



CORTES GENERALES

DIARIO DE SESIONES DEL

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Año 2025

XV LEGISLATURA

Núm. 394

Pág. 1

VIVIENDA Y AGENDA URBANA

PRESIDENCIA DE LA EXCMA. SRA. D.^a ISABEL MARÍA BORREGO
CORTÉS

Sesión núm. 18

celebrada el martes 16 de septiembre de 2025

Página

ORDEN DEL DÍA:

Comparecencia de la decana del Colegio de Registradores de España (Adán García) y del vicedecano del Colegio de Registradores de España (Tabarés Cuadrado), para informar sobre su portal de estadística. Por acuerdo de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana. (Número de expediente 219/000418)

2

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 394

16 de septiembre de 2025

Pág. 2

Se abre la sesión a las once y cuatro minutos de la mañana.

COMPARECENCIA DE LA DECANA DEL COLEGIO DE REGISTRADORES DE ESPAÑA (ADÁN GARCÍA) Y DEL VICEDECANO DEL COLEGIO DE REGISTRADORES DE ESPAÑA (TABARÉS CUADRADO), PARA INFORMAR SOBRE SU PORTAL DE ESTADÍSTICA. POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA. (Número de expediente 219/000418).

La señora **PRESIDENTA**: Buenos días.

Iniciamos la sesión.

En primer lugar, quiero dar la bienvenida a la señora Adán, al señor Tabarés y a las personas que los acompañan hoy en esta comparecencia. Recuerdo a los asistentes, a los miembros de la comisión, que en la presente sesión se va a disponer de traducción simultánea en catalán.

Aparte de agradecer a la señora Adán y a las personas que los acompañan su comparecencia hoy aquí, les quiero decir cómo se va a llevar a cabo esta comparecencia. Es una comparecencia informativa; por lo tanto, tienen la palabra la señora Adán y el señor Tabarés por el tiempo que ellos estimen para explicar este instrumento, que creo que es útil para todos, para toda la sociedad, pero sobre todo para todos los miembros de esta comisión.

Posteriormente, daremos la palabra a los portavoces de los grupos parlamentarios que así lo deseen, por un tiempo breve, simplemente para exponer las cuestiones sobre las dudas que les haya planteado la explicación anterior. Por lo tanto, ruego que sean lo más concisos posibles.

Sin más, celebramos la siguiente comparecencia de doña María Emilia Adán García, decana del Colegio de Registradores de España, y don José Miguel Tabarés Cuadrado, vicedecano del Colegio de Registradores de España, para informar sobre su portal de estadística.

Tiene la palabra doña Emilia Adán García, decana del Colegio de Registradores de España.

Muchas gracias.

La señora **DECANA DEL COLEGIO DE REGISTRADORES DE ESPAÑA** (Adán García): Muchas gracias, presidenta.

Secretario de la comisión, letrada, señorías, es un honor para el Colegio de Registradores poder comparecer hoy ante todos ustedes para ofrecerles la estadística registral inmobiliaria y el portal de Open Data del Colegio de Registradores. Y digo que es un honor para nosotros porque es la forma que tiene el Colegio de Registradores de ofrecer a los representantes de la ciudadanía —a quienes nos debemos— un sistema que puede ser de gran utilidad a la hora de que la elaboración de las políticas públicas, en materia de vivienda especialmente, pueda obedecer o acercarse lo más posible a la realidad.

Los registradores de España somos servidores públicos y tenemos conferida por el Parlamento español y por la Constitución la seguridad jurídica preventiva. A eso nos dedicamos y a eso venimos, a ponernos a su disposición para que los instrumentos que utilizamos diariamente sean útiles para toda la ciudadanía.

Me acompaña en esta comparecencia José Miguel Tabarés, que es el vicedecano y el responsable de todo este proyecto, junto con Iñaki Vázquez, director técnico del proyecto. No tengo nada más que agradecer la acogida que ustedes me han proporcionado y que entiendo que se hace extensiva al Colegio de Registradores, al cual hoy represento aquí.

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias.

Tiene la palabra el señor Tabarés.

El señor **VICEDECANO DEL COLEGIO DE REGISTRADORES DE ESPAÑA** (Tabarés Cuadrado): Buenos días y muchas gracias por permitirnos comparecer para exponerles el que creo que es un buen trabajo.

La idea fundamental de esta comparecencia no es otra que la de que ustedes puedan ver este mecanismo, que no deja de ser un instrumento de trabajo para disponer de información fiable sobre el mercado de la vivienda. Voy a realizar toda la presentación contra la página web, es decir, no es una información que esté limitada, sino que es de libre acceso. Cualquier persona, a través de la sede de Registradores, puede llegar a esta página y ver toda la información que les voy a ir presentando. Como digo, es de libre acceso y es una información fiable.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 394

16 de septiembre de 2025

Pág. 3

¿Qué es lo que hemos hecho? Lo que empezamos a hacer ya hace más de treinta años, cuando se creó el Centro de Procesos Estadísticos —hoy el Servicio de Estadísticas Registrales—, es tomar la información estadística que resulta del Registro de la Propiedad, del Registro Mercantil y también del Registro Concursal, y tratarla de una manera eficaz para obtener una información fiable. Porque hay muchas informaciones sobre el mercado de la vivienda, sobre la actividad mercantil, pero la diferencia está en que se trata de una información tratada con una metodología precisa. Nosotros elaboramos informes y podemos decir que estos informes contienen datos que corresponden con la realidad.

Voy a ir poco a poco desgranando la información que tenemos en relación con la estadística en la sede electrónica. **(Apoya su intervención en la página web del Colegio de Registradores de España).** Esta es la página de la sede del Colegio de Registradores. Esta página se puede utilizar para pedir información del Registro de la Propiedad, del Registro Mercantil, del Registro de Bienes Muebles, y para remitir documentación. Es decir, es la página con la cual se interactúa con los registros de manera continuada. Pero, además, tiene una serie de servicios. En concreto, si nos vamos a la parte final, tenemos el portal de datos abiertos y el portal estadístico registral, que es en lo que nos vamos a centrar hoy.

El planteamiento que quiero exponerles es que, a través de la información del portal estadístico registral, van a tener a su disposición estadísticas —como ven— mercantiles, de propiedad, concursales, el *Boletín estadístico registral* y el índice registrado de actividad inmobiliaria. Nos vamos a centrar en tres: la estadística de propiedad, el índice y el boletín estadístico, porque es lo que consideramos más relevante para la Comisión de Vivienda.

En cuanto a las estadísticas de propiedad, publicamos periódicamente monografías sobre temas concretos, pero trimestralmente publicamos la estadística registral inmobiliaria. Además, hacemos un informe anual que contiene alguna información adicional. Si nos vamos al último trimestre cerrado, el segundo trimestre del ejercicio, obtenemos un informe muy completo —122 páginas de informe— con su metodología. Como, evidentemente, no nos podemos detener en un estudio continuado de cada uno de los apartados, creo que debemos ir a las cuestiones más relevantes, que podrán luego ustedes utilizar adecuadamente. Siempre el informe comienza con un resumen ejecutivo; es un resumen breve —son dos páginas—, pero recoge los mayores hitos del trimestre con relación a los datos que consideramos más relevantes. Actualmente nos encontramos en una parte del ciclo inmobiliario en la cual, en nivel de operaciones —en número de compraventas, en número de hipotecas— estamos en un número equivalente al que existía en el año 2007, antes de que estallara la burbuja inmobiliaria. En nivel de precios, si computamos la inflación, también estamos a un nivel parecido —lo vamos a ver más adelante, no en precios lineales—, pero sí existen diferencias entre estos ciclos. Cuando vayamos viendo cada apartado relevante, iremos observando cuáles son esas diferencias. Uno de los primeros apartados que consideramos relevante es el índice de precios. Nosotros publicamos el índice de precios de viviendas de ventas repetidas. En el ámbito inmobiliario y en todos los ámbitos estadísticos siempre existe un problema, que acabas comparando cosas parecidas, pero que no son iguales. No es lo mismo comparar peras con manzanas, aunque sean frutas. En el ámbito de las viviendas podemos decir que sucede algo parecido. El índice de precios de viviendas repetidas lo que hace es examinar la misma vivienda. Como tenemos una muestra muy amplia, porque abarca toda España, podemos ir viendo cómo la misma vivienda se va transmitiendo y esto sí nos marca exactamente cómo ha evolucionado el precio de las viviendas. En este punto, si nos vamos al gráfico, se ve muy bien la evolución del precio de las viviendas en España. Esto es la misma vivienda que nos va marcando este índice. Este era el momento del segundo trimestre de 2007, con los precios en máximos, y este es el momento actual, con los precios por encima. Si sumamos la inflación, estos precios están al mismo nivel. Este es el matiz. O sea, computando la inflación, estamos a un nivel muy parecido. Creo que somos los únicos que publicamos este índice.

Existe un segundo índice, que es el que habitualmente se muestra en las noticias de prensa, el precio por metro cuadrado de compraventa. Es decir, una media aritmética entre lo que ha costado una vivienda y su superficie nos da el precio medio. También nos indica, en teoría, lo mismo, que los precios de las viviendas van subiendo. La vivienda nueva —se lo digo para que lo tengan en cuenta— no marca muy bien la evolución de los precios, porque generalmente cuando se transmiten viviendas nuevas hay muchas operaciones que se han concertado años antes, han comprado en construcción. Nos marca mejor la evolución de los precios la vivienda usada, al menos en estos momentos, porque es la que domina el mercado.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 394

16 de septiembre de 2025

Pág. 4

Voy a ir pasando un poquito más adelante. Este es el gráfico de la evolución de los precios. Como es lógico, en términos generales, coincide con el que hemos visto antes. Tiene más oscilaciones, precisamente por las características de la forma de obtener el precio, es un cálculo aritmético.

Otra de las informaciones relevantes que están en este informe es el número de compraventas. Nuevamente aquí ven cómo se ha producido una bajada. Lo que ocurre es que, cuando comparamos un trimestre con el trimestre anterior, la fiabilidad no es tanta. Lo que tenemos que hacer es comparar un trimestre con la situación del ejercicio anterior, es decir, en términos interanuales. Pero sí es verdad que se ha producido una pequeña bajada del segundo trimestre con relación al primer trimestre. Sin embargo, si nos vamos al gráfico interanual, lo que tenemos es una subida. No estamos en un momento de bajada, sino en un momento de subida del número de compraventas. La compraventa de viviendas nuevas es la línea roja y la de viviendas usadas es la línea azul. El número de viviendas nuevas va aumentando muy poco a poco con relación al volumen del mercado. Esto es lógico, no es fácil generar vivienda nueva y quizás tampoco sea excesivamente conveniente que se produzca un exceso de oferta.

Otro de los gráficos que ha tenido cierta relevancia —aunque ahora lo hemos olvidado un poquito— es el que compara el peso de la capital de provincia frente al resto de la provincia. Poco a poco van perdiendo peso, con carácter general, las capitales de provincia a favor de las poblaciones que están alrededor en cuanto al número de operaciones.

En el informe se hace un estudio muy detallado de la nacionalidad de las personas que adquieren viviendas en España. La cuota de compraventas de extranjeros está en torno al 14% y podemos decir que se mantiene estable.

Aquí hay que hacer una matización: la situación de las comunidades autónomas es muy dispar entre unas y otras en relación con las compraventas de extranjeros. Si nos vamos a las comunidades autónomas más relacionadas con el turismo, el porcentaje de compraventas de extranjeros se eleva. Ahí lo tienen, por ejemplo: Baleares, 30%; Canarias, 26%; Comunidad Valenciana, 28%; Cantabria, 3,5%; Castilla-La Mancha, 5,4%. La compraventa de extranjeros es muy diferente y no solo en el número de operaciones, sino también en los compradores. Los extranjeros que más viviendas compran en España —aunque cada año compran menos— son los británicos, seguidos de los alemanes. Son numéricamente los más relevantes.

Pero, si nos vamos a los líderes en cada provincia, en la mayor parte del territorio —todo lo que no es zona turística— los extranjeros que más viviendas compran en España son marroquíes o rumanos. Esa es la distribución, con lo cual cualquier medida que se tome con relación a los extranjeros afecta tanto a unos como a otros, con planteamientos totalmente distintos. En el interior suele tratarse de primeras viviendas; en la zona de costa, de segundas viviendas o de personas que se han jubilado y quieren venirse a España. Por lo tanto, tienen un planteamiento de vida totalmente distinto, y esto se puede ver en la estadística. Hay gráficos y contenido por nacionalidades. Si tienen tiempo, pueden verlo tranquilamente.

En el gráfico anterior ya hacía referencia a la relación entre viviendas nuevas y usadas. El 18% es vivienda nueva libre. El grueso del mercado inmobiliario es la vivienda usada. Esto no ha sido siempre así. Si nos vamos a un gráfico que está en el informe, que recoge la evolución a lo largo de los años, se observa que la vivienda nueva libre —la línea gris— incluso llegó a estar por encima de la vivienda usada en el año 2009. ¿Por qué? Porque teníamos un *stock* de vivienda que se había ido produciendo entre 2004 y 2008, que no se había vendido. Cuando llega el momento del *crash*, caen los precios y hay que colocar ese *stock* de vivienda. Esta situación va decayendo, especialmente a partir de 2013, y se ve cómo se dispara la vivienda usada en relación con la vivienda nueva. Se construyen muchas menos viviendas, muchísimas menos viviendas que en los años 2005-2006. Esta es la gran diferencia entre el mercado del momento de la burbuja inmobiliaria y el mercado inmobiliario actual. La construcción de vivienda nueva sigue por debajo del 20%. Podría incluso ser algo más alta, porque existe una necesidad de vivienda que genera tensiones en los precios, pero no parece que fuera sano en ningún caso llegar a niveles como los que tuvimos antes de la crisis anterior. Por esto, este es un indicador que hay que vigilar porque hay que construir más vivienda, pero sin pasarnos y llegar a generar un *stock* excesivo que provoque una crisis con cierres de empresas, como ocurrió hace ya quince años.

Otro gráfico que ahora quizá tiene menos importancia, pero que seguimos, sobre todo en la época del COVID, es la correlación entre las viviendas colectivas —los pisos— y las viviendas unifamiliares. La correlación, como ven, es de un 80-20. Si observamos el gráfico con evolución a lo largo del tiempo, la línea roja son las viviendas unifamiliares y la línea gris son los pisos. Hay una pequeña montañita, como

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 394

16 de septiembre de 2025

Pág. 5

una subida repentina; esto fue justo después del COVID. Todo el mundo quería viviendas unifamiliares, pareadas, no quería pisos. Pero, si lo vemos con algo más de perspectiva y obviamos esa montaña, se observa una línea ascendente clara. Es lenta, porque los unifamiliares que se construyen tampoco son tantos. Los que se construyen se venden. Estamos en el 20% y parece que esta línea puede seguir ascendiendo. Esto, en el futuro, acabará afectando al modelo de nuestras ciudades. No tienen los mismos costes ni la misma facilidad de gestión las viviendas colectivas que cuando se dispersa la población, ni requieren las mismas necesidades. La tendencia es esta. Lo que ocurre es que es un incremento moderado, no se ha disparado. En el momento del COVID nos asustamos. Dijimos: Bueno, parece que no se quieren vender pisos, bajaron las compraventas de pisos, subieron las de unifamiliares; pero no, luego hemos visto que es una tendencia, pero que es una tendencia moderada, que va subiendo poco a poco.

También en la estadística, como comprenderán, tenemos los típicos informes que salen en prensa. La superficie de las compraventas de viviendas. Este sale mucho, no sabemos por qué, pero en prensa sale muchísimo lo que aumenta la superficie de las compraventas de viviendas. Y también hay un gráfico con la distribución de las compraventas en función de la superficie. Si tienen tiempo, por supuesto, tienen aquí la información.

La segunda parte del informe se centra en las hipotecas, en el crédito hipotecario. Aquí lo que estamos viendo es, como dato relevante, que el 72% de las viviendas acuden a la hipoteca como mecanismo de financiación. La hipoteca ha sido el gran instrumento que ha permitido y sigue permitiendo adquirir viviendas a los españoles, porque es un mecanismo que permite un ahorro periódico por medio del pago de la hipoteca y la adquisición del inmueble, con lo cual como instrumento sigue funcionando. Tenemos una estadística muy detallada en el ámbito hipotecario. Y, como vemos —este es el gráfico, para mí, más relevante de la evolución del número de hipotecas en relación con el número de compraventas—, la situación es bastante estable en los últimos años. Con independencia de la subida en el momento del COVID, en torno al 70%, 72%, 73%, 75%, es el porcentaje de compraventas que van con hipoteca, lo que indica que sigue siendo el instrumento de financiación. Si lo comparamos con la situación de antes de la transacción inmobiliaria, se pedían hipotecas por encima del valor de los inmuebles. Se dan cuenta de que el número de hipotecas llegó a ser un 155% con relación a las compraventas. Era verdaderamente un exceso de crédito. Claro, todo esto provoca lo que viene justo después, una situación de crisis, con lo cual tenemos semejanzas, pero también bastante diferencia en relación con lo que teníamos en aquel momento.

Otro de los datos que suele salir en prensa es el importe medio de las hipotecas. El importe medio por metro cuadrado, que está directamente relacionado con el precio. El gráfico del importe por el crédito con relación al gráfico del precio de las viviendas es prácticamente el mismo, hace el mismo dibujo. Y es lógico, no hay una gran diferencia en este sentido. Y lo mismo sucede con el precio medio de la hipoteca con relación al precio de las compraventas, está en el mismo ascenso. Estos datos son datos paralelos. Aumenta el precio, aumenta el importe financiado.

Quizá tienen más relevancia otras informaciones en el ámbito de las hipotecas, como ver dónde están los tipos de interés. El tipo de interés está en el 3%. Da igual si nos vamos a intereses fijos de media que si nos vamos a un interés variable. Lo que pasa es que ahora mismo —y lo vemos en el siguiente gráfico— la mayoría de las hipotecas se están contratando con tipo fijo. El tipo fijo ya es el 72% de las hipotecas que contratamos. El euríbor está en una posición relativamente baja, parece que los tipos están llegando al punto de máxima bajada después de todas las distintas bajadas de tipos que ha habido. Pero, bueno, esto en estos momentos es así. Muchas veces depende de lo que ofrezcan las entidades financieras más que de la voluntad de los compradores y, siendo un tipo muy parecido y existiendo la posibilidad de modificar la hipoteca, tiene menos relevancia quizá que hace años.

Una duración media también de veinticinco años. Esto es una duración media que podemos decir que es perfectamente asumible. No nos hemos ido de media a una situación que se llegó a producir con hipotecas de treinta o treinta y cinco años. Existen, por supuesto, pero la media está en un plazo bastante más asumible.

Más relevancia, entiendo, que desde su punto de vista tiene esta otra información. ¿Qué es esto? Esto es la cuota hipotecaria media, que es de 748 euros, que es una media puramente aritmética; claro, dependerá de muchas cosas, especialmente del precio de la vivienda, pero a mí lo que me interesa es, sobre todo, la segunda parte del gráfico, este 32%. De media, si comparamos el salario de los españoles, están dedicando un 32% a pagar la hipoteca. Esta es una correlación bastante sana, porque es lo que siempre se ha planteado, el 30% lo destino a adquirir el inmueble y a pagar la cuota hipotecaria. Y,

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 394

16 de septiembre de 2025

Pág. 6

además, no es una cifra a la que hayamos llegado de repente ni que sea extraña. Este es el gráfico. Hubo un momento —es que siempre lo comparo con la situación del 2007—, en el año 2007, en que nos acercábamos al 50 % del salario para pagar la vivienda —era una locura, esto no iba a acabar bien— y ahora nos mantenemos en torno a este 32 % y la línea parece relativamente estable. De hecho, incluso ha bajado un poquito en los dos últimos trimestres, pero muy poquito. O sea, que estamos en una situación bastante aceptable.

Les quería comentar dos gráficos que recogemos y que merecen una pequeña explicación, porque, si no, a lo mejor no se aprecia la importancia que tienen. Este es el de certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria. ¿Qué es esto? En todos los procedimientos de ejecución hipotecaria, cuando se inicia la ejecución por la entidad financiera, el juzgado tiene que solicitar al registro una certificación donde se le dice que la hipoteca existe, que está vigente, que es del que inicia la ejecución y la cantidad que puede reclamar. Es muy importante el número de certificaciones que se piden, porque son los procedimientos de ejecución hipotecaria que se están iniciando en España. El número, que creo que es relevante —estos 4093 procedimientos que se iniciaron en el segundo trimestre—, pone de manifiesto que la situación es bastante buena. ¿Por qué digo esto? Porque si lo comparan con el número de hipotecas que se conceden —158 000—, en contraposición a las que se inicia ejecución, 4000 son relativamente pocas. Y si vemos la serie histórica, estamos en una cifra en mínimos. Esto quiere decir en la práctica que los españoles están pagando las hipotecas regularmente y están pudiendo cumplir sus obligaciones, lo que está directamente relacionado con que el 30 % de los ingresos se puedan destinar a hipotecas. Cuando se rompe alguno de estos baremos pasa justo lo contrario. Antes veíamos que cuando estábamos cerca del 50 % en el importe que se destinaba al pago de las hipotecas aquí se nos dispara la cifra de ejecuciones hipotecarias. Esa es una cifra siempre a vigilar.

Existe otra, que va directamente relacionada con esta, que es el número de daciones en pago. El número de daciones en pago es el número de supuestos en los cuales para extinguir la deuda con la entidad financiera se le entrega al piso. Son 663 que, curiosamente, en este trimestre han subido; en el anterior fueron 300 y algo. Estamos también en mínimos de la serie histórica. Aquí tiene también relación con que al ser alto el precio en la vivienda es posible venderla y con eso pagar el préstamo. Pero es un indicador que también es bueno, porque la situación es diferente a la que teníamos en otros momentos. Estamos en la parte baja de la serie histórica. No les aburro ya más con datos. Simplemente quería hacer un repaso de toda la información.

Dentro de la estadística de propiedad, tenemos algunas cosas más. Tenemos el *Boletín estadístico registral*. Es un boletín muy cortito, suelen ser tres o cuatro páginas donde recogemos los datos más importantes en el ámbito del mercado inmobiliario, en el ámbito mercantil y en el concursal para poder, de un vistazo, ver un poco cuál es la situación de todos los ámbitos. Dentro del portal estadístico, les decía que teníamos otra cuestión —que me gustaría explicarles—, que es el índice registral de actividad inmobiliaria. Este índice combina la estadística de las empresas del sector inmobiliario —constructoras, promotoras, inmobiliarias— con los datos que resultan de las operaciones inmobiliarias, es decir, número de compraventas, número de hipotecas, y nos permite ver cómo va evolucionando el sector. Nuevamente estamos llegando a máximos. Aquí lo que hemos visto es que es un pequeño anticipador de lo que va a pasar, porque generalmente el índice mercantil —la inversión de las empresas inmobiliarias y promotoras— comienza antes de la recuperación de precios inmobiliarios. Creemos que es un índice que nos puede indicar lo que puede pasar en el futuro. Esta es la parte de estadística.

Pero ya que estamos, aprovecho para explicarles también el portal de datos abiertos. En el portal de datos abiertos, aparte de un enlace al portal estadístico registral para toda la información que hemos visto, tenemos varias novedades. Por un lado, tenemos el directorio de sociedades, que nos permite buscar cualquier sociedad de España. Desde la transposición de la directiva de herramientas digitales, los datos mercantiles más relevantes se encuentran a disposición de cualquier persona. Si ponemos una sociedad —esta misma— y entramos, ¿qué nos dice? La sociedad, el tipo de sociedad, los distintos números de identificación —el NIF, el identificador europeo o EUID, el identificador en el registro mercantil—, a qué se dedica la sociedad, nos haría constar aquí una página web oficial si la tuviera y el administrador único, la persona contra la cual podemos actuar o con la que en teoría deberíamos relacionarnos si tuviéramos un negocio con esta sociedad. Todos estos datos ya son de libre acceso y disposición, con un buscado muy sencillo, que puede buscar por NIF, por nombre de la persona...

Aquí tenemos dos cosas que son importantes, y como estábamos con el ámbito inmobiliario no me resistía a contarlos. Por un lado, lo que llamamos catálogo de datos. Son archivos descargables para poder

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 394

16 de septiembre de 2025

Pág. 7

realizar nuestras propias estadísticas. Está pensado más para especialistas en el sector y profesionales, que se descargan los datos y con ellos también hacen sus apreciaciones o las búsquedas que puedan considerar interesantes. Pero quizás para un usuario, vamos a decir, no profesional lo mejor es lo que hemos establecido aquí, que es el análisis de datos. El análisis de datos es una serie de conjuntos de datos —constituciones de sociedades, instituciones de sociedades, pero también datos inmobiliarios, que sería este apartado del portal— donde accedemos a un aplicativo en el que, de una manera muy sencilla, podemos jugar a ver los datos que queremos.

Están viendo el segundo trimestre de 2025. Vamos donde queremos. Primer trimestre de 2024, qué pasaba en Aragón, cuántas viviendas, su precio medio. O quiero ver solo Zaragoza. Pues solo Zaragoza. O quiero ver más datos, por ejemplo, con relación al importe de los precios. O me quiero ir a la Comunidad Foral de Navarra. Es decir, con este aplicativo yo veo al final lo que quiero. Quiero comparar 2024 con 2023, pero quiero verlo solo en Andalucía. Pues puedo hacerlo. Incluso quiero un gráfico con la evolución temporal de los precios en Andalucía. Pues aquí lo tengo: número de operaciones, importe medio de la operación, tasa de variación interanual, precio medio. A mí no me interesa Andalucía, sino Almería, por lo que sea. Pues los datos de Almería. Esto son viviendas, trasteros, garajes. Es para si por cualquier razón se quiere ver un dato y a lo mejor la estadística son informes que a veces son pesados o que hay que saber dónde buscar. En fin, para verlo periódicamente está bien, pero a lo mejor para hacer una búsqueda esto es mucho más sencillo. Puedes querer ver 2020 y comparar la situación que tenemos ahora con la que teníamos justo hace un año. Pues ahí la tenemos. Me va dando la distinta información: número de compraventas, precio medio, etcétera. Esto es lo que tenemos.

¿Qué nos falta? En el ámbito del mercado de la vivienda quizá lo que nos falta es tener una estadística semejante con relación a los arrendamientos. El problema del mercado de los arrendamientos es que es un mercado en el que disponemos de muy pocos datos. Es verdad que ahora en el ámbito del alquiler turístico vamos a tener muchos datos. Gracias al último Real Decreto 1312/2024, como hay que obtener un número para poderse anunciar en Internet, estamos haciendo ya desde los registros un control jurídico para que solamente puedan anunciarse los que efectivamente tienen licencia, cumplen los requisitos en cuanto a la vivienda y demás. Con eso vamos a tener estadísticas fiables también del alquiler de corta duración. Pero el alquiler ordinario es un alquiler que vive al margen del registro y, por tanto, nos gustaría tener una estadística como esta porque nos hubiera permitido ver muchas cosas que solamente captamos cuando ya se han desbordado. Pero, lamentablemente, ese punto es el que no tenemos.

Me he excedido un poco de tiempo, pero he llegado al final.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias por toda la explicación. Para nada. Hemos estado, yo por lo menos, totalmente inmersos en la explicación.

Si les parece, abrimos un turno de preguntas de las personas que las quieran plantear. **(El señor Martín Urriza pide la palabra).**

El señor **MARTÍN URRIZA**: Sí, yo soy Carlos Martín, de SUMAR.

Voy a intervenir de forma muy telegráfica y quiero pedir disculpas a los ponentes porque, desgraciadamente, estoy a caballo entre dos comisiones —que no me corresponden además—, como esta de Vivienda y otra en la que tengo que intervenir.

En primer lugar, quiero agradecer la información, el gran trabajo que están haciendo los registradores de la propiedad como servidores públicos, la gran disposición de su decana a atender las demandas de los diputados y de los grupos parlamentarios, como ha podido comprobar mi grupo la semana pasada, en la que ya tuvimos una reunión sobre este y otros temas, y en particular se nos indicó que acudiésemos a esta excelente presentación del gran caudal de datos que tenemos disponibles.

Un par de preguntas técnicas. Quería preguntarle sobre ese estupendo índice de precios de ventas repetidas porque, efectivamente, la lógica a seguir es una cesta común para impedir la variación pura del precio y que no haya un efecto composición detrás. Quería preguntarle sobre esa cesta, que obviamente cambia si hay renovación, lo mismo que ocurre con el IPC, porque las viviendas entiendo que cambian y algunas desaparecen. Si es una cesta común bianual o cómo... Aunque no vaya a poder escuchar la respuesta, le digo al señor vicedecano que la escucharé luego grabada y por eso le pido nuevamente disculpas. Usted ha hablado del *stock* de viviendas nuevas como elemento relevante que ha cambiado. Es verdad que hemos comprobado en el último año que ha empezado a crecer otra vez ligeramente el *stock* de viviendas nuevas, lo cual es un componente preocupante.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 394

16 de septiembre de 2025

Pág. 8

Quería preguntarle también sobre la relación que hay entre cuota hipotecaria y salario, que nos ha mostrado usted, pero si se puede tener una distribución, porque efectivamente la media parece ser indicativa de salud del mercado —solo se dedica un tercio—. Pero el vicedecano conoce mucho mejor que yo que las medias a veces ocultan saber el volumen de aquellos hogares o de aquellas personas que están pagando una hipoteca y que están por encima de esa ratio razonable. Yo creo que es también un dato de interés y que seguramente se puede acceder al mismo.

Aunque me ha parecido maravillosa la aplicación de análisis de datos para aquellos usuarios que no manejen microdatos, quería preguntarle también si en los microdatos podríamos, por ejemplo, medir el nivel de rotación en la compraventa de viviendas como indicador de especulación. Sé que ya publican ustedes un indicador hasta dos años, pero si se puede hacer a más corto plazo. Es decir, si podemos ver esa rotación de viviendas en tanto en cuanto —al menos mi grupo lo piensa y me ha resultado de gran interés ese índice, que creo que he entendido y si no he entendido bien, corríjame— incluso el índice de venta repetida deflactado por el IPC estaría dando precios reales parecidos a los de la anterior burbuja. Nosotros lo hemos deflactado por el índice de precios del trabajo en lugar del IPC y, efectivamente, estamos en niveles de burbuja.

Teniendo en cuenta que los fundamentales del mercado ya no explican este nivel de precio —y los fundamentales son la renta de los hogares y la capacidad de endeudamiento de los hogares españoles—, claramente tenemos un componente especulativo, que desde nuestro punto de vista está explicado por capital que entra para comprar viviendas, pero no para vivir en ellas sino para sacarle una rentabilidad vía alquiler, vía turismo o vía especulación, por estas plusvalías. A nosotros nos interesaría ver esa rotación que hay en viviendas.

Otro elemento de microdatos, que no sé si se puede hacer o no, es sobre el volumen de concentración de viviendas, o sea, quiénes están comprando esas viviendas. Usted nos ha dicho que son extranjeros; nosotros hemos visto también que un componente muy dinámico dentro de los extranjeros son extranjeros no residentes. Nos sorprende que con este volumen de viviendas en segunda mano no estén empresas sino solo personas, lo cual nos hace sospechar que puede haber testaferros comprando estas viviendas. Se lo digo porque estamos viendo que está entrando mucho dinero físico, billetes, en el país. En 2023, 2024 y lo que llevamos de 2025, 32 000 millones, o sea, los bancos devuelven al Banco de España más billetes físicos de los que este les proporciona y el 53% de esos billetes son billetes de 100, 200 o 500 euros. Desde nuestro punto de vista, no es la explicación que nos da el Banco de España, porque los turistas no suelen traer estos billetes de alto poder, sino que tenemos mucho dinero negro entrando desde el extranjero, que se lava en nuestro país y que está presionando los precios al alza.

Por eso nos parece de interés ver el nivel de concentración que está habiendo en la compra de viviendas por nacionalidades, porque también vemos muy activos a chinos, ucranianos y rusos. No quiero decir que estos sean los que articulen, porque pueden ser británicos igualmente o personas radicadas en Holanda. No quiero señalar a nadie, por favor, eso que nadie lo piense, pero sí vemos de interés esos dos elementos: la rotación en las viviendas y la concentración de la propiedad.

Siento no poderme quedar a la respuesta, pero mi más sincera enhorabuena por el gran trabajo que están realizando.

Muchas gracias, señora presidenta.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.
Seguimos con el siguiente portavoz.
Señora Madrenas.

La señora **MADRENAS I MIR**: Doncs, moltes gràcies, senyora presidenta.

Moltíssimes gràcies a la senyora degana i el senyor vicedegà per aquesta presentació. Certament ja coneixia aquesta aplicació. També segueixo la revista que tenen a bé d'enviar-nos de forma recurrent i que ens dona informació molt valuosa perquè en definitiva, els diputats i les diputades, com que som els que legislem, doncs és imprescindible fer-ho basant-nos en dades i per tant, legislant amb rigor i no amb intuïcions. Òbviament, jo no els hi ho demanaré a vostès, doncs, avaluacions més polítiques o de cap consideració, perquè vostès el que han fet aquí és el que vostès saben fer i ho fan molt bé, que és compilar totes les dades i difondre-les públicament i d'una manera, la veritat és que molt fàcil i molt intuïtiva, que és el que necessitem les persones quan anem a consultar. Jo no puc fer més que felicitar-los perquè a més, per la celeritat, perquè ja estan presentant, i ja fa dies, les dades del segon trimestre. És a dir, que a vegades les dades amb les que ens movem, fins i tot amb l'INE, són dades de l'any 2023 i que

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 394

16 de septiembre de 2025

Pág. 9

ja estan una mica passades. I en canvi vostès, doncs, estan fent un exercici de celeritat, de recopilació i de difusió de les dades que efectivament agraïm moltíssim perquè són en les que ens podem basar actualment ara, quan cal prendre decisions.

Certament, vostè ha lamentat no poder tenir les dades referents als arrendaments. Jo també ho lamento, que no les poguessin tenir vostès, sincerament, perquè veient com vostès les tracten i les publiciten amb tanta celeritat, doncs ens en seria molt més útil que d'altres portals. A vegades, doncs, de diversos governs, tant de comunitats com estatal, que van molt lents i que no aporten les dades amb la precisió i detall que vostès fan amb aquesta aplicació.

No coneixia el tema del catàleg de dades, és a dir, quan vaig estar remenant no ho vaig veure i està molt bé. Felicitats perquè a més, això: persones que tinguin interès com algunes persones m'havien demanat i jo vaig recomanar aquesta pàgina, doncs ara els hi diré: «Escolteu, que hi ha això», perquè jo almenys no els hi vaig saber dir i eren professionals que volien treballar les dades i per tant molt bé. Està molt bé. Moltes felicitats.

I per últim, hi ha un tema que no sé si és que jo no ho he sabut veure quan he estat remenant. També tindria molt interès, crec per nosaltres, saber els immobles que han estat adquirits per alguna administració. Jo no sé si això és possible o no alhora, quan diuen per nacionals i estrangers, doncs alguna administració, segurament provinents de temptejos i de retractes, possiblement, o a vegades compres directes o per concurs o el que sigui, perquè així tindríem també una forma de veure l'ampliació del parc públic al dia, perquè ara no tenim informació i també per nosaltres podria tenir molt d'interès. És un suggeriment que els hi faig, que no sé si és possible o no, però que efectivament i per a la societat també, tindria molt d'interès veure com s'està o no s'està, o en quina mesura s'està ampliant o no el parc públic d'habitatge per fer polítiques públiques d'habitatge, que crec que és d'interès de tot el conjunt de la societat.

Per tant, de nou, moltíssimes felicitats. També, moltes felicitats perquè hem pogut comptar amb vostès en diversos temes que teníem dubtes i que ens han prestat una ajuda molt valuosa. I per tant, moltes gràcies i endavant continuïn amb aquesta feina i els hi desitjo molta sort per aconseguir totes les dades relatives als arrendaments, perquè per nosaltres seria tremendament útil. Moltes gràcies.

Muchas gracias, señora presidenta.

Muchísimas gracias a la señora decana y al señor vicedecano por esta presentación. Yo ya conocía esta aplicación, también sigo la revista que tienen a bien enviarnos de forma regular y tenemos información muy valiosa porque a los diputados y las diputadas, como somos los que legislamos, nos es imprescindible basarnos en datos y legislar con rigor y no con intuición. Yo no les voy a preguntar o a pedir evaluaciones más políticas ni de ninguna consideración porque ustedes han hecho aquí lo que saben hacer y muy bien, que es compilar todos los datos, difundirlos públicamente de una forma muy fácil, muy intuitiva, que es lo que necesitamos cuando consultamos. Así que no puedo hacer más que felicitarlos, también por la celeridad de la que han hecho gala, por presentar los datos del segundo trimestre. A veces nos movemos con datos de 2023, por ejemplo. En cambio, ustedes están realizando un ejercicio de celeridad, de recopilación de datos que agradecemos muchísimo porque son los datos en los que nos podemos basar ahora cuando hay que tomar decisiones.

Usted ha lamentado no contar con los datos sobre alquileres. Yo también lamento que ustedes no dispongan de estos datos, porque viendo cómo ustedes los tratan y los publicitan, con tanta celeridad, sería mucho más útil que lo que encontramos en otros portales de otros Gobiernos, de otras comunidades que a veces son muy lentos y que no aportan datos con la precisión y con el detalle que ustedes han realizado con esta aplicación.

No sabía que había un catálogo de datos. Cuando estuve mirando, no lo vi y está muy bien. Felicidades porque, además, gente interesada como algunos que a mí me preguntaron, recomendé esta página web y ahora les voy a indicar: Mirad, hay esto porque no lo supe entonces. Eran profesionales que querían trabajar con datos, así que está muy bien. Muchas felicidades.

Y, por último, hay un tema que quizás yo no he sabido ver cuando he estado mirando por la web. Sería muy interesante para nosotros saber qué inmuebles han sido adquiridos por alguna Administración. Yo no sé si esto es posible o no. Alguna Administración, quizás, provenientes de alguna retractación o compras directas por concurso y otros, porque así tendríamos una forma de ver cómo se ha ido ampliando el parque público al día. Porque ahora no tenemos esta información. Es una sugerencia que yo les curso, no sé si es posible o no, pero que sería muy interesante para nosotros y para la sociedad ver cómo se está

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 394

16 de septiembre de 2025

Pág. 10

o no se está o hasta qué punto se está ampliando el parque público de viviendas para realizar viviendas públicas, que es lo que es de interés para toda la sociedad.

Muchas felicidades, porque hemos podido contar con ustedes para tratar distintos temas. Teníamos dudas y ustedes siempre nos han prestado una gran ayuda. Muchísimas gracias. Sigán con este buen trabajo y mucha suerte para recabar todos los datos relativos a los alquileres. Sería muy útil.

Gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señora Madrenas.
Señora Estrems.

La señora **ESTREMS FAYOS**: Gràcies.

Jo fa poc que soc portaveu de la Comissió. Per tant, és cert que no coneixia el portal. Ara estava aquí remenant una mica perquè jo sóc de la Costa Brava i per tant estava remenant les dades de Girona. I només vull dir que seguiré remenant i si tinc dubtes els hi preguntaré més endavant perquè ara em queda una mica gran tot el que han explicat. Realment hi ha moltíssima informació. Sí que és cert que seria molt interessant que poguéssim tenir aquestes dades a nivell del que són lloguers, lloguers temporals, lloguers turístics, justament per zones tensionades com la meva, com Barcelona ciutat. Ara, per exemple, fent aquí una mica de cerca, sortia el número de compravendes a Catalunya. Barcelona és molt alt, però si ho mires per cada 1000 habitants, Tarragona i Girona s'emporten la palma. I, en aquest cas, no ho sé perquè no he trobat la dada, almenys no l'he sabut trobar, estic segura que aquí hi ha molt percentual d'estrangers que molts són francesos, que venen a jubilar-se. I la pregunta tècnica era, això és possible veure-ho per províncies? És a dir, el tema de les nacionalitats. M'agradaria saber si es pot veure per províncies. I això, animar a que puguem fer aquest pas amb col·laboració amb el Govern si és necessari, per introduir totes aquestes dades de lloguers, perquè estem debatent ja fa mesos i anys ja de la legislatura anterior, el tema de la llei d'habitatge, dels arrendaments, del control de preus. I ara estem totalment immersos en aquesta qüestió dels lloguers de temporada i habitacions, que per nosaltres és el forat negre per on s'escapen els lloguers. I seria molt, molt interessant poder disposar d'aquestes dades. Les polítiques efectives no es poden fer si no es fan en base a dades i per tant estaria molt bé que ho poguéssim tenir.

Moltes gràcies. En qualsevol cas, si tinc alguna mena de dubte, ja els contactarem o podem trobar-nos en qualsevol ocasió. Gràcies.

Buenos días.

Muchas gracias.

Hace poco soy portavoz de la comisión. Yo desconocía este portal. Ahora estaba también averiguando qué datos había de la Costa Brava, de Gerona, de donde yo provengo. Voy a seguir mirando, porque ahora todo lo que ustedes han explicado constituye muchísima información. Sería muy interesante, es cierto, tener información sobre los alquileres temporales, los alquileres turísticos, zonas tensionadas como la mía, otras zonas urbanas. Aquí estamos mirando, hacemos una búsqueda y vemos el número de compraventas en Cataluña. En Barcelona es muy alto, pero por mil habitantes vemos que Tarragona y Gerona se llevan la palma. No he encontrado el dato, pero estoy convencida de que hay mucho porcentaje de extranjeros, hay muchos franceses que vienen aquí a jubilarse y mi pregunta técnica es: ¿podemos ver por provincias el tema de las nacionalidades? Me gustaría saber esta cuestión, si se puede ver por provincias y ver si podemos hacer este paso, colaborando con los Gobiernos para introducir todos los datos relativos a los alquileres. Porque ya hace meses y años —estamos hablando de la legislatura anterior ya— que estamos debatiendo el tema de la vivienda, de los alquileres. Ahora estamos inmersos en ello. Para nosotros es el agujero negro por donde se escapan los alquileres. Y sería muy interesante disponer de estos datos. Políticas efectivas no se pueden hacer si no nos basamos en datos, así que estaría muy bien disponer de ello.

Muchísimas gracias. Si tengo cualquier duda, en cualquier caso, me pondré en contacto con ustedes o nos podemos encontrar en otra ocasión.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Por el Grupo Parlamentario VOX, tiene la palabra el señor Hernández.

El señor **HERNÁNDEZ QUERO**: Muchísimas gracias por la exposición.

La verdad es que desde que supimos que íbamos a tener esta exposición estuve cotilleando todo lo posible la página y todos los recursos a disposición y lo cierto es que, más que hacer preguntas, lo que

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 394

16 de septiembre de 2025

Pág. 11

todos tenemos que hacer aquí es comprometernos a dedicar muchísimo tiempo a poder mirar con mucho detalle toda esta información. Porque, como ya se ha mencionado anteriormente, en ocasiones parte de los datos con los que se trabaja en política son datos interesados, datos de parte, desde todas las partes. Y creo que poder tener una base estadística con un apoyo total en la realidad es maravilloso para que nadie juegue a hacerse trampas al solitario.

Precisamente como consecuencia de no haber podido mirar con toda la profundidad que me gustaría todo lo que se nos ha mostrado, tal vez lo que pueda preguntar sea algo que tenga accesible en la información que ustedes suministran. Pero creo que sería interesante, por ejemplo, dado que uno de los principales problemas relacionados con la vivienda y los jóvenes es el no poder acceder a la compra de vivienda porque no tienen ahorrado, no tienen la liquidez suficiente, no sé si en la información que ustedes tienen se puede cruzar qué porcentaje de hipoteca se solicita con qué edad tiene la persona que la está solicitando. Con eso tenemos una idea, por ejemplo, de hasta qué punto se están convirtiendo o no los impuestos a la compra de la primera vivienda en una barrera de entrada, precisamente para estos perfiles sociales y sobre todo de edad. Lo mismo si cruzamos esto con el número de metros cuadrados tiene la vivienda para también hacernos una idea de cómo viven estas personas y en qué condiciones van a poder vivir.

Y luego una cuestión. Se ha hecho mucha mención a que se llega a situaciones de precios parecidas a los de la burbuja, pero con precondiciones muy distintas, porque ni hay un exceso de oferta ni hay una manga ancha excesiva con el crédito, sino más bien todo lo contrario, como se ha podido ver. Por tanto, dado que el resultado al que se llega es muy parecido pero las precondiciones son muy distintas, los requisitos de partida son muy distintos y tal vez parece que el gran problema es que hay una demanda ilimitada. Quería saber si también podían decir algo al respecto.

Muchísimas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señor Hernández.
Por el Grupo Parlamentario Socialista, tiene la palabra el señor Conesa.

El señor **CONESA COMA**: Muchas gracias.

Vaya faenón nos han dado con esta exposición. Muchas gracias, porque se ve que es un portal útil, con muchos datos, que aprovecharemos, como decían los compañeros portavoces, y que utilizaremos. A mí, que vengo de situaciones que he tenido que tocar directamente por temas laborales sobre las acciones en pago y sobre las ejecuciones hipotecarias, los datos que decían aquí me han traído bastante satisfacción, porque lo que yo padecía en un tiempo ha ido remitiendo. La verdad es que eran situaciones muy duras, porque, aunque sea un dato estadístico, detrás hay personas y las situaciones eran dramáticas cuando tienes que entregar tu piso o cuando por juzgado te lo ejecutan.

Yo tenía dos preguntas muy breves. Una era muy puntual sobre los datos que ha dado. Precisamente sobre las daciones en pago, ha comentado el dato de que habían crecido un 113 % en este último trimestre. ¿Por qué? ¿Hay alguna explicación concreta de este crecimiento en el segundo trimestre? Y después una pregunta más general, en el sentido de que nos hemos encontrado con constructoras, con promotores, que por la crisis acabaron cerrando el negocio, quebrando, y a veces nadie reclamó o nadie ejecutó y no hubo un cambio de registro. No sé si también tienen datos de todo esto que está registrado a empresas o personas que han desaparecido, que no existen y que los municipios no tienen dónde acudir para, a lo mejor, reclamar esta propiedad o las comunidades de vecinos no saben a quién dirigirse. Es decir, no sé si existe —esto ha pasado bastante en zonas turísticas y costeras— algún tipo de registro donde aparezca esto.

Quiero agradecerles esta exposición a los dos, la disponibilidad y aquí nos tienen para lo que necesiten ustedes también. Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Gracias.
Por el Grupo Parlamentario Popular, el señor Delgado.

El señor **DELGADO ARCE**: Muchas gracias, señora presidenta.

Es un placer escuchar nuevamente en el Congreso de los Diputados a la decana del Colegio de Registradores, doña María Emilia Adán. La hemos tenido en otras comisiones y en otras ocasiones, siempre representando a esta gran profesión centenaria que es la de los registradores, con absoluta

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 394

16 de septiembre de 2025

Pág. 12

fiabilidad y solvencia. Por lo tanto, gracias por sus informaciones, así como las que nos ha trasladado don José Miguel Tabarés.

Desde luego, informaciones fiables aportan seguridad jurídica preventiva, como decía usted, señora Adán. Esto es bastante importante a la hora de hacer la adquisición de un inmueble que quizás, o sin quizás, para muchas personas es la inversión más importante que hacen a lo largo de su vida y, por lo tanto, todo lo que sean cautelas, certezas e información es muy importante. También gracias a la publicidad de los registros y a la modernidad que nos aportan las nuevas tecnologías de comunicación hay un acceso libre, lo cual da oportunidad a que cualquier persona pueda entrar en estos portales abiertos o en las estadísticas registrales y formar su convencimiento, mi decisión —interés fijo, interés variable—, más allá de lo que me recomienda la entidad, que es lo que está haciendo la mayoría de la gente. En fin, hay multitud de datos, una fuente muy importante que desde el Grupo Parlamentario Popular valoramos. Conocíamos esto pero no tanto el detalle, por lo que creo que para todos nosotros va a ser más fácil ahora aprovechar todas estas informaciones.

Básicamente se nos han suministrado datos, pero el señor Tabarés ha trasladado una opinión o una valoración que nos llamó un poquito la atención. La hemos comentado mientras la decía. Porque ha repetido dos veces: Hay que construir más viviendas, pero sin pasarse. Nosotros, escuchando a todos los que han comparecido aquí, lo que vemos es que hay una necesidad monumental de que se incremente la oferta. Por supuesto que la que más se vende es la vivienda usada. El último dato, usted lo ha expuesto ahora, en el segundo trimestre ha sido el 79,89% tan solo la libre; el 18,69% la nueva y la protegida nueva, 1,42%. Es evidente que esto revela que el parque de vivienda nueva es escaso en relación con las necesidades y no hay una sola localidad de España ni un solo territorio donde se pueda decir que hay un exceso de oferta. Simplemente seguro que usted me lo dice a lo mejor comparativamente a otras épocas en las que el exceso de vivienda generó una burbuja y unos problemas, pero yo creo que en este momento cuantas más viviendas estuvieran en el mercado más facilidades y más accesibilidad.

Creo que el diputado del Grupo Parlamentario VOX hizo una apreciación que yo iba a hacer también y es que sabemos la cantidad media que se pide de hipoteca sobre el precio total, etcétera, etcétera, pero me gustaría preguntarle si sabemos, si tenemos en la estadística el porcentaje de entrada que ya ha pagado el que compra la vivienda en relación con el precio total de la vivienda. Digo esto porque eso también revela la capacidad de liquidez y de recursos que tienen las personas. ¿Eso va creciendo, va aumentando o, por el contrario, ese porcentaje se mantiene? Creo que tiene también su importancia.

Y dos cuestiones más. El canal habitual en tiempos para la contratación de las hipotecas era hacerlo a través de las entidades financieras normalmente, pero ya han surgido muchísimas empresas de intermediación hipotecaria, *brokers* y personas que intervienen en esto. ¿Existe en las estadísticas que ustedes manejan información sobre quiénes son y cómo se hace esa intermediación? En algunos casos también contribuye a la reducción de las condiciones y en otros no, pero simplemente quisiera conocer el dato.

Ya para terminar, quiero reconocer que detrás del trabajo de los registradores seguro que hay un trabajo informático muy importante. Yo sé que esto no es fácil hacerlo si no se tiene una buena capacidad y seguro que también los méritos habrá que dárselos a ellos.

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias, señor Delgado.

A continuación, para responder a las preguntas planteadas, a las dudas planteadas o para cualquier cuestión que nos pueda ilustrar más, tiene la palabra el vicedecano.

El señor **VICEDECANO DEL COLEGIO DE REGISTRADORES DE ESPAÑA** (Tabarés Cuadrado): Muchas gracias.

Vamos a ir respondiendo a las preguntas, que son bastantes, por el orden en que se plantearon. La primera era la relativa a cómo funciona el índice de viviendas repetidas. En este punto voy a dejar que Iñaki les haga un pequeño resumen de esta metodología del índice de viviendas repetidas y después seguiré yo con la siguiente pregunta.

El señor **VÁZQUEZ MARTÍNEZ** (director del Servicio de Estadísticas Registrales del Colegio de Registradores de España): Buenos días a todos.

Por si lo quieren mirar, se llama metodología Case-Shiller. Es una metodología que se puede encontrar en Internet 'googleando', o preguntando a ChatGPT, que te lo va a explicar claramente. Pero lo explicaré

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 394

16 de septiembre de 2025

Pág. 13

de una manera muy sencilla: se buscan pares de viviendas —justamente lo que ha comentado el portavoz de SUMAR—, pares de compraventas bianuales, es decir, durante dos años consecutivos y en ese momento el incremento de esa misma vivienda durante dos años consecutivos se almacena en el año correspondiente. Si ha sido una compraventa de 2025 respecto a 2024 de la misma casa, eso ya forma parte de la cesta de viviendas. Entonces, el único requisito —entre comillas requisito, porque es bastante complicado encontrar estos pares de viviendas a lo largo de una serie histórica muy larga— es que tengamos datos desde 2004. Aun así, ha costado. De hecho, se podrían hacer índices de precios de ventas repetidas para comunidades autónomas, pero no en todas. Es bastante complicado encontrar esos pares de viviendas y se va modificando la composición de la cesta. Es decir, lo que ha comentado antes: si en un año se compran más chalés, no lo podemos comparar con dos años antes, cuando se compraban más viviendas adosadas, por ejemplo, o pisos. No tendría ningún sentido. Entonces, ahí eliminamos el efecto composición —que ha comentado también—, se ha estudiado en la metodología porque todas las preguntas estaban basadas en la metodología que tenemos publicada. Pero tenía razón en lo que decía, lo que se hace es buscar pares de compraventas durante dos años con carácter bianual y eso se almacena, se guarda dentro de la cesta y es la que vamos siguiendo a lo largo de los años. Si hay alguna duda, como les digo, pueden mirar la metodología Case-Shiller. Está publicada en Internet y hay muchísimas páginas web.

El señor **VICEDECANO DEL COLEGIO DE REGISTRADORES DE ESPAÑA** (Tabarés Cuadrado): La siguiente cuestión era sobre el *stock* de viviendas nuevas, que yo creo que es una pregunta que se ha repetido después. Y es verdad que ahí, aparte de los datos, yo he hecho una valoración. Quizás no la tenía que haber hecho, porque mi idea era presentar los datos y que cada uno haga sus valoraciones, pero hay veces que uno se pierde.

Sí que hay varias cuestiones —y esto ya es todo valoración— que hay que tener en cuenta. Parece evidente que existe una demanda de vivienda porque se ha producido un aumento de la demanda por el aumento de la población y por el aumento del número de viviendas necesarias con relación a la misma población. La ratio de personas que viven en la vivienda ha disminuido. Por lo tanto, si tenemos en cuenta esto, necesitamos más viviendas. Evidentemente, la vivienda nueva incorpora al mercado nuevas viviendas y, por tanto, es bueno que el *stock* de vivienda nueva exista e incluso se incremente algo, pero —decía yo— sin que nos genere una burbuja como la que ya tuvimos. Porque con la vivienda nueva suceden dos elementos. Por un lado, construir una vivienda nueva conlleva un periodo largo, requiere una tramitación para obtener una licencia y requiere la construcción de un edificio. Actualmente suele requerir una previa suscripción de al menos el 50 % de los contratos en construcción antes de que la entidad financiera entregue el dinero para realizar la edificación, lo cual está bien para que luego no nos encontremos con otras situaciones. Por ello, prever la demanda de vivienda nueva que vamos a tener dentro de tres años es complejo. Por eso digo que hay que verlo con cierta perspectiva.

Por otro lado, si tenemos una concentración —que es lo que nos pasó en su momento, que llegamos al máximo de 800 000 licencias para realizar construcciones, frente a las 150 000 o 200 000 que tenemos ahora—, esto provoca un incremento desmedido del precio del suelo y la burbuja que luego llegó a la venta de las viviendas había empezado en el precio del suelo. Si recuerdan, hubo muchísimos suelos cuya adquisición se financió y luego, cuando llegó la crisis, el valor no era real. Esto también afectó a muchas constructoras.

Si metemos todo esto en la misma caja nos debe llevar a pensar que hay que aumentar el *stock* de vivienda nueva, pero dentro de unos márgenes que no nos generen una nueva burbuja como la que tuvimos hace años. Si nos vamos a los gráficos, parece que estamos en una situación distinta, pero si nos vamos acercando por todos lados al final llegaremos a la misma situación. No sé si he respondido, aunque la mayor parte es valoración, no son datos.

La siguiente pregunta que tenía apuntada es la posibilidad de ver en personas concretas cuál es la relación entre salario y cuota hipotecaria. Es decir, cuántas personas en concreto están haciendo un esfuerzo superior a la media del 32 %. Por supuesto, para llegar a una media del 32 % habrá personas que estén por encima y personas que estén por debajo. Este dato no lo podemos obtener porque necesitamos comparar el préstamo solicitado y su cuota hipotecaria con el salario de la persona, es decir, habría que entrar en unos datos que son protegidos, me refiero al de los salarios de esa persona. Ese dato, estadísticamente, nosotros no podemos llegar a obtenerlo, con lo cual esa información no la podemos tener.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 394

16 de septiembre de 2025

Pág. 14

La siguiente pregunta planteaba el tema de la rotación de viviendas, pero con la idea —he entendido yo— de ver qué plusvalía se generaba con las distintas ventas. Estadísticamente puede verse la rotación y la plusvalía teórica de las viviendas de una manera semejante al índice que hemos construido de precio de ventas repetidas. O sea que técnicamente es una cuestión que se puede valorar y ver si es factible, pero sabiendo que será una muestra que tendrá problemas en determinadas zonas donde el volumen de viviendas que se revenden no nos permita tener datos fiables. Esto es algo que sucede en estadística, es fácil obtener por ejemplo datos de una muestra grande a nivel nacional, pero si nos dicen: ¿Y qué sucede en Teruel? Pues me lo pone usted muy difícil, porque en Teruel hay muchas menos ventas y entonces a lo mejor las ventas repetidas en los últimos dos años son tan poquitas que me pueden generar datos que no sean reales, por cualquier razón, porque se ha vendido por debajo de precio o por encima de precio por una circunstancia que ignoramos. Esto nos pasa también a veces con las viviendas nuevas. Hay trimestres que en determinadas poblaciones hay muy poca venta en ese momento por la circunstancia que sea de promotoras que en ese momento entregan las viviendas y de repente en el siguiente trimestre tenemos un incremento del cien por cien. Y nos damos cuenta de que no se ha disparado la construcción de viviendas, simplemente son poblaciones más pequeñas y han vendido en el siguiente trimestre. Esto pasa. Entonces, el índice de rotación de viviendas para ver el cálculo de la plusvalía es difícil. Es difícil de crear, pero sería factible.

La siguiente pregunta era relativa a la concentración de la propiedad, el pago del precio, la posibilidad de que esté llegando dinero a través del dinero en efectivo que se destina a la compra y venta de viviendas y se ha planteado incluso la utilización de testaferros o personas físicas. Los datos son los siguientes. Por un lado, para comprar viviendas no es posible utilizar dinero en efectivo porque tenemos unas restricciones de dinero en efectivo de 1000 euros ahora mismo, con lo cual desde el primer euro hay que hacer el pago por una transferencia bancaria. Por tanto, si existe una operación de blanqueo —que no digo que exista o no exista—, tendrá que ser previa, no propiamente en la compra de viviendas. Simplemente digo que en los datos que nosotros vemos en las compraventas todas se realizan a través de una transferencia bancaria, cheque, pago a través del Banco de España, pero no hay dinero en efectivo porque los medios de pago hay que identificarlos y nosotros los recogemos a inscripciones, con lo cual es difícil. Estadísticamente, para nosotros sería imposible porque las compraventas no llevan dinero en efectivo.

Y en cuanto a si una persona física actúa a través de otra, para nosotros es imposible hacer ningún cálculo estadístico. La realidad es que la gran mayoría en España de las viviendas las compran personas físicas. Bueno, puede que haya algunos testaferros, por la norma de la estadística puede haber algunos, pero desde luego no parece que sea la norma general.

Siguiente pregunta; si me salto alguna, me lo recuerdan y la vemos. La siguiente que tenía apuntada era la posibilidad de ver los datos de compras por parte de Administraciones públicas. Eso se puede hacer. Sería un trabajo específico, pero quizás es más factible plantear este trabajo específico para una Administración pública que tenga especial interés en ello. Quiero decir, aparte de este dato, el Servicio de Estadística Registrales siempre está a disposición de comunidades autónomas y ayuntamientos. Pero podemos hacer un convenio específico porque a lo mejor tienen interés en este tipo de datos. El dato frío de bienes adquiridos por Administraciones públicas es muy complejo porque en los bienes adquiridos por Administraciones públicas la gran mayoría suelen derivar de ejecuciones administrativas en las cuales se adjudican el bien en pago de deudas. Entonces, habría que ver exactamente qué tipo de inmuebles son los que serían objeto de esta estadística y en qué localidades es más fácil hacer un trabajo específico, ya sabiendo lo que se quiere obtener, puesto que añadir un dato a la estadística que puede ser confuso. Porque el patrimonio de las Administraciones públicas compensa lo que se adquiere con lo que se vende. Esa ratio también se podría obtener, pero es más factible buscar ya un objetivo concreto y preparar esa información concreta para una Administración que sabe lo que quiere, que generar un dato global que a lo mejor no da esa utilidad. Y, de hecho, tenemos convenios; tenemos un convenio con la Generalitat de Catalunya sobre la remisión de determinados datos. En el marco de esos convenios, cuando surge la voluntad de conocer algún determinado dato, se incluye, se introduce y se añade esa información. Nosotros, siempre dentro de nuestras posibilidades —que, como todo en la vida, son limitadas— intentamos prestar servicio a todas las comunidades autónomas y todos los ayuntamientos que se han puesto en contacto con nosotros.

La siguiente pregunta iba sobre las nacionalidades de los compradores de viviendas por provincias. Tenemos en el análisis el desglose, no solo por comunidad autónoma, sino también por provincias. Y sucede lo mismo. Como hay algunos ayuntamientos que tienen especial interés en conocer datos muy

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 394

16 de septiembre de 2025

Pág. 15

concretos de esta naturaleza, entonces les hacemos la estadística de lo que quieren. Insisto, si tuviéramos que hacerla en todos los ayuntamientos de España no podríamos porque nos desbordaría, pero sí que hay ayuntamientos que lo quieren o lo necesitan y nosotros les damos ese servicio y se lo enviamos, y luego ya ellos, con esos datos, pues hacen lo que estimen oportuno. Y hay ocasiones en las cuales se ha hecho un convenio para hacer un seguimiento de un determinado dato durante dos o tres años y una vez que se han tomado las decisiones políticas ya está, ese trabajo se termina. Eso también existe y también lo hacemos.

Siguiente pregunta. La siguiente pregunta era muy interesante y tiene un matiz importante que nos relacionaba el problema de los grupos de edad con relación a la compra de viviendas, qué hipotecas piden y qué superficie. Aquí hay un tema que es jurídico antes que estadístico. Nosotros, en el Registro de la Propiedad en España, solamente disponemos de los datos que establece el Reglamento Hipotecario que deben hacerse constar en la inscripción; no podemos pedir datos que no tenemos. ¿Qué ocurre en España? En otros países no es así. En otros países se exige como datos siempre que se produce una compraventa de inmuebles que se identifique la fecha de nacimiento, pero en España no. En España solo ponemos mayor de edad. Esa es la norma que tenemos. Claro, es una norma del año 1954, cuando nadie pensó que pudiera haber tratamientos estadísticos. Bueno, quizá a lo mejor debería, en lugar de ponerse mayor de edad, poner la fecha de nacimiento. Eso, a efectos de conocer luego toda esta información, sería mucho más útil que la simple expresión de mayor de edad. Solamente se hace constar la fecha de nacimiento en el caso de los menores de edad; si es menor de edad, sí, hay que poner la fecha de nacimiento, pero, si no, solo se pone que es mayor de edad. Esto nos pasa con otras cosas. Por ejemplo —también heredado de una legislación que ha ido cambiando en las compras de inmuebles—, una persona que está casada en gananciales tiene que hacer constar nombre y apellidos del cónyuge, pero no el número de DNI. Esto es un problema porque luego cuando alguien busca una persona y ve que tenemos nombre y apellidos, pero no tenemos el DNI de uno de los titulares. ¿Y cómo es posible? Bueno, pues porque esto se ha heredado, la regulación lo que decía era eso: En caso de que adquirentes casados en un régimen de comunidad se expresará el nombre y apellidos del cónyuge. Muy bien, esto a lo mejor hay que actualizarlo. En algún momento habrá que poner nombre, apellidos y DNI, que es lo más sensato para que no existan los problemas que existen, como que se crea que una persona es propietaria de un bien cuando no lo es. Porque el DNI es fundamental para diferenciar a personas que tienen el mismo nombre y apellidos. Por tanto, quizá hay cosas que, en algún momento, habrá que actualizar. Esto se regula en el Reglamento Hipotecario. En resumen, no podemos dar la distribución por edades porque no tenemos el dato. Quizá esto en algún momento cambie.

La siguiente cuestión que tenía apuntada era el tema de las daciones en pago, que habían subido en el segundo trimestre. No creemos que obedezca a ninguna razón más que la puramente estadística, porque estamos hablando de cifras relativamente pequeñas, se ha pasado de 300 a 600. Claro, son cifras que, a nivel nacional, son muy reducidas. Si en los próximos trimestres viéramos que sigue aumentando, entonces ya ahí sí que podríamos decir que tenemos una tendencia. Pero creemos que es puramente un efecto estacional, simplemente porque en este trimestre han confluído circunstancias que han generado que haya habido más daciones en pago. También hay veces que alguna operación de algún grupo que tiene problemas financieros nos genera alteraciones en la estadística porque hacen operaciones de un cierto volumen. Entonces, claro, cuando estamos hablando de una cifra tan baja como son 600, esto nos puede pasar. Creemos que, posiblemente, esa sea la causa. Por supuesto, les quería enseñar ese dato porque creo que es un dato que hay que vigilar, igual que el de las certificaciones de ejecución hipotecaria, porque marcan mucho lo que está pasando. Cuando esos datos empiezan a aumentar, es que algo no está yendo bien. Igual que los otros datos nos marcan cómo evoluciona el sector, se puede vender más o se puede vender menos y que el sector sea saludable porque estamos en máximos, pero si volviéramos a cifras de 2023, por ejemplo, tampoco sería nada grave. Estaríamos también en unas cifras sensatas de ventas de viviendas. Pero si nos encontramos con que, en certificaciones de ejecuciones hipotecarias, volvemos a la situación de hace diez años, es que esto está cambiando, y mucho. Entonces, creo que son datos que hay que vigilar.

Luego, se había planteado el tema de los promotores que habían quebrado con propiedades y cuál es la situación en estos momentos. Lo que ha pasado no es tanto que no tengamos los propietarios actuales en los registros. Los promotores que quebraron, las propiedades fueron objeto del procedimiento concursal, muchas pasaron en su momento a la Sareb, a entidades financieras o a fondos de inversión. Tenemos a los propietarios. Si alguien quiere saber quién es el propietario de una vivienda, va a

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 394

16 de septiembre de 2025

Pág. 16

encontrarse al propietario actual, no siguen a nombre de los antiguos promotores. Lo que ocurre —y esto sí que sucede— es que muchos de estos grandes adquirentes de vivienda en bloque no pagan los gastos de comunidad. Esto es un problema porque adquieren los inmuebles, tienen muchísimas propiedades y es verdad que hay más y menos diligencia, pero es habitual en las comunidades de propietarios que nos encontremos con que, de repente, un fondo de inversión o incluso una entidad aparentemente solvente no esté afrontando los pagos. Muchas veces lo que hacen es regularizar la situación en el momento de la venta, pero cuando son viviendas que no consiguen vender esto se acumula. La propia lógica del mercado lo que lleva es a que la comunidad de propietarios intente cobrar, se intente dirigir a unos, a otros, le hagan caso o no le hagan caso. Cuando la deuda ya es elevada es cuando inician de verdad un procedimiento, porque cualquier procedimiento de reclamación tiene un coste. Entonces, se intenta siempre dirigirse contra el propietario actual y que pague. Pero sí que se puede saber quién es el propietario actual. Esa parte, digamos, está resuelta. Otra cosa es que no cumpla, con carácter general. Puede haber excepciones, pero con carácter general.

Ya he llegado a la pregunta del *stock* de vivienda, que creo que la hemos tratado antes.

El porcentaje del precio de compra no cubierto con la hipoteca. Con carácter estadístico lo podemos tener, al final es una relación entre precio de venta e importe garantizado con la hipoteca. Lo que pasa es que habría que hacer un índice específico para sacar de la parte de precio de venta las que no llevan hipoteca. O sea, eso estadísticamente es factible y anotamos la sugerencia porque puede ser un dato que calculemos y que es aplicar un desarrollo a datos que tenemos, con lo cual eso es factible.

Y, por último, en cuanto a los tipos de acreedores hipotecarios, en la estadística desglosamos entre las que conceden los bancos y otras entidades financieras. Pero quizá no es ahora mismo un dato que, a los efectos de nuevos agentes en el mercado de la concesión de hipotecas, sea relevante. Pero dentro de ese concepto de otras entidades están las entidades cooperativas de crédito, las cajas rurales, que todavía existen y tienen una cuota de mercado relevante. Y eso nos distorsiona mucho saber quiénes son operadores nuevos. Podríamos hacer una revisión de esa parte de la estadística para intentar que fuera de más utilidad porque esta estadística tenía más relevancia antes, cuando se contraponía mucho la situación de las cajas de ahorro con los bancos y las sociedades cooperativas de crédito. Como ahora tenemos una concentración en los bancos, que tienen la mayor cuota del mercado con diferencia, es una estadística que publicamos pero que no llega al nivel de qué entidades nuevas están concediendo préstamos hipotecarios.

Y creo que tengo todas las preguntas respondidas, pero si me he dejado alguna, por favor, díganmelo y la vemos.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Ha sido muy exhaustiva tanto su presentación como la contestación a las preguntas planteadas por los miembros de la comisión.

De nuevo, reitero el agradecimiento de todos los miembros de la comisión y de esta mesa por la presencia de la decana, del vicedecano y de todo el equipo que los acompaña. Muchas gracias por su disponibilidad y muchas gracias y enhorabuena por el trabajo realizado.

Sin más temas que tratar, se levanta la sesión.

Muchas gracias.

Eran las doce y veintidós minutos del mediodía.

En el caso de las intervenciones realizadas en las lenguas españolas distintas del castellano que son también oficiales en las respectivas Comunidades Autónomas de acuerdo con sus Estatutos, el *Diario de Sesiones* refleja la interpretación al castellano y la transcripción de la intervención en dichas lenguas facilitadas por servicios de interpretación y transcripción.