



En el presente número de nuestro boletín se muestran los rasgos más importantes de las dos secciones trimestrales habituales: la Estadística Mercantil y la Registral Inmobiliaria, incluyendo también en esta ocasión el anuario de la Estadística Registral Inmobiliaria de 2012. Todas ellas reflejan aspectos claves de la actual coyuntura económica, sobre los que se comentan a continuación los aspectos más significativos.

En la Estadística Registral Inmobiliaria del primer trimestre de 2013, destaca que las compraventas de vivienda registradas en dicho trimestre han sido 100.768, 22.487 más que el trimestre precedente (aumento del 28,73%), alcanzando el mayor resultado de los últimos ocho trimestres, debido al aumento de operaciones del último trimestre de 2012 como consecuencia de los cambios fiscales introducidos desde primeros de año. No obstante, el Índice de precio de la vivienda, por la metodología de ventas repetidas Case & Shiller, muestra un descenso trimestral del 2,32% durante el primer trimestre, acumulando un descenso interanual del -11,37%.



En cuanto a la financiación, los contratos a tipo de interés fijo siguen mostrando una tendencia creciente, alcanzando el 4,78% de los nuevos contratos hipotecarios del primer trimestre, frente al 95,22% de contratos a tipo variable. La cuantía media contratada de tipo de interés en los nuevos créditos ha sido del 3,87% durante el primer trimestre.

La estadística mercantil, relativa a actos inscritos en los registros mercantiles que tienen especial trascendencia sobre el ciclo económico, mostró que el número de constituciones aumenta un trimestre más, 3,54% superior al mismo trimestre de 2012, pero lo hace de forma mucho más apreciable el número de extinciones (7,77%) y todavía más intensamente el de las sociedades en dificultades que declaran

concurso de acreedores (28,42%). En cuanto a la capitalización de las sociedades mercantiles, disminuye el número de operaciones de ampliación de capital pero, como señal claramente positiva, las operaciones de este tipo realizadas doblan el importe de capital del mismo trimestre del año anterior, debido fundamentalmente a las sociedades anónimas.

Finalmente, el anuario de la Estadística Registral Inmobiliaria, ofrece una panorámica completa del ejercicio 2012. El Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas muestra un descenso superior al -13% durante el año 2012. Con ello se mantiene la tendencia descendente de los años precedentes, pero mostrando un mayor grado de intensificación (-10,59% en 2011; -6,62% en 2010). Las compraventas de vivienda, en mínimos históricos, repuntaron en lo que refiere a la compraventa por extranjeros, que representaron el 8,12% del total con tendencia creciente durante el año. Los británicos (16,63%) continúan a la cabeza, seguidos por franceses (9,96%) y los rusos (9,62%), que igualaron ya a los franceses y experimentan un gran crecimiento en los últimos trimestres. Las compraventas de vivienda en 2012 se mantuvieron en manos de su propietario una media de 8 años y 355 días (8 años y 260 días en 2011), constatando la tendencia ascendente de los últimos años debido a la mayor dificultad de venta y el mayor peso de compraventa de vivienda con finalidad de uso, frente al perfil inversor del ciclo alcista.

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

## Sumario

### Estadística Mercantil

Aumentan ligeramente las constituciones, pero más las extinciones y, sobre todo, las declaraciones concursales, siguiendo la tónica general de los últimos trimestres.

### Estadística Registral Inmobiliaria

El número de compraventas de vivienda repunta ligeramente por motivos fiscales pero sigue bajo mínimos y con tasas de descenso de dos dígitos del índice de precios, por lo que no se ve todavía el suelo del mercado.

### Anuario Estadística Registral Inmobiliaria 2012

Salvo las compraventas de extranjeros, que aumentan, muestra en 2012 la misma tónica trimestral: ventas bajo mínimos y descensos de precios según corrobora el informe trimestral.



[www.registradores.org](http://www.registradores.org)

ACERCA DE  
REGISTRADORES

Estadísticas Registrales



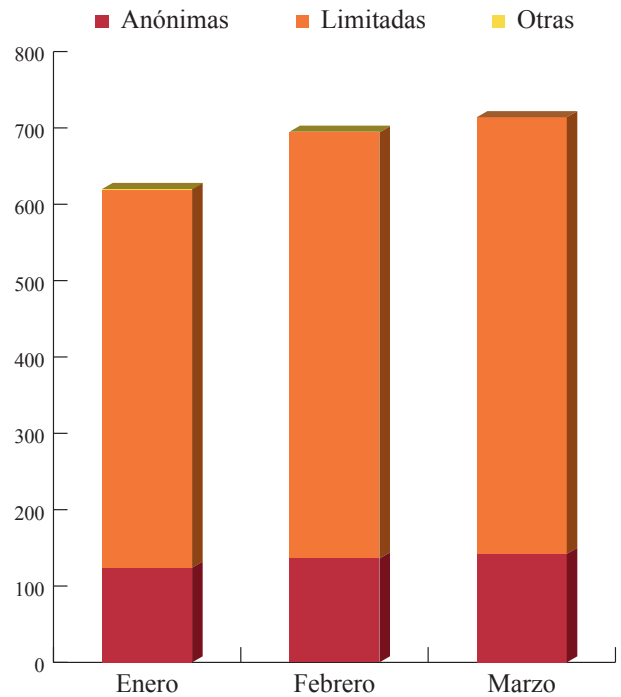
Un nuevo trimestre, el primero de 2013, la estadística mercantil elaborada por el Colegio de Registradores presenta la información acerca de aquellos actos societarios inscribibles juzgados como representativos de la evolución del tejido empresarial nacional. A modo de resumen, la tónica general presenta algún aspecto de mejora, rápidamente eclipsado por los aspectos negativos analizados. El número de constituciones aumenta un trimestre más, pero lo hace de forma mucho más apreciable el número de extinciones y todavía más intensamente el de las sociedades en dificultades que declaran concurso de acreedores. En cuanto a la capitalización de las sociedades mercantiles, disminuye el número de operaciones de ampliación de capital pero, como señal claramente positiva, las operaciones de este tipo realizadas doblan el importe de capital del mismo trimestre del año anterior. A continuación analizamos con más detalle estos valores.

En el apartado de constituciones de sociedades, el número total de sociedades constituidas ha sido de 25.831 en el primer trimestre de 2013, el 3,54% superior al mismo trimestre de 2012. En el caso de las sociedades limitadas, la inmensa mayoría, el aumento fue del 3,97%, habiendo descendido en cambio las anónimas el 19,64% y, por último, otras formas sociales, con un descenso del 33,71%.

Con relación a las sociedades que inscriben su extinción, es decir, que finalizan su actividad, en el primer trimestre se ha producido un incremento del 7,77% respecto al mismo trimestre del año anterior. De nuevo, el mayor peso de dicho aumento se puede atribuir a las sociedades limitadas, que han aumentado en número de extinciones respecto a un año antes el 9,00%. En términos acumulados, el incremento interanual se mantiene cerca del 3%, 2,81% este trimestre y 2,94% el acumulado interanual hasta el trimestre anterior.

Tradicionalmente seleccionamos como indicador de capitalización básico las ampliaciones de capital, y los resultados de este este Primer trimestre confirman la línea del trimestre anterior. El número de ampliaciones ha disminuido en términos generales el 9,44%, con parecido porcentaje en los casos de sociedades anónimas o limitadas. Sin embargo, y en términos más positivos, el volumen de capital desembolsado aumenta fuertemente, hasta llegar a doblar ampliamente, 115,59%, el capital desembolsado en el primer trimestre del año anterior, motivado de nuevo por un fuerte aumento en las sociedades limitadas, del 30,21%, pero un espectacular 230,53% de aumento en las sociedades anónimas.

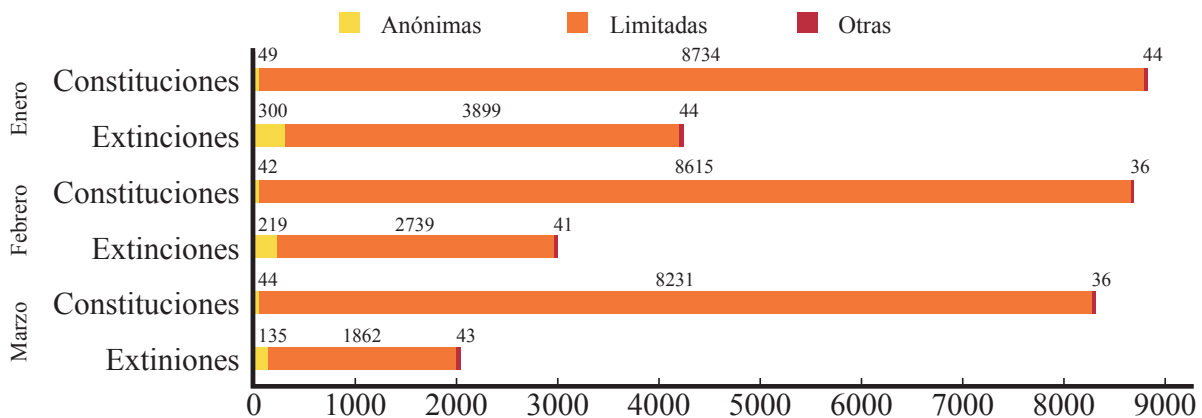
Declaraciones de Concurso 1er T 2013



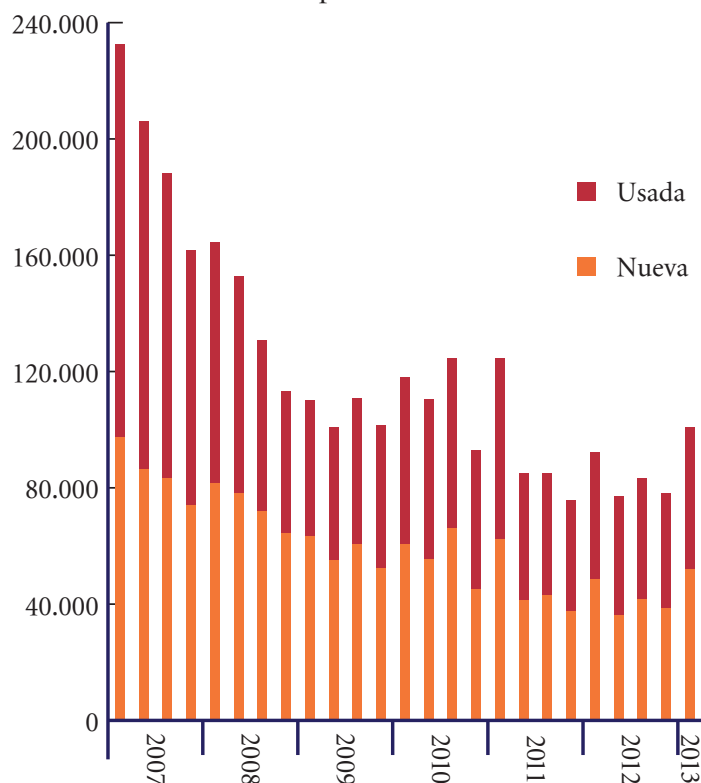
mas. En cifras absolutas, los aumentos de capital han sido de casi 33.000 millones de euros, cuando en el mismo trimestre de 2012 apenas superaban los 15.000. Las cifras vuelven a poner de manifiesto la importancia de las operaciones en las sociedades anónimas, tradicionalmente reservadas a proyectos de cierta envergadura.

Para terminar, el número de sociedades mercantiles que se encuentran en serias dificultades, y se han declarado en concurso de acreedores, ha continuado aumentando siguiendo el desgraciado ritmo de los últimos años. El número de sociedades en situación concursal aumentó un 28,42% sobre el mismo trimestre del año anterior, continuando de nuevo en zona de records. Recordamos una vez más que de acuerdo a los resultados obtenidos en nuestra Estadística Concursal, más del 90% de estos concursos terminarán con la liquidación de la sociedad. En cifras absolutas, el primer trimestre se han declarado en concurso de acreedores 2.029 sociedades, frente a las 1.580 del mismo trimestres de 2012.

Constituciones - Extinciones  
1er Trimestre 2013



Número de Compraventas por Trimestre



Las compraventas de vivienda registradas en el primer trimestre de 2013 han sido 100.768, 22.487 más que el trimestre precedente (aumento del 28,73%), alcanzando el mayor resultado de los últimos ocho trimestres, debido al aumento de operaciones del último trimestre de 2012 como consecuencia de los cambios fiscales introducidos desde primeros de año. No obstante, los datos de marzo ya anticipan caídas para futuros trimestres, volviendo a la tónica habitual de los últimos ejercicios.

Los resultados interanuales proporcionan una perspectiva menos coyuntural, con un volumen de compraventas de vivienda registradas de 339.307, el más elevado de los cinco últimos trimestres, pero no muy alejado de los mínimos de la serie histórica (328.118 en el tercer trimestre de 2012).

En este trimestre incorporamos la publicación del índice de precio por ventas repetidas de la misma vivienda (metodología Case & Shiller aplicada a España), que ha descendido un -2,32% durante el primer trimestre del año, acumulando un descenso interanual del -11,37%. Desde los niveles máximos en 2007 el descenso del precio de la vivienda, según este índice ha sido del -30,30%. Con los actuales resultados el precio de la vivienda se sitúa en niveles de 2003.

Relativo al grado de uso de la vivienda, la compraventa de vivienda nueva ha mejorado su posición relativa, suponiendo el 51,60% de las compraventas del primer trimestre, frente al 48,40% de la vivienda usada. De ese 51,60% de vivienda nueva, el 44,47% ha sido vivienda libre y el 7,13% vivienda protegida. La compra de vivienda por extranjeros ha seguido siendo uno de los aspectos más destacados del mercado inmobiliario español. En el primer trimestre, el 8,63% de las compras de vivienda han correspondido a ciudadanos extranjeros, superando el 8,12% de 2012. Este resultado se sitúa próximo a los máximos alcanzados en 2006 con un 8,97% y muy lejos del 4,24% de 2009. Los bri-

tánicos siguen encabezando la clasificación con el 14,90% del total de compras de extranjeros, alcanzando ya la segunda posición los rusos con el 9%.



Los contratos a tipo de interés fijo siguen mostrando una tendencia creciente, alcanzando el 4,78% de los nuevos contratos hipotecarios del primer trimestre, frente al 95,22% de contratos a tipo variable. La cuantía media contratada de tipo de interés en los nuevos créditos hipotecarios registrados ha sido del 3,87% durante el primer trimestre, descendiendo ligeramente con respecto al cuarto trimestre de 2012 (3,97%).

Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios parece que tienden a estabilizarse y han ofrecido un resultado de 23 años y 7 meses, que supone un incremento del 1,43% con respecto al cuarto trimestre de 2012. En términos interanuales se acumula un descenso del -3,47%.

La cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 552,96 € y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial mensual en el 29,36%, descendiendo por primera vez del 30%. Estos resultados suponen un descenso con respecto al trimestre precedente del -3,24% en la cuota hipotecaria y de -0,69 puntos porcentuales en el porcentaje de la cuota con respecto al coste salarial.

**Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 1er Trimestres 2013**

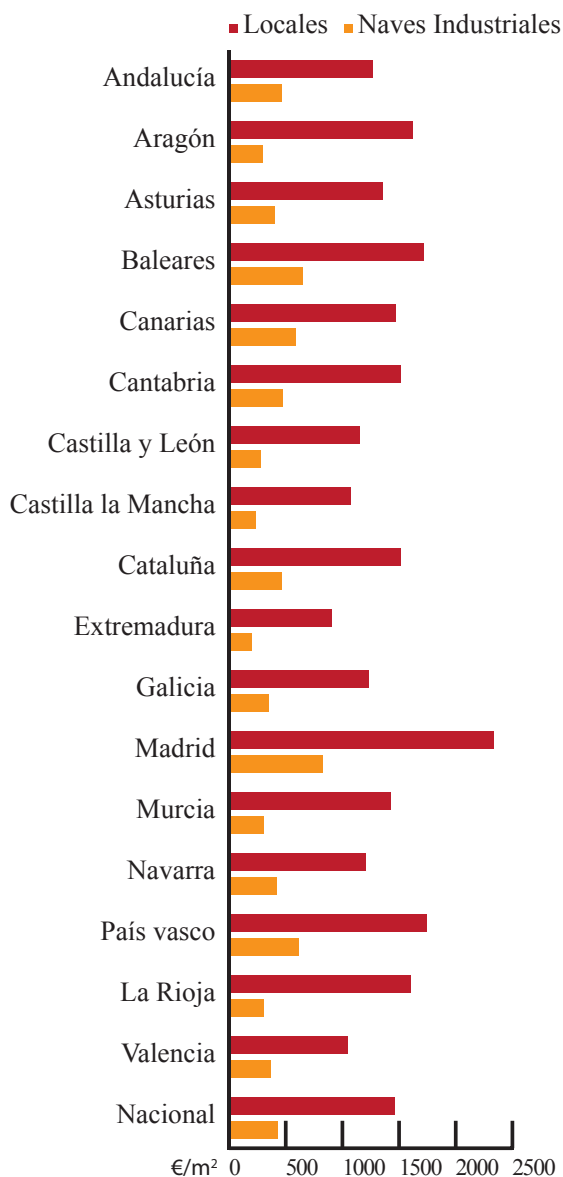
Nacionalidades	% sobre el total	% sobre extranjeros
Reino Unido	1,29%	14,90%
Rusia	0,78%	9,00%
Francia	0,75%	8,70%
Bélgica	0,64%	7,41%
Alemania	0,60%	6,90%
Noruega	0,52%	6,02%
Luxemburgo	0,44%	5,14%
Suecia	0,43%	4,93%
Argelia	0,36%	4,19%
Italia	0,33%	3,79%
China	0,30%	3,43%
Rumanía	0,24%	2,75%
Holanda	0,22%	2,51%
Marruecos	0,20%	2,31%
Finlandia	0,13%	1,54%
Ucrania	0,12%	1,35%
Dinamarca	0,11%	1,24%
Suiza	0,10%	1,11%
Argentina	0,07%	0,84%
Resto	1,03%	11,96%
<b>Extranjeros</b>	<b>8,63%</b>	<b>100,00%</b>
<b>ESPAÑA</b>	<b>91,37%</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	



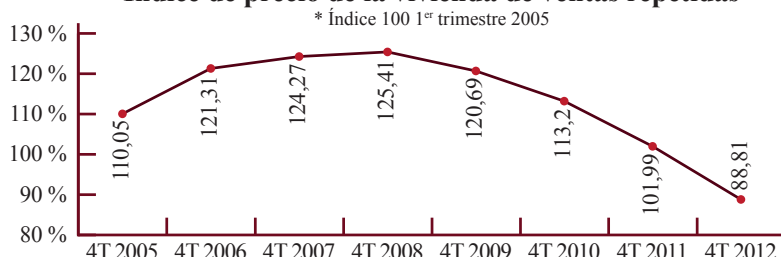
Se presentó durante el segundo trimestre el Anuario 2012 de la Estadística Registral Inmobiliaria, cuyas conclusiones más destacables en los aspectos no tratados en los informes trimestrales de coyuntura serían las siguientes:

Se presenta por tercer año el procedimiento estadístico y los resultados del índice de precios de vivienda que utiliza la metodología de ventas repetidas propuesta inicialmente por Case y Shiller (1987, 1989) de gran prestigio 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 de ciclo económico,

Precio m<sup>2</sup> locales y naves.  
Anualizado 2012



Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas



se venden viviendas también distintas. El Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas muestra un descenso superior al -13% durante el año 2012. Con ello se mantiene la tendencia descendente de los años precedentes, pero mostrando un mayor grado de intensificación (-10,59% en 2011; -6,62% en 2010).

Continuando con los precios de compraventa, hablaremos en esta ocasión del precio medio de bienes de naturaleza industrial, como son los locales y naves comerciales. Los locales comerciales durante el año 2012 alcanzaron los 1.456,44 €/m<sup>2</sup>, dando lugar a un significativo descenso con respecto al año 2011 (1.691,73 €/m<sup>2</sup>). En cuanto a las naves industriales, en el último año el resultado medio fue de 431,01 €/m<sup>2</sup>, acumulando un descenso mayor, debido a que en 2011 el precio medio fue de 525,25 €/m<sup>2</sup>.

Las compraventas de vivienda registradas en el año 2012 se mantuvieron en manos de su propietario una media de 8 años y 355 días (8 años y 260 días en 2011), constatando la tendencia ascendente de los últimos años como consecuencia de la mayor dificultad de venta y el mayor peso de compraventa de vivienda como finalidad de uso, frente al perfil inversor del ciclo alcista. El 68,24% de las compraventas del año 2012 estuvieron en manos de sus propietarios más de 5 años, frente al 64,74% de 2011 o el 49,74% de 2009. En el extremo opuesto se sitúa el peso relativo de compraventas de vivienda con menos de dos años de posesión, que alcanzó el 13,64% en 2012, frente al 22,5% de 2007. En consecuencia, se constata la intensa minoración del componente inversor de vivienda en el mercado inmobiliario español.

El 8,12% de las compras de vivienda inscritas en España durante el año 2012 correspondieron a ciudadanos extranjeros, incrementándose con respecto al año 2011 (6,04%). Este resultado es el más elevado de los cinco últimos años, dando lugar a tres años consecutivos de crecimiento. Los británicos (16,63%) continúan a la cabeza, seguidos por franceses (9,96%) y rusos (9,62%) que igualaron ya a los franceses y experimentan un gran crecimiento en los últimos trimestres.

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 continúa mostrando estabilidad con relación al año anterior, aunque aparece una ligera recuperación del porcentaje a favor de la vivienda.

Tiempo medio de posesión de la vivienda

