

## Índice Registral de Actividad Inmobiliaria - IRAI

### Informe sobre la evolución del IRAI en el primer trimestre de 2018

#### ÍNDICE GENERAL

	IRAI BASE 2003	VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)	VARIACIÓN ACUMULADA (%)	VARIACIÓN ANUAL (%)
<b>Primer Trimestre 2018</b>	102,80	8,33	8,33	5,45

Antes de comenzar el informe conviene destacar, en primer lugar, que en este trimestre se han actualizado las ponderaciones de los grupos y subgrupos del índice con el fin de reflejar, de manera más adecuada, la importancia de los mismos en la medición de la actividad inmobiliaria en España. Los nuevos pesos se muestran en la Tabla 5 observándose un incremento de la importancia de la parte de propiedad (peso del 74,58% frente al 71,44% del índice de 2017) debido, fundamentalmente, al incremento de la importancia de las compraventas (49,37% frente a 46,41% en el 2017) y, en menor medida, de las hipotecas (25,21% frente a 25,03%) en detrimento de la parte mercantil que pasa de un peso del 28,56% frente al 25,42% actual.

Por subgrupos, la mayor ponderación corresponde a las cuentas anuales de las empresas del sector de la construcción que pasa de un peso del 19,73% a uno del 17,14%, seguido de las compraventas de viviendas usadas (precio y número) que pasa de un 15,30% a un 16,69%, las hipotecas sobre viviendas usadas (importe y número) (6,12% a 6,38%), las cuentas anuales del sector inmobiliario (6,53% a 6,32%) y compraventas de viviendas nuevas (precio y número) (3,75% a 3,97%).

Estas nuevas ponderaciones son las que se han utilizado para el cálculo del IRAI y de sus componentes para el primer trimestre de 2018 cuyos resultados presentamos a continuación.

#### PRINCIPALES RESULTADOS

El **valor del índice** se situó en 102,80 y el del **índice suavizado** en 97,52. Se están alcanzado, por tanto, los niveles de actividad del año 2003 estimándose en un 2,80% más alto el nivel de actividad del trimestre aunque su valor suavizado (libre de factores estacionales) lo sitúa un 2,48% más bajo. Continúa la tendencia creciente del IRAI iniciada en el primer trimestre del 2014 (ver Figura 1) estimándose en un 2,06% (2,04% 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 primer trimestre del 2018 ha sido del 8,33% debida, principalmente, a un crecimiento de las actividades relacionadas con la **propiedad** (crecimiento del 9,75% con una repercusión del 7,27%, ver Tabla 2) tanto en el ámbito de las **compraventas** (crecimiento del 9,07% con una repercusión del 4,48%) como de las **hipotecas** (crecimiento del 11,08% con una repercusión del 2,79%). En las compraventas se han producido incrementos tanto en los **precios** (1,79% con una repercusión del 0,44%) como, sobre todo, en el **número de compraventas** (16,35% con una repercusión del 16,35%). Cabe destacar, en este sentido, el incremento de las **compraventas de viviendas usadas** (15,05% con una repercusión del 2,51%), de las de **viviendas nuevas** (11,46% con una repercusión del 0,45%), de **locales** (22,95% con una repercusión del 0,47%) y de **naves** (37,43% con una repercusión del 0,46%) así como los **precios de las viviendas nuevas** que crecieron un 5,14% con una repercusión del 0,20%.

Respecto a las hipotecas, el incremento de su actividad se debe principalmente al **número de hipotecas** con un incremento del 18,54% y una repercusión del 2,34% (ver Tabla 2) y, en menor medida, de su **importe** (3,61% con una repercusión del 0,46%). En esta parcela llama la atención el incremento del número de hipotecas tanto de **viviendas nuevas** (19,74%, ver Tabla 3) como de viviendas **usadas** (18,22%). Menor impacto ha tenido el **importe de las hipotecas** que ha experimentado un crecimiento del 3,61% debido, principalmente, a los crecimientos experimentados por los **importes de viviendas usadas** (3,34%) y de los **locales** (31,27%).

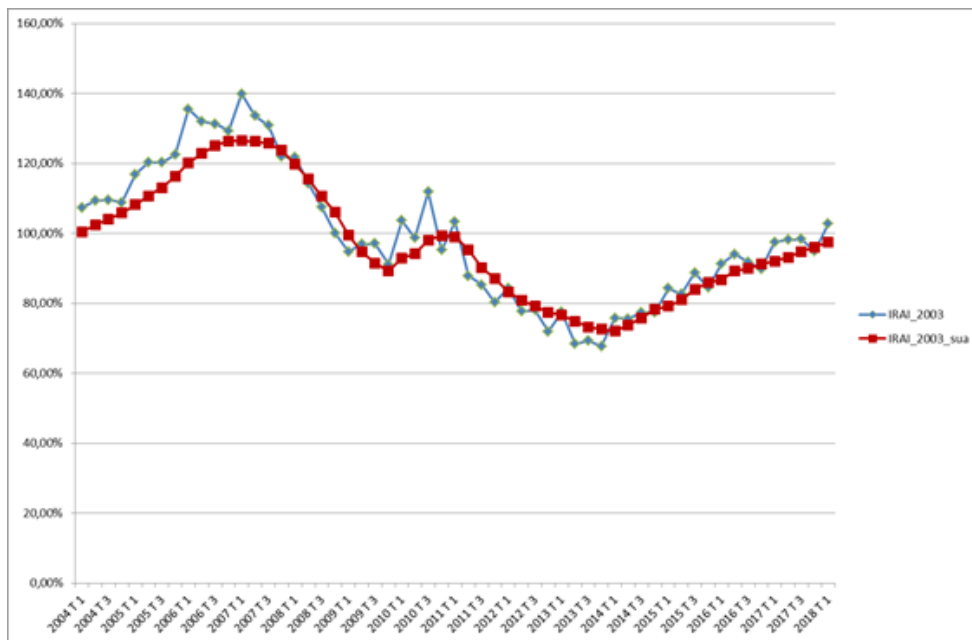
Finalmente, la parte **mercantil** del índice también ha experimentado una variación significativa (incremento 4,16% con una repercusión del 1,06%, ver Tabla 2) registrándose variaciones significativas tanto en el **sector de la construcción** (3,98% con una repercusión del 0,74%) como en el **sector inmobiliario** (4,65% con una repercusión del 0,32%). En ambos casos la subida se debe, fundamentalmente al incremento del **número de constituciones** (52% en el sector de la construcción y 34,83% en el sector inmobiliario) llamando la atención el descenso de los **concurros** (24,79% en el sector de la construcción y 41,88% en el sector inmobiliario).

El incremento 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 una clara tendencia en la evolución

del índice suavizado tal y como se puede ver en la Figura 1 así como las cifras de la evolución anual de las componentes del índice (ver Tablas 2 y 3) que son positivas en todos los grupos, oscilando entre un 0,22% hasta un 12,06% (Tabla 2) debido a la evolución positiva de dicha variación en los subgrupos con mayor ponderación (Tabla 3).

## EVOLUCIÓN GENERAL DEL INDICE

El valor del índice (ver Tabla 1) se situó en 102,80 mientras que el suavizado en 97,52%. No se han alcanzado, por tanto, los niveles de actividad del año 2003 porque aunque el índice general se sitúa por encima del 100%, ella se debe al patrón estacional del mismo: el índice suavizado, que elimina dicha componente, se sitúa por debajo de dicho nivel estimando el nivel de actividad actual en un 2,48% más bajo que el nivel del año 2003. Continua, sin embargo, la tendencia creciente del IRAI iniciada en el primer trimestre del 2014 (ver Figura 1) estimándose en un 2,06% (2,04% 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 8,33% con una repercusión del 1,06% en la parte mercantil y del 7,27% en la parte de propiedad (ver Tabla 2) siendo de signo contrario a la del trimestre anterior debido al patrón estacional presente

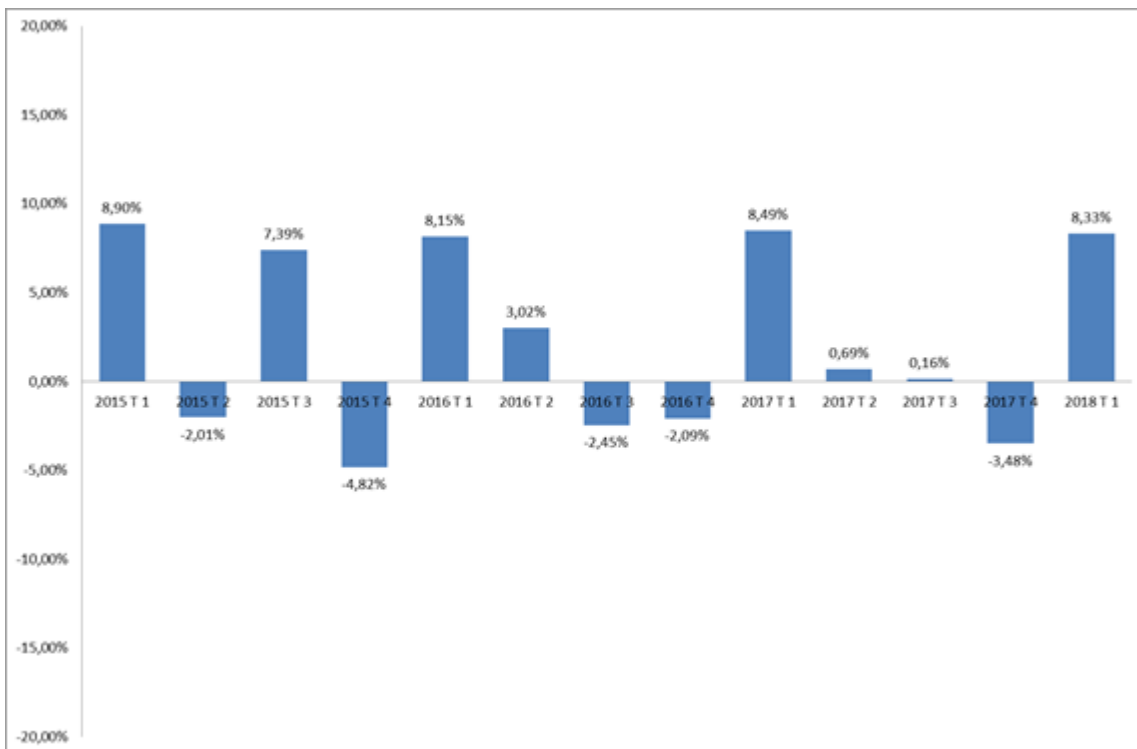
en su evolución (ver Figura 2). Los grupos con mayor repercusión positiva (ver Figura 3 y Tablas 2 a 4) han sido:

Las **compraventas** (repercusión trimestral del 4,48%) y, en especial, el **número de compraventas de viviendas usadas** con una tasa de variación trimestral del 15,05% y una repercusión del 2,51%.

Las **hipotecas** (repercusión trimestral del 2,79%) y, en especial, el **número de hipotecas tanto sobre viviendas usadas** (crecimiento del 18,22% y repercusión del 1,16%) y **sobre viviendas nuevas** (crecimiento del 19,74% y repercusión del 0,89%)

El **sector de la construcción** (repercusión trimestral del 0,74%,) y, en especial, el **número de constituciones** que creció un 52% con una repercusión del 0,92%.

Finalmente cabe destacar que todos los grupos tuvieron repercusiones positivas (ver Figura 3) sin que exista ningún subgrupo con descensos que sean significativos.



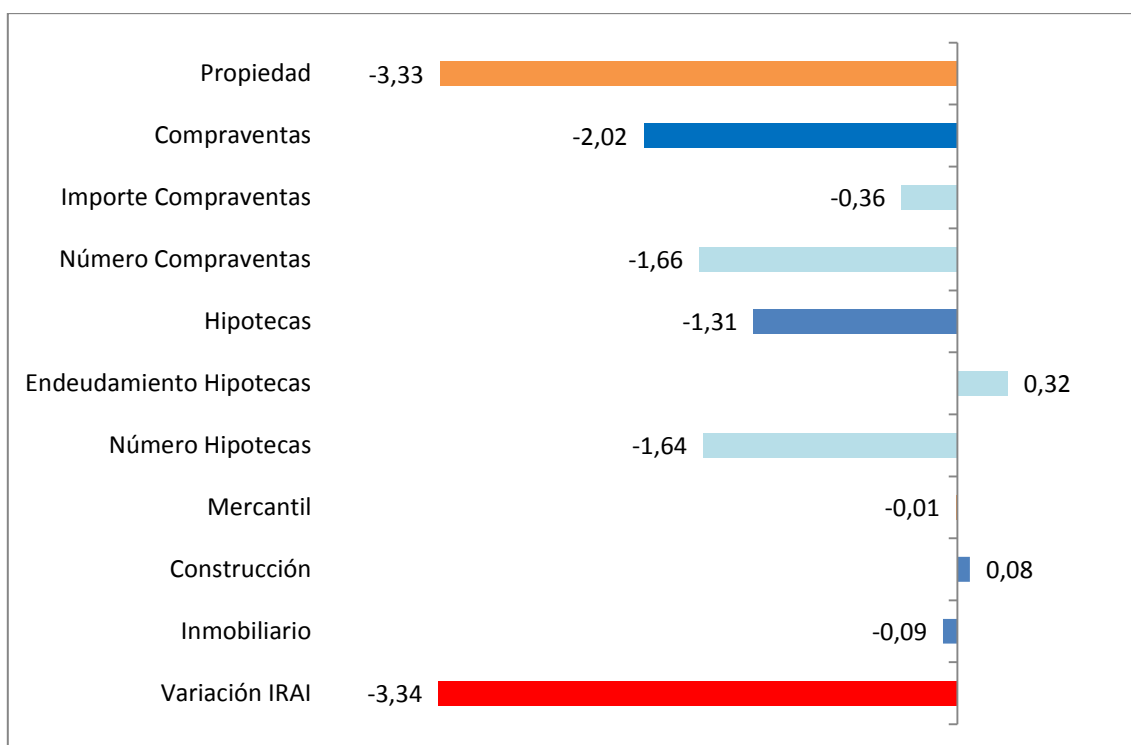
**Figura 2: Evolución trimestral del IRI en los tres últimos años**

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**

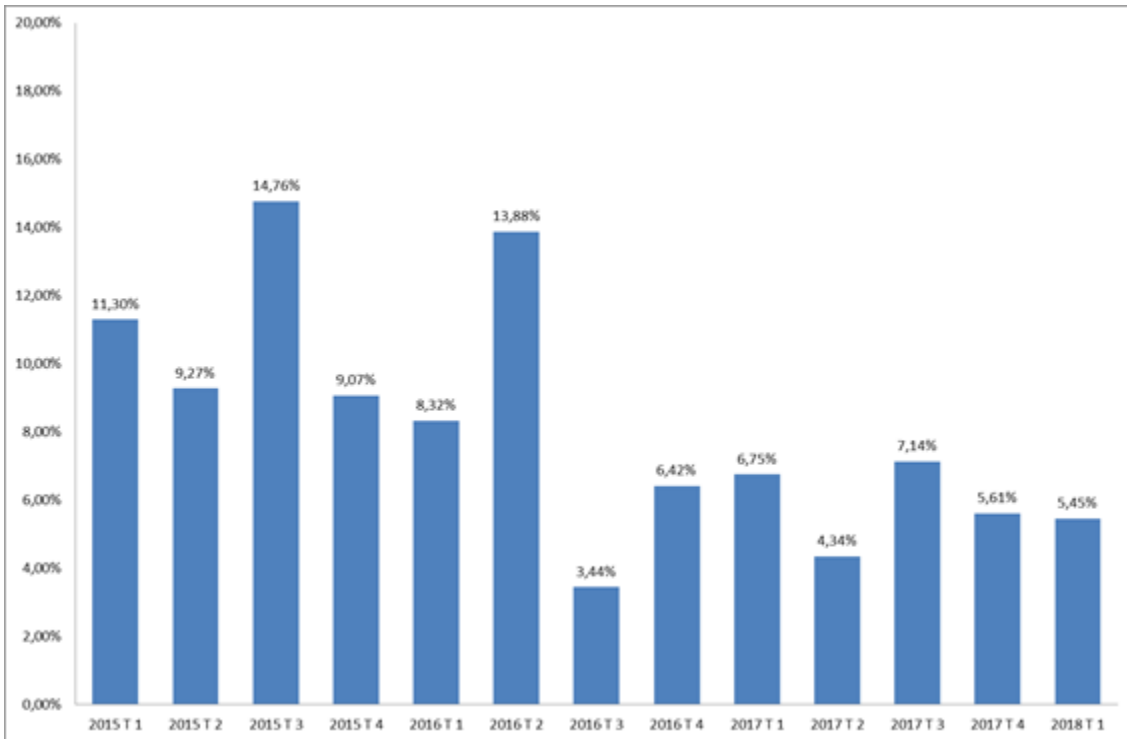
### EVOLUCIÓN DEL IRAI EN EL AÑO 2018

Dado que se trata del primer trimestre del año la evolución en lo que va de año coincide con la evolución trimestral.

### EVOLUCIÓN ANUAL DEL IRAI

La tasa de **variación anual** del IRAI fue del 5,45%, 0,16 puntos por debajo a la registrada el trimestre anterior (ver Figura 4) lo cual ha dado lugar a un diferencial anual de la tasa de variación trimestral negativo del -0,16%.

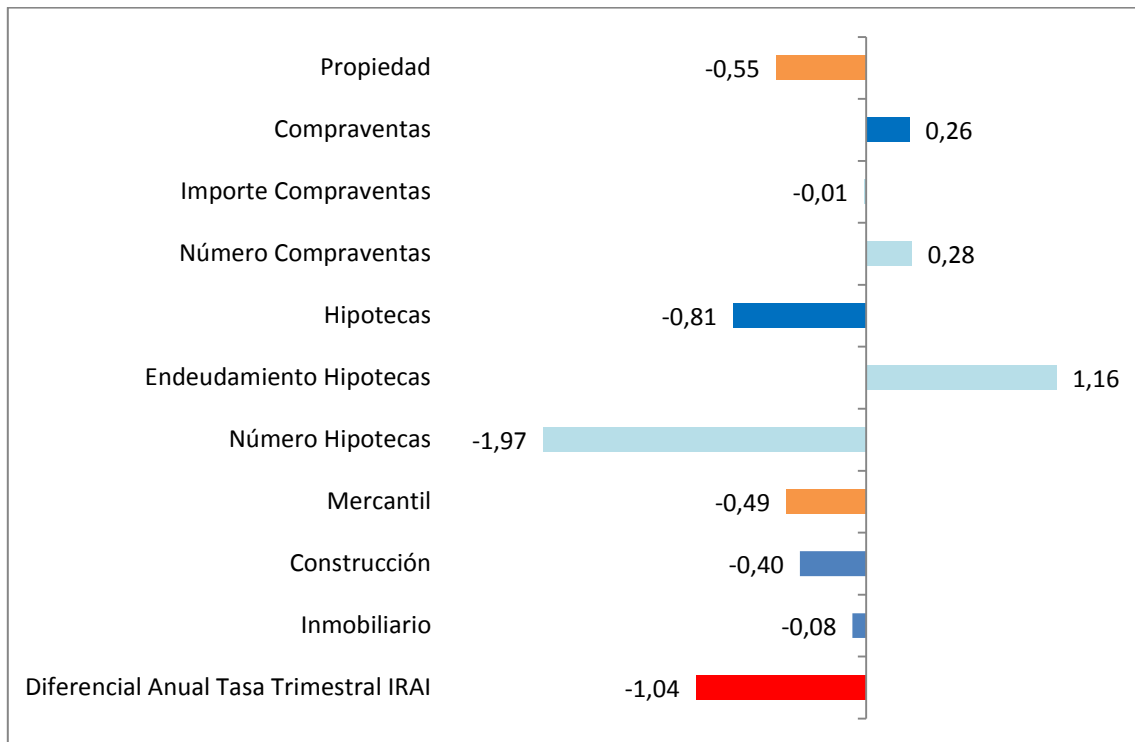
Esta evolución negativa se debe a la parte de **propiedad del índice** (ver Figura 5) que ha experimentado un diferencial anual de tasa de variación del -1,22% al que se ha opuesto la parte **mercantil** con un diferencial del 1,05% (ver Tabla 2).



**Figura 4: Evolución anual del IRI en los tres últimos años**

El grupo responsable de esta influencia negativa (ver Figura 5) es el de **compraventas** con un diferencial del -1,70% merced al agudo descenso del **número** de las mismas con un diferencial del -1,30% y, en menor medida, del **precio** con un diferencial del -0,40%. En este descenso destacan las influencias negativas ejercidas por las **compraventas de viviendas usadas (-0,67%)** y nuevas (-0,51%) así como los **precios de las viviendas usadas (-0,39%)** y el de los **locales (-0,15%)**

El resto de los grupos ejercieron una influencia positiva (ver Figura 5) que equilibró la influencia negativa ejercida por los grupos anteriores destacando (ver Tabla 3) las influencias positivas ejercidas por las **constituciones de empresas del sector de la construcción (0,92%)**, los **concursos** en dicho sector (0,36%) y el **número de hipotecas de viviendas usadas (0,43%)**.



**Figura 5: Influencia de los grupos en el diferencial anual de la tasa de variación 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	77,50	76,63
2004 T 2	109,25	102,32	2013 T 2	68,39	74,88
2004 T 3	109,60	104,10	2013 T 3	69,30	73,20
2004 T 4	108,80	105,82	2013 T 4	67,73	72,57
2005 T 1	116,87	108,18	2014 T 1	75,75	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	77,42	78,30
2006 T 1	135,50	120,15	2015 T 1	84,31	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	88,72	83,97
2006 T 4	129,25	126,35	2015 T 4	84,44	85,95
2007 T 1	139,90	126,46	2016 T 1	91,32	86,76
2007 T 2	133,59	126,30	2016 T 2	94,08	89,26
2007 T 3	130,88	125,70	2016 T 3	91,77	89,91
2007 T 4	121,93	123,70	2016 T 4	89,86	91,18
2008 T 1	121,74	119,73	2017 T 1	97,49	92,03
2008 T 2	114,25	115,51	2017 T 2	98,16	93,16
2008 T 3	107,53	110,52	2017 T 3	98,32	94,80
2008 T 4	100,10	106,11	2017 T 4	94,90	96,07
2009 T 1	94,77	99,49	2018 T 1	102,80	97,52
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	111,81	98,07			
2010 T 4	95,27	99,38			
2011 T 1	103,27	98,96			
2011 T 2	87,86	95,29			
2011 T 3	85,24	90,15			
2011 T 4	80,27	87,06			
2012 T 1	84,40	83,28			
2012 T 2	77,67	80,90			
2012 T 3	78,10	79,17			
2012 T 4	71,94	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>108,33</b>	<b>8,33</b>	<b>8,33</b>	<b>5,45</b>			<b>-0,16</b>
<b>Propiedad</b>	109,75	9,75	9,75	6,17	7,27	7,27	-1,22
<b>Mercantil</b>	104,16	4,16	4,16	3,14	1,06	1,06	1,05
<b>Compraventas</b>	109,07	9,07	9,07	6,12	4,48	4,48	-1,70
<b>Precios Compraventas</b>	101,79	1,79	1,79	0,22	0,44	0,44	-0,40
<b>Número Compraventas</b>	116,35	16,35	16,35	12,06	4,04	4,04	-1,30
<b>Hipotecas</b>	111,08	11,08	11,08	6,26	2,79	2,79	0,48
<b>Importe Hipotecas</b>	103,61	3,61	3,61	8,63	0,46	0,46	0,21
<b>Número Hipotecas</b>	118,54	18,54	18,54	3,88	2,34	2,34	0,27
<b>Construcción</b>	103,98	3,98	3,98	1,36	0,74	0,74	0,69
<b>Inmobiliario</b>	104,65	4,65	4,65	7,95	0,32	0,32	0,36

**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>	101,79	1,79	1,79	0,22	0,44	0,44	-0,40
Garajes	99,13	-0,87	-0,87	-3,18	-0,01	-0,01	-0,02
Locales	98,46	-1,54	-1,54	-13,11	-0,03	-0,03	-0,15
Naves	109,52	9,52	9,52	-15,34	0,12	0,12	0,10
Trasteros	100,85	0,85	0,85	6,32	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	105,14	5,14	5,14	8,66	0,20	0,20	0,06
Viviendas Usadas	100,95	0,95	0,95	1,55	0,16	0,16	-0,39
<b>Número Compraventas</b>	116,35	16,35	16,35	12,06	4,04	4,04	-1,30
Garajes	119,29	19,29	19,29	6,34	0,14	0,14	-0,04
Locales	122,95	22,95	22,95	7,00	0,47	0,47	-0,03
Naves	137,43	37,43	37,43	6,81	0,46	0,46	-0,04
Trasteros	113,86	13,86	13,86	6,56	0,01	0,01	0,00
Viviendas Nuevas	111,46	11,46	11,46	10,99	0,45	0,45	-0,51
Viviendas Usadas	115,05	15,05	15,05	13,96	2,51	2,51	-0,67

**Tabla 3: 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>	103,61	3,61	3,61	8,63	0,46	0,46	0,21
Garajes	96,03	-3,97	-3,97	-0,95	-0,01	-0,01	0,00
Locales	98,47	-1,53	-1,53	21,48	-0,01	-0,01	0,11
Naves	131,27	31,27	31,27	24,66	0,21	0,21	0,25
Trasteros	101,19	1,19	1,19	-21,15	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	101,30	1,30	1,30	8,11	0,06	0,06	-0,05
Viviendas Usadas	103,34	3,34	3,34	5,53	0,21	0,21	-0,09
<b>Número Hipotecas</b>	118,54	18,54	18,54	3,88	2,34	2,34	0,27
Garajes	126,33	26,33	26,33	13,91	0,05	0,05	0,05
Locales	114,50	14,50	14,50	-10,81	0,13	0,13	-0,17
Naves	116,00	16,00	16,00	-18,33	0,10	0,10	-0,14
Trasteros	145,25	45,25	45,25	23,71	0,01	0,01	0,00
Viviendas Nuevas	119,74	19,74	19,74	11,58	0,89	0,89	0,11
Viviendas Usadas	118,22	18,22	18,22	4,36	1,16	1,16	0,43
<b>Construcción</b>	103,98	3,98	3,98	1,36	0,74	0,74	0,69
Constituciones	152,00	52,00	52,00	43,32	0,62	0,62	0,92
Depositadas	100,36	0,36	0,36	-1,09	0,06	0,06	0,07
Concursos *	75,21	-24,79	-24,79	9,70	0,05	0,05	-0,30
<b>Inmobiliario</b>	104,65	4,65	4,65	7,95	0,32	0,32	0,36
Constituciones	134,83	34,83	34,83	48,04	0,16	0,16	0,17
Depositadas	100,80	0,80	0,80	-0,71	0,05	0,05	0,03
Concursos *	58,12	-41,88	-41,88	-82,27	0,11	0,11	0,16

\* 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 4: 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>	100,36	0,36	0,36	-1,09	0,06	0,06	0,07
Cifra de Negocios	99,25	-0,75	-0,75	-0,48	-0,04	-0,04	-0,04
Margen de Beneficio	102,97	2,97	2,97	0,47	0,10	0,10	0,06
Rotación de Activos	99,71	-0,29	-0,29	-2,78	-0,01	-0,01	0,02
VAB sobre Stock	99,79	-0,21	-0,21	-3,45	-0,01	-0,01	0,03
Trabajadores	100,94	0,94	0,94	1,93	0,02	0,02	0,00
<b>Inmobiliario</b>	100,80	0,80	0,80	-0,71	0,05	0,05	0,03
Cifra de Negocios	101,45	1,45	1,45	-2,34	0,03	0,03	0,03
Margen de Beneficio	99,89	-0,11	-0,11	1,45	0,00	0,00	-0,01
Rotación de Activos	99,78	-0,22	-0,22	-5,74	0,00	0,00	0,01
VAB sobre Stock	101,21	1,21	1,21	1,17	0,01	0,02	0,00
Trabajadores	101,84	1,84	1,84	6,00	0,01	0,01	0,00

**Tabla 5: Pesos de los grupos y subgrupos del índice**

Componentes	Año 2017		Año 2018	
	Pesos Parciales	Pesos Totales	Pesos Parciales	Pesos Totales
<b>Propiedad Mercantil</b>	<b>71,44%</b>	<b>71,44%</b>	<b>74,58%</b>	<b>74,58%</b>
	<b>28,56%</b>	<b>28,56%</b>	<b>25,42%</b>	<b>25,42%</b>
<b>Grupos</b>				
<b>Compraventas</b>	<b>64,97%</b>	<b>46,41%</b>	<b>66,20%</b>	<b>49,37%</b>
Precios Compraventas	32,48%	23,21%	33,10%	24,69%
Número Compraventas	32,48%	23,21%	33,10%	24,69%
<b>Hipotecas</b>	<b>35,03%</b>	<b>25,03%</b>	<b>33,80%</b>	<b>25,21%</b>
Importe Hipotecas	17,52%	12,51%	16,90%	12,60%
Número Hipotecas	17,52%	12,51%	16,90%	12,60%
<b>Construcción</b>	<b>74,76%</b>	<b>21,35%</b>	<b>72,74%</b>	<b>18,49%</b>
<b>Inmobiliario</b>	<b>25,24%</b>	<b>7,21%</b>	<b>27,26%</b>	<b>6,93%</b>
<b>Sugrupos</b>				
<b>Precios Compraventas</b>	<b>32,48%</b>	<b>23,21%</b>	<b>33,10%</b>	<b>24,69%</b>
Garajes	3,06%	0,71%	2,89%	0,71%
Locales	8,12%	1,88%	8,25%	2,04%
Naves	6,51%	1,51%	4,95%	1,22%
Trasteros	0,22%	0,05%	0,21%	0,05%
Viviendas Nuevas	16,15%	3,75%	16,08%	3,97%
Viviendas Usadas	65,94%	15,30%	67,62%	16,69%
<b>Número Compraventas</b>	<b>32,48%</b>	<b>23,21%</b>	<b>33,10%</b>	<b>24,69%</b>
Garajes	3,06%	0,71%	2,89%	0,71%
Locales	8,12%	1,88%	8,25%	2,04%
Naves	6,51%	1,51%	4,95%	1,22%
Trasteros	0,22%	0,05%	0,21%	0,05%
Viviendas Nuevas	16,15%	3,75%	16,08%	3,97%
Viviendas Usadas	65,94%	15,30%	67,62%	16,69%
<b>Importe Hipotecas</b>	<b>17,52%</b>	<b>12,51%</b>	<b>16,90%</b>	<b>12,60%</b>
Garajes	1,58%	0,20%	1,54%	0,19%
Locales	8,76%	1,10%	6,90%	0,87%
Naves	6,87%	0,86%	5,21%	0,66%

Trasteros	0,09%	0,01%	0,09%	0,01%
Viviendas Nuevas	33,82%	4,23%	35,68%	4,50%
Viviendas Usadas	48,89%	6,12%	50,59%	6,38%
<b>Número Hipotecas</b>	<b>17,52%</b>	<b>12,51%</b>	<b>16,90%</b>	<b>12,60%</b>
Garajes	1,58%	0,20%	1,54%	0,19%
Locales	8,76%	1,10%	6,90%	0,87%
Naves	6,87%	0,86%	5,21%	0,66%
Trasteros	0,09%	0,01%	0,09%	0,01%
Viviendas Nuevas	33,82%	4,23%	35,68%	4,50%
Viviendas Usadas	48,89%	6,12%	50,59%	6,38%
<b>Construcción</b>	<b>74,76%</b>	<b>21,35%</b>	<b>72,74%</b>	<b>18,49%</b>
Constituciones	8,40%	1,79%	6,44%	1,19%
Depositadas	90,74%	19,37%	92,67%	17,14%
Concursales	0,86%	0,18%	0,88%	0,16%
<b>Inmobiliario</b>	<b>25,24%</b>	<b>7,21%</b>	<b>27,26%</b>	<b>6,93%</b>
Constituciones	7,02%	0,51%	6,53%	0,45%
Depositadas	90,65%	6,53%	91,18%	6,32%
Concursales	2,34%	0,17%	2,29%	0,16%
<b>Subgrupos de subgrupos</b>				
<b>Cuentas Anuales Construcción</b>	<b>90,74%</b>	<b>19,37%</b>	<b>92,67%</b>	<b>17,14%</b>
Cifra de Negocios	30,00%	5,81%	30,00%	5,14%
Margen de Beneficio	20,00%	3,87%	20,00%	3,43%
Rotación de Activos	20,00%	3,87%	20,00%	3,43%
VAB sobre Stock	20,00%	3,87%	20,00%	3,43%
Trabajadores	10,00%	1,94%	10,00%	1,71%
<b>Cuentas Anuales Inmobiliario</b>	<b>90,65%</b>	<b>6,53%</b>	<b>91,18%</b>	<b>6,32%</b>
Cifra de Negocios	30,00%	1,96%	30,00%	1,90%
Margen de Beneficio	20,00%	1,31%	20,00%	1,26%
Rotación de Activos	20,00%	1,31%	20,00%	1,26%
VAB sobre Stock	20,00%	1,31%	20,00%	1,26%
Trabajadores	10,00%	0,65%	10,00%	0,63%