



Presentación

En el presente número del boletín se muestran los principales aspectos de las dos secciones trimestrales habituales: la Estadística Mercantil y la Registral Inmobiliaria, incluyendo también en esta ocasión el Anuario 2022 de la Estadística Registral Inmobiliaria. El panorama general muestra signos positivos en el área mercantil: aumentan las constituciones y descienden los concursos de acreedores; mientras que en el área inmobiliaria descienden ligeramente los precios, y continúa el crecimiento de las compraventas.

Los detalles más significativos son:



En la Estadística Mercantil del primer trimestre, relativa a los actos inscritos en los RR.MM., destacan: la creación de empresas, que aumentó el 10% sobre el mismo trimestre de 2022, con gran protagonismo de sectores importantes como la Hostelería y la Construcción e Inmobiliario. Las ampliaciones de capital se incrementan el 5,4%

anual, al igual que el capital ampliado, que aumentó el 8,2%. Los concursos de acreedores disminuyeron el 15,7% anual, aunque la cifra podría no ser representativa, debido a los efectos de la huelga de letrados en la Administración de Justicia.

La Estadística Registral Inmobiliaria del primer trimestre mostró un aumento interanual de precios medios de vivienda del 4,9%, mientras que descendieron el 1,5% respecto al trimestre anterior. Las compraventas de vivienda del primer trimestre alcanzaron las 161.024 operaciones, un incremento del 7,2% sobre el trimestre anterior. La demanda extranjera sigue elevada y alcanza el 14,5% de las compras, el cuarto mayor resultado de la serie histórica; en lo relativo a la financiación, los tipos medios de interés inicial fueron del 3,1%, siendo a tipo fijo dos de cada tres nuevos créditos hipotecarios.

Asimismo, fue presentado el Anuario 2022 de la Estadística Registral Inmobiliaria. En 2022, las compraventas han aumentado un 14,5%, alcanzando la cifra de 646.241 inscripciones. La demanda extranjera de viviendas registró un comportamiento excelente, alcanzando el nivel anual máximo de la serie histórica, suponiendo el 13,8% de las compras totales, obteniéndose además sobre un elevado número de compraventas en términos absolutos. El número de hipotecas sobre vivienda aumentó hasta las 463.463, creciendo el 11,2% sobre el año anterior.

Sumario

Estadística Mercantil 1^{er} trimestre

Aumenta la creación de empresas y las ampliaciones de capital.

Estadística Registral Inmobiliaria 1^{er} trimestre

Las compraventas de vivienda y los precios presentan una elevada resistencia al descenso a pesar de la coyuntura.

Anuario 2022 Estadística Registral Inmobiliaria

Las compraventas de vivienda igualaron los elevados niveles de 2008 y las hipotecas crecieron también sobre 2021.

IRAI. El Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI), que integra compraventas e hipotecas inmobiliarias inscritas en los registros de la propiedad (demanda) con la actividad mercantil del sector de la construcción e inmobiliario (oferta), ofrece una estimación completa de la actividad del sector. El IRAI durante el primer trimestre de 2023 se situó en 127,2%, disminuyendo el 1,5% anual. La evolución con respecto al trimestre anterior fue de un aumento del 1,2%, que evidencia la resistencia de la actividad inmobiliaria ante la actual coyuntura económica.





Durante el primer trimestre de 2023, 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 incrementó

la creación de empresas, las operaciones de capitalización y el importe de capital desembolsado. En cuanto a la destrucción de tejido empresarial, descienden las extinciones y los concursos de acreedores. A continuación analizamos con más detalle estos aspectos:

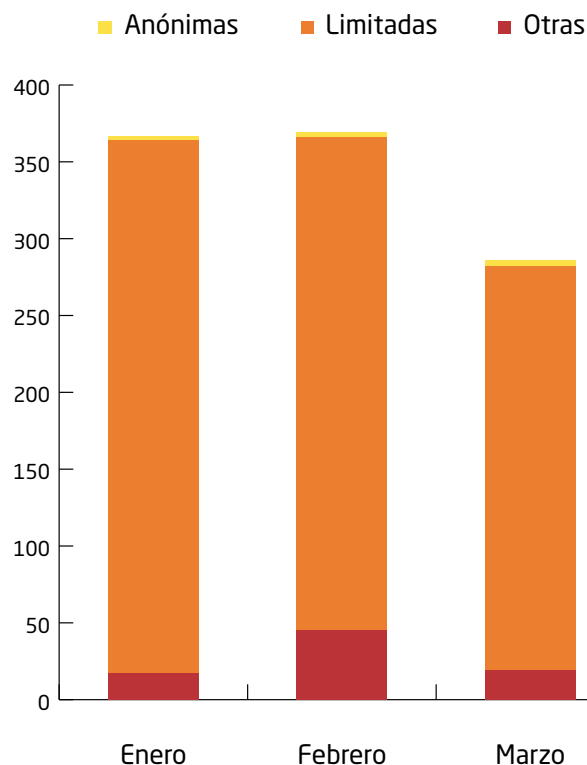
En el primer trimestre de 2023 se constituyeron en España 31.752 sociedades mercantiles, un incremento del 10% respecto al mismo trimestre del año anterior. Desde el cuarto trimestre 2022 se observa una recuperación en las constituciones, que venía precedida de dos trimestres de caídas consecutivas. En los doce últimos meses se constituyeron 103.089 sociedades, con lo que se acumulan nueve trimestres por encima de las 100.000 operaciones anuales. Por Comunidades Autónomas, en el primer trimestre, con relación al mismo período de 2022, la creación de sociedades mercantiles se incrementó en todos los territorios, excepto en Ceuta y Melilla, siendo más importante el aumento en Navarra (33,5%), La Rioja (28,1%) y Asturias (20,5%).

Las extinciones de sociedades alcanzaron las 12.256 sociedades en el primer trimestre, un 2,6% menos que en el mismo trimestre de 2022, siendo la proporción de extinciones sobre constituciones del 38,6%. Por territorios, aumentaron más en Navarra (110,1%), Ceuta y Melilla (71,4%) y La Rioja (28,3%), y disminuyeron sobre todo en Cantabria (-26,2%) y Murcia (-11,4%).

Con relación a las operaciones de capitalización, en el primer trimestre se contabilizaron 9.640 ampliaciones, con un aumento del 5,4% sobre el mismo periodo del año anterior. En términos de importe de capital aumentado, se desembolsaron 7.201 millones de euros, un 8,2% más que en el mismo trimestre del año anterior.

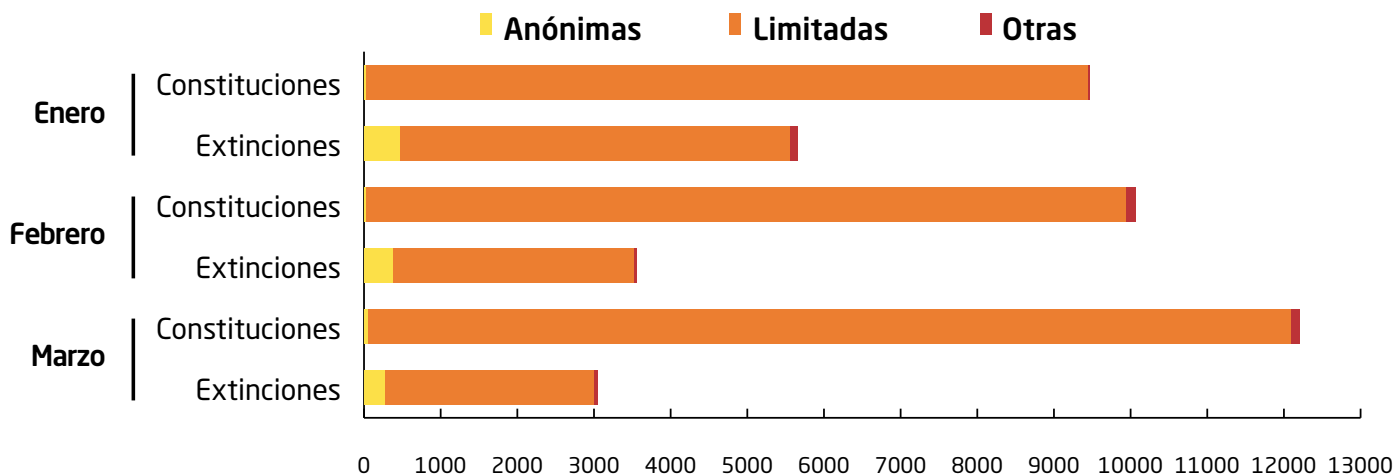
Para terminar, el número de sociedades mercantiles que se encuentran en serias dificultades y se han declarado en con-

Declaraciones de Concurso 1^{er} Trimestre 2023



curso de acreedores durante el primer trimestre fue de 1.022, un 15,7% menos respecto al mismo periodo del año anterior. Sin embargo, en los últimos doce meses, se han declarado en concurso 5.058 sociedades, un 6% más que en el acumulado del año anterior. Por territorios, en el primer trimestre y con respecto al mismo periodo de 2022, se incrementaron más en La Rioja (66,7%) y Castilla y León (54,5%). Inversamente, descendieron más en Canarias (-88,5%), Cantabria (-82,4%) y Baleares (-63,2%). Los datos de concursos del primer trimestre pudieran no ser representativos debido al posible retraso en la tramitación por la huelga del personal de la Administración de Justicia.

Constituciones - Extinciones 1^{er} Trimestre 2023





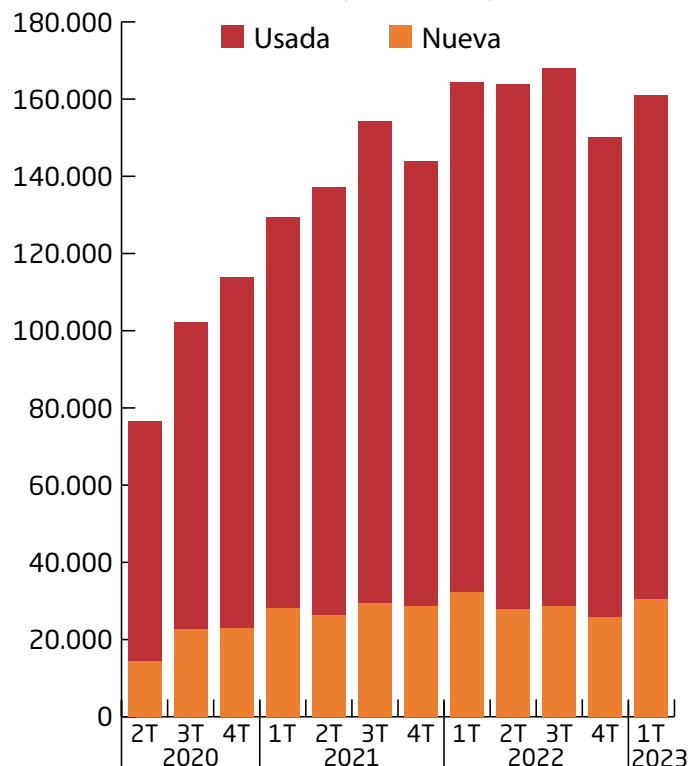
El precio medio de la vivienda en el primer trimestre de 2023 alcanzó los 1.921 €/m² euros (retrocediendo el 1,5% sobre el trimestre anterior). Los datos anualizados muestran un comportamiento más estructural, con un resultado algo más elevado, de 1.947 €/m², que supone un incremento interanual del 4,9% frente al acumulado del año anterior.

Las compraventas de vivienda inscritas en los registros durante el primer trimestre fueron 161.024, con un incremento del 7,2% sobre el trimestre anterior. En vivienda nueva se registraron 30.466 compraventas y en vivienda usada 130.558. Los datos acumulados de los últimos doce meses muestran 642.966 compraventas de vivienda, la mayor cifra desde mediados de 2008, superando ampliamente las 520.000 compraventas inscritas anualmente antes de la pandemia.

La demanda extranjera de vivienda ha alcanzado el 14,5% de las compraventas, disminuyendo en 0,2 p.p. respecto al trimestre anterior y mostrando el cuarto mayor resultado de la serie histórica. Porcentualmente, es el segundo trimestre consecutivo con descensos respecto al máximo histórico del tercer trimestre de 2022. Los británicos, vuelven a encabezar los resultados con un 9,5% del total de compras extranjeras, seguidos por alemanes (7,5%) y franceses (7,2%).

Dentro de los cambios en las preferencias estudiados a partir de la

Número de Compraventas por Trimestre



pandemia, respecto a la proporción de vivienda colectiva y unifamiliar, la demanda se ha desagregado en un 80,6% para la vivienda colectiva y un 19,4% para la unifamiliar, que vuelve a niveles por debajo del 20%. A finales de 2020 se registró el máximo histórico en pesos de vivienda unifamiliar, con el 22,5%, nivel que no ha vuelto a ser alcanzado, mostrando un progresivo acercamiento al porcentaje inferior al 20% anterior a la pandemia. Por otro lado, en cuanto al peso relativo de compraventas de vivienda en las ocho mayores capitales respecto al total de la provincia, se reequilibra hacia la situación anterior a 2020, y las únicas grandes capitales que pierden peso con relación a su provincia son Málaga, Palma y Zaragoza.

El endeudamiento hipotecario por vivienda en el primer trimestre ha roto la tendencia ascendente de trimestres anteriores. Se registró un importe medio de 141.446 euros, con un descenso trimestral del 4,1% respecto al trimestre precedente. La cuantía media de los tipos de interés inicial crece de nuevo, situándose en el 3,1%, un incremento del 0,5 p.p. frente al cuarto trimestre de 2022, en línea con la tendencia alcista desde que comenzó la guerra de Ucrania. Los contratos a tipo de interés fijo se han incrementado ligeramente, hasta el 67,2%, a cierta distancia del máximo histórico del tercer trimestre de 2022 (69,2%). La cuota hipotecaria mensual media ha sido de 683,5 euros, con un ascenso trimestral del 1,7%, y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha sido del 32,3%.

En cuanto a los impagos hipotecarios, las certificaciones de vivienda por inicio de ejecución hipotecaria en el primer trimestre fueron 4.634, con un incremento trimestral del 13,7%. Las daciones en pago alcanzaron las 1.104 operaciones, con gran incremento trimestral, el 221,9%, después del mínimo histórico alcanzado en el trimestre precedente, debido a una operación atípica por el elevado número de fincas que intervinieron simultáneamente.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 1^{er} Trimestre 2023

Nacionalidades	% sobre el total	% sobre extranjeros
Reino Unido	1,38%	9,48%
Alemania	1,09%	7,48%
Francia	1,05%	7,23%
Italia	0,78%	5,37%
Rumania	0,78%	5,36%
Marruecos	0,78%	5,39%
Belgica	0,77%	5,31%
Países Bajos	0,68%	4,71%
Polonia	0,48%	3,31%
Rusia	0,44%	3,06%
Suecia	0,39%	2,67%
Ucrania	0,38%	2,60%
China	0,36%	2,47%
Estados Unidos	0,24%	1,68%
Irlanda	0,22%	1,48%
Bulgaria	0,17%	1,15%
Noruega	0,17%	1,14%
Argentina	0,16%	1,09%
Lituania	0,14%	0,98%
Resto extranjeros	4,06%	28,04%
Total extranjeros	14,52%	100,00%
Españoles	85,48%	0,00%
Total	100,00%	0,00%



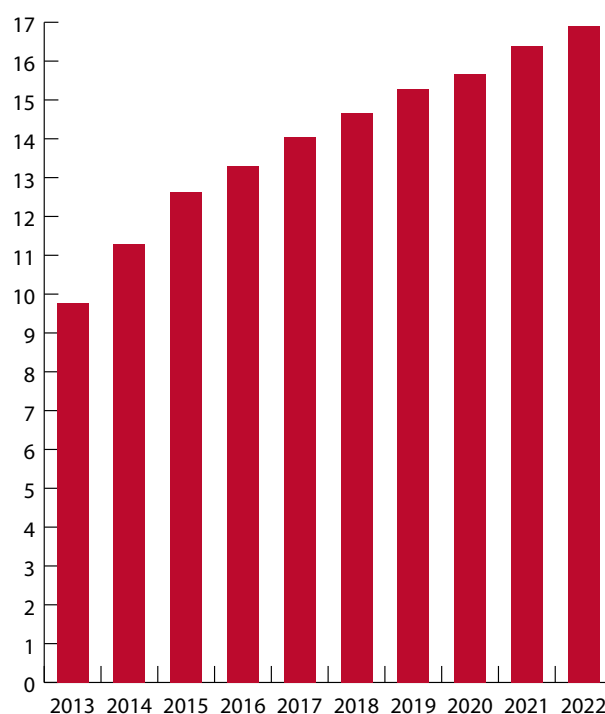
Se presentó en marzo el Anuario 2022 de la Estadística Registral Inmobiliaria, cuyas conclusiones más destacables, fundamentalmente en aquellos aspectos no tratados en los informes trimestrales de coyuntura, serían las siguientes:

El número de compraventas de vivienda registradas ha experimentado un gran crecimiento, después de las caídas de 2020. Por ello, en 2022, las compraventas inscritas han aumentado el 14,5% con respecto a 2021, el nivel máximo de los últimos trece años y medio, habiendo registrado la cifra récord de 646.241 compraventas. La vivienda usada, con 531.589 compraventas, aumentó el 17,6% y la vivienda nueva, con 114.652 operaciones, experimentó un incremento más moderado, del 1,9%.

La compraventa extranjera de vivienda durante 2022 alcanzó el nivel máximo de la serie histórica, rompiendo la tendencia descendente de los últimos cinco años, además con un elevado número de compraventas en términos absolutos. Ha supuesto el 13,8% del total de las compras de vivienda, alcanzando más de 88.000 operaciones frente a las casi de 70.000 del año anterior. La pandemia supuso descensos en la compra de extranjeros en 2020 y 2021 (11,3% y 10,8% respectivamente). Las comunidades autónomas con mayores pesos de compra por extranjeros, coincidiendo nuevamente con las de gran actividad turística, han sido Baleares, con el 34,4%, seguida de Canarias (28,6%), Comunidad Valenciana (26,8%) y Murcia (19,1%).

El Anuario de la Estadística Registral Inmobiliaria analiza asimismo la utilización de la vivienda como bien de inversión o de uso, a través del tiempo medio de posesión de sus propietarios cuan-

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión. (Años)



do la vendieron. Dicho período ha continuado incrementándose durante los últimos años. El período medio de posesión de las viviendas transmitidas en 2022 ha sido de 16,9 años, un nuevo máximo de la serie histórica, con un incremento del 2,7% con respecto al año precedente. Desde el mínimo histórico de 2009, 7,3 años, se ha ido incrementando de forma continua hasta la actualidad.

El número de hipotecas sobre vivienda inscritas en 2022 ha sido de 463.463, el 11,2% más que en 2021. Duplicando ampliamente el mínimo histórico registrado en 2013, que apenas alcanzó las 200.000 inscripciones. Las comunidades autónomas con un mayor número de hipotecas sobre vivienda registradas han sido Andalucía (90.850), Cataluña (81.059), Madrid (80.795) y Comunidad Valenciana (53.195). El 6,6% de las hipotecas sobre vivienda han correspondido a extranjeros, en máximos de la serie histórica, tras dos años consecutivos de crecimiento, alcanzando las 30.503 operaciones. La hipoteca media de los extranjeros en 2022 crece por noveno año consecutivo, alcanzando los 170.965 €, por encima de los 145.190 € del crédito hipotecario medio general, incrementándose un 7% con respecto a 2021.

El tipo medio de interés en 2022 fue del 2,3% y el plazo medido de contratación fue de 24,4 años, un 0,7% menor que el año anterior. La cuota hipotecaria mensual media en 2022 fue de 647 €, un 8,7% superior a 2021, aunque muy lejos todavía de los máximos de 2008, cuando se alcanzaron los 830 euros. El porcentaje medio de dicha cuota sobre el salario fue del 31,0%.

Por primera vez, se incorpora en este anuario un apartado sobre el número de compraventas de nuda propiedad. En 2022 se inscribieron 1.657 compraventas de nuda propiedad de vivienda, con un incremento del 23,7% sobre 2021, creciendo más en Baleares, Extremadura y Canarias.

Distribución de compraventas de viviendas registradas por tipo de adquirente (%). 2022

CCAA	Personas físicas	Personas jurídicas
Andalucía	88,76 %	11,24 %
Aragón	92,59 %	7,41 %
Asturias, Principado de	93,92 %	6,08 %
Baleares, Illes	87,35 %	12,65 %
Canarias	84,30 %	15,70 %
Cantabria	92,91 %	7,09 %
Castilla - La Mancha	87,07 %	12,93 %
Castilla y León	94,93 %	5,07 %
Cataluña	88,26 %	11,74 %
Comunitat Valenciana	91,09 %	8,91 %
Extremadura	94,78 %	5,22 %
Galicia	93,45 %	6,55 %
Madrid, Comunidad de	86,82 %	13,18 %
Murcia, Región de	89,60 %	10,40 %
Navarra, Comunidad Foral de	96,05 %	3,95 %
País Vasco	95,60 %	4,40 %
Rioja, La	91,54 %	8,46 %
España	89,63 %	10,37 %