



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

La Morosidad Bancaria en las Comunidades de Propietarios

Diciembre 2016

perspectiva
administración

ÍNDICE

1. INTRODUCCION.....	4
2. METODOLOGÍA	7
2.1. La selección de la fuente de información: los Administradores de Fincas	7
2.2. El proceso de recogida de información	8
2.3. Tratamiento estadístico de la información	12
3. LA MOROSIDAD EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS	13
3.1. Nivel de morosidad en las comunidades de propietarios.....	13
3.2. Morosidad bancaria	14
3.3. La deuda acumulada	17
3.4. Estimación de la deuda total en el conjunto de la CAE	18
3.5. Principales conclusiones	19
4. PRINCIPALES INDICADORES DEL ESTUDIO.....	20

ÍNDICE DE CUADROS

	<u>Página</u>
Cuadro 1.1 Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos. 2013-2015	4
Cuadro 2.1 Funciones de los Administradores de Fincas.....	7
Cuadro 2.2 Formulario sobre la morosidad de las entidades bancarias en las Comunidades de Propietarios	9
Cuadro 2.3 Distribución geográfica de las Comunidades de Propietarios que forman parte de la muestra ⁽¹⁾	11
Cuadro 2.4 Algunos indicadores de interés para la estimación	12
Cuadro 2.5 Resultados del trabajo de campo	12
Cuadro 3.1 Comunidades de propietarios en las que existe morosidad.	13
Cuadro 3.2 Comunidades de propietarios en las que existen entidades financieras propietarias de viviendas.....	14
Cuadro 3.3 Comunidades de propietarios en las que existe morosidad bancaria.....	14
Cuadro 3.4 Representación de las comunidades de propietarios con entidades financieras morosas sobre el total de comunidades de propietarios en los que existen morosidad.	15
Cuadro 3.5 Deuda acumulada total y correspondiente a las entidades financieras.....	17
Cuadro 4.1 Principales indicadores del Estudio.....	20

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Página

Gráfico 1.1	Tasa de certificaciones de ejecuciones hipotecarias inscritas en el 2º trimestre 2016 sobre hipotecas constituidas de viviendas en el período 2003-2015.	5
Gráfico 1.2	Tasa de certificaciones de ejecuciones hipotecarias inscritas en el 2º trimestre 2016 cuyo titular es una persona jurídica.....	6
Gráfico 2.1	Localización de los administradores de fincas que han participado en el estudio.....	8
Gráfico 2.2	Distribución geográfica de los administradores de fincas y de las comunidades de propietarios que han participado en el Estudio.	10
Gráfico 3.1	Evolución de la tasa de morosidad en el conjunto de comunidades de propietarios	13
Gráfico 3.2	Evolución de la tasa de morosidad en las comunidades con entidades financieras propietarias	15
Gráfico 3.3	Indicadores de nivel de morosidad en las comunidades de propietarios de la CAE.	16
Gráfico 3.4	Importe medio de la deuda por comunidad de propietarios.	17
Gráfico 3.5	Evolución de la estimación de la deuda total acumulada a cierre de ejercicio contable en el conjunto de Euskadi	18

1. INTRODUCCION



La Ley 49/60 de Propiedad Horizontal, reformada por la Ley 8/1999, de 6 de abril, regula todo lo relativo a las comunidades de propietarios. Además, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, introduce importantes modificaciones en la Ley de la Propiedad Horizontal, concretamente en los artículos 2, 3, 9, 10 y 17, y en la Disposición Adicional, derogándose los artículos 8, 11 y 12.

El artículo 9 de la Ley recoge las obligaciones de los propietarios entre las que se encuentra “contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización”.

Así, los vecinos que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas con la comunidad adquieren la condición de morosos. En las comunidades de propietarios siempre ha existido un determinado nivel de impagos, pero la crisis financiera y económica ha incrementado el número de hogares con dificultades para hacer frente a estos pagos. En las situaciones más extremas en las que las familias no han podido abonar las cuotas de la deuda hipotecaria contraída y se ha producido un lanzamiento, las entidades financieras han pasado a ser los nuevos propietarios y, por tanto, quienes deben hacer frente a los gastos de la comunidad.

Así, una de las problemáticas añadidas ha sido el incremento de esta morosidad bancaria. Entre las modificaciones introducidas por la Ley 8/2013 hay que citar la modificación en el artículo 9 según la cual se incluye la posibilidad de solicitar la deuda por morosidad correspondiente del año en curso más los tres años anteriores. Esta fue una modificación solicitada por los Administradores de Fincas de cara a poder reclamar cantidades importantes a las entidades financieras.

Cuadro 1.1 Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos. 2013-2015

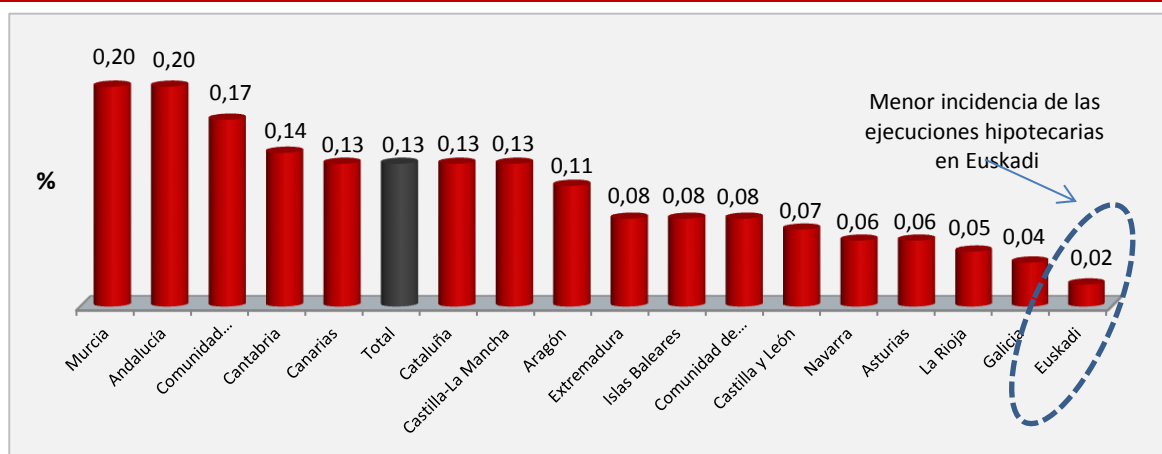
CCAA	Ejecuciones hipotecarias presentadas			Lanzamientos practicados como consecuencia de una ejecución hipotecaria		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Andalucía	18.321	16.991	17.365	4.280	5.285	5.707
Aragón	1.641	1.703	1.428	685	748	785
Asturias	971	930	915	301	343	360
Islas Baleares	1.908	1.977	1.851	824	889	865
Canarias	3.653	3.786	2.963	1.905	2.042	2.159
Cantabria	669	531	456	205	219	311
Castilla - León	3.193	3.038	2.094	910	1.087	1.102
Castilla - La Mancha	4.315	4.073	3.122	1.519	1.194	1.430
Cataluña	18.341	17.035	12.165	4.426	4.861	5.337
Comunidad Valenciana	11.596	13.893	11.166	5.353	6.268	5.767
Extremadura	1.274	1.440	993	281	358	343
Galicia	2.576	2.106	1.810	608	803	800
Madrid	8.508	7.109	6.122	2.657	2.211	1.736
Murcia	3.810	4.354	4.002	1.318	1.917	1.851
Navarra	616	608	582	98	144	191
Euskadi	817	780	711	273	231	268
La Rioja	471	395	390	168	277	213
TOTAL	82.680	80.749	68.135	25.811	28.877	29.225

Fuente: Estadística de ejecuciones hipotecarias. Consejo General del Poder Judicial. 2013-2015.

Atendiendo a las estadísticas de ejecuciones hipotecarias publicadas por el Consejo del Poder Judicial, se comprueba una menor incidencia de esta problemática en términos comparativos con el conjunto del Estado. En concreto, en el año 2015 tuvieron lugar en Euskadi un total de 268 lanzamientos de vivienda como consecuencia de una ejecución hipotecaria. Hay que decir que este valor es algo superior al observado en 2014 (231 lanzamientos), pero similar al registrado en 2013 (273 lanzamientos).

Si se toma en consideración la estadística del INE sobre ejecuciones hipotecarias, atendiendo a la tasa de ejecuciones inscritas en el segundo trimestre de 2016 sobre el volumen total de hipotecas constituidas en el período 2003-2015, el valor para Euskadi se cifra en el 0,02% frente al 0,13% para el conjunto del Estado. Además, atendiendo al ranking de Comunidades Autónomas, Euskadi presenta la tasa más baja.

Gráfico 1.1 Tasa de certificaciones de ejecuciones hipotecarias inscritas en el 2º trimestre 2016 sobre hipotecas constituidas de viviendas en el período 2003-2015.



Fuente: Estadística de ejecuciones hipotecarias. INE.

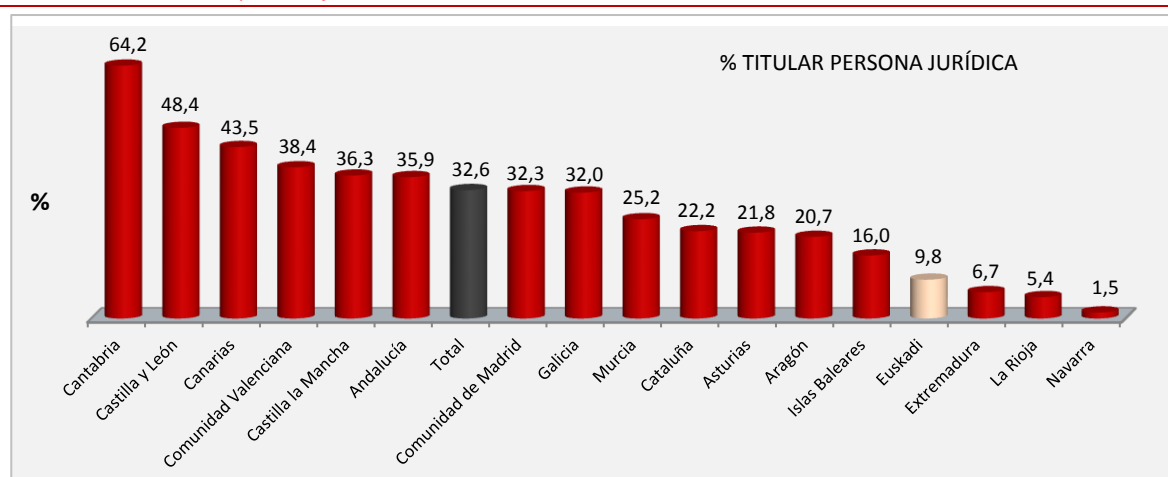
A pesar de la menor incidencia de las ejecuciones hipotecarias, la morosidad bancaria supone un problema añadido para muchas comunidades de propietarios que ven cómo las entidades financieras se retrasan en sus pagos y son los vecinos quienes deben asumir el sobrecoste que suponen las cuotas no abonadas.

Por otro lado, no hay que perder de vista la situación en la que se encuentran aquellas comunidades de propietarios en las que promotoras que siguen siendo propietarias de inmuebles no se hacen cargo de las cuotas correspondientes. Además, algunos de ellos han pasado a ser propiedad de los bancos (también en procesos de ejecuciones hipotecarias).

Atendiendo al INE, el 9,8% de las ejecuciones hipotecarias inscritas en el segundo trimestre de 2016 en Euskadi se correspondían a viviendas cuyos titulares eran personas jurídicas. Esta proporción se eleva hasta el 32,6% en el conjunto del Estado.

El Observatorio Vasco de la Vivienda inició en 2014 una serie de estudios anuales con el fin de cuantificar el volumen de la deuda acumulada en las comunidades de propietarios de Euskadi, constituyendo este informe el tercero de la serie.

Gráfico 1.2 Tasa de certificaciones de ejecuciones hipotecarias inscritas en el 2º trimestre 2016 cuyo titular es una persona jurídica



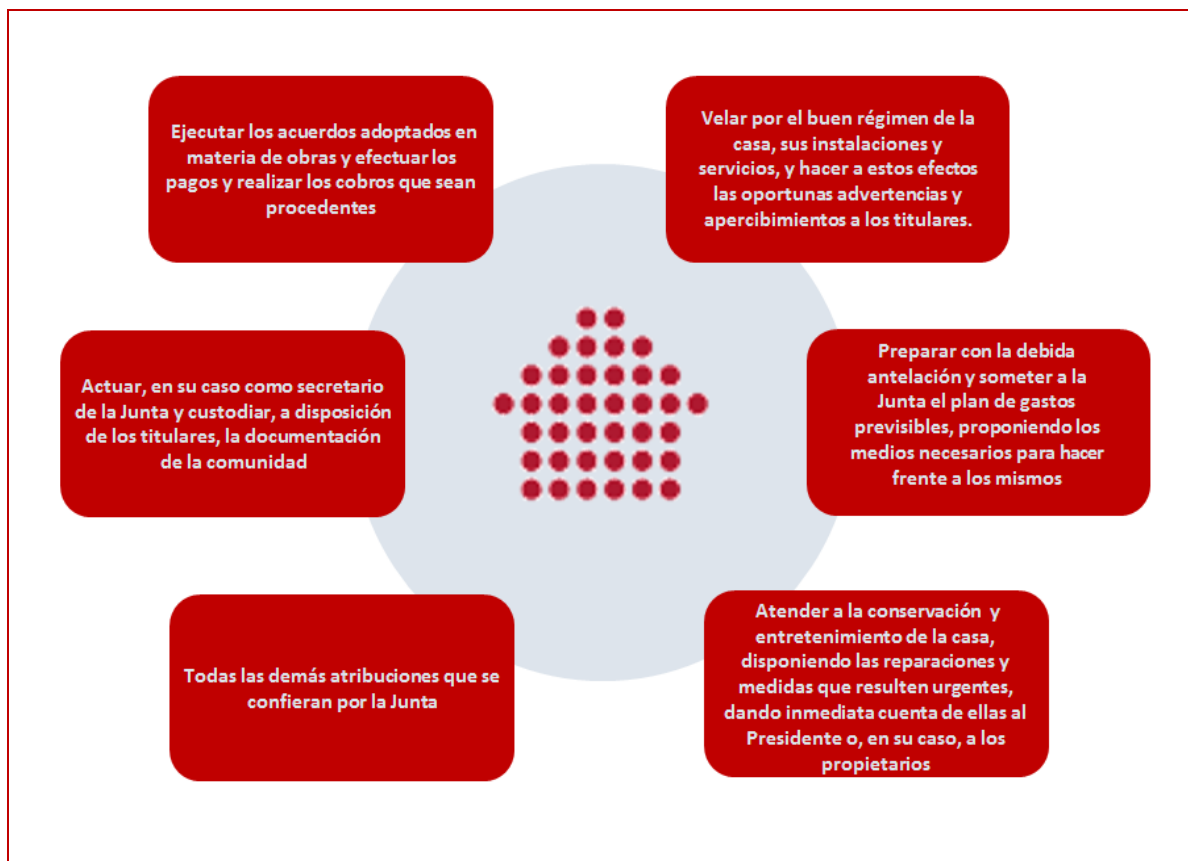
Fuente: Estadística de ejecuciones hipotecarias. INE.

2. METODOLOGÍA

2.1. La selección de la fuente de información: los Administradores de Fincas

Los administradores de fincas que operan en Euskadi han sido la fuente de información seleccionada de cara a calcular el importe de la deuda acumulada en las comunidades de propietarios. Actualmente son muchas las comunidades que tienen contratados los servicios de un/a administrador/a de fincas y sus funciones quedan reguladas por el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Cuadro 2.1 Funciones de los Administradores de Fincas



Fuente: Ley de Propiedad Horizontal

Se estima que este colectivo tiene una amplia cobertura en el conjunto de Euskadi, estando distribuidos por toda la geografía vasca. El volumen de colegiados en el conjunto de los tres territorios asciende a unos 750, si bien se ha detectado que aproximadamente el 10% de ellos no ejercen como administradores de fincas. Por otro lado, el número de administraciones es menor puesto que es habitual que varios colegiados trabajen de manera asociada en la misma empresa.

En cuanto a las comunidades de propietarios que no tienen contratados los servicios de un administrador de fincas externo, cabe pensar una situación equiparable respecto al nivel de morosidad, tanto el procedente de las entidades bancarias como el correspondiente a los propios vecinos, por lo que los resultados obtenidos en este estudio son extensibles al conjunto de las comunidades de propietarios.

Por lo tanto, se ha considerado a los administradores de fincas como la fuente de información idónea de cara a conocer el nivel de morosidad y cuantificar el volumen de deuda de las entidades bancarias sobre las comunidades de propietarios.

2.2. El proceso de recogida de información

Con el objeto de disponer del mayor número de respuestas posible se ha contado con la colaboración de los dos Colegios de Administradores de Fincas de Euskadi: el Colegio de Bizkaia y el Colegio de Gipuzkoa y Álava. En el mes de septiembre de 2016, los colegios distribuyeron entre sus colegiados una circular en la que se solicitaba su colaboración, adjuntando al mismo tiempo el cuestionario diseñado para la recogida de la información, que ha tenido lugar entre los meses de septiembre y noviembre de 2016.

El formulario incluye un total de seis indicadores a cumplimentar:

- número total de comunidades de propietarios administradas
- número de comunidades en las que hay alguna entidad financiera propietaria de viviendas
- número de comunidades en las que existe morosidad
- número de comunidades en las que hay entidades financieras morosas
- importe total de la deuda acumulada
- importe total de la deuda acumulada por las entidades financieras



A los efectos de este estudio se ha entendido por morosidad las cantidades pendientes de pago a cierre del ejercicio contable del año precedente. En el caso del estudio realizado en 2016, las cantidades pendiente de pago a cierre del ejercicio de 2015.

En el proceso de recogida de información se ha garantizado en todo momento el anonimato del informante. Además, los datos han sido tratados de manera agregada y la información facilitada está sujeta al secreto estadístico.

En el siguiente mapa se puede comprobar la localización geográfica de los administradores de fincas que han participado en el estudio. Hay que tener presente, que el ámbito de trabajo de este colectivo abarca también los municipios de sus áreas de influencia, por lo que las comunidades de propietarios que administran pueden pertenecer además a otros municipios.

Gráfico 2.1 Localización de los administradores de fincas que han participado en el estudio



Cuadro 2.2 Formulario sobre la morosidad de las entidades bancarias en las Comunidades de Propietarios



administradores

Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Bizkaia
Bizkaia-Soro Administrazioaren Lurralde-Kolegio Oñazale



adm
ministradores
nistratzaileak

Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Gipuzkoa y Álava
Gipuzkoako eta Arabako Soro Administrazioaren Lurralde - Kolegio Oñazale



ETxebizitzako
BERNATORTIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA



Cuestionario en castellano

*** 2. Municipio**

*** 3. Territorio Histórico**

Álava
 Bizkaia
 Gipuzkoa








*** 4. N° total** de comunidades de propietarios gestionadas

*** 5. N° total** de comunidades de propietarios en los que **existe morosidad**

*** 6. N° total** de comunidades de propietarios en los que hay **entidades bancarias propietarias** de viviendas

*** 7. N° total** de comunidades de propietarios en los que **hay entidades bancarias propietarias de viviendas que no están al corriente de sus pagos a la comunidad (morosidad bancaria)**








*** 8. importe total** de la deuda acumulada (morosidad total). **En Euros**

*** 9. importe total** de la deuda acumulada por las entidades bancarias (morosidad bancaria). **En Euros**

El dato que debe señalarse es la deuda acumulada (morosidad) a cierre del último ejercicio contable 2015.

10. Si quiere añadir algún comentario puede hacerlo aquí

La información aportada está sometida a la Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos, garantizando la absoluta confidencialidad de los datos suministrados, que serán presentados únicamente de forma agregada.

ELISKO JAURLARITZA

ENPLEGU ETA GIZARTE
POLITIKETAKO SAILA
Etxebizitza Sailburuordetza
Etxebizitzako Plangintzaren
eta Prozesu Eragileen Zuzendaritza



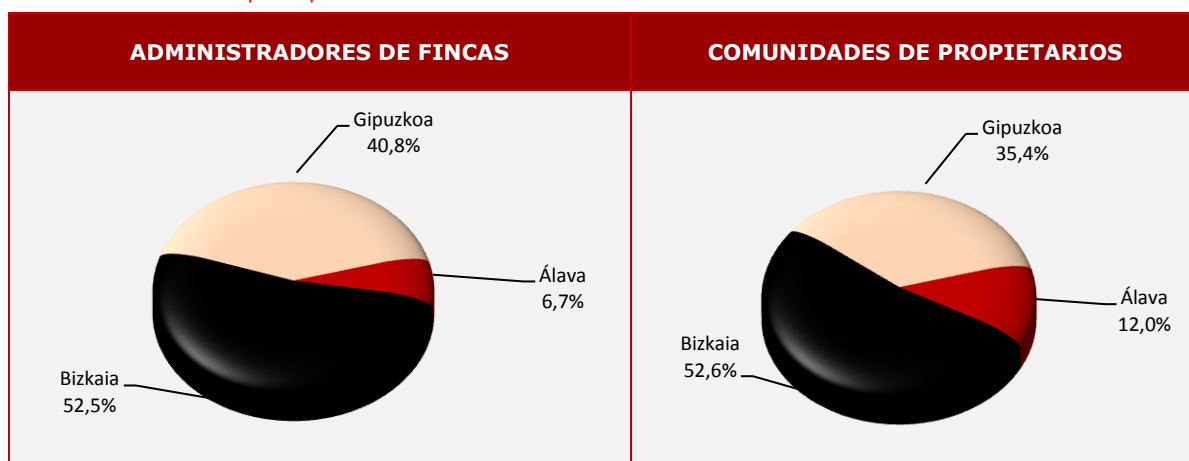
GOBIERNO VASCO

DEPARTAMENTO DE EMPLEO
Y POLÍTICAS SOCIALES
Viceconsejería de Vivienda
Dirección de Planificación
y Procesos Operativos de Vivienda

Finalmente se ha conseguido la respuesta de un total de **180 administradores de fincas que en conjunto administran 8.277 comunidades de propietarios de la CAE.**

Atendiendo a los administradores, la distribución es tal que Bizkaia concentra el 52%, Gipuzkoa el 41% y Álava el 7% restante. En cuanto al reparto geográfico de las comunidades de propietarios, el peso de Bizkaia se mantiene (53%, con 4.50 comunidades), mientras que incrementa el peso de Álava (12%, con 993 comunidades) y disminuye el de Gipuzkoa (35%, con 2.934 comunidades). A este respecto hay que decir que en el territorio alavés operan un menor número de administradores de fincas que gestionan un volumen más elevado de comunidades.

Gráfico 2.2 Distribución geográfica de los administradores de fincas y de las comunidades de propietarios que han participado en el Estudio.



Fuente: Estudio sobre la morosidad bancaria en las Comunidades de Propietarios. Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco.

En el Cuadro 2.3 se puede ver la distribución geográfica de las **comunidades de propietarios** que componen la muestra, atendiendo al municipio en el que se encuentra localizado el administrador de fincas.

Cuadro 2.3 Distribución geográfica de las Comunidades de Propietarios que forman parte de la muestra ⁽¹⁾

Municipio	Nº de Comunidades de Propietarios		
	2014	2015	2016
Llodio	--	57	58
Oyón	--	29	--
Salvatierra	--	50	--
Vitoria-Gasteiz	474	983	935
TOTAL ÁLAVA	474	1.119	993
Amorebieta	63	65	85
Bakio	71	30	30
Balmaseda	36	131	155
Barakaldo	696	378	504
Basauri	143	322	156
Berango	--	5	--
Bilbao	330	1.278	1.623
Derio	24	45	53
Durango	76	295	336
Elorrio	17	--	--
Erandio	115	158	--
Ermua	--	--	104
Etxebarri	--	--	20
Galdakao	1	101	150
Gernika	25	173	105
Getxo	138	370	222
Gordexola	--	3	--
Gorliz	--	42	30
Leioa	34	292	302
Lekeitio	12	47	45
Lemoiz	17	--	--
Miraballes	--	12	--
Mungía	30	--	38
Orozko	--	1	--
Ortuella	--	30	--
Portugalete	19	107	40
Santurtzi	2	77	80
Sestao	37	38	82
Sodupe	--	--	5
Sondikia	--	--	16
Sopelana	--	--	46
Valle de Trápaga	44	4	24
Urduliz	--	--	50
Zaldibar	25	28	30
Zalla	66	--	--
Zamudio	--	--	23
TOTAL BIZKAIA	2.021	4.171	4.350
Andoain	22	70	83
Arrasate	160	40	28
Astigarraga	75	160	80
Azkoitia	--	50	80
Beasain	--	--	216
Billabona	2	3	3
Deba	--	--	30
Donostia-San Sebastián	483	983	1.230
Eibar	--	--	90
Errenteria	2	--	30
Getaria	--	18	--
Hernani	91	92	96
Hondarribia	--	80	25
Irún	127	247	455
Lasarte	--	--	50
Lazkao	--	20	--
Oiartzun	10	33	--
Oñati	50	--	--
Ordizia	100	--	200
Orio	26	34	45
Pasaia	39	72	59
Tolosa	--	--	22
Zarautz	77	70	21
Zestoa	5	6	7
Zumaia	--	--	80
TOTAL GIPUZKOA	1.269	1.978	2.934
TOTAL CAE	3.764	7.268	8.277

(1) El municipio corresponde a la localización del administrador de fincas, pero las comunidades de propietarios pueden pertenecer a otros municipios.

Fuente: Estudio sobre la morosidad bancaria en las Comunidades de Propietarios. Observatorio Vasco de la Vivienda.

2.3. Tratamiento estadístico de la información

En primer lugar hay que decir que no hay ninguna fuente oficial que ofrezca el dato del volumen total de comunidades de propietarios existentes en la CAE, y dado que es necesario de cara a la elevación posterior de la información obtenida, se procede a realizar una estimación.

Atendiendo a las estadísticas oficiales de población, viviendas y edificios elaboradas por el INE se comprueba que la representación de Euskadi en el conjunto del Estado oscila entre el 4% y el 5,5% atendiendo a diferentes indicadores. Si se estima que las comunidades de propietarios de Euskadi son un 5% del total de comunidades de propietarios existentes en el Estado se obtiene un valor en torno a las 75.000 comunidades. Este dato resulta además coherente con la información del INE sobre el número de edificios que cuentan con más de dos viviendas.

Cuadro 2.4 Algunos indicadores de interés para la estimación

	CAE	Estado	% CAE/Estado
Población	2.191.682	47.129.783	4,7
Viviendas familiares	1.017.602	25.208.622	4,0
Inmuebles	1.114.464	25.849.338	4,3
Viviendas principales	888.940	18.083.692	4,9
Edificios	163.642	9.730.999	1,7
Edificios más de 1 vivienda	85.115	2.029.933	4,2
Edificios más de 2 viviendas	73.966	1.378.899	5,4
Comunidades de propietarios	75.000	1.500.000	5,0

Fuente: Censos de población y vivienda, INE. Elaboración propia.

La información obtenida a través del trabajo de campo realizado corresponde a un total de 8.277 comunidades de propietarios, por lo que se puede decir que los resultados son representativos del conjunto de las comunidades de propietarios de Euskadi (75.000) con un margen de error del 1% para un nivel de confianza del 95 % y una varianza del 50x50. La muestra se ha distribuido geográficamente de acuerdo a la distribución territorial de las viviendas familiares de Euskadi y que puede comprobarse en el Cuadro 2.5.

Cuadro 2.5 Resultados del trabajo de campo

	UNIVERSO				MUESTRA 2016		
	Viviendas familiares		Comunidades de propietarios*		Fichas de administradores de fincas	Comunidades de propietarios	
	Nº	%	Número	%		Número	%
Álava	155.767	15,3	11.480	15,3	12	993	12,0
Bizkaia	533.882	52,5	39.349	52,5	94	4.350	52,6
Gipuzkoa	327.952	32,3	24.171	32,3	73	2.934	35,4
CAE	1.017.602	100,0	75.000	100,0	179	8.277	100,0

* Dato Estimado

Fuente: Estudio sobre la morosidad bancaria en las Comunidades de Propietarios. Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco.

En el siguiente capítulo se presentan los resultados del estudio. En primer lugar, la tasa de morosidad y la deuda media y acumulada atendiendo a los valores medios registrados para el conjunto de comunidades de propietarios que forman parte de la muestra del estudio. Seguidamente, se procede a realizar una estimación de la deuda acumulada (deuda total y bancaria) en el conjunto de Euskadi elevando los resultados obtenidos al conjunto de comunidades de la CAE (estimado en 75.000 unidades).

Atendiendo a esta última información, hay que tener presente que se trata de una estimación con el objeto ofrecer una aproximación a la morosidad de las entidades financieras. Los datos ofrecidos sobre la deuda acumulada corresponden al cierre del último ejercicio contable 2015. El informe analiza también la evolución respecto de los resultados obtenidos en los años precedentes.

3. LA MOROSIDAD EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

3.1. Nivel de morosidad en las comunidades de propietarios

En términos de tasa de morosidad, esto es, proporción de comunidades de propietarios en las que existe morosidad en el pago de las cuotas a la comunidad, ésta se sitúa en el 25,8% para el conjunto de la CAE al cierre del ejercicio contable 2015. Por lo tanto, se puede decir que en una de cada cuatro comunidades existe una deuda contraída por propietarios, bien sea en las cuotas ordinarias o en las derramas extraordinarias.

En cuanto a la evolución hay que decir que se aprecia un importante descenso respecto de la tasa observada en los dos años precedentes (situada en torno al 28,5%).

No obstante, las diferencias territoriales son importantes puesto que mientras Bizkaia y Gipuzkoa registran tasas similares, 21,1% y 21,7% respectivamente, la tasa de morosidad de Álava se eleva hasta el 58,6% de las comunidades. Es preciso aclarar que esta diferencia no es resultado de la importante concentración de las comunidades alavesas en la capital puesto que si se procede a realizar la comparación únicamente entre las tres capitales las diferencias se mantienen: 61,1% en Vitoria, 25,6% en Bilbao y 20% en Donostia.

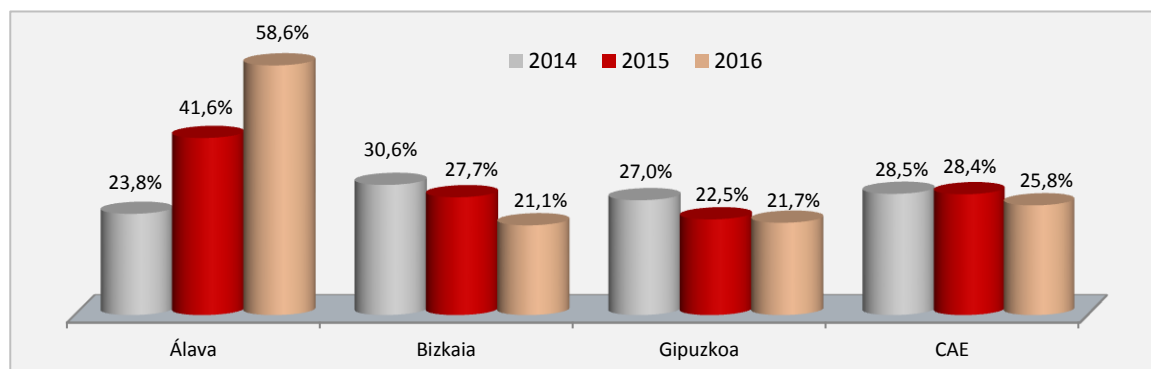
Además, la tendencia apreciada es claramente opuesta, creciente en el caso de Álava mientras que se han registrado sucesivas caídas en Bizkaia y Gipuzkoa.

Cuadro 3.1 Comunidades de propietarios en las que existe morosidad.

Territorio Histórico	2014	2015	2016			Evolución
	% con morosidad	% con morosidad	Comunidades de Propietarios	Comunidades con morosidad	% con morosidad	
Álava	23,8	41,6	993	582	58,6	↑
Bizkaia	30,6	27,7	4.350	917	21,1	↓
Gipuzkoa	27,0	22,5	2.934	636	21,7	↓
CAE	28,5	28,4	8.277	2.135	25,8	↓

Fuente: Estudio sobre la morosidad bancaria en las Comunidades de Propietarios. Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco.

Gráfico 3.1 Evolución de la tasa de morosidad en el conjunto de comunidades de propietarios



Fuente: Estudio sobre la morosidad bancaria en las Comunidades de Propietarios. Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco.

3.2. Morosidad bancaria

Por otro lado, en un 6,2% de las comunidades de propietarios incluidas en la muestra figura una entidad financiera como propietaria de alguna de las viviendas de la comunidad. En el caso de Álava esta proporción se eleva al 8,2% de las comunidades, en Bizkaia se reduce al 5,1%, y Gipuzkoa se sitúa en un punto intermedio (7,1% de las comunidades). En términos de evolución, la presencia de los bancos se ha incrementado en Álava y Gipuzkoa al tiempo que ha descendido en Bizkaia.

Cuadro 3.2 Comunidades de propietarios en las que existen entidades financieras propietarias de viviendas.

Territorio Histórico	2014	2015	2016			Evolución
	% con entidades bancarias propietarias de vivienda	% con entidades bancarias propietarias de vivienda	Comunidades de Propietarios	Comunidades de Propietarios con entidades bancarias propietarias de viviendas	% con entidades bancarias propietarias de vivienda	
Álava	7,4	7,1	993	81	8,2	↑
Bizkaia	6,9	5,8	4.350	224	5,1	↓
Gipuzkoa	5,7	6,6	2.934	209	7,1	↑
CAE	6,6	6,3	8.277	514	6,2	↓

Fuente: Estudio sobre la morosidad bancaria en las Comunidades de Propietarios. Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco.

Si se centra el análisis únicamente en las comunidades con entidades financieras propietarias de viviendas se constata un nivel de morosidad del 27,6% lo que supone un retroceso considerable respecto de los valores observados en los años precedentes.

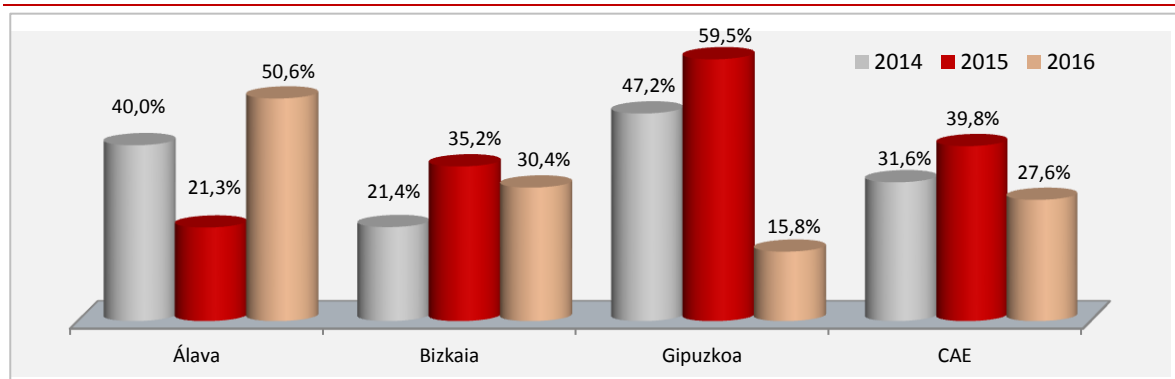
Las comunidades de Álava presentan la mayor tasa de morosidad (50,6%), le siguen las de Bizkaia con un 30,4%, mientras que en el caso de las comunidades guipuzcoanas la proporción se reduce al 15,8%. En cuanto a la evolución, se comprueba un descenso en todos los ámbitos geográficos salvo en Álava que experimenta un significativo incremento, de igual manera que se ha apuntado anteriormente para el conjunto de la morosidad.

Cuadro 3.3 Comunidades de propietarios en las que existe morosidad bancaria.

Territorio Histórico	2014	2015	2016			Evolución
	% con morosidad sobre comunidades que tienen entidades bancarias propietarias de vivienda	% con morosidad sobre comunidades que tienen entidades bancarias propietarias de vivienda	Comunidades de Propietarios con entidades bancarias propietarias de viviendas	Comunidades de propietarios con entidades bancarias morosas	% con morosidad sobre comunidades que tienen entidades bancarias propietarias de vivienda	
Álava	40,0	21,3	81	41	50,6	↑
Bizkaia	21,4	35,2	224	68	30,4	↓
Gipuzkoa	47,2	59,5	209	33	15,8	↓
CAE	31,6	39,8	514	142	27,6	↓

Fuente: Estudio sobre la morosidad bancaria en las Comunidades de Propietarios. Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco.

Gráfico 3.2 Evolución de la tasa de morosidad en las comunidades con entidades financieras propietarias



Fuente: Estudio sobre la morosidad bancaria en las Comunidades de Propietarios. Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco.

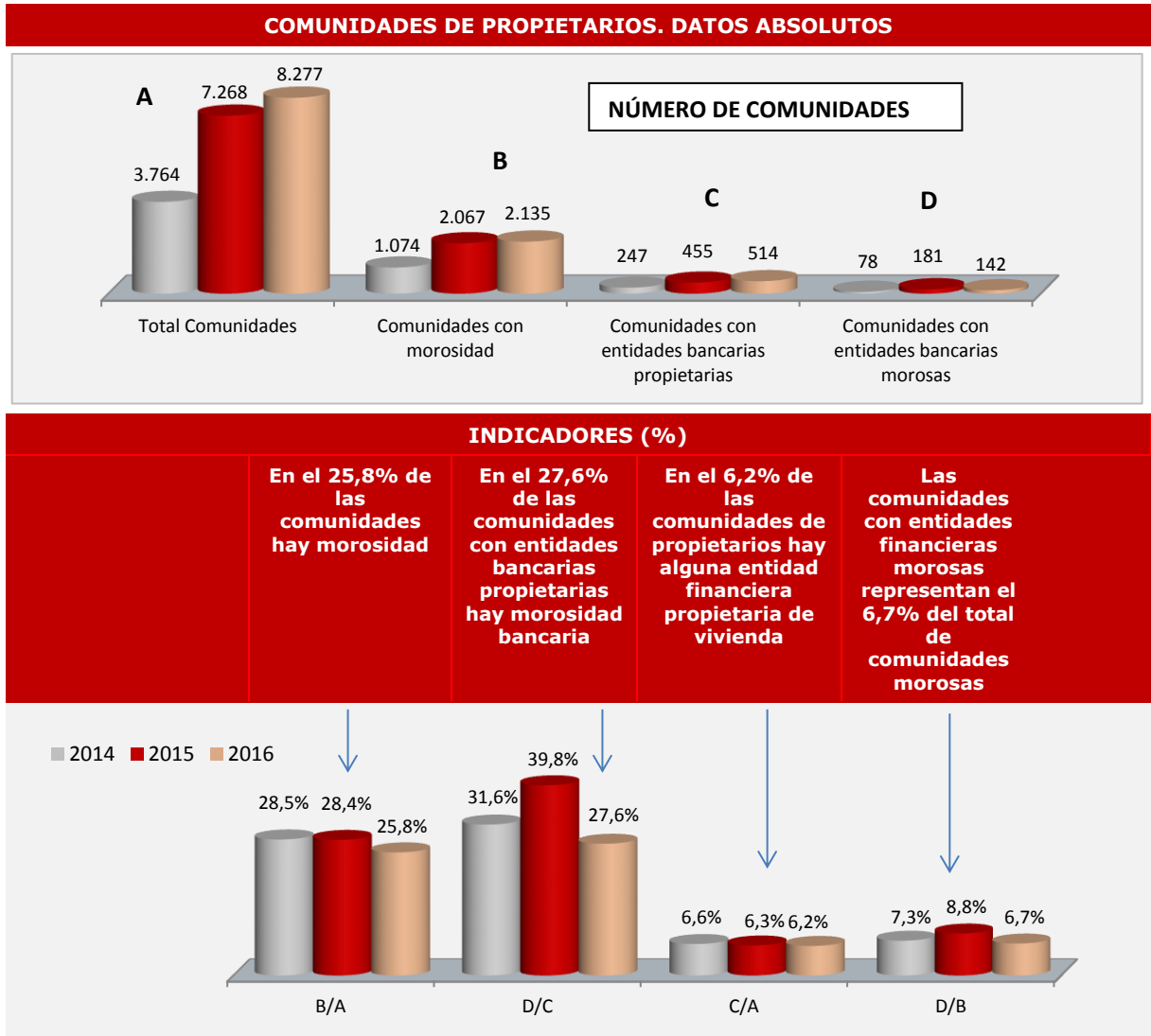
De estos datos se desprende que las comunidades de propietarios que cuentan con entidades financieras morosas representan el 6,7% (8,8% en 2015) del conjunto de comunidades de propietarios en los que existe morosidad, y el 1,7% (2,5% en 2015) del conjunto de comunidades de propietarios de la CAE.

Cuadro 3.4 Representación de las comunidades de propietarios con entidades financieras morosas sobre el total de comunidades de propietarios en los que existen morosidad.

Territorio Histórico	2014	2015	Comunidades de Propietarios con morosidad	2016		Evolución
	% con entidades bancarias propietarias de vivienda	% con entidades bancarias propietarias de vivienda		Comunidades de Propietarios con entidades bancarias morosas	% con entidades bancarias propietarias de vivienda	
Álava	12,4	3,6	582	41	7,0	↑
Bizkaia	4,8	7,4	917	68	7,4	→
Gipuzkoa	9,9	17,6	636	33	5,2	↓
CAE	7,3	8,8	2.135	142	6,7	↓

Fuente: Estudio sobre la morosidad bancaria en las Comunidades de Propietarios. Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco.

Gráfico 3.3 Indicadores de nivel de morosidad en las comunidades de propietarios de la CAE.



Fuente: Estudio sobre la morosidad bancaria en las Comunidades de Propietarios. Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco.

3.3. La deuda acumulada

En términos de deuda acumulada, y conforme a la información facilitada por los administradores de fincas, el conjunto de las comunidades de propietarios que forman parte del estudio¹ acumulaban a cierre de 2015 una deuda total de 3,48 millones de euros.

La deuda correspondiente a las entidades financieras se sitúa en 401.049 euros, esto es, el 11,5% del conjunto de la deuda acumulada, observándose una representación similar en los tres Territorios Históricos situada en torno al 11%: 11,9% en Bizkaia, 11,1 en Gipuzkoa y 10,7% en Álava

En lo que respecta a la evolución, en el conjunto de la CAE se aprecia un incremento en el peso de la deuda de las entidades financieras (11,5% frente al 10,1% en 2015 y el 6% en 2014), pero este incremento únicamente ha tenido lugar en la comunidad de Bizkaia (11,9% frente al 8,2% en 2015), puesto que tanto en Álava como en Gipuzkoa se registra un descenso en la representación de la deuda de los bancos sobre la deuda total.

Cuadro 3.5 Deuda acumulada total y correspondiente a las entidades financieras.

Territorio Histórico	2014	2015	2016			Evolución
	%	%	Deuda Total*	Deuda entidades financieras*	%	
Álava	6,4	13,2	216.218	23.129	10,7	↕
Bizkaia	4,2	8,2	1.824.815	217.790	11,9	↕
Gipuzkoa	11,8	14,3	1.439.820	160.130	11,1	↕
CAE	6,0	10,1	3.480.853	401.049	11,5	↕

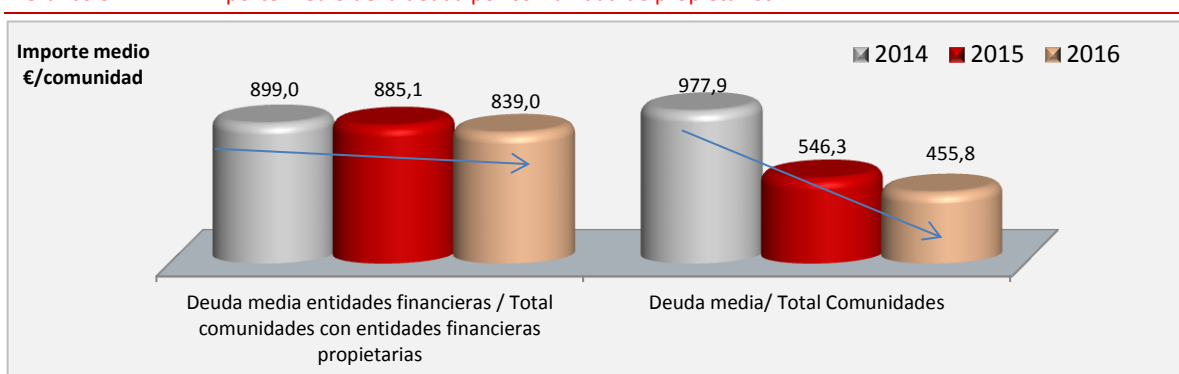
*Los datos corresponden al último cierre contable del ejercicio anterior.

Fuente: Estudio sobre la morosidad bancaria en las Comunidades de Propietarios. Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco.

En términos de deuda media por comunidad de propietarios, el importe medio asciende a 456 € (546 € en 2015) para el total de comunidades de propietarios, lo que representa un nuevo descenso en el último año (-16% respecto de 2015).

Por su parte, la deuda media correspondiente a las entidades bancarias, se cifra en 839 € por comunidad, valor algo inferior al registrado en los dos ejercicios contables anteriores.

Gráfico 3.4 Importe medio de la deuda por comunidad de propietarios.



Fuente: Estudio sobre la morosidad bancaria en las Comunidades de Propietarios. Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco.

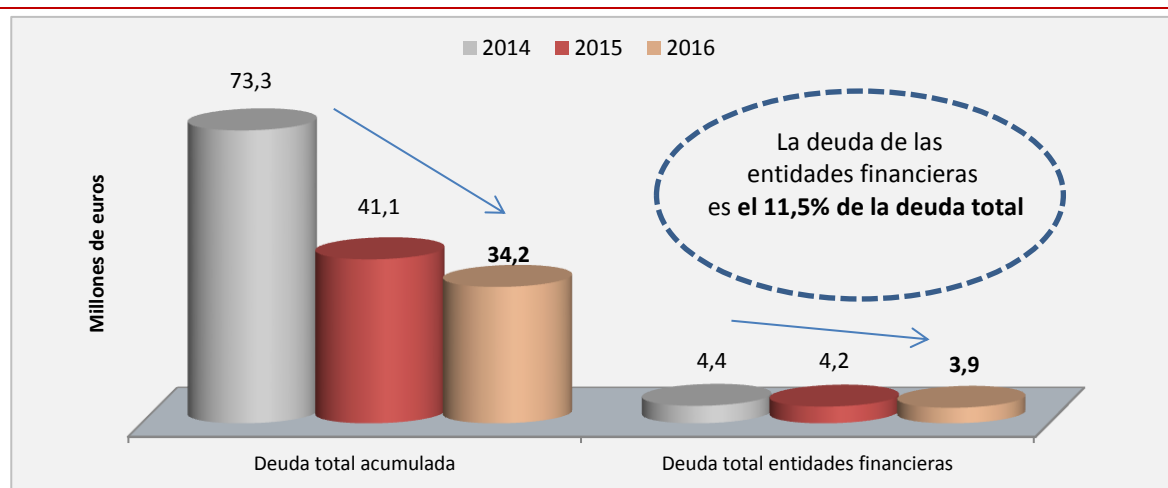
¹ Aunque el total de comunidades que forman parte del estudio asciende a 8.277, no se ha facilitado información sobre el importe de la deuda acumulada para 640 comunidades de propietarios, por lo que los importes corresponden a un total de 7.637 comunidades de propietarios.

3.4. Estimación de la deuda total en el conjunto de la CAE

La elevación de los resultados obtenidos al conjunto de las comunidades de propietarios de Euskadi arroja una deuda total acumulada a cierre del ejercicio contable 2015 en concepto de morosidad en el conjunto de comunidades de propietarios de Euskadi de 34,2 millones de euros². De este total, el 11,5% corresponde a la deuda contraída por las entidades financieras, en concreto 3,9 millones de euros.

Como se puede observar claramente en el gráfico la tendencia de los últimos años muestra una progresiva reducción en la deuda acumulada en las comunidades de propietarios de Euskadi, tanto atendiendo a la deuda total (-16,7% respecto de 2015), como en menor medida a la correspondiente a las entidades financieras (-7,1% respecto de 2015). No obstante, como el descenso es superior en el primer caso, esto se traduce en un mayor peso de la deuda de las entidades financieras sobre la deuda total (11,5% frente a 10,5% en 2015).

Gráfico 3.5 Evolución de la estimación de la deuda total acumulada a cierre de ejercicio contable en el conjunto de Euskadi



Los datos corresponden al último cierre contable del ejercicio anterior.

Fuente: Estudio sobre la morosidad bancaria en las Comunidades de Propietarios. Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco.

² Estimación realizada para un total de 75.000 comunidades de propietarios en el conjunto de Euskadi.

3.5. Principales conclusiones

Del estudio realizado se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- Disminuye la tasa de morosidad, esto es, la proporción de comunidades en las que existen propietarios que no se encuentran al corriente en el pago de sus cuotas. En concreto la tasa correspondiente al estudio de 2016 se cifra en el 25,8% (28,4% en 2015).
- La deuda total acumulada en las comunidades de propietarios de la CAE experimenta una nueva caída situándose en 34 millones de euros en el último ejercicio contable, frente a los 41 millones y 73 millones de los dos años precedentes. Ambos indicadores apuntan a una mejora en la situación económica de los hogares, así como al buen funcionamiento del procedimiento judicial monitorio para el cobro efectivo de las deudas.
- Por su parte, disminuye también, aunque en una medida mucho menor, la deuda acumulada por las entidades financieras que se cuantifica en 3,9 millones de euros (4,2 M€ en 2015 y 4,4 M€ en 2014). En este caso hay que tener presente que los impagos de las entidades bancarias son consecuencia, principalmente, de la propia praxis operativa de los bancos, a diferencia de las familias, en las que su situación económica es la causa fundamental para contraer deudas con la comunidad.

Hay que decir que este descenso en la deuda de las entidades financieras se ha observado también en el conjunto del Estado³ donde este problema tiene además una mayor incidencia (377 millones frente a 446 M€ en el año precedente). Los administradores de fincas atribuyen este descenso, además de a la ligera mejoría económica, a la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal que permite solicitar la deuda por morosidad para el año en curso y los tres años anteriores, lo que ha permitido reclamar importantes cantidades a las entidades financieras.

- El peso relativo de la morosidad bancaria en el total es algo superior en el último año como resultado del importante descenso registrado en la deuda total acumulada: 11,5% en 2016 frente al 10,5% en 2015.
- En un contexto económico todavía difícil, en el que las familias han reducido significativamente su morosidad ante las comunidades de propietarios, cumpliendo así con sus deberes legalmente exigibles, cabría esperar una reducción equiparable de la morosidad procedente de las entidades financieras, puesto que sus retrasos en los pagos obligan en muchas ocasiones a realizar adelantos al resto de propietarios. Para conseguir reducir esta morosidad bancaria sería necesario que los bancos modificaran significativamente su praxis operativa, esto es, que realizaran los pagos a las comunidades en los mismos plazos que el resto de propietarios.

³ Información extraída del 5º estudio global sobre la morosidad en comunidades de propietarios en España.

4. PRINCIPALES INDICADORES DEL ESTUDIO

A modo de resumen, se presentan en el Cuadro 4.1 los principales indicadores extraídos del estudio realizado.

Cuadro 4.1 Principales indicadores del Estudio

Indicador	Ámbito geográfico	2014	2015	2016
% de las comunidades de propietarios de Euskadi en las que existe morosidad .	CAE	28,5%	28,4%	25,8%
	Álava	23,8%	41,6%	58,6%
	Bizkaia	30,6%	27,7%	21,1%
	Gipuzkoa	27,0%	22,5%	21,7%
% de comunidades de propietarios que cuentan con entidades financieras propietarias de viviendas en las que existe morosidad bancaria .	CAE	31,6%	39,8%	27,6%
	Álava	40,0%	21,3%	50,6%
	Bizkaia	21,4%	35,2%	30,4%
	Gipuzkoa	47,2%	59,5%	15,8%
% de comunidades de propietarios de la CAE en las que existen entidades financieras propietarias de viviendas.	CAE	6,6%	6,3%	6,2%
	Álava	7,4%	7,1%	8,2%
	Bizkaia	6,9%	5,8%	5,1%
	Gipuzkoa	5,7%	6,6%	7,1%
% que representan las comunidades con entidades bancarias morosas respecto del conjunto de comunidades en las que existe morosidad.	CAE	7,3%	8,8%	6,7%
	Álava	12,4%	3,6%	7,0%
	Bizkaia	4,8%	7,4%	7,4%
	Gipuzkoa	9,9%	17,6%	5,2%
% de la deuda total acumulada en concepto de morosidad que corresponde a las entidades financieras .	CAE	6,0%	10,1%	11,5%
	Álava	12,4%	13,2%	10,7%
	Bizkaia	4,8%	8,2%	11,9%
	Gipuzkoa	9,9%	14,3%	11,1%
Importe medio morosidad (€/comunidad)	CAE	978	546	456
Importe medio morosidad entidades bancarias (€/comunidad)	CAE	899	885	839
Estimación de la morosidad total acumulada por las comunidades de propietarios en Euskadi a cierre del ejercicio contable	CAE	73,3 M€	41,1 M€	34,2 M€
Estimación de la morosidad total acumulada por las comunidades de propietarios en Euskadi correspondiente a las entidades financieras a cierre del ejercicio contable	CAE	4,4 M€	4,2 M€	3,9 M€
Se puede concluir que el peso de la morosidad bancaria en Euskadi es menor que la observada a nivel estatal	CAE	6,0%	10,5%	11,5%
	Estado*	19,0%	24,0%	20,8%

*Estudio global sobre la morosidad en las comunidades de propietarios en España

Fuente: Estudio sobre la morosidad bancaria en las Comunidades de Propietarios. Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco.

