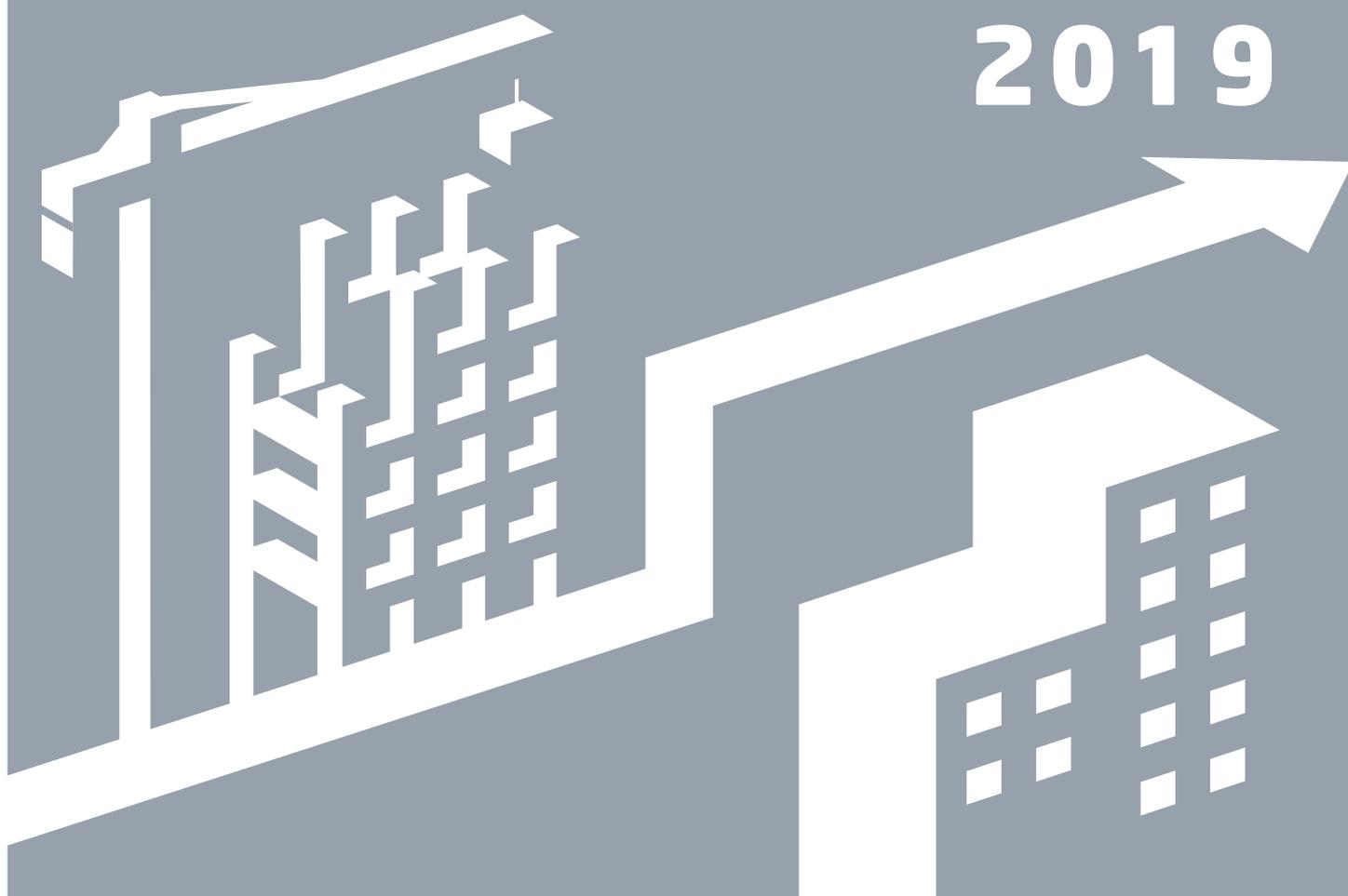


IRAI INDICE REGISTRAL DE ACTIVIDAD INMOBILIARIA

4º trimestre

2019



Registradores DE ESPAÑA

Índice Registral de Actividad Inmobiliaria - IRAI

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

ÍNDICE GENERAL

	IRAI BASE 2003	VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)	VARIACIÓN ACUMULADA (%)	VARIACIÓN ANUAL (%)
Cuarto Trimestre 2019	106,43	0,45%	2,28%	2,28%

PRINCIPALES RESULTADOS

El **valor del índice** se situó en 106,43% y el del **índice suavizado** en 105,05% (ver Tabla 1). Continúa la tendencia creciente del IRAI iniciada en el primer trimestre del 2014 (ver Figura 1) estimándose en un 1,56% (1,73% 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 0,45% (ver Tabla 2) debido a un crecimiento de las actividades con la parte **mercantil** (variación del 3,36% con una repercusión del 0,84%). Por su lado, la parte de **propiedad** experimentó un leve decrecimiento del -0,51% (repercusión del -0,38%). El crecimiento en la parte **mercantil** se dio tanto en el sector de la **construcción** (variación del 3,15% y repercusión de 0,56%) como en el **inmobiliario** (variación del 3,87% y repercusión de 0,28%). Por la parte de **propiedad** llama la atención el comportamiento dispar de la parte de **compraventas** (variación del -3,35% y repercusión de -1,66%) y de la parte de **hipotecas** (variación del 5,05% y repercusión de 1,28%). El crecimiento en **hipotecas** se debe, principalmente, al fuerte crecimiento en su **número** (variación del 10,22% y repercusión de 1,26%) mientras que el decrecimiento en **compraventas** se debe tanto al decrecimiento del nivel de **precios** (variación del -2,37% y repercusión de -0,60%) como de su **número** (variación del -4,37% y repercusión de -1,06%)

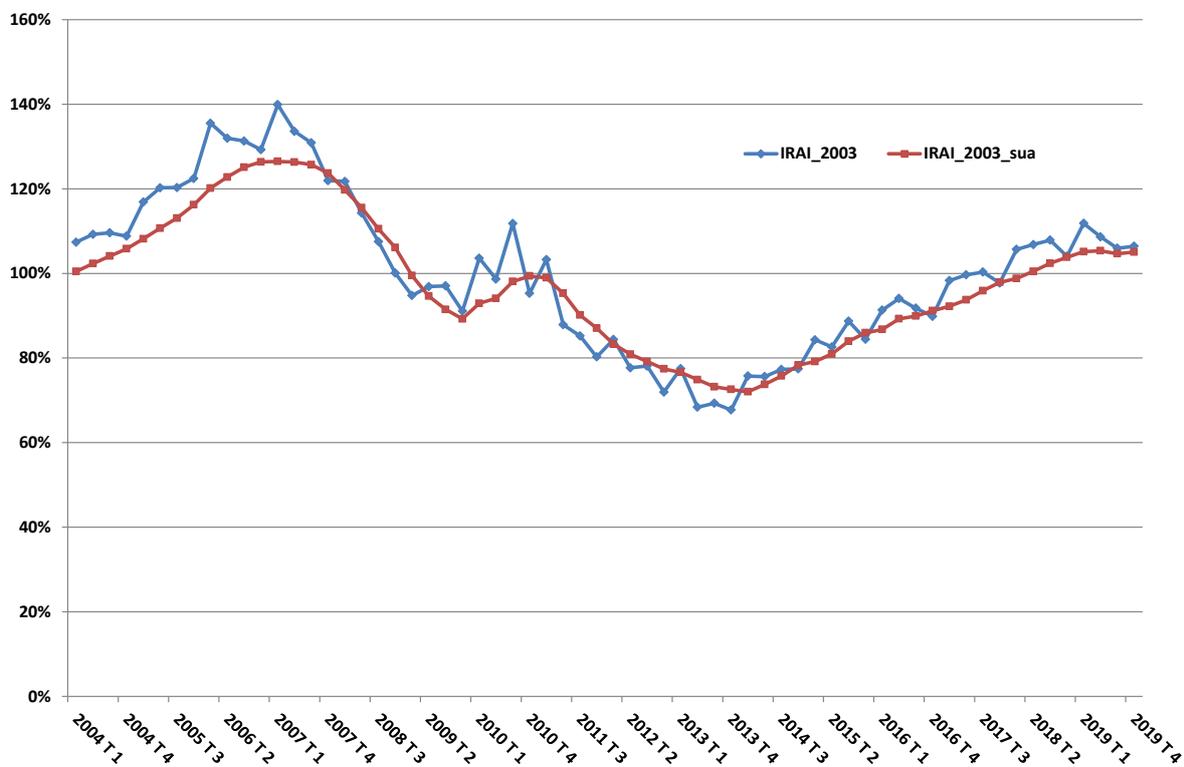
Por subgrupos (ver Tabla 3), los impactos más elevados en la evolución del índice se han dado, en sentido positivo en el **número de hipotecas de viviendas nuevas** (variación del 22,30% y repercusión de 0,98%) y de **viviendas usadas** (variación del 10,09% y repercusión de 0,60%) así como del **importe de las hipotecas en las viviendas nuevas** (variación del 4,63% y repercusión de 0,22%). También llaman la atención las evoluciones de la **actividad de empresas depositadas** (variación del 1,74% y repercusión de 0,28%, en especial, en su **margen de beneficio** con una variación estimada del 4,33% y una repercusión de 0,14%, y su **cifra de negocio** con una variación del 1,89% y una repercusión del 0,09%, ver Tabla 4),

constituciones (variación del 19,92% y repercusión de 0,24%) **en el sector de la construcción**, así como la **actividad de empresas depositadas** (variación del 1,80% y repercusión de 0,12%, en especial, su **cifra de negocios** con una variación estimada del 3,02% y una repercusión del 0,06%, ver Tabla 4) y de la **actividad concursal** (variación del -92,09% y repercusión de 0,10%) en el **sector inmobiliario**. Finalmente se aprecia una variación positiva en el **número de compraventas de viviendas nuevas** (variación del 4,81% y repercusión de 0,18%) que no llega a compensar la evolución negativa global del **número de compraventas**. La parte negativa se sitúa principalmente en las **compraventas**. La evolución más negativa se ha dado en el **número de compraventas de viviendas usadas** (variación del -5,58% y repercusión de -0,94%) y en los **precios de naves** (variación del -22,40% y repercusión de -0,37%) y de **viviendas usadas** (variación del -1,38% y repercusión de -0,23%). También destaca la evolución negativa del **número de hipotecas sobre naves** (variación del -28,66% y repercusión de -0,25%) y **locales** (variación del -20,23% y repercusión de -0,18%).

EVOLUCIÓN GENERAL DEL INDICE

El valor del índice (ver Tabla 1) se situó en 106,43% mientras que el suavizado en 105,05%.

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

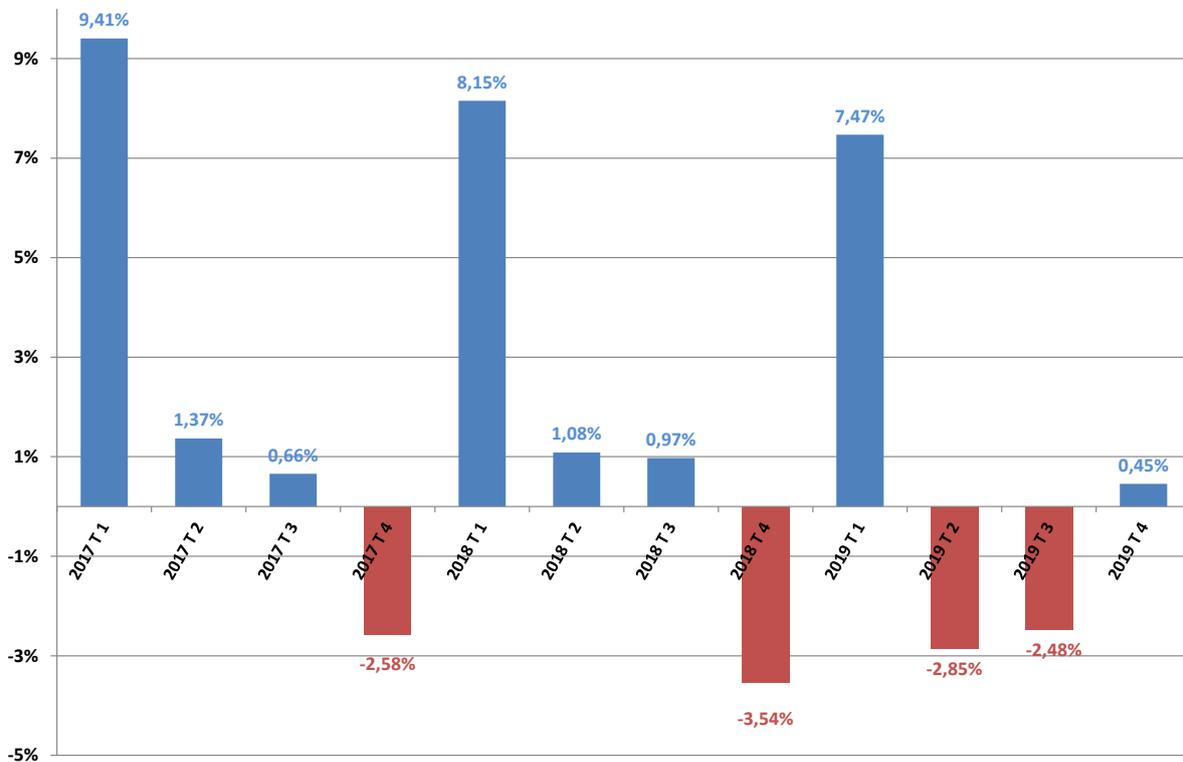


Continúa la tendencia creciente del IRAI iniciada en el primer trimestre del 2014 (ver Figura 1) estimándose en un 1,56% (1,73% para el índice suavizado, más fiable al estar libre de patrones estacionales) la tasa de crecimiento acumulativa media trimestral en el periodo comprendido entre dicho trimestre y el actual.

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL IRAI

La tasa de variación trimestral del índice en el trimestre ha sido del 0,45% con una repercusión del -0,51% en la parte de **propiedad** y del 3,36% en la parte de **mercantil** (ver Tabla 2) rompiéndose el patrón estacional de años anteriores respecto a este trimestre (ver Figura 2).

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



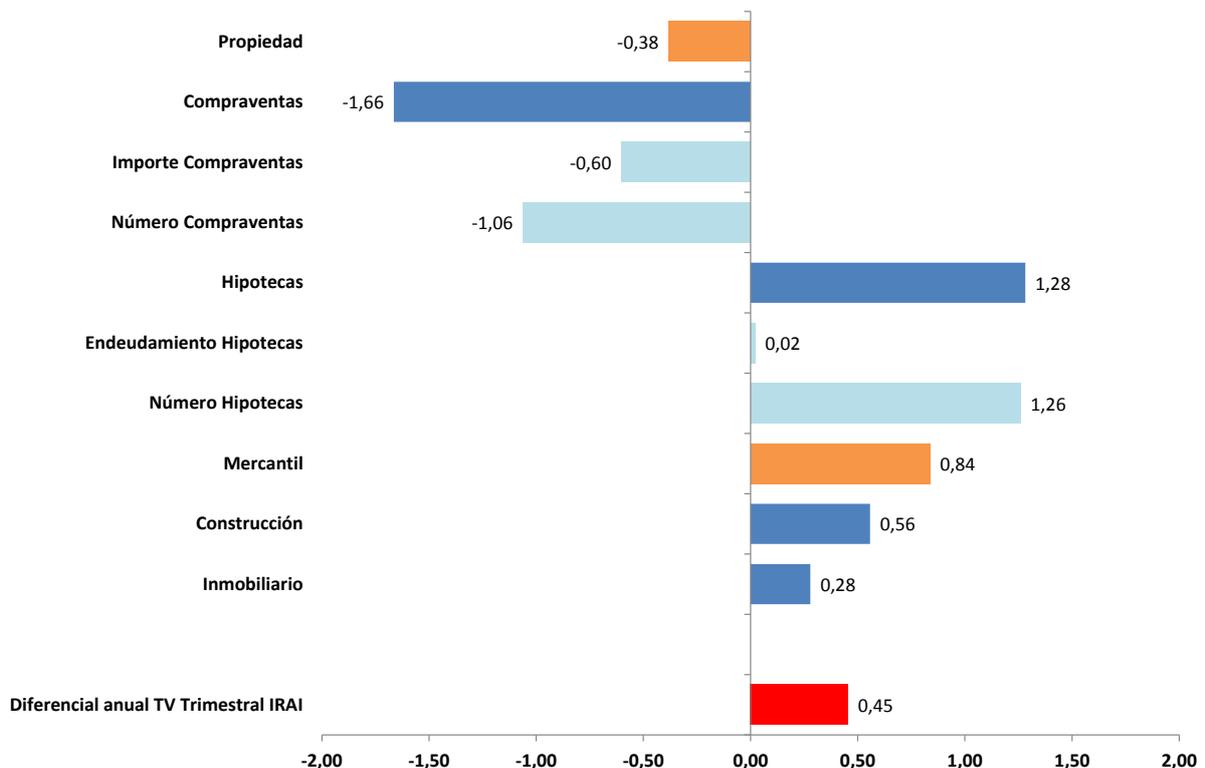
Este crecimiento (ver Figura 3 y Tabla 2) se debe, por un lado, a la evolución positiva de las **hipotecas** (variación del 5,05% y repercusión de 1,28%) principalmente en su **número** (variación del 10,22% y repercusión de 1,26%), como de la actividad inmobiliaria en los sectores de la **construcción** (variación del 3,15% y repercusión de 0,56%) e **inmobiliario** (variación del 3,87% y repercusión de 0,28%). La parte negativa se sitúa principalmente en parte de **compraventas** (variación del -3,35% y repercusión de -1,66%) tanto a nivel de

precios (variación del -2,37% y repercusión de -0,60%) como de su **número** (variación del -4,37% y repercusión de -1,06%).

Por subgrupos (ver Tabla 3), los impactos más elevados en la evolución del índice se han dado, en sentido positivo en el **número de hipotecas de viviendas nuevas** (variación del 22,30% y repercusión de 0,98%) y de **viviendas usadas** (variación del 10,09% y repercusión de 0,60%) así como del **importe de las hipotecas en las viviendas nuevas** (variación del 4,63% y repercusión de 0,22%).

También llaman la atención las evoluciones de la **actividad de empresas depositadas** (variación del 1,74% y repercusión de 0,28%, en especial, en su **margen de beneficio** con una variación estimada del 4,33% y una repercusión de 0,14% y su **cifra de negocio** con una variación del 1,89% y una repercusión del 0,09% ver Tabla 4), **constituciones** (variación del 19,92% y repercusión de 0,24%) **en el sector de la construcción**, así como la **actividad de empresas depositadas** (variación del 1,80% y repercusión de 0,12%, en especial, su **cifra de negocios** con una variación estimada del 3,02% y una repercusión del 0,06%, ver Tabla 4) y de la **actividad concursal** (variación del -92,09% y repercusión de 0,10%) en el **sector inmobiliario**. Finalmente se aprecia una variación positiva en el **número de compraventas de viviendas nuevas** (variación del 4,81% y repercusión de 0,18%) que no llega a compensar la evolución negativa global del **número de compraventas**. La parte negativa se sitúa principalmente en las **compraventas**.

Figura 3: Repercusiones de los grupos sobre la evolución del IRAI en el 4º trimestre 2019



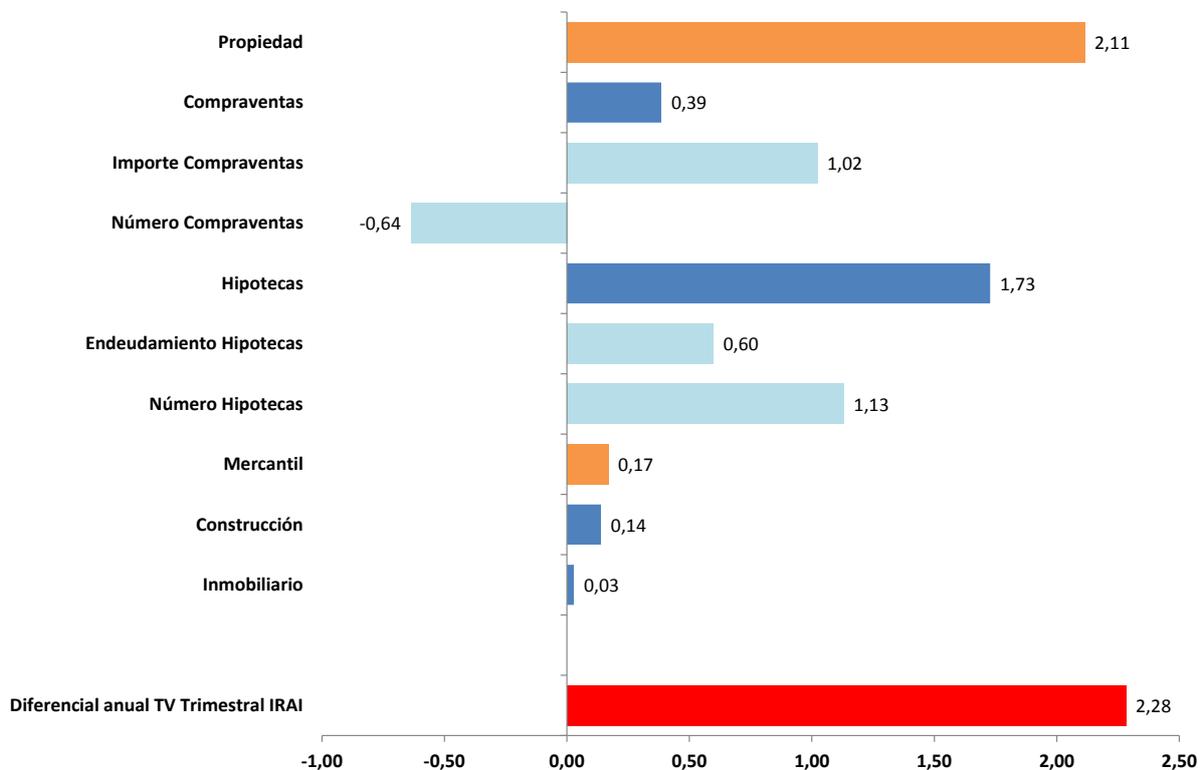
La evolución más negativa se ha dado en el **número de compraventas de viviendas usadas** (variación del -5,58% y repercusión de -0,94%) y en los **precios de naves** (variación del -22,40% y repercusión de -0,37%) y de **viviendas usadas** (variación del -1,38% y repercusión de -0,23%). También destaca la evolución negativa del **número de hipotecas sobre naves** (variación del -28,66% y repercusión de -0,25%) y **locales** (variación del -20,23% y repercusión de -0,18%).

EVOLUCIÓN DEL IRAI A LO LARGO DEL AÑO

En lo que va de año el IRAI ha crecido un 2,28% (ver Tabla 2 y Figuras 4 y 5) debido, fundamentalmente, al incremento de la parte de **propiedad** (crecimiento del 2,86% con una repercusión acumulada del 2,11%) como de la parte de **mercantil** (crecimiento del 0,65% con una repercusión acumulada del 0,17%). El incremento en la parte de **propiedad** se debe tanto al incremento de las **compraventas** (crecimiento del 0,79% con una repercusión acumulada del 0,39%) como de las **hipotecas** (crecimiento del 6,80% con una repercusión acumulada del 1,73%). En la parte **mercantil** el incremento se ha debido principalmente al sector de la **construcción** (crecimiento del 0,36% con una repercusión acumulada del 0,14%)

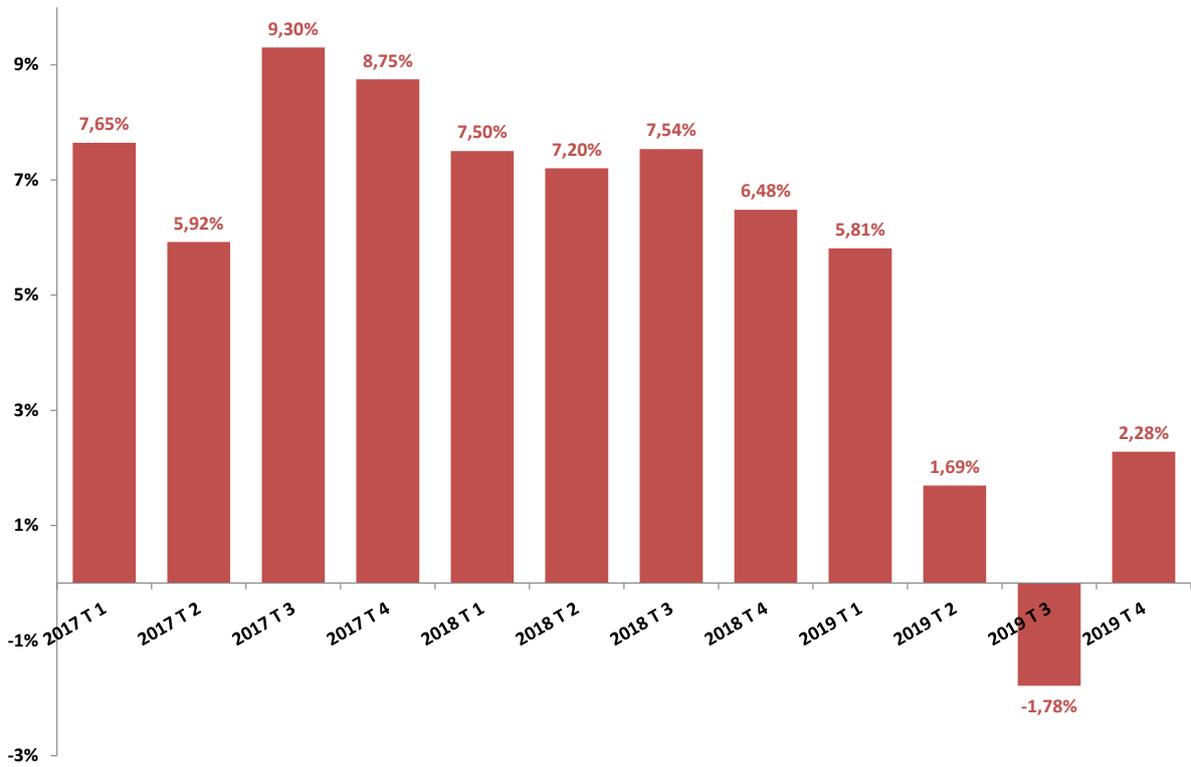
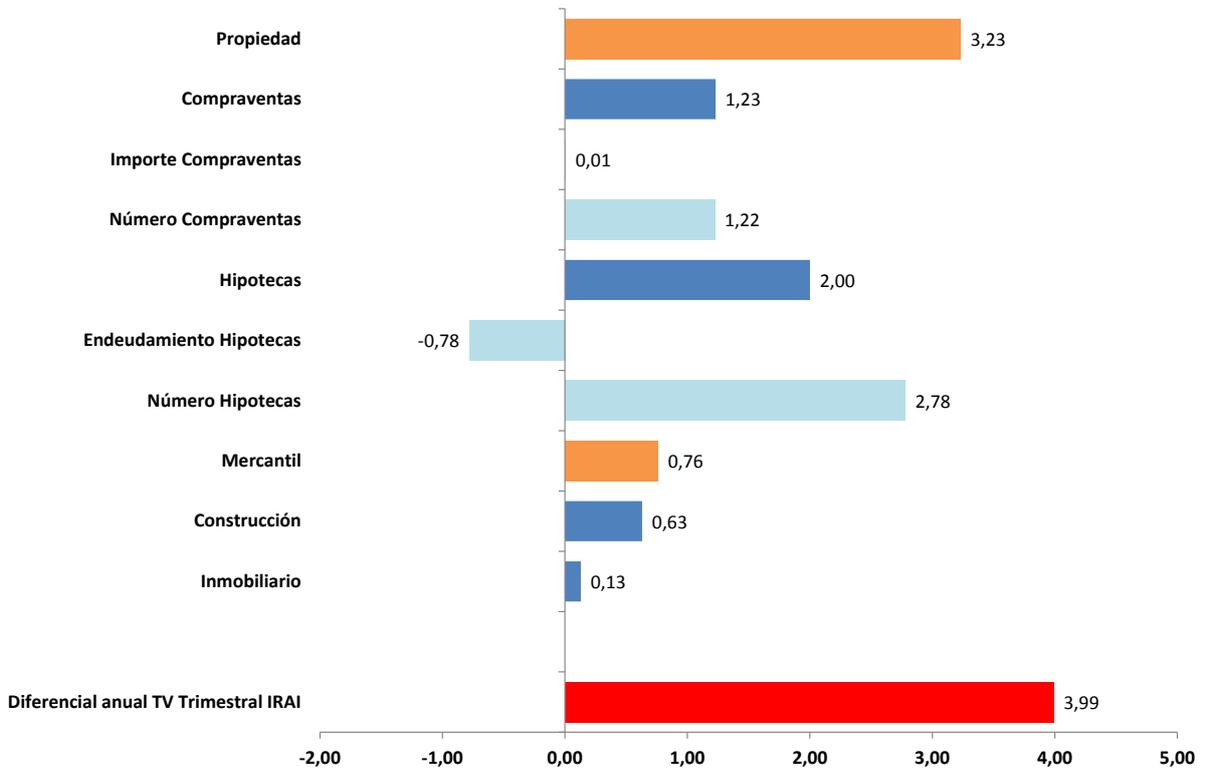
Por subgrupos (ver Tabla 3), los movimientos más importantes en la parte positiva se han dado en el **precio de las compraventas** (crecimiento del 4,21% con una repercusión acumulada del 1,02%), incluyendo el de las **viviendas usadas** (crecimiento del 3,47% con una repercusión acumulada del 0,057%), superado por el de las **viviendas nuevas** (crecimiento del 8,27% con una repercusión acumulada del 0,33%) y el de las **naves** (crecimiento del 13,06% con una repercusión del 0,15%). También se han dado movimientos relevantes en el **importe de hipotecas** (crecimiento del 4,70% con una repercusión acumulada del 0,60%), principalmente en las **viviendas nuevas** (crecimiento del 6,86% con una repercusión acumulada del 0,33%) y en menor medida en las **viviendas usadas** (crecimiento del 2,59% con una repercusión del 0,16%). También se aprecia un incremento en el **número de hipotecas** (crecimiento del 8,90% con una repercusión acumulada del 1,13%), principalmente en el de **viviendas nuevas** (incremento del 15,12% con una repercusión del 0,72%) seguido del de **viviendas usadas** (incremento del 7,23% con una repercusión del 0,45%).

En el lado negativo destaca la evolución del **número de compraventas** (variación del -2,62% con una repercusión del -0,64%), principalmente de las **viviendas usadas** (crecimiento del -2,63% con una repercusión acumulada del -0,44%).

Figura 4: Repercusiones acumuladas de los grupos sobre la evolución del IRAI


Finalmente, si analizamos la variación anual de la tasa de variación trimestral del IRAI (ver Figura 6) observamos que ha habido un diferencial positivo estimado en un 3,99%, fiel reflejo del cambio acaecido en el patrón estacional de este trimestre (ver Figura 2). Este diferencial ha sido positivo en la mayor parte de los grupos, destacando los diferenciales del **número de compraventas** (1,22%) debido, principalmente a los diferenciales positivos en el **número de compraventas de viviendas usadas** (0,94%, ver Tabla 3) y **nuevas** (0,42%), y del **número de hipotecas** (2,78%) especialmente sobre **viviendas usadas** (1,54%) y **nuevas** (1,35%). En la parte **mercantil** destaca la evolución positiva en la **actividad inmobiliaria de las empresas** (0,34%, debido al incremento del diferencial en el **margen de beneficio** (0,19%)) y de los **concurros** (0,21%) **del sector de la construcción**

En la parte negativa se sitúan los **importes de hipotecas** (-0,78%), debido básicamente (Tabla 3) a los decrementos de dichos importes en **viviendas usadas** (-0,20%), **locales** (-0,30%) y **naves** (-0,36%).

Figura 5: Evolución anual del IRAI en los tres últimos años

Figura 6: Influencia de los grupos en el diferencial anual de la tasa de variación trimestral del IRAI (base 2003)


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	107,47	111,83	101,28	105,13
2010 T 2	108,34	98,67	105,45	94,10	2019 T 2	104,43	108,66	101,48	105,35
2010 T 3	122,76	111,81	109,90	98,07	2019 T 3	101,87	106,00	100,83	104,67
2010 T 4	104,60	95,27	111,37	99,38	2019 T 4	102,28	106,43	101,20	105,05
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	102,28	0,45	2,28	2,28	0	0	3,99
Propiedad	102,86	-0,51	2,86	2,86	-0,38	2,11	3,23
Mercantil	100,65	3,36	0,65	0,65	0,84	0,17	0,76
Compraventas	100,79	-3,35	0,79	0,79	-1,66	0,39	1,23
Precios Compraventas	104,21	-2,37	4,21	4,21	-0,60	1,02	0,01
Número Compraventas	97,38	-4,37	-2,62	-2,62	-1,06	-0,64	1,22
Hipotecas	106,80	5,05	6,80	6,80	1,28	1,73	2,00
Importe Hipotecas	104,70	0,17	4,70	4,70	0,02	0,60	-0,78
Número Hipotecas	108,90	10,22	8,90	8,90	1,26	1,13	2,78
Construcción	100,76	3,15	0,76	0,76	0,56	0,14	0,63
Inmobiliario	100,38	3,87	0,38	0,38	0,28	0,03	0,13

⁺ Diferencial anual de la tasa trimestral del IRAI

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	104,21	-2,37	4,21	4,21	-0,60	1,02	0,01
Garajes	111,63	5,83	11,63	11,63	0,04	0,08	0,04
Locales	93,30	-6,23	-6,70	-6,70	-0,11	-0,12	0,09
Naves	113,06	-22,40	13,06	13,06	-0,37	0,15	0,03
Trasteros	101,00	-0,92	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	108,27	1,68	8,27	8,27	0,07	0,33	-0,05
Viviendas Usadas	103,47	-1,38	3,47	3,47	-0,23	0,57	-0,11
Número Compraventas	97,38	-4,37	-2,62	-2,62	-1,06	-0,64	1,22
Garajes	102,67	-2,78	2,67	2,67	-0,02	0,02	0,05
Locales	93,69	-8,03	-6,31	-6,31	-0,14	-0,11	-0,02
Naves	89,58	-12,60	-10,42	-10,42	-0,15	-0,12	-0,17
Trasteros	108,01	3,84	8,01	8,01	0,00	0,00	0,01
Viviendas Nuevas	100,24	4,81	0,24	0,24	0,18	0,01	0,42
Viviendas Usadas	97,37	-5,58	-2,63	-2,63	-0,94	-0,44	0,94

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	104,70	0,17	4,70	4,70	0,02	0,60	-0,78
Garajes	96,23	-12,34	-3,77	-3,77	-0,03	-0,01	0,01
Locales	107,48	-9,26	7,48	7,48	-0,09	0,06	-0,30
Naves	108,23	0,03	8,23	8,23	0,00	0,06	-0,36
Trasteros	115,30	21,60	15,30	15,30	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	106,86	4,63	6,86	6,86	0,22	0,33	0,07
Viviendas Usadas	102,59	-1,34	2,59	2,59	-0,09	0,16	-0,20
Número Hipotecas	108,90	10,22	8,90	8,90	1,26	1,13	2,78
Garajes	133,38	63,33	33,38	33,38	0,11	0,07	0,11
Locales	90,35	-20,23	-9,65	-9,65	-0,18	-0,08	-0,06
Naves	94,76	-28,66	-5,24	-5,24	-0,25	-0,04	-0,17
Trasteros	130,81	35,49	30,81	30,81	0,00	0,00	0,01
Viviendas Nuevas	115,12	22,30	15,12	15,12	0,98	0,72	1,35
Viviendas Usadas	107,23	10,09	7,23	7,23	0,60	0,45	1,54
Construcción	100,76	3,15	0,76	0,76	0,56	0,14	0,63
Constituciones	96,81	19,92	-3,19	-3,19	0,24	-0,05	0,08
Depositadas	100,50	1,74	0,50	0,50	0,28	0,08	0,34
Concursos *	54,64	-14,01	-45,36	-45,36	0,03	0,10	0,21
Inmobiliario	100,38	3,87	0,38	0,38	0,28	0,03	0,13
Constituciones	87,79	12,68	-12,21	-12,21	0,06	-0,07	-0,03
Depositadas	100,84	1,80	0,84	0,84	0,12	0,06	0,15
Concursos *	60,26	-92,09	-39,74	-39,74	0,10	0,04	0,00

*En las actividades concursales las tasas de crecimiento son las correspondientes al Valor Añadido Bruto 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	100,50	1,74	0,50	0,50	0,28	0,08	0,34
Cifra de Negocios	101,21	1,89	1,21	1,21	0,09	0,06	0,07
Margen de Beneficio	102,78	4,33	2,78	2,78	0,14	0,09	0,19
Rotación de Activos	98,66	0,15	-1,34	-1,34	0,00	-0,04	0,02
VAB sobre Stock	98,16	0,51	-1,84	-1,84	0,02	-0,06	0,05
Trabajadores	102,21	1,67	2,21	2,21	0,03	0,04	0,01
Inmobiliario	100,84	1,80	0,84	0,84	0,12	0,06	0,15
Cifra de Negocios	100,87	3,02	0,87	0,87	0,06	0,02	0,09
Margen de Beneficio	101,38	0,98	1,38	1,38	0,01	0,02	0,00
Rotación de Activos	95,81	0,53	-4,19	-4,19	0,01	-0,06	0,03
VAB sobre Stock	102,65	1,76	2,65	2,65	0,02	0,04	0,03
Trabajadores	106,15	2,34	6,15	6,15	0,02	0,04	0,00