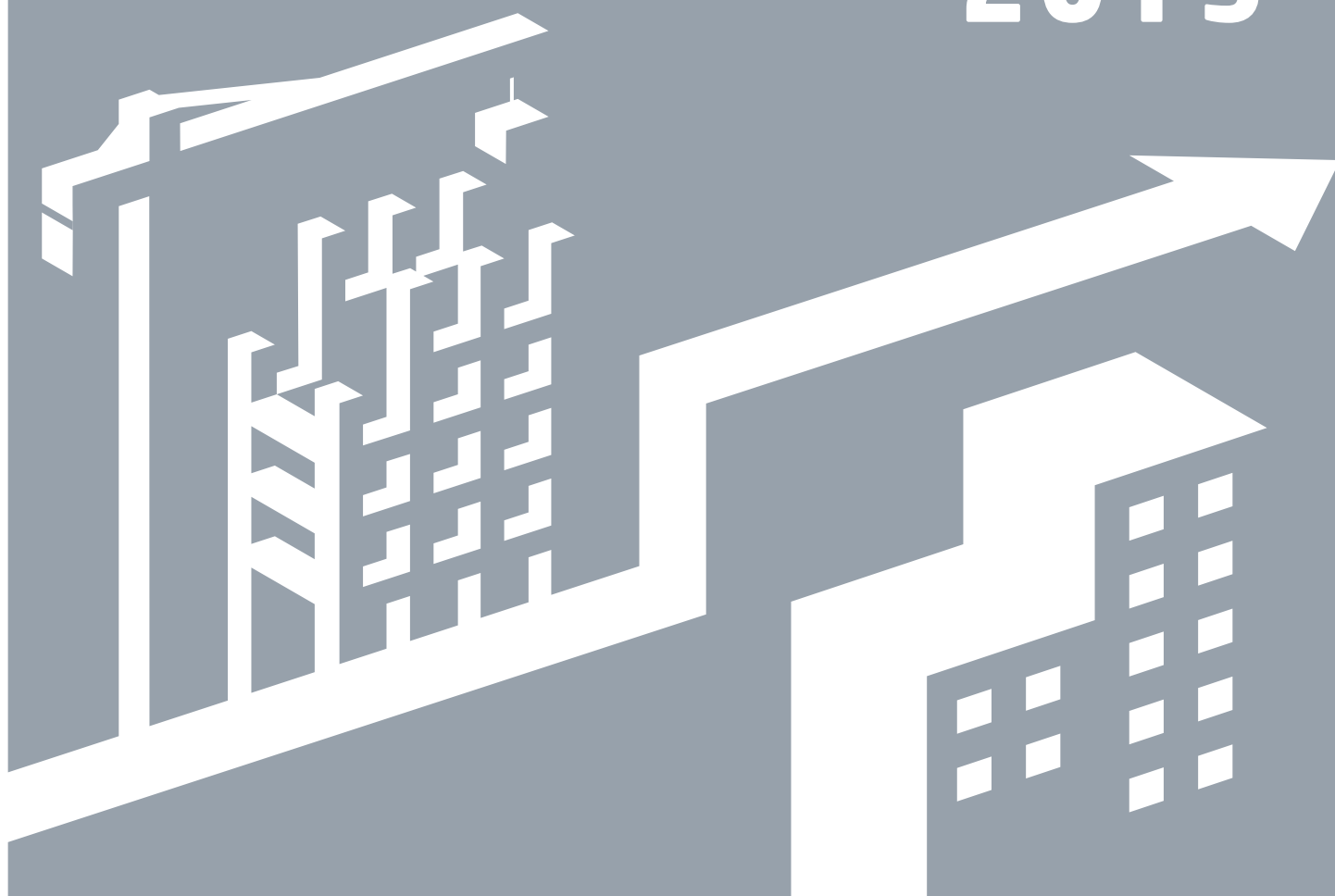


# IRAI INDICE REGISTRAL DE ACTIVIDAD INMOBILIARIA

2º trimestre  
2019



Registradores DE ESPAÑA

## Índice Registral de Actividad Inmobiliaria - IRAI

### Informe sobre la evolución del IRAI en el segundo trimestre de 2019

#### ÍNDICE GENERAL

	IRAI BASE 2003	VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)	VARIACIÓN ACUMULADA (%)	VARIACIÓN ANUAL (%)
<b>Segundo Trimestre 2019</b>	108,91	-2,61%	4,67%	1,95%

#### PRINCIPALES RESULTADOS

El **valor del índice** se situó en 108,91% y el del **índice suavizado** en 105,38% (ver Tabla 1). Se superan, por tanto, los niveles de actividad del año 2003, estimándose en un 8,91% más alto el nivel de actividad del trimestre y su valor suavizado (libre de factores estacionales) en un 5,38%. Continúa la tendencia creciente del IRAI iniciada en el primer trimestre del 2014 (ver Figura 1) estimándose en un 1,74% (1,83% para el índice suavizado) la tasa de crecimiento acumulativa media trimestral en el periodo comprendido entre dicho trimestre y el actual.

Sin embargo, la tasa de **variación trimestral** del IRAI ha sido del -2,61% debido a un decrecimiento de las actividades relacionadas tanto con la **propiedad** (variación del -3,05% con una repercusión – es decir, su contribución a la variación trimestral del índice - del -2,29%) como con la parte **mercantil** (variación del -1,28% con una repercusión del -0,32%). El decrecimiento en **propiedad** se debe a los decrecimientos en **compraventas** (variación del -2,52% con una repercusión sobre la variación trimestral del índice del -1,23%) y en **hipotecas** (variación del -4,05% con una repercusión del -1,06%). Por su parte el decrecimiento en la parte **mercantil** se debe al decrecimiento de los niveles de actividad tanto en el sector de la **construcción** (variación del -1,24% con una repercusión del -0,22%) como en el sector **inmobiliario** (variación del -1,37% con una repercusión del -0,10%).

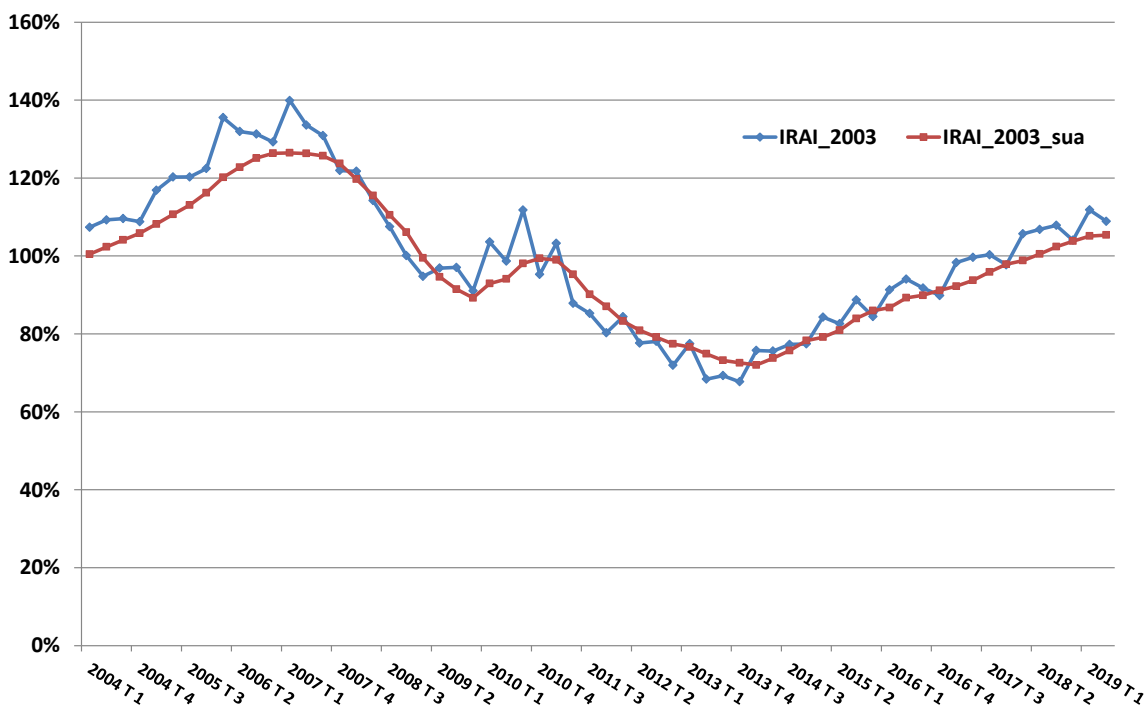
En el ámbito de la propiedad, por grupos los decrecimientos más importantes se han dado en el **número de compraventas** (variación del -4,08% con una repercusión del -1,04%) y en el **número de hipotecas** (variación del -5,56% con una repercusión del -0,80%) siendo el impacto de la evolución de los **precios de compraventas** (variación del -0,80% con una repercusión del -0,19%) como del **importe de las hipotecas** (variación del -2,21% con una repercusión del -0,26%) mucho menor.

Por subgrupos los impactos más grandes en la evolución decreciente del índice se han debido a los descensos en el **número de hipotecas de viviendas nuevas** (variación del -16,43% con una repercusión del -0,96%) y del **número de compraventas de viviendas nuevas** (variación del -10,85% con una repercusión del -0,47%) así como del **número de constituciones de nuevas empresas en el sector de la construcción** (variación del -16,93% con una repercusión del -0,30%). En la parte positiva destaca el crecimiento del **número de hipotecas sobre viviendas usadas** (crecimiento del 5,30% con una repercusión del 0,35%) y la disminución de los **concurros en el sector de la construcción** (variación del -67,08% con una repercusión del 0,25%).

### EVOLUCIÓN GENERAL DEL INDICE

El valor del índice (ver Tabla 1) se situó en 108,91% mientras que el suavizado en 105,38%.

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

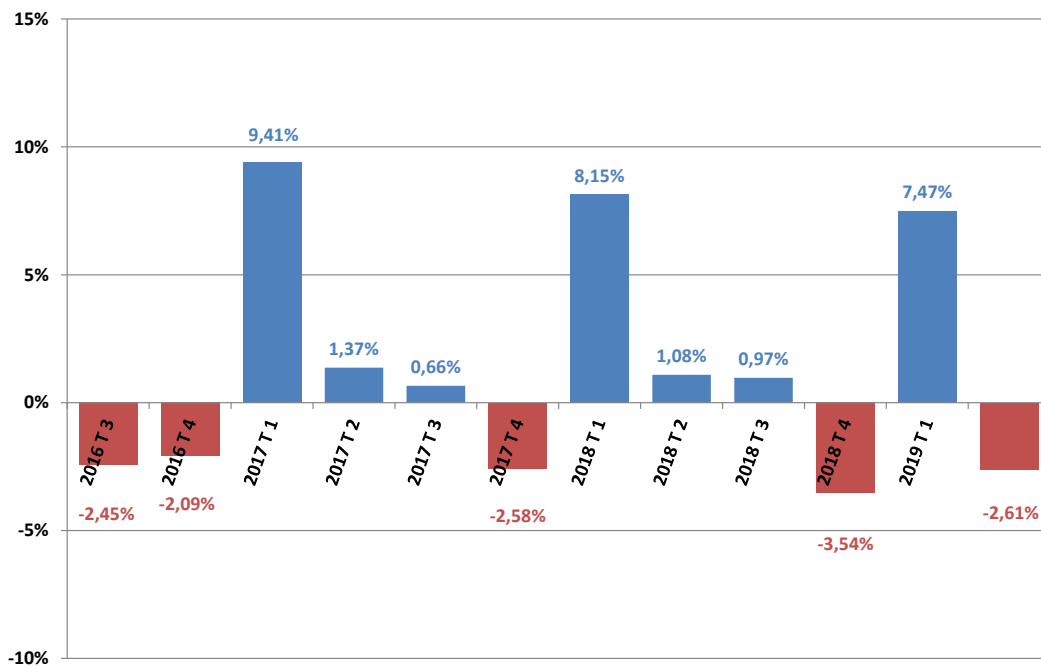


Se siguen superando, por tanto, los niveles de actividad del año 2003 estimándose en un 8,91% superior el nivel de actividad del periodo actual con respecto al año base del índice (5,38% según el índice suavizado). Continúa, además, la tendencia creciente del IRAI iniciada en el primer trimestre del 2014 (ver Figura 1) estimándose en un 1,74% (1,83% 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.

## EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL IRAI

La tasa de variación trimestral del índice en el trimestre ha sido del -2,61% con una repercusión del -2,29% en la parte de **propiedad** y del -0,32% en la parte de **mercantil** (ver Tabla 2) produciéndose un claro descenso del patrón estacional de años anteriores respecto a este trimestre (ver Figura 2).

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

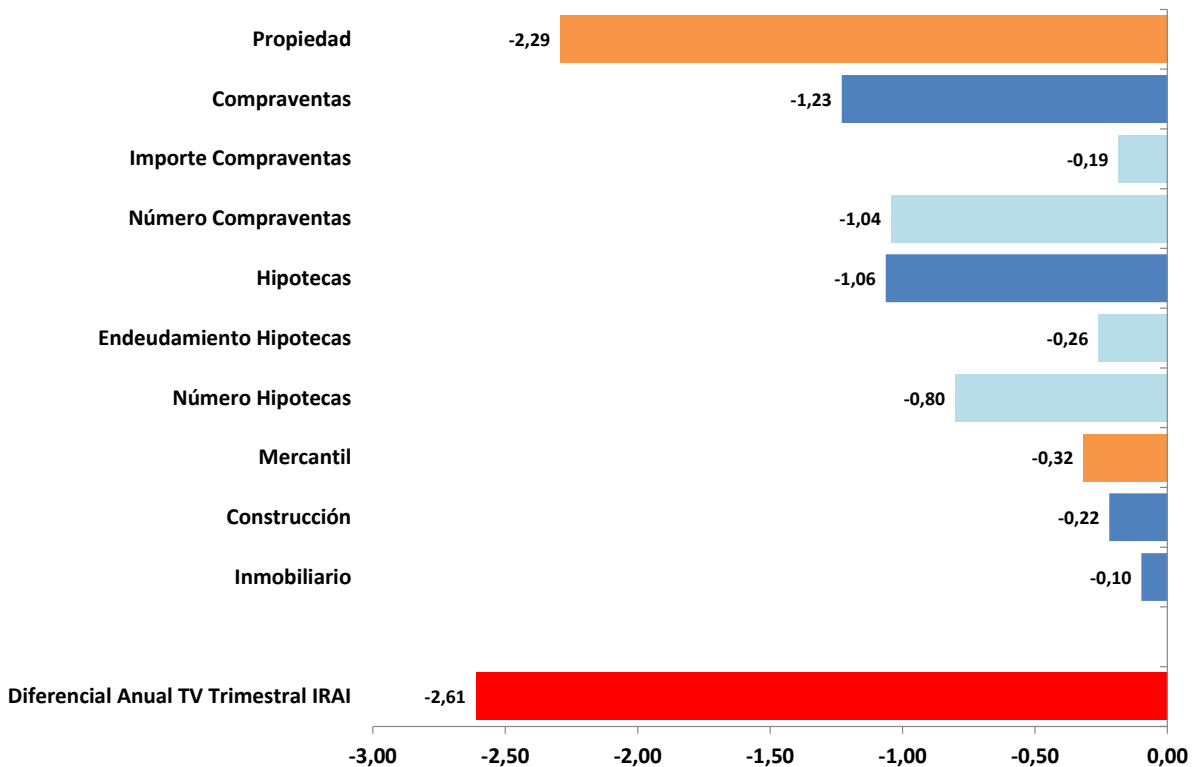


Este decrecimiento se ha dado en todos los grupos que experimentaron una repercusión negativa (ver Figura 3 y Tablas 2 a 4) siendo las más importantes las correspondientes a:

- Las **compraventas** reflejan una tasa de variación trimestral del -2,52% (con una repercusión trimestral del -1,23%) destacando dentro de esta categoría el **número de las compraventas** (con una tasa de variación trimestral del -4,08% y una repercusión del -1,04%), debido principalmente a los fuertes descensos en el número de compraventas de las **viviendas nuevas** (variación del -10,85% y repercusión del -0,47%) y de las **naves** (variación del -17,08% con una repercusión del -0,24%). El decremento del **precio de las compraventas** fue menor (variación del -0,80% y repercusión del -0,19%) debido principalmente al decrecimiento en el **precio de las naves** (variación del -14,38% con una repercusión del -0,17%).
- Las **hipotecas** también experimentaron un decrecimiento del 4,05% (repercusión trimestral del -1,06%) debido al decremento del **número de hipotecas** (variación del -

5,56% y repercusión del -0,80%), especialmente en el **número de hipotecas sobre viviendas nueva** (variación del -16,43% con una repercusión del -0,96%) compensado en parte por el crecimiento del **número de hipotecas sobre viviendas usadas** (crecimiento del 5,30% con una repercusión del 0,35%). El decrecimiento del **importe de las hipotecas** fue mucho menor (variación del -2,21% con una repercusión del -0,26%) debido a los descensos de los **importes de hipotecas sobre viviendas usadas** (variación del -2,80% con una repercusión del -0,17%) y sobre **locales** (variación del -26,68% con una repercusión del -0,23%). Destaca el crecimiento positivo de los **importes de hipotecas sobre viviendas nuevas** (crecimiento del 5,44% con una repercusión del 0,23%).

**Figura 3: Repercusiones de los grupos sobre la evolución del IRAI en el 2º trimestre 2019**



- La actividad en el **sector de la construcción** también descendió (variación del -1,24% con una repercusión del -0,22%) así como en el **sector inmobiliario** (variación del -1,37% con una repercusión del -0,10%). Los causantes de estas bajadas fueron la disminución en el **número de nuevas constituciones en el sector de la construcción** (variación del -16,93% con una repercusión del -0,30%) y de su **número de empresas depositadas** (variación del -1,07% con una repercusión trimestral del -0,17%). En ambos casos la bajada fue compensada por una disminución en los **concursos** (variación del -67,08% con una repercusión – de signo positivo, por corresponder a

una menor destrucción de actividad - del 0,25% en el sector de la construcción y del -60,28% con una repercusión – de nuevo positiva - del 0,04% en el sector inmobiliario).

Cabe destacar, finalmente, la evolución negativa de las **cuentas anuales** de ambos sectores (variación del -1,07% con una repercusión del -0,17% en el sector de la construcción y del -1,24% con una repercusión del -0,08% en el sector inmobiliario) destacando una disminución del **margen de beneficio en el sector de la construcción** (variación del -3,14% con una repercusión del -0,1%) y de la **cifra de negocios en el sector inmobiliario** (variación del -2,78% con una repercusión del -0,06%)

### **EVOLUCIÓN DEL IRAI EN LO QUE VA DE AÑO**

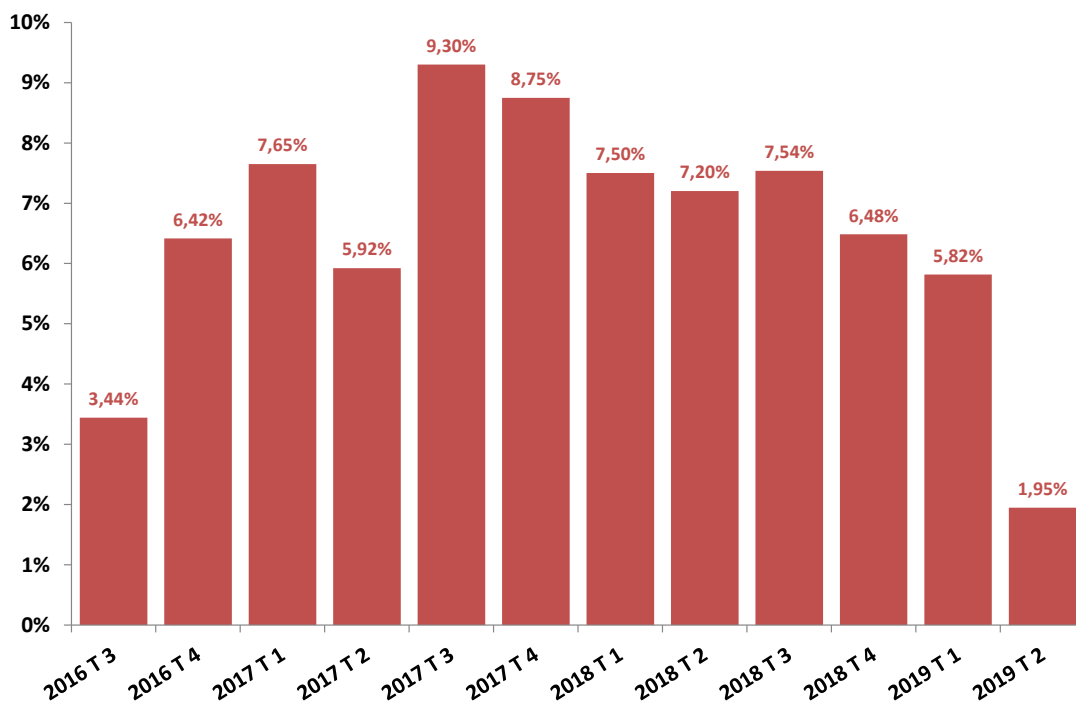
En lo que va de año el IRAI ha crecido un 4,67% (ver Tabla 2) debido, fundamentalmente, al fuerte incremento de la parte de propiedad (crecimiento del 5,81% con una repercusión acumulada del 4,30%). Este incremento se debe tanto al incremento de las compraventas (crecimiento del 5,38% con una repercusión acumulada del 2,61%) como de las hipotecas (crecimiento del 6,63% con una repercusión acumulada del 1,68%). La influencia de la parte mercantil fue más moderada con un crecimiento del 1,42% y una repercusión acumulada del 0,37% básicamente debida al crecimiento de la actividad en el sector de la construcción (crecimiento del 1,92% con una repercusión acumulada del 0,35%). Por subgrupos los movimientos más importantes se han dado en el número de compraventas (crecimiento del 8,68% con una repercusión acumulada del 2,11%, ver Tabla 3), principalmente de viviendas usadas (crecimiento del 10,06% con una repercusión acumulada del 1,66%). Así mismo cabe destacar el incremento del número de hipotecas (crecimiento del 15,29% con una repercusión acumulada del 1,94%) tanto sobre viviendas nuevas (crecimiento del 10,78% con una repercusión acumulada del 0,51%) como sobre viviendas usadas (crecimiento del 20,88% con una repercusión acumulada del 1,31%).

### **EVOLUCIÓN ANUAL DEL IRAI**

El IRAI ha experimentado una evolución al alza (ver Figura 4) con una variación anual del 1,95% pero con un diferencial anual de la tasa de variación trimestral negativa (influencia) del -3,69% (Tabla 2) que refleja una ralentización del crecimiento del índice debido al decrecimiento de actividad generalizada en este segundo trimestre. Dicha variación ha sido positiva tanto en la parte **propiedad** (crecimiento del 2,30%) como en la parte **mercantil** (crecimiento del 0,76%), registrándose subidas de actividad en la mayor parte de los grupos principales (ver Tabla 2). Destacan, sobre todo, las subidas de actividad en los **precios de compraventas** (crecimiento del 5,26%), en el **importe de hipotecas** (crecimiento del 7,42%),

en el **número de hipotecas** (crecimiento del 2,79%) y del **sector inmobiliario** (crecimiento del 2,65%), experimentándose en ambos casos una fuerte bajada en la actividad **concursal** (variación del -57,52%, ver Tabla 3) que compensa la bajada en el **número de constituciones de nuevas empresas** (variación del -18,82%). En la parte negativa cabe destacar el descenso de actividad en el **número de compraventas** (variación del -2,53%) debido a las fuertes bajadas del **número de compraventas de viviendas usadas** (-3,50%) y **naves** (-3,42%).

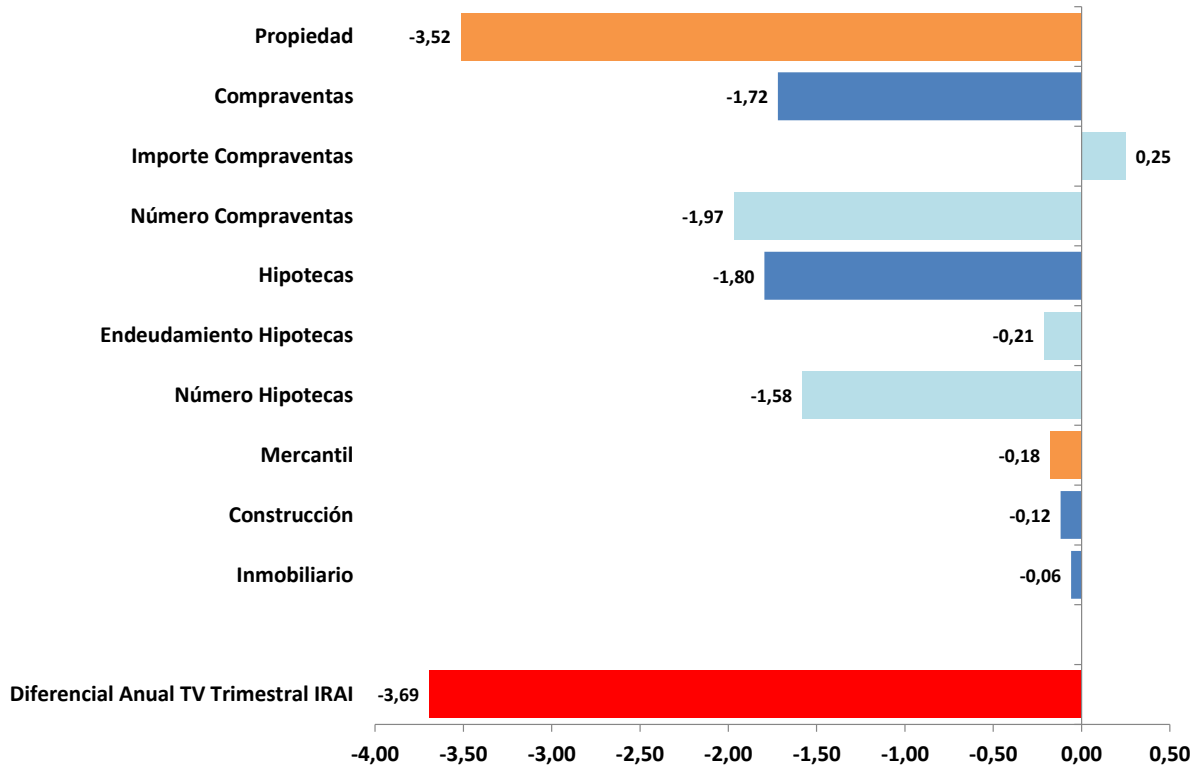
**Figura 4: Evolución anual del IRAI en los tres últimos años**



Si analizamos la variación anual de la tasa de variación trimestral del IRAI (ver Figura 5) observamos que ha habido un diferencial negativo estimado de un -3,69%, siendo negativo en la mayor parte de los grupos, destacando el diferencial negativo del **número de compraventas** (-1,97%) debido, principalmente a los diferenciales negativos en el **número de compraventas de viviendas usadas** (-0,99%, ver Tabla 3) y de **viviendas nuevas** (-0,55%). Así mismo también baja el **número de hipotecas** (-1,58%) especialmente sobre **viviendas nuevas** (-1,19%).

En la parte positiva únicamente destacar el incremento de los **precios de compraventas** (0,25%, ver Tabla 3), debido básicamente al incremento en los **precios de las naves** (0,19%).

**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 <sub>t-1</sub>	IRAI <sub>2003</sub>	IRAI <sub>t-1</sub> Suavizado	IRAI <sub>2003</sub> Suavizado	Periodo	IRAI <sub>t-1</sub>	IRAI <sub>2003</sub>	IRAI <sub>t-1</sub> Suavizado	IRAI <sub>2003</sub> Suavizado
2004 T 1	107,38	107,38	100,47	100,47	2013 T 1	107,73	77,50	98,98	76,63
2004 T 2	109,25	109,25	102,32	102,32	2013 T 2	95,07	68,39	96,71	74,88
2004 T 3	109,60	109,60	104,10	104,10	2013 T 3	96,34	69,30	94,55	73,20
2004 T 4	108,80	108,80	105,82	105,82	2013 T 4	94,15	67,73	93,73	72,57
2005 T 1	107,42	116,87	102,23	108,18	2014 T 1	111,85	75,75	99,24	72,02
2005 T 2	110,53	120,25	104,60	110,69	2014 T 2	111,63	75,60	101,64	73,76
2005 T 3	110,56	120,29	106,85	113,08	2014 T 3	114,14	77,30	104,36	75,73
2005 T 4	112,54	122,44	109,82	116,21	2014 T 4	114,31	77,42	107,90	78,30
2006 T 1	110,67	135,50	103,39	120,15	2015 T 1	108,90	84,31	101,10	79,16
2006 T 2	107,77	131,96	105,64	122,77	2015 T 2	106,71	82,61	103,37	80,94
2006 T 3	107,24	131,31	107,65	125,11	2015 T 3	114,59	88,72	107,24	83,97
2006 T 4	105,56	129,25	108,72	126,35	2015 T 4	109,07	84,44	109,77	85,95
2007 T 1	108,24	139,90	100,09	126,46	2016 T 1	108,15	91,32	100,93	86,76
2007 T 2	103,36	133,59	99,97	126,30	2016 T 2	111,42	94,08	103,84	89,26
2007 T 3	101,27	130,88	99,49	125,70	2016 T 3	108,69	91,77	104,60	89,91
2007 T 4	94,34	121,93	97,91	123,70	2016 T 4	106,42	89,86	106,08	91,18
2008 T 1	99,84	121,74	96,79	119,73	2017 T 1	109,41	98,31	101,16	92,24
2008 T 2	93,70	114,25	93,38	115,51	2017 T 2	110,90	99,65	102,82	93,75
2008 T 3	88,19	107,53	89,35	110,52	2017 T 3	111,63	100,31	105,18	95,90
2008 T 4	82,09	100,10	85,78	106,11	2017 T 4	108,75	97,72	107,35	97,88
2009 T 1	94,68	94,77	93,76	99,49	2018 T 1	108,15	105,68	100,95	98,81
2009 T 2	96,80	96,89	89,18	94,63	2018 T 2	109,32	106,83	102,66	100,49
2009 T 3	96,97	97,06	86,22	91,49	2018 T 3	110,39	107,87	104,60	102,38
2009 T 4	90,99	91,08	84,10	89,24	2018 T 4	106,48	104,05	106,05	103,81
2010 T 1	113,74	103,59	104,13	92,92	2019 T 1	107,47	111,83	101,28	105,13
2010 T 2	108,34	98,67	105,45	94,10	2019 T 2	104,67	108,91	101,52	105,38
2010 T 3	122,76	111,81	109,90	98,07					
2010 T 4	104,60	95,27	111,37	99,38					
2011 T 1	108,40	103,27	99,58	98,96					
2011 T 2	92,22	87,86	95,89	95,29					
2011 T 3	89,48	85,24	90,72	90,15					
2011 T 4	84,26	80,27	87,60	87,06					
2012 T 1	105,14	84,40	95,66	83,28					
2012 T 2	96,76	77,67	92,93	80,90					
2012 T 3	97,29	78,10	90,94	79,17					
2012 T 4	89,62	71,94	88,93	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>104,67</b>	<b>-2,61</b>	<b>4,67</b>	<b>1,95</b>			<b>-3,69</b>
<b>Propiedad</b>	105,81	-3,05	5,81	2,30	-2,29	4,30	-3,52
<b>Mercantil</b>	101,42	-1,28	1,42	0,76	-0,32	0,37	-0,18
<b>Compraventas</b>	105,38	-2,52	5,38	0,92	-1,23	2,61	-1,72
<b>Precios Compraventas</b>	102,08	-0,80	2,08	5,26	-0,19	0,50	0,25
<b>Número Compraventas</b>	108,68	-4,08	8,68	-2,53	-1,04	2,11	-1,97
<b>Hipotecas</b>	106,63	-4,05	6,63	4,92	-1,06	1,68	-1,80
<b>Importe Hipotecas</b>	97,97	-2,21	-2,03	7,42	-0,26	-0,26	-0,21
<b>Número Hipotecas</b>	115,29	-5,56	15,29	2,79	-0,80	1,94	-1,58
<b>Construcción</b>	101,92	-1,24	1,92	-0,03	-0,22	0,35	-0,12
<b>Inmobiliario</b>	100,23	-1,37	0,23	2,65	-0,10	0,02	-0,06

**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>102,08</b>	<b>-0,80</b>	<b>2,08</b>	<b>5,26</b>	<b>-0,19</b>	<b>0,50</b>	<b>0,25</b>
Garajes	105,17	0,60	5,17	6,86	0,00	0,04	0,00
Locales	103,23	-3,20	3,23	-6,96	-0,06	0,06	0,00
Naves	93,14	-14,38	-6,86	9,62	-0,17	-0,08	0,19
Trasteros	100,58	2,35	0,58	1,56	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	103,81	-1,57	3,81	10,24	-0,06	0,15	0,01
Viviendas Usadas	102,03	0,63	2,03	5,22	0,10	0,34	0,04
<b>Número Compraventas</b>	<b>108,68</b>	<b>-4,08</b>	<b>8,68</b>	<b>-2,53</b>	<b>-1,04</b>	<b>2,11</b>	<b>-1,97</b>
Garajes	107,50	-10,68	7,50	-2,30	-0,08	0,05	-0,12
Locales	110,03	-9,18	10,03	0,61	-0,18	0,18	-0,14
Naves	106,80	-17,08	6,80	-3,42	-0,24	0,08	-0,17
Trasteros	111,15	-2,09	11,15	0,61	0,00	0,01	0,00
Viviendas Nuevas	103,17	-10,85	3,17	0,29	-0,47	0,13	-0,55
Viviendas Usadas	110,06	-0,38	10,06	-3,50	-0,07	1,66	-0,99

**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>97,97</b>	<b>-2,21</b>	<b>-2,03</b>	<b>7,42</b>	<b>-0,26</b>	<b>-0,26</b>	<b>-0,21</b>
Garajes	86,43	-16,89	-13,57	-13,74	-0,03	-0,03	-0,04
Locales	85,33	-26,68	-14,67	7,28	-0,23	-0,12	-0,26
Naves	85,33	-9,74	-14,67	32,16	-0,06	-0,10	0,09
Trasteros	79,38	4,53	-20,62	5,70	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	101,18	5,44	1,18	6,00	0,23	0,06	0,12
Viviendas Usadas	98,96	-2,80	-1,04	5,31	-0,17	-0,07	-0,12
<b>Número Hipotecas</b>	<b>115,29</b>	<b>-5,56</b>	<b>15,29</b>	<b>2,79</b>	<b>-0,80</b>	<b>1,94</b>	<b>-1,58</b>
Garajes	101,14	-8,59	1,14	2,79	-0,02	0,00	-0,02
Locales	104,25	-11,08	4,25	-12,45	-0,10	0,03	-0,18
Naves	112,69	-9,81	12,69	-2,99	-0,08	0,09	-0,07
Trasteros	119,24	-10,28	19,24	4,21	0,00	0,00	0,00
Viviendas Nuevas	110,78	-16,43	10,78	4,61	-0,96	0,51	-1,19
Viviendas Usadas	120,88	5,30	20,88	4,06	0,35	1,31	-0,13
<b>Construcción</b>	<b>101,92</b>	<b>-1,24</b>	<b>1,92</b>	<b>-0,03</b>	<b>-0,22</b>	<b>0,35</b>	<b>-0,12</b>
Constituciones	103,99	-16,93	3,99	-9,48	-0,30	0,06	-0,18
Depositadas	100,06	-1,07	0,06	-0,38	-0,17	0,01	-0,20
Concursos *	30,86	-67,08	-69,14	-66,72	0,25	0,28	0,26
<b>Inmobiliario</b>	<b>100,23</b>	<b>-1,37</b>	<b>0,23</b>	<b>2,65</b>	<b>-0,10</b>	<b>0,02</b>	<b>-0,06</b>
Constituciones	97,84	-9,10	-2,16	-18,82	-0,05	-0,01	-0,08
Depositadas	100,41	-1,24	0,41	-0,10	-0,08	0,03	-0,10
Concursos *	97,83	-60,28	-2,17	-57,52	0,04	0,00	0,12

\*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>100,06</b>	<b>-1,07</b>	<b>0,06</b>	<b>-0,38</b>	<b>-0,17</b>	<b>0,01</b>	<b>-0,20</b>
Cifra de Negocios	99,92	0,22	-0,08	0,58	0,01	0,00	-0,03
Margen de Beneficio	101,79	-3,14	1,79	0,33	-0,10	0,06	-0,13
Rotación de Activos	99,23	-0,95	-0,77	-1,55	-0,03	-0,03	-0,01
VAB sobre Stock	99,17	-1,46	-0,83	-2,51	-0,05	-0,03	-0,03
Trabajadores	100,48	-0,02	0,48	1,88	0,00	0,01	-0,01
<b>Inmobiliario</b>	<b>100,41</b>	<b>-1,24</b>	<b>0,41</b>	<b>-0,10</b>	<b>-0,08</b>	<b>0,03</b>	<b>-0,10</b>
Cifra de Negocios	100,76	-2,78	0,76	-0,99	-0,06	0,02	-0,06
Margen de Beneficio	100,01	1,11	0,01	1,25	0,01	0,00	0,00
Rotación de Activos	98,09	-2,83	-1,91	-5,19	-0,04	-0,03	-0,02
VAB sobre Stock	101,53	-0,75	1,53	2,01	-0,01	0,02	-0,02
Trabajadores	102,59	1,04	2,59	5,87	0,01	0,02	0,00