

Índice Registral de Actividad Inmobiliaria - IRAI

Informe sobre la evolución del IRAI en el cuarto trimestre de 2018

ÍNDICE GENERAL

	IRAI BASE 2003	VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)	VARIACIÓN ACUMULADA (%)	VARIACIÓN ANUAL (%)
Cuarto Trimestre 2018	101,41	-3,59	6,86	6,86

PRINCIPALES RESULTADOS

El **valor del índice** se situó en 101,41% y el del **índice suavizado** en 102% (ver Tabla 1). Se han superado, por tanto, los niveles de actividad del año 2003 estimándose en un 1,41% más alto el nivel de actividad del trimestre y su valor suavizado (libre de factores estacionales) en un 2,00%. Continúa la tendencia creciente del IRAI iniciada en el primer trimestre del 2014 (ver Figura 1) estimándose en un 1,55% (1,85% para el índice suavizado) la tasa de crecimiento acumulativa media trimestral en el periodo comprendido entre dicho trimestre y el actual.

Sin embargo, a partir de las tablas 2 y 3, podemos observar que el valor de la tasa de **variación trimestral** del IRAI en el cuarto trimestre del 2018 ha sido del -3,59% debido, principalmente, a un decrecimiento de las actividades relacionadas con la **propiedad** (decrecimiento del 4,92% con una repercusión del -3,76%) tanto en el ámbito de las **compraventas** (decrecimiento del 6,02% con una repercusión del -3,01%) como en el de las **hipotecas** (decrecimiento del -2,84% con una repercusión del -0,75%). En las **compraventas** se han producido decrementos tanto en los **precios** (decrecimiento del 2,69% y una repercusión del -0,63%) como, sobre todo, en el **número** (decrecimiento del -8,98% y repercusión del -2,38%). A su vez, el decrecimiento de los precios se debe, fundamentalmente, a los fuertes retrocesos en los precios de las **naves** (-29,90% con una repercusión del -0,42%), los **locales** (-11,71% y repercusión del -0,21%) y las **viviendas usadas** (-0,80% con repercusión del -0,13%) aunque compensado, parcialmente por el incremento en el precio de las **viviendas nuevas** (crecimiento del 3,33% con una repercusión del 0,13%). Respecto a la evolución negativa del número de compraventas los principales responsables son los acusados descensos del **número de viviendas nuevas** (-5,97% con repercusión del -0,25%) y del **número de viviendas usadas** (-10,83% con una repercusión del -1,95%) siendo este subgrupo el principal responsable de la bajada del índice general.

Respecto a las **hipotecas**, el decremento de su actividad se debe principalmente a su **número**, que bajó un 11,05% (repercusión del -1,58%). Esta disminución fue provocada,

principalmente, por los descensos del **número de hipotecas sobre viviendas nuevas** (-7,42% con repercusión del -0,39%) y, sobre todo, del **número de hipotecas sobre viviendas usadas** (-13,44% con repercusión del -0,97%) siendo este subgrupo el segundo mayor responsable de la evolución negativa del índice en este trimestre. Contrastan estos hechos con la evolución positiva del **importe de las hipotecas** (crecimiento del 6,93% con una repercusión del 0,83%) debida a las fuertes subidas de estos importes en las **viviendas usadas** (1,90% con repercusión del 0,12%), **viviendas nuevas** (3,73% con repercusión del 0,16%) como, sobre todo, los importes de hipotecas sobre **locales** (27,44% con repercusión del 0,22%) y sobre **naves** (63,30% con una repercusión del 0,38%). Este último subgrupo es el de mayor repercusión positiva de todos los subgrupos del índice.

Finalmente, la parte **mercantil** del índice ha experimentado un aumento del 0,73% (repercusión del 0,17%) merced al incremento del nivel de actividad en el **sector inmobiliario** (incremento del 4,59% y repercusión del 0,31%) combinado con el decremento del nivel de actividad en el **sector de la construcción** (decremento del 0,80% y repercusión del -0,14%). El incremento del nivel de actividad del sector inmobiliario se debe, principalmente, al fuerte decrecimiento de los **concurros** (decremento del 32% con una repercusión del 0,28%, la segunda más alta de todos los subgrupos) así como al incremento del **número de constituciones de nuevas empresas** (incremento del 17,27% con una repercusión del 0,07%). En el caso del sector de la construcción, la bajada del nivel de actividad se debe al fuerte crecimiento de los **concurros** (decremento del 250,02 con una repercusión del -0,21%) aunque compensado, parcialmente, por el crecimiento del **número de constituciones de nuevas empresas** (crecimiento del 12,43% con una repercusión del 0,15%).

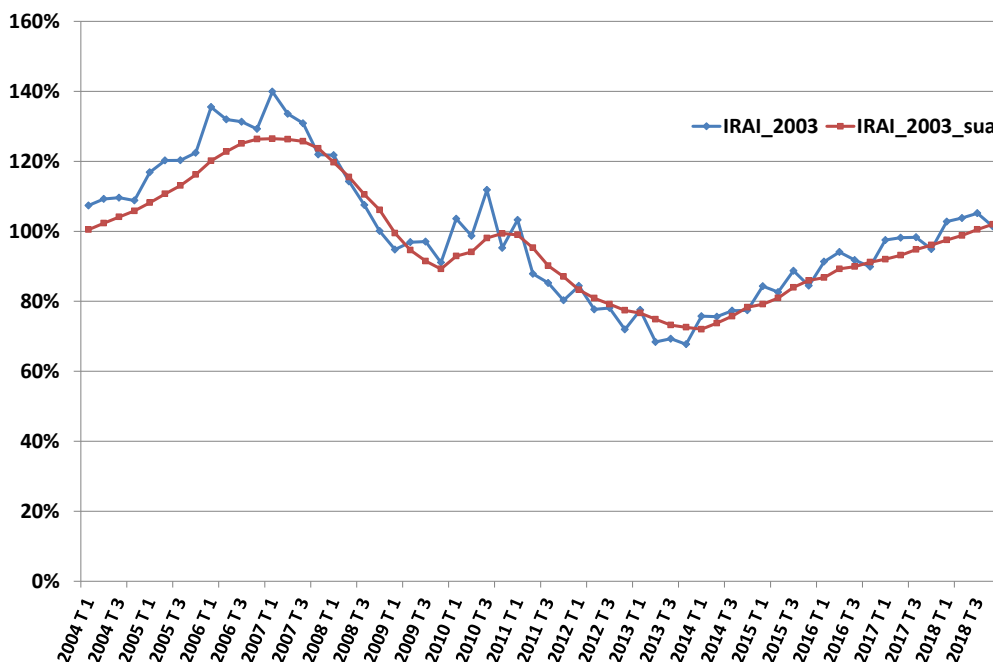
Como ya se comentó en el informe del 4º trimestre del 2017, el descenso en el número de compraventas y de hipotecas con relación al trimestre anterior tiene carácter estacional, y puede ser consecuencia del aumento de escrituras de compraventas e hipotecas realizadas en el último trimestre del año que son inscritas, en bastantes casos, en el Registro de la Propiedad a comienzos del año siguiente. Sin embargo, estas cifras no alteran la evolución subyacente 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.¹

¹ En la Tabla 3 se puede apreciar la repercusión negativa trimestral y acumulada de los concursos de la construcción, reflejando que algunas sociedades de la industria de la construcción y constructoras constituidas en el pasado tienen dificultad para mantener su actividad (es decir, para competir por nuevos proyectos). Que la vivienda nueva siga aumentando precios, que los importes hipotecarios sigan al alza y que las constituciones de constructoras e inmobiliarias (proyectos de obra nueva) estén aumentando sugieren una cierta segmentación en el mercado. La evidencia indica que en algunos segmentos la actual oferta de constructoras (y de sus proveedores) cubre en exceso la demanda de los promotores, lo que explicaría el uso del concurso como mecanismo de salida del mercado en esos segmentos. Con todo, debe advertirse que esta variación negativa no se debe al incremento en el número de concursos de las constructoras (y proveedoras) como al elevado valor añadido de las sociedades que han iniciado este procedimiento en este trimestre.

EVOLUCIÓN GENERAL DEL INDICE

El valor del índice (ver Tabla 1) se situó en 101,41% mientras que el suavizado en 102%. Se han superado, por tanto, los niveles de actividad del año 2003 estimándose en un 1,41% superior el nivel de actividad del periodo actual con respecto al año base del índice (2% según el índice suavizado). Continua, además, la tendencia creciente del IRAI iniciada en el primer trimestre del 2014 (ver Figura 1) estimándose en un 1,55% (1,85% para el índice suavizado más fiable al estar libre de patrones estacionales) 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



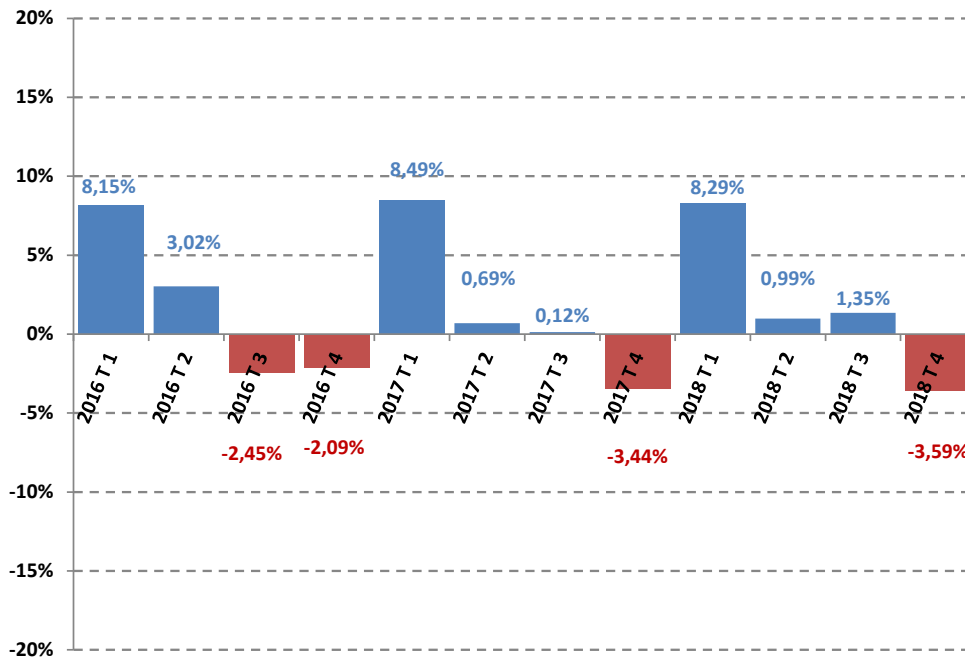
EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL IRAI

La tasa de variación trimestral del índice en el trimestre ha sido del -3,59% con una repercusión del -3,76% en la parte de **propiedad** y del 0,17% en la parte de **mercantil** (ver Tabla 2) incrementándose ligeramente el patrón estacional de años anteriores respecto a este trimestre (ver Figura 2). Los grupos con mayor repercusión negativa (ver Figura 3 y Tablas 2 a 4) han sido:

- Las **compraventas** (tasa de variación trimestral del -6,02% con una repercusión trimestral del -3,01%) y, en especial, el **número de las compraventas** con una tasa de variación trimestral del -8,98% y una repercusión del -2,38%, debidas principalmente a los fuertes decrementos en el número de compraventas de las **viviendas usadas** (decrecimiento del 10,83% y repercusión del -1,95%) y **viviendas nuevas**

(decrecimiento del -5,97% y repercusión del -0,25%). También destaca el descenso del **precio de las compraventas** (decrecimiento del 2,69% y repercusión del -0,63%) debido al fuerte descenso de los precios de las **naves** (decrecimiento del 29,90% y repercusión del -0,42%), **locales** (decrecimiento del 11,71% y repercusión del -0,21%) y **viviendas usadas** (decrecimiento del -0,80% y repercusión del -0,13%).

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



- Las **hipotecas** también experimentaron un decrecimiento del 2,84% (repercusión trimestral del -0,75%) debido al descenso del **número de hipotecas sobre viviendas usadas** (decrecimiento del 13,44% y repercusión del -0,97%) y de las **viviendas nuevas** (decrecimiento del 7,42% y repercusión del -0,39%).
- El **sector de la construcción** (descenso del -0,80% con una repercusión trimestral del -0,14%,) debido a la subida en los **concursos** (incremento del 250,02% del Valor Añadido Bruto y repercusión del -0,21%) compensada parcialmente por el incremento en el **número de constituciones** (incremento del 12,43% con una repercusión del 0,15%).

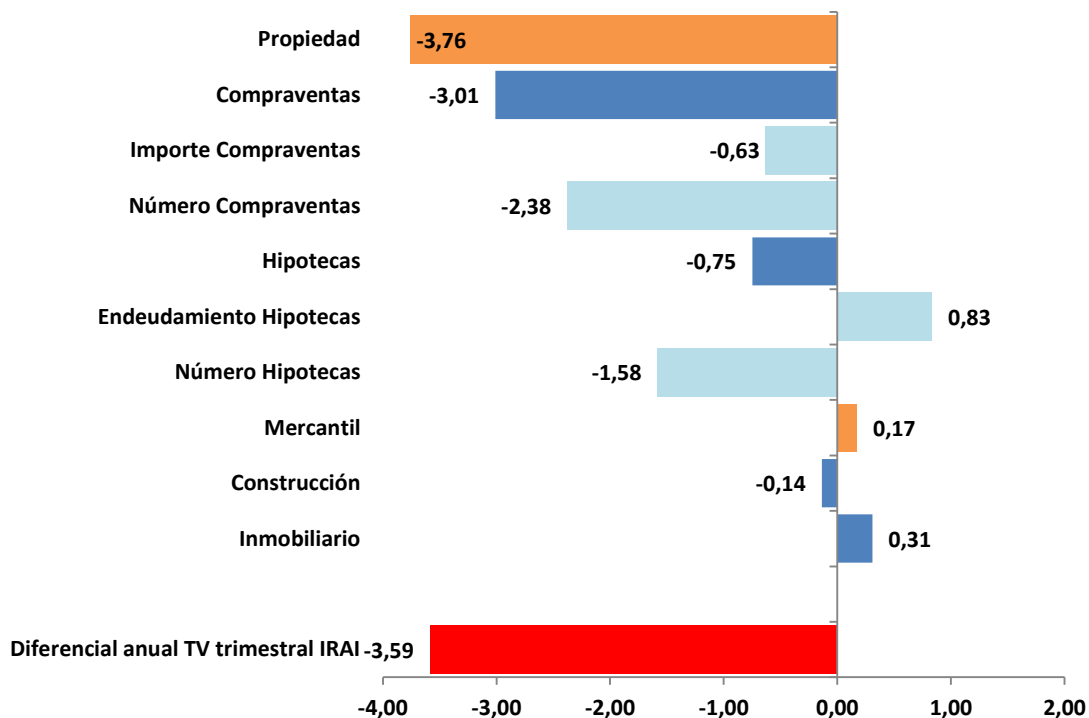
Por otra parte, los grupos con mayor repercusión positiva han sido:

- El **importe de las hipotecas** (aumento del 6,93% con repercusión del 0,83%) debido, principalmente, al incremento del importe de las hipotecas de las **naves** (incremento del 63,30% con una repercusión del 0,38%), **locales** (incremento del 27,44% con una repercusión del 0,22%), **viviendas nuevas** (incremento del 3,73% con una

repercusión del 0,16%) y **viviendas usadas** (incremento del 1,90% con una repercusión del 0,12%).

- El **sector inmobiliario** (crecimiento del 4,59% con una repercusión del 0,31%) debido al descenso en los **concurisos** (decrecimiento del 32% del Valor Añadido Bruto con una repercusión del 0,28%) y al incremento en el **número de constituciones** (incremento del 17,27% y repercusión del 0,07%).

Figura 3: Repercusiones de los grupos sobre la evolución del IRAI en el 4º trimestre 2018

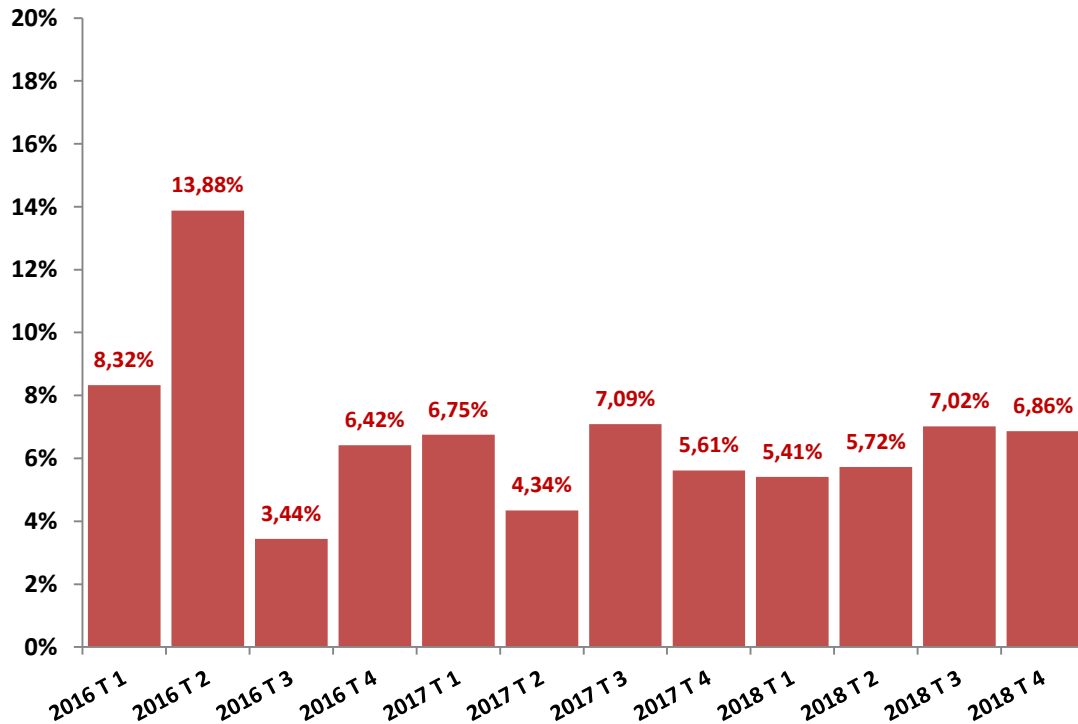


EVOLUCIÓN ANUAL DEL IRAI

A pesar del descenso de actividad acaecido en este último trimestre, el IRAI ha experimentado una evolución al alza (ver Figura 4) con una variación anual del 6,86% lo cual ha dado lugar a un diferencial anual de la tasa de variación trimestral negativa del 0,14% (Tabla 2). Dicha variación ha sido positiva tanto en la parte **propiedad** (crecimiento del 7,89% con una repercusión acumulada del 5,89%) como en la parte **mercantil** (crecimiento del 3,84% con una repercusión acumulada del 0,98%) y subidas generalizadas de actividad en todos los grupos principales (ver Tabla 2). Destacan, sobre todo, las subidas de actividad en el **número de compraventas** (crecimiento del 8,15% con una repercusión acumulada del 2,01%), **importe de hipotecas** (crecimiento del 13,13% con una repercusión acumulada del 1,65%), **número de hipotecas** (crecimiento del 11,93% con una repercusión acumulada del

1,50%) y del **sector inmobiliario** (crecimiento del 12,44% con una repercusión acumulada del 0,86%).

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

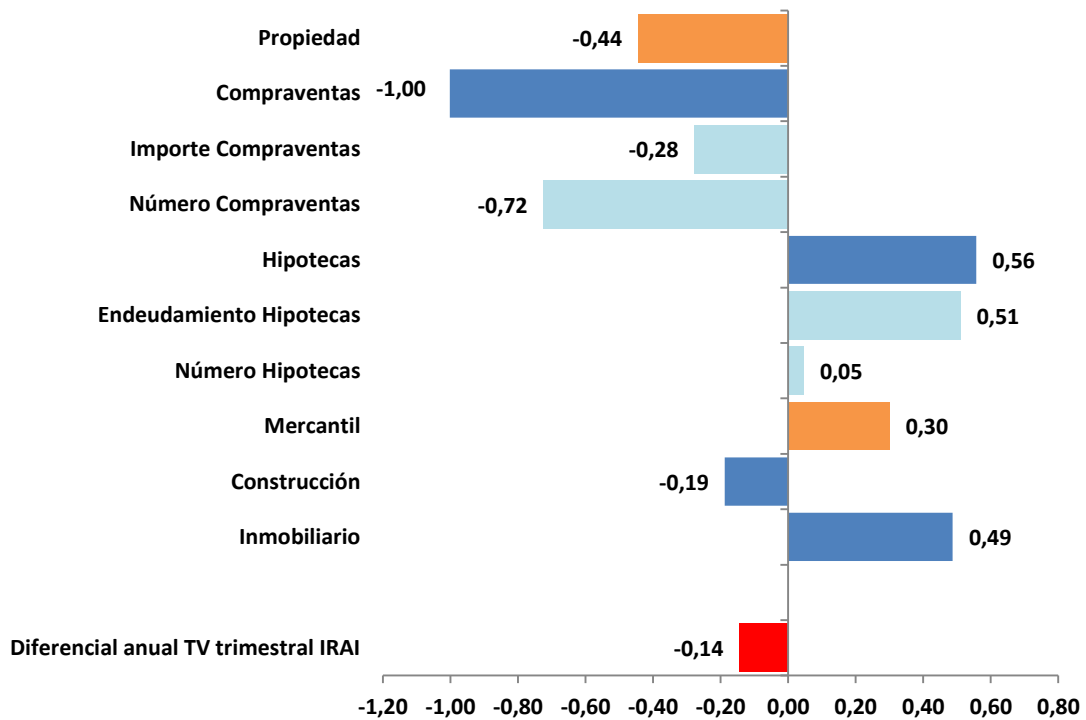


Por subgrupos los movimientos han sido en la mayor parte de ellos al alza, siendo los más importantes los del **número de compraventas de viviendas usadas** (crecimiento del 6,33% con una repercusión acumulada del 1,06%, ver Tabla 3), del **número de hipotecas de viviendas nuevas** (crecimiento del 18,42% con una repercusión acumulada del 0,83%), de los **concurso del sector inmobiliario** (descenso del 83,41% con una repercusión acumulada del 0,80%) y del **precio de compraventa de las viviendas usadas** (crecimiento del 4,50% con una repercusión acumulada del 0,75%). También destacan los incrementos de actividad en el **número de hipotecas sobre viviendas usadas** (crecimiento del 9,08% con una repercusión acumulada del 0,58%), del **importe de hipotecas sobre viviendas usadas** (crecimiento del 9,07% con una repercusión acumulada del 0,58%), del **número de compraventas de viviendas nuevas** (crecimiento del 10,51% con una repercusión acumulada del 0,42%,) y del **importe de hipotecas sobre viviendas nuevas** (crecimiento del 9,13% con una repercusión acumulada del 0,41%).

En la parte negativa destacan los descensos en los **precios de compraventas de los locales** (descenso del 14,32% con una repercusión acumulada del -0,29%) y de las **naves** (descenso del 10,06% con una repercusión acumulada del -0,12%) así como la de las cuentas anuales de las empresas del **sector de la construcción** (descenso del 0,53% con una repercusión

acumulada del -0,09%) debido a las evoluciones negativas del **VAB sobre Stock** (descenso del 3,01% con una repercusión acumulada del -0,10%) y de la **Rotación de Activos** (descenso del 2,51% con una repercusión acumulada del -0,09%).

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

Periodo	IRAI _{t-1}	IRAI _{t-1} Suavizado	IRAI ₂₀₀₃	IRAI ₂₀₀₃ Suavizado	Periodo	IRAI _{t-1}	IRAI _{t-1} Suavizado	IRAI ₂₀₀₃	IRAI ₂₀₀₃ Suavizado
2004 T 1	107,38	100,47	107,38	100,47	2013 T 1	107,73	107,73	77,50	76,63
2004 T 2	109,25	102,32	109,25	102,32	2013 T 2	95,07	95,07	68,39	74,88
2004 T 3	109,60	104,10	109,60	104,10	2013 T 3	96,34	96,34	69,30	73,20
2004 T 4	108,80	105,82	108,80	105,82	2013 T 4	94,15	94,15	67,73	72,57
2005 T 1	107,42	102,23	116,87	108,18	2014 T 1	111,85	111,85	75,75	72,02
2005 T 2	110,53	104,60	120,25	110,69	2014 T 2	111,63	111,63	75,60	73,76
2005 T 3	110,56	106,85	120,29	113,08	2014 T 3	114,14	114,14	77,30	75,73
2005 T 4	112,54	109,82	122,44	116,21	2014 T 4	114,31	114,31	77,42	78,30
2006 T 1	110,67	103,39	135,50	120,15	2015 T 1	108,90	108,90	84,31	79,16
2006 T 2	107,77	105,64	131,96	122,77	2015 T 2	106,71	106,71	82,61	80,94
2006 T 3	107,24	107,65	131,31	125,11	2015 T 3	114,59	114,59	88,72	83,97
2006 T 4	105,56	108,72	129,25	126,35	2015 T 4	109,07	109,07	84,44	85,95
2007 T 1	108,24	100,09	139,90	126,46	2016 T 1	108,15	108,15	91,32	86,76
2007 T 2	103,36	99,97	133,59	126,30	2016 T 2	111,42	111,42	94,08	89,26
2007 T 3	101,27	99,49	130,88	125,70	2016 T 3	108,69	108,69	91,77	89,91
2007 T 4	94,34	97,91	121,93	123,70	2016 T 4	106,42	106,42	89,86	91,18
2008 T 1	99,84	96,79	121,74	119,73	2017 T 1	108,49	108,49	97,49	92,03
2008 T 2	93,70	93,38	114,25	115,51	2017 T 2	109,24	109,24	98,16	93,16
2008 T 3	88,19	89,35	107,53	110,52	2017 T 3	109,37	109,37	98,28	94,80
2008 T 4	82,09	85,78	100,10	106,11	2017 T 4	105,61	105,61	94,90	96,06
2009 T 1	94,68	93,76	94,77	99,49	2018 T 1	108,29	108,29	102,76	97,51
2009 T 2	96,80	89,18	96,89	94,63	2018 T 2	109,36	109,36	103,78	98,81
2009 T 3	96,97	86,22	97,06	91,49	2018 T 3	110,84	110,84	105,18	100,52
2009 T 4	90,99	84,10	91,08	89,24	2018 T 4	106,86	106,86	101,41	102,00
2010 T 1	113,74	104,13	103,59	92,92					
2010 T 2	108,34	105,45	98,67	94,10					
2010 T 3	122,76	109,90	111,81	98,07					
2010 T 4	104,60	111,37	95,27	99,38					
2011 T 1	108,40	99,58	103,27	98,96					
2011 T 2	92,22	95,89	87,86	95,29					
2011 T 3	89,48	90,72	85,24	90,15					
2011 T 4	84,26	87,60	80,27	87,06					
2012 T 1	105,14	95,66	84,40	83,28					
2012 T 2	96,76	92,93	77,67	80,90					
2012 T 3	97,29	90,94	78,10	79,17					
2012 T 4	89,62	88,93	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
IRAI	106,86	-3,59	6,86	6,86			-0,14
Propiedad	107,89	-4,92	7,89	7,89	-3,76	5,89	-0,44
Mercantil	103,84	0,73	3,84	3,84	0,17	0,98	0,30
Compraventas	105,52	-6,02	5,52	5,52	-3,01	2,73	-1,00
Precios Compraventas	102,90	-2,69	2,90	2,90	-0,63	0,72	-0,28
Número Compraventas	108,15	-8,98	8,15	8,15	-2,38	2,01	-0,72
Hipotecas	112,53	-2,84	12,53	12,53	-0,75	3,16	0,56
Importe Hipotecas	113,13	6,93	13,13	13,13	0,83	1,65	0,51
Número Hipotecas	111,93	-11,05	11,93	11,93	-1,58	1,50	0,05
Construcción	100,62	-0,80	0,62	0,62	-0,14	0,11	-0,19
Inmobiliario	112,44	4,59	12,44	12,44	0,31	0,86	0,49

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
Precios Compraventas	102,90	-2,69	2,90	2,90	-0,63	0,72	-0,28
Garajes	101,50	-0,20	1,50	1,50	0,00	0,01	-0,01
Locales	85,68	-11,71	-14,32	-14,32	-0,21	-0,29	-0,05
Naves	89,94	-29,90	-10,06	-10,06	-0,42	-0,12	-0,47
Trasteros	98,91	-0,49	-1,09	-1,09	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	109,35	3,33	9,35	9,35	0,13	0,37	0,14
Viviendas Usadas	104,50	-0,80	4,50	4,50	-0,13	0,75	0,11
Número Compraventas	108,15	-8,98	8,15	8,15	-2,38	2,01	-0,72
Garajes	114,00	-9,47	14,00	14,00	-0,08	0,10	-0,04
Locales	110,24	-5,73	10,24	10,24	-0,12	0,21	0,06
Naves	118,38	2,09	18,38	18,38	0,03	0,22	0,21
Trasteros	107,72	-10,78	7,72	7,72	-0,01	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	110,51	-5,97	10,51	10,51	-0,25	0,42	-0,03
Viviendas Usadas	106,33	-10,83	6,33	6,33	-1,95	1,06	-0,93

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
Importe Hipotecas	113,13	6,93	13,13	13,13	0,83	1,65	0,51
Garajes	99,67	-17,94	-0,33	-0,33	-0,04	0,00	0,01
Locales	128,45	27,44	28,45	28,45	0,22	0,25	-0,01
Naves	163,51	63,30	63,51	63,51	0,38	0,42	0,34
Trasteros	113,51	36,80	13,51	13,51	0,00	0,00	0,01
Viviendas Nuevas	109,13	3,73	9,13	9,13	0,16	0,41	0,12
Viviendas Usadas	109,07	1,90	9,07	9,07	0,12	0,58	0,04
Número Hipotecas	111,93	-11,05	11,93	11,93	-1,58	1,50	0,05
Garajes	129,89	-0,83	29,89	29,89	0,00	0,06	0,01
Locales	105,02	-13,76	5,02	5,02	-0,13	0,04	0,06
Naves	99,02	-12,85	-0,98	-0,98	-0,09	-0,01	-0,01
Trasteros	114,74	-15,31	14,74	14,74	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	118,42	-7,42	18,42	18,42	-0,39	0,83	0,05
Viviendas Usadas	109,08	-13,44	9,08	9,08	-0,97	0,58	-0,06
Construcción	100,62	-0,80	0,62	0,62	-0,14	0,11	-0,19
Constituciones	123,24	12,43	23,24	23,24	0,15	0,28	-0,31
Depositadas	99,47	-0,49	-0,53	-0,53	-0,08	-0,09	0,09
Concursos *	179,03	250,02	79,03	79,03	-0,21	-0,07	0,03
Inmobiliario	112,44	4,59	12,44	12,44	0,31	0,86	0,49
Constituciones	115,79	17,27	15,79	15,79	0,07	0,07	-0,08
Depositadas	99,90	-0,65	-0,10	-0,10	-0,04	-0,01	0,03
Concursos *	16,59	-32,00	-83,41	-83,41	0,28	0,80	0,54

*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
Construcción	99,47	-0,49	-0,53	-0,53	-0,08	-0,09	0,09
Cifra de Negocios	99,72	0,41	-0,28	-0,28	0,02	-0,01	0,03
Margen de Beneficio	102,06	-1,38	2,06	2,06	-0,04	0,07	0,03
Rotación de Activos	97,49	-0,88	-2,51	-2,51	-0,03	-0,09	0,01
VAB sobre Stock	96,99	-1,16	-3,01	-3,01	-0,04	-0,10	0,01
Trabajadores	102,45	0,73	2,45	2,45	0,01	0,04	0,01
Inmobiliario	99,90	-0,65	-0,10	-0,10	-0,04	-0,01	0,03
Cifra de Negocios	98,83	-1,63	-1,17	-1,17	-0,03	-0,02	0,01
Margen de Beneficio	101,60	0,76	1,60	1,60	0,01	0,02	0,00
Rotación de Activos	94,90	-2,16	-5,10	-5,10	-0,02	-0,06	0,01
VAB sobre Stock	101,53	-0,33	1,53	1,53	0,00	0,02	0,00
Trabajadores	106,41	1,63	6,41	6,41	0,01	0,04	0,00