



Presentación

En el presente número de nuestro boletín se muestran los rasgos más importantes de las dos secciones trimestrales habituales: la Estadística Mercantil y la Registral Inmobiliaria, incluyendo también en esta ocasión el Anuario de la Estadística Mercantil 2021. El panorama general de las publicaciones muestra, de acuerdo a la situación económica general, signos positivos en el área mercantil, en constituciones, ampliaciones y depósitos de cuentas. También aparecen claros signos positivos en el área inmobiliaria, especialmente en el número de compraventas. Los detalles más significativos son:

En la Estadística Mercantil del cuarto trimestre, relativa a los actos inscritos en los RR.MM., destacan los siguientes aspectos: la creación de empresas se incrementó el 5,6% sobre el mismo período de 2020; las ampliaciones de capital aumentaron el 5,3% anual, aunque el capital aumentado disminuyó el 15,4% sobre el mismo período del año anterior; finalmente, los concursos de acreedores crecieron ligeramente, el 0,6% sobre el cuarto trimestre de 2020.

La Estadística Registral Inmobiliaria del cuarto trimestre mostró un gran crecimiento interanual del 34,5% sobre el mismo trimestre de 2020, alcanzando la cifra de 143.982 operaciones. El 12,6% de las compras correspondieron a extranjeros; en lo relativo a la financiación, los tipos medios de interés inicial fueron del 2,4% en los fijos y del 2,0% en los variables. Las hipotecas a tipo fijo y variable mostraron un aumento del tipo fijo hasta el 58,2% del total, frente al 41,8% de las realizadas a tipo variable.

Finalmente, se presentó el Anuario de la Estadística Mercantil 2021. En 2021 se produjo un intenso crecimiento del 27,5% en el número de constituciones de sociedades sobre el año anterior, alcanzando la cifra de 102.135. La hostelería y la construcción ganaron peso sobre las nuevas empresas, mientras que lo perdieron la agricultura, el comercio y el transporte y almacenamiento. Los depósitos de cuentas anuales aumentaron también significativamente, el 29,4% sobre 2020.

Sumario

Estadística Mercantil 4º trimestre

Siguen aumentando las constituciones aunque también lo hacen los concursos de acreedores.

Estadística Registral Inmobiliaria 4º trimestre

Las compraventas superan los niveles previos a la pandemia con crecimientos moderados del precio.

Anuario 2021 Estadística Mercantil

Las constituciones societarias superaron los niveles previos a la pandemia, aunque los concursos de acreedores crecieron también con intensidad.

El Colegio de Registradores elaboró el Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI), que integra compraventas e hipotecas inmobiliarias inscritas en los registros de la propiedad (enfoque desde la demanda) con la actividad mercantil del sector de la construcción e inmobiliario (enfoque desde la oferta), dando por tanto una estimación completa de la actividad del sector.

El IRAI durante el cuarto trimestre de 2021 se situó en 119,1%. Experimentó un importante incremento anual del 11,9%, estabilizando paulatinamente los fuertes incrementos anuales de trimestres anteriores por su comparación con los primeros períodos de pandemia en 2020.





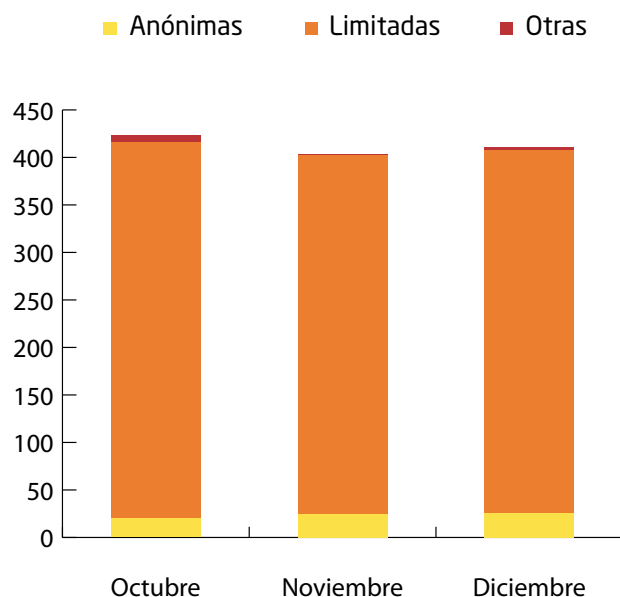
Durante el cuarto trimestre de 2021, la Estadística Mercantil elaborada por el Colegio de Registradores presenta la información de los actos societarios inscribibles más representativos de la evolución del tejido empresarial. Se constata una vuelta a la normalidad, después de unos meses singularmente influidos por la pandemia. Continúan los incrementos en la creación de empresas y las operaciones de capitalización, aunque desciende el importe de capital desembolsado. En cuanto a la destrucción de tejido empresarial, aumentan las extinciones, así como los concursos de acreedores. A continuación analizamos con más detalle estos aspectos:

En el cuarto trimestre de 2021 se constituyeron en España 24.107 sociedades mercantiles, mostrando un incremento del 5,6% respecto al mismo trimestre del año anterior. Si se compara con el mismo trimestre de 2019 se produce un incremento similar, del 6,4%. Tras la fuerte caída en los primeros meses de la pandemia, las constituciones se han incrementado durante seis trimestres consecutivos, destacando el incremento del segundo trimestre de 2021, que alcanzó el 120%, debido a la comparación con el mismo periodo de 2020, fuertemente influido por la pandemia. Por Comunidades Autónomas, en el cuarto trimestre, con relación al mismo periodo de 2020, la creación de sociedades mercantiles aumentó en diez territorios, destacando Baleares, con un 39,7%. Por el contrario, disminuyeron sobre todo en Extremadura (-16,8%), Murcia (-8,9%) y País Vasco (-8,4%).

Las extinciones de sociedades alcanzaron las 9.836 sociedades en el cuarto trimestre, un 6,3% más que en el mismo trimestre de 2020 (en el segundo trimestre se incrementó el 179,1% por los motivos ya conocidos). Frente al mismo trimestre de 2019 el incremento fue del 11,1%. Por territorios, aumentaron más en Asturias (80,5%) y Cantabria (64,9%), y disminuyeron más en las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla (-21,4%) y Navarra (-11,2%). Con relación a las operaciones de capitalización, en el cuarto trimestre se contabilizaron 7.108 ampliaciones, con un aumento del 5,3% sobre el mismo periodo del año anterior y un descenso del 4,3% frente al mismo periodo de 2019. En términos de importe de capital aumentado, se desembolsaron 5.181 millones de eu-

ros, un 15,4% menos que en el cuarto trimestre de 2020 y un 25,9% menos respecto a dos años antes. Para terminar, el número de sociedades mercantiles que se encuentran en serias dificultades, y se han declarado en concurso de acreedores en el cuarto trimestre fue de 1.238, un 0,6% más frente al mismo periodo del año anterior, y un 29,8% más si lo comparamos con el dato de 2019. Desde el tercer trimestre de 2019 se vienen produciendo aumentos en los concursos, exceptuando el segundo trimestre de 2020, cuando se produjo una fuerte caída del 59,3%, coincidiendo con el primer estado de alarma. Por territorios, en el cuarto trimestre y con respecto al mismo periodo de 2020, se incrementaron, sobre todo en Extremadura (1000,0%), seguida de Navarra y Asturias (100,0%). Inversamente, descendieron más en Ceuta y Melilla (100,0%), Murcia (-36,0%) y Canarias (-32,5%).

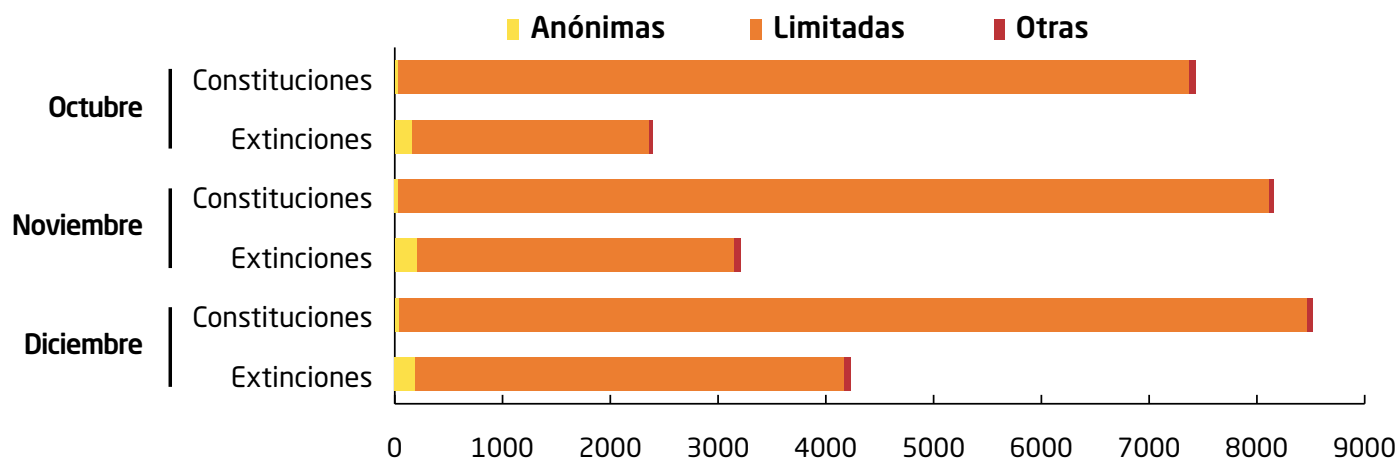
Declaraciones de Concurso 4º Trimestre 2021



ros, un 15,4% menos que en el cuarto trimestre de 2020 y un 25,9% menos respecto a dos años antes.

Para terminar, el número de sociedades mercantiles que se encuentran en serias dificultades, y se han declarado en concurso de acreedores en el cuarto trimestre fue de 1.238, un 0,6% más frente al mismo periodo del año anterior, y un 29,8% más si lo comparamos con el dato de 2019. Desde el tercer trimestre de 2019 se vienen produciendo aumentos en los concursos, exceptuando el segundo trimestre de 2020, cuando se produjo una fuerte caída del 59,3%, coincidiendo con el primer estado de alarma. Por territorios, en el cuarto trimestre y con respecto al mismo periodo de 2020, se incrementaron, sobre todo en Extremadura (1000,0%), seguida de Navarra y Asturias (100,0%). Inversamente, descendieron más en Ceuta y Melilla (100,0%), Murcia (-36,0%) y Canarias (-32,5%).

Constituciones - Extinciones 4º Trimestre 2021





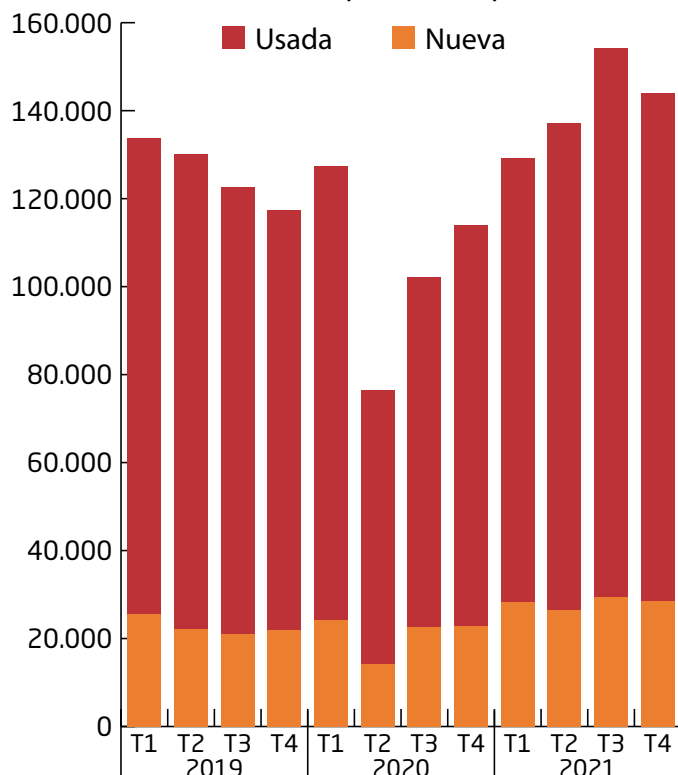
La Estadística Registral Inmobiliaria publica desde 2021 datos del precio medio de la vivienda, que en el cuarto trimestre alcanzó los 1.853 €/m² euros, siendo de 2.035 €/m² euros para la vivienda nueva y de 1.809 €/m² euros para la usada. Los datos

acumulados de los últimos doce meses, más estructurales, mostraron un resultado algo menos favorable de 1.823 €/m², con un incremento interanual del 3,9%.

Las compraventas de vivienda inscritas en los registros durante el cuarto trimestre fueron 143.982, con un descenso del 6,6% sobre el trimestre anterior. Con respecto al mismo trimestre de 2020 el incremento interanual fue del 34,5%. En vivienda nueva se registraron 28.555 compraventas y 115.427 en vivienda usada. Los datos de los últimos doce meses acumulados al cuarto trimestre muestran que se han inscrito 564.569 compraventas de vivienda, cifra muy elevada tras las importantes caídas de 2020.

La compra de vivienda por extranjeros acumula tres trimestres consecutivos de mejoras y en el cuarto trimestre se ha situado en el 12,6% del total (en el segundo y tercer trimestre fue del 10,0% y 10,8% respectivamente). En términos absolutos también aumentan, registrando más de 17.800 compras, frente a las 16.100 del tercer trimestre. Los británicos retoman el liderazgo con un 12,4%, desbancando a los alemanes con el 10,9%. Le siguen franceses (7,8%), marroquíes (5,7%), belgas (5,5%) y suecos (5,2%).

Número de Compraventas por Trimestre



En cuanto al impacto de la pandemia en la demanda de vivienda, los resultados se han mantenido relativamente estables durante el cuarto trimestre: el peso de la compraventa de vivienda colectiva se incrementa ligeramente, con una mejora trimestral de 0,05 pp, lo que supone el 79,8% frente a la vivienda unifamiliar, ésta mantiene su destacado peso relativo desde el comienzo de la crisis sanitaria, con cinco trimestres consecutivos por encima del 20%; la superficie media alcanzó los 101,5 m², una reducción del 0,5% frente al trimestre precedente (el máximo de la serie histórica se situó en el primer trimestre, con 102,9 m²); el peso relativo de compraventas de vivienda en las ocho mayores capitales por habitantes con respecto al total de la provincia se ha agudizado durante los meses de la pandemia, los datos de 2021 apuntan a un cierto reequilibrio hacia la situación anterior a 2020, sobre todo en Madrid y Málaga. En cuanto a la financiación, el endeudamiento hipotecario medio por vivienda se mantiene estable, poniendo cierto freno a la tendencia ascendente de los últimos años., Con un aumento del 0,1% durante el cuarto trimestre, se registra un importe medio de 140.739 euros. La cuantía media de los tipos de interés inicial continua la tendencia descendente, y se situó en el 1,9%, un nuevo mínimo histórico, con un ajuste trimestral de -0,02 pp, siendo a tipo fijo el 58,2% de los contratos, un nuevo máximo histórico. La cuota hipotecaria mensual media ha sido de 600,5 €, con un ascenso trimestral del 0,2%, y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha sido del 30,1%. Con relación a los impagos hipotecarios, las certificaciones de vivienda por inicio de ejecución hipotecaria durante el cuarto trimestre fueron 5.147, con un ascenso trimestral del 27,7%, cerca de los niveles mínimos de la serie histórica a pesar del crecimiento trimestral. Las daciones en pago han alcanzado las 749 operaciones, con un ascenso trimestral del 16,1%.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 4º Trimestre 2021

Nacionalidades	% sobre el total	% sobre extranjeros
Reino Unido	1,57%	12,42%
Alemania	1,38%	10,93%
Francia	0,94%	7,48%
Marruecos	0,72%	5,73%
Belgica	0,69%	5,50%
Suecia	0,66%	5,24%
Holanda	0,59%	4,66%
Rumania	0,59%	4,69%
Italia	0,54%	4,26%
China	0,25%	2,00%
Polonia	0,24%	1,91%
Rusia	0,24%	1,89%
Irlanda	0,20%	1,59%
Noruega	0,17%	1,33%
Suiza	0,16%	1,23%
Dinamarca	0,15%	1,18%
Ucrania	0,14%	1,11%
Bulgaria	0,12%	0,95%
Estados Unidos	0,12%	0,98%
Resto extranjeros	3,14%	24,91%
Total extranjeros	12,61%	100,00%
Españoles	87,39%	0,00%
Total	100,00%	0,00%

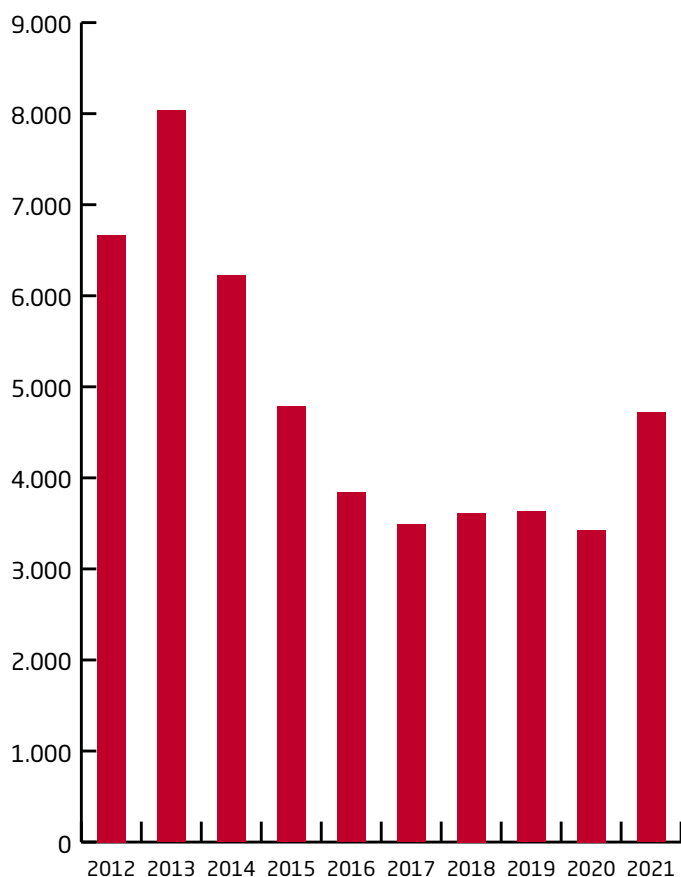


El Colegio de Registradores, en su Estadística Mercantil 2021, recoge un año más los principales hechos societarios inscribibles en los Registros Mercantiles y que tienen especial significación en el ciclo económico. La excepcional situación sufrida en los dos últimos años provocada por la pandemia ha influido de forma significativa en la mayoría de las magnitudes analizadas. Entre otros, se muestran aspectos tales como las constituciones, extinciones, ampliaciones y reducciones de capital, emisiones de obligaciones, fusiones, escisiones, segregaciones, procedimientos concursales y pre-concursales así como depósitos de cuentas anuales. Los resultados más destacables han sido los siguientes:

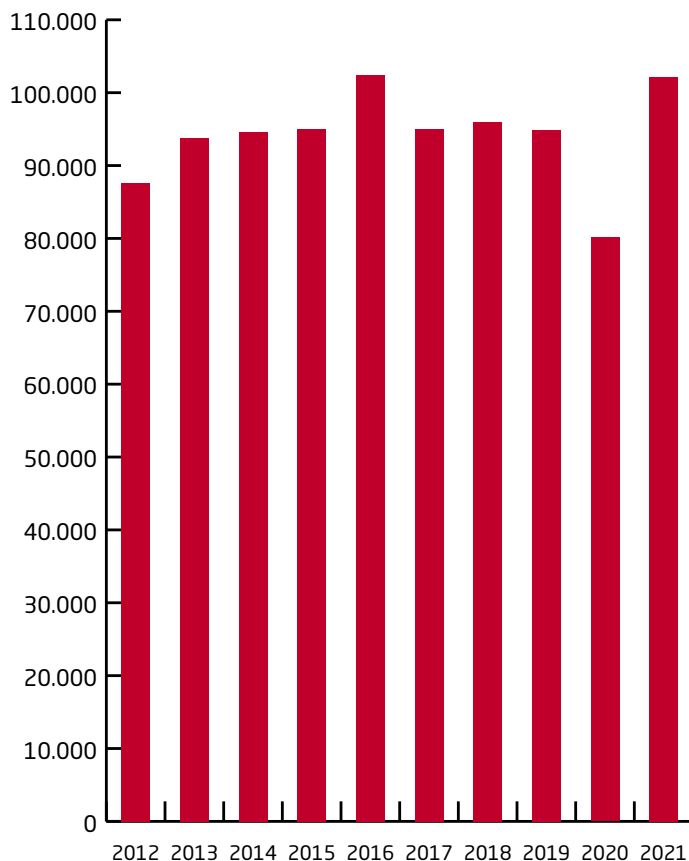
En 2021 se produjo un incremento del 27,5% en el número de constituciones de sociedades sobre el año anterior, alcanzando las 102.135, cifra que no se veía desde 2016, aunque queda todavía lejos del máximo histórico de 2006 que se situaba en torno a las 150.000. Se producen incrementos en todos los territorios, sobre todo en Cantabria (36,1%), Baleares (34,8%), Castilla-La Mancha (31,5%) y Madrid (31,4%). Con relación a las tipologías societarias específicas, destacan las 174 sucursales de sociedades extranjeras constituidas en nuestro país, frente a las 145 inscritas en 2020.

Se analizaron los sectores de actividad económica declarados en las constituciones de sociedades, que reflejan la evolución del modelo productivo. De forma similar a los años anteriores, el 44,2% se lo reparten por igual comercio y otros servicios (no financieros, inmobiliarios o de comunicaciones), un 9,9% pertenecen al sector de la hostelería, y el 22,2%, conjuntamente, entre construcción y servi-

Declaraciones de Concurso



Constitución de Sociedades



cios inmobiliarios, completando un periodo de seis años en los que estos dos últimos sectores ocupan a una de cada cinco sociedades creadas. En cuanto a la evolución de estos sectores, se incrementó más el sector financiero y de seguros (8,6%), la hostelería (5,3%) y la construcción (3,5%). En sentido contrario disminuyó más la industria (-8,9%), el comercio (-4,3%) y la agricultura (-4,0%).

Con relación a las extinciones, en 2021 se superaron las 34.000, un 21,4% más que el año anterior, volviendo a la tendencia creciente iniciada en 2010, solo interrumpida por la crisis sanitaria en 2020, cuando descendieron el 10,2%. La proporción de extinciones sobre constituciones se redujo, alcanzando el 33,3% (un 35,0% en 2020).

Los concursos de acreedores societarios se mantuvieron estables desde 2016, en torno a los 3.500 anuales. En 2021 se produce una variación mayor, con un importante incremento que alcanzó las 4.714 operaciones, un 37,5% más que el año anterior, aunque todavía lejos de los más de 8.000 registrados en 2013. Este aumento de concursos refleja con claridad el fin de la mayoría de las medidas de restricción económica motivadas por la pandemia. Respecto al número de depósitos de cuentas como indicadores indirectos de actividad empresarial, la campaña de presentación de cuentas de 2021 está marcada por una vuelta a la normalidad. En 2020 se había producido una disminución del 13,0%, motivada por la ampliación del plazo de presentación de cuentas hasta el 30 de noviembre. Esta situación provocó un incremento de depósitos durante los siguientes meses que se refleja en los datos de 2021, con un 29,4% más de depósitos presentados frente al año anterior, alcanzando la cifra de 1.349.530 anuales.