



En el presente número de nuestro boletín se muestran los aspectos más significativos de las dos secciones trimestrales habituales: la Estadística Mercantil y la Registral Inmobiliaria, incluyendo también en esta ocasión el estudio “Las PYME Españolas con forma societaria 2007-2011 y avance 2012”. Todas ellas reflejan aspectos claves de la actual coyuntura económica, que continúa siendo delicada a la luz de los datos. Comentamos a continuación los detalles más destacables.



En la Estadística Registral Inmobiliaria del tercer trimestre de 2013, destaca nuevamente el bajo número de compraventas: 76.818, ligeramente por encima del mínimo de la serie histórica (75.649, cuarto trimestre de 2011). En términos trimestrales se ha producido un descenso del 2,76% con relación al trimestre anterior, mientras que en términos interanuales se cuenta con un incremento del 2,06%. Continúa en aumento la demanda de los extranjeros, que supuso el 12,16% del total de compraventas del trimestre, lideradas por ciudadanos británicos, franceses y rusos. Con relación al precio de la vivienda, el Índice de ventas repetidas por la metodología Case & Shiller, muestra por primera vez en los últimos años un ligero aumento trimestral del 0,91%, con una tasa interanual todavía negativa, del -5,35%, por lo que parece moderar de forma incipiente la tendencia a la baja que venía manteniendo. El descenso acumulado desde máximos históricos (4º trimestre de 2007) ha sido del -31,07%. En cuanto a la financiación, los contratos a tipo de interés fijo siguen ganando peso relativo y han supuesto durante el tercer trimestre el 6,78% del total realizado. La cuantía media de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos ha sido del 4,09% durante el tercer trimestre.



La estadística mercantil, relativa a actos inscritos en los registros mercantiles que tienen especial trascendencia sobre el ciclo económico, mostró de nuevo, como

dato más positivo, un aumento de sociedades constituidas, 8,77% superior al tercer trimestre de 2012, pero al mismo tiempo, las extinciones crecieron a una tasa del 12,53% con respecto al mismo período anterior y todavía más intenso fue el crecimiento de las sociedades en serias dificultades que se declararon en concurso de acreedores, que aumentaron todavía más, el 42,81% sobre el mismo trimestre del año anterior. En cuanto a la capitalización, disminuyó durante el tercer trimestre el número de ampliaciones de capital realizadas, -4,06% sobre mismo trimestre del año anterior, y lo hizo todavía más el capital desembolsado, que disminuyó el 53,14% sobre el tercer trimestre de 2012.

Finalmente, el informe sobre PYME Societarias, ofrece una amplia visión de centenares de miles de cuentas anuales estudiadas por cada año analizado (2007-2011 y avance de 2012) mostrando interesantes conclusiones entre las que destacamos: la tendencia básica de mantenimiento del empleo por parte de las micro y pequeñas empresas que permanecen activas, que compensan la disminución de eventuales con el ligero incremento de fijos; los desiguales gastos financieros que aumentan según disminuye su tamaño: 49% aumentan para las micro, 4,4% para las pequeñas y disminuyen para las medianas el 8%; la caída de la rentabilidad de los accionistas: -81% para las micro, -53% para las pequeñas y -29% para las medianas. Por último cabe destacar como la inversión en I+D sobre el activo inmovilizado, en la muestra de empresas estudiada, disminuye a medida que aumenta el endeudamiento bancario sobre el pasivo total: empresas sin deudas con bancos tienen un porcentaje de I+D sobre su activo inmovilizado del 15,39%; con deuda bancaria entre el 0 y el 50% del pasivo total tienen el 12,27% de I+D; y finalmente, con un porcentaje entre el 50 y el 100% de deuda bancaria ofrecen un porcentaje de I + D del 6,85%.

José Meléndez Pineda  
Director del Centro de Procesos Estadísticos  
Colegio de Registradores de España

## Sumario

### Estadística Mercantil

El aumento de las constituciones contrasta con el aumento mayor de las extinciones, concursos de acreedores y la disminución de los aumentos de capital.

### Estadística Registral Inmobiliaria

Ligero repunte del precio con las compraventas en mínimos históricos.

### Estadística PYME Societarias

Las PYME sujetan el empleo pero pierden más rentabilidad y se financian peor a medida que disminuye su tamaño.

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

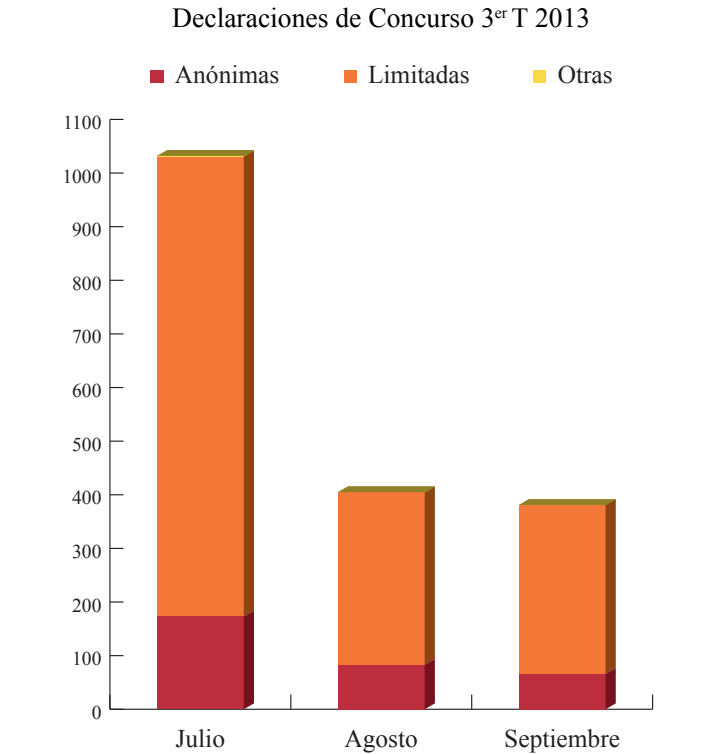




Con relación al tercer trimestre de 2013, la estadística mercantil elaborada por el Colegio de Registradores presenta la información acerca de aquellos actos societarios inscribibles seleccionados como representativos de la evolución del tejido empresarial nacional. De nuevo, se observa una situación ya repetida en muchos trimestres: aspectos positivos que resultan superados por otros claramente negativos que crecen con más intensidad que los primeros. El número de constituciones aumenta su mejoría, pero lo hace de forma mucho más apreciable el número de extinciones y vuelve a intensificarse el aumento del número de empresas en dificultades que declaran concurso de acreedores. En cuanto a la capitalización de las sociedades mercantiles, al igual que ya sucedía en el trimestre anterior, disminuye el número de operaciones de ampliación de capital y además lo hace aún más intensamente el capital desembolsado. En el apartado de constituciones de sociedades, sin duda el aspecto positivo más destacable, el número total de sociedades constituidas ha sido de 20.095 en el tercer trimestre de 2013, el 8,77% superior al mismo trimestre de 2012. Dicha tasa, como es habitual, corresponde casi de forma idéntica con el aumento experimentado por las sociedades limitadas, que constituyen la inmensa mayoría de las entidades mercantiles que inician su actividad habitualmente. Las anónimas crecieron el 37,50% y otras formas sociales decrecieron el 13,51% con relación siempre al mismo trimestre del año anterior.

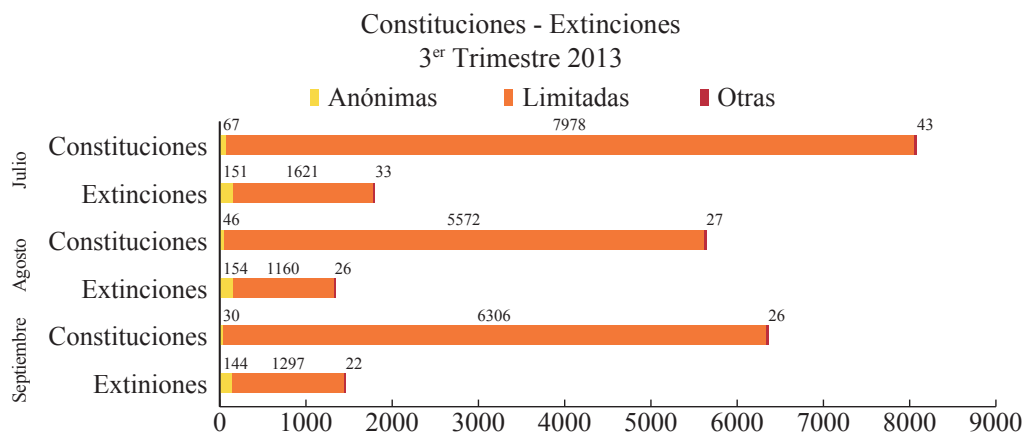
Con relación a las sociedades que inscriben su extinción, es decir, que finalizan su actividad, en el tercer trimestre se desacevera el deterioro de los dos primeros trimestres, produciéndose un aumento del 12,53% respecto al mismo trimestre del año anterior. En esta ocasión, los porcentajes según el tipo societario son dispares: las limitadas, se extinguieron un 10,94% más; las anónimas, el 37,50% y Otras formas sociales, el 20,90%. Es especialmente negativo el aumento en las sociedades anónimas porque son las reservadas habitualmente a proyectos empresariales de mayor envergadura y por tanto de mayores recursos productivos.

Tradicionalmente seleccionamos como indicador de capitalización básico las ampliaciones de capital, y los resultados del tercer trimestre intensifican la caída del trimestre anterior. El número de operaciones de ampliación de capital ha disminuido en términos generales el 4,06%, con parecido porcentaje en los casos de sociedades limitadas, que disminuyen el 4,71%. Las sociedades anónimas aumentaron sus operaciones el 0,91% y Otras Formas sociales experimentaron un fuerte aumento del 33,33%. En esta ocasión, en términos de volumen de capital

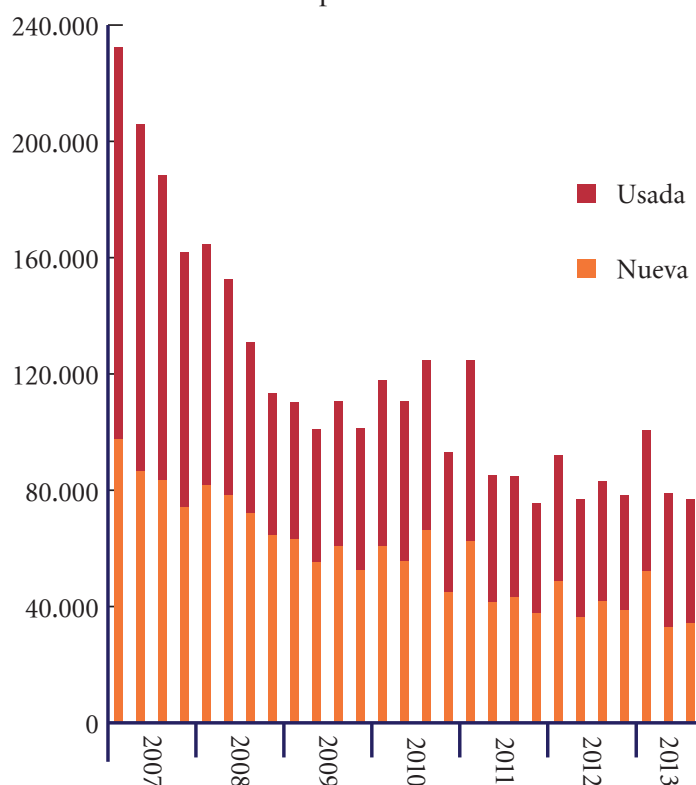


desembolsado, se produce además una fuerte caída con relación al mismo trimestre del año anterior. Con relación al tercer trimestre de 2012, el capital desembolsado disminuyó de media el 53,14%, pero con desigual distribución por tipo societario: las anónimas disminuyeron el 48,60%; las limitadas lo hicieron el 56,48% y Otras Formas Sociales disminuyeron el 77,03%, si bien éstas últimas resultan de menor importancia por el escaso importe y número de operaciones en comparación con los tipos societarios habituales, anónimas y limitadas.

Para terminar, el número de sociedades mercantiles que se encuentran en serias dificultades, y se han declarado en concurso de acreedores, ha experimentado de nuevo un fuerte aumento, continuando la escalada iniciada hace ya varios años. El número de sociedades en situación concursal aumentó un 42,81% sobre el mismo trimestre del año anterior. Recordamos que, de acuerdo a los resultados obtenidos en nuestra Estadística Concursal anual, de forma estructural, alrededor del 95% de estos concursos terminarán con la liquidación de la sociedad. En cifras absolutas, durante el tercer trimestre se han declarado en concurso de acreedores 1.818 sociedades mercantiles, frente a las 1.273 del mismo trimestres de 2012.



Número de Compraventas por Trimestre



Las compraventas de vivienda registradas en el tercer trimestre de 2013 han sido 76.818, ligeramente por encima del mínimo de la serie histórica (75.649, cuarto trimestre de 2011). En términos trimestrales se ha producido un descenso del 2,76% con relación al trimestre anterior, mientras que en términos interanuales se cuenta con un incremento del 2,06%. Ambas tasas constatan la estabilidad de resultados, con predominio de ligeras oscilaciones durante los últimos trimestres.

Las compraventas de vivienda registradas durante los últimos doce meses han sido 334.867, cantidad similar a la registrada, con ligeras oscilaciones, en los siete últimos trimestres, ratificando la escasez de operaciones, que se sitúan en los niveles mínimos de la serie de los últimos nueve años.

El precio de la vivienda, calculado según el índice de precios de vivienda por ventas repetidas de la misma finca, basado en la metodología de Case y Shiller, aplicado a España, parece mostrar un cierto grado de agotamiento en su intensa tendencia bajista de los últimos años, dando lugar a una moderación de las tasas interanuales (-5,35%), así como un ligero incremento trimestral (0,91%). Desde los máximos alcanzados en el ciclo alcista, el ajuste acumulado sería del -31,07%, alcanzando un nivel de precios similar al de mediados de 2003. Los resultados de los próximos trimestres constatarán si el incipiente cambio de tendencia es un hecho o una situación meramente coyuntural.

Las compraventas de vivienda usada (55,36%) mantienen su distancia con respecto a la vivienda nueva (44,64%) durante el tercer trimestre. No obstante, ésta última mantiene un aceptable porcentaje de operaciones, después de aproximadamente cinco años con mínimas iniciaciones de vivienda, probablemente por la incidencia de un mayor ajuste de precio, fundamentalmente aquellas que, directa o indirectamente, están en manos de entidades financieras. La compra de vivienda por extranjeros sigue siendo uno de los factores dinamizadores más relevantes del mercado inmobiliario espa-

ñol. Continúa el crecimiento de trimestre anteriores, alcanzando en tercer trimestre el 12,16% del total de las compras de vivienda, habiendo pasado del 8,63% del primer trimestre a este resultado únicamente dos trimestres después. Los británicos mantienen la primera posición con un 14,75%, seguidos de franceses (11,45%), rusos (9,35%), belgas (7,25%), alemanes (6,94%), suecos (5,87%), noruegos (5,15%) e italianos (3,64%).

Dentro del generalizado uso de la contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR (86,54%), sigue ganando peso la contratación a tipo de interés fijo (6,78%). La cuantía media de los tipos de interés correspondientes a los nuevos créditos hipotecarios del tercer trimestre ha sido del 4,09% y en los últimos doce meses del 4%.

Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios durante el tercer trimestre también parecen estar poniendo fin a su tendencia descendente. El resultado del tercer trimestre ha sido de 21 años y 11 meses, con un incremento intertrimestral del 3,54%. A pesar de ello se trata de plazos próximos también a los mínimos históricos.

La cuota hipotecaria mensual media se ha situado en los 581,43 €, con un crecimiento con relación al segundo trimestre del 3,05%, mientras que el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha alcanzado el 31,05%, incrementando 0,96 puntos porcentuales con respecto al segundo trimestre.

### Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 3<sup>er</sup> Trimestres 2013

Nacionalidades	% sobre el total	% sobre extranjeros
Reino Unido	1,79%	14,75%
Francia	1,39%	11,45%
Rusia	1,14%	9,35%
Bélgica	0,88%	7,25%
Alemania	0,84%	6,94%
Suecia	0,71%	5,87%
Noruega	0,63%	5,15%
Italia	0,44%	3,64%
China	0,40%	3,30%
Holanda	0,34%	2,76%
Argelia	0,33%	2,73%
Marruecos	0,29%	2,39%
Rumanía	0,24%	1,96%
Suiza	0,19%	1,60%
Ucrania	0,17%	1,40%
Dinamarca	0,16%	1,32%
Irlanda	0,11%	0,89%
Polonia	0,10%	0,83%
Finlandia	0,09%	0,75%
Resto	1,90%	15,64%
<b>Extranjeros</b>	<b>12,16%</b>	<b>100,00%</b>
<b>Nacionales</b>	<b>87,84%</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	

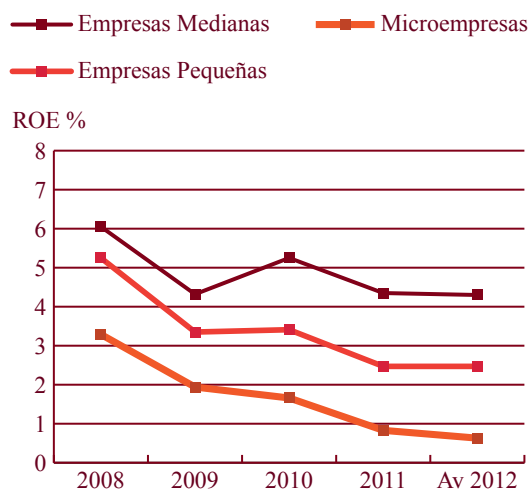
PYME

El Colegio de Registradores, a través del Catedrático de la Univesidad Complutense, D. Juan Antonio maroto Acín, elabora de nuevo el estudio PYME españolas con forma societaria, donde se analizan más de 400.000 empresas con datos coherentes por cada año completo, que constituyen casi el 50% del Directorio Central de empresas del INE. Las PYME son responsables de alrededor del 58% del valor añadido bruto de las economías de la UE-27 y del 67% de su empleo total. Se ofrece una radiografía estructural completa, mediante el análisis de los balances y cuentas de pérdidas y ganancias recientemente depositadas en los registros mercantiles durante el verano. En el caso español su importancia es tal que suponen el 99,88% de las unidades empresariales (excluidas agricultura y pesca). Además de la muestra referida al total nacional, la base incluye segmentación por tamaños de las PYME en las 17 CC.AA.; detalle de 214 sectores de la nueva CNAE; especialización productiva, según cifra de negocio (micro y pequeñas empresas) por Comunidades Autónomas; e incluso la incidencia de la I+D, a través de una muestra de empresas que presentan el formulario Normal de cuentas. La base proporciona asimismo un panel común de PYME con depósitos continuados de cuentas entre 2007 y 2011, que se compone de más de 100.000 micro, pequeñas y medianas empresas.

A pesar de la crisis, las PYME siguen evidenciando su trascendencia social de cara al empleo, manteniendo o incrementado el número medio total de trabajadores durante el período, creando empleos fijos y compensando en buena parte con ello la reducción de los empleos eventuales. En cuanto al empleo medio total en el avance de 2012, se constata la reducida dimensión media, con 3,4 trabajadores en las microempresas, 18,4 en las pequeñas, y 87,1 en las medianas. Estas cifras medias de empleo total, muestran el mantenimiento de las plantillas medias de micro y pequeñas empresas respecto de las cifras que ofrecían en 2008, e incluso las aumentan en casi seis personas en las medianas empresas.

Resulta relevante observar el desigual comportamiento de los gastos financieros, particularmente en las microempresas, para las que se han incrementado entre 2008 y el avance de 2012 casi el 49%; en las pequeñas empresas ese incremento ha sido del 4,4%, y en las medianas ha habido incluso una reducción en los

Evolución de la Rentabilidad Financiera, según Avance 2012



gastos financieros de casi el 8%, mostrando todo ello el diferente impacto de las condiciones financieras que disfrutaron las empresas en función de su tamaño.

La rentabilidad para los accionistas (ROE), sintetiza los efectos de la virulencia de la crisis, más severos cuanto más pequeña es la empresa, con caídas del indicador entre 2008 y el avance de 2012 del 81% en las microempresas (desde el 3,29% al 0,63%), del 53% en las empresas pequeñas (desde el 5,25% al 2,47%) y del 29% en las empresas medianas (desde el 6,05% al 4,3%).

Por último, se puede destacar, en la muestra de empresas que informan en las cuentas anuales sobre su I+D, la relación inversamente proporcional que existe entre el endeudamiento de las empresas y su inversión en I+D, de tal manera que las que tienen un menor porcentaje de endeudamiento bancario sobre el pasivo total muestran un mayor porcentaje de inversión en I + D sobre su activo inmovilizado: empresas sin deudas con bancos tienen un porcentaje de I + D sobre su activo inmovilizado del 15,39%; con deuda bancaria entre el 0 y el 50% del pasivo total tienen el 12,27% de I+D; y finalmente, con un porcentaje entre el 50 y el 100% de deuda bancaria ofrecen un porcentaje de I + D del 6,85%.

Evolución del nº medio de Trabajadores durante la crisis, según Avance 2012

