



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 Anuario 2019 de la Estadística Registral Inmobiliaria. El panorama general muestra claramente los primeros impactos del COVID-19 en las dos áreas, mercantil y propiedad, que reaccionan negativamente de forma generalizada en el primer trimestre, aunque el impacto directo se produjese en marzo. Los detalles más significativos analizados serían:



En la Estadística Mercantil del primer trimestre, relativa a los actos inscritos en el Registro Mercantil destacan los siguientes aspectos: la creación de empresas experimentó un fuerte descenso, el 14,1% sobre el mismo período de 2019, con especial incidencia en el mes de marzo. Las operaciones de ampliación de capital durante el primer trimestre disminuyeron el 10,5% sobre el mismo período de 2019 y el capital aumentado disminuyó también, el 13%. Los concursos de acreedores durante el trimestre crecieron el 9,6%, continuando la tendencia ascendente de los últimos trimestres.

La Estadística Registral Inmobiliaria del primer trimestre mostró una reducción del 4,9% en las compraventas de vivienda. Las compraventas de vivienda del primer trimestre fueron 127.357 y los datos interanuales no llegaron ya a 500.000 operaciones realizadas durante los últimos 12 meses. Durante la segunda quincena de marzo, con el estado de alarma en vigor, se produjo una reducción del 33,8% en las compraventas de vivienda. Las compras de vivienda por extranjeros han descendido en términos porcentuales, pasando del 12,7% del cuarto trimestre al 12,0% del total en el primero.

Finalmente, se presentó el Anuario 2019 de la Estadística Registral Inmobiliaria. En 2019, por primera vez en los últimos cinco años, se produjo un descenso, del 2,5%, en la compraventa de viviendas. La demanda extranjera se estabilizó en el 12,5% sobre el total de compraventas. El número de hipotecas para vivienda se incrementó un 4,1% con respecto a 2018, hasta llegar a las 360.382 operaciones.

Sumario

Estadística Mercantil 1^{er} trimestre

Fuerte impacto del COVID-19, caídas de dos dígitos en constituciones y ampliaciones de capital.

Estadística Registral Inmobiliaria 1^{er} trimestre

Impacto todavía moderado de la pandemia, caen las compraventas, con pronunciado descenso en marzo.

Anuario 2019 de la Estadística Registral Inmobiliaria

Por primera vez en los últimos cinco años se produjo un descenso en el número de compraventas anuales.

El Colegio de Registradores elaboró el Índice Registral de Actividad Inmobiliaria, que integra compraventas e hipotecas inmobiliarias inscritas en los registros de la propiedad (enfoque desde la demanda) con la actividad mercantil del sector de la construcción e inmobiliario (enfoque desde la oferta), dando por tanto una estimación completa de la actividad del sector.

El IRAI durante el primer trimestre se situó en 112,03%, y el índice suavizado (libre de estacionalidad) lo hizo en 105,04, ligeramente por debajo del trimestre anterior (105,41%). En términos interanuales descendió el 0,58%, confirmando la ralentización de trimestres anteriores.





Durante el primer trimestre de 2020, 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. Se percibe con claridad

la influencia del COVID-19 en la segunda quincena de marzo. La creación de empresas desciende significativamente sobre el mismo periodo del año anterior. También disminuyen las ampliaciones de capital, y el capital total aumentado, y continúa la destrucción de tejido empresarial por tercer trimestre consecutivo, ya que vuelven a aumentar los concursos de acreedores. A continuación analizamos con más detalle estos aspectos:

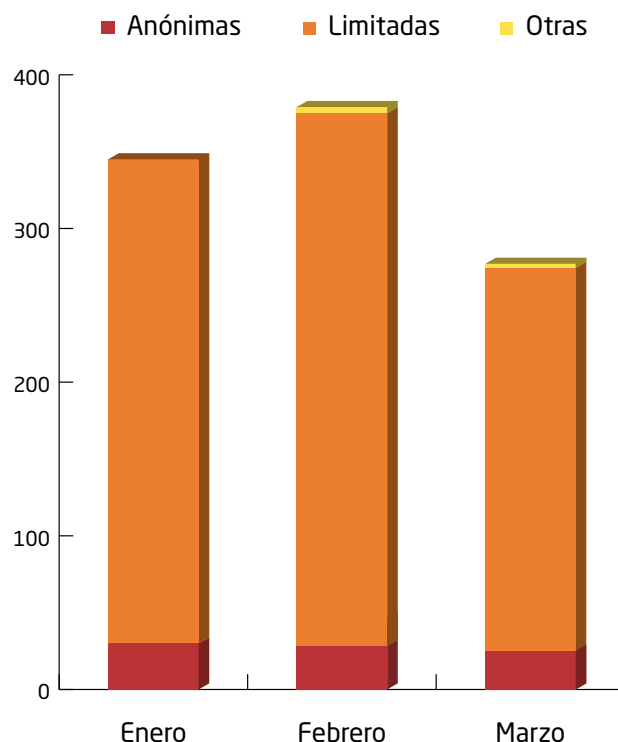
En el primer trimestre de 2020 se constituyeron en España 24.090 sociedades mercantiles, un 14,1% menos que en el mismo trimestre de 2019. En los últimos 12 meses, de abril de 2019 a marzo de 2020, se constituyeron 90.898 sociedades, un 5,7% menos que en el mismo período del año anterior.

Por territorios, la creación de empresas descendió en todas las comunidades autónomas, encabezando los descensos, Ceuta y Melilla (-27,7%), Navarra (-24,0%), Extremadura (-23,5%), La Rioja (-22,9%), Castilla-La Mancha (-21,3%), Cantabria (-19,9%), Baleares (-18,2%), Murcia (-16,9%), Asturias (-16,7%), Andalucía (-16,4%) y Comunidad Valenciana (16,3%).

Con relación a las operaciones de capitalización, las ampliaciones de capital realizadas durante el primer trimestre fueron 8.880 con una disminución del 10,5% sobre el mismo periodo del año anterior. En términos de importe de capital aumentado, durante el primer trimestre se desembolsaron 7.224 millones de euros, un 13,0% menos que en el mismo periodo de 2019.

Para terminar, en cuanto al número de sociedades mercantiles que se encuentran en serias dificultades, y se han declarado en concurso de acreedores, continúa la tendencia ascendente de los últimos dos trimestres. En el primer trimestre se alcanzaron las 1.001 sociedades, el 9,6% más que en el mismo trimestre de 2019. En los últimos 12 meses, de abril de 2019 a marzo de 2020, se declararon en concurso 3.720 sociedades, un 3,7% más que en el mismo periodo anterior. En el primer trimestre y con respecto al mismo periodo de 2019, las caídas más acusadas se registran en

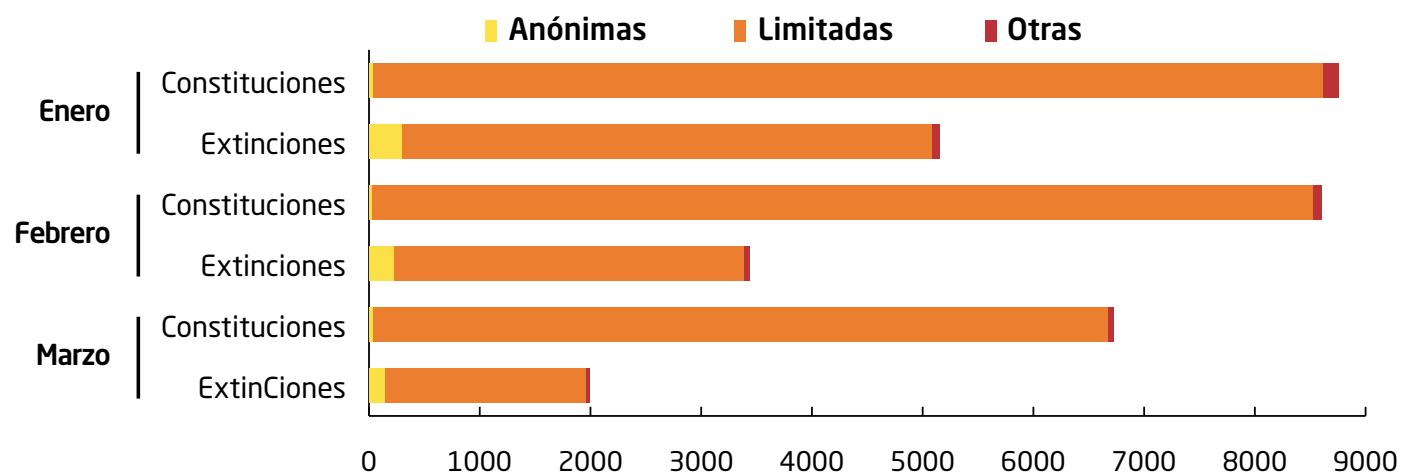
Declaraciones de Concurso 1^{er} Trimestre 2020



Navarra (-40,0%), Extremadura (-20,0%), Castilla y León (-15,6%), País Vasco (-15,0%) y Galicia (-14,6%), mientras que los mayores incrementos se localizan en La Rioja (33,3%), Andalucía (25,9%), Cantabria (25,0%), Madrid (24,6%), Cataluña (19,0%) y Castilla - La Mancha (11,8%) y Baleares (10,5%)

Se ha informado también, junto con la estadística mercantil trimestral, sobre los traslados de sede social de empresas entre las diversas CC.AA., destacan las empresas que trasladan su sede de Madrid (314), Cataluña (188), Comunidad Valenciana (144) y Andalucía (112). En cuanto al saldo de entradas salidas, Madrid muestra un balance positivo de 136 empresas, mientras que la Comunidad Valenciana pierde 71 y Cataluña 62 empresas.

Constituciones - Extinciones 1^{er} Trimestre 2020





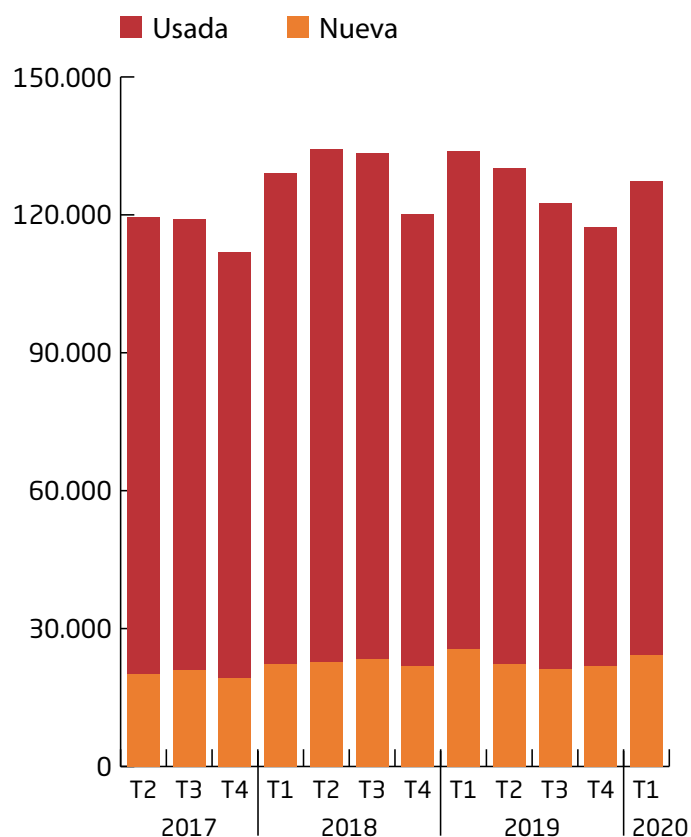
El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (metodología Case & Shiller aplicada a España) continúa creciendo durante el primer trimestre del año, dando lugar a un incremento interanual del 7,0% en el IPVVR. Con respecto a los máximos

históricos del tercer trimestre de 2007, se acumula un descenso del 9,7%, mientras que con respecto a los mínimos más recientes (cuarto trimestre de 2014) el crecimiento ha sido del 40,85%.

Las compraventas de vivienda inscritas en los registros durante el primer trimestre fueron 127.357. La situación originada por el COVID-19 originó un descenso del 33,8% en la segunda quincena de marzo. Con relación al mismo trimestre de 2019, se produjo un descenso del 4,9%. En vivienda nueva se registraron en el primer trimestre 24.252 compraventas, el mayor resultado de los últimos cuatro trimestres, con un crecimiento trimestral del 10,73%. En vivienda usada, se han vuelto a superar las 100.000 compraventas, alcanzando las 103.105, un aumento del 8% sobre el trimestre precedente. Los datos interanuales acumulados al primer trimestre muestran que se han inscrito 497.372 compraventas de vivienda.

Las compras por extranjeros han descendido en términos porcentuales, pasando del 12,7% del cuarto trimestre al 12,0% del total en el primero. A pesar de este descenso, en términos absolutos se ha producido un ligero aumento, que alcanzó las 14.580 com-

Número de Compraventas por Trimestre



Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 1^{er} Trimestre 2020

Nacionalidades	% sobre el total	% sobre extranjeros
Reino Unido	1,52%	12,66%
Francia	1,01%	8,39%
Alemania	0,90%	7,54%
Marruecos	0,79%	6,58%
Rumanía	0,70%	5,83%
Bélgica	0,67%	5,59%
Italia	0,63%	5,24%
Suecia	0,53%	4,39%
China	0,48%	3,97%
Holanda	0,37%	3,07%
Rusia	0,33%	2,75%
Noruega	0,20%	1,66%
Polonia	0,19%	1,56%
Ucrania	0,18%	1,52%
Argelia	0,16%	1,33%
Bulgaria	0,16%	1,30%
Dinamarca	0,14%	1,13%
Irlanda	0,13%	1,08%
Estados Unidos	0,11%	0,94%
Resto	2,82%	23,47%
Extranjeros	12,00%	100,00%
Nacionales	88,00%	
Total	100,00%	

praventas, frente a las menos de 14.000 del trimestre pasado. La demanda británica sigue encabezando las compras por extranjeros, con un 12,7%, aunque supone un nuevo mínimo histórico en términos porcentuales. Les siguen los franceses (8,4%), alemanes (7,5%) y marroquíes (6,6%).

En cuanto a la financiación, el endeudamiento hipotecario medio por vivienda durante el primer trimestre ha sido de 126.906 euros, con un descenso intertrimestral del 2,6%. La cuantía media de los tipos de interés de contratación inicial de los nuevos créditos hipotecarios ha sido del 2,2%. Los créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo han presentado una cuantía media del 2,5%, mientras que en los variables el tipo de interés medio ha sido del 2,0%. La contratación de nuevos créditos hipotecarios a interés fijo supera por primera vez a los variables, y suponen ya un 53,4% de las operaciones. De los contratos a tipo variable, la casi totalidad han sido referenciados al EURIBOR (45,6 % de las nuevas hipotecas).

La duración media de los nuevos créditos hipotecarios ha mostrado un ligero incremento del 1,1%, registrando un periodo medio de 23 años y 6 meses. La cuota hipotecaria mensual media ha sido de 579,2 €, lo que supone una reducción trimestral del 4,12%, y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha sido del 29,6%.

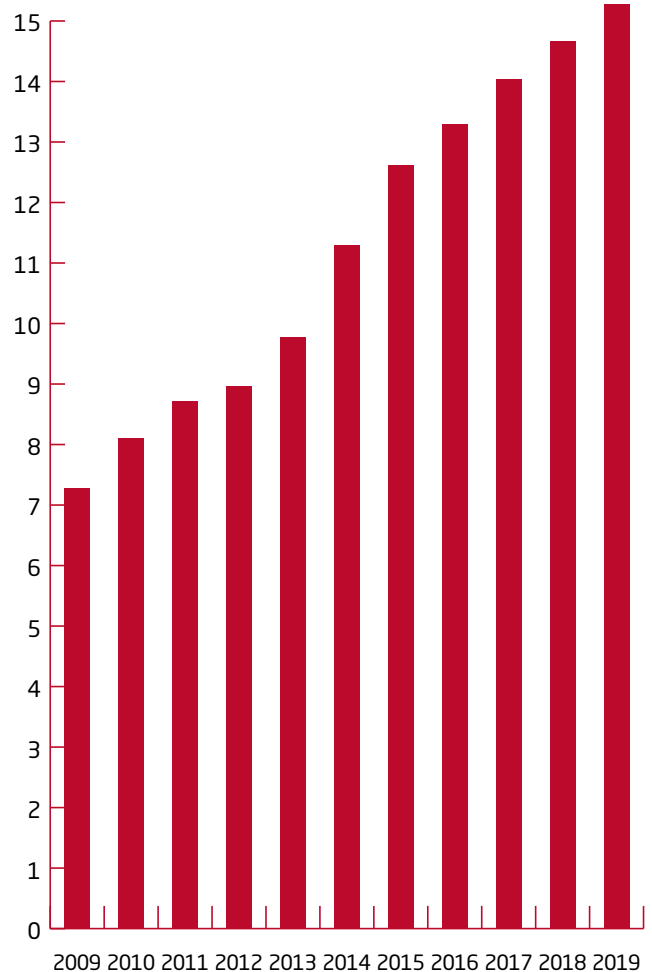
Con relación a los impagos hipotecarios, las certificaciones de vivienda por inicio de ejecución hipotecaria del primer trimestre han sido 5.508, con un descenso del 25,2% sobre el mismo trimestre de 2019. Las daciones en pago han sido 1.405 con un descenso del 14,5% sobre el mismo trimestre del año pasado.



Se presentó en abril el Anuario 2019 de la Estadística Registral Inmobiliaria, cuyas conclusiones más destacables, fundamentalmente en aquellos aspectos no tratados en los informes trimestrales de coyuntura, serían las siguientes:

El número de compraventas de vivienda registradas ha detenido su crecimiento este año, disminuyendo, por primera vez en los últimos cinco años, un -2,5% con respecto a 2018, habiendo registrado 503.875 compraventas. La vivienda usada, con 413.185 compraventas, descendió el 3,1% y la vivienda nueva, con 90.690 operaciones, experimentó una ligera subida del 0,6%. La vivienda protegida supuso solamente el 1,5% del total de vivienda transmitida. La superficie media de las viviendas compradas en España en 2019 fue de 98,7 m². La demanda extranjera de vivienda ha mantenido el buen comportamiento de los últimos años, con el 12,5% del total, alcanzando la cuantía de cerca de 63.000 operaciones en 2019, por debajo de las 65.400 operaciones de 2018. Las comunidades autónomas con mayores pesos de compra por extranjeros, coincidiendo nuevamente con las de gran actividad turística, han sido Baleares, con el 35,1% de viviendas adquiridas por extranjeros, seguida de Comunidad Valenciana (27,1%), Canarias (25,3%) y Murcia (18,6%). Con relación a la financiación hipotecaria, la vivienda es la tipología de finca que mantiene el claro liderazgo como destino de las nuevas hipotecas, con un 83,3% de los contratos hipotecarios inscritos en 2019, manteniendo una tasa similar a la de los últimos años, con un descenso suave respecto a la tasa que mostró en 2018 (83,4%). El número de hipotecas sobre vivienda registrado en 2019 ha sido de 360.382, incrementándose un 4,1% con respecto a 2018. En

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



Distribución de compraventas de viviendas registradas por tipo de adquirente (%). 2019

CCAA	Personas físicas	Personas jurídicas
Andalucía	87,69%	12,31%
Aragón	91,68%	8,32%
Asturias, Principado De	93,64%	6,36%
Baleares, Illes	86,68%	13,32%
Canarias	81,06%	18,94%
Cantabria	92,48%	7,52%
Castilla - La Mancha	85,40%	14,60%
Castilla Y León	92,77%	7,23%
Cataluña	85,39%	14,61%
Comunitat Valenciana	88,96%	11,04%
Extremadura	89,72%	10,28%
Galicia	91,64%	8,36%
Madrid, Comunidad de	86,20%	13,80%
Murcia, Región De	88,37%	11,63%
Navarra, Comunidad Foral de	96,39%	3,61%
País Vasco	95,37%	4,63%
Rioja, la	88,08%	11,92%
Nacional	87,97%	12,03%

comparación con el mínimo histórico de 2013, el aumento acumulado ha sido del 81%. Las comunidades autónomas con un mayor número de hipotecas sobre vivienda registradas han sido Comunidad de Madrid (71.695), Andalucía (67.954), Cataluña (58.503) y Comunidad Valenciana (40.249). El 6,4% de las hipotecas sobre vivienda han sido formalizadas por extranjeros, superando las 23.000 hipotecas. La hipoteca media de los extranjeros en 2019 ha sido de 134.158 €, por encima de los 126.590 € del crédito hipotecario medio suscrito por nacionales, incrementándose un 0,6% con respecto al resultado de 2018.

La cuota hipotecaria mensual media en 2019 fue de 591 euros, muy por debajo de los más de 800 euros que alcanzó en 2008. El porcentaje medio de dicha cuota sobre el salario fue del 30,4%, llegando al 44,5% en Baleares, seguida de Madrid (36,4%) y Cataluña (33,4%). 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. El período medio de posesión de las viviendas transmitidas en 2019 ha sido de 15 años y 3 meses, máximo de la serie histórica de resultados, con un incremento del 4,2% con respecto al año precedente. Desde el mínimo histórico de 2009, 7 años y 4 meses, el período medio de posesión de las viviendas transmitidas se ha duplicado.