



En el presente boletín se incorporan, además de las tradicionales secciones trimestrales de la estadísticas Mercantil y Registral Inmobiliaria, el anuario Inmobiliario de 2010. Todas ellas reflejan aspectos relevantes de la actual coyuntura económica, entre los que merecen especial interés los siguientes:

El número de compraventas de vivienda inscritas en los registros de la propiedad, procedentes de escrituras públicas realizadas anteriormente, recoge el importante repunte de operaciones producido en diciembre debido al cambio fiscal en los criterios de deducción por la compra de vivienda en el IRPF. Este hecho ha producido que las compraventas de vivienda registradas durante el primer trimestre del año hayan alcanzado las 124.542 operaciones, aunque con un comportamiento mensual desigual: crecimiento en enero/febrero y reducción significativa en marzo, lo cual podría anticipar un cambio de tendencia en posteriores trimestres.

En el apartado de la financiación, el endeudamiento hipotecario por vivienda mantiene la tendencia general de los últimos trimestres, caracterizada por la estabilidad de resultados. En el último trimestre el resultado medio total ha sido de 124.667 €, siendo de 141.421 € para los bancos y 115.777 € para las cajas. La cuota hipotecaria mensual media del primer trimestre ha sido de 599,06 €, por debajo del umbral de los 600 €, cifra que no se alcanzaba desde el año 2005.

El Anuario 2010 de la Estadística Registral Inmobiliaria, presenta como novedad este año el procedimiento estadístico y los resul-

tados de un índice de precios de vivienda que utiliza la metodología de ventas repetidas propuesta inicialmente por Case y Shiller (1987, 1989) de gran reconocimiento internacional. Este índice se construye tomando datos de aquellas viviendas que hayan sido vendidas por lo menos dos veces dentro del periodo de estudio, ofreciendo la ventaja de una gran homogeneidad en sus características para establecer su precio, en contrapartida con los métodos tradicionales donde, en momentos distintos, se venden viviendas también distintas.

El Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas muestra un descenso del precio de la vivienda durante el año 2010 del -6,62%, manteniendo exactamente el mismo descenso que en 2009. Con respecto al momento de mayor precio de la vivienda el descenso acumulado ha sido del 15,87%.

La estadística mercantil, relativa a actos inscritos en los registros mercantiles que tienen especial trascendencia sobre el ciclo económico, ha mostrado durante el primer trimestre de 2011 algunos signos dubitativos en línea con el contexto económico. Se produce un repunte en la actividad emprendedora en cuanto a la constitución de sociedades, que aumentan el 7,34% sobre el mismo trimestre del año anterior. Pero, simultáneamente, aumentan las extinciones el 10,82% y las declaraciones de concurso el 11,18%. La capitalización muestra que disminuye el 10,71% el número de aumentos de capital sobre el mismo período del año anterior, fundamentalmente debido a las sociedades limitadas y, sin embargo, los desembolsos se incrementan significativamente hasta representar un 27,46% de aumento con respecto al mismo periodo de 2010, especialmente entre las sociedades anónimas, más grandes, donde el aumento casi alcanzó el 60% en este apartado.

Sumario

Estadística Mercantil

Aumentan las constituciones de sociedades pero también lo hacen las que entran en concurso de acreedores.

Estadística Registral Inmobiliaria

Repunte en las compraventas del primer trimestre por la inscripción de operaciones de final de año debidas al cambio fiscal.

Anuario 2010 de la Estadística Registral Inmobiliaria

Por primera vez en España, un índice de precios de la vivienda mediante ventas repetidas del mismo inmueble, metodología similar a Case & Shiller.

www.registradores.org

· Estadística Registral Inmobiliaria

· Estadísticas Mercantiles

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





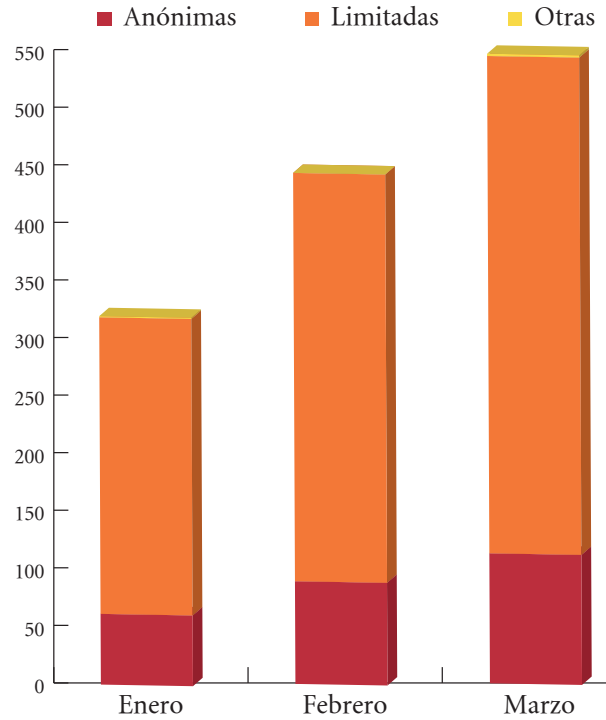
La estadística mercantil, relativa a actos inscritos en los registros mercantiles que tienen especial trascendencia sobre el ciclo económico. En líneas generales, ha mostrado durante el primer trimestre de 2011 algunos signos contradictorios en línea con el contexto económico. Se produce un repunte en la actividad emprendedora en cuanto a la constitución de sociedades sobre el mismo trimestre del año anterior, mostrando también, como contrapartida negativa, un aumento simultáneo en el número de sociedades concursadas. La capitalización también muestra signos dubitativos, debido a que disminuye el número de aumentos de capital, si bien los importes aumentan significativamente, especialmente entre las sociedades anónimas.

En concreto, las constituciones de sociedades inscritas en los registros mercantiles aumentan el 7,34% sobre el mismo período del año anterior, debido prácticamente en su totalidad a la subida de las sociedades limitadas, las más numerosas, frente al descenso en las anónimas, las de mayor envergadura y otros tipos societarios poco frecuentes, que descienden aproximadamente un 15% sobre el primer trimestre de 2010. En relación a los datos interanuales acumulados al primer trimestre de 2011 frente al acumulado anual al cierre del trimestre anterior, se produce un ligero aumento del 2,08%, hasta las 82.152 sociedades constituidas frente a las 80.481 acumuladas hasta el trimestre anterior.

Si se observan las sociedades que finalizan su actividad oficialmente, es decir las extinciones inscritas, en el primer trimestre de 2011 se ha producido un aumento del 10,82% con relación al mismo trimestre de 2010, especialmente intenso en las sociedades anónimas, cuyo porcentaje sube hasta el 21,22%, alcanzando el total de sociedades extinguidas la cifra de 8.274 frente a las 7.466 del mismo trimestre en 2010. En términos interanuales acumulados, se produce un aumento en este apartado del 3,90% sobre el resultado del trimestre anterior.

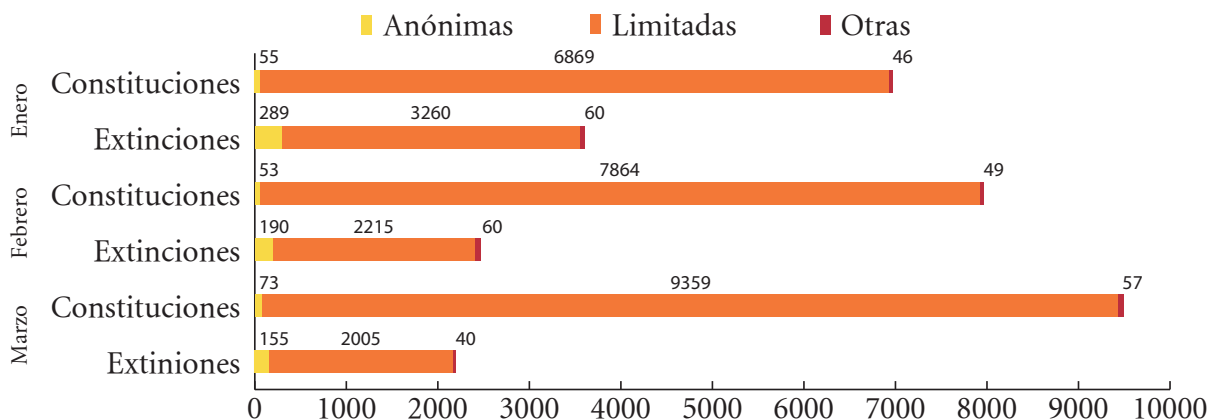
Los datos de capitalización, tal como se ha comentado antes, ofrecen también un panorama contradictorio. Las operaciones de aumento de capital disminuyen globalmente un 10,71% sobre el mismo trimestre del año anterior debido fundamentalmente a las sociedades limitadas, muy numerosas, que descienden un 2,94%, si bien los importes alcanzados aumentan de forma importante sobre el mismo período del año anterior, un

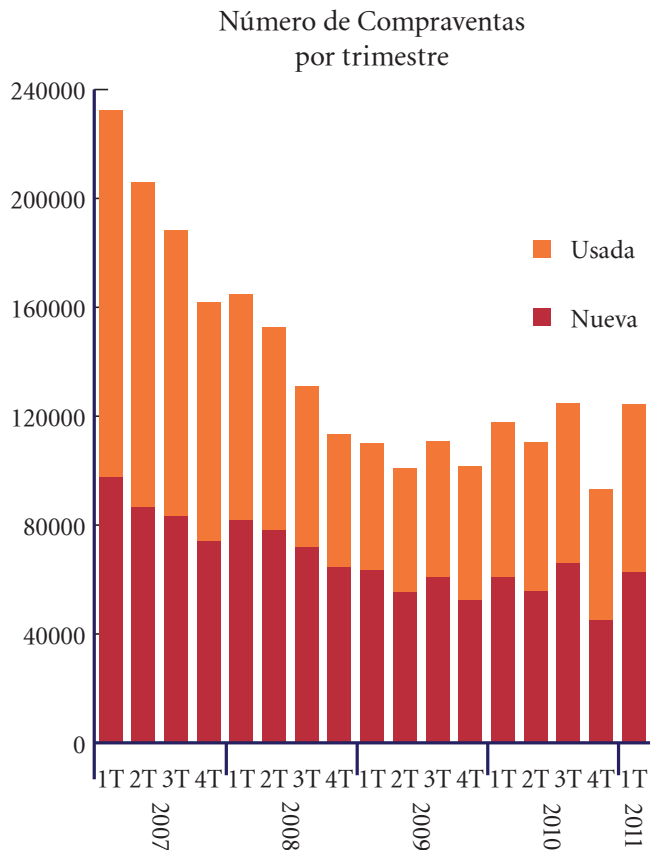
Declaraciones de Concurso 1T 2011



27,46% de media, hasta superar los 16.000 millones de euros. Este efecto se produce debido al comportamiento de las sociedades anónimas, destinadas a proyectos de mayor envergadura empresarial, que casi alcanzan aumentos del 60%, y otros tipos de sociedades, de menos importancia debido a su escaso número, pero que sin embargo multiplican por más de 7 veces el capital aumentado con relación al mismo período de 2010. Por último, en el apartado de sociedades mercantiles que pasan por dificultades, las declaraciones en concurso de acreedores durante el primer trimestre de 2011 aumentan un 11,18% sobre el mismo trimestre de 2010, alcanzando la cifra de 1.323, frente a las 1.190 del trimestre anterior. En cifras acumuladas interanualmente, se han producido hasta el primer trimestre 4.580, frente a las 4.447 del acumulado hasta el trimestre anterior, es decir, un aumento del 3% en las declaraciones de concurso inscritas en los registros mercantiles.

Constituciones - Extinciones
1er Trimestre 2011





hipotecarios durante el primer trimestre, quedando los tipos de interés fijo en el 2,23%. Entre los variables predomina el EURIBOR, utilizado en el 92,46% de los casos.

Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda han presentado el quinto trimestre consecutivo con incrementos, alcanzando los 26 años, frente a los 25 años y 2 meses del trimestre anterior. En el último año, cerrado al primer trimestre de 2011, el plazo medio ha sido de 25 años y 5 meses, mostrando un crecimiento del 4,10%, en clara tendencia ascendente.

Las Cajas de Ahorros mantienen todavía el liderazgo en la concesión de nuevo crédito hipotecario (45,75%), mostrando una progresiva aproximación a la cuota de mercado de Bancos (42,43%). Las tasas de variación interanuales recogen la tendencia de los últimos trimestres, con un incremento de la cuota de mercado de los bancos frente a las cajas.

La cuota hipotecaria mensual media del primer trimestre ha sido de 599,06 €, que representa el 31,95% del coste salarial. Estos resultados son ligeramente superiores a los interanuales (595,95 € y 31,78%). Desde mediados del año 2005, en términos interanuales, no se alcanzaban cuotas hipotecarias por debajo de los 600 €.

El número de compraventas de vivienda inscritas en los registros de la propiedad, procedentes de escrituras públicas realizadas anteriormente, recoge el importante repunte de operaciones producido en diciembre debido al cambio fiscal en los criterios de deducción por la compra de vivienda en el IRPF. Este hecho ha producido que las compraventas de vivienda registradas durante el primer trimestre del año hayan alcanzado las 124.542 operaciones, aunque con un comportamiento mensual desigual: crecimiento en enero/febrero y reducción significativa en marzo, lo cual podría anticipar un cambio de tendencia en posteriores trimestres.

En los últimos doce meses, las compraventas de vivienda registradas han sido 452.516, mostrando un moderado incremento del 1,49% frente a los datos anualizados del trimestre anterior, reflejando nuevamente los cambios fiscales mencionados en el párrafo anterior.

Las compraventas de vivienda nueva (50,19%) y vivienda usada (49,81%) han mantenido la tendencia a la aproximación de resultados iniciada hace pocos trimestres. Del total de compraventas de vivienda nueva el 42,22% ha sido vivienda nueva libre y el 7,97% vivienda nueva protegida, por lo que esta última modalidad mantiene su ritmo de crecimiento en cuanto al porcentaje sobre la cuota total en relación al ciclo alcista anterior.

El endeudamiento hipotecario por vivienda mantiene la tendencia general de los últimos trimestres, caracterizada por la estabilidad de resultados. En el último trimestre el resultado medio total ha sido de 124.667 €, siendo de 141.421 € para los bancos y 115.777 € para las cajas.

Los tipos de interés variables han mantenido su absoluto predominio, utilizándose en el 97,77% de los nuevos contratos

Importe crédito hipotecario por compraventa vivienda 1er TRIMESTRE 2011	RESULTADOS ABSOLUTOS (€)			
	Resultados trimestrales			
CC.AA.	General	Bancos	Cajas	Otras
ANDALUCIA	108.107	125.141	97.253	96.094
ARAGON	126.449	130.459	131.113	100.700
ASTURIAS	108.360	113.418	102.892	106.981
BALEARES	125.002	134.885	117.917	121.503
CANARIAS	99.814	106.276	97.994	81.445
CANTABRIA	114.126	136.509	101.000	125.730
CASTILLA Y LEON	110.093	117.756	107.613	98.279
CASTILLA-LA MANCHA	105.800	110.390	103.415	100.194
CATALUÑA	139.722	163.951	127.126	120.003
COM. MADRID	191.299	210.080	173.014	175.430
COM. VALENCIANA	103.232	118.351	95.992	93.125
EXTREMADURA	82.585	89.439	77.170	67.869
GALICIA	103.839	109.578	99.485	105.403
LA RIOJA	118.727	126.209	106.309	143.745
MURCIA	100.633	125.175	89.990	86.441
NAVARRA	121.325	132.146	122.091	113.009
PAIS VASCO	149.708	182.116	142.812	140.309
NACIONAL	124.667	141.421	115.777	109.730



El Colegio de Registradores, a través de su Centro de Procesos Estadísticos, con el asesoramiento técnico habitual del equipo investigador de la Universidad de Zaragoza, presenta su Anuario 2010 de la Estadística Registral Inmobiliaria, cuyas conclusiones

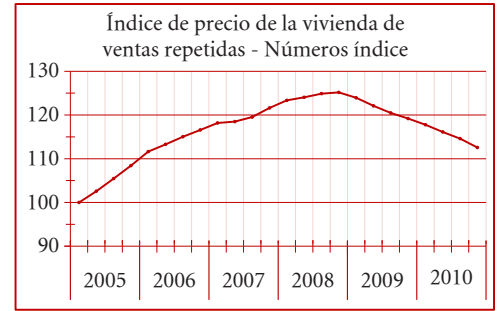
más destacables en los aspectos no tratados en los informes trimestrales de coyuntura serían las siguientes:

Se presenta como novedad este año el procedimiento estadístico y los resultados de un índice de precios de vivienda que utiliza la metodología de ventas repetidas propuesta inicialmente por Case y Shiller (1987, 1989) de gran reconocimiento internacional. Este índice se construye tomando datos de aquellas viviendas que hayan sido vendidas por lo menos dos veces dentro del periodo de estudio, ofreciendo en consecuencia la ventaja de una gran homogeneidad en sus características para establecer su precio, en contrapartida con los métodos tradicionales donde, en momentos distintos, se venden viviendas también distintas.

El Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas muestra un descenso del precio de la vivienda durante el año 2010 del -6,62%, manteniendo exactamente el mismo descenso que en 2009. Con respecto al momento de mayor precio de la vivienda el descenso acumulado ha sido del 15,87%.

Otro aspecto analizado es el período de permanencia de las viviendas en manos del mismo propietario. Las compraventas de vivienda registradas en el año 2010 se mantuvieron en manos de su propietario una media de 8 años y 43 días (7 años y 106 días en 2009), comprobándose cómo se ha producido un importante incremento del periodo de posesión durante el último año como consecuencia de la mayor dificultad para vender una vivienda. Por

Índice de precio de la vivienda de ventas repetidas	Números índice
Periodo	Aritmético suavizado
1T 2005	100,00
2T 2005	102,57
3T 2005	105,47
4T 2005	108,43
1T 2006	111,63
2T 2006	113,29
3T 2006	115,03
4T 2006	116,58
1T 2007	118,18
2T 2007	118,49
3T 2007	119,54
4T 2007	121,62
1T 2008	123,35
2T 2008	124,05
3T 2008	124,88
4T 2008	125,17
1T 2009	123,93
2T 2009	122,09
3T 2009	120,47
4T 2009	119,19
1T 2010	117,77
2T 2010	116,12
3T 2010	114,60
4T 2010	112,57



tramos, se comprueba cómo el 12,56% de las transmisiones de vivienda del año 2010 se habían comprado hace menos de dos años, el 28,83% de las compraventas contaban con un periodo de posesión de entre dos y cinco años, el 36,08% entre cinco y diez años, mientras que el 22,53% de las compraventas de vivienda llevaban en manos de sus propietarios más de diez años.

Con relación a la financiación inmobiliaria, la mayor cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario concedido en el año 2010 ha correspondido a las cajas de ahorro con el 46,54%, seguidas de los bancos con el 43,44% y otras entidades financieras con el 10,02%, confirmando la evolución en el año 2010 con respecto al año anterior, en el cual las cajas de ahorros han seguido perdiendo cuota de mercado a favor de los bancos.

El destino del nuevo crédito hipotecario correspondió de forma destacada a vivienda, con el 75,05%, seguida de los terrenos urbanos no edificados (9,96%), locales comerciales (7,72%), naves industriales (3,32%), garajes y trasteros (2,03%) y bienes inmueble rústicos (1,92%). Como dato destacable, con respecto a 2009 se ha producido una mejora de 7,44 puntos porcentuales en la financiación destinada a vivienda, manteniéndose garajes y trasteros y reduciéndose el peso relativo de financiación destinada al resto de bienes inmuebles.

Tiempo medio de posesión de la vivienda

