

BER

BOLETIN ESTADISTICO REGISTRAL

PUBLICACION
TRIMESTRAL

Jun 2015
Nº 19



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 anual (2014) de la Estadística Registral Inmobiliaria. Todas ellas, reflejan aspectos claves de la microeconomía y presentan en esta ocasión una evolución, todavía moderada, hacia el crecimiento con relación a períodos inmediatamente anteriores. Los aspectos más significativos analizados serían los siguientes:



En la Estadística Mercantil del primer trimestre, relativa a los actos inscritos en el Registro Mercantil con mayor trascendencia desde el punto de vista del ciclo económico, en una visión rápida y de conjunto, el panorama general se muestra todavía con algunas dudas: la creación de empresas se redujo un 2,04% sobre el mismo trimestre del año anterior y las ampliaciones de capital disminuyeron el 2,35% en el número de operaciones y el 38,37% en el importe de capital aumentado, todo ello sobre un año antes; en paralelo, las extinciones societarias disminuyeron el 4,82% anual y los concursos de acreedores también disminuyeron, mucho más intensamente, el 31,02% sobre el mismo trimestre de 2014.



La estadística Registral Inmobiliaria del primer trimestre muestra datos básicamente positivos: aumenta ligeramente el precio de las viviendas (metodología Case & Shiller aplicada a España), el 1,88% durante el primer trimestre y el 2,65% interanual; el número de compraventas inscritas aumentó un 16,25% con relación al trimestre anterior; las compras por extranjeros descendieron porcentualmente hasta representar el 12,22% aunque en términos absolutos su número aumentó; en lo relativo a la financiación, continuaron bajando los tipos de interés inicial hasta el 3,06% desde el 3,37% del trimestre anterior; y la cuota hipotecaria mensual media se situó en 556,10 euros, en mínimos históricos. Con relación a los impagos hipotecarios, de reciente inclusión en los informes, se produjeron 17.672 ejecuciones hipotecarias (2/3 a personas físicas), descendiendo el 2,91% sobre el trimestre anterior y, por primera vez, se informó sobre daciones en pago, 4.041 el primer trimestre, (84% a personas físicas y resto a jurídicas).

Finalmente, se presentó el Anuario 2014 de la Estadística Registral Inmobiliaria, que mostró cómo las entidades protagonizaron el 15,28% de las compraventas, desde el 21,93% del año anterior, aunque todavía triplican su volumen desde el 5,11% de 2007 (antes de la crisis). Los compradores extranjeros siguen representando un importante volumen, el 13,01% del total en 2014, especialmente en las CC.AA. con mayor número de turistas. El informe que muestra el uso de la vivienda como bien de inversión versus residencial mostró en 2014 una clara tendencia hacia el predominio del uso residencial, pasando las compraventas con período de posesión de su propietario superior a cinco años desde el 43,70% en 2007 al 75,85% del total en 2014. Por el contrario, las operaciones con período de posesión inferior a cinco años pasaron del 56,30% en 2007 al 24,15% en 2014.

Finalmente, se presentó el Anuario 2014 de la Estadística Registral Inmobiliaria, que mostró cómo las entidades protagonizaron el 15,28% de las compraventas, desde el 21,93% del año anterior, aunque todavía triplican su volumen desde el 5,11% de 2007 (antes de la crisis). Los compradores extranjeros siguen representando un importante volumen, el 13,01% del total en 2014, especialmente en las CC.AA. con mayor número de turistas. El informe que muestra el uso de la vivienda como bien de inversión versus residencial mostró en 2014 una clara tendencia hacia el predominio del uso residencial, pasando las compraventas con período de posesión de su propietario superior a cinco años desde el 43,70% en 2007 al 75,85% del total en 2014. Por el contrario, las operaciones con período de posesión inferior a cinco años pasaron del 56,30% en 2007 al 24,15% en 2014.

José Meléndez Pineda
DIRECTOR DEL CENTRO DE PROCESOS ESTADÍSTICOS
COLEGIO DE REGISTRADORES DE ESPAÑA

Sumario

Estadística Mercantil 1^{er} trimestre

Aparecen dudas: descienden constituciones y ampliaciones de capital mientras también lo hacen las extinciones y los concursos.

Estadística Registral Inmobiliaria 1^{er} trimestre

Mejora el panorama: continúa el repunte moderado de precios y aumentan más las compraventas.

Estadística Registral Inmobiliaria: Anuario 2014

Aumentan las compras de personas físicas y las operaciones reflejan mayor uso residencial y menor componente inversor.

ENLACES

REGISTRADORES

ESTADÍSTICAS REGISTRALES





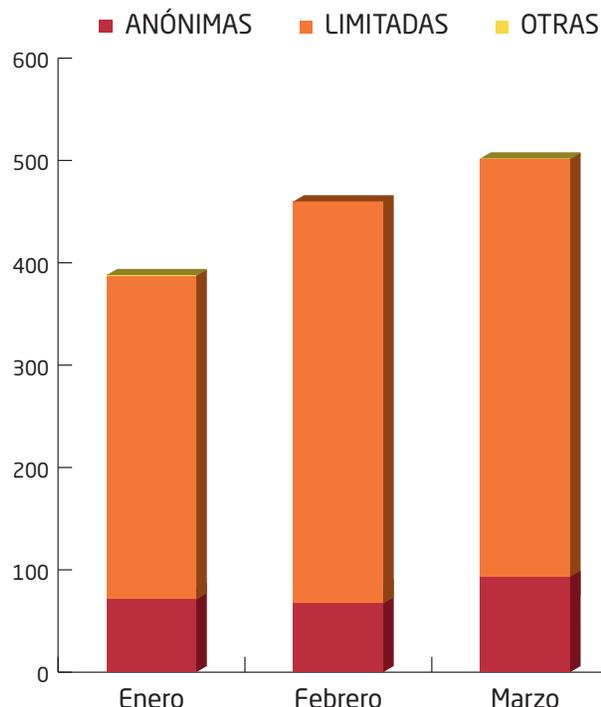
Durante el primer trimestre de 2015, la estadística mercantil elaborada por el Colegio de Registradores presenta la información sobre los actos societarios inscribibles más representativos de la evolución del tejido empresarial nacional. El panorama general muestra todavía algunas dudas sobre el vigor de la recuperación: con relación a un año antes, la creación de empresas disminuye y las ampliaciones de capital también, en número de operaciones y en importe de capital aumentado; sin embargo, las buenas noticias llegan por la menor destrucción de tejido empresarial. Disminuyeron las extinciones de sociedades mercantiles y más aún los concursos de acreedores. A continuación analizamos con más detalle estos aspectos:

En el primer trimestre de 2015 se constituyeron en España 26.881 sociedades mercantiles, un 2,04% menos que en el mismo trimestre de 2014. En los últimos 12 meses, de abril de 2014 a marzo de 2015, se constituyeron 94.056 sociedades, un 1,37% menos que en el mismo período de un año antes. Por territorios, la creación de empresas aumentó en Baleares (17,91%), Extremadura (12,57%), Aragón (8,43%), Asturias (3,14%), Andalucía (2,91%), Castilla - La Mancha (2,17%), Comunidad Valenciana (1,03%) y Murcia (0,75%). En el otro extremo, se producen descensos en La Rioja (-26,53%), Ceuta y Melilla (-13,56%), País Vasco (-12,43%), Navarra (-12,31%), Madrid (-8,17%), Galicia (-7,33%), Cantabria (-7,08%), Castilla y León (-5,17%), Cataluña (-2,51%) y Canarias (-0,79%).

Las extinciones de sociedades en el primer trimestre alcanzaron las 8.577 operaciones, disminuyendo el 4,82% sobre el primer trimestre de 2014. Por comunidades autónomas, se incrementaron en Ceuta y Melilla (160,00%), Murcia (25%), Asturias (14,96%), Galicia (9,91%), Castilla - La Mancha (5,43%), Andalucía (4,93%), Cantabria (2,78%) y Cataluña (1,06%). Descendieron en Extremadura (-61%), Baleares (-19,67%), Navarra (-19,30%), Madrid (-15,70%), La Rioja (-14,71%), Canarias (-9,70%), Aragón (-7,25%), Comunidad Valenciana (-4,07%), País Vasco (-2,04%) y Castilla y León (-0,56%).

Con relación a las operaciones de capitalización, las ampliaciones de capital realizadas durante el primer trimestre fueron 10.598 con una disminución del 2,35% sobre el mismo periodo del año anterior. En términos de importe de capital aumentado, durante el primer trimestre se desembolsaron 9.258 millones de euros, un 38,37% menos que en el mismo

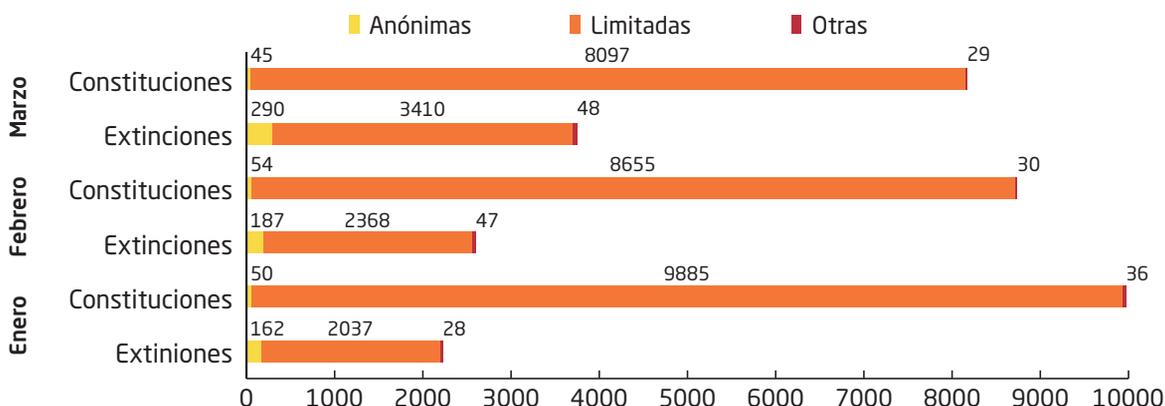
Declaraciones de Concurso 1^{er} Trimestre 2015

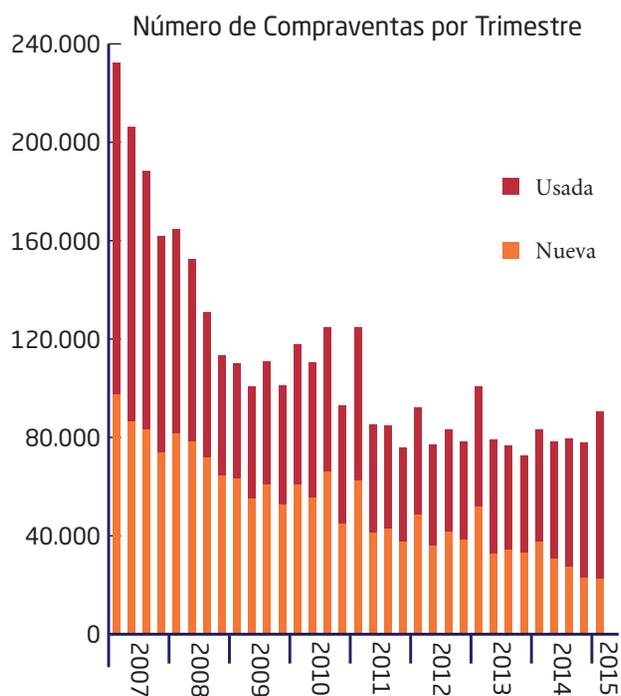


periodo de 2014.

Para terminar, el número de sociedades mercantiles que se encuentran en serias dificultades, y se han declarado en concurso de acreedores, se redujo fuertemente en el primer trimestre, afectando a 1.350 sociedades, el 31,02% menos que en el mismo trimestre de 2014, confirmando de nuevo el cambio de tendencia iniciado hace varios trimestres. En los últimos 12 meses, de abril de 2014 a marzo de 2015, se declararon en concurso 5.637 empresas, un 29,23% menos que en el mismo periodo anterior. En el primer trimestre, los concursos descienden en casi todas las comunidades autónomas con respecto al mismo trimestre de 2014: La Rioja -74,47%), Castilla - La Mancha (-65,33%), Baleares (-56,60%), Cantabria y Extremadura (-50%), Canarias (-49,06%), Navarra (-48,28%), Murcia (-34%), Galicia (-33,91%), Andalucía (32,98%), Madrid (-32,68%), País Vasco (-32,58%), Asturias (-29,17%), Castilla y León (-26,03%), Cataluña (-25,94%) y Comunidad Valenciana (-11,67%). Sólo aumentan en Aragón, el 13,79%.

Constituciones - Extinciones 1^{er} Trimestre 2015





El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (metodología Case & Shiller aplicada a España) comenzó 2015 incrementándose ha incrementado un 1,88% durante el primer trimestre, dando lugar a un incremento interanual del 2,65%, consolidando un trimestre más el cambio de tendencia iniciado en 2014. Desde los máximos alcanzados en 2007 el precio de la vivienda ha presentado un ajuste próximo al 31%.

Las compraventas de vivienda inscritas experimentaron un claro ascenso, pasando de 77.881 en el cuarto trimestre de 2014 a 90.534 en el primer trimestre del año, con un crecimiento intertrimestral del 16,25%, el más elevado de los ocho últimos trimestres. Este buen comportamiento se explica por la vivienda usada (67.864 compraventas), que crece el 23,87% con respecto al trimestre precedente. La vivienda nueva ha seguido descendiendo, con 22.670 compraventas inscritas. Los resultados interanuales constatan la senda positiva: al cierre del primer trimestre de 2015 las compraventas de vivienda durante los últimos doce meses han sido 326.440, con un incremento de 7.512 operaciones con respecto al resultado interanual del trimestre precedente.

Las compras de vivienda por extranjeros han sufrido un ligero descenso porcentual durante el último trimestre, pasando del 13,88% del cuarto trimestre de 2014 al 12,22% del primer trimestre de 2015. Sin embargo, en términos absolutos el número de compras se ha incrementado. El resultado se explica por tres factores: incremento del número total de compraventas; tradicional menor número de operaciones con extranjeros durante el primer trimestre de cada año; y descenso de la demanda de ciudadanos rusos. Por nacionalidades, durante el primer trimestre del año continúan en cabeza los británicos (17,70%), franceses (10,19%), alemanes (7,70%), belgas (7,44%), suecos (5,48%) y rusos (5,03%).

En cuanto a la financiación, el endeudamiento hipotecario medio por vivienda durante el primer trimestre ha sido de 109.823 euros, con un crecimiento intertrimestral intenso, del 4,17%, la tercera tasa positiva consecutiva. La cuantía media de los tipos de interés iniciales de los nuevos créditos ha sido del 3,06% en el primer trimestre, descendiendo 0,31 puntos porcentuales con respecto al trimestre precedente y

0,91 puntos porcentuales con respecto al mismo trimestre de 2014, mostrando un claro descenso de los diferenciales. La contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR sigue muy alta, en el 91,95% de los nuevos créditos hipotecarios. La contratación a tipo de interés fijo se queda en el 3,90%. Los plazos de contratación mostraron un ligero crecimiento del 0,73% con respecto al trimestre precedente, alcanzando los 22 años y 11 meses. La cuota hipotecaria mensual media en el primer trimestre se ha situado en 556,10 euros, con un incremento intertrimestral del 0,48%. El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha situado en el 29,55%, frente al 29,39% del cuarto trimestre. Con relación a los impagos hipotecarios, las certificaciones de vivienda por inicio de ejecución de hipoteca del primer trimestre han sido 17.672, descendiendo un 2,91% con respecto al trimestre precedente. El 63,34% de estas certificaciones han correspondido a personas físicas, mientras que el 36,66% a personas jurídicas. Por nacionalidad, el 91,18% de las certificaciones han correspondido a españoles frente al 8,82% de extranjeros. Por primera vez comienzan a publicarse resultados de daciones en pago inscritas sobre viviendas. Durante el primer trimestre sumaron 4.041. El 84,80% de las daciones han correspondido a personas físicas y el 15,20% a personas jurídicas. Con relación a la nacionalidad, el 88,07% de las daciones en pago han sido de españoles frente al 11,93% de extranjeros.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 1^{er} Trimestre 2015

Nacionalidades	% sobre el total	% sobre extranjeros
Reino Unido	2,16%	17,70%
Francia	1,25%	10,19%
Alemania	0,94%	7,70%
Bélgica	0,91%	7,44%
Suecia	0,67%	5,48%
Rusia	0,61%	5,03%
Italia	0,60%	4,95%
China	0,51%	4,17%
Rumanía	0,40%	3,26%
Noruega	0,39%	3,16%
Marruecos	0,35%	2,85%
Holanda	0,25%	2,06%
Ucrania	0,22%	1,83%
Argelia	0,20%	1,64%
Suiza	0,16%	1,32%
Finlandia	0,14%	1,17%
Irlanda	0,13%	1,08%
Polonia	0,12%	1,02%
Dinamarca	0,11%	0,93%
Resto	2,08%	17,02%
Extranjeros	12,22%	100,00%
Nacionales	87,78%	
TOTAL	100,00%	



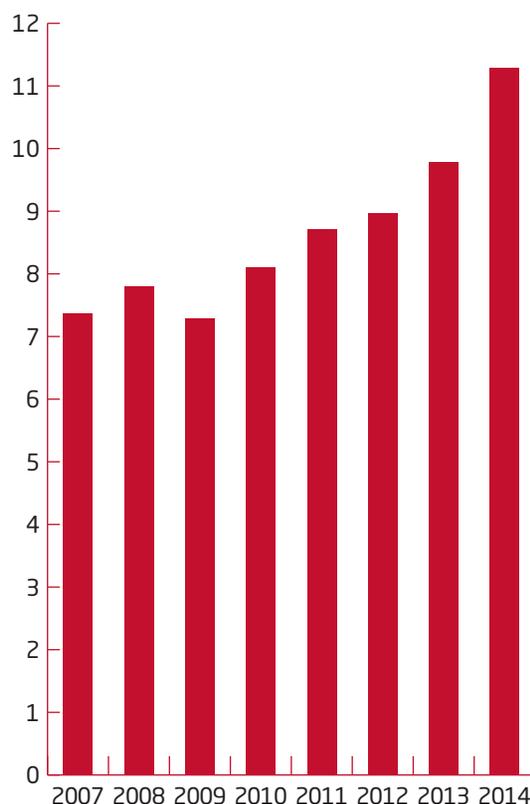
Se presentó en abril el Anuario 2014 de la Estadística Registral Inmobiliaria, cuyas conclusiones más destacables en los aspectos no tratados en los informes trimestrales de coyuntura serían las siguientes:

Las compraventas de viviendas realizadas por las familias representaron el 84,72% de todas las operaciones realizadas en 2014, aumentando su porcentaje desde el 78,07% de 2013.

En el otro lado, las personas jurídicas (empresas) protagonizaron el 15,28% de todas las operaciones, perdiendo peso en el mercado inmobiliario por primera vez en los últimos cuatro años. En 2013 habían realizado el 21,93% de las compraventas, en 2012 el 18,65%, en 2011 12,77% y en 2010 6,53%. No obstante, su cuota de 2014 triplica el volumen de 2007 (5,11%), es decir, antes de la crisis.

La importancia de los compradores extranjeros en el mercado de la vivienda se manifiesta en diversos análisis de la Estadística Registral Inmobiliaria. Sus operaciones representaron de media anual el 13,01% de todas las operaciones registradas en 2014, sumando el sexto año consecutivo de crecimiento desde el 4,24% de 2009, que marcó el punto más bajo. Por CCAA, la participación de ciudadanos extranjeros se observa especialmente en las áreas turísticas por excelencia: Baleares (32,63% del total de compraventas

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión. (Años)



Distribución de compraventas de viviendas registradas por tipo de adquirente (%). 2014

CCAA	Personas físicas	Personas jurídicas
ANDALUCIA	82,99%	17,01%
ARAGON	88,44%	11,56%
ASTURIAS	90,02%	9,98%
BALEARES	81,20%	18,80%
CANARIAS	75,28%	24,72%
CANTABRIA	87,76%	12,24%
CASTILLA Y LEON	89,35%	10,65%
CASTILLA-LA MANCHA	84,20%	15,80%
CATALUÑA	83,57%	16,43%
COM. MADRID	83,19%	16,81%
COM. VALENCIANA	87,91%	12,09%
EXTREMADURA	91,36%	8,64%
GALICIA	86,62%	13,38%
LA RIOJA	88,71%	11,29%
MURCIA	83,84%	16,16%
NAVARRA	86,35%	13,65%
PAIS VASCO	92,04%	7,96%
NACIONAL	84,72%	15,28%

son protagonizadas por extranjeros), seguida de Canarias (27,42%) y la Comunidad Valenciana (27,16%). Como contrapunto, con menor presencia de extranjeros en las transacciones, se situarían Extremadura (0,47%), Galicia (0,56%) y

Castilla y León (1,21%).

Tras las recientes reformas legislativas que posibilitan la concesión de permisos de residencia a extranjeros que realicen una o varias adquisiciones inmobiliarias por importe conjunto igual o superior a 500.000 euros, el Anuario incluye una segmentación en este sentido. Estas operaciones de viviendas de elevado valor han supuesto el 5,20% del total de compraventas realizadas por extranjeros, frente al 4,72% de 2013. De ellas, el 55,11% han sido de ciudadanos comunitarios y el 44,89% restante de no comunitarios, con un ligero aumento sobre 2013, año en el que estos últimos alcanzaron el 42,12%. Por CC.AA., destaca de nuevo Baleares, con el 16,31% de operaciones por encima de 500.000 euros.

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 la vendieron, produciéndose un claro y constante incremento de ese periodo medio de posesión en los últimos años. Las compraventas con período de posesión superior a cinco años han pasado del 43,70% en 2007 al 75,85% del total en 2014. Por el contrario, las operaciones con período de posesión inferior a cinco años pasaron del 56,30% en 2007 al 24,15% en 2014.

En lo relativo a las características de superficie de las viviendas adquiridas, los compradores se siguen decantando por viviendas de tamaño medio o medio-grande. Se puede observar como las viviendas de menos de 40 m² significan el 3,64% de las operaciones, seguidas de las de 40-60 m², con el 17,20%. Ello deja casi el 80% restante para las de 60-80 m² (29,10%) y las de más de 80 m², que protagonizaron por sí mismas el 50,06% de las adquisiciones en 2014.