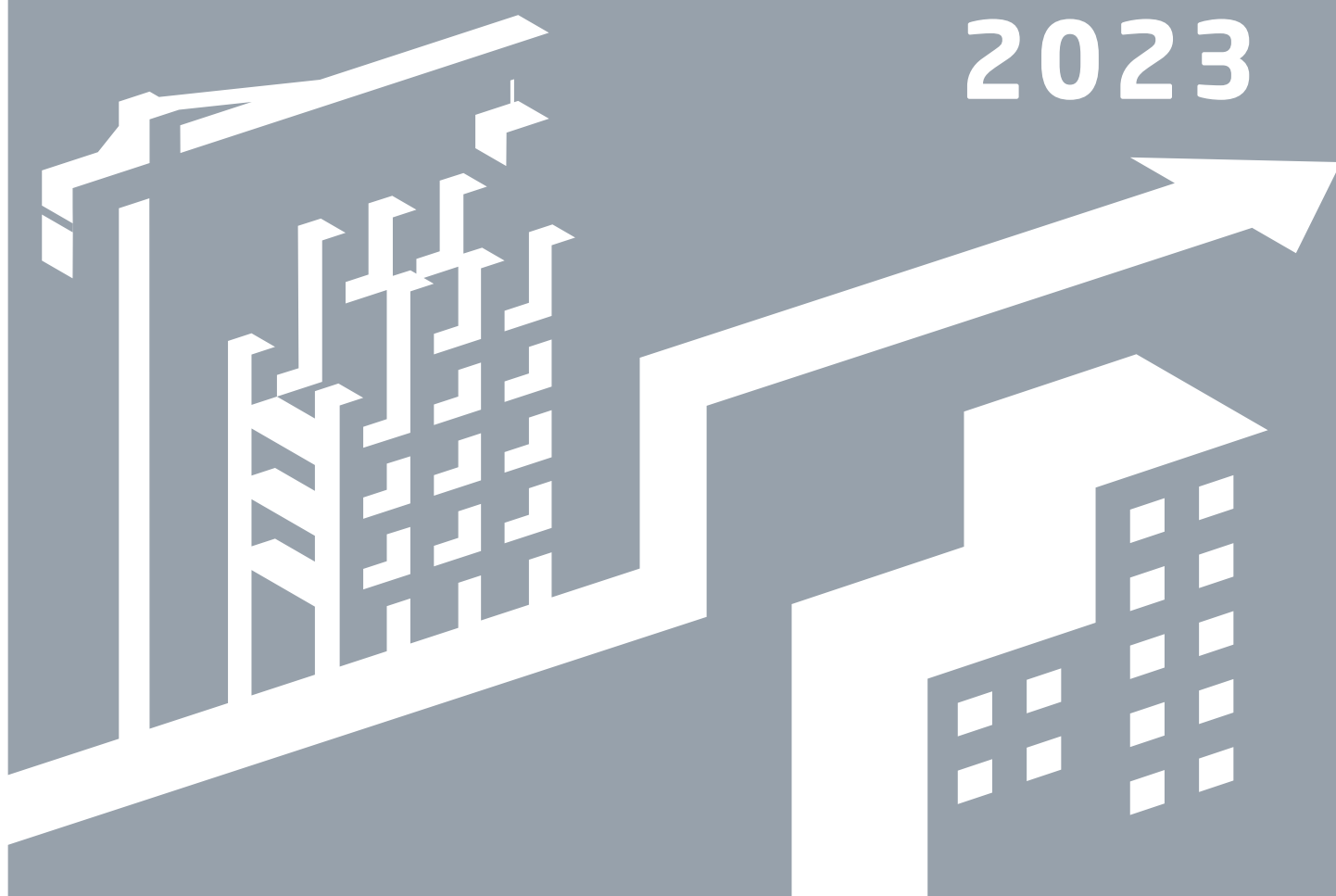


IRAI INDICE REGISTRAL DE ACTIVIDAD INMOBILIARIA

4º trimestre

2023



Registradores DE ESPAÑA



Índice Registral de Actividad Inmobiliaria - IRAI

Cuarto Trimestre de 2024 – Resumen ejecutivo

	IRAI BASE 2003	VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)	VARIACIÓN ACUMULADA (%)	VARIACIÓN ANUAL (%)
Cuarto Trimestre 2023	118,33	-1,04	-5,81	-5,81

El Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI) mantiene la senda descendente, acumulando tres trimestres consecutivos de ajustes, situación que se ha repetido en cinco de los seis últimos trimestres.

En el cuarto trimestre el descenso trimestral ha sido del -1,04% (-1,43% IRAI suavizado), acumulando un descenso interanual del -5,81%, dato que constata el cambio de ciclo inmobiliario, pero con una intensidad relativamente moderada en la medida en que la intensidad de los ajustes trimestrales ha experimentado una desaceleración progresiva durante la segunda mitad del año 2023.

En esta ocasión, el descenso trimestral ha estado provocado por el comportamiento en el ámbito de propiedad (-2,34%), contrarrestado parcialmente por el crecimiento en el área mercantil (2,96%).

En el área de propiedad el ajuste se debe al descenso tanto en el número de compraventas como en el número de hipotecas. Por el contrario, los precios proporcionan cierta resistencia, con tasas positivas, pero de menor cuantía con el paso de los trimestres como consecuencia de la reducción de la demanda y su impacto sobre la actividad.

En el ámbito hipotecario el descenso ha venido tanto por el lado de la actividad, con la reducción en el número de contrataciones, como, sobre todo, por el ajuste en los importes contratados.

En el área mercantil, por el contrario, la actividad inmobiliaria ha crecido tanto en el sector de la construcción como en el inmobiliario, merced, sobre todo, al buen comportamiento del número de constituciones de empresas, que ha aumentado en ambos sectores.

La evolución de los resultados del IRAI constatan el cambio de ciclo inmobiliario. Las compraventas consolidan la senda descendente, aunque manteniendo destacados niveles de actividad, teniendo en cuenta la serie histórica de resultados. El contexto propicio que condujo a unos resultados notables en 2021 y parte de 2022 (debido a los bajos tipos de interés y los elevados niveles de ahorro) está evolucionando hacia un proceso de cierta normalización.

Los precios se están comportando dentro del marco de actuación previsto tras la acumulación de varios trimestres con descensos en la actividad, dando paso a una estabilización o incluso ajustes menores, después de un largo periodo alcista (desde 2015).

En el ámbito hipotecario, la reducción en el número de compraventas está causando una disminución en el índice de actividad hipotecaria. No obstante, el fin de las subidas en los tipos de interés puede ser un punto de inflexión en el desarrollo de la actividad hipotecaria que, tras un corto, pero intenso, periodo de restricción monetaria había afectado negativamente a la evolución del sector.

En cuanto a la actividad mercantil puede observarse un menor efecto negativo, influenciado en parte por un comportamiento diferencial en el sector de obra nueva, ya que, presenta una demanda consolidada en un mercado relativamente estable desde el lado de la oferta.

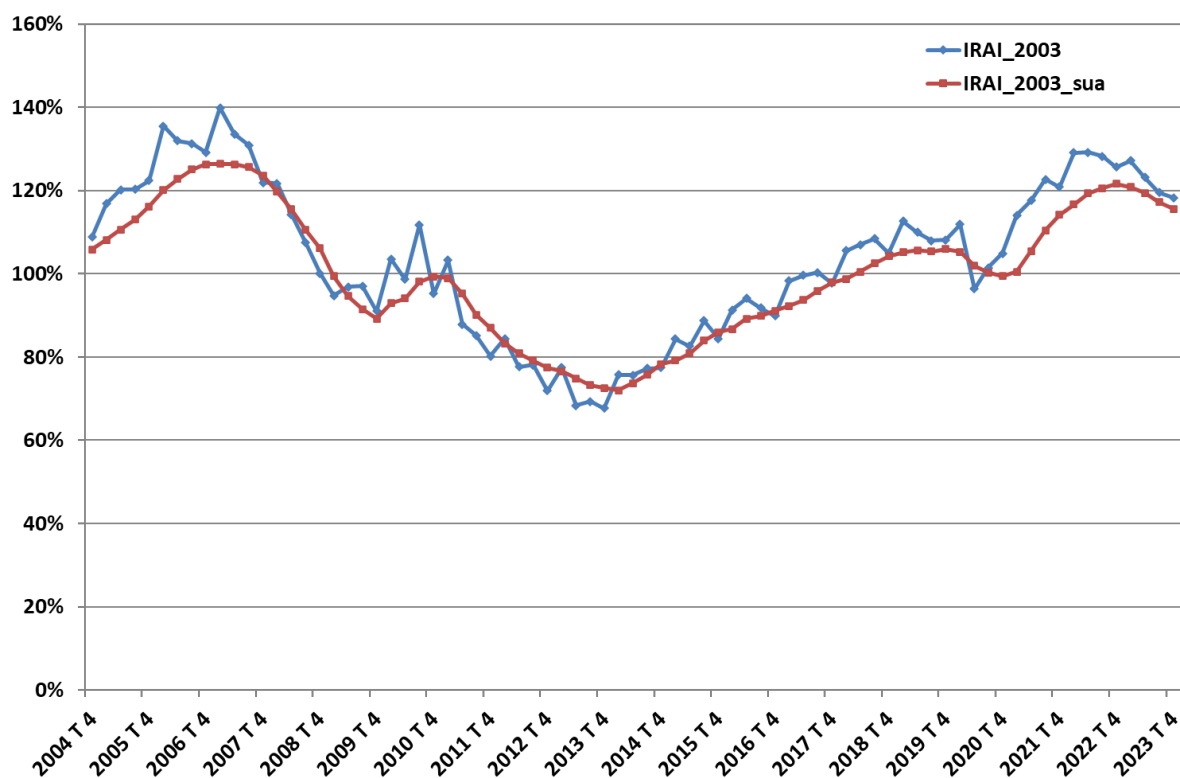
En este contexto, resulta previsible que sigamos observando ligeros ajustes adicionales en el IRAI durante la primera mitad de 2024, debiendo esperar al comportamiento de importantes variables con impacto sobre el mercado inmobiliario, como la actividad económica, el empleo o los tipos de interés, para constatar el escenario al que se dirige en un horizonte de más largo plazo.

Cuarto Trimestre de 2023 - Informe general

EVOLUCIÓN GENERAL DEL INDICE

El valor del índice con base en el año 2003 se situó en 118,33% (94,19% si tomamos como base el inicio de año) y el del **índice suavizado** con base 2003 en 115,62% (95,05% si tomamos como base el inicio de año). Continúa, por tanto, la tendencia decreciente de la actividad inmobiliaria iniciada el primer trimestre del 2022 (ver Figura 1), estimándose en un -1,24% la tasa media de **variación trimestral** del IRAI y -1,26% para el índice suavizado¹, con una tasa de variación trimestral del -1,04% para el IRAI y del -1,43% el del índice suavizado.

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

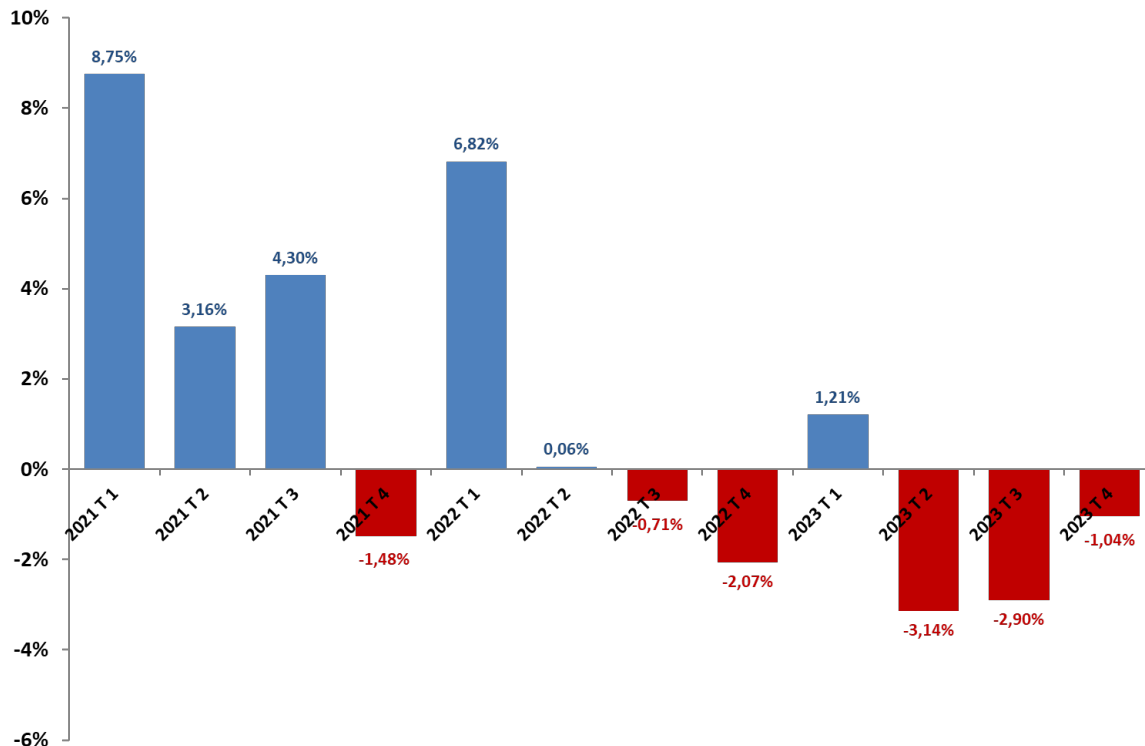


¹ Los cálculos de las tasas de variación trimestral media se han realizado para los siete trimestres que transcurren entre el primero de 2022 y el cuarto de 2023 en el caso del IRAI, y para el periodo comprendido entre el cuarto trimestre de 2022 y el cuarto de 2023 en el caso del IRAI suavizado.

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL IRAI

La tasa de variación trimestral del IRAI se estima en un -1,04% (-1,43% para el índice suavizado), continuando así con la tendencia negativa iniciada en el tercer trimestre del año 2022 (ver la Figura 2).

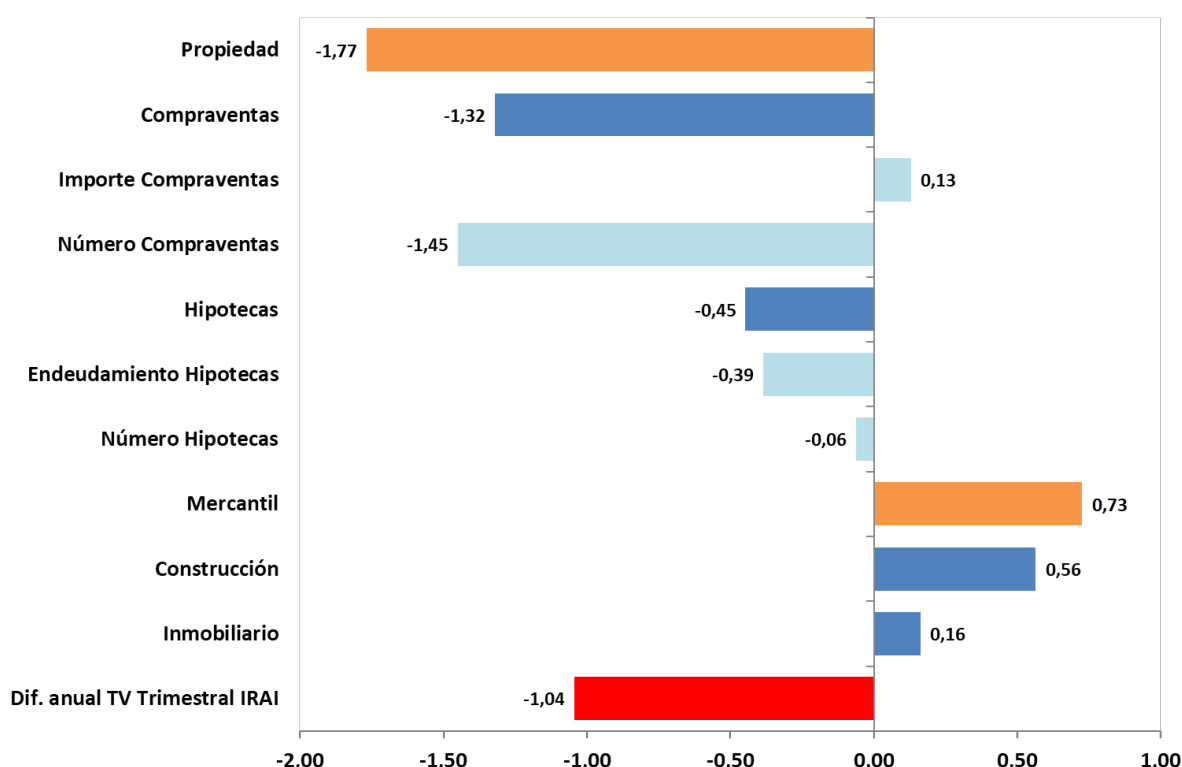
Figura 2: Evolución trimestral del IRAI (base 2003) en los tres últimos años



La Tabla 2 y la Figura 3 muestran que el decrecimiento de la actividad inmobiliaria trimestral ha venido influenciado mayormente por la parte relativa a propiedad (variación del -2,34%, con una repercusión del -1,77%), y que ha sido débilmente compensado por la evolución creciente de la parte mercantil (variación del 2,96%, con una repercusión del 0,73%). El decrecimiento de la parte de propiedad se debe tanto a la parte de compraventas (variación del -2,65%, con una repercusión del -1,32%) como a la de hipotecas (variación del -1,75%, con una repercusión del -0,45%). En la parte mercantil, por su parte, se registran subidas tanto en el sector de la construcción (variación del 3,19%, con una repercusión del 0,56%) como en el sector inmobiliario (variación del 2,37%, con una repercusión del 0,16%) si bien, en este último caso, con un menor impacto.

Si analizamos sus subgrupos vemos que, en la parte de **compraventas**, el decrecimiento se debe a su **número** (variación del -5,98%, con una repercusión del -1,45%), mientras que en la parte de **hipotecas** se debe, principalmente, a la evolución a la baja de su importe (variación del -2,72%, con una repercusión del -0,39%) y, en menor medida, a su **número** (variación del -0,54%, con una repercusión del -0,06%). Estos movimientos a la baja se compensan mínimamente por el crecimiento observado en los precios de las **compraventas** (crecimiento del 0,50%, con una repercusión del 0,13%).

Figura 3: Repercusiones de los grupos sobre la evolución del IRAI en el 4º trim. de 2023



Por subgrupos (ver Tabla 3), la variable que mayor impacto negativo ha tenido sobre la evolución del índice ha sido la disminución del **número de compraventas de viviendas usadas** (variación del -7,05%, con una repercusión del -1,17%). También destacan las bajadas en el **número de hipotecas sobre viviendas usadas** (variación del -10,45%, con una repercusión del -0,65%) y en los **importes de las hipotecas sobre naves** (variación del -36,15%, con una repercusión del -0,42%), así como, en menor medida, en los **importes de las hipotecas sobre viviendas usadas** (variación del -1,65%, con una repercusión del -0,13%) y en el **número de hipotecas sobre naves** (variación del -12,18%, con una repercusión del -0,06%).

En la parte positiva destaca, por un lado, el impacto de la evolución del **número de hipotecas sobre viviendas nuevas** (variación del 16,36%, con una repercusión del 0,65%), del **número de constituciones de empresas** (variación del 23,93%, con una repercusión del 0,33%) y de las **cuentas depositadas** (variación del 1,32%, con una repercusión del 0,21%) y, en menor medida, del **importe de las hipotecas sobre viviendas nuevas** (variación del 3,81%, con una repercusión del 0,18%), del **precio de las compraventas de naves** (variación del 14,02%, con una repercusión del 0,13%) y del **número de constituciones de empresa en el sector inmobiliario** (variación del 20,73%, con una repercusión del 0,10%). Todos estos incrementos compensan, en parte, las bajadas comentadas anteriormente.

En la **parte concursal** se observa una disminución de dicha actividad **en el sector de la construcción** (variación del - 17,80%, con una repercusión del 0,02%), ocurriendo lo contrario en el **sector inmobiliario** (variación del 47,91% en el Valor Añadido Bruto afectado por situaciones concursales), si bien los impactos de ambas en la evolución del IRAI son muy pequeños debido al escaso peso que tienen este tipo de actividades en el índice.²

Finalmente, a partir de la Tabla 4, también cabe destacar la evolución al alza de los **márgenes de beneficio de las empresas del sector de la construcción** (variación del 3,76%, con una repercusión del 0,12%), si bien este resultado hay que tomarlo con las debidas precauciones dado que es un impacto estimado y no observado

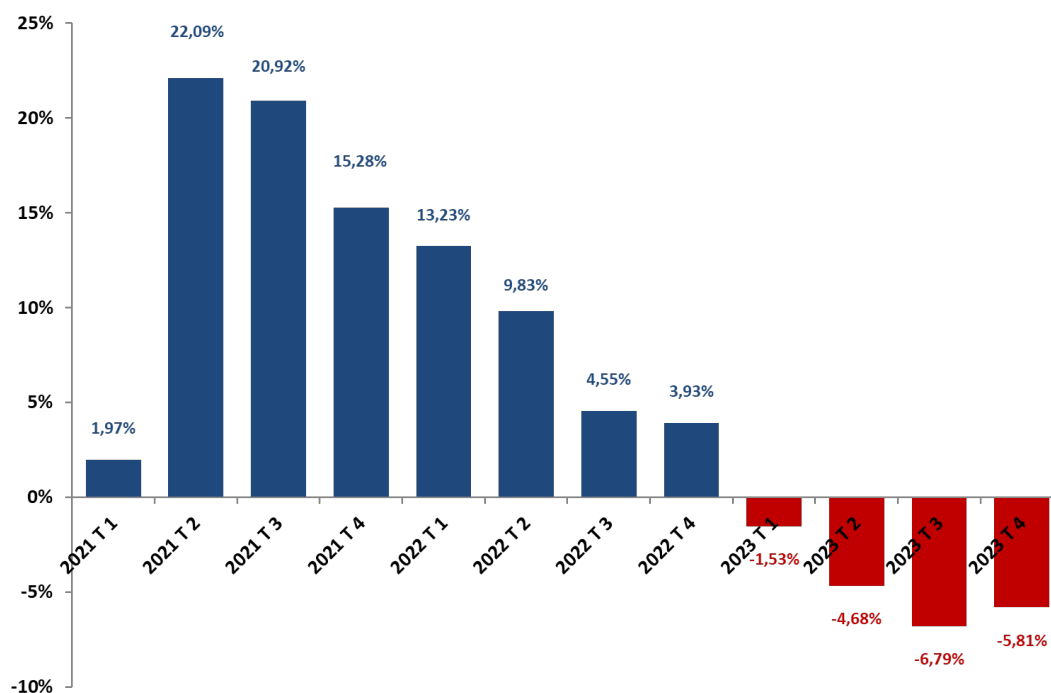
EVOLUCIÓN ANUAL DEL IRAI

El IRAI ha experimentado un decrecimiento del 5,81%, continuando, aunque de forma un poco más amortiguada, su tendencia a la baja de los tres trimestres anteriores (ver Figura 4 y Tabla 2), esta evolución puede entenderse a través del diferencial anual de su tasa de variación trimestral del 1,03% (ver Figura 6), aunque en términos generales la variación se debe

² En el actual contexto de relativa normalidad, el Valor Añadido Bruto afectado por situaciones concursales en el total del sector (agregación de los subsectores de la construcción e inmobiliario) sufrió una disminución del 13,73% con respecto al trimestre anterior. En el cuarto trimestre de 2023 la proporción del VAB de la construcción inmerso en situaciones concursales fue de un 89,36% (sobre el total acumulado por el sector). Téngase en cuenta que el último período en que el volumen del Valor Añadido Bruto de la actividad inmobiliaria inmersa en situaciones concursales superó al de la construcción fue el primer trimestre de 2017, en que aún se percibían los efectos de la crisis inmobiliaria precedente. En todos los trimestres posteriores, la construcción ha acumulado un Valor Añadido Bruto afectado mayor que la actividad inmobiliaria.

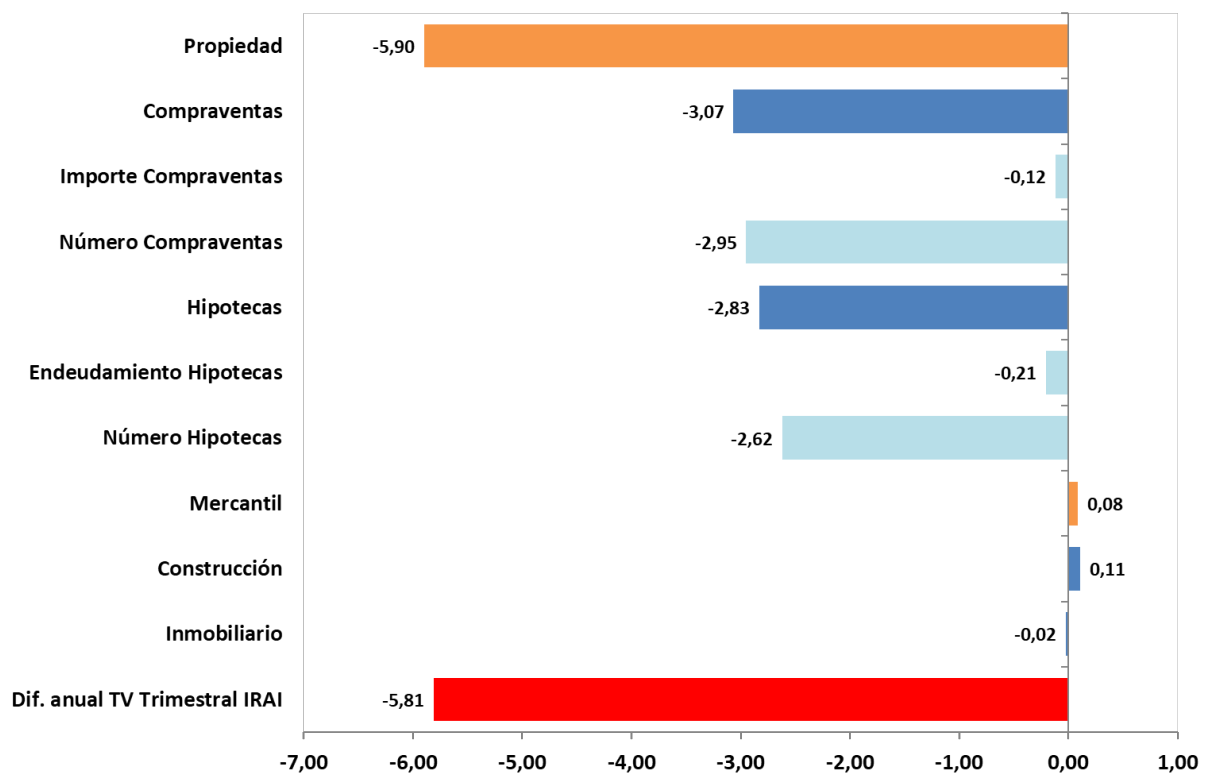
fundamentalmente a la evolución negativa de la actividad inmobiliaria en la parte de **propiedad**, que ha experimentado un decrecimiento del 7,75%, con una repercusión acumulada del -5,90% (ver Tabla 2). Por el contrario, la parte **mercantil** ha tenido una evolución débilmente positiva con un crecimiento del 0,35%, y una repercusión acumulada del 0,08%.

Figura 4: Evolución anual del IRAI en los últimos tres años (base 2003)

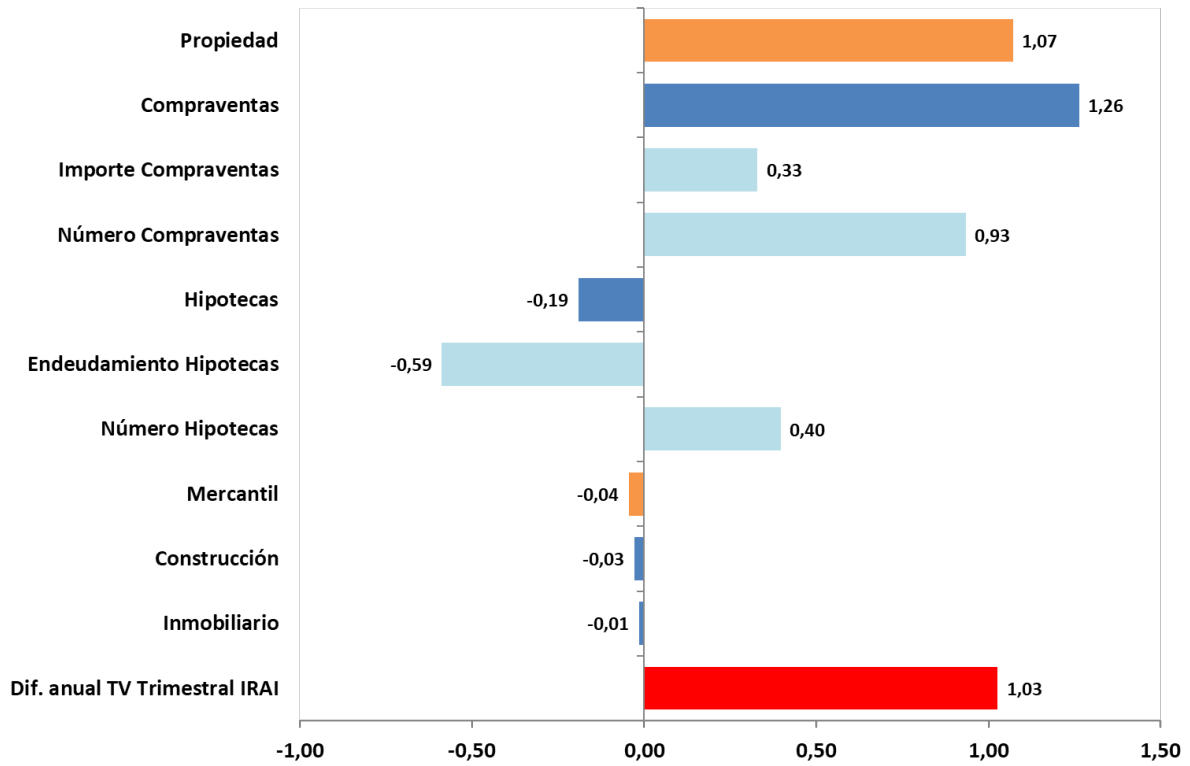


Si analizamos la evolución por grupos (ver Tabla 2 y Figura 5), la pauta general ha sido negativa destacando, en este sentido, los fuertes decrecimientos de las **hipotecas** (-10,59% con una repercusión acumulada del -2,83), especialmente en su **número** (-19,62% con una repercusión acumulada del -2,62%), así como de las **compraventas** (-6,21% con una repercusión acumulada del -3,07%), sobre todo en su **número** (-11,95% con una repercusión acumulada del -2,95%). En el lado contrario, destaca la evolución al alza del **sector de la construcción** (0,62% con una repercusión acumulada del 0,11%), débilmente contrarrestada por la evolución a la baja del **sector inmobiliario** (-0,36% con una repercusión acumulada del -0,02%).³

³ Como se puede observar en la Tabla 3, ello se debe en parte al incremento de situaciones concursales en el subsector inmobiliario, cuya repercusión acumulada anual fue de -0,01.

Figura 5: Repercusiones acum. de los grupos sobre la ev. del IRAI en el 4º trim. de 2023


Si analizamos la variación anual de la tasa de variación trimestral del IRAI (ver la Figura 6) observamos la existencia de un diferencial positivo estimado en un 1,03%, que refleja una disminución del crecimiento trimestral del índice (ver Figura 2). Las Tablas 2 y 3 muestran que este diferencial se debe, fundamentalmente, al crecimiento de la parte de **propiedad** (1,07%) y, en particular, de las **compraventas** (1,26%), tanto de su **número** (0,93%, sobre todo de **viviendas usadas**, 0,69%) como de su **precio** (0,33%, sobre todo el de las viviendas usadas, 0,23%, y de sus **naves**, 0,16%). No obstante, ese crecimiento ha venido contrarrestado, en parte, por el decrecimiento de la influencia de las **hipotecas** (-0,19%) debido, fundamentalmente, al descenso en sus **importes** (-0,59%, sobre todo el de las hipotecas sobre **naves**, -0,50%), contrarrestado en parte por el crecimiento de la influencia del **número de hipotecas** (influencia del 0,40%, sobre todo la de las hipotecas sobre **viviendas usadas**, 0,50%).

Figura 6: Influencia de los grupos en el diferencial anual de la T.V. trimestral del IRAI

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	95,18	119,58	96,41	117,28
2013 T 4	94,15	67,73	93,73	72,57	2023 T 4	94,19	118,33	95,05	115,62

Tabla 2: Variación del IRAI y de sus grupos principales

	Índice	%Variación		Repercusiones e influencias (en %)		
		Trimestral	Anual	Trimestral	Acumulada	Influencia *
IRAI	94,19	-1,04	-5,81	0	0	1,03
Propiedad	92,25	-2,34	-7,75	-1,77	-5,90	1,07
Mercantil	100,35	2,96	0,35	0,73	0,08	-0,04
Compraventas	93,79	-2,65	-6,21	-1,32	-3,07	1,26
Precios Compraventas	99,52	0,50	-0,48	0,13	-0,12	0,33
Número Compraventas	88,05	-5,98	-11,95	-1,45	-2,95	0,93
Hipotecas	89,41	-1,75	-10,59	-0,45	-2,83	-0,19
Importe Hipotecas	98,45	-2,72	-1,55	-0,39	-0,21	-0,59
Número Hipotecas	80,38	-0,54	-19,62	-0,06	-2,62	0,40
Construcción	100,62	3,19	0,62	0,56	0,11	-0,03
Inmobiliario	99,64	2,37	-0,36	0,16	-0,02	-0,01

* Diferencial anual de la tasa trimestral del IRAI

Tabla 3: Variación de los subgrupos del IRAI

Subgrupos	Índice	%Variación		Repercusiones e influencias (en %)		
		Trimestral	Anual	Trimestral	Acumulada	Influencia
Precios Compraventas	99,52	0,50	-0,48	0,13	-0,12	0,33
Garajes	98,95	3,13	-1,05	0,02	-0,01	0,00
Locales	91,04	-4,45	-8,96	-0,05	-0,11	-0,02
Naves	90,05	14,02	-9,95	0,13	-0,11	0,16
Trasteros	103,60	1,84	3,60	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	103,72	0,66	3,72	0,03	0,17	-0,04
Viviendas Usadas	99,67	0,00	-0,33	0,00	-0,06	0,23
Número Compraventas	88,05	-5,98	-11,95	-1,45	-2,95	0,93
Garajes	93,97	-3,54	-6,03	-0,02	-0,04	0,06
Locales	103,63	-1,81	3,63	-0,02	0,04	0,04
Naves	94,30	-11,12	-5,70	-0,14	-0,06	-0,08
Trasteros	90,83	-3,68	-9,17	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	92,65	-2,17	-7,35	-0,10	-0,33	0,24
Viviendas Usadas	85,10	-7,05	-14,90	-1,17	-2,56	0,69

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

Subgrupos	Índice	% Variación		Repercusiones e influencias (en %)		
		Trimestral	Anual	Trimestral	Acumulada	Influencia
Importe Hipotecas	98,45	-2,72	-1,55	-0,39	-0,21	-0,59
Garajes	115,33	13,81	15,33	0,03	0,03	0,00
Locales	89,10	-10,60	-10,90	-0,05	-0,05	-0,08
Naves	139,84	-36,15	39,84	-0,42	0,20	-0,50
Trasteros	126,90	1,62	26,90	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	99,53	3,81	-0,47	0,18	-0,02	0,10
Viviendas Usadas	95,06	-1,65	-4,94	-0,13	-0,37	-0,11
Número Hipotecas	80,38	-0,54	-19,62	-0,06	-2,62	0,40
Garajes	77,52	17,30	-22,48	0,02	-0,04	0,03
Locales	84,37	-5,37	-15,63	-0,02	-0,07	-0,02
Naves	87,03	-12,18	-12,97	-0,06	-0,07	0,02
Trasteros	80,56	11,23	-19,44	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	94,30	16,36	-5,70	0,65	-0,27	-0,13
Viviendas Usadas	71,05	-10,45	-28,95	-0,65	-2,17	0,50
Construcción	100,62	3,19	0,62	0,56	0,11	-0,03
Constituciones	110,18	23,93	10,18	0,33	0,15	-0,07
Depositadas	99,56	1,32	-0,44	0,21	-0,07	-0,02
Concursos *	75,21	-17,80	-24,79	0,02	0,02	0,07
Inmobiliario	99,64	2,37	-0,36	0,16	-0,02	-0,01
Constituciones	105,54	20,73	5,54	0,10	0,03	0,02
Depositadas	99,26	1,10	-0,74	0,07	-0,05	-0,01
Concursos *	182,16	47,91	82,16	0,00	-0,01	-0,02

*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	Anual	Trimestral	Acumulada	Influencia
Construcción	99,56	1,32	-0,44	0,21	-0,07	-0,02
Cifra de Negocios	100,82	0,84	0,82	0,04	0,04	0,01
Margen de Beneficio	98,69	3,76	-1,31	0,12	-0,04	-0,02
Rotación de Activos	98,92	0,33	-1,08	0,01	-0,03	-0,01
VAB sobre Stock	98,31	0,61	-1,69	0,02	-0,05	-0,01
Trabajadores	101,35	1,40	1,35	0,02	0,02	0,00
Inmobiliario	99,26	1,10	-0,74	0,07	-0,05	-0,01
Cifra de Negocios	98,42	1,90	-1,58	0,04	-0,03	-0,01
Margen de Beneficio	100,11	0,57	0,11	0,01	0,00	0,00
Rotación de Activos	95,42	0,34	-4,58	0,00	-0,06	0,00
VAB sobre Stock	101,16	1,11	1,16	0,01	0,01	0,00
Trabajadores	103,97	1,23	3,97	0,01	0,02	0,00