

EVOLUCIÓN INMOBILIARIA Y MERCANTIL

Panorama Registral

S.C.Tenerife / Canarias / España



2 0 1 4

2 0 2 3



Registradores

Panorama Registral

Evolución Inmobiliaria y Mercantil

S.C. de Tenerife / Canarias / España

(Ejercicios 2014-2023)



**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

I.	Introducción	2
II.	Panorámica Inmobiliaria	4
	Número de compraventas de vivienda.	5
	Distribución de compraventas de vivienda. Nuevas-usadas. Libres-VPO.	6
	Precio medio de la vivienda	8
	Compraventas por extranjeros	10
III.	Panorámica Mercantil.	16
	Constituciones.	17
	Extinciones.	18
	Ampliaciones de Capital.	20
	Aumentos de capital. Número de operaciones.	20
	Ampliaciones de capital. Importe medio por operación.	21
	Concursos de acreedores.	22
IV.	Resumen Ejecutivo.	27

I. INTRODUCCIÓN.

La comunidad de Canarias es la octava comunidad española por PIB, que fue de 42.656 millones de euros en 2021, ocupando también la misma posición en cuanto a población, con algo más de 2.200.000 habitantes en 2023, siendo su PIB per cápita en 2021 de 19.000 euros. Dentro de esta comunidad, la provincia de Santa Cruz de Tenerife aporta un PIB ligeramente superior a 19.000 millones anuales en 2020, es decir, casi la mitad de la economía de Canarias.

Mención especial merece la actividad turística en la Comunidad Autónoma Canaria en su conjunto, que aportaba un tercio del PIB insular antes de la pandemia. Por ello, se ha considerado oportuno elaborar en el panorama inmobiliario de este informe un apartado específico de compraventa de vivienda por extranjeros que muestra por sí mismo la importancia de este mercado en la economía isleña.

Los datos anteriores resultan lo suficientemente significativos para justificar la elaboración de un informe como éste, pero si le añadimos el período estudiado, de 2014 a 2023, resulta de especial interés por contener dentro diversas situaciones económicas muy dispares provocadas por acontecimientos tales como la recuperación de la crisis de 2008, la situación de pandemia producida fundamentalmente en 2020 y 2021, o la guerra de Ucrania iniciada a comienzos de 2022. Todos estos acontecimientos producidos durante los últimos diez años motivan al colectivo registral para realizar este informe llamado *“Panorama Registral. Evolución inmobiliaria y mercantil de S.C. de Tenerife / Canarias / España. 2014-2023”*, analizando la evolución económica en los tres ámbitos entre 2014 y 2023, todo ello 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, incluyendo un primer período de recuperación económica, entre 2014 y 2018, un período de caída de los indicadores a partir de 2019, especialmente aguda en 2020 por la crisis sanitaria, y la rápida recuperación de 2021 y 2022, que nuevamente invierte la tendencia en 2023, una vez que se notan de forma nítida los efectos negativos vía inflación y subida de los tipos de interés y de la guerra de Ucrania, comenzada a principios de 2022. Se analiza la evolución de la provincia de Santa Cruz de Tenerife, frente a la de la Comunidad Autónoma Canaria y los datos globales del conjunto 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, tratándose de Canarias, con la importancia que el sector turístico tiene para su economía, se incluye un apartado específico de compraventas de vivienda por extranjeros, que pondrá cifras a la realidad, por todos conocida, del importante peso de los ciudadanos

extranjeros en el archipiélago canario. En concreto, el panorama inmobiliario incluirá los siguientes aspectos: número de compraventas de vivienda, incluyendo otro apartado por grado de uso y de protección; precio medio; y compras de vivienda realizadas por extranjeros.

La segunda panorámica, correspondiente al 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, se ha incluido un apartado específico, dada su enorme importancia en la última década, 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 nuevamente nuestro tradicional compromiso, en realidad vocación, de aportación de conocimiento de la realidad económica, en este caso de Santa Cruz de Tenerife y Canarias, 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 S. C. Tenerife, Canarias y el conjunto de España, permiten constatar la evolución inmobiliaria, mostrando a través de la última década tres períodos distintos claramente diferenciados: 2014 a 2018 (de recuperación desde la profunda crisis iniciada en 2008); 2019 y 2020, con caídas, especialmente abrupta en 2020 por recibir dicho año el impacto brutal de la pandemia en cuanto a las restricciones de movilidad, especialmente graves en un lugar con el protagonismo turístico de Canarias; y 2021 y 2022, con una rápida recuperación que llevó la actividad inmobiliaria a cifras anteriores a la pandemia. En lo que llevamos de 2023 la tendencia positiva de 2022 se ha visto profundamente afectada por las circunstancias de la guerra de Ucrania, al reducir la renta de los ciudadanos vía aumento de la inflación y al reducir también la posibilidad de obtener crédito vía subida de los tipos de interés.

La demanda de vivienda usada se ha configurado como la tipología con mayor contribución en el período analizado, y durante los últimos años no aparece todavía una recuperación clara de la vivienda nueva que la impulse por encima del 20% del total de viviendas comercializadas. Los cambios en esta composición serán en cualquier caso muy graduales y precisarán de varios años para comprobar dicha evolución, hasta conseguir alcanzar un mayor grado de modernidad del parque inmobiliario español.

Los precios de la vivienda en S. C. de Tenerife y en la Comunidad Autónoma siguen al alza con claridad hasta el segundo trimestre de este año, con tasas trimestrales elevadas. Las variaciones interanuales se encuentran en torno al 10%, triplicando a la media nacional, mostrando nuevamente las particularidades de un mercado, como es el insular, con una alta demanda extranjera que no se da en la misma proporción en la mayoría de las comunidades autónomas españolas. Ese comportamiento se moderará en próximos trimestres, aunque anticipa una mayor resistencia al descenso de la actividad inmobiliaria en el archipiélago que en la media española.

Las compras de viviendas por extranjeros suponen una cuota de mercado considerable en el conjunto de España, que es especialmente significativa en las comunidades autónomas con mayor actividad turística y, por lo tanto, en Canarias. En el archipiélago destacan la pérdida de cuota de mercado de los británicos, al igual que en el resto de España, debido al brexit, y el moderado pero sostenido incremento de la demanda alemana, junto con un fenómeno también nacional, que es la diversificación de nacionalidades en las compras de vivienda extranjeras.

Es conveniente resaltar que las proyecciones sobre el panorama inmobiliario para 2023 se realizan con los datos de doce meses acumulados hasta junio de este año, por lo que, a la vista de la evolución negativa del segundo trimestre, y en caso de intensificarse la misma, los datos al cierre de este año podrían mostrar un peor comportamiento de lo proyectado en este informe.

NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA.

Las compraventas de vivienda son uno de los indicadores clave para definir el momento del ciclo inmobiliario y, en este sentido, la década analizada en el presente estudio muestra desde el año 2014 (todavía muy afectado por la extensa crisis que comenzó en 2008), pasando por la abrupta crisis causada por la pandemia en 2020 y la rápida recuperación posterior, un nuevo descenso de algunos indicadores en 2023 como consecuencia de la guerra de Ucrania iniciada a comienzos de 2022. Esta última circunstancia ha provocado los efectos económicos colaterales por todos conocidos, en forma de subidas de la inflación y los tipos de interés, que han comenzado a dejar su huella en el sector inmobiliario durante los primeros trimestres del presente año.

Los datos analizados muestran una evolución general similar en S.C. de Tenerife, Canarias y España, delimitando tres períodos bien diferenciados. Entre 2014 y 2018 de sostenida recuperación, donde S.C. de Tenerife pasó de 8.000 compraventas de vivienda a casi 12.000, la Comunidad Autónoma de Canarias de 17.000 a más de 24.000 y España en su conjunto pasó de algo más de 300.000 compraventas de vivienda a superar el medio millón en 2018; el segundo período abarca desde 2019 a 2020, durante el punto álgido de la pandemia, con el consiguiente desplome de las operaciones en los tres ámbitos geográficos, quedando S.C. de Tenerife en 2020 por encima de 8.000 compraventas, Canarias en poco más de 17.000 y el conjunto español superando ligeramente las 400.000 operaciones; por último, el período 2021 a 2022, de rápida recuperación una vez alcanzado el control de la crisis sanitaria, con un aumento del nivel de las transacciones a registros históricamente elevados, anteriores en muchos casos incluso a la propia crisis de 2008. Esto provocó que Tenerife se aproximase en 2022 a las 14.000 operaciones, Canarias superó las 28.000 y España en su conjunto obtuvo un registro cercano a las 650.000 compraventas de vivienda.

Número de Compraventas de vivienda					
Ejercicio	S. C. de Tenerife			Canarias	España
	Nueva	Usada	Total		
2014	3.603	4.420	8.023	17.101	318.928
2015	1.866	6.358	8.224	18.568	354.538
2016	1.848	7.662	9.510	20.782	403.743
2017	2.245	9.359	11.604	23.286	464.223
2018	2.692	9.121	11.813	24.392	516.680
2019	2.079	8.207	10.286	21.568	503.875
2020	1.644	6.722	8.366	17.036	419.898
2021	2.224	8.548	10.772	21.695	564.569
2022	2.341	11.394	13.735	28.173	646.241
2023*	2.844	11.622	14.466	28.592	631.040

*Avance provisional (2T anualizado)

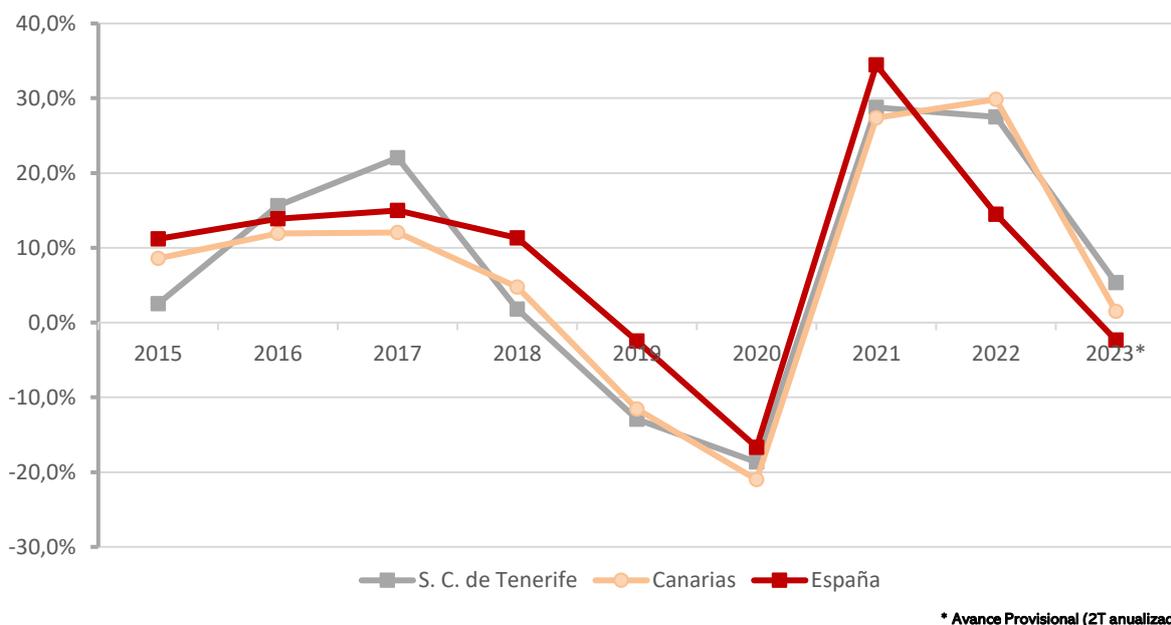
El año 2023, en cambio, está mostrando los efectos restrictivos de las medidas económicas adoptadas y el avance de la proyección anualizada hasta junio de este año arroja cifras de moderado descenso, más a nivel nacional, que podría descender hasta terminar en el entorno de las 600.000 operaciones, con una tendencia de mantenimiento sobre el año anterior en el caso de S.C. de Tenerife, y Canarias en su conjunto, que parecen mostrar hasta la fecha una mayor resistencia a las caídas que otros ámbitos geográficos peninsulares.

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 los diferentes períodos de crisis y recuperación durante los últimos diez años.

La homogeneidad es la norma general en los comportamientos, ya sean ascendentes o descendentes, independientemente de tratarse de la provincia de S.C. de Tenerife, la Comunidad Autónoma Canaria o el conjunto de España, aunque se observan en los últimos tres años un mejor comportamiento general en el ámbito canario, con mayor resistencia al descenso que los datos mostrados por el total nacional.

En la provincia de S.C. de Tenerife la evolución fue mejor entre 2015 y 2017 que la producida en la Comunidad Autónoma Canaria y el conjunto de España, llegando a superar el 20% de crecimiento en 2017. A partir de ese momento, las tasas de descenso se desarrollan de forma similar en los tres ámbitos geográficos, entrando en terreno negativo a partir de 2019, con una rápida subida en 2021, alcanzando tasas de crecimiento en torno al 30%. No obstante, entre 2021 y 2022, el ámbito canario, la provincia y su comunidad autónoma muestran, claramente, una mayor resistencia al descenso que lo observado en el conjunto de España.

Tasas de variación anuales del número de compraventas de vivienda



En 2023, la evolución se vuelve a terreno negativo en España, mientras que, hasta el segundo trimestre, el ámbito canario en su conjunto desciende, pero mantiene todavía crecimientos moderados, mejorando por tanto el comportamiento del total nacional.

En consonancia con las cifras globales previstas, y teniendo en cuenta la evolución de la situación a partir del segundo trimestre de este año, es probable que la senda descendente continúe durante los próximos trimestres, siendo la evolución previsible de una menor caída en S.C. de Tenerife y la Comunidad Canaria con relación al conjunto de España, que probablemente descenderá con algo más de intensidad, pero manteniendo las cifras globales de 2023, claramente por encima de los datos anteriores al comienzo de la pandemia.

No obstante, las previsiones anteriores estarán fuertemente influenciadas por la evolución de la inflación y los tipos de interés, aspecto este último particularmente sensible para el sector inmobiliario

por su influencia sobre las hipotecas que se conceden, como ha podido apreciarse en la contracción crediticia producida durante 2023. Por tanto, pudieran aparecer desviaciones significativas si la situación económica no termina de estabilizarse, en función del devenir de la situación bélica que se encuentra en el origen del problema.

DISTRIBUCIÓN DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA. NUEVAS-USADAS. LIBRES-VPO.

Como se ha podido apreciar en el apartado anterior, observando el volumen de operaciones, la vivienda usada es la auténtica protagonista del resurgimiento de las transacciones copando 8 de cada diez operaciones desde 2015. En este caso, la situación se muestra muy homogénea sobre esta realidad en el ámbito de la comunidad autónoma y también a nivel nacional. Uno de los efectos más claros de la enorme crisis de 2008 sobre el sector inmobiliario, fue la casi inexistente iniciación de vivienda nueva durante los años posteriores. Esto se debió al gran stock acumulado hasta 2008 y a las grandes reticencias para financiar nuevas promociones de obra nueva por parte de las entidades financieras, que sufrieron muy especialmente, como es de sobra conocido. Por todo ello, una vez consumido el stock acumulado en todos los lugares con demanda constante de vivienda, y siendo muy extremadamente difícil conseguir financiación para construir nuevas viviendas, la única opción real ha sido la vivienda usada, tal como puede observarse en las cifras de transacciones del presente apartado.

Mención aparte merece la escasa presencia de vivienda nueva de protección oficial, problema endémico de nuestro país, que muestra sus efectos en S.C. de Tenerife y Canarias, oscilando entre el 0,5 y el 1,5% del total comprado en la provincia y en Canarias, mientras que en el conjunto de España oscila entre el 1,3 y el 3,6%, mostrando unas cifras verdaderamente marginales en todos los casos y muy inferiores a las demandas de vivienda social existentes en nuestro país, como resulta de sobra conocido.

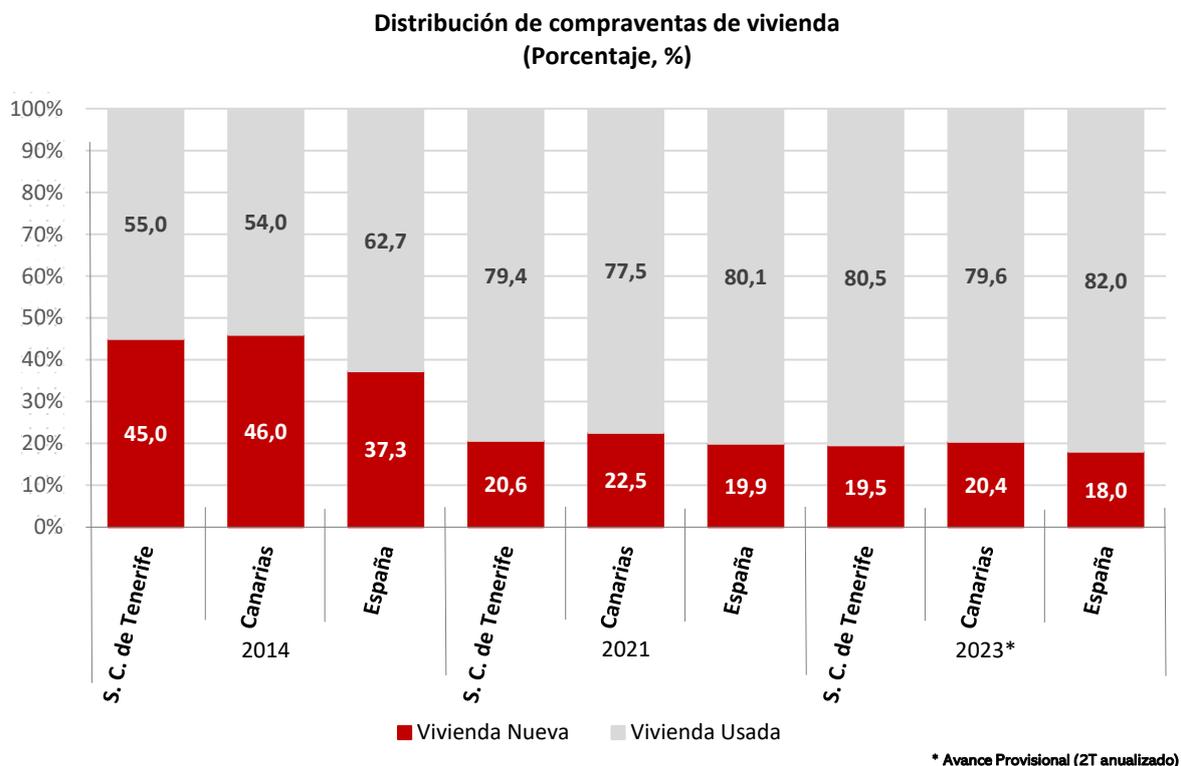
PORCENTAJE DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA POR GRADO DE PROTECCIÓN

EJERCICIO	S. C. DE TENERIFE			CANARIAS			ESPAÑA		
	NUEVA LIBRE	NUEVA VPO	USADA	NUEVA LIBRE	NUEVA VPO	USADA	NUEVA LIBRE	NUEVA VPO	USADA
2014	43,63	1,37	55,00	44,60	1,39	54,01	33,72	3,55	62,73
2015	21,99	0,70	77,31	21,63	0,78	77,59	18,89	2,26	78,85
2016	18,72	0,67	80,61	19,25	0,72	80,03	16,10	1,88	82,02
2017	18,61	0,77	80,62	18,74	0,82	80,44	15,71	1,69	82,60
2018	22,17	0,61	77,22	20,44	0,79	78,77	15,80	1,65	82,55
2019	19,66	0,56	79,78	19,97	0,64	79,39	16,48	1,52	82,00
2020	19,19	0,45	80,36	20,01	0,49	79,50	18,42	1,59	79,99
2021	19,54	1,09	79,37	21,77	0,77	77,46	18,35	1,59	80,06
2022	16,31	0,72	82,97	17,66	0,61	81,73	16,47	1,27	82,26
2023*	18,00	1,52	80,48	19,14	1,22	79,64	16,72	1,29	81,99

* Avance Provisional (2T anualizado)

Los datos de vivienda usada, a pesar de la homogeneidad general en los tres ámbitos estudiados, muestran que a lo largo del período analizado, S.C. de Tenerife y Canarias difícilmente superan el 80% en viviendas usadas transaccionadas, frente a la media española, que habitualmente se sitúa entre el 81 y el 83%, mostrando en este sentido una ligeramente mayor “vejez” del mercado inmobiliario en la media nacional.

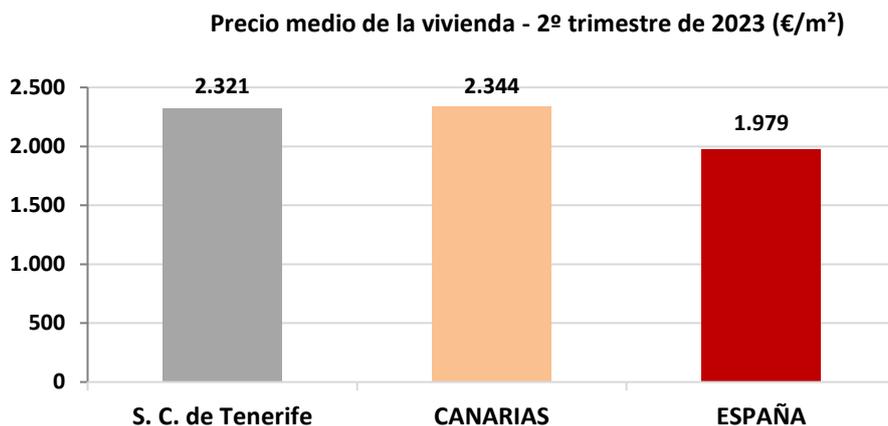
Las consecuencias de la evolución anterior se observan mejor al verse condensadas en el siguiente gráfico, que compara directamente la vivienda nueva (libre y protegida) con la vivienda usada, mostrando tres años clave en la década analizada: 2014 (crisis anterior todavía en su apogeo), 2021 (recuperación inicial del fuerte impacto de la pandemia en 2020), y 2023 (con síntomas claros de descenso de la actividad inmobiliaria una vez percibidos con claridad las consecuencias económicas de la guerra de Ucrania).



Partiendo de una situación equilibrada en S.C. de Tenerife y Canarias en 2014, donde cerca de la mitad de las transacciones eran de vivienda nueva debido al stock acumulado durante la crisis de 2008, con el conjunto de España acercándose hasta las casi 4 viviendas nuevas de cada diez transacciones, se observa una clara evolución unos años después. En 2021, una vez consumido el stock sobrante que dejó la burbuja de 2008, las transacciones de vivienda nueva apenas superan una de cada cinco operaciones en el ámbito insular, y en el conjunto de España apenas llegan siquiera a dicha cifra. En 2023 la situación continúa siendo muy similar, incluso con ligera tendencia a la baja de vivienda nueva en los tres ámbitos geográficos analizados.

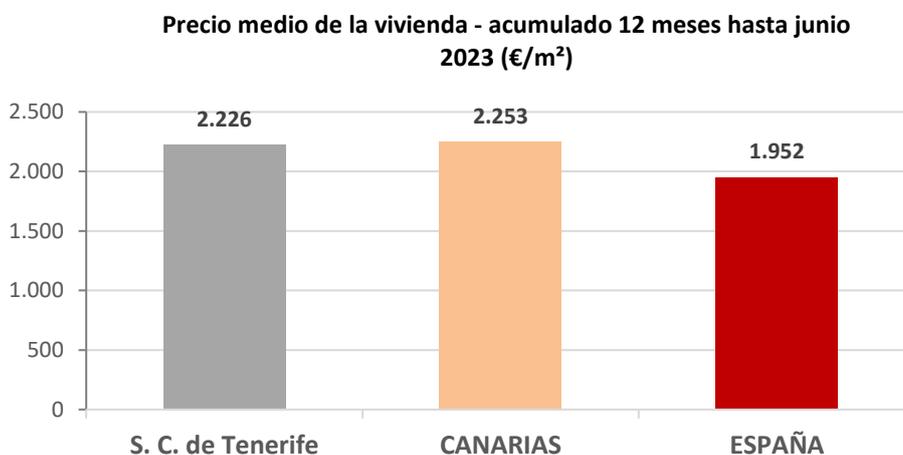
PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA.

El Colegio de Registradores, a través de la 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, hemos considerado de interés incluir información sobre precios medios en el presente informe, aunque en este caso la información se reduce al segundo trimestre de 2023 y al acumulado de los últimos doce meses desde dicho mes, en lugar del período habitual de diez años que se elabora para el resto de los apartados.



En el gráfico anterior, durante el segundo trimestre de este año, se puede observar que S. C. de Tenerife y Canarias han obtenido un precio medio por m² ligeramente por encima de 2.300 euros, claramente superior a la media española, que no llegó a los 2.000 euros en el mismo periodo. Esta diferencia de precio entre el ámbito canario y la media española se encuentra fuertemente influenciada por el componente turístico del archipiélago, cuya importancia se pondrá de manifiesto en el apartado correspondiente a la compra de vivienda por extranjeros, con una cuota en el mercado insular muy por encima de la media española.

El siguiente gráfico muestra los resultados acumulados de los últimos doce meses hasta junio de este año y en ellos se puede observar como el precio medio anualizado es inferior al del último trimestre que se estudia y mantiene también la diferencia de los dos ámbitos geográficos insulares con relación al precio medio en el conjunto de España.



Vamos a analizar, a través de la siguiente tabla, las tasas de variación trimestral e interanual acumulada, cuyo análisis replica con claridad, en el segundo trimestre y también durante los últimos doce meses, la clara diferencia entre el crecimiento de S. C. de Tenerife y Canarias, significativamente superiores al crecimiento del conjunto de España, que circunstancialmente ha marcado el mismo crecimiento trimestral e interanual acumulado, situación que probablemente no se produzca en los próximos trimestres.

Los datos interanuales acumulados, mucho más estables por definición, muestran probablemente la evolución de manera más precisa y, en ese sentido, las tasas insulares de crecimiento del precio triplican a las del conjunto del territorio nacional, poniendo de manifiesto nuevamente la fortaleza de la demanda de vivienda en el archipiélago.

PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA (€/M ²) – 2º TRIMESTRE 2023		
	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
S. C. DE TENERIFE	5,20%	10,80%
CANARIAS	8,10%	9,60%
ESPAÑA	3,10%	3,10%

La conclusión en este apartado es que, hasta junio, los precios de las compraventas de vivienda inscritas en los registros de la propiedad no reflejan totalmente el impacto de las subidas de la inflación y los tipos de interés, por lo que es de esperar que en próximos trimestres se moderen dichas subidas no descartando que puedan llegar a terreno negativo, especialmente a nivel nacional, mientras que S. C. de Tenerife y la Comunidad Autónoma Canaria en su conjunto mantendrían un nivel de resistencia al descenso mayor por el componente turístico ya mencionado.

NACIONALIDADES EN LAS COMPRAS DE VIVIENDA.

Las compras de viviendas por extranjeros suponen una cuota de mercado considerable en el conjunto de España, pero esta realidad no puede enmascarar las enormes diferencias existentes entre las comunidades autónomas con menor componente de actividad turística y las comunidades mediterráneas e insulares que tienen un componente turístico que influye de forma mayoritaria en su actividad económica. En este sentido, como no puede ser de otra forma, la Comunidad Autónoma Canaria se encuentra entre las principales comunidades a la hora de recibir turistas extranjeros y, en consecuencia, dicha realidad influye intensamente sobre su actividad inmobiliaria.

El análisis comienza con la siguiente tabla que refleja el volumen de transacciones de la última década en S.C. de Tenerife, Canarias y España. Como primeras conclusiones se puede apreciar que S.C. de Tenerife supone de forma habitual más de la mitad de las compraventas de viviendas por extranjeros en Canarias y la Comunidad Canaria supone cerca del 10% del total de compraventas de vivienda por ciudadanos extranjeros en el conjunto de España.

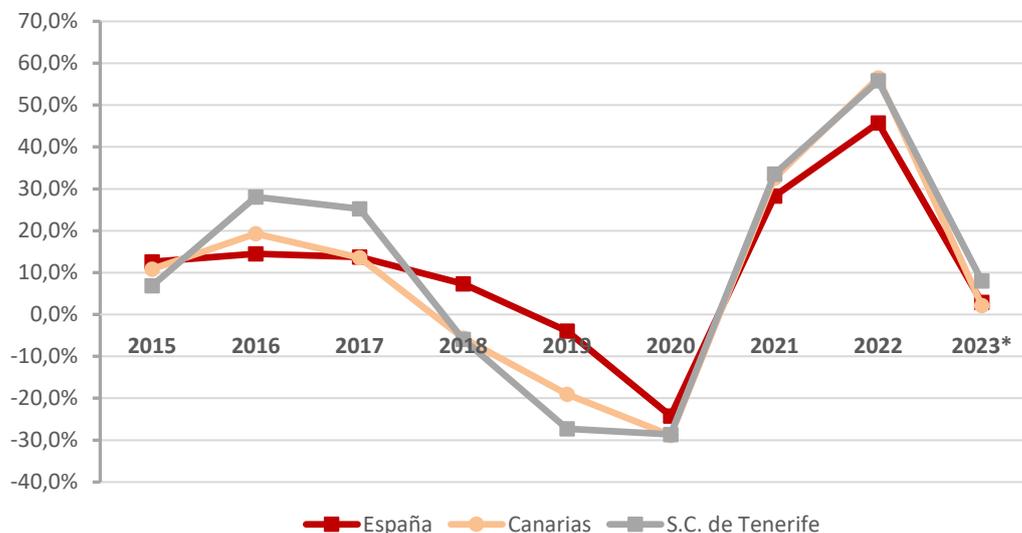
NÚMERO DE COMPRAVENTAS DE VIVIENDA DE EXTRANJEROS			
EJERCICIO	S.C. DE TENERIFE	CANARIAS	ESPAÑA
2014	2.756	4.759	41.493
2015	2.946	5.273	46.728
2016	3.772	6.289	53.496
2017	4.725	7.142	60.860
2018	4.445	6.742	65.308
2019	3.232	5.459	62.732
2020	2.307	3.884	47.532
2021	3.081	5.148	60.973
2022	4.800	8.057	88.858
2023*	5.186	8.232	91.438

* Avance Provisional (2T anualizado)

En lo referente al volumen de compras, se aprecia el impacto de la crisis sanitaria en 2020 y 2021, que ya venía precedida de un descenso significativo en 2019, afectando a los tres ámbitos geográficos que se estudian, así como la salida de la misma, en forma de “V”, durante 2022. En resumen, S. C. de Tenerife pasó de menos de 3.000 operaciones en 2014 a más de 5.000 en la previsión de 2023, mientras que Canarias pasó de menos de 5.000 a superar las 8.000 en igual período. Mejor comportamiento incluso mostró el conjunto de España, pasando de poco más de 40.000 operaciones en 2014 a superar las 90.000 en la previsión de 2023.

A continuación, se muestra un gráfico con la evolución anual del volumen de compraventas extranjeras en los ámbitos geográficos analizados. Aunque se puede observar una gran similitud en la evolución general, se aprecian también diferencias en las caídas de 2018 y 2019, que llevaron al ámbito insular a descensos aproximados del 20 al 30%, igualando las tasas de variación a nivel nacional en 2020, con un importante rebote en 2021 y 2022, que llevó a S.C. de Tenerife y Canarias a crecimientos mayores del 50% mientras que en España el rebote quedaba en el entorno de 10 puntos porcentuales menos.

Variación en el Nº Compraventas de Extranjeros



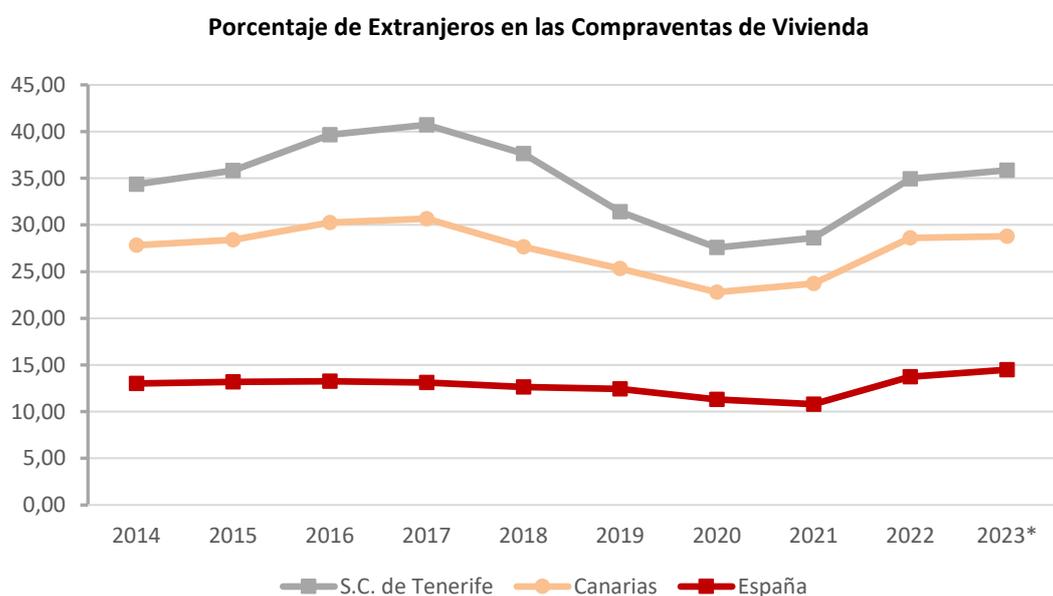
* Avance Provisional (2T anualizado)

Por último, las previsiones de 2023, para S. C. de Tenerife, Canarias y España en su conjunto auguran un panorama de aterrizaje en el volumen de operaciones extranjeras, en línea con el total de compraventas, y en tasas que hasta el verano eran todavía ligeramente positivas, pero que cuentan con una previsión de moderado descenso para el final de este ejercicio.

Para comprobar la importancia de los extranjeros en el mercado inmobiliario insular, se analiza ahora, en la tabla y gráfico siguientes, el porcentaje de cuota de mercado de los extranjeros en el total de compraventas de vivienda y su evolución durante la década estudiada. Las diferencias son evidentes: en España la cuota de compraventas extranjeras ha oscilado desde 2014 a 2023 entre el 11,3% del año inicial de la pandemia, al récord histórico de 2023, con el 14,5%. En S. C. de Tenerife y en Canarias, la proporción de compras extranjeras duplica a la media nacional en la Comunidad Autónoma, donde llega al 28,8% en 2023 y supone todavía un mayor porcentaje en la provincia de S.C. de Tenerife, con el 35,9% al final del período. Los dos ámbitos insulares tienen también un suelo mucho más elevado en 2020, con mínimos históricos que superan ampliamente el 20% en la Comunidad Canaria y se acercan incluso al 30% en S. C. de Tenerife.

PORCENTAJE DE EXTRANJEROS EN LAS COMPRAVENTAS DE VIVIENDA			
EJERCICIO	S.C. DE TENERIFE	CANARIAS	ESPAÑA
2014	34,35	27,83	13,01
2015	35,82	28,40	13,18
2016	39,66	30,26	13,25
2017	40,72	30,67	13,11
2018	37,63	27,64	12,64
2019	31,42	25,31	12,45
2020	27,57	22,80	11,32
2021	28,60	23,73	10,80
2022	34,95	28,60	13,75
2023*	35,85	28,79	14,49

* Avance Provisional (2T anualizado)



* Avance Provisional (2T anualizado)

Nacionalidades más activas en las compraventas extranjeras.

Una vez expuesta con claridad la demanda extranjera de vivienda en comparación con la demanda total, se estudia ahora la composición interna de la demanda extranjera, es decir, las principales nacionalidades que protagonizan el mercado inmobiliario en nuestro país.

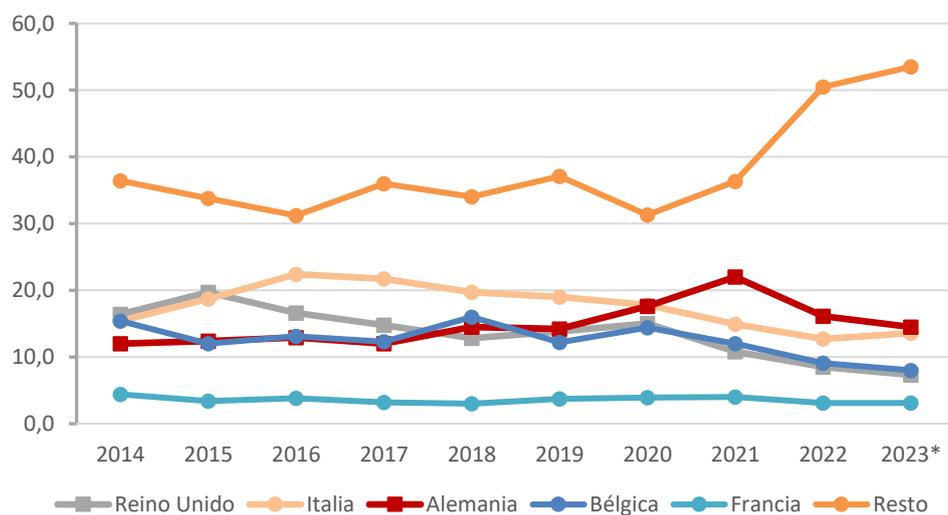
Teniendo en cuenta la total coincidencia de las primeras cinco nacionalidades en las islas y su coincidencia también casi total con el conjunto del territorio español, comenzamos con S. C. de Tenerife. La siguiente tabla y gráfica de la provincia isleña muestra a lo largo de la última década la pérdida de peso relativo de los británicos después del brexit (del 16,4% de las compras extranjeras en 2014 al 7,3% en 2023) y de los belgas (del 15,4% al 8%), mientras que los italianos y franceses redujeron su cuota, pasando del 15,4% al 13,6% los primeros y del 4,4% al 3,1% los segundos. Los alemanes son la única nacionalidad entre las más activas que aumentan su cuota de mercado entre los extranjeros, pasando del 12 al 14,5% entre 2014 y 2023.

S.C. DE TENERIFE. PRINCIPALES NACIONALIDADES												
EJERCICIO	REINO UNIDO		ITALIA		ALEMANIA		BÉLGICA		FRANCIA		RESTO	
	Nº	% S/EXTR.	Nº	% S/EXTR.	Nº	% S/EXTR.	Nº	% S/EXTR.	Nº	% S/EXTR.	Nº	% S/EXTR.
2014	442	16,4	416	15,4	323	12,0	416	15,4	118	4,4	981	36,4
2015	603	19,7	571	18,7	379	12,4	369	12,0	105	3,4	1.036	33,8
2016	623	16,6	838	22,4	481	12,9	490	13,1	141	3,8	1.170	31,2
2017	677	14,8	991	21,7	549	12,0	564	12,3	148	3,2	1.644	36,0
2018	566	12,8	871	19,7	642	14,5	708	16,0	132	3,0	1.494	34,0
2019	444	13,8	612	19,0	456	14,2	391	12,2	118	3,7	1.194	37,1
2020	341	15,0	405	17,8	401	17,6	327	14,4	88	3,9	716	31,3
2021	301	10,8	416	14,9	615	22,0	336	12,0	113	4,0	1.015	36,3
2022	458	8,5	687	12,7	871	16,1	493	9,1	169	3,1	2.717	50,5
2023*	382	7,3	711	13,6	760	14,5	418	8,0	160	3,1	2.800	53,5

* Avance Provisional (2T anualizado)

Merece comentario aparte la diversificación entre los compradores extranjeros, incluidos en la denominación de “Resto” de nacionalidades, que en 10 años han pasado de suponer el 36,4% de las transacciones extranjeras a representar más de la mitad en 2023.

S.C. de Tenerife. Principales nacionalidades. % s/Extranjeros



* Avance Provisional (2T anualizado)

La siguiente tabla y gráfico muestra la misma información anterior relativa al ámbito de la Comunidad Autónoma Canaria:

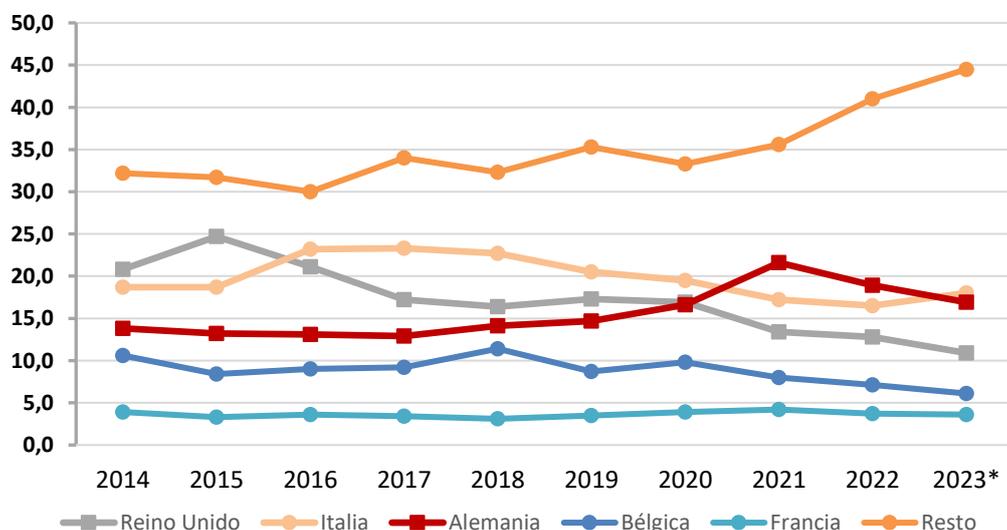
CANARIAS. PRINCIPALES NACIONALIDADES												
EJERCICIO	REINO UNIDO		ITALIA		ALEMANIA		BÉLGICA		FRANCIA		RESTO	
	Nº	% s/EXTR.	Nº	% s/EXTR.	Nº	% s/EXTR.	Nº	% s/EXTR.	Nº	% s/EXTR.	Nº	% s/EXTR.
2014	988	20,8	891	18,7	655	13,8	505	10,6	185	3,9	1.535	32,2
2015	1.304	24,7	987	18,7	696	13,2	443	8,4	172	3,3	1.671	31,7
2016	1.325	21,1	1.457	23,2	822	13,1	566	9,0	226	3,6	1.892	30,0
2017	1.228	17,2	1.665	23,3	920	12,9	658	9,2	244	3,4	2.427	34,0
2018	1.108	16,4	1.531	22,7	954	14,1	769	11,4	207	3,1	2.173	32,3
2019	947	17,3	1.121	20,5	801	14,7	474	8,7	190	3,5	1.925	35,3
2020	658	16,9	756	19,5	645	16,6	379	9,8	151	3,9	1.294	33,3
2021	690	13,4	885	17,2	1.114	21,6	411	8,0	218	4,2	1.831	35,6
2022	1.028	12,8	1.332	16,5	1.523	18,9	568	7,1	297	3,7	3.307	41,0
2023*	895	10,9	1.482	18,0	1.388	16,9	503	6,1	295	3,6	3.668	44,5

* Avance Provisional (2T anualizado)

En la Comunidad Autónoma Canaria se repite un patrón de comportamiento muy similar a la provincia de S. C. de Tenerife. Se observa a lo largo de la última década la gran pérdida de peso relativo de los británicos (del 20,8% de las compras extranjeras en 2014 al 10,9% en 2023) y de los belgas (del 10,6% al 6,1%), mientras que los italianos y franceses redujeron mínimamente su cuota en la década estudiada, pasando del 18,7% al 18% los primeros y del 3,9% al 3,6% los segundos. Los alemanes, nuevamente fueron la única nacionalidad entre las más activas que aumentaron su cuota de mercado entre los extranjeros, pasando del 13,8% al 16,9% entre 2014 y 2023.

Igualmente se observa en Canarias el aumento muy significativo de la cuota de mercado llamada “Resto”, avalando la misma conclusión provincial de S. C. de Tenerife, es decir, la diversificación producida en las compras por extranjeros en el conjunto del archipiélago.

Canarias. Principales nacionalidades. % s/Extranjeros



* Avance Provisional (2T anualizado)

Por último, la tabla siguiente muestra la situación en el conjunto del territorio nacional. En este caso, teniendo en cuenta los efectos combinados de diferentes territorios, se producen algunas diferencias, aunque se mantiene una similitud total en el caso de los británicos: sufren una caída sin paliativos en su peso relativo durante la última década, pasando del 16,7% del total de compras por extranjeros en 2014 al 10% en 2023. Italia, a diferencia de Canarias, incrementa ligeramente su cuota pasando del 4,7% inicial al 5% al final del período. Bélgica y Francia perdieron cuota de mercado, pasando del 6,9% al 5,1% los primeros y del 10,3% al 6,8% los segundos. Alemania de forma similar a lo sucedido en canarias, aumenta su peso relativo al pasar del 7,3% en 2014 al 8,3% en 2023.

Finalmente, el crecimiento del “Resto” de nacionalidades muestra la gran diversificación producida, que en 2023 llega a rozar dos de cada tres compraventas extranjeras realizadas por ciudadanos de origen distinto a las cinco nacionalidades con mayor actividad compradora de vivienda en nuestro país.

ESPAÑA. PRINCIPALES NACIONALIDADES

EJERCICIO	REINO UNIDO		ITALIA		ALEMANIA		BÉLGICA		FRANCIA		RESTO	
	Nº	% S/EXTR.	Nº	% S/EXTR.	Nº	% S/EXTR.	Nº	% S/EXTR.	Nº	% S/EXTR.	Nº	% S/EXTR.
2014	6.936	16,7	1.961	4,7	3.043	7,3	2.862	6,9	4.259	10,3	22.419	54,1
2015	9.971	21,3	2.185	4,7	3.425	7,3	2.925	6,3	4.077	8,7	24.150	51,7
2016	10.160	19,0	2.894	5,4	4.115	7,7	3.223	6,0	4.308	8,1	28.781	53,8
2017	9.133	15,0	3.512	5,8	4.726	7,8	3.889	6,4	5.257	8,6	34.333	56,4
2018	10.148	15,5	3.512	5,4	4.883	7,5	4.086	6,3	4.829	7,4	37.852	57,9
2019	8.750	13,9	3.217	5,1	4.470	7,1	3.659	5,8	4.926	7,8	37.736	60,3
2020	6.206	13,1	2.416	5,1	3.686	7,8	3.038	6,4	3.879	8,2	28.325	59,4
2021	6.714	11,0	2.868	4,7	5.845	9,6	3.489	5,7	4.643	7,6	37.412	61,4
2022	9.838	11,1	4.110	4,6	8.414	9,5	4.626	5,2	6.197	7,0	55.693	62,6
2023*	9.104	10,0	4.549	5,0	7.583	8,3	4.624	5,1	6.260	6,8	59.293	64,8

* Avance Provisional (2T anualizado)

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 2014, hasta el primer semestre de 2023. 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 tras el inicio de la pandemia en 2020 y la consecuente caída del indicador, una rápida recuperación en 2021 con crecimiento sostenido especialmente en los dos ámbitos del archipiélago. En 2022 y la previsión de 2023 se refuerza el cambio de tendencia, muy especialmente en el ámbito insular, que crece sostenidamente a pesar de las incertidumbres económicas causadas por la guerra de Ucrania.

Para poner en contexto el comportamiento societario, se ha comparado la evolución de las extinciones como porcentaje de las constituciones durante el periodo analizado. En este aspecto cabe destacar el mejor comportamiento de S.C. de Tenerife y Canarias sobre la media española, pudiendo observarse cómo, a lo largo de la década analizada, en S.C. de Tenerife y Canarias las extinciones han oscilado entre una de cada cinco y una de cada tres constituciones, mientras que a nivel nacional la proporción ha sido superior en todos los años estudiados, oscilando entre una de cada cuatro y más de una de cada tres.

El número de ampliaciones de capital, como indicador de confianza empresarial, ha mostrado una evolución desigual en el volumen de operaciones en los tres ámbitos geográficos analizados. Durante la década analizada y con las previsiones de 2023, teniendo en cuenta la caída y rápida recuperación posterior a la pandemia, se observa que S. C. de Tenerife evoluciona mejor que la Comunidad Autónoma Canaria, ambas elevando con claridad en la última década su volumen de ampliaciones. Mientras tanto, a nivel del conjunto de España, la década deja una disminución de las operaciones de ampliación, mostrando, por tanto, una destacada fortaleza este indicador en el ámbito insular.

Los concursos de acreedores, mecanismo jurídico diseñado para facilitar la reasignación de recursos productivos de aquellas sociedades con graves dificultades económicas, muestran a través de las inscripciones del Registro Mercantil, y tras cinco años de estabilidad alrededor de los 3.500 concursos anuales, el retorno a niveles de 2015, superando los 4.600 en la estimación para este año a nivel nacional, estimándose 39 en S.C. de Tenerife y 90 en el conjunto de la Comunidad Canaria. El máximo histórico hasta el momento se mantiene en 2013, con 8.037 declaraciones concursales inscritas en España.

CONSTITUCIONES.

El número de constituciones de nuevas sociedades mercantiles es la variable más ajustada al ambiente emprendedor existente en nuestro país, sirviendo además como un indicador que anticipa el 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 siguiente podemos ver la evolución de esta variable en S.C. de Tenerife, en comparación con la Comunidad Autónoma de Canarias 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 S.C. de Tenerife alcanza a generar más de la mitad de las nuevas empresas creadas en Canarias, por lo que la importancia relativa en la comunidad tiende a crecer. En 2023, la proyección sobre los últimos doce meses, muestra un posible techo de constituciones durante la década estudiada, superando incluso las 105.000 nuevas sociedades a nivel nacional, mientras en Canarias se observó la misma tendencia, alcanzando las 4.111 nuevas sociedades previstas, y la provincia de S.C. de Tenerife marcó también niveles máximos en su previsión para este año, contabilizando 2.112 nuevas empresas previstas. Antes de la pandemia, las cifras se mantenían en torno a las 95.000 sociedades constituidas a nivel nacional, entre 3.500 y 3.800 en Canarias y 1.700-1.900 sociedades nuevas por ejercicio en S.C. de Tenerife.



El gran impacto de la pandemia durante 2020 hizo marcar niveles mínimos de empresas creadas durante la década en los tres ámbitos geográficos estudiados. El fuerte rebote de los años 2021 y 2022

marcó un cambio de tendencia hacia cifras récord que todavía se mantiene en la previsión de 2023, a pesar de las incertidumbres económicas causadas por la guerra de Ucrania. En consecuencia, parecen establecerse los umbrales de S. C. de Tenerife por encima de las 2.000 empresas creadas anualmente. Para Canarias en su conjunto, el umbral se establece por encima de las 4.000 empresas creadas y para todo el territorio español se llegaría a las 105.000 sociedades nuevas, superando ampliamente el nivel psicológico de las 100.000 constituciones/año.

TASA DE VARIACIÓN INTERANUAL DEL NÚMERO DE CONSTITUCIONES (%)									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 *
ESPAÑA	0,40%	7,81%	-7,22%	1,07%	-1,22%	-15,51%	27,46%	-1,90%	5,62%
CANARIAS	1,40%	8,46%	-2,35%	-3,42%	-5,81%	-18,63%	29,60%	4,82%	6,78%
S.C. DE TENERIFE	-0,62%	7,68%	3,65%	-6,47%	-6,10%	-13,52%	24,63%	4,58%	8,75%

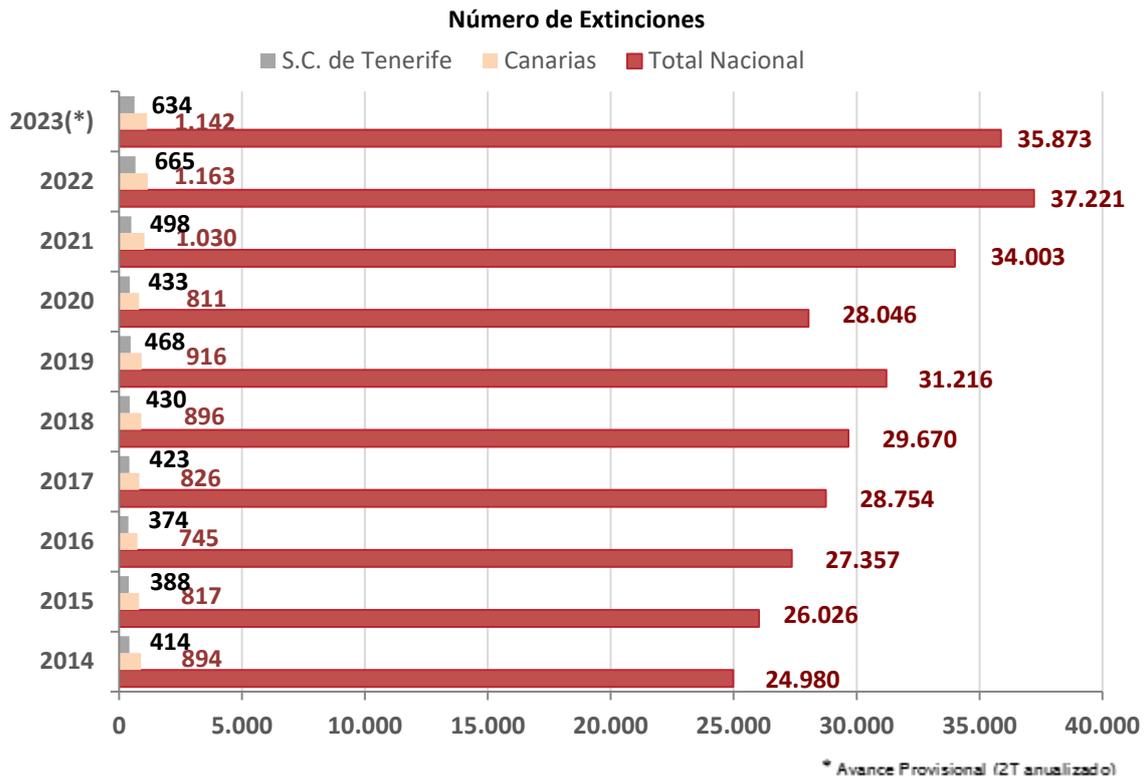
*Datos anualizados Jul'22-Jun'23.

A la vista de los datos de la tabla anterior de tasas de variación anuales, se puede apreciar una evolución negativa generalizada en 2019 que empeora sustancialmente en el primer año de pandemia, con caídas entre el 13 y el 19% en los tres ámbitos geográficos analizados, seguidos de una potente recuperación a partir de 2021, más sostenida en el ámbito insular que en el conjunto del territorio español, con tasas de crecimiento positivas de las constituciones entre el 24 al 30% en los diferentes estratos geográficos tras la pandemia para ese mismo año. En 2022 el ámbito insular, provincia y comunidad autónoma, creció a tasas cercanas al 5% mientras que el conjunto de España descendió ligeramente, el 1,9%, consolidando en la previsión de 2023 una tendencia positiva en todos los niveles del informe, superando el 5% anual hasta la primera mitad de este año, con una mención destacada al crecimiento previsto de S. C. de Tenerife, que supera el 8%.

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 debe tenerse en cuenta que esta variable no contempla aquellas extinciones que realizan los propietarios *de facto*, habitualmente por falta de actividad, sin llegar a inscribir formalmente dicho acto.

Observando el gráfico de la página siguiente se aprecian los volúmenes de referencia en S. C. de Tenerife, con algunos altibajos, en el entorno de 400-500 extinciones anuales hasta 2021, momento en el que sitúa por encima de 600 operaciones, situación que se mantiene en la estimación de 2023. La Comunidad Autónoma de Canarias, que ofrece también algunas oscilaciones anuales, muestra un nivel entre 800 y 900 operaciones hasta 2020, superando el millar desde 2021 de forma ininterrumpida. En el conjunto de España se aprecia una línea de ascenso sostenido, con excepción de 2020 por la pandemia, que lleva desde las 25.000 extinciones de 2014 hasta las 37.000 de 2021, estimándose una reducción hasta quedar por debajo de 36.000 en 2023.



Con relación a la evolución anual, se puede apreciar en la tabla de abajo una mayor volatilidad en S. C. de Tenerife y Canarias, con oscilaciones importantes en ascensos y descensos, a lo largo de los años estudiados, frente a una mayor estabilidad en la serie del total nacional, lógica al referirse a un ámbito geográfico mucho mayor, presentando aumentos del 3 al 5% hasta el momento de la pandemia. La evolución se vuelve similar a partir de 2020, año en el que los tres ámbitos geográficos muestran un descenso en términos parecidos, seguido de dos años 2021 y 2022 de intenso crecimiento del cierre de empresas, en tasas de dos dígitos, mostrando la influencia de la pandemia y en consecuencia de las restricciones económicas y del tránsito de personas en la economía, en un país como España y especialmente en el archipiélago canario, con amplia dedicación a la actividad turística.

TASA DE VARIACIÓN INTERANUAL DEL NÚMERO DE EXTINCIONES (%)									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*
NACIONAL	4,19	5,11	5,11	3,19	5,21	-10,16	21,24	9,46	-3,62
CANARIAS	-8,61	-8,81	10,87	8,47	2,23	-11,46	27,00	12,91	-1,81
S.C DE TENERIFE	-6,28	-3,61	13,10	1,65	8,84	-7,48	15,01	33,53	-4,66

* Avance Provisional (2T anualizado)

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 mejor comportamiento de S.C. de Tenerife y Canarias sobre la media española, pudiendo observarse cómo, a lo largo de la década analizada, en S.C. de Tenerife las extinciones han oscilado entre el 19 y el 35% de las constituciones, comportándose algo mejor Canarias con una horquilla del 19-31%, mientras que a nivel nacional esta proporción ha oscilado históricamente entre el 26% y el 37%, es decir, netamente superior. 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.

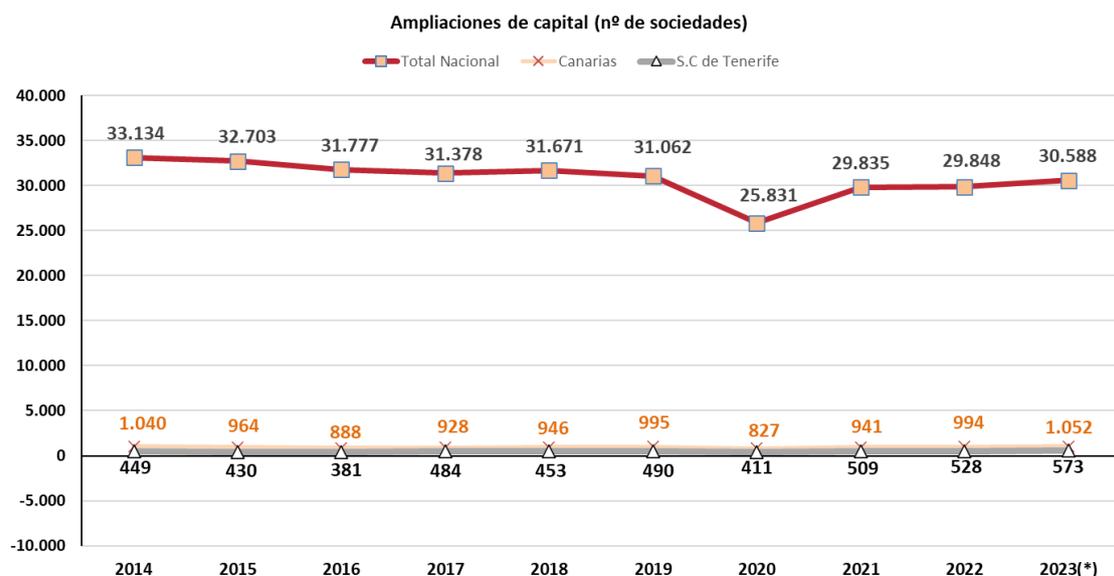
PROPORCIÓN DE EXTINCIONES SOBRE TOTAL DE CONSTITUCIONES (%)										
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*
ESPAÑA	26,40	27,40	26,72	30,27	30,90	32,91	35,00	33,29	37,15	33,90
CANARIAS	25,08	22,60	19,00	21,57	24,23	26,30	28,62	28,04	30,21	27,78
S.C DE TENERIFE	23,40	22,07	19,76	21,56	23,43	27,16	29,06	26,82	34,24	30,02

* Avance Provisional (2T anualizado)

AMPLIACIONES 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 durante el periodo analizado, aunque también conviene 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.



* Avance Provisional (2T anualizado)

El número de ampliaciones de capital ha mostrado una evolución desigual en el volumen de operaciones en los tres ámbitos geográficos analizados, pasando en S.C. de Tenerife de 381 operaciones anuales en 2016 a superar ampliamente las 500 en los últimos años, y en Canarias de 888 ampliaciones anuales en 2016 a las 1.052 de 2023(*). Estos datos han mostrado un buen

comportamiento en el archipiélago, mientras que, en el conjunto de España, la evolución de este indicador ha sido negativa. Se produjo una reducción del número de ampliaciones, pasando de las más de 33.000 operaciones en 2014 a un nivel de 30.000 en los últimos tres años. Resumiendo la década completa, analizada con las previsiones de 2023 y teniendo en cuenta la caída y rápida recuperación posterior a la pandemia, se observa que S. C. de Tenerife evoluciona mejor que la Comunidad Autónoma Canaria y ésta, a su vez, lo hace mejor que la media nacional, mostrando una fortaleza importante de este indicador de confianza empresarial en el ámbito insular analizado.

Con relación a la evolución anual del número de ampliaciones, mostrada en la tabla siguiente, hasta 2016 se aprecian reducciones generalizadas en las operaciones de ampliación de capital, con tasas negativas cercanas al 12% en el ámbito provincial. Hasta 2019 se observa una evolución más positiva en el ámbito provincial y autonómico, produciéndose en 2020 el mayor descenso del período, por encima del 15% en todos los ámbitos, caída que fue revertida mayoritariamente durante 2021, con aumentos posteriores más moderados hasta llegar a 2023, donde la mejora del indicador se aprecia más nítidamente en el ámbito provincial y autonómico, con incrementos del 8,5% y 5,8% respectivamente, mientras que nivel nacional crecerá menos, estimándose un 2,5% este año.

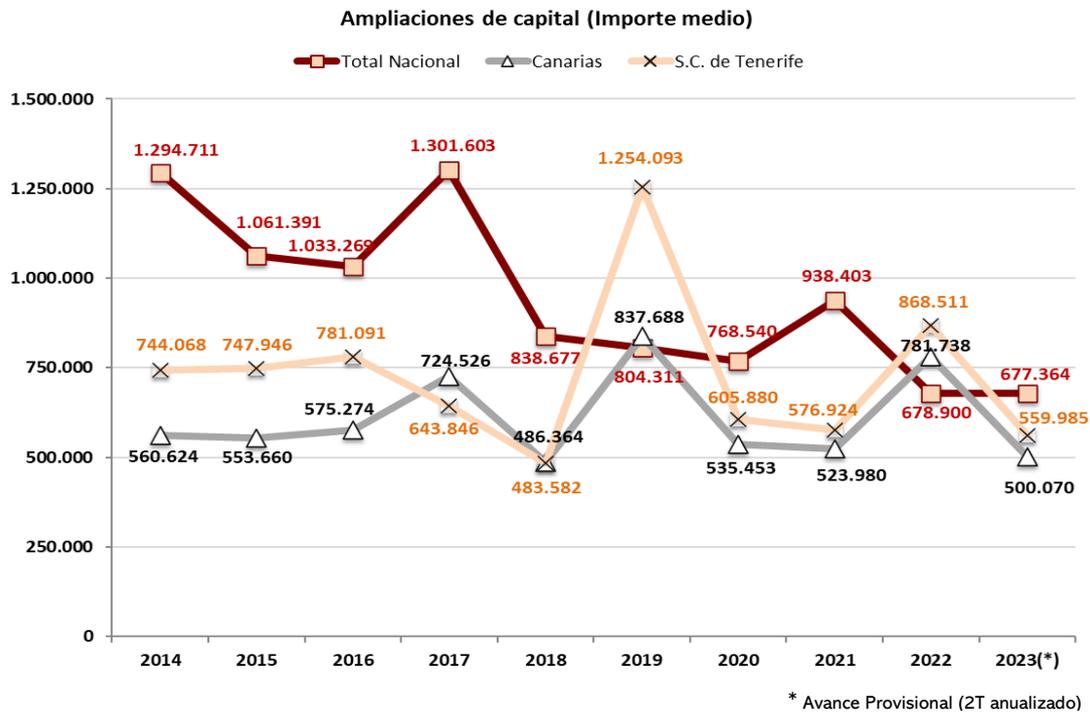
TASA DE VARIACIÓN INTERANUAL DEL NÚMERO DE AMPLIACIONES DE CAPITAL (%)									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*
NACIONAL	-1,30	-2,83	-1,26	0,93	-1,92	-16,84	15,50	0,04	2,48
CANARIAS	-7,31	-7,88	4,50	1,94	5,18	-16,88	13,78	5,63	5,84
S.C. DE TENERIFE	-4,23	-11,40	27,03	-6,40	8,17	-16,12	23,84	3,73	8,52

* Avance Provisional (2T anualizado)

Importe medio por operación.

Además de analizar el número de operaciones, resulta de interés observar también el comportamiento del capital medio invertido. En el gráfico de este apartado, de nuevo compararemos la evolución de esta variable para el total del territorio español, la Comunidad Canaria, y la provincia de S.C. de Tenerife.

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 en un año determinado, circunstancia que se aprecia claramente en 2019. Bajo esta premisa, los mayores incrementos se han producido en 2019, el 159% en S.C. de Tenerife, y el 72% en Canarias. Pero más allá de los “dientes de sierra” que se pueden ver en el gráfico, incluida la lógica caída en 2020, conviene mirar la evolución en el período completo y ahí se rebela una tendencia de fondo hacia ampliaciones de capital más pequeñas en todos los ámbitos geográficos del informe, aunque con diferente intensidad en el descenso. De esta manera S. C. de Tenerife pasó en 2014 de un capital medio ampliado aproximado de 560.000 euros a los 500.000 previstos para 2023. La Comunidad Autónoma Canaria en 2014 mostró un capital medio ampliado por operación de casi 750.000 euros, mientras que al final del período, en 2023, se estima aproximadamente en 560.000 euros. Y por último, la media nacional de capital ampliado por operación pasó de casi 1,3 millones de euros en 2014 a menos de 700.000 en la previsión de 2023.



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, con la información mencionada se elabora cada año el Anuario Concursal correspondiente, publicado por el Colegio de Registradores¹.

Pese a lo que se puede observar en el gráfico siguiente, debemos tomar estas cifras con cautela, puesto que la cifra de 2023 está anualizada, esto es, corresponde a los últimos doce meses disponibles hasta junio de este año. 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, cuando se superaron los 4.700 concursos. El máximo histórico hasta el momento se mantiene en 2013, con 8.037 declaraciones concursales

¹ 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>.

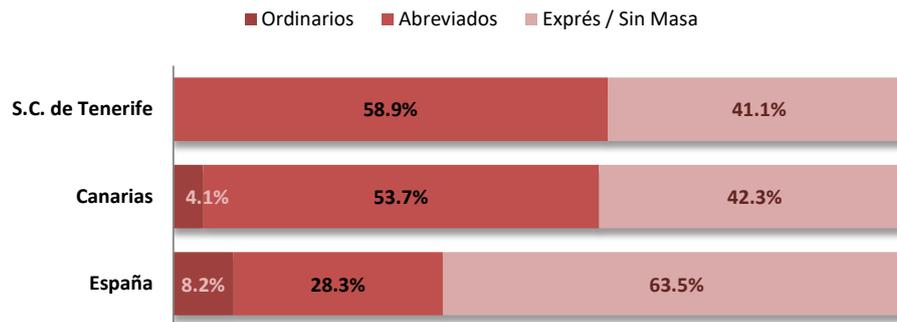
inscritas en España. En este último año los concursos inscritos estimados serán casi de 4.800 a nivel nacional, 90 en la Comunidad Autónoma Canaria y 39 en S. C. de Tenerife.



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. La combinación de ambas dimensiones, la jurídica y la económica, nos permite abordar este complicado momento empresarial desde una perspectiva más completa.

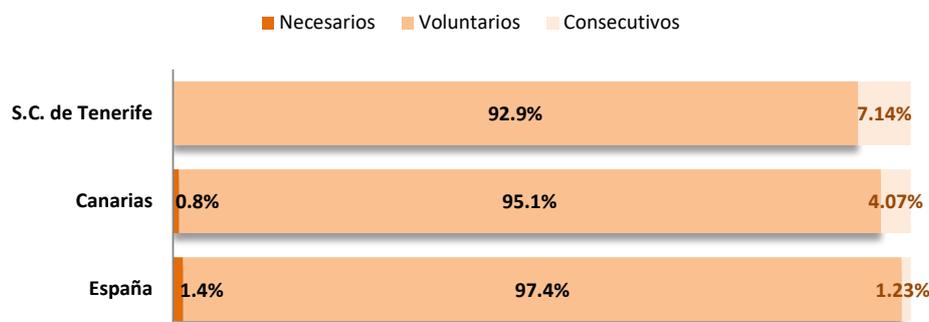
Si analizamos el número de concursos de acreedores iniciados en 2022 por tipo de procedimiento, vemos diferencias significativas entre los diferentes ámbitos geográficos analizados. Mientras que a nivel nacional la proporción de concursos ordinarios (con duración mediana de 7,9 años, 4 años los abreviados) supera ligeramente el 8% del total, a nivel de Comunidad Autónoma se sitúa en la mitad, mientras que a nivel provincial ni tan siquiera se ha registrado alguno. Destacable es también el hecho de que a nivel insular los concursos exprés, esto es, aquellos concursos que se abren y cierran en la misma fecha por insuficiencia de masa activa para hacer frente al procedimiento, y los sin masa (sucesores de los exprés desde el último trimestre de 2022) suponen poco más del 40% del total, mientras que a nivel nacional superan el 60%.

Declaraciones de Concurso por tipo de Procedimiento (2022)



Si el análisis lo hacemos por el tipo de solicitante (acreedor en el caso de concursos necesarios y deudor en los voluntarios y consecutivos), observamos en el anterior gráfico que la proporción de concursos instados por los acreedores, aunque son siempre escasos, a nivel nacional casi duplican los de la Comunidad Autónoma de Canarias; en la provincia de S.C. de Tenerife no se ha registrado ninguno.

Declaraciones de Concurso por Solicitante (2022)



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

DIMENSIÓN DE LA CONCURSADA AÑO 2022						
	ESPAÑA		CANARIAS		S.C. DE TENERIFE	
	MEDIANA	OBS.	MEDIANA	OBS.	MEDIANA	OBS.
ACTIVO (€)	194.333	4.342	146.245	74	158.975	30
PASIVO EXIGIBLE (€)	250.182	4.508	150.318	77	144.196	31
VOLUMEN DE NEGOCIO (€)	235.220	3.716	129.610	54	125.854	19
ASALARIADOS	4	3.373	5	53	5	22

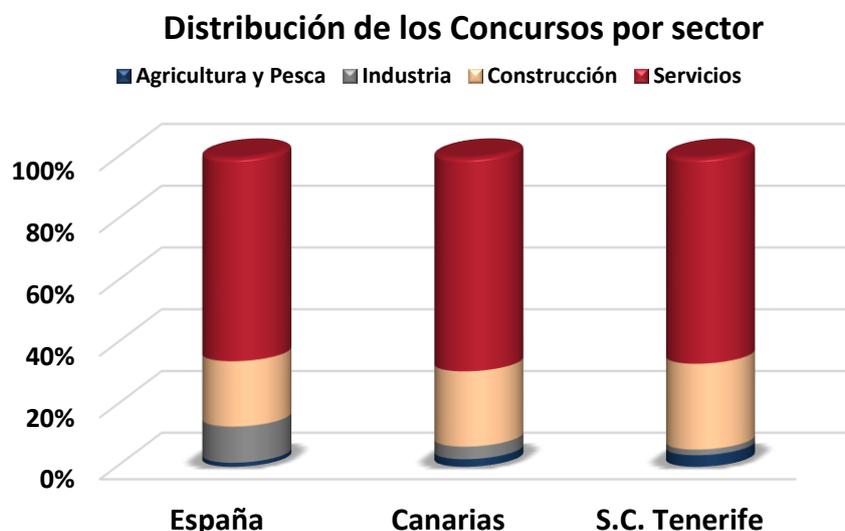
Como se puede observar en la tabla precedente, en términos de masas patrimoniales, la empresa concursada mediana tanto en S.C. de Tenerife como en toda Canarias es de menor dimensión que la empresa mediana española. En términos de pasivo exigible, y paralelamente a lo que ocurre con el activo, la empresa concursada canaria mediana, acumula un 39,9% menos de exigible, superando en el caso de la provincia de S.C. de Tenerife el 42% menos que el dato del total nacional. En términos de volumen de negocio, la empresa mediana canaria factura un 44,9% menos que la nacional, un 46,5% en el caso de ser de S.C. de Tenerife. Respecto al empleo los datos son similares en los tres ámbitos.

El volumen total de pasivos afectados en Canarias por situaciones concursales, teniendo en cuenta el número de sociedades de las que disponemos de información, ha sido en 2022 de poco más de 51 millones de euros, 17 de los cuales corresponden a sociedades con el domicilio social en S.C. de Tenerife.

En esta segunda tabla podemos observar cómo el sector servicios tiene el mayor peso en el total de procedimientos concursales en cualquier ámbito geográfico, manteniendo la Construcción niveles superiores a los de la Industria. La composición sectorial regional es en líneas generales parecida al total nacional, aunque muestra, no obstante, un mayor componente de Servicios en “detrimento” de la Industria a nivel autonómico y provincial.

SECTOR DE LA CONCURSADA						
AÑO 2022						
	ESPAÑA		CANARIAS		S.C. DE TENERIFE	
	OBSERVACIONES	%	OBSERVACIONES	%	OBSERVACIONES	%
AGRICULTURA Y PESCA	77	1,3	3	2,4	2	3,7
INDUSTRIA	704	11,7	5	4,1	1	1,9
CONSTRUCCIÓN	1270	21,1	30	24,4	15	27,8
SERVICIOS	3.954	65,8	85	69,1	36	66,7

La composición sectorial de la actividad de cada ámbito geográfico analizado durante 2022 se refleja también gráficamente como sigue:

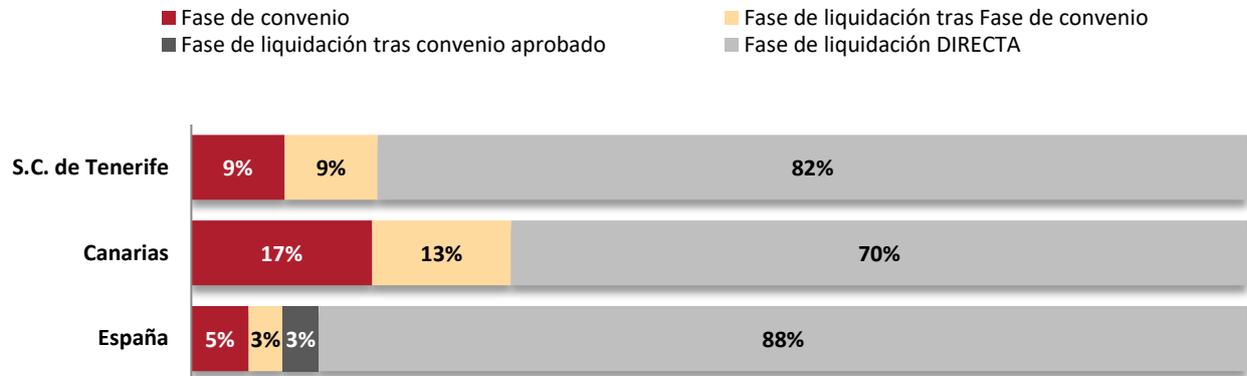


Una vez superada la fase común del concurso, las opciones para la sociedad son dos: la apertura de la fase de convenio y el posterior intento de aprobación de la propuesta o propuestas presentadas, o directamente el inicio de la fase de liquidación. Caso de no aprobarse o no cumplirse un convenio de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

Durante el año 2022, se procesaron documentos concursales relativos a la apertura de 1.790 fases sucesivas (97 aperturas de fase de convenio que no derivaron en liquidación en ese año y 1.693 fases de liquidación) y la aprobación de 93 convenios. En Canarias se abrieron 13 fases de convenio (tres en

S.C. de Tenerife) y 63 de liquidación (31 en S.C de Tenerife), teniendo constancia de la aprobación de 7 convenios de pagos (tres en S.C. de Tenerife). En detalle, podemos apreciar el paso a fase sucesiva por ámbito geográfico.

Evolución de los procedimientos que alcanzan Fase Sucesiva en 2022



En el anterior gráfico se observa el dominio absoluto de las opciones liquidatorias en cualquiera de los niveles geográficos, aunque hay diferencias importantes en la proporción sobre el total de fases de convenio iniciadas. Destaca el hecho positivo, para Canarias y la provincia de S. C. de Tenerife, de alcanzar convenio de acreedores, duplicando la provincia y triplicando Canarias a la media nacional que lo consigue.

Del total de concursos activos, en 2022 hemos registrado 122 conclusiones de concurso en el total del territorio canario (sólo en la provincia de S.C. de Tenerife 57, es decir, casi la mitad), siendo 5.225 en el total nacional.

IV. RESUMEN EJECUTIVO.

El presente informe, “*Panorama Registral. Evolución inmobiliaria y mercantil de S.C. de Tenerife / Canarias / España.2014-2023*”, pretende realizar un análisis del mercado inmobiliario y de la evolución del tejido empresarial de la provincia de Santa Cruz de Tenerife y su comunidad autónoma a lo largo de los últimos diez años; haciendo especial mención de la evolución durante el último año, es decir, 2023, mediante datos anualizados hasta junio. La década estudiada resulta de gran interés por incluir diferentes períodos de especial trascendencia, como han sido la salida de la larga crisis de 2008, la posterior crisis sanitaria motivada por la pandemia COVID-19 en 2021 y 2022 y, sobre todo en 2023, los efectos de la guerra de Ucrania sobre la inflación y los tipos de interés. 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 uno de los indicadores clave para definir el momento del ciclo inmobiliario. Los datos analizados muestran una evolución general similar en S.C. de Tenerife, Canarias y España, delimitando tres períodos bien diferenciados. Entre 2014 y 2018 de sostenida recuperación, donde S.C. de Tenerife pasó de 8.000 compraventas de vivienda a casi 12.000, la Comunidad Autónoma de Canarias de 17.000 a más de 24.000 y España en su conjunto pasó de algo más de 300.000 compraventas de vivienda a superar el medio millón en 2018; el segundo período abarca desde 2019 a 2020, durante el punto álgido de la pandemia, con el consiguiente desplome de las operaciones en los tres ámbitos geográficos, quedando S.C. de Tenerife en 2020 por encima de 8.000 compraventas, Canarias en poco más de 17.000 y el conjunto español superando ligeramente las 400.000 operaciones; por último, el período 2021 a 2022, de rápida recuperación una vez alcanzado el control de la crisis sanitaria, con un aumento del nivel de las transacciones históricamente elevado, hasta niveles anteriores a la propia crisis de 2008. Esto provocó que Tenerife se aproximase en 2022 a las 14.000 operaciones, Canarias superó las 28.000 y España en su conjunto obtuvo un registro cercano a las 650.000 compraventas de vivienda. El año 2023, en cambio, está mostrando los efectos restrictivos de las medidas económicas adoptadas y el avance de la proyección anualizada hasta junio arroja cifras de moderado descenso, más a nivel nacional, que podría descender hasta terminar en el entorno de las 600.000 operaciones, con una tendencia de mantenimiento sobre el año anterior en el caso de S.C. de Tenerife y de Canarias en su conjunto, que parecen mostrar hasta la fecha una mayor resistencia a las caídas que otros ámbitos geográficos peninsulares.

La vivienda usada es la auténtica protagonista del resurgimiento de las transacciones copando ocho de cada diez operaciones desde 2015. En este caso, la situación se muestra muy homogénea sobre esta realidad en el ámbito del archipiélago y también a nivel nacional. Uno de los efectos más claros de la crisis de 2008 sobre el sector inmobiliario fue la casi inexistente iniciación de vivienda nueva durante los años posteriores debido al stock sobrante de la burbuja anterior. En el análisis temporal se observa que, partiendo de una situación equilibrada en S.C. de Tenerife y Canarias en 2014, donde cerca de la mitad de las transacciones eran de vivienda nueva, con el conjunto de España acercándose hasta las casi cuatro viviendas nuevas de cada diez transacciones, se observa una clara evolución unos años después. En 2021, una vez consumido el stock sobrante, las transacciones de vivienda nueva apenas superan una de cada cinco operaciones en el ámbito insular, y en el conjunto de España no llegan siquiera a dicha cifra. En 2023 la situación continúa siendo muy similar, incluso con ligera tendencia a la baja de vivienda nueva en los tres ámbitos geográficos analizados.

Mención aparte merece la escasa presencia de vivienda nueva de protección oficial, problema endémico de nuestro país, que muestra sus efectos en S.C. de Tenerife y Canarias, oscilando, en el periodo analizado, entre el 0,5 y el 1,5% del total comprado en la provincia y en Canarias, mientras que en el conjunto de España oscila entre el mínimo del 1,3% en 2022 y la previsión para 2023, y el máximo del 3,6% en 2014, mostrando unas cifras verdaderamente marginales en todos los casos y muy inferiores a las demandas de vivienda social existentes en nuestro país, como resulta de sobra conocido.

La 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, hemos considerado de interés incluir información sobre precios medios en el presente informe, aunque en este caso la información se reduce al segundo trimestre de 2023 y al acumulado de los últimos doce meses desde dicho trimestre, en lugar del período habitual de diez años que se elabora para el resto de los apartados. Durante el segundo trimestre de este año, se puede observar que S. C. de Tenerife y Canarias han obtenido un precio medio por m² ligeramente por encima de 2.300 euros, claramente superior a la media española, que no llegó a los 2.000 euros en el mismo periodo.

Los resultados acumulados de los últimos doce meses hasta junio de este año muestran que el precio medio es inferior al del segundo trimestre y se mantiene además la diferencia de los dos ámbitos geográficos insulares con relación a la media española. Esta diferencia de precio, de carácter estructural, se explica por la gran influencia del componente turístico del archipiélago, con relación a otras regiones españolas donde esta situación no se produce, afectando por tanto a la media nacional. En cuanto a la variación interanual de precios acumulados durante los últimos doce meses, se observan tasas de crecimiento insular, provincia y comunidad autónoma, que triplican la tasa nacional: S.C. de Tenerife, 10,8%; Canarias, 9,6%; y España, 3,1%. Ello pone nuevamente de manifiesto la fortaleza de la demanda en el archipiélago.

Las compras de viviendas por extranjeros suponen una cuota de mercado considerable en el conjunto de España, pero esta realidad no puede enmascarar las enormes diferencias existentes entre las comunidades autónomas con menor componente de actividad turística y las comunidades mediterráneas e insulares que tienen un componente turístico determinante para su actividad económica. La Comunidad Autónoma Canaria muestra en sus datos de compraventas de viviendas la gran influencia de los turistas extranjeros sobre su actividad inmobiliaria.

Como primeras conclusiones se puede apreciar que S.C. de Tenerife supone de forma habitual más de la mitad de las compraventas de viviendas por extranjeros en Canarias y Canarias supone cerca del 10% del total de compraventas de vivienda por ciudadanos extranjeros en el conjunto de España. Si analizamos el porcentaje de cuota de mercado de los extranjeros en el total de compraventas de vivienda y su evolución durante la década estudiada, las diferencias son evidentes: en España la cuota de compraventas extranjeras ha oscilado desde 2014 a 2023 entre el 11,32%, mínimo alcanzado en el año inicial de la pandemia, al récord histórico previsto para 2023, del 14,5%. En S. C. de Tenerife y en Canarias la proporción de compras extranjeras duplica a la media nacional en Canarias, donde llega al 28,8% en 2023 y supone todavía un mayor porcentaje en la provincia de S.C. de Tenerife, con el 35,9% previsto para este año.

Analizando las principales nacionalidades extranjeras compradoras, S.C. de Tenerife muestra a lo largo de la última década la pérdida de peso relativo de los británicos después del brexit (del 16,4% de las compras extranjeras en 2014 al 7,3% en 2023) y de los belgas (del 15,4% al 8%), mientras que los italianos y franceses redujeron su cuota, pasando del 15,4% al 13,6% los primeros y del 4,4% al 3,1% los segundos. Los alemanes son la única nacionalidad entre las más activas que aumentan su cuota de mercado entre los extranjeros, pasando del 12 al 14,5% entre 2014 y 2023. Acompañando a los datos anteriores, se detecta en el archipiélago y en el conjunto de España un claro fenómeno de diversificación sostenida de nacionalidades, durante la última década, en las compras de vivienda extranjeras.

La **panorámica mercantil** nos permite, con una selección relativamente pequeña de toda la información disponible en los RR.MM., presentar de forma significativa 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. Como norma general podemos observar que la provincia de S.C. de Tenerife alcanza a generar más de la mitad de las nuevas empresas creadas en Canarias, por lo que la importancia relativa en la comunidad tiende a crecer. En 2023, la proyección sobre los últimos doce meses, muestra un posible techo de constituciones durante la década estudiada, superando incluso las 105.000 nuevas sociedades a nivel nacional, mientras en Canarias se observó la misma tendencia, alcanzando las 4.111 nuevas sociedades previstas, y la provincia de S.C. de Tenerife marcó también niveles máximos en su previsión para este año, contabilizando 2.112 nuevas empresas previstas.

En cuanto a las extinciones de sociedades, 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 mejor comportamiento de S.C. de Tenerife y Canarias sobre la media española, pudiendo observarse cómo, a lo largo de la década analizada, en S.C. de Tenerife las extinciones han oscilado entre el 19 y el 35% de las constituciones, comportándose algo mejor Canarias con una horquilla del 19-31%, mientras que a nivel nacional esta proporción ha oscilado históricamente entre el 26% y el 37%, es decir, netamente superior. 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.

Como medida del grado de confianza de los accionistas o propietarios en sus proyectos empresariales, el número de ampliaciones de capital ha mostrado una evolución desigual en el volumen de operaciones en los tres ámbitos geográficos analizados, pasando en S.C. de Tenerife de 381 operaciones anuales en 2016 a superar ampliamente las 500 en los últimos años, y en Canarias de 888 ampliaciones anuales en 2016 a las 1.052 estimados para 2023. Estos datos han mostrado un buen comportamiento en el archipiélago, mientras que, en el conjunto de España, la evolución de este indicador ha sido negativa: se produjo una reducción del número de ampliaciones, pasando de las más de 33.000 operaciones en 2014 a un nivel de 30.000 en los últimos tres años. Resumiendo la década completa analizada y con las previsiones de 2023, se observa que S. C. de Tenerife evoluciona mejor que la Comunidad Autónoma Canaria y ésta, a su vez, lo hace mejor que la media nacional, mostrando una fortaleza importante este indicador de confianza empresarial en el ámbito insular analizado.

Con relación a las ampliaciones de capital, más allá de movimientos coyunturales por grandes operaciones puntuales, conviene mirar la evolución en el período completo y ahí se rebela una tendencia de fondo hacia ampliaciones de capital más pequeñas en todos los ámbitos geográficos del

informe, aunque con diferente intensidad en el descenso. De esta manera S. C. de Tenerife pasó en 2014 de un capital medio ampliado aproximado de 560.000 euros a los 500.000 previstos para 2023. La Comunidad Autónoma Canaria en 2014 mostró un capital medio ampliado por operación de casi 750.000 euros, mientras que al final del período, en 2023, se estima aproximadamente en 560.000 euros. Y por último, la media nacional de capital ampliado por operación pasó de casi 1,3 millones de euros en 2014 a menos de 700.000 en la previsión de 2023.

Relativo a los concursos de acreedores, observando las características propias de las empresas concursadas en todos los ámbitos geográficos analizados, se observa que, en términos de activos, la empresa tipo en S.C. de Tenerife y en toda Canarias 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 canaria, acumula un 39,9% menos de exigible, superando en el caso de la provincia de S.C. de Tenerife el 42% menos que el dato del total nacional. En términos de volumen de negocio, la empresa mediana canaria factura un 44,9% menos que la nacional, un 46,5% en el caso de ser de S.C. de Tenerife. Respecto al empleo los datos son similares.

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 casi siete 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 Canarias y en el conjunto del territorio español, y casi tres de cada diez en la provincia de S.C. de Tenerife. La composición sectorial regional es, en líneas generales, parecida al total nacional, aunque muestra, no obstante, un mayor componente de Servicios en “detrimento” de la Industria a nivel autonómico y provincial.

Como aspecto a destacar de los concursos de acreedores en el ámbito insular, destaca el hecho positivo, para Canarias y la provincia de S. C. de Tenerife, de alcanzar convenio de acreedores en una proporción que duplica, en el caso de la provincia, y triplica en el caso de la Comunidad Canaria, a la media nacional.