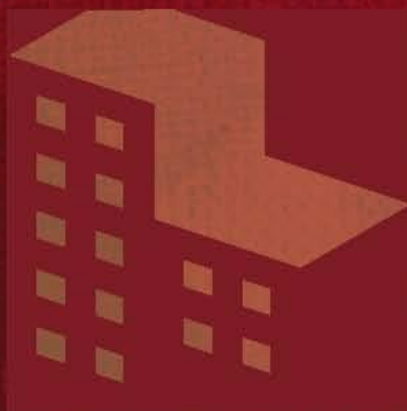


EVOLUCIÓN INMOBILIARIA Y MERCANTIL

CÁDIZ



EJERCICIOS

2005

2011

Panorama Registral

Evolución Inmobiliaria y Mercantil

CÁDIZ

(Ejercicios 2005-2011)



**Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y
Mercantiles de España**

Créditos

Edita:

Colegio de Registradores de la Propiedad,
Bienes Muebles y Mercantiles de España

Diego de León nº 21. 28006. Madrid.

<http://www.registradores.org>

Coordina:

Centro de Procesos Estadísticos del Colegio
de Registradores de la Propiedad, Bienes
Muebles y Mercantiles de España

Autor:

Centro de Procesos Estadísticos

Alcala 540, Edificio B, 3ª Planta

No está permitida la reproducción total o parcial de este libro, ni su tratamiento informático, ni la transmisión de ninguna forma o por cualquier otro medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, por registro u otros métodos, sin el permiso previo y por escrito de los titulares del Copyright.

ÍNDICE

I.	Introducción.	2
II.	Panorámica Inmobiliaria.	3
2.1.	Número de compraventas de vivienda.	3
2.2.	Distribución de compraventas de vivienda. Nuevas-usadas. Libres-VPO.	5
2.3.	Endeudamiento hipotecario. Importe medio por vivienda.	6
2.4.	Plazo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios.	8
2.5.	Accesibilidad. Cuota hipotecaria mensual media y porcentaje con respecto al coste salarial.	9
III.	Panorámica Mercantil.	14
3.1.	Constituciones.	14
3.2.	Extinciones.	16
3.3.	Ampliaciones de Capital.	17
3.3.1.	Aumentos de capital. Número de operaciones.	17
3.3.2.	Ampliaciones de capital. Importe medio por operación.	18
3.4.	Depósito de cuentas anuales.	19
3.5.	Concursos de acreedores.	20
3.6.	Estadística Concursal.	21
IV.	Resumen Ejecutivo.	26

I. Introducción.

Con motivo del IV Congreso de Registradores que se celebra en Cádiz los días 8 y 9 de febrero los Registradores deciden mostrar una vez más su compromiso social realizando el informe llamado *“Panorama Registral. Evolución inmobiliaria y mercantil de la provincia de Cádiz. 2005-2011”* dedicado al análisis del impacto económico de la crisis en Cádiz y Andalucía a través de la información registral.

Esta información, disponible a través de los registros de la propiedad y mercantiles, fundamentada en las amplias tareas que nuestro ordenamiento legal otorga a los registradores, constituye una fuente informativa de primera magnitud, no sustituible por ninguna otra, que permite examinar lo ocurrido en los años previos a la crisis y los efectos que el estallido de la misma produjo desde 2008 sobre la economía de la provincia de Cádiz, comparada con Andalucía y con referencias al total nacional.

La evolución estudiada se ha basado en el análisis de dos aspectos concretos: el sector inmobiliario mediante las inscripciones del Registro de la Propiedad y la elaboración de la Estadística Registral Inmobiliaria; el sector mercantil societario a través del Registro Mercantil y sus correspondientes Estadísticas Mercantiles. Todas las publicaciones se elaboran con carácter periódico y están a su disposición en la página web www.registradores.org.

La primera panorámica, centrada en el sector inmobiliario analiza lo ocurrido con los aspectos más significativos del sector inmobiliario: número de compraventas de vivienda, así como su grado de uso y de protección; financiación, a través de la hipoteca media, tipos de interés, plazos de contratación, cuota hipotecaria mensual y porcentaje de la misma sobre salario. Como puede verse trataremos en este apartado de ofrecer una perspectiva de aspectos determinantes que inciden sobre el mercado inmobiliario y ofrecen las claves de su evolución durante los últimos años.

La segunda panorámica, del sector mercantil societario, basa su análisis en diferentes aspectos que afectan a las sociedades mercantiles y tienen que ver con el ciclo económico: constituciones de nuevas sociedades, extinciones, ampliaciones de capital, depósitos de cuentas y concursos de acreedores. Sobre este último apartado, el concurso de acreedores, por su enorme importancia en momentos como los actuales, con una crisis económica que ha afectado de manera muy específica al crédito de empresas y familias, se ha incluido un apartado específico en el que se utilizan datos de la Estadística Concursal, que nos permiten analizar lo sucedido con las sociedades cuyas dificultades económicas para cumplir con sus pagos las han llevado a una situación judicial donde se decide sobre el destino de sus activos y el abono de sus pasivos. La particularidad de esta última publicación consiste en utilizar parámetros económicos previos a la entrada en concurso y mostrar la evolución jurídica posterior en función de los mismos.

En definitiva, a través del informe *“Panorama Registral. Evolución inmobiliaria y mercantil de la provincia de Cádiz. 2005-2011”* esperamos haber colaborado en la aportación de conocimiento sobre la realidad económica de Cádiz, en la medida de nuestras posibilidades, esperando con ello haber sido útiles a todos los agentes públicos y privados que deben tomar decisiones, las cuales serán mejores si se dispone de mejor información.

II. Panorámica Inmobiliaria.

La evolución del mercado inmobiliario, especialmente durante los últimos veinticinco años, ha llevado, entre otros importantes aspectos, a que los bienes inmuebles representen la mayor parte del patrimonio económico de las familias, así como que la financiación garantizada por el valor de los mismos haya constituido más del 50% del saldo vivo de los créditos otorgados por las entidades financieras en determinados periodos.

En este contexto el Colegio de Registradores y el colectivo registral en su totalidad han considerado especialmente relevante la elaboración de información fiable acerca del funcionamiento del mercado inmobiliario, siendo ésta una importante demanda de la sociedad española.

La agrupación de datos inmobiliarios diseñada y utilizada para la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI), que pretende ser por encima de todo un instrumento de ayuda en la toma de decisiones desde los ámbitos público o privado, constituye una recopilación sistemática de datos inmobiliarios de los Registros de la Propiedad de toda España que han hecho posible la obtención de un importante y relevante número de indicadores inmobiliarios e hipotecarios. Esta iniciativa informativa tiene, por tanto, como objetivo convertirse en una fuente de conocimiento básica acerca del mercado inmobiliario. Desde el punto de partida que supone disponer del mayor caudal de información inmobiliaria en España, constituido por los datos que obran en poder de más de mil Registros de la Propiedad adecuadamente ubicados por toda la geografía española, se ha tratado de extraer conocimiento, prestando especial atención al suministro de información socialmente útil, en un formato fácilmente comprensible y, sobre todo, relevante para conocer los parámetros fundamentales en los que se mueve el sector inmobiliario en nuestro país y, en esta ocasión, la provincia de Cádiz.

Para ello se han confeccionado una serie de informes que analizan desde diferentes perspectivas dos aspectos básicos del sector, como son las transmisiones (compraventas) inmobiliarias y la constitución de hipotecas.

2.1. Número de compraventas de vivienda.

La provincia de Cádiz ha contado con un importante descenso del número de compraventas de vivienda durante los cinco últimos años, en línea con la tendencia seguida por la mayor parte del territorio nacional.

De las cerca de 35.000 compraventas del año 2005 se ha pasado a poco más de 10.000 compraventas en 2011. En consecuencia, en el último año las compraventas han sido un 29,4% de las que correspondientes a 2005.

Esta situación, tal y como se ha señalado, se ha presentado con carácter general como consecuencia del intenso cambio del ciclo inmobiliario, especialmente a partir del año 2007. De hecho las compraventas de vivienda en Andalucía durante el último año han sido el 39,76% de las alcanzadas en 2005 y en España el 38,80%.

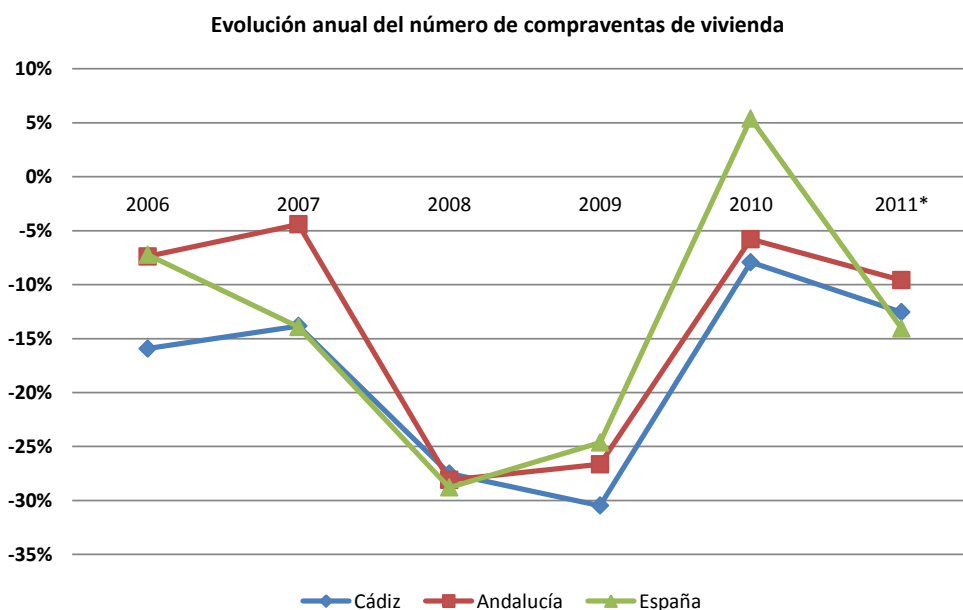
	Cádiz	Andalucía	España
2005	34.625	192.412	987.448
2006	29.112	178.189	916.103
2007	25.086	170.312	788.518
2008	18.186	122.439	561.420
2009	12.642	89.814	423.114
2010	11.641	84.616	445.885
2011*	10.180	76.499	383.189

*Datos Provisionales

Dentro de la generalizada tendencia descendente han existido distintas intensidades dentro de los diferentes ámbitos territoriales. De este modo, las zonas costeras, con mayor presencia de segunda residencia, se han visto más afectadas por la crisis inmobiliaria.

Los resultados de la provincia de Cádiz así lo constatan al mostrar esa mayor intensidad de los descensos a lo largo del ciclo bajista.

La tendencia, tal y como se puede comprobar en el siguiente gráfico, se ha mantenido relativamente paralela. De este modo, puede afirmarse que el ciclo alcista llega hasta el año 2007, donde ya se aprecia un cambio de tendencia al aparecer los primeros descensos, aunque de escasa cuantía.



Posteriormente, durante los años 2008 y 2009 es cuando se alcanza el mayor grado de intensidad relativo, con descensos de las compraventas que se sitúan en prácticamente un 40%-50% frente a las alcanzadas apenas dos años antes. Concretamente, en la provincia de Cádiz en 2008 las compraventas descendieron un 27,51% con respecto a 2007 y en 2009 un 30,48% con respecto a 2008. En dos años se había acumulado un descenso del 49,61%.

Estos años dieron paso a un 2010 con ciertas particularidades ya que, en principio, se apreció una cierta recuperación, dando lugar incluso a un incremento de las compraventas en el conjunto del territorio nacional con respecto al año 2009. En otros ámbitos siguieron manteniéndose los descensos, como ocurrió en Andalucía y la provincia de Cádiz, aunque mucho más moderados que los alcanzados en 2008 y 2009. Concretamente en la provincia de Cádiz en 2010 descendieron las compraventas de vivienda un 7,92% con respecto al año 2009, un 5,79% en Andalucía.

Al indicar la existencia de ciertas particularidades en 2010 nos estamos refiriendo a las modificaciones fiscales aprobadas en dicho año: incremento del IVA a partir del 30 de junio de 2010 y eliminación de la deducción por vivienda en el IRPF a partir del 31 de diciembre de 2010. Ambas medidas produjeron un efecto anticipo en las compraventas de vivienda, dando lugar a una intensificación de las compras al final del primer semestre por el cambio de IVA y al final del segundo semestre por el cambio del IRPF. Una parte importante de ciudadanos que llevaban la idea de comprar una vivienda decidieron efectuar la compra en dichas fechas.

Lógicamente estas decisiones trasladaron sus efectos al año 2011, en el que se volvió a retomar la tendencia descendente con intensidad. Concretamente el año 2011 se compraron en la provincia de Cádiz un 12,55% compraventas menos que en el año 2010, alcanzando el mínimo de la serie (10.180 compraventas de vivienda).

Las previsiones mantienen una tendencia bajista en la medida que persisten importantes factores económicos que afectan a la demanda, fundamentalmente la elevada tasa de desempleo y la escasa financiación hipotecaria. En la actual coyuntura económica un porcentaje destacado de ciudadanos no pueden plantearse la toma de decisiones de inversión en la medida que persiste una importante incertidumbre económica que se traslada a la inestabilidad laboral.

Hasta que no se produzca un cambio de tendencia en la actividad económica, el empleo y la situación de las entidades financieras no se producirá una reactivación del mercado inmobiliario.

2.2. Distribución de compraventas de vivienda. Nuevas-usadas. Libres-VPO.

La distribución de compraventas, por lo que respecta a la distinción entre vivienda nueva y vivienda usada, también ha presentado distintas tendencias a lo largo de los años identificados. Con carácter general ha existido un predominio de mayor peso relativo de compraventas de vivienda nueva, siendo especialmente característico este factor en la provincia de Cádiz, que contó con algo menos del 65% de compraventas de vivienda nueva durante los años 2005 y 2006, incrementándose dicho peso relativo en 2007, 2008 y 2009, con cuantías que llegaron incluso a superar el 75% (2008). Los dos últimos años han supuesto una cierta vuelta a la normalidad, con un progresivo incremento del peso relativo de compraventas de vivienda usada, que ha llevado a cerrar el año 2011 con un 42,47% en esta modalidad de vivienda.

	Cádiz			Andalucía		
	Nueva libre	Nueva VPO	Usada	Nueva libre	Nueva VPO	Usada
2005	54,08%	10,35%	35,57%	43,83%	4,73%	51,44%
2006	52,65%	11,85%	35,50%	45,93%	4,58%	49,49%
2007	60,86%	9,46%	29,68%	47,46%	3,87%	48,67%
2008	65,46%	9,59%	24,95%	52,54%	4,65%	42,81%
2009	59,69%	10,88%	29,43%	53,51%	5,83%	40,66%
2010	54,07%	7,45%	38,48%	49,90%	4,87%	45,23%
2011*	46,91%	10,62%	42,47%	47,36%	6,34%	46,30%

*Datos Provisionales

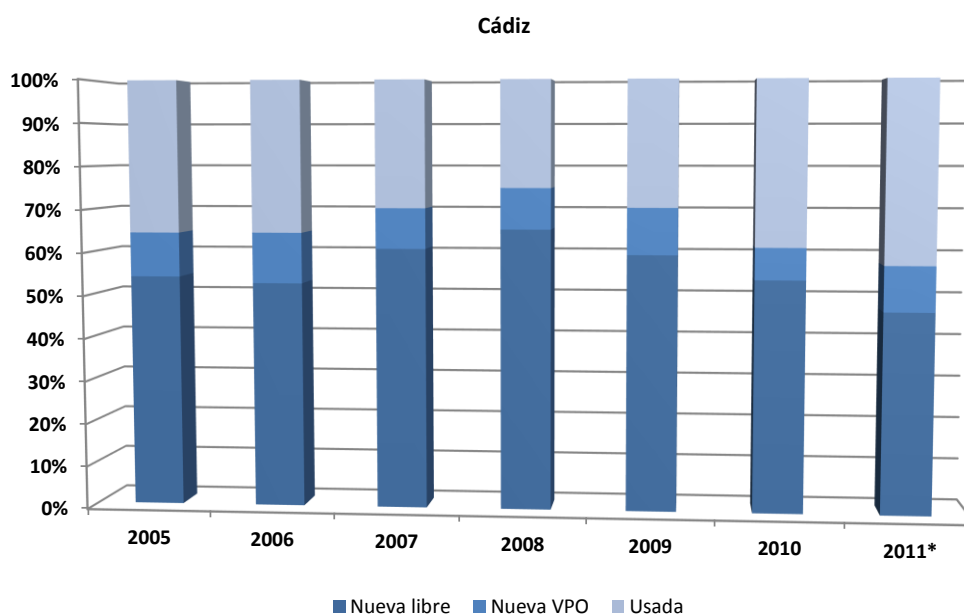
	España		
	Nueva libre	Nueva VPO	Usada
2005	40,62%	3,47%	55,91%
2006	39,45%	3,34%	57,21%
2007	40,04%	3,24%	56,72%
2008	48,16%	4,64%	47,20%
2009	48,97%	5,82%	45,21%
2010	44,71%	6,32%	48,97%
2011*	42,01%	7,91%	50,08%

*Datos Provisionales

Los resultados del último año mantienen el mayor peso relativo de compraventas de vivienda nueva en la provincia de Cádiz con respecto a Andalucía y España, pero a menor distancia que en años anteriores. Concretamente, en 2011 las compraventas de vivienda nueva en Andalucía han sido del 53,70% y en el conjunto del territorio nacional del 49,02%.

En cuanto al peso relativo de compraventas de vivienda nueva protegida la provincia de Cádiz ha venido presentando tradicionalmente un mayor peso relativo, duplicando en muchos años e incluso triplicando en algún caso las tasas alcanzadas en Andalucía y España.

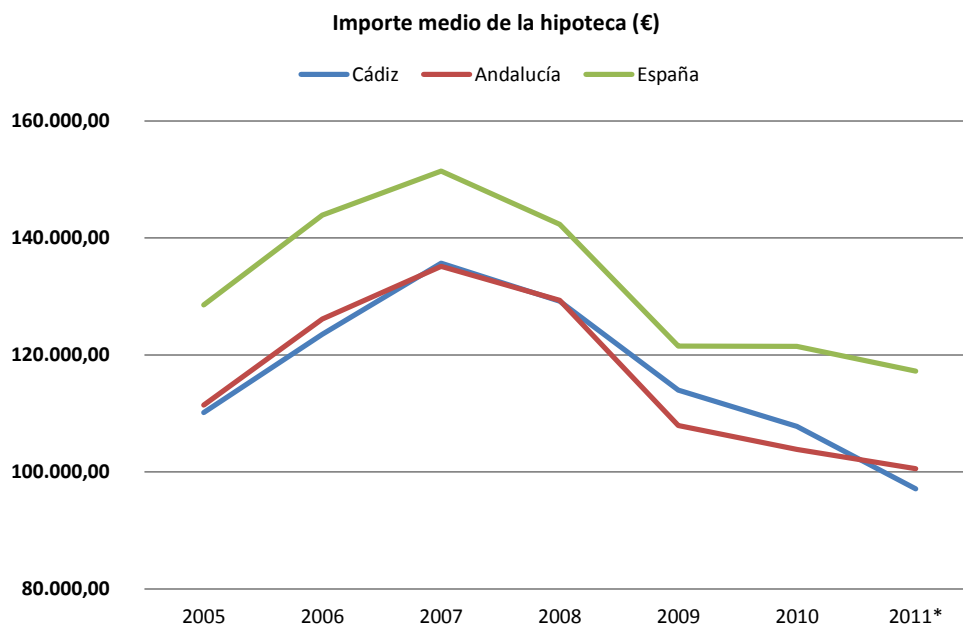
La provincia de Cádiz ha venido presentando pesos relativos de compraventas de vivienda nueva protegida relativamente estables, con cifras próximas al 10%. El menor resultado de la serie se alcanzó en 2010 con un 7,45%, obteniendo el máximo en 2006 con el 11,85% del total de compraventas de vivienda.



Estos resultados constatan el hecho de que la provincia de Cádiz, en términos relativos, es una provincia con mayor renovación inmobiliaria que la media de Andalucía y España como consecuencia del mayor peso relativo de compraventas de vivienda nueva. Asimismo, se trata de una provincia con una mayor potenciación de la promoción de viviendas protegidas.

2.3. Endeudamiento hipotecario. Importe medio por vivienda.

El endeudamiento hipotecario ha seguido una tendencia paralela al precio de la vivienda. Es decir, durante el ciclo alcista existió una presión alcista en el precio de la vivienda que se trasladó al endeudamiento hipotecario. Posteriormente, con la reducción de las compraventas de vivienda, las dificultades de acceso al crédito... se produjo una contracción del precio de la vivienda, que generó una progresiva minoración del endeudamiento hipotecario que era necesario asumir por la compra de la vivienda.



El gráfico anterior muestra perfectamente esta evolución, que además resulta paralela en la provincia de Cádiz, Andalucía y España, y que podría ser reproducible prácticamente en cualquier ámbito geográfico. Se constata por tanto la tendencia al crecimiento hasta el año 2007, año del fin del ciclo alcista, dando lugar durante los siguientes años a un progresivo descenso, que resulta especialmente intenso en 2008 y 2009, suavizándose en 2010, para retomar nuevamente la intensidad de los descensos en 2011.

Esta tendencia se repite en la mayor parte de las variables económicas y del mercado inmobiliario, lo que demuestra la correlación existente entre la situación económica, el mercado financiero y el mercado inmobiliario.

	Cádiz	Andalucía	España
2005	110.131,39	111.433,44	128.534,46
2006	123.514,82	126.154,16	143.914,03
2007	135.669,37	135.145,07	151.431,78
2008	129.215,46	129.352,60	142.323,83
2009	113.984,38	107.919,91	121.525,19
2010	107.773,95	103.832,24	121.462,47
2011*	97.122,20	100.572,50	117.257,91

*Datos Provisionales

Centrándose en las cuantías alcanzadas, señalar que la provincia de Cádiz alcanzó su punto máximo en el año 2007 con un endeudamiento hipotecario medio por vivienda de 135.669 euros, superando ligeramente la media de Andalucía (135.145 euros), aunque por debajo de la media nacional (151.432 euros).

En los tres casos el punto máximo se alcanzó en 2007. Los años siguientes, tal y como se ha indicado, han supuesto un progresivo descenso del endeudamiento hipotecario por vivienda. Concretamente, en la provincia de Cádiz el año 2008 el descenso anual fue del 4,76%, en 2009 del 11,79%, en 2010 del 5,45% y en 2011 del 9,88%. Descensos similares a los que se puede estar produciendo en el precio de la vivienda.

Estos resultados suponen que en la provincia de Cádiz el endeudamiento hipotecario por vivienda medio en el año 2011 sea un 28% inferior al de 2007 (26% inferior en Andalucía y 23% en España). Este hecho, tal y como se podrá comprobar más adelante, ha supuesto una mejora de la accesibilidad a la compra de vivienda.

En términos absolutos el endeudamiento hipotecario medio por vivienda en la provincia de Cádiz durante el año 2011 ya ha descendido de los 100.000, alcanzando los 97.122 euros, ligeramente por debajo de la media del conjunto de Andalucía (100.572) y claramente inferior a la media nacional (117.258 euros).

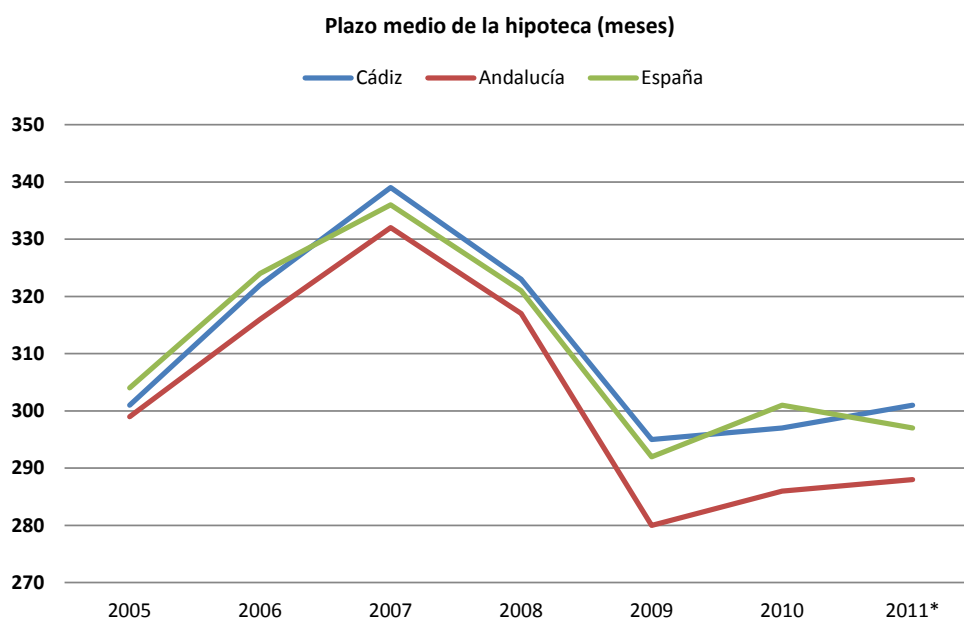
Durante los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá la tendencia descendente en la medida que a corto y medio plazo la evolución del precio de la vivienda va a ser descendente, trasladándose al endeudamiento hipotecario por vivienda.

2.4. Plazo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios.

Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios han contado también con su correspondiente comportamiento cíclico, es decir, han presentado periodos de incrementos y descensos paralelos al de otras variables relevantes del mercado inmobiliario.

De este modo, tal y como se puede observar en el gráfico, a lo largo del ciclo alcista se venían incrementando sensiblemente los plazos de contratación, pasando en 2005 de aproximadamente 300 meses (25 años) a cuantías próximas a los 338 meses (28 años y medio) en 2007.

Durante el ciclo alcista el precio de la vivienda empujaba al alza el endeudamiento hipotecario por vivienda. En dicho escenario, el contrapeso para hacer accesible la vivienda era el plazo de contratación, de modo que un alargamiento del mismo reducía la cuota hipotecaria mensual media.



Con el final del ciclo alcista y la subida de los tipos de interés, el alargamiento de los plazos de contratación resultaba menos interesante, al margen del cambio de la política de concesión de los créditos hipotecarios por parte de las entidades financieras.

Estos hechos dieron lugar a un cambio de tendencia, produciéndose un progresivo descenso de los plazos de contratación, llevando en el año 2009 a cuantías por debajo de los 300 meses, que en el caso de Andalucía presentó un resultado medio de 280 meses.

En los dos últimos años se ha producido una cierta recuperación, pero muy progresiva, con una tendencia a retomar cuantías próximas a los 300 meses. La reducción de los tipos de interés ha vuelto a hacer atractivo el alargamiento de los plazos de contratación.

En la provincia de Cádiz, al igual que en el resto de ámbitos geográficos, la tendencia fue creciente hasta el año 2007, alcanzando los 339 meses (28 años y 3 meses), descendiendo los dos siguientes años intensamente, lo que llevó a alcanzar en 2009 un periodo medio de contratación de 295 meses (24 años y 7 meses). Los dos últimos años, 2010 y 2011, han contado con ligeros crecimientos, que han llevado a situarse en el último año con un resultado medio ligeramente por encima de los 25 años, concretamente 301 meses (25 años y 1 mes), por encima de la media de Andalucía (288 meses; 24 años) y España (297 meses; 24 años y 9 meses).

	Cádiz	Andalucía	España
2005	301	299	304
2006	322	316	324
2007	339	332	336
2008	323	317	321
2009	295	280	292
2010	297	286	301
2011*	301	288	297

*Datos Provisionales

Durante los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá una estabilidad de resultados, con periodos medios de contratación próximos a los 300 meses (25 años). En el caso de producirse algún cambio significativo, el mismo tenderá hacia el crecimiento de los plazos medios, fundamentalmente como consecuencia del atractivo derivado de la nueva reducción de los tipos de interés.

2.5. Accesibilidad. Cuota hipotecaria mensual media y porcentaje con respecto al coste salarial.

La accesibilidad se mide a través de la cuota hipotecaria mensual media y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial mensual medio. La cuota hipotecaria viene determinada por tres variables: importe medio de crédito hipotecario por vivienda, periodo medio de contratación y tipo de interés de contratación inicial. Las dos primeras variables (importe hipotecado por vivienda y plazos de contratación) han sido explicadas en apartados anteriores. Por tanto, en una primera columna, para cada uno de los ámbitos geográficos, se incorporan los resultados de tipo de interés de contratación inicial en los nuevos créditos hipotecarios.

Vamos a comenzar analizando esta variable para posteriormente entrar directamente en las variables de accesibilidad.

Los tipos de interés han mantenido un comportamiento paralelo a lo que ha sido la política de tipos de interés del Banco Central Europeo (BCE). Este hecho es como consecuencia de la influencia de dicha política sobre el comportamiento del EURIBOR, que es el principal índice de referencia utilizado en la mayoría de los nuevos créditos hipotecarios.

De este modo, por lo que respecta a la serie, se partía de muy bajos tipos de interés. Concretamente, tanto la provincia de Cádiz, como Andalucía y España contaban con unos tipos de interés medios de contratación inicial del 3,2% en el año 2005.

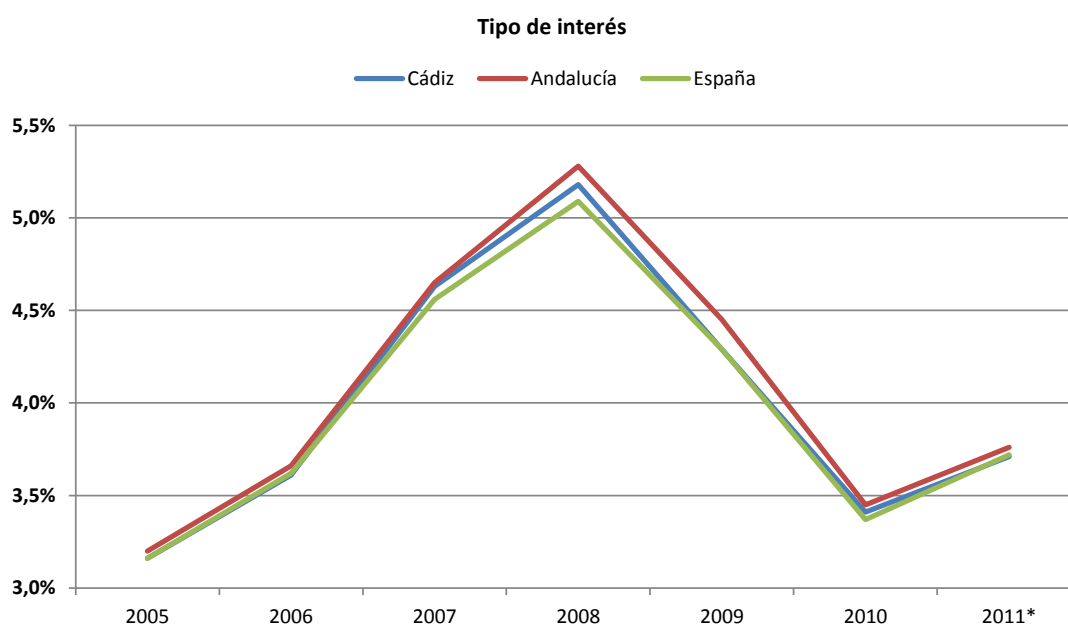
	Cádiz			Andalucía		
	Interés	Cuota mensual (€)	% salario	Interés	Cuota mensual (€)	% salario
2005	3,2%	530,31	38,3%	3,2%	541,27	39,0%
2006	3,6%	599,44	41,5%	3,7%	622,61	43,1%
2007	4,6%	718,10	47,9%	4,7%	724,25	48,3%
2008	5,2%	742,48	47,4%	5,3%	757,50	48,4%
2009	4,3%	625,93	37,1%	4,5%	620,21	36,8%
2010	3,4%	537,78	31,2%	3,5%	533,03	30,9%
2011*	3,7%	496,22	28,7%	3,8%	530,67	30,7%

*Datos Provisionales

España			
	Interés	Cuota mensual (€)	% salario
2005	3,2%	614,92	39,4%
2006	3,6%	696,68	43,2%
2007	4,6%	798,78	47,6%
2008	5,1%	812,50	46,7%
2009	4,3%	671,21	36,6%
2010	3,4%	598,36	31,9%
2011*	3,7%	604,63	32,0%

*Datos Provisionales

Los años siguientes se caracterizaron por un progresivo incremento de los tipos de interés por parte del BCE, que llegó hasta finales del año 2008, alcanzando el EURIBOR un 5,248% en octubre de 2008. La discutible política de tipos de interés del BCE generó una tensión que derivó en importantes consecuencias económicas e hipotecarias como consecuencia de las dificultades para hacer frente a los compromisos de pago generados por las subidas de dichos tipos de interés. De hecho los tipos de interés medios de contratación inicial durante el año 2008 se situaron por encima del 5% (5,2% en la provincia de Cádiz).



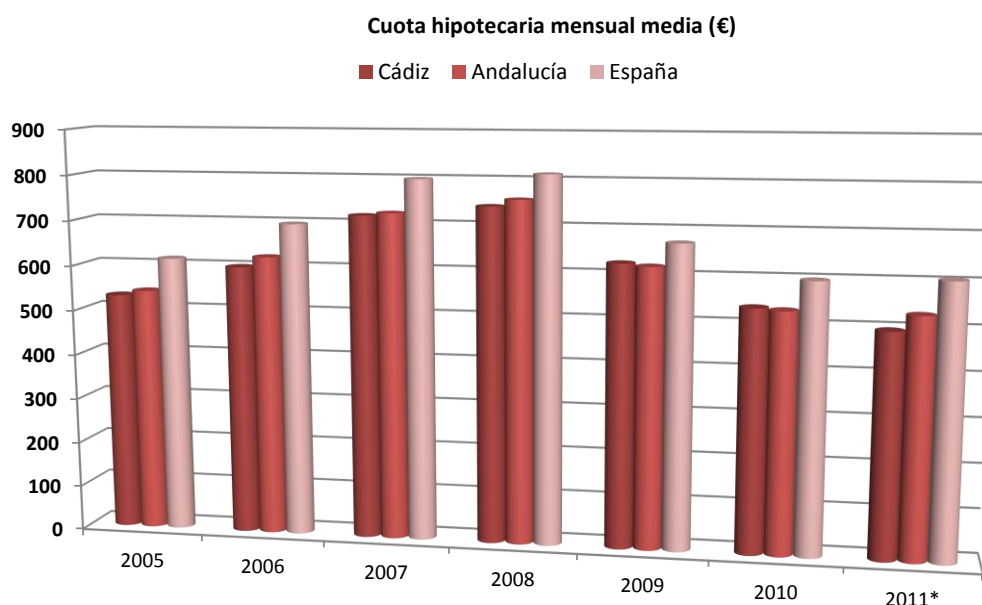
Los daños ocasionados llevaron a la necesaria corrección de la errónea política de tipos de interés, dando lugar a una rápida cascada de necesarias reducciones de tipos de interés, que llevó hasta 2010. Los últimos meses de 2009 y el primer semestre de 2010 el EURIBOR se estabilizaba ligeramente por encima del 1,2%, aliviando las tensiones ocasionadas por los altos tipos de interés, aunque muchos de los daños ocasionados ya serían irreparables.

De este modo la provincia de Cádiz cerraba el año 2010 con una media del 3,4%. La distancia entre este 3,4% y el 1,2% del EURIBOR se derivaba del incremento del nivel de riesgo, que generaba la aplicación de diferenciales al alza en los tipos de interés de contratación con respecto al EURIBOR, así como consecuencia de la nueva subida de tipos de interés del BCE en la segunda mitad del año 2010.

Una mínima reactivación económica durante el año 2010 era nuevamente aprovechada por el BCE para elevar los tipos de interés, generando importantes consecuencias negativas para particulares con endeudamiento hipotecario y empresas con compromisos financieros. Esta situación llevó a una nueva subida de tipos de interés de contratación a lo largo de 2011, cerrando el año con una media en la provincia de Cádiz del 3,7%.

Afortunadamente, el cambio en la dirección del BCE supuso un cambio de la política de tipos de interés, retomando las necesarias bajadas de tipos de interés durante la segunda mitad del año 2011 y lo que se lleva de 2012, lo que sin duda se reflejará en los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios, dando lugar con ello a una mejora de las condiciones de acceso a la compra de vivienda, así como una relajación de los compromisos de pago de las personas que en una coyuntura económica desfavorable tienen que hacer frente a sus cargas financieras.

La cuota hipotecaria es un reflejo del comportamiento conjunto del endeudamiento hipotecario por vivienda, los plazos de contratación y los tipos de interés. La evolución de las tres variables ya se ha ido analizando anteriormente, por lo que el resultado final es el que muestra el siguiente gráfico.



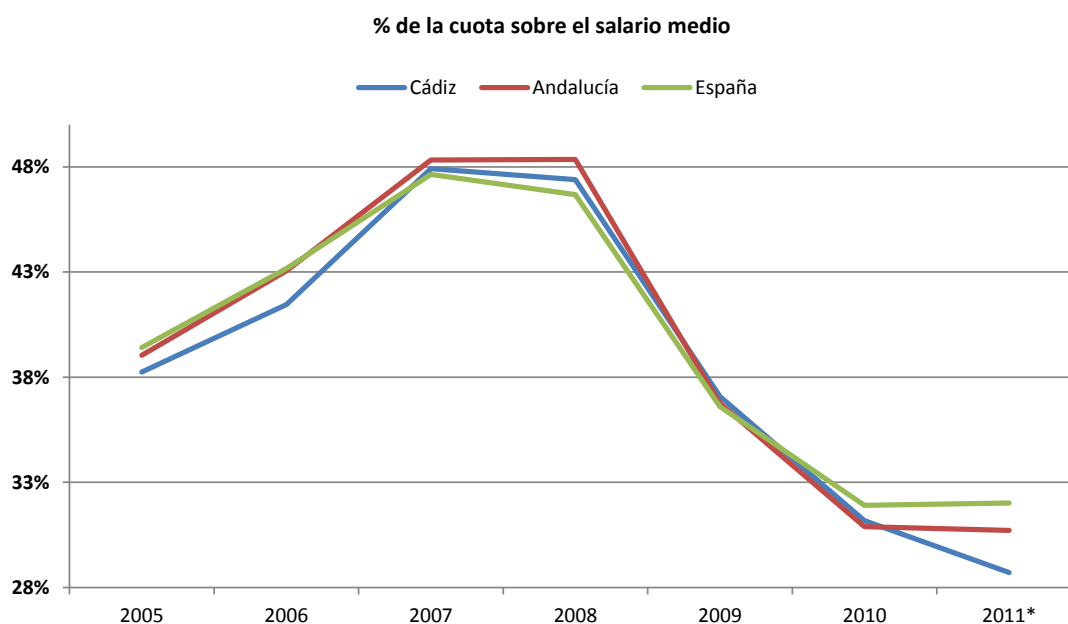
De este modo, se ha producido un crecimiento de la cuota hipotecaria durante el ciclo alcista como consecuencia, fundamentalmente, del incremento del precio de la vivienda, que arrastraba al alza el endeudamiento hipotecario por vivienda. Este hecho, acompañado de la citada intensificación de los tipos de interés hasta finales del año 2008 suponía que, por ejemplo, en la provincia de Cádiz, de los 530,31 euros de cuota hipotecaria mensual media en 2005, se pasase a los 742,48 euros en 2008, es decir, en tres años se había

incrementado un 40,01%. Este incremento, acompañado de un cambio intenso de la actividad económica, suponía “la puntilla” para un mercado especialmente inflado durante el periodo 2003-2007. La vivienda se convertía prácticamente en un bien inaccesible.

En este escenario se produjo una clara reducción de la demanda de vivienda, que fue lógicamente acompañada de un descenso de precios y, en consecuencia, una reducción del endeudamiento hipotecario por vivienda. Todo ello, acompañado de una reducción de los tipos de interés y una estabilización de los plazos de contratación alrededor de los 300 meses (25 años), ha llevado a que en la actualidad las condiciones de accesibilidad se encuentren en las mejores condiciones de los últimos diez años. Concretamente, en la provincia de Cádiz la cuota hipotecaria mensual media ha cerrado el año 2011 con un resultado por debajo de los 500 euros (496,22 euros), lo que supone un descenso del 33,17% con respecto al máximo de 2008.

Durante los próximos trimestres es previsible que se mantenga una ligera tendencia a la mejora de las condiciones de acceso como consecuencia del mantenimiento de la reducción del precio de la vivienda y, con ello, del endeudamiento hipotecario por vivienda, así como de la reducción de los tipos de interés, contando los plazos de contratación con un comportamiento estable o incluso de ligero incremento. Es decir, las tres variables que determinan la cuota hipotecaria previsiblemente mantendrán un recorrido que supondrá su progresiva minoración, dando lugar a una mejora de las condiciones de acceso.

La cuota hipotecaria debe ser analizada en función de su peso relativo con respecto al salario medio para tener una visión completa del comportamiento de la accesibilidad. En la coyuntura actual desgraciadamente se presentan dos situaciones claramente diferenciadas, la correspondiente a ciudadanos con empleo y a ciudadanos desempleados. Este análisis corresponde a aquellas personas con empleo, pero no debe olvidarse que lamentablemente un porcentaje importante de ciudadanos no se encuentran en esta situación.



Para aquellos ciudadanos con empleo las condiciones de accesibilidad han evolucionado intensamente durante los últimos años. Por un lado, con el ciclo alcista, se produjo un intenso empeoramiento de las condiciones de acceso debiendo pasar, por ejemplo, en la provincia de Cádiz de recurrir al 38,3% del salario en 2005 para atender a los compromisos financieros derivados de la compra de una vivienda, al 47,9% en 2007. Es decir, en apenas dos años se debía destinar 9,7 puntos porcentuales más de renta salarial al pago de la financiación hipotecaria. Durante los años 2007 y 2008 prácticamente el 50% del salario debía destinarse al pago de la financiación hipotecaria, lo que resultaba absolutamente insostenible.

Las consecuencias de esta situación ya se han señalado: reducción de la demanda de vivienda, precio de la vivienda, endeudamiento hipotecario... Año tras año estos movimientos, acompañados de la evolución de los salarios, todavía con un comportamiento estable, han ido generando una significativa mejora de las condiciones de acceso, cerrando el año 2011 con unos resultados históricamente bajos ya que, en la provincia de Cádiz, la cuota hipotecaria mensual media ha alcanzado el 28,7%, ligeramente por debajo de la media de Andalucía (30,7%) y España (32,0%).

En consecuencia, las condiciones de acceso a la compra de vivienda actualmente están en cuantías muy favorables para los ciudadanos, siendo previsible incluso una continuidad de las mejoras de las condiciones de acceso como consecuencia de la reducción previsible de la cuota hipotecaria mensual media.

El problema está en la situación económica general. A pesar de las buenas condiciones de accesibilidad, el elevado nivel de desempleo y la incertidumbre económica conllevan la paralización de las decisiones de inversión, afectando significativamente a la demanda de vivienda. En la medida que no se produzca un cambio de la coyuntura económica, con una evolución favorable del empleo y una mejora en las condiciones de acceso al crédito, no se producirá una mejora del mercado inmobiliario.

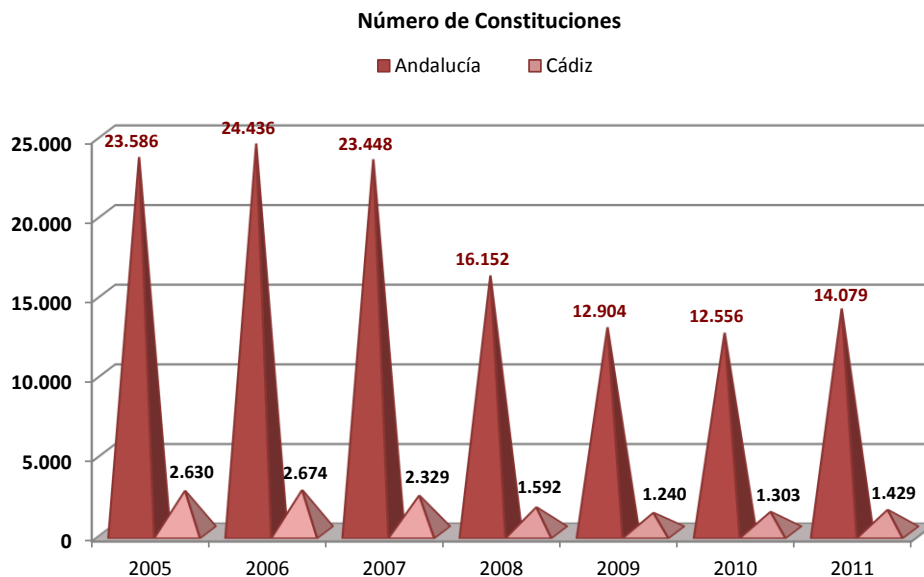
A corto plazo no se contempla todavía este cambio de escenario. Esperamos que las reformas prometidas permitan a medio plazo que se pueda producir un cambio de tendencia y, con ello, una recuperación del mercado inmobiliario y de los efectos favorables que este mercado ha demostrado que presenta sobre diversos aspectos de la economía general (empleo, PIB, recaudación de las administraciones públicas, etc.).

III. Panorámica Mercantil.

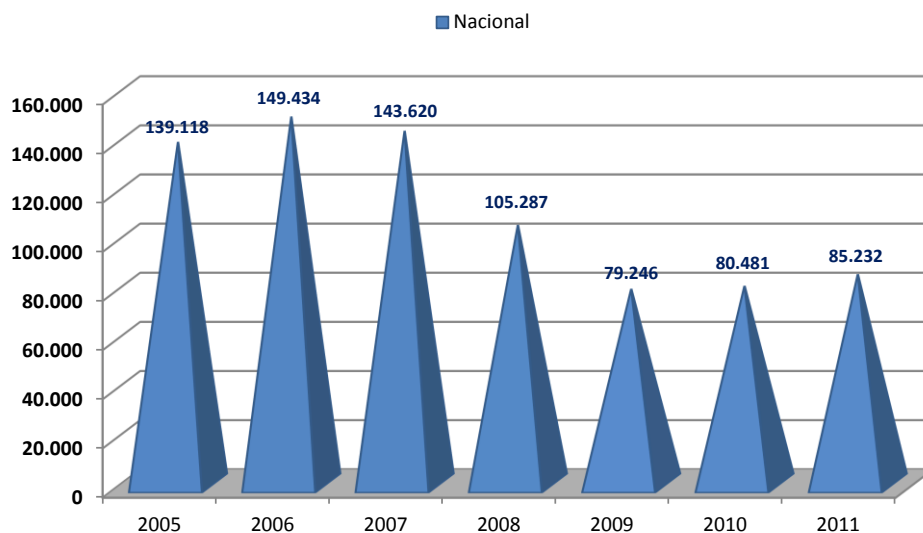
La Estadística Mercantil, relativa a los actos inscritos en los registros mercantiles españoles que tienen mayor relación con el ciclo económico, es un indicador fiable de la situación económica que atraviesan las sociedades mercantiles en la medida en que analiza aspectos básicos para la marcha de las empresas españolas. Junto a lo anterior, resulta especialmente destacable el estudio de un periodo económico seleccionado entre los años 2005 Y 2011, que permiten mostrar los datos existentes antes del estallido de la crisis en 2008 y los efectos de la misma a través de aspectos tan relevantes como: constituciones de sociedades, extinciones, ampliaciones de capital, presentación de cuentas anuales o concursos de acreedores.

3.1. Constituciones.

Comenzaremos con el análisis de las sociedades constituidas, verdadero termómetro de los emprendedores españoles que, además, permite anticipar comportamientos futuros en la actividad empresarial. En el gráfico siguiente se ve la comparación entre Cádiz y Andalucía:



A continuación se puede observar la situación en España durante el mismo periodo:



Resulta evidente a simple vista el paralelismo de la crisis económica en su acción sobre la creación de sociedades en Cádiz, que superaban las 2.300 anuales, llegando a 2.674 en 2006, hasta llegar a 2008, cuando se produce una caída abrupta que toca fondo en 2009, con tan solo 1.240 constituciones, lo que supone una reducción de más del 53% sobre 2006. La situación a partir de 2009 muestra una muy suave recuperación desde los mínimos históricos anteriores, hasta llegar a 2011, con 1.429 sociedades creadas, muy lejos todavía de las cifras anteriores a la crisis. La comparación con Andalucía arroja resultados similares, con una caída entre 2006 y 2009 a nivel autonómico de casi un 53%. Si se observa el gráfico nacional los resultados de nuevo son homologables con los andaluces, si bien la reducción entre 2006 y 2009 es, en esta ocasión, algo más suave, -47%.

El dato positivo más resaltable sería la capacidad de los emprendedores, tanto andaluces como nacionales, para mantener un nivel de creación anual de empresas superior al millar en Cádiz, 12/14.000 en Andalucía y 80.000 en toda España, incluso en los periodos más severos de la recesión, teniendo además en cuenta que el 98% de las sociedades creadas son limitadas, es decir, las reservadas a proyectos económicos de pequeña envergadura, respondiendo como es tradicional al escaso tamaño que muestran generalmente las sociedades mercantiles españolas en relación con nuestros socios europeos.

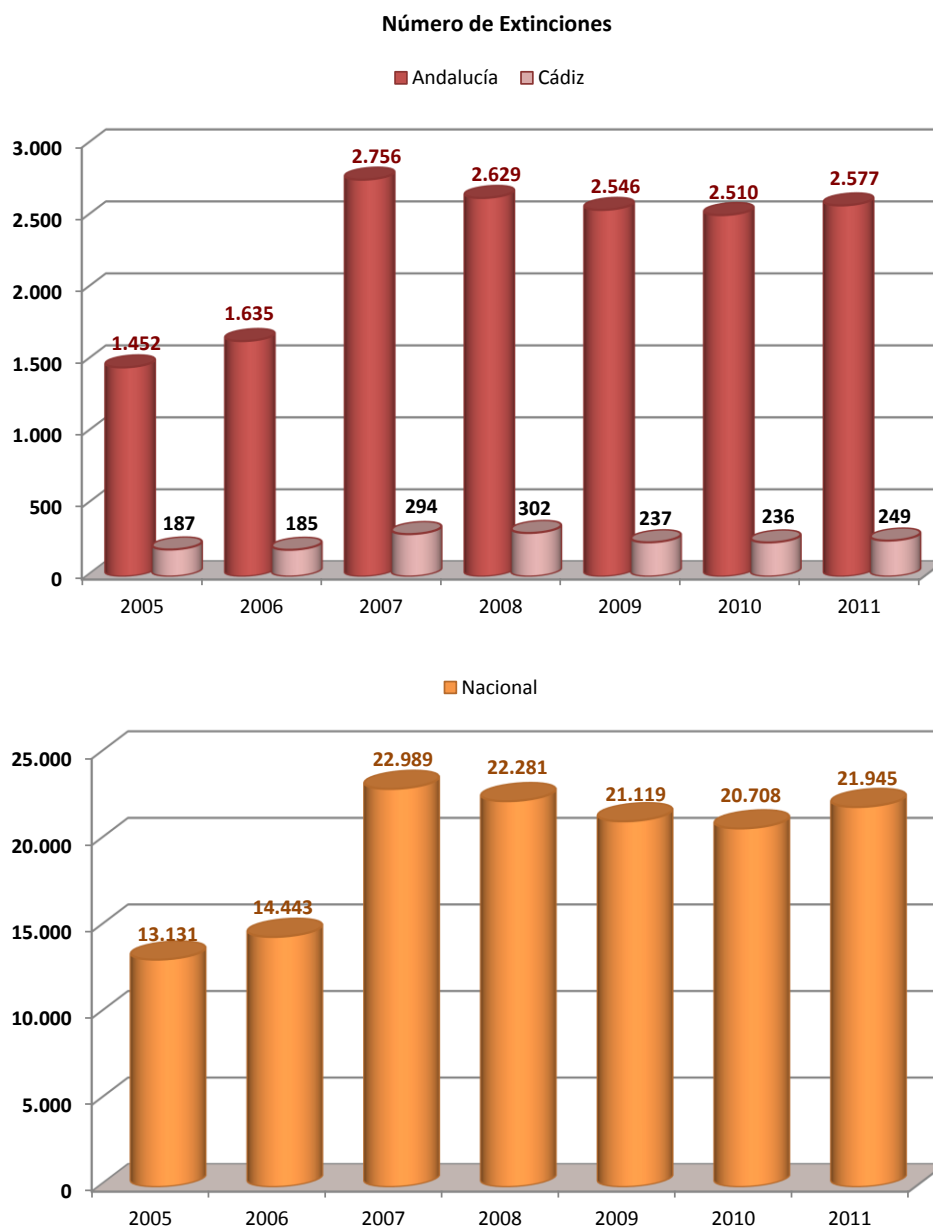
Conviene señalar en este punto la incidencia que tienen los datos macroeconómicos y su previsible correlación sobre la microeconomía y, en concreto, sobre la creación de sociedades. Para ello, basta observar dos parámetros, a nivel nacional, como son el PIB y la formación bruta de capital fijo, es decir, la inversión, en la siguiente tabla para los mismos ejercicios 2006 y 2009, antes estudiados:

Ejercicios	Número de Sociedades Constituidas	IPC	PIB	Formación Bruta de Capital Fijo	Formación Bruta de Capital Fijo. Bienes de Equipo
(Tasas de variación Anuales)					
2006	7,4	2,7	4,0	7,2	18,2
2009	-24,7	0,8	-3,7	-16,0	-19,1

Se observa una correlación directamente proporcional entre el crecimiento del PIB y de la inversión en 2006 (antes de la recesión), 4 y 7,2% respectivamente, con el crecimiento del número de sociedades constituidas, 7,4%. Se aprecia igualmente el paralelismo, pero en sentido inverso, en 2009, donde las fuertes caídas del PIB, -3,7%, y sobre todo de la inversión, -16%, son acompañadas por una fuerte caída en el número de sociedades creadas, que descienden casi un 25%.

3.2. Extinciones.

En un momento como el actual, una vez analizadas las sociedades que nacen, es imprescindible observar lo sucedido con las que “mueren”, es decir, las extinciones inscritas en los registros mercantiles. Éstas son también un indicador importante a la hora de verificar el ciclo económico en el que nos encontramos y las circunstancias de Cádiz, Andalucía y España se pueden observar en los gráficos siguientes:



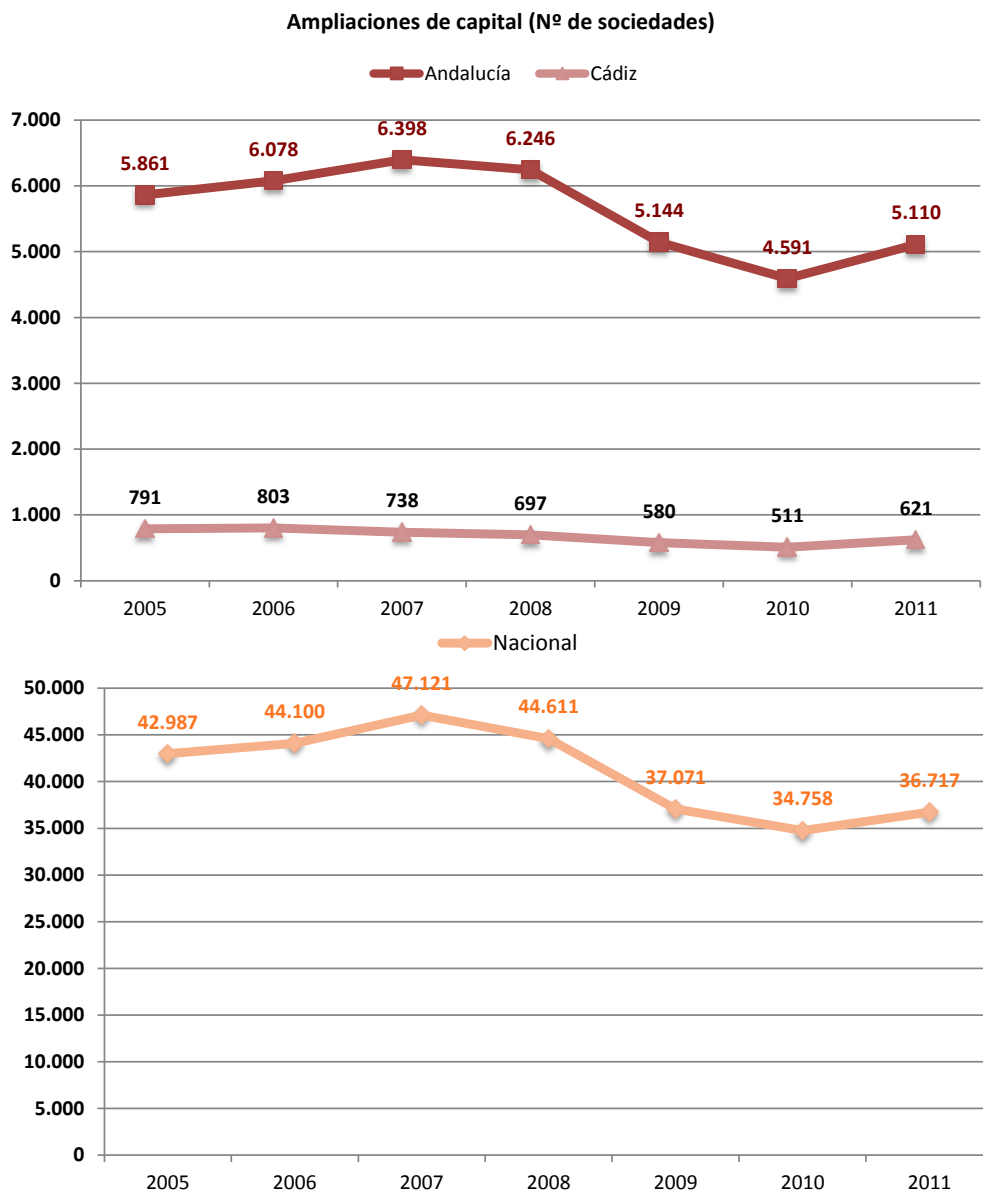
Como no podía ser de otra manera, las extinciones muestran una evolución inversa a las constituciones, aunque presentan una cierta anticipación del ciclo económico, ya que comienzan a aumentar en 2006, llegando al máximo en 2007 y a partir de ahí, muestran leves descensos hasta 2010 para volver, desgraciadamente, a repuntar ligeramente en 2011. La situación en la provincia de Cádiz se materializó en pasar de 187 extinciones anuales en 2005 a 249 en 2011, es decir, un aumento de un tercio en la mortalidad de sociedades mercantiles. A nivel andaluz los datos arrojan peores resultados, al pasar las extinciones de 1.452 en 2005 a 2.577 en 2011, el 77% de aumento. Los datos relativos al total nacional son también mucho más desfavorables que los de la provincia de Cádiz, pero inferiores a los andaluces, al suponer un aumento del 67% en el mismo periodo. A la vista de los datos de repunte producidos en 2011 no es posible decir si habrá tocado techo la cifra de

extinciones anuales, pero hay un dato relevante que debe tenerse en cuenta: en 2005 las extinciones oscilaban entre el 6 y el 9% de las constituciones en los tres ámbitos geográficos que estamos analizando y en 2011 este porcentaje ha llegado a suponer del 17 al 25% según el ámbito geográfico que se elija, demostrando una vez más el fuerte impacto de la recesión económica sobre el tejido productivo empresarial.

3.3. Ampliaciones de Capital.

3.3.1. Aumentos de capital. Número de operaciones.

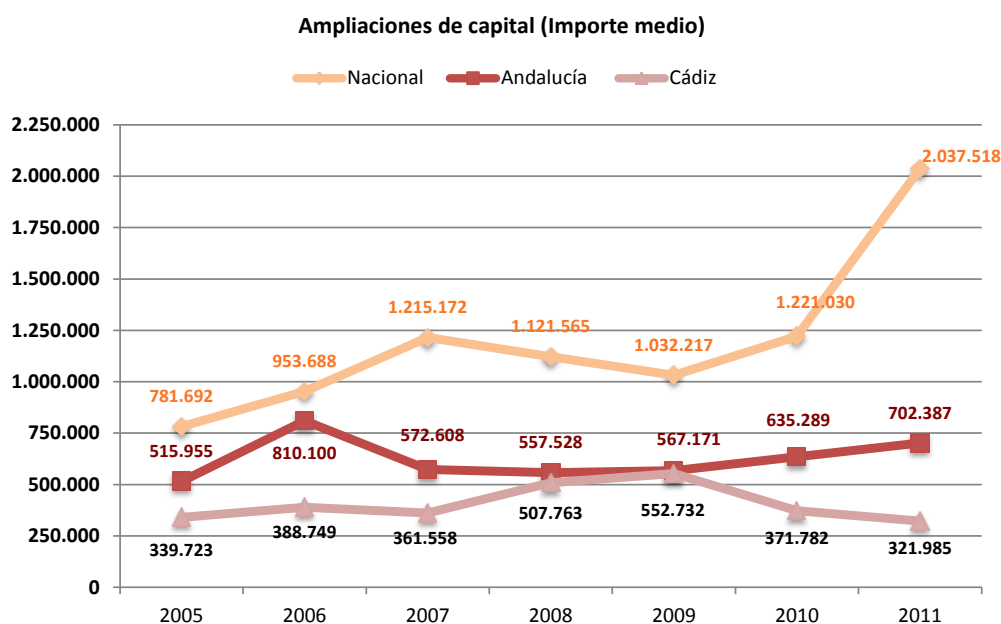
Con relación a los aspectos de capitalización, las operaciones de aumento de capital permiten tener una idea acerca de la confianza de los accionistas en sus proyectos empresariales y son por ello un indicador a tener en cuenta para tomar el pulso a la situación económica. En Cádiz se refleja de nuevo la misma tendencia andaluza y nacional que ya ofrecen los demás indicadores, mostrando entre el punto más alto, en 2007 y el punto más bajo, en 2010, descensos del 26% nacionales, 28% en la comunidad andaluza y 31% en Cádiz, destacando que en ésta última provincia, ya en 2007 se producía una ligera bajada en el número de ampliaciones de capital, anticipando lo que luego sucedería a partir de 2008 en la propia comunidad autónoma y en todo el territorio nacional.



En los dos gráficos anteriores, destaca asimismo un repunte en 2011, claramente insuficiente para confirmar un cambio de tendencia en la medida en que continúan las incertidumbres de la economía en general que nos llevan a obtener cifras situadas en valores mínimos de la última década. No obstante, la intensidad de este repunte en Cádiz es mayor, casi 22%, que el repunte de la comunidad andaluza, 11% y mucho más que el total nacional, que experimenta algo más del 5% de subida en 2011.

3.3.2. Ampliaciones de capital. Importe medio por operación.

Los datos anteriores no pueden entenderse sin analizar a continuación los importes que las operaciones de ampliación de capital han incorporado al sistema productivo de las empresas españolas. En el siguiente gráfico se observan los importes medios por operación en los tres niveles estudiados:



En este indicador se aprecian diferencias significativas entre lo sucedido en Cádiz, donde el importe medio por operación ha mantenido un comportamiento más errático que el producido en el ámbito andaluz y éste a su vez ofrece también diferencias significativas con los datos nacionales. Cádiz muestra una dimensión de sus operaciones de ampliación de capital en general inferiores entre un tercio y la mitad a las operaciones realizadas en Andalucía y, a su vez, esta comunidad autónoma ofrece cifras un 50% inferiores al importe medio por operación obtenido a nivel nacional, de tal forma que la evolución del importe medio de capital ampliado por operación muestra diferentes estratos: entre 300.000 y 500.000 euros en las sociedades de Cádiz, entre 500.000 y 700.000 en Andalucía y entre 800.000 y 2.000.000 en el ámbito estatal. Se aprecian aquí las lógicas diferencias de magnitud de los proyectos empresariales de ámbito nacional, donde se incluyen comunidades como Madrid o Cataluña, que tradicionalmente acogen los proyectos de mayor envergadura, protagonizados por grandes sociedades anónimas.

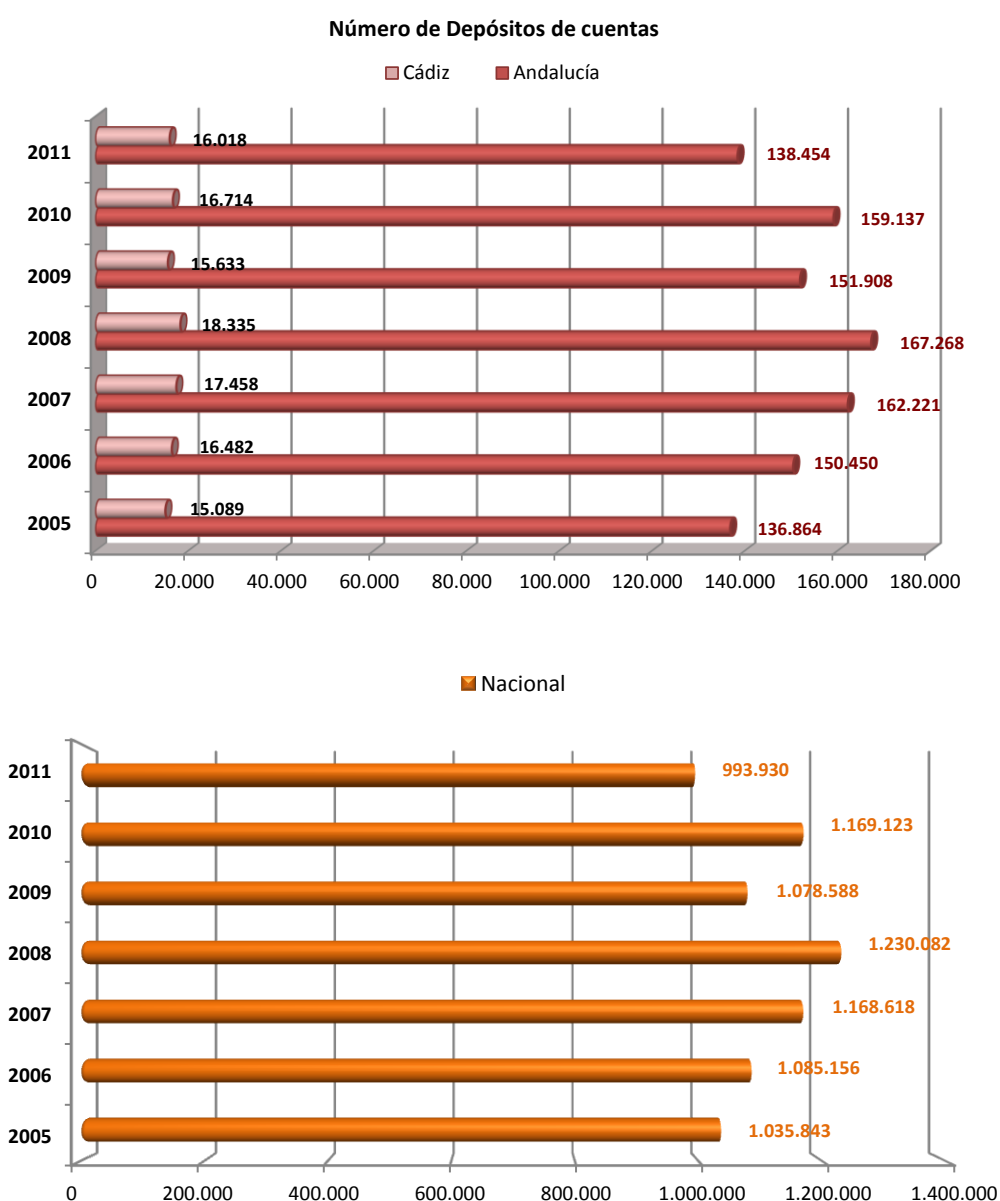
Un resultado destacable del gráfico anterior sería la evolución de los dos últimos años, 2010 y 2011, donde la provincia de Cádiz, con una evolución claramente descendente, -13%, queda separada de la ascendente evolución andaluza, 10%, y mucho más separada aún de los datos nacionales, que aumentaron el 67%, mostrando, muy especialmente en 2011, una fuerte subida del importe medio por operación. Estos datos deben ser tomados con cierta prudencia en la medida en que este aumento de fondos propios de los accionistas puede verse influenciado por las dificultades de las empresas para conseguir recursos ajenos, es

decir, créditos procedentes del sistema financiero que, como sabemos, opera con profundas restricciones desde el inicio de la actual crisis económica.

3.4. Depósito de cuentas anuales.

El siguiente aspecto que se analizará es el depósito de cuentas anuales en el registro mercantil. Permite obtener información sobre las sociedades mercantiles que están activas, las cuales hace ya bastantes años que cumplen de forma mayoritaria con sus obligaciones contables permitiendo generar confianza en las decisiones de contratación mercantil debido a la transparencia que proporciona la publicidad registral del depósito de cuentas.

Para observar el impacto en este indicador de la reducción de la actividad empresarial se pueden observar los siguientes gráficos:

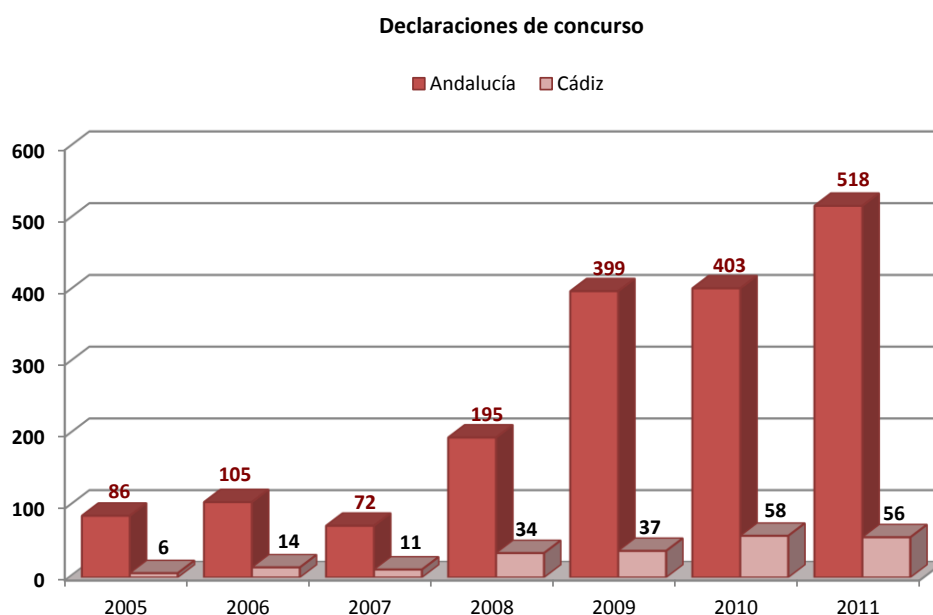


Como se aprecia, a pesar del repunte experimentado en 2010 en los tres ámbitos geográficos que se analizan, existe una tendencia en la provincia de Cádiz hacia la reducción en el número de depósitos entre el año de mayor actividad, 2008, y el año 2011, relativamente suave, con un descenso del 13%, frente a una más acusada reducción a nivel de la comunidad andaluza, que desciende en el mismo periodo el 17% y los resultados a nivel nacional, que arrojan incluso una reducción mayor, del 19%.

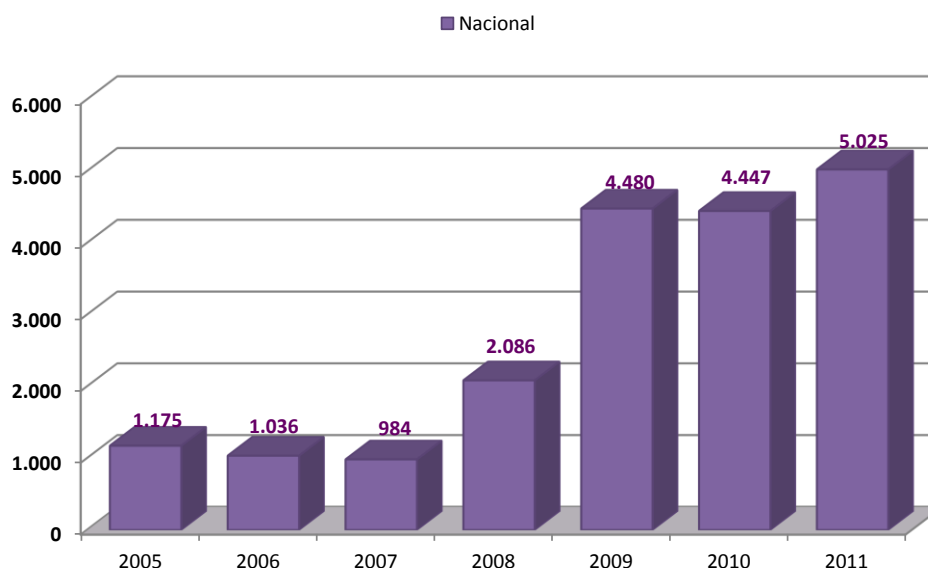
Con los datos antes observados, unidos al aumento de las extinciones y la significativa bajada en el número de constituciones que se viene produciendo desde que estalló la crisis, se puede pronosticar que se produzcan aún nuevas reducciones en el número de depósitos presentados, aunque no conviene olvidar que las cifras globales no están muy distantes de las existentes en 2005, inicio de la serie estudiada y uno de los puntos elevados del ciclo económico que terminó en España en 2008. Estas cifras ofrecen un “suelo” de actividad mercantil societaria que mantiene a Cádiz en el entorno de 15/16.000 depósitos de cuentas anuales, frente a los casi 140.000 en Andalucía y el aproximadamente 1.000.000 de depósitos registrados anualmente en toda España.

3.5. Concursos de acreedores.

Habiendo mostrado previamente diferentes aspectos relevantes ligados a la actividad empresarial, no podemos dejar de analizar los que tienen que ver con sociedades mercantiles que atraviesan por serias dificultades que las llevan a utilizar vías jurídicas de protección por no poder afrontar sus pagos y tratar de continuar con su actividad o liquidarla de la forma más ordenada posible. Para ello se pueden observar los dos gráficos siguientes dedicados a los concursos de acreedores:



Resulta fácilmente observable a la vista de lo anterior, probablemente más que en cualquier otro aspecto analizado anteriormente, el fuerte impacto de la evolución económica en el tejido empresarial español. En la provincia de Cádiz, antes de 2008 se producían cifras inferiores a los 15 concursos anuales, triplicándose en 2008 y cuadruplicándose en los últimos años, hasta llegar a casi 60 declaraciones de concurso anuales en 2010 y 2011. La evolución andaluza, que comenzó más suave en 2008, en 2011 ha terminado por quintuplicar las cifras de los años 2005-2007, pasando de un entorno de algo menos de 100 concursos a más de 500 en 2011, empeorando pues las cifras de Cádiz. De forma similar a lo ocurrido en Andalucía se ha comportado el total nacional, que partía de un millar de concursos en los años previos a 2008 para pasar a más de 5.000 en 2011.



A la vista de los datos anteriores se puede deducir fácilmente el componente de fuerte crisis crediticia que acompaña a la crisis economía que padece la economía española. La importancia de esta información ha aconsejado dedicar un apartado especial, a continuación, para estudiar más en detalle el tipo de dificultades y su efecto sectorial sobre las empresas de Cádiz y Andalucía en su conjunto.

3.6. Estadística Concursal.

Gracias a la continua y tradicional colaboración de los Registros Mercantiles con el Colegio de Registradores y su Centro de Procesos Estadísticos, es posible la elaboración de múltiples estadísticas mercantiles, entre las cuales se incluye la presente estadística concursal. A la información extraída de los mandamientos, sentencias y autos judiciales relativos a procedimientos concursales inscritos en el Registro y remitidos de forma semi-automática al Centro, se añade la de las cuentas anuales depositadas por la empresa afectada hasta dos años antes de su declaración en concurso. La combinación de ambas dimensiones, la jurídica y la económica, nos permite abordar este complicado momento empresarial desde una perspectiva completa.

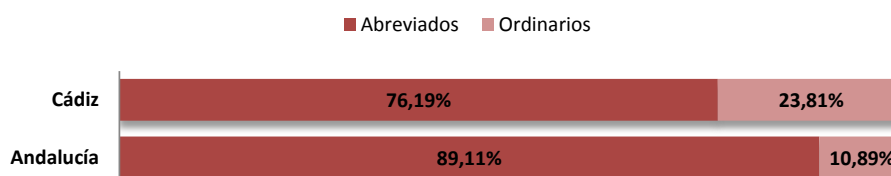
Así pues, continuando con las estadísticas mercantiles del ámbito geográfico que nos ocupa en este Panorama Registral, a continuación realizaremos un somero análisis de los principales aspectos jurídicos y económico financieros de los procedimientos concursales iniciados en la provincia de Cádiz, en comparación con el total de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dado el limitado número de declaraciones concursales disponibles anualmente en un ámbito tan reducido, hemos optado por realizar una agrupación temporal, considerando dos períodos diferenciados, el pre-crisis (2004-2007), y el post-crisis (2008-2011), teniendo en cuenta que el 2004 fue el primer año de aplicación de la Ley 22/2003 de 9 de Julio o Ley Concursal, y que para 2011 disponemos de información tan sólo hasta el tercer trimestre del año, junto con otras apreciaciones que se pueden consultar en la metodología de los diferentes anuarios concursales publicados por el Colegio de Registradores desde 2006¹. En cada una de las tablas se especifica, para el aspecto referido, el número de observaciones de las que se dispone información.

Hasta el momento, del año 2011 hemos procesado un total de 358 declaraciones de concurso de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de las cuales 21 corresponden a la provincia de Cádiz. En los siguientes gráficos se

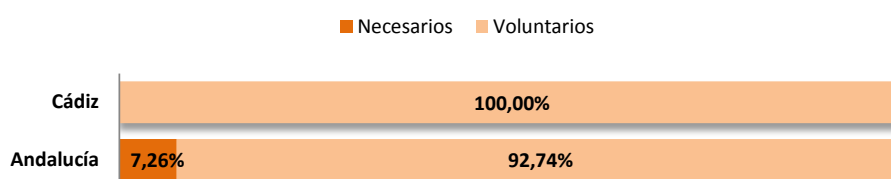
¹ Se puede consultar el último Anuario Concursal disponible en el siguiente enlace web de la página de Registradores: https://www.registradores.org/estaticasm/Estadistica/concursal/Estadistica_Concursal_Anuario.pdf, y los anteriores se pueden solicitar en cpe@corpme.es.

observa una mayor presencia de concursos ordinarios en dicha provincia, así como total predominio de aquellos iniciados a instancias del Deudor (Voluntarios).

Declaraciones de Concurso por tipo de Procedimiento (2011)

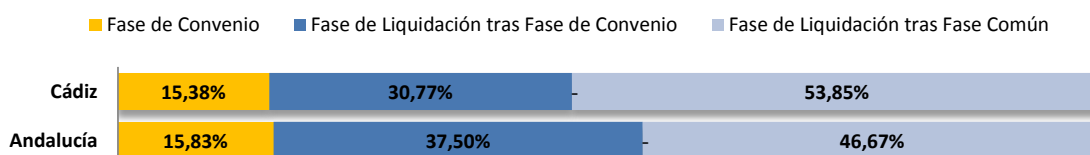


Declaraciones de Concurso por Solicitante (2011)



Durante el año pasado, y hasta el día de hoy, hemos recibido documentos concursales relativos a la apertura de 120 fases sucesivas (19 aperturas de fase de convenio que no derivan en liquidación por el momento y 101 fases de liquidación) y la aprobación de 10 convenios, en Andalucía. En Cádiz se han abierto 3 fases de convenio y 11 de liquidación, no teniendo constancia de que se aprobase ningún convenio durante 2011.

Evolución de los procedimientos que alcanzan Fase Sucesiva 2011



En el anterior gráfico se observa el dominio absoluto de las opciones liquidatorias a cualquiera de los niveles geográficos, y mucha similitud en la proporción sobre el total de fases de convenio iniciadas. Tal vez merecería la pena destacar el aparente mejor funcionamiento a nivel provincial del mecanismo clasificatorio de las sociedades con posibilidades de restructuración y las que no; se procede a la apertura de la fase de liquidación tras la apertura previa de fase de convenio en una menor proporción (siete puntos) que a nivel autonómico.

Del total de concursos activos, en 2011 tan sólo hemos registrado 6 conclusiones de concurso en el total del territorio andaluz, y ninguno en Cádiz. La duración media de estos concursos ya finalizados ha sido, independientemente del carácter del procedimiento, de 832 días (2,3 años).

A continuación veamos las características de las empresas concursadas durante los períodos pre y post-crisis.

Dimensión de la concursada				
Estadísticos	CÁDIZ		ANDALUCÍA	
	2004-2007	2008-2011	2004-2007	2008-2011
Activo Total				
Promedio	6.317.811,21	6.017.799,91	4.442.437,94	9.176.692,67
Mediana	718.187,29	1.198.147,52	835.460,05	1.716.153,06
Observaciones	26	73	185	670
Pasivo Exigible				
Promedio	12.385.513,61	5.118.901,62	6.853.097,25	8.413.851,83
Mediana	747.866,88	1.138.859,33	970.552,91	1.656.209,07
Observaciones	26	73	185	667
Volumen de Negocio				
Promedio	13.689.733,17	1.833.219,86	6.945.554,30	3.645.251,62
Mediana	740.486,83	774.582,04	1.136.517,37	1.039.970,99
Observaciones	22	69	166	609
Número Medio de Empleados				
Promedio	83,11	28,47	30,69	22,78
Mediana	4,50	10,55	6,00	8,00
Observaciones	26	174	186	721

Como se puede observar en la tabla precedente, tomemos la medida que tomemos las sociedades afectadas por procedimientos concursales son de mayor dimensión desde el comienzo de la crisis, así como en el conjunto de Andalucía frente a las pertenecientes a la provincia de Cádiz. La única característica diferenciadora en esta provincia es que las sociedades tienen un mayor número medio de empleados. Aunque dada la existencia de una gran empresa en concurso en dicha provincia en el período 2004-2007, es más adecuado centrar nuestra atención en las medianas.

El volumen total de pasivos afectados en Andalucía por situaciones concursales, teniendo en cuenta el número de sociedades de las cuales disponemos de información, ha pasado de unos 1.200 millones de euros en el período 2004-2007, a más de 5.600 entre los años 2008-2011 (datos provisionales). De estas cantidades unos 320 millones corresponden a Cádiz en el período 2004-2007 (225 millones a una sola empresa), y 370 entre 2008 y 2011.

Edad (diferencia entre la fecha de creación y fecha del Auto de Declaración del Concurso)				
	Cádiz		Andalucía	
	2004-2007	2008-2011	2004-2007	2008-2011
Promedio	9,74	12,20	9,35	11,60
Mediana	7	10	7	9
Observaciones	34	173	211	1.474

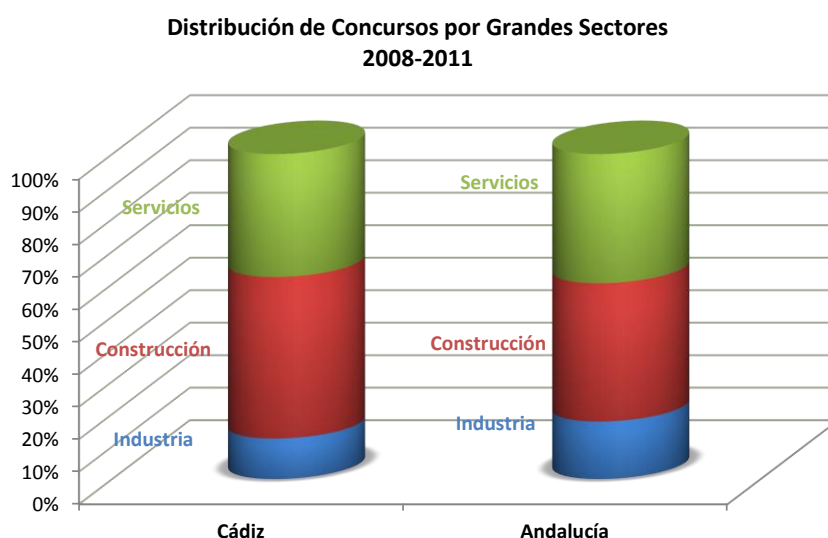
En cuanto a la edad de la concursada, si bien en ambos períodos los promedios y medianas son similares entre la provincia y el total de la comunidad, sí se aprecia una diferencia entre las empresas que entraban en concurso en los años previos a la crisis y los posteriores; eran más jóvenes. Esta situación es normal dada la persistencia de la mala situación, las empresas más consolidadas finalmente se ven afectadas, y no sólo las de "reciente" creación.

En esta tercera tabla podemos observar como el Sector de la Construcción ha sido el gran afectado por los procedimientos concursales en cualquier ámbito geográfico y temporal. Sin embargo los sectores que más “crecimiento” han registrado ha sido el de Comercio en Cádiz (1.000%) y el de servicios inmobiliarios y empresariales en el conjunto de la Comunidad Autónoma (1.181%).

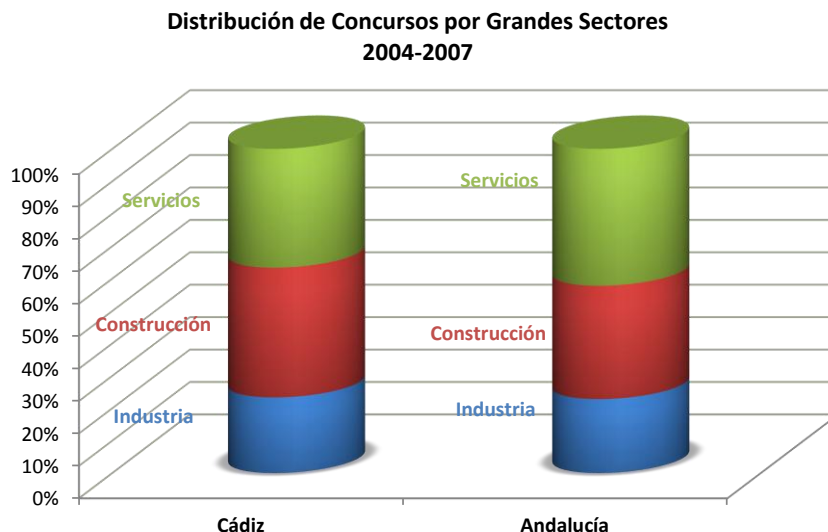
Distribución de concursados por sector de actividad (CNAE 2009)								
	Cádiz				ANDALUCÍA			
	2004-2007		2008-2011		2004-2007		2008-2011	
	Obs.	%	Obs.	%	Obs.	%	Obs.	%
Agricultura y Pesca	1	3,2	4	2,3	8	3,7	37	2,5
Industria y Energía	7	22,6	21	12,1	47	22,0	255	17,2
Construcción	12	38,7	84	48,6	72	33,6	614	41,5
Comercio	3	9,7	33	19,1	45	21,0	251	17,0
Hostelería	1	3,2	3	1,7	11	5,1	33	2,2
Transporte y Almacenamiento	2	6,5	6	3,5	9	4,2	41	2,8
Inmobiliarias y Servicios empresariales	3	9,7	13	7,5	11	5,1	141	9,5
Resto de Servicios	2	6,5	9	5,2	11	5,1	108	7,3
TOTAL	25	100,0	173	100,0	214	100,0	1.480	100,0

Estos porcentajes no deberían sorprendernos dado que, en términos generales, y trabajando con cifras todavía provisionales, el número de concursos en ambos ámbitos geográficos se ha multiplicado por seis de un período considerado al siguiente.

En el siguiente gráfico podemos observar la distribución de concursadas por grandes sectores, excluida la agricultura, durante el período 2008-2011.



A la vista del anterior gráfico, esta claro que si bien la proporción de concursadas del sector servicios es similar tanto a nivel de Comunidad Autónoma como de Provincia, la proporción de aquellas que desempeñaban su actividad en el sector de la construcción es mucho mayor en la provincia de Cádiz. Para ver la gran diferencia con el período pre-crisis, veamos el mismo gráfico para los años 2004-2007:



En los años previos a la crisis pese que la distribución ya no era igualitaria entre grandes sectores, seguramente estaba directamente relacionada con la estructura productiva ya existente en ambos ámbitos geográficos. Tal vez era destacable la mayor proporción de afectadas del sector servicios a nivel autonómico. En cualquier caso es evidente el importante aumento de la proporción que supone la construcción en el total de concursadas tras el inicio de la crisis.

IV. Resumen Ejecutivo.

El presente informe, *“Panorama Registral. Evolución inmobiliaria y mercantil de la provincia de Cádiz. 2005-2011”*, dedicado al análisis del impacto económico de la crisis en Cádiz y Andalucía a través de la información registral, está basado en la información disponible a través de las inscripciones realizadas en los Registros de la Propiedad y Mercantiles, permitiendo examinar lo ocurrido en los años previos a la crisis y los efectos que el estallido de la misma produjo, desde 2008 hasta 2011, sobre la economía de la provincia de Cádiz, comparada con Andalucía y una referencia al comportamiento a nivel nacional.

Comenzando con el análisis del sector inmobiliario, se puede destacar en primer lugar que la provincia de Cádiz ha contado con un fuerte descenso del número de compraventas de vivienda durante los cinco últimos años, en línea con la tendencia seguida por la mayor parte del territorio nacional. De las cerca de 35.000 compraventas del año 2005 se ha pasado a poco más de 10.000 compraventas en 2011, perdiendo en el periodo el 70% de su actividad inmobiliaria residencial. Tal como se ha señalado, esta situación se ha presentado con carácter general como consecuencia del intenso cambio del ciclo inmobiliario, especialmente a partir del año 2007. De hecho las compraventas de vivienda en Andalucía durante 2011 han sido el 40% de las alcanzadas en 2005 y en España el 39%.

La distribución de compraventas de vivienda, distinguiendo entre nueva y usada, muestra un mayor grado de renovación del mercado en Cádiz, con un 60-70% de operaciones de vivienda nueva, que en Andalucía y el conjunto del territorio español, 50-55% de media en el periodo estudiado. Con carácter general ha existido un predominio de mayor peso relativo de compraventas de vivienda nueva, siendo especialmente característico este factor en la provincia de Cádiz, que contó con algo menos del 65% de compraventas de vivienda nueva durante los años 2005 y 2006, incrementándose dicho peso relativo en 2007, 2008 y 2009, con cuantías que llegaron incluso a superar el 75% (2008). Los dos últimos años han supuesto una cierta vuelta a la normalidad, con un progresivo incremento del peso relativo de compraventas de vivienda usada, que ha llevado a cerrar el año 2011 con un 42% en esta clase de vivienda, aún por debajo de Andalucía, 46%, y del conjunto del territorio nacional, con el 50% de las compraventas de dicho tipo.

En relación a la vivienda nueva protegida en la provincia de Cádiz, aspecto de gran interés social, esta modalidad, con porcentajes estables alrededor del 10%, ha presentado tradicionalmente un mayor peso relativo, duplicando e incluso triplicando algunos años las tasas alcanzadas en Andalucía y España.

El endeudamiento hipotecario ha seguido una tendencia paralela al precio de la vivienda, totalmente homogénea en Cádiz, Andalucía y territorio nacional. Durante el ciclo alcista fue creciendo y posteriormente, con la reducción de las operaciones, las dificultades de acceso al crédito, etc., se produjo una contracción del precio de la vivienda, que generó una progresiva minoración del endeudamiento hipotecario. En datos, la provincia de Cádiz mostraba un endeudamiento medio por hipoteca en 2005 de aproximadamente 110.000 euros, por 111.000 en Andalucía y 128.000 en España. Estas cantidades aumentan hasta 2007 y disminuyen en los años posteriores hasta quedar en 2011 en 97.000, 100.000 y 117.000 euros en los respectivos ámbitos geográficos ya mencionados.

Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios han contado también con su correspondiente comportamiento cíclico, es decir, han presentado periodos de incrementos y descensos paralelos al de otras variables del mercado inmobiliario. En la provincia de Cádiz, al igual que en el resto de ámbitos geográficos, la tendencia fue creciente hasta el año 2007, alcanzando los 28 años y 3 meses, descendiendo los dos siguientes años intensamente, lo que llevó a alcanzar en 2009 un periodo medio de contratación de 24 años y 7 meses. Los dos últimos años, 2010 y 2011, han contado con ligeros crecimientos, que han llevado en el último año a un resultado medio en el entorno de los 25 años, similar a España, frente a 24 años en Andalucía.

La accesibilidad a la vivienda se mide a través de la cuota hipotecaria mensual media y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial mensual medio. A su vez la cuota hipotecaria viene definida por el importe medio de hipoteca y plazo de contratación, aspectos ya analizados, así como la evolución de los tipos de interés. Los tipos de interés han mantenido un comportamiento paralelo a los del Banco Central Europeo (BCE) y su estrecha influencia sobre el EURIBOR. Partiendo de tipos de interés muy bajos, tanto en Cádiz, como Andalucía y España los tipos de interés medios contratados en las hipotecas eran del 3,2% en el año 2005, aumentando paulatinamente hasta superar el 5% en 2008 y descendiendo después hasta alcanzar el entorno del 3,5% en 2010 para experimentar un pequeño repunte en 2011, hasta el 3,7%. Con estos parámetros la cuota hipotecaria ha seguido un camino similar. En la provincia de Cádiz, de los 530 euros de cuota hipotecaria mensual media en 2005, se pasó a los 742 euros en 2008, es decir, en tres años se había incrementado un 40%. A continuación se produjo el camino inverso, la cuota hipotecaria mensual media de Cádiz en 2011 obtuvo un resultado por debajo de los 500 euros, 496, lo que supone un descenso del 33% sobre 2008. Por último, la cuota hipotecaria se analiza con relación al salario medio. En la provincia de Cádiz se requería el 38% del salario en 2005 para atender a dicha cuota (el 39-40% en Andalucía y el conjunto de España), llegando al 48% en 2007 para volver a descender en 2011 hasta el 29%, por debajo del 31% para Andalucía y del 32% para el conjunto de España. Así pues, Cádiz muestra unas mejores condiciones de accesibilidad a la vivienda que las existentes en Andalucía y el conjunto de España.

La panorámica mercantil ha mostrado con igual nitidez que la inmobiliaria lo ocurrido estos años. Comenzaremos con el análisis de las sociedades constituidas, verdadero termómetro de los emprendedores españoles, que descienden en Cádiz el 45%, desde las más de 2.600 de 2005 a las 1.400 de 2011. En Andalucía descendieron algo menos, el 40%, pasando de 23.000 a 14.000 y en España lo hicieron el 39% en el mismo periodo, de 139.000 a 85.000.

Observando la incidencia que tienen los datos macroeconómicos y su previsible correlación sobre la microeconomía y, en concreto, sobre la creación de sociedades, se han analizado dos parámetros, a nivel nacional, como son el PIB y la formación bruta de capital fijo, es decir, la inversión, en relación a las sociedades que se constituyen. Se aprecia una correlación directamente proporcional entre el crecimiento del PIB y de la inversión en 2006 (antes de la recesión), 4 y 7,2% respectivamente, y el crecimiento del número de sociedades constituidas, 7,4%. Se aprecia igualmente el paralelismo, pero en sentido inverso, en 2009, donde las fuertes caídas del PIB, -3,7%, y sobre todo de la inversión, -16%, son acompañadas por una fuerte caída en el número de sociedades creadas, que descienden casi un 25%.

A continuación se ha analizado el proceso de empresas que finalizan su actividad, es decir, las extinciones. En Cádiz aumentan un tercio, desde las 187 de 2005 hasta las 249 en 2011. En el mismo periodo aumentaron en Andalucía el 77%, pasando de 1.452 a 2.577, y en España crecieron dos tercios, desde 13.131 a 21.945.

Teniendo en cuenta ambos datos, constituciones y extinciones, se observa un dato ciertamente relevante: en 2005 las extinciones oscilaban entre el 6 y el 9% de las constituciones en los tres ámbitos geográficos que estamos analizando y en 2011 este porcentaje ha llegado a suponer del 17 al 25% según el ámbito geográfico que se elija, demostrando una vez más el fuerte impacto de la recesión económica sobre el tejido productivo empresarial.

Con relación a los aspectos de capitalización, las operaciones de aumento de capital permiten tener una idea acerca de la confianza de los accionistas en sus proyectos empresariales. En Cádiz se refleja de nuevo la misma tendencia andaluza y nacional que ya ofrecen los demás indicadores, mostrando entre el punto más alto, en 2007 y el punto más bajo, en 2010, disminuciones en el número de las mismas del 26% a nivel nacional, 28% en la comunidad andaluza y 31% en Cádiz. Si analizamos también el importe medio por operación en las ampliaciones de capital se observan las diferencias en la envergadura de los proyectos empresariales por zonas geográficas. Cádiz muestra una dimensión de sus operaciones inferiores entre un tercio y la mitad a las operaciones realizadas en Andalucía y, a su vez, esta comunidad autónoma ofrece cifras un 50% inferiores al

importe medio por operación obtenido a nivel nacional: entre 300.000 y 500.000 euros en las sociedades de Cádiz, entre 500.000 y 700.000 en Andalucía y entre 800.000 y 2.000.000 euros en el ámbito estatal.

El siguiente aspecto estudiado es el depósito de cuentas anuales en el registro mercantil. Permite obtener información sobre las sociedades mercantiles que están activas. Existe una tendencia en la provincia de Cádiz hacia la reducción en el número de depósitos entre el año de mayor actividad, 2008, y el año 2011, relativamente suave, con un descenso del 13%, frente a una más acusada reducción a nivel de la comunidad andaluza, que desciende en el mismo periodo el 17% y los resultados a nivel nacional, que arrojan incluso una reducción mayor, del 19%. Con estos datos, el “suelo” de actividad mercantil societaria, que mantiene Cádiz está en el entorno de 15/16.000 depósitos de cuentas anuales, frente a los casi 140.000 en Andalucía y el aproximadamente 1.000.000 de depósitos registrados anualmente en toda España.

El último aspecto societario mercantil que se ha estudiado corresponde a los concursos de acreedores, es decir, a las sociedades que tienen dificultades que las obligan a utilizar vías jurídicas de protección por no poder afrontar sus pagos. Los datos reflejan toda la crudeza de la actual crisis. En Cádiz se pasa de 6 concursos en 2005 a 56 en 2011. En Andalucía, de 86 a 518 y en el conjunto de España, de 1.175 a 5025 en el mismo periodo. En la práctica, según al ámbito geográfico analizado los concursos aumentan aproximadamente el 500% (España), 600% (Andalucía) y 900% en Cádiz.

Estas cifras han aconsejado utilizar otra de las publicaciones registrales, la Estadística Concursal, para intentar ver un poco más en detalle cómo se desarrollaron estas situaciones.

En primer lugar, se constata el total predominio de aquellos iniciados a instancias del Deudor (concursos voluntarios) tanto en Cádiz, el 100% de muestra analizada, como en Andalucía, casi el 93% de los presentados. La siguiente característica que predomina es el carácter liquidatorio concursal, ya sea de forma directa tras la fase común o después de pasar por la fase de convenio: tanto en Cádiz como en Andalucía el 85% de las fases sucesivas iniciadas son de liquidación en 2011.

Sobre las dimensiones de las empresas que entran en concurso se han analizado las características en el periodo anterior a la crisis (2004-2007) y posterior (2008-2011). Estas características: activos totales, pasivo exigible, volumen de negocio y número de empleados, muestran como las sociedades que entran en concurso son mayores a medida que se desarrolla la crisis económica. Esto sucede indistintamente en el ámbito geográfico de Cádiz y también en Andalucía. En 2011, los activos (mediana) casi se duplican en Cádiz y también en Andalucía, siendo más pequeños a nivel provincial: aproximadamente 1.200.000 euros frente a un 1.700.000 en Andalucía. El pasivo exigible de estas empresas siguió una tendencia casi idéntica: 1.100.000 euros frente a 1.600.000 en Andalucía en 2011. El volumen de negocio muestra diferencias mucho más moderadas: 800.000 en Cádiz frente a 1.000.000 euros en Andalucía. Y, por último, el número de empleados invierte la tendencia y ofrece cifras mayores de empleados (mediana) en Cádiz, con 11 asalariados frente a los 8 de Andalucía.

En lo relativo a la “edad” de las empresas concursadas, antes de la crisis estaban, en los dos ámbitos geográficos comparados, en aproximadamente 7 años entre su constitución y su entrada en concurso. El avance las dificultades económicas ha llevado este periodo a los 9/10 años, afectando pues a empresas más consolidadas.

Finalmente se analiza la composición sectorial de las empresas en crisis, donde se aprecia claramente la subida del sector de la construcción, aproximadamente el 40% de los concursos antes de la crisis, que pasa a representar más del 50% del total de concursos, ligeramente superior en Cádiz sobre Andalucía, seguido por los servicios y en último lugar, ya a gran distancia, por la industria, de acuerdo al fenómeno de la terciarización productiva que afecta a las economías desarrolladas.