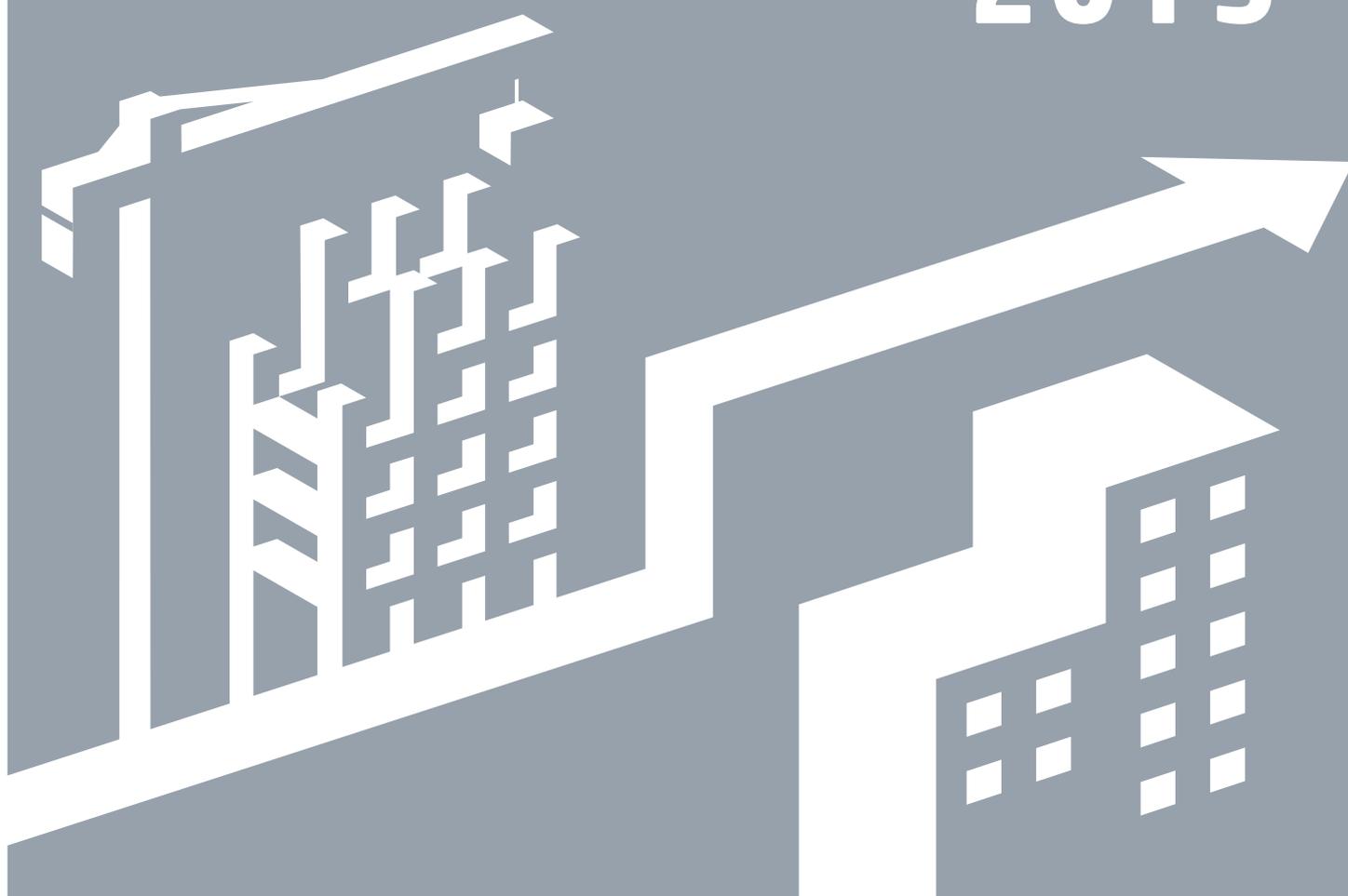


IRAI INDICE REGISTRAL DE ACTIVIDAD INMOBILIARIA

1^{er} trimestre
2019



Registradores DE ESPAÑA

Índice Registral de Actividad Inmobiliaria - IRAI

Informe sobre la evolución del IRAI en el primer trimestre de 2019

ÍNDICE GENERAL

	IRAI BASE 2003	VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)	VARIACIÓN ACUMULADA (%)	VARIACIÓN ANUAL (%)
Primer Trimestre 2019	111,86	7,50	7,50	5,84

PRINCIPALES RESULTADOS

El **valor del índice** se situó en 111,86% y el del **índice suavizado** en 105,14% (ver Tabla 1). Se han superado, por tanto, los niveles de actividad del año 2003 estimándose en un 11,86% más alto el nivel de actividad del trimestre y su valor suavizado (libre de factores estacionales) en un 5,14%. Continúa la tendencia creciente del IRAI iniciada en el primer trimestre del 2014 (ver Figura 1) estimándose en un 1,97% (1,91% para el índice suavizado) la tasa de crecimiento acumulativa media trimestral en el periodo comprendido entre dicho trimestre y el actual.

La tasa de **variación trimestral** del IRAI ha sido del 7,50% debido, principalmente, a un crecimiento de las actividades relacionadas con la **propiedad** (crecimiento del 9,14%, con una repercusión del 6,76%) tanto en el ámbito de las **compraventas** (crecimiento del 8,10%, con una repercusión del 3,93%) como en el de las **hipotecas** (crecimiento del 11,13%, con una repercusión del 2,83%). En las **compraventas** se han producido incrementos tanto en los **precios** (crecimiento del 2,90% y una repercusión del 0,70%) como, sobre todo, en el **número** (crecimiento del 13,31% y repercusión del 3,23%). A su vez, el crecimiento de los precios se debe, fundamentalmente, al crecimiento del precio de las **viviendas nuevas** (5,47%, con repercusión del 0,22%) y de las **viviendas usadas** (crecimiento del 1,40%, con una repercusión del 0,23%). Respecto a la evolución positiva del número de compraventas los principales responsables son los acusados ascensos del **número de viviendas nuevas** (15,73%, con una repercusión del 0,64%) y del **número de viviendas usadas** (10,48%, con repercusión del 1,73%) siendo este subgrupo el principal responsable de la subida general del índice.

Respecto a las **hipotecas**, el crecimiento de su actividad se debe principalmente a su **número**, que subió un 22,07% (repercusión del 2,80%). Este aumento fue provocado, principalmente, por los aumentos del **número de hipotecas sobre viviendas usadas** (14,80%,

con repercusión del 0,93%) y, sobre todo, del **número de hipotecas sobre viviendas nuevas** (32,55%, con repercusión del 1,54%) siendo este subgrupo el segundo mayor responsable de la evolución positiva del índice en este trimestre.

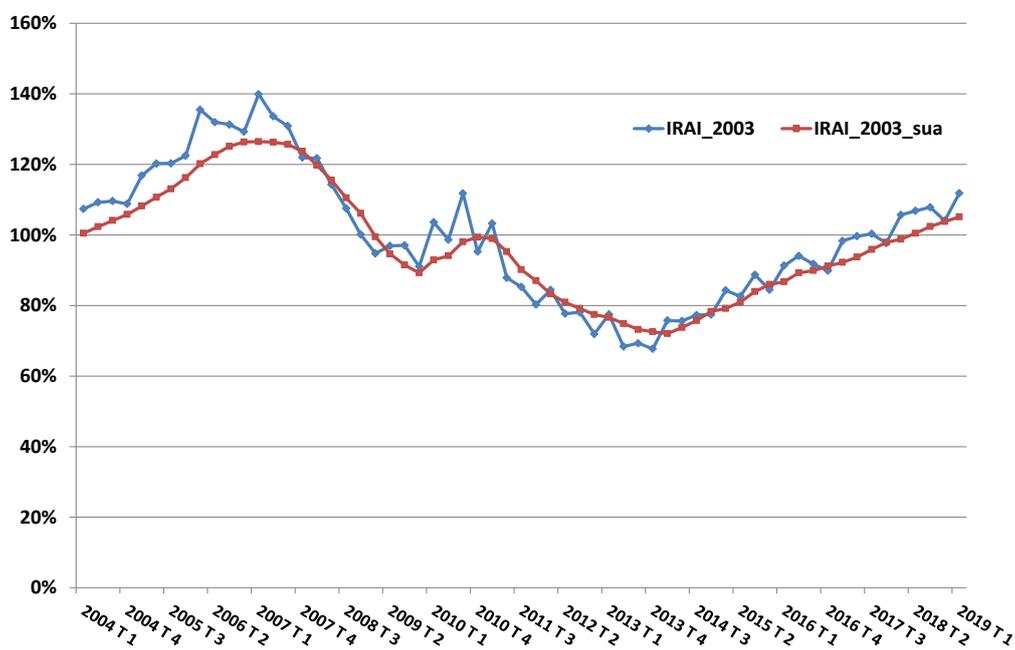
Finalmente, la parte **mercantil** del índice ha experimentado un aumento del 2,83% (repercusión del 0,74%) merced al incremento del nivel de actividad en el **sector de la construcción** (incremento del 3,21% y repercusión del 0,59%) acompañado de un menor incremento en el **sector inmobiliario** (incremento del 1,89% y repercusión del 0,14%). El incremento del nivel de actividad del sector de la construcción se debe, principalmente, al crecimiento del **número de constituciones de nuevas empresas** (25,18%, con una repercusión del 0,39%) mientras que en el **sector inmobiliario** el incremento más importante fue en el **número de empresas depositadas** (crecimiento del 1,68% con una repercusión del 0,12%).

Como ya se comentó en el informe del 1^{er} trimestre del 2018, el ascenso en el número de compraventas y de hipotecas con relación al trimestre anterior tiene carácter estacional, y puede ser consecuencia del aumento de escrituras de compraventas e hipotecas realizadas en el último trimestre del año que son inscritas, en bastantes casos, en el Registro de la Propiedad a comienzos del año siguiente. Sin embargo, estas cifras no alteran la evolución subyacente actual con un claro crecimiento de operaciones de compraventas e hipotecas tal y como muestran los propios datos anuales del IRAI que se comentan a continuación.

EVOLUCIÓN GENERAL DEL INDICE

El valor del índice (ver Tabla 1) se situó en 111,86% mientras que el suavizado en 105,14%.

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



Se han superado, por tanto, los niveles de actividad del año 2003 estimándose en un 11,86% superior el nivel de actividad del periodo actual con respecto al año base del índice (5,14% según el índice suavizado). Continúa, además, la tendencia creciente del IRAI iniciada en el primer trimestre del 2014 (ver Figura 1) estimándose en un 1,97% (1,91% para el índice suavizado, más fiable al estar libre de patrones estacionales) la tasa de crecimiento acumulativa media trimestral en el periodo comprendido entre dicho trimestre y el actual.

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL IRAI

La tasa de variación trimestral del índice en el trimestre ha sido del 7,50% con una repercusión del 6,76% en la parte de **propiedad** y del 0,74% en la parte de **mercantil** (ver Tabla 2) decreciendo ligeramente el patrón estacional de años anteriores respecto a este trimestre (ver Figura 2).

Todos los grupos tuvieron una repercusión positiva (ver Figura 3 y Tablas 2 a 4) siendo las más importantes las correspondientes a:

- Las **compraventas** (tasa de variación trimestral del 8,10% con una repercusión trimestral del 3,93%) y, en especial, el **número de las compraventas** con una tasa de variación trimestral del 13,31% y una repercusión del 3,23%, debidas principalmente a los fuertes incrementos en el número de compraventas de las **viviendas usadas** (crecimiento del 10,48% y repercusión del 1,73%) y **viviendas nuevas** (crecimiento del 15,73% y repercusión del 0,64%). También destaca el incremento del **precio de las compraventas** (crecimiento del 2,90% y repercusión del 0,70%) debido al incremento de los precios de las **viviendas usadas** (crecimiento del 1,40% y repercusión del 0,23%) y de las **viviendas nuevas** (crecimiento del 5,47% y repercusión del 0,22%).
- Las **hipotecas** también experimentaron un crecimiento del 11,13% (repercusión trimestral del 2,83%) debido al incremento del **número de hipotecas sobre viviendas usadas** (crecimiento del 14,80% y repercusión del 0,93%) y, muy especialmente, de las **viviendas nuevas** (crecimiento del 32,55% y repercusión del 1,54%).
- El **sector de la construcción** (incremento del 3,21%, con una repercusión trimestral del 0,59%) debido a la subida en el **número de constituciones de empresas nuevas** (incremento del 25,18%, con una repercusión del 0,39%).

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

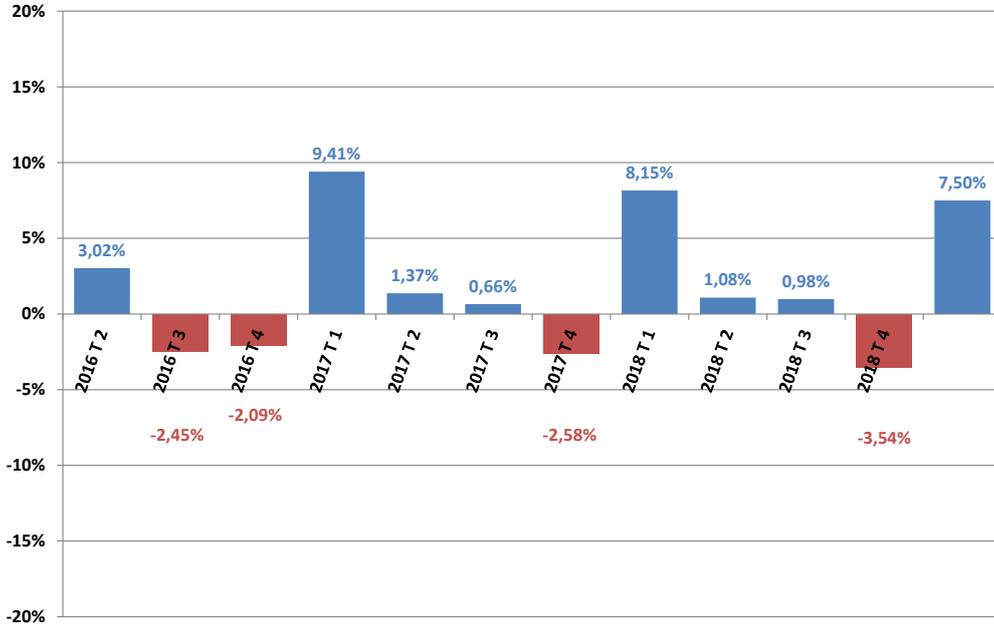
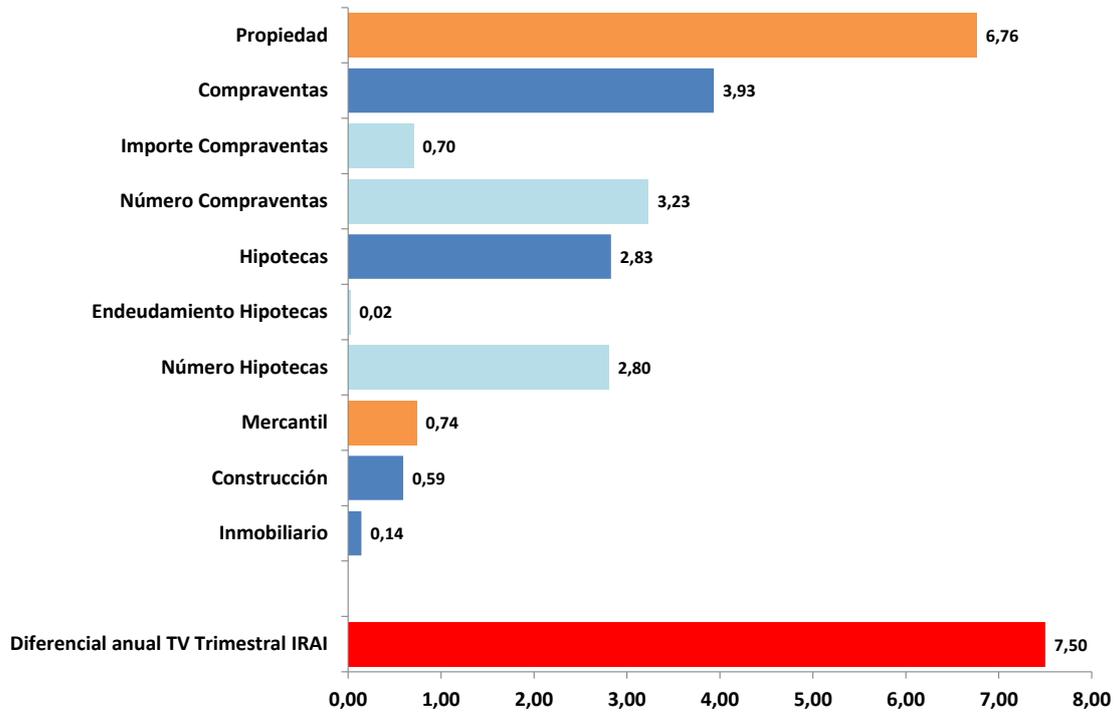


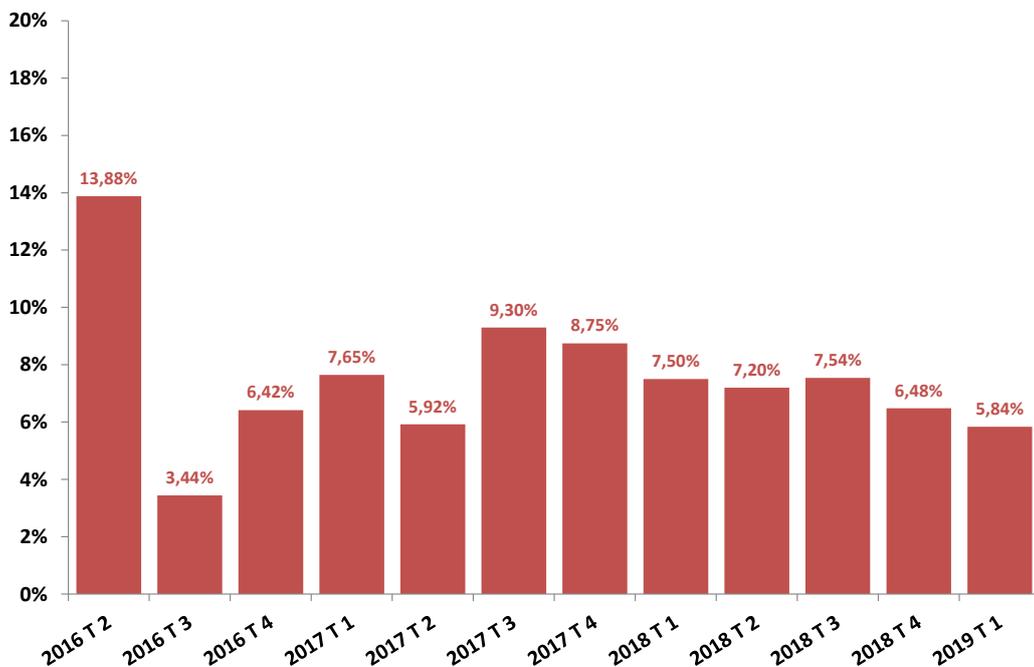
Figura 3: Repercusiones de los grupos sobre la evolución del IRAI en el 1^{er} trimestre 2019



EVOLUCIÓN ANUAL DEL IRAI

El IRAI ha experimentado una evolución al alza (ver Figura 4) con una variación anual del 5,84%, dando lugar a un diferencial anual de la tasa de variación trimestral negativa del -0,65% (Tabla 2), lo que refleja una ralentización del crecimiento del índice. Dicha variación ha sido positiva tanto en la parte **propiedad** (crecimiento del 7,30%) como en la parte **mercantil** (crecimiento del 1,64%), observándose subidas generalizadas de actividad en todos los grupos principales (ver Tabla 2). Destacan, sobre todo, las subidas de actividad en el **número de compraventas** (crecimiento del 5,32%), **importe de hipotecas** (crecimiento del 9,38%), **número de hipotecas** (crecimiento del 15,26%) y del **sector inmobiliario** (crecimiento del 3,85%).

Figura 4: Evolución anual del IRAI en los tres últimos años



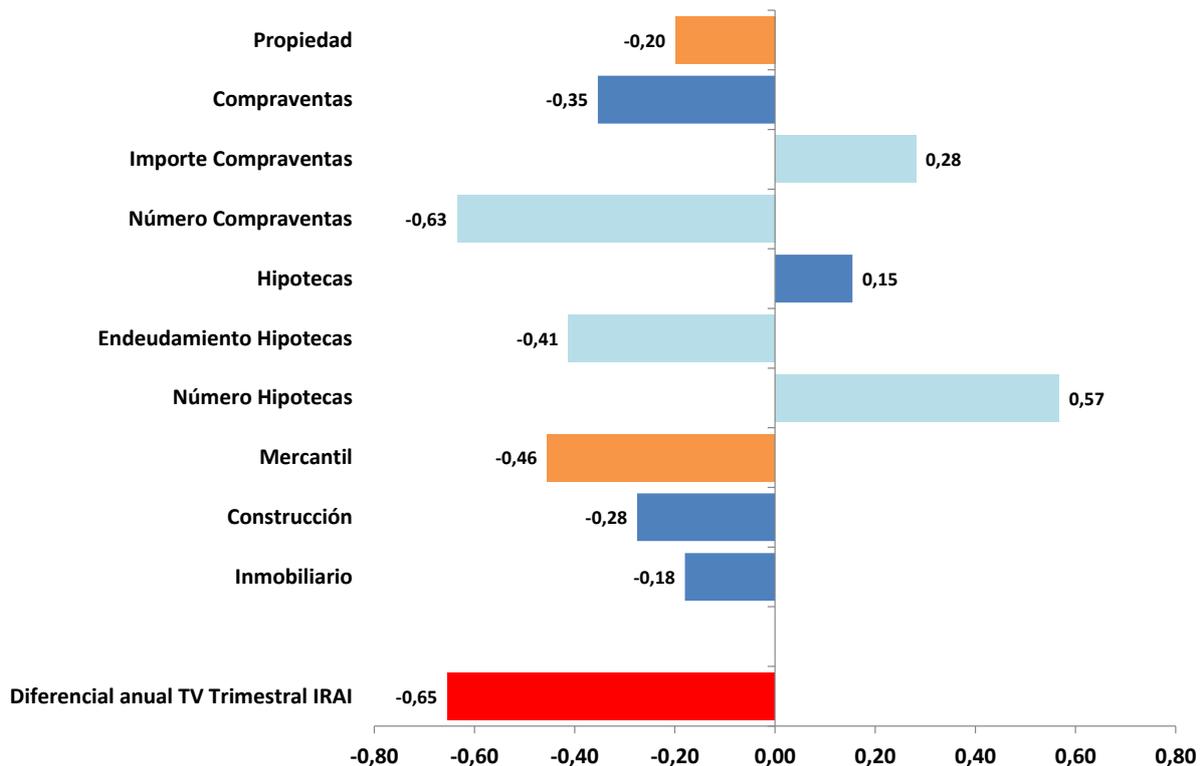
Por subgrupos los movimientos han sido al alza en la mayor parte, siendo los más importantes los del **número de compraventas de viviendas nuevas** (crecimiento del 14,74%, ver Tabla 3), **garajes** (15,02%), **naves** (10,95%), del **precio de las viviendas nuevas** (9,69%), **importe de las hipotecas sobre locales** (51,82%), **naves** (17,76%), **número de hipotecas de viviendas nuevas** (31,09%) y sobre **garajes** (13,76%) y de **concurso del sector de la construcción** (93,54%).¹

¹ Así como en el anterior trimestre (último de 2018) el conjunto de sociedades de la construcción (excluidas las inmobiliarias) protagonizó un incremento significativo en la destrucción de valor (especialmente por la entrada en concurso de sociedades proveedoras de materiales semielaborados), en el primer trimestre de 2019 se

En la parte de descensos destacan las disminuciones en los **precios de compraventas de los locales** (descenso del 7,21%) y de las **naves** (descenso del 10,67%), **importe de hipotecas sobre trasteros** (descenso del 14,82%) y **del número de constituciones** (-7,56%) y **concurso** (-58,84%) **en el sector inmobiliario**.

Si analizamos la variación anual de la tasa de variación trimestral del IRAI (ver Figura 5) observamos que ha habido un diferencial negativo estimado de un -0,65%, siendo negativo en la mayor parte de los grupos, destacando el diferencial negativo del **número de compraventas** (-0,63%) debido, principalmente, al diferencial negativo en el **número de compraventas de viviendas usadas** (-0,67%, ver Tabla 3). En la parte positiva destaca el incremento de la variación anual del **número de hipotecas** (0,57%) debido al incremento de la influencia del **número de hipotecas sobre viviendas usadas** (0,69%, ver Tabla 3).

Figura 5: Influencia de los grupos en el diferencial anual de la tasa de variación trimestral del IRAI (base 2003)



advierte una disminución del valor añadido conjunto destruido (siendo esta vez el subsector de edificaciones y obras el que mayor aportación ha hecho a esa situación).



ACTUALIZACIÓN DE PESOS

En este trimestre se ha procedido, además, a una actualización de los pesos de los grupos y subgrupos del índice (ver Tabla 5), en la que se ha incorporado la actualización de los valores de las cuentas anuales de las empresas del año 2017. Esta actualización ha repercutido en una actualización de los valores de IRAI a partir de dicho año reflejada en la Tabla 1.

Los nuevos pesos son muy similares a los del año anterior no observándose patrones dignos de mención.

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

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	107,50	7,50	7,50	5,84			-0,65
Propiedad	109,14	9,14	9,14	7,30	6,76	6,76	-0,20
Mercantil	102,83	2,83	2,83	1,64	0,74	0,74	-0,46
Compraventas	108,10	8,10	8,10	4,59	3,93	3,93	-0,35
Precios Compraventas	102,90	2,90	2,90	4,03	0,70	0,70	0,28
Número Compraventas	113,31	13,31	13,31	5,32	3,23	3,23	-0,63
Hipotecas	111,13	11,13	11,13	12,58	2,83	2,83	0,15
Importe Hipotecas	100,19	0,19	0,19	9,38	0,02	0,02	-0,41
Número Hipotecas	122,07	22,07	22,07	15,26	2,80	2,80	0,57
Construcción	103,21	3,21	3,21	0,72	0,59	0,59	-0,28
Inmobiliario	101,89	1,89	1,89	3,85	0,14	0,14	-0,18

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	102,90	2,90	2,90	4,03	0,70	0,70	0,28
Garajes	104,54	4,54	4,54	7,05	0,03	0,03	0,04
Locales	106,64	6,64	6,64	-7,21	0,12	0,12	0,15
Naves	108,78	8,78	8,78	-10,67	0,10	0,10	-0,01
Trasteros	98,28	-1,72	-1,72	-3,62	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	105,47	5,47	5,47	9,69	0,22	0,22	0,03
Viviendas Usadas	101,40	1,40	1,40	4,96	0,23	0,23	0,08
Número Compraventas	113,31	13,31	13,31	5,32	3,23	3,23	-0,63
Garajes	120,36	20,36	20,36	15,02	0,14	0,14	0,01
Locales	121,15	21,15	21,15	8,62	0,38	0,38	-0,07
Naves	128,80	28,80	28,80	10,95	0,34	0,34	-0,10
Trasteros	113,52	13,52	13,52	7,40	0,01	0,01	0,00
Viviendas Nuevas	115,73	15,73	15,73	14,74	0,64	0,64	0,20
Viviendas Usadas	110,48	10,48	10,48	2,11	1,73	1,73	-0,67

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	100,19	0,19	0,19	9,38	0,02	0,02	-0,41
Garajes	104,00	4,00	4,00	7,94	0,01	0,01	0,02
Locales	116,39	16,39	16,39	51,82	0,13	0,13	0,15
Naves	94,54	-5,46	-5,46	17,76	-0,04	-0,04	-0,23
Trasteros	75,94	-24,06	-24,06	-14,82	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	95,96	-4,04	-4,04	3,38	-0,19	-0,19	-0,25
Viviendas Usadas	101,81	1,81	1,81	7,47	0,11	0,11	-0,09
Número Hipotecas	122,07	22,07	22,07	15,26	2,80	2,80	0,57
Garajes	110,64	10,64	10,64	13,76	0,02	0,02	-0,03
Locales	117,24	17,24	17,24	7,53	0,14	0,14	0,02
Naves	124,95	24,95	24,95	6,65	0,17	0,17	0,07
Trasteros	132,89	32,89	32,89	4,97	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	132,55	32,55	32,55	31,09	1,54	1,54	0,69
Viviendas Usadas	114,80	14,80	14,80	5,92	0,93	0,93	-0,19
Construcción	103,21	3,21	3,21	0,72	0,59	0,59	-0,28
Constituciones	125,18	25,18	25,18	1,50	0,39	0,39	-0,30
Depositadas	101,14	1,14	1,14	0,90	0,19	0,19	0,03
Concursos *	91,68	-8,32	-8,32	93,54	0,01	0,01	-0,01
Inmobiliario	101,89	1,89	1,89	3,85	0,14	0,14	-0,18
Constituciones	107,64	7,64	7,64	-7,56	0,05	0,05	-0,14
Depositadas	101,68	1,68	1,68	1,45	0,12	0,12	0,03
Concursos *	138,74	38,74	38,74	-58,84	-0,02	-0,02	-0,07

*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	101,14	1,14	1,14	0,90	0,19	0,19	0,03
Cifra de Negocios	99,70	-0,30	-0,30	1,15	-0,02	-0,02	-0,04
Margen de Beneficio	105,09	5,09	5,09	4,32	0,17	0,17	0,06
Rotación de Activos	100,19	0,19	0,19	-1,17	0,01	0,01	0,00
VAB sobre Stock	100,64	0,64	0,64	-1,53	0,02	0,02	0,02
Trabajadores	100,50	0,50	0,50	2,19	0,01	0,01	-0,01
Inmobiliario	101,68	1,68	1,68	1,45	0,12	0,12	0,03
Cifra de Negocios	103,65	3,65	3,65	2,10	0,08	0,08	0,03
Margen de Beneficio	98,91	-1,09	-1,09	0,83	-0,02	-0,02	-0,01
Rotación de Activos	100,95	0,95	0,95	-3,43	0,01	0,01	0,01
VAB sobre Stock	102,29	2,29	2,29	3,53	0,03	0,03	0,01
Trabajadores	101,54	1,54	1,54	6,15	0,01	0,01	0,00

Tabla 5: Pesos de los grupos y subgrupos del índice

Componentes	Año 2018		Año 2019	
	Pesos Parciales	Pesos Totales	Pesos Parciales	Pesos Totales
Propiedad Mercantil	74,58%	74,58%	73,96%	73,96%
	25,42%	25,42%	26,04%	26,04%
Grupos				
Compraventas	66,20%	49,37%	65,64%	48,55%
Precios Compraventas	33,10%	24,69%	32,82%	24,27%
Número Compraventas	33,10%	24,69%	32,82%	24,27%
Hipotecas	33,80%	25,21%	34,36%	25,42%
Importe Hipotecas	16,90%	12,60%	17,18%	12,71%
Número Hipotecas	16,90%	12,60%	17,18%	12,71%
Construcción	72,74%	18,49%	70,81%	18,43%
Inmobiliario	27,26%	6,93%	29,19%	7,60%
Subgrupos				
Precios Compraventas	33,10%	24,69%	32,82%	24,27%
Garajes	2,89%	0,71%	2,89%	0,70%
Locales	8,25%	2,04%	7,33%	1,78%
Naves	4,95%	1,22%	4,79%	1,16%
Trasteros	0,21%	0,05%	0,21%	0,05%
Viviendas Nuevas	16,08%	3,97%	16,64%	4,04%
Viviendas Usadas	67,62%	16,69%	68,14%	16,54%
Número Compraventas	33,10%	24,69%	32,82%	24,27%
Garajes	2,89%	0,71%	2,89%	0,70%
Locales	8,25%	2,04%	7,33%	1,78%
Naves	4,95%	1,22%	4,79%	1,16%
Trasteros	0,21%	0,05%	0,21%	0,05%
Viviendas Nuevas	16,08%	3,97%	16,64%	4,04%
Viviendas Usadas	67,62%	16,69%	68,14%	16,54%
Importe Hipotecas	16,90%	12,60%	17,18%	12,71%
Garajes	1,54%	0,19%	1,66%	0,21%
Locales	6,90%	0,87%	6,38%	0,81%
Naves	5,21%	0,66%	5,29%	0,67%

Trasteros	0,09%	0,01%	0,09%	0,01%
Viviendas Nuevas	35,68%	4,50%	37,34%	4,75%
Viviendas Usadas	50,59%	6,38%	49,24%	6,26%
Número Hipotecas	16,90%	12,60%	17,18%	12,71%
Garajes	1,54%	0,19%	1,66%	0,21%
Locales	6,90%	0,87%	6,38%	0,81%
Naves	5,21%	0,66%	5,29%	0,67%
Trasteros	0,09%	0,01%	0,09%	0,01%
Viviendas Nuevas	35,68%	4,50%	37,34%	4,75%
Viviendas Usadas	50,59%	6,38%	49,24%	6,26%
Construcción	72,74%	18,49%	70,81%	18,43%
Constituciones	6,44%	1,19%	8,38%	1,55%
Depositadas	92,67%	17,14%	90,93%	16,76%
Concursos (VAB)	0,88%	0,16%	0,68%	0,13%
Inmobiliario	27,26%	6,93%	29,19%	7,60%
Constituciones	6,53%	0,45%	7,90%	0,60%
Depositadas	91,18%	6,32%	91,23%	6,93%
Concursos (VAB)	2,29%	0,16%	0,87%	0,07%
Subgrupos de subgrupos				
Cuentas Anuales Construcción	92,67%	17,14%	90,93%	16,76%
Cifra de Negocios	30,00%	5,14%	30,00%	5,03%
Margen de Beneficio	20,00%	3,43%	20,00%	3,35%
Rotación de Activos	20,00%	3,43%	20,00%	3,35%
VAB sobre Stock	20,00%	3,43%	20,00%	3,35%
Trabajadores	10,00%	1,71%	10,00%	1,68%
Cuentas Anuales Inmobiliario	91,18%	6,32%	91,23%	6,93%
Cifra de Negocios	30,00%	1,90%	30,00%	2,08%
Margen de Beneficio	20,00%	1,26%	20,00%	1,39%
Rotación de Activos	20,00%	1,26%	20,00%	1,39%
VAB sobre Stock	20,00%	1,26%	20,00%	1,39%
Trabajadores	10,00%	0,63%	10,00%	0,69%