



### 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 "Las PYME españolas con forma societaria". El panorama general muestra una evolución positiva en el área inmobiliaria, aunque el área mercantil continua ofreciendo aspectos contradictorios. Los detalles más significativos analizados serían:

En la Estadística Mercantil del tercer trimestre, relativa a los actos inscritos en el Registro Mercantil destacan los siguientes aspectos: la creación de empresas aumentó ligeramente, el 0,28% sobre el mismo período de 2017; las extinciones societarias aumentaron el 5,7% y los concursos de acreedores se estabilizaron, con un incremento del 0,9% sobre el mismo trimestre de 2017; las operaciones de ampliación de capital aumentaron el 4,2% anual pero el capital aumentado disminuyó intensamente, el 53,9% menos que en el mismo período de 2017.

La estadística Registral Inmobiliaria del tercer trimestre ralentizó el aumento del precio de las viviendas (metodología Case & Shiller aplicada a España), -0,3% sobre el trimestre anterior suavizando el crecimiento interanual hasta el 6,7%; Los datos interanuales acumulados de compraventas de vivienda al tercer trimestre muestran que se han inscrito 508.402, cifra no alcanzada desde el año 2008; el 12,1% de las compras correspondieron a extranjeros; en lo relativo a la financiación, los tipos de interés inicial se mantuvieron estables en el 2,3%, así como las hipotecas a tipo fijo, que se usaron en cuatro de cada diez operaciones. Un año más, se presentó el estudio "Las PYME españolas con forma societaria" de 2017 cuyas conclusiones más destacables serían: la continuidad del crecimiento de la rentabilidad financiera, que aumentó en todos los segmentos de PYME: en las microempresas creció el 15%; en las pequeñas un 8%; y en las medianas un 4%. Así, la rentabilidad de las microempresas creció el 15,8%, en las pequeñas creció el 15,6% y en las medianas el 10,4%; con relación al empleo, se observó un año más la sustitución de empleo medio fijo por no fijo, aunque la cifra total de empleo en las PYME se mantuvo básicamente estable entre 2013 y 2017, los años de la recuperación.

Se trata de una síntesis de diferentes indicadores tales como transacciones inmobiliarias, financiación hipotecaria y otros indicadores de actividad mercantil como las constituciones de sociedades, variables económicas de cuentas anuales y sociedades concursadas, relativas a los sectores de la construcción e inmobiliario. El IRAI (base 2003), con datos del tercer trimestre muestra un valor del 105,23 (incremento del 7,07% anual), mientras que su versión suavizada (libre de factores estacionales) muestra un valor de 100,53%, es decir que se acerca a los valores del actividad del año 2003, base 100 del Índice, debido fundamentalmente al aumento de precios y al número de compraventas de vivienda, así como al fuerte descenso de los concursos de acreedores del sector de la construcción.

### Sumario

#### Estadística Mercantil 3<sup>er</sup> trimestre

**Estabilidad generalizada en constituciones y concursos, con descenso de capital en ampliaciones.**

#### Estadística Registral Inmobiliaria 3<sup>er</sup> trimestre

**Se ralentiza el aumento de precios de vivienda y el número de compraventas se estabiliza bajando los extranjeros.**

#### Informe PYME societarias 2012-2016 y avance 2017

**Los beneficios empresariales continúan subiendo pero el empleo sustituye fijo por eventual.**



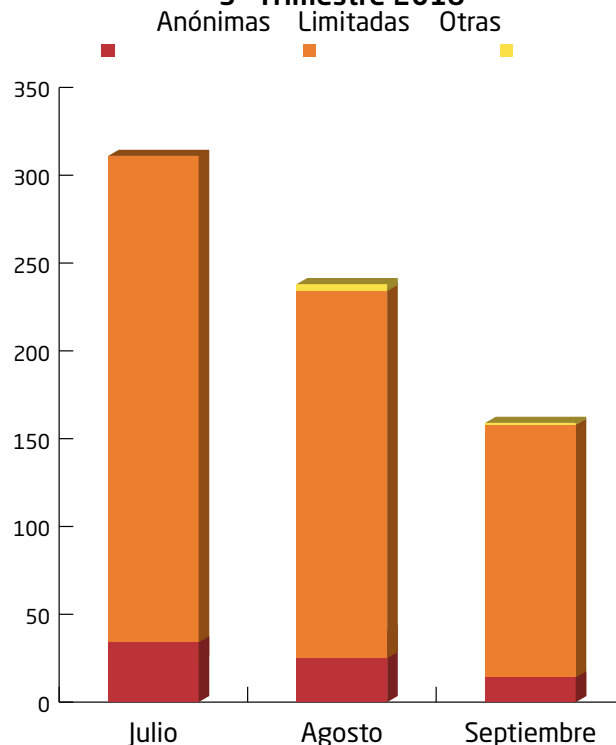


Durante el tercer trimestre de 2018, la estadística mercantil elaborada por el Colegio de Registradores presenta la información acerca de aquellos actos societarios inscribibles más representativos de la evolución del tejido empresarial nacional. En una visión rápida de conjunto, la creación de empresas aumenta ligeramente, al igual que las extinciones con incrementos moderados. En cuanto al capital ampliado y su importe total, se produce un ligero aumento en el número de operaciones. En cambio, el capital desembolsado disminuyó con mayor intensidad, siendo menos de la mitad del realizado durante el mismo trimestre del año anterior. Las declaraciones de concurso se estabilizan, con un ligero repunte, después de los descensos continuos de los últimos años. A continuación analizamos con más detalle estos aspectos:

En el apartado de constituciones de sociedades, el número total de sociedades constituidas durante el tercer trimestre ha sido de 19.595, con un ligero aumento del 0,28% sobre el mismo trimestre de 2017. En una comparativa anual con datos acumulados, de octubre de 2017 a septiembre de 2018 se constituyeron 95.127 sociedades, un ligero 0,8% menos que en el mismo periodo de un año antes, es decir, de octubre 2016 a septiembre de 2017, en el que se constituyeron 95.848. Por territorios, la creación de empresas aumentó más en Castilla-La Mancha (11,9%), País Vasco (9,3%), Aragón (6,8%) y Andalucía (6,2%). Por el contrario, disminuyeron principalmente en Asturias (-26,1%), Cataluña (-8,3%), Murcia (-5,9%) y Galicia (-4,6%).

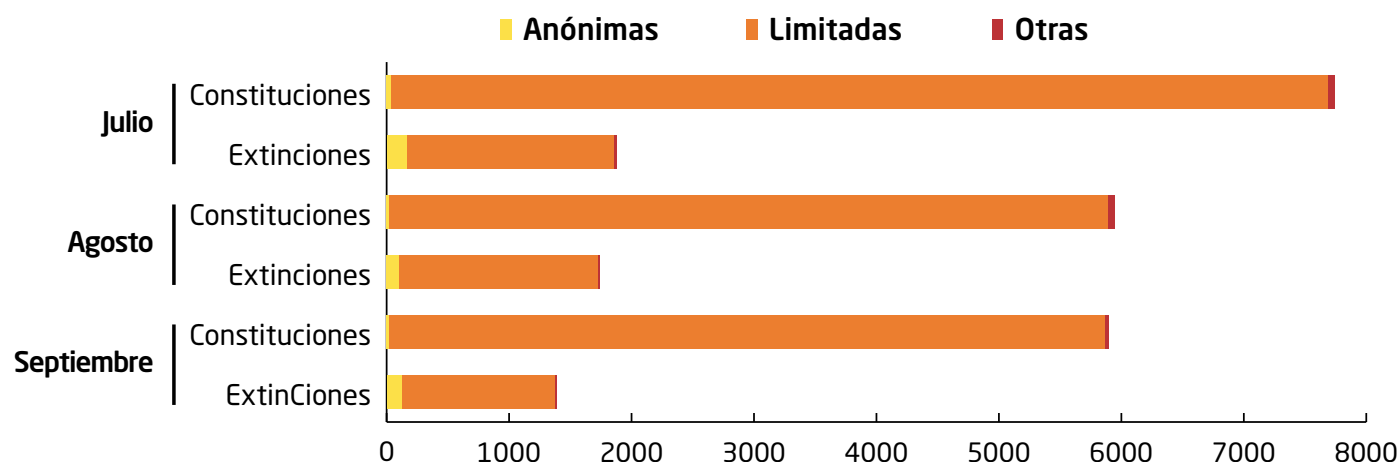
Las extinciones alcanzaron en el tercer trimestre de 2018 las 5.008 sociedades, un 5,7% más que en el mismo trimestre de 2017. En términos acumulados, en los últimos 12 meses, de octubre de 2017 a septiembre de 2018, las extinciones aumentaron un 1,3% sobre el mismo período acumulado del año anterior. Por comunidades autónomas, aumentan más en Ceuta y Melilla (87,5%), Castilla-La Mancha (84,8%), Navarra (59%), Comunidad Valenciana (26,3%), y Baleares (17%). Por el contrario, descienden más en Murcia (-23,5%), Aragón (-21,5%), Castilla y León (-15,2%), Galicia (-13,5%), País Vasco (-10,9%) y La Rioja (-8,8%). Con relación a las operaciones de capitalización, las ampliaciones de capital realizadas durante el tercer trimestre de 2018 fueron 6.897, con un aumento del 4,2% sobre el mismo periodo del año

## Declaraciones de Concurso 3<sup>er</sup> Trimestre 2018



anterior. En términos de importe de capital aumentado, durante el tercer trimestre de 2018 se desembolsaron 4.823 millones de euros, un 53,9% menos que en el mismo periodo de 2017. Para terminar, el número de sociedades mercantiles que se encuentran en serias dificultades y se han declarado en concurso de acreedores se mantiene básicamente estable en el tercer trimestre de 2018, alcanzando las 708 empresas, un 0,9% más que en el mismo trimestre de 2017. En los últimos 12 meses, de octubre de 2017 a septiembre de 2018, se declararon en concurso 3.574 sociedades, un 0,9% menos que en el acumulado del mismo período del año anterior. La importancia de este dato reside en el dato estructural, obtenido en nuestra Estadística Concurzal, que indica que aproximadamente el 93-95% de estos concursos terminarán con la liquidación de la sociedad.

## Constituciones - Extinciones 3<sup>er</sup> Trimestre 2018

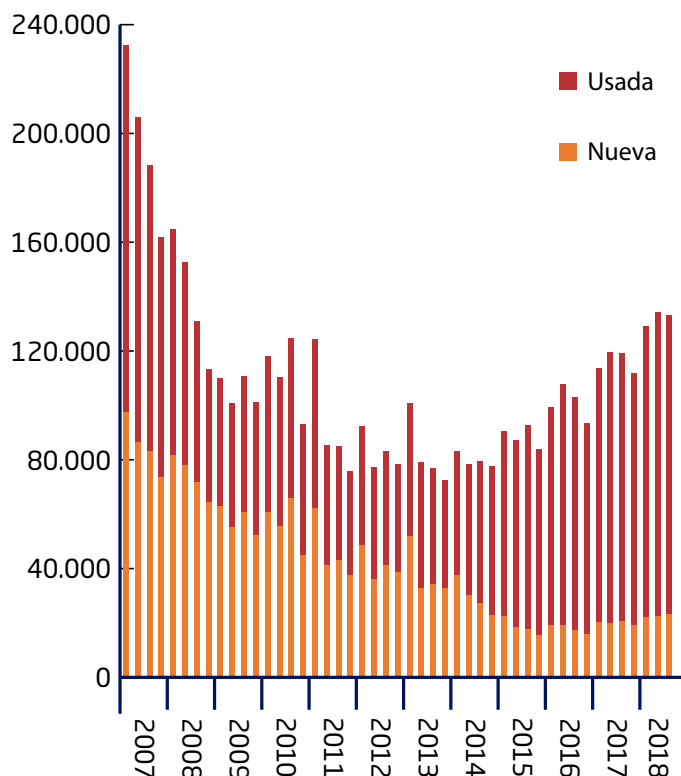




El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (metodología Case & Shiller aplicada a España) durante el tercer trimestre ha presentado una ligera reducción intertrimestral (-0,3%), produciendo una moderación en la tasa interanual, que se ha situado en el 6,7%. Desde los máximos alcanzados en 2007 el precio de la vivienda ha presentado un descenso acumulado que se suaviza hasta el -18%.

Las compraventas de vivienda inscritas en los registros fueron 133.295, un 0,7% menos que en el trimestre anterior, habiendo registrado no obstante el segundo mayor número de compraventas trimestrales desde mediados de 2008. En vivienda nueva se registraron en el tercer trimestre 23.420 compraventas, un 3,4% más que en el trimestre anterior, intensificando el crecimiento del segundo trimestre (1,6%). En vivienda usada, sin embargo, se han registrado 109.875 compraventas, con un descenso del 1,5% sobre el segundo trimestre, resultado que contrasta con el crecimiento del trimestre anterior, que fue del 4,5%. Los datos interanuales acumulados al tercer trimestre muestran que se han inscrito 508.402, cifra que no se alcanzaba desde el año 2008. La demanda extranjera ha descendido en términos porcentuales y absolutos. El 12,1% de las compras del tercer trimestre han sido realizadas por extranjeros, frente al 12,9% del trimestre precedente, lo que ha supuesto haber registrado algo menos de 16.000

## Número de Compraventas por Trimestre



### Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 3<sup>er</sup> Trimestre 2018

Nacionalidades	% sobre el total	% sobre extranjeros
Reino Unido	1,96%	16,17%
Francia	0,93%	7,66%
Alemania	0,82%	6,81%
Bélgica	0,72%	5,92%
Rumanía	0,71%	5,86%
Suecia	0,63%	5,22%
Italia	0,63%	5,19%
Marruecos	0,61%	5,01%
China	0,47%	3,87%
Rusia	0,34%	2,81%
Holanda	0,32%	2,66%
Noruega	0,23%	1,87%
Ucrania	0,20%	1,65%
Polonia	0,19%	1,55%
Argelia	0,16%	1,35%
Irlanda	0,16%	1,32%
Bulgaria	0,14%	1,13%
Suiza	0,12%	0,96%
Dinamarca	0,11%	0,92%
Resto	2,67%	22,07%
Extranjeros	12,11%	100,00%
Nacionales	87,89%	
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	

operaciones, mientras que en el segundo trimestre se registraron algo más de 17.100. Las nacionalidades con mayor actividad de compra por extranjeros han sido británicos con un 16,2%, seguidos de franceses (7,7%), alemanes (6,8%), belgas (5,9%) y rumanos (5,9%).

En cuanto a la financiación, el endeudamiento hipotecario medio por vivienda durante el tercer trimestre ha sido de 125.592 euros, con un aumento intertrimestral del 3%, siendo el incremento del 5,2% sobre el mismo trimestre de 2017. La cuantía media de los tipos de interés iniciales de los nuevos créditos continúa en mínimos históricos, el 2,3%, similar al segundo trimestre. Los créditos a tipo fijo alcanzaron el 40,7% de las operaciones, quedando la contratación a tipo de interés variable en el 59,3%, que en prácticamente su totalidad (58,4% del total) utiliza como referencia el Euríbor.

La duración media de los nuevos créditos hipotecarios se estabilizó durante el tercer trimestre, alcanzando los 23 años y 4 meses, misma cifra que el trimestre anterior. La cuota hipotecaria mensual media en el tercer trimestre se ha situado en 577,6 euros, incrementándose el 2,6% sobre el trimestre anterior. El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha incrementado 0,76 pp, llegando al 30,3%.

Las certificaciones de vivienda por inicio de ejecución de hipoteca del tercer trimestre han sido 4.831, con un incremento del 7,8% sobre el mismo trimestre de 2017. Dos tercios correspondieron a personas jurídicas y el tercio restante a personas físicas, mínimo histórico. Las daciones en pago han sido 1.560, con descenso del 2,3% sobre el mismo trimestre de 2017. Casi nueve de cada diez correspondieron a personas físicas.

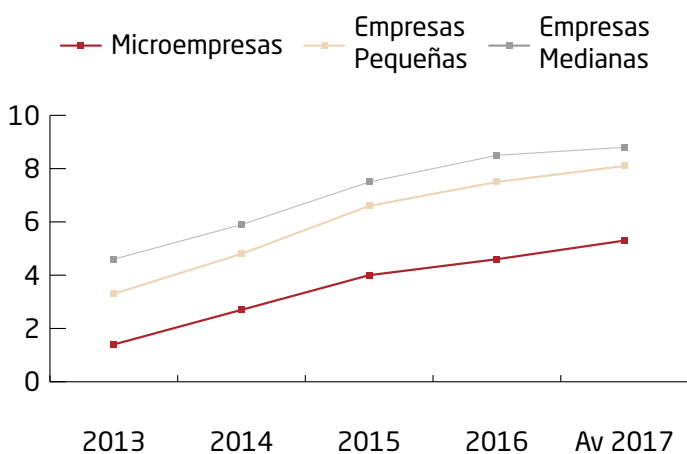


El Colegio de Registradores, con la dirección del Catedrático de la Universidad Complutense, D. Juan Antonio Maroto Acín, presenta una año más el estudio "Las PYME españolas con forma societaria", analizando casi medio millón de empresas por año incorporado, mostrando una gran representatividad del universo de las PYME españolas. Se ofrece una radiografía estructural completa, mediante el

análisis de las cuentas anuales depositadas en los registros mercantiles. Además de la muestra del total nacional, se incluye segmentación por tamaños de las PYME en las 17 CC.AA.; detalle de 214 sectores de la CNAE2009; especialización productiva, según cifra de negocio por CC.AA.; e incluso la incidencia de la I+D en un estudio específico. El estudio proporciona asimismo un panel común de PYME con depósitos de cuentas continuados entre 2012 y 2016, compuesta de más de 120.000 micro, pequeñas y medianas empresas.

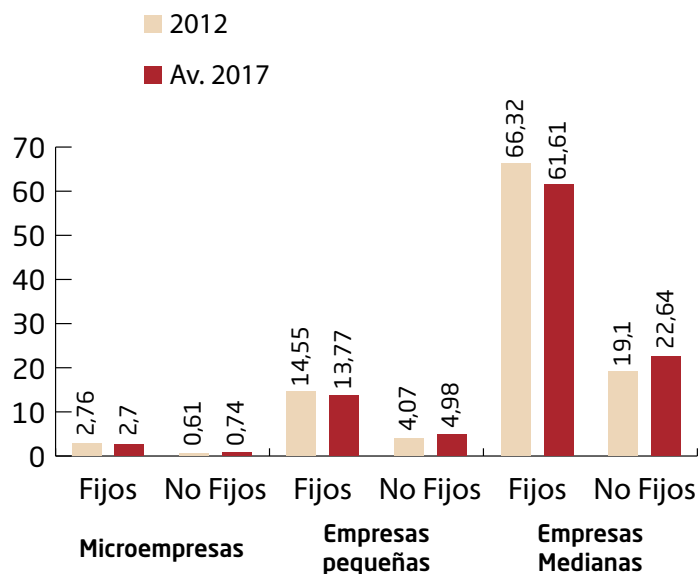
En 2017, continuó la recuperación empresarial iniciada en 2013 y la rentabilidad financiera (beneficios de los accionistas), de todos los segmentos PYME tuvo un comportamiento positivo. La intensidad del crecimiento de la rentabilidad fue mayor cuanto menor era el segmento de tamaño analizado. Así, la rentabilidad financiera de las microempresas creció el 15%, pasando del 4,6% en 2016 al 5,3% en 2017; las pequeñas aumentaron menos, un 8% en el mismo período, pasando del 7,5% al 8,1% y las medianas solo repuntaron un 4%, desde el 8,5% hasta el 8,8%.

## Evolución de la Rentabilidad Financiera



Las cifras coyunturales clásicas de las PYME, su cifra de negocios y su resultado neto del ejercicio muestran la transición desde el final de la recesión hasta el cuarto año de crecimiento sostenido:

## Evolución del nº medio de Trabajadores (Fijos y No Fijos) durante la crisis, según Avance 2017



mientras que la cifra de negocios es creciente en todos los años en las micro, las pequeñas y las medianas denotan romper la tendencia creciente en sus cifras de negocio medias en 2016. Sin embargo, la evolución de la otra magnitud, el resultado neto del ejercicio, sí muestra de forma generalizada los años de reactivación, con un crecimiento sostenido de los resultados netos medios de todas las PYME, alcanzando en 2017, unas tasas sobre al año anterior del 16,5% en las microempresas, del 7,6% en las pequeñas, y del 13,8% en las medianas, tal como se aprecia en el gráfico correspondiente.

El avance de las PYME de 2017 continúa mostrando un año más la sustitución de empleo medio fijo por no fijo. En éste, la comparación entre 2013 y 2017 pone de manifiesto la relativa estabilidad de las plantillas medias, con ligeras variaciones que son directamente proporcionales a la dimensión, con incrementos de 0,07 y 0,13 trabajadores en micro y pequeñas empresas, respectivamente, y con reducción de -1,17 trabajadores en las medianas.

Con relación a la inversión en I+D, ésta se relaciona directamente con el tamaño de las empresas, mostrando que en 2016 tenían gastos netos en I+D el 15,28% de las grandes empresas, el 14,31% de las medianas, el 10,38% de las pequeñas y el 5,56% de las microempresas. Los gastos de personal más elevados (mayor cualificación de los trabajadores) están directamente relacionados con la mayor inversión en I + D, como puede verse a continuación:

Gasto medio de personal anual (€)	Promedio Gasto medio de personal anual (€)	% Promedio Gtos I+D en Inmovilizado Total
Entre 30.000 y 60.000	42.035,34	10,96%
Más de 60.000	70.104,93	13,79%