



Presentación

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 informe anual (2017) de la Estadística Registral Inmobiliaria. El panorama general muestra una evolución positiva en el área inmobiliaria, aunque el área mercantil ofrece resultados menos positivos. Los aspectos más significativos analizados serían los siguientes:

En la Estadística Mercantil del primer trimestre, relativa a los actos inscritos en el Registro Mercantil destacan los siguientes aspectos: la creación de empresas disminuyó el 3% sobre el mismo período de 2017; las extinciones societarias aumentaron el 1,4% y los concursos de acreedores disminuyeron con menos intensidad, el 4,2% sobre el mismo trimestre de 2017;

las operaciones de ampliación de capital disminuyeron el 5,8% y el capital disminuyó el 24% sobre el mismo período de 2017.

La estadística Registral Inmobiliaria del primer trimestre continúa mostrando la fortaleza del repunte de los dos últimos años en la actividad inmobiliaria: aumenta fuertemente el precio de las viviendas (metodología Case & Shiller aplicada a España), el 4,5% durante el primer trimestre y el 9,4% interanual; Las compraventas aumentaron el 13,4% con relación al mismo trimestre de 2017; el 13,1% de las compras corresponden a extranjeros; en lo relativo a la financiación, los tipos de interés inicial se mantuvieron estables, en el 2,3% así como las hipotecas a tipo fijo, el 37,3% de los contratos.

Finalmente, se presentó el Anuario 2017 de la Estadística Registral Inmobiliaria, donde destaca que el número de hipotecas sobre vivienda registrado en 2017 ha sido de 310.640, incrementándose un 10,9% con respecto a 2016. En comparación con el mínimo de 2013, el aumento acumulado ha sido del 56%. En cuanto a las compraventas, los extranjeros mantienen el buen comportamiento del año anterior con el 13,1% del total en 2017, especialmente en las CC.AA. con mayor número de turistas. El período medio de posesión de las viviendas vendidas alcanzó en 2017 los 14 años y 13 días, prácticamente duplicando los 7 años 106 días de 2009.

IRAI

El Colegio de Registradores, en su Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI), mide globalmente la actividad del sector. Se trata de una síntesis de diferentes indicadores, que incluyen las transacciones inmobiliarias, su financiación hipotecaria y otros indicadores de actividad mercantil, como las constituciones de sociedades, variables económicas de cuentas anuales y sociedades concursadas, relativas a los sectores de la construcción e inmobiliario. El IRAI, con datos del primer trimestre de 2018, muestra un valor del 102,80 (incremento del 5,45% anual), ligeramente por encima del año 2003, base 100 del Índice. El IRAI suavizado, libre de estacionalidad, mostró un valor de 97,52 (incremento del 5,97%). El aumento del índice en 2018 se debe principalmente al crecimiento del número de compraventas e hipotecas, así como al aumento de constituciones de empresas del sector.

Sumario

Estadística Mercantil 1^{er} trimestre

Datos negativos: caen las constituciones, las ampliaciones de capital y aumentan las extinciones.

Estadística Registral Inmobiliaria 1^{er} trimestre

Continúa el incremento de precios, compraventas e hipotecas con tipos en mínimos históricos.

Estadística Registral Inmobiliaria Anuario 2017

Fuerte presencia de extranjeros en las compraventas y aumento del uso residencial de la vivienda frente al uso inversor.

ENLACES

REGISTRADORES

ESTADÍSTICAS REGISTRALES





Durante el primer trimestre de 2018, la estadística mercantil elaborada por el Colegio de Registradores presenta la información sobre los actos societarios inscribibles más representativos de la evolución del tejido empresarial nacional. En los últimos doce meses, la creación de empresas desciende sobre el mismo periodo del año anterior. También se reducen las ampliaciones de capital, tanto en operaciones, como en capital total aumentado. En cuanto a la destrucción de tejido empresarial, las extinciones aumentan ligeramente, mientras que, en sentido positivo, se reducen los concursos de acreedores, aunque con menor intensidad que hace algunos trimestres. A continuación analizamos con más detalle estos aspectos:

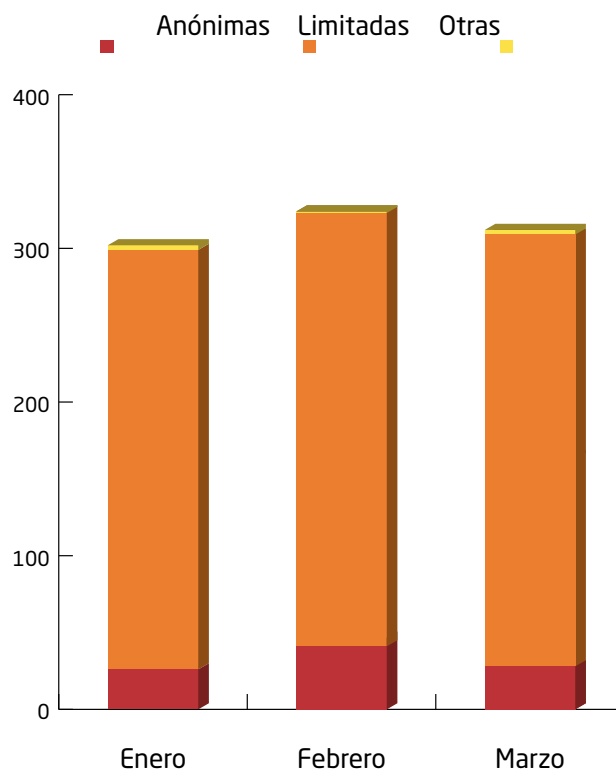
En el primer trimestre de 2018 se constituyeron en España 27.639 sociedades mercantiles, un 3% menos que en el mismo trimestre de 2017. En los últimos 12 meses, de abril de 2017 a marzo de 2018, se constituyeron 94.156 sociedades, un 6,9% menos que en el mismo período del año anterior.

Por territorios, la creación de empresas con relación al mismo período de 2017, aumentó más en Ceuta Y Melilla (20,3%) y Madrid (7,4%). Las extinciones de sociedades en el primer trimestre alcanzaron las 10.666 operaciones, aumentando el 1,4% sobre el primer trimestre de 2017. Por comunidades autónomas aumentan más en Castilla-La Mancha (27,7%) y Cantabria (26,9%).

Con relación a las operaciones de capitalización, las ampliaciones de capital realizadas durante el primer trimestre fueron 9.771 con un descenso del 5,8% sobre el mismo periodo del año anterior. En términos de importe de capital aumentado, durante el primer trimestre se desembolsaron 8.521 millones de euros, un 24% menos que en el mismo periodo de 2017.

Para terminar, el número de sociedades mercantiles que se encuentran en serias dificultades, y se han declarado en concurso de acreedores, continúan la tendencia descendente de los últimos años, aunque con caídas más moderadas. En el primer trimestre se alcanzaron las 938 sociedades, el 4,2% menos que en el mismo trimestre de 2017. En los últimos 12 meses, de abril de 2017 a marzo de 2018, se declararon en concurso 3.443 sociedades, un 8,8% menos que en el mismo periodo anterior. En el primer tri-

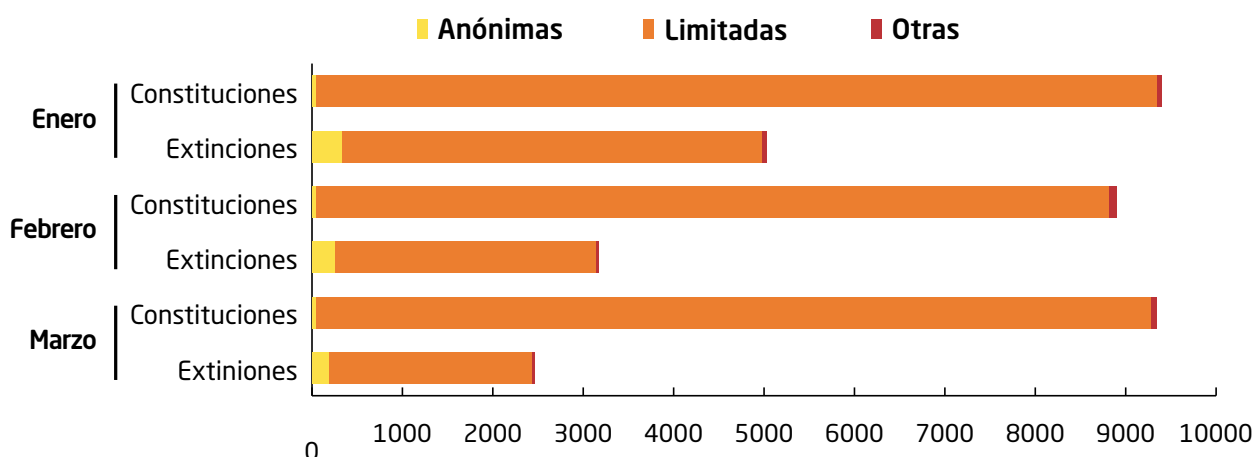
Declaraciones de Concurso 1^{er} Trimestre 2018



mestre y con respecto al mismo período de 2017, las caídas más acusadas se registran en Murcia (-56,3%), Extremadura (-53,9%), Galicia (-44,8%), Canarias (-41,4%) y Castilla y León (-31,7%).

Se ha informado también, junto con la estadística mercantil trimestral, sobre los traslados de sede social de empresas entre las diversas CC.AA., destacan las empresas que trasladan su sede de Cataluña, 1.350, a gran distancia de la siguiente, la Comunidad de Madrid, con 313 salidas. Destacan Cataluña, que muestra un saldo negativo, es decir, de pérdidas de sede social de 1.254 empresas, y la Comunidad de Madrid en sentido contrario, mostrando un saldo positivo de 771 sociedades.

Constituciones - Extinciones 1^{er} Trimestre 2018





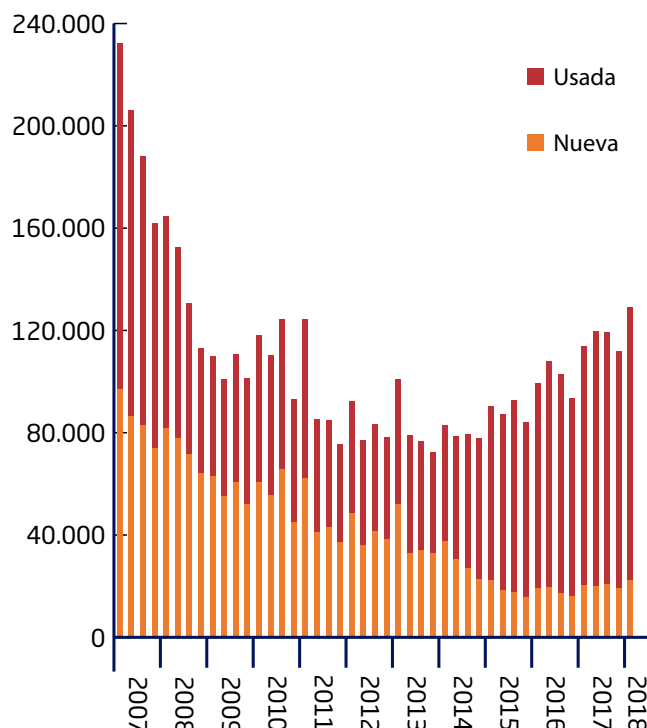
El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (metodología Case & Shiller aplicada a España) en el primer trimestre incrementa la tendencia alcista de los últimos trimestres mostrando un incremento anual del 9,4% y del 4,5% sobre el trimestre anterior.

El ritmo de crecimiento de los últimos trimestres deja un descenso acumulado del índice del 18% desde los niveles máximos, en 2007.

Entre enero y marzo se inscribieron registralmente 128.990 compraventas de vivienda, suponiendo el resultado trimestral más elevado desde 2008. Con respecto al trimestre precedente, el aumento ha sido del 15,3%. Con relación al mismo trimestre de 2017 se ha producido un incremento del 13,4%. En vivienda nueva se registran en el primer trimestre 22.299 compraventas, un 15,4% más que en el cuarto trimestre anterior, alcanzando el mayor resultado de los últimos tres años. En vivienda usada se han registrado 106.691 compraventas, con un incremento intertrimestral del 15,2%, siendo la cifra absoluta más alta desde el segundo trimestre de 2007. Los datos interanuales acumulados al primer trimestre confirman también esta tendencia creciente, mostrando que en los últimos doce meses se han inscrito 479.475 operaciones, el mayor resultado interanual desde el primer trimestre de 2009.

La compra de vivienda por extranjeros se ha situado en el 13,1%

Número de Compraventas por Trimestre



de las compraventas, aproximadamente 16.500 operaciones ligeramente por debajo del 13,6% del pasado trimestre, pero incrementada en cifras absolutas debido al fuerte aumento del número total de operaciones. Las nacionalidades con mayor peso en la compra de vivienda por extranjeros han sido británicos (14,6%) y alemanes (7,9%). En los últimos doce meses los extranjeros han registrado cerca de 63.000 compras de vivienda. Por Comunidades destaca Baleares, donde el 31,7% de las compraventas han sido efectuadas por extranjeros.

En cuanto a la financiación, el endeudamiento hipotecario medio por vivienda durante el primer trimestre ha sido de 121.123 euros, aumentando el 4,3% sobre el mismo trimestre de 2017. Los tipos de interés de contratación inicial permanecen estables con tendencia descendente, con un resultado medio en el último trimestre del 2,3%, similar al trimestre precedente. La contratación a tipo de interés fijo se mantiene estable, alcanzando al 37,3% de los nuevos créditos hipotecarios, quedando la contratación a tipo de interés variable en el 62,7%, prácticamente en su totalidad referenciada al Euríbor. La duración media de los nuevos créditos hipotecarios continúa su lenta tendencia ascendente, alcanzando los 23 años y 8 meses, con un incremento de dos meses sobre el trimestre anterior. La cuota hipotecaria mensual media en el primer trimestre se ha situado en 551 euros, con un incremento intertrimestral del 2,7%. El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha situado en el 29%.

Con relación a los impagos hipotecarios, las certificaciones de vivienda por inicio de ejecución de hipoteca del primer trimestre han sido 6.537, el 25,4% menos con respecto al mismo trimestre del año anterior. Durante el primer trimestre, las daciones en pago inscritas sobre viviendas fueron 2.037, con un incremento del 6,2% sobre el mismo trimestre del año anterior.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 1^{er} Trimestre 2018

Nacionalidades	% sobre el total	% sobre extranjeros
Reino Unido	1,90%	14,59%
Alemania	1,02%	7,85%
Francia	1,00%	7,64%
Bélgica	0,89%	6,83%
Suecia	0,86%	6,57%
Italia	0,75%	5,77%
Rumania	0,71%	5,41%
Marruecos	0,59%	4,51%
China	0,50%	3,86%
Rusia	0,40%	3,07%
Holanda	0,32%	2,47%
Noruega	0,26%	2,00%
Ucrania	0,22%	1,67%
Polonia	0,18%	1,35%
Argelia	0,17%	1,31%
Bulgaria	0,17%	1,29%
Irlanda	0,14%	1,09%
Dinamarca	0,12%	0,96%
Suiza	0,12%	0,96%
Resto	2,71%	20,80%
Extranjeros	13,05%	100,00%
Nacionales	86,95%	
TOTAL	100,00%	



Se presentó en abril el Anuario 2017 de la Estadística Registral Inmobiliaria, cuyas conclusiones más destacables en los aspectos no tratados en los informes trimestrales de coyuntura serían las siguientes:

Las compraventas de viviendas realizadas por las personas físicas se han estabilizado, aglutinando el 87,5% de todas las operaciones realizadas en

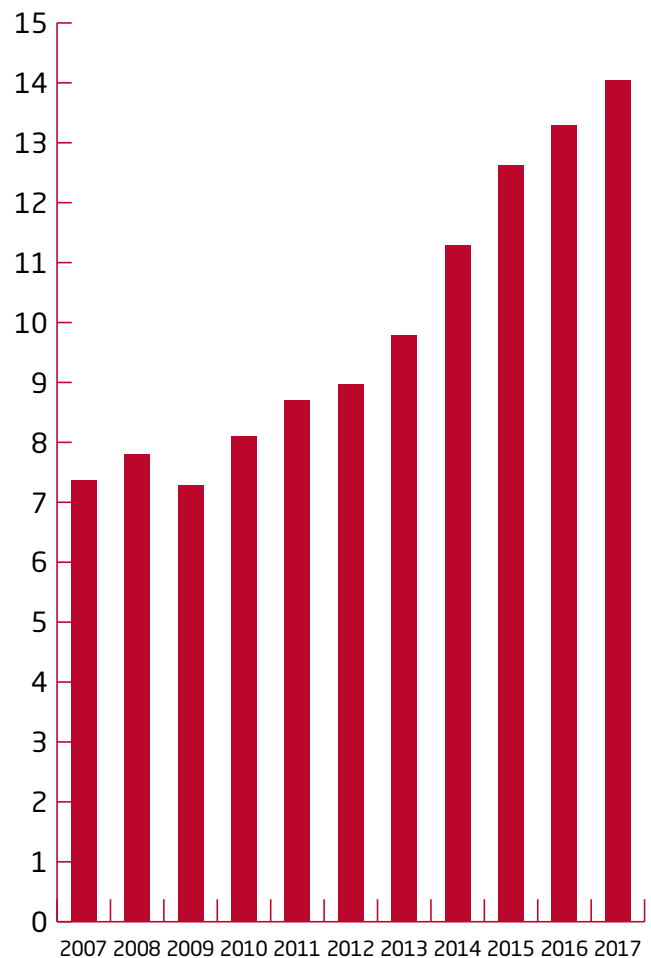
2017. En consecuencia, las compraventas de las empresas se mantienen en el 12,5% de todas las operaciones de 2017.

La demanda extranjera de vivienda ha mantenido el buen comportamiento de los últimos años, cerca de los máximos históricos, con un peso del 13,1% en 2017, resultado similar a los dos últimos años (13,3% en 2016 y 13,2% en 2015). Desde el mínimo histórico de 2009 (4,2%), se acumulan ocho años consecutivos de crecimiento, habiendo triplicado su peso porcentual. Por CCAA, las islas han vuelto a encabezar los resultados de porcentaje de compra de vivienda por extranjeros, superando en ambos casos el 30%. Concretamente, Canarias alcanzó un resultado del 31,4%, seguida de Baleares con un 31,3%, y de la Comunidad Valenciana (26,0%).

Con relación a la financiación hipotecaria, la vivienda es la tipología de finca que mantiene el claro liderazgo como destino de las nuevas hipotecas, con un 82,2% de los contratos hipotecarios inscritos en 2017 reflejando un claro crecimiento con respecto a la tasa que mostró en 2016 (79,1%).

El número de hipotecas sobre vivienda registrado en 2017 ha sido de 310.640, incrementándose un 10,9% con respecto

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión. (Años)



Distribución de compraventas de viviendas registradas por tipo de adquirente (%). 2017

CCAA	Personas físicas	Personas jurídicas
ANDALUCÍA	87,16%	12,84%
ARAGÓN	89,64%	10,36%
ASTURIAS	94,06%	5,94%
BALEARES	85,76%	14,24%
CANARIAS	83,08%	16,92%
CANTABRIA	90,31%	9,69%
CASTILLA Y LEÓN	93,79%	6,21%
CASTILLA-LA MANCHA	84,54%	15,46%
CATALUÑA	83,03%	16,97%
COMUNIDAD DE MADRID	87,28%	12,72%
COMUNIDAD VALENCIANA	87,53%	12,47%
EXTREMADURA	93,46%	6,54%
GALICIA	93,29%	6,71%
LA RIOJA	90,79%	9,21%
MURCIA	88,70%	11,30%
NAVARRA	93,49%	6,51%
PAÍS VASCO	96,52%	3,48%
NACIONAL	87,45%	12,55%

a 2016. En comparación con el mínimo de 2013, el aumento acumulado ha sido del 56%. Las comunidades autónomas con un mayor número de hipotecas sobre vivienda registradas han sido Andalucía (60.026), Comunidad de Madrid (56.866), Cataluña (50.848) y Comunidad Valenciana (32.408). El 6,9% de las hipotecas sobre vivienda han sido formalizadas por extranjeros, superando las 21.000 hipotecas. La hipoteca media de los extranjeros en 2017 ha sido de 128.452 €, por encima de los 117.243 € del crédito hipotecario medio suscrito por nacionales, incrementándose un 1,5% con respecto al resultado de 2016.

El Anuario de la Estadística Registral Inmobiliaria analiza asimismo la utilización de la vivienda como bien de inversión o de uso, a través del tiempo medio de posesión de sus propietarios cuando la vendieron, produciéndose un claro y constante incremento de ese periodo medio de posesión en los últimos años. El período medio de posesión de las viviendas transmitidas en 2017 ha sido de 14 años y 13 días, máximo de la serie histórica de resultados, con un incremento del 5,5% con respecto al año precedente. Desde el mínimo histórico de 2009, 7 años y 106 días, el período medio de posesión de las viviendas transmitidas prácticamente se ha duplicado. Las comunidades autónomas con mayores períodos medios han sido País Vasco (18 años y 96 días), Extremadura (16 años y 201 días) y Cataluña (15 años y 292 días).