



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 2021. Durante el segundo trimestre, el panorama general muestra signos negativos en el área mercantil: descienden las constituciones y las ampliaciones de capital; mientras que, en el área inmobiliaria, los precios crecen y las compraventas mantienen niveles elevados. 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 descendió el 6,1% sobre el mismo trimestre de 2021. Se vuelve a la cuota de actividad anterior a la pandemia de los principales sectores de actividad, con el protagonismo habitual de la Hostelería y la Construcción e Inmobiliario en las empresas creadas. Las ampliaciones de capital han descendido ligeramente el 0,7% anual y el capital ampliado lo hizo de forma más significativa, el 30,8%. Los concursos de acreedores, descendieron el 4,7% anual, a la espera del fin de la moratoria concursal en junio.

La Estadística Registral Inmobiliaria del segundo trimestre mostró un aumento interanual de precios medios de vivienda del 7,4% y un aumento trimestral del 2,4%. Las compraventas de vivienda del primer trimestre alcanzaron las 163.909 operaciones, cifra muy similar al trimestre anterior. La demanda extranjera supera niveles anteriores a la pandemia y alcanzó el 14,7% de las compras; en lo relativo a la financiación, se realizaron casi 120.000 hipotecas sobre vivienda (3,0% de incremento trimestral) y los tipos medios de interés inicial fueron del 1,9%, siendo a tipo fijo dos tercios de los nuevos contratos hipotecarios sobre vivienda.

Asimismo, fue presentado el Anuario Concursal 2021. En 2021, los concursos de incrementaron el 25% anual hasta llegar a los 4.744. Sin embargo, los pasivos implicados disminuyeron el 58% sobre el año anterior. Como dato estructural, en 2021, el 95% de las empresas concursadas fueron a liquidación.

Asimismo, fue presentado el Anuario Concursal 2021. En 2021, los concursos de incrementaron el 25% anual hasta llegar a los 4.744. Sin embargo, los pasivos implicados disminuyeron el 58% sobre el año anterior. Como dato estructural, en 2021, el 95% de las empresas concursadas fueron a liquidación.

Sumario

Estadística Mercantil 2º trimestre

Descienden la creación de empresas y las ampliaciones de capital.

Estadística Registral Inmobiliaria 2º trimestre

Las compraventas de vivienda se mantienen elevadas a la vez que aumentan los precios.

Anuario Concursal 2021

Crecieron los concursos aunque disminuyeron los pasivos implicados

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 2022 se situó en 125%, incrementándose el 8,2% anual, moderando la significativa tendencia de crecimiento de la actividad inmobiliaria durante los últimos trimestres.



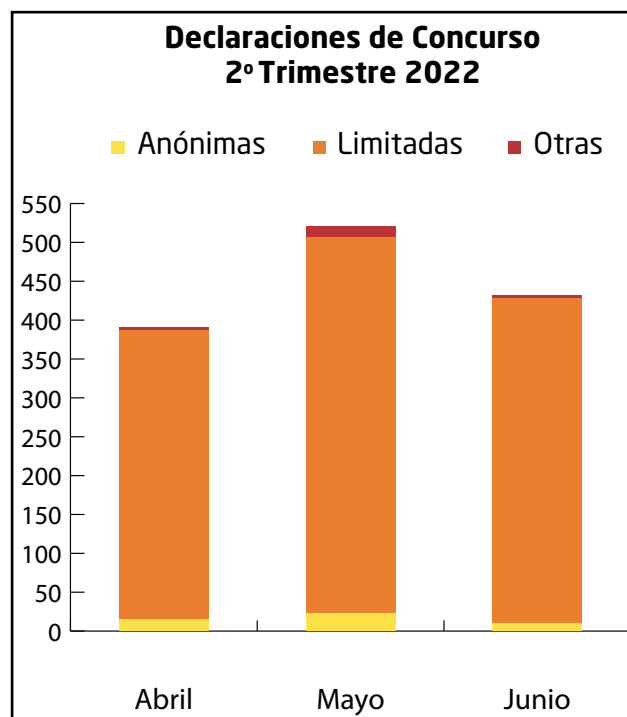


Durante el segundo trimestre de 2022, la Estadística Mercantil elaborada por el Colegio de Registradores presenta la información de los actos societarios inscribibles más representativos de la evolución del tejido empresarial. Desciende la creación de empresas, las operaciones de capitalización y el importe de capital desembolsado. En cuanto a la destrucción de tejido empresarial, descendieron los concursos de acreedores pendientes del fin de la moratoria. A continuación analizamos con más detalle estos aspectos:

En el segundo trimestre de 2022 se constituyeron en España 26.857 sociedades mercantiles, mostrando un descenso del 6,1% respecto al mismo trimestre del año anterior. En los últimos doce meses, de julio de 2021 a junio de 2022, se vuelven a superar por cuarto trimestre consecutivo las 100.000 sociedades, cifra que no se veía desde 2017. Por Comunidades Autónomas, en el segundo trimestre, con relación al mismo período de 2021, la creación de sociedades mercantiles descendió moderadamente en la mayoría de los territorios, siendo más importante la caída en Murcia (-23,5%), Asturias (-20,6%) y Navarra (-17,7%). En sentido contrario, aumentaron más en Baleares (25,1%) y Canarias (7,7%).

Analizando la proporción que tienen los diferentes sectores de actividad sobre los nuevos proyectos empresariales, se compara la dedicación actual de las empresas creadas con las que se creaban hace un año, mostrando la evolución de su peso relativo según ramas de la CNAE. Durante el segundo trimestre de 2022 respecto al mismo de 2021 los resultados revelan que sectores importantes vuelven a la cuota de actividad anterior a la pandemia. Destacan por su importancia: la Hostelería que ocupa al 11,0% de las empresas creadas, incrementando su peso relativo el 4,5% anual y también aumentan su peso relativo hasta el 18,1% las Actividades Inmobiliarias y la Construcción aumenta hasta el 13,7%, con un incremento del 6,5% de su peso relativo. También crece mucho Otros servicios, con un aumento del 105,0%. En la parte negativa descienden anualmente en su peso relativo la Energía eléctrica y Otras (-27,8%), Actividades sanitarias y de servicios sociales, (-26,3%), y Agricultura y ganadería (-19,7%).

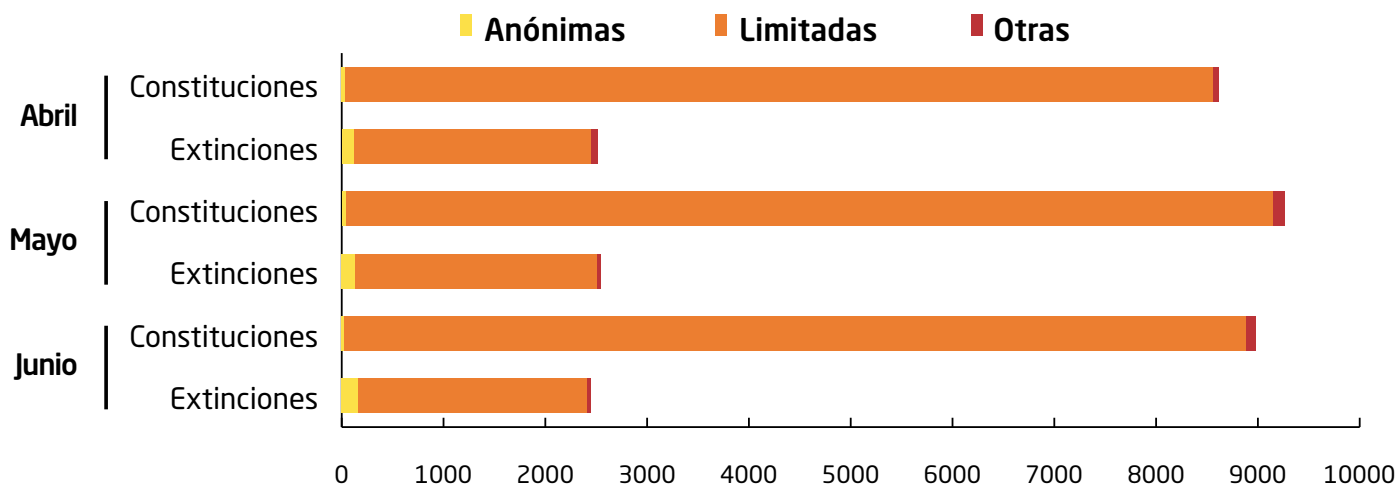
Con relación a las operaciones de capitalización, en el segundo



trimestre se contabilizaron 7.309 ampliaciones, con un suave descenso del 0,7% sobre el mismo periodo del año anterior. En términos de importe de capital aumentado, se desembolsaron 4.398 millones de euros, un 8,1% menos que en el segundo trimestre de 2021.

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 1.344, un 4,7% menos frente al mismo periodo del año anterior, a la espera del fin de la moratoria concursal en junio. En los últimos doce meses, de julio de 2021 a junio de 2022 se declararon en concurso un 2,2% más que en el acumulado del año anterior. Por territorios, en el segundo trimestre y con respecto al mismo periodo de 2021, se incrementaron, sobre todo en La Rioja (150,0%), Navarra (100,0%) y Baleares (38,2%). Por otro lado, descendieron más en Asturias (-56,0%), Castilla y León (-49,0%) y Extremadura (-44,4%).

Constituciones - Extinciones 2º Trimestre 2022





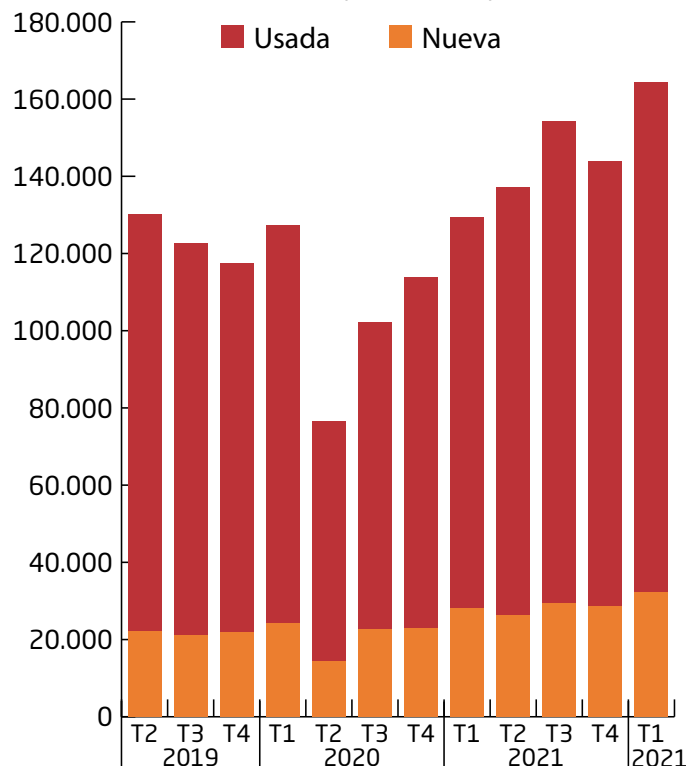
La Estadística Registral Inmobiliaria publica los datos del precio medio de la vivienda, que en el segundo trimestre de 2022 se incrementó el 2,4% sobre el trimestre anterior, alcanzando los 1.957 €/m² euros, siendo de 2.055 €/m² euros para la vivienda

nueva y de 1.937 €/m² euros para la usada. Los datos acumulados de los últimos doce meses, más estructurales, mostraron un resultado algo menos favorable de 1.894 €/m², con un incremento interanual del 7,4%.

Las compraventas de vivienda inscritas en los registros durante el primer trimestre fueron 163.909, con un descenso del 0,2% sobre el trimestre anterior. En vivienda nueva se registraron 27.879 compraventas y 136.030 en vivienda usada. Los datos de los últimos doce meses muestran 626.345 compraventas de vivienda inscritas, la mayor cifra desde el tercer trimestre de 2008, superando ampliamente los resultados anteriores a la crisis sanitaria que mostraban poco más de 520.000 compraventas anuales.

La compra de vivienda por extranjeros registra su nivel máximo de los últimos diez años. En el segundo trimestre ha alcanzado el 14,7%, con lo que se acumulan cinco trimestres consecutivos de crecimiento. Los británicos vuelven a encabezar los resultados, con un 9,8%, seguidos por alemanes con el 9,1%, franceses (6,6%) y marroquíes, belgas y rumanos, los tres con el 4,9% de cuota.

Número de Compraventas por Trimestre



En cuanto al análisis que refleja las tendencias actuales de los españoles en la compra de vivienda, durante los últimos doce meses, el peso de los unifamiliares se sitúa en el 19,7%, por lo que su disminución hasta el 19,2% en el último trimestre, hace que la proporción entre ambas modalidades, que se encontraba estabilizada en el 80% para pisos y el 20% para unifamiliares, muestre una paulatina tendencia de vuelta a los resultados previos a la pandemia, que históricamente no llegaban al 18% de cuota de las viviendas unifamiliares. Sobre las ocho principales capitales, cuatro de ellas han ganado peso relativo con relación a su provincia sobre los resultados del trimestre anterior y otras cuatro lo perdieron, continuando la moderación de la tendencia de cambio producida al comienzo de la pandemia.

Con relación a la financiación, se realizaron 119.094 hipotecas sobre vivienda, el 3,0% que el trimestre anterior, y en los últimos doce meses 451.401 (crecimiento interanual del 26%). El endeudamiento hipotecario medio por vivienda ha seguido creciendo, aunque más moderadamente, con un aumento del 0,3% durante el segundo trimestre, hasta los 144.088 euros de importe medio. Los tipos medios de interés en los créditos hipotecarios sobre vivienda durante el segundo trimestre todavía se mantuvieron en niveles históricamente bajos, con el 2,2%, siendo a tipo fijo el 67,6% de los contratos, un nuevo máximo histórico. La cuota hipotecaria mensual media ha sido de 635,8 €, con un ascenso trimestral del 0,4%, y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha sido del 31,1%.

Con relación a los impagos hipotecarios, durante el primer trimestre, las certificaciones de vivienda por inicio de ejecución hipotecaria fueron 4.602, con un descenso trimestral del 11,4%, mientras que las daciones en pago han alcanzado las 969 operaciones, con un ascenso trimestral del 18,6%.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 2º Trimestre 2022

Nacionalidades	% sobre el total	% sobre extranjeros
Reino Unido	1,43%	9,77%
Alemania	1,33%	9,07%
Francia	0,97%	6,61%
Belgica	0,72%	4,89%
Marruecos	0,72%	4,93%
Rumania	0,71%	4,85%
Holanda	0,70%	4,80%
Italia	0,67%	4,57%
Suecia	0,63%	4,30%
Polonia	0,46%	3,14%
China	0,29%	2,00%
Ucrania	0,23%	1,55%
Rusia	0,23%	1,58%
Irlanda	0,20%	1,37%
Noruega	0,16%	1,10%
Dinamarca	0,16%	1,06%
Bulgaria	0,15%	1,00%
Suiza	0,15%	1,00%
Estados Unidos	0,14%	0,99%
Resto extranjeros	4,61%	31,42%
Total extranjeros	14,66%	100,00%
Españoles	85,34%	0,00%
Total	100,00%	0,00%

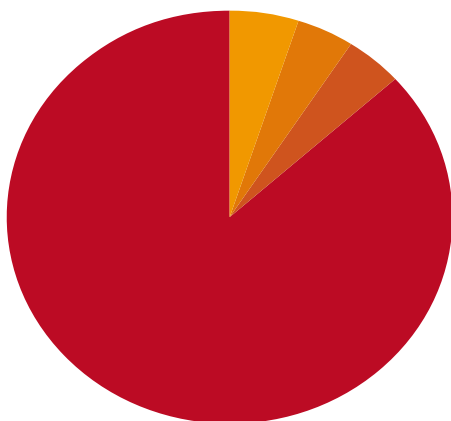


El Anuario Concursal elaborado por el Colegio de Registradores analiza los procedimientos concursales en relación con las características económico-financieras de las sociedades mercantiles acogidas a los mismos.

En 2021 el número de concursos analizados, según la fecha del auto de declaración, se ha incrementado un 25% anual, alcanzando los 4.744, por encima del suelo de aproximadamente 3.500 concursos que se había establecido durante los últimos años. Sin embargo, los pasivos implicados, disminuyeron el 58% sobre el año anterior.

La concursada típica continúa perteneciendo al sector servicios (no inmobiliarios), inicia el procedimiento con diez años de edad y tiene contratados más de 5 empleados. Este año, sin embargo, su pasivo medio tan sólo supera ligeramente los 200.000 euros, por debajo de los 300.000 de 2020 o los casi 600.000 de 2015. La situación financiero patrimonial de las sociedades implicadas (concurso voluntario en el 98% de los casos) sigue estando bastante deteriorada: más de dos tercios reflejan pérdidas netas (resultado del ejercicio negativo) y más de la mitad de ellas ni tan siquiera podrían plantearse la devolución de la deuda por su falta de recursos generados (el resultado del ejercicio más amortizaciones y provisiones ofrece resultado negativo). Poco más del 18% tendría

Evolución de los procedimientos que alcanzan fase sucesiva en 2021



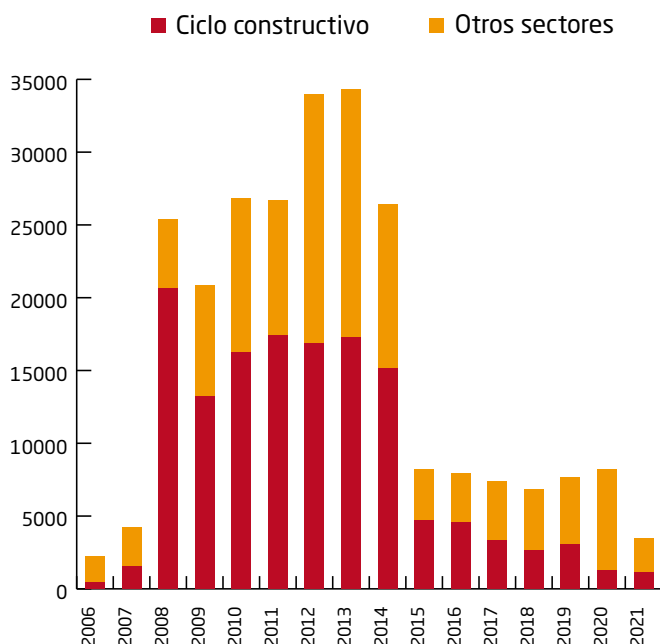
- Fase de liquidación directa
- Fase de liquidación tras convenio aprobado
- Fase de liquidación tras fase de convenio
- Fase de convenio

capacidad financiera potencial suficiente para cumplir un convenio aprobado dentro de los límites habituales de la Ley concursal.

En 2021, como una característica estructural, de las 1.899 fases sucesivas iniciadas (convenio o liquidación), un 86,6% fueron liquidaciones directas, y un 8,4% liquidaciones procedentes de intentos fallidos de reestructuración. En más de 2.700 casos (1.700 en 2020), se produce la apertura y conclusión del concurso simultáneamente, por insuficiencia de recursos del deudor para sufragar el procedimiento concursal.

Sobre las expectativas de cobro de los acreedores ordinarios (siempre bajo el supuesto de cumplimiento íntegro de los pagos), la mediana en 2021 fue del 47,5%, muy similar a los años prece-

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

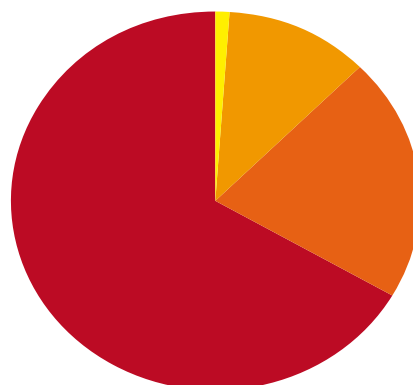


dentes (47,6% en 2020), con un punto de diferencia entre propuestas anticipadas de convenio, es decir, sin celebración de junta de acreedores, y aquellas que siguen el procedimiento habitual. En un 25% de los casos esta expectativa de cobro es superior al 65% de las deudas, y más del 96% solamente se devolvería en el 5% de los convenios.

Con un aumento notable en el número de sociedades concursadas en 2021, el ciclo de la construcción mantiene su representatividad, con un total del 20,8% de la muestra, cifra en descenso en los últimos años (20,5% en 2020, 23,1% en 2019, 27,3% en 2017, o el 32,8% de 2015). Del total de pasivos afectados en 2021 (más de 3.400 millones, frente a los 8.100 de 2020, o los 7.700 de 2019), la construcción repunta con fuerza hasta suponer el 34% de ese importe (15,8% en 2020).

Agregación del sector de la concursada*

- Servicios
- Agricultura y pesca
- Construcción
- Industria



* Criterio de agrupación CPE-Registradores