



### 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 (2016) de la Estadística Registral Inmobiliaria. Todas ellas, reflejan aspectos claves de la microeconomía y presentan en esta ocasión una evolución positiva en el área inmobiliaria y algo más ambigua en el área mercantil. 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 ofrece aspectos algo contradictorios: la creación de empresas disminuyó el 4,3% sobre el mismo período de 2016; las extinciones societarias aumentaron el 14,1% y los concursos de acreedores disminuyeron con mucha menos intensidad que hace algunos trimestres, el 6,1% sobre el mismo trimestre del año anterior; como nota positiva, las operaciones de ampliación de capital aumentaron el 21,5% y el capital aumentado lo hizo en un 14,3%, sobre el mismo período de 2016.



La estadística Registral Inmobiliaria del primer trimestre muestra datos claros de repunte en la actividad inmobiliaria: aumenta significativamente el precio de las viviendas (metodología Case & Shiller aplicada a España), el 4,1% durante el primer trimestre y el 7,7% interanual; el número de compraventas inscritas aumentó un 21,8% con relación al trimestre anterior; el 13,1% de las compras corresponden a extranjeros; en lo relativo a la financiación, continuaron bajando los tipos de interés inicial hasta el 2,3% desde el 2,4% del trimestre anterior; se produjo un nuevo record en las hipotecas a tipo fijo que alcanzaron el 38,7% de los nuevos contratos y la cuota hipotecaria mensual media se situó en 536 euros. Con relación a los impagos hipotecarios, se produjeron 8.758 ejecuciones hipotecarias, con un descenso del 20,9% sobre el mismo trimestre del año anterior y en cuanto a las daciones en pago, se registraron 1.918 en el primer trimestre, con una reducción del 27,9% sobre el mismo trimestre del año anterior.

Finalmente, se presentó el Anuario 2016 de la Estadística Registral Inmobiliaria, que mostró cómo las personas protagonizaron el 87,5% de las compraventas, frente al 12,5% de las entidades, muy lejos ya estas últimas del 5,1% que presentaban en 2007 (antes de la crisis). Los compradores extranjeros siguen representando un cada vez mayor volumen, el 13,3% del total en 2016, 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 2016 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 81,6% del total en 2016. Por el contrario, las operaciones con período de posesión inferior a cinco años pasaron del 56,3% en 2007 al 18,4% en 2016.

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

## Sumario

### Estadística Mercantil 1<sup>er</sup> trimestre

**Luces y sombras: descienden las constituciones, descienden, menos de lo habitual, los concursos y aumentan las ampliaciones de capital.**

### Estadística Registral Inmobiliaria 1<sup>er</sup> trimestre

**Crecen significativamente los precios, las compraventas y las hipotecas a tipo fijo alcanzan máximos históricos.**

### Estadística Registral Inmobiliaria Anuario 2016

**Sigue aumentando la compraventa de extranjeros y también el uso residencial de la vivienda frente al componente inversor.**

## ENLACES

## REGISTRADORES

## ESTADÍSTICAS REGISTRALES



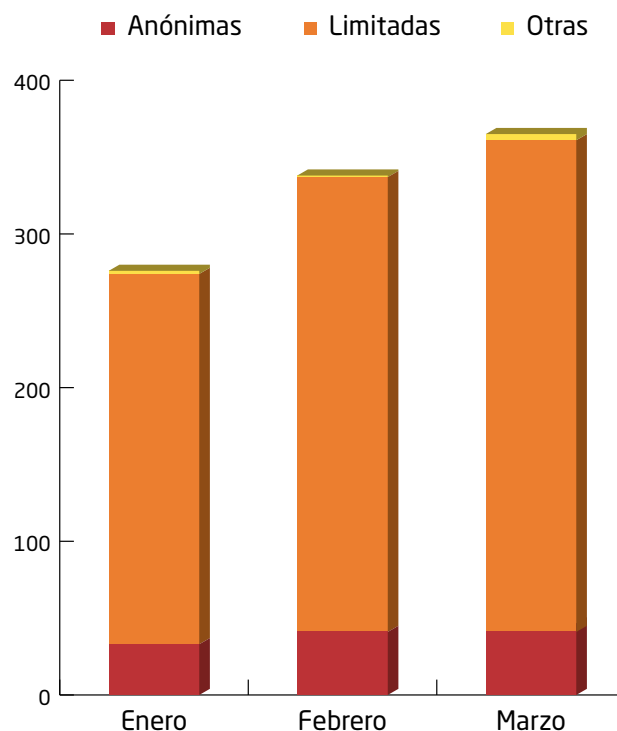
Durante el primer trimestre de 2017, la estadística mercantil elaborada por el Colegio de Registradores presenta la información sobre los actos societarios inscribibles más representativos de la evolución del tejido empresarial nacional. En los últimos doce meses, la creación de empresas aumenta, aunque se reduce en este primer trimestre, sobre el mismo periodo del año anterior. Las ampliaciones de capital, aumentan tanto en operaciones, como en capital total aumentado. En cuanto a la destrucción de tejido empresarial, todavía aumentan las extinciones y continúa reduciéndose los concursos de acreedores, aunque con menor intensidad que hace algunos trimestres. A continuación analizamos con más detalle estos aspectos:

En el primer trimestre de 2017 se constituyeron en España 28.481 sociedades mercantiles, un 4,3% menos que en el mismo trimestre de 2016. Sin embargo, en los últimos 12 meses, de abril de 2016 a marzo de 2017, se constituyeron 101.114 sociedades, un 3,3% más que en el mismo período de un año antes. Por territorios, la creación de empresas con relación al mismo período de 2016, aumentó en Navarra (19,8%), País Vasco (6,4%), Castilla y León (4,8%), Baleares (3,5%) y Canarias (3,3%). Por el contrario, disminuyeron más en Cantabria (-23,5%), Ceuta y Melilla (-22,4%), Extremadura (-18,9%), Asturias (-18,2%), La Rioja (-18%), Aragón (-16,7%), Castilla-La Mancha (-9,7%) y Cataluña (-7,1%).

Las extinciones de sociedades en el primer trimestre alcanzaron las 10.519 operaciones, aumentando el 14,1% sobre el primer trimestre de 2016. Por comunidades autónomas, únicamente descienden en La Rioja (-25,8%) y Castilla y León (-4,7%). Por el contrario, suben en Cantabria (37,8%), Andalucía (31,6%), Ceuta y Melilla (30,8%), Aragón (27,2%), Canarias (26,1%), Castilla-La Mancha (21,9%), Baleares (20,4%), Madrid (17,9%), Asturias (16,7%), País Vasco (12,5%), Comunidad Valenciana (12,2%), Navarra (10,7%), Galicia (9,4%), Extremadura (9,1%), Murcia (8,8%) y Cataluña (5,3%).

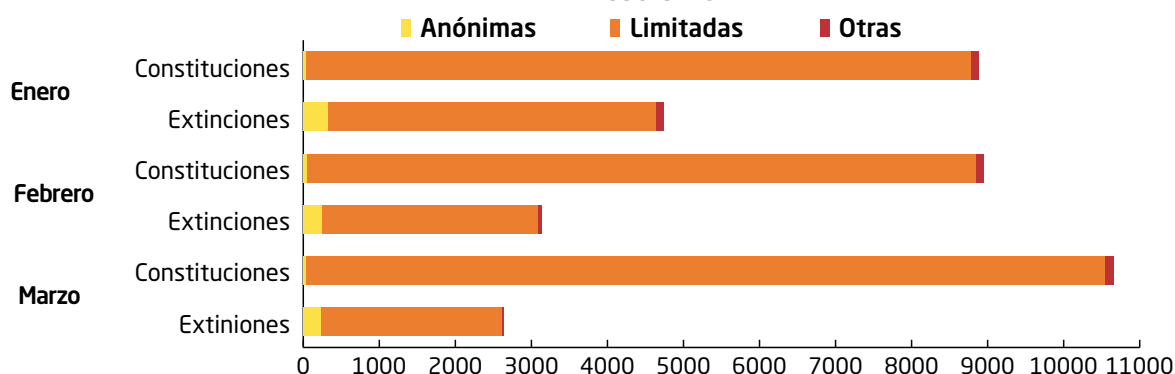
Con relación a las operaciones de capitalización, las ampliaciones de capital realizadas durante el primer trimestre fueron 10.375 con un aumento del 21,5% sobre el mismo periodo del año anterior. En términos de importe de capital aumentado, durante el primer trimestre se desembolsaron 11.227 millones de euros, un 14,3% más que en el mismo periodo de 2016.

## Declaraciones de Concurso 1<sup>er</sup> Trimestre 2017



Para terminar, el número de sociedades mercantiles que se encuentran en serias dificultades, y se han declarado en concurso de acreedores, continúan moderando la intensidad de la reducción por tercer trimestre consecutivo. Afectando a 979 sociedades, el 6,1% menos que en el mismo trimestre de 2016. En los últimos 12 meses, de abril de 2016 a marzo de 2017, se declararon en concurso 3.439 sociedades, un 23,1% menos que en el mismo periodo anterior. Por comunidades autónomas, en el primer trimestre y con respecto al mismo periodo de 2016, se incrementaron más en Murcia (182,4%), Extremadura (85,7%), La Rioja (75%), Castilla y León (28,1%) y Cantabria (20%). Los mayores descensos se registran en Castilla-La Mancha (-54,3%), Baleares (-54,3%), Aragón (-25,6%), Galicia (-22,7%), Asturias (-20,8%), Cataluña (-13,3%), Navarra (-12,5%) y Comunidad Valenciana (-9,4%).

## Constituciones - Extinciones 1<sup>er</sup> Trimestre 2017

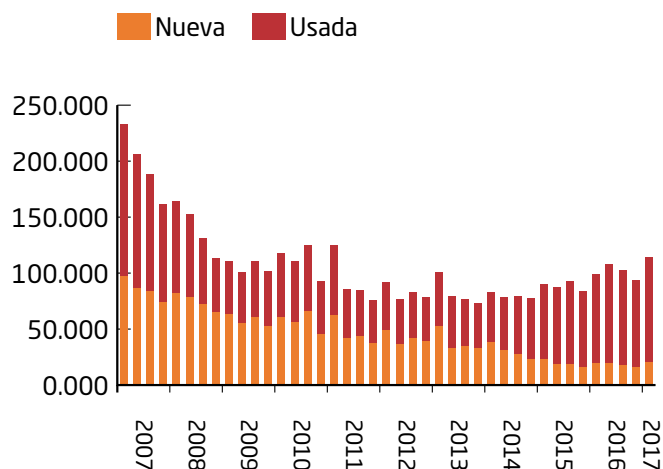




El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (metodología Case & Shiller aplicada a España) en el primer trimestre amplifica la tendencia de los últimos trimestres mostrando un incremento anual del 7,7% y del 4,1% sobre el trimestre anterior. El

ritmo de crecimiento de los últimos trimestres acumula un descenso del índice del 22,8% desde los niveles máximos, en 2007. Entre enero y marzo se inscribieron registralmente 113.738 compraventas de vivienda, suponiendo el resultado trimestral más elevado desde el primer trimestre de 2011. Con respecto al trimestre precedente, el aumento ha sido del 21,8%. En datos interanuales la tendencia positiva se mantiene: con relación al mismo trimestre de 2016 se ha producido un incremento del 14,4%. La vivienda nueva en esta ocasión, contrariamente a la tendencia de los últimos años, ha acompañado el crecimiento general, habiendo correspondido al 18% del total inscrito, con un importante crecimiento intertrimestral del 27,5%, al inscribirse 20.490 compraventas, mientras que la vivienda usada se incrementó el 20,6% sobre el trimestre anterior, alcanzando las 93.248 operaciones (82,0% del total inscrito). Los datos interanuales acumulados al primer trimestre confirman también esta tendencia creciente, mostrando que en los últimos doce meses se han inscrito 418.054 operaciones, aumentando en 14.311 operaciones con respecto a los resultados interanuales acumulados del trimestre anterior.

### Número de Compraventas por Trimestre



El peso de compra de vivienda extranjera se mantiene bastante estable durante el primer trimestre en términos relativos, al presentar una tasa del 13,1% sobre el total de compraventas inscritas. Esto ha dado lugar a cifras en torno a 15.000 compraventas trimestrales. En términos interanuales acumulados se alcanza un 13,3% de compra por extranjeros, en máximos históricos, dando lugar a unas cifras de más de 55.000 compras de vivienda anuales realizadas por extranjeros. Por nacionalidades, durante el primer trimestre del año continúan en cabeza los británicos (14,5%) aunque continúan su descenso continuado de los últimos trimestres, seguidos de franceses (9,6%), alemanes (7,7%), belgas (6,9%) suecos (6,3%), e italianos (6,1%).

En cuanto a la financiación, el endeudamiento hipotecario medio por vivienda durante el primer trimestre ha sido de 116.182 euros, aumentando el 3,6% con relación al trimestre anterior. La cuantía media de los tipos de interés iniciales de los nuevos créditos ha sido del 2,3% en el primer trimestre, descendiendo 0,1 puntos porcentuales con respecto al trimestre precedente. La contratación a tipo de interés fijo continuó la intensa subida de trimestres anteriores, hasta alcanzar el 38,7% del total de los nuevos contratos frente al 31% del trimestre anterior, nuevo máximo de la serie histórica. Ello deja los índices variables en su cifra más baja y, especialmente, al EURIBOR, que fue la referencia en el 60,3% del total de los créditos. Los plazos de contratación mostraron un crecimiento del 0,7% con respecto al trimestre precedente, alcanzando los 23 años y 4 meses. La cuota hipotecaria mensual media en el primer trimestre se ha situado en 536 euros, con un incremento intertrimestral del 2,2%. El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha situado en el 28,3%, frente al 27,6% del cuarto trimestre.

Con relación a los impagos hipotecarios, las certificaciones de vivienda por inicio de ejecución de hipoteca del primer trimestre han sido 8.758, descendiendo un 20,9% con respecto al mismo trimestre del año anterior. Durante el primer trimestre, las daciones en pago inscritas sobre viviendas fueron 1.918, con una reducción del 27,9% sobre el mismo trimestre del año anterior

### Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 1<sup>er</sup> Trimestre 2017 (Interanual)

Nacionalidades	% sobre el total	% sobre extranjeros
Reino Unido	2,28%	17,15%
Francia	1,13%	8,50%
Alemania	1,04%	7,85%
Suecia	0,89%	6,70%
Bélgica	0,83%	6,23%
Italia	0,77%	5,80%
Rumanía	0,64%	4,81%
China	0,56%	4,19%
Marruecos	0,45%	3,40%
Rusia	0,39%	2,91%
Holanda	0,34%	2,54%
Noruega	0,30%	2,26%
Ucrania	0,22%	1,63%
Argelia	0,18%	1,38%
Suiza	0,17%	1,27%
Polonia	0,17%	1,26%
Irlanda	0,15%	1,15%
Bulgaria	0,14%	1,02%
Dinamarca	0,13%	0,97%
Resto	2,52%	18,96%
Extranjeros	13,28%	100,00%
Nacionales	86,72%	
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	



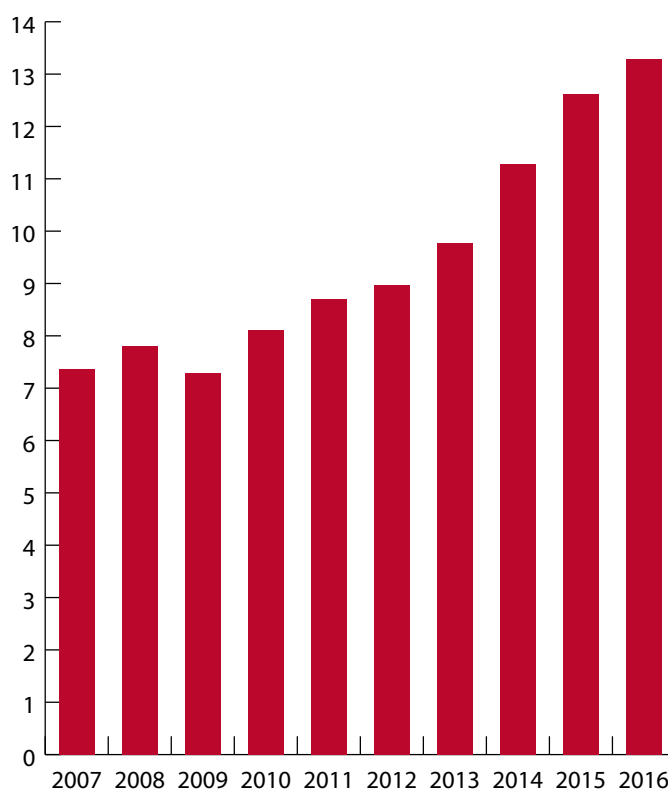
Se presentó en abril el Anuario 2016 de la Estadística Registral Inmobiliaria, cuyas conclusiones más destacables en los aspectos no tratados en los informes trimestrales de coyuntura serían las siguientes:

Las compraventas de viviendas realizadas por las personas físicas representaron el 87,5% de todas las operaciones realizadas en 2016, tendiendo a estabilizarse, al incrementarse solo dos décimas sobre 2015 (87,3%). En consecuencia, las compraventas de las empresas perdieron peso muy ligeramente, protagonizando el 12,5% de todas las operaciones de 2016 frente al 12,7% de 2015.

La demanda extranjera de vivienda ha mantenido el buen comportamiento de los últimos años, alcanzando un nuevo máximo histórico con un peso del 13,25% en 2016, resultado no muy alejado de los dos últimos años (13,2% en 2015 y 13% en 2014), consolidando una notable fortaleza. Desde el mínimo histórico de 2009 (4,2%), se acumulan siete años consecutivos de crecimiento, habiéndose triplicado el peso porcentual. Por CCAA, las islas han vuelto a encabezar los resultados de porcentaje de compra de vivienda por extranjeros, superando en ambos casos el 30%. Concretamente, Baleares ha alcanzado el mayor resultado con un 32,90%, seguida de Canarias con un 30,49%, y de la Comunidad Valenciana (26,66%). Como contrapunto, con menor presencia de extranjeros en las transacciones, se situarían Galicia (0,8%), Extremadura (1,1%) y Asturias (1,9%).

Con relación a la financiación hipotecaria, la vivienda mantiene el claro liderazgo como destino de las nuevas hipotecas, con un

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



## Distribución de compraventas de viviendas registradas por tipo de adquirente (%). 2016

CCAA	Personas físicas	Personas jurídicas
ANDALUCÍA	86,41%	13,59%
ARAGÓN	93,39%	6,61%
ASTURIAS	94,05%	5,95%
BALEARES	86,57%	13,43%
CANARIAS	80,32%	19,68%
CANTABRIA	93,10%	6,90%
CASTILLA Y LEÓN	92,10%	7,90%
CASTILLA-LA MANCHA	90,03%	9,97%
CATALUÑA	83,58%	16,42%
COM. DE MADRID	87,72%	12,28%
COM. VALENCIANA	87,91%	12,09%
EXTREMADURA	94,89%	5,11%
GALICIA	91,29%	8,71%
LA RIOJA	88,98%	11,02%
MURCIA	86,56%	13,44%
NAVARRA	87,65%	12,35%
PAÍS VASCO	95,50%	4,50%
NACIONAL	87,46%	12,54%

79,1% de los contratos hipotecarios inscritos en 2016 y una importante tasa de crecimiento con respecto a 2015 (74,6%). Los terrenos urbanos no edificados han alcanzado un 7,7% de los nuevos contratos hipotecarios, mejorando con respecto a 2015 (6,6%). Los locales comerciales se han quedado en el 7,3%, con un importante descenso con respecto al año precedente (10,7%). Algo similar ha ocurrido con las naves industriales, con un 3,8% de los nuevos contratos (4,4% en 2015).

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 periodo de posesión superior a cinco años han pasado del 43,7% en 2007 al 81,6% del total en 2016. Por el contrario, las operaciones con periodo de posesión inferior a cinco años pasaron del 56,3% en 2007 al 18,4% en 2016. El ciclo bajista de las transacciones, con las consiguientes dificultades para vender las viviendas, mostró la evolución del periodo medio de posesión, que ha aumentado desde 7 años y 3 meses en 2009 a 13 años y 4 meses en 2016, es decir, un 84% más.

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. Por ello, las viviendas de menos de 40 m<sup>2</sup> significan el 4% de las operaciones, seguidas de las de 40-60 m<sup>2</sup>, con el 17,6%. Ello deja casi el 80% restante para las de 60-80 m<sup>2</sup> (28,7%) y las de más de 80 m<sup>2</sup>, que protagonizaron por sí mismas el 49,7% de las adquisiciones en 2016.