



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 Anuario 2018 de nuestra Estadística Concursal. El panorama general muestra una ralentización económica en el área mercantil y también en el área inmobiliaria, especialmente en el número de compraventas. Los detalles más significativos analizados serían:



En la Estadística Mercantil del segundo trimestre, relativa a los actos inscritos en el Registro Mercantil destacan los siguientes aspectos: la creación de empresas descendió el 4,2% sobre el mismo período de 2018; las operaciones de ampliación de capital disminuyeron el 3,8% anual y el capital aumentado también disminuyó, el 9,6% sobre el mismo período de 2018; en cambio, como dato positivo, los concursos de acreedores descendieron el 7,4% sobre el mismo trimestre de 2018.

La Estadística Registral Inmobiliaria del segundo trimestre continuó mostrando un importante aumento del precio de las viviendas (metodología Case & Shiller aplicada a España) que alcanzó el 8,3% interanual. Las compraventas de vivienda del primer trimestre fueron 130.088, con un descenso del 3,1% sobre el primer trimestre de 2018; El 12,5% de las compras correspondieron a extranjeros; en lo relativo a la financiación, los tipos medios de interés inicial fueron del 3% en los fijos y del 2,2% en los variables. Las hipotecas a tipo fijo continuaron estables siendo utilizadas en cuatro de cada diez créditos hipotecarios. Finalmente, se presentó el Anuario 2018 de la Estadística Concursal, donde destaca que la empresa concursada típica continúa perteneciendo al sector servicios (no inmobiliarios), inicia el procedimiento con 12 años, tiene 6 empleados y un pasivo cercano a 400.000 euros. El deterioro de la situación financiera de las sociedades concursadas es una realidad estructural y muestra que siete de cada diez empresas necesitaría 25 o más años para atender sus deudas con los recursos que genera. Las sociedades del sector de la construcción e inmobiliario representaron una de cada cuatro de las concursadas y casi la mitad de los pasivos afectados.

El Colegio de Registradores elaboró el Índice Registral de Actividad Inmobiliaria que integra hipotecas inmobiliarias inscritas en los registros de la propiedad (enfoque desde la demanda) con la actividad mercantil del sector de la construcción e inmobiliario (enfoque desde la oferta), dando por tanto una estimación completa de la actividad del sector.

El IRAI durante el cuarto trimestre se situó en 108,9%. Se han superado con claridad los niveles del IRAI 2003, base 100 del índice. Ello significa que la actividad inmobiliaria global en España, compraventas e hipotecas por una parte, y cuentas anuales de las empresas, constituciones de empresas nuevas y concursos de acreedores del sector, por la otra, muestran un volumen conjunto de actividad global superior al del año 2003.

Sumario

Estadística Mercantil 2º trimestre

Ralentización generalizada en constituciones y aumentos de capital, aunque disminuyen también los concursos de acreedores.

Estadística Registral Inmobiliaria 2º trimestre

Persiste el aumento de precios pero se ralentizan las compraventas de vivienda.

Anuario 2018 de la Estadística Concursal

Los concursos del sector de construcción e inmobiliario suponen uno de cada cuatro y la mitad de los pasivos.





Durante el segundo trimestre de 2019, 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 disminuye sobre el mismo periodo del año anterior. También disminuyen las ampliaciones de capital, y el capital total aumentado. En cuanto a la destrucción de tejido empresarial, como aspecto positivo, se reducen los concursos de acreedores. A continuación analizamos con más detalle estos aspectos:

En el segundo trimestre de 2019 se constituyeron en España 25.021 sociedades mercantiles, un 4,2% menos que en el mismo trimestre de 2018. En los últimos 12 meses, de julio de 2018 a junio de 2019, se constituyeron 95.299 sociedades, un 0,2% menos que en el mismo período del año anterior.

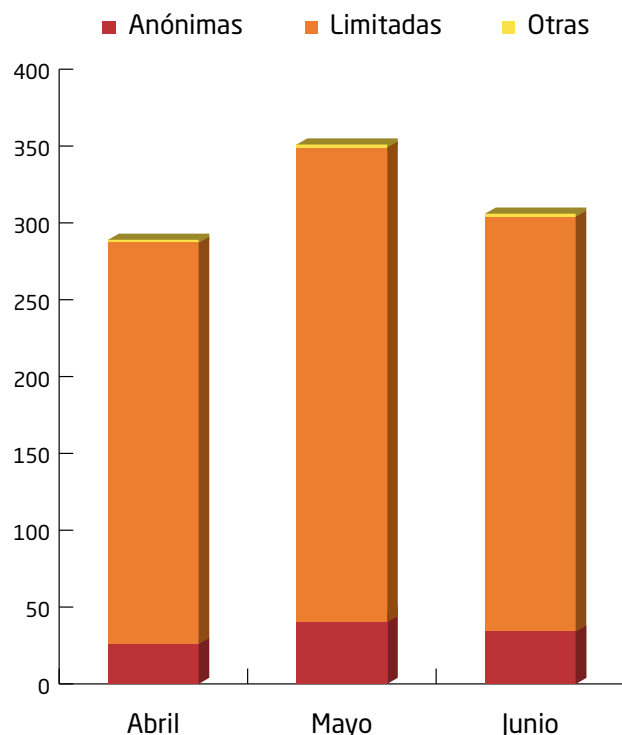
Por territorios, la creación de empresas baja en diez comunidades autónomas, con Ceuta y Melilla (-27,9%), Murcia (-20,7%), Canarias (-14,6%), Cantabria (-14,2%), Castilla-La Mancha (-13,7%), y Galicia (-11,8%), encabezando los descensos, mientras que sube en el resto, principalmente en La Rioja (6,9%), Castilla y León (5,0%), Cataluña (2,8%) y Extremadura (1,1%).

Con relación a las operaciones de capitalización, las ampliaciones de capital realizadas durante el segundo trimestre fueron 7.265 con una disminución del 3,8% sobre el mismo periodo del año anterior. En términos de importe de capital aumentado, durante el primer trimestre se desembolsaron 4.869 millones de euros, un 9,6% menos que en el mismo periodo de 2018.

Para terminar, en cuanto al número de sociedades mercantiles que se encuentran en serias dificultades, y se han declarado en concurso de acreedores, se producen un descenso por segundo trimestre consecutivo. En el segundo trimestre se alcanzaron las 946 sociedades, el 7,4% menos que en el mismo trimestre de 2018. En los últimos 12 meses, de julio de 2018 a junio de 2019, se declararon en concurso 3.514 sociedades, un 1,5% menos que en el mismo periodo anterior. En el segundo trimestre y con respecto al mismo periodo de 2018, las caídas más acusadas se

registran en Murcia (-14,8%), Cantabria (-5,2%), Navarra (-4,0%), Extremadura (-3,5%) y País Vasco (-3,4%), mientras que los mayores incrementos se localizan en La Rioja (59,1%), Galicia (40,8%), Castilla y León (22,3%), Ceuta y Melilla (14,3%), Andalucía (8,4%), Aragón (7,5%) y Canarias (6,0%).

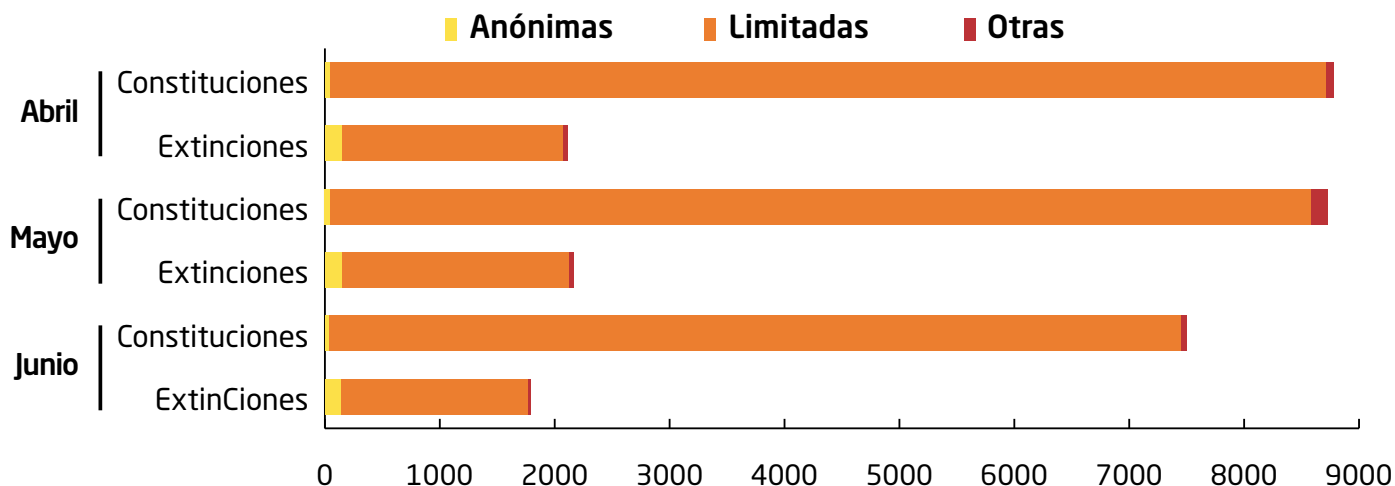
Declaraciones de Concurso 2º Trimestre 2019



registran en Murcia (-14,8%), Cantabria (-5,2%), Navarra (-4,0%), Extremadura (-3,5%) y País Vasco (-3,4%), mientras que los mayores incrementos se localizan en La Rioja (59,1%), Galicia (40,8%), Castilla y León (22,3%), Ceuta y Melilla (14,3%), Andalucía (8,4%), Aragón (7,5%) y Canarias (6,0%).

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 se van de Madrid, 406, seguida por la comunidad autónoma de Cataluña, con 210 traslados. Sin embargo, si comparamos el saldo de entradas y salidas, Cataluña muestra el saldo más negativo, o de pérdidas de sede social, con 45 empresas menos.

Constituciones - Extinciones 2º Trimestre 2019

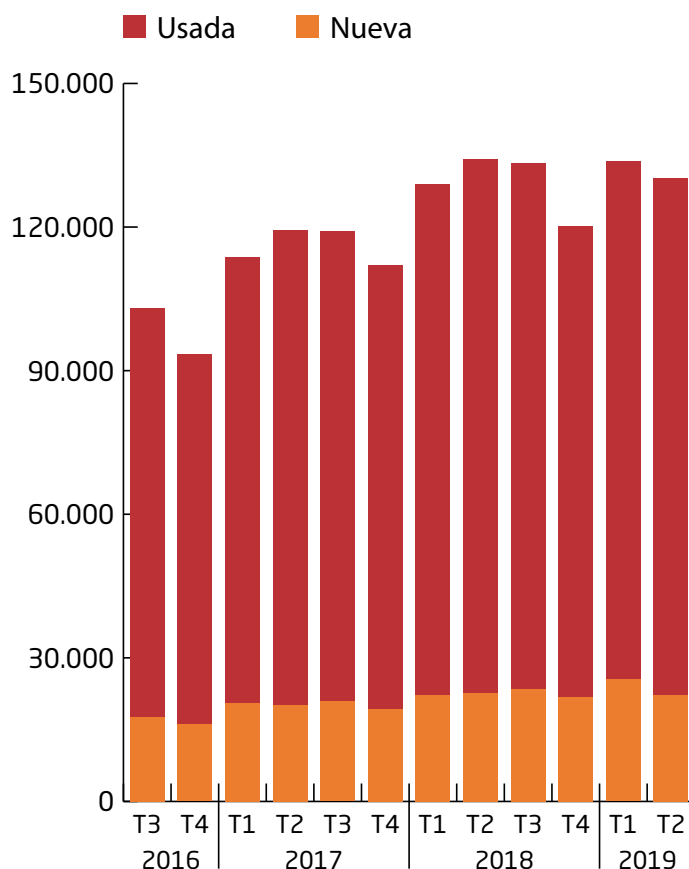




El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (metodología Case & Shiller aplicada a España) continúa creciendo durante el segundo trimestre del año, dando lugar a un incremento interanual del 8,3%. El ritmo de crecimiento de los últimos trimestres deja un descenso acumulado del índice del 12,3% desde los niveles máximos de 2007.

Las compraventas de vivienda inscritas en los registros fueron 130.088. Con relación al mismo trimestre de 2018, se produjo una disminución del 3,1%. Sin embargo, en cuatro de los últimos cinco trimestres se han superado las 130.000 compraventas, algo que no ocurría desde 2008. En vivienda nueva se registraron en el segundo trimestre 22.209 compraventas, un 12,8% menos que en el trimestre anterior. En vivienda usada, se han registrado 107.879 compraventas, un ligero descenso del 0,5% sobre el trimestre precedente, aunque manteniendo su fortaleza debido a que en cinco de los siete últimos trimestres se han superado claramente las 100.000 compraventas trimestrales de vivienda usada. Los datos interanuales acumulados al segundo trimestre muestran que se han inscrito 517.442 compraventas de vivienda, dando lugar al segundo mayor resultado interanual desde 2008. Las compras por extranjeros han aumentado ligeramente, pasando del 12,2% del primer trimestre al 12,5% del total en el segundo. En términos absolutos se han vuelto a superar las 16.000

Número de Compraventas por Trimestre



compras trimestrales, dando lugar a cuantías muy próximas a las del primer trimestre, y cercanas a los máximos de los últimos años. Las nacionalidades con mayor actividad de compra por extranjeros han sido de nuevo los británicos con un 13,3% (su menor cuantía de la serie histórica), seguidos de franceses (7,6%) y alemanes (7,3%).

En cuanto a la financiación, el endeudamiento hipotecario medio por vivienda durante el segundo trimestre ha sido de 124.106 euros, con un descenso intertrimestral del 1,7%. La cuantía media de los tipos de interés iniciales de los nuevos créditos continúa en mínimos históricos: los fijos en el 3%, mientras que los variables de media se situaron en el 2,2%. Los créditos a tipo fijo alcanzaron el 42,5% de las operaciones, quedando la contratación a tipo de interés variable en el 57,5%, que prácticamente en su totalidad (56,6% del total) utiliza como referencia el Euríbor.

La duración media de los nuevos créditos hipotecarios se ha mantenido estable durante el segundo trimestre en 23 años y 8 meses. La cuota hipotecaria mensual media ha sido de 579€ (1,4% menos que el trimestre anterior) y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha sido del 30,1% (frente al 30,6% que representó durante el trimestre anterior).

Con relación a los impagos hipotecarios, las certificaciones de vivienda por inicio de ejecución de hipoteca del segundo trimestre han sido 8.011, con un importante incremento del 20,6% sobre el mismo trimestre de 2018. Las daciones en pago, en cambio, han sido 1.467, con un significativo descenso del 14,2% sobre el mismo trimestre del año pasado.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 2º Trimestre 2019

Nacionalidades	% sobre el total	% sobre extranjeros
Reino Unido	1,66%	13,31%
Francia	0,95%	7,62%
Alemania	0,91%	7,30%
Marruecos	0,81%	6,48%
Rumanía	0,76%	6,09%
Bélgica	0,73%	5,89%
Italia	0,66%	5,29%
Suecia	0,56%	4,46%
China	0,50%	3,99%
Rusia	0,39%	3,12%
Holanda	0,35%	2,82%
Polonia	0,23%	1,88%
Noruega	0,20%	1,64%
Ucrania	0,20%	1,64%
Argelia	0,19%	1,54%
Irlanda	0,16%	1,31%
Bulgaria	0,15%	1,23%
Dinamarca	0,12%	0,95%
Argentina	0,10%	0,78%
Resto	2,82%	22,65%
Extranjeros	12,46%	100,00%
Nacionales	87,54%	
TOTAL	100,00%	



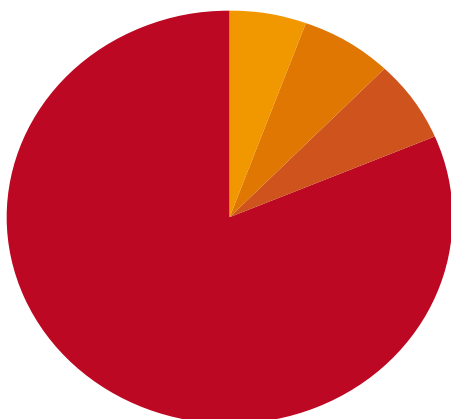
Tras más de 10 años de publicación, el anuario concursal elaborado por el Colegio de Registradores continúa siendo el mayor análisis realizado en nuestro país sobre los procedimientos concursales en relación con las características económico-financieras de las sociedades mercantiles acogidas a los mismos. Desde 2016 el número de concursos se ha mantenido estable alrededor de los 3.500, con una ligera y progresiva disminución de su tamaño en términos de pasivo exigible.

La empresa concursada típica continúa perteneciendo al sector servicios (no inmobiliarios), inicia el procedimiento con 12 años, tiene más de 6 empleados y un pasivo que ya se acerca a los 400 mil euros (frente a los casi 500.000€ de 2016 y 2017, o los 600.000€ de 2015).

El deterioro financiero de las sociedades que se acogen al procedimiento se ha convertido en una característica sistémica. En 2018 el 66% tiene pérdidas, y aproximadamente un 69% necesitaría 25 o más años para atender sus deudas con los recursos que genera (alrededor del 55% no genera recursos positivos). Tan solo un 15,7% tendría capacidad financiera suficiente como para cumplir un convenio aprobado dentro de los límites marcados por la Ley concursal.

El deterioro financiero de las sociedades que se acogen al procedimiento se ha convertido en una característica sistémica. En 2018 el 66% tiene pérdidas, y aproximadamente un 69% necesitaría 25 o más años para atender sus deudas con los recursos que genera (alrededor del 55% no genera recursos positivos). Tan solo un 15,7% tendría capacidad financiera suficiente como para cumplir un convenio aprobado dentro de los límites marcados por la Ley concursal.

Evolución de los procedimientos que alcanzan fase sucesiva en 2018

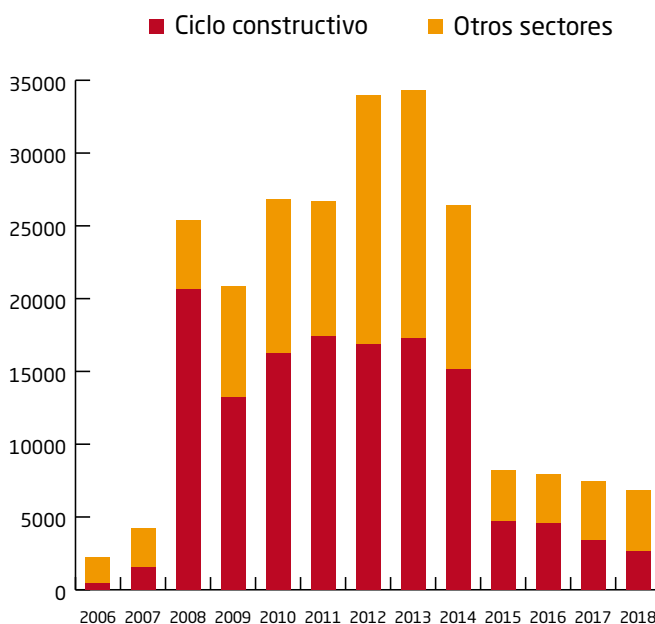


- Fase de liquidación directa
- Fase de liquidación tras convenio aprobado
- Fase de liquidación tras fase de convenio
- Fase de convenio

En 2018 se confirma otra de las características estructurales del procedimiento, y es la liquidación como opción mayoritaria tras la fase común (94,3% de los casos). Las sociedades que inician la fase de convenio, así como las que finalmente logran alcanzar un acuerdo a lo largo del año 2018 son empresas con pasivos exigibles notoriamente superiores (entre 1,5 y 1,9 millones de €, frente a los 900.000€ de las liquidaciones).

Sobre las expectativas de cobro de los acreedores ordinarios (siempre bajo el supuesto de cumplimiento íntegro de los pagos), la mediana en 2018 ha sido del 47,6% del pasivo (47,1% en 2017), pudiendo devolver el 100% de la deuda solamente en un 5% de los casos analizados.

Peso del ciclo constructivo. Total pasivo exigible por año (millones de €)



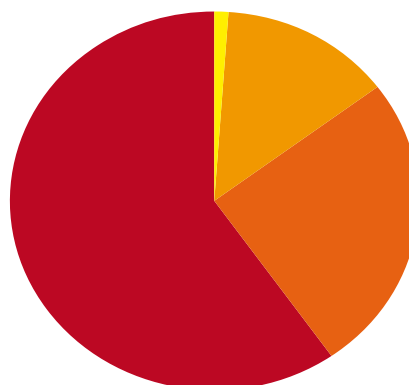
Diferenciando por tipo de tramitación, en los concursos abreviados la fase sucesiva (liquidación o convenio) se inicia en menos de un año en el 62,3% de los casos (61,6% en 2017), mientras que en los ordinarios esa proporción cae al 54,6%.

El ciclo de la construcción continúa perdiendo representatividad. En 2018 supusieron el 25,7% de la muestra, cifra inferior a las de los años anteriores (27,3% en 2017, 30,1% en 2016). Y del total de pasivos de 2018 (cerca de los 6.900 millones de euros, frente a los 7.500 millones de 2017), la construcción no alcanzó el 40% del importe.

Para cerrar el estudio, por tercer año consecutivo se ha incluido un análisis de uso de una institución pre-concursal introducida originalmente por la Ley 14/2013, los acuerdos extrajudiciales de pagos. En 2018, se han acogido a este mecanismo de renegociación de deuda 1.394 personas físicas, así como 10 sociedades personas jurídicas.

Agregación del sector de la concursada*

- Agricultura y pesca
- Industria
- Servicios
- Construcción



* Criterio de agrupación CPE-Registradores