

## Índice Registral de Actividad Inmobiliaria - IRAI

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

#### ÍNDICE GENERAL

	IRAI BASE 2003	VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)	VARIACIÓN ACUMULADA (%)	VARIACIÓN ANUAL (%)
<b>Tercer Trimestre 2018</b>	105,23	1,39	10,88	7,07

#### PRINCIPALES RESULTADOS

El **valor del índice** se situó en 105,23 y el del **índice suavizado** en 100,53 (ver Tabla 1). Se han alcanzado, por tanto, los niveles de actividad del año 2003 estimándose en un 5,23% más alto el nivel de actividad del trimestre y su valor suavizado (libre de factores estacionales) en un 0,53% más bajo. Continúa la tendencia creciente del IRAI iniciada en el primer trimestre del 2014 (ver Figura 1) estimándose en un 1,84% (1,87% para el índice suavizado) la tasa de crecimiento acumulativa media trimestral en el periodo comprendido entre dicho trimestre y el actual.

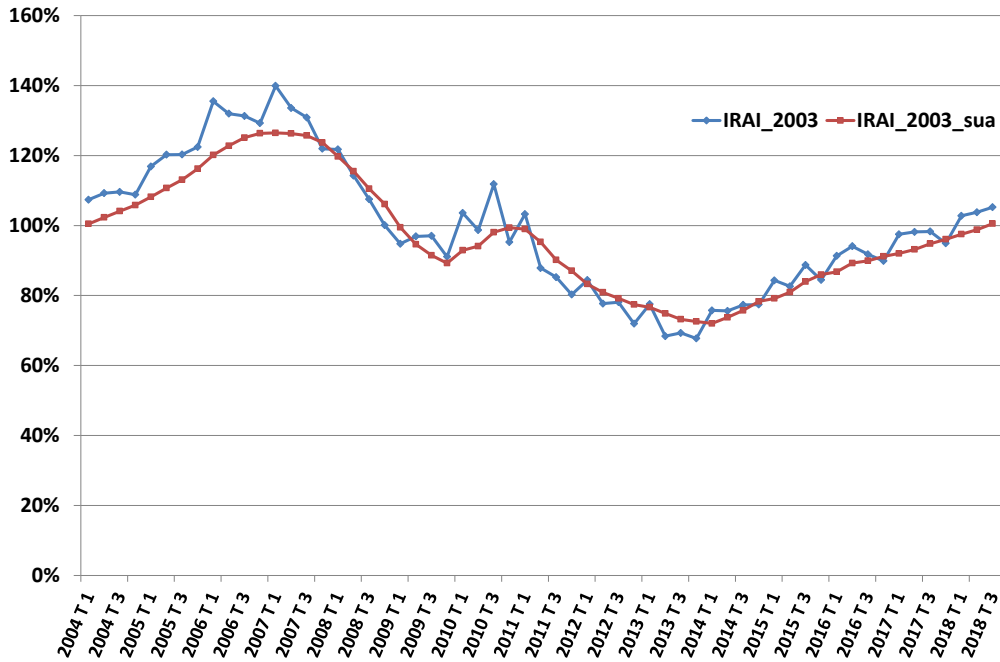
La tasa de **variación trimestral** del IRAI en el tercer trimestre del 2018 ha sido del 1,39% debida, principalmente, a un crecimiento de las actividades relacionadas con la **propiedad** (crecimiento del 1,68% con una repercusión del 1,28%, ver Tabla 2) tanto en el ámbito de las **compraventas** (crecimiento del 1,90% con una repercusión del 0,94%) como en el de las **hipotecas** (crecimiento del 1,27% con una repercusión del 0,34%). En las compraventas se han producido incrementos en los **precios de las compraventas** (crecimiento del 5,97% y una repercusión del 1,34%, ver Tabla 3) debido, principalmente, a un incremento muy fuerte en los precios de las **naves** del 67,89% con una repercusión del 0,58%, así como de los **precios de las viviendas usadas** (incremento del 3,96% y repercusión del 0,61%) y de los de las **viviendas nuevas** (incremento del 2,77% y repercusión del 0,10%). Por el contrario, el **número de compraventas** ha experimentado una bajada del -1,47% (repercusión del -0,40%, ver Tabla 3) debido, principalmente al decremento **del número de compraventas de naves** (decrecimiento del -11,42% con una repercusión del -0,17%) así como al del **número de compraventas de viviendas usadas** (-1,67% con una repercusión del 0,31%) si bien el **número de compraventas de viviendas nuevas** aumentó (3,38% con una repercusión del 0,14%).

Respecto a las hipotecas, el incremento de su actividad se debe principalmente al **importe de las hipotecas** que subió un 2,54% (repercusión del 0,30%) provocado, principalmente, por el incremento del importe de las hipotecas sobre **viviendas usadas** (incremento del 4,43% con una repercusión del 0,26%). Llama también la atención el incremento del importe de las hipotecas sobre **garajes** con un crecimiento del 21,62%, si bien su repercusión sobre el índice fue pequeña (0,04%). También subió, pero en una menor proporción, el **número de hipotecas** con un incremento del 0,23% y una repercusión del 0,03% (ver Tabla 2) debido, principalmente, al incremento del número de hipotecas sobre **viviendas nuevas** (incremento del 2% con una repercusión del 0,10%).

Finalmente, la parte **mercantil** del índice ha experimentado un aumento del 0,46% (repercusión del 0,11%, ver Tabla 2) merced al incremento del nivel de actividad en el **sector inmobiliario** (incremento del 5,73% y repercusión del 0,37%) compensado, en parte, por el decremento del nivel de actividad en el **sector de la construcción** (decremento del -1,50% y repercusión del 0,26%). El incremento del nivel de actividad del sector inmobiliario se debe, principalmente, al fuerte decrecimiento de los **concurros** (decremento del -89,62% con una repercusión del 0,56%) compensado, parcialmente, por el decremento en el **número de constituciones de nuevas empresas** (decremento del -29,24% con una repercusión del -0,17%). En el caso del sector de la construcción, la bajada del nivel de actividad se debe al decrecimiento del **número de constituciones de nuevas empresas** (descenso del -22,58% con repercusión del -0,35%) que fue compensado parcialmente por el descenso en el número de **concurros** (decrecimiento del -47,06% con una repercusión del 0,15%).

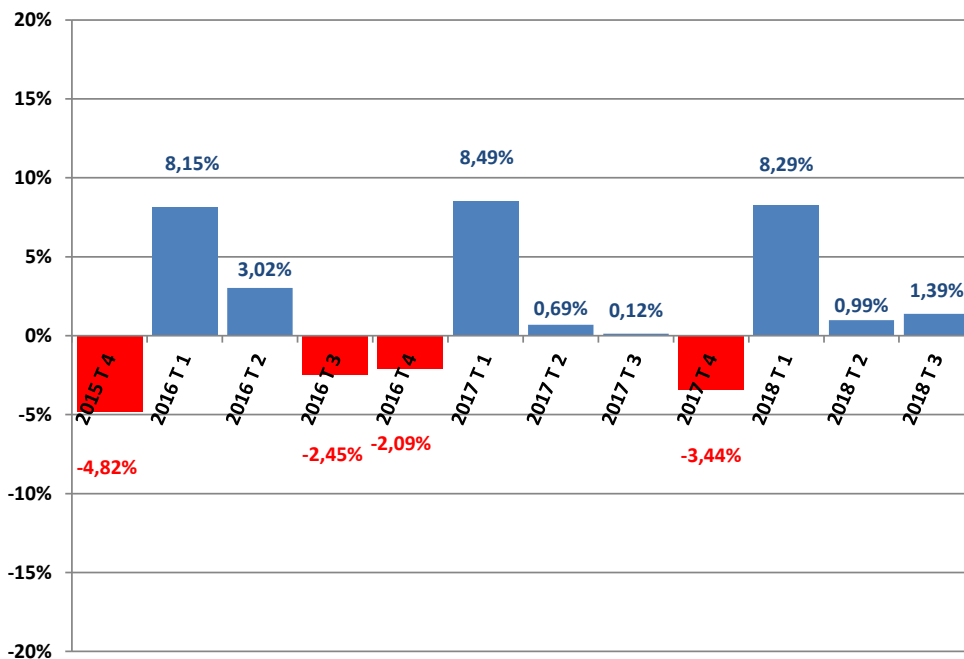
### **EVOLUCIÓN GENERAL DEL INDICE**

El valor del índice (ver Tabla 1) se situó en 105,23% mientras que el suavizado en 100,53%. Se han alcanzado, por tanto, los niveles de actividad del año 2003 estimándose en un 0,53% superior el nivel de actividad del periodo actual con respecto al año base del índice. Continúa, además, la tendencia creciente del IRAI iniciada en el primer trimestre del 2014 (ver Figura 1) estimándose en un 1,84% (1,87% 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 1,39% con una repercusión del 1,28% en la parte de propiedad y del 0,11% en la parte de mercantil (ver Tabla 2) incrementándose el patrón estacional de los dos años anteriores respecto a este trimestre (ver Figura 2). Los grupos con mayor repercusión positiva (ver Figura 3 y Tablas 2 a 4) han sido:

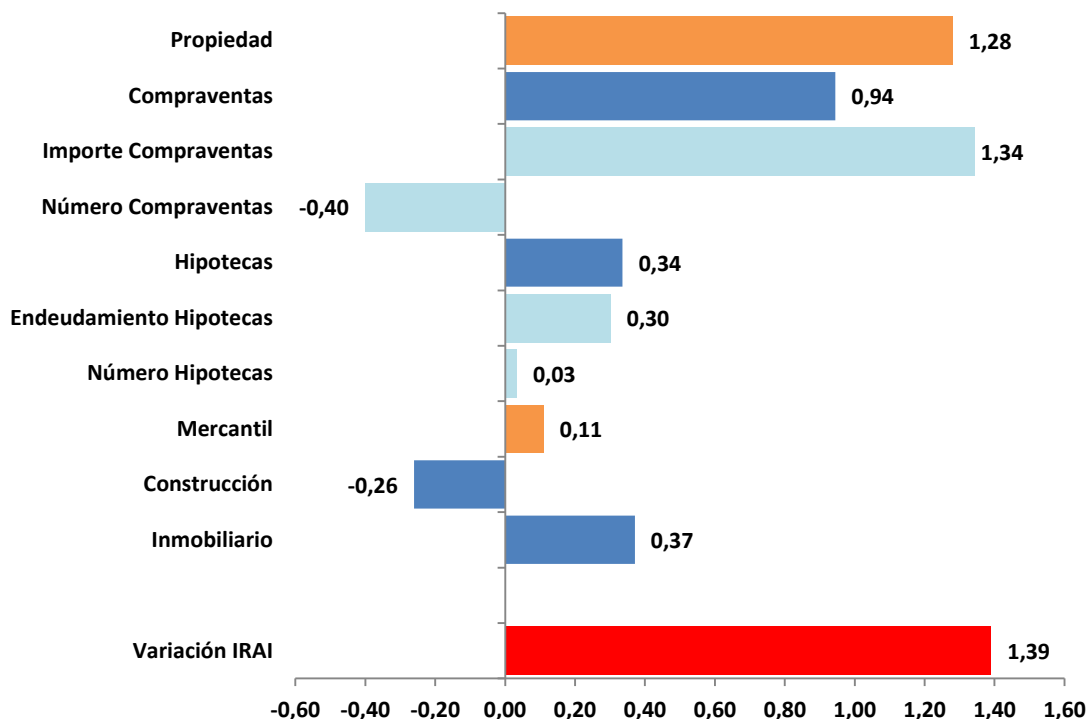
**Figura 2: Evolución trimestral del IRAI (base 2003) en los tres últimos años**


Las **compraventas** (tasa de variación trimestral del 1,90% con una repercusión trimestral del 0,94%) y, en especial, el **precio de las compraventas** con una tasa de variación trimestral del 5,97% y una repercusión del 1,34%, debidas principalmente a los fuertes incrementos en los precios de las **naves** (crecimiento del 67,89% y repercusión del 0,58%) y de las **viviendas usadas** (crecimiento del 3,96% y repercusión del 0,61%).

Las **hipotecas** (crecimiento del 1,27% con una repercusión trimestral del 0,34%) y, en especial, del **importe de hipotecas sobre viviendas usadas** (crecimiento del 4,43% y repercusión del 0,26%) y de los **garajes** (crecimiento del 21,62% y repercusión del 0,04%).

El **sector inmobiliario** (crecimiento del 5,73% con una repercusión del 0,37%) debido al descenso en los **concursos** (decrecimiento del -89,62%, que por su configuración en el índice produce una repercusión positiva del 0,56%) si bien este aumento fue compensado parcialmente por una disminución en el **número de constituciones** (descenso del -29,24% con una repercusión del -0,17%).

**Figura 3: Repercusiones de los grupos sobre la evolución del IRAI en el 3<sup>er</sup> trimestre 2018**



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

El **número de compraventas** (descenso del -1,47% con repercusión del -0,40%) debido, principalmente, al descenso del número de compraventas de **viviendas usadas**

(decrecimiento trimestral del -1,67% con una repercusión del -0,31%) y el de **naves** (decrecimiento trimestral del -11,42% con una repercusión del -0,17%)

El **sector de la construcción** (descenso del -1,50% con una repercusión trimestral del -0,26%,) debido a la bajada en el **número de constituciones** (descenso del -22,58% con una repercusión del -0,35%) si bien compensado parcialmente por el descenso en los **concursos** (descenso del -47,06% y una repercusión del 0,15%).

### **EVOLUCIÓN DEL IRAI EN LO QUE LLEVAMOS DEL AÑO 2018**

En lo que va de año el IRAI ha crecido un 10,88% (ver Tabla 2) debido, fundamentalmente, al fuerte incremento de la parte de **propiedad** (crecimiento del 13,48% con una repercusión acumulada del 10,05%) y, en menor medida, de la parte **mercantil** (crecimiento del 3,28% con una repercusión acumulada del 0,83%). En la parte de propiedad el incremento se debe tanto a las **compraventas** (crecimiento del 12,28% con una repercusión acumulada del 6,06%) como a las **hipotecas** (crecimiento del 15,82% con una repercusión acumulada del 3,99%). En la parte **mercantil** el incremento se debe, al **sector inmobiliario** (crecimiento del 7,93% con una repercusión acumulada del 0,55%) aunque también crece el **sector de la construcción** pero a una menor tasa (crecimiento del 1,53% y repercusión del 0,28%).

Por subgrupos los movimientos más importantes se han dado en el **número de compraventas** (crecimiento del 18,81% con una repercusión acumulada del 4,64%, ver Tabla 3) principalmente de **viviendas usadas** (crecimiento del 19,25% con una repercusión acumulada del 3,21%) y de **viviendas nuevas** (crecimiento del 17,53% con una repercusión acumulada del 0,70%). Así mismo, cabe destacar el incremento del **número de hipotecas** (crecimiento del 25,83% con una repercusión acumulada del 3,26%) tanto sobre **viviendas nuevas** (crecimiento del 27,91% con una repercusión acumulada del 1,26%) como sobre **viviendas usadas** (crecimiento del 26,01% con una repercusión acumulada del 1,66%). Finalmente, cabe destacar la importancia creciente tanto de los **precios de las compraventas** (crecimiento del 5,75% con una repercusión del 1,42%) como de los **importes de las hipotecas** (crecimiento del 5,80% con una repercusión del 0,73%) merced al incremento de los precios de las **viviendas usadas** (crecimiento del 5,34% con una repercusión del 0,89%) así como del importe de las hipotecas sobre **viviendas usadas** (crecimiento del 7,04% con una repercusión del 0,45%).

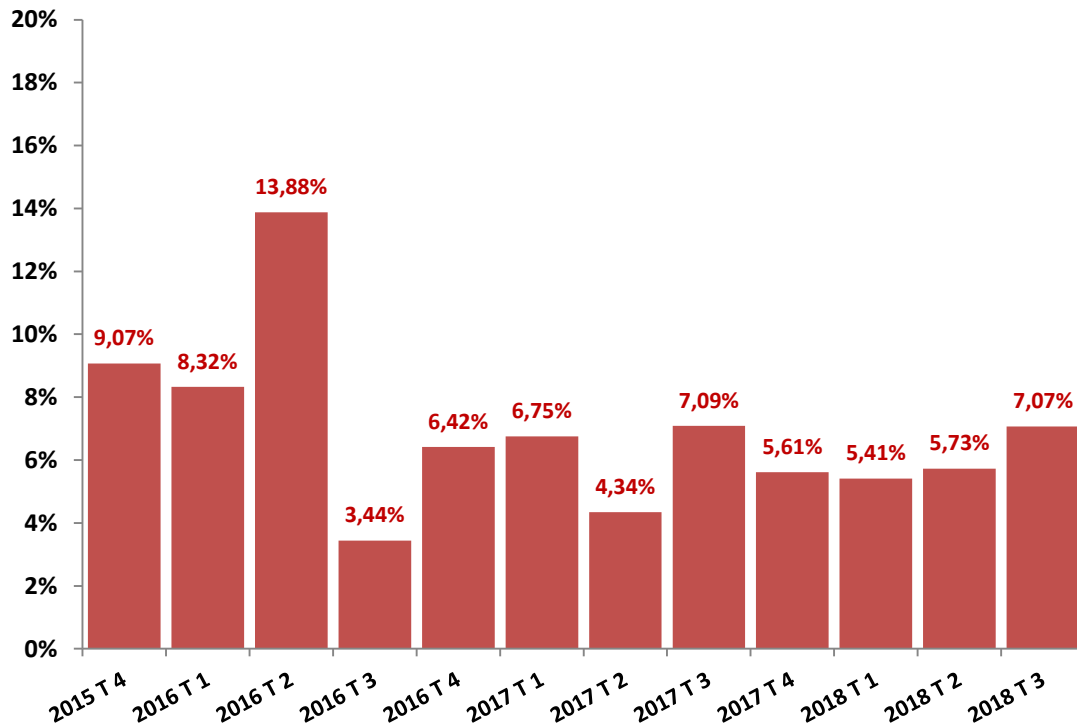
### **EVOLUCIÓN ANUAL DEL IRAI**

La tasa de **variación anual** del IRAI fue del 7,07%, 1,34 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 1,27% (Tabla 2)

Esta evolución positiva se debe, fundamentalmente, a la parte de **propiedad** del índice (ver Figura 5) que ha experimentado un diferencial anual de tasa de variación del 1,11% siendo la influencia de la parte **mercantil** más modesta (0,16%, ver Tabla 2 y Figura 5).

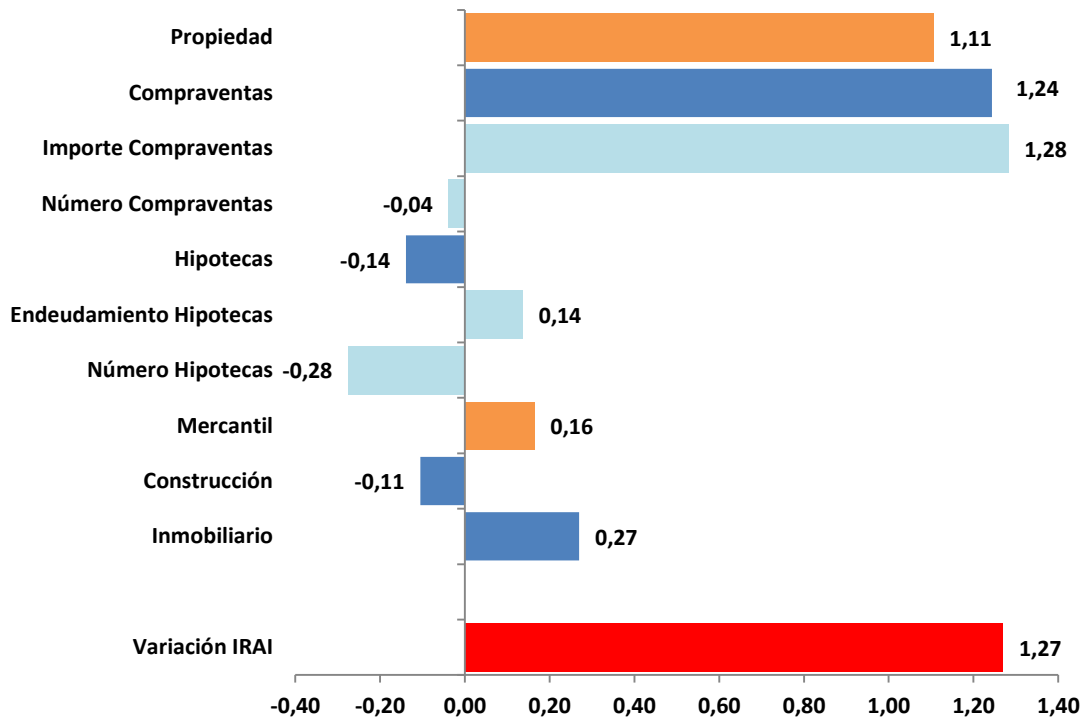
**Figura 4: Evolución anual del IRAI en los tres últimos años**



El grupo responsable de esta influencia positiva (ver Figura 5 y Tabla 3) ha sido el de las **compraventas** con diferencial del 1,24% debido a la evolución de sus **precios** (influencia del 1,28%) y, en particular, de las **naves** (0,73%) y de las **viviendas usadas** (influencia del 0,23%), así como a la influencia del sector **inmobiliario** (0,27%) debido al descenso en las **actividades concursales** (0,35%).

En la parte negativa destacan las influencias negativas ejercidas por las **hipotecas** (influencia del -0,14%) y principalmente de su **número** (influencia del -0,28%) tanto en **viviendas nuevas** (-0,11%) como **usadas** (-0,09%). También destaca la influencia negativa del **sector de la construcción** (influencia del -0,11%) debido al mal comportamiento de las **actividades concursales** (influencia del -0,22%).

**Figura 5: Influencia de los grupos en el diferencial anual de la tasa de variación trimestral del IRAI (base 2003)**



**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	109,37	94,80
2008 T 4	100,10	106,11	2017 T 4	105,61	96,06
2009 T 1	94,77	99,49	2018 T 1	108,29	97,51
2009 T 2	96,89	94,63	2018 T 2	109,36	98,81
2009 T 3	97,06	91,49	2018 T 3	110,88	100,53
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>110,88</b>	<b>1,39</b>	<b>10,88</b>	<b>7,07</b>			<b>1,27</b>
<b>Propiedad</b>	113,48	1,68	13,48	8,38	1,28	10,05	1,11
<b>Mercantil</b>	103,28	0,46	3,28	2,78	0,11	0,83	0,16
<b>Compraventas</b>	112,28	1,90	12,28	7,65	0,94	6,06	1,24
<b>Precios Compraventas</b>	105,75	5,97	5,75	4,03	1,34	1,42	1,28
<b>Número Compraventas</b>	118,81	-1,47	18,81	11,47	-0,40	4,64	-0,04
<b>Hipotecas</b>	115,82	1,27	15,82	9,80	0,34	3,99	-0,14
<b>Importe Hipotecas</b>	105,80	2,54	5,80	8,68	0,30	0,73	0,14
<b>Número Hipotecas</b>	125,83	0,23	25,83	10,40	0,03	3,26	-0,28
<b>Construcción</b>	101,53	-1,50	1,53	1,82	-0,26	0,28	-0,11
<b>Inmobiliario</b>	107,93	5,73	7,93	5,37	0,37	0,55	0,27

**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>105,75</b>	<b>5,97</b>	<b>5,75</b>	<b>4,03</b>	<b>1,34</b>	<b>1,42</b>	<b>1,28</b>
Garajes	101,71	1,82	1,71	3,65	0,01	0,01	0,03
Locales	97,04	2,08	-2,96	-11,78	0,04	-0,06	0,31
Naves	128,29	67,89	28,29	33,83	0,58	0,35	0,73
Trasteros	99,39	1,47	-0,61	-2,58	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	105,83	2,77	5,83	5,42	0,10	0,23	-0,01
Viviendas Usadas	105,34	3,96	5,34	3,64	0,61	0,89	0,23
<b>Número Compraventas</b>	<b>118,81</b>	<b>-1,47</b>	<b>18,81</b>	<b>11,47</b>	<b>-0,40</b>	<b>4,64</b>	<b>-0,04</b>
Garajes	125,93	0,39	25,93	19,38	0,00	0,18	0,04
Locales	116,94	-3,01	16,94	6,64	-0,07	0,34	0,02
Naves	115,95	-11,42	15,95	2,83	-0,17	0,20	-0,09
Trasteros	120,73	1,45	20,73	17,52	0,00	0,01	0,00
Viviendas Nuevas	117,53	3,38	17,53	11,63	0,14	0,70	-0,02
Viviendas Usadas	119,25	-1,67	19,25	12,38	-0,31	3,21	0,01

**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>105,80</b>	<b>2,54</b>	<b>5,80</b>	<b>8,68</b>	<b>0,30</b>	<b>0,73</b>	<b>0,14</b>
Garajes	121,46	21,62	21,46	-6,40	0,04	0,04	0,00
Locales	100,79	-1,35	0,79	27,69	-0,01	0,01	0,00
Naves	100,13	-5,16	0,13	5,07	-0,03	0,00	0,13
Trasteros	82,97	-2,66	-17,03	-44,42	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	105,21	1,00	5,21	6,12	0,04	0,23	-0,11
Viviendas Usadas	107,04	4,43	7,04	8,49	0,26	0,45	0,12
<b>Número Hipotecas</b>	<b>125,83</b>	<b>0,23</b>	<b>25,83</b>	<b>10,40</b>	<b>0,03</b>	<b>3,26</b>	<b>-0,28</b>
Garajes	130,97	2,48	30,97	24,22	0,01	0,06	0,01
Locales	121,78	-2,62	21,78	2,08	-0,03	0,19	-0,07
Naves	113,61	-1,22	13,61	2,60	-0,01	0,09	-0,01
Trasteros	135,47	3,19	35,47	32,16	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	127,91	2,00	27,91	16,10	0,10	1,26	-0,11
Viviendas Usadas	126,01	-0,55	26,01	8,01	-0,04	1,66	-0,09
<b>Construcción</b>	<b>101,53</b>	<b>-1,50</b>	<b>1,53</b>	<b>1,82</b>	<b>-0,26</b>	<b>0,28</b>	<b>-0,11</b>
Constituciones	109,62	-22,58	9,62	69,36	-0,35	0,11	0,18
Depositadas	99,96	-0,37	-0,04	-0,98	-0,06	-0,01	-0,07
Concursos *	48,17	-47,06	-51,83	-17,87	0,15	0,18	-0,22
<b>Inmobiliario</b>	<b>107,93</b>	<b>5,73</b>	<b>7,93</b>	<b>5,37</b>	<b>0,37</b>	<b>0,55</b>	<b>0,27</b>
Constituciones	98,74	-29,24	-1,26	38,85	-0,17	-0,01	-0,06
Depositadas	100,55	-0,29	0,55	-0,47	-0,02	0,03	-0,02
Concursos *	23,35	-89,62	-76,65	-61,01	0,56	0,52	0,35

\*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>99,96</b>	<b>-0,37</b>	<b>-0,04</b>	<b>-0,98</b>	<b>-0,06</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,07</b>
Cifra de Negocios	99,31	-0,16	-0,69	-0,88	-0,01	-0,04	-0,03
Margen de Beneficio	103,49	-0,17	3,49	1,41	-0,01	0,12	-0,02
Rotación de Activos	98,36	-0,76	-1,64	-2,63	-0,02	-0,06	0,00
VAB sobre Stock	98,13	-0,96	-1,87	-3,20	-0,03	-0,06	0,00
Trabajadores	101,71	0,53	1,71	1,53	0,01	0,03	-0,01
<b>Inmobiliario</b>	<b>100,55</b>	<b>-0,29</b>	<b>0,55</b>	<b>-0,47</b>	<b>-0,02</b>	<b>0,03</b>	<b>-0,02</b>
Cifra de Negocios	100,46	-0,81	0,46	-1,66	-0,01	0,01	-0,01
Margen de Beneficio	100,84	0,33	0,84	1,15	0,00	0,01	-0,01
Rotación de Activos	96,99	-1,59	-3,01	-5,36	-0,02	-0,04	0,00
VAB sobre Stock	101,87	0,25	1,87	1,41	0,00	0,02	0,00
Trabajadores	104,71	1,50	4,71	5,72	0,01	0,03	0,00