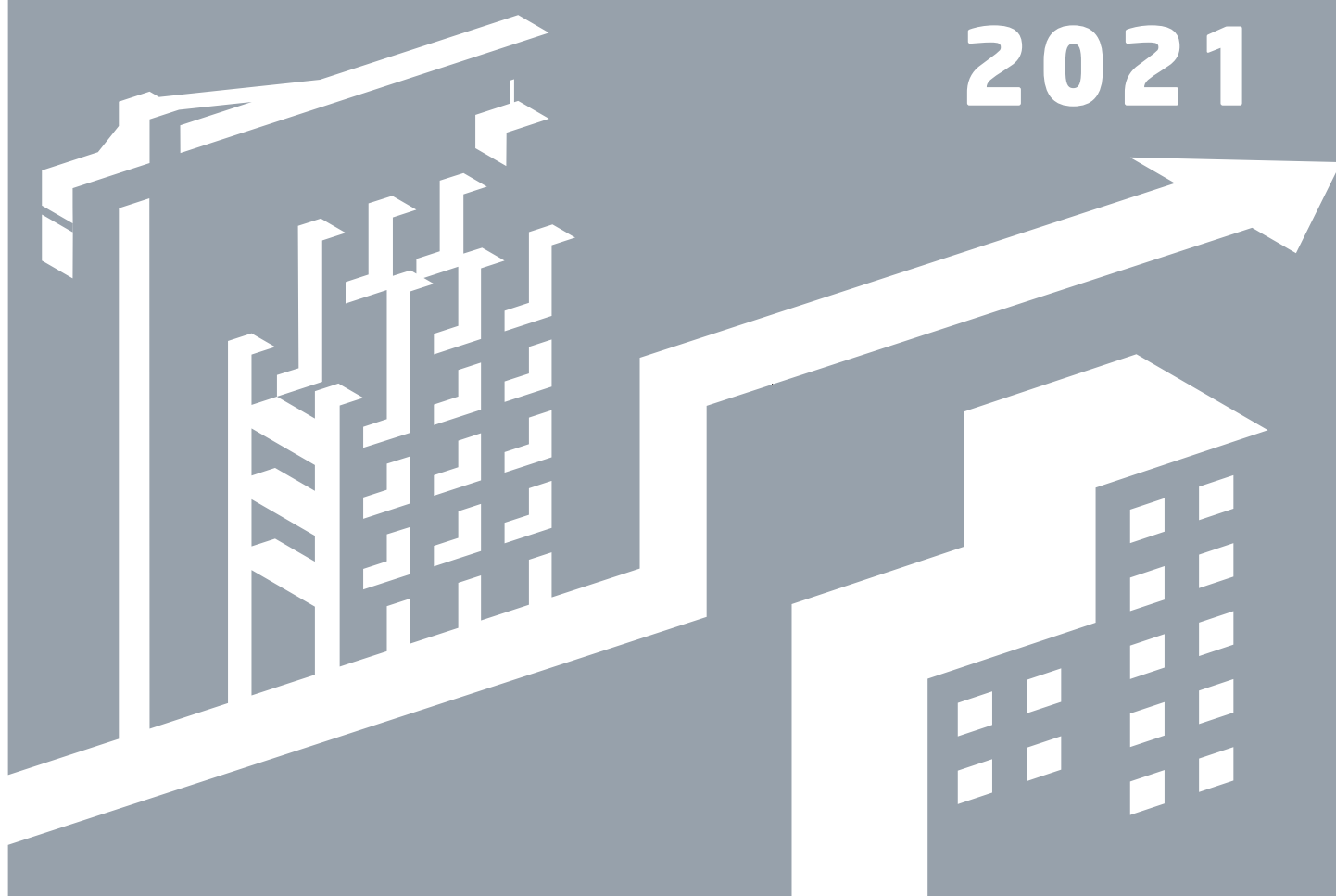


IRAI INDICE REGISTRAL DE ACTIVIDAD INMOBILIARIA

2º trimestre

2021



Registradores DE ESPAÑA

Índice Registral de Actividad Inmobiliaria - IRAI

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

ÍNDICE GENERAL

	IRAI BASE 2003	VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)	VARIACIÓN ACUMULADA (%)	VARIACIÓN ANUAL (%)
Segundo Trimestre 2021	117,81	3,07	10,69	20,87

PRINCIPALES RESULTADOS

El **valor del índice** se situó en 117,81 (110,69, si tomamos como base el inicio de año) y el del **índice suavizado** en 105,82 (ver Tabla 1). Continúa, por tanto, la recuperación de la actividad inmobiliaria iniciada después del segundo trimestre de 2020, en el que dio inicio la pandemia (ver Figura 1) estimándose en un 3,07% la tasa de **variación trimestral** (4,82% para el índice suavizado) y en un 4,85% 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 tanto en la parte **mercantil** (1,36% con una repercusión del 0,41%) como, sobre todo, en la parte de **propiedad** (3,80% con una repercusión del 2,66%). En este último caso se ha incrementado tanto la parte de **compraventas** (crecimiento del 2,87% con una repercusión del 1,24%) como la de **hipotecas** (crecimiento del 5,29% con una repercusión del 1,42%), debido a los fuertes crecimientos acaecidos en el **número de compraventas** (crecimiento del 6,12% con una repercusión del 1,40%) y en el **número de hipotecas** (crecimiento del 8,03% con una repercusión del 1,14%), respectivamente. Aunque en menor medida, también se ha incrementado la actividad en los sectores de la **construcción** (crecimiento del 0,68% con una repercusión del 0,15%) e **inmobiliario** (crecimiento del 3,18% con una repercusión del 0,26%) debido especialmente a la fuerte disminución en las **actividades concursales** en ambos sectores (decrecimiento del 44,34% y 89,54% con repercusión del 0,14% y 0,18%, respectivamente).¹ Así mismo, destaca

¹ Conviene a este respecto recordar la prórroga de la llamada ‘moratoria concursal’ 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

también el incremento en sus **cuentas anuales** (variaciones del 1,11% y 0,62% con repercusiones del 0,21% y 0,05%, respectivamente), al haber mejorado tanto sus **cifras de negocio** (variaciones del 1,56% y 1,09% con repercusiones del 0,09% y 0,02%, respectivamente) como su **margen de beneficio** (variaciones del 3,01% y 0,87% con repercusiones del 0,11% y el 0,01%, respectivamente).

Por subgrupos, los impactos más grandes en la evolución creciente del índice se han debido al aumento del **número de compraventas de viviendas usadas** (variación del 10,16% con una repercusión del 1,47%), al incremento del **número de hipotecas de viviendas usadas** (variación del 11,51% con una repercusión del 0,80%) y de **viviendas nuevas** (variación del 6,59% con una repercusión del 0,36%), en éste último caso acompañado de una fuerte subida de su **importe** (variación del 5,42% con una repercusión del 0,28%) debido, muy probablemente, al descenso en el **precio de las viviendas nuevas** (variación del -3,46% con una repercusión del -0,15%).

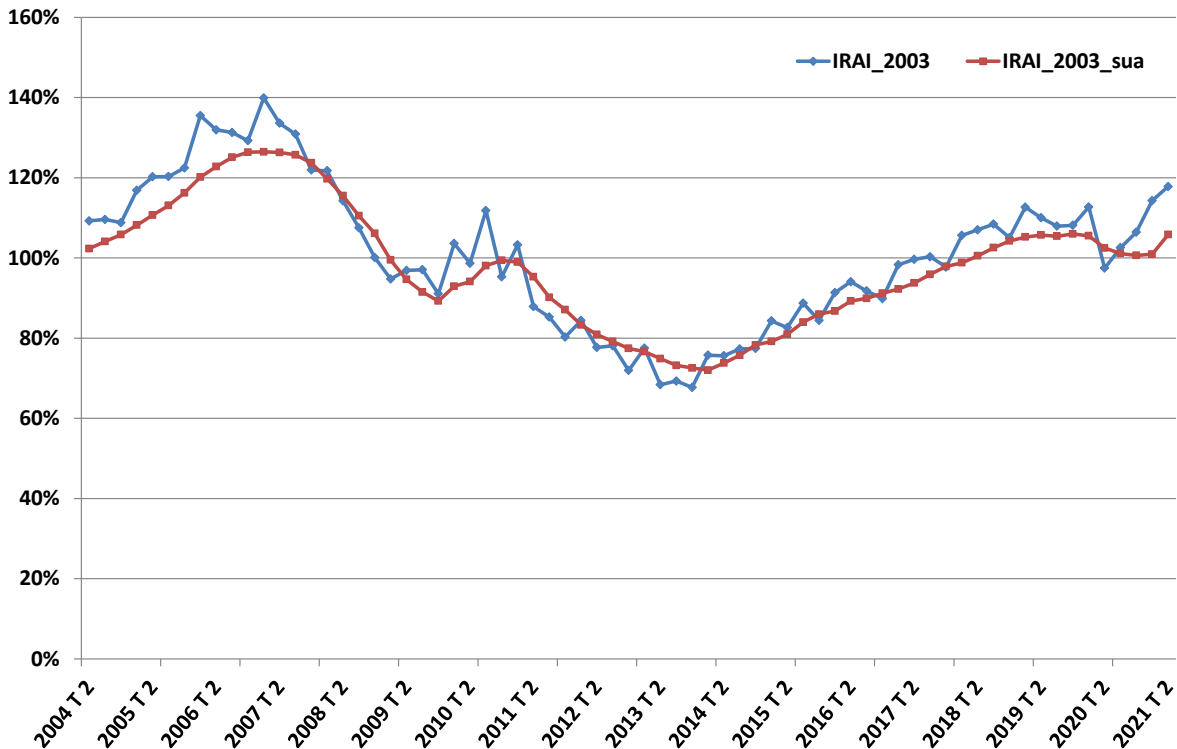
También destaca, finalmente, el decrecimiento del **precio de las compraventas** (variación del -0,77% con una repercusión del -0,16%) debido a la disminución de los **precios de las viviendas nuevas** ya comentada y a la de las **naves** (variación del 22,52% con una repercusión del -0,23%).

EVOLUCIÓN GENERAL DEL INDICE

El **valor del índice** se situó en 117,81 (110,69, si tomamos como base el inicio de año) y el del **índice suavizado** en 105,82 (ver Tabla 1). Continúa, por tanto, la recuperación de la actividad inmobiliaria iniciada tras el segundo trimestre de 2020, en que dio inicio la pandemia (ver Figura 1), estimándose en un 3,07% la tasa de **variación trimestral** (4,82% para el índice suavizado) y en un 4,85% la **tasa de variación trimestral acumulada media** en el periodo que abarca desde el segundo trimestre de 2020 hasta el periodo actual.

Se observa, además que, con respecto a años anteriores, hay una mejora del patrón de crecimiento trimestral en el segundo trimestre (ver Figura 2) que ha pasado de ser decreciente a creciente.

anticipado (apartado cuarto, primer punto), acordándose asimismo la inadmisión de solicitudes de concurso necesario (segundo punto del apartado cuarto).

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


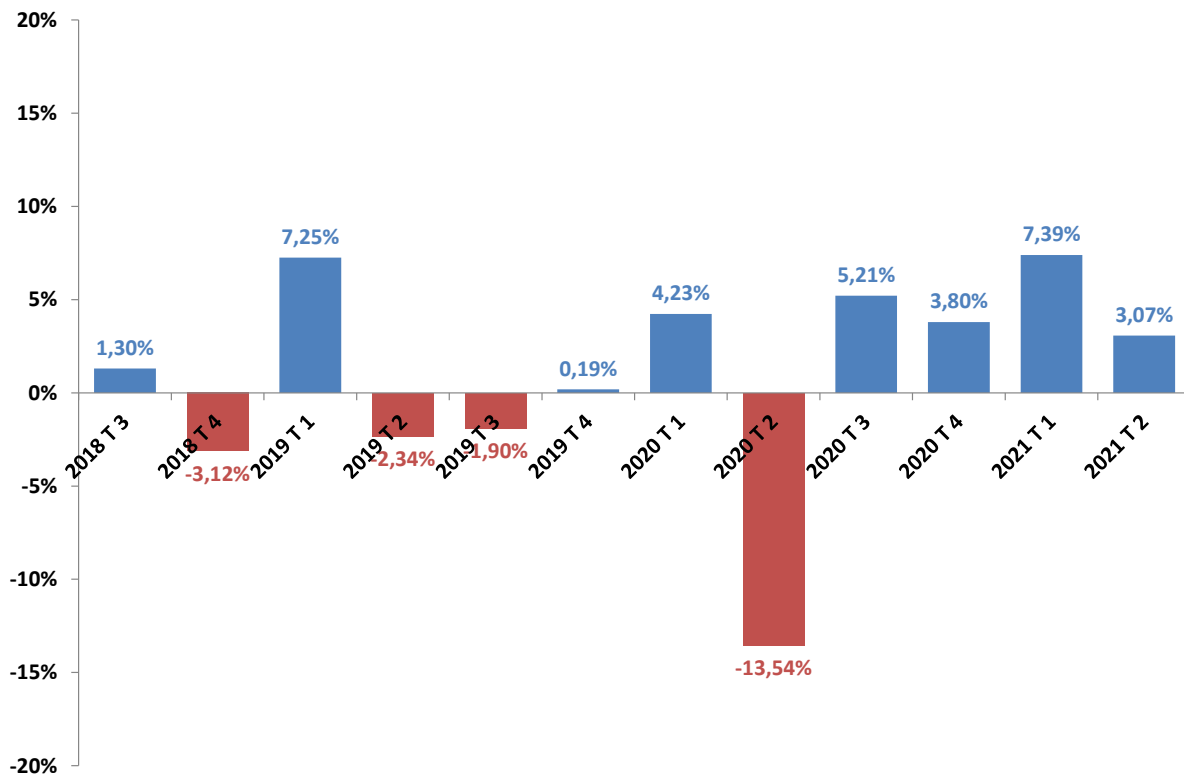
EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL IRAI

El crecimiento de actividad se ha dado tanto en la parte **mercantil** (1,36% con una repercusión del 0,41%) como, sobre todo, en la parte de **propiedad** (3,80% con una repercusión del 2,66%). En este último caso se ha incrementado tanto la parte de **compraventas** (crecimiento del 2,87% con una repercusión del 1,24%) como la de **hipotecas** (crecimiento del 5,29% con una repercusión del 1,42%), debido a los fuertes crecimientos acaecidos en el **número de compraventas** (crecimiento del 6,12% con una repercusión del 1,40%) y en el **número de hipotecas** (crecimiento del 8,03% con una repercusión del 1,14%), respectivamente. Aunque en menor medida, también se ha incrementado la actividad en los sectores de la **construcción** (crecimiento del 0,68% con una repercusión del 0,15%) e **inmobiliario** (crecimiento del 3,18% con una repercusión del 0,26%) debido especialmente a la fuerte disminución en las **actividades concursales** en ambos sectores (decrecimiento del 44,34% y 89,54% con repercusión del 0,14% y 0,18%, respectivamente). Así mismo, destaca también el incremento en sus **cuentas anuales** (variaciones del 1,11% y 0,62% con repercusiones del 0,21% y 0,05%, respectivamente) que han mejorado tanto sus **cifras de**

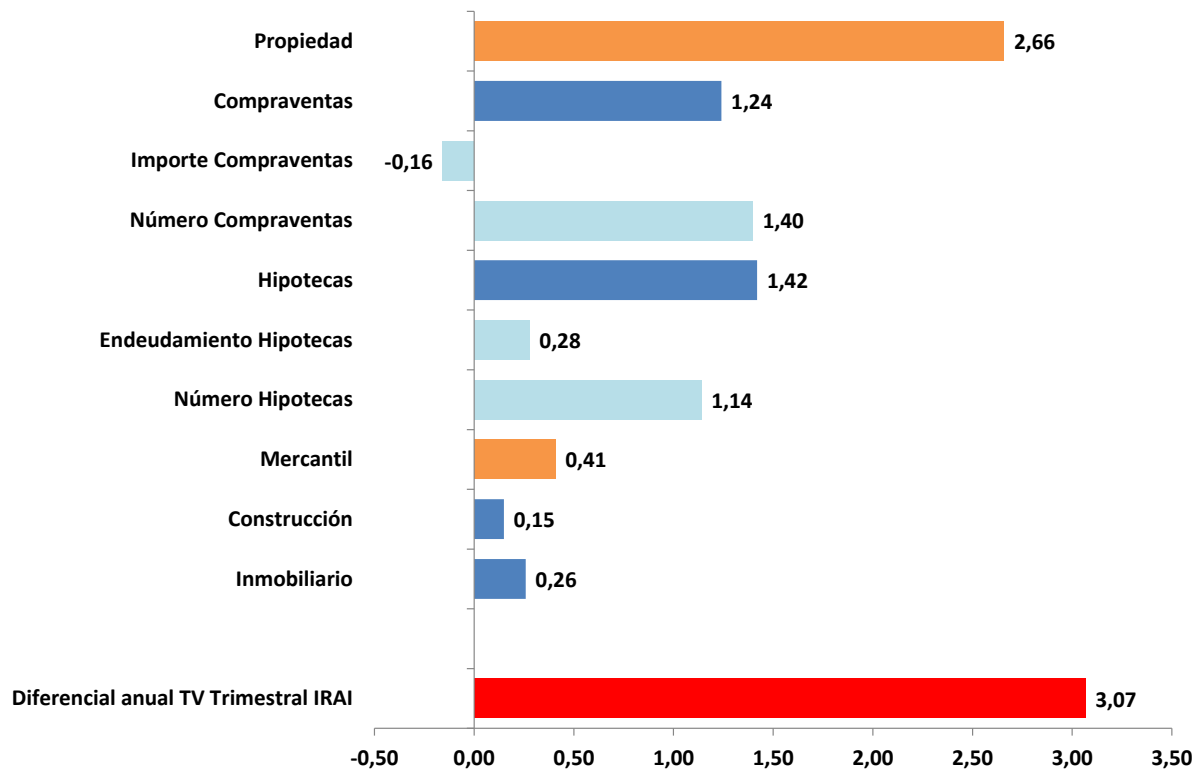
negocio (variaciones del 1,56% y 1,09% con repercusiones del 0,09% y 0,02%, respectivamente) y su **margen de beneficio** (variaciones del 3,01% y 0,87% con repercusiones del 0,11% y el 0,01%, respectivamente).

Por subgrupos, los impactos más grandes en la evolución creciente del índice se han debido al aumento del **número de compraventas de viviendas usadas** (variación del 10,16% con una repercusión del 1,47%) y al incremento del **número de hipotecas de viviendas usadas** (variación del 11,51% con una repercusión del 0,80%) y de **viviendas nuevas** (variación del 6,59% con una repercusión del 0,36%), que en éste último se acompaña de una fuerte subida de su **importe** (variación del 5,42% con una repercusión del 0,28%) debido, muy probablemente, al descenso en el **precio de las viviendas nuevas** (variación del -3,46% con una repercusión del -0,15%).

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



También destaca (ver Figura 3), finalmente, el decrecimiento del **precio de las compraventas** (variación del -0,77% con una repercusión del -0,16%) debido a la disminución de los **precios de las viviendas nuevas** ya comentados y a la de las **naves** (variación del 22,52% con una repercusión del -0,23%).

Figura 3: Repercusiones de los grupos sobre la evolución del IRAI en el 2º trimestre de 2021


EVOLUCIÓN DEL IRAI EN LO QUE VA DE AÑO

En lo que va de año el IRAI ha aumentado un 10,69% (ver Tabla 2) debido al fuerte crecimiento de la parte de **propiedad** (variación del 13,56% con una repercusión acumulada del 9,33%) y, en menor medida, de la parte **mercantil** (variación del 4,36% con una repercusión acumulada del 1,36%).

Por grupos (ver Figura 4 y Tabla 2) los incrementos más importantes se han dado, principalmente, en las **compraventas** (variación del 12,51% con una repercusión acumulada del 5,31%) y en las **hipotecas** (variación del 15,26% con una repercusión acumulada del 4,02%) siendo menos importantes los impactos de la evolución del sector de la **construcción** (variación del 3,93% con una repercusión acumulada del 0,89%) y del sector **inmobiliario** (variación del 5,49% con una repercusión acumulada del 0,47%).

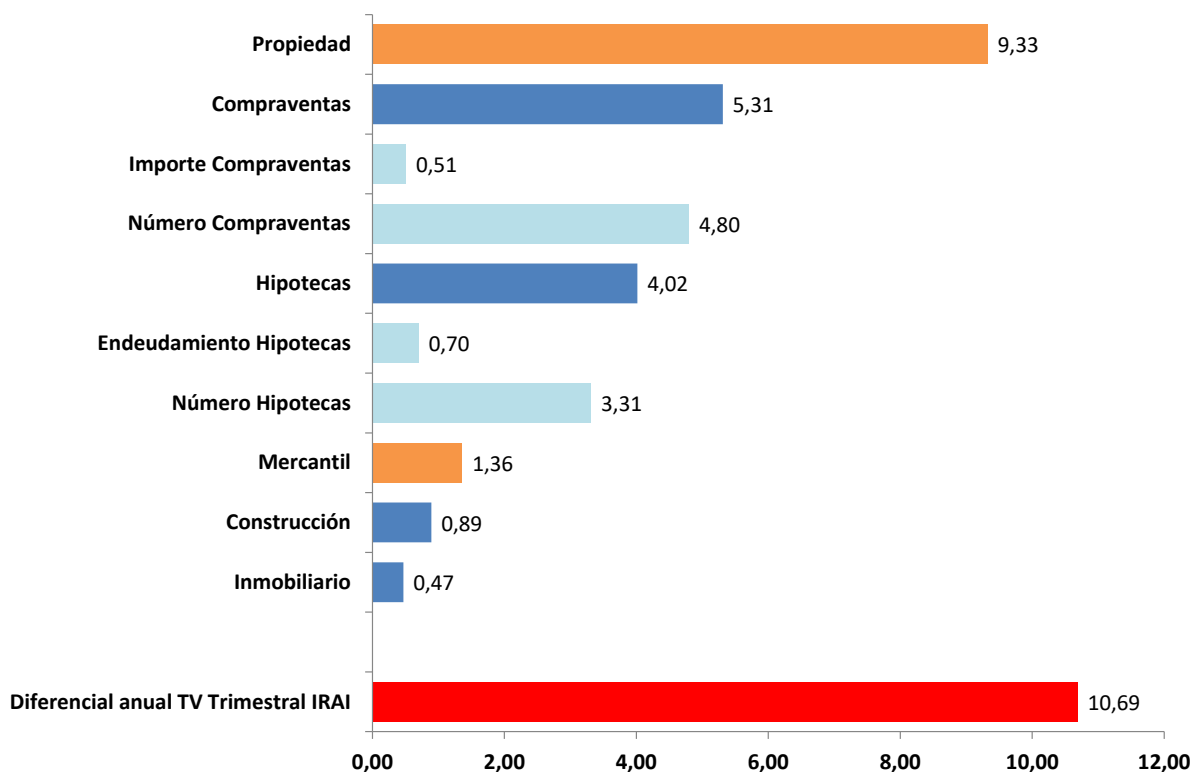
A partir de la Tabla 3 se puede comprobar que el aumento en las **compraventas** ha sido provocado, fundamentalmente, por el fuerte incremento de su **número** (variación del 22,6% con una repercusión acumulada del 4,80%). Este número de compraventas se ha incrementado debido especialmente al de **viviendas usadas** (variación del 22,93% con una repercusión acumulada del 3,19%) y, en menor medida, al de **viviendas nuevas** (variación del 17,48% con una repercusión acumulada del 0,77%). También destaca el incremento del

precio de las viviendas usadas (variación del 4,29% con una repercusión acumulada del 0,60%) pero con una importancia mucho menor.

En la parte de **hipotecas** destaca el incremento del **número de hipotecas sobre viviendas usadas** (variación del 31,66% con una repercusión acumulada del 2,00%) y sobre **viviendas nuevas** (variación del 17,35% con una repercusión acumulada del 0,93%) a pesar de las subidas de sus **importes** (variación del 4,19% y 7,47% para viviendas usadas y nuevas con repercusiones acumuladas del 0,27% y 0,40%, respectivamente).

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 36,10% y 46,91%, respectivamente, con repercusiones acumuladas del 0,62% y 0,25%). Destacan también las evoluciones a la baja de las **actividades concursales** en ambos sectores (variaciones del -39,09% y -84,68% con repercusiones acumuladas del 0,13% y 0,18%) y la evolución positiva de las **cuentas anuales del sector de la construcción** (variación del 0,71% con una repercusión acumulada del 0,15%) merced al buen comportamiento de las **cifras de negocio** (variación del 1,64% con una repercusión acumulada del 0,10%) y del **margen de beneficio** (variación del 1,26% con una repercusión acumulada del 0,05%).

Figura 4: Repercusiones acumuladas de los grupos sobre la evolución del IRAI en el 2º trimestre de 2021

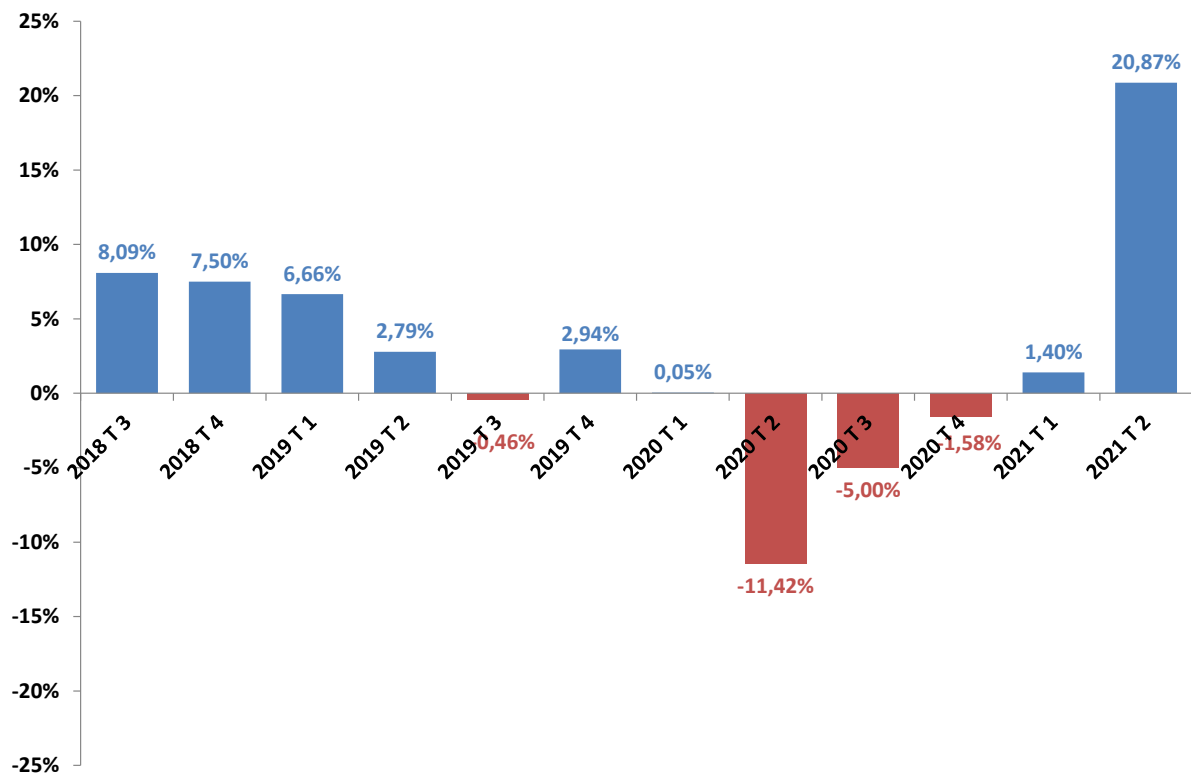


EVOLUCIÓN ANUAL DEL IRAI

El IRAI ha experimentado un claro aumento de su valor (ver Figura 5) con una variación anual del 20,87% y un diferencial anual de la tasa de variación trimestral (influencia) del 16,60% (ver Tabla 2 y Figura 6). Estos valores tan fuertes se deben a que, hace un año (segundo trimestre de 2020), a causa de las severas restricciones experimentadas en las etapas iniciales de la pandemia, se registró una fuerte caída de la actividad inmobiliaria. Esta recuperación se ha dado tanto en la parte de **propiedad** (variación del 26,98%) como en la parte **mercantil** (variación del 7,35%) y ha sido generalizada en casi todos los grupos.

Destacan, en este sentido (ver Tabla 3), los fuertes aumentos en el **número de compraventas** (variación del 83,90% con variaciones en los elementos de su grupo que oscilan entre un 79,49% y un 122,40%) y en el **número e importe de las hipotecas** con variaciones del 33,46% y 14,62%, respectivamente, destacando en particular, el fuerte crecimiento del **importe de las hipotecas sobre naves** (variación del 108,11%) y los fuertes incrementos del **número de hipotecas sobre viviendas nuevas** (variación del 36,46%) y **usadas** (variación del 36,74%).

Figura 5: Evolución anual del IRAI en los últimos tres años

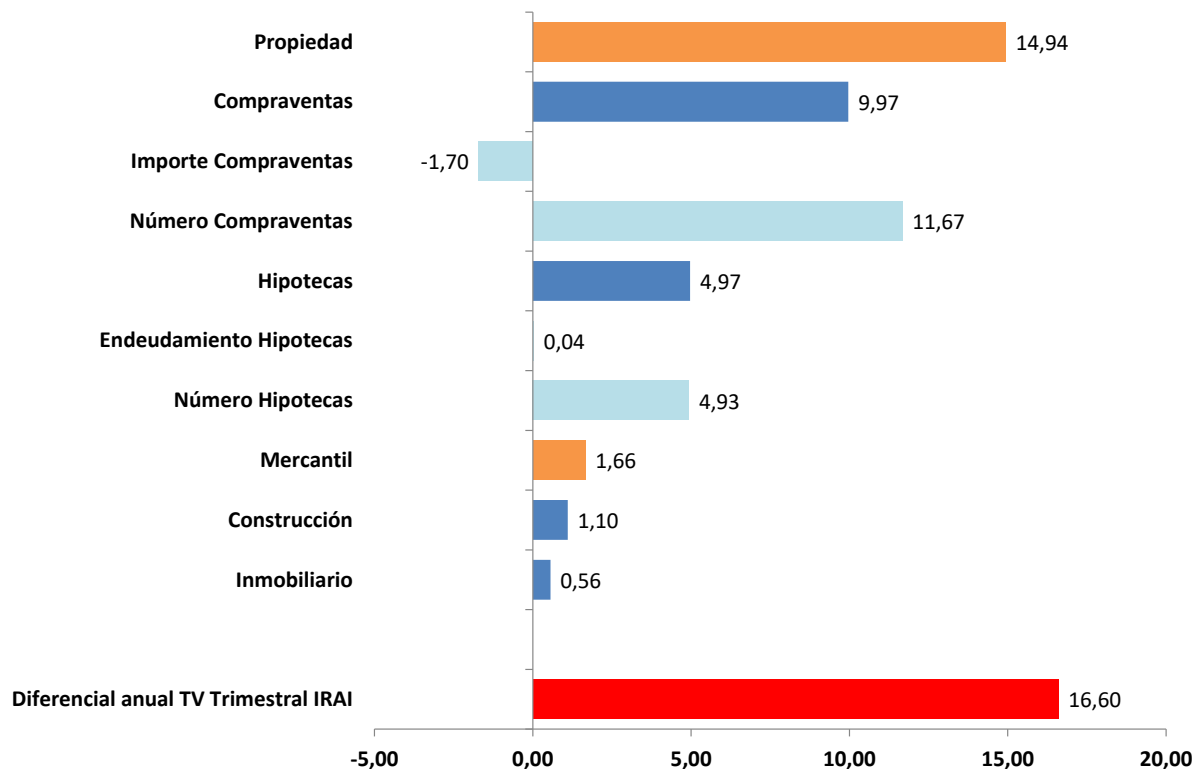


En la parte mercantil los mayores crecimientos de han dado en el **número de constituciones de empresas** tanto en el sector de **la construcción** (variación del 136,53%) como en el sector

inmobiliario (variación del 163,47%). También destacan las fuertes bajadas de las **actividades concursales** en ambos sectores (variación del -45,23% en el sector de la construcción y del -46,02% en el sector inmobiliario).

La única excepción a estas subidas generalizadas la constituyen los **precios de las compraventas** con una variación del -4,53% merced a la fuerte bajada en los **precios de los locales** (variación del -32,43%) y, en menor medida, de los **precios de las compraventas de viviendas nuevas y usadas** (variaciones del -3% en ambos tipos de vivienda).

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



Todos estos hechos se reflejan en los valores de la influencia en el diferencial anual de la tasa de variación trimestral del IRAI que aumenta en la mayor parte de los grupos y subgrupos. De nuevo destacan el **número de compraventas** (diferencial del 11,67%), especialmente de **viviendas usadas** (diferencial del 7,95%), y el **número de hipotecas** (diferencial del 4,93%) tanto en **viviendas nuevas** (diferencial del 1,99%) como **usadas** (diferencial del 2,38%). En la parte negativa se sitúa el **precio de las compraventas** (diferencial del -1,70%) destacando los diferenciales negativos de los precios sobre **viviendas usadas** (diferencial del -1,01%) y **nuevas** (diferencial del -0,42%).

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	107,39	114,30	100,34	100,95
2012 T 2	96,76	77,67	92,93	80,90	2021 T 2	110,69	117,81	105,17	105,82
2012 T 3	97,29	78,10	90,94	79,17					
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	110,69	3,07	10,69	20,87			16,60
Propiedad	113,56	3,80	13,56	26,98	2,66	9,33	14,94
Mercantil	104,36	1,36	4,36	7,35	0,41	1,36	1,66
Compraventas	112,51	2,87	12,51	28,47	1,24	5,31	9,97
Precios Compraventas	102,41	-0,77	2,41	-4,53	-0,16	0,51	-1,70
Número Compraventas	122,62	6,12	22,62	83,90	1,40	4,80	11,67
Hipotecas	115,26	5,29	15,26	24,26	1,42	4,02	4,97
Importe Hipotecas	105,33	2,21	5,33	14,62	0,28	0,70	0,04
Número Hipotecas	125,19	8,03	25,19	33,46	1,14	3,31	4,93
Construcción	103,93	0,68	3,93	7,33	0,15	0,89	1,10
Inmobiliario	105,49	3,18	5,49	7,37	0,26	0,47	0,56

⁺ 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	102,41	-0,77	2,41	-4,53	-0,16	0,51	-1,70
Garajes	107,24	1,87	7,24	0,38	0,01	0,05	-0,04
Locales	95,50	0,97	-4,50	-32,43	0,01	-0,05	-0,10
Naves	82,07	-22,52	-17,93	1,61	-0,23	-0,19	-0,13
Trasteros	111,49	11,69	11,49	6,14	0,00	0,01	0,00
Viviendas Nuevas	102,36	-3,46	2,36	-3,00	-0,15	0,10	-0,42
Viviendas Usadas	104,29	1,51	4,29	-3,00	0,20	0,60	-1,01
Número Compraventas	122,62	6,12	22,62	83,90	1,40	4,80	11,67
Garajes	121,96	4,31	21,96	101,53	0,03	0,14	0,39
Locales	134,09	11,56	34,09	122,40	0,15	0,40	1,17
Naves	127,84	1,06	27,84	87,59	0,01	0,29	0,75
Trasteros	118,75	-0,41	18,75	89,17	0,00	0,01	0,02
Viviendas Nuevas	117,48	-5,24	17,48	85,82	-0,27	0,77	1,40
Viviendas Usadas	122,93	10,16	22,93	79,49	1,47	3,19	7,95

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	105,33	2,21	5,33	14,62	0,28	0,70	0,04
Garajes	89,47	-18,42	-10,53	-1,54	-0,04	-0,02	-0,01
Locales	103,37	3,98	3,37	7,03	0,02	0,02	0,09
Naves	106,27	-12,62	6,27	108,11	-0,09	0,04	-0,17
Trasteros	94,98	-3,47	-5,02	-4,77	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	107,47	5,42	7,47	13,11	0,28	0,40	0,05
Viviendas Usadas	104,19	1,86	4,19	6,83	0,11	0,27	0,08
Número Hipotecas	125,19	8,03	25,19	33,46	1,14	3,31	4,93
Garajes	121,67	8,97	21,67	33,05	0,02	0,05	0,11
Locales	122,08	4,73	22,08	6,82	0,03	0,13	0,27
Naves	131,76	-9,05	31,76	12,73	-0,08	0,20	0,17
Trasteros	112,52	5,04	12,52	20,14	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	117,35	6,59	17,35	36,46	0,36	0,93	1,99
Viviendas Usadas	131,66	11,51	31,66	36,74	0,80	2,00	2,38
Construcción	103,93	0,68	3,93	7,33	0,15	0,89	1,10
Constituciones	136,10	-8,56	36,10	136,53	-0,20	0,62	0,64
Depositadas	100,71	1,11	0,71	0,05	0,21	0,15	0,24
Concursos *	60,91	-44,34	-39,09	-45,23	0,14	0,13	0,23
Inmobiliario	105,49	3,18	5,49	7,37	0,26	0,47	0,56
Constituciones	146,91	4,97	46,91	163,47	0,03	0,25	0,28
Depositadas	100,48	0,62	0,48	-0,16	0,05	0,04	0,11
Concursos *	15,32	-89,54	-84,68	-46,02	0,18	0,18	0,16

*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	100,71	1,11	0,71	0,05	0,21	0,15	0,24
Cifra de Negocios	101,64	1,56	1,64	3,79	0,09	0,10	0,12
Margen de Beneficio	101,26	3,01	1,26	-0,93	0,11	0,05	0,12
Rotación de Activos	99,77	-0,26	-0,23	-2,05	-0,01	-0,01	-0,02
VAB sobre Stock	99,48	0,21	-0,52	-2,37	0,01	-0,02	0,03
Trabajadores	101,13	0,54	1,13	-0,03	0,01	0,02	-0,02
Inmobiliario	100,48	0,62	0,48	-0,16	0,05	0,04	0,11
Cifra de Negocios	100,34	1,09	0,34	-2,03	0,02	0,01	0,06
Margen de Beneficio	100,58	0,87	0,58	1,55	0,01	0,01	0,00
Rotación de Activos	98,43	-0,37	-1,57	-4,42	-0,01	-0,02	0,03
VAB sobre Stock	101,68	0,75	1,68	3,33	0,01	0,03	0,03
Trabajadores	102,35	0,48	2,35	3,54	0,00	0,02	-0,01