



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 Informe "las PYME españolas con forma societaria". Durante el tercer trimestre, el panorama general muestra signos claramente positivos en el área mercantil: aumentan las constituciones y las ampliaciones de capital, mientras desciende el número de concursos; en el área inmobiliaria los datos son más inciertos, los precios comienzan a estabilizarse, pero las compraventas descienden y las hipotecas más intensamente. Los detalles más significativos son:

En la Estadística Mercantil del tercer trimestre, relativa a los actos inscritos en los RR.MM., destacan los siguientes aspectos: la creación de empresas aumentó el 8,8 % sobre el mismo trimestre de 2022. Las ampliaciones de capital han aumentado el 2,6 % anual, y el capital ampliado se incrementó significativamente, el 21,4 %. Los concursos de acreedores descendieron el 14,0 % sobre el mismo trimestre de 2022.

La Estadística Registral Inmobiliaria del tercer trimestre mostró un ligero descenso del 0,3 % en los precios medios de vivienda sobre el trimestre anterior. Las compraventas de vivienda del tercer trimestre descendieron el 7,8 % sobre el trimestre anterior. La demanda extranjera alcanzó el 15,4 % de las compras, el segundo máximo histórico; en lo relativo a la financiación, se realizaron alcanzaron cerca de 91.000 hipotecas sobre vivienda, un 2,9 % menos que el trimestre anterior, elevándose el tipo de interés inicial hasta el 3,4 %, reduciéndose los contratos a tipo fijo hasta el 57,8 %, alejándose sostenidamente del máximo alcanzado en el tercer trimestre de 2022 (69,2 %).

Asimismo, fue presentado el informe "las PYME españolas con forma societaria". La rentabilidad financiera continuó incrementándose durante 2022 en todos los segmentos de PYME. En cuanto al empleo, destaca el crecimiento del empleo fijo medio, especialmente en 2022, año de la última reforma laboral. Con relación al empleo medio total durante el quinquenio 2018-2022, el número de trabajadores se ha mantenido relativamente estable.

Sumario

Estadística Mercantil 3^{er} trimestre

Aumenta la creación de empresas, las ampliaciones de capital y descienden los concursos de acreedores.

Estadística Registral Inmobiliaria 3^{er} trimestre

Se estabilizan los precios y descienden las compraventas de vivienda y las hipotecas.

Las PYME Societarias

Se incrementó la rentabilidad financiera de las empresas y aumentó el empleo fijo, manteniéndose el empleo total, durante 2022

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 tercer trimestre de 2023 se situó en 119,7 %, un descenso del 6,7 % anual, confirmando la tendencia de desaceleración de la actividad iniciada en el primer trimestre del año.



Durante el tercer trimestre de 2023, 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 incrementó la creación

de empresas, las operaciones de capitalización, y el importe de capital desembolsado. En cuanto a la destrucción de tejido empresarial, descienden las extinciones y los concursos de acreedores. A continuación analizamos con más detalle estos aspectos:

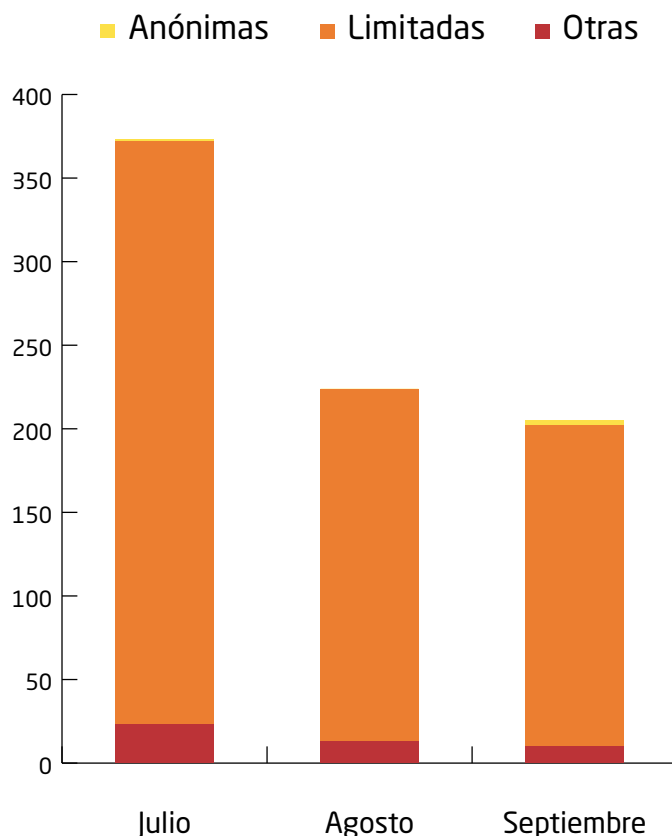
En el tercer trimestre de 2023 se constituyeron en España 21.805 sociedades mercantiles, un incremento del 8,8 % respecto al mismo trimestre del año anterior. Desde el cuarto trimestre 2022 se observa una recuperación en las constituciones, que venía precedida de dos trimestres de caídas consecutivas. En los doce últimos meses se constituyeron 107.591 sociedades, el nivel máximo desde el segundo trimestre de 2021, cuando se comenzaron a alcanzar cifras en torno a las 100.000 operaciones anuales. Por Comunidades Autónomas, en el tercer trimestre, con relación al mismo período de 2022, la creación de sociedades mercantiles se incrementó en la mayoría de los territorios, sobre todo en las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla (34,8 %), Navarra (21,1 %), Castilla y León (20,5 %) y Extremadura (17,3 %).

Las extinciones de sociedades alcanzaron las 5.420 sociedades en el tercer trimestre, un 13,8 % menos que en el mismo trimestre de 2022, siendo la proporción de extinciones sobre constituciones del 24,9 %.

Con relación a las operaciones de capitalización, en el tercer trimestre se contabilizaron 6.302 ampliaciones, con un aumento del 2,6 % sobre el mismo periodo de 2022. En términos de importe de capital aumentado, se desembolsaron 4.879 millones de euros, un 21,4 % más que en el mismo trimestre de 2022.

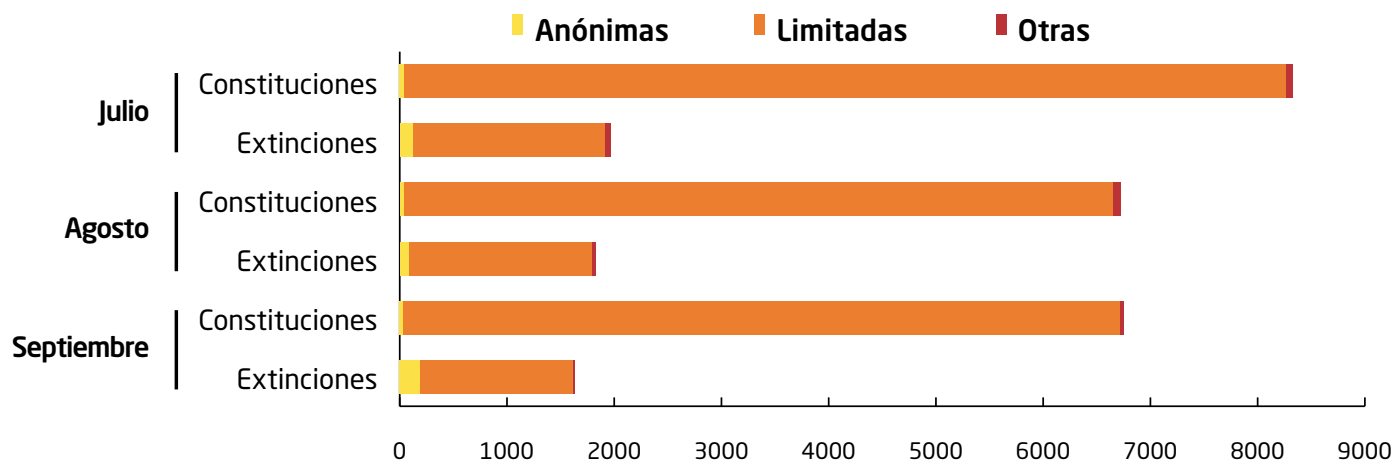
Para terminar, el número de sociedades mercantiles que se encuentran en serias dificultades y se han declarado en concurso de acreedores durante el tercer trimestre fue de 802, un 14,0 % menos respecto al mismo periodo del año anterior. Mientras que en los últimos doce meses, se han declarado en concurso 4.657 sociedades, un 1,5 % menos que en el acumulado del año anterior. Por territorios, en el tercer trimestre y con respecto al mismo

Declaraciones de Concurso 3^{er} Trimestre 2023



periodo de 2022, descendieron más en Ceuta y Melilla (-100,0 %), Cantabria (-62,5 %), Madrid (-49,6 %), Andalucía (-39,0 %) y Castilla y León (-29,4 %). Inversamente, se incrementaron más en La Rioja (900,0 %), Navarra (100,0 %), Baleares (-50,0 %) y Galicia (24,3 %). La cifra de concursos de acreedores registrados durante 2023 podría no ser totalmente representativa hasta el tercer trimestre debido a los efectos de las diversas huelgas ocurridas en la Administración de Justicia.

Constituciones - Extinciones 3^{er} Trimestre 2023





La Estadística Registral Inmobiliaria muestra que el precio medio de la vivienda, en el tercer trimestre de 2023, alcanzó 1.974 €/m² euros (descendiendo el 0,3 % sobre el trimestre anterior). Los datos

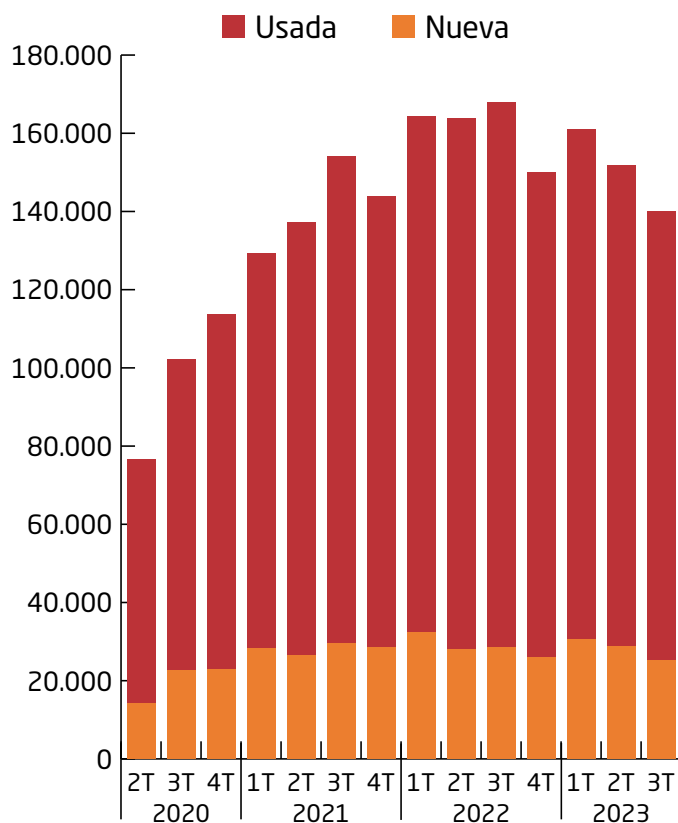
anualizados muestran un comportamiento más estructural, con un resultado algo inferior, de 1.955 €/m², que supone un incremento interanual del 1,7 % frente al acumulado del año anterior.

Las compraventas de vivienda inscritas durante el tercer trimestre fueron 140.160, con un descenso del 7,8 % sobre el trimestre anterior. En vivienda nueva se registraron 25.182 compraventas y en vivienda usada 114.978. Los datos acumulados de los últimos doce meses muestran 603.308 compraventas de vivienda, un 5,7 % menos que el mismo acumulado de un año antes. Los últimos trimestres todavía registran las mayores cifras desde mediados de 2008.

El número de hipotecas sobre vivienda desciende por quinto trimestre consecutivo, alcanzando las 90.858 en el tercer trimestre, un 2,9 % menos respecto al trimestre precedente. La caída de la actividad hipotecaria fue más intensa que la de compraventas, debido al importante crecimiento de los tipos de interés.

La demanda extranjera de vivienda ha alcanzado el 15,4 % de las compraventas, incrementándose en 0,5 p.p. respecto al trimestre anterior y mostrando el segundo mayor resultado de la serie his-

Número de Compraventas por Trimestre



Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 3^{er} Trimestre 2022

| Nacionalidades | % sobre el total | % sobre extranjeros |
|-------------------|------------------|---------------------|
| Reino Unido | 1,56% | 10,11% |
| Alemania | 1,08% | 7,01% |
| Francia | 1,04% | 6,72% |
| Belgica | 0,83% | 5,35% |
| Marruecos | 0,82% | 5,32% |
| Italia | 0,79% | 5,13% |
| Rumania | 0,74% | 4,78% |
| Países Bajos | 0,74% | 4,80% |
| Polonia | 0,57% | 3,70% |
| Rusia | 0,49% | 3,18% |
| China | 0,45% | 2,91% |
| Suecia | 0,40% | 2,56% |
| Ucrania | 0,39% | 2,53% |
| Irlanda | 0,27% | 1,78% |
| Estados Unidos | 0,24% | 1,53% |
| Argentina | 0,19% | 1,22% |
| Bulgaria | 0,18% | 1,19% |
| Noruega | 0,16% | 1,03% |
| Republica Checa | 0,15% | 0,98% |
| Resto extranjeros | 4,35% | 28,17% |
| Total extranjeros | 15,44% | 100,00% |
| Españoles | 84,56% | 0,00% |
| Total | 100,00% | 0,00% |

tórica. Los británicos, vuelven a encabezar los resultados con un 10,1 % del total de compras extranjeras, seguidos por alemanes (7,0 %) y franceses (6,7 %).

En cuanto a las preferencias de los compradores, respecto a la proporción de viviendas unifamiliares y colectivas (pisos), la demanda se ha desagregado en un 80,5 % para la vivienda colectiva y un 19,5 % para la vivienda unifamiliar. Por otro lado, en cuanto al peso relativo de compraventas de vivienda en las ocho mayores capitales respecto al total de la provincia, solo Barcelona y Málaga han ganado peso comparado con el mismo periodo del año anterior.

El endeudamiento hipotecario por vivienda en el tercer trimestre registró un importe medio de 141.180 euros, que supone un incremento trimestral del 0,1 %, manteniendo la tendencia de estabilidad de los últimos trimestres. La cuantía media de los tipos de interés inicial creció ligeramente en el tercer trimestre, situándose en el 3,4 %, un incremento de 0,05 p.p. frente al segundo trimestre de 2023, en línea con la tendencia alcista de los últimos meses, pero con cierta ralentización. Los contratos a tipo de interés fijo se vuelven a reducir en el tercer trimestre, hasta el 57,8 %, alejándose del máximo histórico del tercer trimestre de 2022 (69,2%). La cuota hipotecaria mensual media ha sido de 709,8 euros, con un incremento trimestral del 0,8 %, y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha sido del 32,7 %.

Por último, en cuanto a los impagos hipotecarios, el número de certificaciones de vivienda por inicio de ejecución hipotecaria en el segundo trimestre fue de 2.237, con un descenso trimestral del 37,2 %, mínimo de la serie histórica. Las daciones en pago alcanzaron las 602 operaciones, con un descenso trimestral del 4,3 %.

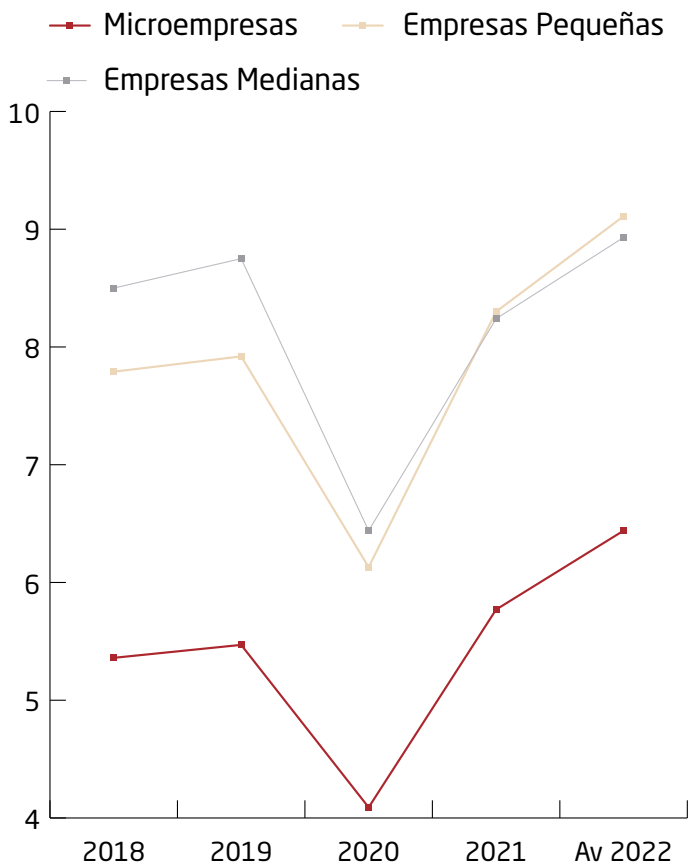


El Colegio de Registradores, con la dirección del Catedrático de Economía Financiera y Contabilidad de la Universidad Politécnica de Cartagena, Domingo García Pérez de Lema, junto con el Catedrático de Métodos Cuantitativos para la Economía de la Universidad de Murcia, Antonio Calvo-Flores Segura, presenta un año más el estudio "Las PYME españolas con forma societaria". Se ofrece una radiografía estructural completa mediante el análisis de las cuentas anuales depositadas en los registros mercantiles. Además del total nacional, se incluye segmentación por tamaños de PYME y CC.AA.; detalle de más de 200 sectores de la CNAE2009; especialización productiva por CC.AA; incidencia de la I+D; y, por último, un panel común de centenares de miles de PYME con depósitos de cuentas continuados entre 2016 y 2020.

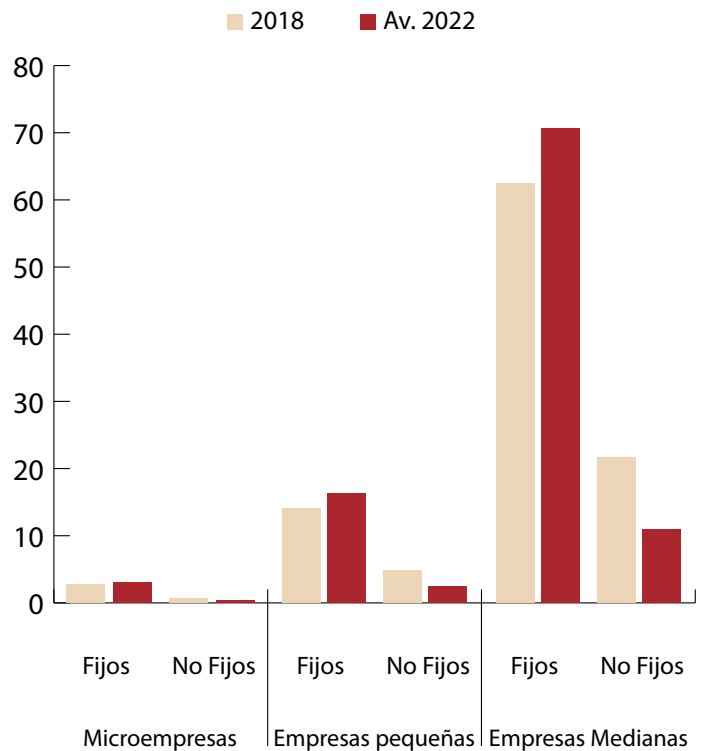
En el avance de 2022, el crecimiento de la rentabilidad financiera se mantiene estable en todos los segmentos de la PYME, superando ya en todos ellos los niveles previos a la crisis sanitaria de 2020. En detalle, durante 2022 las microempresas aumentaron su rentabilidad al 6,44 % (5,47 % en 2019 y 5,77 % en 2021), las pequeñas empresas aumentaron su rentabilidad al 9,11 % (7,92 % en 2019 y 8,24 % en 2021) y las medianas empresas al 8,93 % (8,75 % en 2019 y 8,30 % en 2021).

Las dos cifras coyunturales más clásicas de las PYME, su cifra de negocios y el resultado neto del ejercicio, mostraron en su valor medio por empresa los efectos de los últimos años de

Evolución de la Rentabilidad Financiera ROE (%)



Evolución del nº medio de Trabajadores (Fijos y No Fijos) durante la crisis, según Avance 2020



crecimiento sostenido. La recuperación, y superación de los niveles de 2019, en términos nominales, es ya un hecho consumado durante 2022. El resultado neto de las microempresas creció en 2022 un 14,3 % (un 36 % respecto a 2019), en las pequeñas se incrementó en un 10,9 % (24,6 % respecto a 2019), y en las medianas un 16,3 % (un 15,3 % respecto a 2019). No obstante, cuando existe inflación elevada, la representatividad de la información financiera es menor. Por ello, es necesario considerar adicionalmente a los valores nominales, los valores corrientes o reales (deflactando por el IPC interanual). Así, los ingresos en 2022 en términos reales crecieron un 0,56 % en las microempresas, frente a una disminución del -0,23 % de las pequeñas empresas y una disminución del -3,09 % de las medianas empresas. Del mismo modo en 2022 se observa esta tendencia en la evolución de los resultados del ejercicio, donde las microempresas lo aumentaron un 1,28 %, frente al crecimiento del 0,77 % de las pequeñas y la caída del -2,06 % de las medianas empresas.

Por lo que respecta a los datos de empleo medio, en el avance de 2022, destaca el crecimiento sostenido del empleo fijo durante el quinquenio analizado, especialmente intenso en 2022, año de la última reforma laboral. En cuanto al empleo total, el número medio de trabajadores se ha mantenido relativamente estable durante todo el periodo 2018 a 2022. En el año 2022, las microempresas presentan un tamaño medio de 3,49 empleados, las pequeñas de 18,71 empleados, y las medianas de 81,47 trabajadores. Las tasas de variación durante el periodo 2018-2022 han sido del 0,58 % para las microempresas, el -1,32 % para las pequeñas, y el -3,16 % para las medianas.