



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 Mercantil de 2022. Durante el cuarto trimestre, el panorama general muestra signos positivos en el área mercantil: aumentan las constituciones y las ampliaciones de capital, pero los concursos de acreedores aumenta todavía más; en el área inmobiliaria, los precios crecieron menos y las compraventas mantuvieron niveles muy elevados, con ralentización al final del año en ambos aspectos. Los detalles más significativos son:

En la Estadística Mercantil del cuarto trimestre, relativa a los actos inscritos en los RR.MM., destacan los siguientes aspectos: la creación de empresas creció el 1,4% sobre el mismo trimestre de 2022. La cuota de actividad de los principales sectores

de actividad en las empresas creadas vuelve a tener como protagonista a la Hostelería y a las Actividades Inmobiliarias y la Construcción. Las ampliaciones de capital han aumentado el 2,1% anual, mientras que el capital ampliado descendió el 3,0%. Los concursos de acreedores se incrementaron el 42,2% anual, consecuencia del fin de la moratoria concursal.

La Estadística Registral Inmobiliaria del cuarto trimestre mostró un aumento interanual de precios medios de vivienda del 6,7% y una ralentización trimestral, con descenso del 0,4%. Las compraventas de vivienda del cuarto trimestre alcanzaron las 150.141 operaciones, un 10,6% menos que el trimestre anterior. La demanda extranjera alcanzó el 14,7% de las compras, el segundo mayor resultado de la serie histórica; en lo relativo a la financiación, se realizaron casi 112.059 hipotecas sobre vivienda (4,0% de descenso trimestral) y el tipo medio de interés inicial repunta hasta el 2,6%, ganando peso ligeramente en las nuevas hipotecas sobre vivienda el tipo variable, que se usó en un tercio del total contratado.

Asimismo, fue presentado el Anuario Mercantil 2022. Durante el año las constituciones descendieron el 1,9% sobre el año anterior, alcanzando por muy poco las 100.000 nuevas empresas, al nivel de 2016. Aumentaron las extinciones hasta suponer el 37,2% de las constituciones. Los concursos de acreedores se incrementaron el 11,3% anual hasta llegar a los 5.248, una vez finalizada la moratoria concursal.

Sumario

Estadística Mercantil 4º trimestre

Aumenta la creación de empresas y las ampliaciones de capital, pero todavía más los concursos de acreedores.

Estadística Registral Inmobiliaria 4º trimestre

Las compraventas de vivienda descienden y los precios lo hacen muy ligeramente.

Anuario Mercantil 2022

Descienden ligeramente las empresas creadas y aumentan bastante los concursos tras finalizar la moratoria concursal pandémica

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 cuarto trimestre de 2022 se situó en 121,4%, incrementándose el 4,0% anual, similar al trimestre anterior, encadenando siete trimestres de subidas, aunque con una clara ralentización respecto a anteriores trimestres que superaban ampliamente los dos dígitos.





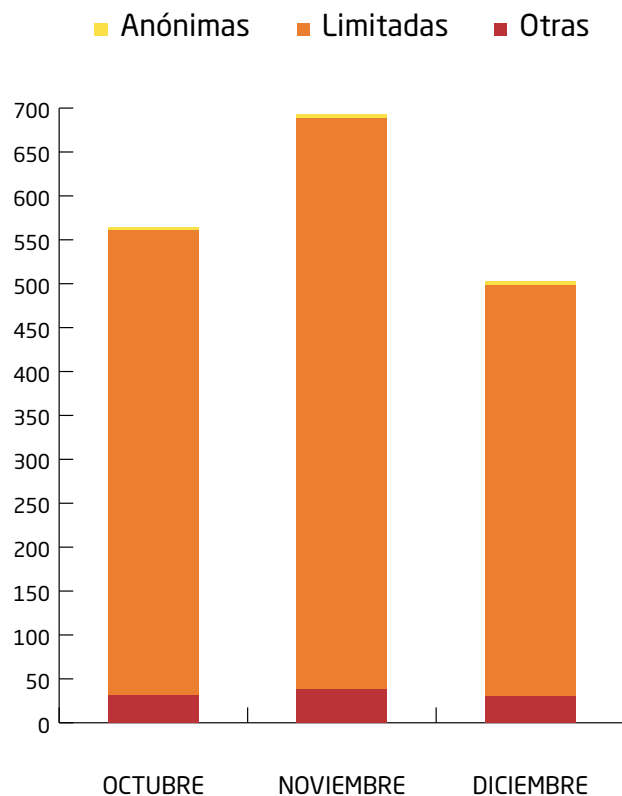
Durante el cuarto trimestre de 2022, la Estadística Mercantil elaborada por el Colegio de Registradores presenta la información de los actos societarios inscribibles más representativos de la evolución del tejido empresarial. Se incrementaron ligeramente la creación de empresas y las operaciones de capitalización, aunque desciende el importe de capital desembolsado. En cuanto a la destrucción de tejido empresarial, aumentan las extinciones, así como los concursos de acreedores. A continuación analizamos con más detalle estos aspectos:

En el cuarto trimestre de 2022 se constituyeron en España 24.442 sociedades mercantiles, mostrando un incremento del 1,4% respecto al mismo trimestre del año anterior, que viene precedido de dos trimestres de caídas consecutivas. En 2022 la creación de empresas descendió el 1,9% respecto a 2021, aunque se vuelven a superar las 100.000 operaciones. Por Comunidades Autónomas, en el cuarto trimestre, con relación al mismo período de 2021, la creación de sociedades mercantiles aumentó en nueve territorios, sobre todo en País Vasco (11,6%), Canarias (11,4%) y Ceuta y Melilla (10,9%). Por el contrario, disminuyeron más en Asturias (-15,8%), Navarra (-14,7%) y Cantabria (-8,0%). Las extinciones de sociedades alcanzaron las 10.840 sociedades en el cuarto trimestre, un 10,2% más que en el mismo trimestre de 2021, siendo la proporción de extinciones sobre constituciones del 44,3%. Por territorios, aumentaron más en Madrid (22,0%), Asturias (19,6%) y Ceuta y Melilla (18,2%), y disminuyeron sobre todo en Castilla - La Mancha (-11,5%) y País Vasco (-7,7%).

Con relación a las operaciones de capitalización, en el cuarto trimestre se contabilizaron 7.254 ampliaciones, con un aumento del 2,1% sobre el mismo periodo del año anterior. En términos de importe de capital aumentado, se desembolsaron 5.027 millones de euros, un 3,0% menos que en el mismo trimestre del año anterior.

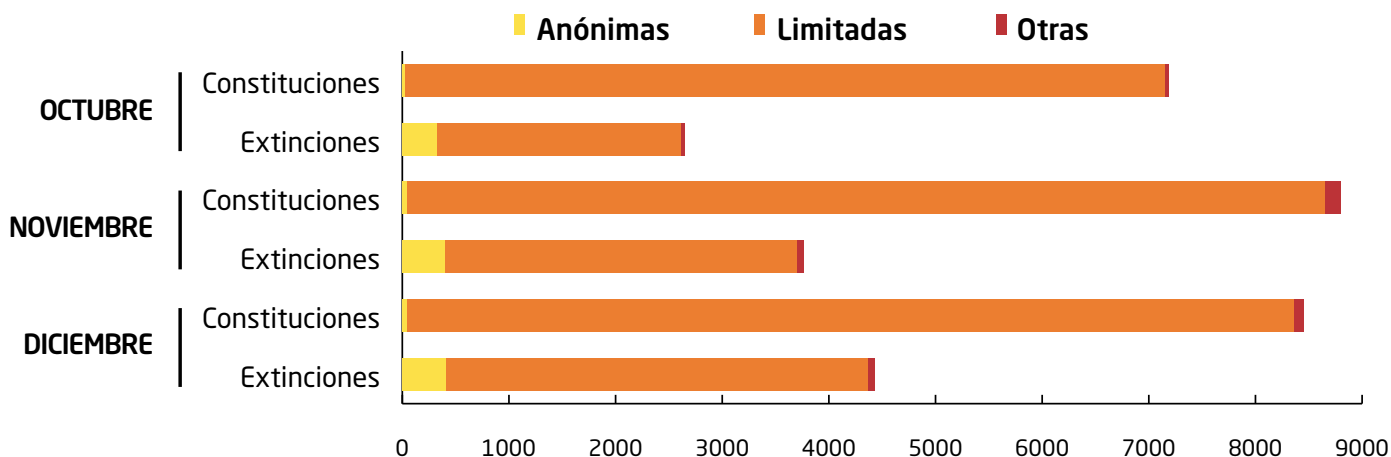
Para terminar, el número de sociedades mercantiles que se encuentran en serias dificultades y se han declarado en con-

Declaraciones de Concurso 4º Trimestre 2022



curso de acreedores durante el cuarto trimestre fue de 1.760, un 42,2% más respecto al mismo periodo del año anterior. En 2022, con el fin de la moratoria concursal que permitía a las empresas retrasar su solicitud debido a la pandemia, se declararon un 11,3% más de concursos que el año anterior. Por territorios, en el cuarto trimestre y con respecto al mismo periodo de 2021, se incrementaron más en Murcia (218,8%) y Asturias (121,4%). Inversamente, descendieron más en Navarra (-25,0%), Baleares (-8,0%) y Canarias (-7,4%).

Constituciones - Extinciones 4º Trimestre 2022



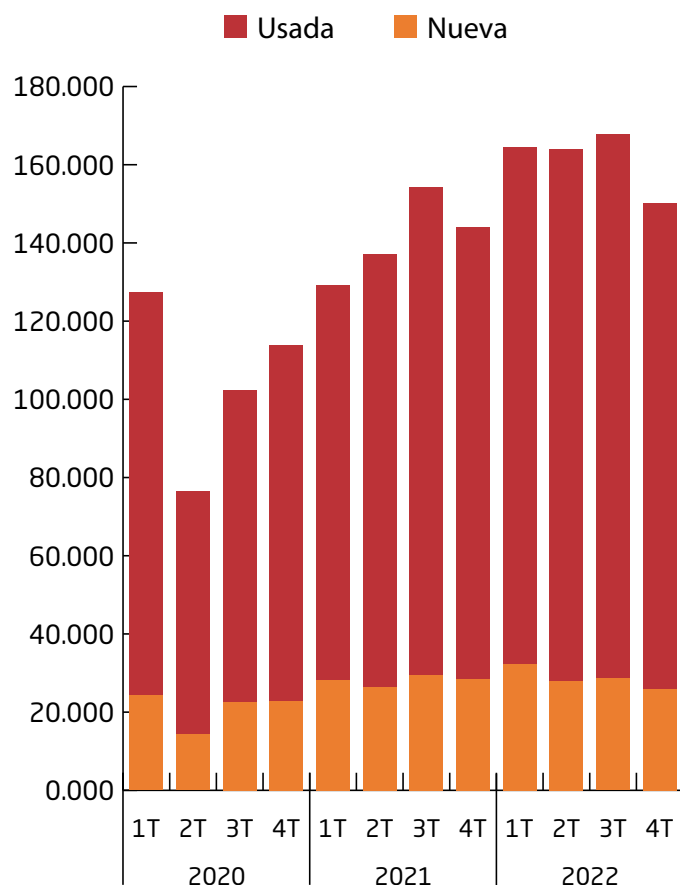


El precio medio de la vivienda en el cuarto trimestre de 2022 alcanzó los 1.951 €/m² (retrocediendo el 0,4% sobre el trimestre anterior). Los datos anualizados muestran un comportamiento más estructural, con un resultado algo menos favorable de 1.944 €/m², que supone un incremento del 6,7% en 2022 frente al año anterior.

Las compraventas de vivienda inscritas en los registros durante el cuarto trimestre fueron 150.141, con un descenso del 10,6% sobre el trimestre anterior. En vivienda nueva se registraron 25.862 compraventas y en vivienda usada 124.279. En 2022 se han inscrito 646.241 compraventas de vivienda, un 14,5% más que el año anterior, siendo la mayor cifra desde mediados de 2008, superando ampliamente los resultados anteriores a la pandemia, que mostraban poco más de 520.000 inscripciones.

La demanda extranjera de vivienda ha alcanzado el 14,7% de las compraventas, disminuyendo en 1,2 pp respecto al trimestre anterior, que fue el mayor resultado de la serie histórica con un 15,9% de operaciones, teniendo en cuenta además el elevado número de compraventas en términos absolutos. Se rompen seis trimestres consecutivos de ascensos progresivos que han superado ampliamente el porcentaje habitual desde 2014 que se situaba por encima del 12%. Los británicos vuelven a encabezar los resultados con un 10,9%, seguidos por alemanes (9,2%) y

Número de Compraventas por Trimestre



Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 4º Trimestre 2022

Nacionalidades	% sobre el total	% sobre extranjeros
Reino Unido	1,60%	10,87%
Alemania	1,36%	9,23%
Francia	0,95%	6,44%
Rumania	0,75%	5,10%
Belgica	0,72%	4,91%
Marruecos	0,71%	4,82%
Italia	0,71%	4,85%
Holanda	0,68%	4,64%
Suecia	0,48%	3,29%
Polonia	0,45%	3,05%
China	0,36%	2,42%
Rusia	0,33%	2,27%
Ucrania	0,30%	2,05%
Irlanda	0,24%	1,62%
Estados Unidos	0,21%	1,45%
Noruega	0,17%	1,13%
Argentina	0,17%	1,18%
Bulgaria	0,16%	1,12%
Republica Checa	0,15%	1,05%
Resto extranjeros	4,21%	28,51%
Total extranjeros	14,71%	100,00%
Españoles	85,29%	0,00%
Total	100,00%	0,00%

franceses (6,4%).

Respecto a la proporción de vivienda colectiva y unifamiliar, la demanda se ha desagregado en un 79,5% para la vivienda colectiva y un 20,5% para la unifamiliar, que ya acumula tres trimestres consecutivos de incrementos, aunque lejos del 22,5% de finales de 2020, en plena pandemia. Por otro lado, en cuanto al peso relativo de compraventas de vivienda en las ocho mayores capitales respecto al total de la provincia, se reequilibra hacia la situación anterior a 2020, y sólo Málaga, Valencia y Zaragoza han perdido peso frente a su provincia.

El endeudamiento hipotecario por vivienda en el cuarto trimestre ha crecido nuevamente, el 1,2% respecto al trimestre precedente. Se registró un importe medio de 147.508 euros. La cuantía media de los tipos de interés inicial crece de nuevo, situándose en el 2,6%, un incremento del 0,3% frente al tercer trimestre, en línea con la tendencia alcista. Los contratos a tipo de interés fijo han descendido hasta el 67,0%, abandonando su máximo histórico del trimestre anterior (69,2%). La cuota hipotecaria mensual media ha sido de 671,9 €, con un ascenso trimestral del 4,4%, y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha sido del 32,2%.

Con relación a los impagos hipotecarios, las certificaciones de vivienda por inicio de ejecución hipotecaria en el cuarto trimestre fueron de 4.076, con un ascenso trimestral del 39,7%. Las daciones en pago alcanzaron las 343 operaciones, un descenso trimestral del 35,3% que supone acumular dos trimestres consecutivos de mínimos históricos.

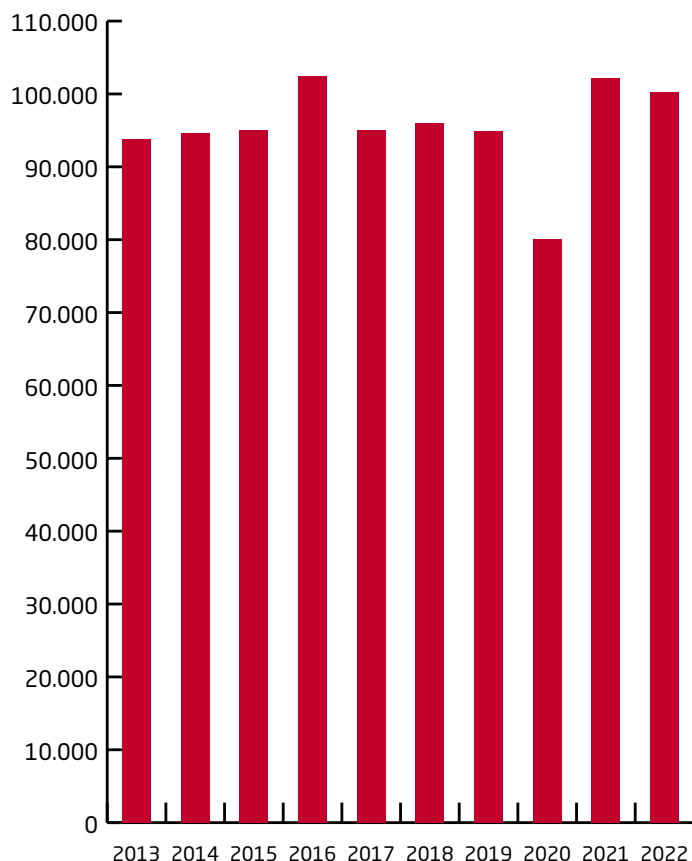


El Colegio de Registradores, en su Estadística Mercantil 2022, recoge un año más los principales hechos societarios inscribibles en los Registros Mercantiles y que tienen especial significación en el ciclo económico. Entre otros, se muestran aspectos tales como las constituciones, extinciones, ampliaciones y reducciones de capital, emisiones de obligaciones, fusiones, escisiones, segregaciones, procedimientos concursales y pre-concursales así como depósitos de cuentas anuales. Los resultados más destacables han sido los siguientes:

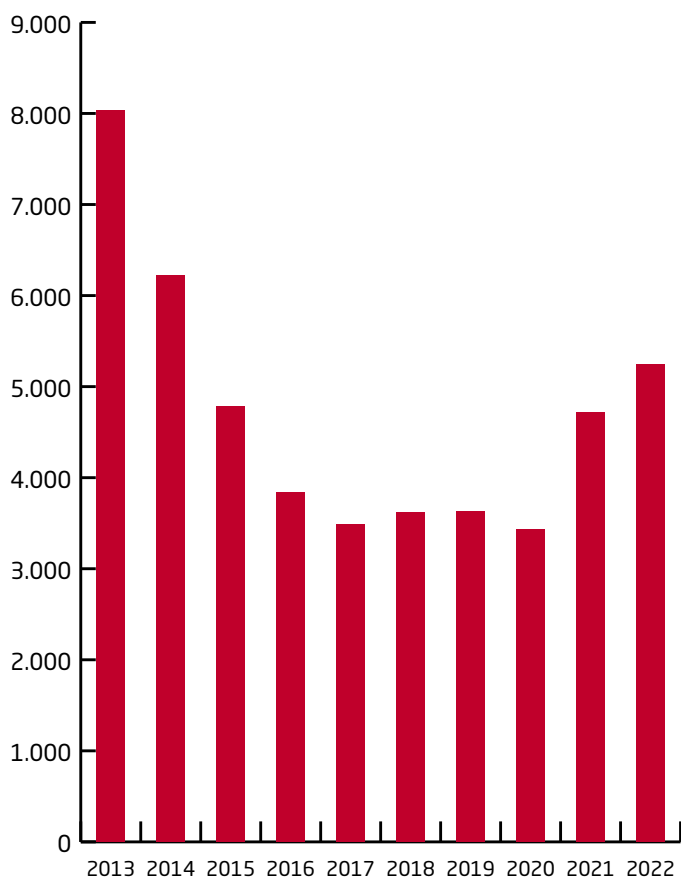
En 2022 se produjo un descenso del 1,9% en el número de constituciones de sociedades sobre el año anterior, aunque se alcanzaron por segundo año consecutivo las 100.000 operaciones, cifra que no se veía desde 2016, aunque queda todavía lejos del máximo histórico de 2006 que se situaba en torno a las 150.000. Por territorios, se producen descensos en casi todas las autonomías, con una variabilidad importante entre ellas: disminuyen más en Navarra (-14,9%), Murcia (-12,0%) y Asturias (-10,3%). Con relación a las tipologías societarias más específicas, destacan las 162 sucursales de sociedades extranjeras constituidas en nuestro país, frente a las 174 inscritas en 2021.

Se analizaron los sectores de actividad económica declarados en las constituciones de sociedades, que reflejan la evolución del modelo productivo. De forma similar a los años anteriores, el 43,4% se lo reparten por igual comercio y otros servicios (no financieros, inmobiliarios o de comunicaciones), un 10,9% pertenecen al sector de la hostelería, y el 23,7%, conjuntamente, entre construc-

Constitución de Sociedades



Declaraciones de Concurso



ción y servicios inmobiliarios, que ocupan casi una de cada cuatro sociedades creadas. En cuanto a la evolución de estos sectores, se incrementaron más las Actividades Inmobiliarias (11,6%), la Hostelería (9,5%) y la Construcción (3,5%). En sentido contrario disminuyó más la Agricultura, Ganadería y Pesca (-13,4%), el Transporte y Almacenamiento (-12,9%), y la Industria (-7,9%).

Con relación a las extinciones, en 2022 se alcanzaron 37.221 operaciones, un 9,5% más que el año anterior, volviendo a la tendencia creciente iniciada en 2014, solo interrumpida por la crisis sanitaria en 2020, cuando descendieron el 10,2%. La proporción de extinciones sobre constituciones creció, alcanzando el 37,2% (un 33,3% en 2021).

Los concursos de acreedores societarios, que desde 2016 se mantuvieron estables en torno a los 3.500 anuales, aumentaron significativamente en 2021, un 37,5%, y vuelven a crecer en 2022, un 11,3%, alcanzando las 5.248 operaciones, aunque lejos de los más de 8.000 concursos registrados en 2013. Este aumento coincide con el fin de la moratoria concursal que permitía a las empresas retrasar la solicitud de concurso a causa a la pandemia.

Respecto al número de depósitos de cuentas como indicadores indirectos de actividad empresarial, la campaña de presentación de cuentas de 2022, correspondiente a cuentas anuales del ejercicio 2021, ha disminuido el 4,4% respecto al año anterior, alcanzando 1.290.817 depósitos. El año anterior se incrementaron el 29,4% debido a la ampliación de los plazos de presentación durante 2020, que produjo un incremento de depósitos coyuntural durante los siguientes meses.