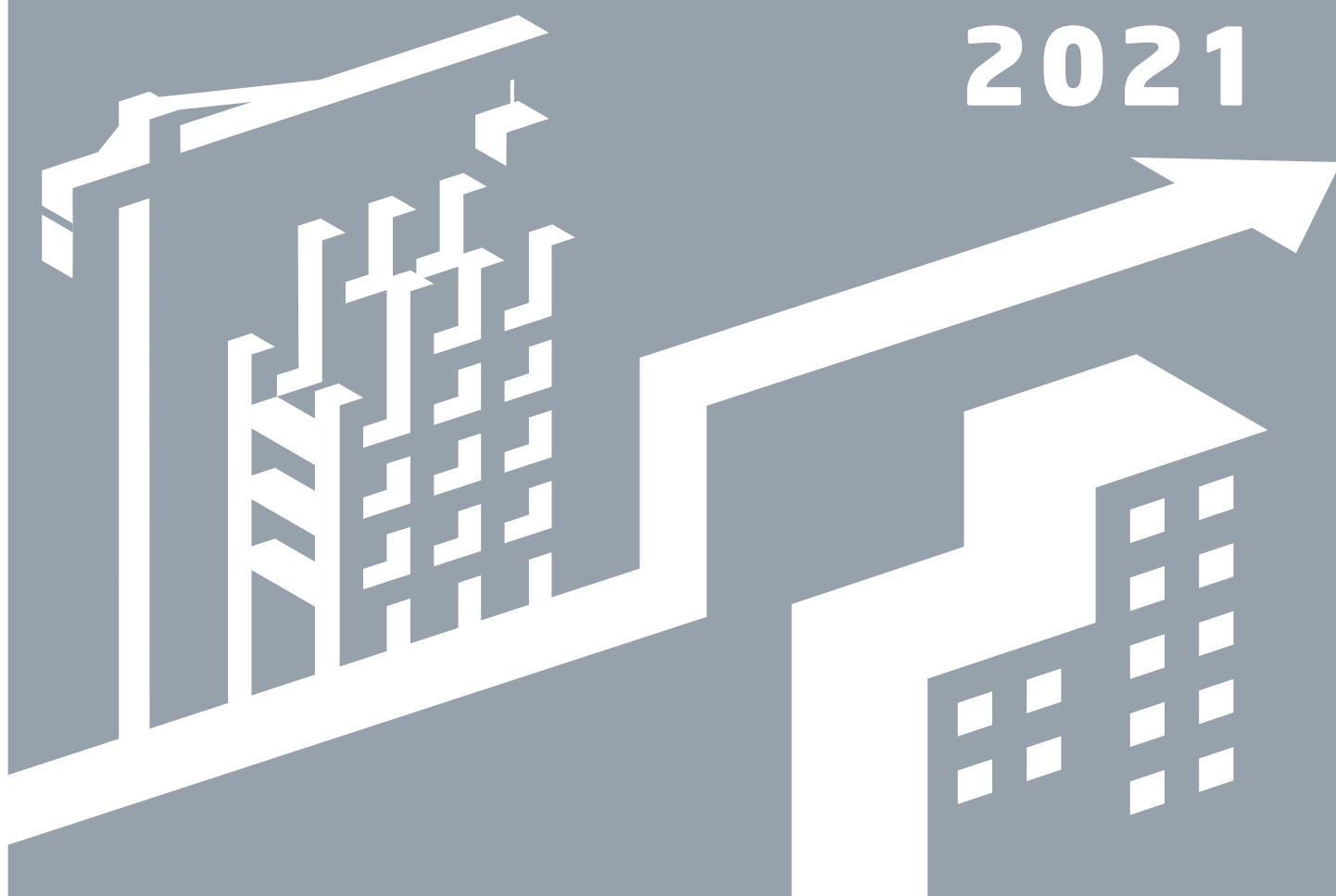


IRAI INDICE REGISTRAL DE ACTIVIDAD INMOBILIARIA

3^{er} trimestre

2021



Registradores DE ESPAÑA

Índice Registral de Actividad Inmobiliaria - IRAI

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

ÍNDICE GENERAL

	IRAI BASE 2003	VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)	VARIACIÓN ACUMULADA (%)	VARIACIÓN ANUAL (%)
Tercer Trimestre 2021	122,01	3,74	14,64	18,99

PRINCIPALES RESULTADOS

El **valor del índice** se situó en 122,01 (114,64 si tomamos como base el inicio de año) y el del **índice suavizado** en 110,39 (ver Tabla 1). Continúa, por tanto, la tendencia creciente de la actividad inmobiliaria iniciada el 2º trimestre del 2020 (ver Figura 1) estimándose en un 4,59% la tasa media de **variación trimestral** en el periodo. El crecimiento de la actividad inmobiliaria trimestral se debe sólo a la parte de **propiedad** (crecimiento del 6% con una repercusión del 4,24%, ver Tabla 2) ya que la parte **mercantil** decrece ligeramente (decrecimiento del -1,71% con una repercusión del -0,50%). El crecimiento en la parte de propiedad se debe principalmente a las **compraventas** (crecimiento del 7,45% con una repercusión del 3,22%) y, en menor medida, a las **hipotecas** (crecimiento del 3,72% con una repercusión del 1,02%). El aumento en las compraventas lo provoca el fuerte incremento del **número de compraventas** (crecimiento del 9,98% con una repercusión del 2,35%) y el del **precio de las mismas** (crecimiento del 4,42% con una repercusión del 0,87%). También destaca, en la parte de **hipotecas**, su crecimiento en **número** (del 5,20% con una repercusión del 0,78%), aunque la repercusión del mismo ha sido menor. En la parte mercantil se observan decrecimientos tanto en la parte de **construcción** (decrecimiento del 1,78% con una repercusión del -0,38%) como en la parte **inmobiliaria** (decrecimiento del 1,53% con una repercusión del -0,12%), si bien han tenido poca repercusión en la evolución general del índice.

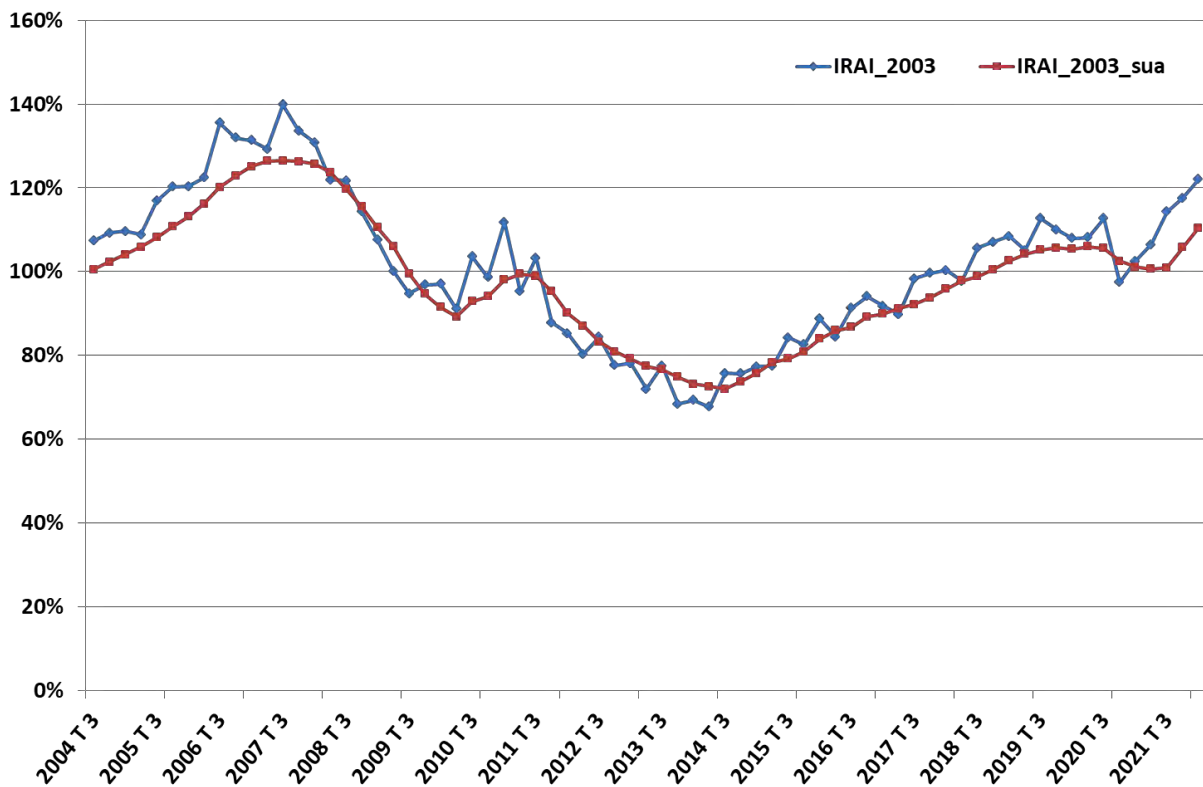
Por subgrupos (ver Tabla 3), el impacto más fuerte en la evolución creciente del índice se ha producido en el **número de compraventas de viviendas usadas** (variación del 11,58% con una repercusión del 1,79%), destacando también el crecimiento del **número de compraventas de viviendas nuevas** (variación del 11,29% con una repercusión del 0,53%) y el del **número de hipotecas de viviendas usadas** (variación del 7,21% con una repercusión del 0,54%). En la parte negativa destaca la evolución decreciente del **número de**

constituciones de nuevas empresas en el sector de la construcción (variación de -22,85% y una repercusión de -0,48%) compensada en parte por el decrecimiento de las **actividades concursales** en este sector (variación del -48,78% con una repercusión del 0,24%).¹ Esta bajada de actividad en el sector de la construcción también se refleja en la evolución de sus **cuentas anuales** (variación del -0,72% y una repercusión del -0,14%), que registran bajadas en todos sus subgrupos, aunque de poca cuantía (ver Tabla 4).

EVOLUCIÓN GENERAL DEL INDICE

El valor del índice (ver Tabla 1) se situó en 122,01 (114,64 si tomamos como base el inicio de año) mientras que el índice suavizado se situó en 110,39. Continúa, por tanto, la tendencia creciente de la actividad inmobiliaria iniciada el 2º trimestre del 2020 (ver Figura 1) estimándose en un 4,59% la tasa media de variación trimestral en el periodo.

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



¹ Continúa la prórroga de la moratoria concursal, recordemos, hasta el 31 de diciembre de 2021 (Real Decreto-ley 5/2021, de 12 de marzo, de medidas extraordinarias de apoyo a la solvencia empresarial en respuesta a la pandemia de la COVID-19), por 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 (apartado cuarto, primer punto), acordándose asimismo la inadmisión de solicitudes de concurso necesario (segundo punto del apartado cuarto).

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL IRAI

La tasa de variación trimestral de la actividad inmobiliaria se estima en un 3,74% (4,35% para el índice suavizado) que continua la evolución alcista del índice iniciada en el tercer trimestre del 2020 (ver Figura 2). El crecimiento de la actividad trimestral se debe a la parte de la **propiedad** (crecimiento del 6% con una repercusión del 4,24%, ver Tabla 2) mientras que, por el contrario, la actividad en la parte **mercantil** decrece ligeramente (decrecimiento del -1,71% con una repercusión del -0,50%, ver Figura 3). El aumento en la parte de propiedad lo provocan las **compraventas** (crecimiento del 7,45% con una repercusión del 3,22%) y, en menor medida, las **hipotecas** (crecimiento del 3,72% con una repercusión del 1,02%). La evolución positiva de las compraventas se ha debido, a su vez, al fuerte incremento del **número de compraventas** (crecimiento del 9,98% con una repercusión del 2,35%) y al del **precio de las compraventas** (crecimiento del 4,42% con una repercusión del 0,87%). También destaca, en la parte de **hipotecas**, el crecimiento de su **número** (crecimiento del 5,20% con una repercusión del 0,78%), aunque su repercusión ha sido menor. En la parte mercantil se observan decrecimientos tanto en la parte de **construcción** (decrecimiento del 1,78% con una repercusión del -0,38%) como en la parte **inmobiliaria** (decrecimiento del 1,53% con una repercusión del -0,12%), aunque han tenido poca repercusión en la evolución general del índice.

Por subgrupos (ver Tabla 3), el impacto más fuerte en la evolución creciente del índice se ha producido en el **número de compraventas de viviendas usadas** (variación de 11,58% con una repercusión de 1,79%), destacando también el crecimiento del **número de compraventas de viviendas nuevas** (variación del 11,29% con una repercusión del 0,53%) y del **número de hipotecas de viviendas usadas** (variación del 7,21% con una repercusión del 0,54%). En la parte negativa destaca la evolución decreciente del **número de constituciones de nuevas empresas en el sector de la construcción** (variación del -22,85% y una repercusión del -0,48%), compensada en parte por el decrecimiento de las **actividades concursales** en este sector (variación del -48,78% con una repercusión del 0,24%). Así mismo, aunque con una repercusión menor se observa un decrecimiento del **número de constituciones de nuevas empresas en el sector inmobiliario** (variación del -20,18% y una repercusión del -14%).

La bajada de actividad en el sector de la construcción también se refleja en la evolución de sus **cuentas anuales** (variación del -0,72% y una repercusión del -0,14%), que registra disminuciones en todos sus subgrupos, aunque de poca cuantía (ver Tabla 4).

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

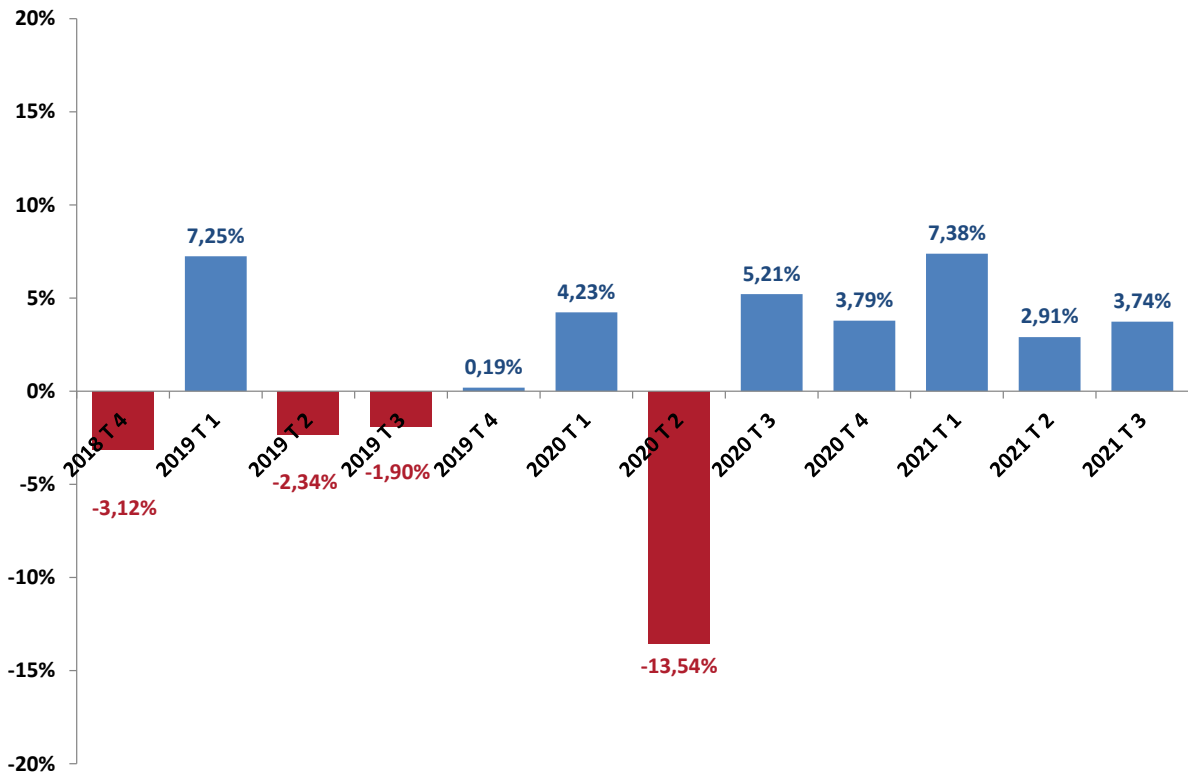
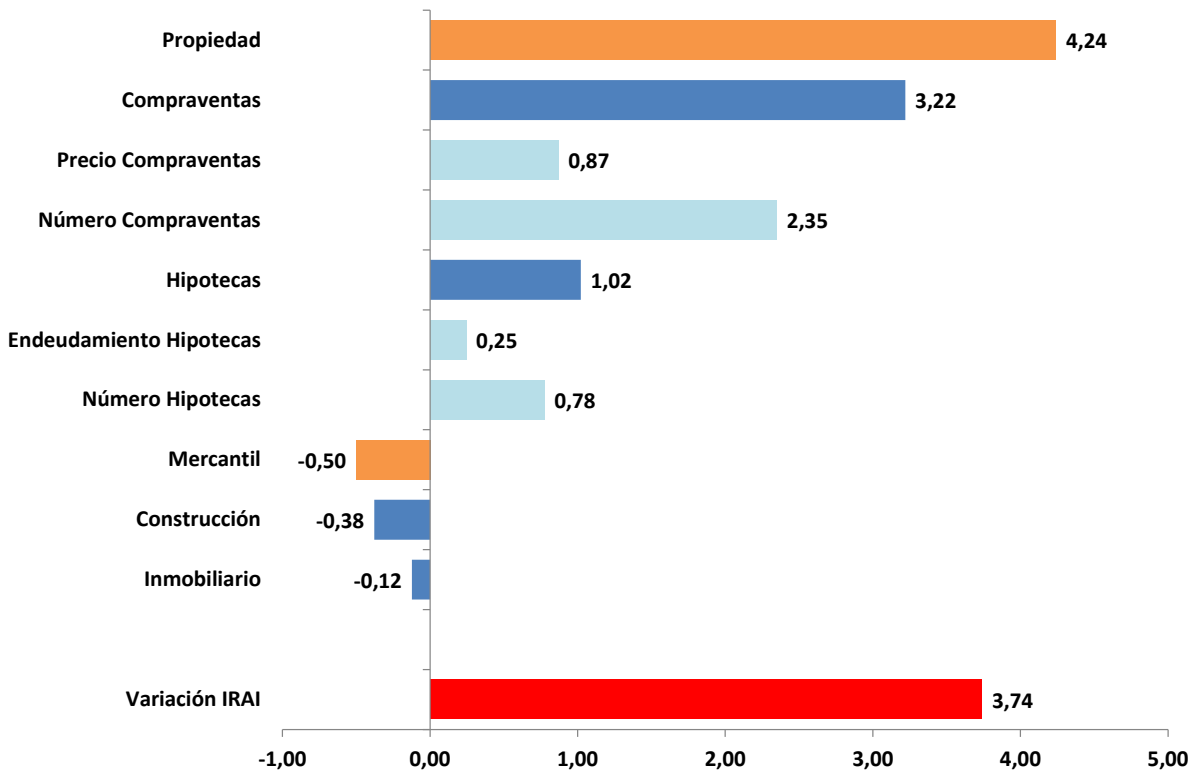


Figura 3: Repercusiones de los grupos sobre la evolución del IRAI en el 3^{er} trim. de 2021

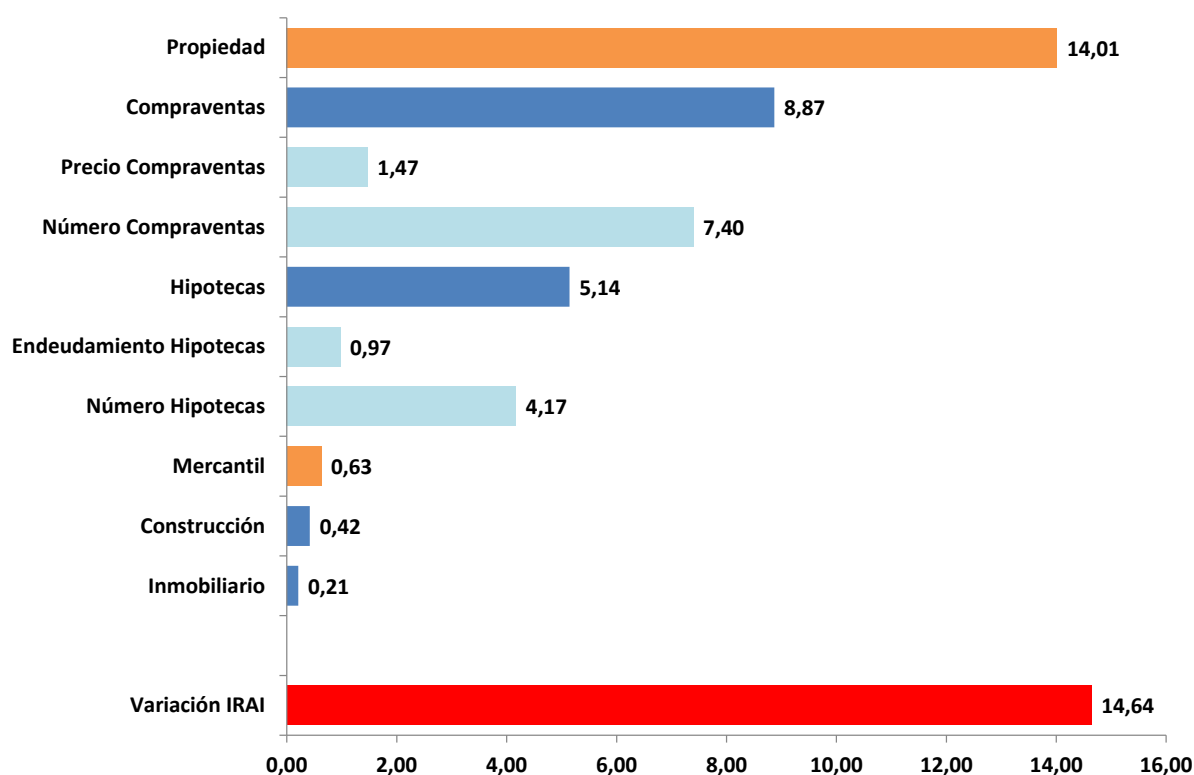


EVOLUCIÓN DEL IRAI EN LO QUE VA DE AÑO

En lo que va de año el IRAI ha aumentado un 14,64% (ver Tabla 2 y Figura 4) continuando la fuerte tendencia creciente del trimestre anterior. Este crecimiento se ha debido, fundamentalmente, al fuerte incremento de la parte de **propiedad** del índice (variación del 20,38% y repercusión acumulada del 14,01%, ver Tabla 1) siendo la contribución de la parte **mercantil** muy marginal (variación del 2% y repercusión acumulada del 0,63%) debido a su variación negativa experimentada este trimestre.

Por grupos (ver Figura 4 y Tabla 2) las aportaciones más importantes corresponden a los grupos de **compraventas** (variación del 20,90% y repercusión acumulada del 8,87%) y de **hipotecas** (variación del 19,55% y repercusión acumulada del 5,14%), siendo la aportación del resto de los grupos muy marginal. Si nos fijamos en sus subgrupos se observa que las contribuciones de los mismos han sido, en general, muy significativas destacando, especialmente el **número de compraventas** (variación del 34,86% y repercusión acumulada del 4,40%) y el **número de hipotecas** (variación del 31,70% y repercusión acumulada del 4,17%), aunque también se observan variaciones muy significativas en el **precio de las compraventas** (variación del 6,93% y repercusión acumulada del 1,47%) y del **importe de las hipotecas** (variación del 7,40% y repercusión acumulada del 0,97%).

Figura 4: Repercusiones acumuladas de los grupos sobre la evolución del IRAI en el 3^{er} trimestre de 2021

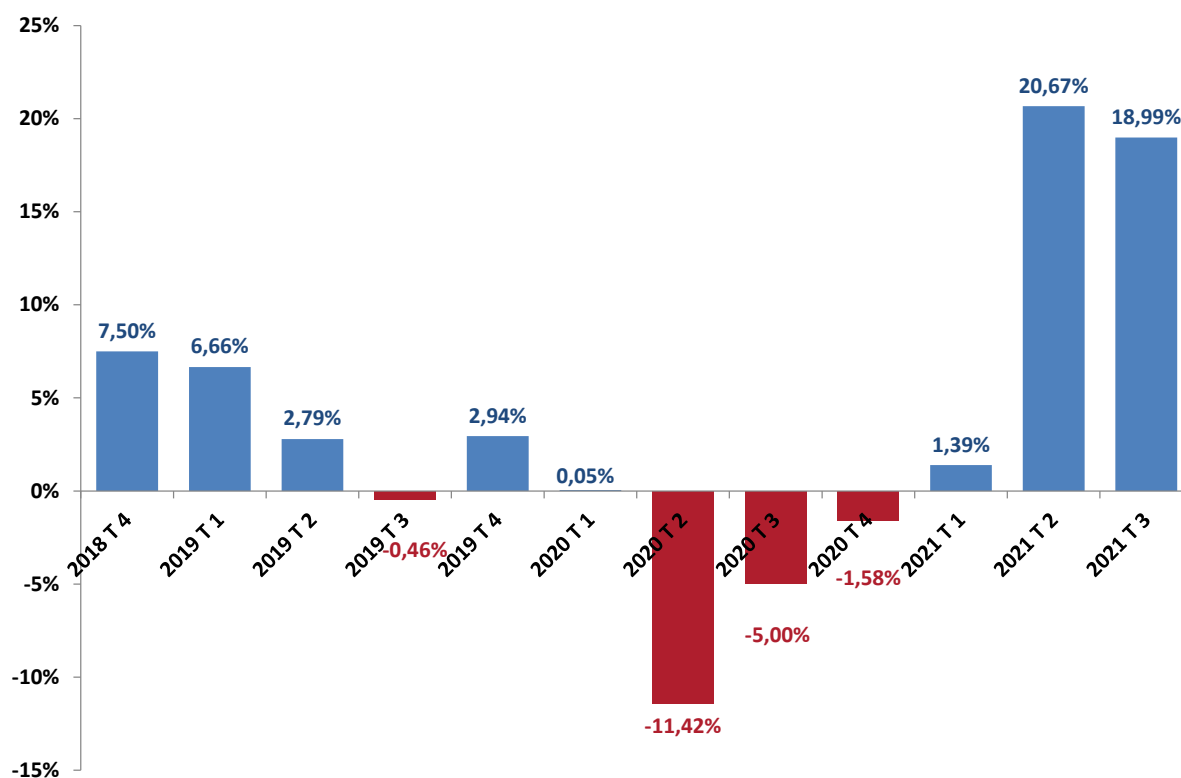


EVOLUCIÓN ANUAL DEL IRAI

El IRAI ha experimentado un fuerte crecimiento del 18,99%, continuando su fuerte tendencia al alza del trimestre anterior (ver Figura 5) algo aminorada debido a la ralentización del crecimiento trimestral en el tercer trimestre con respecto al tercer trimestre del año anterior (ver Figura 2). Esta variación se debe fundamentalmente al fuerte crecimiento de la actividad inmobiliaria en la parte de **propiedad**, que ha experimentado un crecimiento del 25,73%. La parte **mercantil** también ha tenido un crecimiento notable en el último año del 4,15%, aunque sensiblemente menor.

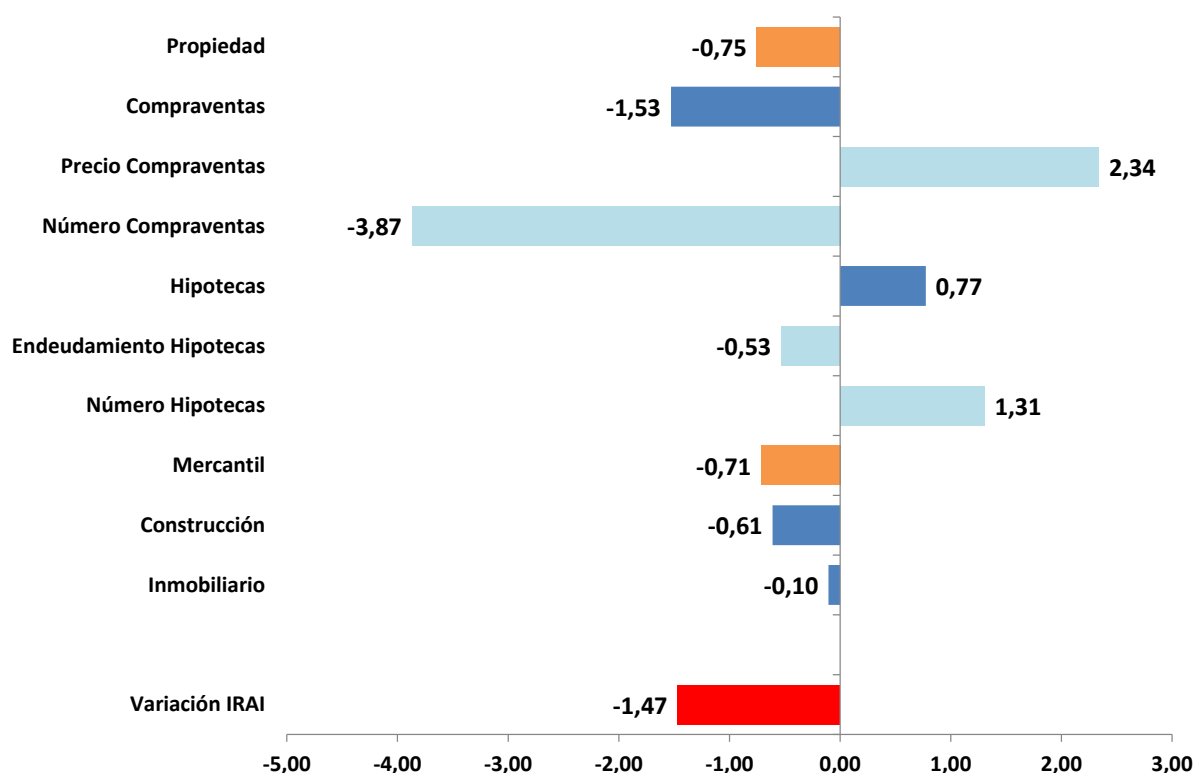
Si analizamos la evolución por grupos los crecimientos más notables se han dado en las **compraventas** (24,72%) debido al fuerte crecimiento en su **número** (46,69%) y de todos los subgrupos de éste, y a las **hipotecas** (27,69%) debido al fuerte crecimiento de su **número** (46,91%) y de todos sus subgrupos. Conviene hacer notar, finalmente, el comportamiento positivo de la mayor parte de los subgrupos del índice, siendo las variaciones negativas muy minoritarias y de bajo nivel.

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



Si analizamos la variación anual de la tasa de variación trimestral del IRAI (ver Figura 6) observamos que ha habido un diferencial negativo estimado en un -1,47% debido a una ligera ralentización del crecimiento con respecto al tercer trimestre del año 2020 (ver Figura 2). Esta ralentización se ha dado tanto en la parte de **propiedad** (-0,75%) como en la **mercantil** (-0,71%), destacando los grupos de **compraventas** (-1,53%), especialmente su **número** (-3,87%), en particular el de **viviendas nuevas** (-1%) y **usadas** (-1,58%); el de **endeudamiento en las hipotecas** (-0,53%), en particular el de **viviendas nuevas** (-0,24%) y **usadas** (-0,24%); y el del **sector de la construcción** (-0,61%), especialmente las **constituciones de nuevas empresas** (-0,91%).

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 la influencia de los **precios de las compraventas** (2,34%), especialmente la de los **precios de las viviendas usadas** (1,78%) y la de las **hipotecas** (0,77%) debido a la influencia positiva del **número de hipotecas** (1,31%) sobre todo los de **viviendas usadas** (1,29%).

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	114,29	100,33	100,95
2012 T 2	96,76	77,67	92,93	80,90	2021 T 2	110,51	117,61	105,14	105,78
2012 T 3	97,29	78,10	90,94	79,17	2021 T 3	114,64	122,01	109,71	110,39
2012 T 4	89,62	71,94	88,93	77,42					

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	114,64	3,74	14,64	18,99			-1,47
Propiedad	120,38	6,00	20,38	25,73	4,24	14,01	-0,75
Mercantil	102,00	-1,71	2,00	4,15	-0,50	0,63	-0,71
Compraventas	120,90	7,45	20,90	24,72	3,22	8,87	-1,53
Precios Compraventas	106,93	4,42	6,93	5,21	0,87	1,47	2,34
Número Compraventas	134,86	9,98	34,86	46,69	2,35	7,40	-3,87
Hipotecas	119,55	3,72	19,55	27,69	1,02	5,14	0,77
Importe Hipotecas	107,40	1,96	7,40	10,87	0,25	0,97	-0,53
Número Hipotecas	131,70	5,20	31,70	46,91	0,78	4,17	1,31
Construcción	101,84	-1,78	1,84	4,02	-0,38	0,42	-0,61
Inmobiliario	102,43	-1,53	2,43	4,49	-0,12	0,21	-0,10

⁺ 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	106,93	4,42	6,93	5,21	0,87	1,47	2,34
Garajes	101,00	-5,82	1,00	-2,60	-0,04	0,01	-0,01
Locales	106,94	11,98	6,94	3,33	0,12	0,08	0,63
Naves	107,15	30,57	7,15	12,68	0,24	0,08	0,02
Trasteros	103,53	-7,14	3,53	2,98	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	101,66	-0,68	1,66	-4,54	-0,03	0,07	-0,08
Viviendas Usadas	108,86	4,38	8,86	8,20	0,58	1,23	1,78
Número Compraventas	134,86	9,98	34,86	46,69	2,35	7,40	-3,87
Garajes	125,37	2,79	25,37	28,32	0,02	0,16	-0,26
Locales	128,68	-4,03	28,68	30,09	-0,06	0,33	-0,70
Naves	134,47	5,18	34,47	37,95	0,06	0,36	-0,31
Trasteros	125,66	5,82	25,66	33,07	0,00	0,01	-0,01
Viviendas Nuevas	130,74	11,29	30,74	35,54	0,53	1,35	-1,00
Viviendas Usadas	137,16	11,58	37,16	53,71	1,79	5,18	-1,58

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	107,40	1,96	7,40	10,87	0,25	0,97	-0,53
Garajes	109,77	22,69	9,77	14,19	0,04	0,02	0,03
Locales	86,33	-16,49	-13,67	-1,84	-0,09	-0,08	-0,02
Naves	134,41	26,48	34,41	105,92	0,16	0,21	-0,06
Trasteros	93,75	-1,29	-6,25	-4,36	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	105,41	-1,92	5,41	8,31	-0,10	0,29	-0,24
Viviendas Usadas	108,33	3,97	8,33	3,74	0,24	0,53	-0,24
Número Hipotecas	131,70	5,20	31,70	46,91	0,78	4,17	1,31
Garajes	117,74	-3,23	17,74	33,55	-0,01	0,04	0,00
Locales	126,44	3,57	26,44	7,77	0,02	0,15	0,00
Naves	149,82	13,71	49,82	17,39	0,10	0,31	0,05
Trasteros	115,75	2,87	15,75	16,04	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	119,72	2,01	19,72	34,49	0,12	1,06	-0,04
Viviendas Usadas	141,16	7,21	41,16	66,84	0,54	2,60	1,29
Construcción	101,84	-1,78	1,84	4,02	-0,38	0,42	-0,61
Constituciones	105,01	-22,85	5,01	30,12	-0,48	0,09	-0,91
Depositadas	99,98	-0,72	-0,02	0,74	-0,14	0,00	0,14
Concursos *	37,61	-48,78	-62,39	-56,30	0,24	0,34	0,16
Inmobiliario	102,43	-1,53	2,43	4,49	-0,12	0,21	-0,10
Constituciones	117,27	-20,18	17,27	44,05	-0,14	0,09	-0,30
Depositadas	100,03	-0,44	0,03	0,65	-0,03	0,00	0,06
Concursos *	22,45	-39,86	-77,55	-80,26	0,05	0,11	0,13

*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	99,98	-0,72	-0,02	0,74	-0,14	0,00	0,14
Cifra de Negocios	101,50	-0,13	1,50	2,81	-0,01	0,09	-0,06
Margen de Beneficio	99,52	-1,72	-0,48	1,83	-0,07	-0,02	0,11
Rotación de Activos	99,14	-0,63	-0,86	-1,38	-0,02	-0,04	0,03
VAB sobre Stock	98,70	-0,79	-1,30	-1,12	-0,03	-0,05	0,05
Trabajadores	100,59	-0,53	0,59	0,39	-0,01	0,01	0,01
Inmobiliario	100,03	-0,44	0,03	0,65	-0,03	0,00	0,06
Cifra de Negocios	99,32	-1,02	-0,68	0,46	-0,02	-0,02	0,06
Margen de Beneficio	100,41	-0,18	0,41	0,91	0,00	0,01	-0,01
Rotación de Activos	96,97	-1,48	-3,03	-3,26	-0,02	-0,05	0,02
VAB sobre Stock	102,19	0,51	2,19	3,25	0,01	0,03	0,00
Trabajadores	103,19	0,81	3,19	3,35	0,01	0,03	0,00