



### Presentación

En el presente número de nuestro boletín se muestran los rasgos más importantes de las dos secciones trimestrales habituales: la Estadística Mercantil y la Registral Inmobiliaria, incluyendo también en esta ocasión el informe anual (2017) de la Estadística Concursal. El panorama general muestra una evolución positiva en el área inmobiliaria, aunque el área mercantil continua ofreciendo aspectos positivos y otros que no lo son tanto. Los aspectos más significativos analizados serían:

En la Estadística Mercantil del segundo trimestre, relativa a los actos inscritos en el Registro Mercantil destacan los siguientes aspectos: la creación de empresas aumentó el 3,6% sobre el mismo período de 2017; las extinciones societarias aumentaron el 1% aunque el peor indicador residió en los concursos de acreedores, que aumentaron el 14% sobre el mismo trimestre de 2017; las operaciones de ampliación de capital aumentaron el 2,6% anual pero el capital aumentado disminuyó el 61,1% sobre el mismo período de 2017.

La estadística Registral Inmobiliaria del segundo trimestre continúa mostrando el fuerte repunte de trimestres pasados: aumenta intensamente el precio de las viviendas (metodología Case & Shiller aplicada a España), el 3% sobre el trimestre anterior y el 10,7% interanual; Las compraventas aumentaron el 4% con relación al primer trimestre del año; el 12,9% de las compras corresponden a extranjeros; en lo relativo a la financiación, los tipos de interés inicial se mantuvieron estables en el 2,3%, así como las hipotecas a tipo fijo, que se usaron en cuatro de cada diez operaciones.

Finalmente, se presentó el Anuario 2017 de la Estadística Concursal, donde destaca La empresa concursada típica continúa perteneciendo al sector servicios (no inmobiliarios), inicia el procedimiento con 13 años, tiene 6 empleados y un pasivo inferior a medio millón de euros. El deterioro de la situación financiera de las sociedades concursadas es una realidad estructural y muestra que el 72% de ellas necesitaría 25 o más años para atender sus deudas con los recursos que genera. Las sociedades del sector de la construcción e inmobiliario representaron el 27,3% de las concursadas y el 45,6% de los pasivos afectados.

El Colegio de Registradores, en su Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI), mide globalmente la actividad del sector. Se trata de una síntesis de diferentes indicadores, que incluyen las transacciones inmobiliarias, su financiación hipotecaria y otros indicadores de actividad mercantil, como las constituciones de sociedades, variables económicas de cuentas anuales y sociedades concursadas, relativas a los sectores de la construcción e inmobiliario. El IRAI (base 2003), con datos del segundo trimestre de 2018, muestra un valor del 103,84 (incremento del 5,79% anual), mientras que su versión suavizada (libre de factores estacionales) muestra un valor de 98,83%, es decir que se acerca a los valores del actividad del año 2003, base 100 del Índice. El aumento del índice durante 2018, el 9,42%, se debe principalmente al crecimiento del número de compraventas e hipotecas, y en menor medida al aumento de constituciones de empresas del sector.

### Sumario

#### Estadística Mercantil 2º trimestre

**Tendencia variable: aumentan las constituciones pero más los concursos de acreedores.**

#### Estadística Registral Inmobiliaria 2º trimestre

**Claro crecimiento: aumentan bastante los precios y las compraventas, mientras las hipotecas a tipo fijo se usan en cuatro de cada diez operaciones.**

#### Estadística Concursal Anuario 2016

**Estabilidad en el número de concursos y menos peso del sector de la construcción.**

#### Índice Registral de Actividad Inmobiliaria

**Alcanza de nuevo niveles cercanos a 2003.**



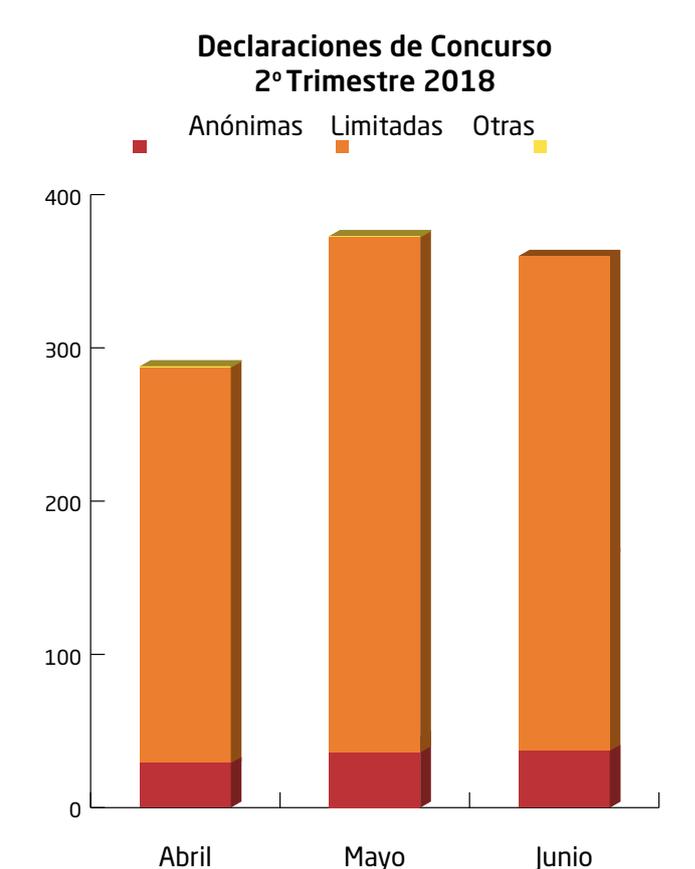


Durante el segundo trimestre de 2018, la estadística mercantil elaborada por el Colegio de Registradores presenta la información acerca de aquellos actos societarios inscribibles más representativos de la evolución del tejido empresarial nacional. En una visión rápida de conjunto, la creación de empresas aumenta, después de seis trimestres consecutivos de descensos, al mismo tiempo que las extinciones continúan aumentando ligeramente en relación al mismo trimestre del año anterior; Por otro lado, aunque al número de operaciones de capital ampliado aumenta, su importe desembolsado total disminuye considerablemente, si lo comparamos con el mismo trimestre del año anterior; Las declaraciones de concurso aumentan, en contra de la tendencia continuada de descenso iniciada hace ya varios años. A continuación analizamos con más detalle estos aspectos:

En el apartado de constituciones de sociedades, el número total de sociedades constituidas durante el segundo trimestre ha sido de 26.130, aumentando el 3,6% sobre el mismo trimestre de 2017. En una comparativa anual con datos acumulados, de julio de 2017 a junio de 2018 se constituyeron 95.073 sociedades, el 3,4% menos que en el mismo periodo de un año antes, es decir, de julio de 2016 a junio de 2017, en el que se constituyeron 98.409. Por Comunidades Autónomas, la creación de sociedades mercantiles aumentó más en La Rioja (28,9%), Ceuta y Melilla (27,1%), Murcia (22,4%) y Castilla - La Mancha (21,0%). Por otro lado, disminuyó más en Extremadura (-13,6%), Asturias (-12,1%) y Cantabria (-12,0%).

Las sociedades que inscriben su extinción, es decir, que finalizan su actividad, en el segundo trimestre se ha producido un ligero aumento del 1,0% respecto al mismo trimestre del año anterior. Por comunidades autónomas aumentan más en Castilla-La Mancha (22,1%), Murcia (20,3%), Baleares (17,3%), Cantabria (16%) y Canarias (14,4%). Por el contrario, descienden en La Rioja (-37,1%), Asturias (-15,0%), Aragón (-9,8%) y Navarra (-9,4%).

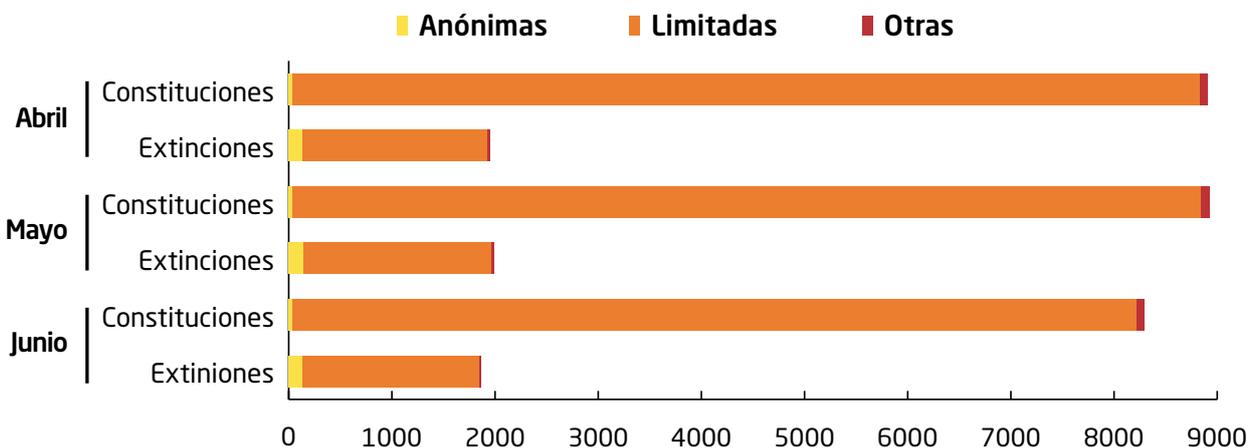
Con relación a las operaciones de capitalización, las ampliaciones de capital realizadas durante el segundo trimestre de 2018 fueron 7.550, con un aumento del 2,6% sobre el mismo periodo del



año anterior. Por el contrario, en términos de importe de capital se desembolsaron 5.384 millones de euros, un 61,1% menos que en el mismo período de 2017.

Para terminar, el número de sociedades mercantiles que se encuentran en serias dificultades y se han declarado en concurso de acreedores, aumenta y cambia la tendencia descendente de los últimos meses. En el segundo trimestre de 2018, 1.021 sociedades entraron en concurso, aumentando el 14% sobre el mismo trimestre de 2017. En el primer trimestre disminuyeron el 4,2%, con un total de 938 concursos.

## Constituciones - Extinciones 2º Trimestre 2018





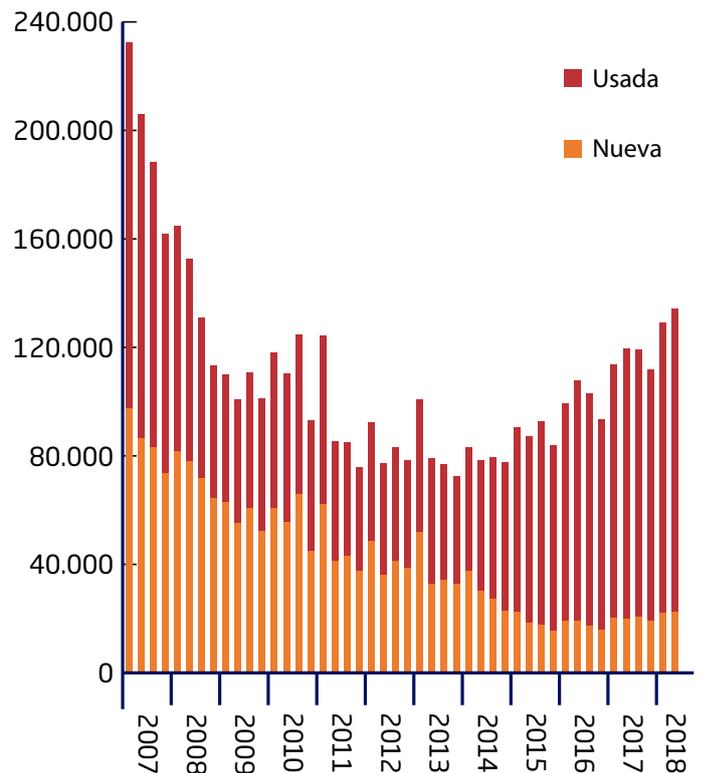
El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (metodología Case & Shiller aplicada a España) durante el segundo trimestre incrementa la tendencia alcista de los últimos trimestres, mostrando un incremento anual del 10,7% y del 3% sobre el

trimestre anterior. Desde los máximos alcanzados en 2007 el precio de la vivienda ha presentado un descenso acumulado que se suaviza hasta el -16,9%.

Las compraventas de vivienda inscritas en los registros mantienen una evolución positiva, con ascenso del 4% sobre el primer trimestre del año, totalizando en el segundo trimestre 134.196 operaciones, el resultado más elevado desde el segundo trimestre de 2008. La vivienda nueva presenta un aumento intertrimestral del 1,6%, registrándose 22.659 compraventas. La vivienda usada se anota el mayor resultado desde mediados de 2007, con 111.537 compraventas, un 4,5% más que en el trimestre anterior. Los datos interanuales acumulados al segundo trimestre confirman la tendencia positiva: en los últimos doce meses se han inscrito 494.263 operaciones, el mayor resultado interanual desde el primer trimestre de 2009.

La demanda extranjera se mantuvo estable con ligera reducción relativa durante el segundo trimestre, con una cuota del 12,9% del total de compras de vivienda frente al 13,1% del trimestre anterior, pero con un incremento del número de compraventas de-

## Número de Compraventas por Trimestre



bido al significativo aumento del número general de operaciones. Las nacionalidades con mayor peso en la compra de vivienda por extranjeros han sido las habituales: británicos (14,9%), alemanes (7,6%), franceses (7%), belgas (6,4%), suecos (6,1%), rumanos (5,6%) e italianos (5,5%).

En cuanto a la financiación, el endeudamiento hipotecario medio por vivienda durante el segundo trimestre ha sido de 121.918 euros, con un aumento intertrimestral del 0,7%, siendo el incremento del 5,3% sobre el mismo trimestre de 2017. La cuantía media de los tipos de interés iniciales de los nuevos créditos continúa en mínimos históricos, el 2,3%, similar al trimestre anterior. Los créditos a tipo fijo alcanzaron el 39,7% de las operaciones, quedando la contratación a tipo de interés variable en el 60,3%, que en prácticamente su totalidad (59,4% del total) utiliza como referencia el Euríbor.

Los plazos de contratación disminuyeron ligeramente, el 0,7% con respecto al trimestre precedente, alcanzando los 23 años y 4 meses. La cuota hipotecaria mensual media en el segundo trimestre se ha situado en 563,1 euros, incrementándose el 2,2% sobre el trimestre anterior. El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha situado en el 29,6%, incrementándose 0,6 pp.

Las certificaciones de vivienda por inicio de ejecución de hipoteca del segundo trimestre han sido 6.643, con una leve caída del 1,5% sobre el mismo trimestre de 2017. Dos tercios correspondieron a personas físicas frente al tercio restante de personas jurídicas. Las daciones en pago han sido 1.709, con un descenso del 2,3% sobre el mismo trimestre del año anterior. Nueve de cada diez correspondieron a personas físicas.

### Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 2º Trimestre 2018

Nacionalidades	% sobre el total	% sobre extranjeros
Reino Unido	1,93%	14,91%
Alemania	0,98%	7,58%
Francia	0,91%	7,02%
Bélgica	0,83%	6,41%
Suecia	0,79%	6,12%
Rumanía	0,72%	5,58%
Italia	0,71%	5,51%
Marruecos	0,66%	5,13%
China	0,49%	3,77%
Rusia	0,38%	2,94%
Holanda	0,35%	2,69%
Noruega	0,28%	2,15%
Polonia	0,23%	1,80%
Ucrania	0,20%	1,55%
Argelia	0,19%	1,49%
Irlanda	0,17%	1,31%
Bulgaria	0,15%	1,15%
Dinamarca	0,14%	1,10%
Suiza	0,13%	0,98%
Resto	2,69%	20,81%
Extranjeros	12,92%	100,00%
Nacionales	87,08%	
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	

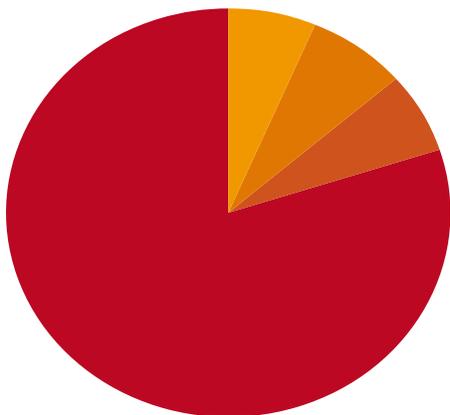


La Estadística Concursal elaborada por el Colegio de Registradores tiene como valor distintivo su aportación al conocimiento sobre la evolución de los concursos, poniendo en relación los actos jurídicos derivados de los mismos con las características económico-financieras de las sociedades inmersas en ellos. En 2017 el número de concursos se ha mantenido estable alrededor de los 3.500, con una ligera disminución de su tamaño, en términos de pasivo exigible.

La empresa concursada típica continúa perteneciendo al sector servicios (no inmobiliarios), inicia el procedimiento con 13 años, tiene 6 empleados y un pasivo inferior a medio millón de euros (frente a casi 600.000€ en 2015, o 900.000€ en 2014).

El deterioro de la situación financiera de las sociedades inmersas en concursos continúa siendo una realidad estructural: En 2017 casi el 70% tiene pérdidas, y aproximadamente un 72% necesitaría 25 o más años para atender sus deudas con los recursos que genera (el 56% no genera recursos positivos). Tan solo un 15,4% tendría capacidad financiera suficiente como para cumplir un convenio aprobado dentro de los límites marcados por la Ley concursal.

## Evolución de los procedimientos que alcanzan fase sucesiva en 2017

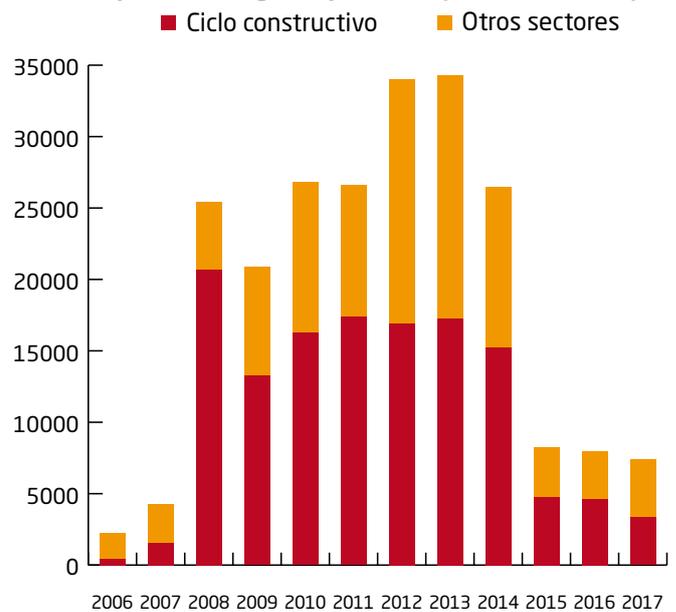


- Fase de liquidación directa
- Fase de liquidación tras convenio aprobado
- Fase de liquidación tras fase de convenio
- Fase de convenio

En 2017, y ya consolidada como una característica estructural del procedimiento, la opción mayoritaria tras la fase común es la liquidación (93,5% de los casos). Las sociedades que inician la fase de convenio, así como las que finalmente lograron el acuerdo en 2017 son patrimonialmente más grandes y reflejan mayores cifras de negocio. Además del tamaño, este año la pertenencia a la construcción parece también aumentar la probabilidad de alcanzar un convenio.

Sobre las expectativas de cobro de los acreedores ordinarios (siempre bajo el supuesto de cumplimiento íntegro de los pagos), la mediana en 2017 ha sido del 47,1% del pasivo (46,2% en 2016), pudiendo devolver el 93,8% de la deuda solamente en un

## Peso del ciclo constructivo. Total pasivo exigible por año (millones de €)



5% de los casos analizados.

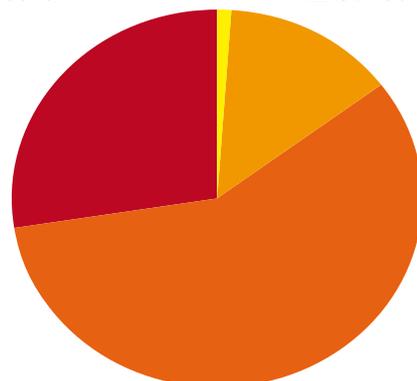
Diferenciando por tipo de tramitación, en los concursos abreviados la fase sucesiva (liquidación o convenio) se inicia en menos de un año en el 61,6% de los casos (57,6% en 2016), mientras que en los ordinarios es un 61,5% el que supera ese año; un claro empeoramiento respecto al 53,1% del año 2016.

En un escenario de estabilidad en el número de concursos, el ciclo de la construcción representó el 27,3% de la muestra, cifra inferior a las de los años anteriores (30,1% en 2016, 32,8% en 2015, 35% en 2014, 41,1% en 2013). Del total de pasivos afectados en 2017 (cerca de los 7.500 millones de euros, frente a los cerca de los 8.200 millones de 2016), la construcción no alcanzó la mitad del importe, con el 45,6% del total.

Por segundo año, se ha incluido el estudio de una institución pre-concursal introducida originalmente por la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, los Acuerdos Extrajudiciales de Pagos. En 2017, se han acogido a este mecanismo de renegociación de deuda 1.722 personas físicas, así como 17 sociedades personas jurídicas.

## Agregación del sector de la concursada\*

- Agricultura y pesca
- Industria
- Servicios
- Construcción



\* Criterio de agrupación CPE-Registradores