



Presentación

En el presente número del boletín se muestran los principales aspectos de las dos secciones trimestrales habituales: la Estadística Mercantil y la Registral Inmobiliaria, incluyendo también en esta ocasión el Anuario 2023 de la Estadística Registral Inmobiliaria. En el panorama registral se observa una evolución general positiva. En el área mercantil, un aumento de las constituciones, aunque también se incrementan los concursos de acreedores, mientras que en el área inmobiliaria aumentan ligeramente los precios medios, así como las compraventas e hipotecas.

Los detalles más significativos son:

En la Estadística Mercantil del primer trimestre, relativa a los actos inscritos en los RR.MM., destacan: la creación de empresas, que aumentó el 3,3% sobre el mismo trimestre de 2023, con gran protagonismo de sectores importantes como la Hostelería y la Construcción. Las ampliaciones de capital se redujeron el 1,3% anual, mientras que el capital ampliado aumentó el 2,3%. Los concursos de acreedores repuntan el 9,3% anual, aunque este incremento podría estar relacionado con el "efecto escalón" estadístico, debido a importantes caídas en el número de concursos inscritos en el mismo periodo de 2023.

La Estadística Registral Inmobiliaria del primer trimestre mostró un aumento interanual de precios medios de vivienda del 1,9%, mientras que descendieron el 0,8% respecto al trimestre anterior. Las compraventas de vivienda del primer trimestre alcanzaron las 151.476 operaciones, un incremento del 16,6% sobre el trimestre anterior, mientras que las hipotecas aumentan de forma más intensa, el 21,1%, con 108.910 operaciones. La demanda extranjera sigue elevada y alcanza el 14,2% de las compras, alejándose progresivamente del nivel máximo de la serie histórica (15,4% en el tercer trimestre de 2023); en lo relativo a la financiación, los tipos medios de interés inicial fueron del 3,5%, que supone una estabilización frente al trimestre anterior.

Asimismo, fue presentado el Anuario 2023 de la Estadística Registral Inmobiliaria. En 2023, las compraventas de vivienda cambian la tendencia, y descienden el 9,8% anual, alcanzando la cifra de 583.042 inscripciones. La demanda extranjera de viviendas ha seguido registrando un comportamiento excelente durante 2023, suponiendo el 15,0% de las compras totales, el nivel máximo de la serie histórica. El número de hipotecas sobre vivienda alcanzó las 383.738, un descenso del 17,2% sobre el año anterior.

Sumario

Estadística Mercantil 1^{er} trimestre

Aumenta la creación de empresas y disminuyen los concursos de acreedores.

Estadística Registral Inmobiliaria 1^{er} trimestre

Aumentan las compraventas de vivienda y las hipotecas mientras los precios crecen moderadamente.

Anuario 2023 Estadística Registral Inmobiliaria

Las compraventas descendieron mientras las hipotecas lo hicieron más intensamente.

El Índice Registral de Actividad Inmobiliaria, que integra compraventas e hipotecas inmobiliarias inscritas en los registros de la propiedad (demanda) con la actividad mercantil del sector de la construcción e inmobiliario (oferta), ofrece una estimación completa de la actividad del sector. El IRAI durante el primer trimestre de 2024 se situó en 129,3%, un descenso del 0,3% anual. La evolución con respecto al trimestre anterior fue de un aumento del 6,9 %, que evidencia la gran resistencia de la actividad inmobiliaria ante la incierta coyuntura económica.





Durante el primer trimestre de 2024, la Estadística Mercantil elaborada por el Colegio de Registradores presenta la información de los actos societarios inscribibles más representativos de la evolución del tejido empresarial. Se incrementó la creación de

empresas y descendieron las operaciones de capitalización, aunque aumentó el capital desembolsado. En cuanto a la destrucción de tejido empresarial, descienden las extinciones y aumentan los concursos de acreedores. A continuación analizamos con más detalle estos aspectos:

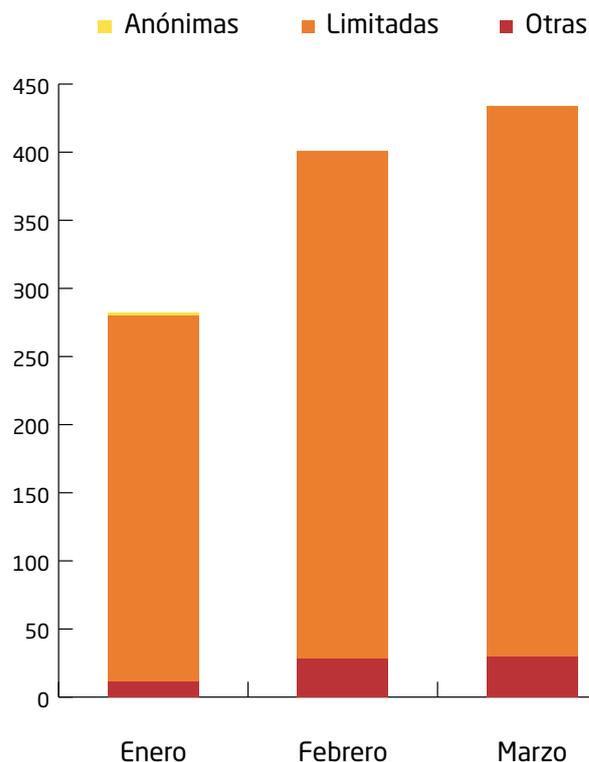
En el primer trimestre de 2024 se constituyeron en España 32.788 sociedades mercantiles, un incremento del 3,3% respecto al mismo trimestre del año anterior, acumulando cinco trimestres consecutivos al alza. En los últimos doce meses, de abril de 2023 a marzo de 2024, se constituyeron 110.039 sociedades, un 6,7% más que en el mismo periodo acumulado del año anterior. Se vuelven a superar las 100.000 operaciones, manteniéndose en torno a esa cifra desde el segundo trimestre de 2021. Por Comunidades Autónomas, en el primer trimestre, con relación al mismo período de 2023, la creación de sociedades mercantiles se incrementó en la mayoría de los territorios, sobre todo en Canarias (12,9 %), Cataluña (12,2%), Asturias (9,7 %) y País Vasco (9,6%). En sentido contrario, descendieron más en La Rioja (-11,6%) y Murcia (-5,6%).

Analizando la proporción que tienen los diferentes sectores de actividad en cuanto a los nuevos proyectos empresariales. Destacan por su importancia la Hostelería (rama I de la CNAE), que ocupa al 11,4% de las empresas creadas y la Construcción (rama F), que representa el 14,8%.

Las extinciones de sociedades alcanzaron las 11.324 operaciones durante el primer trimestre, un 7,6% menos que en el mismo trimestre de 2023, siendo la proporción de extinciones sobre constituciones del 34,5%.

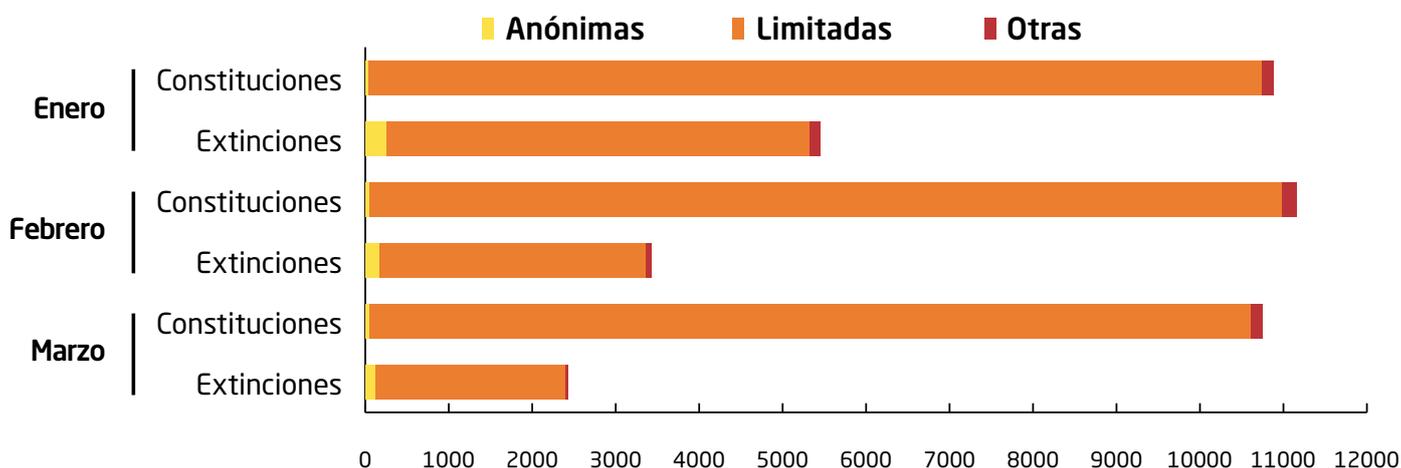
Con relación a las operaciones de capitalización, en el primer trimestre se contabilizaron 9.518 ampliaciones, con un descenso del 1,3% frente al mismo periodo de 2023. En términos de importe de capital aumentado, se desembolsaron 7.364 millones de euros, un 2,3% más que en el mismo trimestre de 2023.

Declaraciones de Concurso 1^{er} Trimestre 2024



Para terminar, el número de sociedades mercantiles que se encuentran en serias dificultades y se han declarado en concurso de acreedores durante el primer trimestre fue de 1.117, un 9,3% más respecto al mismo periodo del año anterior. Sin embargo, en los últimos doce meses, de abril de 2023 a marzo de 2024, se han declarado en concurso 4.034 sociedades, un 20,3% menos que en el acumulado del año anterior. Por territorios, en el primer trimestre y con respecto al mismo periodo de 2023, se incrementaron más en Canarias (700,0%), Murcia (129,4%) y Galicia (107,4%) y descendieron más en Asturias (-72,2%) y Navarra (-62,5%).

Constituciones - Extinciones 1^{er} Trimestre 2024



Estadística Registral Inmobiliaria. 1^{er} Trimestre 2024



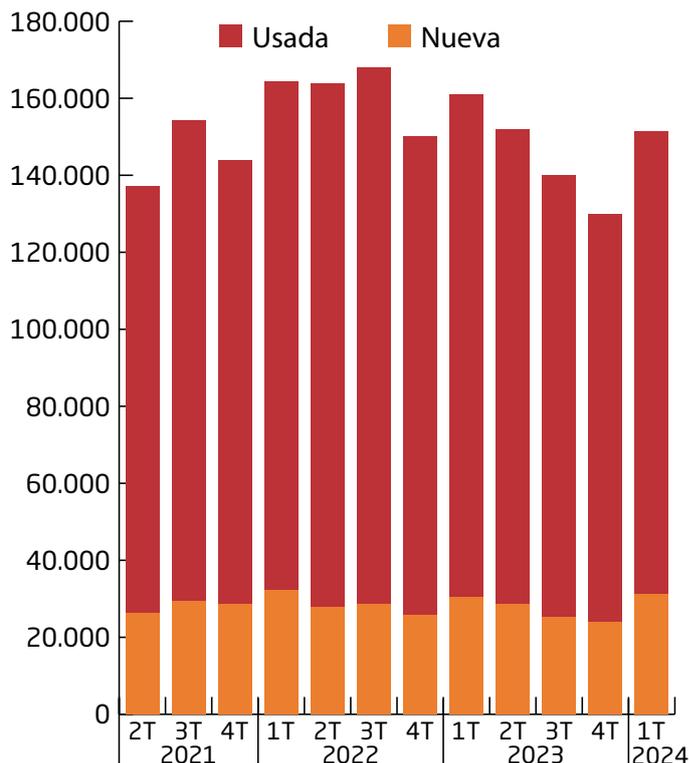
La Estadística Registral Inmobiliaria muestra que el precio medio de la vivienda, en el primer trimestre de 2024, alcanzó 1.998 €/m² euros (el 0,8% más que el trimestre anterior). Los datos anualizados, con un comportamiento más estructural, muestran

que en el primer trimestre, los 1.984 €/m² de precio medio, han supuesto un incremento interanual acumulado del 1,9%.

Las compraventas de vivienda inscritas durante el primer trimestre fueron 151.476, un repunte del 16,6% sobre el trimestre anterior. En vivienda nueva se registraron 31.226 compraventas, un incremento del 30,1% sobre el trimestre anterior. La vivienda usada registró 120.250 operaciones, con un incremento trimestral del 13,6%. En los últimos doce meses, de abril de 2023 a marzo de 2024, se constituyeron en España 573.494 compraventas de vivienda, descendiendo el 10,8%, respecto al acumulado del año anterior, habiéndose reducido gradualmente tras las 646.241 compraventas anuales alcanzadas en el cuarto trimestre de 2022, el máximo desde 2008.

El número de hipotecas sobre vivienda en el primer trimestre muestra un importante incremento trimestral, después de seis trimestres consecutivos de descensos. Se han alcanzado las 108.910 operaciones, un 21,1% más respecto al trimestre precedente. El incremento de las hipotecas es más intenso que el de las compraventas de vivienda, contrariamente a lo observado en

Número de Compraventas por Trimestre



los últimos trimestres, a pesar de no haberse producido en dicho período la bajada de tipos de interés realizada posteriormente, en junio.

La demanda extranjera de vivienda ha alcanzado el 14,2% de las compraventas, que suponen un progresivo alejamiento del nivel máximo de la serie histórica (15,4% en el tercer trimestre de 2023), descendiendo en 0,9 p.p. respecto al trimestre precedente. Sin embargo, en términos absolutos, el volumen se ha incrementado por el incremento de las compraventas totales. Los británicos, vuelven a encabezar los resultados con un 9,1% del total de compras extranjeras, seguidos por alemanes (6,8%) y marroquíes (6,1%).

El endeudamiento hipotecario por vivienda en el primer trimestre registró un importe medio de 143.498 euros, que supone un leve descenso trimestral del 0,1%. La cuantía media de los tipos de interés inicial acumula su séptimo ascenso consecutivo, situándose en el 3,5%, que supone la práctica estabilización frente al cuarto trimestre de 2023. Los contratos a tipo de interés fijo se han incrementado ligeramente en el primer trimestre, hasta el 56,3%, lejos del máximo histórico del tercer trimestre de 2022 (69,2%). La cuota hipotecaria mensual media ha sido de 734,8 euros, con un incremento trimestral del 0,2%, y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha sido del 33,2%.

Por último, en cuanto a los impagos hipotecarios, el número de certificaciones de vivienda por inicio de ejecución hipotecaria en el primer trimestre fue de 3.258, con un descenso trimestral del 2,3%, a cierta distancia del mínimo histórico del tercer trimestre de 2023 (2.237). Las daciones en pago alcanzaron las 411 operaciones, que supone un incremento trimestral del 34,3%, con respecto al cuarto trimestre de 2023 (306), que supuso el mínimo histórico.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 1^{er} Trimestre 2024

Nacionalidades	% sobre el total	% sobre extranjeros
Reino Unido	1,30%	9,13%
Alemania	0,96%	6,77%
Marruecos	0,86%	6,06%
Francia	0,84%	5,94%
Belgica	0,78%	5,52%
Países Bajos	0,75%	5,30%
Italia	0,75%	5,26%
Rumania	0,69%	4,87%
Polonia	0,53%	3,72%
Ucrania	0,43%	3,06%
Suecia	0,40%	2,80%
China	0,40%	2,81%
Rusia	0,38%	2,67%
Irlanda	0,25%	1,78%
Estados Unidos	0,22%	1,54%
Argentina	0,17%	1,19%
Bulgaria	0,16%	1,13%
Republica Checa	0,14%	1,01%
Hungria	0,14%	0,99%
Resto extranjeros	4,06%	28,45%
Total extranjeros	14,21%	100,00%
Españoles	85,79%	0,00%
Total	100,00%	0,00%



Se presentó en marzo el Anuario 2023 de la Estadística Registral Inmobiliaria, cuyas conclusiones más destacables, fundamentalmente en aquellos aspectos no tratados en los informes trimestrales de coyuntura, serían las siguientes:

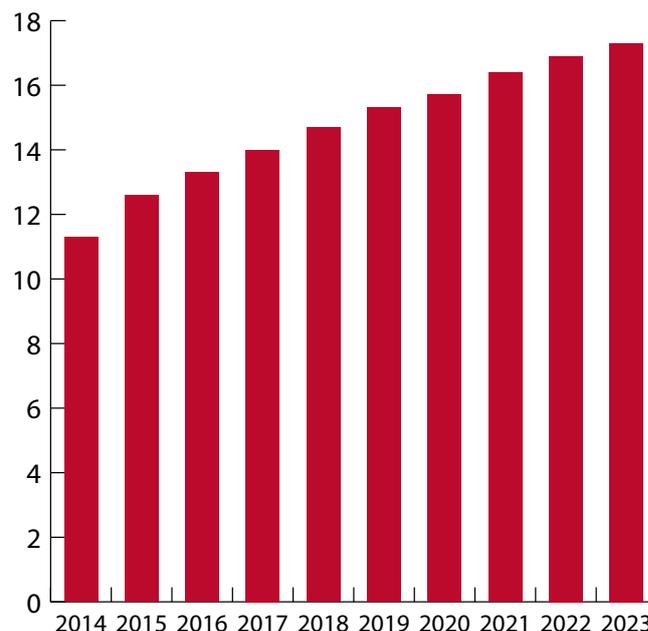
El número de compraventas de vivienda registradas ha experimentado un cambio de tendencia, dando lugar a un descenso del 9,8% con respecto al año precedente, alcanzando las 583.042 inscripciones. La vivienda usada, con 474.658 compraventas, descendió el 10,7% anual, mientras que la vivienda nueva, con 108.384 operaciones, experimentó una caída inferior, del 5,5%.

El precio medio por m² de vivienda ha registrado un incremento anual del 1%, alcanzando los 1.963 €/m². En cambio, el importe medio por vivienda comprada ha descendido el 1,1% anual en 2023, situándose la media nacional en 185.980 euros por vivienda, rompiendo la tendencia alcista iniciada en 2014. Las diferencias territoriales son notables, mientras en Baleares y Madrid se superan los 300.000 euros por operación, en Castilla - La Mancha y Extremadura no se alcanzan los 100.000 euros.

El número de compraventas de nuda propiedad se ha incrementado el 11,3% anual, alcanzando las 1.845 inscripciones, moderándose frente al incremento del año anterior (23,7%), pero acumulando tres años de crecimiento. Por Comunidades Autónomas crecieron más en Castilla y León, Cataluña y Cantabria, mientras que descendieron más en La Rioja y Extremadura.

La compraventa extranjera de vivienda registró de nuevo un excelente comportamiento durante 2023, acumulando dos años consecutivos con incrementos después de cinco años de caídas. Ha

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



supuesto el 15,0% del total de las compras de vivienda (13,8% en 2022), alcanzando cerca de 88.000 operaciones. Las comunidades autónomas con mayores pesos de compra por extranjeros, coincidiendo nuevamente con las de gran actividad turística, están encabezadas por Baleares, con el 31,7%, seguida de la Comunidad Valenciana (29,3%) y Canarias (28,5%).

Se analiza asimismo, la utilización de la vivienda como inversión o de uso residencial, a través del tiempo medio de posesión de sus propietarios hasta la venta. Un año más, continuó el incremento del periodo de posesión, llegando a los 17,3 años en 2023, un nuevo máximo de la serie histórica, con un incremento del 2,4% con respecto a 2022. Desde el mínimo histórico de 2009, 7,3 años, se ha ido incrementando de forma continua hasta la actualidad.

El número de hipotecas sobre vivienda inscritas en 2023 ha sido de 383.738, un 17,2% menos que en 2022, después de acumular dos años consecutivos de crecimientos. Esta reducción está relacionada con la caída del número de compraventas y los efectos derivados del incremento de los tipos de interés. No obstante, casi duplican el mínimo histórico registrado en 2013, que apenas alcanzó las 200.000 inscripciones. En todas las Comunidades Autónomas se registran descensos, siendo más importantes en La Rioja (-36,5%), Cantabria (-21,4%), Galicia (-20,9%) y Aragón (-20,8%). El 7,5% de las hipotecas sobre vivienda han correspondido a extranjeros, que registra 28.919 operaciones en volumen total, un 5,2% menos que el año anterior. La hipoteca media de los extranjeros en 2023 desciende el 7,8%, después de nueve años consecutivos de crecimientos, alcanzando los 157.637 €.

El tipo medio de interés en 2023 fue del 3,3% y el plazo medido de contratación fue de 24,5 años, un 0,3% mayor que el año anterior. La cuota hipotecaria mensual media en 2023 fue de 706 €, un 9,1% superior a 2022, aunque muy lejos todavía de los máximos de 2008, cuando se alcanzaron los 830 euros. El porcentaje medio de dicha cuota sobre el salario fue del 32,2%.

Distribución de compraventas de viviendas registradas por tipo de adquirente (%). 2023

CCAA	Personas físicas	Personas jurídicas
Andalucía	88,39	11,61
Aragón	90,64	9,36
Asturias	94,56	5,44
Illes Balears	87,54	12,46
Canarias	86,97	13,03
Cantabria	92,94	7,06
Castilla - La Mancha	89,19	10,81
Castilla y León	94,16	5,84
Cataluña	86,18	13,82
Comunitat Valenciana	90,13	9,87
Extremadura	94,78	5,22
Galicia	93,68	6,32
Madrid	85,72	14,28
Murcia	89,91	10,09
Navarra	94,87	5,13
País Vasco	95,74	4,26
La Rioja	93,97	6,03
Total Nacional	89,17	10,83