

# EVOLUCIÓN INMOBILIARIA Y MERCANTIL

Panorama Registral

Valladolid / Castilla León / España



2 0 1 2

2 0 2 1



Registradores

**Panorama Registral**

**Evolución Inmobiliaria y Mercantil**

**Valladolid / Castilla y León / España**

**(Ejercicios 2012-2021)**



**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>4</b>
Número de compraventas de vivienda.	4
Distribución de compraventas de vivienda. Nuevas-usadas. Libres-VPO.	6
Precio medio de la vivienda	8
Preferencias en las compras de vivienda.	10
<b>III. Panorámica Mercantil.</b>	<b>13</b>
Constituciones.	13
Extinciones.	15
Ampliaciones de Capital.	16
Aumentos de capital. Número de operaciones.	16
Ampliaciones de capital. Importe medio por operación.	18
Concursos de acreedores.	19
<b>IV. Resumen Ejecutivo.</b>	<b>24</b>

---

## I. Introducción.

---

La comunidad de Castilla y León es la séptima comunidad española por PIB, que fue de 60.000 millones de euros en 2019, siendo la sexta en población, con 2.400.000 habitantes. En cuanto a calidad de vida, es un buen indicador el PIB per cápita, que fue en 2019 de casi 24.900 euros, frente a los 23.700 euros de la media española. Dentro de esta comunidad, la provincia de Valladolid aporta un PIB de 14.000 millones anuales, es decir, casi la cuarta parte de la economía de la comunidad autónoma.

Si a los datos anteriores unimos la súbita crisis económica provocada por la crisis sanitaria motivada por la pandemia COVID-19, que comenzó en marzo de 2020, y que desgraciadamente, no se puede dar todavía por finalizada, se justifica adecuadamente el esfuerzo del colectivo registral para realizar este informe llamado *“Panorama Registral. Evolución inmobiliaria y mercantil de Valladolid / Castilla y León / España. 2012-2021”*, dedicado al análisis de la evolución de la última década 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 de primera magnitud debido a su amplitud y precisión desde una perspectiva microeconómica, y por tanto, cercana a la vida diaria de los ciudadanos. El estudio realizado nos permite examinar lo ocurrido en los últimos diez años, período que va desde el período de crisis más aguda a partir de la que comenzó en 2008, hasta el primer semestre de 2021, mostrando la evolución de recuperación económica de la crisis anterior y posteriormente el impacto en 2020 de la pandemia y los signos esperanzadores de 2021. Se analiza la evolución de Valladolid, permitiendo comparar la evolución de dicha provincia, con la de Castilla y León y con datos globales de España en el mismo período.

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 <https://www.registradores.org/actualidad/portal-estadistico-registral>

La primera información panorámica tratará de ofrecer una perspectiva de los aspectos determinantes que inciden sobre el mercado inmobiliario y los primeros efectos de la pandemia sobre la demanda de vivienda. En concreto analizaremos: número de compraventas de vivienda (incluyendo por grado de uso y de protección), precio medio, compras en capitales versus resto de provincia, compras de pisos versus viviendas unifamiliares, hipoteca media y superficie media de las viviendas inscritas.

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 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 dichos datos económicos.

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 Valladolid y Castilla y León, siempre en la medida de nuestras posibilidades, y 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 en la medida en que se disponga de información precisa y, por tanto, también de mayor calidad.

---

## II. Panorámica Inmobiliaria.

---

La descripción de las principales variables del mercado inmobiliario que detallaremos a continuación, a nivel de la provincia de Valladolid, Castilla y León y el conjunto de España, permiten constatar la evolución inmobiliaria, mostrando a través de la última década tres períodos distintos claramente diferenciados: 2012 a 2014 (todavía de caída por la crisis de 2008), 2015 a 2018-19 (significativa recuperación) y 2020-2021 con los movimientos más abruptos de caída y posterior recuperación al ritmo del propio control de la crisis sanitaria que ha motivado la crisis económica. 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 protagonizada durante la década anterior.

Los precios de la vivienda han mostrado durante estos dos últimos años una resistencia importante al descenso y de hecho se constatan incluso ligeras subidas, especialmente en 2021. Esto constituye, junto con el aumento de las compraventas inscritas, un claro indicio de solidez en la recuperación del sector inmobiliario con la importancia que ello tiene para la economía general.

Desde el lado de las preferencias en la compra de vivienda a través de sus aspectos de cuota de operaciones en capitales con relación al total de su provincia, compraventa de pisos versus unifamiliares y, por último, superficie media de la vivienda adquirida, se pretende observar la evolución de las preferencias de los ciudadanos influenciada por la pandemia, en Valladolid y su comunidad, Castilla y León, comparadas con el total nacional.

Es conveniente resaltar que las proyecciones para 2021 se realizan con los datos de doce meses acumulados hasta junio de 2021, por lo que, a la vista de la recuperación mostrada en los últimos meses, los datos finales de este año, especialmente en el número total de compraventas de vivienda, probablemente mejorarán los que se obtienen del acumulado hasta junio, que lógicamente incluye seis meses de 2020 en los que todavía se producía un significativo grado de dificultad para cerrar operaciones debido a las restricciones de movilidad y de financiación bancaria debido a la incertidumbre provocada por la crisis sanitaria.

### 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, la década analizada muestra desde el año 2012, punto álgido de la crisis anterior, hasta llegar a 2021, momento de cierta recuperación de la importante crisis económica y sanitaria, todavía no finalizada, que comenzó en marzo de 2020.

Los datos analizados muestran claramente una evolución similar en Valladolid, Castilla y León y España, delimitado tres períodos bien diferenciados. Entre 2012 y 2014 se alcanzaron mínimos de transacciones en Valladolid, Castilla y León y España, con cifras de compraventas por debajo incluso de 3.000, 15.000 y 320.000, en los tres ámbitos geográficos respectivos. A partir de 2015 se observa una recuperación clara de las compraventas, paralela en todos los niveles, que llega hasta 2018, situando ese año a Valladolid por encima de las 4.000 compraventas, con Castilla y León por encima de la 20.000 y el conjunto de España por encima del medio millón de operaciones. En 2019 se

produce un ligero descenso, común también a la provincia, comunidad autónoma y el conjunto español. Pero es en 2020 donde irrumpe simultáneamente con gran fuerza la crisis sanitaria y económica debida a las restricciones a la movilidad y a la propia incertidumbre económica por el incierto desarrollo inicial de la crisis sanitaria. Ese año se produce una caída generalizada, más moderada en Valladolid (4.255 compraventas desde las 4.640 del 2019), algo más intensa en su comunidad (18.506 operaciones desde las 20.733 de 2019), y por último, más acentuada en el conjunto de España, que retrocedió desde más de medio millón de operaciones en 2019 a las escasas 420.000 del 2020.

Con la visión panorámica aportada hasta 2020, podemos observar en los datos acumulados de los últimos doce meses hasta junio de 2021 una clara e importante recuperación, que ha vuelto a dejar las compraventas estimadas para este mismo año al borde del medio millón de operaciones a nivel nacional, siendo cercana a las 22.000 operaciones la estimación para Castilla y León y dejando por último al alcance de los próximos meses llegar al objetivo psicológico del medio millón de viviendas compradas, volviendo pues al entorno existente en 2019, antes de la pandemia.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA					
EJERCICIO	VALLADOLID			CASTILLA Y LEÓN	ESPAÑA
	NUEVA	USADA	TOTAL		
2012	1.698	1.732	3.430	16.653	330.750
2013	1.149	1.834	2.983	15.889	329.146
2014	1.295	1.849	3.144	14.439	318.928
2015	707	2.562	3.269	15.252	354.538
2016	637	3.328	3.965	16.811	403.743
2017	891	3.585	4.476	18.518	464.223
2018	869	4.158	5.027	20.521	516.680
2019	654	3.986	4.640	20.733	503.875
2020	883	3.372	4.255	18.506	419.898
2021*	1.009	3.702	4.711	21.789	482.428

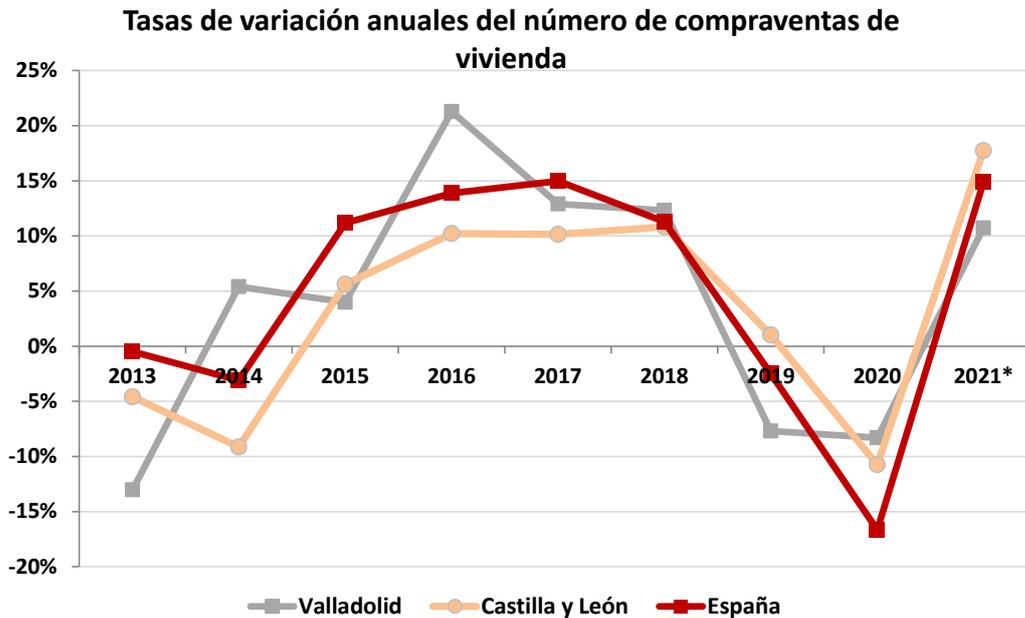
\*Avance Provisional (2T anualizado)

A continuación se han analizado las cifras anteriores en función de las tasas de variación anual para observar la diferente evolución del grado de afectación de las operaciones en función de determinados períodos de crisis y recuperación durante los últimos diez años.

La homogeneidad del comportamiento ascendente o descendente, independientemente de tratarse de Valladolid, su comunidad autónoma o España en su totalidad, no oculta las diferencias, en ocasiones importantes en los períodos de caída y posterior recuperación, según se explica en este apartado.

En la provincia de Valladolid comenzó la recuperación en 2014, adelantándose a su comunidad y al conjunto de España, que tuvieron todavía tasas negativas ese año. En 2015 comenzó una recuperación sostenida hasta 2018, siendo 2016 un año especialmente positivo con un crecimiento anual en Valladolid superior al 20%, superando el 10% Castilla y León y alcanzando casi el 14% el conjunto de España. En 2018, los crecimientos superaron todavía el 10% anual en los tres ámbitos geográficos citados: Valladolid (12,3%), Castilla y León (10,8%) y España (11,3%). Con la moderada caída previa de 2019, comienza abruptamente la pandemia y se produce una caída de casi el 17% en España, mostrando un mejor comportamiento Castilla y León (-10,7%) y todavía un mejor

comportamiento de la provincia de Valladolid, que mostró una caída del 8,3%, significativa, pero muy alejada de la media española.



\*Avance Provisional (2T anualizado)

Con estos datos llegamos a junio del presente año y los datos de los doce meses acumulados hasta dicho mes muestran una recuperación rápida, dirigiéndose rápidamente hacia los niveles previos a la pandemia, con un fuerte rebote en su evolución para Valladolid (10,7%), mayor para su comunidad autónoma (17,7%, superando incluso al conjunto de España) y por último un incremento del 14,9% a nivel nacional.

Dado que, como se ha indicado en este mismo informe, los datos acumulados de doce meses hasta junio de este año incluyen el segundo semestre de 2020, es de esperar que la tasa final sea incluso superior a la indicada, apuntando hacia una rápida e importante recuperación del número de compraventas de vivienda, indicador básico del sector inmobiliario y muy importante también para reflejar el estado del conjunto de la economía de nuestro país.

### 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 durante la crisis que comenzó en 2008. 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 se observa en los datos analizados.

Con un comportamiento a la baja de los precios de la vivienda que mostró un gran paralelismo en Valladolid, Castilla y León y el conjunto del territorio español, 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 hasta 2014 (período en el que probablemente se comercializaron promociones iniciadas años atrás), pero a partir de 2015 se produce una fuerte caída de la vivienda nueva libre, coincidiendo también con descensos de la nueva protegida. Esta última

tipología muestra en los últimos ocho años una escasa actividad, lastrada por los ajustes presupuestarios consecuencia de la crisis anterior, que sitúa su cuota de participación en el mercado global de vivienda entre el 2 y el 3% para Valladolid y su comunidad autónoma, siendo incluso inferior, entre el 1 y el 2%, para el conjunto de España.

PORCENTAJE DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA POR GRADO DE PROTECCIÓN									
EJERCICIO	VALLADOLID			CASTILLA Y LEÓN			ESPAÑA		
	NUEVA LIBRE	NUEVA VPO	USADA	NUEVA LIBRE	NUEVA VPO	USADA	NUEVA LIBRE	NUEVA VPO	USADA
2012	42,19	7,28	50,53	40,52	8,77	50,71	43,14	6,78	50,08
2013	31,86	6,51	61,63	40,28	5,61	54,11	41,00	5,25	53,75
2014	37,79	3,40	58,81	33,65	5,51	60,84	33,72	3,55	62,73
2015	19,72	1,94	78,34	20,88	2,81	76,31	18,89	2,26	78,85
2016	14,65	1,50	83,85	17,57	3,50	78,93	16,10	1,88	82,02
2017	16,19	3,70	80,11	17,53	3,33	79,14	15,71	1,69	82,60
2018	14,05	3,26	82,69	16,49	2,54	80,97	15,80	1,65	82,55
2019	12,01	2,11	85,88	15,83	2,14	82,03	16,48	1,52	82,00
2020	17,34	3,30	79,36	16,72	1,97	81,31	18,42	1,59	79,99
2021*	18,25	3,09	78,66	17,37	1,86	80,77	18,98	1,76	79,26

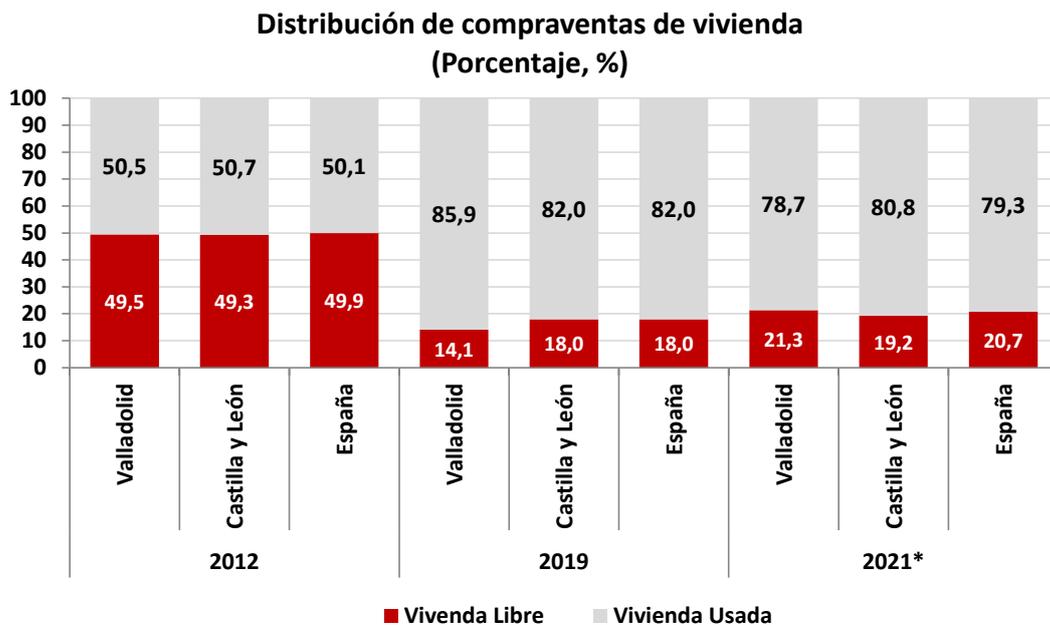
\*Avance Provisional (2T anualizado)

Hasta 2019 el mercado de vivienda nueva siguió perdiendo cuota en favor de la vivienda usada, que llegó a suponer más de ocho de cada diez viviendas en los tres ámbitos geográficos analizados. En 2020 se invirtió la tendencia con la llegada de la crisis sanitaria, en la medida en que se formalizaron compraventas al finalizar la construcción de viviendas ya pactadas para su compra varios años antes, pero se detuvieron las decisiones de compra de viviendas usadas debido a la profunda incertidumbre económica.

En 2021, con datos acumulados hasta junio, se observa un ligero repunte en la cuota de vivienda nueva, de nuevo en paralelo en Valladolid, Castilla y León y el conjunto de España. Esta mejora acompaña a otros indicadores de mejora general de la economía al ritmo que ésta va evolucionando siguiendo el ritmo del control de la crisis sanitaria y la desaparición paulatina de las restricciones a la movilidad.

Las consecuencias de la evolución anterior se observan mejor al verse condensadas en el siguiente gráfico, que compara directamente la vivienda nueva (libre y protegida) con la vivienda usada, mostrando tres años clave en la década analizada: 2012 (crisis anterior todavía en su apogeo), 2019 (recuperación inmediatamente anterior a la pandemia, y 2021 (primeros síntomas de recuperación tras la profunda caída de 2020).

Partiendo de una situación equilibrada en los tres ámbitos geográficos durante 2012, con equilibrio total entre vivienda nueva y usada, se observa como la primera tipología cayó más en Valladolid, hasta el 14%, frente al 18% que mostraron Castilla y León y el total nacional, en el año 2019. Finalmente, en lo que va de 2021 se aprecia una recuperación de la vivienda nueva en Valladolid que, con el 21% de cuota, llega a superar a Castilla y León, con el 19% y al conjunto español, con menos del 21% de viviendas nuevas compradas.

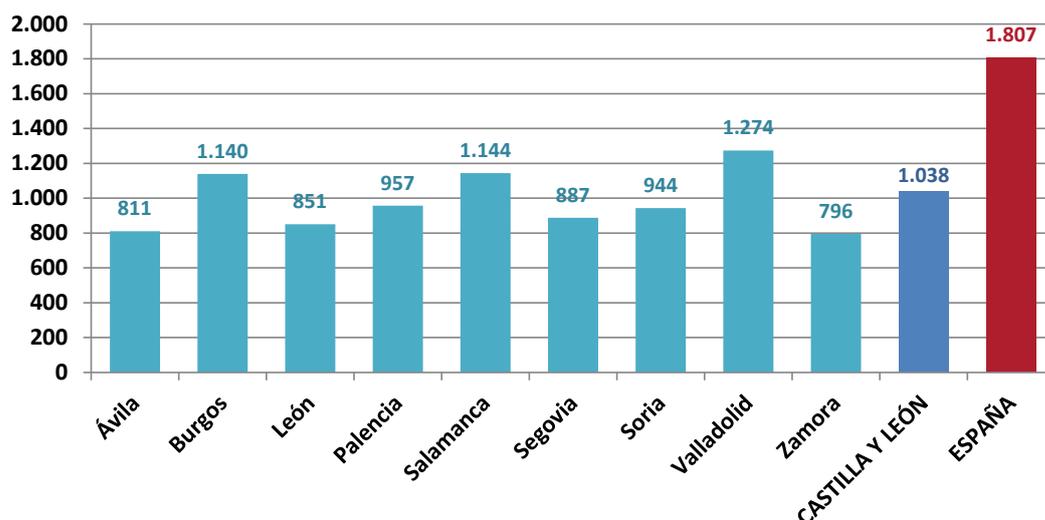


\*Avance Provisional (2T anualizado)

## Precio medio de la vivienda.

El Colegio de Registradores, a través de su Estadística Registral Inmobiliaria ha comenzado en 2021 a publicar los precios medios de la vivienda, acompañando a su ya tradicional índice de precios de viviendas por ventas repetidas (metodología Case & Shiller aplicada a España). Por ello, se incluyen a continuación en este análisis los datos del 2º trimestre de 2021 y los interanuales hasta dicho trimestre, en las distintas provincias de Castilla y León, así como el dato global de la comunidad autónoma y el del conjunto de España.

### Precio medio de la vivienda - 2º trimestre de 2021 - (€/m<sup>2</sup>)



En el gráfico anterior, se puede observar que solo tres provincias: Burgos (1.140 €/m<sup>2</sup>), Salamanca (1.144) y Valladolid (1.274 €/m<sup>2</sup>, el precio más elevado de su comunidad) sobrepasan los 1.000 €/m<sup>2</sup>

y también los 1.038 €/m<sup>2</sup> de Castilla y León en su conjunto. Todas ellas quedan muy lejos de la media nacional, que se sitúa por encima de 1.800 €/m<sup>2</sup>.

La provincia más barata sería Zamora, que no llega a los 800 €/m<sup>2</sup>, seguida de Ávila, con 811 €/m<sup>2</sup> y León, con 851 €/m<sup>2</sup>. Las provincias de Segovia, Palencia y Soria tendrían un precio intermedio en la comunidad autónoma, situándose en el entorno de los 900-950€/m<sup>2</sup>.

La siguiente tabla se centra en la variación trimestral y la interanual de los precios medios por m<sup>2</sup> ofrecidos anteriormente tratando de ver su evolución.

PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA (€/M <sup>2</sup> ) – 2º TRIMESTRE 2021		
	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN ANUAL
Ávila	-5,2%	-0,6%
Burgos	-4,2%	1,1%
León	-8,2%	-4,8%
Palencia	5,8%	-11,4%
Salamanca	3,0%	-6,0%
Segovia	-1,5%	-1,9%
Soria	-22,5%	-1,5%
Valladolid	-2,4%	3,1%
Zamora	-1,1%	-10,0%
<b>Castilla-León</b>	<b>-3,5%</b>	<b>-2,3%</b>

Como se puede observar, los datos trimestrales muestran una gran variabilidad en su evolución sobre el trimestre anterior, especialmente en provincias con escaso número de operaciones por lo que sus resultados deben ser tomados con prudencia. Con resultados dispares, predominan claramente los descensos, encabezados por Soria (-22,5%), a gran distancia del resto de provincias castellanoleonesas. En positivo, muestran subidas del precio medio Palencia (5,8%) y Salamanca (3,0%). Castilla y León ha presentado también un descenso global del 3,5%.

Más significativos se muestran siempre los resultados interanuales, es decir, los de los últimos doce meses acumulados, por su nula estacionalidad. En este ámbito temporal los resultados en cuanto a precios medios son negativos, presentando un descenso más claro, del 2,3% en Castilla y León. A nivel provincial, Valladolid ha mostrado un mejor comportamiento que el resto de provincias, con un aumento del precio del 3,1% anual, por tanto mejorando también claramente el resultado global de Castilla y León. En positivo se encuentra también Burgos, de forma más moderada, con un crecimiento del 1,1%. Destacan negativamente en este apartado los descensos del precio de la vivienda adquirida en Palencia, -11,4%, y Zamora, -10%.

## Preferencias en las compras de vivienda.

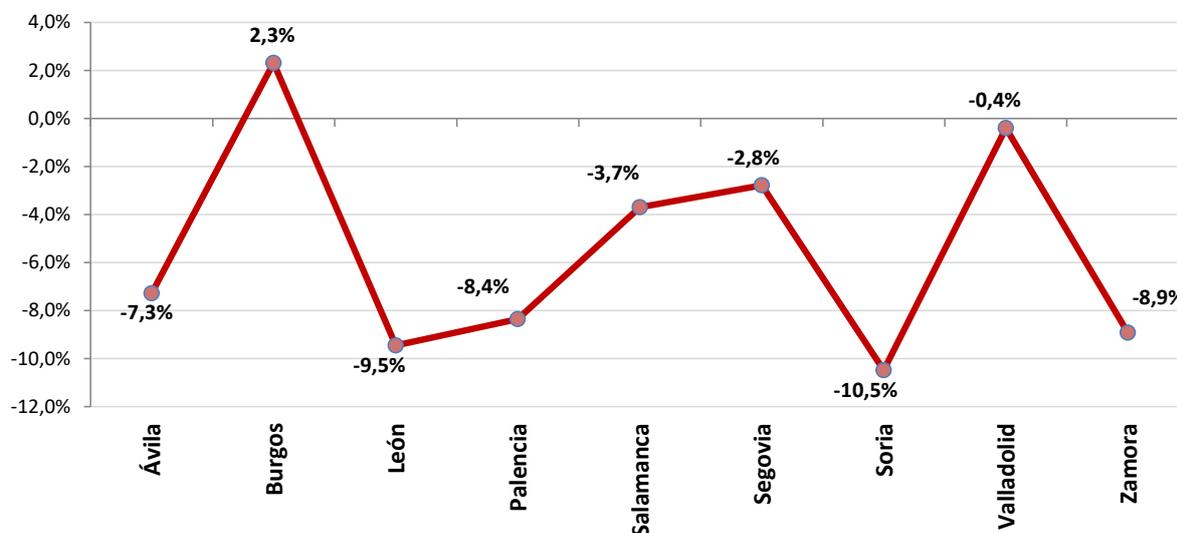
En este apartado se analizan los aspectos de la Estadística Registral Inmobiliaria que permiten observar la reciente evolución de ciertas características de las viviendas inscritas que pueden indicar cambios en las preferencias de los ciudadanos, motivados por el desarrollo de la pandemia: la cuota de compraventas de vivienda en capitales de provincia versus total de la provincia respectiva; compraventas de vivienda colectiva (pisos) versus vivienda unifamiliar; y por último, superficie media de las viviendas inscritas.

### PROPORCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA EN CAPITALES DE PROVINCIA

	TRIMESTRAL		INTERANUAL	
	PORCENTAJE	VARIACIÓN	PORCENTAJE	VARIACIÓN
Ávila	39,95%	-5,48%	42,72%	-7,28%
Burgos	47,81%	-1,45%	47,51%	2,31%
León	32,03%	0,42%	33,00%	-9,45%
Palencia	48,17%	-1,50%	45,62%	-8,35%
Salamanca	51,19%	2,51%	50,61%	-3,70%
Segovia	24,65%	1,22%	24,95%	-2,78%
Soria	54,88%	-0,43%	50,11%	-10,48%
Valladolid	60,33%	-4,71%	62,92%	-0,40%
Zamora	54,81%	13,72%	49,43%	-8,92%

En este apartado, los resultados trimestrales son poco significativos en la medida en que los cambios de domicilio son decisiones con un periodo de maduración largo, por las importantes repercusiones que tienen en la vida diaria de los ciudadanos. En Castilla y León los resultados del segundo trimestre de este año son de descenso de compras en cinco capitales, incluida Valladolid, mientras que mejoran su posición otras cuatro. Destaca el dato trimestral de Zamora, de mejora del 13,7%, claramente opuesto a la tendencia general de su comunidad autónoma en dicho trimestre.

### Ventas de viviendas en las capitales con respecto a la provincia 2º trimestre 2021 - (Variación Interanual)



Los datos interanuales, tal como se puede ver en el anterior gráfico, al corresponder a los últimos doce meses acumulados resultan mucho más representativos y señalan con claridad la tendencia de fondo a favor de vivir en otros municipios de la provincia en detrimento de la capital, si bien, Valladolid con un mínimo descenso (-0,4%) resiste bien la tendencia generalizada de las capitales de Castilla y León, donde solamente Burgos, con una evolución positiva del 2,31%, muestra una tendencia positiva opuesta a la negativa del resto de capitales. Destacan las pérdidas de cuota de mercado en las compras de vivienda que experimentan las capitales de Soria (-10,5%), seguida de León (-9,45%) y Zamora (-8,9%). Cinco capitales de Castilla y León se encuentran en términos anuales con descensos entre el 7 y el 11%.

A continuación se analiza otro aspecto que define las preferencias de vivienda entre los ciudadanos y que puede verse afectada por la pandemia: la preferencia por viviendas de mayor tamaño y lugares exteriores de uso. El análisis de la cuota de mercado de pisos versus viviendas unifamiliares permitiría estudiar esta tendencia. En esta elección, referida a la Comunidad de Castilla y León, nuevamente de inferior representatividad en los resultados trimestrales, se observa un ligero movimiento favorable a los pisos en el segundo trimestre de 2021, ligeramente más moderado en España (0,95%) que en Castilla y León (1,35%).

COMPRVENTAS DE VIVIENDAS COLECTIVAS VS. UNIFAMILIARES								
	TRIMESTRAL				INTERANUAL			
	COLECTIVA		UNIFAMILIAR		COLECTIVA		UNIFAMILIAR	
	PORCENTAJE	VARIACIÓN	PORCENTAJE	VARIACIÓN	PORCENTAJE	VARIACIÓN	PORCENTAJE	VARIACIÓN
Castilla y León	75,25%	1,35%	24,75%	-1,35%	73,62%	-4,85%	26,38%	4,85%
España	79,97%	0,95%	20,03%	-0,95%	79,05%	-2,29%	20,95%	2,29%

Sin embargo, los resultados interanuales, es decir, acumulado de los últimos doce meses hasta junio, muestran una clara tendencia hacia el crecimiento de las adquisiciones de viviendas unifamiliares en Castilla y León, que con una subida cercana al 5%, dobla ampliamente a la misma tendencia expresada en el conjunto del territorio español (2,3%).

Por último, se analiza el impacto de la pandemia en la demanda de mayor superficie en las compraventas de vivienda inscritas, desglosando el resultado por tipos de uso. Los resultados se pueden ver debajo:

SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDA COMPRADA POR TIPO DE USO (M <sup>2</sup> )								
2º TRIMESTRE 2021								
	GENERAL		NUEVA LIBRE		NUEVA VPO		USADA	
	SUPERFICIE	VARIACIÓN	SUPERFICIE	VARIACIÓN	SUPERFICIE	VARIACIÓN	SUPERFICIE	VARIACIÓN
Castilla y León	109,4	-0,40%	110,0	-1,80%	93,4	2,70%	109,7	-0,20%
España	101,8	-1,10%	110,7	-0,70%	87,1	-0,30%	100,3	-1,10%

En el segundo trimestre se detecta un ligero retroceso en la tendencia iniciada con la pandemia que señala un crecimiento de la superficie media de las viviendas compradas. La superficie media en dicha comunidad es de 109 metros, superior a la media española, que se queda por debajo de 102 metros en el trimestre. La leve caída trimestral de superficie en Castilla y León (-0,4%) y España (-1,1%) se debe básicamente a la pérdida de superficie media en las viviendas usadas que suponen

habitualmente ocho de cada diez compraventas. Los efectos de las viviendas de protección oficial en Castilla y León, que suben el 2,7% en el trimestre son muy poco significativos por el escaso volumen que representan estas transacciones, como resulta sobradamente conocido.

SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDA COMPRADA POR TIPO DE USO (M <sup>2</sup> ) INTERANUAL 2º TRIMESTRE 2021								
	GENERAL		NUEVA LIBRE		NUEVA VPO		USADA	
	SUPERFICIE	VARIACIÓN	SUPERFICIE	VARIACIÓN	SUPERFICIE	VARIACIÓN	SUPERFICIE	VARIACIÓN
Castilla y León	110,1	3,20%	113,1	1,60%	89,3	1,60%	109,9	3,50%
España	102,2	2,90%	110,8	2,80%	86,5	1,80%	100,7	2,90%

Para finalizar este apartado de preferencias en la compra de vivienda, nuevamente los resultados interanuales muestran una tendencia muy homogénea en cualquier ámbito y tipología de vivienda, dirigida hacia el incremento de la superficie demandada.

La comunidad autónoma muestra un crecimiento del 3,2% en la superficie media de las viviendas inscritas durante los últimos doce meses, superior al 2,9% que se obtiene en el conjunto del territorio español. Este comportamiento general está fuertemente influenciado por la mayor superficie de las viviendas usadas, como se demostraba en los datos trimestrales del comentario anterior. No obstante la vivienda nueva también muestra crecimientos de la superficie demandada, aunque en menor medida: en Castilla y León crece el 1,6% y en España el 2,8%).

### 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 2012, periodo álgido de la crisis que comenzó en 2008, hasta el segundo trimestre de 2021, todavía en período de pandemia COVID-19. Las variables elegidas han sido las constituciones de sociedades, las extinciones, ampliaciones de capital y concursos de acreedores.

Como detalles fundamentales para tener en cuenta en relación con las expectativas económicas, en las constituciones de sociedades mercantiles del último año, se observa un acercamiento al nivel psicológico del suelo situado en 100.000 operaciones anuales a nivel nacional, desde 2012 hasta 2021 han crecido un 13,6%, progresión interrumpida en 2020, año profundamente afectado por la crisis sanitaria. En la comunidad autónoma de Castilla y León y la provincia de Valladolid, los resultados han sido distintos, y en 2021 se observa un 5% y un 8,2% menos que en 2012, respectivamente. La evolución iniciada en 2021 ha hecho que, en este apartado, Valladolid y su comunidad autónoma hayan recuperado cifras similares a 2018.

Las ampliaciones de capital, como indicadores de confianza de los propietarios en sus empresas, han mantenido en el periodo analizado, una tendencia de fondo decreciente a nivel nacional (-20,8%), autonómico (-38,4%) y provincial (-34,2%). Con respecto al importe medio de las operaciones de ampliación de capital mencionadas, se aprecia también un descenso generalizado que oscila entre el 48,4% a nivel nacional, el 54,1% menos en el provincial, y el 11,8% en el autonómico. La ligera recuperación iniciada en 2021 no permite todavía que Valladolid y Castilla salgan de mínimo históricos dentro del período analizado.

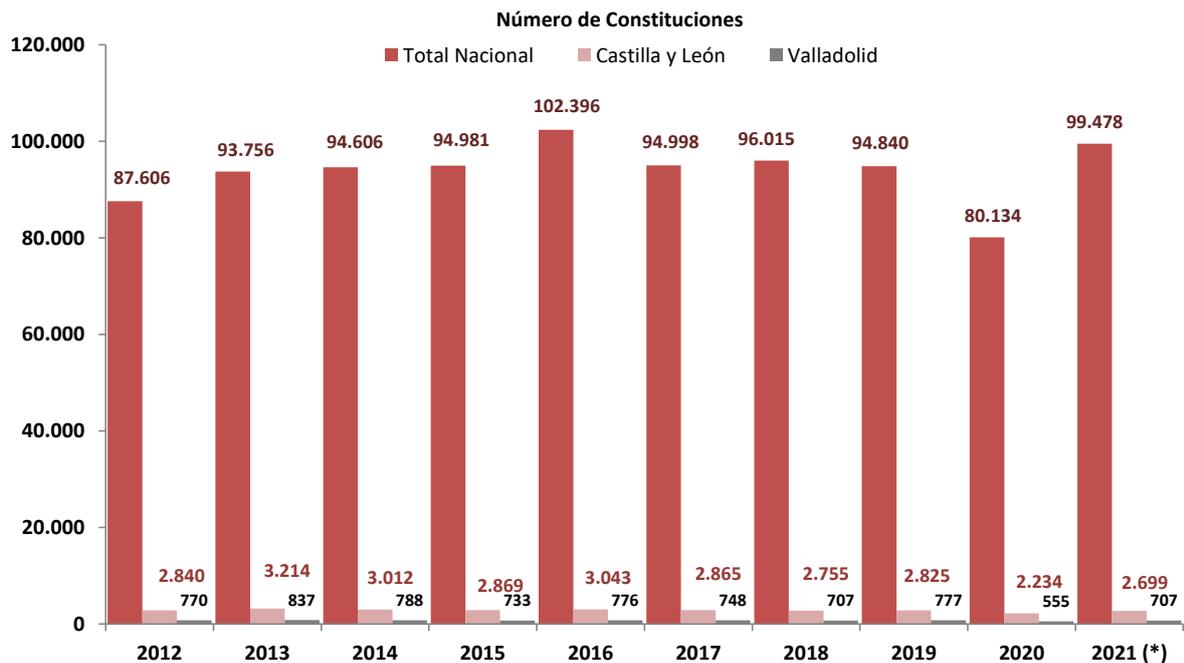
#### Constituciones.

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 Valladolid en comparación con la Comunidad Autónoma de Castilla y León 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 Valladolid, alcanza a generar casi una de cada cuatro nuevas empresas creadas en Castilla y León, por lo que la importancia relativa en la comunidad tiende a crecer. En 2016 se alcanzó el techo de constituciones,

superando las 100.000 sociedades a nivel nacional mientras en Castilla y León se observó la misma tendencia, alcanzando las 3.043 nuevas sociedades ese año, y la provincia de Valladolid marcó también niveles altos, contabilizando 776 empresas creadas. Después, durante tres años consecutivos, las cifras se mantuvieron en torno a las 95.000 sociedades constituidas a nivel nacional.

El año 2020, coincidiendo con el inicio de la pandemia, marcó una caída generalizada en los tres ámbitos geográficos analizados, que ha repuntado en 2021, lo que ha permitido a la provincia de Valladolid superar de nuevo el nivel de las 700 sociedades creadas; en lo que respecta a la Comunidad Autónoma, volver a las cerca de 2.700 empresas creadas en dicho ejercicio; y, rozar el nivel psicológico de las 100.000 constituciones a nivel nacional.



\*Datos anualizados Jul'20-Jun'21.

A la vista de los datos anteriores parece observarse, a corto plazo, que la caída de las constituciones en 2020, será revertida, y se convertirá en una expresión más de la evolución positiva general que está experimentando la economía española y también en el ámbito internacional durante los últimos meses de pandemia.

En términos porcentuales, podemos observar como desde 2018, la provincia de Valladolid reacciona a los ciclos de forma más intensa de lo que lo hace Castilla y León, ámbito más extenso y por tanto con más posibilidades de moderar sus crecimientos o decrecimientos. A nivel provincial, resaltan las caídas entre 2014 y 2018, así como los incrementos en 2013 y sobre todo en 2019, donde superó ampliamente el crecimiento del ámbito autonómico y nacional. Resulta igualmente llamativa, y perfectamente lógica, la caída generalizada en 2020 en los tres ámbitos geográficos analizados, destacando las caídas de Valladolid y Castilla y León, más acusadas que la media nacional. En 2021 se observa el repunte anteriormente mencionado comparado con los inicios de la pandemia, más intenso en Valladolid y a nivel nacional, con porcentajes que superan el 20% en los tres ámbitos geográficos, evolución muy positiva que, aunque más moderada, podría extenderse en el futuro inmediato.

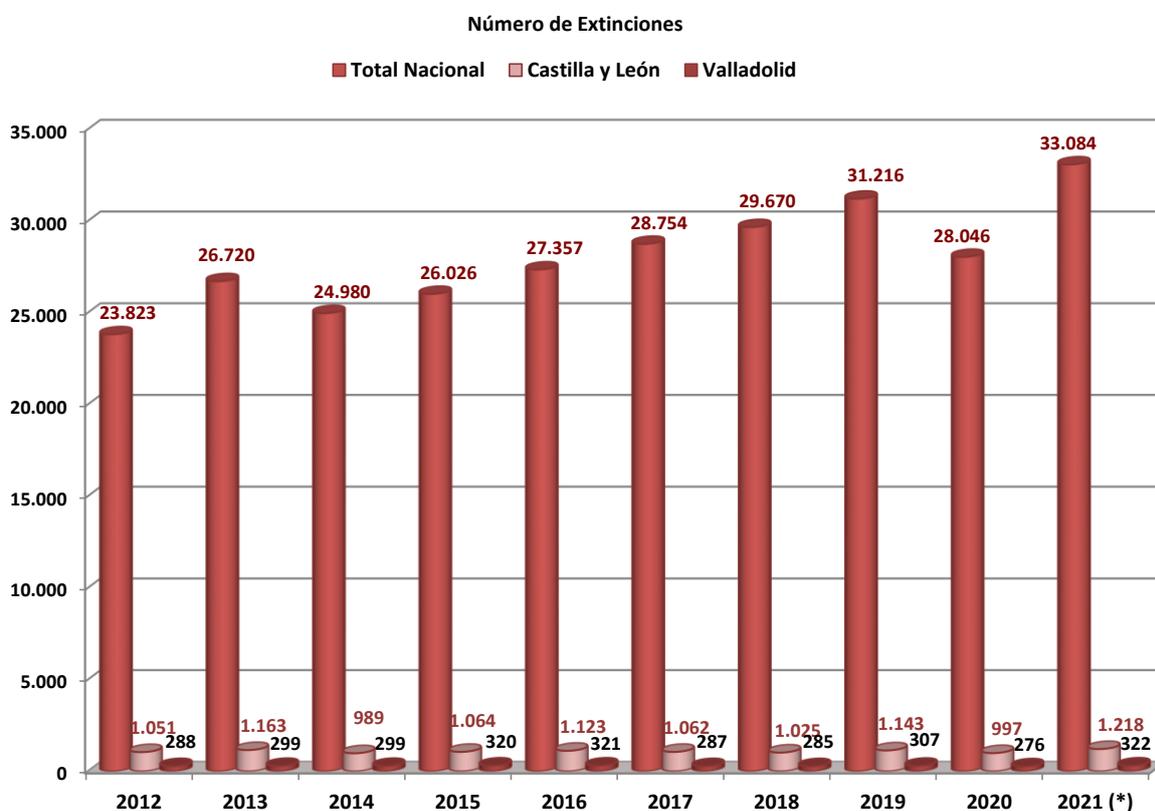
## TASA DE VARIACIÓN INTERANUAL DEL NÚMERO DE CONSTITUCIONES (%)

	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18	2018-19	2019-20	2020-2021*
Nacional	7,02	0,91	0,40	7,81	-7,22	1,07	-1,22	-15,51	24,14
Castilla y León	13,17	-6,29	-4,75	6,06	-5,85	-3,84	2,54	-20,92	20,81
Valladolid	8,70	-5,85	-6,98	5,87	-3,61	-5,48	9,90	-28,57	27,39

\*Datos anualizados Jul'20-Jun'21.

## 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, sin llegar a inscribir el acto registralmente.



\*Datos anualizados Jul'20-Jun'21.

Hasta 2019 se venía produciendo un crecimiento sostenido que llevó al número de extinciones inscritas en España al entorno de las 30.000 anuales, 1.100 en Castilla y León y 300 en Valladolid. La crisis sanitaria marca la evolución en 2021 sobre 2020, de forma que los volúmenes anteriores se incrementan, hasta 33.000 a nivel nacional, 1.200 en Castilla y León y más de 300 en Valladolid.

De nuevo, la evolución en España, Castilla y León y Valladolid es completamente pareja, y nos muestra el tiempo que las empresas existentes soportan las condiciones adversas del mercado. En 2013 se alcanzó el máximo de incrementos, varios años después del período más intenso de la crisis de 2008. Castilla y León apenas supone en este apartado en torno al 4% de toda España, mientras que Valladolid, que durante 2014-2015 llegó a representar el 30% de la Comunidad, ha ido perdiendo

participación durante los últimos años, hasta llegar al 26% de las extinciones de su comunidad en el dato anualizado hasta junio de 2021.

TASA DE VARIACIÓN INTERANUAL DEL NÚMERO DE EXTINCIONES (%)									
	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18	2018-19	2019-20	2020-2021*
Nacional	12,16	-6,51	4,19	5,11	5,11	3,19	5,21	-10,16	17,96
Castilla y León	10,66	-14,96	7,58	5,55	-5,43	-3,48	11,51	-12,77	22,17
Valladolid	3,82	0,00	7,02	0,31	-10,59	-0,70	7,72	-10,10	16,67

\*Datos anualizados Jul'20-Jun'21.

Si observamos las tasas de variación anual, se aprecian altibajos en todos los ámbitos geográficos, tanto en ciclos de bajada como de subida. No obstante, se aprecia de forma nítida la evolución desde 2019, con crecimiento de extinciones entre el 5 y el 12% en los tres ámbitos analizados, que confluyen igualmente con fuertes caídas en estas inscripciones, entre el 10 y el 13%, durante 2020 debido a la pandemia, e igualmente sufren un importante repunte en 2021, con subidas por encima del 15% en Valladolid y en España, superadas por Castilla y León, con una subida superior al 22%.

Para poner en contexto el comportamiento societario, resulta interesante comparar la evolución de las extinciones como porcentaje de las constituciones durante el periodo analizado. En este aspecto cabe destacar el peor comportamiento de Valladolid y Castilla y León sobre la media española, pudiendo observarse cómo, a lo largo del tiempo, en Valladolid las extinciones han oscilado entre el 35 y el 50% de las constituciones, comportándose mejor Castilla y León con una horquilla del 32-45%, mientras que a nivel nacional esta proporción ha oscilado históricamente entre el 25% y el 35%. En cualquier caso, se aprecia cómo, desde 2019, la proporción de extinciones sobre constituciones se encuentra en máximos históricos a nivel provincial, comunitario y nacional.

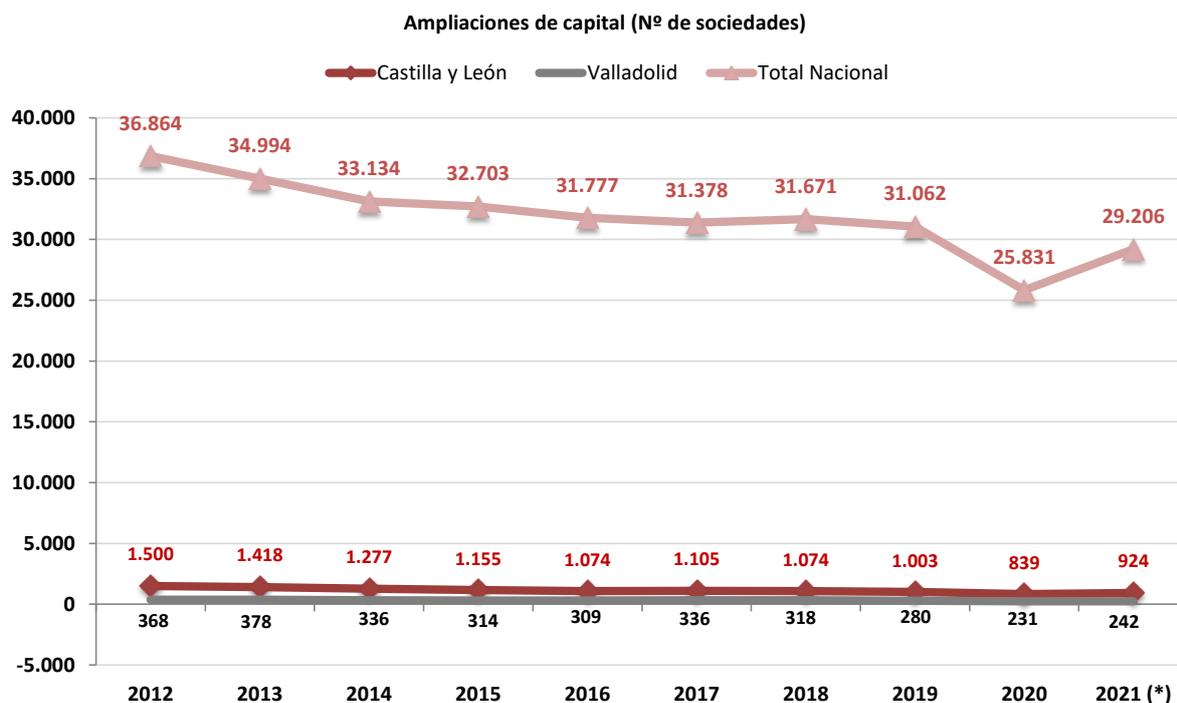
PROPORCIÓN DE EXTINCIONES SOBRE CONSTITUCIONES (%)										
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*
Nacional	27,19	28,50	26,40	27,40	26,72	30,27	30,90	32,91	35,00	33,26
Castilla y León	37,01	36,19	32,84	37,09	36,90	37,07	37,21	40,46	44,63	45,13
Valladolid	37,40	35,72	37,94	43,66	41,37	38,37	40,31	39,51	49,73	45,54

\*Datos anualizados Jul'20-Jun'21.

## 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 el periodo analizado.



\*Datos actualizados Jul'20-Jun'21.

El número de ampliaciones de capital ha mostrado una tendencia de reducción generalizada en los tres ámbitos geográficos analizados, pasando en Valladolid de cerca de 380 operaciones anuales a menos de 250 en los últimos años, y en Castilla y León de 1.500 ampliaciones anuales a menos de 1.000. En el total nacional, de forma similar, pasaron de casi 37.000 ampliaciones en 2012 a menos de 30.000 en el último periodo. A la vista de los resultados se puede apreciar la evolución negativa de este indicador, tanto en Castilla y León como en el conjunto de España. En todo caso, al igual que sucede en otras variables estudiadas, en los dos últimos años se ha producido un ajuste motivado por la pandemia, de caída e inmediata recuperación en el último año, que podría continuar, de forma más moderada, en el futuro inmediato.

Con estas perspectivas, de tendencia histórica negativa en todos los ámbitos geográficos analizados, las ampliaciones de capital continuarán recuperando niveles anteriores aunque difícilmente alcanzarían este año los niveles de 2019, previos a la crisis sanitaria y económica.

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

TASA DE VARIACIÓN INTERANUAL DEL NÚMERO DE AMPLIACIONES DE CAPITAL (%)									
	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18	2018-19	2019-20	2020-2021*
Nacional	-5,07	-5,32	-1,30	-2,83	-1,26	0,93	-1,92	-16,84	13,07
Castilla y León	-5,47	-9,94	-9,55	-7,01	2,89	-2,81	-6,61	-16,35	10,13
Valladolid	2,72	-11,11	-6,55	-1,59	8,74	-5,36	-11,95	-17,50	4,76

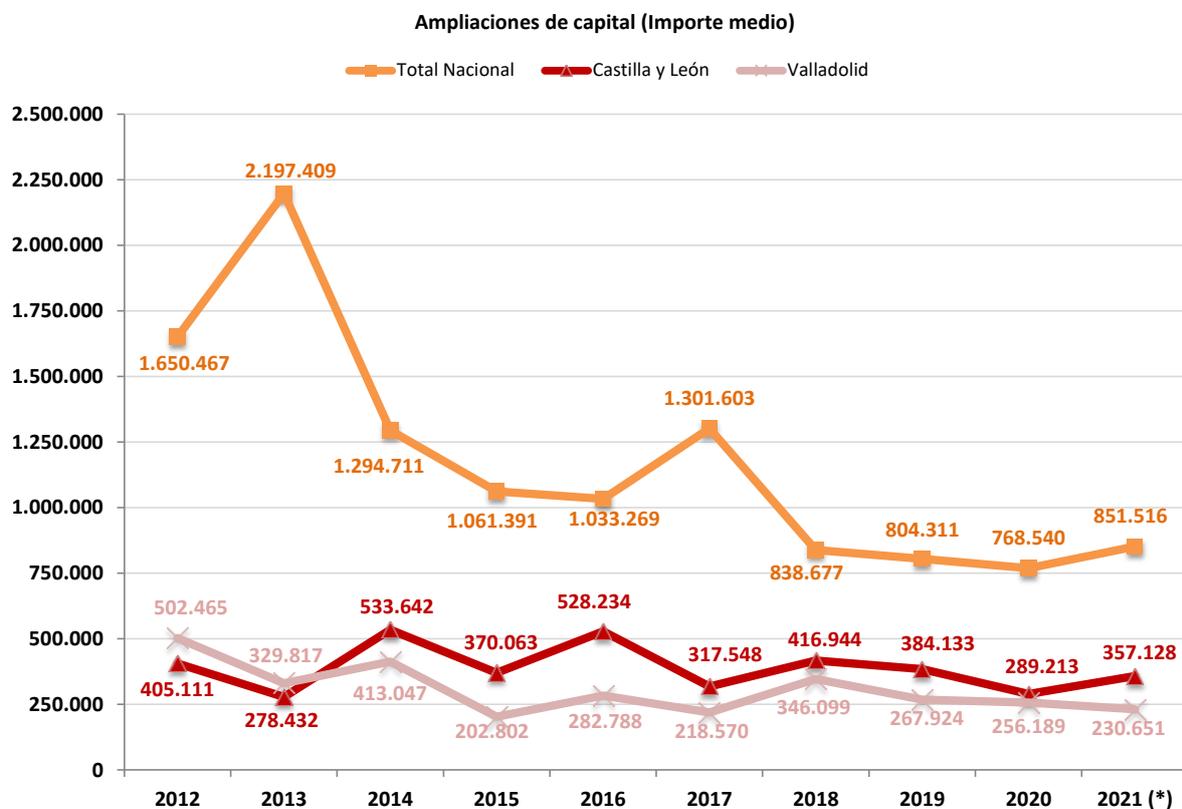
\*Datos actualizados Jul'20-Jun'21.

Hasta el periodo de 2019, se aprecian reducciones generalizadas en las operaciones de ampliación de capital, a excepción de una ligera recuperación en 2017, con reducciones máximas en torno al 10% en varios años, sobre todo en el ámbito autonómico y provincial. En 2020, motivado por la situación

sanitaria, se produce el mayor descenso del período, por encima del 15% en todos los ámbitos, que se va a revertir mayoritariamente a final del presente año, de acuerdo a la evolución de los primeros seis meses de 2021. Esta mejora del indicador se aprecia más nítidamente en España y en Castilla y León, con incrementos del 13 y 10% respectivamente, que en Valladolid, con la mitad de los crecimientos anteriores, todo ello respecto de los últimos doce meses anualizados hasta junio de 2021.

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

Si bien en términos absolutos las ampliaciones de capital han disminuido significativamente desde 2013, cabe analizar 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 de Castilla y León, y la provincia de Valladolid.



\*Datos anualizados Jul'20-Jun'21.

Lo primero que observamos es que los datos son muy variables en todos los territorios, debido, básicamente, a que esta magnitud, el importe medio de capital ampliado puede ser muy variable en función de pocas operaciones realizadas, pero que impliquen coyunturalmente a empresas de gran tamaño y por tanto que aumenten mucho la media de esta magnitud. Bajo esta premisa, los mayores incrementos han correspondido al 92% de Castilla y León en 2014, y al 58% en Valladolid en 2018; Este incremento llevó a la comunidad de Castilla y León a registrar un importe medio de ampliación superior a los 500.000 de euros en 2014, el máximo del periodo estudiado a nivel autonómico. Con posterioridad, la tendencia predominante fue de decrecimiento, que en la provincia de Valladolid superó el 20% en 2019. La pandemia perjudicó más a nivel autonómico (-24,7%) que provincial (-4,5%), siendo este último dato similar a la media nacional. En los últimos meses se vienen produciendo recuperaciones a nivel nacional y autonómico, y descensos a nivel provincial. A nivel

nacional destaca el incremento del 33,1% en 2013, en el que casi se alcanzan los 2,2 millones euros, y que continuó con descensos en tres años consecutivos. Después de un ligero repunte en 2017, el importe de las ampliaciones de capital está por debajo del millón de euros, siendo de poco más de 850.000 euros en 2021.

En Valladolid, desde 2015, se aprecia una tendencia de mantenimiento con altibajos, que sitúan la media provincial por debajo de los 300.000 euros, sin mostrar hasta el momento recuperación de este indicador con los datos anualizados hasta junio del presente año. Castilla y León, en su conjunto muestra una tendencia a la cifra media de capital ampliado inferior a 400.000 euros, con clara recuperación en 2021 sobre el año 2020, similar a la situación producida a nivel nacional.

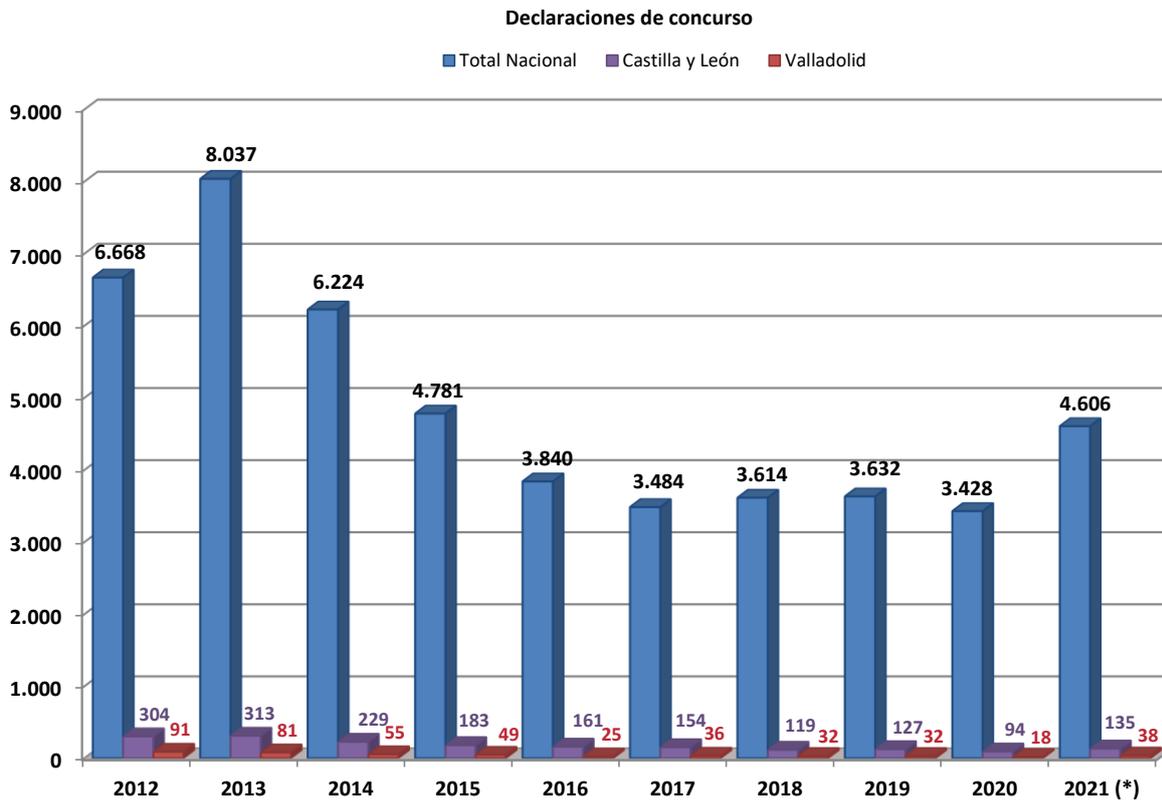
Como resumen de lo anterior, debemos señalar que este tipo de operación societaria, especialmente en lo que respecta a los importes de capital ampliado, no sólo puede ser reflejo de unas mejores o peores expectativas sobre el futuro por parte de los propietarios de la sociedad, sino también de una mayor o menor necesidad de autofinanciación en función de las condiciones de acceso al crédito ofrecido por las entidades financieras.

## Concursos de acreedores.

Una vez vistos diferentes actos registrales ligados a la actividad empresarial, en este último apartado abordaremos los concursos de acreedores, mecanismo jurídico diseñado para facilitar la reasignación de recursos productivos de aquellas sociedades con graves dificultades económicas. Esta reasignación de recursos se manifiesta básicamente en la evaluación de la calidad económico-financiera de la sociedad incurso en dicho procedimiento, y la renegociación de su deuda con los acreedores, llegando, en última instancia, a la liquidación de sus activos. Este mecanismo intenta proteger tanto los intereses del deudor, en el caso de intentar una reestructuración de pasivos, como de los acreedores, frente a una posible liquidación de la compañía.

Antes de describir someramente algunas de las características más relevantes de los procedimientos concursales, veamos a continuación el grado de uso de éstos a lo largo de los últimos diez años; como se ha visto en la evolución de las diferentes magnitudes de los anteriores apartados. 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.

Pese a lo que se puede observar en el gráfico siguiente, debemos tomar estas cifras con cautela, puesto que la cifra de 2021 está anualizada, esto es, corresponde a los últimos doce meses disponibles. Pese a ello, claramente se puede ver que tras cinco años de estabilidad alrededor de los 3.500 concursos anuales, se retorna a niveles de 2015, superando los 4.600 en el último año (38 en Valladolid y 135 en el conjunto de la Comunidad de Castilla y León). El máximo histórico hasta el momento se mantiene en 2013, con 8.037 declaraciones concursales inscritas, de las cuales 81 correspondieron a sociedades mercantiles cuyo domicilio social se encuentra en la provincia de Valladolid, y 313 en el conjunto de la Comunidad Autónoma. En este último año se han duplicado los concursos inscritos en Valladolid, y han aumentado casi un 44% en toda la comunidad (a nivel nacional el incremento es del 35%).



\*Datos anualizados Jul'20-Jun'21.

Una vez visto el grado de incidencia de este tipo de procedimientos a partir de datos puramente transaccionales, a continuación, extraemos información de las resoluciones judiciales relativas a concursos de acreedores inscritos. Esta información es tratada en el Centro de Procesos Estadísticos, donde también se añade información contable de las cuentas anuales depositadas por el deudor persona jurídica (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 más completa.

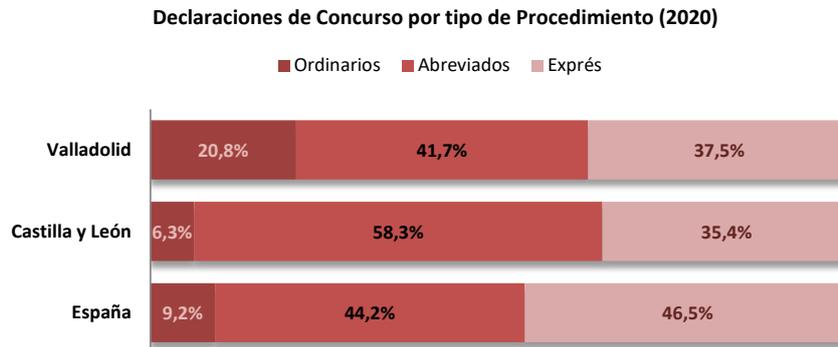
En cada una de las tablas se especifica, para el aspecto referido, el número de observaciones de las que se dispone información, pudiéndose consultar la metodología aplicada en los diferentes anuarios concursales publicados por el Colegio de Registradores<sup>1</sup>.

Durante el año 2020, del total inscrito reflejado en el gráfico anterior, se procesaron para su análisis un total de 96 declaraciones de concurso de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, de las cuales 24 correspondieron a la provincia de Valladolid, es decir, uno de cada cuatro concursos de acreedores producidos en la comunidad.

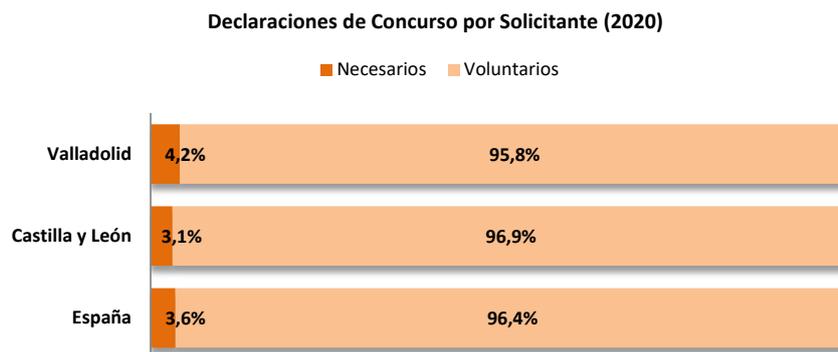
Si analizamos el número de concursos de acreedores iniciados en 2020 por tipo de procedimiento vemos diferencias significativas entre los diferentes ámbitos geográficos analizados. Mientras que a nivel nacional la proporción de concursos ordinarios (con duración mediana de 6,8 años, 1,3 años los abreviados) supera ligeramente el 9% del total, a nivel de Comunidad Autónoma se sitúa tres puntos por debajo, mientras que a nivel provincial supera ampliamente el doble de esta proporción con casi un 21%. Destacable es también el hecho de que a nivel regional los concursos exprés, esto es,

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

aquellos concursos que se abren y cierran en la misma fecha por insuficiencia de masa activa para hacer frente al procedimiento, suponen poco más de un tercio del total, mientras que a nivel nacional se acercan el 50%.



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 ligera mayor proporción de concursos instados por los acreedores en Valladolid respecto al total nacional, así como una proporción similar en el conjunto de la Comunidad Autónoma, aunque la conclusión en los tres estratos geográficos analizados es homogénea: absoluto predominio de los concursos voluntarios, es decir, instados por el deudor.



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

<b>DIMENSIÓN DE LA CONCURSADA</b>						
<b>AÑO 2020</b>						
	ESPAÑA		CASTILLA Y LEÓN		VALLADOLID	
	MEDIANA	OBS.	MEDIANA	OBS.	MEDIANA	OBS.
<b>Activo (€)</b>	291.944	2.861	237.633	80	209.122	20
<b>Pasivo Exigible (€)</b>	300.672	2.940	250.517	78	194.551	19
<b>Volumen de Negocio (€)</b>	448.714	2.585	324.647	66	288.700	17
<b>Asalariados</b>	6	2.405	5	68	5	17

Como se puede observar en la tabla precedente, en términos de masas patrimoniales, la empresa concursada mediana tanto en Valladolid como en toda Castilla y León es de menor dimensión que la empresa mediana española. En términos de pasivo exigible, y paralelamente a lo que ocurre con el activo, la empresa concursada castellanoleonés mediana, acumula un 17% menos de exigible,

superando en el caso de la provincia de Valladolid el 35% menos que el dato del total nacional. En términos de volumen de negocio, la empresa mediana castellanoleonesa factura un 27,6% menos que la nacional, un 35,6% en el caso de Valladolid. Respecto al empleo los datos sí son muy similares, oscilando entre 5 y 6 trabajadores de media por empresa concursada en todos los ámbitos territoriales del estudio.

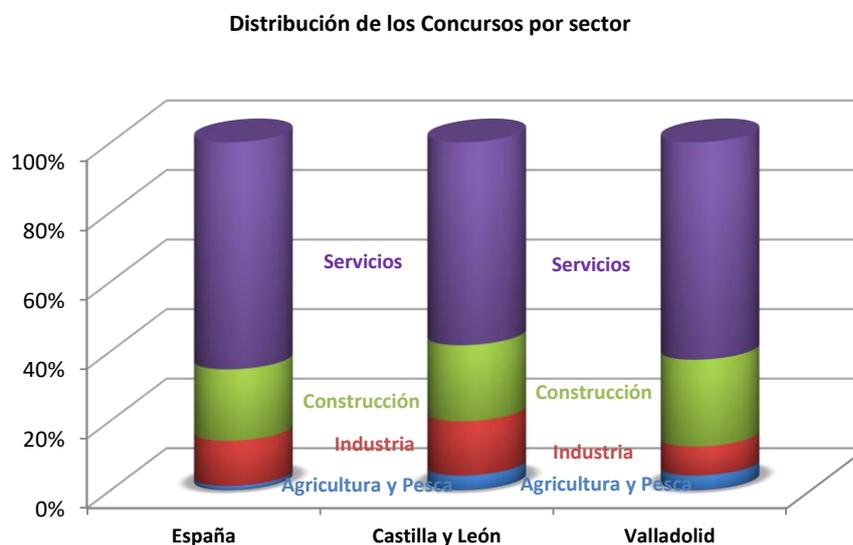
El volumen total de pasivos afectados en Castilla y León por situaciones concursales, teniendo en cuenta el número de sociedades de las cuales disponemos de información, ha sido en 2020 de poco más de 93 millones de euros, 22 de los cuales corresponden a sociedades con el domicilio social en Valladolid.

En cuanto a la edad de la concursada (diferencia entre la fecha de constitución y la fecha del auto de declaración de concurso), en 2020 la mediana de la distribución ha sido de 12 años para el total nacional, 15 para la Comunidad, y 11 para Valladolid.

En la siguiente tabla podemos observar cómo el sector servicios tiene el mayor peso en el total de procedimientos concursales en cualquier ámbito geográfico, como resulta lógico en función de la estructura de la actividad económica en España. La Construcción mantiene niveles superiores a los de la Industria. La composición sectorial regional es en líneas generales parecida al total nacional, aunque muestra, no obstante, un menor componente de Servicios en “beneficio” de la Industria a nivel autonómico, y Agricultura y Pesca a nivel autonómico y provincial.

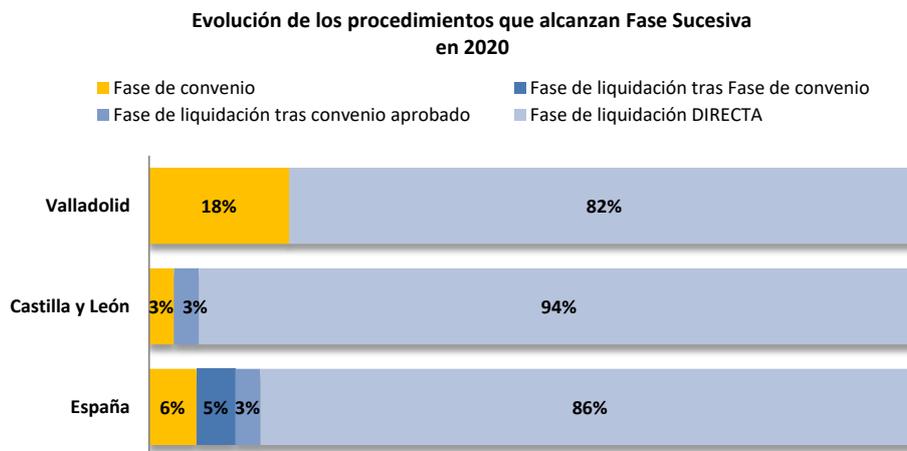
SECTOR DE LA CONCURSADA AÑO 2020						
	ESPAÑA		CASTILLA Y LEÓN		VALLADOLID	
	OBSERVACIONES	%	OBSERVACIONES	%	OBSERVACIONES	%
Agricultura y pesca	45	1,2	4	4,2	1	4,2
Industria	492	13,0	15	15,6	2	8,3
Construcción	778	20,5	21	21,9	6	25,0
Servicios	2.473	65,3	56	58,3	15	62,5

En el siguiente gráfico podemos observar la distribución de concursadas por grandes sectores en 2020.



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 2020, en el Anuario Concursal del Colegio de registradores, se procesaron documentos concursales relativos a la apertura de 1.805 fases sucesivas (111 aperturas de fase de convenio que no derivaron en liquidación en ese año y 1.694 fases de liquidación) y la aprobación de 89 convenios. En Castilla y León se abrieron 2 fases de convenio (las dos en Valladolid), siendo por lo tanto un resultado poco representativo, y 60 de liquidación (nueve en Valladolid), teniendo constancia de la aprobación de 5 convenios de pagos (uno en Valladolid). En detalle, podemos apreciar el paso a fase sucesiva por ámbito geográfico.



En el anterior gráfico se observa el dominio absoluto de las opciones liquidatorias en cualquiera de los niveles geográficos analizados, aunque hay diferencias significativas en la proporción sobre el total de fases de convenio iniciadas.

Del total de concursos activos, en 2020 hemos registrado 154 conclusiones de concurso en el total de Castilla y León (sólo en la provincia de Valladolid 35, es decir, casi uno de cada 4), siendo 3.992 la cifra alcanzada en el total nacional.

---

## IV. Resumen Ejecutivo.

---

El presente informe, “*Panorama Registral. Evolución inmobiliaria y mercantil de Valladolid / Castilla y León/ España.2012-2021*”, pretende realizar un análisis del mercado inmobiliario y de la evolución del tejido empresarial de la provincia de Valladolid y su comunidad autónoma a lo largo de los últimos diez años; haciendo especial mención del último año 2021, mediante datos anualizados hasta junio. Resulta de especial trascendencia, a la vista de la crisis sanitaria y económica provocada por la pandemia COVID-19, observar la evolución de 2020 y 2021 hasta la fecha disponible, por su indudable interés para conocer el impacto de la crisis, que todavía no ha finalizado. 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.

Dentro del **panorama inmobiliario**, las compraventas de vivienda son probablemente el mejor indicador para definir el momento del ciclo inmobiliario. Los datos analizados muestran claramente una evolución similar en Valladolid, Castilla y León y España, delimitando tres períodos bien diferenciados. Entre 2012 y 2014 se alcanzaron mínimos de transacciones en Valladolid, Castilla y León y España, con cifras de compraventas por debajo incluso de 3.000, 15.000 y 320.000, en los tres ámbitos geográficos respectivos. A partir de 2015 se observa una recuperación clara de las compraventas, paralela en todos los niveles, que llega hasta 2018, situando ese año a Valladolid por encima de las 4.000 compraventas, con Castilla y León por encima de la 20.000 y el conjunto de España por encima del medio millón de operaciones. En 2019 se produce un ligero descenso, común también a la provincia, comunidad autónoma y el conjunto español. Pero es en 2020 donde irrumpe simultáneamente con gran fuerza la crisis sanitaria y económica debida a las restricciones a la movilidad y a la propia incertidumbre por el incierto desarrollo inicial de la crisis sanitaria. Ese año se produce una caída generalizada, más moderada en Valladolid (4.255 compraventas desde las 4.640 del 2019), algo más intensa en su comunidad (18.506 operaciones desde las 20.733 de 2019), y por último, más acentuada en el conjunto de España, que retrocedió desde más de medio millón de operaciones en 2019 a las escasas 420.000 del 2020.

La vivienda usada ha sido la gran protagonista de la recuperación del mercado inmobiliario desde la crisis que comenzó en 2008. Con un comportamiento a la baja de los precios de la vivienda que mostró un gran paralelismo en Valladolid, Castilla y León y el conjunto del territorio español, 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 hasta 2014 (período en el que probablemente se comercializaron promociones iniciadas años atrás), pero a partir de 2015 se produce una fuerte caída de la vivienda nueva, hasta situarla en el 20% de las transacciones, situación que se mantiene en la actualidad.

Los precios de la vivienda constituyen otra de las variables fundamentales para entender el sector inmobiliario. Con datos del segundo trimestre de este año, en Castilla y León solo tres provincias, Burgos (1.140 €/m<sup>2</sup>), Salamanca (1.144) y Valladolid (1.274 €/m<sup>2</sup>) con el precio más elevado de su comunidad, sobrepasan los 1.000 €/m<sup>2</sup> y también los 1.038 €/m<sup>2</sup> de Castilla y León en su conjunto. Todas ellas quedan muy lejos de la media nacional, que se sitúa por encima de 1.800 €/m<sup>2</sup>. Los precios de los últimos doce meses acumulados hasta junio del presente año muestran resultados

negativos, presentando un descenso más claro, del 2,3% en Castilla y León. A nivel provincial, Valladolid ha mostrado un mejor comportamiento que el resto de provincias, con un aumento del precio del 3,1% anual, por tanto mejorando también claramente el resultado global de Castilla y León.

Se han analizado los aspectos de la Estadística Registral Inmobiliaria que permiten observar la reciente evolución de ciertas características de las viviendas inscritas que pueden indicar cambios en las preferencias de los ciudadanos, motivados por el desarrollo de la pandemia: la cuota de compraventas de vivienda en capitales versus total de la provincia respectiva; compraventas de vivienda colectiva (pisos) versus vivienda unifamiliar; y por último, superficie media de las viviendas inscritas.

Con relación a la compra de vivienda en capitales o en el resto de su provincia, los datos de los últimos doce meses hasta junio de este año, señalan con claridad la tendencia de fondo a favor de vivir en otros municipios de la provincia en detrimento de la capital, si bien, Valladolid capital con un mínimo descenso en su cuota de mercado (-0,4%) resiste bien la tendencia generalizada de las capitales de Castilla y León, donde solamente Burgos, con una evolución positiva del 2,31%, muestra una tendencia positiva, opuesta a la negativa del resto de capitales castellanoleonesas.

Si se analiza la compra de pisos frente a la compra de viviendas unifamiliares, los resultados interanuales, es decir, acumulado de los últimos doce meses hasta junio, muestran una clara tendencia hacia el crecimiento de las adquisiciones de viviendas unifamiliares en Castilla y León, que con una subida cercana al 5%, dobla ampliamente a la misma tendencia expresada en el conjunto del territorio español (2,3%).

Por último, los resultados interanuales de evolución de la superficie media de las viviendas adquiridas muestran una tendencia muy homogénea, en cualquier ámbito y tipología de vivienda, dirigida hacia el incremento de la superficie demandada. La comunidad autónoma de Castilla y León muestra un crecimiento del 3,2% en la superficie media de las viviendas inscritas durante los últimos doce meses, llegando a 110 m<sup>2</sup>, superior al 2,9% que se obtiene en el conjunto del territorio español, que se queda en los 102 m<sup>2</sup> de superficie media.

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 y su evolución a lo largo del período analizado.

Resulta evidente el paralelismo en la evolución del número de constituciones en los tres ámbitos geográficos analizados. Como norma general podemos observar que la provincia de Valladolid, alcanza a generar casi una de cada cuatro nuevas empresas creadas en Castilla y León, por lo que la importancia relativa dentro de su comunidad tiende a crecer. El año 2020, coincidiendo con el inicio de la pandemia, marcó una caída generalizada en los tres ámbitos geográficos, que ha repuntado en 2021, lo que ha permitido a la provincia de Valladolid superar de nuevo el nivel de las 700 sociedades creadas; en lo que respecta a Castilla y León, volver a las cerca de 2.700 empresas creadas en dicho ejercicio; y, rozar el nivel psicológico de las 100.000 constituciones a nivel nacional.

En cuanto a las extinciones de sociedades, la evolución a nivel nacional, autonómico y provincial es totalmente pareja. Hasta 2019 se venía produciendo un crecimiento sostenido que llevó al número de extinciones inscritas en España al entorno de las 30.000 anuales, 1.100 en Castilla y León y 300 en Valladolid. La crisis sanitaria marca la evolución en 2021 sobre 2020, de forma que los volúmenes

anteriores se incrementan, hasta 33.000 a nivel nacional, 1.200 en Castilla y León y más de 300 en Valladolid. Si se comparan las extinciones como porcentaje de las constituciones durante el periodo analizado, destaca el peor comportamiento de Valladolid y Castilla y León sobre la media española, pudiendo observarse cómo, a lo largo del tiempo, en Valladolid las extinciones han oscilado entre el 35 y el 50% de las constituciones, comportándose mejor Castilla y León con una horquilla del 32-45%, mientras que a nivel nacional esta proporción ha oscilado históricamente entre el 25% y el 35%.

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. El número de operaciones realizadas ha mostrado una tendencia de reducción generalizada en los tres ámbitos geográficos analizados, pasando en Valladolid de cerca de 380 operaciones anuales a menos de 250 en los últimos años, y en Castilla y León de 1.500 ampliaciones anuales a menos de 1.000. En el total nacional, de forma similar, pasaron de casi 37.000 ampliaciones en 2012 a menos de 30.000 en el último periodo. Según la evolución de los primeros seis meses de 2021, los datos acumulados de los últimos doce meses, muestran que este indicador mejora más nítidamente en España y en Castilla y León, con incrementos del 13 y 10% respectivamente, que en Valladolid, con la mitad de los crecimientos anteriores.

Los procedimientos concursales son un claro indicador del ciclo económico que cobra especial relevancia en momentos como los actuales. Los datos han sido extraídos de las inscripciones de declaraciones de concurso en los RR.MM. correspondientes durante el año natural. Con claridad se observa que, tras cinco años de estabilidad alrededor de los 3.500 concursos anuales, se retorna a niveles de 2015, superando los 4.600 en el acumulado de los últimos doce meses hasta junio de este año (38 en Valladolid y 135 en el conjunto de la Comunidad de Castilla y León). En este último año se han duplicado los concursos inscritos en Valladolid, y han aumentado casi un 44% en toda la comunidad, siendo el incremento a nivel nacional del 35%.

Analizando las características propias de las empresas concursadas en todos los ámbitos geográficos analizados, se observa que, en términos de activos, la empresa tipo en Valladolid y en toda Castilla y León es de menor dimensión que la empresa tipo en el conjunto de España. En términos de pasivo exigible, y paralelamente a lo que ocurre con el activo, la empresa tipo concursada castellanoleonesa, acumula un 17% menos de exigible, superando en el caso de la provincia de Valladolid el 35% menos que el dato del total nacional. En términos de volumen de negocio, la empresa tipo castellanoleonesa factura un 27,6% menos que la nacional, un 35,6% en el caso de Valladolid. Respecto al empleo los datos sí son muy similares, oscilando entre 5 y 6 trabajadores de media por empresa concursada en todos los ámbitos territoriales del estudio.

Por último, observando la composición sectorial de las empresas concursadas, el sector servicios presenta el mayor peso en el total de procedimientos concursales en cualquier ámbito geográfico, protagonizando seis de cada diez concursos societarios, como resulta lógico en función de la estructura de la actividad económica española. La Construcción mantiene niveles superiores a los de la Industria, siendo protagonista de una de cada cinco empresas concursadas en Castilla y León y en el conjunto del territorio español, y una de cada cuatro en la provincia de Valladolid. La composición sectorial regional es, en líneas generales, parecida al total nacional, aunque muestra, no obstante, un menor componente de Servicios en “beneficio” de la Industria a nivel autonómico, y Agricultura y Pesca a nivel autonómico y provincial.