



Presentación

En el presente número del boletín se muestran los principales aspectos de las dos secciones trimestrales habituales: la Estadística Mercantil y la Registral Inmobiliaria, incluyendo también en esta ocasión el Anuario Mercantil de 2023. Durante el cuarto trimestre, el panorama general muestra signos positivos en el área mercantil: aumentan las constituciones y aumenta el capital desembolsado; descienden las extinciones y los concursos de acreedores. En el área inmobiliaria, los precios crecieron ligeramente y las compraventas descendieron respecto al trimestre anterior, manteniendo todavía niveles elevados.

En la Estadística Mercantil del cuarto trimestre, relativa a los actos inscritos en los RR.MM., destacan los siguientes aspectos: la creación de empresas creció el 5,8% sobre el mismo trimestre de 2023. La cuota de actividad de los principales sectores de actividad en las empresas creadas vuelve a tener como protagonista a la Hostelería y a las Actividades Inmobiliarias y la Construcción. Las ampliaciones de capital descendieron el 5,7% anual, mientras que el capital ampliado aumentó el 9,0%. Los concursos de acreedores se redujeron el 40,8% anual. La Estadística Registral Inmobiliaria del cuarto trimestre mostró un aumento interanual acumulado de precios medios de vivienda del 1,0% y un suave crecimiento trimestral del 0,5%. Las compraventas de vivienda del cuarto trimestre alcanzaron las 129.875 operaciones, un 7,3% menos que el trimestre anterior. La demanda extranjera alcanzó el 15,1% de las compras, siendo todavía el tercer mayor resultado de la serie histórica; en lo relativo a la financiación, se realizaron 89.917 hipotecas sobre vivienda (1,0% de descenso trimestral) y el tipo medio de interés repunta por sexto trimestre consecutivo hasta el 3,5 %, ganando peso ligeramente en las nuevas hipotecas sobre vivienda el tipo variable, que creció el 1,7% respecto al trimestre anterior y que ya supera cuatro de cada diez operaciones. Asimismo, fue presentado el Anuario Mercantil 2023. Durante el año las constituciones repuntaron el 8,8% sobre el año anterior, superando las 100.000 nuevas empresas, al nivel de 2016. Se redujeron las extinciones hasta suponer el 30,3% de las constituciones. Los concursos de acreedores descendieron el 24,9% anual hasta llegar a los 3.939, acercándose a valores parecidos al periodo anterior a 2021.

Sumario

Estadística Mercantil 4º trimestre

Aumenta la creación de empresas y disminuyen los concursos de acreedores.

Estadística Registral Inmobiliaria 4º trimestre

Las compraventas de vivienda descienden moderadamente y los precios todavía suben ligeramente.

Anuario Mercantil 2023

Aumentaron significativamente las empresas creadas y disminuyeron mucho los concursos de acreedores.

El Índice Registral de Actividad Inmobiliaria que integra compraventas e hipotecas inscritas (demanda), conjuntamente con la actividad mercantil del sector de la construcción e inmobiliario (oferta), ofreciendo una estimación completa de la actividad del sector.

El IRAI durante el cuarto trimestre de 2023 se situó en 118,3%, descendiendo el 5,8% anual, continuando, aunque de forma más amortiguada, la tendencia a la baja de los tres trimestres anteriores.





Durante el cuarto trimestre de 2023, la Estadística Mercantil elaborada por el Colegio de Registradores presenta la información de los actos societarios inscribibles más representativos de la evolución del tejido empresarial. Se incrementó la creación de empresas y descendieron las operaciones de capitalización, aunque aumentó el capital desembolsado. En cuanto a la destrucción de tejido empresarial, descienden las extinciones y los concursos de acreedores. A continuación analizamos con más detalle estos aspectos:

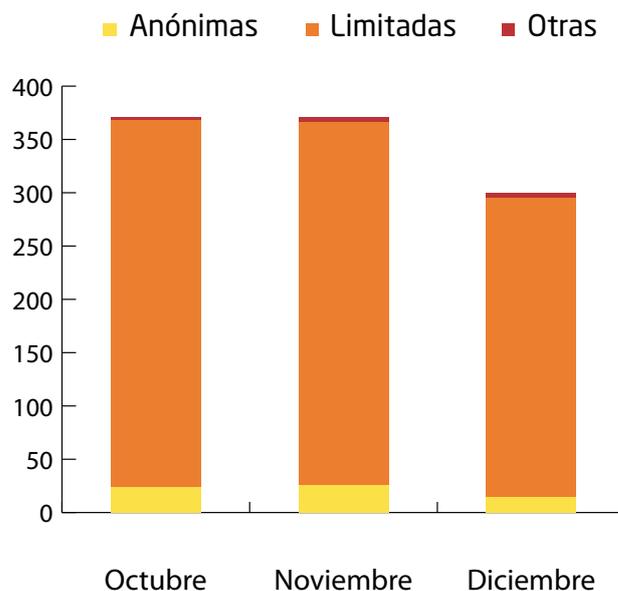
En el cuarto trimestre de 2023 se constituyeron en España 25.854 sociedades mercantiles, un incremento del 5,8% respecto al mismo trimestre del año anterior. Desde el cuarto trimestre de 2022 se observa una recuperación en el número de empresas creadas, que en 2023 ha alcanzado la cifra de 109.003 constituciones, el segundo máximo resultado anualizado desde el segundo trimestre de 2021, cuando se comenzaron a alcanzar cifras en torno a las 100.000 operaciones anuales. Por Comunidades Autónomas, en el cuarto trimestre, con relación al mismo período de 2022, la creación de sociedades mercantiles se incrementó en la mayoría de los territorios, sobre todo en Asturias (18,3 %), Murcia (15,1%) y Extremadura (11,1 %). En sentido contrario, descendieron más en Ceuta y Melilla (-37.3%) y Navarra (-13,5%).

Analizando la proporción que tienen los diferentes sectores de actividad en cuanto a los nuevos proyectos empresariales. Destacan por su importancia la Hostelería (rama I de la CNAE), que ocupa al 11,1% de las empresas creadas y la Construcción (rama F), que representa el 14,6%.

Las extinciones de sociedades alcanzaron las 8.856 operaciones durante el cuarto trimestre, un 18,3% menos que en el mismo trimestre de 2022, siendo la proporción de extinciones sobre constituciones del 34,3%.

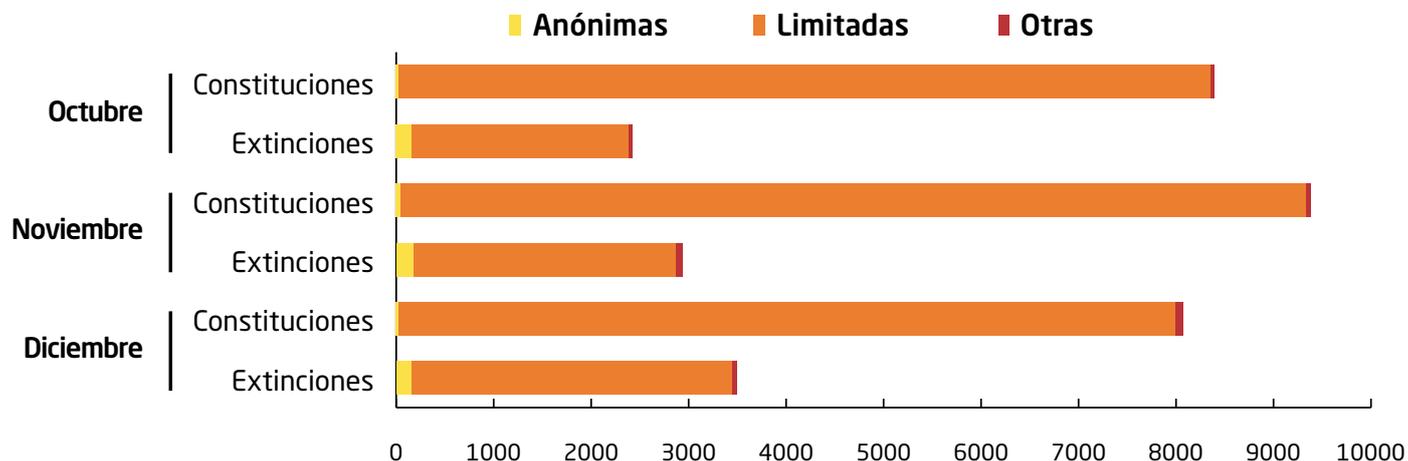
Con relación a las operaciones de capitalización, en el cuarto trimestre se contabilizaron 6.841 ampliaciones, con un descenso del 5,7% sobre el mismo periodo de 2022. En términos de importe de capital aumentado, se desembolsaron 5.478 millones de eu-

Declaraciones de Concurso 4º Trimestre 2023



ros, un 9,0 % más que en el mismo trimestre de 2022. Para terminar, el número de sociedades mercantiles que se encuentran en serias dificultades y se han declarado en concurso de acreedores durante el cuarto trimestre fue de 1.042, un 40,8% menos respecto al mismo periodo del año anterior. En el global de 2023, se han declarado en concurso 3.939 sociedades, un 24,9% menos que en el acumulado del año anterior. Por territorios, en el cuarto trimestre y con respecto al mismo periodo de 2022, descendieron más en Ceuta y Melilla (-100,0 %), Madrid (-65,6%), Cantabria (-53,8%), País Vasco (-48,5%) y Extremadura (-47,1%), y se incrementaron únicamente en Canarias (32,0%) y Castilla-La Mancha (9,4%). La cifra de concursos de acreedores registrados durante 2023 podría no ser totalmente representativa debido a los efectos de las diversas huelgas ocurridas en la Administración de Justicia durante el primer semestre.

Constituciones - Extinciones 4º Trimestre 2023





La Estadística Registral Inmobiliaria muestra que el precio medio de la vivienda, en el cuarto trimestre de 2023, alcanzó 1.983 €/m² euros (el 0,5% más que el trimestre anterior). Los datos anualizados, con un comportamiento más

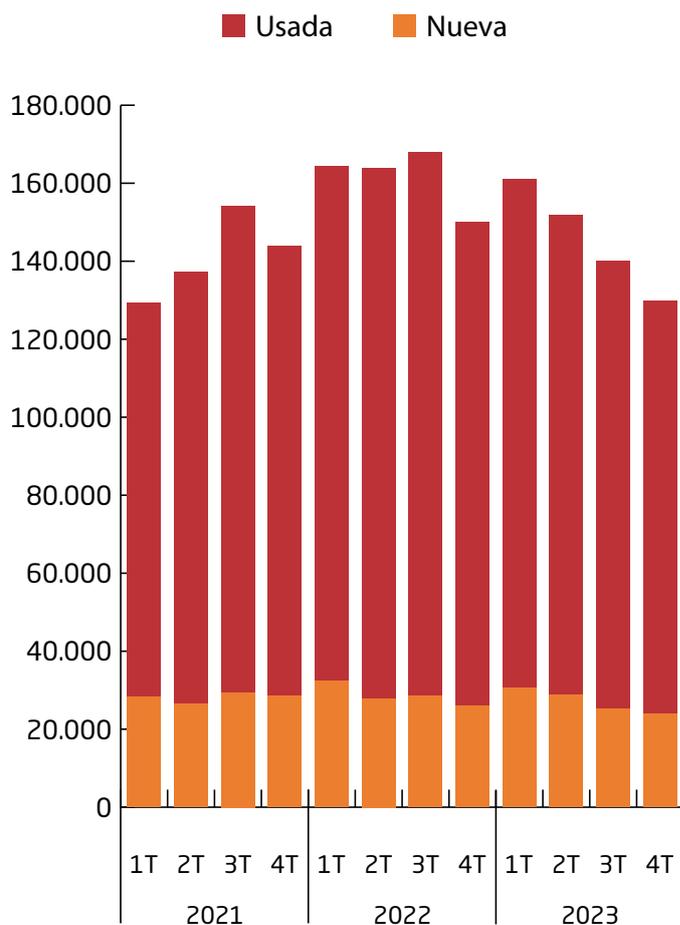
estructural, muestran que en 2023, los 1.963 €/m² de precio medio, han supuesto un incremento interanual acumulado del 1,0%.

Las compraventas de vivienda inscritas durante el cuarto trimestre fueron 129.875, con un descenso del 7,3% sobre el trimestre anterior. En vivienda nueva se registraron 23.997 compraventas (-4,7% sobre el trimestre anterior). La vivienda usada registró 105.878 operaciones, -7,9% trimestral. En 2023 se constituyeron en España 583.042 compraventas de vivienda, descendiendo el 9,8% respecto al año precedente, habiéndose reducido gradualmente durante el año las 646.241 compraventas del cuarto trimestre de 2022, máximo desde 2008.

El número de hipotecas sobre vivienda desciende por sexto trimestre consecutivo, alcanzando las 89.917 en el cuarto trimestre, un 1,0 % menos respecto al trimestre precedente. El intenso crecimiento del tipo de interés provocó caídas más acusadas en la actividad hipotecaria que en el número de compraventas.

La demanda extranjera de vivienda ha alcanzado el 15,1% de las

Número de Compraventas por Trimestre



compraventas, descendiendo en 0,3 p.p. respecto al trimestre precedente, que fue el segundo mayor resultado de la serie histórica. Los británicos, vuelven a encabezar los resultados con un 9,8% del total de compras extranjeras, seguidos por alemanes (7,3%) y franceses (6,1%).

El endeudamiento hipotecario por vivienda en el cuarto trimestre registró un importe medio de 143.706 euros, que supone un incremento trimestral del 1,8%. La cuantía media de los tipos de interés inicial acumula su sexto ascenso consecutivo, situándose en el 3,5%, un incremento de 0,06 p.p. frente al tercer trimestre de 2023, en línea con la tendencia de los últimos meses, pero con cierta ralentización. Los contratos a tipo de interés fijo se vuelven a reducir en el cuarto trimestre, hasta el 56,0 %, lejos del máximo histórico del tercer trimestre de 2022 (69,2%). La cuota hipotecaria mensual media ha sido de 733,5 euros, con un incremento trimestral del 3,3%, y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha sido del 33,4%.

Por último, en cuanto a los impagos hipotecarios, el número de certificaciones de vivienda por inicio de ejecución hipotecaria en el cuarto trimestre fue de 3.336, con un incremento trimestral del 49,1%, tras haber obtenido el trimestre precedente el mínimo histórico (2.237). Las daciones en pago alcanzaron las 306 operaciones, el mínimo histórico, con un descenso trimestral del 49,2%.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 4º Trimestre 2023

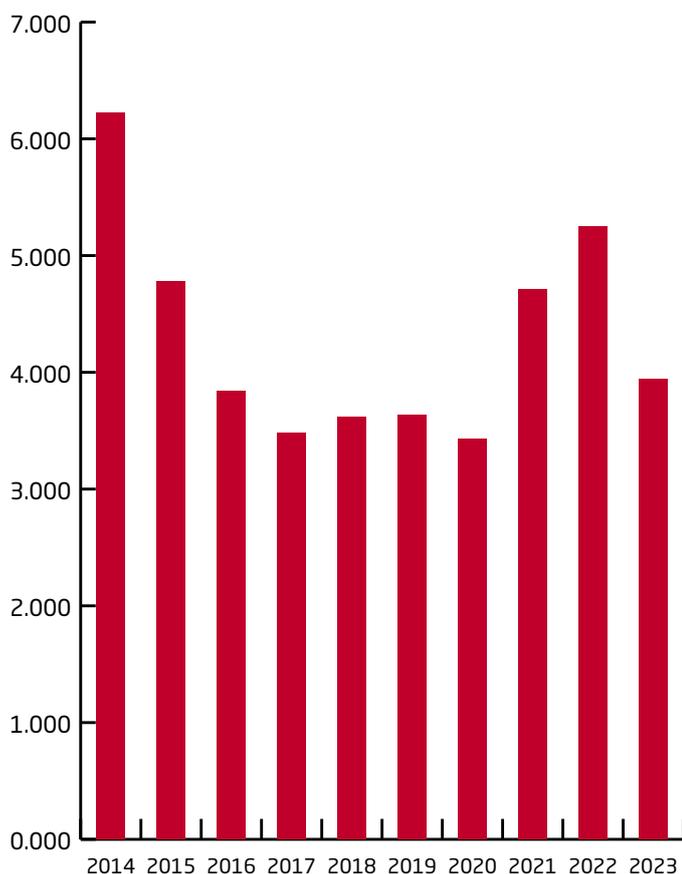
Nacionalidades	% sobre el total	% sobre extranjeros
Reino Unido	1,57%	12,42%
Alemania	1,38%	10,93%
Francia	0,94%	7,48%
Marruecos	0,72%	5,73%
Belgica	0,69%	5,50%
Suecia	0,66%	5,24%
Países Bajos	0,59%	4,66%
Rumania	0,59%	4,69%
Italia	0,54%	4,26%
China	0,25%	2,00%
Polonia	0,24%	1,91%
Rusia	0,24%	1,89%
Irlanda	0,20%	1,59%
Noruega	0,17%	1,33%
Suiza	0,16%	1,23%
Dinamarca	0,15%	1,18%
Ucrania	0,14%	1,11%
Bulgaria	0,12%	0,95%
Estados Unidos	0,12%	0,98%
Resto extranjeros	3,14%	24,92%
Total extranjeros	12,61%	100,00%
Españoles	87,39%	0,00%
Total	100,00%	0,00%



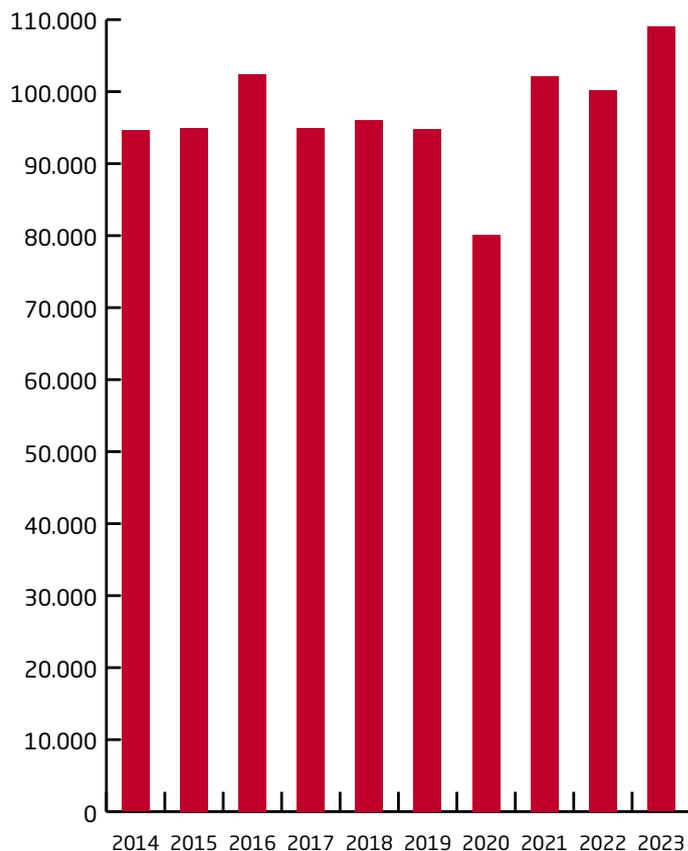
El Colegio de Registradores, en su Estadística Mercantil 2023, recoge un año más los principales hechos societarios inscribibles en los Registros Mercantiles, con especial significación económica. Entre otros, se muestran aspectos tales como las constituciones, extinciones, ampliaciones y reducciones de capital, emisiones de obligaciones, fusiones, escisiones, segregaciones, procedimientos concursales y pre-concursales así como depósitos de cuentas anuales. Los resultados más destacables han sido los siguientes: En 2023 se produjo un aumento del 8,8% en el número de constituciones de sociedades sobre el año anterior, superando por tercer año consecutivo las 100.000 operaciones. Por territorios, presenta un crecimiento en todas las Comunidades Autónomas: en cabeza se encuentra la Comunidad de Madrid con 25.027 constituciones, seguida por Cataluña con 20.403, Andalucía con 19.385 y la Comunidad Valenciana con 13.840.

Se analizaron los sectores de actividad económica declarados en las constituciones de sociedades, que reflejan la evolución del modelo productivo. Comenzando por los sectores del Comercio y Otros servicios (no financieros, inmobiliarios o de comunicaciones), que en 2023 representan conjuntamente el 42,8%, descienden ligeramente respecto al año anterior (43,4%), influido por una reducción en la proporción del Comercio; un 11,3% pertenecen al sector de la hostelería, y el 24,4%, conjuntamente, entre construcción y servicios inmobiliarios, que ocupan casi una de cada cuatro sociedades creadas. En cuanto a la evolución de estos sectores, la Construcción se incrementó un 4,1%, la Hostelería un 3,8% y las

Declaraciones de Concurso



Constitución de Sociedades



Actividades Inmobiliarias, un 1,3%. En sentido contrario, ha disminuido de forma más significativa el sector Financiero y de Seguros (-5,4%), y el Transporte y Almacenamiento (-4,6%).

Con relación a las extinciones, en 2023 se interrumpe la senda de incrementos desde 2010, a excepción de 2020, debido a la pandemia. Se han alcanzado las 33.020 operaciones, un 11,3% menos que el año anterior. La proporción de extinciones sobre constituciones durante el año pasado disminuyó respecto al año anterior, alcanzando el 30,3% (un 37,2% en 2022). Dato significativo, ya que antes de las crisis de 2008 este porcentaje se situaba alrededor del 10%.

Los concursos de acreedores habían repuntado ligeramente desde 2018, después de varios años con significativos descensos. En 2020 descendieron un 5,6%, manteniéndose aun así en torno a los 3.500 concursos anuales, cifra similar a los tres años anteriores. En 2022, se sobrepasó claramente esa cifra (5.248), un 11,3% más que el año anterior, pero el 53,1% más respecto a dos años antes, comenzando a mostrarse el efecto real de la pandemia. En 2023, se han alcanzado los 3.939 concursos, un 24,9% menos que el año anterior, acercándose a valores parecidos al período anterior a 2021.

Respecto al número de depósitos de cuentas como indicadores indirectos de actividad empresarial, la campaña de presentación de cuentas de 2023, correspondiente a cuentas anuales del ejercicio 2022, se ha incrementado ligeramente el 1,0% respecto al año anterior, alcanzando 1.303.766 depósitos. En los últimos tres años, tras la significativa caída durante el primer año de pandemia, se vienen alcanzando volúmenes elevados, en torno a 1.300.000.