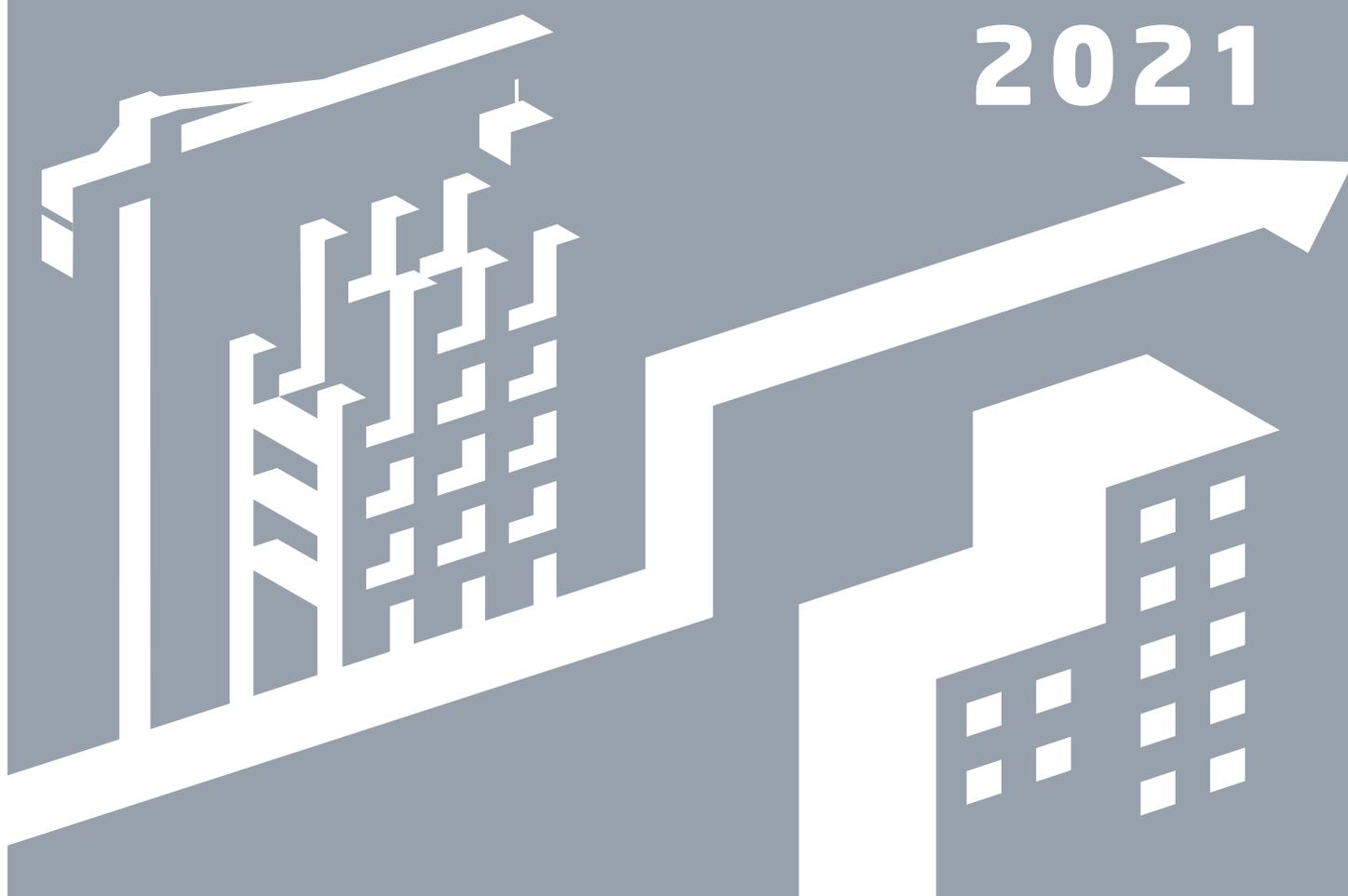


IRAI INDICE REGISTRAL DE ACTIVIDAD INMOBILIARIA

4º trimestre

2021



Registradores DE ESPAÑA

Índice Registral de Actividad Inmobiliaria - IRAI

Informe sobre la evolución del IRAI en el cuarto trimestre de 2021

ÍNDICE GENERAL

	IRAI BASE 2003	VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)	VARIACIÓN ACUMULADA (%)	VARIACIÓN ANUAL (%)
Cuarto Trimestre 2021	119,05	-2,39	11,87	11,87

PRINCIPALES RESULTADOS

El valor del índice con base el año 2003 se situó en 119,05% (111,87% si tomamos como base el inicio de año) y el del **índice suavizado** con base el año 2003 en 113,23% (112,55% si tomamos como base el inicio de año). Se ralentiza, por tanto, la recuperación de la actividad inmobiliaria iniciada el 2º trimestre de 2020 estimándose en un 3,67% el crecimiento medio trimestral acumulado del índice. La ralentización se debe tanto a la evolución negativa de la parte de **propiedad** (variación del -3,36% con una repercusión de -2,43%) mientras que la parte **mercantil** ha permanecido esencialmente constante (crecimiento del 0,13%, con una repercusión del 0,03%). La evolución negativa de la parte de **propiedad** se ha dado tanto en las **compraventas** (variación del -3,70%, con una repercusión de -1,66%) como en las **hipotecas** (variación del -2,80%, con una repercusión de -0,77%). En las **compraventas** la evolución negativa la ha provocado sobre todo el decrecimiento del **número de compraventas** (del -5,32%, con una repercusión del -1,33%) y en menor medida de los **precios de las compraventas** (el -1,67%, con una repercusión de -0,33%). Por su parte, en las **hipotecas**, la evolución negativa se ha debido a un **menor número** de ellas (variación del -4,63% con una repercusión de -0,70%). En la parte **mercantil** ha habido una evolución negativa del sector **inmobiliario** (del -0,69%) compensada por una evolución positiva del sector de la **construcción** (del 0,44%) aunque ambas con poca repercusión en la evolución del índice (repercusiones del -0,05% y 0,09%, respectivamente).

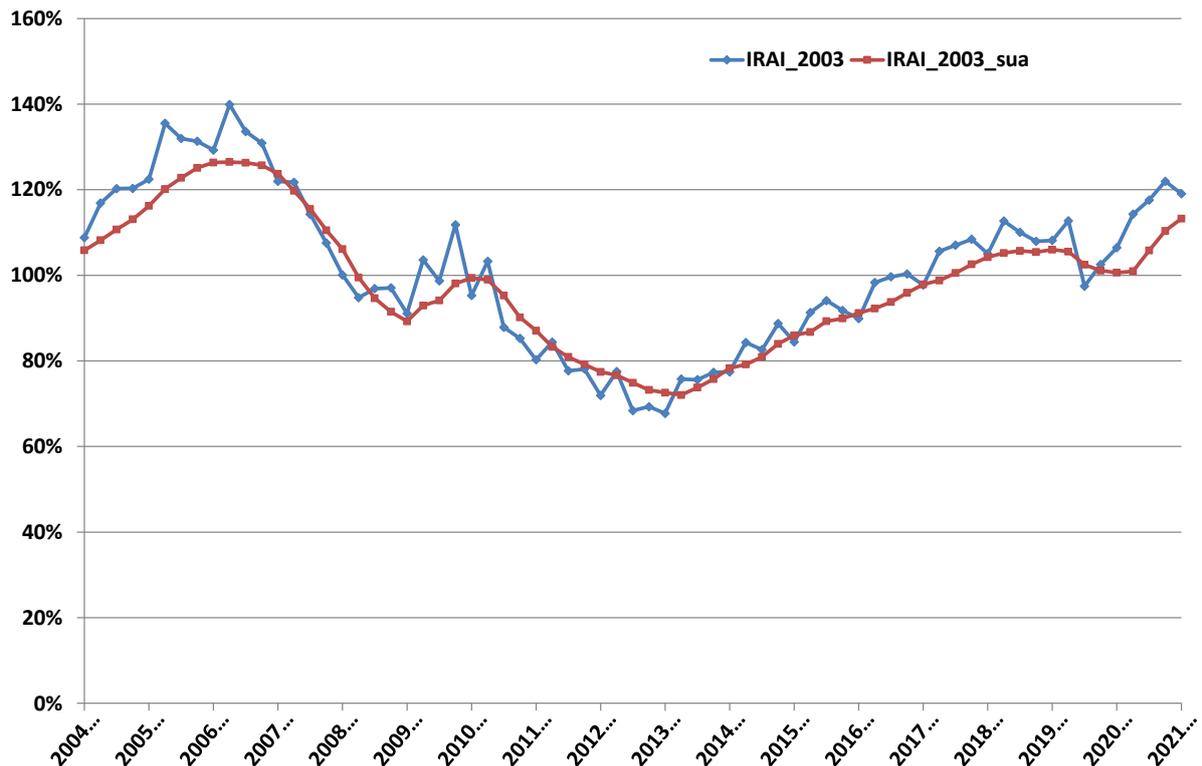
Por subgrupos, destacan las evoluciones negativas del **número de compraventas de viviendas usadas** (del -6,25%, con una repercusión de -1,04%), del **número de hipotecas** tanto sobre **viviendas nuevas** (un -5,58%, con una repercusión de -0,31%) como sobre **viviendas usadas** (el -3,79%, con una repercusión de -0,30%) y del número de **actividades**

concursoales en los sectores de la construcción (crecimiento del valor añadido bruto de las sociedades que operan en estos sectores, de un 65,72%, con una repercusión de -0,17%)¹ y, en menor medida, del **sector inmobiliario** (crecimiento del valor añadido bruto afectado por situaciones concursales del 497,22% con una repercusión de -0,11%). En la parte positiva destaca la evolución al alza del **número de constituciones de empresas en el sector de la construcción** (crecimiento del 20,05% con una repercusión de 0,31%).

EVOLUCIÓN GENERAL DEL INDICE

En la Tabla 1 podemos ver que **el valor del índice** con base el año 2003 se situó en 119,05% (111,87% si tomamos como base el inicio de año) y el del **índice suavizado** con base el año 2003 en 113,23% (112,55% si tomamos como base el inicio de año). Se ralentiza, por tanto, la recuperación de la actividad inmobiliaria iniciada el 2º trimestre de 2020 (ver Figura 1), estimándose en un 3,67% el crecimiento medio trimestral acumulado del índice.

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

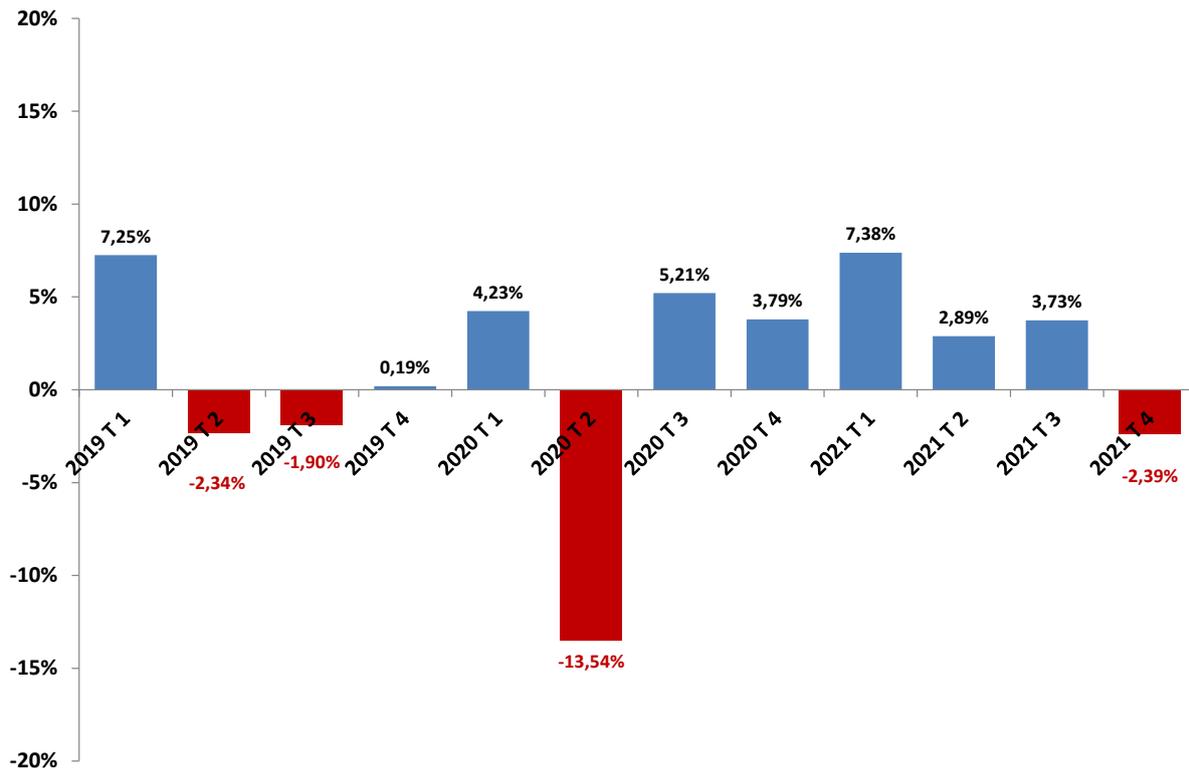


¹ Sigue en este trimestre la prórroga de la moratoria concursal (esto es, el régimen especial de la solicitud de declaración del concurso de acreedores), ahora válida hasta el 30 de junio de 2022 (Real Decreto-ley 27/2021, de 23 de noviembre, por el que se prorrogan determinadas medidas económicas para apoyar la recuperación, que en su artículo tercero, uno, modifica el art. 6 de la Ley 3/2020, de 18 de septiembre, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia), en virtud de la cual queda en suspenso el deber de solicitar concurso por el deudor insolvente, haya o no comunicado la apertura de negociaciones para alcanzar un acuerdo de refinanciación, un acuerdo extrajudicial de pagos o bien presentado adhesiones a un convenio anticipado, acordándose asimismo la inadmisión de solicitudes de concurso necesario.

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL IRAI

La tasa de variación trimestral del IRAI se estima en un -2,39% (2,59% para el índice suavizado) rompiendo las tendencias positivas de las tasas de crecimiento trimestrales del último año (ver Figura 2).

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

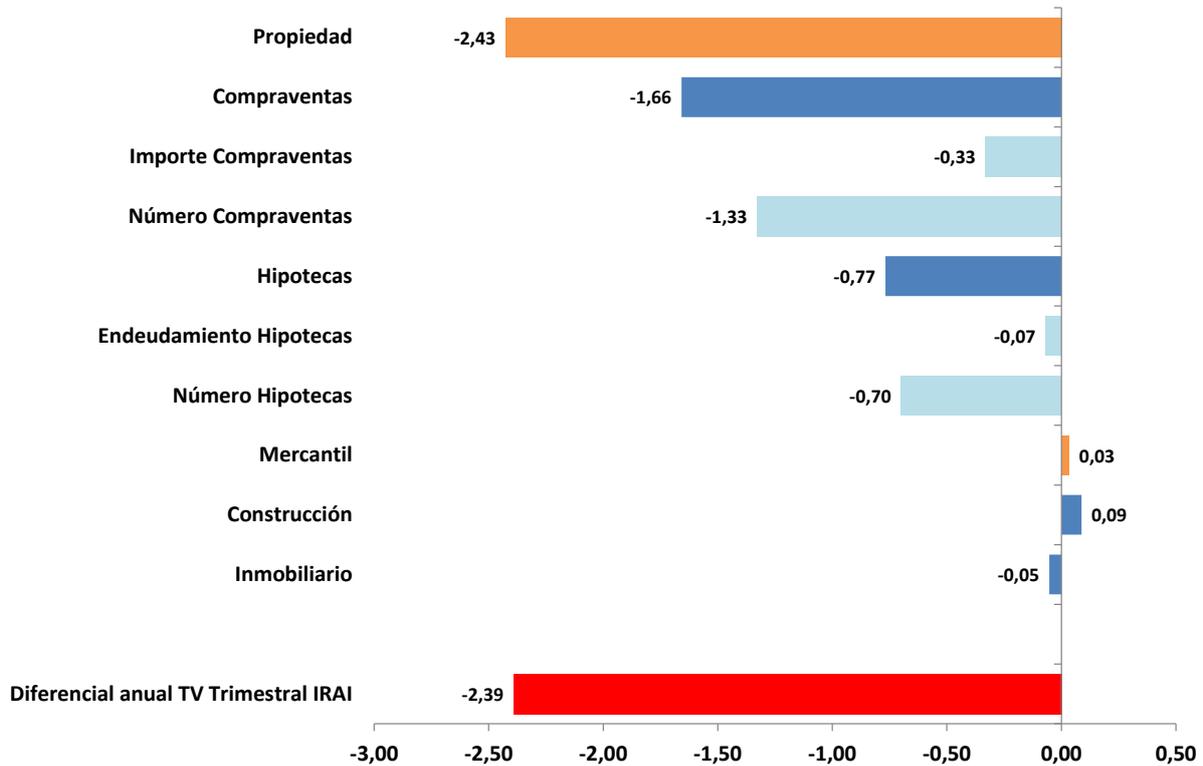


La ralentización (ver Figura 3 y Tabla 2) se debe tanto a la evolución negativa de la parte de **propiedad** (del -3,36% con una repercusión de -2,43%) mientras que la parte **mercantil** ha permanecido esencialmente constante (crecimiento del 0,13% con una repercusión del 0,03%).

La evolución negativa de la parte de **propiedad** se ha dado tanto en las **compraventas** (que varían un -3,70% con una repercusión de -1,66%) como en las **hipotecas** (del -2,80% con una repercusión de -0,77%). En las **compraventas** la evolución negativa la ha provocado sobre todo el decrecimiento del **número de compraventas** (corrección del -5,32% con una repercusión del -1,33%) y en menor medida de los **precios de las compraventas** (del -1,67% con una repercusión de -0,33%). Por su parte, en las **hipotecas**, la evolución negativa se ha debido a un **menor número** de ellas (que varían un -4,63%, con una repercusión de -0,70%). En la parte **mercantil** se registra una evolución negativa del sector **inmobiliario** (del -0,69%)

compensada por una evolución positiva del sector de la **construcción** (crecimiento del 0,44%), aunque ambas con poca repercusión en la evolución del índice (repercusiones del -0,05% y 0,09%, respectivamente).

Figura 3: Repercusiones de los grupos sobre la evolución del IRAI en el 3^{er} trim. de 2021



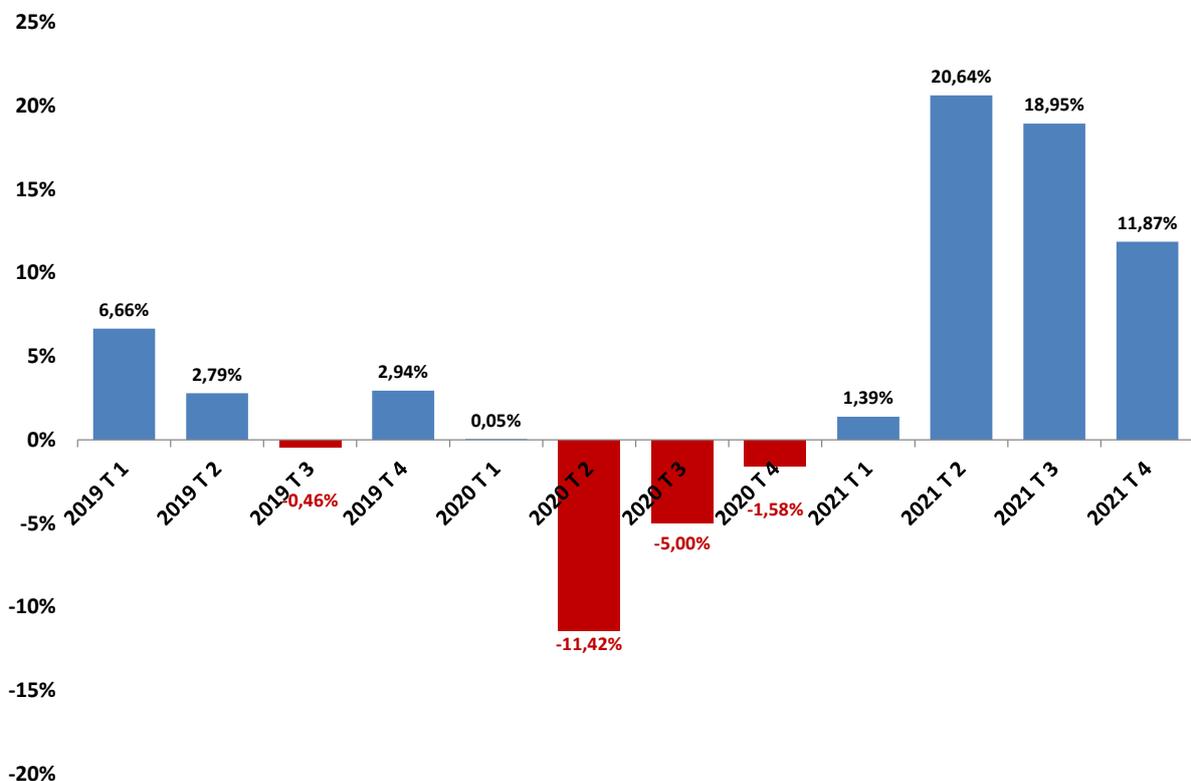
Por subgrupos (ver Tabla 3), destacan las evoluciones negativas del **número de compraventas de viviendas usadas** (contracción del -6,25% con una repercusión de -1,04%), del **número de hipotecas** tanto sobre **viviendas nuevas** (del -5,58% con una repercusión de -0,31%) como sobre **viviendas usadas** (del -3,79% con una repercusión de -0,30%) y del número de **actividades concursales en los sectores de la construcción** (riesgo de destrucción de valor creado del 65,72% con una repercusión de -0,17%) y, en menor medida, del **sector inmobiliario** (entrando en riesgo concursal un 497,22% más de valor añadido bruto que el trimestre anterior, con una repercusión del -0,11%). En menor medida también se observan evoluciones negativas en **el precio de las compraventas de locales** (del -13,43%, con una repercusión de -0,15%), y **naves** (del -13,15%, con una repercusión de -0,13%), en el **número de compraventas de naves** (variación del -11,66%, con repercusión del -0,14%) y en el **importe de hipotecas sobre naves** (variando el -15,47%, con una repercusión de -0,11%). En la parte positiva destaca la evolución al alza del **número de constituciones de empresas en el sector de la construcción** (crecimiento del 20,05% con una repercusión de 0,31%).

EVOLUCIÓN ANUAL DEL IRAI

El IRAI ha experimentado una ralentización en su crecimiento (ver Figura 4) con una variación anual del 11,87% y un diferencial anual de la tasa de variación trimestral (influencia) del -6,18% (Tabla 2 y Figura 6).

La variación positiva (ver Tabla 2 y Figura 5) se debe fundamentalmente al incremento de la actividad en la parte de **propiedad** (variación del 16,34% con una repercusión acumulada del 11,23%) y, en mucha menor medida, en la parte **mercantil** (variación del 2,02% con una repercusión acumulada del 0,63%).

Figura 4: Evolución anual del IRAI en los últimos tres años (base 2003)

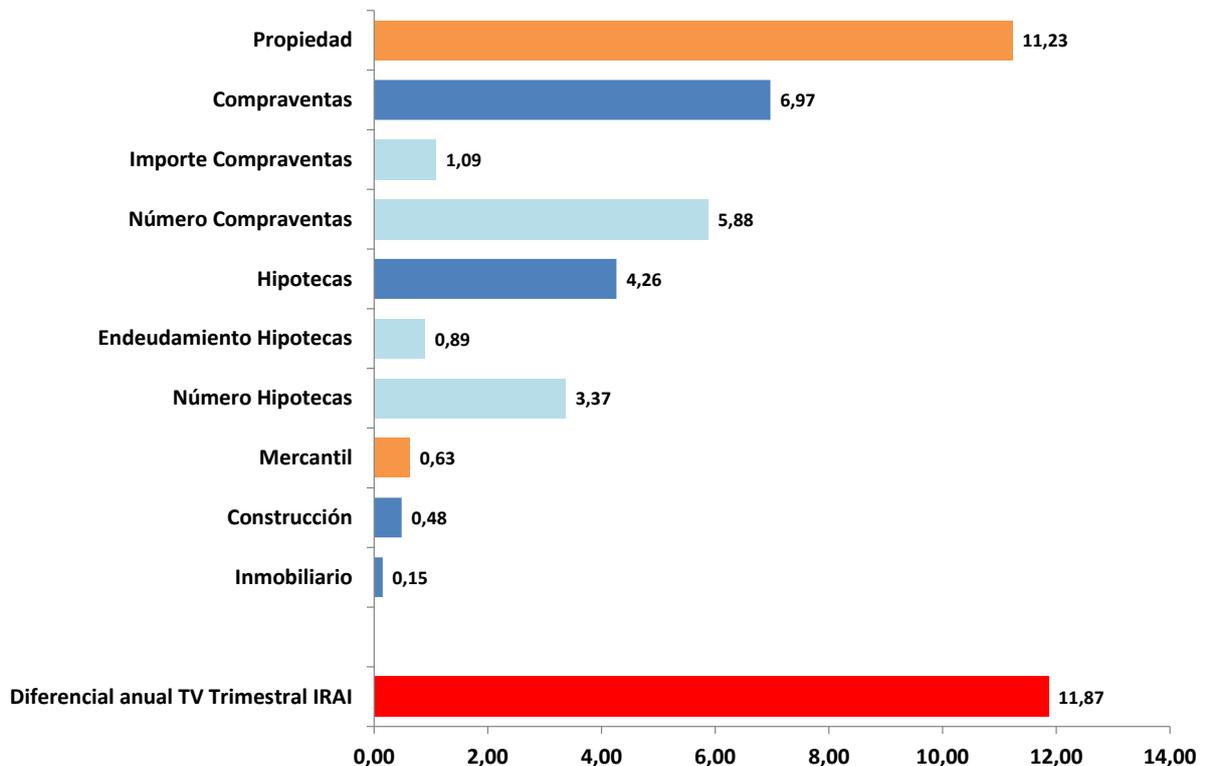


Las variaciones anuales positivas se han dado en todos los grupos (ver Tabla 2) y en la mayor parte de los subgrupos (ver Tabla 3). En los grupos destacan las evoluciones positivas del **número de compraventas** (variación anual del 27,69%, con una repercusión acumulada del 5,88%) y del **número de hipotecas** (variación anual del 25,61%, con una repercusión acumulada del 3,37%) y, con menor intensidad, la de los **precios de las compraventas** (variación anual del 5,15% con una repercusión acumulada del 1,09%) y la del **importe de las hipotecas** (variación anual del 6,80%, con una repercusión acumulada del 0,89%). En la parte **mercantil**, se observan evoluciones positivas tanto del **sector de la construcción** (variación

anual del 2,13%, con una repercusión acumulada del 0,48%) como del **sector inmobiliario** (variación anual del 1,75%, con una repercusión acumulada del 0,15%).

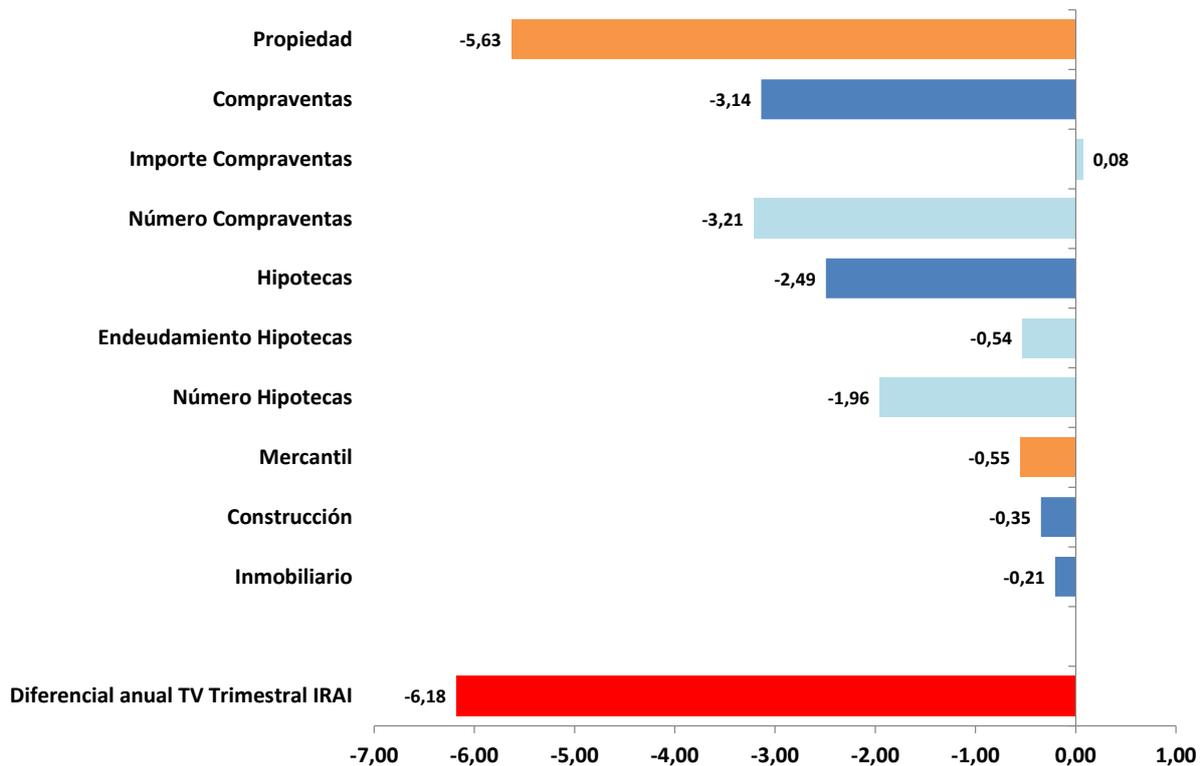
Por subgrupos (ver Tabla 3) destacan en la parte de **propiedad** las variaciones positivas anuales tanto del **número de compraventas de viviendas usadas** (del 28,59%, con una repercusión acumulada del 3,98%) como del **número de compraventas de viviendas nuevas** (del 28,31%, con una repercusión acumulada del 1,25%). También merece la pena resaltar la variación anual positiva del **número de hipotecas sobre viviendas usadas** (del 35,82%, con una repercusión acumulada del 2,27%). Así mismo, se observan variaciones anuales notables en los **precios de compraventas de viviendas usadas** (del 7,75%, con una repercusión acumulada del 1,08%), en el **número de hipotecas sobre viviendas nuevas** (del 13,04%, con una repercusión acumulada del 0,70%), y en el **importe de hipotecas, tanto sobre viviendas usadas** (variación anual del 7,45%, con una repercusión acumulada del 0,49%), **como sobre viviendas nuevas** (variación anual del 7,39% con una repercusión acumulada del 0,40%). En la parte **mercantil**, el **número de constituciones** ha variado con fuerza tanto **en el sector de la construcción** (variación anual del 26,06% con una repercusión acumulada del 0,44%) como en el **sector inmobiliario** (variación anual del 36,05%, si bien con una repercusión acumulada menor, del 0,19%).

Figura 5: Repercusiones acumuladas de los grupos sobre la evolución del IRAI en el 4º trimestre de 2021



Si analizamos la evolución anual de la tasa de variación trimestral del IRAI (ver Figura 6), observamos que ha habido un diferencial negativo estimado de un -6,18%, y que se ha manifestado en la mayor parte de los grupos, destacando los valores del **número de compraventas** (-3,21%), del **número de hipotecas** (-1,96%) y, en mucha menor medida de los sectores de la **construcción** (-0,35%) e **inmobiliario** (-0,21%), que apenas han variado.

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



Por subgrupos (ver Tabla 3) destacan las evoluciones negativas del **número de compraventas sobre viviendas usadas** (-2,71%), del **número de hipotecas**, tanto sobre viviendas usadas (-1,23%), como sobre viviendas nuevas (-0,84%), y del **importe de las hipotecas sobre naves** (-0,61%). En la parte positiva destacan las evoluciones de los precios de **compraventas de viviendas nuevas** (0,36%) y del importe de **hipotecas sobre viviendas usadas** (0,24%).

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 1	107,38	107,38	100,47	100,47	2013 T 1	107,73	77,50	98,98	76,63
2004 T 2	109,25	109,25	102,32	102,32	2013 T 2	95,07	68,39	96,71	74,88
2004 T 3	109,60	109,60	104,10	104,10	2013 T 3	96,34	69,30	94,55	73,20
2004 T 4	108,80	108,80	105,82	105,82	2013 T 4	94,15	67,73	93,73	72,57
2005 T 1	107,42	116,87	102,23	108,18	2014 T 1	111,85	75,75	99,24	72,02
2005 T 2	110,53	120,25	104,60	110,69	2014 T 2	111,63	75,60	101,64	73,76
2005 T 3	110,56	120,29	106,85	113,08	2014 T 3	114,14	77,30	104,36	75,73
2005 T 4	112,54	122,44	109,82	116,21	2014 T 4	114,31	77,42	107,90	78,30
2006 T 1	110,67	135,50	103,39	120,15	2015 T 1	108,90	84,31	101,10	79,16
2006 T 2	107,77	131,96	105,64	122,77	2015 T 2	106,71	82,61	103,37	80,94
2006 T 3	107,24	131,31	107,65	125,11	2015 T 3	114,59	88,72	107,24	83,97
2006 T 4	105,56	129,25	108,72	126,35	2015 T 4	109,07	84,44	109,77	85,95
2007 T 1	108,24	139,90	100,09	126,46	2016 T 1	108,15	91,32	100,93	86,76
2007 T 2	103,36	133,59	99,97	126,30	2016 T 2	111,42	94,08	103,84	89,26
2007 T 3	101,27	130,88	99,49	125,70	2016 T 3	108,69	91,77	104,60	89,91
2007 T 4	94,34	121,93	97,91	123,70	2016 T 4	106,42	89,86	106,08	91,18
2008 T 1	99,84	121,74	96,79	119,73	2017 T 1	109,41	98,31	101,16	92,24
2008 T 2	93,70	114,25	93,38	115,51	2017 T 2	110,90	99,65	102,82	93,75
2008 T 3	88,19	107,53	89,35	110,52	2017 T 3	111,63	100,31	105,18	95,90
2008 T 4	82,09	100,10	85,78	106,11	2017 T 4	108,75	97,72	107,35	97,88
2009 T 1	94,68	94,77	93,76	99,49	2018 T 1	108,09	105,63	100,93	98,79
2009 T 2	96,80	96,89	89,18	94,63	2018 T 2	109,53	107,04	102,70	100,52
2009 T 3	96,97	97,06	86,22	91,49	2018 T 3	110,96	108,43	104,78	102,56
2009 T 4	90,99	91,08	84,10	89,24	2018 T 4	107,50	105,05	106,49	104,23
2010 T 1	113,74	103,59	104,13	92,92	2019 T 1	107,25	112,66	100,94	105,21
2010 T 2	108,34	98,67	105,45	94,10	2019 T 2	104,74	110,02	101,42	105,71
2010 T 3	122,76	111,81	109,90	98,07	2019 T 3	102,75	107,93	101,13	105,41
2010 T 4	104,60	95,27	111,37	99,38	2019 T 4	102,94	108,14	101,68	105,98
2011 T 1	108,40	103,27	99,58	98,96	2020 T 1	104,23	112,72	99,57	105,53
2011 T 2	92,22	87,86	95,89	95,29	2020 T 2	90,13	97,46	96,68	102,47
2011 T 3	89,48	85,24	90,72	90,15	2020 T 3	94,82	102,54	95,40	101,11
2011 T 4	84,26	80,27	87,60	87,06	2020 T 4	98,42	106,43	94,93	100,61
2012 T 1	105,14	84,40	95,66	83,28	2021 T 1	107,38	114,28	100,33	100,95
2012 T 2	96,76	77,67	92,93	80,90	2021 T 2	110,48	117,58	105,13	105,78
2012 T 3	97,29	78,10	90,94	79,17	2021 T 3	114,61	121,97	109,70	110,37
2012 T 4	89,62	71,94	88,93	77,42	2021 T 4	111,87	119,05	112,55	113,23

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	111,87	-2,39	11,87	11,87			-6,18
Propiedad	116,34	-3,36	16,34	16,34	-2,43	11,23	-5,63
Mercantil	102,02	0,13	2,02	2,02	0,03	0,63	-0,55
Compraventas	116,42	-3,70	16,42	16,42	-1,66	6,97	-3,14
Precios Compraventas	105,15	-1,67	5,15	5,15	-0,33	1,09	0,08
Número Compraventas	127,69	-5,32	27,69	27,69	-1,33	5,88	-3,21
Hipotecas	116,20	-2,80	16,20	16,20	-0,77	4,26	-2,49
Importe Hipotecas	106,80	-0,56	6,80	6,80	-0,07	0,89	-0,54
Número Hipotecas	125,61	-4,63	25,61	25,61	-0,70	3,37	-1,96
Construcción	102,13	0,44	2,13	2,13	0,09	0,48	-0,35
Inmobiliario	101,75	-0,69	1,75	1,75	-0,05	0,15	-0,21

⁺ 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	105,15	-1,67	5,15	5,15	-0,33	1,09	0,08
Garajes	104,80	3,76	4,80	4,80	0,02	0,03	0,05
Locales	92,57	-13,43	-7,43	-7,43	-0,15	-0,09	-0,10
Naves	93,06	-13,15	-6,94	-6,94	-0,13	-0,07	-0,20
Trasteros	108,25	4,56	8,25	8,25	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	103,16	1,47	3,16	3,16	0,06	0,14	0,36
Viviendas Usadas	107,75	-1,02	7,75	7,75	-0,13	1,08	-0,03
Número Compraventas	127,69	-5,32	27,69	27,69	-1,33	5,88	-3,21
Garajes	123,24	-1,70	23,24	23,24	-0,01	0,14	-0,03
Locales	125,28	-2,64	25,28	25,28	-0,03	0,29	-0,05
Naves	118,79	-11,66	18,79	18,79	-0,14	0,20	-0,18
Trasteros	120,33	-4,24	20,33	20,33	0,00	0,01	0,00
Viviendas Nuevas	128,31	-1,86	28,31	28,31	-0,09	1,25	-0,25
Viviendas Usadas	128,59	-6,25	28,59	28,59	-1,04	3,98	-2,71

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	106,80	-0,56	6,80	6,80	-0,07	0,89	-0,54
Garajes	91,89	-16,29	-8,11	-8,11	-0,04	-0,02	-0,04
Locales	93,11	7,86	-6,89	-6,89	0,03	-0,04	-0,06
Naves	113,62	-15,47	13,62	13,62	-0,11	0,08	-0,61
Trasteros	94,14	0,42	-5,86	-5,86	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	107,39	1,89	7,39	7,39	0,09	0,40	-0,07
Viviendas Usadas	107,45	-0,80	7,45	7,45	-0,05	0,47	0,24
Número Hipotecas	125,61	-4,63	25,61	25,61	-0,70	3,37	-1,96
Garajes	132,30	12,36	32,30	32,30	0,03	0,07	0,01
Locales	119,93	-5,15	19,93	19,93	-0,03	0,12	0,07
Naves	133,29	-11,03	33,29	33,29	-0,09	0,21	0,03
Trasteros	139,24	20,29	39,24	39,24	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	113,04	-5,58	13,04	13,04	-0,31	0,70	-0,84
Viviendas Usadas	135,82	-3,79	35,82	35,82	-0,30	2,27	-1,23
Construcción	102,13	0,44	2,13	2,13	0,09	0,48	-0,35
Constituciones	126,06	20,05	26,06	26,06	0,31	0,44	-0,03
Depositadas	99,70	-0,28	-0,30	-0,30	-0,05	-0,06	-0,19
Concursos *	66,71	65,72	-33,29	-33,29	-0,17	0,10	-0,13
Inmobiliario	101,75	-0,69	1,75	1,75	-0,05	0,15	-0,21
Constituciones	136,05	16,02	36,05	36,05	0,09	0,19	-0,02
Depositadas	99,56	-0,47	-0,44	-0,44	-0,03	-0,04	-0,08
Concursos *	131,71	497,22	31,71	31,71	-0,11	-0,01	-0,11

*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	99,70	-0,28	-0,30	-0,30	-0,05	-0,06	-0,19
Cifra de Negocios	101,78	0,27	1,78	1,78	0,02	0,11	-0,06
Margen de Beneficio	98,71	-0,82	-1,29	-1,29	-0,03	-0,05	-0,11
Rotación de Activos	98,75	-0,39	-1,25	-1,25	-0,01	-0,05	0,01
VAB sobre Stock	97,94	-0,77	-2,06	-2,06	-0,03	-0,09	-0,03
Trabajadores	100,87	0,27	0,87	0,87	0,00	0,02	0,01
Inmobiliario	99,56	-0,47	-0,44	-0,44	-0,03	-0,04	-0,08
Cifra de Negocios	98,17	-1,16	-1,83	-1,83	-0,02	-0,04	-0,05
Margen de Beneficio	100,78	0,38	0,78	0,78	0,01	0,01	0,00
Rotación de Activos	95,33	-1,70	-4,67	-4,67	-0,02	-0,07	-0,02
VAB sobre Stock	102,29	0,09	2,29	2,29	0,00	0,04	-0,01
Trabajadores	104,29	1,06	4,29	4,29	0,01	0,03	0,01