

En este último boletín del año recapitulamos los principales resultados del tercer trimestre de 2025, extraídos de nuestras tradicionales estadísticas, registral inmobiliaria y mercantil, así como de la estadística relativa a los procedimientos concursales y el estudio sobre las PYME societarias.

Durante el tercer trimestre del año han vuelto a aumentar el número de nuevas sociedades creadas, así como el de aquellas que amplían capital. Así mismo, continúa el aumento sostenido de los concursos sin masa de personas físicas sin actividad empresarial. Y en cuanto a la actividad inmobiliaria, crece el número de compraventas e hipotecas constituidas, con una moderación en el crecimiento de los precios que no evita que se alcancen nuevos máximos históricos.

EMPRESAS

- Las constituciones de sociedades aumentan un 10 % anual en el tercer trimestre de 2025, alcanzando casi las 24.500 nuevas sociedades creadas.
- La construcción y el sector inmobiliario aglutinan conjuntamente el 26,8% de las nuevas empresas creadas, el 15,1% comienzan su actividad en el sector del comercio, mientras que la hostelería supone el 10,1% del total.
- Las ampliaciones de capital crecen tanto en número como en importe total.

CONCURSALIDAD

- Durante el tercer trimestre del año se han registrado más de 12.500 aperturas de procedimientos de insolvencia (declaraciones de concurso de acreedores e inicios de procedimientos especiales).
- Sólo el 9,2% de dichos procedimientos han correspondido a personas jurídicas empresas (sociedades mercantiles).
- En el 87% de los casos recogidos se trata de concursos sin masa suficiente para atender las deudas contraídas frente a terceros.

MERCADO INMOBILIARIO

- En el tercer trimestre del año el IPVVR alcanza un nuevo máximo histórico, con un crecimiento trimestral del 3,4%, situándose un 26% por encima de niveles máximos de 2007.
- Se han superado las 174.000 compraventas de vivienda trimestrales (incremento del 1,9%) y casi 700.000 interanuales (aumento del 15%).
- La demanda extranjera de vivienda se ha reducido ligeramente este trimestre, quedando en el 13,6% del total de compraventas.

Sumario

Estadística Mercantil

Aumenta la creación de empresas y aumentan las ampliaciones de capital en el tercer trimestre del año.

Estadística Concursal

El incremento de concursos en el tercer trimestre de 2025 se sostiene de nuevo sobre la concursalidad de las personas físicas.

Estadística Registral Inmobiliaria

El precio medio de la vivienda mantiene la senda alcista con un incremento trimestral del 2,3%.

PYME Societarias

La rentabilidad financiera de las PYME continúa en alza.

La fortaleza del mercado inmobiliario se ha seguido reflejando en los resultados del tercer trimestre del año, consolidando destacados niveles de actividad y precios, lo que ha llevado al Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI)

a un nuevo máximo de la serie histórica. Concretamente, el IRAI ha registrado un crecimiento trimestral medio del 2,2%, acumulando un incremento interanual del 9%. Este crecimiento ha venido impulsado,

principalmente, por la parte de propiedad del índice, con un crecimiento trimestral del 4%.



Registradores DE ESPAÑA

Estadística Mercantil

La Estadística Mercantil trimestral refleja los movimientos societarios más relevantes inscritos en los Registros Mercantiles con incidencia directa en la evolución del ciclo económico general. Durante el tercer trimestre de 2025 se produce un nuevo repunte en la creación de nuevas empresas, así como en el número de sociedades que amplían capital y en el importe desembolsado por las mismas. Por otro lado, en cuanto a la fragilidad del tejido empresarial, se observa un aumento en el número de extinciones.

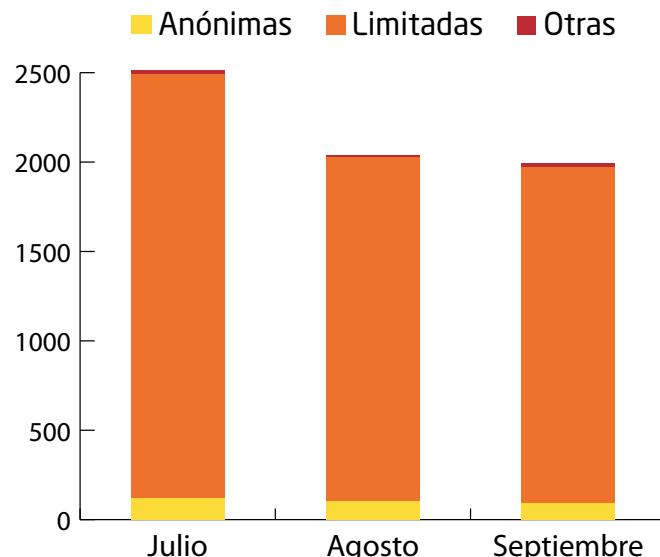
En el tercer trimestre de 2025 se constituyeron en España 27.478 sociedades mercantiles, lo que representa un incremento del 10% respecto al mismo periodo de 2024. La tendencia sigue siendo positiva, con incrementos trimestrales generalizados en

(%) Distribución sectorial de nuevas constituciones - 3^{er} trimestre de 2025



los tres últimos años. En comparación con el mismo periodo del año anterior, se registran incrementos en la mayoría de las Comunidades Autónomas, destacando por su mayor relevancia, La Rioja (31,1 %), Canarias (15,8%), Castilla - La Mancha (14,4%) y Castilla y León (13,6%). Por otra parte, descienden en Navarra (20,4%), las Ciudades autónomas de Ceuta y Melilla (13,2%) y Cantabria (2,0%). En los últimos doce meses, de octubre de 2024 a septiem-

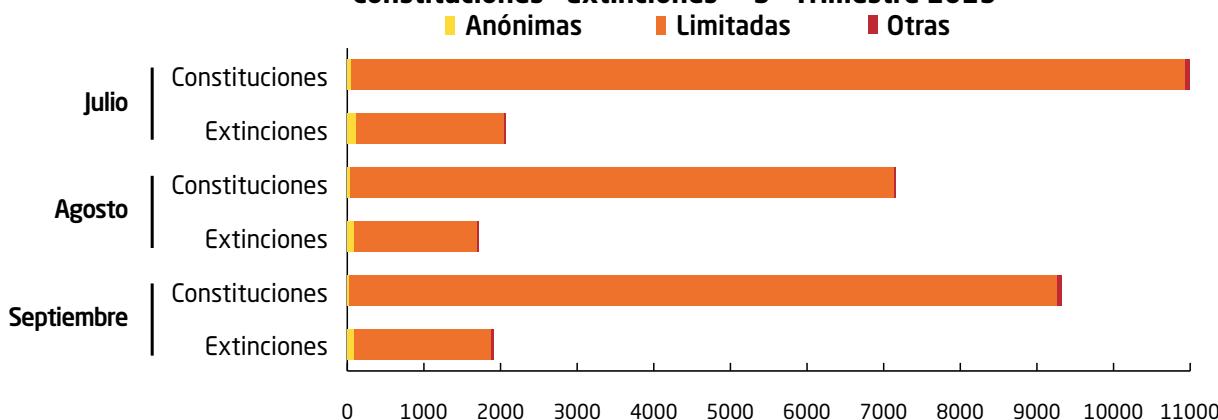
Ampliaciones de Capital 3^{er} Trimestre 2025



bre de 2025, se crearon en España 124.702 sociedades, un 8,5% más que en el mismo periodo del año anterior. Las extinciones de sociedades alcanzaron las 5.705 en el tercer trimestre, aumentando el 3,7% respecto al mismo trimestre del año anterior. La proporción de extinciones sobre constituciones en este periodo alcanzó el 20,8%, ligeramente inferior al 22% del mismo periodo de 2024.

Con relación a las operaciones de capitalización, en el tercer trimestre se contabilizaron 6.549 ampliaciones, incrementándose el 5,5% respecto al tercer trimestre de 2024. En términos de importe de capital aumentado, se desembolsaron 5.099 millones de euros, un 23,3% más que en el mismo periodo del año anterior, lo que arroja un importe medio por operación de 778.597,65 euros, un 16,8% más que el registrado en el mismo trimestre de 2024. En cuanto al reparto sectorial de las nuevas iniciativas empresariales, durante el tercer trimestre del año, la participación de cada sector respecto al total de actividades registradas se mantiene estable respecto a trimestres anteriores. La construcción y las actividades inmobiliarias representan conjuntamente el 26,8% de las empresas creadas en el periodo, le sigue el comercio, que supone el 15,1%, y las actividades profesionales, administrativas y de servicios, con el 14,4%. La hostelería supone el 10,1% del total de nuevas sociedades constituidas.

Constituciones - Extinciones 3^{er} Trimestre 2025



Estadística del Procedimiento Concursal

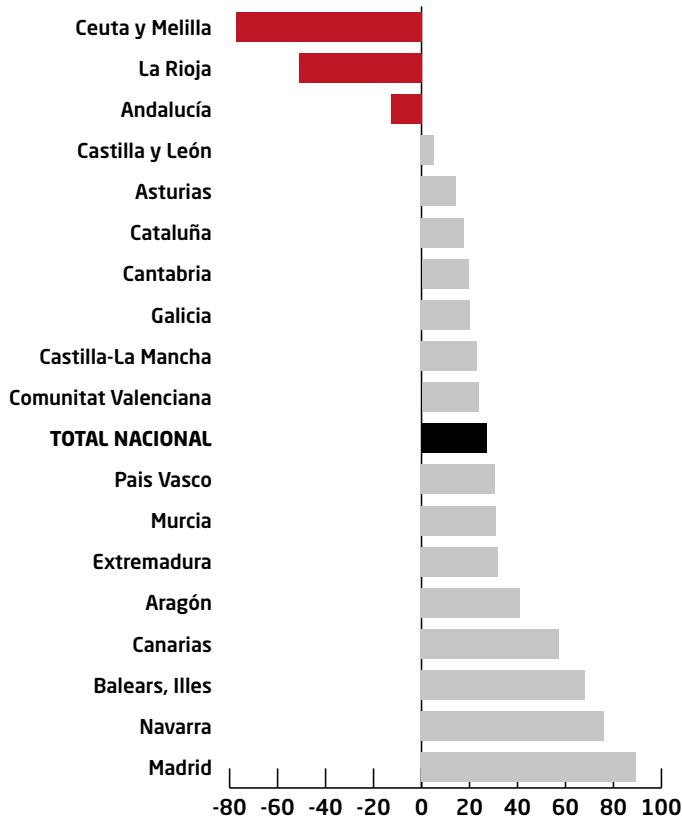
Desde el año 2021 el Colegio de Registradores elabora la Estadística del Procedimiento Concursal, operación estadística recogida en el Plan Estadístico Nacional elaborado por el INE, y cuya fuente de datos es el Registro Público Concursal; cuya gestión se encuentra encomendada a nuestra corporación.

En el tercer trimestre de 2025 el número de deudores concursados ha sido de 12.509 (datos provisionales), lo que supone un incremento de más del 27% respecto al mismo período del año anterior, y de un 3% respecto al segundo trimestre. De estos 12.509 procedimientos, tan sólo 1.157 pertenecen a empresas personas jurídicas (9,2% del total), mientras que el resto, 11.352, corresponden a personas físicas (90,8% del total). De éstas, sólo el 10% realizaba alguna actividad empresarial o profesional. Así, el número de personas jurídicas, empresas, concursadas ha disminuido un 2,9% en el tercer trimestre de 2025 respecto al mismo trimestre del año pasado.

Si tenemos en cuenta el tipo de concurso, 12.484 procedimientos han sido voluntarios, lo que representa un crecimiento del 3,2% respecto al trimestre anterior. Respecto a los concursos consecutivos, no se ha registrado ninguno durante el tercer trimestre; y los concursos necesarios se han reducido casi un 48%, contabilizando 25 casos. Según la clase de procedimiento, los concursos sin masa han experimentado un aumento del 7,1%, y suponen ya un 87% del total de concursos, mientras que los procedimientos ordinarios han disminuido un 16,7%, suponiendo sólo un

3 ^{er} trimestre de 2025	Totales	% Variación	
		Trimestral	Anual
Deudores concursados	12.509	3,0%	27,2%
Personas físicas SIN actividad empresarial	10.214	7,5%	32,8%
Personas físicas CON actividad empresarial	1.138	-6,3%	19,7%
EMPRESAS - S. Limitadas	1.069	-19,9%	-2,6%
EMPRESAS - S. Anónimas	55	-6,8%	5,8%
EMPRESAS - Otras	33	-21,4%	-23,3%
Tipo de concurso			
Voluntario	12.484	-3,2%	27,6%
Necesario	25	-47,9%	-16,7%
Consecutivo	0	0,0%	-100,0%
Clase de procedimiento			
Ordinario	1.274	-17,0%	-2,7%
Especial	347	-22,2%	16,1%
Sin Masa	10.888	7,1%	32,4%

Tasas de variación anuales en el número de concursos (%) 3^{er} Trimestre de 2025



10,2% del total. Adicionalmente, se han registrado 347 aperturas de procedimientos especiales para microempresas, lo que supone una reducción del 22,2% respecto al trimestre anterior.

Según la actividad económica principal de la empresa concursada, el 26,9% de las empresas pertenecen al sector del Comercio, el 16,9% se dedica a la construcción, y el 12,3% a la industria. En cuanto al número de asalariados, el 44,1% del total de empresas concursadas tiene dos o menos trabajadores, y entre éstas, el 52,3% no tiene asalariados.

Las Comunidades Autónomas con mayor número de deudores concursados en el tercer trimestre de 2025, han sido Cataluña (3.060), Comunidad de Madrid (2.276), Comunitat Valenciana (1.766) y Andalucía (1.270), concentrando en ellas el 66,9% de los concursos.

Estadística Registral Inmobiliaria

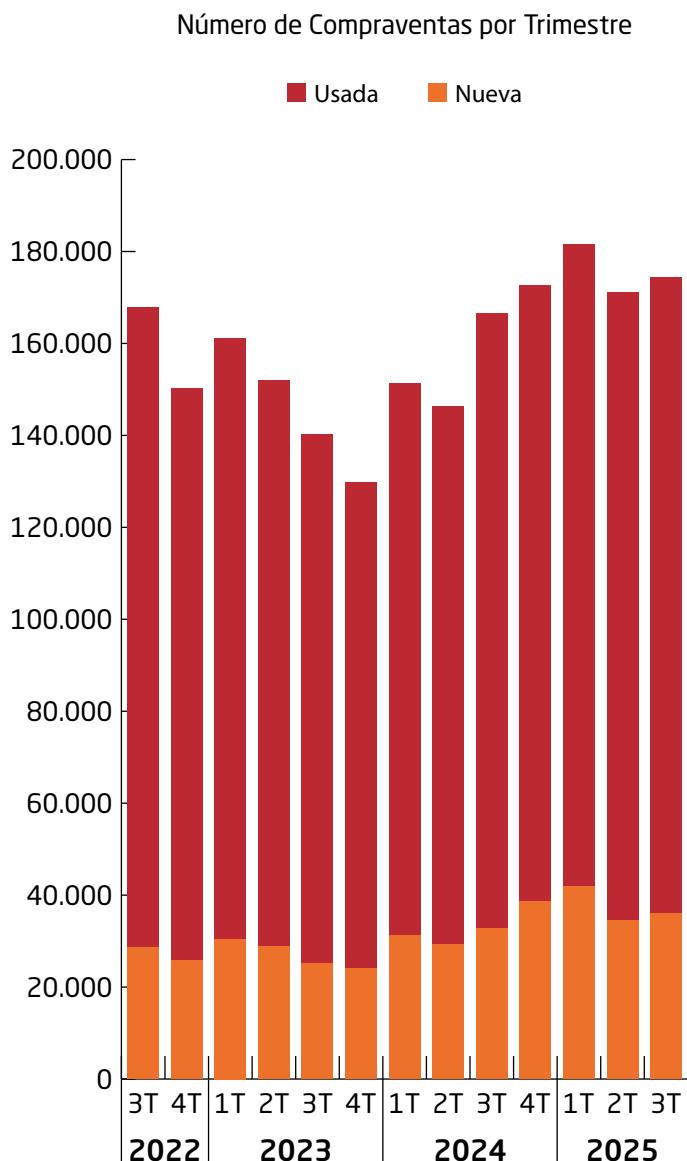
El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR), ha registrado un nuevo máximo histórico en el tercer trimestre del año, un 26% por encima de los máximos de 2007, con un incremento del 3,4%; acumulando dos trimestres de moderación del crecimiento. El precio medio de la vivienda ha intensificado la tendencia alcista, con un ascenso trimestral del 2,3%, alcanzando los 2.303 €/m², nuevo máximo histórico. En vivienda usada (2.275 €/m²) el incremento ha sido del 2,7% y en vivienda nueva (2.412 €/m²) del 0,7%.

El número de compraventas de vivienda ha aumentado en el trimestre un 1,9% hasta las 174.384 operaciones, segundo mayor resultado desde 2007. Con respecto al tercer trimestre de 2024 el crecimiento interanual ha sido del 4,7%, registrándose 699.638 compraventas en los últimos doce meses, un 17,7% más que los doce meses precedentes.

La demanda extranjera de vivienda ha disminuido ligeramente en términos porcentuales (13,58%) y absolutos (algo menos de 23.700 compras). En cabeza se situaron británicos (7,9%), alemanes (6,5%) y neerlandeses (5,98%). El 57,65% correspondieron a nacionalidades de la Unión Europea, el 18,33% del resto de Europa y el 8,27% de África.

Se constituyeron 123.483 hipotecas sobre vivienda, con un descenso trimestral del 0,1%. Respecto al total de compraventas de

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 3 ^{er} Trimestre 2025		
Nacionalidades	% sobre el total	% sobre extranjeros
Reino Unido	1,07%	7,90%
Alemania	0,88%	6,50%
Países Bajos	0,81%	5,98%
Rumanía	0,76%	5,58%
Marruecos	0,75%	5,56%
Francia	0,71%	5,24%
Italia	0,67%	4,97%
Polonia	0,63%	4,63%
Bélgica	0,58%	4,31%
Ucrania	0,43%	3,20%
China	0,39%	2,90%
Suecia	0,33%	2,44%
Irlanda	0,24%	1,79%
Estados Unidos	0,23%	1,71%
Rusia	0,23%	1,70%
Hungría	0,17%	1,26%
Lituania	0,16%	1,18%
Bulgaria	0,14%	1,06%
Portugal	0,13%	0,98%
Resto extranjeros	4,27%	31,11%
Total extranjeros	13,58%	100,00%
Españoles	86,42%	
Total	100,00%	



vivienda del trimestre, han alcanzado un peso del 70,8%, con un descenso trimestral de 1,4 pp. Ocho comunidades autónomas han registrado incrementos trimestrales, siendo las mayores cuantías las de Andalucía (24.194), Cataluña (21.878), Comunidad de Madrid (17.821).

El endeudamiento hipotecario por metro cuadrado ha registrado el décimo incremento trimestral consecutivo (4,8%), alcanzando un importe medio de 1.729 €/m². El endeudamiento hipotecario por vivienda aumentó un 5,9% hasta los 167.828 €. Los tipos de interés iniciales se han reducido (-0,03 pp) por sexto trimestre consecutivo, situándose en 2,99%. La contratación a tipo fijo se redujo en 6,14 pp, tras seis trimestres de ascensos, quedando en el 66,14% de las nuevas hipotecas. El plazo medio subió ligeramente a los 25,42 años. Todos estos factores dan lugar a una cuota hipotecaria mensual media de 786,2€, con un ascenso trimestral del 5,1%. El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial fue el 33,6%, con un incremento de 1,41 pp.

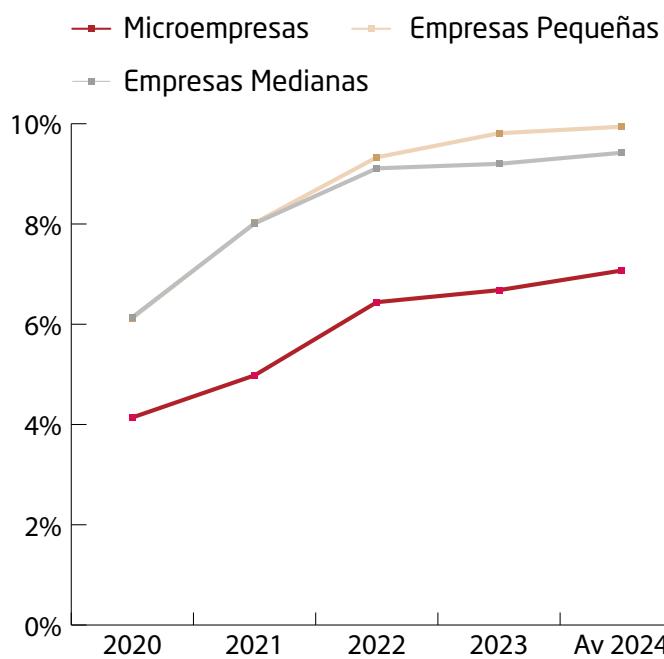
Se registraron 2.711 certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria, con un descenso trimestral del 33,8% y tercer resultado más bajo de la serie histórica. El número de daciones en pago fue de 334, con un descenso trimestral del 49,6%, cerca del mínimo histórico del cuarto trimestre de 2023.

Las PYME españolas con forma societaria, 2019-2023 y avance 2024

El estudio "Las PYME españolas con forma societaria", elaborado por el Colegio de Registradores, bajo la dirección de catedráticos de economía financiera y métodos cuantitativos de la Universidad Politécnica de Cartagena y la Universidad de Murcia ofrece una radiografía estructural completa del tejido PYME de nuestro país, mediante el análisis de la información extraída de las cuentas anuales depositadas en los registros mercantiles provinciales. Además del total nacional, se incluye segmentación por tamaños de PYME y CC.AA.; detalle de más de 200 sectores de la CNAE2009; especialización productiva por CC.AA.; incidencia de la I+D; y, por último, un panel común de centenares de miles de PYME con depósitos de cuentas continuados entre 2019 y 2023.

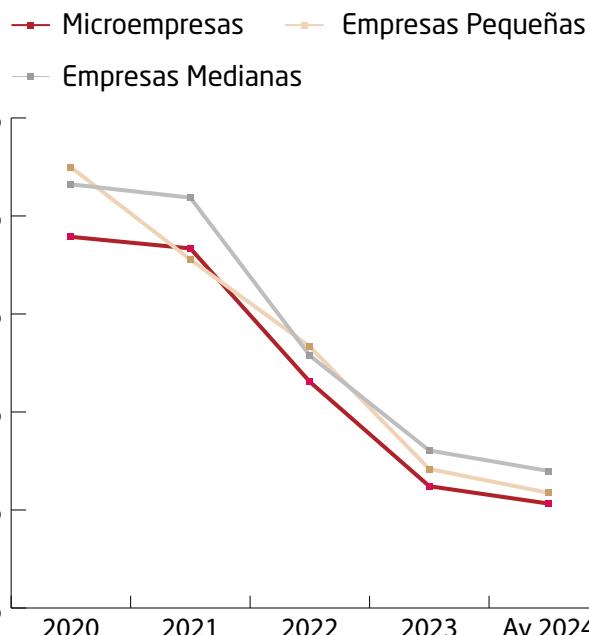
Según los datos de avance de 2024, el pasado año la rentabilidad financiera mantuvo una evolución favorable como resultado de un crecimiento económico sostenido, superando incluso los valores de ejercicios anteriores en todos los tamaños de empresa. Durante 2024 las microempresas aumentaron su rentabilidad un 7,1% (6,7% en 2023), las pequeñas empresas aumentaron su rentabilidad un 9,9% (9,8% en 2023) y las medianas un 9,4% (9,2% en 2023).

Evolución de la Rentabilidad Financiera ROE



Si observamos la primera de las magnitudes coyunturales más clásicas para el estudio de las PYME, resultado neto del ejercicio, tras el brusco descenso en sus valores medios por empresa en el año 2020 a causa del inicio de la pandemia (-27,9%); de 2021 a 2024 la recuperación ha sido clara, con incrementos encadenados, y se ha mantenido en 2024 con un crecimiento medio del 11,4%. En cuanto a la segunda, la cifra de negocios, el pasado año se registraron resultados heterogéneos en términos reales para los segmentos de tamaño; un crecimiento del 0,7% en las microempresas, una disminución del -4,9% en las pequeñas empresas y del -1,4% en las medianas.

Evolución de la proporción de empleados NO FIJOS sobre el total (2024 avance)



En términos de calidad del empleo, se ha registrado una mejora sostenida desde 2019, con incrementos relevantes en todos los segmentos de la PYME en la proporción de trabajadores fijos sobre el total; especialmente en 2022, año de la última reforma laboral, que promovía la reducción de la temporalidad en los nuevos contratos.

En cuanto a la intensidad de la inversión en I+D de las empresas analizadas, esta ha sido mayor cuanto mayor ha sido la dimensión de la empresa en términos de activo, si ha desarrollado su actividad en sectores tecnológicamente más avanzados, si ha contado con un mayor nivel de gastos medios de personal (indicativos de mayor cualificación y aportación de valor del factor trabajo), así como si ha dispuesto de una mayor liquidez

Evolución de Cifra de negocios y Resultado Neto PROMEDIOS, 2020 - avance 2024 (miles de €)

