

# EVOLUCIÓN INMOBILIARIA Y MERCANTIL

Panorama Registral

Sevilla / Andalucía / España



2 0 1 0

2 0 1 9



Registradores DE ESPAÑA

**Panorama Registral**

**Evolución Inmobiliaria y Mercantil**

**Sevilla / Andalucía / España**

**(Ejercicios 2010-2019)**



**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

del Colegio de Registradores

Alcalá 540, Edificio B, 3ª Planta, 28027  
Madrid

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

<b>I. Introducción</b>	<b>2</b>
<b>II. Panorámica Inmobiliaria</b>	<b>3</b>
Número de compraventas de vivienda.	3
Distribución de compraventas de vivienda. Nuevas-usadas. Libres-VPO.	5
Endeudamiento hipotecario. Importe medio por vivienda.	7
Plazo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios.	8
Cuota hipotecaria mensual media y porcentaje respecto al coste salarial.	9
<b>III. Panorámica Mercantil.</b>	<b>12</b>
Constituciones.	12
Extinciones.	14
Ampliaciones de Capital.	15
Aumentos de capital. Número de operaciones.	15
Ampliaciones de capital. Importe medio por operación.	16
Depósito de cuentas anuales.	17
Concursos de acreedores.	19
<b>IV. Resumen Ejecutivo.</b>	<b>24</b>

# I. Introducción

La importancia, en términos económicos y sociales de Andalucía se percibe claramente con algunos datos demográficos y macroeconómicos básicos: primera comunidad española por población, ocho millones y medio de habitantes, y tercera por producto interior bruto, más de 160.000 millones de euros en 2018. A su vez, Sevilla es la cuarta provincia española por PIB, aportando más de una quinta parte del PIB de la comunidad autónoma.

Si a los datos anteriores unimos la profunda crisis económica que comenzó internacionalmente en 2007, con efectos que desgraciadamente no han sido todavía totalmente superados hoy en día, se justifica sobradamente el esfuerzo del colectivo registral para realizar este informe llamado *“Panorama Registral. Evolución inmobiliaria y mercantil de Sevilla / Andalucía / España. 2010-2019”*, dedicado al análisis del impacto económico de la crisis a través del estudio de la amplia información registral disponible.

Esta información, generada a partir de los registros de la propiedad y mercantiles, se fundamenta en las importantes competencias que nuestro ordenamiento legal otorga a los registradores, constituyendo una fuente informativa insustituible de primera magnitud debido a su amplitud y precisión desde una perspectiva microeconómica; por tanto, cercana a la vida diaria de los ciudadanos. El estudio realizado nos permite examinar lo ocurrido en los últimos diez años, período álgido de la última crisis económica (2010-2012), y lenta recuperación posterior (desde 2014), permitiendo comparar la evolución de Sevilla, Andalucía y los datos globales de España durante este significativo período de nuestra historia reciente.

La evolución estudiada se ha basado en el análisis de dos aspectos fundamentales: el sector inmobiliario a partir de las inscripciones del Registro de la Propiedad y la Estadística Registral Inmobiliaria; y el sector mercantil societario a través del Registro Mercantil y sus Estadísticas Mercantiles. Todas las publicaciones de base que se mencionan se elaboran con carácter periódico trimestral y/o anual y están a su disposición en la página web <http://www.registradores.org/portal-estadistico-registral/>.

La primera panorámica tratará de ofrecer una perspectiva de los aspectos determinantes que inciden sobre el mercado inmobiliario y su financiación, es decir, el mercado hipotecario, para ofrecer las claves de su evolución durante los últimos diez años. En concreto analizaremos: número de compraventas de vivienda (incluyendo por grado de uso y de protección), hipoteca media, plazos de contratación, cuota hipotecaria mensual, porcentaje de la misma sobre el salario, y tipos de interés.

La segunda panorámica, del sector mercantil societario, basará su análisis en la evolución de diferentes variables reflejo del tejido empresarial y directamente relacionadas con el ciclo económico: constituciones de nuevas sociedades, extinciones, ampliaciones de capital, depósitos de cuentas y concursos de acreedores. Sobre este último aspecto, los concursos de acreedores, dada su enorme importancia en la última década, se ha incluido un apartado específico en el que se utilizan datos de nuestra Estadística Concursal, cuya característica distintiva consiste en utilizar parámetros económicos previos a la entrada en concurso y mostrar la evolución jurídica posterior del procedimiento en función de los mismos.

En definitiva, a través del presente informe, expresamos una vez más nuestro tradicional compromiso de aportación de conocimiento de la realidad económica, en este caso de Sevilla y Andalucía, siempre en la medida de nuestras posibilidades, esperando con ello haber sido útiles a todos los agentes públicos y privados que deben tomar decisiones de índole económica, que entendemos serán sin duda mejores si se dispone de mejor y más precisa información.

## II. Panorámica Inmobiliaria

La descripción de las principales variables del mercado inmobiliario que detallaremos a continuación permiten constatar la realidad inmobiliaria, mostrando la caída inicial durante los primeros años del estudio y la recuperación iniciada en 2014, muy especialmente en el número de compraventas de vivienda, como principal indicador. La demanda de vivienda usada se ha configurado como la tipología con mayor contribución en esta recuperación y solo durante los últimos años aparece un todavía tímido repunte de las operaciones realizadas sobre vivienda nueva, muy alejada todavía del enorme protagonismo que tuvo antes de la crisis.

Desde el lado de la financiación hipotecaria, puede constatarse igualmente el proceso de recuperación del sector, medido a través del endeudamiento hipotecario por vivienda, los plazos de contratación, los tipos de interés y los indicadores de accesibilidad. En todo caso, lo más destacable en el ámbito hipotecario viene siendo el intenso descenso de los tipos de interés, factor determinante para la consecución de los mejores niveles de la serie histórica en los indicadores de accesibilidad, específicamente en la cuota hipotecaria mensual y su porcentaje sobre el salario medio (al menos hasta 2018). No obstante, conviene destacar cómo el incremento de los contratos hipotecarios a tipo fijo, que protagonizan hoy en día 4 de cada 10 operaciones, ha hecho que el tipo medio suba 2 décimas a partir de la segunda mitad de 2018 desde los mínimos alcanzados durante la década analizada.

En los siguientes apartados se mostrarán los indicadores inmobiliarios necesarios para mostrar la evolución de Sevilla y Andalucía, comparada con los datos a nivel nacional. Es conveniente resaltar que las proyecciones para 2019 son las más difíciles de realizar en la medida en que los resultados finales se verán afectados por factores económicos en constante evolución, aunque sus efectos, en gran medida pendientes de producirse, parecen todos ellos de carácter negativo para el mercado inmobiliario.

### Número de compraventas de vivienda.

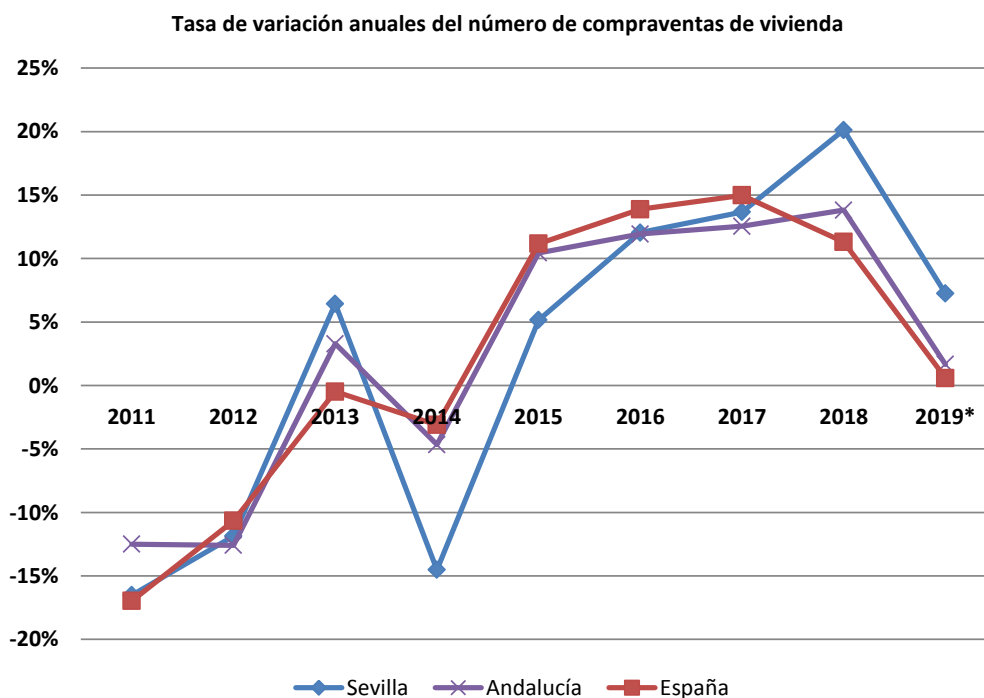
Las compraventas de vivienda son probablemente el mejor indicador para definir el momento del ciclo inmobiliario y, en este sentido, el amplio período analizado muestra dos momentos claramente diferenciados:

Entre 2010 y 2014, una clara tendencia descendente hizo que en Andalucía se pasase de casi 85.000 operaciones anuales a menos de 65.000, mientras que en España, se pasó de cerca de 450.000 operaciones a menos de 320.000. En Sevilla, con la misma tendencia de fondo, se redujeron de más de 16.000 operaciones en 2010 a menos de 11.000 en 2014.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA					
EJERCICIO	NUEVA	SEVILLA		ANDALUCÍA	ESPAÑA
		USADA	TOTAL		
2010	6.890	9.466	16.356	84.616	445.885
2011	5.626	8.029	13.655	74.039	370.204
2012	5.267	6.768	12.035	64.718	330.750
2013	4.662	8.148	12.810	66.841	329.146
2014	2.791	8.159	10.950	63.725	318.928
2015	1.693	9.821	11.514	70.382	354.538
2016	1.375	11.525	12.900	78.780	403.743
2017	1.677	12.986	14.663	88.657	464.223
2018	1.751	15.862	17.613	100.907	516.680
2019*	2.203	16.686	18.889	102.583	519.664

\*Avance Provisional (3T)

A partir de ese año de inflexión se produce una recuperación continuada en los tres ámbitos geográficos analizados que culminará previsiblemente en 2019 (avance provisional de datos), con datos en la línea de 2018 o ligeramente inferiores si los datos de ralentización inmobiliaria iniciados en el tercer trimestre se confirman a lo largo de los meses que faltan hasta finalizar este ejercicio. Esta recuperación dejaría las operaciones de compraventa de vivienda a nivel nacional por encima de las 500.000 en 2019; al igual que lo hizo ya en 2018, en Andalucía el volumen total se situaría en torno a las 100.000 operaciones, y en la provincia de Sevilla, se situarían alrededor de 18.000 compraventas, datos todos ellos claramente superiores al año inicial del estudio, 2010.



Veamos a continuación la evolución de las tasa de variación anuales del número de compraventas de vivienda (gráfico previo). En primer lugar podemos ver un paralelismo claro en las tres tendencias representadas, la evolución nacional y autonómica andaluza es muy similar a lo largo de la década analizada, llegando a descender en tasas de dos dígitos durante los primeros años estudiados. Posteriormente retomarán tasas de crecimiento positivas muy elevadas a partir de 2015, entre el 10 y el 15%, llegando al 20% en Sevilla durante el pasado ejercicio 2018. A este respecto cabe señalar que, con relación a la evolución del total nacional y la comunidad andaluza, la provincia de Sevilla, al ser un ámbito territorial más reducido, muestra lógicamente oscilaciones más significativas, tanto de decrecimiento (hasta el -15% en 2014), como de crecimiento (20% en 2018); aunque la tendencia de fondo acaba resultando ser la misma.

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

Como se ha indicado anteriormente, la vivienda usada ha sido la gran protagonista de la recuperación del mercado inmobiliario. Uno de los efectos más claros de la crisis inmobiliaria fue la casi inexistente iniciación de vivienda nueva durante el último decenio, que ha evidenciado sus efectos, según observaremos a continuación.

Con un comportamiento a la baja de los precios de la vivienda, un abundante stock de vivienda nueva pendiente de venta y unas fuentes de financiación muy reticentes, la evolución de las transacciones de vivienda nueva comenzó, durante los primeros años estudiados, a consumir el amplio stock acumulado durante el ciclo expansivo anterior. Esto dio lugar a que el número de compraventas de vivienda se mantuviese razonablemente elevado entre 2010 y 2013 (período en el que probablemente se comercializaron promociones iniciadas dos o tres años atrás), pero comenzando en 2014 un período continuado de descensos de esta tipología. Consecuentemente estas disminuciones fueron paulatinamente sustituidas por vivienda usada que, desde 2015, protagoniza mayoritariamente la actividad de dicho mercado.

Las consecuencias de lo anterior se muestran en la tabla siguiente, dónde, en Andalucía y España, se observa como en 2010 cerca de la mitad de compraventas de vivienda eran nuevas libres, mientras que en 2018 y 2019 (avance) apenas suponen una de cada seis. En la provincia de Sevilla, las proporciones son todavía más extremas: en 2010 más de un tercio de las compraventas eran de viviendas nuevas libres, mientras que en 2018 y 2019 (avance) apenas representan ya una de cada diez operaciones de este tipo.

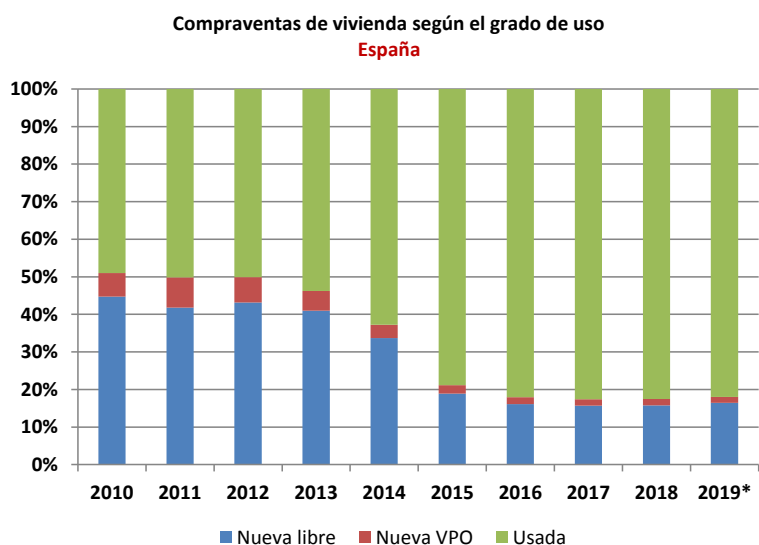
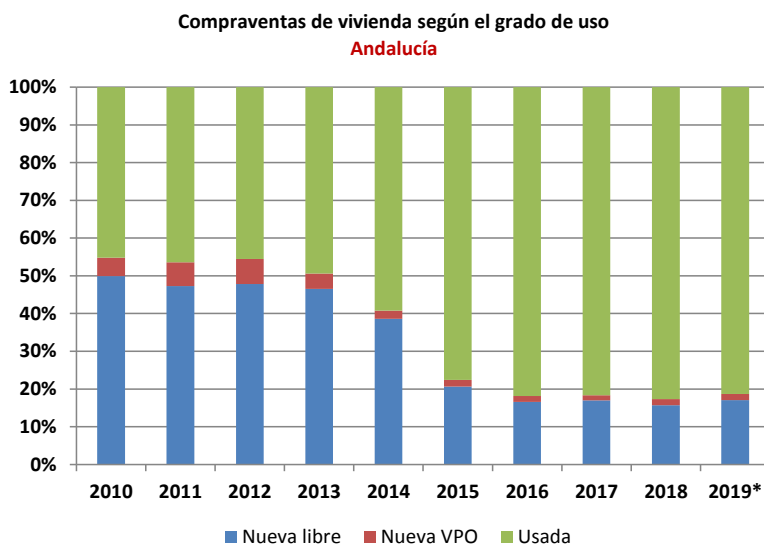
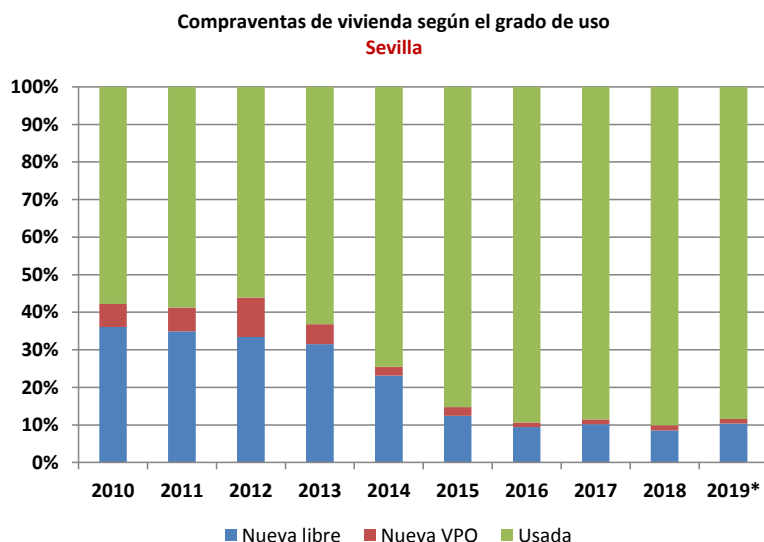
PORCENTAJE DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA POR GRADO DE PROTECCIÓN									
EJERCICIO	SEVILLA			ANDALUCÍA			ESPAÑA		
	NUEVA LIBRE	NUEVA VPO	USADA	NUEVA LIBRE	NUEVA VPO	USADA	NUEVA LIBRE	NUEVA VPO	USADA
2010	36,05	6,19	57,76	49,90	4,87	45,23	44,71	6,32	48,97
2011	34,90	6,35	58,75	47,31	6,30	46,39	41,83	8,02	50,15
2012	33,41	10,50	56,09	47,83	6,60	45,57	43,14	6,78	50,08
2013	31,49	5,36	63,15	46,53	4,05	49,42	41,00	5,25	53,75
2014	23,12	2,41	74,47	38,59	2,16	59,25	33,72	3,55	62,73
2015	12,44	2,33	85,23	20,65	1,77	77,58	18,89	2,26	78,85
2016	9,42	1,24	89,34	16,56	1,60	81,84	16,10	1,88	82,02
2017	10,19	1,27	88,54	17,02	1,35	81,63	15,71	1,69	82,60
2018	8,55	1,37	90,08	15,73	1,63	82,64	15,80	1,65	82,55
2019*	10,40	1,23	88,37	17,08	1,59	81,33	16,48	1,54	81,98

\*Avance Provisional (3T)

Ante un ajuste de tal magnitud en la vivienda nueva, no podía ser ajeno su efecto sobre la vivienda nueva de protección oficial, que sufrió lógicamente las restricciones presupuestarias de las distintas AA.PP. debido al enorme aumento del déficit causado por la crisis económica y el necesario ajuste exigido por las autoridades europeas, así como *de facto* por los propios mercados de inversores que presionaban sobre la deuda pública española. En este aspecto de política pública de vivienda, concuerdan perfectamente los resultados analizados en todos los ámbitos territoriales, que muestran cómo las viviendas nuevas protegidas pasaron de representar en Sevilla, Andalucía y España porcentajes entre el 5 y el 10% en el período 2010-2013 a porcentajes ligeramente por encima del 1% en 2019, por tanto cifras históricamente bajas.

Lo detalles comentados sobre el peso de la vivienda protegida de promoción pública en España, Andalucía y Sevilla, pueden apreciarse con nitidez en los siguientes gráficos de barras.

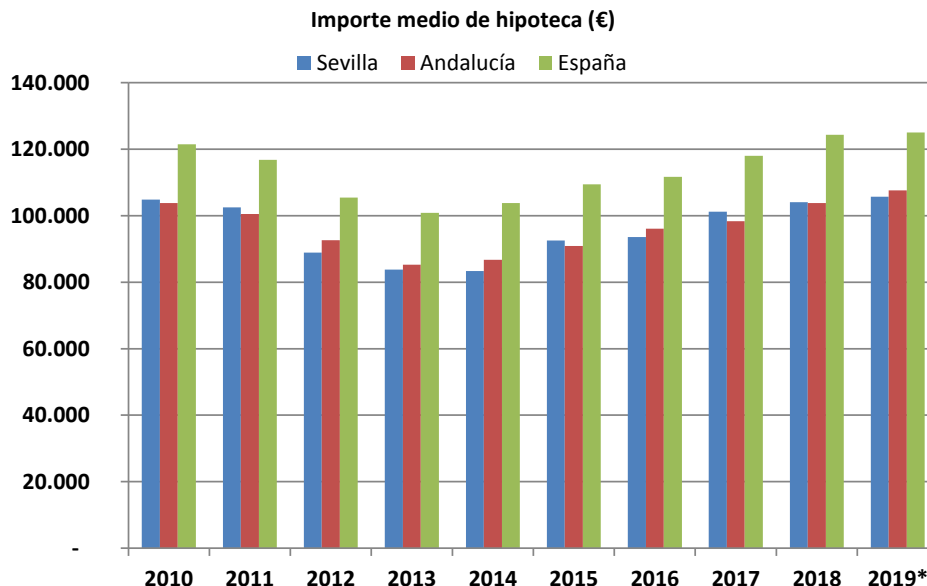




\*Avance Provisional (3T)

## Endeudamiento hipotecario. Importe medio por vivienda.

El mercado hipotecario ha seguido una tendencia similar al mercado inmobiliario, manteniendo su tradicional e imprescindible vinculación durante el período 2010 – 2019. A continuación, el gráfico muestra los valores medios de importe de la hipoteca para vivienda en Sevilla, Andalucía y España



\*Avance Provisional (3T)

Como se aprecia a primera vista, el importe medio de hipoteca por compraventa de vivienda en la provincia de Sevilla y en Andalucía es muy similar a lo largo de los años analizados y mantiene a su vez una significativa distancia con relación al importe medio nacional. Los resultados muestran, al igual que en el anterior apartado de compraventas de vivienda, un claro paralelismo en su evolución, que ha llevado en 2019 a conseguir los importes medios similares a los que se producían al inicio del análisis, es decir, en 2010, mostrando también los menores importes de la serie entre 2013 y 2014.

El detalle de los importes medios de hipoteca de vivienda se muestra en la siguiente tabla:

IMPORTE MEDIO DE HIPOTECA POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA			
EJERCICIO	SEVILLA	ANDALUCÍA	ESPAÑA
2010	104.852	103.832	121.462,47
2011	102.541	100.549	116.785,54
2012	88.895	92.584	105.421,41
2013	83.748	85.241	100.840,65
2014	83.374	86.743	103.766,47
2015	92.531	90.894	109.455,44
2016	93.554	96.082	111.656,10
2017	101.182	98.305	118.027,04
2018	104.055	103.826	124.333,31
2019*	105.690	107.604	125.024,60

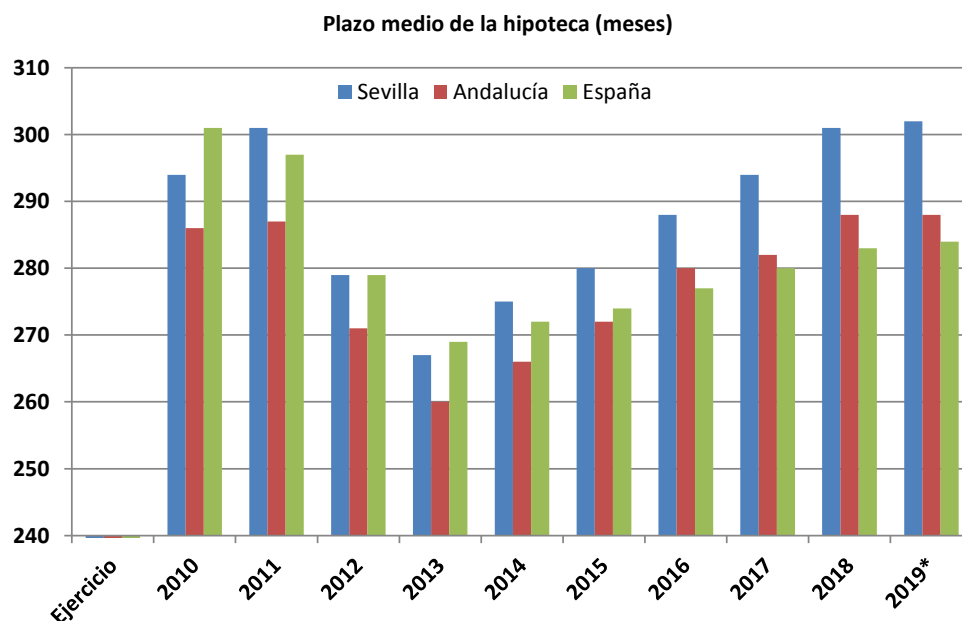
\*Avance Provisional (3T)

De nuevo los ejercicios 2013 y 2014 muestran el nivel más bajo de esta variable, que hizo descender el importe medio financiado desde los más de 100.000 euros en 2010 para Sevilla y Andalucía, o más de 120.000 euros a nivel nacional, hasta poco más de 80.000 euros en Sevilla y Andalucía y 100.000 euros en España. A partir de ese momento, se observa en los tres ámbitos analizados la sostenida recuperación de la hipoteca media por vivienda, que en 2019 se espera supere los 105.000 euros en la provincia de Sevilla, ligeramente por encima, hasta los 107.000 euros, en Andalucía y pueda llegar a superar los 125.000 euros a nivel nacional.

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

Los periodos medios de contratación de los nuevos créditos hipotecarios para vivienda constituyen una oportunidad más de analizar la evolución del crédito inmobiliario y nuevamente corroboran el mismo comportamiento mostrado por los indicadores anteriores.

Su evolución distingue, al igual que las compraventas, dos etapas: desde 2010 hasta 2015, donde los plazos más bajos corresponden a Andalucía, mientras que la provincia de Sevilla y especialmente el nivel nacional muestran plazos algo más largos; y de 2016 a la actualidad, donde se verifican alargamientos generalizados de los plazos. Actualmente los datos muestran cómo en el entorno andaluz, la recuperación económica ha permitido alargar más la duración media de las hipotecas. Actualmente se sitúan en el entorno de los 25 años para Sevilla, 24 años para Andalucía y algo más de 23 años para la media nacional.



El alargamiento de los plazos de contratación resulta especialmente interesante en periodos de bajos tipos de interés, como es el caso español por su favorable repercusión sobre la accesibilidad a la vivienda, que será analizada con más detalle en un apartado posterior.

En la siguiente tabla se presentan los plazos hipotecarios, en meses, en Sevilla, Andalucía y España durante los últimos 10 años. Como se puede apreciar, los datos no difieren demasiado entre sí, mostrando variaciones en todos los ámbitos analizados que no llegan a los dos años. En la provincia de Sevilla el plazo oscila entre los 24 años y medio de 2010, el mínimo en 2013 con menos de 23 años, y tras el alargamiento de plazos que se produce a partir de 2014 los 25 años de plazo medio como previsión para 2019. La comunidad andaluza ha mantenido una evolución similar, aunque con plazos ligeramente más reducidos, comenzando en 2010 con casi 24 años, descendiendo hasta los 21 años y medio en 2013, para volver en 2019 a una cifra similar a la de 2010,

24 años. Por último la media nacional se situaba en 2010 en 25 años, 22 años y medio en 2013, y una previsión de 23 años y medio para 2019.

PLAZOS HIPOTECARIOS MEDIOS POR COMPRAVENTA DE VIVIENDA			
EJERCICIO	SEVILLA	ANDALUCÍA	ESPAÑA
2010	294	286	301
2011	301	287	297
2012	279	271	279
2013	267	260	269
2014	275	266	272
2015	280	272	274
2016	288	280	277
2017	294	282	280
2018	301	288	283
2019*	302	288	284

\*Avance Provisional (3T)

### Cuota hipotecaria mensual media y porcentaje respecto al coste salarial.

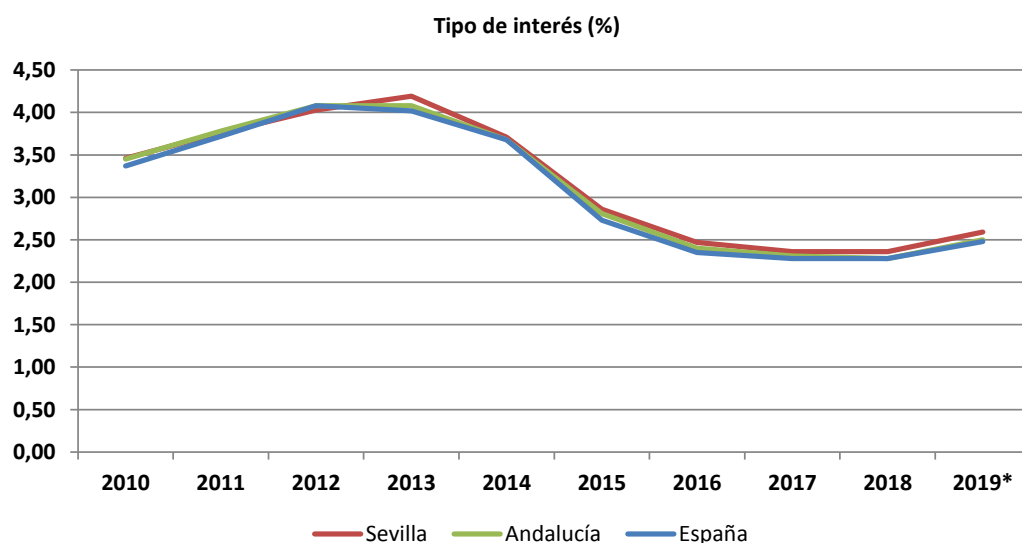
El comportamiento de los indicadores de accesibilidad viene condicionado por la evolución de los tipos de interés, los plazos medios de contratación, el endeudamiento hipotecario y los salarios. El buen comportamiento de los indicadores de accesibilidad ha sido una de las mejores noticias del ciclo inmobiliario anterior, como se puede observar en la tabla que se muestra a continuación, aunque se debe mencionar que desde finales de 2018, y con la previsión para 2019, la tendencia se invierte en los tres ámbitos geográficos analizados, empeorando las expectativas como consecuencia del aumento del importe medio de los nuevos créditos hipotecarios y la subida de los tipos medios de interés. En la siguiente tabla se muestran los factores que determinan la accesibilidad, que se resume finalmente en el porcentaje que supone la cuota hipotecaria mensual media sobre el salario.

PORCENTAJE DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA POR GRADO DE PROTECCIÓN									
EJERCICIO	SEVILLA			ANDALUCÍA			ESPAÑA		
	INTERÉS (%)	CUOTA MENSUAL	% CUOTA S/ SALARIO	INTERÉS (%)	CUOTA MENSUAL	% CUOTA S/ SALARIO	INTERÉS (%)	CUOTA MENSUAL	% CUOTA S/ SALARIO
2010	3,46	529,39	30,69	3,45	533,03	30,90	3,37	598,36	31,91
2011	3,76	526,69	30,48	3,78	532,77	30,83	3,72	602,20	31,90
2012	4,03	491,36	28,30	4,08	523,41	30,15	4,08	585,59	30,79
2013	4,19	482,78	28,91	4,08	494,36	29,61	4,02	569,40	30,42
2014	3,71	450,55	26,53	3,68	477,47	28,11	3,68	563,02	29,90
2015	2,86	453,29	26,48	2,81	452,19	26,41	2,73	537,27	28,37
2016	2,47	430,90	25,31	2,40	448,49	26,34	2,35	522,64	27,49
2017	2,36	453,52	26,82	2,31	452,06	26,73	2,28	543,94	28,66
2018	2,36	458,38	27,35	2,28	468,43	27,95	2,28	568,40	29,69
2019*	2,59	476,69	28,39	2,50	497,23	29,61	2,48	582,43	30,22

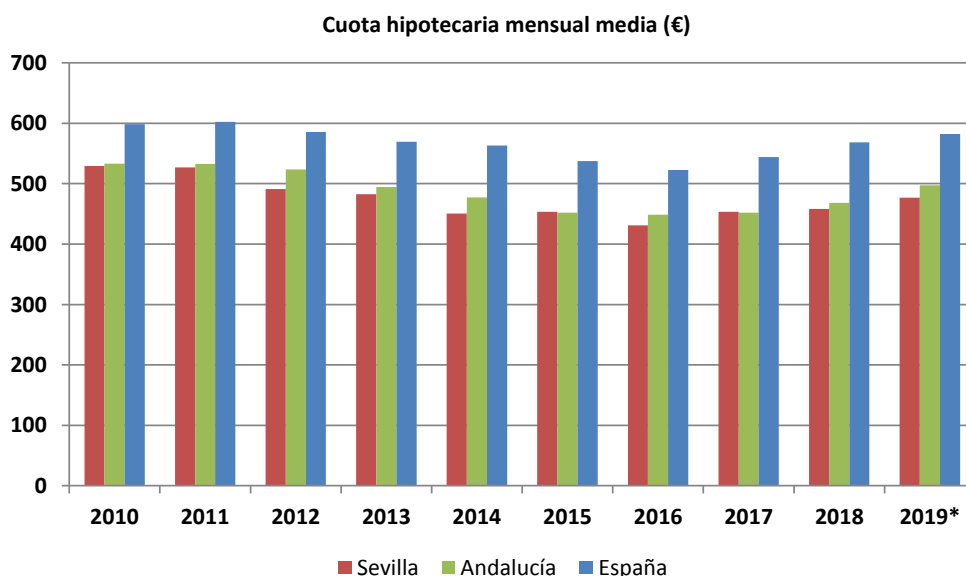
\*Avance Provisional (3T)

Como se puede apreciar, de nuevo se observan dos etapas en la evolución de los tipos de interés: desde 2010 hasta 2013, los tipos subieron desde el entorno del 3,5% hasta sobrepasar el 4% en Sevilla, Andalucía y España; en una segunda etapa, desde 2014, los tipos comenzaron una senda de descenso que continuó hasta bien entrado 2018, mostrando a partir de ese momento una subida que ha añadido entre 2 y 3 décimas a los tipos de interés, probablemente influidos por la gran subida de la contratación de hipotecas a tipo fijo. Éstas, que suponen ya cuatro de cada diez operaciones, provocan una subida del tipo medio general de los créditos analizados, al ser los tipos fijos mayores que los variables (más bajos, pero también mucho más volátiles en caso de cambios de ciclo económico).

Durante la década estudiada dichos tipos han ido desde casi el 3,5% en 2010, y tras superar el 4% en 2013, al 2,3% de 2017/2018. Sin embargo, a finales de este último año se ha observado un crecimiento que se acentúa en 2019, llevando la media de contratación de los tipos actuales hasta el entorno del 2,6% en Sevilla y del 2,5% en Andalucía y el total nacional.

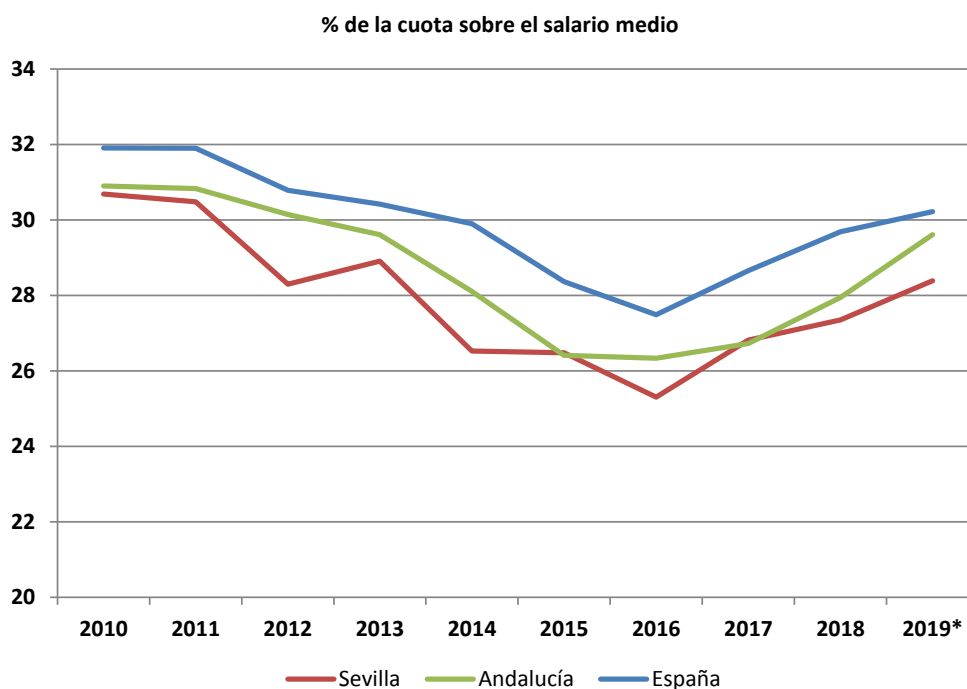


Con relación a la cuota mensual podemos observar en el siguiente gráfico la evolución decreciente desde 2010 hasta 2016, con resultados bastante similares en Sevilla y Andalucía, donde la cuota media mensual de las hipotecas pasó de alrededor de 530€ a menos de 450€.



A nivel nacional, en el mismo intervalo, pasó del entorno de los 600€ a poco más de 520€, manteniendo pues el ámbito andaluz una cuota hipotecaria mensual claramente más reducida que la media nacional. Sin embargo, desde 2017 hasta la actualidad se observa un aumento continuado de dicha cuota en los tres ámbitos geográficos analizados, por lo que se espera que en 2019 la situación sea similar a la de 2013 a nivel provincial y autonómico, en torno a los 480€ en Sevilla y 500€ en Andalucía, alcanzando a nivel nacional cifras parecidas a 2012, superando los 580€ de cuota media.

Por último analizaremos el concepto básico de accesibilidad a la vivienda, es decir, el porcentaje de la cuota media hipotecaria mensual sobre el salario medio, cuya evolución se puede observar en el siguiente gráfico:



\*Avance Provisional (3T)

Se puede observar de nuevo paralelismo en la evolución de los datos. Entre 2010 y 2016 asistimos a una caída de este porcentaje en Sevilla, Andalucía y España, que pasaron respectivamente del 30,7%, 30,9% y 31,9% en 2010 al 25,3%, 26,3% y 27,5% en 2016. Dicha tendencia positiva para el ciudadano, cambió desde entonces, elevándose dicho porcentaje en la previsión de 2019 hasta el 28,4% para Sevilla, 29,6% para Andalucía y 30,2% en el total del país. Todo ello provoca la vuelta a porcentajes de accesibilidad similares a 2012/2013 sin que existan en la actualidad elementos que permitan pronosticar un cambio sustancial de la tendencia mostrada.

Se trata en líneas generales de una evolución desfavorable, ya que los bajos niveles en este importante indicador de accesibilidad a la vivienda, resultan especialmente favorables para el saneamiento y desarrollo del propio mercado inmobiliario, facilitando el acceso a la vivienda para un mayor número de personas con adecuadas condiciones de financiación.

### III. Panorámica Mercantil.

La Estadística Mercantil, elaborada a partir de inscripciones realizadas en la totalidad de los registros mercantiles españoles, es resultado de la selección de ciertos actos registrales a los que se les atribuye mayor relación con el ciclo económico. Por tanto, con una selección relativamente pequeña de toda la información disponible en los RR. MM. podemos presentar de una manera fiable la situación del tejido empresarial español y su evolución a lo largo de los últimos años. En el caso que nos ocupa se realizará la comparación de la evolución de las variables seleccionadas en los ámbitos geográficos nacional, autonómico y provincial. El período elegido comprende desde el año 2010, de crisis profunda, hasta el segundo trimestre de 2019, pudiendo observarse así el sentido de la senda de evolución post-crisis. Las variables elegidas han sido las constituciones de sociedades, las extinciones, el número e importe medio de las ampliaciones de capital y el número de depósitos de cuentas presentados.

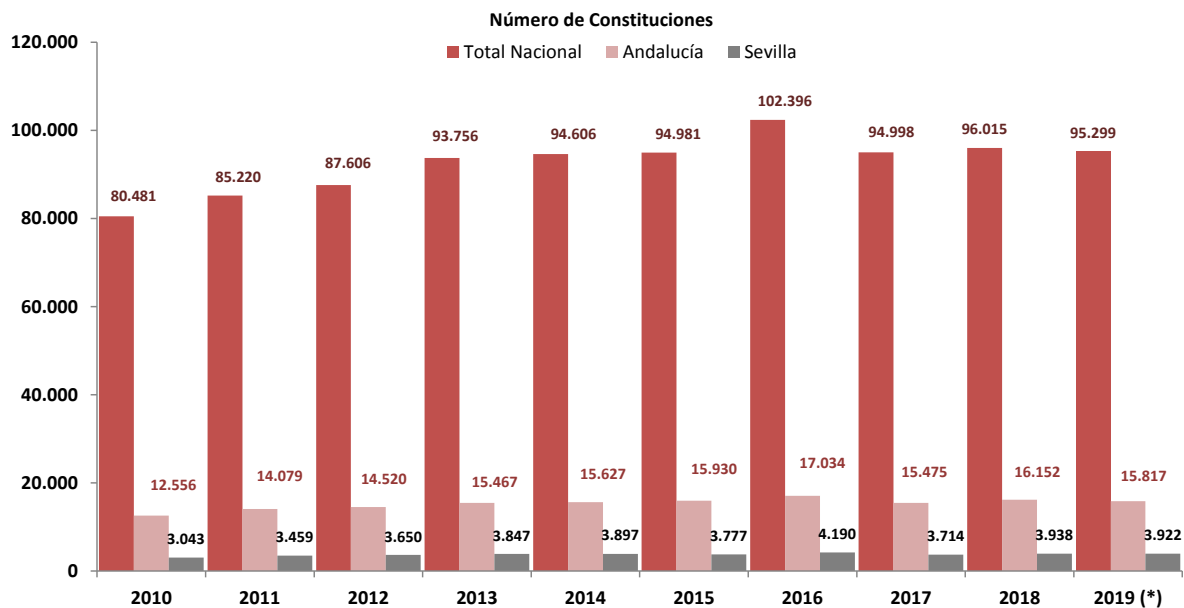
Como detalles fundamentales para tener en cuenta en relación con las expectativas económicas, las constituciones de sociedades mercantiles, después de una década, siguen sin consolidar el nivel psicológico de las 100.000 operaciones anuales a nivel nacional, aunque desde 2010 y hasta 2019 han crecido casi un 20%, situándose alrededor de las 95.000. En la comunidad autónoma de Andalucía y la provincia de Sevilla, este nivel se ha superado hasta alcanzar un crecimiento del 25% en la creación anual de empresas entre 2010 y 2019.

Las ampliaciones de capital, como indicadores de confianza de los propietarios en sus empresas, han mantenido los últimos diez años una tendencia de fondo suavemente decreciente a nivel nacional, autonómico y provincial, con descensos alrededor del 10% en los tres ámbitos geográficos. Con respecto al importe medio de las operaciones de ampliación de capital mencionadas, se aprecia también un descenso generalizado que oscila en una franja entre el 20 y el 30% en todos los niveles geográficos.

#### Constituciones.

El número de constituciones de nuevas sociedades mercantiles es la variable más ajustada al ambiente emprendedor existente en nuestro país, sirviendo además como precursor del futuro comportamiento de la actividad empresarial. Se producirán más constituciones cuando las expectativas sobre rentabilidades futuras de una actividad sean positivas, en la medida en que la financiación para la puesta en marcha de las mismas sea adecuada. Cuando las expectativas son negativas y/o las posibilidades de financiación (incluida autofinanciación) son limitadas, el inicio de nuevas actividades se reducirá en consecuencia.

En el gráfico de la página siguiente podemos ver la evolución de esta variable en la provincia de Sevilla en comparación con la Comunidad Autónoma de Andalucía y el total nacional. Resulta evidente a simple vista el paralelismo en la evolución del número de constituciones en los tres ámbitos geográficos. Como norma general podemos observar que la provincia de Sevilla, generadora de algo más de la quinta parte del PIB andaluz, alcanza a generar una de cada cuatro nuevas empresas creadas en Andalucía, por lo que la importancia relativa en la Comunidad Andaluza tiende a crecer. En 2016 se alcanzó el techo de constituciones, superando las 100.000 sociedades a nivel nacional. En Andalucía se observa la misma tendencia, superando las 17.000 nuevas sociedades ese año, y la provincia de Sevilla marcó también el record de la década superando ampliamente las 4.000 empresas creadas. Aunque a nivel provincial se aprecia una caída en 2015, se vuelve a recuperar alcanzando su máximo en 2016. El año 2017 marcó una caída general en los tres ámbitos geográficos analizados, que remontó en 2018, y ha vuelto a mostrar síntomas de debilidad en 2019, en sintonía con la ralentización de los grandes indicadores macroeconómicos, impidiendo actualmente a la provincia de Sevilla volver al nivel histórico de 4.000 empresas anuales creadas en 2016 o a la Comunidad Andaluza acercarse a las 17.000 creadas en dicho ejercicio.



\*Datos anualizados Jul'18-Jun'19.

A la vista de los datos anteriores parece evidente, a corto plazo, que la caída de las constituciones no será revertida y se convertirá en una expresión clara de la evolución económica general que está experimentando España debido a factores internos y externos de sobra conocidos, que influyen claramente en la actividad mercantil desde el punto de vista registral.

#### TASA DE VARIACIÓN INTERANUAL DEL NÚMERO DE CONSTITUCIONES (%)

	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18	2018-2019*
<b>Nacional</b>	5,89	2,80	7,02	0,91	0,40	7,81	-7,22	1,07	-0,75
<b>Andalucía</b>	12,13	3,13	6,52	1,03	1,94	6,93	-9,15	4,37	-2,07
<b>Sevilla</b>	13,67	5,52	5,40	1,30	-3,08	10,93	-11,36	6,03	-0,41

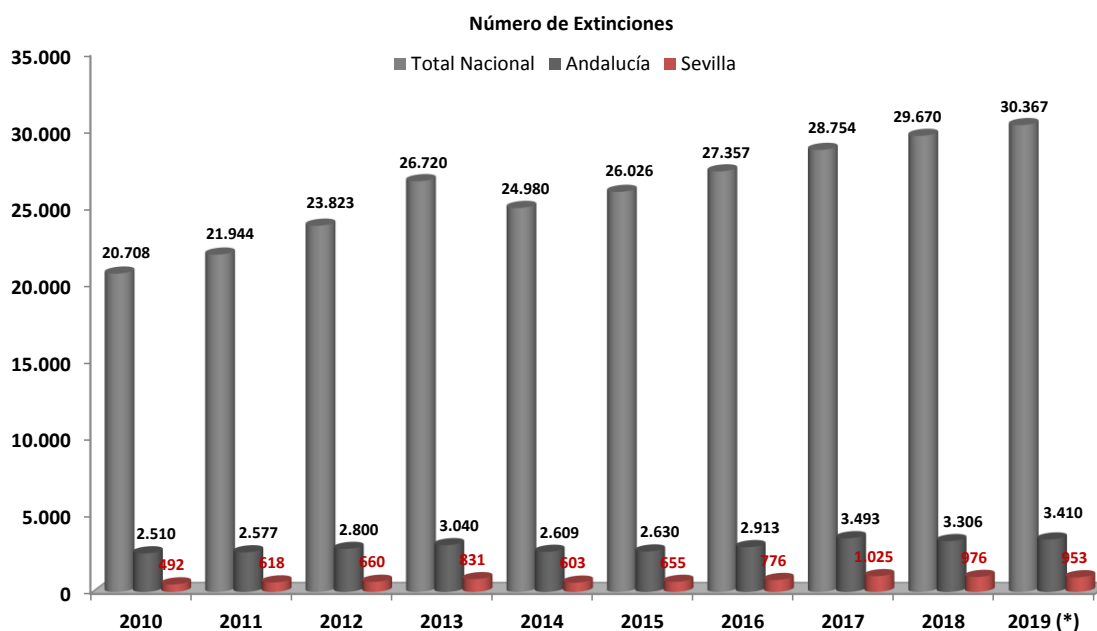
\*Datos anualizados Jul'18-Jun'19.

En términos porcentuales, podemos observar como la provincia de Sevilla reacciona a los ciclos de forma más intensa de lo que lo hace Andalucía, ámbito más extenso y por tanto con más posibilidades de moderar sus crecimientos o decrecimientos. A nivel provincial, resaltan las caídas en 2015 y 2017, así como los importantes incrementos en 2011 y 2016, superando al ámbito autonómico y doblando incluso el total nacional. Resulta igualmente llamativa la caída generalizada en 2017 en los tres ámbitos geográficos analizados, destacando las caídas de Sevilla y Andalucía, más acusadas que la media nacional. En 2018 se observa también un repunte, más intenso en Sevilla y Andalucía, con porcentajes que cuadruplican a la media nacional de ese año. Por último se aprecia con claridad la tendencia proyectada sobre el primer semestre de 2019, claramente negativa en Andalucía, aunque más moderada en Sevilla, pero con tasas que probablemente empeoren a medida que vayan transcurriendo los siguientes trimestre de 2019.



## Extinciones.

Dado que acabamos de realizar un análisis de la creación de empresas, se hace necesario analizar la variable opuesta, que es la extinción de empresas, en este caso analizada a través de las inscripciones realizadas en el Registro Mercantil, aunque es de rigor advertir que esta variable no contempla aquellas extinciones que realizan los propietarios *de facto*, habitualmente por falta de actividad, y que en muchos casos quedan sin inscribir.



\*Datos anualizados Jul'18-Jun'19.

De nuevo, la evolución en España, Andalucía y Sevilla es completamente pareja, y nos muestra el tiempo que las empresas existentes han podido soportar las condiciones adversas del mercado, no produciéndose el incremento de extinciones hasta varios años después del período más intenso de la crisis, alcanzando su máximo en 2013, curiosamente cuando por primera vez España salía de la recesión técnica, con un crecimiento positivo del PIB en el tercer trimestre. Los volúmenes de extinciones en los últimos diez años marcan una tendencia de aumento general, con ligeros altibajos en 2014 y 2018 a nivel de provincial y autonómico, pero crecimiento sostenido que ha llevado al número de extinciones inscritas en España al nivel de las 30.000 anuales. Mientras que Andalucía apenas supone en este apartado poco más del 10% de toda España, Sevilla, que al inicio del período no llegaba al 25% de Andalucía, aumentó su participación durante los últimos años hasta llegar casi al 30% de su comunidad autónoma.

### TASA DE VARIACIÓN INTERANUAL DEL NÚMERO DE EXTINCIONES (%)

	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18	2018-2019*
<b>Nacional</b>	5,97	8,56	12,16	-6,51	4,19	5,11	5,11	3,19	2,35
<b>Andalucía</b>	2,67	8,65	8,57	-14,18	0,80	10,76	19,91	-5,35	3,15
<b>Sevilla</b>	25,61	6,80	25,91	-27,44	8,62	18,47	32,09	-4,78	-2,36

\*Datos anualizados Jul'18-Jun'19.

Si observamos las tasas de variación anual se aprecian mayores altibajos en la provincia de Sevilla, tanto en ciclos de bajada como de subida, presentando Andalucía un comportamiento más homogéneo comparado con los datos nacionales. En cualquier caso, la variabilidad mostrada en los porcentajes de la tabla anterior no

permite determinar una tendencia clara, aunque en los dos últimos años, 2018 y 2019, la tendencia es de menor variabilidad en subidas y bajadas de lo que experimentó en años anteriores la media nacional, Andalucía y, muy especialmente, la provincia de Sevilla.

Para poner en contexto el comportamiento societario, resulta interesante comparar la evolución de las extinciones como porcentaje de las constituciones durante la década analizada. En este aspecto cabe destacar el mejor comportamiento de Sevilla y Andalucía sobre la media española, pudiendo observarse cómo, a lo largo del tiempo, en Sevilla las extinciones han oscilado entre el 15 y el 27% de las constituciones, comportándose mejor Andalucía con una horquilla del 16-22%, mientras que a nivel nacional no ha bajado nunca esta proporción del 25%, creciendo los últimos años hasta superar claramente el 30% de las empresas constituidas. Es decir, la crisis ha tenido un efecto más negativo sobre el crecimiento neto del número de sociedades en la media nacional que en Andalucía o Sevilla, aunque no es descartable en este caso la posibilidad de una mayor grado de “cumplimiento formal” en las inscripciones de extinción a nivel nacional, al hilo de lo comentado al principio del análisis de este apartado.

#### PROPORCIÓN DE EXTINCIONES SOBRE TOTAL DE CONSTITUCIONES (%)

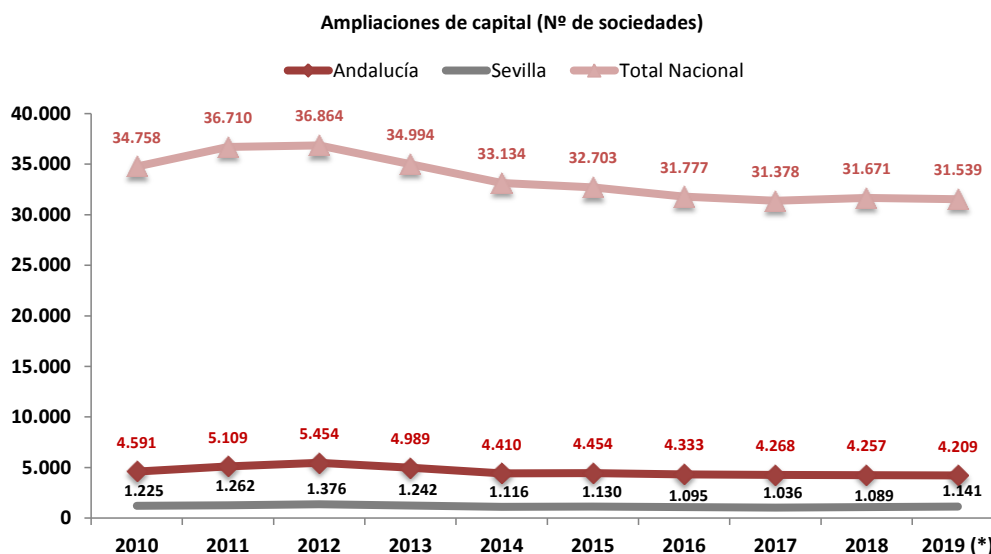
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019*
Nacional	25,73	25,75	27,19	28,50	26,40	27,40	26,72	30,27	30,90	31,86
Andalucía	19,99	18,30	19,28	19,65	16,70	16,51	17,10	22,57	20,47	21,56
Sevilla	16,17	17,87	18,08	21,60	15,47	17,34	18,52	27,60	24,78	24,30

\*Datos anualizados Jul'18-Jun'19.

## Ampliaciones de Capital.

### Aumentos de capital. Número de operaciones.

Como medida del grado de confianza de los accionistas o propietarios en el proyecto empresarial en el que participan, vamos a analizar las ampliaciones de capital tanto en número absoluto como en importe medio por operación. Estamos por tanto aproximando con una medida cuantitativa, las expectativas positivas o negativas que los propietarios de las sociedades mercantiles tenían sobre el futuro durante la década analizada.



\*Datos anualizados Jul'18-Jun'19.

Desde 2013, el número de ampliaciones de capital comienza a reducirse de forma generalizada en los tres ámbitos geográficos analizados, pasando en Sevilla de cerca de 1.400 operaciones anuales en 2012 a las poco más de 1.100 operaciones en 2019, y en Andalucía de casi 5.500 ampliaciones anuales a poco más de 4.200 en 2019. En España, de forma similar, pasaron de casi 37.000 ampliaciones en 2012 a 31.500 en 2019. A la vista de los resultados se puede apreciar cómo ha disminuido la confianza en los proyectos empresariales, en lo que al número de operaciones se refiere, tanto en Andalucía como en España. En todo caso supondrían una excepción los dos últimos años a nivel provincial, donde se ha producido un repunte significativamente contrario a lo que sucede en Andalucía y en el conjunto de España.

En los primeros seis meses de 2019 se han inscrito un total de 17.321 ampliaciones de capital en el total del territorio nacional, 2.298 en Andalucía y 640 en Sevilla. Comparando estas cifras con el mismo período del año anterior, se ha registrado una muy leve disminución en Andalucía (-2,1%), y un considerable aumento en Sevilla (8,8%), por lo que esta provincia se convierte en puntal de Andalucía en operaciones de capitalización. Con estas perspectivas, Andalucía se mantendrá por encima de las 4.000 ampliaciones anuales, Sevilla superaría las 1.100 y el total nacional rondaría las 30.000 operaciones.

En la siguiente tabla se detallan los incrementos interanuales en todos los ámbitos geográficos seleccionados.

TASA DE VARIACIÓN INTERANUAL DEL NÚMERO DE AMPLIACIONES DE CAPITAL (%)									
	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18	2018-2019*
<b>Nacional</b>	5,62	0,42	-5,07	-5,32	-1,30	-2,83	-1,26	0,93	-0,42
<b>Andalucía</b>	11,28	6,75	-8,53	-11,61	1,00	-2,72	-1,50	-0,26	-1,13
<b>Sevilla</b>	3,02	9,03	-9,74	-10,14	1,25	-3,10	-5,39	5,12	4,78

\*Datos anualizados Jul'18-Jun'19.

A partir de 2013 se aprecian reducciones generalizadas en las operaciones de ampliación de capital, con tasas anuales que llegan a superar el -10% en 2014, año más intenso en este sentido (Andalucía registra el mayor decremento del periodo, con un -11,61%). A partir de 2015 se aprecia una mayor variabilidad, con cierta tendencia suavemente negativa a nivel nacional y algo más negativa a nivel andaluz. En Sevilla se observa una recuperación con tasas de crecimiento alrededor del 5% en 2018 y 2019, por lo que se podría deducir que las expectativas empresariales manifestadas a través de esta operación societaria, son más optimistas a nivel provincial que a nivel autonómico y nacional.

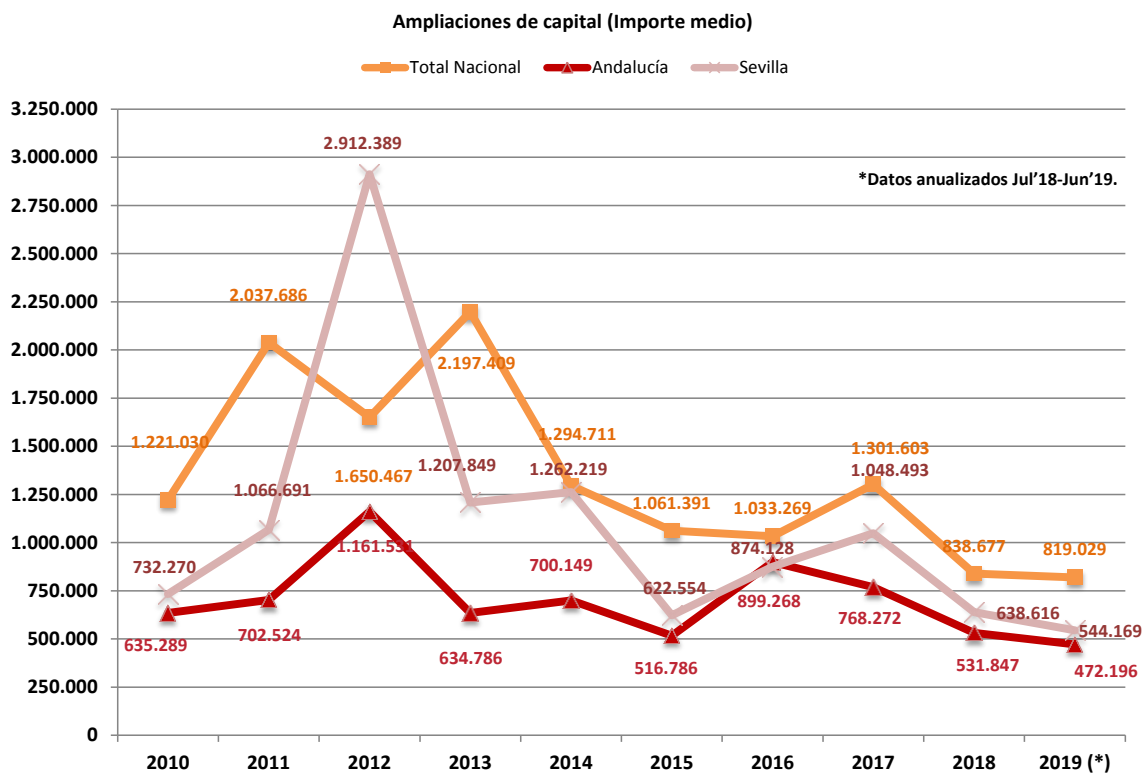
### Ampliaciones de capital. Importe medio por operación.

Si bien en términos absolutos las ampliaciones de capital han disminuido significativamente desde 2013, cabría preguntarse si también lo ha hecho el volumen de dichas operaciones, medido a través del importe medio por operación. En el gráfico de este apartado, de nuevo compararemos la evolución de esta variable para el total del territorio español, la Comunidad Autónoma andaluza, y la provincia de Sevilla.

Lo primero que observamos es que desde 2010 y hasta 2013 los incrementos son generalizados en toda Andalucía, destacando el 173% de Sevilla en 2012; seguramente debido a alguna empresa o empresas de gran tamaño, las únicas que pueden afrontar este tipo de operaciones con ampliaciones de capital de importe muy elevado. Este incremento llevó a la provincia de Sevilla a registrar un importe medio de ampliación ese año cercano a los 3 millones de euros. Con posterioridad, la tendencia predominante fue de suave decrecimiento, con repuntes en 2016 en Andalucía y 2017 en España y Sevilla. En la Comunidad Autónoma el máximo importe medio de ampliación se produjo en 2013, con cerca de 1,2 millones de euros. El comportamiento a nivel nacional mostró una tendencia creciente hasta 2013, con casi 2,2 millones de capital medio ampliado y una

tendencia básica decreciente a partir de ese momento, que ha situado la ampliación media en 2019 en poco más de 800.000 euros.

En Sevilla, frente al máximo ya indicado de 2012, se puede observar también la tendencia descendente de fondo, con excepción de los años 2016 y 2017, que ha llevado a la provincia a situarse alrededor de los 550.000 euros de ampliación media en 2019, es decir, ligeramente por encima de la ampliación media realizada en la Comunidad Andaluza.



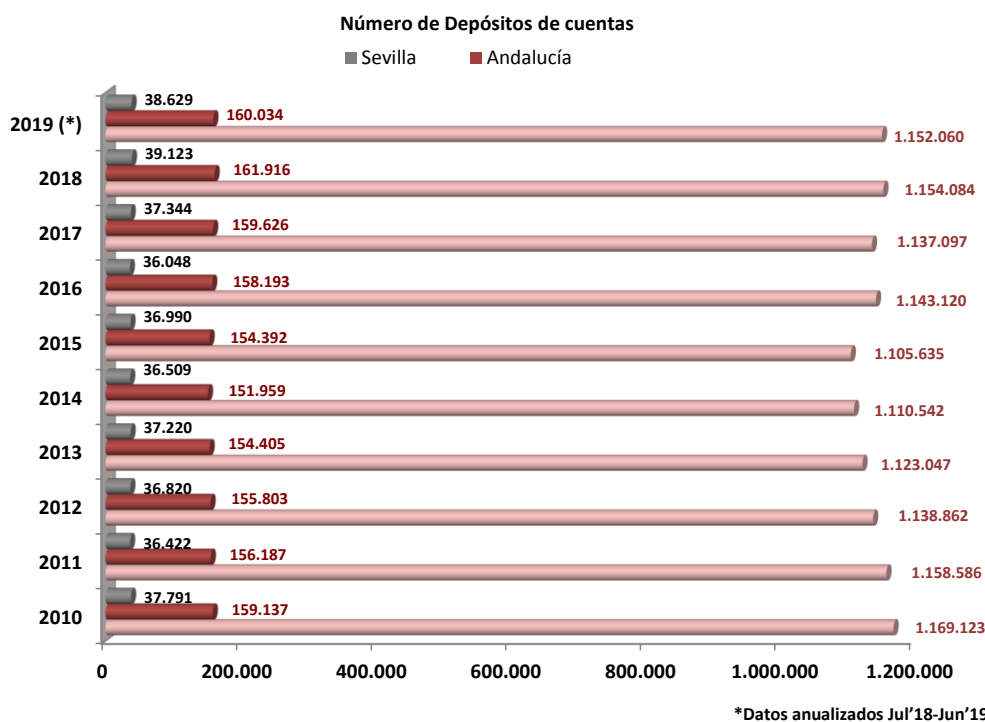
Como resumen de lo anterior, debemos señalar que este tipo de operación societaria no sólo puede ser reflejo de unas mejores expectativas sobre el futuro por parte de los propietarios de la sociedad, sino también de una necesidad de autofinanciación ante el endurecimiento de las condiciones de acceso al crédito ofrecido por las entidades financieras. Así pues, más allá de la panorámica general que muestran los datos, sería necesario comparar otras informaciones para descartar motivos distintos a las expectativas empresariales ya mencionadas.

## Depósito de cuentas anuales.

La elección del número de cuentas depositadas en los RR. MM. como variable incluida en este análisis, viene determinada por la necesidad de aproximar de algún modo el número de sociedades mercantiles activas, es decir, con actividad económica empresarial o patrimonial efectiva. Dado que se ha constatado que la mayoría de las sociedades cumplen con sus obligaciones contables y legales, ante las manifiestas ventajas para la seguridad que el depósito ofrece al tráfico mercantil, se trata de una variable muy adecuada para nuestro propósito.

Desde el año 2010, como puede apreciarse en el gráfico de la página siguiente, se produce una suave senda de disminución en los depósitos de cuentas presentados, tanto a nivel nacional como autonómico andaluz, y que lleva el volumen depositado a nivel nacional, desde 1.170.000 en 2010, hasta poco más de 1.100.000 en 2015, comenzando una etapa de suave recuperación en 2016 que lleva el volumen al entorno de 1.150.000 depósitos

de 2019. La Comunidad Autónoma Andaluza presenta la misma tendencia, aunque anticipó la recuperación, y así, desde los casi 160.000 depósitos de 2010, descendió hasta los casi 152.000 de 2014, comenzando a partir de ese año una suave recuperación hasta conseguir 162.000 depósitos en 2018, que podrían descender hasta los 160.000 en 2019 según la proyección realizada. Por último, la provincia de Sevilla mostró una cierta estabilidad entre 36-37.000 depósitos desde 2010 a 2017, momento a partir del cual mostró un ascenso hasta el entorno de 39.000 depósitos de cuentas en 2018, que casi se mantendrán durante 2019 según las proyecciones realizadas.



Estas variaciones en el número de depósitos son muy ligeras, ya que los soportes para España y Andalucía parecen estar en 1.100.000 y 150.000 depósitos respectivamente; para Sevilla sería de aproximadamente 36.000 cuentas anuales. Para 2019 se prevé una ligera disminución de los depósitos en los tres ámbitos territoriales, tal y como se observa en el dato anualizado de 2019\* (de julio de 2018 a junio de 2019). Esta ligera caída parece confirmarse, si observamos el dato de los primeros seis meses de 2019, y lo comparamos con el mismo periodo de 2018; disminución del 1,2% en el ámbito nacional, del 7,1% en el autonómico y del 2,9%, en el provincial.

En términos porcentuales, las tasas evolucionan en el mismo sentido, tanto a nivel nacional como de comunidad autónoma, salvo en 2016, debido a un movimiento contracíclico de Sevilla. La mayor volatilidad en la evolución de las variables seleccionadas para Sevilla, se convierte por tanto en un rasgo característico, por su dimensión más reducida que en la Comunidad Autónoma Andaluza.

#### TASA DE VARIACIÓN INTERANUAL DEL NÚMERO DE DEPÓSITOS DE CUENTAS (%)

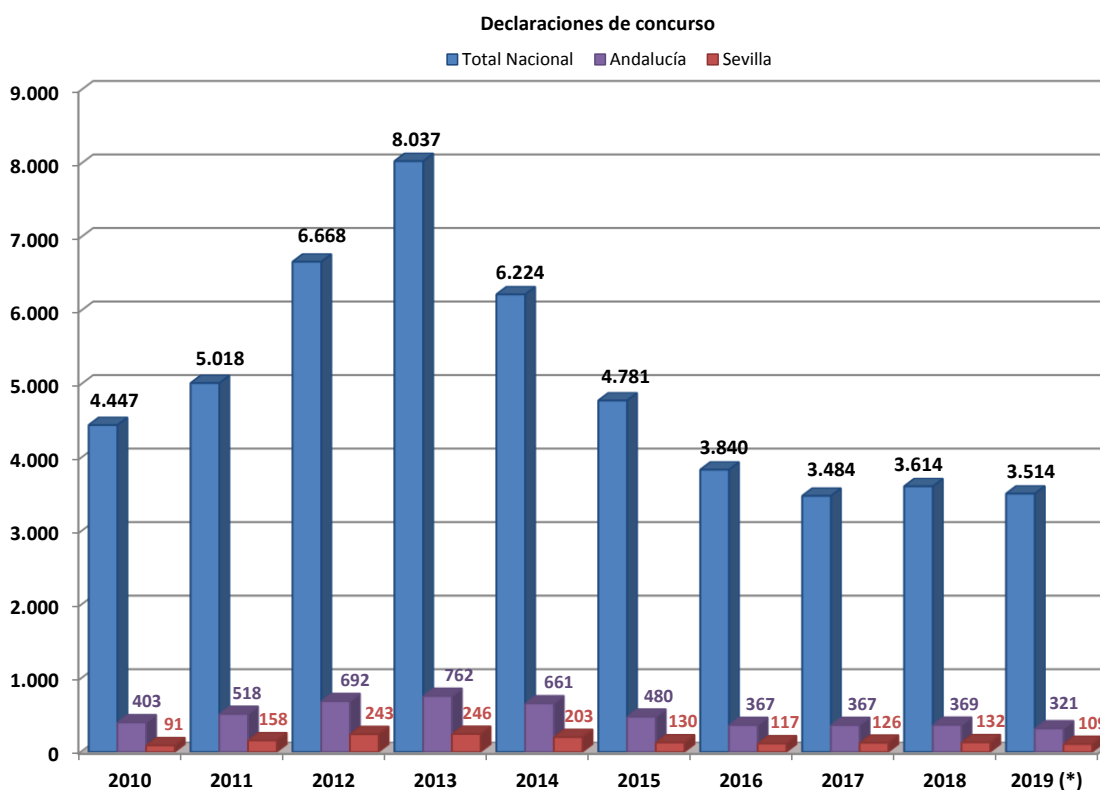
	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18	2018-2019*
<b>Nacional</b>	-0,90%	-1,70%	-1,39%	-1,11%	-0,44%	3,39%	-0,53%	1,49%	-0,18%
<b>Andalucía</b>	-1,85%	-0,25%	-0,90%	-1,58%	1,60%	2,46%	0,91%	1,43%	-1,16%
<b>Sevilla</b>	-3,62%	1,09%	1,09%	-1,91%	1,32%	-2,55%	3,60%	4,76%	-1,26%

\*Datos anualizados Jul'18-Jun'19.

## Concursos de acreedores.

Habiendo mostrado previamente diferentes aspectos relevantes ligados a la actividad empresarial, en este último apartado abordaremos los procedimientos concursales, mecanismos jurídicos pensados para la reasignación de recursos productivos de unidades empresariales con dificultades económicas, y que, *de facto*, se manifiestan en procesos de renegociación de deudas por parte de estas sociedades mercantiles afectadas, y/o, en última instancia, en liquidación de sus activos. Este mecanismo sirve de protección a los intereses del deudor en el caso de intentar una reestructuración de pasivos, y al mismo tiempo, protege a los acreedores frente a una posible liquidación de la compañía.

Antes de entrar a describir cuales son las principales características de este tipo de procedimientos, se hace necesario conocer cuál es el grado de uso de los mismos, así como su evolución, como en anteriores apartados, a lo largo de los últimos diez años. Los datos han sido extraídos de las inscripciones de declaraciones de concurso (auto que determina el inicio del procedimiento) en los Registros Mercantiles correspondientes durante el año natural.



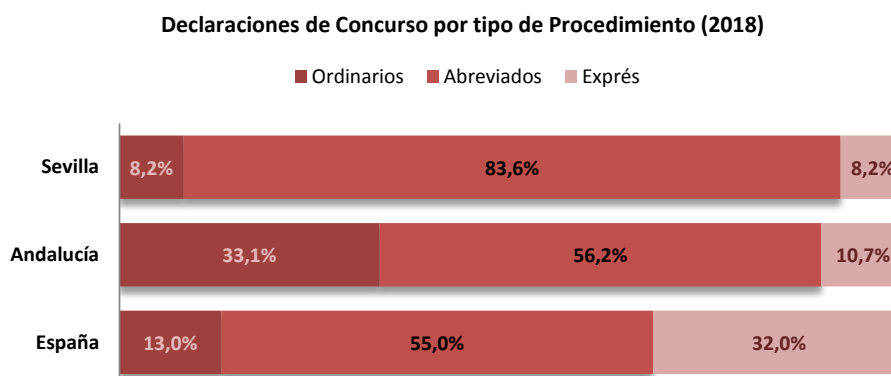
(\*) Datos anualizados Jul'18-Jun'19.

Tal vez estemos ante el gráfico más clarificador de lo que ha sucedido en términos de destrucción del tejido empresarial nacional. Si en 2010 los procedimientos concursales no llegaban a 4.500 a nivel nacional (no alcanzaban el millar en 2007), y superaban ligeramente los 90 en Sevilla, en dos años esta cifra se incrementa en un 50% a nivel nacional, y un 72% a nivel autonómico y provincial. El máximo histórico hasta el momento se alcanzó en 2013, con 8.037 declaraciones concursales inscritas, de las cuales 246 corresponden a sociedades mercantiles cuyo domicilio social se encuentra en la provincia de Sevilla (762 en el conjunto de la comunidad autónoma andaluza). Desde 2017 asistimos a una estabilización del número de concursos en todos los ámbitos geográficos analizados, 3.500 en el total nacional, 370 en Andalucía y alrededor de 130 en Sevilla (en 2019 es posible que se registre cierto decrecimiento a nivel provincial según las proyecciones realizadas).

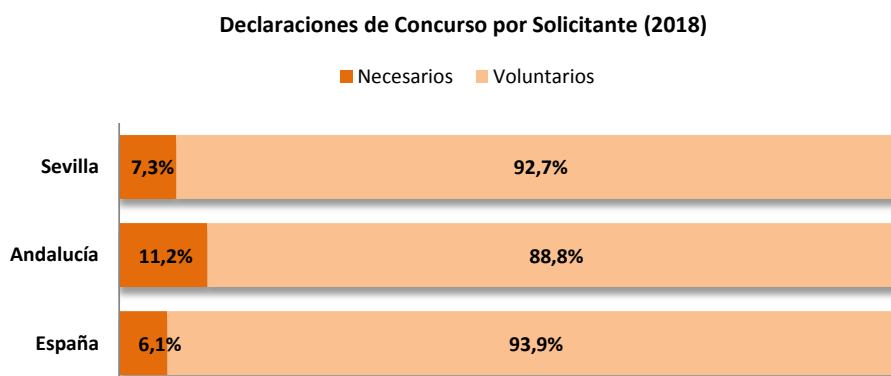
Una vez visto el grado de incidencia de este tipo de procedimientos a partir de datos puramente transaccionales, a continuación extraemos información de los mandamientos, sentencias y autos judiciales relativos a concursos de acreedores inscritos en los RR.MM. A esta información extraída en el Centro de Procesos Estadísticos, añadimos la información contable de las cuentas anuales depositadas por la empresa en concurso (de máximo 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.

En cada una de las tablas se especifica, para el aspecto referido, el número de observaciones de las que se dispone información, pudiéndose consultar la metodología aplicada en los diferentes anuarios concursales publicados por el Colegio de Registradores<sup>1</sup>.

Durante el año 2018, del total inscrito reflejado en el gráfico anterior, se procesaron para su análisis un total de 339 declaraciones de concurso de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de las cuales 110 correspondieron a la provincia de Sevilla, es decir, uno de cada tres concursos de acreedores producidos en la comunidad andaluza.



Si analizamos el número de concursos de acreedores iniciados en 2018 por tipo de procedimiento vemos una diferencia significativa entre Andalucía y la totalidad del territorio español; mientras que en la comunidad autónoma la proporción de concursos ordinarios (con duración mediana de 5,5 años, 2,5 años los abreviados) llega al tercio del total, a nivel nacional tan sólo supone un 13%, y a nivel provincial se sitúa incluso por debajo (8,2%). A destacar también la escasa presencia a nivel regional de los concursos exprés, esto es, aquellos concursos que se abren y cierran en la misma fecha por insuficiencia de masa activa para hacer frente al procedimiento.



<sup>1</sup> Se puede consultar el último Anuario Concursal disponible en el siguiente enlace web de la página de Registradores: <http://www.registradores.org/portal-estadistico-registral/estadisticas-mercantiles/estadistica-concursal/>.

Si el análisis lo hacemos por el tipo de solicitante (acreedor en el caso de concursos necesarios y deudor en los voluntarios), observamos en el anterior gráfico una mayor proporción de concursos instados por los acreedores tanto en Sevilla como en la propia Comunidad Autónoma; siendo casi el doble respecto a la proporción a nivel nacional en este último caso.

A continuación veamos las características propias de las empresas concursadas en todos los ámbitos geográficos analizados.

DIMENSIÓN DE LA CONCURSADA						
AÑO 2018						
ESPAÑA						
PERCENTILES	P5	P25	P50	P75	P95	OBS.
Activo (€)	12.404	117.558	<b>371.549</b>	1.219.277	9.002.273	2.510
Pasivo Exigible (€)	29.376	136.580	<b>420.632</b>	1.243.744	8.934.625	2.569
Volumen de Negocio (€)	10.906	136.965	<b>402.124</b>	1.170.174	5.233.983	2.156
Asalariados	1	2	<b>6</b>	14	46	1.930
ANDALUCÍA						
PERCENTILES	P5	P25	P50	P75	P95	OBS.
Activo (€)	10.037	107.276	<b>386.751</b>	1.354.183	11.922.437	246
Pasivo Exigible (€)	29.181	148.927	<b>512.225</b>	1.442.390	9.675.191	254
Volumen de Negocio (€)	7.228	105.890	<b>406.828</b>	1.039.721	4.530.403	201
Asalariados	1	2	<b>6</b>	16	84	219
SEVILLA						
PERCENTILES	P5	P25	P50	P75	P95	OBS.
Activo (€)	8.221	129.918	<b>718.402</b>	1.796.013	20.416.134	75
Pasivo Exigible (€)	28.586	239.313	<b>800.914</b>	1.911.919	18.785.286	78
Volumen de Negocio (€)	2.731	85.912	<b>429.554</b>	1.279.855	11.573.379	61
Asalariados	1	4	<b>9</b>	20	135	71

Como se puede observar en la tabla precedente, en términos de masas patrimoniales, la empresa concursada mediana (percentil 50) tanto en Sevilla como en toda Andalucía es de mayor dimensión que la empresa mediana española, siendo las distribuciones de la muestra en todos los ámbitos bastante similares. En términos de pasivo exigible, y paralelamente a lo que ocurre con el activo, la empresa concursada andaluza mediana, con un volumen de negocio similar, acumula un 22% más de exigible, llegando en el caso de la provincia de Sevilla a casi duplicar el dato del total nacional. En términos de empleo, la empresa sevillana mediana emplea tres empleados más que la mediana nacional. Por tanto, la empresa concursada mediana sevillana es de mayor dimensión que la española, con un volumen de negocio similar, pero un pasivo exigible que casi duplica a su equivalente nacional.

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 13.900 millones de euros en el período 2011-2014 (5.200 millones sólo en Sevilla), a poco más de 7.500 en el período 2015-2018 (casi 5.600 millones sólo en Sevilla). De estas cifras deducimos por un lado la importante caída de pasivos incursos en procesos de renegociación concursal (en la línea del total nacional, que han pasado de 131.800 millones en el



primer período a 40.700 millones en el segundo); y por otro, la aparente estabilidad en el caso de la provincia de Sevilla que ha sufrido incluso un pequeño incremento del 7,6%.

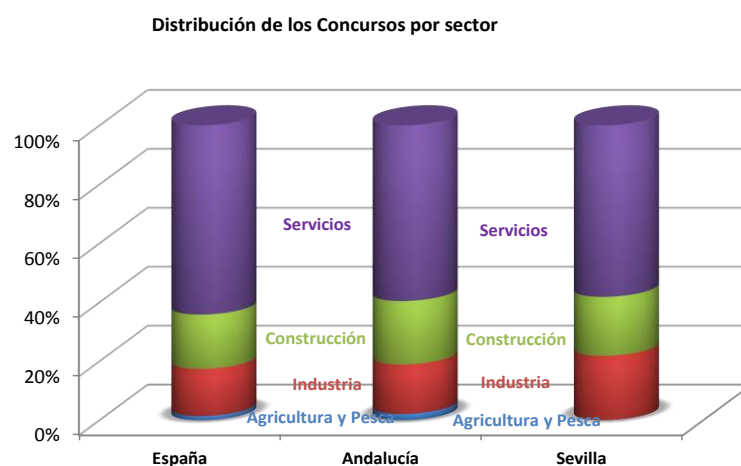
En cuanto a la edad de la concursada (diferencia entre la fecha de constitución y la fecha del auto de declaración de concurso), en 2018 la mediana de la distribución aumenta conforme se reduce el ámbito geográfico analizado, registrando los 12 años en el total del territorio nacional, 13 en Andalucía y 14 para la provincia de Sevilla.

EDAD DE LA CONCURSADA AÑO 2018						
PERCENTILES	P5	P25	P50	P75	P95	Obs.
<b>España</b>	2	6	12	21	35	3.593
<b>Andalucía</b>	3	6	13	20	34	339
<b>Sevilla</b>	3	8	14	23	33	110

En esta tercera tabla podemos observar como el sector servicios tiene el mayor peso en el total de procedimientos concursales en cualquier ámbito geográfico, manteniendo la Construcción niveles similares a los de la Industria. La composición sectorial en Andalucía, en líneas generales parecida al total nacional, muestra, no obstante, un menor componente de Servicios en “beneficio” de la Construcción a nivel autonómico, y más acusadamente en beneficio de la Industria a nivel provincial.

SECTOR DE LA CONCURSADA AÑO 2018						
	ESPAÑA		ANDALUCÍA		SEVILLA	
	OBSERVACIONES	%	OBSERVACIONES	%	OBSERVACIONES	%
<b>Agricultura y pesca</b>	49	1,4	7	2,1	0	0,0
<b>Industria</b>	575	16,0	57	16,8	24	21,8
<b>Construcción</b>	662	18,4	73	21,5	22	20,0
<b>Servicios</b>	2.305	64,2	202	59,6	64	58,2

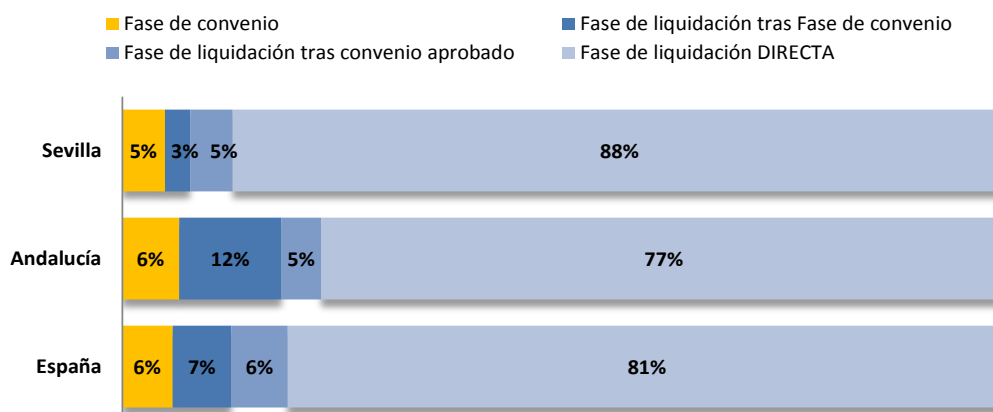
En el siguiente gráfico podemos observar la distribución de concursadas por grandes sectores en 2018.



Una vez superada la fase común del concurso, las opciones para la sociedad son dos: la apertura de la fase de convenio y el posterior intento de aprobación de la propuesta o propuestas presentadas, o directamente el inicio de la fase de liquidación. Caso de no aprobarse o no cumplirse un convenio de acreedores, la opción subsiguiente es también la liquidación de los activos concursales.

Durante el año 2018, se procesaron documentos concursales relativos a la apertura de 2.316 fases sucesivas (132 aperturas de fase de convenio que no derivaron en liquidación en ese año y 2.184 fases de liquidación) y la aprobación de 189 convenios. En Andalucía se han abierto 36 fases de convenio (seis en Sevilla) y 292 de liquidación (cien en Sevilla), teniendo constancia de la aprobación de 26 convenios de pagos (seis en Sevilla). En detalle, podemos apreciar el paso a fase sucesiva por ámbito geográfico.

**Evolución de los procedimientos que alcanzan Fase Sucesiva en 2018**



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. Ello muestra el grave deterioro en la situación financiera con el que llegan las empresas concursadas en todos los ámbitos geográficos analizados y muestra cómo el 95% de los concursos acaba finalmente en la liquidación de la empresa deudora. Merece la pena destacar que los “errores” clasificatorios respecto a las sociedades con posibilidades de reestructuración y las que no, son mayores a nivel de Comunidad Autónoma y menores a nivel provincial, donde se liquidan de forma directa casi 9 de cada 10 empresas concursadas; en la comunidad autónoma andaluza se procede a la apertura de la fase de liquidación tras la apertura previa de fase de convenio en una mayor proporción (cinco puntos) que a nivel nacional.

Del total de concursos activos, en 2018 hemos registrado 382 conclusiones de concurso en el total del territorio andaluz (sólo en la provincia de Sevilla 166, es decir, 4 de cada 10 en Andalucía), siendo 4.548 en el total nacional.

## IV. Resumen Ejecutivo.

El presente informe, “Panorama Registral. Evolución inmobiliaria y mercantil de Sevilla. 2010-2019”, pretende realizar un somero análisis del mercado inmobiliario y de la evolución del tejido empresarial de la provincia de Sevilla, a lo largo de los últimos diez años; haciendo hincapié en el último año disponible (2018 o datos anualizados a 2019). La información tratada proviene directamente de las inscripciones realizadas en los Registros de la Propiedad y Mercantiles, permitiendo así la comparación de todas las magnitudes a tres niveles: provincial, autonómico y nacional.

Las compraventas de vivienda son probablemente el mejor indicador para definir el momento del ciclo inmobiliario y, en este sentido, el amplio período analizado muestra dos momentos claramente diferenciados. Entre 2010 y 2014, una clara tendencia descendente hizo que en Andalucía pasasen de casi 85.000 operaciones a menos de 65.000, mientras que en España, pasaron de cerca de 450.000 operaciones a menos de 320.000. En Sevilla, con la misma tendencia de fondo, se redujeron de más de 16.000 operaciones en 2010 a menos de 11.000 en 2014. A partir de ese año de inflexión se produce una recuperación continuada en los tres ámbitos geográficos, dejando las operaciones de compraventa de vivienda a nivel nacional por encima de las 500.000 en 2019 (datos provisionales), 100.000 en Andalucía, y 18.000 en la provincia de Sevilla.

El mercado hipotecario ha seguido una tendencia similar al mercado inmobiliario, manteniendo su tradicional e imprescindible vinculación durante el período 2010 – 2019. El importe medio de hipoteca por compraventa de vivienda en la provincia de Sevilla y en Andalucía es muy similar a lo largo de los años analizados y mantiene a su vez una significativa distancia con relación al importe medio nacional. En 2019 se espera supere los 105.000 euros en la provincia de Sevilla, ligeramente por encima, hasta los 107.000 euros, en Andalucía, pudiendo alcanzar los 125.000 euros a nivel nacional.

Respecto a los plazos medios de contratación, su evolución distingue, al igual que las compraventas, dos etapas: desde 2010 hasta 2015, donde los plazos más bajos corresponden a Andalucía, mientras que la provincia de Sevilla y especialmente el nivel nacional muestran plazos algo más largos; y de 2016 a la actualidad, donde se verifican alargamientos generalizados de los plazos. Actualmente los datos muestran cómo en el entorno andaluz, la recuperación económica ha permitido alargar más la duración media de las hipotecas. Actualmente se sitúan en el entorno de los 25 años para Sevilla, 24 años para Andalucía y algo más de 23 años para la media nacional.

El buen comportamiento de los indicadores de accesibilidad ha sido una de las mejores noticias del ciclo inmobiliario anterior, aunque se debe mencionar que desde finales de 2018 y en la previsión para 2019, la tendencia se invierte en los tres ámbitos geográficos analizados como consecuencia del aumento del importe medio de los nuevos créditos hipotecarios y también de la subida de los tipos medios de interés, empeorando, por tanto las expectativas. Con relación a la accesibilidad se observan nuevamente dos etapas: desde 2010 hasta 2013, los tipos subieron desde el entorno del 3,5% hasta sobrepasar el 4% en Sevilla, Andalucía y España; en una segunda etapa, desde 2014, los tipos comenzaron una senda de descenso que continuó hasta bien entrado 2018, mostrando a partir de ese momento una subida que ha añadido entre 2 y 3 décimas a los tipos de interés, probablemente influidos por la gran subida de la contratación de hipotecas a tipo fijo. Entre 2010 y 2016 la cuota media mensual de las hipotecas pasó de alrededor de 530€ a menos de 450€ tanto en Sevilla como Andalucía. A nivel nacional, en el mismo intervalo, pasó del entorno de los 600€ a poco más de 520€, manteniendo pues el ámbito andaluz una cuota hipotecaria mensual claramente más reducida que la media nacional. Como resultado de todo lo anterior, el porcentaje de la cuota hipotecaria sobre el salario medio pasó de representar más del 30% en 2010, a poco más del 25% en 2016, revirtiéndose la tendencia a partir de 2018, provocando en la actualidad la vuelta a porcentajes de accesibilidad similares a 2012/2013.

La panorámica mercantil nos permite con una selección relativamente pequeña de toda la información disponible en los RR.MM. presentar de una manera fiable la situación del tejido empresarial español y su evolución a lo largo de los últimos años.

En relación con las expectativas económicas, en el ámbito nacional las constituciones de sociedades mercantiles, después de una década, siguen sin consolidar el nivel psicológico de las 100.000 operaciones anuales, aunque entre 2010 y 2019 han crecido casi un 20%, situándose alrededor de las 95.000. En los ámbitos autonómico y provincial, este crecimiento se ha superado, llegando al 25% durante el mismo período. Como característica general se ha podido ver que la provincia de Sevilla, generadora de algo más de la quinta parte del PIB andaluz, produce una de cada cuatro nuevas empresas en Andalucía, por lo que parece claro el aumento de su importancia relativa en el conjunto de la comunidad.

En cuanto a las extinciones, la evolución a nivel nacional, autonómico y provincial es totalmente pareja, mostrándonos el tiempo que las empresas ya existentes han podido soportar las condiciones adversas del mercado. Curiosamente el incremento de extinciones no se ha producido hasta varios años después del momento más intenso de la crisis, alcanzando su máximo en 2013, cuando por primera vez España salía de la recesión técnica en el tercer trimestre con una tasa positiva de crecimiento del PIB. Si bien el volumen de extinciones en los últimos diez años tiene una tendencia creciente, a nivel provincial y autonómico se producen ligeros altibajos en 2014 y 2018. Para terminar, mientras que Andalucía apenas supone sobre el total nacional de número de extinciones poco más del 10%, Sevilla, que al inicio del período no llegaba al 25% de Andalucía, crece durante los últimos años hasta alcanzar casi el 30%.

Como medida del grado de confianza de los accionistas o propietarios en el proyecto empresarial en el que participan se han analizado las ampliaciones de capital, tanto en número absoluto como en importe medio por operación. Desde 2013, el número de ampliaciones de capital comienza a reducirse de forma generalizada, con ligeras oscilaciones, en los tres ámbitos geográficos analizados, pasando en Sevilla de cerca de 1.400 operaciones anuales en 2012 a las poco más de 1.100 operaciones en 2019, mientras que Andalucía pasó de casi 5.500 ampliaciones anuales a poco más de 4.200 en 2019. En España, de forma similar, pasaron de casi 37.000 ampliaciones en 2012 a 31.500 en 2019. En los primeros seis meses de 2019 se han inscrito un total de 17.321 ampliaciones de capital en el total del territorio nacional, 2.298 en Andalucía y 640 en Sevilla. Comparando estas cifras con el mismo período del año anterior, se ha registrado una muy leve disminución en Andalucía (-2,1%), y un considerable aumento en Sevilla (8,8%), por lo que esta provincia se convierte en puntal de Andalucía en operaciones de capitalización. Con estas perspectivas, Andalucía se mantendrá por encima de las 4.000 ampliaciones anuales, Sevilla superaría las 1.100 y el total nacional rondaría las 30.000 operaciones

Respecto al importe medio por operación lo primero que observamos es que el comportamiento a nivel nacional mostró una tendencia creciente hasta 2013, con casi 2,2 millones de capital medio ampliado, y decreciente a partir de ese año, que ha situado la ampliación media en 2019 en poco más de 800.000 euros. A nivel provincial destaca, durante ese primer período alcista, el año 2012 en Sevilla, con una tasa de crecimiento del 173%, seguramente debido a empresas de gran tamaño que son las únicas que pueden afrontar este tipo de operaciones. En Andalucía el máximo importe medio de ampliación se produjo en 2013, con cerca de 1,2 millones de euros, descendiendo después hasta 2019, donde la proyección realizada marca el mínimo de la década analizada con una ampliación media autonómica por debajo del medio millón de euros.

La elección del número de cuentas depositadas en los RR.MM. viene determinada por la necesidad de aproximar de algún modo el número de sociedades mercantiles activas, es decir, con actividad económica empresarial o patrimonial efectiva. Desde 2010 se produce una suave disminución en el número de depósitos presentados, tanto a nivel nacional como autonómico, recuperando la tendencia creciente en 2016. Andalucía anticipó la recuperación, y así, desde los casi 160.000 depósitos de 2010, y descender a los 152.000 en 2014, en 2018 ya supera los 162.000. Por último, Sevilla ha mostrado cierta estabilidad entre 2010 y 2017 en la horquilla de 36.000-37.000 depósitos, acusando un notable ascenso a partir del siguiente año; 39.000 en 2018.

Para 2019 se prevé una ligera disminución de los depósitos en los tres ámbitos territoriales, respaldada por la comparación del dato de los seis primeros meses de 2019 con los seis primeros meses de 2018; -1,2% a nivel nacional, -7,1% a nivel autonómico, y -2,9% a nivel provincial.

La primera aproximación a los procedimientos concursales, como no puede ser de otro modo, tiene que ser el número de sociedades incursas en procedimientos concursales durante el año correspondiente, en concreto centraremos nuestra atención en las declaraciones de concurso de personas jurídicas inscritas durante el año natural. Si en 2010 los procedimientos concursales no llegaban a 4.500 a nivel nacional (no alcanzaban el millar en 2007), y superaban ligeramente los 90 en Sevilla, en dos años esta cifra se incrementa en un 50% a nivel nacional, y un 72% a nivel autonómico y provincial. El máximo histórico hasta el momento se alcanzó en 2013, con 8.037 declaraciones concursales inscritas, de las cuales 246 corresponden a sociedades mercantiles cuyo domicilio social se encuentra en la provincia de Sevilla (762 en el conjunto de la comunidad autónoma andaluza). Desde 2017 asistimos a una estabilización del número de concursos en todos los ámbitos geográficos analizados, 3.500 en el total nacional, 370 en Andalucía y alrededor de 130 en Sevilla (en 2019 es posible que se registre cierto decrecimiento a nivel provincial según las proyecciones realizadas).

Durante el año 2018, del total inscrito, se procesaron para su análisis un total de 339 declaraciones de concurso de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de las cuales 110 correspondieron a la provincia de Sevilla, es decir, uno de cada tres concursos de acreedores producidos en la comunidad andaluza. Si analizamos estos concursos por tipo de procedimiento vemos una diferencia significativa entre Andalucía y la totalidad del territorio español; mientras que en la comunidad autónoma la proporción de concursos ordinarios (con duración mediana de 5,5 años, 2,5 años los abreviados) llega al tercio del total, a nivel nacional tan sólo supone un 13%, y a nivel provincial se sitúa incluso por debajo (8,2%). A destacar también la escasa presencia a nivel regional de los concursos exprés, esto es, aquellos concursos que se abren y cierran en la misma fecha por insuficiencia de masa activa para hacer frente al procedimiento. Si el análisis lo hacemos por el tipo de solicitante (acreedor en el caso de concursos necesarios y deudor en los voluntarios), observamos una mayor proporción de concursos instados por los acreedores tanto en Sevilla como en la propia Comunidad Autónoma; siendo casi el doble respecto a la proporción a nivel nacional en este último caso

En términos de masas patrimoniales, la empresa concursada mediana (percentil 50) tanto en Sevilla como en toda Andalucía es de mayor dimensión que la empresa mediana española, siendo las distribuciones de la muestra en todos los ámbitos bastante similares. En términos de pasivo exigible, y paralelamente a lo que ocurre con el activo, la empresa concursada andaluza mediana, con un volumen de negocio similar, acumula un 22% más de exigible, llegando en el caso de la provincia de Sevilla a casi duplicar el dato del total nacional. En términos de empleo, la empresa sevillana mediana emplea tres empleados más que la mediana nacional. Por tanto, la empresa concursada mediana sevillana es de mayor dimensión que la española, con un volumen de negocio similar, pero un pasivo exigible que casi duplica a su equivalente nacional.

Una vez superada la fase común del concurso, las opciones para la sociedad son dos: la apertura de la fase de convenio y el posterior intento de aprobación de la propuesta o propuestas presentadas, o directamente el inicio de la fase de liquidación. Caso de no aprobarse o no cumplirse un convenio de acreedores, la opción subsiguiente es también la liquidación de los activos concursales. En los datos se observa el dominio absoluto de las opciones liquidatorias a cualquiera de los niveles geográficos (alrededor del 95%), y mucha similitud en la proporción sobre el total de fases de convenio iniciadas. Merece la pena destacar que los “errores” clasificatorios respecto a las sociedades con posibilidades de restructuración y las que no, son mayores a nivel de Comunidad Autónoma y menores a nivel provincial, donde se liquidan de forma directa casi 9 de cada 10 empresas concursadas.

Del total de concursos activos, en 2018 hemos registrado 382 conclusiones de concurso en el total del territorio andaluz (sólo en la provincia de Sevilla 166, es decir, 4 de cada 10 en Andalucía), siendo 4.548 en el total nacional.