



Presentación

Como en boletines anteriores, presentamos a continuación los resultados más relevantes extraídos de nuestras dos secciones habituales, la Estadística Mercantil y la Estadística Registral Inmobiliaria, así como las principales conclusiones del Anuario Concursal 2023. Durante el segundo trimestre, el panorama general muestra signos positivos en el área mercantil; aumentan las constituciones y el volumen de capital desembolsado en las ampliaciones de capital. Mientras que en el área inmobiliaria, los datos muestran una situación más incierta; en el segundo trimestre los precios crecen, las compraventas e hipotecas descienden, pero en el avance de julio se observa una recuperación en el número de operaciones inscritas, por lo que esperamos a los resultados del tercer trimestre para confirmar o no este cambio de tendencia.

En el área mercantil, la Estadística Mercantil del segundo trimestre, relativa a determinados actos inscritos en los RR.MM., destaca el crecimiento del número de constituciones de nuevas sociedades un 5,8% respecto al mismo trimestre de 2023, así como el mayor peso sectorial de la hostelería y la construcción en estos nuevos proyectos empresariales iniciados. Las ampliaciones de capital descendieron un 2,7% anual, mientras que el capital ampliado aumentó un 14,3%.

La Estadística Registral Inmobiliaria del segundo trimestre mostró un aumento trimestral de precios medios de vivienda del 2,9%. Las compraventas alcanzaron las 146.273 operaciones, un 3,4% menos que el trimestre anterior. La demanda extranjera alcanzó un elevado 14,8% de compraventas, superando las 21.700 en términos absolutos; en lo relativo a la financiación, se constituyeron 93.301 hipotecas sobre vivienda, un 14,3% menos que el trimestre anterior. El tipo de interés de los nuevos créditos hipotecarios se reduce ligeramente, después de siete trimestres consecutivos de crecimiento, situándose en el 3,4%. Los contratos a tipo fijo aumentan, y suponen el 56,9% frente a los variables, lejos del máximo histórico alcanzado en el tercer trimestre de 2022 (69,2%).

Como síntesis del comportamiento del mercado inmobiliario, el Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI) integra índices de comportamiento por el lado de la demanda (precios, compraventas e hipotecas constituidas) como por el lado de la oferta (actividad mercantil de sociedades de los sectores de la construcción e inmobiliario). Durante el segundo trimestre ha experimentado un crecimiento anual del 0,76%, pese a que trimestralmente ha sufrido una contracción del 2%. Podemos decir que el índice resiste, ralentizándose la caída de la actividad inmobiliaria iniciada en el cuarto trimestre de 2022.

De acuerdo con los resultados publicados en el Anuario Concursal 2023, los concursos registrados han disminuido un 17,8% anual hasta llegar a las 4.943 aperturas de procedimiento, siendo 495 de ellas de procedimientos especiales para microempresas. Los pasivos afectados se redujeron en más de un 50%, superando ligeramente los 5.000 millones de euros. Y, como dato estructural, en 2023, el 90,8% de las empresas concursadas fueron a liquidación directa.

Sumario

Estadística Mercantil 2º trimestre

Aumenta la creación de empresas y descienden las ampliaciones de capital.

Estadística Registral Inmobiliaria 2º trimestre

Los precios de la vivienda aumentan y tanto las compraventas como hipotecas disminuyen en número.

Anuario Concursal 2023

Se reducen los concursos societarios y el pasivo implicado.





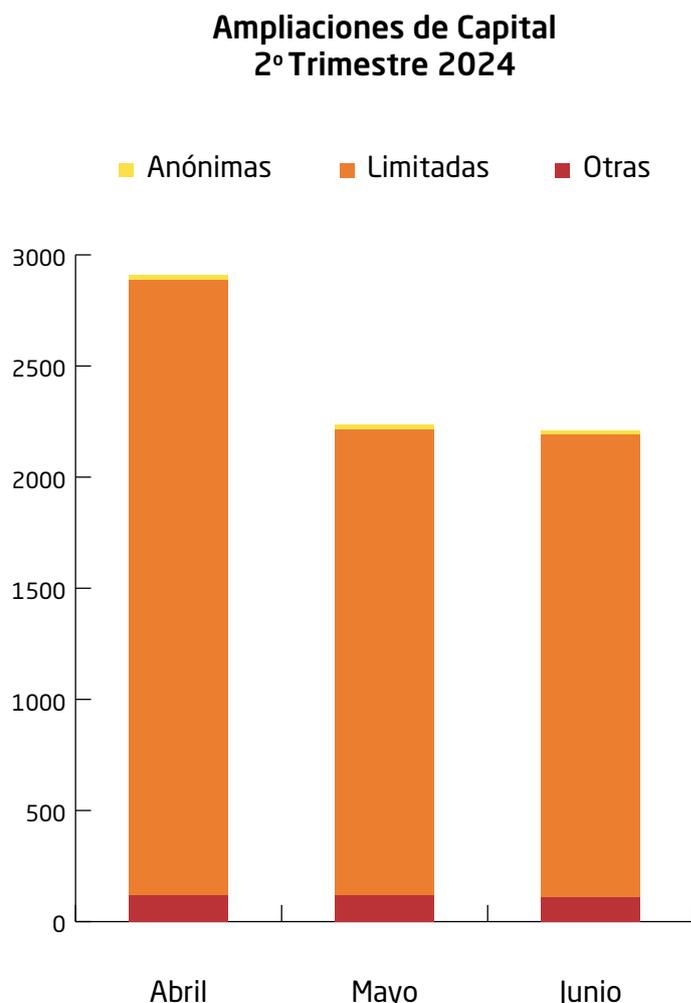
La Estadística Mercantil elaborada por el Colegio de Registradores presenta la información de los actos societarios inscribibles más representativos de la evolución del tejido empresarial. Durante el segundo trimestre de 2024 se incrementó la creación de empresas y descendieron las operaciones de capitalización, aunque aumentó el capital desembolsado. En cuanto a la destrucción de tejido empresarial, descienden las extinciones. A continuación, analizamos con más detalle estos aspectos:

En el segundo trimestre de 2024 se constituyeron en España 31.293 sociedades mercantiles, un incremento del 5,8% respecto al mismo trimestre del año anterior, acumulando seis trimestres consecutivos al alza. En los últimos doce meses, de julio de 2023 a junio de 2024, se constituyeron 111.740 sociedades, un 5,6% más que en el mismo periodo acumulado del año anterior. Se vuelven a superar las 100.000 operaciones, manteniéndose en torno a esa cifra desde el segundo trimestre de 2021. Por Comunidades Autónomas, en el segundo trimestre, con relación al mismo periodo de 2023, la creación de sociedades mercantiles se incrementó en la mayoría de los territorios, sobre todo en Cantabria (24,4%), Galicia (19,2%), Navarra (18,3%) y Asturias (16,7%). Por otro lado, descendieron en La Rioja (-13%) y Andalucía y Canarias (-0,5%).

Si analizamos el sector de actividad de los nuevos proyectos empresariales iniciados, destacan por su importancia, la Hostelería (rama I de la CNAE), que supone el 11,9% de las empresas creadas y la Construcción (rama F), que representa el 14,7%.

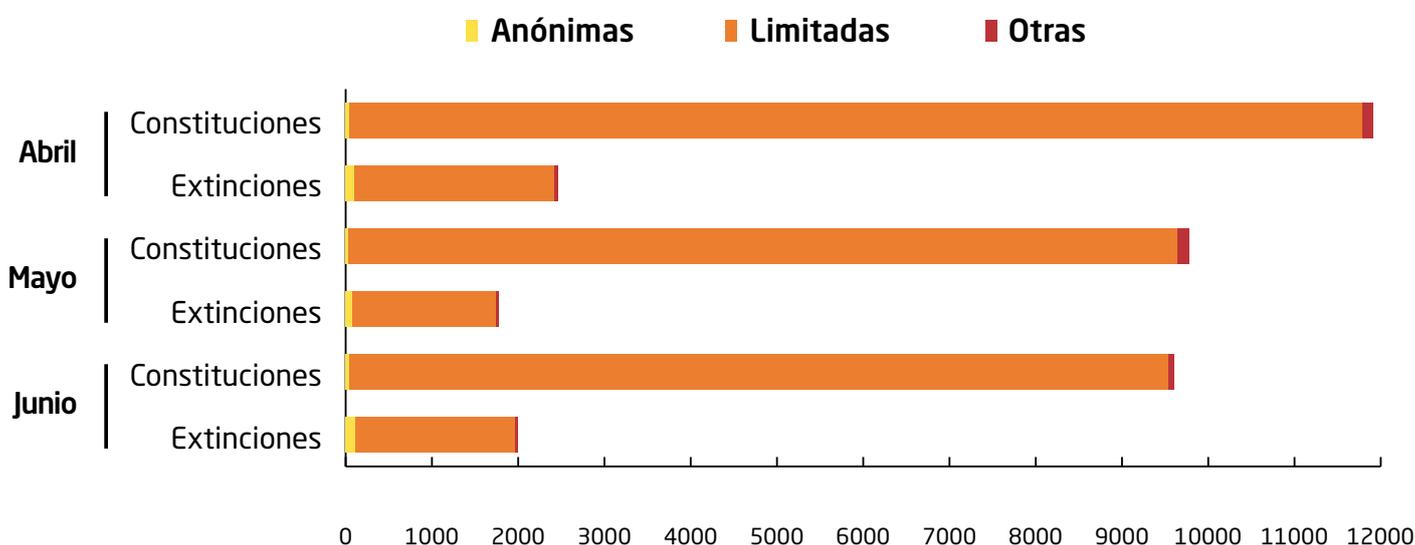
Las extinciones de sociedades alcanzaron las 6.228 operaciones durante el segundo trimestre, un 4% menos que en el mismo trimestre de 2023, siendo la proporción de extinciones sobre constituciones del 20%.

Con relación a las operaciones de capitalización, en el segundo trimestre se contabilizaron 7.354 ampliaciones, con un descenso del 2,6% frente al mismo periodo de 2023. En términos de



importe de capital aumentado, se desembolsaron 4.960 millones de euros, un 14,3% más que en el mismo trimestre de 2023.

Constituciones - Extinciones 2º Trimestre 2024





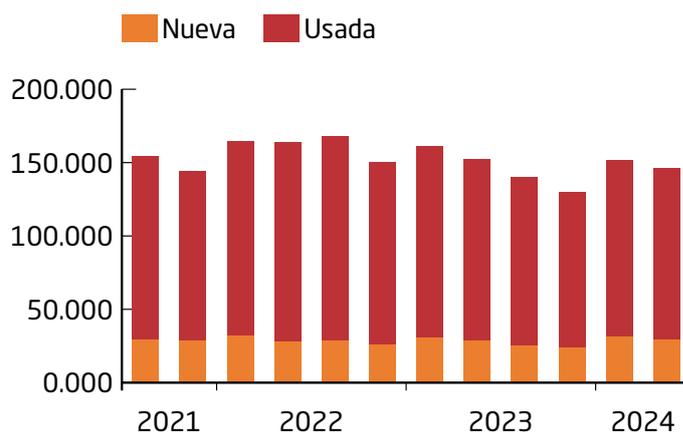
La Estadística Registral Inmobiliaria del segundo trimestre muestra que el precio medio de la vivienda ha experimentado un moderado incremento respecto al trimestre anterior, acumulando tres trimestres consecutivos de subidas. En este

segundo trimestre del año 2024, el precio por m² alcanzó los 2.057 euros, un 2,9% más que el trimestre anterior. Los datos anualizados, con un comportamiento más estructural, muestran que en el segundo trimestre, los 2.004 €/m² de precio medio, han supuesto un incremento interanual acumulado del 2,6%.

Durante el segundo trimestre, se inscribieron 146.273 compraventas de vivienda, lo que representa una disminución del 3,4% respecto al trimestre anterior. En el segmento de vivienda nueva, se registraron 29.175 compraventas, reflejando una caída del 6,6%. Por su parte, la vivienda usada contabilizó 117.098 operaciones, con una disminución trimestral del 2,6%. En los últimos doce meses, de julio de 2023 a junio de 2024, se inscribieron en España 567.784 compraventas de vivienda, descendiendo el 1% respecto al acumulado del trimestre anterior, habiéndose reducido gradualmente tras las 646.241 compraventas anuales alcanzadas en el cuarto trimestre de 2022, el máximo desde 2008.

La demanda extranjera de vivienda ha supuesto el 14,8% de las compraventas, ligeramente inferior al mismo trimestre del año

Número de Compraventas por Trimestre



precedente. Respecto al trimestre anterior, esta proporción ha experimentado un incremento de 0,6 p.p., que en términos absolutos ha hecho que se superen las 21.700 compraventas por parte de extranjeros, frente a las poco más de 21.500 del primer trimestre. Los británicos, pese a continuar perdiendo peso relativo sobre el total, vuelven a encabezar los resultados con un 8,4% de compraventas, seguidos por alemanes (7%), marroquíes (6,1%), rumanos (5,3%) y franceses (5,2%).

En el segundo trimestre del año, el número de hipotecas constituidas sobre vivienda muestra un importante descenso trimestral, tras el incremento del trimestre anterior (21,1%), dando continuidad a los descensos de los seis trimestres precedentes. Se han alcanzado las 93.301 operaciones, frente a las 108.910 del trimestre anterior, lo que supone un descenso del 14,3%. En todo caso, esta cuantía se sitúa ligeramente por debajo de lo registrado en el segundo trimestre del año anterior (93.557 hipotecas). Este descenso trimestral de la actividad hipotecaria ha sido más intenso que el del número de compraventas de vivienda (-3,4%), pero en términos anuales e interanuales la situación es más estable (-0,3% y -0,1% respectivamente), pudiendo reflejar la expectativa de bajadas de tipos de interés por parte de los compradores para el segundo semestre de 2024.

El endeudamiento hipotecario medio por vivienda en el segundo trimestre registró un importe de 145.229 euros, lo que supone un aumento trimestral del 1,2%. La cuantía media de los tipos de interés se ha reducido respecto al trimestre anterior, tras siete trimestres consecutivos de crecimiento, situándose en el 3,4%. Los contratos a tipo de interés fijo suponen el 56,9% de las operaciones, lejos de los máximos históricos del tercer trimestre de 2022 (69,2%). La cuota hipotecaria mensual media ha sido de 724,7 euros, con un descenso trimestral del 1,4%, y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha sido del 32,4%.

Por último, en cuanto a los impagos hipotecarios, el número de certificaciones de vivienda por inicio de ejecución hipotecaria en el segundo trimestre descendió un 2,3%, situándose en las 3.183 inscripciones, lejos ya del mínimo registrado el tercer trimestre de 2023 (2.237). Las daciones en pago alcanzaron las 378 operaciones, lo que supone un descenso trimestral del 8%,

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 2º Trimestre 2024

Nacionalidades	% sobre el total	% sobre extranjeros
Reino Unido	1,24%	8,37%
Alemania	1,04%	6,98%
Marruecos	0,90%	6,10%
Rumania	0,79%	5,31%
Italia	0,77%	5,18%
Francia	0,77%	5,22%
Países Bajos	0,76%	5,14%
Belgica	0,69%	4,65%
Polonia	0,69%	4,63%
Ucrania	0,45%	3,06%
China	0,45%	3,02%
Suecia	0,41%	2,75%
Rusia	0,36%	2,39%
Irlanda	0,27%	1,82%
Estados Unidos	0,25%	1,71%
Bulgaria	0,17%	1,17%
Republica Checa	0,16%	1,06%
Lituania	0,16%	1,08%
Hungria	0,15%	1,03%
Resto extranjeros	4,35%	29,32%
Total extranjeros	14,84%	100,00%
Españoles	85,16%	0,00%
Total	100,00%	0,00%



El Anuario Concursal elaborado por el Colegio de Registradores analiza los procedimientos concursales en relación con las características económico-financieras de las sociedades mercantiles acogidas a los mismos.

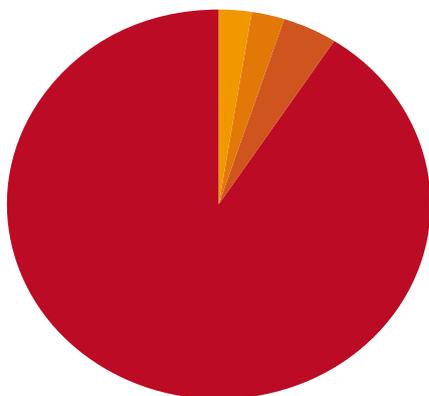
El año 2023 ha estado especialmente marcado por la entrada en vigor del libro tercero de la Ley 16/2022, de reforma del texto refundido de la Ley Concursal, que introdujo en nuestro ordenamiento jurídico los procedimientos especiales para microempresas como alternativa a los procedimientos concursales ordinarios o "tradicionales", registrando un total de 495 procedimientos, en su gran mayoría (96,2%) de liquidación.

El total de concursos registrados se ha reducido en 2023 en un 17,8%, tras un incremento del 26,7% en 2022. Los pasivos inmersos en estos procedimientos (ordinarios y especiales) también se reducen en más de un 50%, superando levemente los 5.000 millones de euros (10.500 en 2022).

La concursada típica continúa perteneciendo al sector servicios (no inmobiliarios) e inicia el procedimiento con once años de antigüedad. Este año sólo un 9,6% tendrían capacidad para cancelar sus deudas en 5 años, y el 66,3% han obtenido un resultado neto negativo.

La deteriorada situación financiero-patrimonial en la que se encuentran las sociedades que inician un procedimiento concursal, se ha convertido en una característica estructural adicional del

Evolución de los procedimientos que alcanzan fase sucesiva en 2023

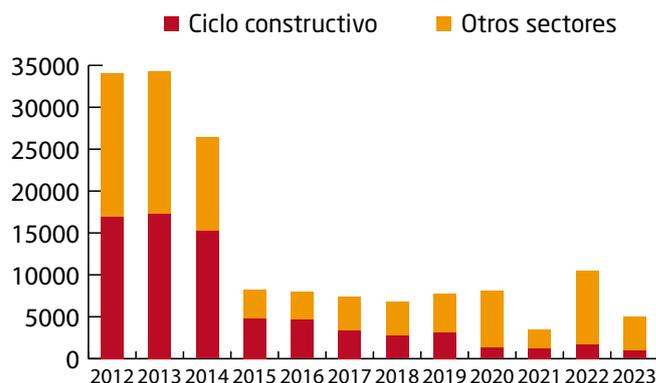


- Fase de liquidación directa
- Fase de liquidación tras convenio aprobado
- Fase de liquidación tras fase de convenio
- Fase de convenio

mismo: dos terceras partes tienen resultados netos negativos y más del 50% ni tan siquiera generan recursos positivos para atender su deuda. El 47% de las sociedades que iniciaron el procedimiento en 2023 presentan fondos propios negativos (53,6% en 2022), y tan sólo el 16,5% habría tenido capacidad financiera suficiente para cumplir un convenio aprobado dentro de los límites habituales de la Ley concursal (13% en 2022).

En 2023, y ya como característica estructural del procedimiento, de las 1.514 fases sucesivas iniciadas (convenio o liquidación), un 90,8% (87,9 en 2022) fueron liquidaciones directas, y un 6,7%

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



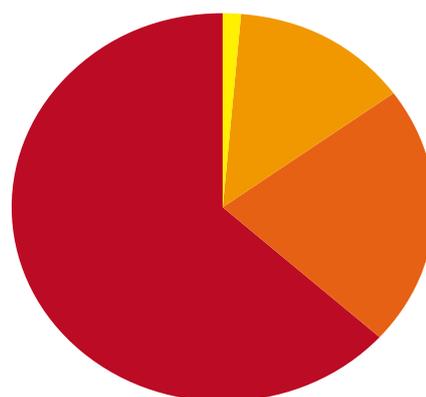
(6,6 en 2022) liquidaciones procedentes de intentos fallidos de reestructuración. Por primera vez, las liquidaciones sobrepasan el 95% del total de fases sucesivas iniciadas (97,4%). En más de 2.660 casos (2.800 en 2022), se declaran concursos sin masa, es decir, sin recursos suficientes para atender los costes; y tan solo en 12 casos se inicia la fase de liquidación posterior, indicando así que finalmente sí disponían de recursos para sufragar el procedimiento concursal.

Las expectativas de cobro de las deudas de los acreedores ordinarios en 2023, suponiendo el cumplimiento íntegro de los pagos, registró una mediana del 48,8%, ligeramente superior al año anterior (47,7% en 2022). Un 58,7% fue para convenios aprobados en fase común (sin apertura de fase de convenio, y por tanto más ágiles). En un 25% de los casos esta expectativa de cobro es superior al 80,3% de las deudas (67% en 2022), y en un 5% de los mismos se devolvería más del 94,8% (96% en 2022) de las deudas.

En 2023, pese a la disminución en el número de concursadas de la muestra analizada, aquellas pertenecientes al ciclo de la construcción mantienen su peso sobre el total en alrededor del 21%, lejos ya del 32,8% de 2015, o el 41,1% de 2013. Del total de pasivos afectados en 2023, la participación de la construcción se situó en un 18,8% de ese importe.

Agregación del sector de la concursada*

- Servicios
- Agricultura y pesca
- Construcción
- Industria



* Criterio de agrupación CPE-Registradores