



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 informe anual (2015) de la Estadística Registral Inmobiliaria. Todas ellas, reflejan aspectos claves de la microeconomía y presentan en esta ocasión una evolución claramente positiva, en especial la inmobiliaria, en sus principales variables. Los aspectos más significativos analizados serían los siguientes:



En la Estadística Mercantil del primer trimestre, relativa a los actos inscritos en el Registro Mercantil con mayor trascendencia desde el punto de vista del ciclo económico, en una visión rápida y de conjunto, el panorama general consolida la mejora: la creación de empresas aumentó un significativo 10,7%; las operaciones de capitalización disminuyeron un 7,3%, aunque el capital aumentado creció un 6,1%; en paralelo, las extinciones societarias aumentaron el 7,5% y los concursos de acreedores disminuyeron intensamente el 22,7% sobre 2014.



La estadística Registral Inmobiliaria del primer trimestre muestra datos básicamente positivos: aumenta ligeramente el precio de las viviendas (metodología Case & Shiller aplicada a España), el 2,2% durante el primer trimestre y el 6,9% interanual; el número de compraventas inscritas aumentó un 18,3% con relación al trimestre anterior; el 12,9% de las compras corresponden a extranjeros; en lo relativo a la financiación,

continuaron bajar los tipos de interés inicial hasta el 2,4% desde el 2,5% del trimestre anterior; y la cuota hipotecaria mensual media se situó en 512,8 euros, en mínimos históricos. Con relación a los impagos hipotecarios, se produjeron 11.066 ejecuciones hipotecarias (2/3 de personas físicas), un considerable descenso del 22% sobre el trimestre anterior y en cuanto a las daciones en pago, se registraron 2.661 en el primer trimestre, un 19,5% más que en el trimestre anterior (79,3% a personas físicas y resto a jurídicas).

Finalmente, se presentó el Anuario 2015 de la Estadística Registral Inmobiliaria, que mostró cómo las personas protagonizaron el 87,3% de las compraventas, frente al 12,7% de las entidades, que venían del 15,3% en 2014, aunque todavía lejos del 5,1% de 2007 (antes de la crisis). Los compradores extranjeros siguen representando un cada vez mayor volumen, el 13,2% del total en 2015, especialmente en las CC.AA. con mayor número de turistas. El informe que muestra el uso de la vivienda como bien de inversión versus residencial mostró en 2015 una clara tendencia hacia el predominio del uso residencial, pasando las compraventas con período de posesión de su propietario superior a cinco años desde el 43,7% en 2007 al 80,7% del total en 2015. Por el contrario, las operaciones con período de posesión inferior a cinco años pasaron del 56,3% en 2007 al 19,3% en 2015.

JOSÉ MELÉNDEZ PINEDA
DIRECTOR DEL CENTRO DE PROCESOS ESTADÍSTICOS
COLEGIO DE REGISTRADORES DE ESPAÑA

Sumario

Estadística Mercantil 1^{er} trimestre

Mejoría clara: fuerte incremento de las constituciones y descenso intenso y sostenido de los concursos.

Estadística Registral Inmobiliaria 1^{er} trimestre

Continúa la mejora: crecimiento de precios, de las compraventas y reducción de los tipos de interés.

Estadística Registral Inmobiliaria Anuario 2015

Aumentan las compras de personas físicas, las de extranjeros y el uso residencial frente al componente inversor.

ENLACES

REGISTRADORES

ESTADÍSTICAS REGISTRALES



Registradores DE ESPAÑA



Durante el primer trimestre de 2016, la estadística mercantil elaborada por el Colegio de Registradores presenta la información sobre los actos societarios inscribibles más representativos de la evolución del tejido empresarial nacional. El panorama general despeja algunas dudas sobre el vigor de la recuperación: con relación a un año antes, la creación de empresas aumenta ya con intensidad y las ampliaciones de capital, aunque disminuyen en operaciones, incrementan también el capital total aumentado. En cuanto a la destrucción de tejido empresarial, todavía aumentan las extinciones aunque continúa el fuerte descenso de los concursos de acreedores. A continuación analizamos con más detalle estos aspectos:

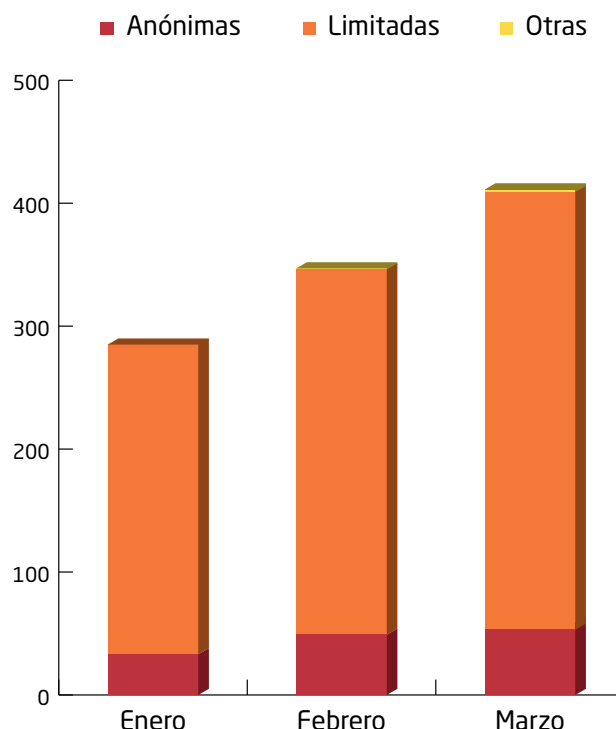
En el primer trimestre de 2016 se constituyeron en España 29.763 sociedades mercantiles, un 10,7% más que en el mismo trimestre de 2015. En los últimos 12 meses, de abril de 2015 a marzo de 2016, se constituyeron 97.863 sociedades, un 4% más que en el mismo período de un año antes. Por territorios, la creación de empresas aumentó más en las comunidades de La Rioja (59,2%), Aragón (39,7%) y Cantabria (27,8%), Cataluña (21,8%), Galicia (18,1%), así como en las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla (49%). Por el contrario, se produjeron disminuciones en dos comunidades: País Vasco (-6,3%), y Navarra (-1,3%).

Las extinciones de sociedades en el primer trimestre alcanzaron las 9.221 operaciones, aumentando el 7,5% sobre el primer trimestre de 2015. Por comunidades autónomas, se incrementaron más en Madrid (22,3%), Navarra (21,7%), Baleares (18,3%), Extremadura (17%), Comunidad Valenciana (14,3%), Aragón (11,9%), Castilla y León (9,6%), Andalucía (7,1%), La Rioja (6,9%), Asturias (2,7%), Cataluña (2,3%), Galicia (2,3%) y País Vasco (0,2%). Y descienden en cuatro comunidades: Murcia (-19,1%), Canarias (-10,1%), Castilla - La Mancha (-9,9%) y Cantabria (-6,8%).

Con relación a las operaciones de capitalización, las ampliaciones de capital realizadas durante el primer trimestre fueron 9.827 con una disminución del 7,3% sobre el mismo periodo del año anterior. En términos de importe de capital aumentado, durante el primer trimestre se desembolsaron 9.824 millones de euros, un 6,1% más que en el mismo periodo de 2014.

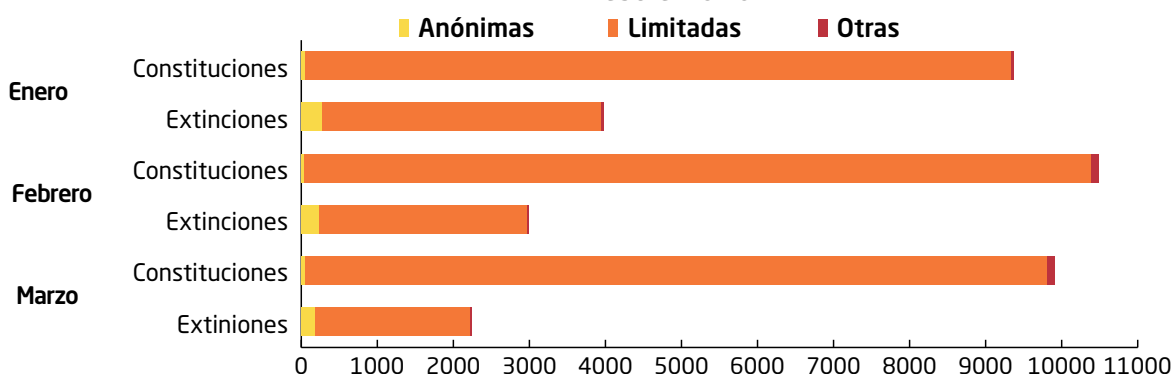
Para terminar, el número de sociedades mercantiles que se encuentran en serias dificultades, y se han declarado en con-

Declaraciones de Concurso 1^{er} Trimestre 2016



curso de acreedores, continuó descendiendo en el primer trimestre, afectando a 1.043 sociedades, el 22,7% menos que en el mismo trimestre de 2015, confirmando de nuevo el cambio de tendencia iniciado hace bastantes trimestres. En los últimos 12 meses, de abril de 2015 a marzo de 2016, se declararon en concurso 4.474 sociedades, un 20,6% menos que en el mismo periodo anterior. Por comunidades autónomas con respecto al mismo trimestre de 2015, aumentaron más en Baleares (52,2%), Cantabria (42,9%), Asturias (41,2%) y Castilla - La Mancha (34,6%). Por el contrario, descendieron en La Rioja (-66,7%), Murcia (-48,5%), Navarra (-46,7%), Extremadura (-41,7%), Castilla y León (-40,7%), Aragón (-34,9%), Cataluña (-30,6%), Madrid (-27,8%), Comunidad Valenciana (-24,5%), Andalucía (-21,4%), País Vasco (-14,6%), Canarias (-3,7%) y Galicia (-1,3%).

Constituciones - Extinciones 1^{er} Trimestre 2016





El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (metodología Case & Shiller aplicada a España) comenzó 2016 incrementándose ha incrementado un 2,2% durante el primer trimestre, dando lugar a un incremento interanual del 6,9%, consolidando

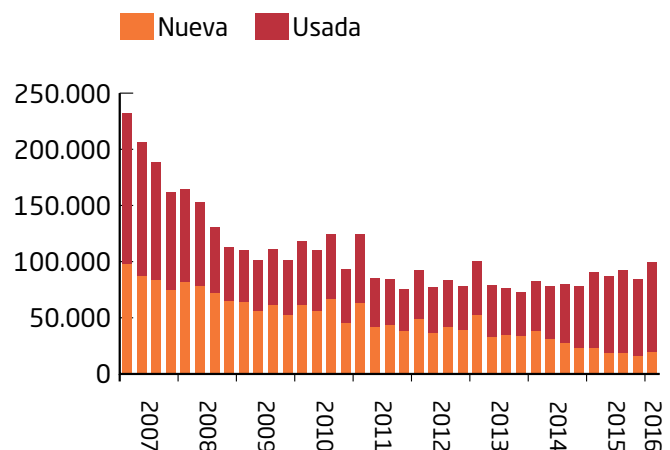
un trimestre más el cambio de tendencia iniciado en 2014. Desde los máximos alcanzados en 2007 el precio de la vivienda ha presentado un ajuste próximo al 31%.

Las compraventas de vivienda inscritas experimentaron un claro ascenso, pasando de 84.031 en el cuarto trimestre de 2015 a 99.427 en el primer trimestre del año, con un crecimiento intertrimestral del 18,3%, el más elevado de los doce últimos trimestres. Este buen comportamiento se explica por la vivienda usada (80.042 compraventas), que crece el 17,3% con respecto al cuarto trimestre. La vivienda nueva ha alcanzado las 19.385 compraventas inscritas, un 22,5% más que el trimestre anterior.

Los resultados interanuales constatan la senda positiva: al cierre del primer trimestre de 2016 las compraventas de vivienda durante los últimos doce meses han sido 363.431, con un incremento de 8.893 operaciones sobre el resultado interanual del trimestre precedente.

Las compras de vivienda por extranjeros han sufrido un ligero descenso porcentual durante el último trimestre, pasando del

Número de Compraventas por Trimestre



14,4% del cuarto trimestre de 2015 al 12,9% del primer trimestre de 2016. Sin embargo, en términos absolutos, el número de compras por extranjeros registradas en el primer trimestre de 2016, a pesar de representar un menor porcentaje, alcanza una mayor cuantía, situándose en casi 12.800 compras trimestrales. Por nacionalidades, durante el primer trimestre del año continúan en cabeza los británicos (21,9%), franceses (7,9%), alemanes (6,9%), suecos (6,3%), belgas (6,1%) e italianos (4,5%).

En cuanto a la financiación, el endeudamiento hipotecario medio por vivienda durante el primer trimestre ha sido de 109.215 euros, descendiendo el 1,6% con relación al trimestre anterior. La cuantía media de los tipos de interés iniciales de los nuevos créditos ha sido del 2,4% en el primer trimestre, descendiendo 0,1 puntos porcentuales con respecto al trimestre precedente, continuando un sostenido descenso. La contratación a tipo de interés variable con índice de referencia EURIBOR sigue elevada, con el 88,7% de los nuevos créditos hipotecarios. La contratación a tipo de interés fijo consigue su record histórico alcanzando el 9,8% de los nuevos contratos. Los plazos de contratación mostraron un crecimiento del 2,2% con respecto al trimestre precedente, alcanzando los 23 años y 1 mes. La cuota hipotecaria mensual media en el primer trimestre se ha situado en 512,83 euros, con un significativo descenso intertrimestral del 4,3%. El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha situado en el 27%, frente al 28,3% del cuarto trimestre.

Con relación a los impagos hipotecarios, las certificaciones de vivienda por inicio de ejecución de hipoteca del primer trimestre han sido 11.066, descendiendo un 22% con respecto al trimestre precedente. El 69,5% de estas certificaciones han correspondido a personas físicas, mientras que el 30,5% de personas jurídicas. Por nacionalidad, el 92,2% de las certificaciones han correspondido a españoles frente al 7,8% de extranjeros. Durante el primer trimestre, las daciones en pago inscritas sobre viviendas sumaron 2.661. El 79,3% de las daciones han correspondido a personas físicas y el 20,7% a personas jurídicas. Con relación a la nacionalidad, el 86,9% de las daciones en pago han sido de españoles frente al 13,1% de extranjeros.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 1^{er} Trimestre 2016

Nacionalidades	% sobre el total	% sobre extranjeros
Reino Unido	2,83%	21,91%
Francia	1,02%	7,87%
Alemania	0,90%	6,94%
Suecia	0,82%	6,33%
Bélgica	0,79%	6,10%
Italia	0,58%	4,52%
China	0,55%	4,22%
Rumanía	0,54%	4,18%
Marruecos	0,38%	2,97%
Rusia	0,36%	2,78%
Holanda	0,31%	2,40%
Noruega	0,31%	2,38%
Ucrania	0,23%	1,79%
Argelia	0,20%	1,55%
Suiza	0,18%	1,39%
Irlanda	0,17%	1,29%
Polonia	0,16%	1,22%
Finlandia	0,13%	1,02%
Bulgaria	0,13%	0,98%
Resto	2,35%	18,18%
Extranjeros	12,93%	100,00%
Nacionales	87,07%	
TOTAL	100,00%	



Se presentó en abril el Anuario 2015 de la Estadística Registral Inmobiliaria, cuyas conclusiones más destacables en los aspectos no tratados en los informes trimestrales de coyuntura serían las siguientes:

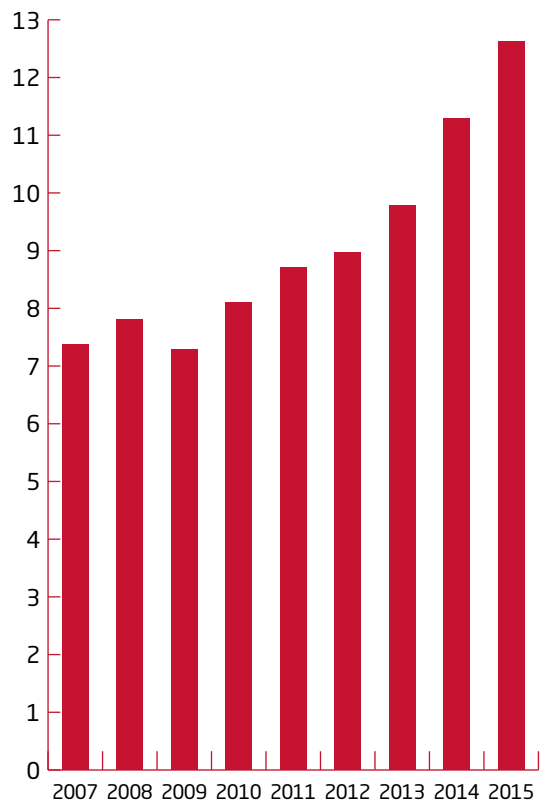
Las compraventas de viviendas realizadas por las familias representaron el 87,3% de todas las operaciones realizadas en 2015, aumentando su porcentaje desde el 84,7% de 2014. En el otro lado, las personas jurídicas (empresas) protagonizaron el 12,7% de todas las operaciones, por lo que siguen perdiendo peso en el mercado inmobiliario. En 2014 habían realizado el 15,3% de las compraventas, en 2013 el 21,9%, en 2012 18,7% y en 2011 12,8%. No obstante, su cuota de 2015 representa más del doble del volumen de 2007 (5,1%), es decir, de antes de la crisis.

La importancia de los compradores extranjeros en el mercado de la vivienda se manifiesta en diversos análisis de la Estadística Registral Inmobiliaria. Sus operaciones representaron de media anual el 13,2% de todas las operaciones registradas en 2015, sumando el séptimo año consecutivo de crecimiento desde el 4,2% de 2009, que marcó el punto más bajo. Por CCAA, la participación de ciudadanos extranjeros se observa especialmente en las áreas turísticas por excelencia: Baleares (35,6% del total de compraventas son protagonizadas por extranjeros), seguida de Canarias (28,1%) y la Comunidad Valenciana (26,4%). Como contrapunto, con menor presencia de extranjeros en las transacciones, se situarían Galicia (0,6%), Extremadura (0,8%) y Castilla y León (1,4%).

Distribución de compraventas de viviendas registradas por tipo de adquirente (%). 2015

CCAA	Personas físicas	Personas jurídicas
ANDALUCIA	86,60%	13,40%
ARAGON	90,86%	9,14%
ASTURIAS	93,18%	6,82%
BALEARES	88,49%	11,51%
CANARIAS	77,70%	22,30%
CANTABRIA	92,94%	7,06%
CASTILLA Y LEON	92,14%	7,86%
CASTILLA-LA MANCHA	90,08%	9,92%
CATALUÑA	84,65%	15,35%
COM. MADRID	86,10%	13,90%
COM. VALENCIANA	88,44%	11,56%
EXTREMADURA	94,23%	5,77%
GALICIA	91,52%	8,48%
LA RIOJA	93,44%	6,56%
MURCIA	80,78%	19,22%
NAVARRA	89,20%	10,80%
PAIS VASCO	95,80%	4,20%
NACIONAL	87,29%	12,71%

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



Tras las recientes reformas legislativas que posibilitan la concesión de permisos de residencia a extranjeros que realicen una o varias adquisiciones inmobiliarias por importe conjunto igual o superior a 500.000 euros, el Anuario incluye una segmentación en este sentido. Estas operaciones de viviendas de elevado valor han supuesto el 5,2% del total de compraventas realizadas por extranjeros, similar al porcentaje de 2014. De ellas, el 62% han sido de ciudadanos comunitarios y el 38% restante de no comunitarios, con un aumento de los primeros sobre los segundos en 2014, año en el que los no comunitarios alcanzaron el 44,9%. Por CC.AA., destaca de nuevo Baleares, con el 16% de operaciones por encima de 500.000 euros.

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 cuando la vendieron, produciéndose un claro y constante incremento de ese periodo medio de posesión en los últimos años. Las compraventas con período de posesión superior a cinco años han pasado del 43,7% en 2007 al 80,7% del total en 2015. Por el contrario, las operaciones con período de posesión inferior a cinco años pasaron del 56,3% en 2007 al 19,3% en 2015.

En lo relativo a las características de superficie de las viviendas adquiridas, los compradores se siguen decantando por viviendas de tamaño medio o medio-grande. Se puede observar como las viviendas de menos de 40 m² significan el 3,7% de las operaciones, seguidas de las de 40-60 m², con el 17,1%. Ello deja casi el 80% restante para las de 60-80 m² (29,1%) y las de más de 80 m², que protagonizaron por sí mismas el 50,1% de las adquisiciones en 2014.