

# IRAI INDICE REGISTRAL DE ACTIVIDAD INMOBILIARIA

3<sup>er</sup> trimestre  
2017



Registradores DE ESPAÑA

## Índice Registral de Actividad Inmobiliaria - IRAI

### Informe sobre la evolución del IRAI en el tercer trimestre de 2017

#### ÍNDICE GENERAL

	IRAI Base 2003	Variación trimestral (%)	Variación Acumulada (%)	Variación anual (%)
Tercer Trimestre 2017	98,26	0,96	10,12	7,58

#### PRINCIPALES RESULTADOS

El valor del índice se situó en 98,26. No se han alcanzado, por tanto, los niveles de actividad del año 2003 estimándose en un 1,74% más bajo el nivel de actividad del trimestre. Continua, sin embargo, la tendencia creciente del IRAI iniciada en el primer trimestre del 2014 estimándose en un 1,85% (1,94% para el índice suavizado) la tasa de crecimiento acumulativa media trimestral en dicho periodo.

La tasa de **variación trimestral** del IRAI en el tercer trimestre ha sido del 0,96% debido, principalmente, a un crecimiento del número de hipotecas que han crecido un 2,38% y una disminución de las actividades concursales en los sectores de la construcción e inmobiliario (decrecimientos del 82,59% y del 57,34% en el Valor Añadido Bruto de las empresas inmersas en este tipo de actividades y del 60,87% y el 37,14% del número de concursos, respectivamente). Por el contrario el número de compraventas experimentó una caída del 1,34% debido, fundamentalmente a un descenso del 1,75% en la compraventa de viviendas usadas compensado parcialmente por un incremento en su precio del 2,67%.

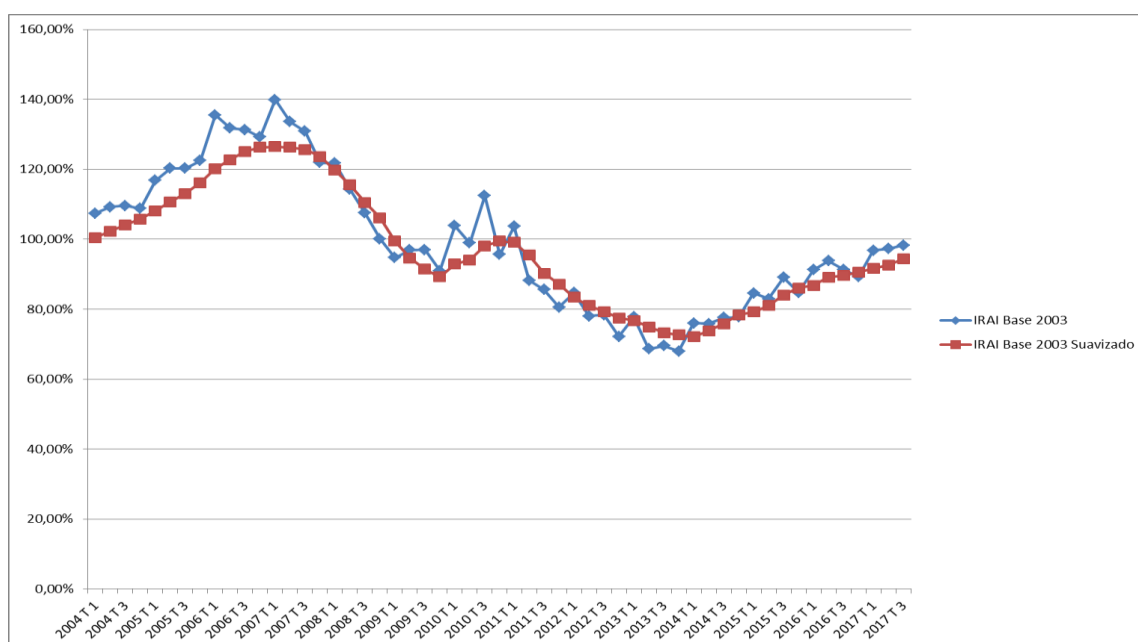
En lo que va de año el IRAI ha crecido un 10,12%. Esta subida se ha debido, fundamentalmente al crecimiento del número de compraventas de viviendas nuevas y usadas (tasas de crecimiento del 31,87% y 27,06%) y del número de hipotecas (tasas de crecimiento del 21,65% y 15,42% para viviendas nuevas y usadas, respectivamente). Los precios de las compraventas también subieron pero en menor medida (7,82% para viviendas nuevas y 5,91% para viviendas usadas) así como el del importe de las hipotecas (subidas del 8,58% y el 5,85% en viviendas nuevas y usadas, respectivamente).

La tasa de **variación anual** del IRAI fue del 7,58%, 3,88 puntos por encima a la registrada el trimestre anterior mientras que la tasa **anual** del IRAI suavizado se ha incrementado en 1,38 puntos con respecto al trimestre anterior llegando hasta el 5,30%.

Este crecimiento se ha debido al crecimiento experimentado por el número de compraventas de viviendas nuevas y usadas (tasas anuales del 19,72% y 16,37%, respectivamente) y del número de hipotecas (tasas anuales del 25,04% en caso de viviendas nuevas y del 23,58% en viviendas usadas). El comportamiento de los precios fue más moderado con una tasa de crecimiento del 2,03% (4,97% en el precio de viviendas nuevas y 3,55% en el de usadas) mientras que el importe medio de las hipotecas creció un 6,16% para viviendas nuevas y un 4,15% para viviendas usadas. Así mismo la parte concursal del sector inmobiliario también contribuyó positivamente a este incremento destacando una caída de Valor Añadido de las empresas del sector en procedimientos concursales del 91,86% y del 48,57% en el número de concursos.

### EVOLUCIÓN GENERAL DEL INDICE

El valor del índice (ver Tabla 41) se situó en 98,26 mientras que el suavizado lo hizo en 94,34%. No se han alcanzado, por tanto, los niveles de actividad del año 2003 estimándose en un 1,74% (5,66% en el caso del índice suavizado) más bajo el nivel de actividad del trimestre. Continua, sin embargo, la tendencia creciente del IRAI iniciada en el primer trimestre del 2014 (ver Figura 1) estimándose en un 1,85% (1,94% para el índice suavizado) la tasa de crecimiento acumulativa media trimestral en dicho periodo.



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

## EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL IRAI

La tasa de variación trimestral del índice en el trimestre ha sido del 0,96% con una repercusión del 0,78% en la parte mercantil y del 0,18% la parte de propiedad. Esta tasa fue superior en 4,4 décimas a la tasa de crecimiento del trimestre anterior (ver Figura 2).

Los grupos con mayor repercusión positiva (ver Figura 3 y Tablas 2 a 4) han sido:

Las **hipotecas** (0,48%) especialmente el **número de hipotecas** con una tasa de variación del 2,38% y una repercusión del 0,31%

Las empresas del **sector de la construcción** (0,48%) especialmente su **parte concursal** con una tasa de variación del valor añadido de las empresas en concurso del -82,59% y una repercusión del 1,01% y un descenso en el número de concursos del 60,87%.

Las empresas del **sector inmobiliario** (0,31%) especialmente su **parte concursal** con una tasa de variación del -57,34% y una repercusión del 0,41% y un descenso en el número de concursos del 37,14%.

Los grupos con mayor repercusión negativa han sido:

El **número de compraventas** (-0,36%) debido a la evolución negativa del **número de compraventas de viviendas usadas** cuya tasa de crecimiento trimestral fue del -1,75% y con una repercusión del -0,32%. Este decrecimiento fue compensado parcialmente por un incremento en su precio del 2,67%.

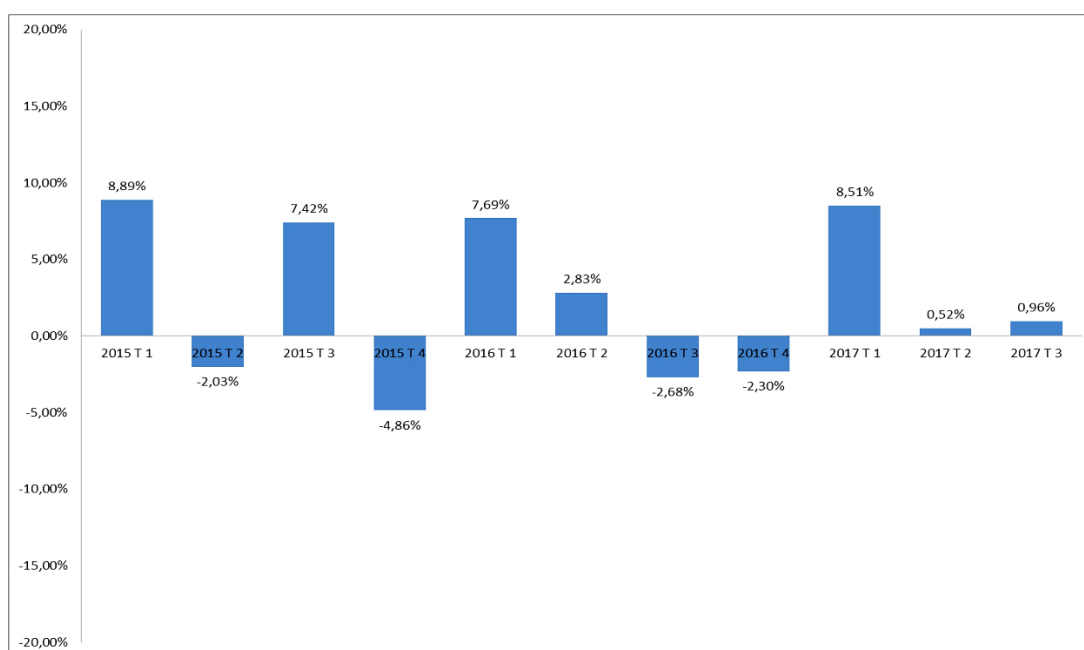
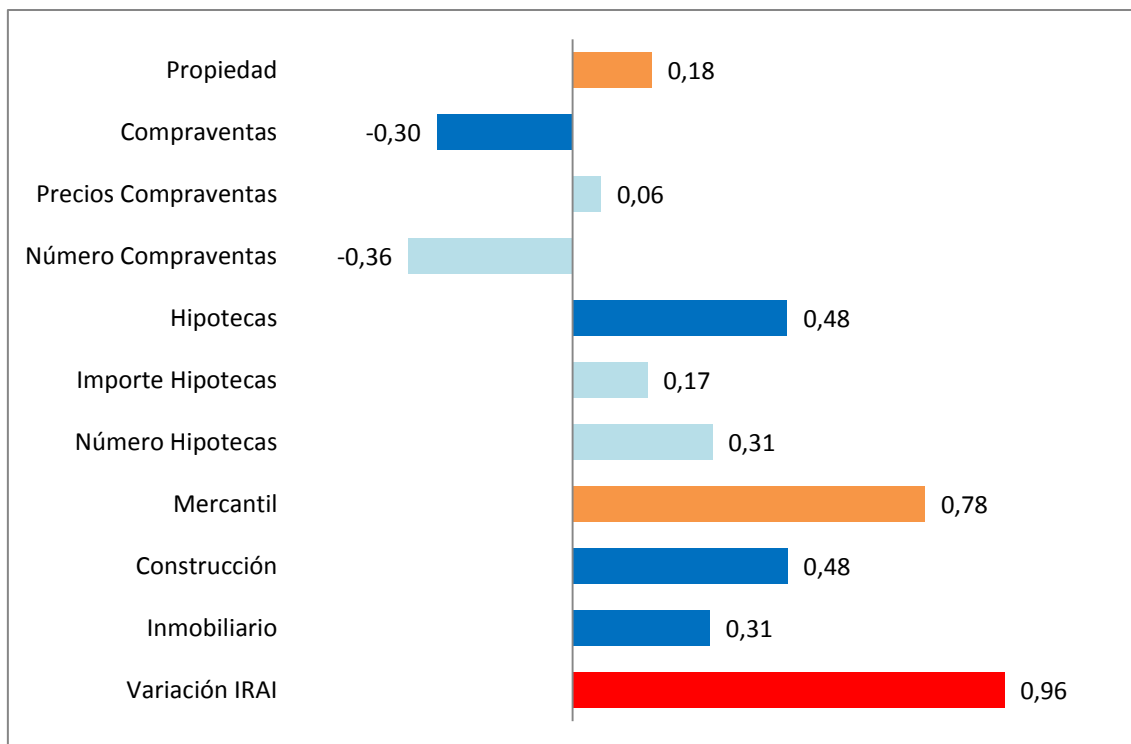


Figura 2: Evolución trimestral del IRAI en los dos últimos años



**Figura 3: Repercusiones de los grupos sobre la evolución del IRAI en el tercer trimestre 2017**

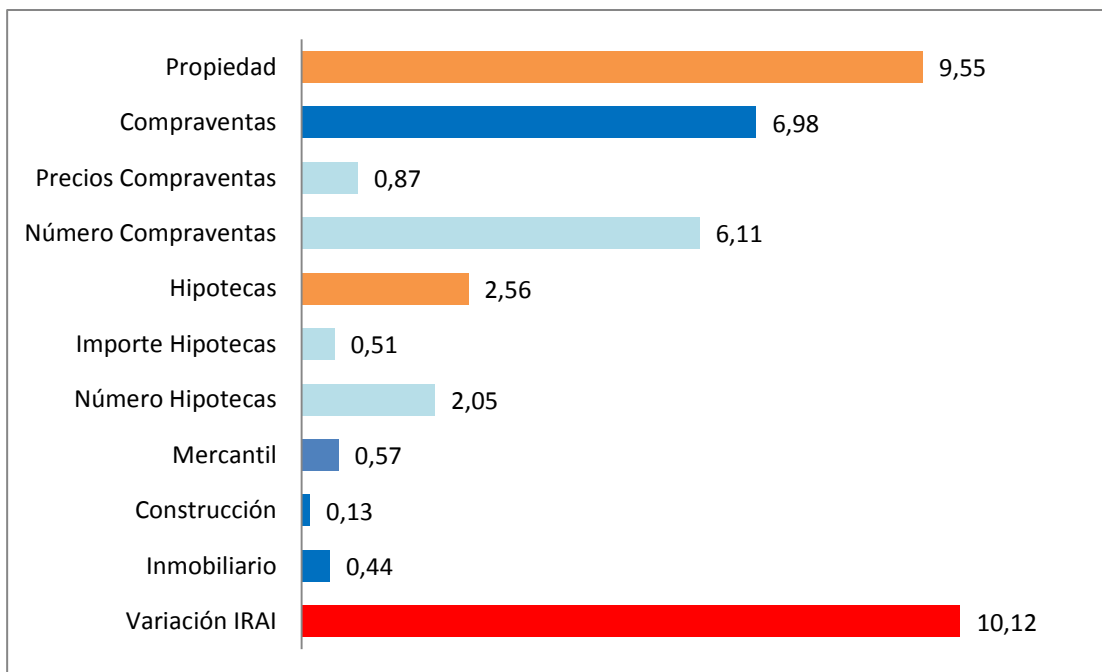
#### EVOLUCIÓN DEL IRAI EN LO QUE VA DE AÑO

La variación del IRAI ha sido un 10,12% siendo la repercusión acumulada de la parte de propiedad del 9,55% y de la parte mercantil del 0,57%

Los grupos con mayor repercusión acumulada positiva en lo que va de año han sido (ver Figura 4 y Tablas 2 a 4):

Las **compraventas** (repercusión acumulada del 6,98%) por la fuerte subida del **número de compraventas** (repercusión acumulada del 6,11%) especialmente en las de **viviendas nuevas y usadas** con tasas de crecimiento del 31,87% y 27,06% y repercusiones acumuladas del 1,19% y 4,14%, respectivamente. Los **precios de las compraventas** también crecieron un 3,74% (repercusión del 0,87%) siendo el precio de las viviendas usadas el que mayor impacto ha tenido (repercusión del 0,9% con una tasa de crecimiento del 5,91%).

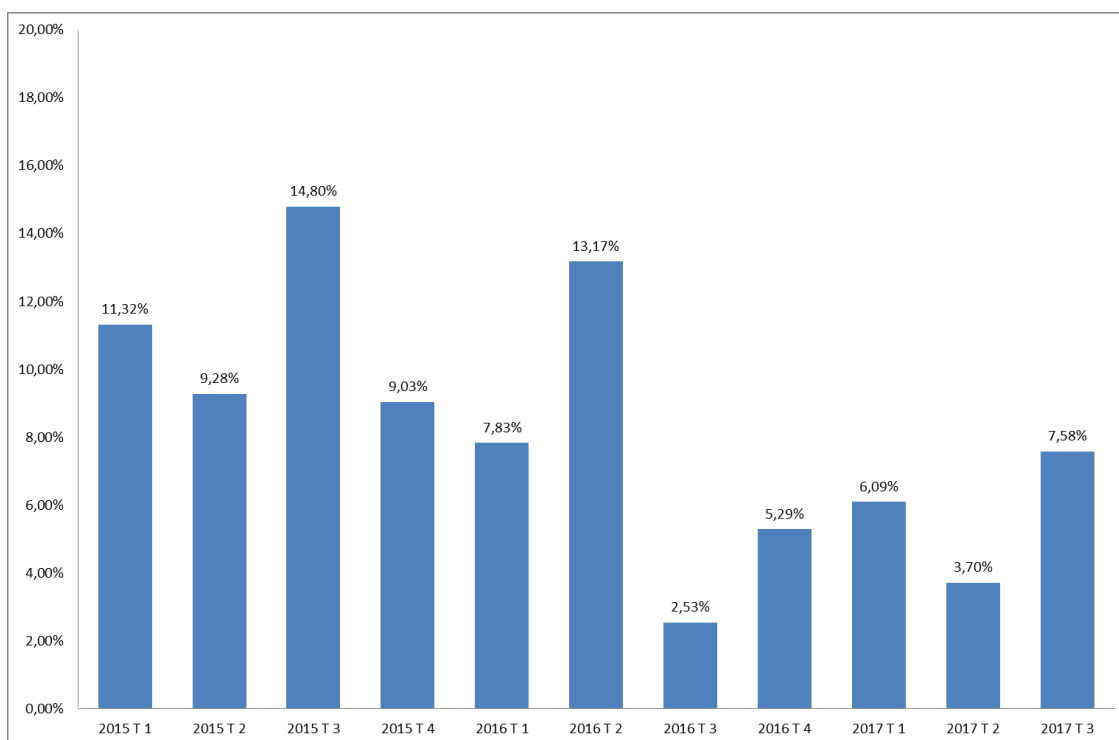
Las **hipotecas** (repercusión acumulada del 2,56%) debido a la fuerte subida del **número de hipotecas** (repercusión acumulada del 2,05%) especialmente en **viviendas nuevas y usadas** con tasas de crecimiento del 21,65% y 15,42% y repercusiones acumuladas del 0,92% y 0,94%, respectivamente. El **importe de las hipotecas** también subió (4,08%) pero con un impacto menor (repercusión acumulada del 0,51%).



**Figura 4: Repercusiones acumuladas de los grupos sobre la evolución del IRAI**

### EVOLUCIÓN ANUAL DEL IRAI

La tasa de **variación anual** del IRAI fue del 7,58%, 3,88 puntos por encima a la registrada el trimestre anterior (ver Figura 5).



**Figura 5: Evolución anual del IRAI en los dos últimos años**

En esta evolución han contribuido tanto la parte de propiedad como la mercantil del índice, cuya influencia ha sido positiva (ver Figura 6) y que han experimentado tasas de variación anuales del 8,92% y 3,68% respectivamente (ver Tabla 2).

Los grupos con influencia positiva (ver Fig. 6) que destacan en el incremento de la tasa anual son:

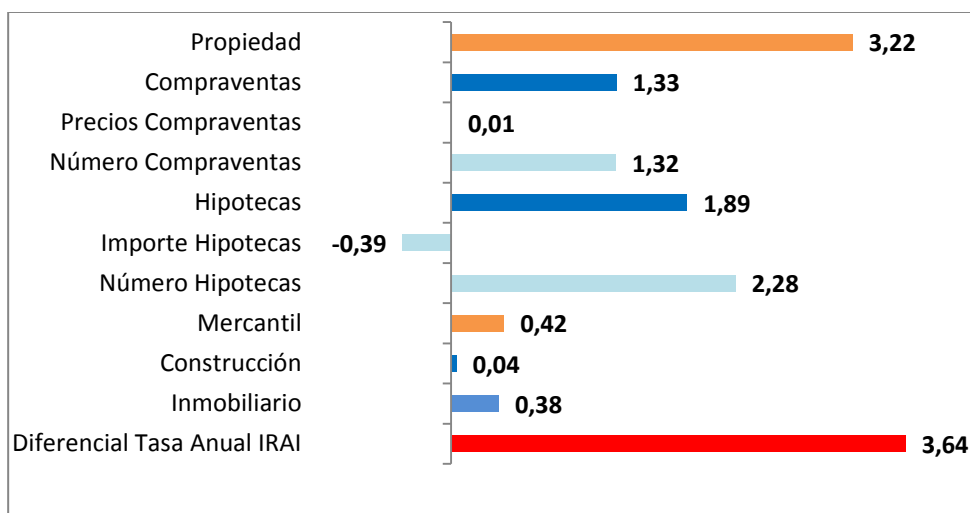
**Compraventas** que han experimentado un crecimiento del 9,30% a causa del incremento del **número de compraventas** de viviendas nuevas (19,72%) y usadas (16,37%). El comportamiento de los precios fue más moderado con una tasa de crecimiento del 2,03% (4,97% en el precio de viviendas nuevas y 3,55% en el de usadas).

**Hipotecas** que han experimentado un crecimiento del 8,06% a causa del incremento del número de hipotecas de viviendas nuevas (25,04%) y usadas (23,58%)

**Empresas del sector inmobiliario** que han experimentado un crecimiento de actividad del 6% destacando una caída de Valor Añadido de las empresas del sector en procedimientos concursales del 91,86% y del 48,57% en el número de concursos.

Por su parte el único grupo con influencia negativa (ver Figura 4) ha sido el de **importe de hipotecas** con una tasa de variación del -3,09% debido, principalmente, a la bajada experimentada por los importes de hipotecas sobre locales (-39,25%) y naves (-30,01%) si bien la influencia ejercida por estas bajadas en la evolución anual del índice ha sido pequeña debido a su baja ponderación en la construcción del índice total.

La tasa **anual** del IRAI suavizado se ha incrementó en 5,60 puntos con respecto al trimestre anterior llegando hasta el 9,51%.



**Figura 6: Influencia de los grupos en el diferencial anual de la tasa trimestral del IRAI**

**TABLAS DE RESULTADOS**
**Tabla 1: Evolución trimestral del IRAI y el IRAI suavizado**

<b>Periodo</b>	<b>IRAI</b>	<b>IRAI Suavizado</b>	<b>Periodo</b>	<b>IRAI</b>	<b>IRAI Suavizado</b>
2004 T 1	107,38	100,47	2013 T 1	77,79	76,74
2004 T 2	109,25	102,32	2013 T 2	68,67	74,98
2004 T 3	109,60	104,10	2013 T 3	69,57	73,30
2004 T 4	108,80	105,82	2013 T 4	67,98	72,66
2005 T 1	116,86	108,18	2014 T 1	76,04	72,11
2005 T 2	120,25	110,69	2014 T 2	75,89	73,85
2005 T 3	120,29	113,08	2014 T 3	77,60	75,83
2005 T 4	122,44	116,21	2014 T 4	77,74	78,41
2006 T 1	135,50	120,15	2015 T 1	84,64	79,27
2006 T 2	131,78	122,77	2015 T 2	82,93	81,05
2006 T 3	131,31	125,11	2015 T 3	89,08	84,09
2006 T 4	129,25	126,35	2015 T 4	84,75	86,08
2007 T 1	139,90	126,46	2016 T 1	91,27	86,78
2007 T 2	133,59	126,30	2016 T 2	93,85	89,14
2007 T 3	130,88	125,71	2016 T 3	91,33	89,59
2007 T 4	121,93	123,71	2016 T 4	89,23	90,62
2008 T 1	121,74	119,73	2017 T 1	96,83	91,61
2008 T 2	114,25	115,51	2017 T 2	97,33	92,62
2008 T 3	107,53	110,52	2017 T 3	98,26	94,34
2008 T 4	100,10	106,11			
2009 T 1	94,77	99,49			
2009 T 2	96,89	94,63			
2009 T 3	97,06	91,49			
2009 T 4	90,98	89,23			
2010 T 1	103,85	92,94			
2010 T 2	98,93	94,14			
2010 T 3	112,42	98,16			
2010 T 4	95,64	99,52			
2011 T 1	103,68	99,10			
2011 T 2	88,24	95,44			
2011 T 3	85,58	90,29			
2011 T 4	80,60	87,20			
2012 T 1	84,73	83,41			
2012 T 2	78,01	81,03			
2012 T 3	78,40	79,29			
2012 T 4	72,21	77,54			



**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
<b>IRAI</b>	<b>110,12</b>	<b>0,96</b>	<b>10,12</b>	<b>7,58</b>			<b>3,64</b>
<b>Propiedad</b>	113,36	0,24	13,36	8,92	0,18	9,55	3,22
<b>Mercantil</b>	102,01	3,02	2,01	3,68	0,78	0,57	0,42
<b>Compraventas</b>	115,05	-0,61	15,05	9,30	-0,30	6,98	1,33
<b>Precios Compraventas</b>	103,74	0,29	3,74	2,03	0,06	0,87	0,01
<b>Número Compraventas</b>	126,35	-1,34	26,35	16,50	-0,36	6,11	1,32
<b>Hipotecas</b>	110,24	1,92	10,24	8,06	0,48	2,56	1,89
<b>Importe Hipotecas</b>	104,08	1,41	4,08	-3,09	0,17	0,51	-0,39
<b>Número Hipotecas</b>	116,40	2,38	16,40	19,36	0,31	2,05	2,28
<b>Construcción</b>	100,63	2,49	0,63	2,89	0,48	0,13	0,04
<b>Inmobiliario</b>	106,09	4,55	6,09	6,00	0,31	0,44	0,38

**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
<b>Precios Compraventas</b>	103,74	0,29	3,74	2,03	0,06	0,87	-0,04
Garajes	98,32	-2,34	-1,68	2,58	-0,02	-0,01	-0,23
Locales	103,20	-13,31	3,20	-11,60	-0,27	0,06	0,15
Naves	74,85	-12,48	-25,15	-6,46	-0,15	-0,38	0,00
Trasteros	106,16	1,91	6,16	12,89	0,00	0,00	-0,02
Viviendas Nuevas	107,82	3,14	7,82	4,97	0,11	0,29	0,14
Viviendas Usadas	105,91	2,67	5,91	3,55	0,39	0,90	-0,04
<b>Número Compraventas</b>	126,35	-1,34	26,35	16,50	-0,36	6,11	1,32
Garajes	117,47	-4,90	17,47	15,21	-0,04	0,12	0,08
Locales	120,89	-3,98	20,89	19,17	-0,09	0,39	0,24
Naves	116,88	-4,59	16,88	4,09	-0,08	0,26	0,06
Trasteros	113,62	-2,46	13,62	16,93	0,00	0,01	0,01
Viviendas Nuevas	131,87	3,63	31,87	19,72	0,16	1,19	0,68
Viviendas Usadas	127,06	-1,75	27,06	16,37	-0,32	4,14	0,25

**Tabla 4: 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
<b>Importe Hipotecas</b>	104,08	1,41	4,08	-3,09	0,17	0,51	-0,39
Garajes	127,51	18,85	27,51	9,23	0,04	0,05	0,07
Locales	86,41	-1,17	-13,59	-39,25	-0,01	-0,15	-0,31
Naves	86,19	-19,42	-13,81	-30,01	-0,16	-0,12	-0,20
Trasteros	127,33	48,34	27,33	70,89	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	108,58	3,86	8,58	6,16	0,16	0,36	-0,01
Viviendas Usadas	105,85	2,47	5,85	4,15	0,14	0,36	0,05
<b>Número Hipotecas</b>	116,40	2,38	16,40	19,36	0,31	2,05	2,28
Garajes	94,24	-3,92	-5,76	5,81	-0,01	-0,01	0,00
Locales	118,03	4,01	18,03	6,23	0,05	0,20	0,41
Naves	100,64	-0,19	0,64	-8,26	0,00	0,01	0,15
Trasteros	115,41	2,80	15,41	14,88	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	121,65	4,87	21,65	25,04	0,22	0,92	0,80
Viviendas Usadas	115,42	0,84	15,42	23,58	0,05	0,94	0,93
<b>Construcción</b>	100,63	2,49	0,63	2,89	0,48	0,13	0,00
Constituciones	50,68	-38,97	-49,32	-49,32	-0,53	-0,88	-0,53
Depositadas	99,33	0,01	-0,67	2,09	0,00	-0,13	-0,48
Concursos *	13,76	-82,59	-86,24	-74,60	1,01	1,15	1,05
<b>Inmobiliario</b>	106,09	4,55	6,09	6,00	0,31	0,44	0,38
Constituciones	75,98	-21,92	-24,02	-24,02	-0,10	-0,12	-0,10
Depositadas	99,14	-0,15	-0,86	-1,80	-0,01	-0,06	0,06
Concursos *	21,44	-57,34	-78,56	-91,86	0,41	0,62	0,42

\* 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 5: 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
<b>Construcción</b>	99,33	0,01	-0,67	2,09	0,00	-0,13	-0,48
Cifra de Negocios	100,08	0,33	0,08	-1,40	0,02	0,00	0,09
Margen de Beneficio	100,50	0,46	0,50	11,13	0,02	0,02	-0,45
Rotación de Activos	97,88	-0,61	-2,12	-1,30	-0,02	-0,08	-0,05
VAB sobre Stock	97,13	-0,80	-2,87	-1,36	-0,03	-0,11	-0,09
Trabajadores	102,05	0,96	2,05	1,93	0,02	0,04	0,02
<b>Inmobiliario</b>	99,14	-0,15	-0,86	-1,80	-0,01	-0,06	0,06
Cifra de Negocios	96,85	-0,76	-3,15	-5,34	-0,01	-0,06	0,03
Margen de Beneficio	101,38	0,68	1,38	0,44	0,01	0,02	0,02
Rotación de Activos	95,70	-1,36	-4,30	-2,66	-0,02	-0,06	-0,04
VAB sobre Stock	101,06	0,25	1,06	-0,25	0,00	0,01	0,02
Trabajadores	104,53	1,49	4,53	1,94	0,01	0,03	0,03