

# Índice Registral de Actividad Inmobiliaria - IRAI

## Informe sobre la evolución del IRAI en el cuarto trimestre de 2017

### ÍNDICE GENERAL

	IRAI BASE 2003	VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)	VARIACIÓN ACUMULADA (%)	VARIACIÓN ANUAL (%)
<b>Cuarto Trimestre 2017</b>	93,82	-3,34	5,54	5,54

### PRINCIPALES RESULTADOS

El **valor del índice** se situó en 93,82. No se han alcanzado, por tanto, los niveles de actividad del año 2003 estimándose en un 6,18% más bajo el nivel de actividad del trimestre. Continua, sin embargo, la tendencia creciente del IRAI iniciada en el primer trimestre del 2014 (ver Figura 1) estimándose en un 1,44% (1,88% para el índice suavizado) la tasa de crecimiento acumulativa media trimestral en el periodo comprendido entre dicho trimestre y el actual.

La tasa de **variación trimestral** del IRAI en el cuarto trimestre ha sido del -3,34% debido, principalmente, a un decrecimiento de las actividades relacionadas con la **propiedad** (descenso del 4,49% con una repercusión del -3,33%, ver Tabla 2) tanto en el ámbito de las **compraventas** (descenso del 4,13% con una repercusión del -2,02%) como de las **hipotecas** (descenso del 5,19% con una repercusión del -1,31%). En las compraventas se han producido descensos tanto en los **precios** (-1,63%) como, sobre todo, en el **número de compraventas** (-6,19% con una repercusión del -1,66%). Cabe destacar, en este sentido, el descenso de los **precios de viviendas usadas** (-1,61%, ver Tabla 3)<sup>1</sup> mientras que los **precios de las viviendas nuevas** apenas se mueven (-0,38%). En cuanto al número de compraventas destacan los descensos tanto en las **ventas de viviendas nuevas** (-5,02%) como en las **usadas** (-5,76%).

El descenso de actividad de las hipotecas se debe principalmente al **número de hipotecas** con un descenso del 12,26% y una repercusión del -1,64% (ver Tabla 2). En esta parcela llama la atención el agudo descenso del número de hipotecas tanto de **viviendas nuevas** (-9,23%, ver Tabla 4) como en las **usadas** (-14,28%). No ocurre lo mismo con el **importe de las hipotecas** que han experimentado un crecimiento del 2,72% debido, principalmente, a los crecimientos

<sup>1</sup> Contrasta este hecho con que en el anterior trimestre ascendiera un 2,67% siendo del 2,05% el incremento acumulado anual

experimentados por los importes de las viviendas nuevas (0,87%) y de las usadas (1,35%).

El descenso en el número de compraventas y de hipotecas con relación al trimestre anterior tiene carácter estacional, y es consecuencia del aumento de escrituras de compraventas e hipotecas realizadas en el último trimestre del año que son inscritas, en bastantes casos, en el Registro de la Propiedad a comienzos del año siguiente. Sin embargo, estas cifras no alteran la evolución de fondo actual con un claro crecimiento de operaciones de compraventas e hipotecas tal y como muestran los propios datos anuales del IRAI que se comentan a continuación.

Finalmente, la parte **mercantil** del índice apenas experimenta variación (descenso del -0,04% con una repercusión del -0,01%, ver Tabla 2). Esta bajada se debe principalmente al decrecimiento de actividad experimentado en el **sector inmobiliario** (descenso del -1,36%) aunque tuvo poca influencia en la variación trimestral del índice (su repercusión fue del -0,09%).

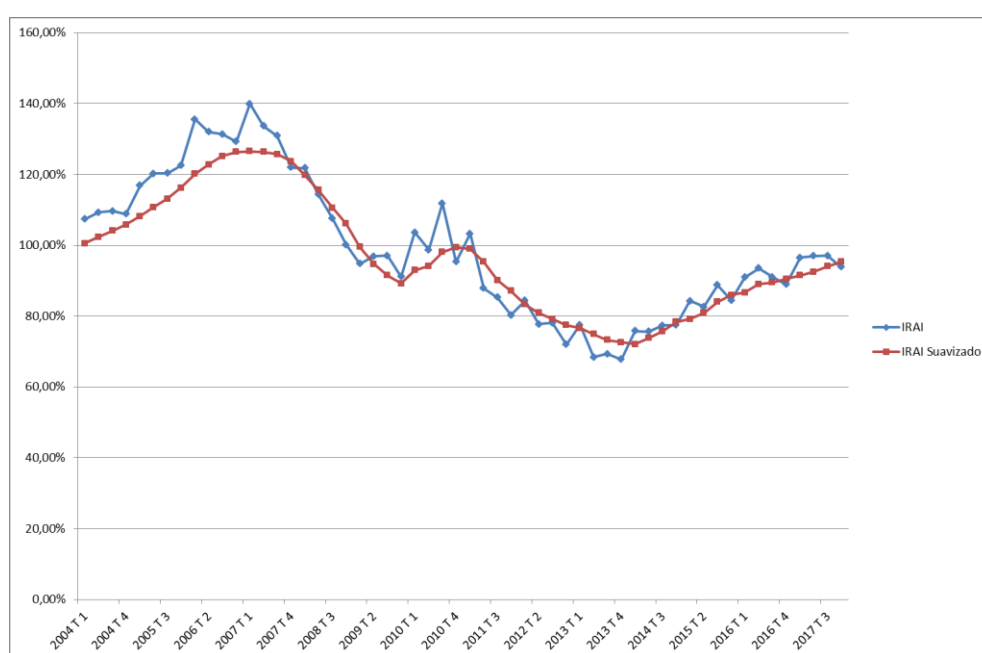
Así, durante el año 2017, el IRAI creció un 5,54%, 0,26 puntos por encima de la tasa de crecimiento del año anterior que fue de un 5,28%. Por su parte el IRAI suavizado creció un 5,29%, un 0,02% más que el año anterior. Estas subidas se han debido fundamentalmente (ver Tabla 2) a la parte de **propiedad** que ha experimentado un incremento del 8,27%, debido a la evolución creciente tanto de las **hipotecas** (crecimiento del 4,52%) como, sobre todo, de las **compraventas** (10,29%). Tanto las compraventas como las hipotecas han tenido crecimientos tanto en su **precio** (2,05% en compraventas y 6,91% en hipotecas) como en su **número** (18,53% en compraventas y 2,13% en hipotecas). En ambos casos estas subidas se han debido a los fuertes crecimientos experimentados tanto en **viviendas nuevas** (7,41% en precio de compraventas, 25,25% en número de compraventas, 9,53% en importe de hipotecas, 10,42% en número de hipotecas, ver Tablas 3 y 4) como en **viviendas usadas** (4,20% en precio de compraventas, 19,74% en número de compraventas y 7,28% en importe de hipotecas) con la única excepción del número de hipotecas sobre viviendas usadas (Tabla 4) que ha descendido un -1,06% pero cuya repercusión acumulada en el índice (-0,07%) ha sido reducida.

Un comportamiento inverso ha tenido la **actividad mercantil** la cual ha decrecido un 1,29% (repercusión acumulada del -0,37%, ver Tabla 2) debido al mal comportamiento del sector de la construcción cuya actividad ha decrecido un 1,86% (repercusión acumulada del -0,40%). Este comportamiento negativo se ha debido, fundamentalmente, a un agudo descenso en el

**número de constituciones** (-21,71% con una repercusión del -0,39%, ver Tabla 4) que no se ha dado, sin embargo en el sector inmobiliario (las constituciones subieron un 6,85%). Además, las **cuentas anuales** de las empresas depositadas del **sector de la construcción** han tenido descenso del 1,65% con una repercusión acumulada del -0,32% (ver Tabla 5) debido al mal comportamiento de la **rotación de activos** (descenso del 3,09%) y del **VAB sobre el stock** (descenso del 4,20%). Cabe destacar, igualmente, el buen comportamiento de las **actividades concursales** (ver Tabla 4), tanto en el sector de la construcción como el inmobiliario, los cuales han experimentado descensos del 62,98% y del 41,95%, respectivamente, si bien sus repercusiones acumuladas en la evolución anual del índice (0,31% y 0,12%) han sido pequeñas. Hacemos notar, finalmente, que la menor destrucción del VAB entra en consonancia con la disminución de concursos tanto en el sector de la construcción (descienden un 28,30%) como en el sector inmobiliario (descienden un 31,58%).

### EVOLUCIÓN GENERAL DEL INDICE

El valor del índice (ver Tabla 1) se situó en 93,82 mientras que el suavizado en 95,27%. No se han alcanzado, por tanto, los niveles de actividad del año 2003 estimándose en un 6,18% (4,73% en el caso del índice suavizado) más bajo el nivel de actividad del trimestre. Continua, sin embargo, la tendencia creciente del IRAI iniciada en el primer trimestre del 2014 (ver Figura 1) estimándose en un 1,44% (1,88% para el índice suavizado) la tasa de crecimiento acumulativa media trimestral en el periodo comprendido entre dicho trimestre y el actual.



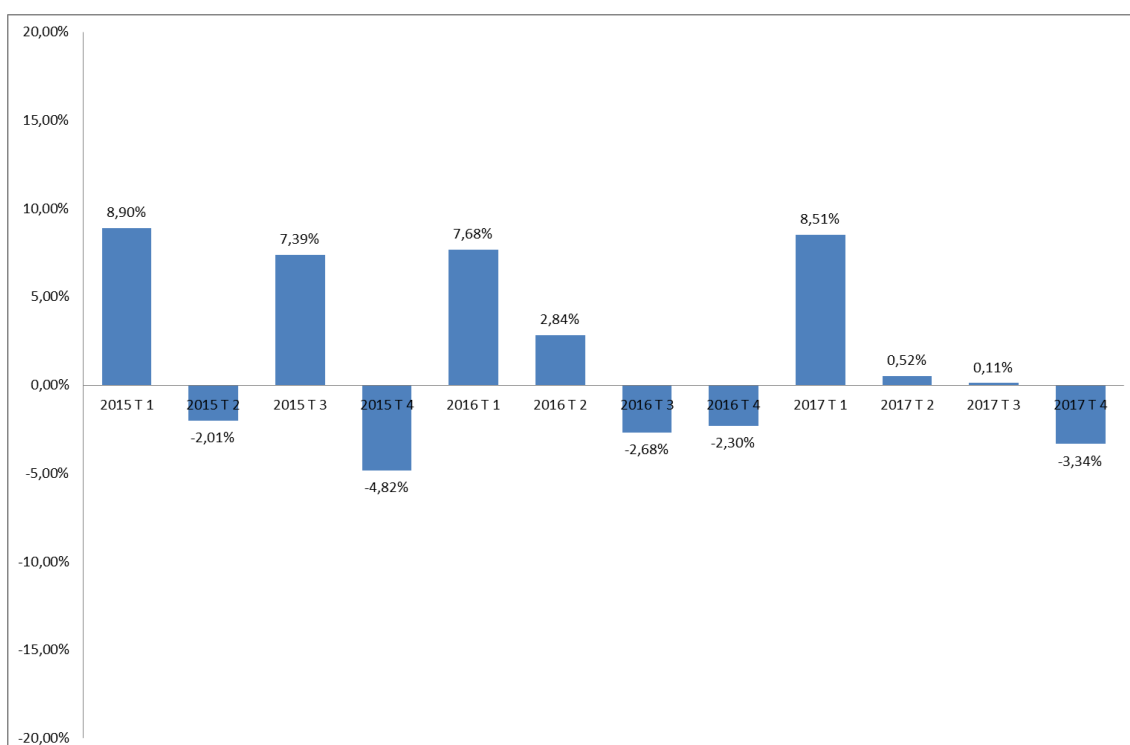
**Figura 1: Evolución trimestral del IRAI y del IRAI suavizado con base 2003**

## EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL IRAI

La tasa de variación trimestral del índice en el trimestre ha sido del -3,34% con una repercusión del -0,01% en la parte mercantil y del -3,33% la parte de propiedad (ver Tabla 2). Esta tasa fue inferior en 3,45 décimas a la tasa de crecimiento del trimestre anterior (ver Figura 2). Los grupos con mayor repercusión negativa (ver Figura 3 y Tablas 2 a 4) han sido:

Las **compraventas** (repercusión trimestral del -2,02%) y, en especial, el **número de compraventas** con una tasa de variación trimestral del -6,19% y una repercusión del -1,66%. En particular, llama la atención el mal comportamiento del **número de compraventas de viviendas usadas** con una tasa de crecimiento del -5,76% y una repercusión del -1,03% y, en menor medida, el **número de compraventas de viviendas nuevas** con una tasa de crecimiento del -5,02% y una repercusión del -0,23% (ver Tabla 3).

Las **hipotecas** (repercusión trimestral del -1,31%) especialmente el **número de hipotecas** con una tasa de variación del -12,26% y una repercusión del -1,64%. En particular, llama la atención el mal comportamiento del **número de hipotecas de viviendas usadas** con una tasa de crecimiento del -14,28% y una repercusión del -0,92% y, en menor medida, el **número de hipotecas de viviendas nuevas** con una tasa de crecimiento del -9,23% y una repercusión del -0,44% (ver Tabla 4).

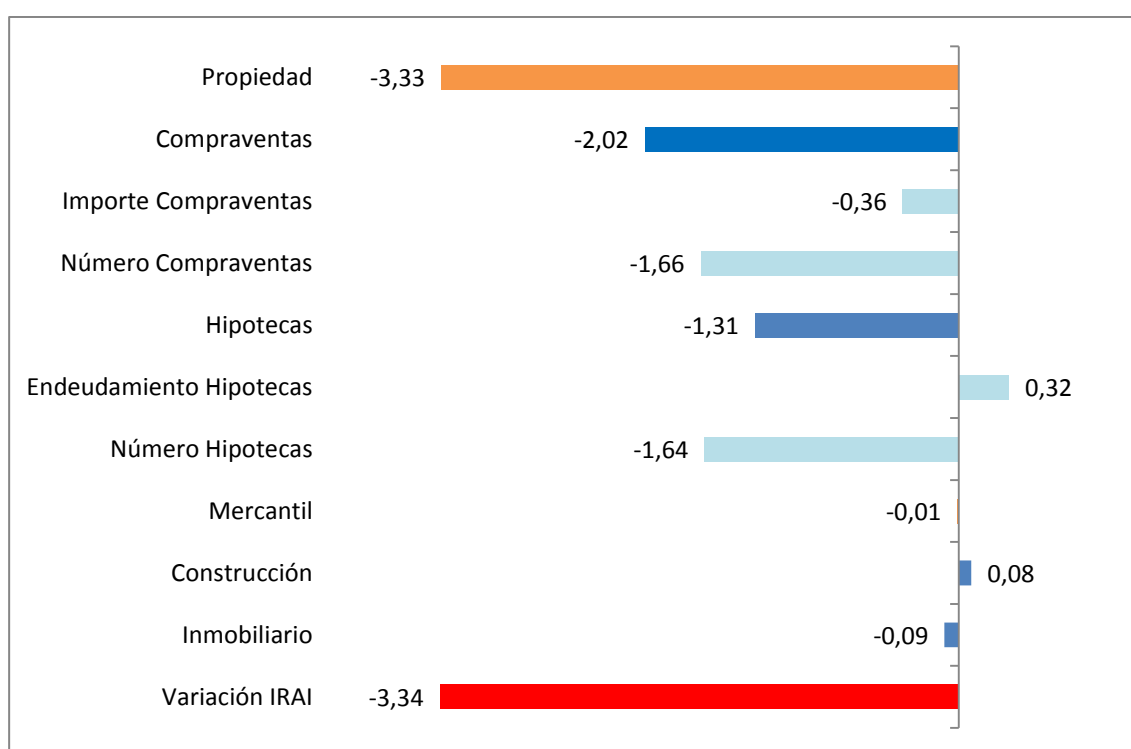


**Figura 2: Evolución trimestral del IRAI en los dos últimos años**

Los grupos con mayor repercusión positiva han sido:

El **importe de hipotecas** (repercusión trimestral del 0,32%, ver Tabla 2) debido a la evolución positiva tanto del **importe de hipotecas sobre viviendas usadas** (tasa de crecimiento trimestral del 1,35% y repercusión del 0,08%) como del **importe de hipotecas sobre viviendas nuevas** (tasa de crecimiento trimestral del 0,87% y repercusión del 0,04%, ver Tabla 4).

El **sector de la construcción** (repercusión trimestral del 0,08%, ver Tabla 4) debido a la evolución positiva del **número de constituciones** cuya tasa de crecimiento fue del 54,50% y una repercusión del 0,45%.



**Figura 3: Repercusiones de los grupos sobre la evolución del IRAI en el tercer trimestre 2017**

### EVOLUCIÓN DEL IRAI EN EL AÑO 2017

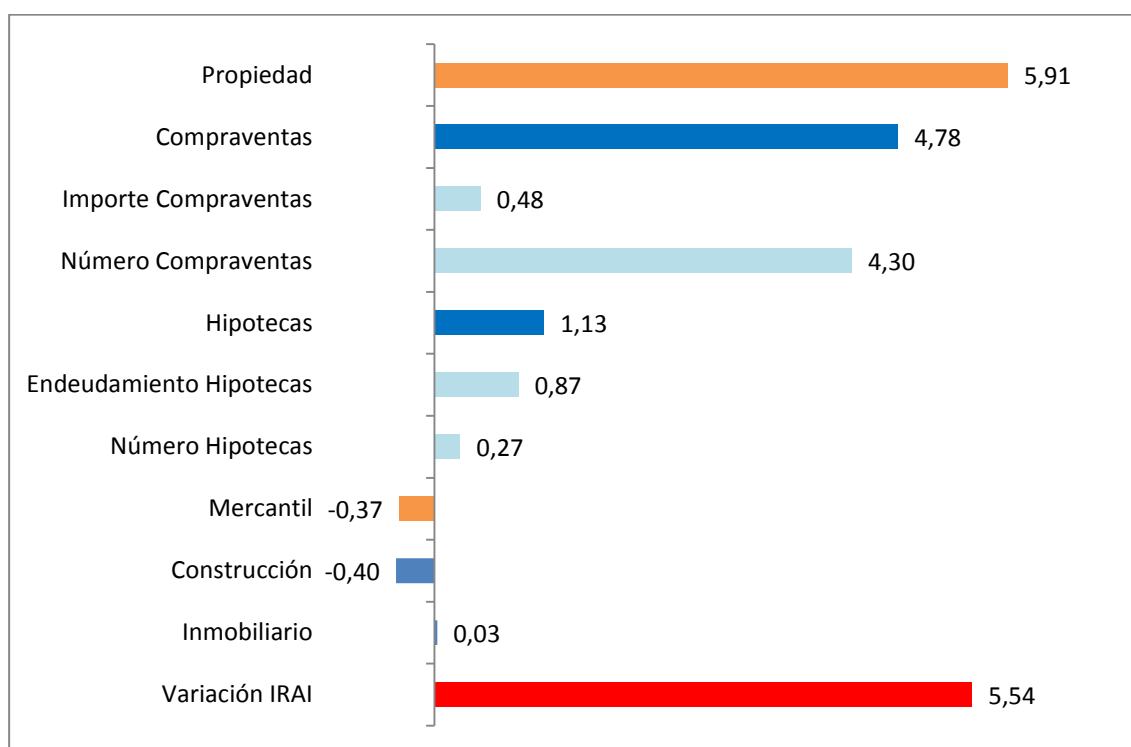
La tasa de variación del IRAI ha sido un 5,54% siendo la repercusión acumulada de la parte de **propiedad** del 5,91% y de la parte **mercantil** del -0,37% (ver Tabla 2)

Los grupos con mayor repercusión acumulada positiva en lo que va de año han sido (ver Figura 4 y Tablas 2 a 4):

Las **compraventas** (repercusión acumulada del 4,78%) por la subida del **número de compraventas** (repercusión acumulada del 4,30%) especialmente en las de **viviendas nuevas**

y usadas con tasas de crecimiento del 25,25% y 19,74% y repercusiones acumuladas del 0,95% y 3,02%, respectivamente (ver Tabla 3). Los **precios de las compraventas** también crecieron un 2,05% (repercusión del 0,48%) siendo el **precio de las viviendas usadas** el que mayor impacto ha tenido (repercusión acumulada del 0,64% con una tasa de crecimiento del 4,20%, ver Tabla 3).

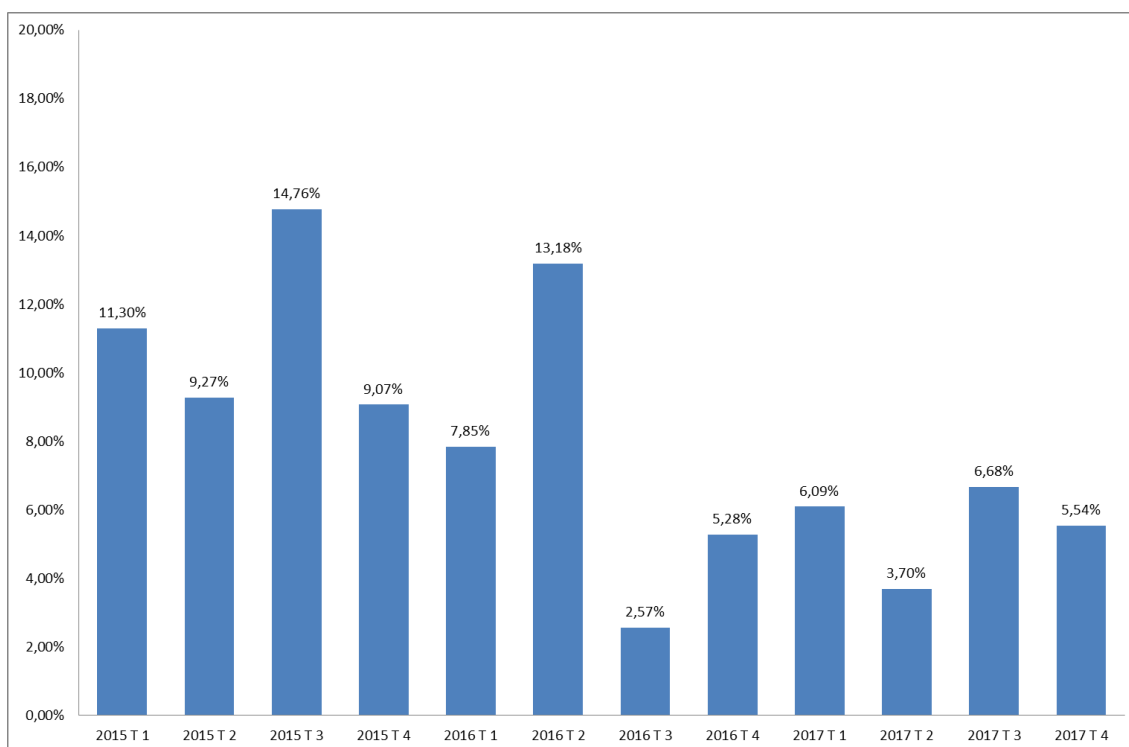
Las **hipotecas** (repercusión acumulada del 1,13% y tasa de crecimiento del 4,52%, Tabla 2) debido a la subida del **importe de hipotecas** (repercusión acumulada del 0,87% y tasa de crecimiento del 6,91%) especialmente en **viviendas nuevas y usadas** con tasas de crecimiento del 9,53% y 7,28% y repercusiones acumuladas del 0,40% y 0,45%, respectivamente (ver Tabla 4). El **número de las hipotecas** también subió (repercusión acumulada del 0,27% y tasa de crecimiento del 2,13%) con una disminución respecto al trimestre anterior debido a una fuerte disminución en el número de hipotecas tanto de la **vivienda nueva** (tasa trimestral del -9,23% aunque la tasa anual fue del 10,42%) como, sobre todo, de la vivienda usada (tasa trimestral del -14,28% y tasa anual fue del -1,06%).



**Figura 4: Repercusiones acumuladas de los grupos sobre la evolución del IRAI**

## EVOLUCIÓN ANUAL DEL IRAI

La tasa de **variación anual** del IRAI fue del 5,54%, 1,14 puntos por debajo a la registrada el trimestre anterior (ver Figura 5) lo cual ha dado lugar a un diferencial anual de la tasa de variación trimestral negativo e igual al -1,04% (ver Tabla 2).



**Figura 5: Evolución anual del IRAI en los tres últimos años**

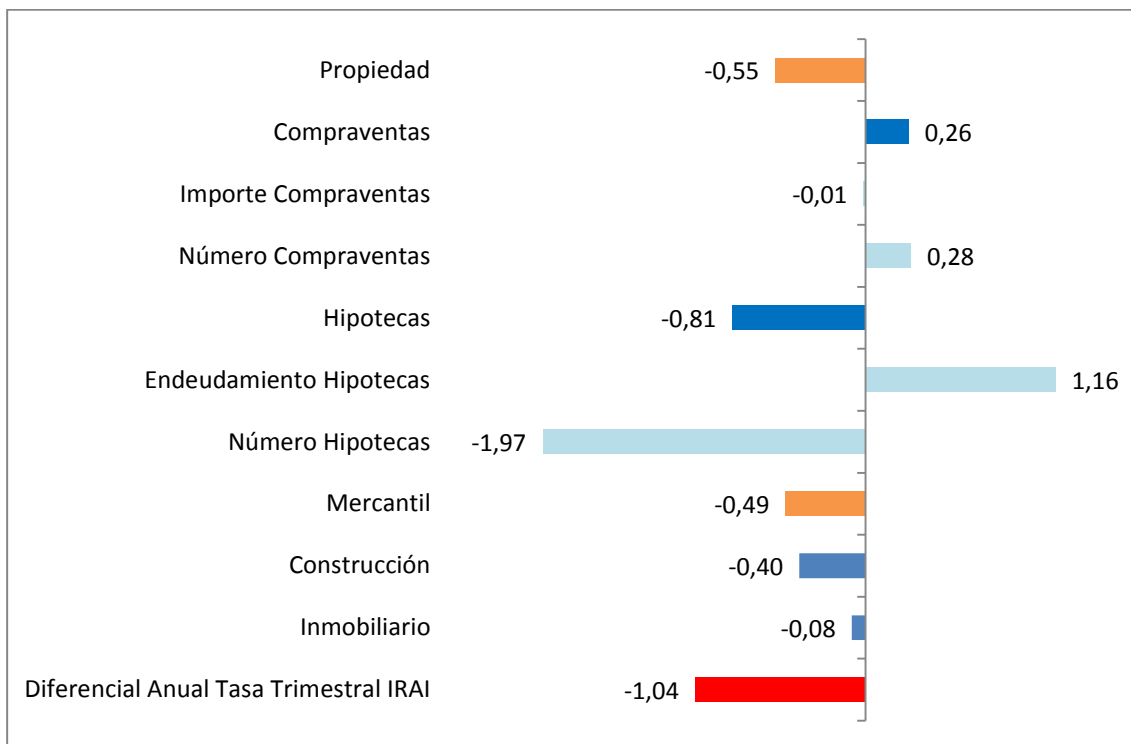
En esta evolución negativa han contribuido tanto la parte de **propiedad** como la parte **mercantil** del índice (ver Figura 6) y que han experimentado diferenciales anuales de tasas de variación del -0,55% y -0,49% respectivamente (ver Tabla 2).

Los grupos con influencia negativa (ver Figura 6) que destacan en el descenso de la tasa anual son:

**Hipotecas** con un diferencial del -0,81% merced al agudo descenso del **número de hipotecas** (-1,97%) compensado, parcialmente, por el incremento del **importe** (1,16%). El decremento se debe, esencialmente, al descenso en el número de hipotecas sobre viviendas nuevas y usadas con diferenciales del -0,56% y -1,34%, respectivamente (ver Tabla 4).

**Empresas del sector de la construcción** (diferencial del -0,40%, ver Tabla 2) merced a la evolución negativa de las **cuentas anuales de las empresas depositadas** (diferencial del -0,72%, ver Tabla 5) debido al descenso del **margen de beneficio** (diferencial del -0,61%).

Por el contrario muestran una tendencia contraria ejerciendo una influencia positiva del 0,26% las **compraventas** (ver Tabla 2), particularmente el **número de compraventas** con un diferencial del 0,28% debido a la influencia positiva ejercida por el **número de viviendas nuevas y usadas** cifradas en un 0,14% y un 0,33% respectivamente (ver Tabla 3). Conviene hacer notar, sin embargo, el descenso de esta influencia positiva debido al descenso en el número de compraventas acaecido en el 4º trimestre del 2017.



**Figura 6: Influencia de los grupos en el diferencial anual de la tasa trimestral del IRAI**



**TABLAS DE RESULTADOS**
**Tabla 1: Evolución trimestral del IRAI y el IRAI suavizado**

<b>Periodo</b>	<b>IRAI</b>	<b>IRAI Suavizado</b>	<b>Periodo</b>	<b>IRAI</b>	<b>IRAI Suavizado</b>
2004 T 1	107,38	100,47	2013 T 1	77,49	76,63
2004 T 2	109,25	102,32	2013 T 2	68,38	74,87
2004 T 3	109,60	104,10	2013 T 3	69,30	73,20
2004 T 4	108,80	105,82	2013 T 4	67,72	72,57
2005 T 1	116,87	108,18	2014 T 1	75,74	72,02
2005 T 2	120,25	110,69	2014 T 2	75,60	73,76
2005 T 3	120,29	113,08	2014 T 3	77,30	75,73
2005 T 4	122,44	116,21	2014 T 4	77,41	78,30
2006 T 1	135,50	120,15	2015 T 1	84,30	79,16
2006 T 2	131,96	122,77	2015 T 2	82,61	80,94
2006 T 3	131,31	125,11	2015 T 3	88,71	83,96
2006 T 4	129,25	126,35	2015 T 4	84,43	85,95
2007 T 1	139,90	126,46	2016 T 1	90,92	86,65
2007 T 2	133,59	126,30	2016 T 2	93,50	89,00
2007 T 3	130,88	125,70	2016 T 3	90,99	89,46
2007 T 4	121,93	123,70	2016 T 4	88,89	90,48
2008 T 1	121,74	119,73	2017 T 1	96,46	91,48
2008 T 2	114,25	115,51	2017 T 2	96,96	92,49
2008 T 3	107,53	110,52	2017 T 3	97,06	94,04
2008 T 4	100,10	106,11	2017 T 4	93,82	95,27
2009 T 1	94,77	99,49			
2009 T 2	96,89	94,63			
2009 T 3	97,06	91,49			
2009 T 4	91,08	89,24			
2010 T 1	103,59	92,92			
2010 T 2	98,67	94,10			
2010 T 3	111,80	98,07			
2010 T 4	95,26	99,37			
2011 T 1	103,26	98,95			
2011 T 2	87,86	95,29			
2011 T 3	85,24	90,15			
2011 T 4	80,27	87,05			
2012 T 1	84,39	83,28			
2012 T 2	77,66	80,90			
2012 T 3	78,09	79,16			
2012 T 4	71,93	77,42			

**Tabla 2: Variación del IRAI y de sus grupos principales**

	Índice	%Variación			Repercusiones e influencias (en %)		
		Trimestral	En lo que va de año	Anual	Trimestral	Acumulada	Influencia
<b>IRAI</b>	<b>105,54</b>	<b>-3,34</b>	<b>5,54</b>	<b>5,54</b>			<b>-1,04</b>
<b>Propiedad</b>	108,27	-4,49	8,27	8,27	-3,33	5,91	-0,55
<b>Mercantil</b>	98,71	-0,04	-1,29	-1,29	-0,01	-0,37	-0,49
<b>Compraventas</b>	110,29	-4,13	10,29	10,29	-2,02	4,78	0,26
<b>Precios Compraventas</b>	102,05	-1,63	2,05	2,05	-0,36	0,48	-0,01
<b>Número Compraventas</b>	118,53	-6,19	18,53	18,53	-1,66	4,30	0,28
<b>Hipotecas</b>	104,52	-5,19	4,52	4,52	-1,31	1,13	-0,81
<b>Importe Hipotecas</b>	106,91	2,72	6,91	6,91	0,32	0,87	1,16
<b>Número Hipotecas</b>	102,13	-12,26	2,13	2,13	-1,64	0,27	-1,97
<b>Construcción</b>	98,14	0,43	-1,86	-1,86	0,08	-0,40	-0,40
<b>Inmobiliario</b>	100,41	-1,36	0,41	0,41	-0,09	0,03	-0,08

**Tabla 3: Variación de los subgrupos del IRAI**

Subgrupos	Índice	%Variación			Repercusiones e influencias (en %)		
		Trimestral	En lo que va de año	Anual	Trimestral	Acumulada	Influencia
<b>Precios Compraventas</b>	102,05	-1,63	2,05	2,05	-0,36	0,48	-0,01
Garajes	100,19	1,90	0,19	0,19	0,01	0,00	-0,02
Locales	93,82	-9,09	-6,18	-6,18	-0,16	-0,12	0,09
Naves	78,08	4,32	-21,92	-21,92	0,04	-0,33	-0,23
Trasteros	104,05	-1,99	4,05	4,05	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	107,41	-0,38	7,41	7,41	-0,01	0,28	0,09
Viviendas Usadas	104,20	-1,61	4,20	4,20	-0,24	0,64	0,06
<b>Número Compraventas</b>	118,53	-6,19	18,53	18,53	-1,66	4,30	0,28
Garajes	111,37	-5,20	11,37	11,37	-0,04	0,08	-0,03
Locales	110,24	-8,80	10,24	10,24	-0,18	0,19	-0,15
Naves	103,65	-11,32	3,65	3,65	-0,18	0,06	-0,02
Trasteros	110,61	-2,66	10,61	10,61	0,00	0,01	0,00
Viviendas Nuevas	125,25	-5,02	25,25	25,25	-0,23	0,95	0,14
Viviendas Usadas	119,74	-5,76	19,74	19,74	-1,03	3,02	0,33

**Tabla 4: Variación de los subgrupos del IRAI (continuación)**

Subgrupos	Índice	%Variación			Repercusiones e influencias (en %)		
		Trimestral	En lo que va de año	Anual	Trimestral	Acumulada	Influencia
<b>Importe Hipotecas</b>	106,91	2,72	6,91	6,91	0,32	0,87	1,16
Garajes	98,26	-22,94	-1,74	-1,74	-0,05	0,00	-0,02
Locales	109,46	26,68	9,46	9,46	0,23	0,10	0,69
Naves	90,45	4,93	-9,55	-9,55	0,03	-0,08	0,21
Trasteros	85,30	-33,01	-14,70	-14,70	0,00	0,00	-0,01
Viviendas Nuevas	109,53	0,87	9,53	9,53	0,04	0,40	0,12
Viviendas Usadas	107,28	1,35	7,28	7,28	0,08	0,45	0,17
<b>Número Hipotecas</b>	102,13	-12,26	2,13	2,13	-1,64	0,27	-1,97
Garajes	89,38	-5,15	-10,62	-10,62	-0,01	-0,02	-0,05
Locales	98,94	-16,17	-1,06	-1,06	-0,19	-0,01	-0,04
Naves	90,88	-9,70	-9,12	-9,12	-0,08	-0,08	0,01
Trasteros	112,59	-2,44	12,59	12,59	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	110,42	-9,23	10,42	10,42	-0,44	0,44	-0,56
Viviendas Usadas	98,94	-14,28	-1,06	-1,06	-0,92	-0,07	-1,34
<b>Construcción</b>	98,14	0,43	-1,86	-1,86	0,08	-0,40	-0,40
Constituciones	78,29	54,50	-21,71	-21,71	0,45	-0,39	0,45
Depositadas	98,35	-0,99	-1,65	-1,65	-0,17	-0,32	-0,72
Concursos *	37,02	43,66	-62,98	-62,98	-0,20	0,31	-0,14
<b>Inmobiliario</b>	100,41	-1,36	0,41	0,41	-0,09	0,03	-0,08
Constituciones	106,85	40,63	6,85	6,85	0,14	0,03	0,14
Depositadas	98,06	-1,09	-1,94	-1,94	-0,06	-0,13	0,00
Concursos *	58,05	63,85	-41,95	-41,95	-0,17	0,12	-0,23

\* En las actividades concursales las tasas de crecimiento son las correspondientes al Valor Añadido Bruto de las empresas de las empresas del sector inmersas en procesos concursales.

**Tabla 5: Variación de las cuentas anuales del IRAI**

Sectores	Índice	%Variación			Repercusiones e influencias (en %)		
		Trimestral	En lo que va de año	Anual	Trimestral	Acumulada	Influencia
<b>Construcción</b>	98,35	-0,99	-1,65	-1,65	-0,17	-0,32	-0,72
Cifra de Negocios	99,77	-0,31	-0,23	-0,23	-0,02	-0,01	0,06
Margen de Beneficio	98,46	-2,03	-1,54	-1,54	-0,07	-0,06	-0,61
Rotación de Activos	96,91	-0,99	-3,09	-3,09	-0,03	-0,12	-0,07
VAB sobre Stock	95,80	-1,36	-4,20	-4,20	-0,05	-0,16	-0,11
Trabajadores	101,86	-0,19	1,86	1,86	0,00	0,04	0,00
<b>Inmobiliario</b>	98,06	-1,09	-1,94	-1,94	-0,06	-0,13	0,00
Cifra de Negocios	94,68	-2,24	-5,32	-5,32	-0,04	-0,10	0,00
Margen de Beneficio	101,59	0,21	1,59	1,59	0,00	0,02	0,02
Rotación de Activos	93,35	-2,45	-6,65	-6,65	-0,03	-0,09	-0,05
VAB sobre Stock	100,51	-0,54	0,51	0,51	-0,01	0,01	0,01
Trabajadores	105,59	1,02	5,59	5,59	0,01	0,04	0,02