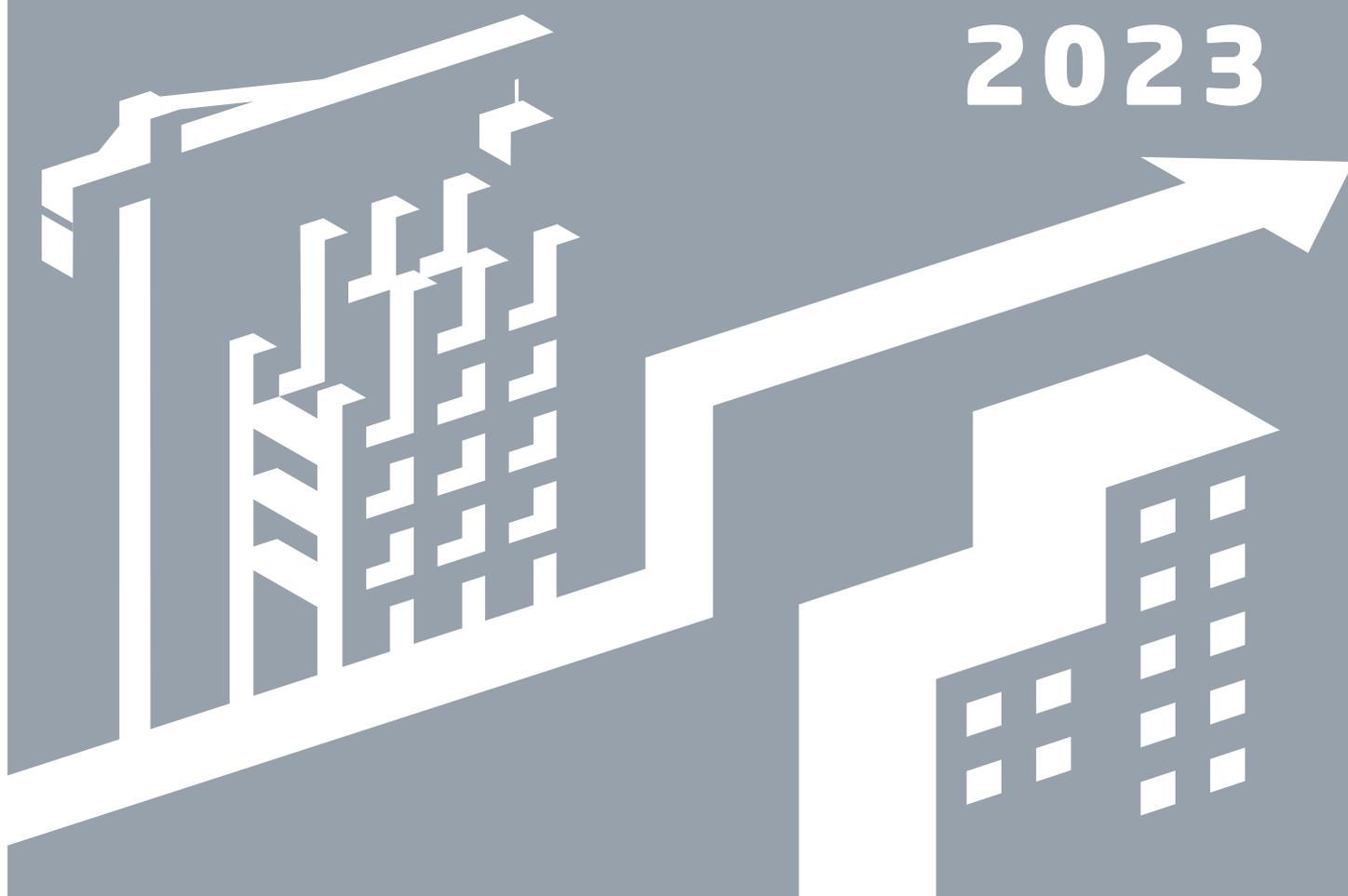


IRAI INDICE REGISTRAL DE ACTIVIDAD INMOBILIARIA

3^{er} trimestre

2023



Registradores DE ESPAÑA

Índice Registral de Actividad Inmobiliaria - IRAI

Tercer Trimestre de 2023 – Resumen ejecutivo

	IRAI BASE 2003	VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)	VARIACIÓN ACUMULADA (%)	VARIACIÓN ANUAL (%)
Tercer Trimestre 2023	119,67	-2,83	-4,75	-6,72

El Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI) sigue mostrando una clara tendencia descendente, con tasas trimestrales, acumuladas del año natural e interanuales negativas. Concretamente, el descenso trimestral ha sido del -2,83%, el acumulado del año del -4,75% y el interanual del -6,72%.

Esta tendencia descendente se inició en el segundo trimestre de 2022 (-1,26%), acumulando una evolución desfavorable desde entonces hasta la fecha, mostrando un fin de ciclo alcista en la primera mitad de 2022, que tuvo su origen en 2014, para dar paso a un nuevo ciclo inmobiliario, con ligeros descensos en sus primeros trimestres, pero con ajustes interanuales que se intensifican con el paso de los trimestres.

La versión suavizada del índice proporciona un descenso más moderado (-1,80% en el tercer trimestre), pero con una senda de comportamiento similar a la mostrada por el índice general.

El descenso trimestral del índice ha estado provocado por el comportamiento tanto en el ámbito de propiedad (-2,90%) como en el área mercantil (-2,64%).

En propiedad el ajuste se debe al descenso en el número de compraventas y, en menor medida, en el número de hipotecas. Este efecto ha estado parcialmente compensado por la resistencia de los precios, con tasas positivas, pero de menor intensidad que en trimestres precedentes, siendo previsible una continuidad en la moderación de las tasas de crecimiento a lo largo de los próximos trimestres como consecuencia del descenso en la actividad. En hipotecas los importes contratados también han ayudado a compensar parcialmente el ajuste general del área de propiedad.

En el área mercantil los descensos han correspondido tanto al sector de construcción como al sector inmobiliario. El número de constituciones de empresas ha descendido en ambos sectores.



Después de las especiales circunstancias del año 2021 y parte del año 2022, con un impacto muy favorable sobre el sector inmobiliario, se está retrocediendo progresivamente hacia niveles previos a la crisis sanitaria, niveles que pueden considerarse de cierta normalidad, especialmente por lo que respecta a la actividad.

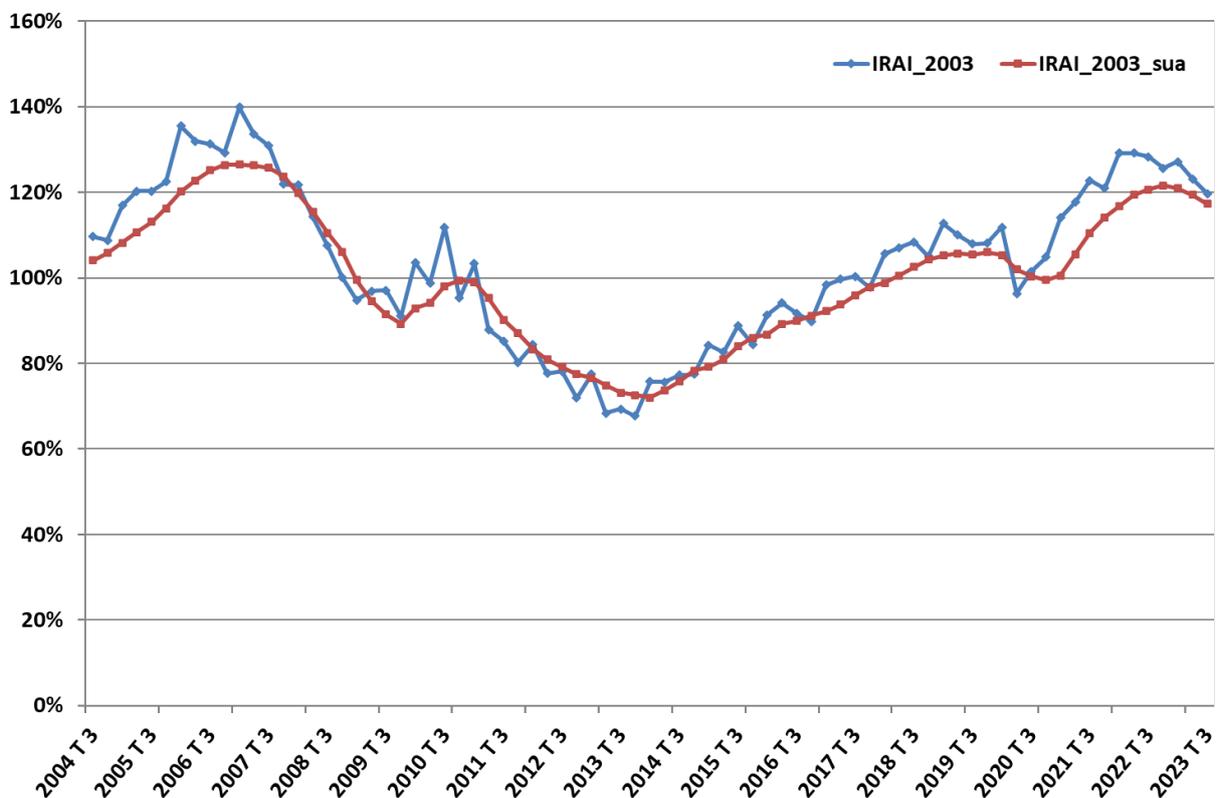
El ascenso de los tipos de interés, que configura la principal magnitud con impacto desfavorable sobre el sector inmobiliario, previsiblemente tendrá cierta continuidad a lo largo de los próximos trimestres, aunque con una intensidad mucho menor que durante el último año y medio. Este aspecto debería repercutir en la tendencia hacia un ajuste moderado, pero que se consolidará en el tiempo, en la medida que el número de compraventas de bienes inmuebles, especialmente en vivienda, siga descendiendo, pudiendo incorporarse a dicho escenario, con menor intensidad, los precios.

Tercer Trimestre de 2023 - Informe general

EVOLUCIÓN GENERAL DEL INDICE

El **valor del índice** se situó en 119,67% (95,25% si tomamos como base el inicio de año) y el del **índice suavizado** en 117,29% (ver Tabla 1). Continúa, por tanto, la tendencia decreciente de la actividad inmobiliaria iniciada el primer trimestre del 2022 (ver Figura 1), estimándose en un -1,26% la tasa media de variación trimestral en el periodo¹ con una tasa de variación trimestral del -2,83% en el trimestre y un -1,80% el del índice suavizado.

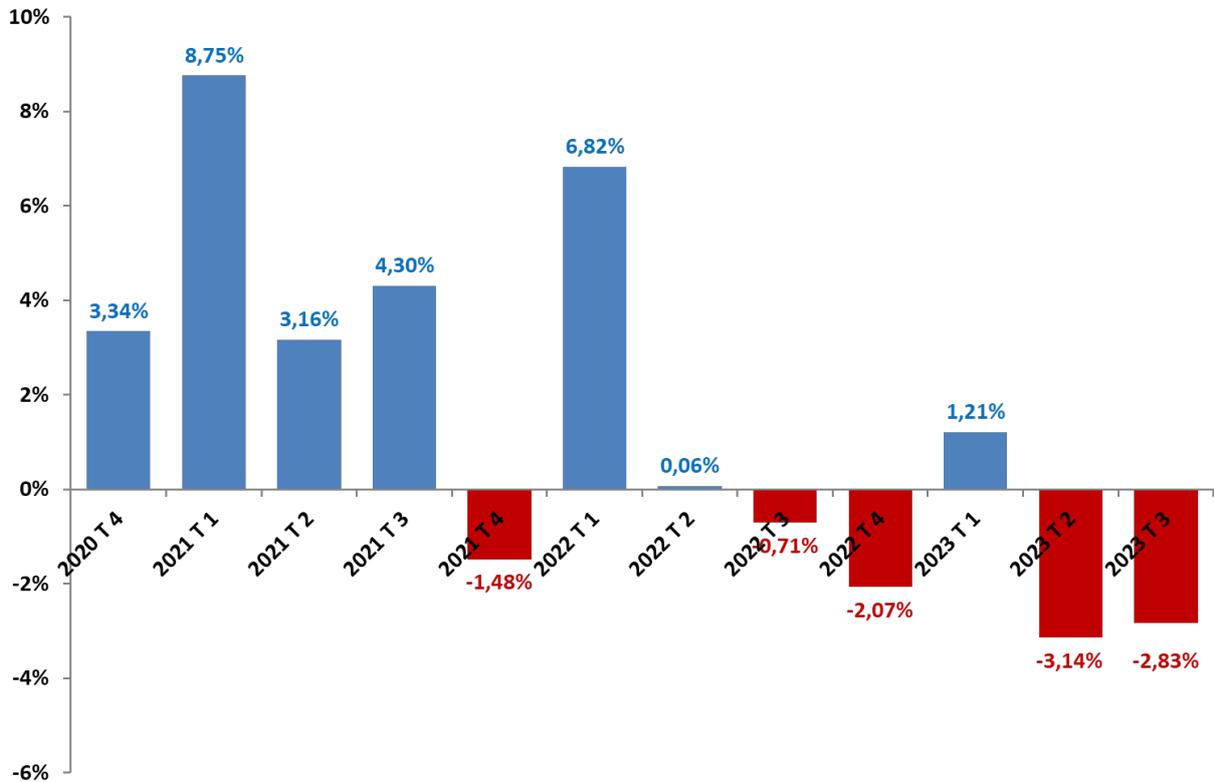
Figura 1: Evolución trimestral del IRAI y del IRAI suavizado con base 2003



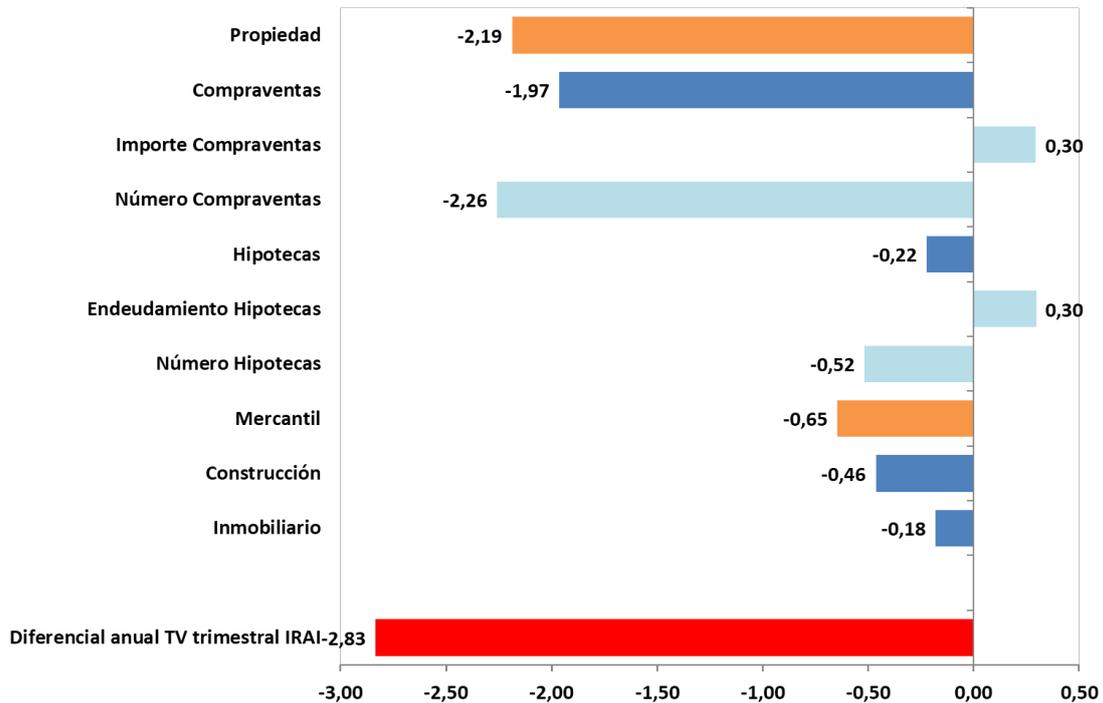
EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL IRAI

La tasa de variación trimestral de la actividad inmobiliaria se estima en un -2,83% (-2,77% para el índice suavizado), que acentúa la tasa de variación negativa iniciada en el tercer trimestre del 2022 (ver Figura 2).

¹ Cálculos realizados para los siete trimestres que transcurren entre el primer de 2022 y el tercero de 2023.

Figura 2: Evolución trimestral del IRAI (base 2003) en los tres últimos años

El decrecimiento de la actividad inmobiliaria trimestral se ha debido principalmente a la parte de **propiedad** (variación del -2,90%, con una repercusión del -2,19%, ver Tabla 2 y Figura 3); la parte **mercantil** también decrece, aunque con un menor impacto (variación del -2,64%, con una repercusión del -0,65%). El decrecimiento de la parte de propiedad se debe principalmente a la parte de **compraventas** (variación del -3,89%, con una repercusión del -1,97%) y, en menor medida, a la parte de **hipotecas** (variación del -0,89%, con una repercusión del -0,22%). En la parte **mercantil**, se registran bajadas tanto en el **sector de la construcción** (variación del -2,63%, con una repercusión del -0,46%) como en el **sector inmobiliario** (variación del -2,66%, con una repercusión del -0,18%) si bien, en este último caso, con un menor impacto.

Figura 3: Repercusiones de los grupos sobre la evolución del IRAI en el 3^{er} trim. de 2023


Si analizamos sus subgrupos vemos que en la parte de **compraventas** el decrecimiento se debe a su **número** (variación del -8,75%, con una repercusión del -2,26%), mientras que en la parte de **hipotecas** también se debe al **número** (variación del -4,49%, con una repercusión del -0,52%). Estos movimientos a la baja se compensan en parte por los crecimientos observados en los **precios de las compraventas** (crecimiento del 1,20%, con una repercusión del 0,30%) y en los **importes de las hipotecas** (crecimiento del 2,19%, con una repercusión del 0,30%).

Por subgrupos (ver Tabla 3), los impactos negativos más fuertes en la evolución del índice se han producido en el **número de compraventas tanto nuevas** (variación del -11,78%, con una repercusión del -0,58%) como **usadas** (variación del -7,66%, con una repercusión del -1,33%). También destaca la bajada habida en el **número de constituciones de empresas en el sector de la construcción** (variación del -27,74%, con una repercusión del -0,52%) y, en menor medida en el **número de hipotecas tanto de viviendas nuevas** (variación del -4,19%, con una repercusión del -0,17%) como **usadas** (variación del -4,44%, con una repercusión del -0,28%), y en el **número de constituciones de empresas en el sector inmobiliario** (variación del -28,43%, con una repercusión del -0,18%). En la parte positiva destacan los

precios de las compraventas de viviendas usadas (crecimiento del 2,09%, con una repercusión del 0,36%) y **nuevas** (crecimiento del 1,17%, con una repercusión del 0,05%), así como el **importe de las hipotecas sobre viviendas usadas** (crecimiento del 0,71%, con una repercusión del 0,05%) y de las **actividades concursales en el sector de la construcción** (del -30,38%, con una repercusión del 0,04%).²

EVOLUCIÓN DEL IRAI EN LO QUE VA DE AÑO

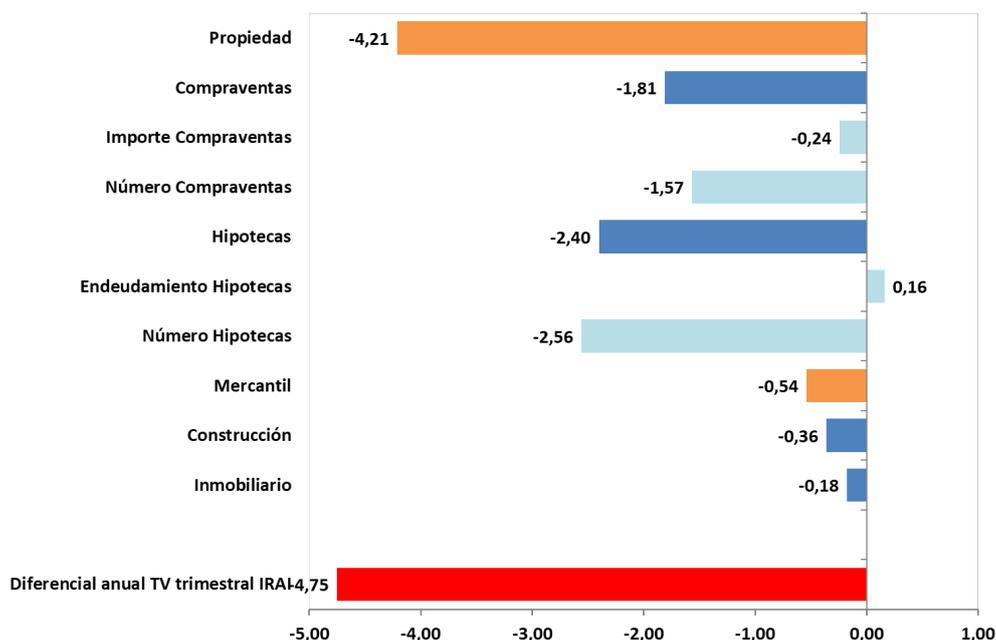
En lo que va de año el IRAI ha disminuido un 4,75% (ver Tabla 2 y Figura 4). Este decrecimiento se ha debido, fundamentalmente, al decremento de la parte de **propiedad** del índice (variación del -5,54% y repercusión acumulada del -4,21%, ver Tabla 2), y, en menor medida, al decrecimiento de la parte **mercantil** (variación del -2,26% y repercusión acumulada del -0,54%).

Por grupos (ver Figura 4 y Tabla 2) las aportaciones más importantes corresponden a las **hipotecas** (variación del -8,99% y repercusión acumulada del -2,40%) y a las **compraventas** (variación del -3,67% y repercusión acumulada del -1,81%) y, en menor medida, al sector de la **construcción** (variación del -2,11% y repercusión acumulada del -0,36%) y al sector **inmobiliario** (variación del -2,64% y repercusión acumulada del -0,18%). Se observa, además, que las contribuciones del **número de hipotecas** (variación del -19,18% y repercusión acumulada del -2,56%) y del **número de compraventas** (variación del -6,36% y repercusión acumulada del -1,57%) han sido las principales determinantes de la bajada del índice, siendo tan sólo los **importes de las hipotecas** (variación del 1,20% y repercusión acumulada del 0,16%) el único grupo que ha ido en contra de la pauta general de descenso observada en todos los grupos en lo que va de año.

² Es decir, el Valor Añadido Bruto afectado por situaciones concursales ha experimentado una disminución del 30,38%, lo que ha repercutido en un incremento del 0,04%. No parece haber tenido un impacto sustancial el nuevo procedimiento especial para microempresas (menos de diez trabajadores; y volumen de negocio inferior a setecientos mil euros o pasivo inferior a trescientos cincuenta mil euros), que entró en vigor a inicios de 2023, en aplicación de la Ley 16/2022, de 5 de septiembre, de reforma del texto refundido de la Ley Concursal para la transposición de la Directiva (UE) 2019/1023 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019.

Por subgrupos (ver Tabla 3) destacan, en el lado negativo, el **número de hipotecas sobre viviendas usadas** (variación del -20,66% y repercusión acumulada del -1,55%), el **número de compraventas sobre viviendas usadas** (variación del -8,44% y repercusión acumulada del -1,45%) y el **número de hipotecas sobre viviendas nuevas** (variación del -18,95% y repercusión acumulada del -0,89%). Estos han sido los tres subgrupos con mayor impacto sobre la evolución del índice dentro de la tendencia casi generalizada de todos los subgrupos a la baja. Por el lado positivo destacan las subidas de los **importes de hipotecas sobre naves** (variación del 119,03% y repercusión acumulada del 0,60%) y, en mucha menor medida, los **precios de las compraventas de las viviendas nuevas** (variación del 3,04% y repercusión acumulada del 0,14%). Estos dos grupos son los que más se han opuesto a la tendencia general al decrecimiento. En los subgrupos situados en la parte mercantil los mayores descensos se han dado en el sector de la construcción y, más concretamente, en el valor de las **empresas depositadas** (variación del -1,73% y repercusión acumulada del -0,27%), destacando concretamente el descenso de su **margen de beneficios** con una variación estimada del -4,89% y repercusión acumulada del -0,15%, ver Tabla 4). También es digno de mención el descenso del **número de empresas constituidas** (variación del -11,10% y repercusión acumulada del -0,17%) y el decremento de las **actividades concursales** (variación del -51,06% en la destrucción del Valor Añadido Bruto afectado, con una repercusión acumulada del 0,07%).

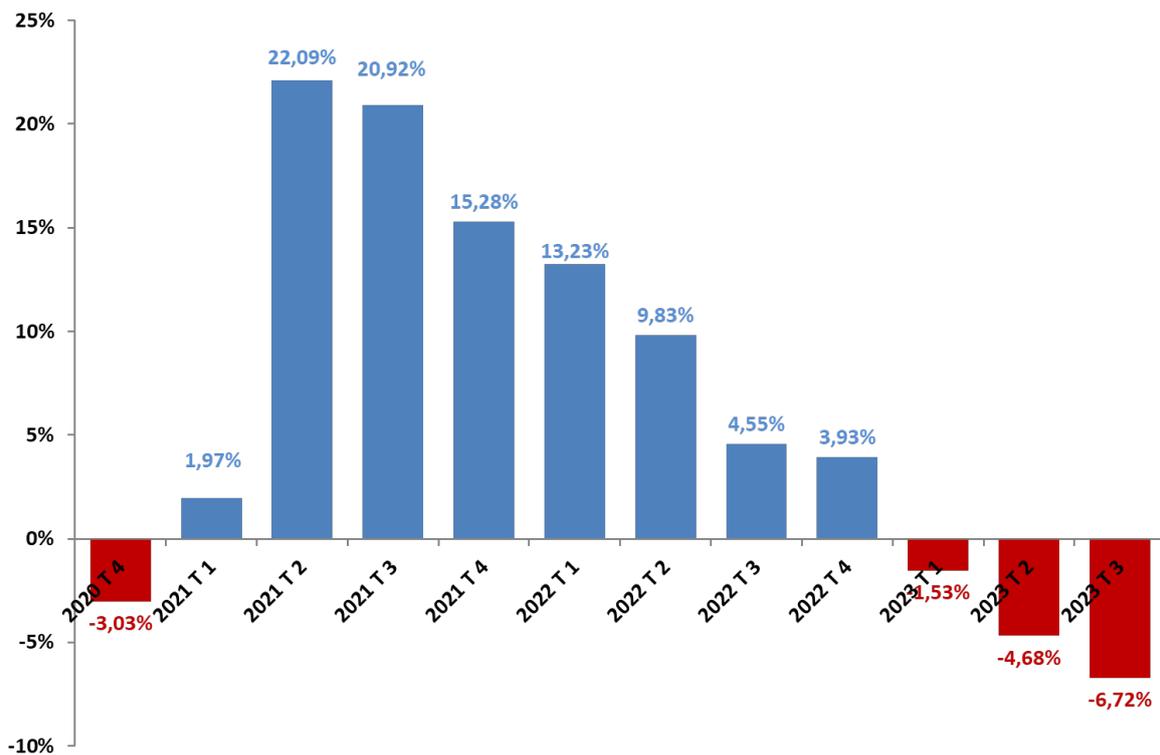
Figura 4: Repercusiones acum. de los grupos sobre la evolución del IRAI en el 3^{er} trim. 2023



EVOLUCIÓN ANUAL DEL IRAI

El IRAI ha experimentado un decrecimiento del 6,72%, continuando, de forma más acentuada, su tendencia a la baja de los dos trimestres anteriores (ver Figura 5), con una influencia negativa en la variación anual de su tasa de variación trimestral del -2,13% (ver Figura 6). Esta variación se debe fundamentalmente a la evolución negativa de la actividad inmobiliaria en la parte de **propiedad**, que ha experimentado un decrecimiento del 9,14% con una influencia (diferencial anual de la tasa trimestral) del -2,09% (ver Tabla 2). Por el contrario, la parte **mercantil** ha tenido una evolución positiva con un crecimiento del 0,70%, si bien su influencia fue del -0,04 (ver Tabla 2).

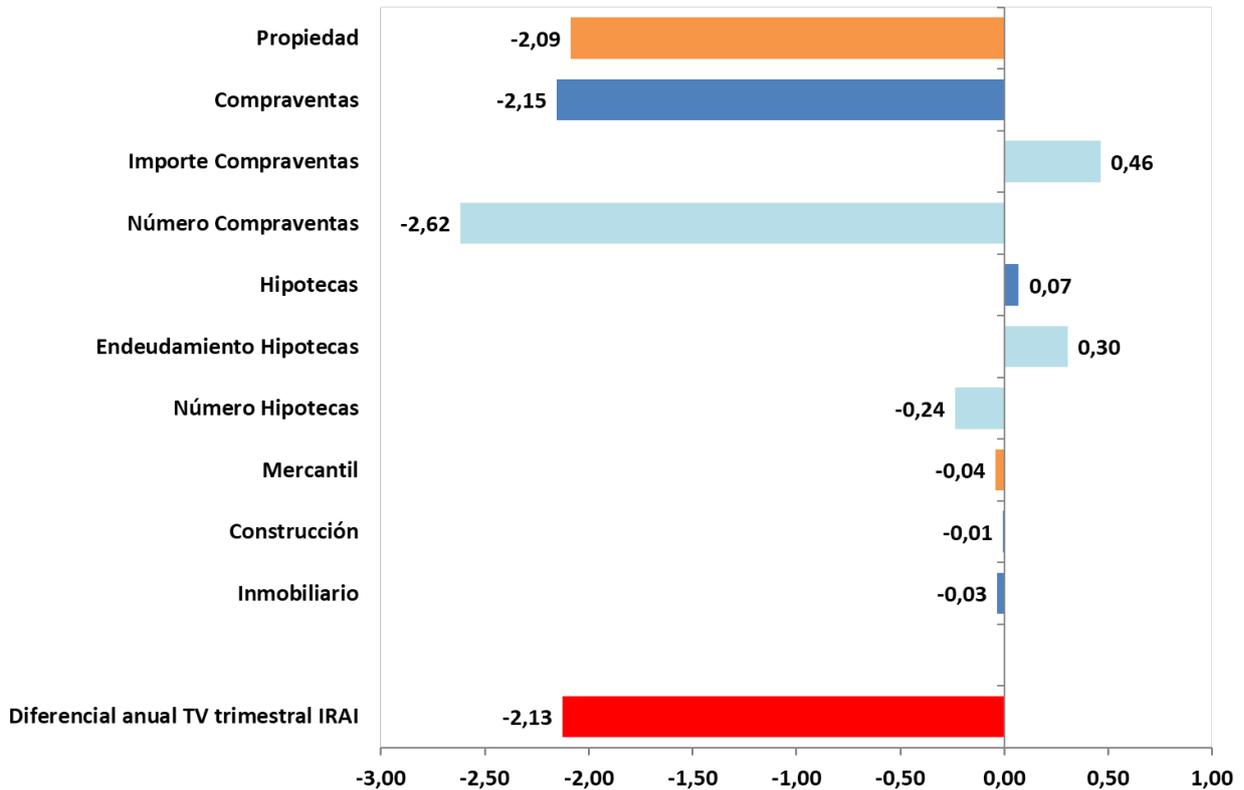
Figura 5: Evolución anual del IRAI en los últimos tres años (base 2003)



Si analizamos la evolución por grupos, la pauta general ha sido negativa destacando, en este sentido, los fuertes decrecimientos de las **hipotecas** (-9,87%, aunque con una influencia del 0,07%), especialmente en su **número** (-21,92% con una influencia del -0,24%), así como de las **compraventas** (-8,84% con una influencia del -2,15%), sobre todo de su **número** (-15,26% con una influencia del -2,62%). En el lado contrario, destacan las evoluciones al alza del

importe de las hipotecas (2,79% con una influencia del 0,30%) y del sector de la construcción (1,06%, si bien con una influencia del -0,46%).

Figura 6: Influencia de los grupos en el diferencial anual de la tasa de variación trimestral del IRAI (base 2003)



Por subgrupos se da una tendencia muy generalizada a la baja destacando por su influencia el **número de compraventas de viviendas usadas** (-18,08% con una influencia del -1,76%) y de **viviendas nuevas** (-12,24% con una influencia del -0,67%), el **número de hipotecas sobre viviendas nuevas** (-5,40% con una influencia del -0,24%) y **sobre viviendas usadas** (-32,68%, si bien con una influencia del 0,01%), así como, el **importe de las hipotecas sobre viviendas usadas** (-3,59% con una influencia del -0,10%). En el lado positivo destacan las subidas del **importe sobre hipotecas sobre naves** (154,58% con una influencia del 0,30%), las de los **precios sobre compraventas de viviendas nuevas** (4,58% con una influencia del 0,10%), así como las del **número de constituciones de empresas en el sector de la construcción** (con un crecimiento anual del 18,08%, aunque con una influencia del -0,09).

TABLAS DE RESULTADOS
Tabla 1: Evolución trimestral del IRAI y el IRAI suavizado

Periodo	IRAI _{t-1}	IRAI ₂₀₀₃	IRAI _{t-1} Suavizado	IRAI ₂₀₀₃ Suavizado	Periodo	IRAI _{t-1}	IRAI ₂₀₀₃	IRAI _{t-1} Suavizado	IRAI ₂₀₀₃ Suavizado
2004 T 1	107,38	107,38	100,47	100,47	2014 T 1	111,85	75,75	99,24	72,02
2004 T 2	109,25	109,25	102,32	102,32	2014 T 2	111,63	75,60	101,64	73,76
2004 T 3	109,60	109,60	104,10	104,10	2014 T 3	114,14	77,30	104,36	75,73
2004 T 4	108,80	108,80	105,82	105,82	2014 T 4	114,31	77,42	107,90	78,30
2005 T 1	107,42	116,87	102,23	108,18	2015 T 1	108,90	84,31	101,10	79,16
2005 T 2	110,53	120,25	104,60	110,69	2015 T 2	106,71	82,61	103,37	80,94
2005 T 3	110,56	120,29	106,85	113,08	2015 T 3	114,59	88,72	107,24	83,97
2005 T 4	112,54	122,44	109,82	116,21	2015 T 4	109,07	84,44	109,77	85,95
2006 T 1	110,67	135,50	103,39	120,15	2016 T 1	108,15	91,32	100,93	86,76
2006 T 2	107,77	131,96	105,64	122,77	2016 T 2	111,42	94,08	103,84	89,26
2006 T 3	107,24	131,31	107,65	125,11	2016 T 3	108,69	91,77	104,60	89,91
2006 T 4	105,56	129,25	108,72	126,35	2016 T 4	106,42	89,86	106,08	91,18
2007 T 1	108,24	139,90	100,09	126,46	2017 T 1	109,41	98,31	101,16	92,24
2007 T 2	103,36	133,59	99,97	126,30	2017 T 2	110,90	99,65	102,82	93,75
2007 T 3	101,27	130,88	99,49	125,70	2017 T 3	111,63	100,31	105,18	95,90
2007 T 4	94,34	121,93	97,91	123,70	2017 T 4	108,75	97,72	107,35	97,88
2008 T 1	99,84	121,74	96,79	119,73	2018 T 1	108,09	105,63	100,93	98,79
2008 T 2	93,70	114,25	93,38	115,51	2018 T 2	109,53	107,04	102,70	100,52
2008 T 3	88,19	107,53	89,35	110,52	2018 T 3	110,96	108,43	104,78	102,56
2008 T 4	82,09	100,10	85,78	106,11	2018 T 4	107,50	105,05	106,49	104,23
2009 T 1	94,68	94,77	93,76	99,49	2019 T 1	107,25	112,66	100,94	105,21
2009 T 2	96,80	96,89	89,18	94,63	2019 T 2	104,74	110,02	101,42	105,71
2009 T 3	96,97	97,06	86,22	91,49	2019 T 3	102,75	107,93	101,13	105,41
2009 T 4	90,99	91,08	84,10	89,24	2019 T 4	102,94	108,14	101,68	105,98
2010 T 1	113,74	103,59	104,13	92,92	2020 T 1	103,43	111,85	99,37	105,31
2010 T 2	108,34	98,67	105,45	94,10	2020 T 2	89,11	96,36	96,23	101,98
2010 T 3	122,76	111,81	109,90	98,07	2020 T 3	93,84	101,48	94,70	100,36
2010 T 4	104,60	95,27	111,37	99,38	2020 T 4	96,97	104,87	93,87	99,49
2011 T 1	108,40	103,27	99,58	98,96	2021 T 1	108,75	114,05	101,03	100,51
2011 T 2	92,22	87,86	95,89	95,29	2021 T 2	112,19	117,65	106,05	105,51
2011 T 3	89,48	85,24	90,72	90,15	2021 T 3	117,01	122,71	111,06	110,49
2011 T 4	84,26	80,27	87,60	87,06	2021 T 4	115,28	120,89	114,76	114,17
2012 T 1	105,14	84,40	95,66	83,28	2022 T 1	106,82	129,13	102,23	116,72
2012 T 2	96,76	77,67	92,93	80,90	2022 T 2	106,88	129,21	104,57	119,39
2012 T 3	97,29	78,10	90,94	79,17	2022 T 3	106,12	128,29	105,66	120,64
2012 T 4	89,62	71,94	88,93	77,42	2022 T 4	103,93	125,64	106,54	121,64
2013 T 1	107,73	77,50	98,98	76,63	2023 T 1	101,21	127,15	99,38	120,88
2013 T 2	95,07	68,39	96,71	74,88	2023 T 2	98,03	123,16	98,16	119,41
2013 T 3	96,34	69,30	94,55	73,20	2023 T 3	95,25	119,67	96,43	117,29
2013 T 4	94,15	67,73	93,73	72,57					

Tabla 2: Variación del IRAI y de sus grupos principales

	Índice	%Variación			Repercusiones e influencias (en %)		
		Trimestral	En lo que va de año	Anual	Trimestral	Acumulada	Influencia ⁺
IRAI	95,25	-2,83	-4,75	-6,72	0,00	0,00	-2,13
Propiedad	94,46	-2,90	-5,54	-9,14	-2,19	-4,21	-2,09
Mercantil	97,74	-2,64	-2,26	0,70	-0,65	-0,54	-0,04
Compraventas	96,33	-3,89	-3,67	-8,84	-1,97	-1,81	-2,15
Precios Compraventas	99,03	1,20	-0,97	-1,83	0,30	-0,24	0,46
Número Compraventas	93,64	-8,75	-6,36	-15,26	-2,26	-1,57	-2,62
Hipotecas	91,01	-0,89	-8,99	-9,87	-0,22	-2,40	0,07
Importe Hipotecas	101,20	2,19	1,20	2,79	0,30	0,16	0,30
Número Hipotecas	80,82	-4,49	-19,18	-21,92	-0,52	-2,56	-0,24
Construcción	97,89	-2,63	-2,11	1,06	-0,46	-0,36	-0,01
Inmobiliario	97,36	-2,66	-2,64	-0,24	-0,18	-0,18	-0,03

⁺ Diferencial anual de la tasa trimestral del IRAI

Tabla 3: Variación de los subgrupos del IRAI

Subgrupos	Índice	%Variación			Repercusiones e influencias (en %)		
		Trimestral	En lo que va de año	Anual	Trimestral	Acumulada	Influencia
Precios Compraventas	99,03	1,20	-0,97	-1,83	0,30	-0,24	0,46
Garajes	95,95	-0,72	-4,05	-0,41	0,00	-0,03	0,02
Locales	95,28	0,39	-4,72	-7,38	0,00	-0,06	-0,01
Naves	78,98	-11,41	-21,02	-23,30	-0,12	-0,24	-0,09
Trasteros	101,72	-0,64	1,72	0,65	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	103,04	1,17	3,04	4,58	0,05	0,14	0,10
Viviendas Usadas	99,67	2,09	-0,33	-1,80	0,36	-0,06	0,45
Número Compraventas	93,64	-8,75	-6,36	-15,26	-2,26	-1,57	-2,62
Garajes	97,42	-17,62	-2,58	-14,19	-0,14	-0,02	-0,11
Locales	105,54	-9,40	5,54	0,18	-0,14	0,07	-0,13
Naves	106,09	-5,69	6,09	0,63	-0,07	0,07	0,06
Trasteros	94,30	-13,03	-5,70	-15,18	-0,01	0,00	-0,01
Viviendas Nuevas	94,71	-11,78	-5,29	-12,24	-0,58	-0,24	-0,67
Viviendas Usadas	91,56	-7,66	-8,44	-18,08	-1,33	-1,45	-1,76

Tabla 3: Variación de los subgrupos del IRAI (continuación)

Subgrupos	Índice	% Variación			Repercusiones e influencias (en %)		
		Trimestral	En lo que va de año	Anual	Trimestral	Acumulada	Influencia
Importe Hipotecas	101,20	2,19	1,20	2,79	0,30	0,16	0,30
Garajes	101,34	0,31	1,34	18,88	0,00	0,00	0,04
Locales	99,66	-7,42	-0,34	6,80	-0,04	0,00	0,02
Naves	219,03	37,48	119,03	154,58	0,31	0,60	0,30
Trasteros	124,87	21,39	24,87	18,96	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	95,87	-0,68	-4,13	-2,52	-0,03	-0,19	0,05
Viviendas Usadas	96,66	0,71	-3,34	-3,59	0,05	-0,25	-0,10
Número Hipotecas	80,82	-4,49	-19,18	-21,92	-0,52	-2,56	-0,24
Garajes	66,09	-15,35	-33,91	-35,29	-0,02	-0,06	0,00
Locales	89,16	-10,52	-10,84	-11,98	-0,05	-0,05	-0,05
Naves	99,10	1,20	-0,90	-13,25	0,01	0,00	0,04
Trasteros	72,43	-18,49	-27,57	-31,65	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	81,05	-4,19	-18,95	-5,40	-0,17	-0,89	-0,24
Viviendas Usadas	79,34	-4,44	-20,66	-32,68	-0,28	-1,55	0,01
Construcción	97,89	-2,63	-2,11	1,06	-0,46	-0,36	-0,01
Constituciones	88,90	-27,74	-11,10	18,08	-0,52	-0,17	-0,09
Depositadas	98,27	0,07	-1,73	-0,37	0,01	-0,27	0,07
Concursos *	48,94	-30,38	-51,06	-10,59	0,04	0,07	0,02
Inmobiliario	97,36	-2,66	-2,64	-0,24	-0,18	-0,18	-0,03
Constituciones	87,42	-28,43	-12,58	2,32	-0,18	-0,06	-0,03
Depositadas	98,18	-0,13	-1,82	-0,65	-0,01	-0,11	0,00
Concursos *	109,25	-36,09	9,25	-28,67	0,00	0,00	0,00

*En las actividades concursales las tasas de crecimiento son las correspondientes al Valor Añadido Bruto de las empresas de las empresas del sector inmersas en procesos concursales.

Tabla 4: Variación de las cuentas anuales del IRAI

Sectores	Índice	%Variación			Repercusiones e influencias (en %)		
		Trimestral	En lo que va de año	Anual	Trimestral	Acumulada	Influencia
Construcción	98,27	0,07	-1,73	-0,37	0,01	-0,27	0,07
Cifra de Negocios	99,98	0,21	-0,02	0,62	0,01	0,00	0,03
Margen de Beneficio	95,11	0,13	-4,89	-1,15	0,00	-0,15	0,02
Rotación de Activos	98,60	-0,14	-1,40	-0,92	0,00	-0,04	0,01
VAB sobre Stock	97,71	-0,23	-2,29	-1,49	-0,01	-0,07	0,01
Trabajadores	99,95	0,49	-0,05	1,38	0,01	0,00	0,01
Inmobiliario	98,18	-0,13	-1,82	-0,65	-0,01	-0,11	0,00
Cifra de Negocios	96,58	-0,16	-3,42	-1,22	0,00	-0,06	0,00
Margen de Beneficio	99,54	-0,03	-0,46	-0,17	0,00	-0,01	0,00
Rotación de Activos	95,10	-1,06	-4,90	-4,38	-0,01	-0,06	0,00
VAB sobre Stock	100,05	0,15	0,05	1,17	0,00	0,00	0,00
Trabajadores	102,70	0,99	2,70	3,90	0,01	0,02	0,00