuario de la Estadística Concursal, ofrece una amplia visión de los concursos de acreedores durante el ejercicio 2012. Entre las principales conclusiones destaca que casi el 95% de los concursos termina en liquidación y el 21% entra en liquidación desde la apertura misma del proceso. En cuanto al tamaño societario, el 10,69% ofrecía pasivos superiores a 10 millones de euros y el 43,69% pasivos inferiores al millón de euros. La sociedad típica concursada daba empleo a 9 asalariados y tenía una edad desde el inicio de operaciones entre los 5 y 15 años. En general la situación de entrada al concurso está muy deteriorada y el 57% de ellas generaron recursos negativos el año anterior y más del 73% no podrían hacer frente a sus pasivos en menos de 25 años. En cuanto a las expectativas de cobro de los acreedores ordinarios, el valor actual de los compromisos acordados con el deudor en 2012 se situó, en promedio, en el 50,88% del valor nominal. Respecto a la duración de los procedimientos, las fases comunes (hasta la apertura del convenio o la liquidación) finalizadas en 2012 de los concursos cuyo pasivo estimado estuvo por debajo del millón de euros mostraron una duración media de 10,8 meses, mientras que los correspondientes a concursos con pasivo superior a los diez millones registraron una duración de 16 meses (11,5 y 19,5 en 2011 respectivamente).

JOSÉ MELÉNDEZ PINEDA
DIRECTOR DEL CENTRO DE PROCESOS ESTADÍSTICOS
COLEGIO DE REGISTRADORES DE ESPAÑA

Sumario

Estadística Mercantil

Aumentan ligeramente las constituciones, más las extinciones y declaraciones concursales, aumentando mucho los desembolsos de capital en las ampliaciones.

Estadística Registral Inmobiliaria

El número de compraventas de vivienda repunta ligeramente pero continúa en zona de mínimos y con tasas de descenso de dos dígitos del índice de precios, por lo que no se aprecian signos de recuperación.

Anuario Estadístico Concursal 2012

El porcentaje de sociedades concursadas que termina en liquidación llega al 95%, liquidándose más del 20% simultáneamente a la propia declaración de concurso de acreedores.

www.registradores.org

ACERCA DE
REGISTRADORES

Estadísticas Registrales


Registradores de España



Referida al segundo trimestre de 2013, la estadística mercantil elaborada por el Colegio de Registradores presenta la información acerca de aquellos actos societarios inscribibles seleccionados como representativos de la evolución del tejido empresarial nacional.

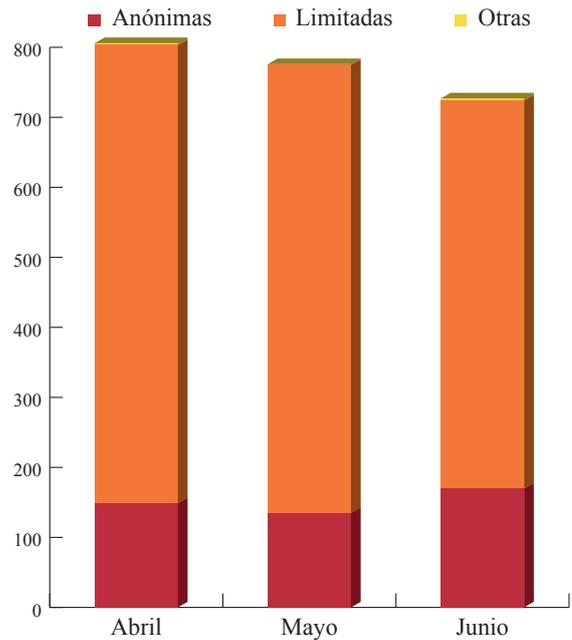
En un rápido vistazo se aprecia la situación general de fondo presente desde hace ya muchos trimestres: aspectos positivos que resultan superados por otros claramente negativos que crecen con más intensidad que los primeros. El número de constituciones aumenta de nuevo, pero lo hace de forma mucho más apreciable el número de extinciones, que duplican la tasa de crecimiento de las constituciones y todavía más intensamente crece el de las sociedades en dificultades que declaran concurso de acreedores. En cuanto a la capitalización de las sociedades mercantiles, al igual que ya sucedía en el trimestre anterior, disminuye el número de operaciones de ampliación de capital pero, como señal positiva, las operaciones de este tipo realizadas doblan sobradamente el importe de capital del mismo trimestre del año anterior. A continuación analizamos con más detalle estos valores.

En el apartado de constituciones de sociedades, sin duda el aspecto positivo más destacable, el número total de sociedades constituidas ha sido de 25.586 en el segundo trimestre de 2013, el 13,14% superior al mismo trimestre de 2012. Dicha tasa corresponde casi de forma idéntica con el aumento experimentado por las sociedades limitadas, que son como siempre la inmensa mayoría de las entidades mercantiles que se constituyen habitualmente. Las anónimas crecieron el 8,40% y otras formas sociales lo hicieron el 17,07%.

Con relación a las sociedades que inscriben su extinción, es decir, que finalizan su actividad, en el segundo trimestre continúa acelerándose el deterioro del primer trimestre y se produce un fuerte incremento del 24,62%, respecto al mismo trimestre del año anterior. De nuevo, el mayor peso de dicho aumento se puede atribuir a las sociedades limitadas, que han aumentado en número de extinciones respecto a un año antes el 24,50%, proporción lógicamente similar a la media total por suponer las sociedades limitadas, al igual que en las constituciones, la inmensa mayoría de las extinguidas.

Tradicionalmente seleccionamos como indicador de capitalización básico las ampliaciones de capital, y los resultados del segundo trimestre moderan la caída del trimestre anterior. El número de operaciones de ampliación de capital ha disminuido en términos generales el 1,21%, con parecido porcentaje en los casos de sociedades limitadas, -1,46%. Sin embargo, y en términos más positivos, el volumen de capital desembolsado aumenta fortísimamente entre las sociedades anónimas, que quintuplican el mismo trimestre de 2012, llegando a superar el conjunto de las

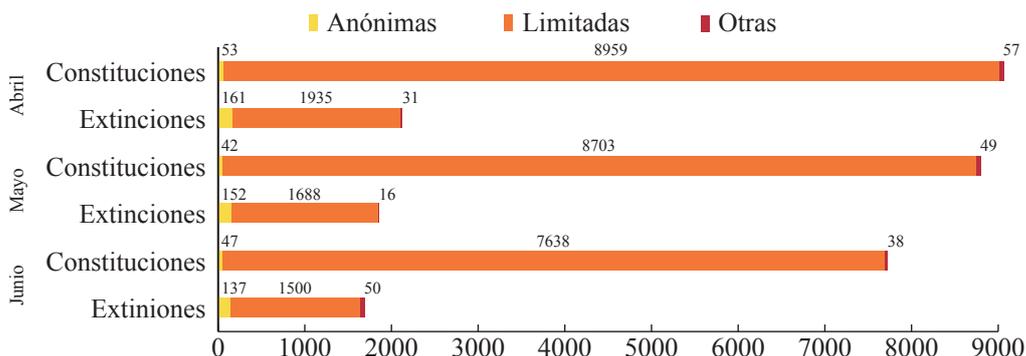
Declaraciones de Concurso 2º T 2013



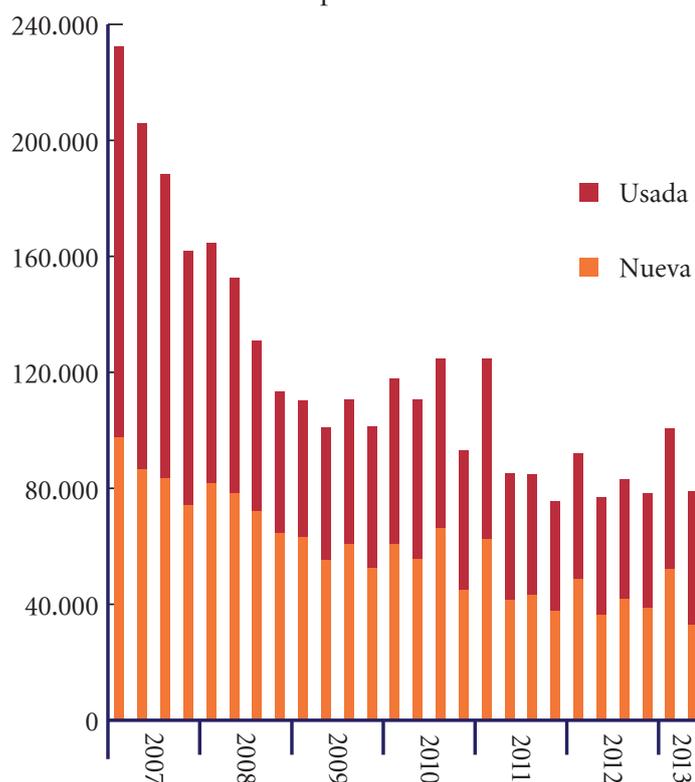
mismas los 24.686 millones de euros de capital desembolsado. Sin embargo, una lectura detenida de los resultados, nos muestra que casi la mitad, 11.800 millones, corresponden al mes de mayo en Valencia, sede social de Bankia, por lo que corresponderían al capital público inyectado por el FROB. Siendo en cualquier caso importante este aumento de capital por la puesta en circulación de importantes recursos, es evidente que en gran medida no se trata de operaciones materializadas bajo la estricta libertad del mercado por lo que hay que ser prudentes, aunque moderadamente optimistas, de cara a la evolución futura de este importante indicador. Con más estabilidad se manifestaron las ampliaciones en las sociedades limitadas, que aumentaron el 4,47% con relación al mismo trimestre del año anterior.

Para terminar, el número de sociedades mercantiles que se encuentran en serias dificultades, y se han declarado en concurso de acreedores, ha continuado aumentando, sin mostrar freno aparente desde hace ya varios años. El número de sociedades en situación concursal aumentó un 28,64% sobre el mismo trimestre del año anterior, ofreciendo un trimestre más un nuevo y desgraciado record. Recordamos una vez más que de acuerdo a los resultados obtenidos en nuestra Estadística Concursal, casi el 95% de estos concursos terminarán con la liquidación de la sociedad. En cifras absolutas, durante el segundo trimestre se han declarado en concurso de acreedores 2.309 sociedades mercantiles, frente a las 1.795 del mismo trimestres de 2012.

Constituciones - Extinciones
2º Trimestre 2013



Número de Compraventas por Trimestre



Las compraventas de vivienda registradas en el segundo trimestre de 2013 han sido 79.000, 21.768 menos que en el primer trimestre, dando lugar a un descenso intertrimestral del -21,60%. Estos resultados se justifican con el significativo aumento de compraventas de vivienda registradas en el primer trimestre, procedentes de operaciones de fin de año, que incluían en muchos casos un “efecto anticipo” como consecuencia de los cambios fiscales en el IRPF y el IVA

En los últimos doce meses se han registrado 341.284 compraventas de vivienda, el resultado más elevado de los seis últimos trimestres, aunque todavía no muy alejado de los mínimos de la serie histórica (328.118 en el 3er trimestre de 2012).

Durante el segundo trimestre, el precio de la vivienda, calculado según el índice de precios de vivienda por ventas repetidas de la misma finca, basado en la metodología de Case y Shiller, aplicado a España, ha presentado una reducción de precios durante el segundo trimestre del -2,84%. Con este resultado se acumula un descenso interanual del -12,56%, dando lugar a seis trimestres consecutivos de descensos interanuales de dos dígitos. El descenso acumulado desde los niveles máximos, alcanzados en el cuarto trimestre de 2007, es del -33,49%, dando lugar a que los precios de la vivienda actuales se encuentren en niveles de mediados de 2003.

Con relación al grado de uso de la vivienda, la compraventa de vivienda nueva presenta un significativo descenso de peso relativo durante el segundo trimestre, alcanzando el 41,59% de las compraventas, frente al 58,41% de vivienda usada. El desincentivo derivado del aumento del IVA (del 4% al 10%) no parece ajeno a esta evolución: con relación al primer trimestre del año, la vivienda nueva desciende un -36,80% y la vivienda usada lo hace solo el -5,41%.

La demanda de vivienda por extranjeros sigue superando máximos históricos. En esta ocasión se ha situado en el 11,22% de las compras inscritas en el segundo trimestre, confirmando el dinamismo

que aportan los extranjeros al mercado inmobiliario español. Los británicos mantienen la primera posición con el 14,53% del total de compras de vivienda por extranjeros, seguidos de franceses, con el 9,56% y de los ciudadanos rusos con el 8,50%.



Dentro del generalizado uso de la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (85,88%), viene ganando peso la contratación a tipo de interés fijo (5,32%) y a tipo de interés variable con índice de referencia IRPH (6,91%). La cuantía media de los tipos de interés correspondientes a los nuevos créditos hipotecarios del segundo trimestre ha sido del 4,14%, superando el 3,87% del primer trimestre. En el último año el resultado medio ha sido del 3,98%.

Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios han alcanzado los niveles más bajos de los últimos once años, tanto en términos trimestrales (21 años y 2 meses) como interanuales (22 años y 11 meses). En el segundo trimestre se ha producido un intenso ajuste, con una tasa del -10,25% con relación al trimestre anterior.

La cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 564,21 €, incrementándose un 2,03% con respecto al primer trimestre (552,96 €), mientras que el porcentaje de la cuota hipotecaria mensual con respecto al coste salarial mensual se ha situado en el 30,09%, dando lugar igualmente a un incremento intertrimestral (29,36% el pasado trimestre).

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 1er Trimestres 2013

Nacionalidades	% sobre el total	% sobre extranjeros
Reino Unido	1,63%	14,53%
Francia	1,07%	9,56%
Rusia	0,95%	8,50%
Belgica	0,82%	7,34%
Alemania	0,77%	6,84%
Suecia	0,69%	6,13%
Noruega	0,57%	5,05%
Italia	0,44%	3,96%
Argelia	0,44%	3,94%
China	0,33%	2,97%
Países Bajos	0,31%	2,73%
Marruecos	0,28%	2,52%
Rumania	0,27%	2,39%
Finlandia	0,19%	1,66%
Ucrania	0,15%	1,32%
Dinamarca	0,14%	1,21%
Suiza	0,12%	1,08%
Polonia	0,12%	1,07%
Irlanda	0,09%	0,78%
Resto	1,84%	16,42%
Extranjeros	11,22%	100,00%
ESPAÑA	88,78%	
TOTAL	100,00%	



La diversidad y riqueza de fuentes de información del Colegio de Registradores permite ofrecer una visión de conjunto y, a la vez, detallada del funcionamiento económico y jurídico del sistema concursal español. Como valor distintivo de esta estadística,

cabe mencionar la descripción de la evolución de los concursos, descripción que se completa con el análisis de los factores económicos y financieros que influyen sobre esta evolución.

Concebido como procedimiento único del sistema legal español, el concurso acoge una gran variedad de deudores insolventes. Desde la perspectiva del tamaño, esta diversidad se refleja en el hecho de que junto con 602 personas jurídicas con pasivos superiores a los 10 millones de Euros (un 10,69% del total) se registrarán 2.460 cuyo pasivo fue inferior al millón de Euros (el 43,69%), cifras similares a las registradas en 2011. En el plano laboral, la persona jurídica concursada típica empleó a 9 asalariados, y en cuanto a su edad, se situó, como en años anteriores, entre los 5 y los 15 años.

Como en anuarios anteriores, se advierte que las empresas concursadas analizadas entran en una situación financiera muy deteriorada, casi el 57% generaron recursos negativos, y más del 73% no podrían atender la totalidad de sus deudas en menos de 25 años (bajo el supuesto de que aplicaran la totalidad de los recursos que generan a pagarlas).

Agregación del sector de la concursada*



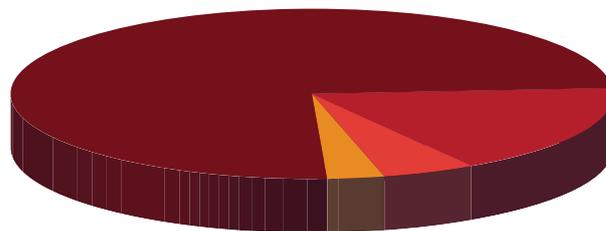
* Excluyendo Agricultura y Pesca

** Criterio de agrupación CPE-Registradores

Los resultados siguen confirmando que la gran mayoría de los concursos tiene como destino la liquidación, un 94,95% del total de las fases sucesivas iniciadas en 2012, y se confirma también que el tamaño sigue siendo un factor de alta capacidad predictiva respecto de las posibilidades de finalizar el concurso firmando un convenio. En especial, las concursadas que inician la fase de convenio en 2012 contratan un promedio de 35 asalariados (20 las que abren la liquidación), y su mediana de pasivo fue de 3,29 millones de euros (1,08 las liquidaciones).

En 2012 el 94,04% de los concursos tuvo carácter voluntario, y en un 12,28% de los mismos el juez decidió suspender las facultades de administración del deudor, principalmente debido a que el deudor había pedido la liquidación en la solicitud del concurso. En cuanto a las expectativas de cobro de los acreedores ordinarios, el valor actual de los compromisos acordados con el deudor en 2012 se situó, en promedio, en el 50,88% del valor nominal.

Evolución de los procedimientos que alcanzan Fase Sucesiva en 2012



■ Fase de Liquidación tras Fase Común 74,95 %

■ Fase de Liquidación tras Fase de Convenio 17,2 %

■ Fase de Convenio 5,05 %

■ Fase de Liquidación tras Convenio Aprobado 2,8 %

En 2012 el 21,4% del total de liquidaciones iniciadas se han abierto con la propia declaración de concurso (ante la posibilidad que establece la Ley 38/2011, de 10 de octubre, de reforma de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal), y más del 60% de los concursos liquidatorios finalizados en 2012 se iniciaron entre 2009 y 2010. Las fases comunes (hasta la apertura del convenio o la liquidación) finalizadas en 2012 de los concursos cuyo pasivo estimado está por debajo del millón de Euros exhiben una duración media de 10,8 meses, mientras que los correspondientes a concursos con pasivo superior a los diez millones registraron una duración de 16 meses (11,5 y 19,5 en 2011 respectivamente). Si bien siguen siendo duraciones elevadas, se aprecia una mejora sustancial en la reducción de los tiempos de tramitación, especialmente en los concursos de mayor tamaño.

Año de inicio de los concursos liquidatorios que concluyen en 2012

