



En el presente número del boletín se extractan los aspectos más significativos de las dos publicaciones trimestrales de coyuntura: la Estadística Mercantil y la Registral Inmobiliaria, incluyendo también en esta ocasión el Anuario de la Estadística Registral Inmobiliaria de 2011. Todas ellas reflejan aspectos relevantes de la actual coyuntura económica, sobre los que destacamos a continuación los siguientes elementos:

En relación a la Estadística Registral Inmobiliaria, el primer trimestre de 2012 muestra una relativa recuperación, superando los últimos cuatro trimestres, con 92.211 compraventas. Estos resultados deben ser tomados con precaución por estar influenciados por la reducción de precios de los activos inmobiliarios del sector financiero así como el mantenimiento del IVA reducido en viviendas nuevas, que han crecido más que las usadas. Sin embargo, en los últimos doce meses acumulados (datos interanuales hasta marzo), las compraventas de vivienda inscritas han sido 337.873, lo que supone el resultado interanual más bajo de la serie histórica (desde 2005).

La financiación de las operaciones inmobiliarias anteriores, es decir, la hipoteca media por vivienda, ha intensificado la senda descendente, dando lugar a una reducción del -4,28% durante el primer trimestre del año. El resultado medio continuó su descenso hasta los 109.453 €, lo que supone un nivel de endeudamiento similar al que existía durante el año 2004.

La Estadística Mercantil, relativa a actos inscritos en los registros mercantiles que tienen especial trascendencia sobre el ciclo econó-

mico, mostró nuevamente durante el primer trimestre de 2012 la debilidad actual de la situación económica. La constitución de sociedades, en datos interanuales acumulados hasta marzo, muestra un escaso 0,61% de aumento, siempre en mínimos de la última década. Los aumentos de capital aumentaron un 17,82% en número de operaciones pero, contrariamente a trimestres anteriores, disminuyó el 5% el capital total desembolsado. Las extinciones de sociedades aumentaron el 4,10% sobre el primer trimestre del año anterior y el 1,54% en datos acumulados interanuales. Peor fue el dato de los concursos de acreedores, que aumentaron el 19,43% sobre el mismo trimestre del año anterior, afectando a 1.580 sociedades mercantiles frente a las 1.323 del primer trimestre de 2011. En términos interanuales, aumentaron el 5,12% sobre el acumulado anual hasta el trimestre anterior.

Finalmente, el Anuario de la Estadística Registral Inmobiliaria, ofrece por segundo año consecutivo el procedimiento estadístico y los resultados de un índice de precios de vivienda que utiliza la metodología de ventas repetidas propuesta inicialmente por Case y Shiller (1987, 1989) de gran reconocimiento internacional. Se construye tomando datos de aquellas viviendas que hayan sido vendidas por lo menos dos veces dentro del periodo de estudio, ofreciendo la ventaja de una gran homogeneidad en sus características para establecer su precio, en contrapartida con los métodos tradicionales donde, en momentos distintos, se venden viviendas también distintas.

Este índice de precio de la vivienda mediante ventas repetidas muestra un descenso de los precios del 10,59% durante el año 2011, intensificándose con respecto al año 2010 (6,62%). Desde el año con mayor importe de precio de la vivienda (2008) el descenso acumulado ha sido del 23,96% ofreciendo de nuevo una muestra palpable de la actual situación inmobiliaria española.

JOSÉ MELÉNDEZ PINEDA
DIRECTOR DEL CENTRO DE PROCESOS ESTADÍSTICOS
COLEGIO DE REGISTRADORES DE ESPAÑA

Sumario

Estadística Mercantil

Las constituciones prácticamente estancadas, no compensan los fuertes crecimientos en las extinciones y especialmente en las declaraciones de concurso.

Estadística Registral Inmobiliaria 1^{er} Trimestre 2012

Ligera recuperación del número de transacciones que siguen en mínimos históricos.

Anuario Estadística Registral Inmobiliaria 2011

Las ventas de vivienda continúan su calvario: descensos del 17% en las transacciones y del 10,6% en los precios.

www.registradores.org

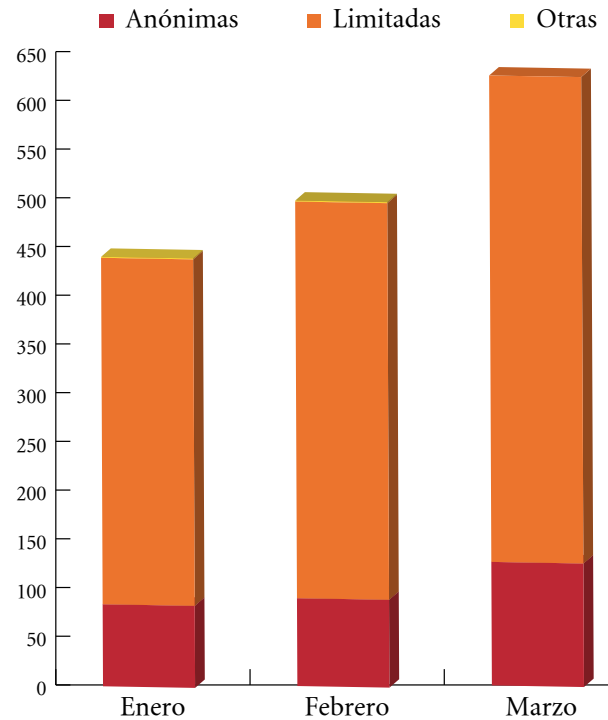


La estadística mercantil, relativa a actos inscritos en los registros mercantiles que tienen especial trascendencia sobre el ciclo económico, continúa la misma senda negativa que mostraba en los trimestres anteriores, poniendo de relieve la delicada situación económica que venimos padeciendo durante los últimos años. De forma parecida a los trimestres anteriores, la actividad económica muestra algún pequeño elemento positivo, tal como la constitución de sociedades, ligeramente positiva en su tasa de variación, o las operaciones de ampliación de capital, algo más numerosas, pero todo ello queda ensombrecido por los elementos negativos cuyo crecimiento resulta más intenso que el de los elementos anteriores: aumentan las extinciones de sociedades y sobre todo las declaraciones de concurso de acreedores, que no parecen tener techo, al menos de momento.

Concretando las cifras del apartado de empresas constituidas, éstas aumentan el 2,14% sobre el mismo período del año anterior, debido en su totalidad a las sociedades limitadas que aumentan el 2,13% y son la forma social abrumadoramente mayoritaria para los nuevos proyectos empresariales. Las anónimas experimentan un retroceso del -7,18% sobre el mismo período del año anterior y otras formas sociales, de uso absolutamente minoritario, experimentan un crecimiento del 15,13% con relación al primer trimestre de 2011. Los datos interanuales acumulados al primer trimestre de 2012 muestran un ligerísimo aumento del 0,61% en la creación de sociedades con relación al acumulado del trimestre anterior: 85.742 constituciones frente a las 85.220 acumuladas hasta el cuarto trimestre de 2011.

Con relación a las sociedades que finalizan su actividad oficialmente, es decir, las extinciones inscritas, se produce un aumento del 4,10% sobre el mismo período de 2011, basado como es habitual en las sociedades limitadas, las más numerosas, y por tanto las que delimitan la intensidad del ritmo en uno u otro sentido, que se extinguen el 4,25% más deprisa que en el mismo periodo del año anterior. En datos absolutos, se extinguieron, durante el primer trimestre de 2012, 8.613 sociedades frente a las 8.274 del mismo período en 2011. Los datos interanuales acumulados suavizan un poco la tendencia, ofreciendo el 1,54% de aumento en dichas operaciones sobre la cifra anualizada en el trimestre anterior. En cuanto a la capitalización, las operaciones de aumento de capital se incrementan el 17,82% sobre el mismo trimestre de 2011, debido nuevamente al aumento experimentando por las sociedades limitadas, el 19,09%, que protagonizan también la gran mayoría de operaciones del mercado de acuerdo a su representatividad en términos absolutos. A diferencia de los aumentos ocurridos en los trimestres inmediatamente

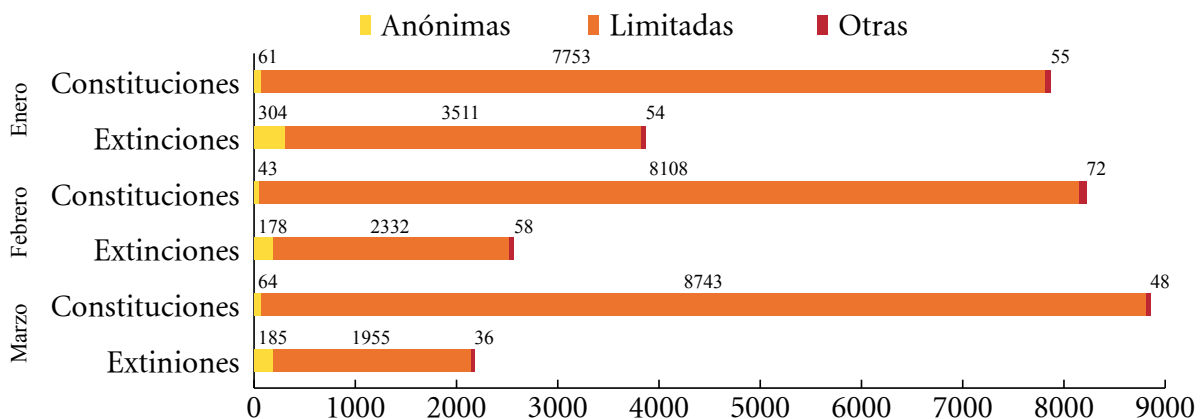
Declaraciones de Concurso 1T 2012



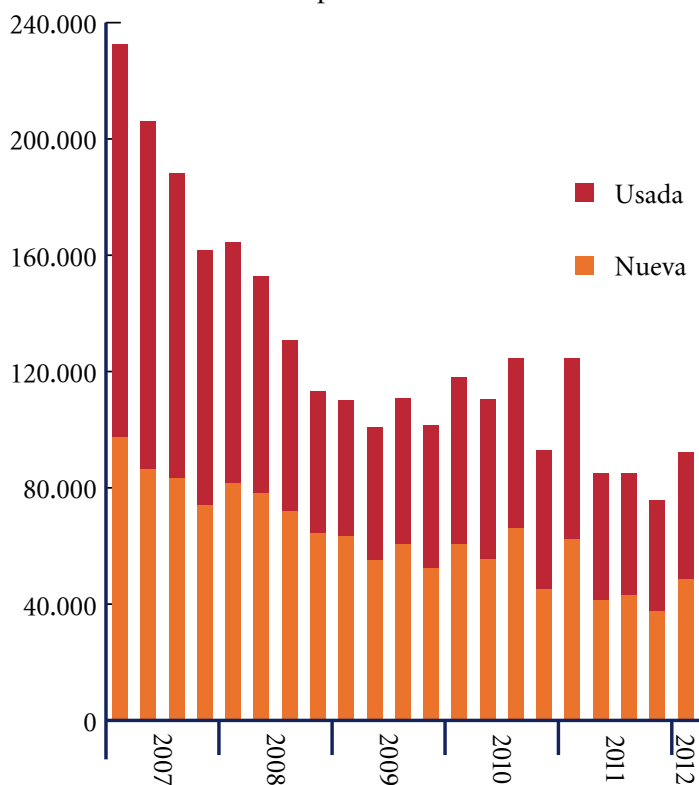
anteriores, en esta ocasión el capital aportado a las operaciones anteriores ha disminuido, -5%, sobre el mismo periodo del año anterior, con resultados desiguales según el tipo societario: las limitadas aumentaron un 17,18% la cifra de capital ampliado, mientras que las anónimas, lo disminuyeron (-15,85%) y otros tipos sociales lo redujeron mucho más, el -89,07%. En cifras absolutas, los aumentos de capital fueron de 15.275 millones de euros, frente a 16.076 millones del mismo período en 2011.

Por último, en el apartado de sociedades mercantiles que pasan por dificultades, las declaraciones en concurso de acreedores continuaron incrementándose significativamente, el 19,43%, y afectaron a 1.580 sociedades en el primer trimestre de 2011 frente a las 1.323 del mismo período en 2011. En cifras interanuales acumuladas, se produjeron 5.275 declaraciones, frente a las 5.018 acumuladas anualmente hasta el cuarto trimestre de 2011, lo que representó un 5,12% de incremento interanual sobre el acumulado al trimestre anterior, ofreciendo de nuevo una clara señal de la débil situación de las empresas españolas.

Constituciones - Extinciones
1er Trimestre 2012



Número de Compraventas por Trimestre



Las compraventas de vivienda registradas en el primer trimestre del año 2012 muestran una relativa recuperación, superando los últimos cuatro trimestres, con 92.211 compraventas. Estos resultados deben ser tomados con precaución por estar influenciados por diferentes factores: la reducción de precios propiciada por los activos inmobiliarios del sector financiero, así como el mantenimiento del IVA reducido en viviendas nuevas, que han crecido más que las usadas. Sin embargo, en los últimos doce meses (datos interanuales hasta marzo), las compraventas de vivienda inscritas han sido 337.873, lo que supone el resultado interanual más bajo de la serie histórica (desde 2005).

El mayor crecimiento intertrimestral ha venido dado por la vivienda nueva, con 48.691 compraventas, 11.085 más que el pasado trimestre. La vivienda usada también ha aumentado, con 43.520 compraventas, 5.477 más que en el cuarto trimestre de 2011. En porcentaje, las compraventas de vivienda nueva (52,80%) han obtenido un mayor margen que en trimestres precedentes con respecto a las compraventas de vivienda usada (47,20%). La vivienda nueva protegida ha seguido creciendo, alcanzando un peso del 9,18% del total de compraventas de vivienda.

El endeudamiento hipotecario por vivienda ha intensificado la senda descendente, dando lugar a una reducción del -4,28% durante el primer trimestre del año. El resultado medio alcanzado ha sido de 109.453 €, lo que supone un nivel de endeudamiento similar al que existía durante el año 2004. Todas las comunidades autónomas han presentado descensos durante el último trimestre.

Los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios han seguido formalizándose a tipo de interés variable en su gran mayoría, alcanzando un peso del 96,87%. Los tipos de interés fijo han presentado un ligero crecimiento, pero todavía con cuantías muy reducidas (3,13%). Del total de contratación a tipo de interés variable (96,87%), el 90,89% han utilizado como índice de referencia el EURIBOR, el 4,20% el IRPH y el 1,78% otros índices de referencia. Las cuantías de los tipos de interés de los nuevos créditos hipotecarios en el primer trimestre del año alcanzaron un tipo de interés medio del 4,13%, mientras que el de los últimos doce meses fue del 3,98%.

En cuanto a los plazos de contratación, El primer trimestre de 2012 se ha cerrado con un plazo medio situado en 23 años y 9 meses. El descenso del último trimestre ha sido del -3,03%, acumulando cuatro trimestres consecutivos de descensos. En el último año el descenso en los plazos ha sido del 5,57%. Durante el primer trimestre del año, la cuota hipotecaria mensual media ha sido de 603,32 € y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial del 31,84%. Esta cuota hipotecaria resulta similar a la alcanzada durante el año 2005, mientras que el porcentaje de la misma con respecto al coste salarial se sitúa próximo a los mínimos de la serie histórica.



Importe crédito hipotecario por compraventa vivienda 1er TRIMESTRE 2012	RESULTADOS ABSOLUTOS (€)			
	Resultados trimestrales			
CC.AA.	General	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	97.589	100.591	92.149	89.052
ARAGON	97.968	96.720	96.814	101.879
ASTURIAS	96.603	96.238	83.175	100.255
BALEARES	113.783	111.246	153.715	102.006
CANARIAS	79.887	79.636	113.512	62.250
CANTABRIA	100.279	101.665	98.799	92.249
CASTILLA Y LEON	92.341	91.998	93.698	91.829
CASTILLA LA MANCHA	90.081	86.440	107.589	84.332
CATALUÑA	118.534	117.826	126.718	112.012
COM. MADRID	179.629	182.756	176.482	161.827
COM. VALENCIANA	87.838	91.297	81.999	76.746
EXTREMADURA	68.534	68.111	71.707	62.455
GALICIA	88.517	87.649	99.310	85.409
LA RIOJA	85.909	82.229	92.782	91.275
MURCIA	69.035	74.802	65.862	58.236
NAVARRA	113.674	116.277	115.361	108.312
PAIS VASCO	139.404	145.974	138.330	133.539
NACIONAL	109.453	109.951	114.773	100.244



Se presentó durante el segundo trimestre el Anuario 2011 de la Estadística Registral Inmobiliaria, cuyas conclusiones más destacables en los aspectos no tratados en los informes trimestrales de coyuntura serían las siguientes:

Por segundo año consecutivo, se ha realizado el procedimiento estadístico obteniendo los resultados de un índice de precios de vivienda que utiliza la metodología de ventas repetidas propuesta inicialmente por Case y Shiller (1987, 1989) de gran reconocimiento internacional. Este índice se construye tomando datos de aquellas viviendas que hayan sido vendidas

por lo menos dos veces dentro del periodo de estudio, ofreciendo en consecuencia la ventaja de una gran homogeneidad en sus características para establecer su precio, en contrapartida con los métodos tradicionales donde, en momentos distintos, se venden viviendas también distintas. El Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas muestra un descenso de los precios del 10,59% durante el año 2011, intensificándose con respecto al año 2010 (6,62%). Desde el año con mayor importe de precio de la vivienda (2008) el descenso acumulado ha sido del 23,96%.

Las viviendas vendidas registradas en el año 2011 se mantuvieron en manos de su propietario una media de 8 años y 260 días (8 años y 43 días en 2010), produciéndose un importante incremento del periodo de posesión durante el último año como consecuencia de las mayores dificultades, de todos conocidas, para vender una vivienda. Este resultado es el más elevado de los últimos cinco años. Atendiendo a la desagregación por tramos de tiempo de posesión se comprueba cómo el 12,16% de las compraventas de vivienda del año 2011 se habían comprado hace menos de dos años (12,56% en 2010), el 23,10% de las compraventas contaban con un periodo de posesión de entre dos y cinco años (28,83% en 2010), el 38,69% entre cinco y diez años (36,08% en 2010), mientras que el 26,05% de las compraventas de vivienda llevaban en manos de sus propietarios más de diez años (22,53% en 2010).

El 6,04% de las compras de vivienda realizadas en España durante el año 2011 correspondieron a ciudadanos extranjeros, incrementándose con respecto al año 2010 (4,45%). Este resultado es el más elevado de los cuatro últimos años. En todo caso, todavía por debajo de los niveles de 2006 (8,97%) y 2007 (8,29%). Los británicos se mantienen como los que mayor peso relativo presentan, con un 19,14% de las compras realizadas por extranjeros, seguidos de los franceses (9,42%), alemanes (8,13%), rusos (7,86%), italianos (5,67%), suecos (5,62%) y noruegos (5,01%).

El destino del nuevo crédito hipotecario, atendiendo al tipo de bien inmueble que lo garantiza, corresponde, de forma destacada, a vivienda, con el 74,57%, seguida de los terrenos urbanos no edificados (11,68%), locales comerciales (7,07%), naves industriales (3,07%), garajes y trasteros (1,94%) y bienes inmueble rústicos (1,67%). La estructura de estos resultados no mostró cambios significativos con relación a 2010.

Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas	Números índice
Periodo	Aritmético suavizado
1T 2005	100
2T 2005	102,8
3T 2005	106,08
4T 2005	109,21
1T 2006	112,56
2T 2006	114,5
3T 2006	117
4T 2006	119,1
1T 2007	120,9
2T 2007	121,43
3T 2007	122,21
4T 2007	122,91
1T 2008	124,11
2T 2008	124,35
3T 2008	125,01
4T 2008	125,76
1T 2009	125,12
2T 2009	123,34
3T 2009	121,74
4T 2009	120,25
1T 2010	118,37
2T 2010	117,19
3T 2010	115,2
4T 2010	112,58
1T 2011	110,03
2T 2011	108,1
3T 2011	104,82
4T 2011	105,15

Tiempo medio de posesión de la vivienda

