

La Estadística Registral Inmobiliaria del Colegio de Registradores

José Meléndez Pineda

Director del Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores

El Colegio de Registradores, y el colectivo registral en su totalidad, vienen considerando especialmente relevante la elaboración y publicación de información fiable acerca del mercado inmobiliario, absolutamente determinante, como bien sabemos, para la economía y la sociedad española.

La agrupación de datos inmobiliarios diseñada y utilizada para la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI) pretende ser un instrumento de ayuda en la toma de decisiones desde los ámbitos público y privado

La agrupación de datos inmobiliarios diseñada y utilizada para la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI) pretende ser un instrumento de ayuda en la toma de decisiones desde los ámbitos público y privado. Este objetivo ha hecho posible la obtención de un relevante número de indicadores inmobiliarios e hipotecarios, basados en el inmenso caudal de información inmobiliaria que ofrecen las más de un millar de oficinas de los registros de la propiedad.

El universo de la muestra abarca la totalidad de inscripciones de compraventas e hipotecas de vivienda en España. Los datos estadísticos de las diferentes inscripciones en las oficinas registrales son recibidos mensualmente por el Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de

Registradores y sometidos a un proceso de filtrado y revisión para detectar inconsistencias o falta de datos, que incluyen un equipo de operadores en constante comunicación con todas las oficinas registrales, con la finalidad de corregir errores y ofrecer una mejora permanente del caudal informativo a todos los ciudadanos. Este proceso implica el filtrado de precios, tipos de superficies o naturalezas de finca, entre otros, teniendo en cuenta, en los casos necesarios, umbrales máximos y mínimos para cada variable, incluso por zonas geográficas, cuando los estadísticos de dispersión así lo aconsejan. El final del proceso inicial de filtrado y revisión se completa generando todos los informes que constituyen la Estadística Registral Inmobiliaria, siendo posteriormente enviados dichos informes al equipo asesor externo especializado en análisis inmobiliario, que realiza verificaciones de coherencia económica sobre los resultados de los agregados recibidos del Colegio de Registradores y elabora finalmente cada informe trimestral o anual. Se publican informes trimestrales de coyuntura siempre en la primera quincena del segundo mes posterior al trimestre analizado y también se publica un anuario, con mayor y más variado desglose informativo que los informes trimestrales, durante el mes de marzo de cada año posterior al que se analiza. La serie estadística comenzó en 2004.

Dicha estadística se corresponde con un análisis pormenorizado del mercado inmobiliario y su financiación, es decir, del mercado hipotecario, con una estructuración claramente diferenciada. En la primera de las áreas, el mercado inmobiliario, se analizan, con diferentes desgloses: los precios medios/m², desglosados por CC. AA., provincias y capitales, que en 2022 habían casi alcanzado los 2.000 euros/m², situación similar a 2008; el índice de precios por ventas repetidas de la misma vivienda (metodología Case & Shiller aplicada a España) que creció un 60% du-

rante los últimos ocho años mostrando signos claros de estabilización conforme avanza 2023, al igual que los precios medios por m² antes mencionados; número de compraventas, que han superado las 646.000 operaciones inscritas en 2022 (situándose al nivel de 2008), desglosadas entre viviendas nuevas, usadas y VPO, por nacionalidades extranjeras, CC. AA. y provincias; diversos informes de distribución porcentual de compraventas de vivienda desglosados por rangos de superficie media, vivienda colectiva versus unifamiliar, tipo de adquirente (persona física o jurídica), desglosados por CC. AA.; y período medio de posesión de la vivienda vendida (permite comparar el uso del bien como inversión o residencial), por CC. AA., rangos de duración y de superficie; compraventas de nuda propiedad de vivienda, desglosada por CC. AA.; garajes y trasteros, precio medio; locales y naves industriales, precio medio y superficie transmitida, por CC. AA.

En el área de mercado hipotecario se analizan las principales variables que definen la financiación hipotecaria: número de hipotecas constituidas, que superaron en 2022 las 463.000 operaciones, nivel similar a 2010, desglosadas por CC. AA. y provincias; hipotecas constituidas por extranjeros, desglosadas por CC. AA. y por nacionalidades; distribución del crédito hipotecario por tipo de entidad financiera y CC. AA.; distribución del crédito hipotecario por tipo de bien inmueble y CC. AA.; distribución por vivienda libre versus protegida y CC. AA.; importe de crédito hipotecario por m² de vivienda por tipo de entidad financiera y CC. AA.; importe crédito hipotecario por vivienda, tipo de entidad financiera y CC. AA.; importe crédito hipotecario por vivienda contratado por extranjeros, desglosado por CC. AA. y por nacionalidades; importe de los tipos de interés contratados inicialmente en las hipotecas sobre vivienda, desglosados en fijos y variables, por CC. AA.; distribución de tipos de interés contratados para vivienda (que llegaron a ser fijos en dos de cada tres créditos en 2022), desglosados entre Fijo, Euribor y Otros, por CC. AA.; duración de los nuevos tipos hipotecarios sobre vivienda, desglosados por tipos de entidad financiera y CC. AA.; duración de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble y CC. AA.; accesibilidad a la vivienda; cuota hi-

Los datos estadísticos de las diferentes inscripciones en las oficinas registrales son recibidos mensualmente por el Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores y sometidos a un proceso de filtrado y revisión

potecaria mensual media y % respecto al coste salarial, por CC. AA.; impagos hipotecarios: certificaciones por ejecución de hipoteca y daciones en pago, ambos informes desglosados por CC. AA., nacionales y extranjeros, nacionalidades, y personas físicas *versus* personas jurídicas.

La Estadística Registral Inmobiliaria, de consulta gratuita, originalmente descargable en formato pdf, puede ser remitida en formato Excel desde hace dos años, que incluye todos los datos, actuales o históricos que dan lugar a los diferentes gráficos y tablas de cada página del informe completo.

El amplio panorama informativo anterior sobre el mercado inmobiliario e hipotecario se complementa con distintas monografías sobre dicha área, así como un Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI) y también diversos informes sobre el área del Registro Mercantil, incluyendo también una exhaustiva información sobre los concursos de acreedores. Todos ellos pueden ser consultados en <https://www.registradores.org/actualidad/portal-estadistico-registral>. ●

Para saber más...

- Case, K.E. y Shiller, R.J. (1987). Prices of Single Family Real Estate Prices. *New England Economic Review*, 45-56.
- Case, K.E. y Shiller, R.J. (1989). The efficiency of the Market for Single-Family Homes. *The American Economic Review*, 79, 125-137.
- Calhoun, C. (1996). OFHEO House Price Indices: HPI Technical Description. Office of Federal Housing Enterprise Oversight.