

## COMPORTAMIENTO DE PAGOS DE LAS EMPRESAS EN EL SECTOR DE CONSTRUCCIÓN Y ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

Dirección de Estudios  
Junio 2021

### CONTENIDO

- 2 | Resumen ejecutivo
- 3 | Evolución del sector de la Construcción y actividades inmobiliarias
- 4 | Tramos de pago
- 4 | Análisis geográfico
- 5 | Análisis por tamaño de empresa
- 5 | Comparativa europea
- 6 | Anexos



## RESUMEN EJECUTIVO

Tradicionalmente, el sector Construcción y actividades inmobiliarias registra uno de los Retrasos Medios de Pago (RMP) más largos, principalmente debido a la presencia de múltiples participantes en su cadena de suministro. Sin embargo, desde 2016, se observa que dicho RMP se acercó a la media de los sectores hasta posicionarse por debajo a partir del T3 2020.

El sector se compone de 2 ramas: construcción y actividades inmobiliarias. El RMP de la rama de construcción ha ido

disminuyendo y se sitúa por debajo de la media desde el T4 2019. Por otro lado, el RMP de la rama de actividades inmobiliarias siempre ha sido superior a la media y ha ido aumentando continuamente desde el T3 2018 hasta alcanzar los 22,52 días en el T1 2021.

El RMP del sector Construcción y actividades inmobiliarias es inferior a la media en la mayoría de las comunidades salvo en Aragón, Cantabria, Cataluña, Extremadura, La Rioja, Madrid y Melilla.

Por tamaño, las empresas grandes y pequeñas tienen los RMP más largos en el T1 2021.

De los 9 países europeos estudiados, el RMP de Construcciones y actividades inmobiliarias es inferior a la media de sectores en todos los países salvo en Bélgica.

# EVOLUCIÓN DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN Y ACTIVIDADES INMOBILIARIAS CON RESPECTO A LA MEDIA DE SECTORES

Desde el T4 de 2010 hasta el T2 de 2020, el RMP del sector Construcción y actividades inmobiliarias se ha posicionado por encima de la media.

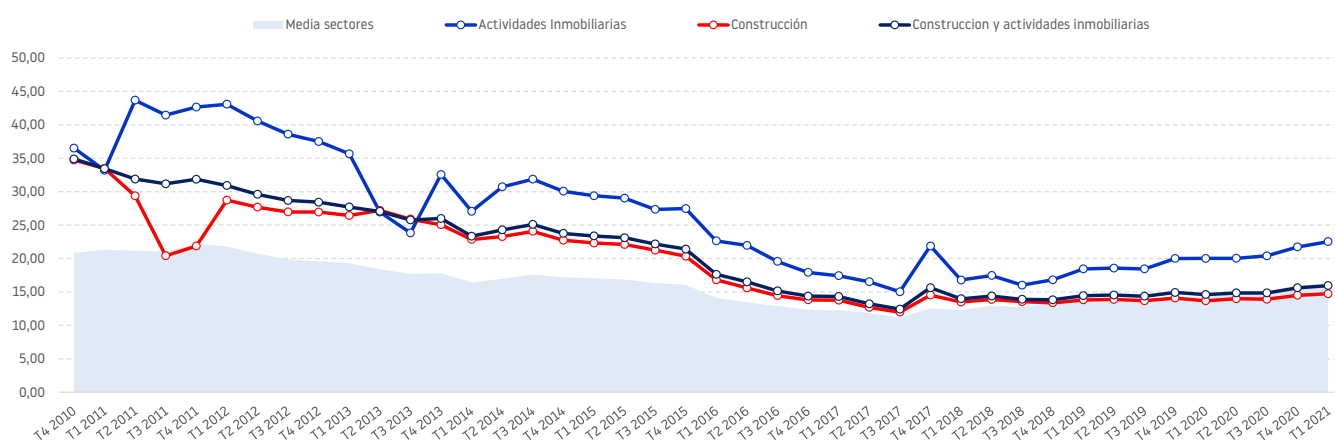
El RMP de la rama de construcción se ha situado por encima de la media hasta el T4 2019 cuando la tendencia cambió.

Desde entonces, su RMP es inferior a la media con una diferencia de 1,51 días en el T1 2021.

Por otro lado, el RMP de la rama inmobiliaria siempre ha estado por encima de la media, alcanzando una diferencia de 22,50 días en el T2 2011.

Desde el año pasado, esta amplitud ha ido aumentando y se sitúa en 6,28 días en el T1 de 2021.

## EVOLUCIÓN DEL PERIODO MEDIO DE PAGO EN CONSTRUCCIÓN Y ACTIVIDADES INMOBILIARIAS (RMP)



### Metodología

Cálculo del Periodo Medio de Pago (PMP)  
Sumando el Retraso Medio de Pago y el Plazo Medio Pactado, se obtiene el Periodo Medio de Pago.

#### • Retraso Medio de Pago (RMP):

El cálculo de los retrasos de pagos se basa en el valor del Paydex. El Paydex es una valoración de los comportamientos de pagos obtenida a través de una fórmula

que tiene en cuenta las experiencias de pago, su importe y cuándo se paga (antes/en plazo/después del vencimiento) de los 12 últimos meses. Se materializa por un indicador numérico que puntúa sobre 100 el comportamiento de pagos de una empresa. Para que se calcule el índice Paydex tenemos que tener: 3 o más experiencias de pagos o 1 o 2 experiencias si el crédito máximo recomendado representa el 1% de las ventas de la empresa. Se considera una experiencia de pago la suma de todas las facturas

pendientes en una fecha determinada. A partir de la valoración del Paydex de 0 a 100, se calcula la media de días que normalmente paga sus facturas después del vencimiento de sus condiciones de pago.

#### • Plazo Medio Pactado:

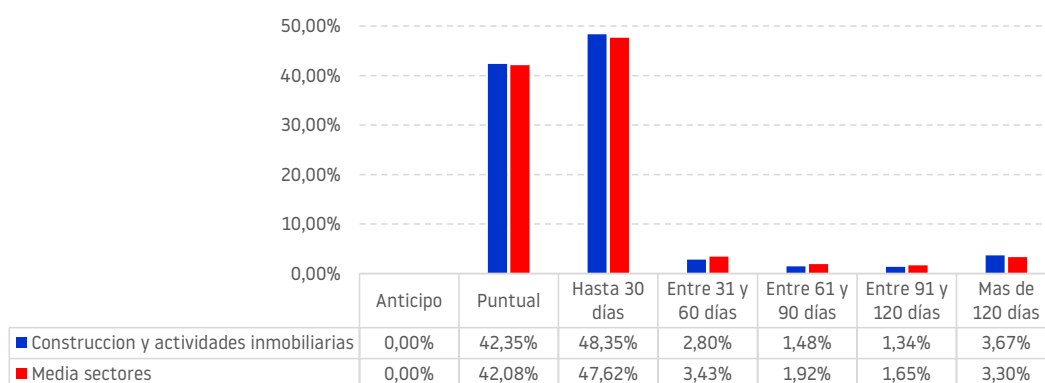
La información de los participantes al programa DunTrade® nos indica los días pactados entre el participante/proveedor y su cliente.

## TRAMOS DE PAGO

El sector Construcción y actividades inmobiliarias y el resto de los sectores estudiados tienen una proporción de pagos puntales bastante similar: 42,35 % y 42,08 % respectivamente.

Encontramos una similitud también en los pagos a más de 60 días, que representan el 6,50 % de los pagos del sector de la Construcción frente al 6,87 % del resto de sectores.

TRAMOS DE PAGO DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN Y ACTIVIDADES INMOBILIARIAS COMPARADO CON LA MEDIA DE SECTORES. PRIMER TRIMESTRE DE 2021



## ANÁLISIS GEOGRÁFICO

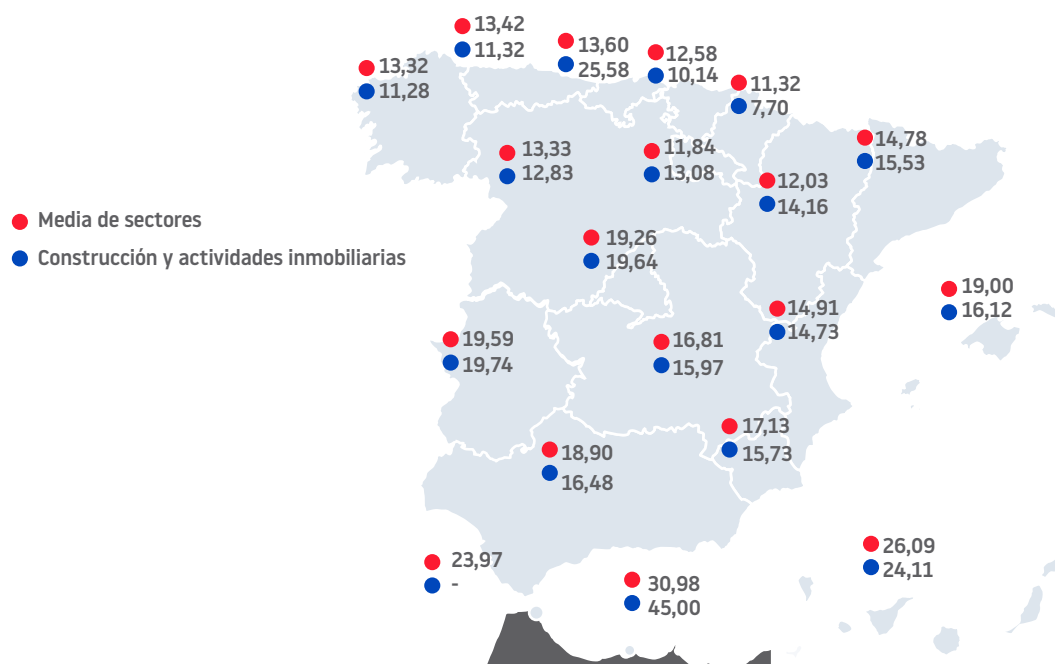
A nivel geográfico, el RMP de Construcción y actividades inmobiliarias es inferior al resto de sectores en la mayoría de las comunidades. El RMP supera la media en 7

autonomías: Aragón, Cantabria, Cataluña, Extremadura, Madrid, La Rioja y Melilla.

con 7,7 días mientras que el más largo se encuentra en Melilla con 45 días.

El RMP de Construcción y actividades inmobiliarias más corto se sitúa en Navarra

MEDIA DE RETRASO EN CONSTRUCCIÓN Y ACTIVIDADES INMOBILIARIAS COMPARADA CON LA MEDIA DE SECTORES Y DESGLOSADO POR AUTONOMÍAS. PRIMER TRIMESTRE DE 2021.

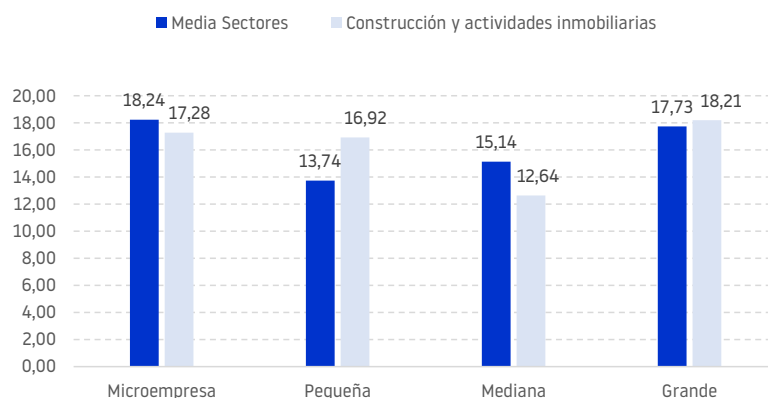


## ANÁLISIS POR TAMAÑO DE EMPRESAS

El RMP de Construcción y actividades inmobiliarias es mayor que la media tanto en las grandes empresas (0,48 días) como en las pequeñas (3,18 días).

Por otro lado, tanto las microempresas como las empresas medianas pagan mejor que la media de sectores con una diferencia de 0,96 y 2,50 días respectivamente.

### MEDIA DE RETRASO POR TAMAÑO DE EMPRESA: CONSTRUCCIÓN Y ACTIVIDADES INMOBILIARIAS RESPECTO AL TOTAL DE SECTORES. PRIMER TRIMESTRE DE 2021.



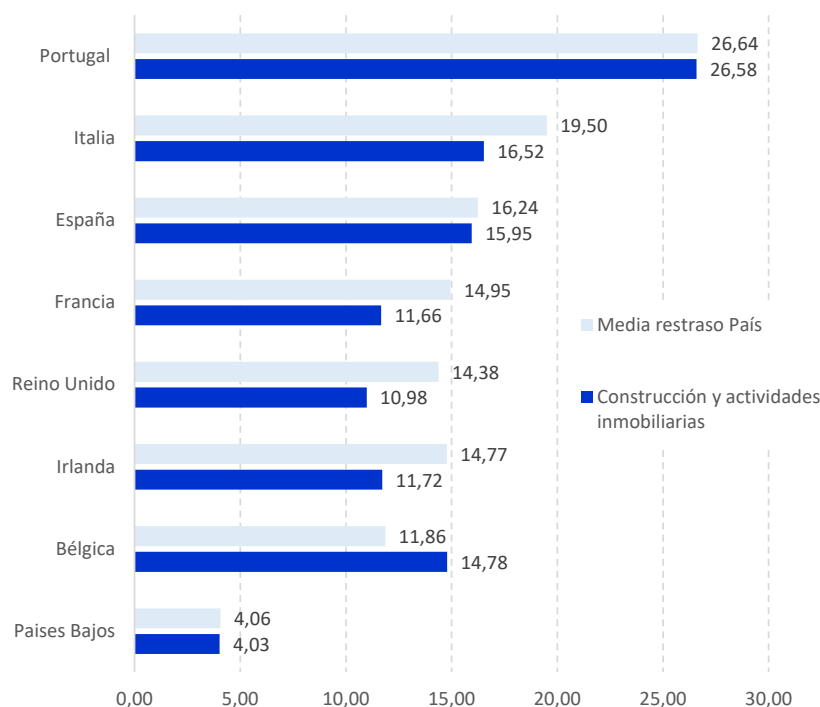
## COMPARATIVA EUROPEA

El RMP de Construcciones y actividades inmobiliarias es inferior a la media de sectores en todos los países salvo en Bélgica.

El RMP de Construcción y actividades inmobiliarias más corto estaría en Países Bajos con solo 4,03 días, mientras que el más largo se encuentra en Portugal con

26,58 días, por lo que habría una diferencia de 22,55 días.

### MEDIA DE RETRASO DE PAGO EN EUROPA: CONSTRUCCIÓN Y ACTIVIDADES INMOBILIARIAS RESPECTO AL TOTAL DE SECTORES



# ANEXO

## COMPOSICIÓN DEL SECTOR:

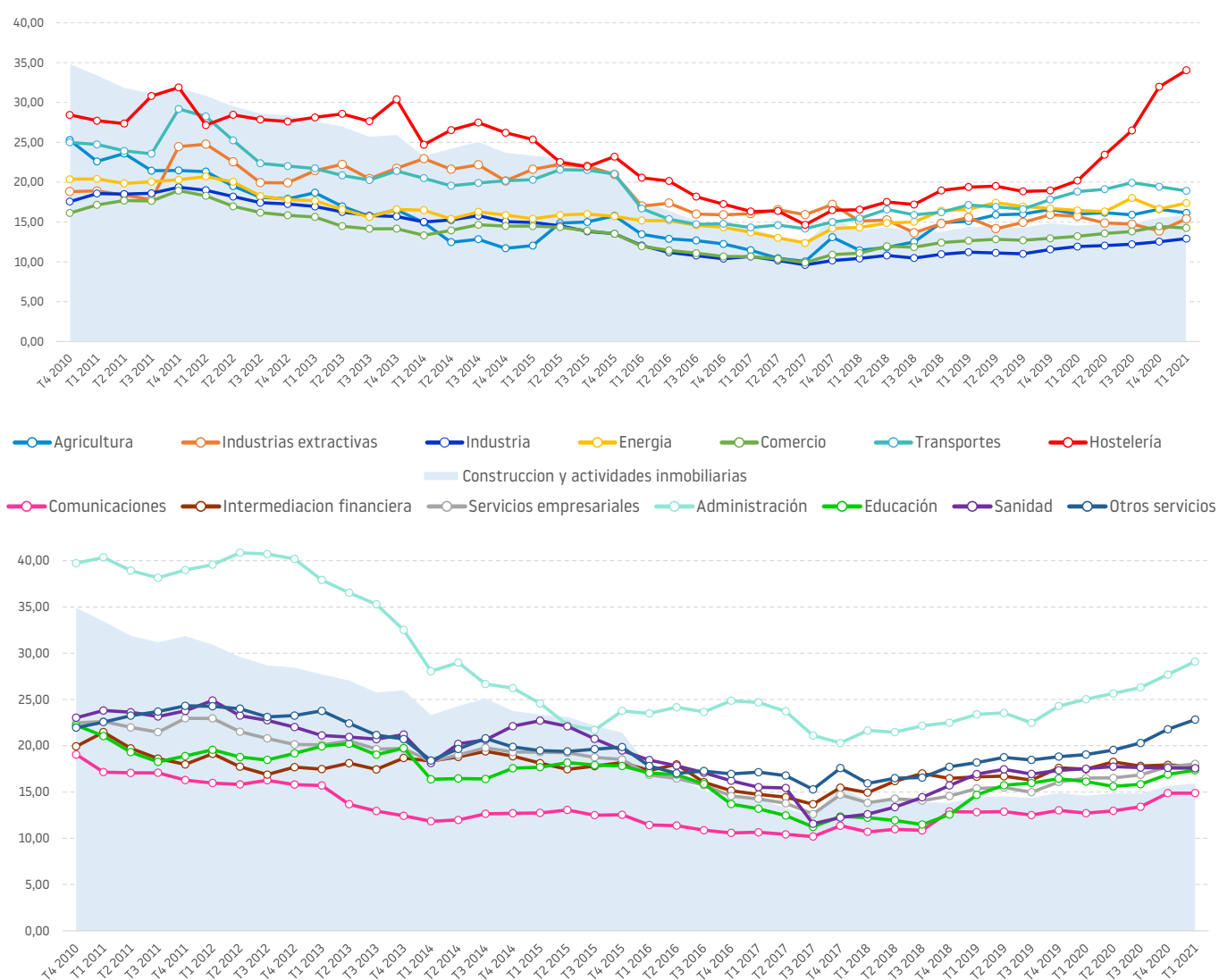
En la base de datos de Informa D&B existen 977.603 empresas activas en el sector de la Construcción y actividades inmobiliarias, que representan el 27,27 %

del total del tejido empresarial español, de las cuales el 61,85 % (604.660 empresas) pertenece a la rama de la construcción y el 38,15 % a actividades inmobiliarias (372.943 empresas).

En 2020 se crearon 16.849 sociedades en el sector de la Construcción, que representaron el 21,12 % del total y supusieron una inversión de 1.481.670.876 euros (el 29,38 % de la inversión total).

## EVOLUCIÓN DE LOS DÍAS DE RETRASO:

### EVOLUCIÓN DE LOS DÍAS DE RETRASO



## LEGISLACIÓN ESPAÑOLA

Los Estados miembros han tenido hasta el 16 de marzo de 2013 para trasponer la Directiva 2011/7/UE por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales. La Directiva 2011/7/EU establece, como norma general, un límite de 30 días para efectuar el pago de las facturas.

La trasposición de la Directiva en España se ha realizado a través del Real Decreto Ley 4/2013, de 22 de febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo. Se fija un plazo estándar de 30 días para Administraciones y de 60 días para

empresas. Asimismo, se establece el tipo de interés de demora (8 puntos porcentuales por encima del valor de referencia del BCE) y la posibilidad de cobrar una sanción de 40 euros.

## LEGISLACIÓN EUROPEA

El 16 de febrero de 2011 se adoptó la directiva contra la morosidad. Los Estados miembros tienen de plazo hasta el 16 de marzo de 2013 para trasponer a su legislación nacional. La Directiva 2011/7/EU fija, como norma general, un límite de 30

días para pagar las facturas. En el caso de las Administraciones públicas, este plazo se podrá prolongar, como máximo, hasta los 60 días cuando esté justificado. La norma prevé sanciones por incumplimiento y los

Estados miembros tendrán un plazo de dos años para implementarla.

## FUENTE DE INFORMACIÓN

Informa D&B, a través de su programa DunTrade®, alimenta la base de datos única formada por cerca de 7,5 millones de experiencias de pago en España y más de 200 millones en el mundo.

El Programa DunTrade®, desarrollado en 1972 en EE. UU. y en 1985 en Europa, es único en el mundo: utiliza datos de la contabilidad de miles de empresas y analiza los retrasos de pago frente a las

condiciones pactadas. Todo ello de forma totalmente gratuita y confidencial.

El programa DunTrade® se basa en el intercambio de información entre la base de datos de DunTrade® de Informa D&B y la empresa participante sobre el comportamiento de pagos de sus clientes.

Estas experiencias de pago están formadas por los datos de identificación de los

clientes y las transacciones realizadas cada mes, lo que incluye información de facturas pendientes de los clientes: vencidas y no cobradas y pendientes de vencimiento.

El retraso medio de pago es un cálculo realizado a partir de los pagos efectuados fuera de los plazos pactados.

TABLA DE ACTIVIDADES CNAE 09

|                                                                |    |                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AGRICULTURA</b>                                             | 01 | • Agricultura, ganadería, caza y actividades de los servicios relacionados con las mismas |
|                                                                | 02 | • Silvicultura y explotación forestal                                                     |
|                                                                | 03 | • Pesca y acuicultura                                                                     |
| <b>INDUSTRIAS EXTRACTIVAS</b>                                  | 05 | • Extracción de antracita, hulla y lignito                                                |
|                                                                | 06 | • Extracción de crudo de petróleo y gas natural                                           |
|                                                                | 07 | • Extracción de minerales metálicos                                                       |
|                                                                | 08 | • Otras industrias extractivas                                                            |
|                                                                | 09 | • Actividades de apoyo a las industrias extractivas                                       |
| <b>INDUSTRIA</b>                                               |    |                                                                                           |
| <b>Alimentación y bebidas</b>                                  | 10 | • Industria de la alimentación                                                            |
|                                                                | 11 | • Fabricación de bebidas                                                                  |
| <b>Textil, confección y cuero</b>                              | 13 | • Industria textil                                                                        |
|                                                                | 14 | • Confección de prendas de vestir                                                         |
|                                                                | 15 | • Industria del cuero y del calzado                                                       |
| <b>Química</b>                                                 | 20 | • Industria química                                                                       |
|                                                                | 21 | • Fabricación de productos farmacéuticos                                                  |
|                                                                | 22 | • Fabricación de productos de caucho y plásticos                                          |
| <b>Elementos de transporte</b>                                 | 29 | • Fabricación de vehículos de motor, remolques y semirremolques                           |
|                                                                | 30 | • Fabricación de otro material de transporte                                              |
| <b>Otro tipo de industria</b>                                  | 23 | • Fabricación de otros productos minerales no metálicos                                   |
|                                                                | 24 | • Metalurgia; fabricación de productos de hierro, acero y ferroaleaciones                 |
|                                                                | 25 | • Fabricación de productos metálicos, excepto maquinaria y equipo                         |
|                                                                | 26 | • Fabricación de productos informáticos, electrónicos y ópticos                           |
|                                                                | 27 | • Fabricación de material y equipo eléctrico                                              |
|                                                                | 28 | • Fabricación de maquinaria y equipo n.c.o.p.                                             |
|                                                                | 12 | • Industria del tabaco                                                                    |
|                                                                | 16 | • Industria de la madera                                                                  |
|                                                                | 17 | • Industria del papel                                                                     |
|                                                                | 18 | • Artes gráficas y reproducción de soportes grabados                                      |
|                                                                | 19 | • Coquerías y refino de petróleo                                                          |
|                                                                | 31 | • Fabricación de muebles                                                                  |
|                                                                | 32 | • Otras industrias manufactureras                                                         |
|                                                                | 33 | • Reparación e instalación de maquinaria y equipo                                         |
|                                                                | 35 | • Suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado                        |
|                                                                | 36 | • Captación, depuración y distribución de agua                                            |
|                                                                | 37 | • Recogida y tratamiento de aguas residuales                                              |
|                                                                | 38 | • Valorización                                                                            |
|                                                                | 39 | • Descontaminación                                                                        |
| <b>CONSTRUCCIÓN Y ACTIVIDADES INMOBILIARIAS</b>                |    |                                                                                           |
| <b>Actividades Inmobiliarias</b>                               | 68 | • Actividades inmobiliarias                                                               |
|                                                                | 41 | • Construcción de edificios                                                               |
| <b>Construcción</b>                                            | 42 | • Ingeniería civil                                                                        |
|                                                                | 43 | • Actividades de construcción especializada                                               |
| <b>COMERCIO</b>                                                |    |                                                                                           |
| <b>Venta y reparación de vehículos de motor y motocicletas</b> | 45 | • Venta y reparación de vehículos de motor y motocicletas                                 |
| <b>Comercio al por menor</b>                                   | 46 | • Comercio al por menor e intermediarios, excepto vehículos de motor y motocicletas       |
| <b>Comercio al por mayor</b>                                   | 47 | • Comercio al por mayor, excepto de vehículos de motor y motocicletas                     |
| <b>TRANSPORTES</b>                                             |    |                                                                                           |
|                                                                | 49 | • Transporte terrestre y por tubería                                                      |
|                                                                | 50 | • Transporte marítimo y por vías navegables interiores                                    |
|                                                                | 51 | • Transporte aéreo                                                                        |
|                                                                | 52 | • Almacenamiento y actividades anexas al transporte                                       |
|                                                                | 53 | • Actividades postales y de correos                                                       |

|                                       |    |                                                                                                                                    |
|---------------------------------------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HOSTELERÍA</b>                     |    |                                                                                                                                    |
| <b>Servicios de alojamiento</b>       | 55 | • Servicios de alojamiento                                                                                                         |
| <b>Servicios de comidas y bebidas</b> | 56 | • Servicios de comidas y bebidas                                                                                                   |
| <b>COMUNICACIONES</b>                 | 58 | • Edición                                                                                                                          |
|                                       | 59 | • Actividades cinematográficas, de video y de programas de televisión grabación de sonido y edición musical                        |
|                                       | 60 | • Actividades de programación y emisión de radio y televisión                                                                      |
|                                       | 61 | • Telecomunicaciones                                                                                                               |
|                                       | 62 | • Programación, consultoría y otras actividades relacionadas con la informática                                                    |
|                                       | 63 | • Servicio de información                                                                                                          |
| <b>INTERMEDIACIÓN FINANCIERA</b>      | 64 | • Intermediación financiera, excepto seguros y fondos de pensiones                                                                 |
|                                       | 65 | • Seguros, reaseguros y fondos de pensiones, excepto Seguridad Social obligatoria                                                  |
|                                       | 66 | • Actividades auxiliares a los servicios financieros y a los seguros                                                               |
| <b>SERVICIOS EMPRESARIALES</b>        | 69 | • Actividades jurídicas y de contabilidad                                                                                          |
|                                       | 70 | • Actividades de las sedes centrales; actividades de consultoría de gestión empresarial                                            |
|                                       | 71 | • Servicios técnicos de arquitectura e ingeniería; ensayos y análisis técnicos                                                     |
|                                       | 72 | • Investigación y desarrollo                                                                                                       |
|                                       | 73 | • Publicidad y estudios de mercado                                                                                                 |
|                                       | 74 | • Otras actividades profesionales, científicas y técnicas                                                                          |
|                                       | 75 | • Actividades veterinarias                                                                                                         |
|                                       | 77 | • Actividades de alquiler                                                                                                          |
|                                       | 78 | • Actividades relacionadas con el empleo                                                                                           |
|                                       | 79 | • Actividades de agencias de viajes, operadores turísticos y otros servicios de reservas y actividades relacionadas con los mismos |
|                                       | 80 | • Actividades de seguridad e investigación                                                                                         |
|                                       | 81 | • Servicios a edificios y actividades de jardinería                                                                                |
|                                       | 82 | • Actividades administrativas de oficina y otras actividades auxiliares a las empresas                                             |
| <b>ADMINISTRACIÓN</b>                 | 84 | • Administración Pública y defensa; Seguridad Social obligatoria                                                                   |
| <b>EDUCACIÓN</b>                      | 85 | • Educación                                                                                                                        |
| <b>SANIDAD</b>                        | 86 | • Actividades sanitarias                                                                                                           |
|                                       | 87 | • Asistencia en establecimientos residenciales                                                                                     |
|                                       | 88 | • Actividades de servicios sociales sin alojamiento                                                                                |
| <b>OTROS SERVICIOS</b>                | 90 | • Actividades de creación, artísticas y espectáculos                                                                               |
|                                       | 91 | • Actividades de bibliotecas, archivos, museos y otras actividades culturales                                                      |
|                                       | 92 | • Actividades de juegos de azar y apuestas                                                                                         |
|                                       | 93 | • Actividades deportivas, recreativas y de entretenimiento                                                                         |
|                                       | 94 | • Actividades asociativas                                                                                                          |
|                                       | 95 | • Reparación de ordenadores, efectos personales y artículos de uso doméstico                                                       |
|                                       | 96 | • Otros servicios personales                                                                                                       |
|                                       | 97 | • Actividades de los hogares como empleadores de personal doméstico                                                                |
|                                       | 98 | • Actividades de los hogares como productores de bienes y servicios para uso propio                                                |
|                                       | 99 | • Actividades de organizaciones y organismos extraterritoriales                                                                    |

Este estudio ha sido realizado por la Dirección de Estudios de Informa D&B.

Los datos proceden de la base de datos de Informa D&B.

## SOBRE INFORMA D&B

Informa D&B (filial de CESCE) es la compañía líder en el suministro de Información Comercial, Financiera, Sectorial y de Marketing, con una facturación consolidada de 91 millones de euros en 2019. Fue la primera base de datos española de información comercial y financiera en conseguir el certificado de calidad ISO 9001. En la actualidad cuenta también con las certificaciones ISO 14001 y 27001.

Desde sus comienzos en 1992, la base de datos de INFORMA se ha alimentado de múltiples fuentes de información públicas y privadas, como BORME (Boletín Oficial del Registro Mercantil), Depósitos de cuentas oficiales, BOE (Boletín Oficial del Estado), BOP (Boletines Oficiales Provinciales y de CC. AA.), prensa nacional y regional, investigaciones ad hoc y publicaciones diversas.

La base de datos nacional de INFORMA contiene:

- 7 millones de agentes económicos;
- 3,6 millones de empresas y autónomos activos con *rating*;
- más de 16,7 millones de balances de empresas;
- más de 16,1 millones de administradores y cargos funcionales;
- más de 3,7 millones de vinculaciones societarias.
- más de 375 millones de datos actualizados diariamente.

El liderazgo de INFORMA se reafirma en 2004 tras absorber el negocio en España y Portugal de la multinacional Dun&Bradstreet. Desde entonces forma parte de la mayor red de información de empresas del mundo: la D&B Worldwide Network, y como tal, ofrece acceso a la información on-line de más de 360 millones de empresas de todo el mundo.

La base de datos de INFORMA, que se comercializa a través de sus marcas Informa, elInforma y DBK, es la más utilizada de España con más de 4,5 millones de usuarios. Además, el 89 % de las empresas del IBEX 35 y más del 95 % de las entidades financieras son clientes activos de INFORMA.

## OTROS ESTUDIOS REALIZADOS POR INFORMA D&B:

- Estudio de demografía empresarial. Serie mensual disponible desde abril de 2009.
- Estudio de concursos. Serie mensual disponible desde abril de 2009.
- Comportamiento de pagos de las empresas españolas y europeas. Serie trimestral disponible desde el segundo trimestre de 2010.
- Presencia de las mujeres en la empresa española. Serie anual disponible desde 2009.
- Empresas gacela y de alto crecimiento. Serie anual disponible desde 2012.



**INFORMA**  
Business by Data

### INFORMA D&B S.A.U. (S.M.E.)

Avda. de la Industria, 32  
28108 Alcobendas (Madrid)  
[www.informa.es](http://www.informa.es)

Servicio de Atención al Cliente  
[clientes@informa.es](mailto:clientes@informa.es)  
902 176 076

### CONTACTOS PRENSA:

María Asarta  
[masarta@informa.es](mailto:masarta@informa.es)  
Tel.: 91 490 64 65

María Álvarez  
[malvarez@informa.es](mailto:malvarez@informa.es)  
Tel.: 91 661 71 19