

## Índice Registral de Actividad Inmobiliaria - IRAI

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

#### ÍNDICE GENERAL

	IRAI BASE 2003	VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)	VARIACIÓN ACUMULADA (%)	VARIACIÓN ANUAL (%)
<b>Segundo Trimestre 2018</b>	103,84	1,00	9,42	5,79

#### PRINCIPALES RESULTADOS

El **valor del índice** se situó en 103,84 y el del **índice suavizado** en 98,83 (ver Tabla 1). Se están alcanzado, por tanto, los niveles de actividad del año 2003 estimándose en un 3,84% más alto el nivel de actividad del trimestre aunque su valor suavizado (libre de factores estacionales) lo sitúa un 1,13% más bajo. Continúa la tendencia creciente del IRAI iniciada en el primer trimestre del 2014 (ver Figura 1) estimándose en un 1,87% (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 primer trimestre del 2018 ha sido del 3,84% debida, principalmente, a un crecimiento de las actividades relacionadas con la **propiedad** (crecimiento del 1,69% con una repercusión del 1,27%, ver Tabla 2) tanto en el ámbito de las **compraventas** (crecimiento del 1,03% con una repercusión del 0,51%) como de las **hipotecas** (crecimiento del 2,96% con una repercusión del 0,76%). En las compraventas se han producido incrementos en el **número de compraventas** (crecimiento del 3,64% con una repercusión del 0,97%, ver Tabla 3) debido, principalmente al incremento del **número de compraventas de viviendas usadas** (5,41% con una repercusión del 0,96%) y al del **número de compraventas de viviendas nuevas** (2% con una repercusión del 0,08%). Por el contrario, los **precios de las compraventas** han experimentado un retroceso con un crecimiento del -1,96% y una repercusión del -0,45% (ver Tabla 3) debido, principalmente, a una bajada en los precios de las **naves** del 30,23% con una repercusión del -0,37%. Conviene hacer notar, sin embargo, que los **precios de las viviendas usadas** subieron ligeramente (0,38%) y los de las **viviendas nuevas** bajaron un 2,06%.

Respecto a las hipotecas, el incremento de su actividad se debe principalmente al **número de hipotecas** con un incremento del 5,91% y una repercusión del 0,81% (ver Tabla 2). En esta parcela llama la atención el incremento del número de hipotecas tanto de **viviendas nuevas**

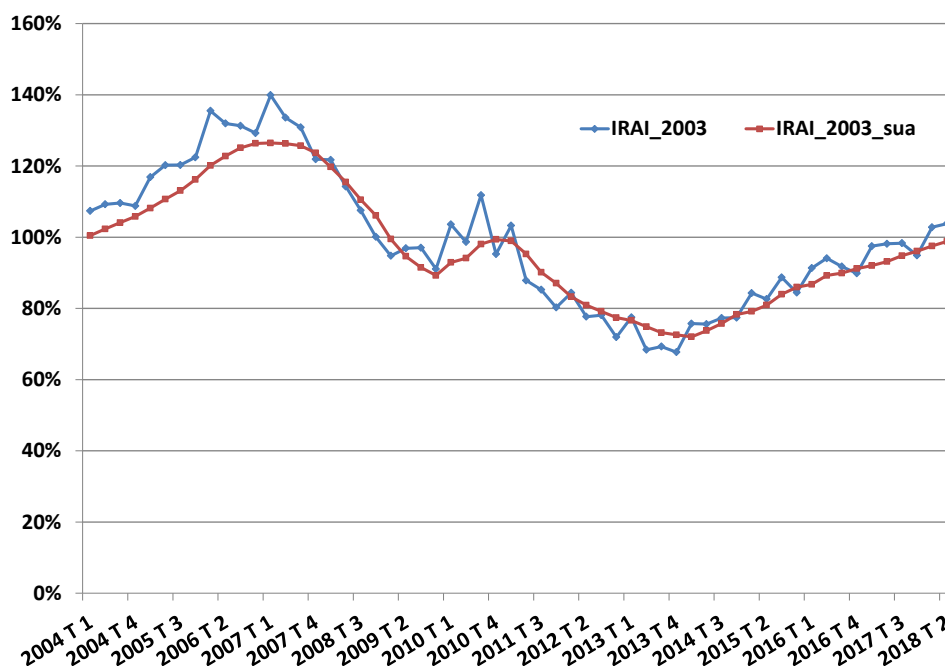
(4,72%, ver Tabla 3) como de viviendas **usadas** (7,18%). Por su parte el **importe de las hipotecas** bajaron ligeramente (0,42%) sin que se aprecien movimientos dignos de mención salvo un incremento en el **importe de las viviendas nuevas** del 2,83%.

Finalmente, la parte **mercantil** del índice ha experimentado una disminución del 1,04% (repercusión del -0,26%, ver Tabla 2) bajando el nivel de actividad tanto en el **sector de la construcción** (-0,58% con una repercusión del -0,10%) como, sobre todo, en el **sector inmobiliario** (-2,28% con una repercusión del -0,15%). En el caso del sector de la **construcción** la bajada se debe, fundamentalmente a la disminución en el **número de constituciones** (-6,85% con una repercusión del -0,11%, ver Tabla 3) mientras que en el sector **inmobiliario** al incremento en el valor añadido de las empresas en **actividades concursales** (230,12% con una repercusión del -0,17%, ver Tabla 3).

### EVOLUCIÓN GENERAL DEL INDICE

El valor del índice (ver Tabla 1) se situó en 103,84% mientras que el suavizado en 98,83%. No se han alcanzado, por tanto, los niveles de actividad del año 2003 porque aunque el índice general se sitúa por encima del 100%, ello 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 1,17% 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 1,87% (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**



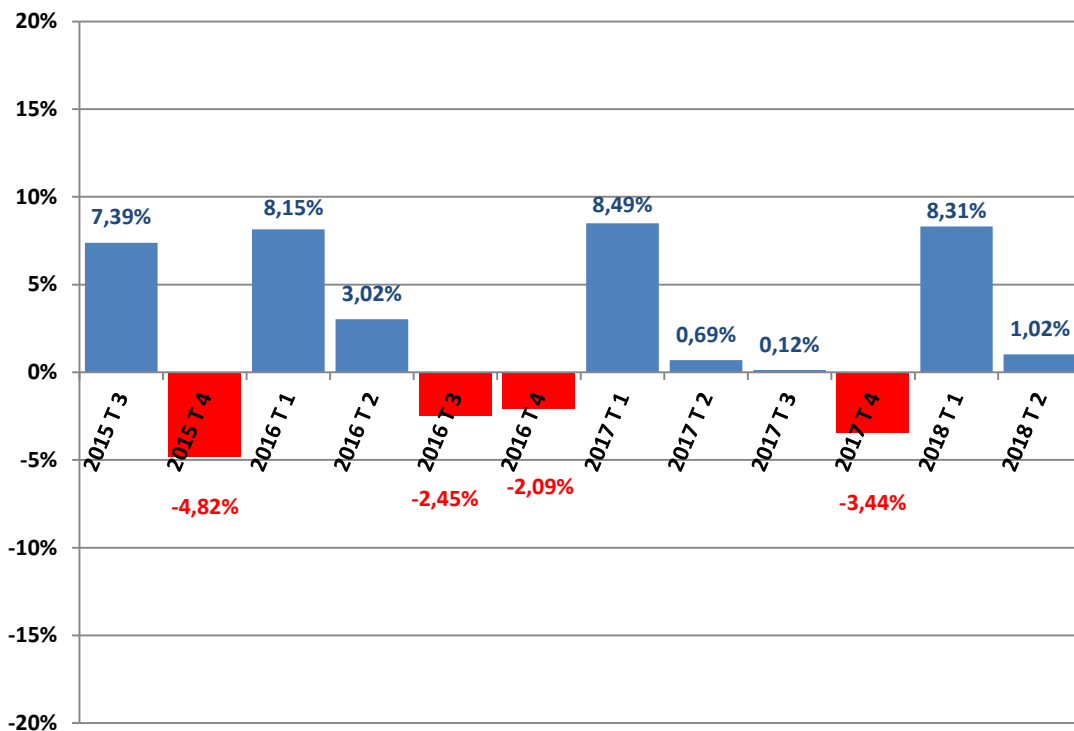
### EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL IRAI

La tasa de variación trimestral del índice en el trimestre ha sido del 1,02% con una repercusión del 1,27% en la parte de propiedad y del -0,26% en la parte de mercantil (ver Tabla 2) manteniéndose el patrón estacional de años anteriores (ver Figura 2). Los grupos con mayor repercusión positiva (ver Figura 3 y Tablas 2 a 4) han sido:

Las **compraventas** (repercusión trimestral del 0,51%) y, en especial, el **número de compraventas de viviendas usadas** con una tasa de variación trimestral del 5,41% y una repercusión del 0,97%.

Las **hipotecas** (repercusión trimestral del 0,76%) y, en especial, el **número de hipotecas tanto sobre viviendas usadas** (crecimiento del 4,72% y repercusión del 0,23%) como **sobre viviendas nuevas** (crecimiento del 7,18% y repercusión del 0,50%).

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



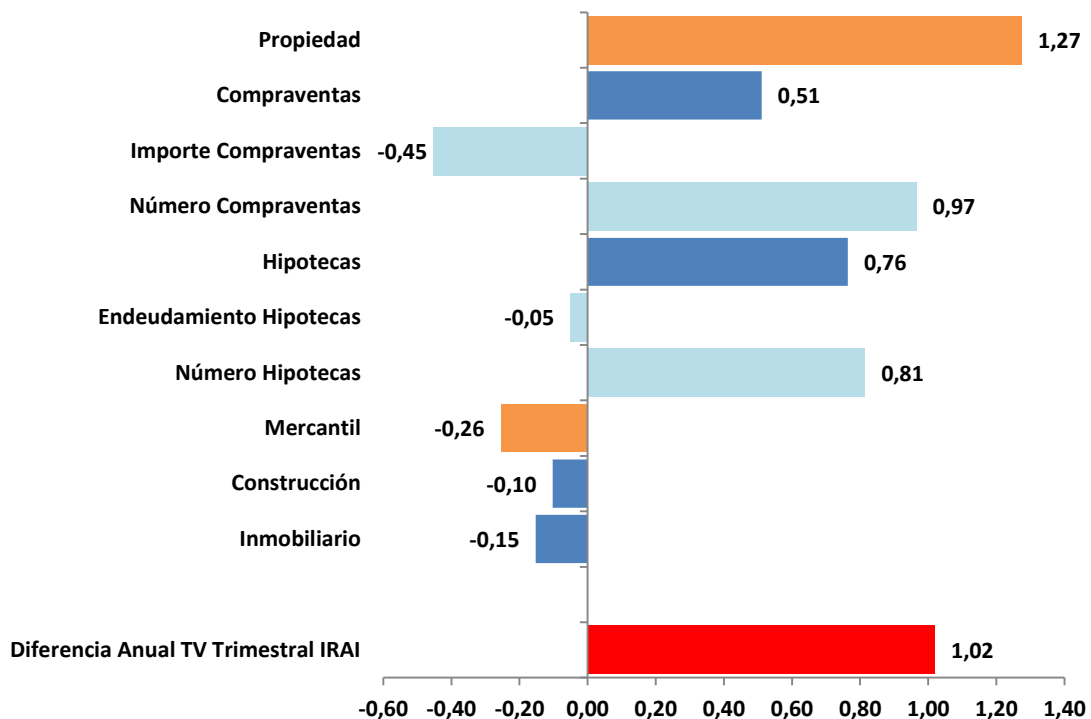
Por otra parte, los grupos con mayor repercusión negativa han sido:

Los **precios de compraventas** (repercusión del -0,45%) debido, principalmente, al descenso de los **precios de las naves** (crecimiento trimestral del -30,23% con una repercusión del -0,37%)

El **sector de la construcción** (repercusión trimestral del -0,10%,) debido a la bajada en el **número de constituciones** (descenso del -6,85% con una repercusión del -0,11%).

El **sector inmobiliario** (repercusión del -0,15%) debido al incremento del valor añadido de las empresas en actividades concursales (incremento del 230,12% con una repercusión del -0,17%).

**Figura 3: Repercusiones de los grupos sobre la evolución del IRAI en el 2º trimestre 2018**



### EVOLUCIÓN DEL IRAI EN EL AÑO 2018

En lo que va de año el IRAI ha crecido un 9,42% (ver Tabla 2) debido, fundamentalmente, al fuerte incremento de la parte de **propiedad** (crecimiento del 11,60% con una repercusión acumulada del 8,65%). Este incremento se debe tanto al incremento de las **compraventas** (crecimiento del 10,19% con una repercusión acumulada del 5,03%) como de las **hipotecas** (crecimiento del 14,36% con una repercusión acumulada del 3,62%). La influencia de la parte **mercantil** fue más moderada con un crecimiento del 3,01% y una repercusión acumulada del 0,76% fundamentalmente debida al crecimiento de la actividad en el sector de la **construcción** (crecimiento del 3,29% con una repercusión acumulada del 0,61%). Por subgrupos los movimientos más importantes se han dado en el **número de compraventas** (crecimiento del 20,59% con una repercusión acumulada del 5,08%, ver Tabla 3) principalmente de **viviendas usadas** (crecimiento del 21,27% con una repercusión acumulada del 3,55%) y de **viviendas nuevas** (crecimiento del 13,69% con una repercusión

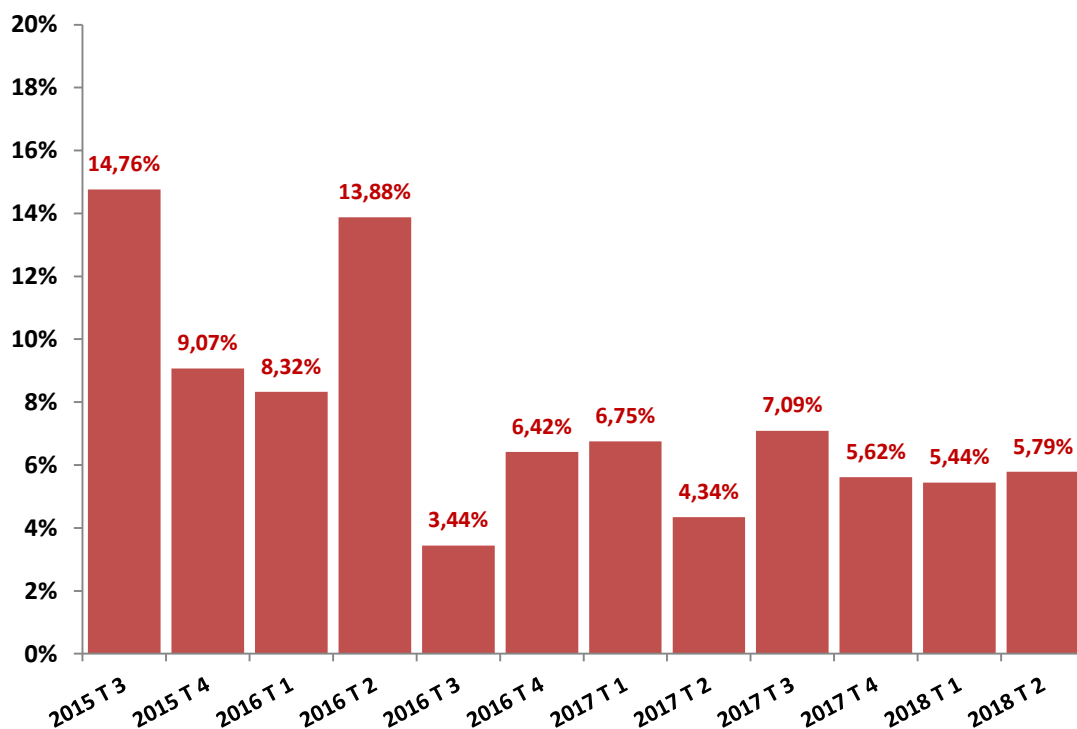
acumulada del 0,54%). Así mismo cabe destacar el incremento del **número de hipotecas** (crecimiento del 25,54% con una repercusión acumulada del 3,22%) tanto sobre **viviendas nuevas** (crecimiento del 25,40% con una repercusión acumulada del 1,14%) como sobre **viviendas usadas** (crecimiento del 26,71% con una repercusión acumulada del 1,70%).

### EVOLUCIÓN ANUAL DEL IRAI

La tasa de **variación anual** del IRAI fue del 5,79%, 0,35 puntos por encima de la registrada el trimestre anterior (ver Figura 4) lo cual ha dado lugar a un diferencial anual de la tasa de variación trimestral positiva del 0,33% (Tabla 2)

Esta evolución positiva se debe a la parte de **propiedad del índice** (ver Figura 5) que ha experimentado un diferencial anual de tasa de variación del 0,51% al que se ha opuesto la parte **mercantil** con un diferencial del -0,18% (ver Tabla 2).

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

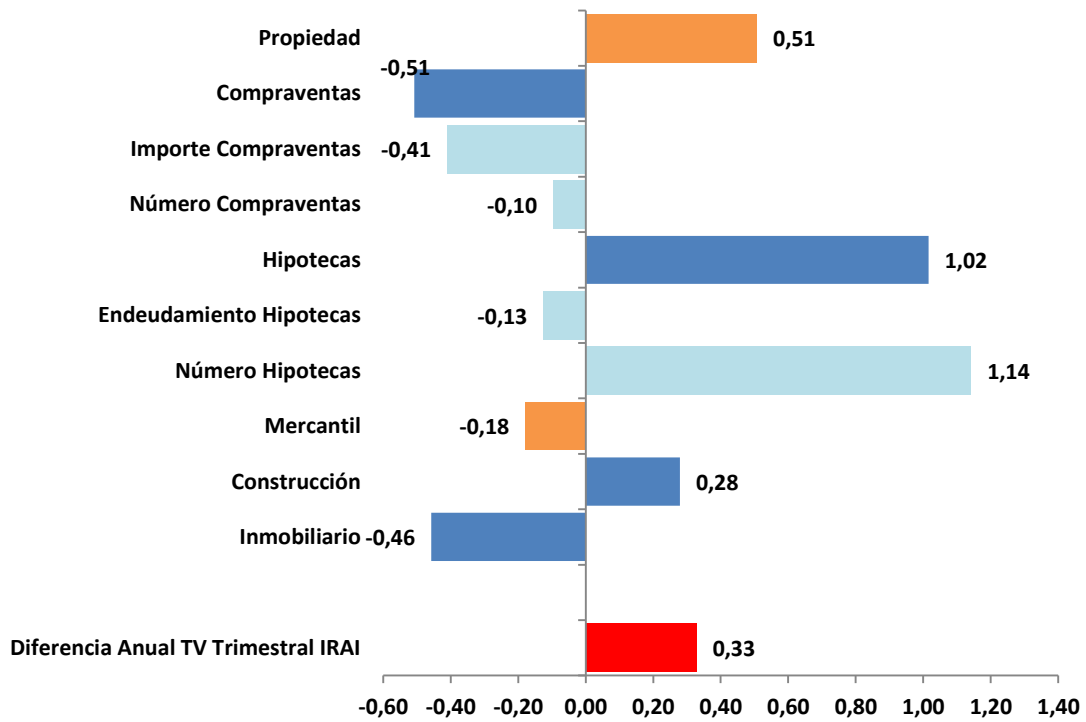


El grupo responsable de esta influencia positiva (ver Figura 5) es el de las **hipotecas** con un diferencial del 1,02% merced al ascenso del **número** de las mismas con un diferencial del 1,14%. Así mismo destaca la influencia positiva del **sector de la construcción** (0,28%) merced al descenso en las actividades concursales (influencia del 0,30%).

En la parte negativa destacan las influencias negativas ejercidas por las **compraventas** (influencia del -0,51%) tanto en su **precio** (influencia del -0,41%) como de su **número**

(influencia del -0,10%). También destaca la influencia negativa del **sector inmobiliario** (influencia del -0,46%) debido al mal comportamiento de las **actividades concursales** (influencia del -0,52%).

**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	114,14	75,73
2005 T 4	122,44	116,21	2014 T 4	114,31	78,30
2006 T 1	135,50	120,15	2015 T 1	108,90	79,16
2006 T 2	131,96	122,77	2015 T 2	106,71	80,94
2006 T 3	131,31	125,11	2015 T 3	114,59	83,97
2006 T 4	129,25	126,35	2015 T 4	109,07	85,95
2007 T 1	139,90	126,46	2016 T 1	108,15	86,76
2007 T 2	133,59	126,30	2016 T 2	111,42	89,26
2007 T 3	130,88	125,70	2016 T 3	108,69	89,91
2007 T 4	121,93	123,70	2016 T 4	106,42	91,18
2008 T 1	121,74	119,73	2017 T 1	108,49	92,03
2008 T 2	114,25	115,51	2017 T 2	109,24	93,16
2008 T 3	107,53	110,52	2017 T 3	109,42	94,80
2008 T 4	100,10	106,11	2017 T 4	105,61	96,07
2009 T 1	94,77	99,49	2018 T 1	108,33	97,52
2009 T 2	96,89	94,63	2018 T 2	109,42	98,83
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>109,42</b>	<b>1,02</b>	<b>9,42</b>	<b>5,79</b>			<b>0,33</b>
<b>Propiedad</b>	111,60	1,69	11,60	6,84	1,27	8,65	0,51
<b>Mercantil</b>	103,01	-1,04	3,01	2,32	-0,26	0,76	-0,18
<b>Compraventas</b>	110,19	1,03	10,19	4,99	0,51	5,03	-0,51
<b>Precios Compraventas</b>	99,79	-1,96	-0,21	-1,55	-0,45	-0,05	-0,41
<b>Número Compraventas</b>	120,59	3,64	20,59	11,62	0,97	5,08	-0,10
<b>Hipotecas</b>	114,36	2,96	14,36	10,51	0,76	3,62	1,02
<b>Importe Hipotecas</b>	103,18	-0,42	3,18	7,48	-0,05	0,40	-0,13
<b>Número Hipotecas</b>	125,54	5,91	25,54	12,77	0,81	3,22	1,14
<b>Construcción</b>	103,29	-0,58	3,29	2,76	-0,10	0,61	0,28
<b>Inmobiliario</b>	102,25	-2,28	2,25	1,18	-0,15	0,16	-0,46

**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>	<b>99,79</b>	<b>-1,96</b>	<b>-0,21</b>	<b>-1,55</b>	<b>-0,45</b>	<b>-0,05</b>	<b>-0,41</b>
Garajes	99,90	0,78	-0,10	-0,58	0,01	0,00	0,02
Locales	95,06	-3,46	-4,94	-25,08	-0,06	-0,10	-0,28
Naves	76,42	-30,23	-23,58	-30,24	-0,37	-0,29	-0,16
Trasteros	97,95	-2,87	-2,05	-2,16	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	102,98	-2,06	2,98	5,80	-0,08	0,12	-0,10
Viviendas Usadas	101,33	0,38	1,33	2,36	0,06	0,22	0,12
<b>Número Compraventas</b>	<b>120,59</b>	<b>3,64</b>	<b>20,59</b>	<b>11,62</b>	<b>0,97</b>	<b>5,08</b>	<b>-0,10</b>
Garajes	125,43	5,15	25,43	13,08	0,04	0,18	0,05
Locales	120,56	-1,94	20,56	5,58	-0,04	0,42	-0,03
Naves	130,90	-4,75	30,90	10,76	-0,07	0,38	0,08
Trasteros	119,00	4,52	19,00	12,99	0,00	0,01	0,00
Viviendas Nuevas	113,69	2,00	13,69	11,91	0,08	0,54	0,03
Viviendas Usadas	121,27	5,41	21,27	12,28	0,96	3,55	-0,23



**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>	<b>103,18</b>	<b>-0,42</b>	<b>3,18</b>	<b>7,48</b>	<b>-0,05</b>	<b>0,40</b>	<b>-0,13</b>
Garajes	99,86	3,99	-0,14	-8,54	0,01	0,00	-0,02
Locales	102,18	3,76	2,18	27,93	0,03	0,02	0,04
Naves	105,58	-19,57	5,58	-10,73	-0,16	0,04	-0,25
Trasteros	85,24	-15,76	-14,76	-15,29	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	104,17	2,83	4,17	9,13	0,12	0,19	0,04
Viviendas Usadas	102,50	-0,81	2,50	6,45	-0,05	0,16	0,05
<b>Número Hipotecas</b>	<b>125,54</b>	<b>5,91</b>	<b>25,54</b>	<b>12,77</b>	<b>0,81</b>	<b>3,22</b>	<b>1,14</b>
Garajes	127,80	1,16	27,80	16,46	0,00	0,05	0,00
Locales	125,06	9,22	25,06	9,04	0,08	0,22	0,22
Naves	115,02	-0,85	15,02	3,67	-0,01	0,10	0,22
Trasteros	131,28	-9,62	31,28	31,66	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	125,40	4,72	25,40	19,37	0,23	1,14	0,33
Viviendas Usadas	126,71	7,18	26,71	9,52	0,50	1,70	0,37
<b>Construcción</b>	<b>103,29</b>	<b>-0,58</b>	<b>3,29</b>	<b>2,76</b>	<b>-0,10</b>	<b>0,61</b>	<b>0,28</b>
Constituciones	141,58	-6,85	41,58	33,49	-0,11	0,50	-0,11
Depositadas	100,33	-0,03	0,33	-0,56	0,00	0,06	0,09
Concursos *	74,38	-8,19	-25,62	-54,79	0,02	0,06	0,30
<b>Inmobiliario</b>	<b>102,25</b>	<b>-2,28</b>	<b>2,25</b>	<b>1,18</b>	<b>-0,15</b>	<b>0,16</b>	<b>-0,46</b>
Constituciones	139,55	3,50	39,55	53,22	0,02	0,18	0,02
Depositadas	100,84	0,04	0,84	-0,10	0,00	0,05	0,04
Concursos *	192,88	230,12	92,88	124,19	-0,17	-0,08	-0,52

\* 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>	<b>100,33</b>	<b>-0,03</b>	<b>0,33</b>	<b>-0,56</b>	<b>0,00</b>	<b>0,06</b>	<b>0,09</b>
Cifra de Negocios	99,48	0,23	-0,52	-0,28	0,01	-0,03	0,01
Margen de Beneficio	103,66	0,68	3,66	2,10	0,02	0,13	0,06
Rotación de Activos	99,11	-0,60	-0,89	-2,52	-0,02	-0,03	0,01
VAB sobre Stock	99,08	-0,71	-0,92	-3,02	-0,02	-0,03	0,02
Trabajadores	101,18	0,24	1,18	1,99	0,00	0,02	0,00
<b>Inmobiliario</b>	<b>100,84</b>	<b>0,04</b>	<b>0,84</b>	<b>-0,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,05</b>	<b>0,04</b>
Cifra de Negocios	101,28	-0,16	1,28	-1,16	0,00	0,02	0,02
Margen de Beneficio	100,51	0,62	0,51	1,60	0,01	0,01	0,00
Rotación de Activos	98,56	-1,23	-1,44	-5,08	-0,01	-0,02	0,01
VAB sobre Stock	101,62	0,40	1,62	1,58	0,00	0,02	0,00
Trabajadores	103,16	1,30	3,16	6,06	0,01	0,02	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%