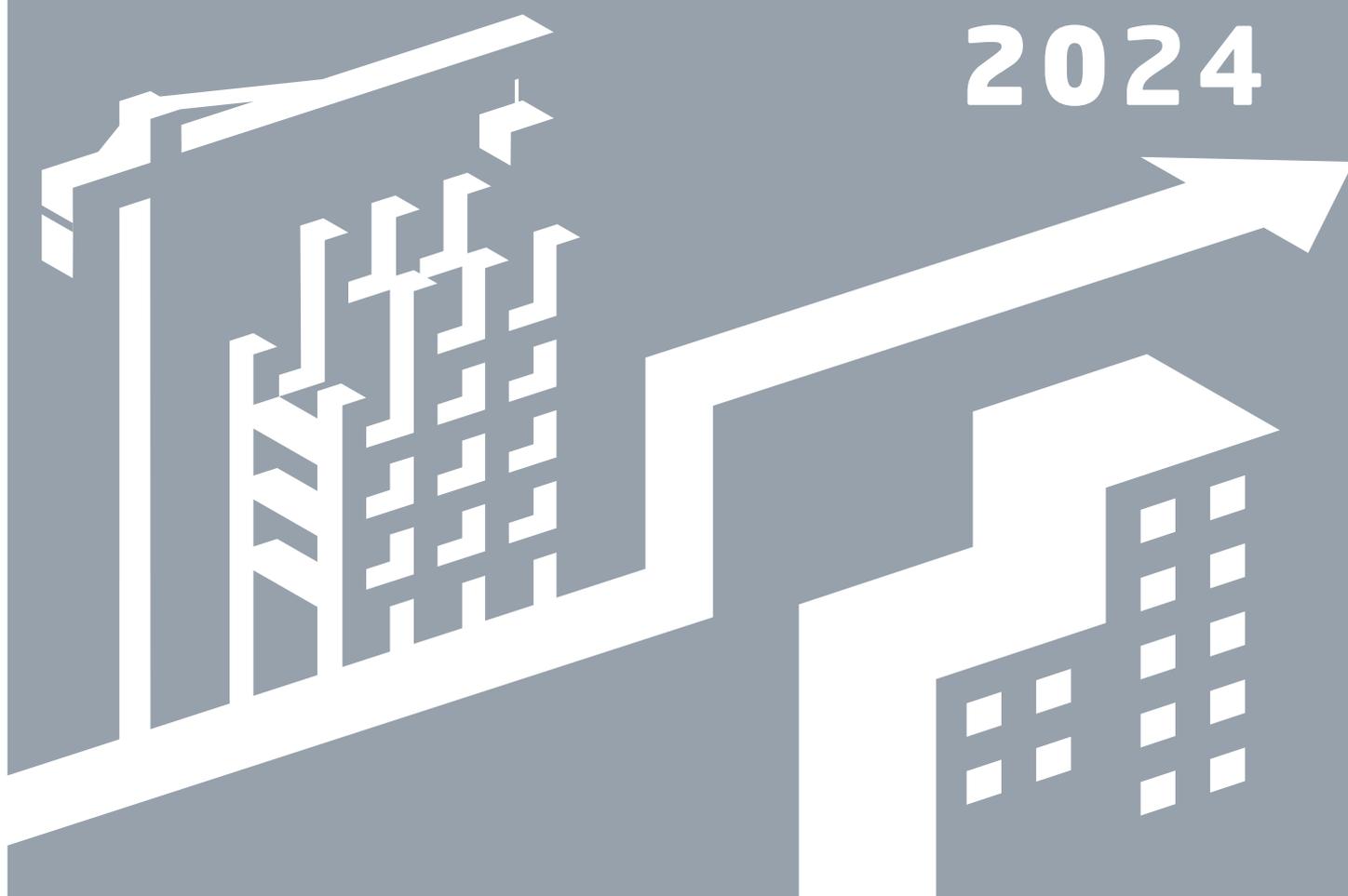


IRAI INDICE REGISTRAL DE ACTIVIDAD INMOBILIARIA

3^{er} trimestre

2024



Registradores DE ESPAÑA

Índice Registral de Actividad inmobiliaria – IRAI

Tercer trimestre de 2024 – Resumen Ejecutivo

	IRAI BASE 2003	VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)	VARIACIÓN ACUMULADA (%)	VARIACIÓN ANUAL (%)
Tercer Trimestre 2024	134,42%	6,12%	11,07%	10,09%

El Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI) ha registrado un cambio de tendencia durante el tercer trimestre del año. Después de varios trimestres con descensos, desde los máximos de finales de 2022, durante el último trimestre se ha incrementado un 6,12%, dando lugar a un crecimiento trimestral del 2,40% en la versión suavizada del índice. Ambas versiones del IRAI muestran el citado cambio de tendencia.

Este crecimiento trimestral del IRAI ha sido impulsado, principalmente, por el comportamiento alcista de la parte de propiedad del índice, con un crecimiento del 8,84%, contrarrestado parcialmente por el descenso de la parte mercantil, que registró una variación negativa del -1,23%.

En la parte de propiedad resulta destacable el aumento de la actividad, tanto en número de compraventas como de hipotecas. En compraventas, tanto la vivienda nueva (11,72%) como la vivienda usada (13,86%) han contribuido destacadamente en este buen comportamiento. De igual modo, la actividad hipotecaria, favorecida por el crecimiento del número de compraventas y el descenso de los tipos de interés, ha registrado destacados incrementos en hipotecas sobre viviendas nuevas (14,39%) y viviendas usadas (16,56%)

Este crecimiento de la actividad se ha registrado en un contexto de continuidad en el aumento de los precios de las compraventas (4,27%), provocando en ambos casos el ascenso del IRAI.

Los importes medios de las hipotecas, afectados por el incremento de los precios, han registrado igualmente crecimientos trimestrales (2,73%), con una contribución positiva tanto en vivienda nueva como en vivienda usada.

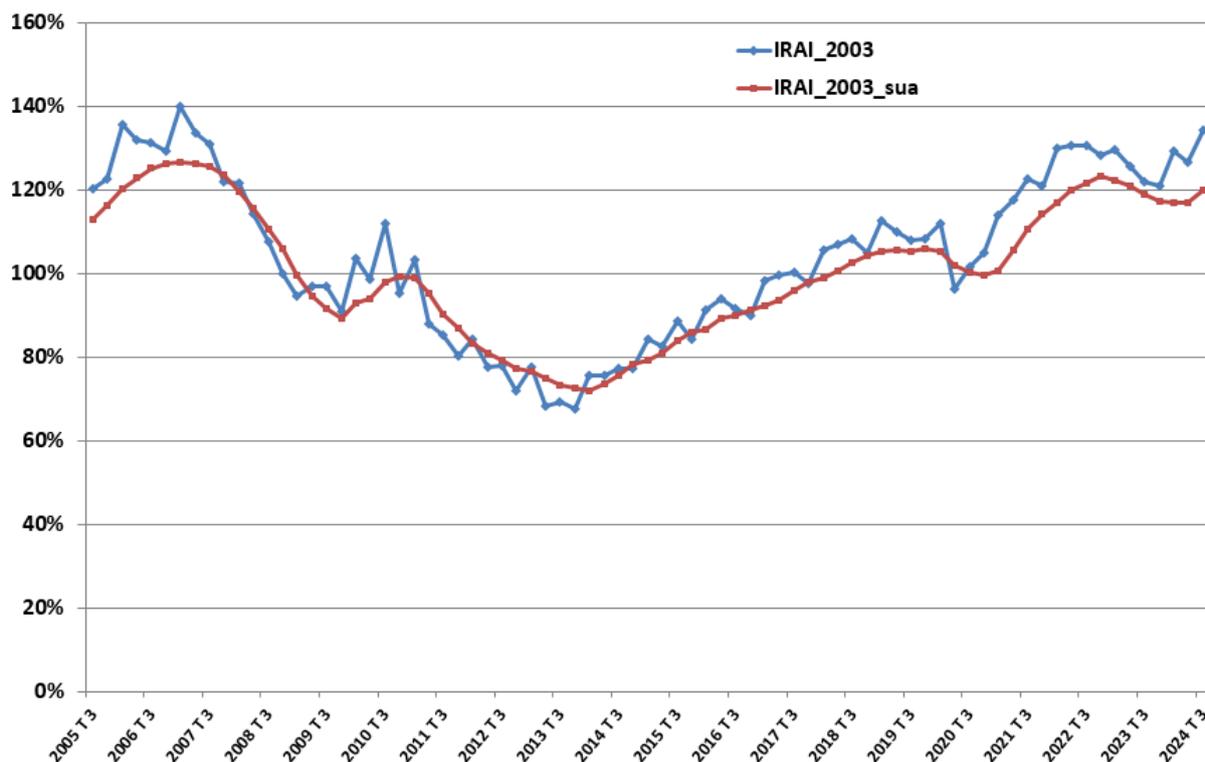
En el área mercantil se han producido ligeros descensos de actividad en construcción (-1,38%) e inmobiliario (-0,87%), acompañados de una disminución de constituciones de empresas en ambos sectores.

Tercer trimestre de 2024 - Informe general

EVOLUCIÓN GENERAL DEL INDICE

El **valor del índice** se situó en 134,42% (111,07% si tomamos como base el inicio de año) y el del **índice suavizado** en 119,87% (ver Tabla 1) que podría ser la continuación de una tendencia creciente iniciada en el primer trimestre de 2024 (ver Figura 1).

Figura 1: Evolución trimestral del IRAI y del IRAI suavizado con base 2003



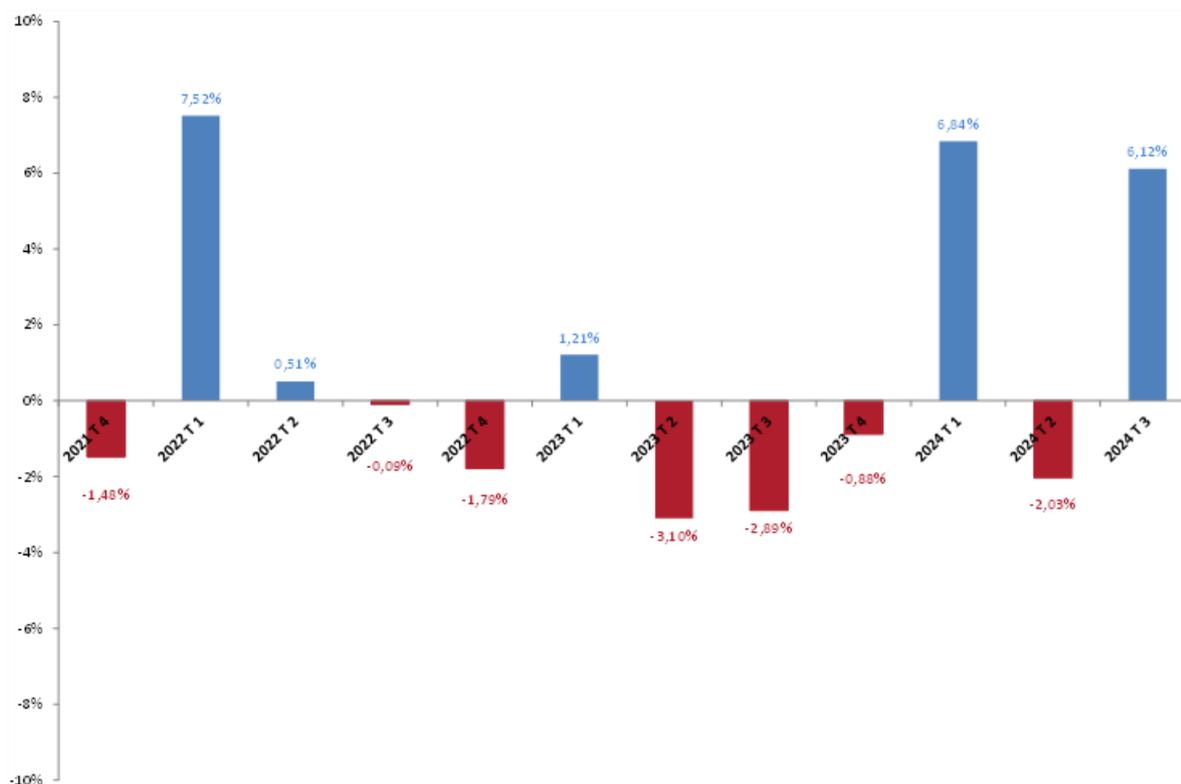
EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL IRAI

La tasa de variación trimestral de la actividad inmobiliaria se estima en un 6,12% (2,40% para el índice suavizado), similar a la tasa de variación del primer trimestre (6,84%) (ver Figura 2).

El crecimiento de la actividad inmobiliaria trimestral se ha debido a la parte de **propiedad** (variación del 8,84%, con una repercusión del 6,45%, ver Tabla 2 y Figura 3), contrarrestada en parte por la evolución negativa de la parte **mercantil** (variación del -1,23%, con una repercusión del -0,33%). Este crecimiento de la parte de propiedad se debe tanto a la parte de **compraventas** (variación del 8,67%, con una repercusión del 4,28%) como a la de **hipotecas**

(variación del 9,22%, con una repercusión del 2,17%). Por el contrario, en la parte **mercantil**, se registran bajadas tanto en el **sector de la construcción** (variación del -1,38%, con una repercusión del -0,26%) como **en el sector inmobiliario** (variación del -0,87%, con una repercusión del -0,07%) si bien, en este último caso, con un menor impacto.

Figura 2: Evolución trimestral del IRAI (base 2003) en los tres últimos años

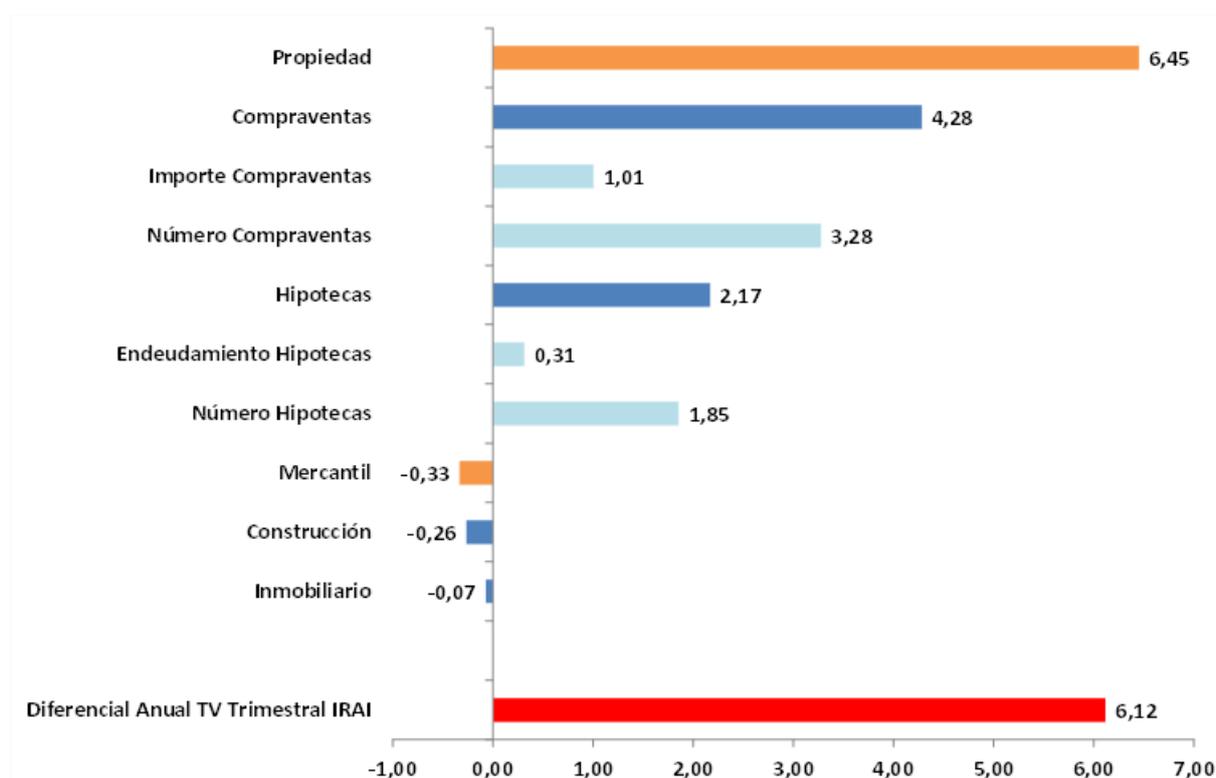


Con respecto a las **compraventas**, se observa que el crecimiento se debe tanto a su **número** (variación del 12,68%, con una repercusión del 3,28%) como a su **precio** (variación del 4,27%, con una repercusión del 1,01%). Algo similar ocurre en la parte de **hipotecas**, en la que aumentan tanto su **número** (variación del 15,42%, con una repercusión del 1,85%) como su **importe** (variación del 2,72%, con una repercusión del 0,31%).

Por subgrupos (ver Tabla 3), los mayores crecimientos se han dado tanto en el **número de compraventas de viviendas usadas** (variación del 13,86%, con una repercusión del 2,38%) como de **viviendas nuevas** (variación del 11,72%, con una repercusión del 0,62%). Así mismo, se ha evidenciado un crecimiento en sus **precios** (variación del 4,92% con una repercusión del 0,80% en el caso de las **viviendas usadas**, y del 1,99% con una repercusión del 0,09% en las

viviendas nuevas). En la parte de **hipotecas** ha ocurrido algo similar, correspondiendo los mayores crecimientos al **número de hipotecas sobre viviendas usadas** (variación del 16,56%, con una repercusión del 0,96%) y sobre **viviendas nuevas** (variación del 14,39%, con una repercusión del 0,68%). Esta tendencia también se ha reflejado en sus **importes** (variación del 4,37%, con una repercusión del 0,24% en el caso de las **viviendas usadas**, y del 4,03% con una repercusión del 0,19% en el caso de las **viviendas nuevas**).

Figura 3: Repercusiones de los grupos sobre la evolución del IRAI en el 3.º trim. de 2024



En la parte negativa destaca la evolución a la baja del **importe de las hipotecas sobre naves** (variación del -29,82%, con una repercusión del -0,18%), del **número de constituciones de empresas nuevas en el sector de la construcción** (variación del -21,35%, con una repercusión del -0,44%) y, en menor medida del **número de constituciones de empresas nuevas en el sector inmobiliario** (variación del -17,24%, con una repercusión del -0,13%). Estos dos últimos subgrupos son los principales responsables de la caída en la parte mercantil del índice, contrarrestada parcialmente por el incremento de la actividad inmobiliaria en las **empresas depositadas** en ambos sectores (variación del 1,23% con una repercusión del 0,21% en el sector de la construcción, y del 0,78% con una repercusión del 0,06% en el sector inmobiliario). Finalmente destaca la evolución al alza de las **actividades concursales en el sector de la**

construcción (con un aumento trimestral en la destrucción del valor añadido bruto de un 80,90%, que entra en consonancia con la caída en el número de constituciones) y a la baja en el **sector inmobiliario** (variación del -64,19%), si bien su repercusión en la evolución del índice no es significativa.¹

EVOLUCIÓN DEL IRAI EN LO QUE VA DE AÑO

En lo que va de año el IRAI ha aumentado un 11,07% (ver Tabla 2 y Figura 4). Este crecimiento se explica principalmente por el incremento en la parte de **propiedad** del índice, que ha registrado una variación del 15,52% y una repercusión acumulada del 11,16%. Esto contrasta con la evolución negativa de la parte **mercantil**, que ha mostrado una variación del -0,33% y una repercusión acumulada del -0,09%, cuyo impacto en la evolución general del índice ha sido mínimo (ver Tabla 2).

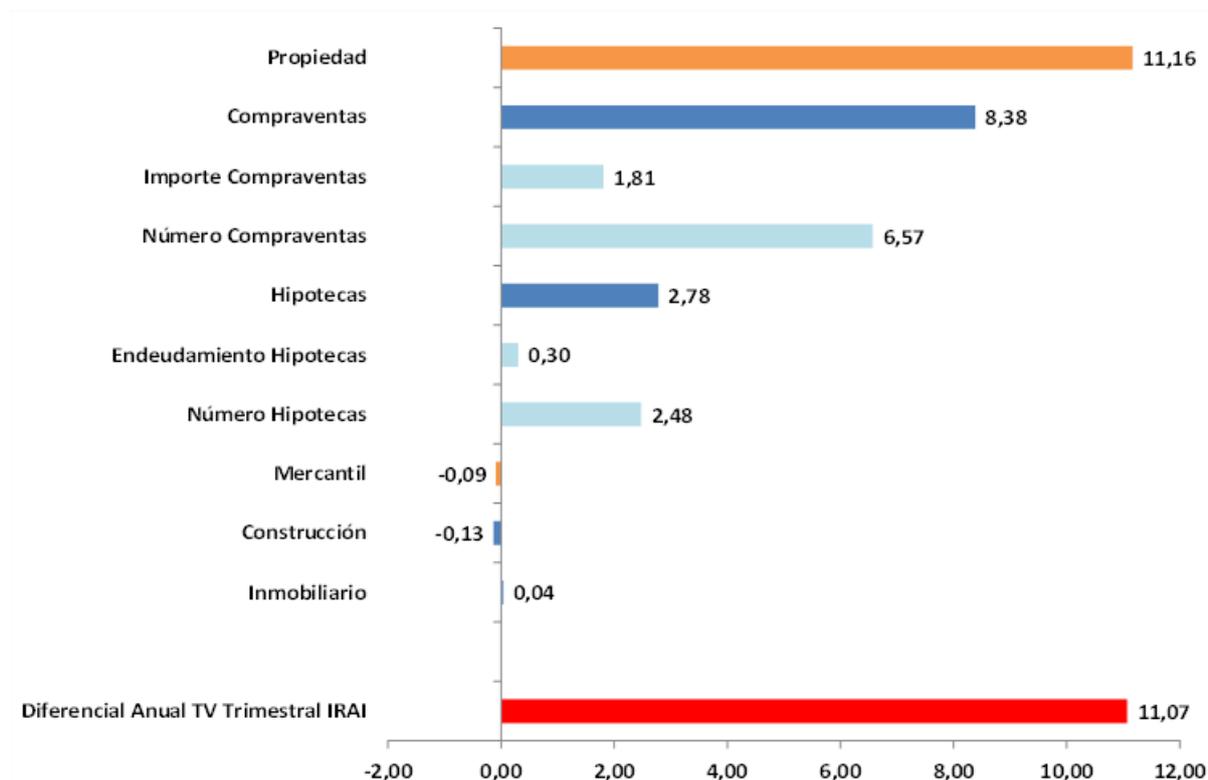
En la parte de propiedad (ver Figura 4 y Tabla 2), las contribuciones más destacadas provienen de las **compraventas** (variación del 17,54% y repercusión acumulada del 8,38%) y, en menor medida, de las **hipotecas** (variación del 11,53% y repercusión acumulada del 2,78%). En la parte mercantil, resalta la caída en el **sector de la construcción**, con una variación del -0,66%, aunque su repercusión acumulada es muy reducida (-0,13%).

Se observa además que el aumento en el **número de compraventas** (variación del 27,49% y repercusión acumulada del 6,57%), junto con el incremento en el **número de hipotecas** (variación del 20,54% y repercusión acumulada del 2,48%), han sido los principales impulsores de la evolución positiva del índice. Estos factores han sido acompañados en menor medida por el crecimiento en los **precios de las compraventas** (variación del 7,58% y repercusión

¹ El contraste en el comportamiento concursal de los dos grandes subgrupos, actividades de construcción e inmobiliario, no aporta señales claras con respecto al conjunto del sector. Lo cierto es que la actividad inmobiliaria refleja una disminución importante en el valor añadido bruto afectado, que viene acompañado por el buen comportamiento en las ventas de obra nueva. Así, la construcción no parece estar cayendo por los impagos de los proyectos inmobiliarios pasados, sino más bien por el freno de nuevos proyectos, como sugiere la caída en las constituciones en este tipo de sociedades. Con todo, no parece que el sistema concursal esté anticipando cambios de tendencia en el área mercantil (esto es, emitiendo de señales de baja intensidad que anuncian cambios más profundos del conjunto), pero merecerá la pena seguir con atención su evolución.

acumulada del 1,81%), y en los **importes de las hipotecas** (variación del 2,53% y repercusión acumulada del 0,30%).

Figura 4: Repercusiones acumuladas de los grupos sobre la evolución del IRAI en el tercer trimestre de 2024



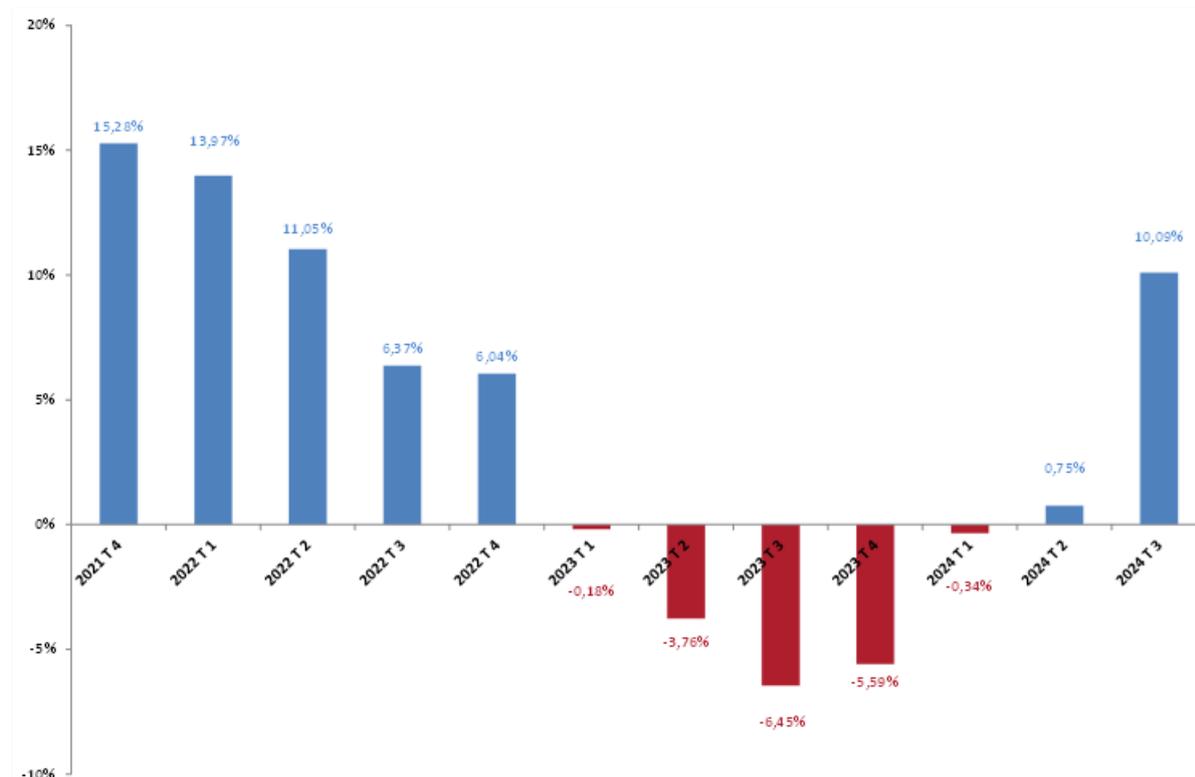
Por subgrupos (ver Tabla 3) destacan la evolución al alza del **número de compraventas de viviendas usadas** (variación del 26,25% y repercusión acumulada del 4,26%) y de **viviendas nuevas** (variación del 34,32% y repercusión acumulada del 1,59%). En el ámbito hipotecario, se observa un aumento en el **número de hipotecas sobre viviendas usadas** (variación del 23,55% y repercusión acumulada del 1,35%) y sobre **viviendas nuevas** (variación del 15,61%, con una repercusión acumulada del 0,77%). Además, se ha producido un crecimiento notable en los **precios de las compraventas** (variación del 9,84%, con una repercusión acumulada del 1,60% en **viviendas usadas** y del 5,03% con una repercusión acumulada del 0,23% en **viviendas nuevas**). Los **importes de las hipotecas** también han mostrado un fuerte aumento, con una variación del 5,74% y una repercusión acumulada del 0,33% en el caso de **hipotecas sobre viviendas usadas**, y del 6,35% con una repercusión acumulada del 0,31% en el caso de **hipotecas sobre viviendas nuevas**.

En el lado negativo destacan las bajadas de los **importes de hipotecas sobre naves** (variación del -43,93% y repercusión acumulada del -0,36%) y de las **constituciones de nuevas empresas en el sector de la construcción** (variación del -11,06%, con una repercusión acumulada del -0,21%). No obstante, el impacto de este último descenso en la evolución general del índice es muy marginal.

EVOLUCIÓN ANUAL DEL IRAI

El IRAI ha registrado un crecimiento del 10,09%, intensificando la tendencia de los dos trimestres anteriores, con un impulso positivo en la variación anual de su tasa trimestral (influencia), que alcanza el 9,00% (ver Tabla 2 y Figura 5). Este aumento se debe principalmente a la evolución favorable de la actividad inmobiliaria en el segmento de **propiedad**, que ha crecido un 12,82% y ha aportado una influencia significativa, con un diferencial anual de la tasa trimestral del 8,58% (ver Tabla 2). En contraste, el segmento **mercantil** también ha mostrado una evolución positiva, aunque de menor impacto, con un crecimiento del 2,83% y una influencia de solo el 0,42% (ver Tabla 2).

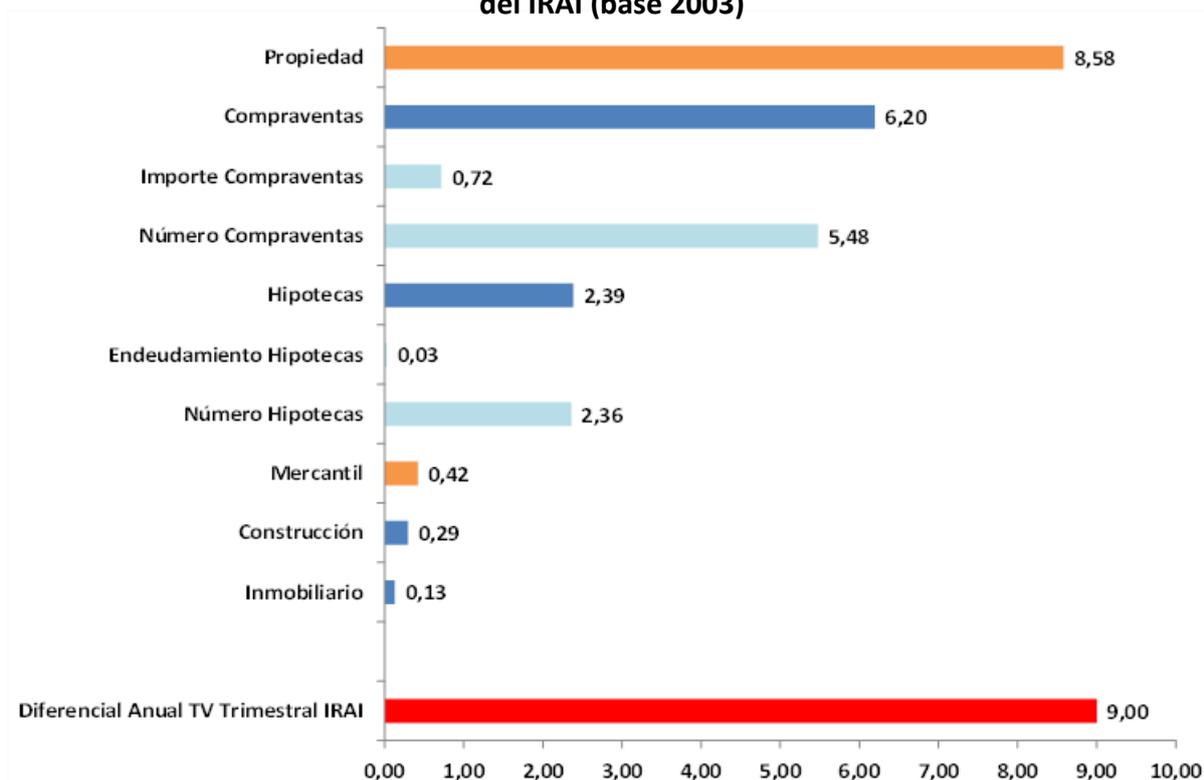
Figura 5: Evolución anual del IRAI en los últimos tres años (base 2003)



Si analizamos la evolución por grupos, se observa una pauta general positiva, con fuertes incrementos en las **compraventas** (14,43%, con una influencia del 6,20%). Este crecimiento se destaca especialmente en su **número** (19,88% con una influencia del 5,48%), mientras que los **precios** han crecido en menor medida (8,12%, con una influencia del 0,72%). Las **hipotecas** también han mostrado un incremento notable (9,58%, con una influencia del 2,39%), impulsado principalmente por el aumento en su **número** (19,88%, con una influencia del 2,36%). En comparación, los sectores de la **construcción** e **inmobiliario** han presentado aumentos más moderados, con variaciones del 2,80% (influencia del 0,29%) y 2,91% (influencia del 0,13%), respectivamente. La única tendencia a la baja se ha registrado en los **importes de las hipotecas**, aunque de manera marginal, con una variación del -0,26% y una influencia apenas perceptible de 0,03%.

Por subgrupos, se observa una tendencia generalizada al alza, destacando especialmente el **número de compraventas de viviendas usadas** (17,34% con una influencia del 3,68%), y de **viviendas nuevas** (31,40%, con una influencia del 1,18%). También ha habido un aumento en el **número de hipotecas sobre viviendas usadas** (10,64%, con una influencia del 1,24%) y **sobre viviendas nuevas** (34,52%, con una influencia del 0,85%). En el lado negativo destaca la bajada del **importe sobre hipotecas sobre naves** (-64,20%, con una influencia del -0,48%).

Figura 6: Influencia de los grupos en el diferencial anual de la tasa de variación trimestral del IRAI (base 2003)



TABLAS DE RESULTADOS
Tabla 1: Evolución trimestral del IRAI y el IRAI suavizado

Periodo	IRAI _{t-1}	IRAI ₂₀₀₃	IRAI _{t-1} Suavizado	IRAI ₂₀₀₃ Suavizado	Periodo	IRAI _{t-1}	IRAI ₂₀₀₃	IRAI _{t-1} Suavizado	IRAI ₂₀₀₃ Suavizado
2004 T 4	108,80	108,80	105,82	105,82	2014 T 4	114,31	77,42	107,90	78,30
2005 T 1	107,42	116,87	102,23	108,18	2015 T 1	108,90	84,31	101,10	79,16
2005 T 2	110,53	120,25	104,60	110,69	2015 T 2	106,71	82,61	103,37	80,94
2005 T 3	110,56	120,29	106,85	113,08	2015 T 3	114,59	88,72	107,24	83,97
2005 T 4	112,54	122,44	109,82	116,21	2015 T 4	109,07	84,44	109,77	85,95
2006 T 1	110,67	135,50	103,39	120,15	2016 T 1	108,15	91,32	100,93	86,76
2006 T 2	107,77	131,96	105,64	122,77	2016 T 2	111,42	94,08	103,84	89,26
2006 T 3	107,24	131,31	107,65	125,11	2016 T 3	108,69	91,77	104,60	89,91
2006 T 4	105,56	129,25	108,72	126,35	2016 T 4	106,42	89,86	106,08	91,18
2007 T 1	108,24	139,90	100,09	126,46	2017 T 1	109,41	98,31	101,16	92,24
2007 T 2	103,36	133,59	99,97	126,30	2017 T 2	110,90	99,65	102,82	93,75
2007 T 3	101,27	130,88	99,49	125,70	2017 T 3	111,63	100,31	105,18	95,90
2007 T 4	94,34	121,93	97,91	123,70	2017 T 4	108,75	97,72	107,35	97,88
2008 T 1	99,84	121,74	96,79	119,73	2018 T 1	108,09	105,63	100,93	98,79
2008 T 2	93,70	114,25	93,38	115,51	2018 T 2	109,53	107,04	102,70	100,52
2008 T 3	88,19	107,53	89,35	110,52	2018 T 3	110,96	108,43	104,78	102,56
2008 T 4	82,09	100,10	85,78	106,11	2018 T 4	107,50	105,05	106,49	104,23
2009 T 1	94,68	94,77	93,76	99,49	2019 T 1	107,25	112,66	100,94	105,21
2009 T 2	96,80	96,89	89,18	94,63	2019 T 2	104,74	110,02	101,42	105,71
2009 T 3	96,97	97,06	86,22	91,49	2019 T 3	102,75	107,93	101,13	105,41
2009 T 4	90,99	91,08	84,10	89,24	2019 T 4	102,94	108,14	101,68	105,98
2010 T 1	113,74	103,59	104,13	92,92	2020 T 1	103,43	111,85	99,37	105,31
2010 T 2	108,34	98,67	105,45	94,10	2020 T 2	89,11	96,36	96,23	101,98
2010 T 3	122,76	111,81	109,90	98,07	2020 T 3	93,84	101,48	94,70	100,36
2010 T 4	104,60	95,27	111,37	99,38	2020 T 4	96,97	104,87	93,87	99,49
2011 T 1	108,40	103,27	99,58	98,96	2021 T 1	108,75	114,05	101,03	100,51
2011 T 2	92,22	87,86	95,89	95,29	2021 T 2	112,19	117,65	106,05	105,51
2011 T 3	89,48	85,24	90,72	90,15	2021 T 3	117,01	122,71	111,06	110,49
2011 T 4	84,26	80,27	87,60	87,06	2021 T 4	115,28	120,89	114,76	114,17
2012 T 1	105,14	84,40	95,66	83,28	2022 T 1	107,52	129,98	102,40	116,92
2012 T 2	96,76	77,67	92,93	80,90	2022 T 2	108,07	130,64	105,04	119,93
2012 T 3	97,29	78,10	90,94	79,17	2022 T 3	107,97	130,52	106,60	121,70
2012 T 4	89,62	71,94	88,93	77,42	2022 T 4	106,04	128,19	108,00	123,31
2013 T 1	107,73	77,50	98,98	76,63	2023 T 1	101,21	129,75	99,15	122,26
2013 T 2	95,07	68,39	96,71	74,88	2023 T 2	98,08	125,73	98,15	121,03
2013 T 3	96,34	69,30	94,55	73,20	2023 T 3	95,25	122,10	96,49	118,99
2013 T 4	94,15	67,73	93,73	72,57	2023 T 4	94,41	121,02	95,18	117,37
2014 T 1	111,85	75,75	99,24	72,02	2024 T 1	106,85	129,31	99,58	116,88
2014 T 2	111,63	75,60	101,64	73,76	2024 T 2	104,68	126,68	99,73	117,06
2014 T 3	114,14	77,30	104,36	75,73	2024 T 3	111,07	134,42	102,13	119,87

Tabla 2: Variación del IRAI y de sus grupos principales

	Índice	%Variación			Repercusiones e influencias (en %)		
		Trimestral	En lo que va de año	Anual	Trimestral	Acumulada	Influencia ⁺
IRAI	111,07	6,12	11,07	10,09			9,00
Propiedad	115,52	8,84	15,52	12,82	6,45	11,16	8,58
Mercantil	99,67	-1,23	-0,33	2,83	-0,33	-0,09	0,42
Compraventas	117,54	8,67	17,54	14,43	4,28	8,38	6,20
Precios Compraventas	107,58	4,27	7,58	8,12	1,01	1,81	0,72
Número Compraventas	127,49	12,68	27,49	19,88	3,28	6,57	5,48
Hipotecas	111,53	9,22	11,53	9,58	2,17	2,78	2,39
Importe Hipotecas	102,53	2,72	2,53	-0,26	0,31	0,30	0,03
Número Hipotecas	120,54	15,42	20,54	19,88	1,85	2,48	2,36
Construcción	99,34	-1,38	-0,66	2,80	-0,26	-0,13	0,29
Inmobiliario	100,46	-0,87	0,46	2,91	-0,07	0,04	0,13

⁺ Diferencial anual de la tasa trimestral del IRAI

Tabla 3: Variación de los subgrupos del IRAI

Subgrupos	Índice	%Variación			Repercusiones e influencias (en %)		
		Trimestral	En lo que va de año	Anual	Trimestral	Acumulada	Influencia
Precios Compraventas	107,58	4,27	7,58	8,12	1,01	1,81	0,72
Garajes	101,00	2,67	1,00	4,16	0,02	0,01	0,02
Locales	107,50	6,65	7,50	2,72	0,08	0,10	0,08
Naves	88,42	1,98	-11,58	0,81	0,02	-0,12	0,13
Trasteros	99,70	-1,75	-0,30	1,54	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	105,03	1,99	5,03	5,73	0,09	0,23	0,04
Viviendas Usadas	109,84	4,92	9,84	9,84	0,80	1,60	0,45
Número Compraventas	127,49	12,68	27,49	19,88	3,28	6,57	5,48
Garajes	121,57	7,32	21,57	17,26	0,05	0,14	0,18
Locales	121,78	6,75	21,78	19,57	0,10	0,29	0,23
Naves	127,45	10,20	27,45	13,29	0,12	0,29	0,19
Trasteros	127,33	12,51	27,33	22,64	0,01	0,01	0,01
Viviendas Nuevas	134,32	11,72	34,32	31,40	0,62	1,59	1,18
Viviendas Usadas	126,25	13,86	26,25	17,34	2,38	4,26	3,68

Tabla 3: Variación de los subgrupos del IRAI (continuación)

Subgrupos	Índice	% Variación			Repercusiones e influencias (en %)		
		Trimestral	En lo que va de año	Anual	Trimestral	Acumulada	Influencia
Importe Hipotecas	102,53	2,72	2,53	-0,26	0,31	0,30	0,03
Garajes	86,12	-0,94	-13,88	-1,99	0,00	-0,02	0,00
Locales	109,36	15,90	9,36	-2,23	0,06	0,04	0,10
Naves	56,07	-29,82	-43,93	-64,20	-0,18	-0,36	-0,48
Trasteros	97,44	14,92	-2,56	-0,98	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	106,35	4,03	6,35	10,40	0,19	0,31	0,22
Viviendas Usadas	105,74	4,37	5,74	3,99	0,24	0,33	0,19
Número Hipotecas	120,54	15,42	20,54	19,88	1,85	2,48	2,36
Garajes	103,36	4,47	3,36	21,24	0,01	0,01	0,03
Locales	119,51	13,64	19,51	13,08	0,06	0,08	0,10
Naves	133,23	16,37	33,23	17,00	0,14	0,27	0,14
Trasteros	99,59	-5,41	-0,41	10,77	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	115,61	14,39	15,61	34,52	0,68	0,77	0,85
Viviendas Usadas	123,55	16,56	23,55	10,64	0,96	1,35	1,24
Construcción	99,34	-1,38	-0,66	2,80	-0,26	-0,13	0,29
Constituciones	88,94	-21,35	-11,06	10,23	-0,44	-0,21	0,10
Depositadas	100,73	1,23	0,73	2,46	0,21	0,13	0,20
Concursos *	223,32	80,90	123,32	99,76	-0,03	-0,05	0,00
Inmobiliario	100,46	-0,87	0,46	2,91	-0,07	0,04	0,13
Constituciones	101,51	-17,24	1,51	22,54	-0,13	0,01	0,06
Depositadas	100,33	0,78	0,33	1,52	0,06	0,02	0,06
Concursos *	70,79	-64,19	-29,21	5,22	0,01	0,00	0,01

*En las actividades concursales las tasas de crecimiento son las correspondientes al Valor Añadido Bruto de las empresas de las empresas del sector inmersas en procesos concursales.

Tabla 4: Variación de las cuentas anuales del IRAI

Sectores	Índice	%Variación			Repercusiones e influencias (en %)		
		Trimestral	En lo que va de año	Anual	Trimestral	Acumulada	Influencia
Construcción	100,73	1,23	0,73	2,46	0,21	0,13	0,20
Cifra de Negocios	102,89	1,97	2,89	4,97	0,10	0,16	0,10
Margen de Beneficio	100,12	2,09	0,12	3,79	0,07	0,00	0,07
Rotación de Activos	99,47	0,18	-0,53	-0,10	0,01	-0,02	0,01
VAB sobre Stock	98,92	0,26	-1,08	-0,27	0,01	-0,04	0,02
Trabajadores	101,60	1,25	1,60	3,06	0,02	0,03	0,01
Inmobiliario	100,33	0,78	0,33	1,52	0,06	0,02	0,06
Cifra de Negocios	99,80	1,03	-0,20	1,83	0,02	0,00	0,02
Margen de Beneficio	100,74	0,62	0,74	1,33	0,01	0,01	0,01
Rotación de Activos	97,35	-0,16	-2,65	-2,24	0,00	-0,04	0,01
VAB sobre Stock	102,12	1,14	2,12	3,37	0,02	0,03	0,01
Trabajadores	103,48	1,42	3,48	4,81	0,01	0,03	0,00