



Consultores



Transmisiones de Farmacias en Andalucía IX Edición

Sumario

- 2 Introducción.
- 3 Evolución del número de transmisiones de farmacias en Andalucía.
- 4 Evolución del número de transmisiones de farmacias por provincias.
- 8 Análisis de la situación actual:
 - Transmisiones.
 - Traspasos.
 - a) Disminución del número de traspasos.
 - b) Traspasos totales vs. Traspasos parciales.
 - c) Análisis de la cotitularidad en Andalucía.
 - d) Marco jurídico: regulación andaluza.
 - Traslados.
- 13 Conclusiones.

1. Introducción

Como cada año, TSL Consultores publica un nuevo Informe de Transmisiones de Farmacias en Andalucía, en el que se analiza la evolución de las transmisiones de las oficinas de farmacia andaluzas.

En el presente documento, que supone la IX Edición del Informe, compararemos los datos del año 2017, tanto a nivel autonómico como por provincias, con los de los siete años anteriores.

Tras el análisis de esos datos se extraen unas conclusiones, de las que podemos adelantar que en 2017 se produjo una disminución del número de operaciones.

Recordamos a nuestros lectores que en este Informe diferenciamos entre transmisión (cualquier cambio de titularidad) y traspaso (transmisión por compraventa).

Los datos reflejados en el Informe han sido facilitados por las distintas Delegaciones Territoriales de la Consejería de Salud de la Junta de Andalucía.

El objetivo final del Informe es ofrecer datos actualizados del acceso a la titularidad de una oficina de farmacia en Andalucía, bien mediante la compraventa o bien, mediante la sucesión hereditaria o donación.

Como novedad, este año hemos querido incluir en nuestro informe, un pequeño análisis del número de traslados de farmacias de los últimos tres años, con el objeto de conocer la evolución de los mismos y los motivos que llevan al titular a cambiar de ubicación.

En la elaboración de este Informe, han intervenido los departamentos jurídicos, fiscal y de compraventa de farmacias de TSL Consultores.

2. Evolución del número de transmisiones de farmacias en Andalucía

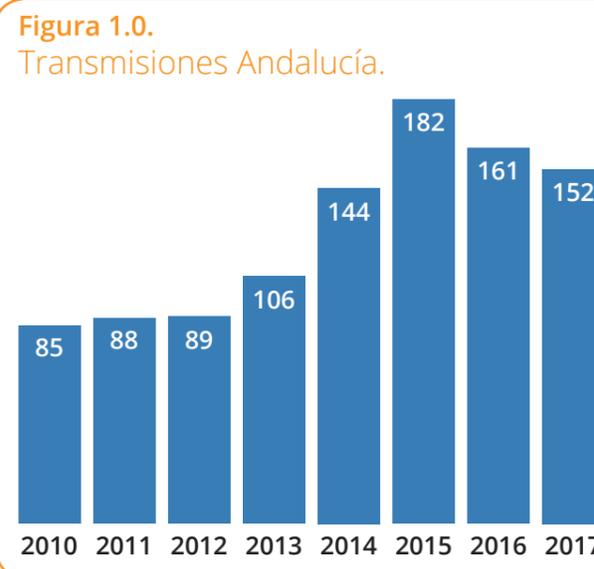
El número total de oficinas de farmacia existentes en Andalucía es de 3.878. La evolución del número de transmisiones en la comunidad andaluza en los últimos ocho años puede observarse en la figura 1.0.

Asimismo, de los 117 traspasos realizados, 18 fueron parciales. Esto supone que el 15,4% de los traspasos de farmacias realizados en el año 2017 lo fueron de una participación de la farmacia.

En el año 2016, los traspasos parciales fueron el 44,5% del total.

Por lo tanto, desciende tanto el número de traspasos totales, como el número de traspasos de una participación de la farmacia. Estos últimos, de manera muy acusada.

Con respecto al número de traslados de farmacias en la comunidad andaluza, en la figura 1.1. Mostramos cómo ha evolucionado en los últimos tres años.



Como vemos, en el año 2017 se transmitieron 152 farmacias en Andalucía, lo que supone un descenso de 9 operaciones respecto al ejercicio anterior (< 6%), y 30 operaciones menos que en 2015 (< 16%).

De las 152 transmisiones de farmacia formalizadas, 117 correspondieron a operaciones de compraventa (en 2016 fueron 128, lo que supone un descenso de un 9%) y 35 a transmisiones por herencia o donación (en 2016 fueron 33, lo que supone un aumento del 6%).



Como puede observarse, el número de traslados ha ido incrementándose en los últimos tres años.

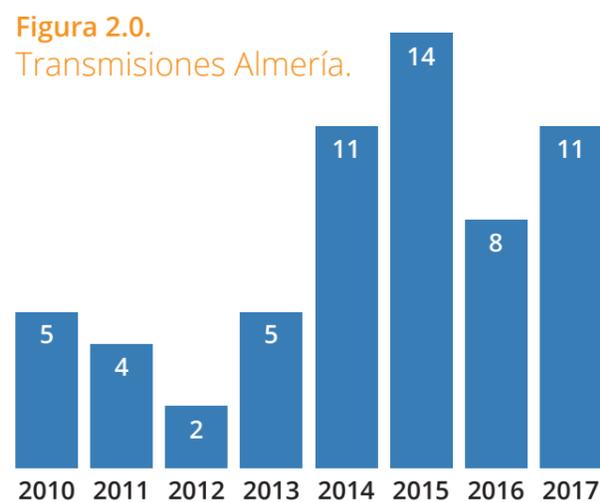
3. Evolución del número de transmisiones de farmacias por provincias

Almería

En la provincia de Almería existen actualmente 331 oficinas de farmacia abiertas al público. La evolución del número de transmisiones en los últimos ocho años puede observarse en la figura 2.0.

De las 11 farmacias transmitidas en el año 2017, 9 fueron por compraventa, y 2 por donación (una de ellas parcial).

Se han producido 5 traslados de farmacias.

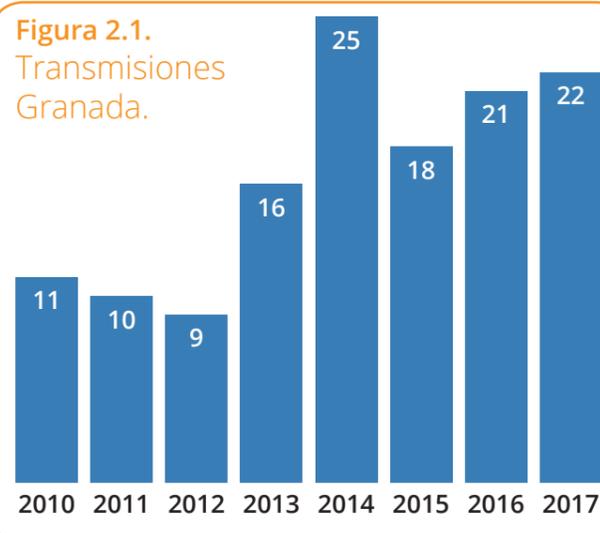


Granada

En la provincia de Granada existen actualmente 534 oficinas de farmacia abiertas al público. La evolución del número de transmisiones en los últimos ocho años puede observarse en la figura 2.1.

De las 22 farmacias transmitidas en el año 2017, 16 de ellas corresponden a compraventas, de las que 1 fue parcial (de una participación de la farmacia), y 6 fueron donaciones (una de ellas parcial) o herencias.

Se produjeron 10 traslados de farmacias.

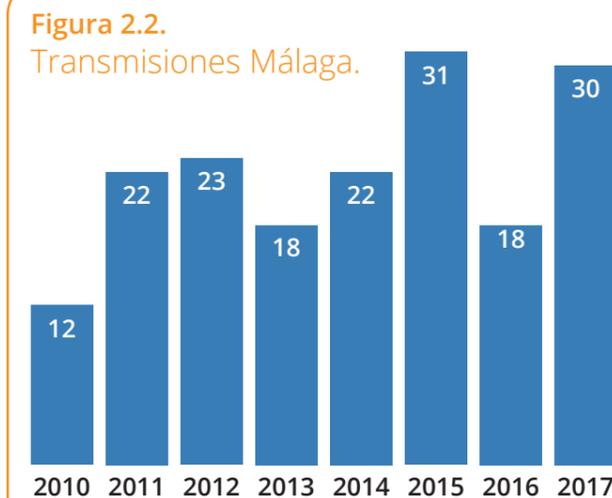


Málaga

En la provincia de Málaga existen actualmente 680 oficinas de farmacia abiertas al público. La evolución del número de transmisiones en los últimos ocho años puede observarse en la figura 2.2.

De las 30 farmacias transmitidas en el año 2017, 23 de ellas corresponden a compraventas (4 de ellas parciales), y 7 fueron donaciones o herencias.

Se produjeron 10 traslados.

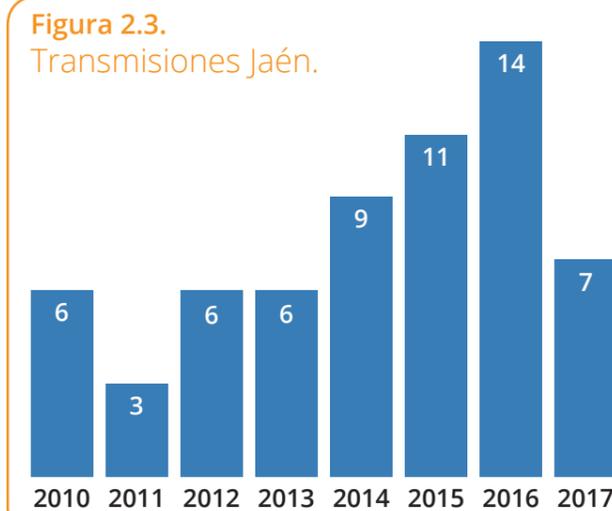


Jaén

En la provincia de Jaén existen actualmente 309 oficinas de farmacia abiertas al público. La evolución del número de transmisiones en los últimos ocho años puede observarse en la figura 2.3.

De las 7 farmacias transmitidas en el año 2017, 5 de ellas corresponden a compraventas, y 2 a donaciones o herencias.

Se trasladaron 3 farmacias en la provincia.



Córdoba

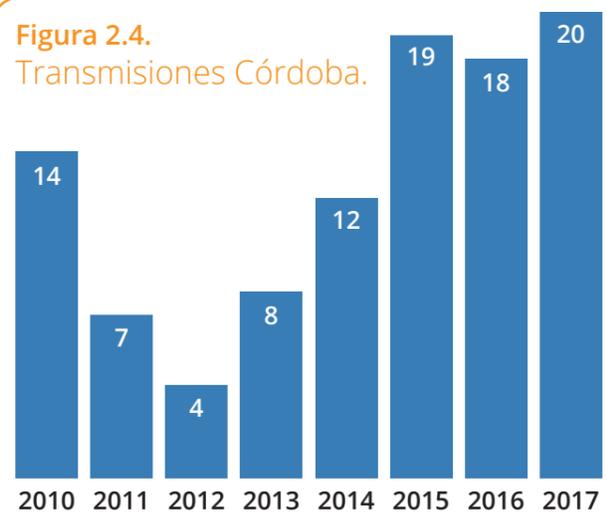
En la provincia de Córdoba existen actualmente 406 oficinas de farmacia abiertas al público.

La evolución del número de transmisiones en los últimos ocho años puede observarse en la figura 2.4.

De las 20 farmacias transmitidas en el año 2017, 19 de ellas corresponden a compraventas, de las cuales 5 fueron parciales, y 1 fue por donación o herencia.

Se trasladaron 3 farmacias.

Figura 2.4.
Transmisiones Córdoba.



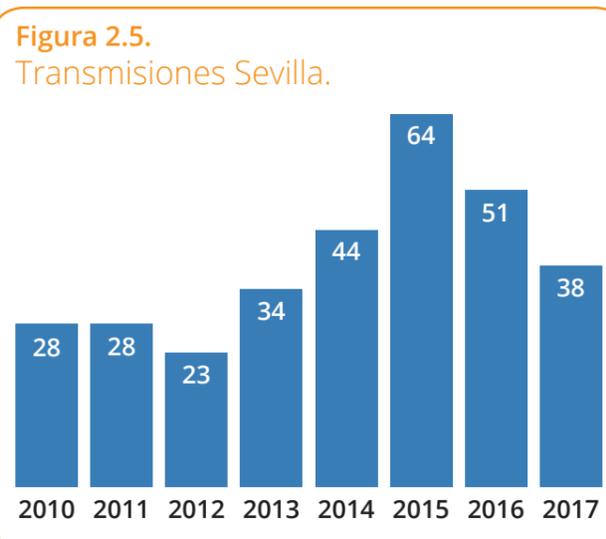
Sevilla

En la provincia de Sevilla existen actualmente 871 oficinas de farmacia abiertas al público. La evolución del número de transmisiones en los últimos ocho años puede observarse en la figura 2.5.

De las 38 farmacias transmitidas en el año 2017, 29 de ellas corresponden a compraventas, de las cuales, 3 fueron parciales, y 9 por donación o herencia.

Se trasladaron 15 farmacias.

Figura 2.5.
Transmisiones Sevilla.



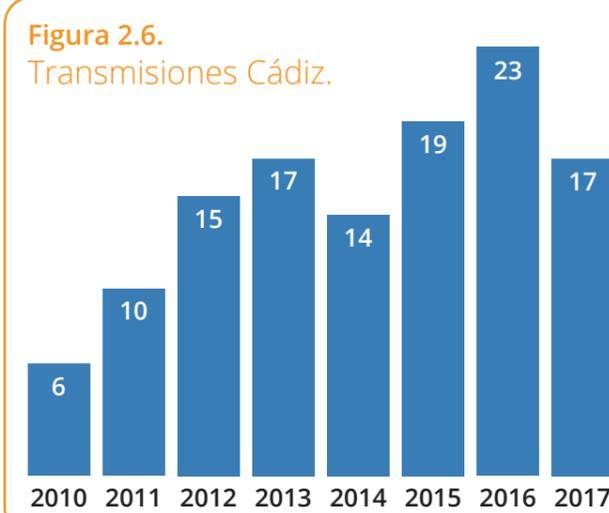
Cádiz

En la provincia de Cádiz existen actualmente 497 oficinas de farmacia abiertas al público. La evolución del número de transmisiones en los últimos ocho años puede observarse en la figura 2.6.

De las 17 farmacias transmitidas en el año 2017, 10 de ellas corresponden a compraventas, y 7 a donaciones o herencias.

Se trasladó 1 farmacia.

Figura 2.6.
Transmisiones Cádiz.

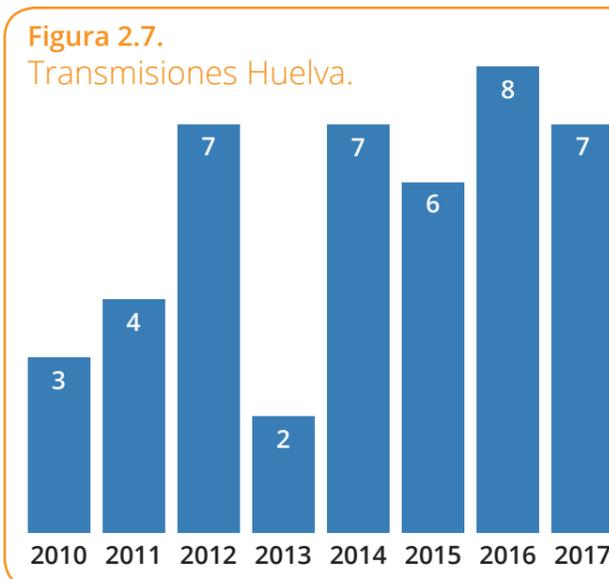


Huelva

En la provincia de Huelva existen actualmente 250 oficinas de farmacia abiertas al público. La evolución del número de transmisiones en los últimos ocho años puede observarse en la figura 2.7.

De las 7 farmacias transmitidas en el año 2017, 6 fueron por compraventa –5 de las cuales fueron parciales–, y 1 por herencia. Se trasladaron 2 farmacias.

Figura 2.7.
Transmisiones Huelva.



4. Análisis de la situación actual

Transmisiones

En el año 2017 se transmitieron 152 farmacias en Andalucía, lo que supone un descenso de 9 operaciones respecto al ejercicio anterior (< 6%), y 30 operaciones menos que en 2015 (<16%).

Por otra parte, vemos que el número de transmisiones ha aumentando en cuatro provincias (Almería, Granada, Málaga y Córdoba) y ha disminuido en otras cuatro (Jaén, Sevilla, Cádiz y Huelva).

La única provincia en la que ha aumentado significativamente el número de transmisiones ha sido Málaga.

Es interesante señalar que en el año 2007 se transmitieron 281 farmacias en Andalucía. Año previo al inicio de la crisis económica que afectó a todos los sectores de la economía.

Traspasos

Sevilla sigue siendo, otro año más, la provincia en la que más operaciones se celebran (29 compraventas).

Le siguen Málaga, con 23 operaciones, y Córdoba (con 19 operaciones de compraventa en 2017).

En el lado opuesto, se encuentran las provincias de Jaén y Huelva (con 5 y 6 operaciones de compraventa, respectivamente).

Históricamente las provincias más solicitadas son Sevilla y Málaga, seguidas de Granada y Cádiz.

Disminuye del número de traspasos.

Como puede observarse en la figura 3.0. Si comparamos el año 2017 con el anterior, se produce una bajada en el número de operaciones de compraventas de oficinas de farmacia.

Concretamente, en el año 2017 se compraron 11 oficinas de farmacia menos, lo que supone un descenso del 9%. Se ha producido un descenso significativo de traspasos de farmacias en las provincias de Sevilla, Cádiz y Jaén.

Traspasos totales vs. Traspasos parciales.

En la figura 3.1, se muestran las estadísticas de traspasos en Andalucía, diferenciando los traspasos del 100% de la farmacia de los traspasos parciales (de una participación de la farmacia).

Figura 3.0. Traspasos Andalucía.

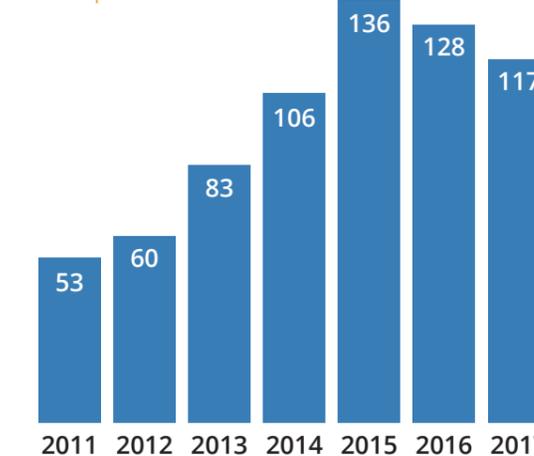
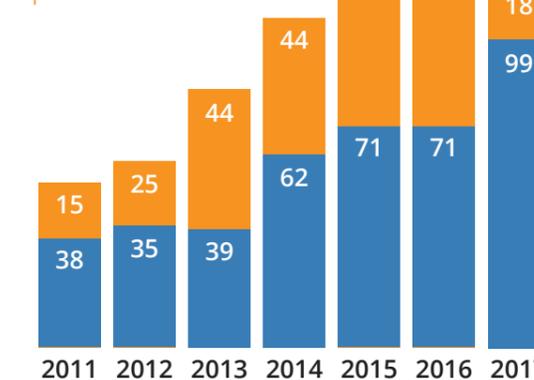


Figura 3.1. Traspasos totales vs. Traspasos parciales.



Traspasos Parciales
Traspasos 100% Farmacias

Análisis de la cotitularidad en Andalucía.

Andalucía continúa siendo, junto a Comunidad Valenciana e Islas Baleares, la comunidad autónoma que registra menor número de farmacias de titularidad única respecto al total (80,7%). En el lado opuesto se encuentran Castilla La Mancha (93,7%), Castilla y León (93,6%) y Aragón (93,2%). Sevilla, por su parte, es la provincia española con menos farmacias de titularidad única: un 73,5% del total.

Sin embargo, esta situación podría cambiar si la tendencia observada en el año 2017 se mantiene los próximos años.

Como hemos expuesto en ediciones anteriores de este Informe, en los últimos años se venía observando un crecimiento de las oficinas de farmacia en régimen de cotitularidad en las distintas provincias de Andalucía. Sin embargo, en el año 2016, se observó una tendencia a disminuir o a estabilizarse, que este último año se ha visto confirmada con el descenso drástico de este tipo de operación.

Conviene recordar algunas de las ventajas que tienen las farmacias que se gestionan bajo este régimen:

- Los gastos de seguridad social se reducen, al contar la farmacia con varios titulares, los cuales se encuentran en régimen de autónomos RETA (lo que supone menor coste que el Régimen General de la Seguridad Social).
- Ahorro fiscal. Se divide la carga fiscal entre los cotitulares y por tanto se reduce la progresividad en el impuesto sobre la renta (IRPF).
- Se comparte la gestión de la farmacia con otra persona responsable, lo que permite conciliar mejor la vida personal y profesional.
- Más fácil acceso a inversiones para la farmacia.

Además, se facilita el acceso a oficinas de farmacia de mayor volumen, localizadas en núcleos urbanos o zonas cercanas al domicilio de los farmacéuticos.

Marco jurídico: regulación andaluza.

Para realizar el cambio de titularidad de una oficina de farmacia debe observarse lo contemplado en la Ley 22/2007, de 18 de diciembre, de farmacia de Andalucía. En concreto, lo previsto en su artículo 47.

El primer requisito para proceder a la transmisión de la totalidad, o de una parte indivisa de la oficina de farmacia, es que la misma haya permanecido abierta al público un mínimo de cinco años con el mismo titular o cotitulares.

Este plazo no será exigible en caso de fallecimiento, incapacidad laboral permanente, total o absoluta, incapacidad judicial o declaración judicial de ausencia. En estos supuestos, la farmacia debe transmitirse en el plazo de 24 meses contados a partir de la fecha en que se produzcan los hechos causantes, para evitar la caducidad de la autorización.

Por otro lado, en las transmisiones onerosas (compraventas) de oficinas de farmacias, se establece que el transmitente debe comunicar a la Administración sanitaria las condiciones de la transmisión, la cual dará a conocer los nombres de los farmacéuticos inscritos en el registro de posibles adquirentes que tengan mayor puntuación, según el baremo de méritos que se establezca. Finalmente,

la transmisión se realizará a favor de quien tenga mayor puntuación entre todos los que acepten las condiciones y garantías exigidas por el transmitente.

No obstante, para las oficinas de farmacia que ya estuvieran abiertas a la entrada en vigor de la Ley, se prevé que la primera transmisión se pueda realizar libremente, esto es, sin que le sea de aplicación este procedimiento. A partir de la segunda transmisión, deberán acudir al mencionado registro de posibles adquirentes.

Tampoco es de aplicación este procedimiento a la transmisión parcial de la farmacia (de una parte indivisa). En cualquier caso, el transmitente no podrá transmitir su parte pro indivisa durante los 5 años siguientes.

Sin embargo, la falta de desarrollo reglamentario del artículo 47 de la Ley de Farmacia de Andalucía, hace que no resulte de aplicación el mencionado sistema de transmisiones de farmacias, ya que ni se ha creado el registro de posibles adquirentes, ni se ha desarrollado el baremo de méritos a tener en cuenta en la adjudicación del comprador. En la actualidad, la única limitación es la temporal de cinco años abierta al público con la misma persona titular o cotitulares.

¹ "Estadísticas de Colegiados y Farmacias Comunitarias 2016", Consejo General De Colegios Oficiales de Farmacéuticos.

Traslados

Según los datos expuestos, las provincias en las que se han trasladado un mayor número de farmacias en el año 2017 son Sevilla (15), Málaga (10) y Granada (10).

El traslado de una oficina de farmacia viene regulado en los arts. 42 y siguientes de la Ley de Farmacia de Andalucía.

Se trata de un derecho que tiene el titular de la oficina de farmacia, siempre que se cumplan una serie de requisitos mínimos: no se deje desabastecida la zona; se cumplan las distancias requeridas con otros establecimientos y servicios sanitarios; así como se observen los demás requisitos técnicos establecidos por la normativa.

Además de estos requisitos, es necesario que la oficina de farmacia haya permanecido un mínimo de tres años consecutivos, en la misma ubicación y con el mismo titular.

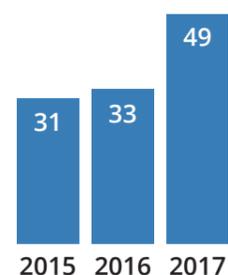
En los últimos años, se observa un incremento de los traslados, motivado, principalmente, por la precaria situación económica de algunas oficinas de farmacia. Así, se ha visto cómo han cambiado de ubicación aquéllas oficinas de farmacia que tienen un mayor volumen de facturación a la Seguridad

Social y que han visto disminuido su margen de beneficios como consecuencia, entre otros, de la bajada de precios y la subasta de medicamentos.

Las zonas más demandadas para efectuar un traslado, según la experiencia de TSL Consultores, son las zonas más comerciales (incluido a locales en Centros Comerciales) y las zonas de expansión urbanística.

Con respecto al número de traslados de farmacias en la comunidad andaluza, en la figura 1.1. Mostramos cómo ha evolucionado en los últimos tres años.

Figura 1.1.
Traslados farmacias.



4. Conclusiones

Andalucía es una de las comunidades autónomas con mayor demanda en el mercado de traspasos de farmacia. A ello ha contribuido la falta de otras salidas profesionales para el farmacéutico en esta región, así como el interés de los profesionales de otras zonas en instalarse en Andalucía.

En el último tercio del año 2014, se produjo una recuperación de la salud del crédito en las entidades financieras en España, lo que se tradujo en un incremento de la financiación a todos los niveles, incluida la destinada a la compra de oficina de farmacia.

Respecto al mercado de traspasos de farmacia, los años 2014 y 2015 fueron ejercicios de un fuerte crecimiento, absorbiendo gran parte de las operaciones "atascadas" por la crisis.

Ello tiene su reflejo en los datos de los ejercicios 2016 y 2017, que, aunque siguen siendo buenos, acusan el extraordinario crecimiento de los dos años anteriores.

En los próximos años, se espera un incremento en la oferta de oficinas de farmacias en Andalucía, debido a que las

oficinas de farmacias abiertas en virtud de concurso público iniciado por la Orden de 8 de abril de 2010, cumplen los cinco años desde su apertura y, por lo tanto, pueden ser transmitidas.

Respecto al precio de las oficinas de farmacia, se mantiene entre el múltiplo del 1,5 y el 2 sobre la facturación anual.

La oferta y la demanda sigue siendo uno de los factores más importantes en el precio de una oficina de farmacia, de ahí que en aquellas zonas con poca oferta y mucha demanda, el precio alcance el 2 sobre la facturación.

También es un factor muy importante en la determinación del precio, la rentabilidad y perspectiva de crecimiento de la farmacia en cuestión.

En cualquier caso, tanto para una transmisión, traspaso o traslado, es importantísimo realizar un buen plan de viabilidad, estudio de mercado y el asesoramiento jurídico, fiscal y financiero adecuados, resulta imprescindible para el éxito de la operación.

Málaga, Octubre de 2018.



Consultores

www.tslconsultores.es

ASESORÍA ESPECIALIZADA EN OFICINAS DE FARMACIA