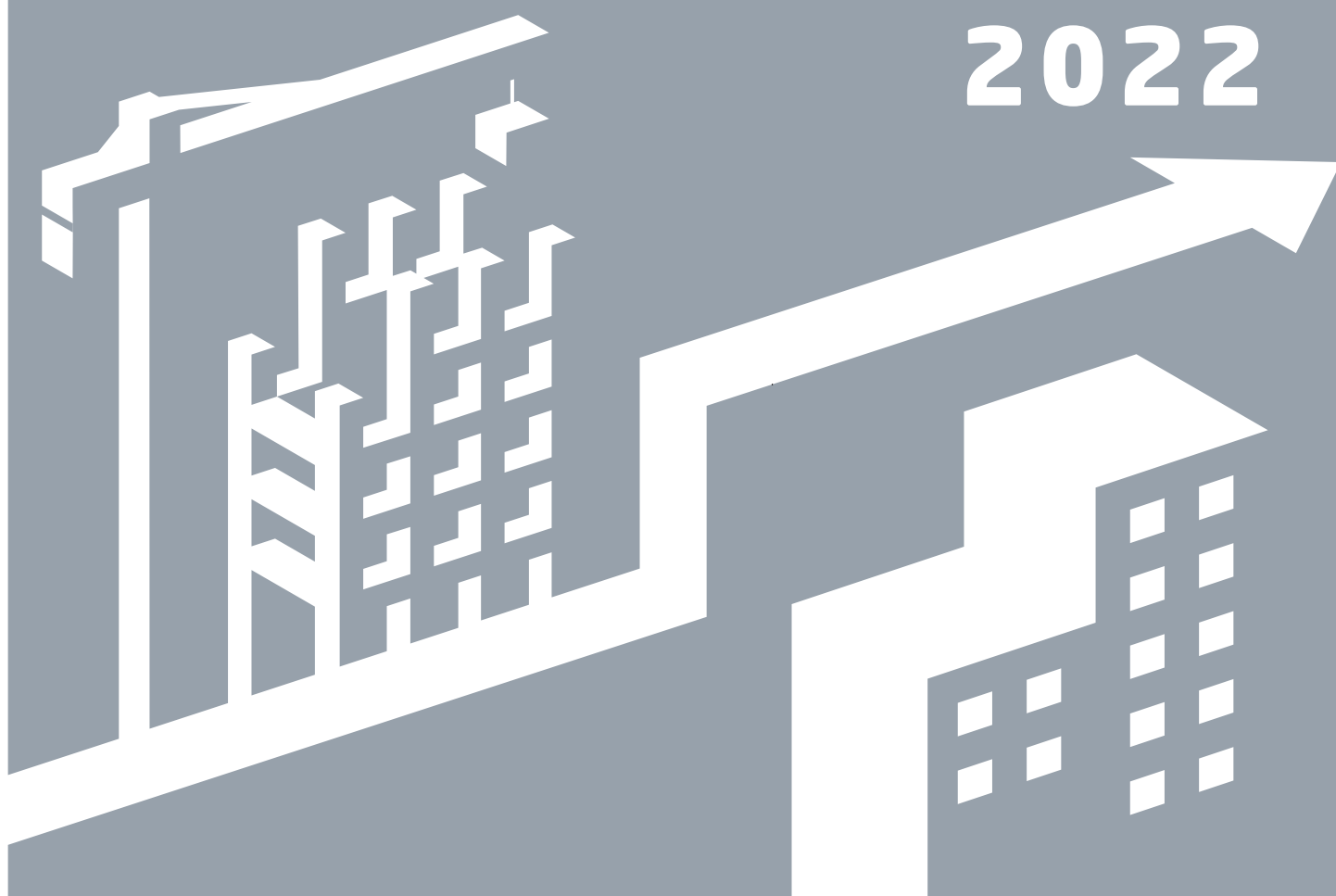


IRAI INDICE REGISTRAL DE ACTIVIDAD INMOBILIARIA

2º trimestre

2022



Registradores DE ESPAÑA

Índice Registral de Actividad Inmobiliaria - IRAI

Informe sobre la evolución del IRAI en el segundo trimestre de 2022

ÍNDICE GENERAL

	IRAI BASE 2003	VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)	VARIACIÓN ACUMULADA (%)	VARIACIÓN ANUAL (%)
Segundo Trimestre 2022	124,97	0,14	7,03	8,22

PRINCIPALES RESULTADOS

El **valor del índice** se situó en 124,97% (107,03% si tomamos como base el inicio de año) y el del **índice suavizado** en 116,89% (ver Tabla 1). Se ralentiza, por tanto, la recuperación de la actividad inmobiliaria iniciada después de la pandemia (ver Figura 1) estimándose en un 0,14% la tasa de **variación trimestral** (1,98% para el índice suavizado) y en un 2,32% la **tasa de variación trimestral acumulada media** en el periodo que abarca desde el segundo trimestre de 2020 hasta el periodo actual.

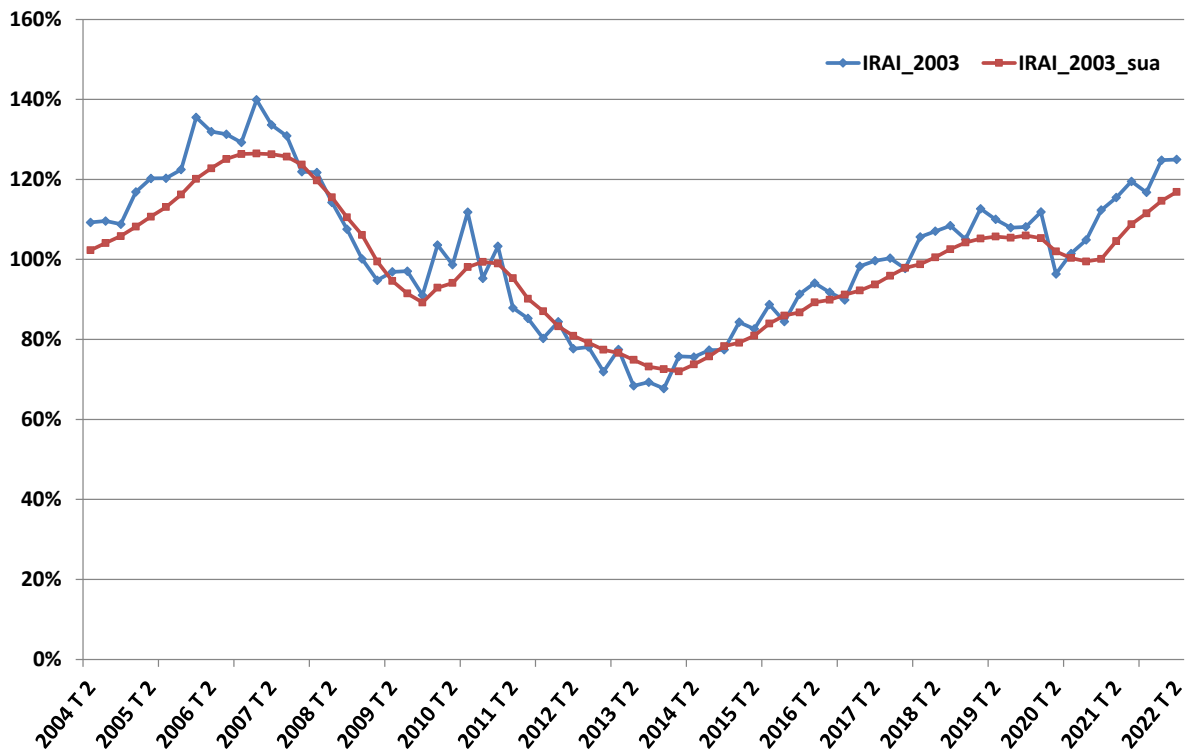
El crecimiento de actividad se ha dado en la parte de **propiedad** (0,42%, con una repercusión del 0,32%) mientras que la parte **mercantil** registra un decrecimiento (-0,73%, con una repercusión del -0,18%). En la parte de propiedad la subida se ha debido al crecimiento tanto de los **precios de las compraventas** (1,56%, con una repercusión del 0,36%) como del importe de las **hipotecas** (0,81%, con una repercusión del 0,10%), así como del **número de éstas** (2,35%, con una repercusión del 0,32%). Por su parte, el **número de compraventas** registró una disminución (-1,85%, con una repercusión del -0,47%). En la parte **mercantil** la disminución de la actividad se ha debido, esencialmente, al sector de la **construcción** (-0,99%, con una repercusión del -0,18%). En el sector **inmobiliario** no ha habido cambios relevantes (-0,05%, con una repercusión del 0,00%).

Por subgrupos, los movimientos más importantes se han dado, en sentido positivo, en el **número de compraventas de viviendas usadas** (2,64%, con una repercusión del 0,45%) y en **su precio** (2,51%, con una repercusión del 0,39%), así como en el **número de hipotecas sobre viviendas usadas** (5,01%, con una repercusión del 0,38%). En la parte negativa destacan los descensos en el **número de compraventas sobre viviendas nuevas** (-12,13%, con una repercusión del -0,62%) y en el **número de constituciones de empresas en el sector de la construcción** (-11,87%, con una repercusión del -0,21%).

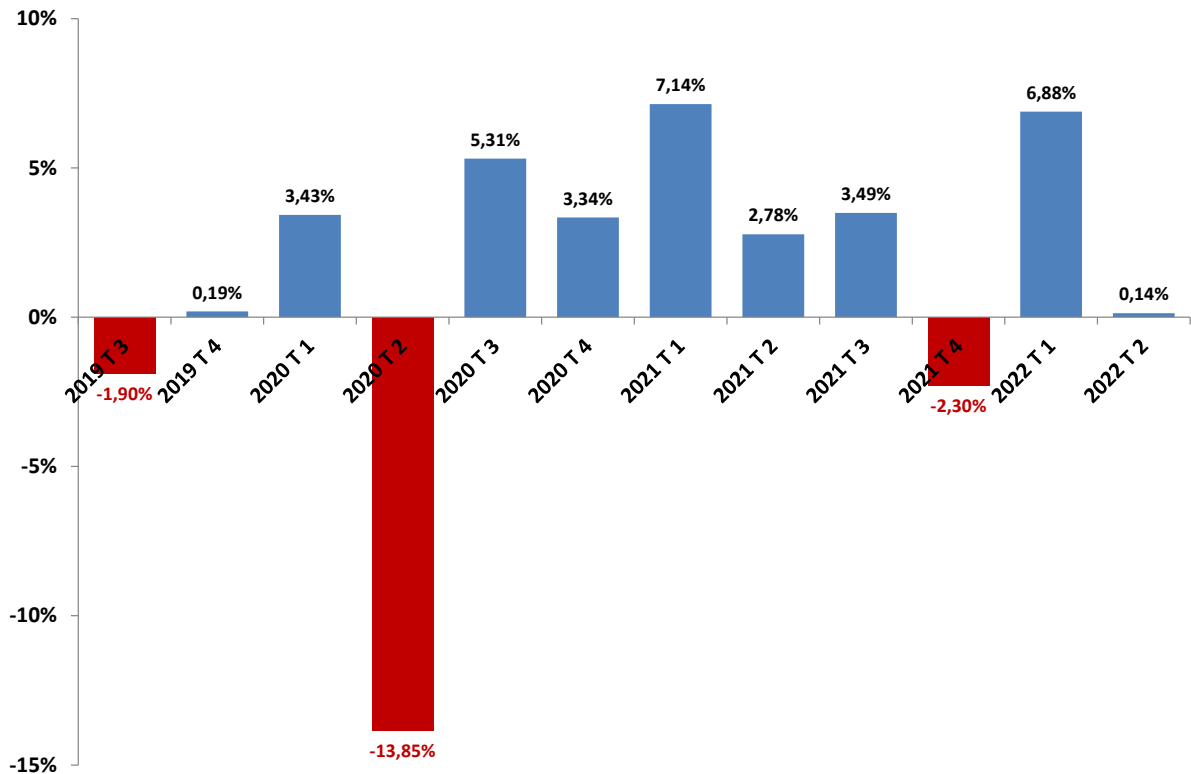
EVOLUCIÓN GENERAL DEL INDICE

El **valor del índice** se situó en 124,97% (107,03% si tomamos como base el inicio de año) y el del **índice suavizado** en 116,89% (ver Tabla 1). Se ralentiza, por tanto, la recuperación de la actividad inmobiliaria iniciada después de la pandemia (ver Figura 1) estimándose en un 0,14% la tasa de **variación trimestral** (1,98% para el índice suavizado, y en un 2,32% la **tasa de variación trimestral acumulada media** en el periodo que abarca desde el segundo trimestre de 2020 hasta el periodo actual.

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



Se observa, además que, con respecto al año anterior, hay un claro parón del crecimiento trimestral (ver Figura 2) con una tasa de crecimiento del 0,14%.

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


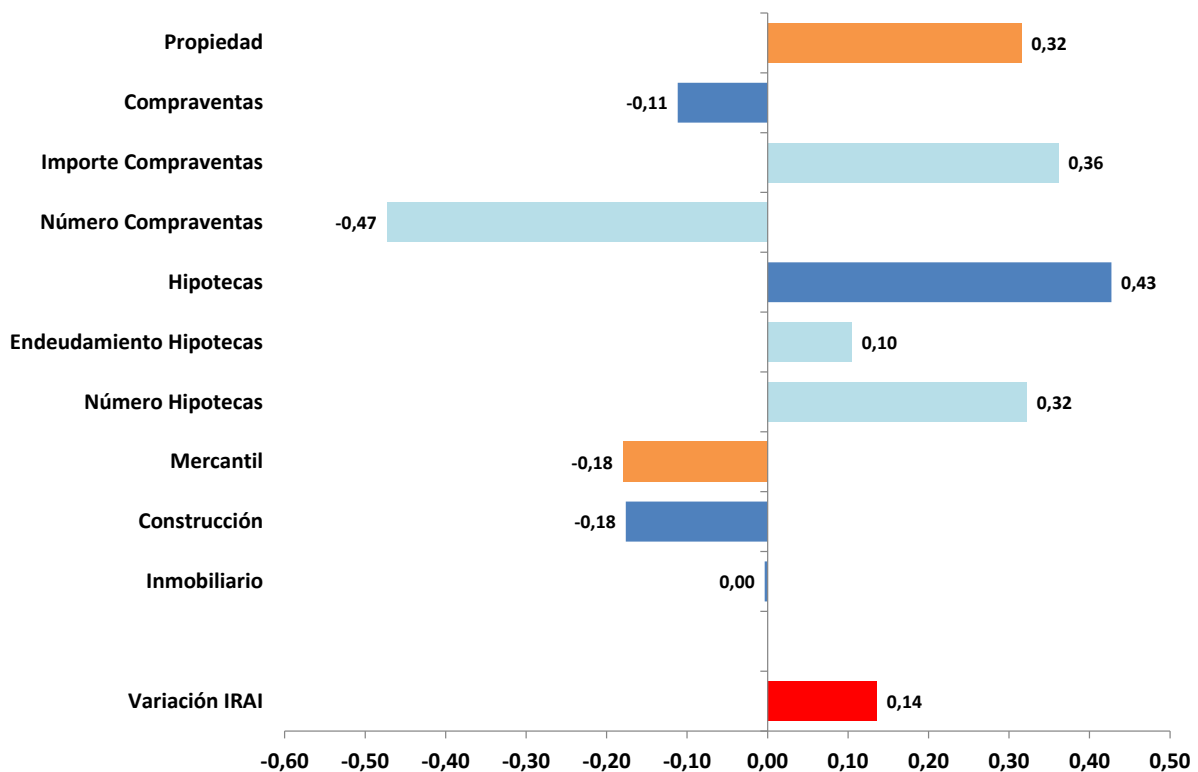
EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL IRAI

El crecimiento de la actividad (ver Tabla 2 y Figura 3) se ha dado en la parte de **propiedad** (0,42%, con una repercusión del 0,32%) mientras que la parte **mercantil** registra un decrecimiento (-0,73, con una repercusión del -0,18%). En la parte de propiedad la subida se ha debido al crecimiento tanto de los **precios de las compraventas** (1,56%, con una repercusión del 0,36%) como del **importe de las hipotecas** (0,81%, con una repercusión del 0,10%), así como del **número de éstas** (2,35%, con una repercusión del 0,32%). Por su parte, el **número de compraventas** registró una disminución (-1,85%, con una repercusión del -0,47%). En la parte **mercantil** la disminución de la actividad se ha debido, esencialmente, al sector de la **construcción** (-0,99%, con una repercusión del -0,18%). En el sector **inmobiliario** no ha habido cambios relevantes (-0,05%, con una repercusión del 0,00%).

Por subgrupos, los movimientos más importantes se han dado, en sentido positivo, en el **número de compraventas de viviendas usadas** (2,64%, con una repercusión del 0,45%) y en su **precio** (2,51%, con una repercusión del 0,39%), así como en el **número de hipotecas sobre viviendas usadas** (5,01%, con una repercusión del 0,38%). En la parte negativa

destacan los descensos en el **número de compraventas sobre viviendas nuevas** (-12,13%, con una repercusión del -0,62%), en el **número de constituciones de empresas en el sector de la construcción** (-11,87%, con una repercusión del -0,21%) y, en menor medida, de los **precios de compraventas de naves** (-11,90%, con una repercusión del -0,14%), el **número de compraventas de locales** (-10,60%, con una repercusión del -0,14%) y el **número de compraventas de naves** (-7,87%, con una repercusión del -0,10%). Tal como se aprecia en la Tabla 3, y en contraste con el anterior trimestre, el impacto de las situaciones concursales ha sido muy reducido, tanto en el subgrupo de la construcción (que registra un incremento del 1,40% en la destrucción del valor añadido afectado) como en el inmobiliario (reducción del 0,24%).

Figura 3: Repercusiones de los grupos sobre la evolución del IRAI en el 2º trim. de 2022

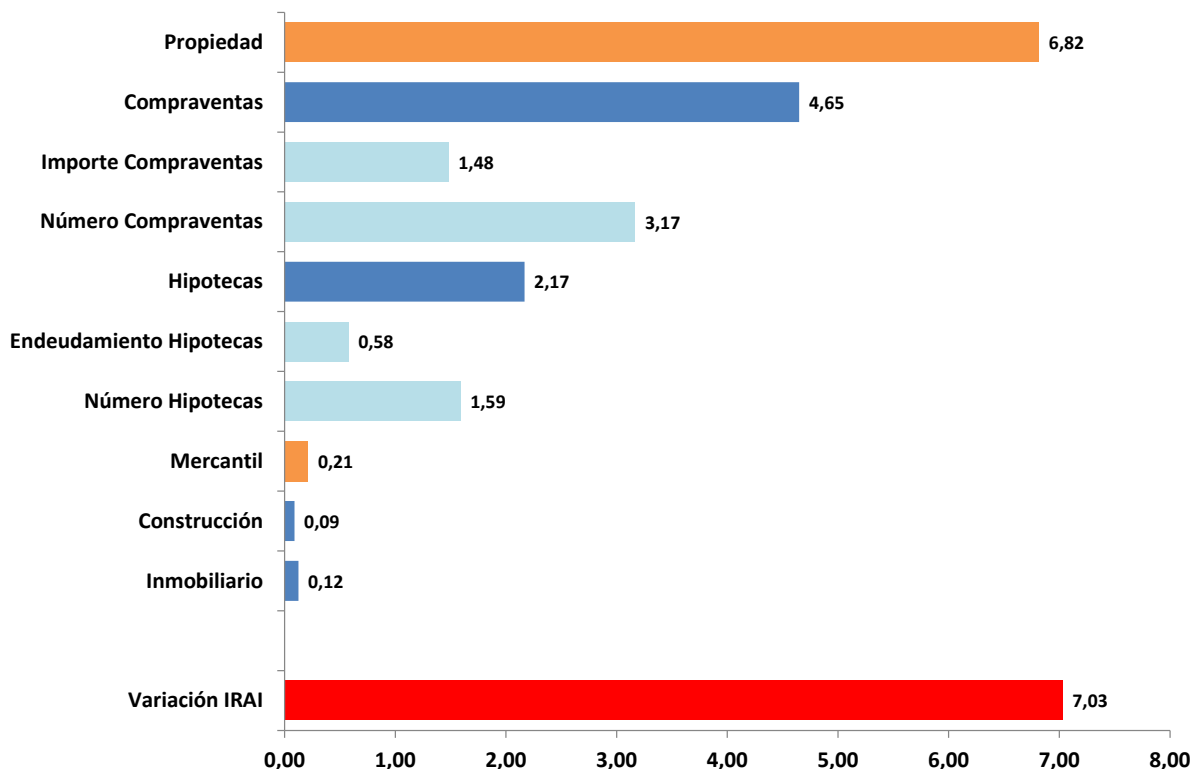


EVOLUCIÓN DEL IRAI EN LO QUE VA DE AÑO

En lo que va de año el IRAI ha aumentado un 7,03% (ver Tabla 2), observándose una clara ralentización del mismo (en el trimestre pasado ya había crecido un 6,92%), siendo el principal motor de dicho crecimiento la parte de **propiedad** (variación del 9,19%, con una repercusión acumulada del 6,82%). En mucha menor medida ha crecido la actividad en la parte **mercantil** (variación del 0,82%, con una repercusión acumulada del 0,21%).

Por grupos (ver Figura 4 y Tabla 2) los incrementos más importantes se han dado en las **compraventas** (variación del 9,82%, con una repercusión acumulada del 4,65%) y en las **hipotecas** (variación del 8,08%, con una repercusión acumulada del 2,17%), siendo mucho menos importantes los impactos de la evolución del sector de la **construcción** (variación del 0,47%, con una repercusión acumulada del 0,09%) y del sector **inmobiliario** (variación del 1,74%, con una repercusión acumulada del 0,12%).

Figura 4: Repercusiones acumuladas de los grupos sobre la evolución del IRAI en el 2º trim. de 2022



A partir de la Tabla 3 se puede comprobar que el aumento en las **compraventas** ha sido provocado, fundamentalmente, por el incremento de su **número** (variación del 13,38%, con una repercusión acumulada del 3,17%). Este número de compraventas se ha incrementado debido especialmente al de **viviendas usadas** (variación del 17,86%, con una repercusión acumulada del 2,82%) y al de sus **precios** (variación del 7,32%, con una repercusión acumulada del 1,16%). En la parte negativa cabe destacar la variación a la baja de la actividad en el **número de compraventas de viviendas nuevas** (variación del -2,54%, con una repercusión acumulada del -0,13%)

En la parte de **hipotecas** destaca el incremento del **número de hipotecas sobre viviendas usadas** (variación del 24%, con una repercusión acumulada del 1,66%) y, en menor medida,

del **importe de las hipotecas** tanto sobre **viviendas usadas** (variación del 4,57%, con una repercusión acumulada del 0,32%) como sobre **viviendas nuevas** (variación del 5,60%, con una repercusión acumulada del 0,29%). En la parte negativa cabe destacar la variación a la baja del **número de hipotecas sobre viviendas nuevas** (variación del -4,28%, con una repercusión acumulada del -0,22%).

Finalmente, tanto en los sectores de la **construcción** como en el **inmobiliario**, las **constituciones** forman el subgrupo que más actividad ha generado en lo que va de año (variaciones del 6,45% y 15,90%, con repercusiones acumuladas del 0,10% y 0,08%, respectivamente). Destacan también la evolución a la baja de las **actividades concursales** en el **sector inmobiliario** (variación del -85,80% con una repercusión acumulada del 0,08%).¹

EVOLUCIÓN ANUAL DEL IRAI

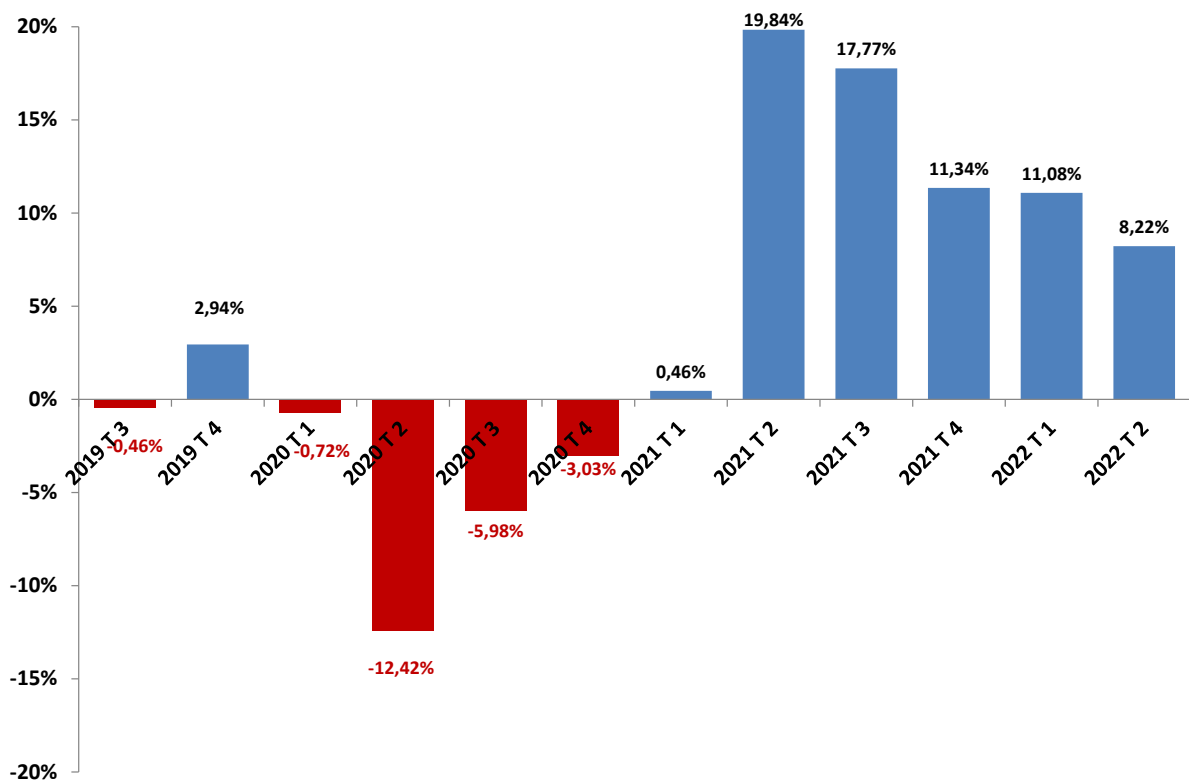
El IRAI ha experimentado un aumento de su valor (ver Figura 5) con una variación anual del 8,22%, pero con un diferencial anual de la tasa de variación trimestral (influencia) del -2,64% (ver Tabla 2 y Figura 6), el cual refleja la bajada del incremento trimestral con respecto al segundo trimestre de hace un año (ver Figura 2). El crecimiento se debe a la parte de **propiedad** (variación del 11,86%) mientras que la parte **mercantil** (variación del -1,07%) ha experimentado una evolución a la baja.

Destacan en sentido positivo (ver Tabla 3), los aumentos en el **número de compraventas** (variación del 18,07%, con variaciones positivas en todos los elementos de su grupo que oscilan entre un 3,05% y 23,29%) y en el **número de las hipotecas** (variación del 12,23%). En este caso ha habido variaciones positivas en todos sus subgrupos con la única excepción del **número de hipotecas sobre viviendas nuevas** (variación anual del -7,80%). También se registran aumentos en el **precio de las compraventas** (variación del 9,11%) y en el **importe de las hipotecas** (variación del 5,76%), destacando las variaciones positivas del **precio de las naves** (23,31%), **viviendas usadas** (10,88%) y del **importe de hipotecas sobre los garajes** (10,65%). En sentido negativo destacan las bajadas del **importe de las hipotecas sobre naves** (-13,81%) y del **número de hipotecas sobre viviendas nuevas** (-7,80%).

¹ Nótese a tal efecto que el segundo trimestre de 2022 es el último en que se aplica la prórroga de la moratoria concursal (esto es, el régimen especial de la solicitud de declaración del concurso de acreedores), al ser 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.

En la parte mercantil se observan variaciones negativas anuales tanto en el sector **inmobiliario** (-0,20%) como en el sector de la **construcción** (-1,40%). En esta parte destacan, sin embargo, el fuerte decrecimiento de las **actividades concursales** en el sector **inmobiliario** (variación del valor añadido bruto afectado del -50,59%), que difiere con el significativo crecimiento de dichas actividades en el sector de la **construcción** (aumento del valor añadido bruto potencialmente destruido del 24,92%).

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

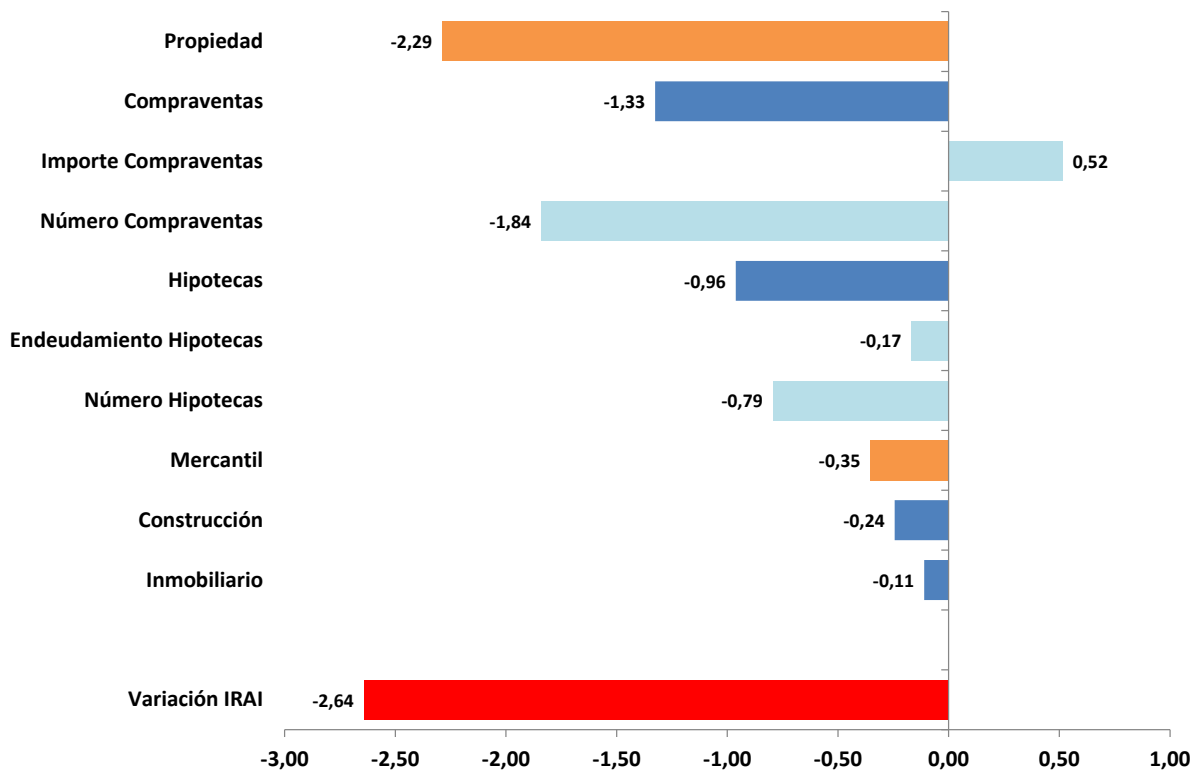


Finalmente, como ya se ha comentado anteriormente, el valor de la influencia en el diferencial anual de la tasa de variación trimestral del IRAI ha disminuido un 2,64% (ver Figura 6 y Tabla 2). Dicha disminución se debe, fundamentalmente, a la parte de **propiedad** del índice (diferencial del -2,29%) aunque también disminuye el patrón trimestral en la parte **mercantil** (diferencial del -0,35%).

Por subgrupos (ver Figura 6 y Tabla 3) destacan los valores negativos en la influencia del **número de compraventas** (diferencial del -1,84%), debido sobre todo a la evolución negativa del **número de compraventas de viviendas usadas** (diferencial del -0,99%) y de **viviendas nuevas** (diferencial del -0,36%); así como del **número de hipotecas** (diferencial del -0,79%), atribuible especialmente a la evolución negativa del **número de hipotecas sobre viviendas usadas** (diferencial del -0,40%) y sobre **viviendas nuevas** (diferencial del -0,38%). Así mismo,

en la Tabla 4 se pueden observar caídas en los patrones trimestrales de la actividad inmobiliaria en el sector de la **construcción** (diferencial del -0,24%), debido a la bajada en las **empresas depositadas** (diferencial del -0,17%), principalmente en la **cifra de negocios y el margen de beneficios** ambos con diferenciales del -0,08%. Por último, comentar la caída del sector **inmobiliario** (diferencial del -0,11%).

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



En la parte positiva destacan los aumentos del **precio de las compraventas** (diferencial del 0,52%) debido a la evolución positiva de los **precios de las compraventas de viviendas usadas** (diferencial del 0,19%) y de las **viviendas nuevas** (diferencial del 0,18%).

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	2014 T 1	111,85	75,75	99,24	72,02
2004 T 2	109,25	109,25	102,32	102,32	2014 T 2	111,63	75,60	101,64	73,76
2004 T 3	109,60	109,60	104,10	104,10	2014 T 3	114,14	77,30	104,36	75,73
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	107,14	112,36	100,63	100,11
2011 T 2	92,22	87,86	95,89	95,29	2021 T 2	110,12	115,48	105,13	104,59
2011 T 3	89,48	85,24	90,72	90,15	2021 T 3	113,96	119,51	109,37	108,81
2011 T 4	84,26	80,27	87,60	87,06	2021 T 4	111,34	116,76	112,10	111,52
2012 T 1	105,14	84,40	95,66	83,28	2022 T 1	106,88	124,80	102,77	114,61
2012 T 2	96,76	77,67	92,93	80,90	2022 T 2	107,03	124,97	104,81	116,89
2012 T 3	97,29	78,10	90,94	79,17					
2012 T 4	89,62	71,94	88,93	77,42					
2013 T 1	107,73	77,50	98,98	76,63					
2013 T 2	95,07	68,39	96,71	74,88					
2013 T 3	96,34	69,30	94,55	73,20					
2013 T 4	94,15	67,73	93,73	72,57					

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	107,03	0,14	7,03	8,22			-2,64
Propiedad	109,19	0,42	9,19	11,86	0,32	6,82	-2,29
Mercantil	100,82	-0,73	0,82	-1,07	-0,18	0,21	-0,35
Compraventas	109,82	-0,23	9,82	13,63	-0,11	4,65	-1,33
Precios Compraventas	106,26	1,56	6,26	9,11	0,36	1,48	0,52
Número Compraventas	113,38	-1,85	13,38	18,07	-0,47	3,17	-1,84
Hipotecas	108,08	1,60	8,08	8,96	0,43	2,17	-0,96
Importe Hipotecas	104,30	0,81	4,30	5,76	0,10	0,58	-0,17
Número Hipotecas	111,86	2,35	11,86	12,23	0,32	1,59	-0,79
Construcción	100,47	-0,99	0,47	-1,40	-0,18	0,09	-0,24
Inmobiliario	101,74	-0,05	1,74	-0,20	0,00	0,12	-0,11

⁺ 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	106,26	1,56	6,26	9,11	0,36	1,48	0,52
Garajes	102,05	1,34	2,05	-0,28	0,01	0,01	0,00
Locales	110,62	6,15	10,62	7,23	0,07	0,12	0,06
Naves	108,74	-11,90	8,74	23,31	-0,14	0,09	0,09
Trasteros	101,13	1,78	1,13	-1,80	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	101,96	0,76	1,96	2,75	0,04	0,10	0,18
Viviendas Usadas	107,32	2,51	7,32	10,88	0,39	1,16	0,19
Número Compraventas	113,38	-1,85	13,38	18,07	-0,47	3,17	-1,84
Garajes	111,16	-5,40	11,16	12,32	-0,04	0,08	-0,07
Locales	110,29	-10,60	10,29	3,05	-0,14	0,12	-0,29
Naves	126,31	-7,87	26,31	17,37	-0,10	0,27	-0,12
Trasteros	112,57	-12,42	12,57	14,07	-0,01	0,01	-0,01
Viviendas Nuevas	97,46	-12,13	-2,54	6,45	-0,62	-0,13	-0,36
Viviendas Usadas	117,86	2,64	17,86	23,29	0,45	2,82	-0,99

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	104,30	0,81	4,30	5,76	0,10	0,58	-0,17
Garajes	107,73	8,73	7,73	10,65	0,02	0,02	0,06
Locales	117,21	21,40	17,21	5,58	0,08	0,08	0,06
Naves	80,61	-9,84	-19,39	-13,81	-0,05	-0,12	0,03
Trasteros	97,64	-5,22	-2,36	-3,22	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	105,60	0,31	5,60	5,52	0,02	0,29	-0,26
Viviendas Usadas	104,57	0,60	4,57	7,84	0,04	0,32	-0,07
Número Hipotecas	111,86	2,35	11,86	12,23	0,32	1,59	-0,79
Garajes	102,69	-1,25	2,69	11,66	0,00	0,01	-0,02
Locales	108,35	-2,96	8,35	6,44	-0,01	0,04	-0,04
Naves	118,51	-2,41	18,51	19,89	-0,02	0,12	0,06
Trasteros	96,56	-8,87	-3,44	19,49	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	95,72	-0,53	-4,28	-7,80	-0,03	-0,22	-0,38
Viviendas Usadas	124,00	5,01	24,00	27,91	0,38	1,66	-0,40
Construcción	100,47	-0,99	0,47	-1,40	-0,18	0,09	-0,24
Constituciones	106,45	-11,87	6,45	-1,40	-0,21	0,10	-0,02
Depositadas	99,81	0,25	-0,19	-1,30	0,04	-0,03	-0,17
Concursos *	83,10	1,40	-16,90	24,92	0,00	0,02	-0,05
Inmobiliario	101,74	-0,05	1,74	-0,20	0,00	0,12	-0,11
Constituciones	115,90	-1,74	15,90	7,34	-0,01	0,08	-0,04
Depositadas	99,40	0,10	-0,60	-1,67	0,01	-0,04	-0,04
Concursos *	14,20	-0,24	-85,80	-50,59	0,00	0,08	-0,03

*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	99,81	0,25	-0,19	-1,30	0,04	-0,03	-0,17
Cifra de Negocios	100,55	0,00	0,55	0,29	0,00	0,03	-0,08
Margen de Beneficio	99,62	1,07	-0,38	-2,77	0,03	-0,01	-0,08
Rotación de Activos	99,11	-0,13	-0,89	-2,09	0,00	-0,03	0,01
VAB sobre Stock	99,04	-0,01	-0,96	-2,54	0,00	-0,03	-0,02
Trabajadores	100,91	0,63	0,91	0,98	0,01	0,02	0,00
Inmobiliario	99,40	0,10	-0,60	-1,67	0,01	-0,04	-0,04
Cifra de Negocios	98,35	0,29	-1,65	-4,03	0,01	-0,03	-0,01
Margen de Beneficio	100,67	0,11	0,67	0,80	0,00	0,01	-0,01
Rotación de Activos	97,30	-0,83	-2,70	-5,99	-0,01	-0,04	-0,01
VAB sobre Stock	100,39	0,27	0,39	0,81	0,00	0,01	-0,01
Trabajadores	102,24	0,99	2,24	4,16	0,01	0,01	0,00