



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

La Morosidad Bancaria en las Comunidades de Propietarios

Diciembre 2015

perspectiva
administración



ÍNDICE

1.	INTRODUCCION.....	4
2.	METODOLOGÍA	6
2.1.	La selección de la fuente de información: los Administradores de Fincas	6
2.2.	El proceso de recogida de información	6
2.3.	Tratamiento estadístico de la información	11
3.	LA MOROSIDAD EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS	13
3.1.	Nivel de morosidad en las comunidades de propietarios.....	13
3.2.	La deuda acumulada	16
3.3.	Estimación de la deuda total en el conjunto de la CAE	17
3.4.	Principales conclusiones	17
4.	PRINCIPALES INDICADORES DEL ESTUDIO.....	19

ÍNDICE DE CUADROS

		<u>Página</u>
Cuadro 1.1	Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos. 2013-2014.....	4
Cuadro 2.1	Funciones de los Administradores de Fincas.....	6
Cuadro 2.2	Formulario sobre la morosidad de las entidades bancarias en las Comunidades de Propietarios	8
Cuadro 2.3	Distribución geográfica de las Comunidades de Propietarios que forman parte de la muestra ⁽¹⁾	10
Cuadro 2.4	Algunos indicadores de interés para la estimación	11
Cuadro 2.5	Resultados del trabajo de campo	11
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.	14
Cuadro 3.4	Deuda acumulada.	16
Cuadro 4.1	Principales indicadores del Estudio.....	19

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Página

Gráfico 1.1	Tasa de certificaciones de ejecuciones hipotecarias inscritas en el 2º trimestre 2015 sobre hipotecas constituidas de viviendas en el período 2003-2014.	5
Gráfico 2.1	Localización de los administradores de fincas que han participado en el estudio.....	9
Gráfico 2.2	Distribución geográfica de los administradores de fincas y de las comunidades de propietarios que han participado en el Estudio.	9
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.	15
Gráfico 3.4	Importe medio de la deuda por comunidad de propietarios.	16
Gráfico 3.5	Estimación de la deuda total acumulada a cierre de 2013 en el conjunto de Euskadi	17
Gráfico 4.1	Infografía principales resultados sobre la morosidad en las comunidades de propietarios	20

1. INTRODUCCION

La Ley de Propiedad Horizontal regula las relaciones entre los propietarios de una comunidad de vecinos. La citada ley establece las obligaciones que deben cumplir los propietarios, entre las que se encuentra el pago de su cuota para hacer frente a los gastos comunes de la comunidad y otros gastos derivados de las obras necesarias para la adecuada conservación del edificio.

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 por morosidad, pero en los últimos años, como consecuencia de la crisis financiera e inmobiliaria, se ha asistido a un incremento de la tasa de morosidad y del importe de la deuda acumulada.

Se ha observado un aumento de los hogares con dificultades para afrontar los pagos de la comunidad, y en las situaciones más extremas las familias se han visto envueltas en procesos de ejecución hipotecaria al no poder hacer frente a las cuotas de la deuda hipotecaria contraída. No todas las ejecuciones hipotecarias iniciadas derivan en el lanzamiento de sus propietarios, pero cuando el proceso acaba con una situación de desahucio, las entidades financieras pasan a ser los nuevos propietarios de las viviendas, y por tanto los nuevos miembros de la comunidad de propietarios.

Cuadro 1.1 Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos. 2013-2014

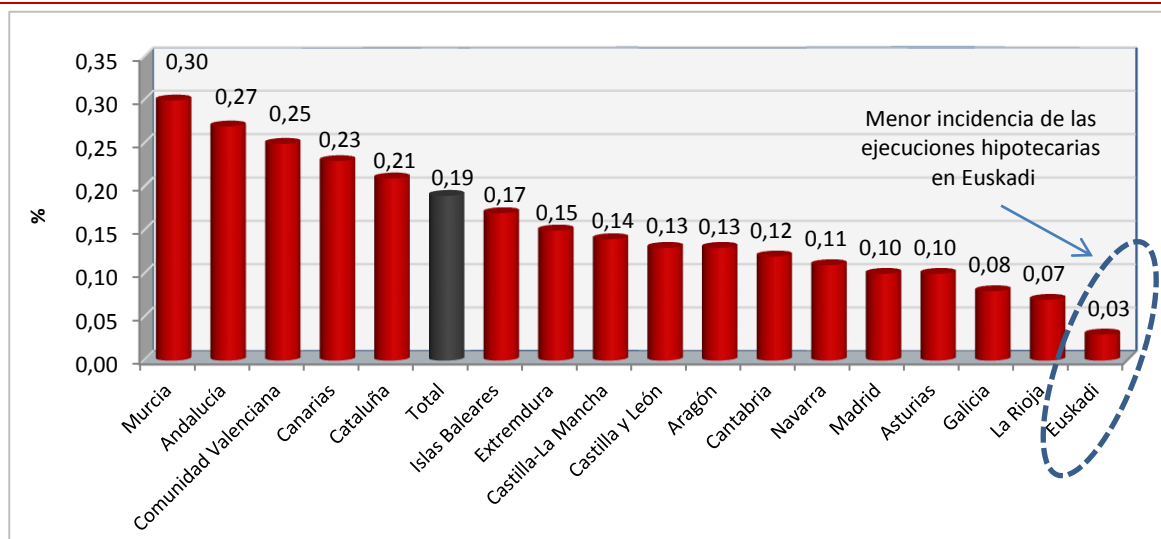
CCAA	Ejecuciones hipotecarias presentadas		Lanzamientos practicados como consecuencia de una ejecución hipotecaria	
	2013	2014	2013	2014
Andalucía	18.321	16.991	4.280	5.285
Aragón	1.641	1.703	685	748
Asturias	971	930	301	343
Islas Baleares	1.908	1.977	824	889
Canarias	3.653	3.786	1.905	2.042
Cantabria	669	531	205	219
Castilla - León	3.193	3.038	910	1.087
Castilla - La Mancha	4.315	4.073	1.519	1.194
Cataluña	18.341	17.035	4.426	4.861
Comunidad Valenciana	11.596	13.893	5.353	6.268
Extremadura	1.274	1.440	281	358
Galicia	2.576	2.106	608	803
Madrid	8.508	7.109	2.657	2.211
Murcia	3.810	4.354	1.318	1.917
Navarra	616	608	98	144
Euskadi	817	780	273	231
La Rioja	471	395	168	277
TOTAL	82.680	80.749	25.811	28.877

Fuente: Estadística de ejecuciones hipotecarias. Consejo General del Poder Judicial. 2013-2014.

Las estadísticas de ejecuciones hipotecarias muestran una menor incidencia de esta problemática en Euskadi que en el conjunto del Estado. Además, atendiendo a los lanzamientos practicados como consecuencia de una ejecución hipotecaria se aprecia una disminución en el último año (231 en 2014 frente a 273 en 2013).

Por su parte, la tasa de ejecuciones hipotecarias inscritas en el segundo trimestre de 2015 calculada sobre el volumen total de hipotecas constituidas sobre vivienda en el período 2003-2014, se sitúa en 0,19% de media para el total del Estado. La comparativa por CCAA sitúa a Euskadi en la última posición del ranking con la tasa más baja (0,03% ejecuciones hipotecarias por hipoteca constituida).

Gráfico 1.1 Tasa de certificaciones de ejecuciones hipotecarias inscritas en el 2º trimestre 2015 sobre hipotecas constituidas de viviendas en el período 2003-2014.



Fuente: Estadística de ejecuciones hipotecarias. INE.

A pesar de la menor incidencia, en Euskadi también muchas viviendas han pasado a ser propiedad de entidades financieras, que deben hacerse cargo de los pagos de las cuotas de las comunidades de propietarios, tanto los ordinarios, como las derramas extraordinarias para hacer frente a diferentes intervenciones de rehabilitación.

Esta situación ha supuesto un problema añadido para muchas comunidades de vecinos, puesto que se ha detectado que las entidades financieras se retrasan en sus pagos ocasionando graves dificultades a sus propietarios, puesto que deben asumir el sobrecoste que suponen las cuotas no abonadas.

Hay que decir que algunas comunidades de vecinos han tenido que enfrentarse también a los impagos de las empresas promotoras que no han podido vender sus inmuebles. En ocasiones, estos inmuebles han pasado a ser propiedad de los bancos (también en procesos de ejecuciones hipotecarias).

El pasado año 2014, se elaboró un primer informe desde el Observatorio Vasco de la Vivienda, con el fin de cuantificar el volumen de la deuda acumulada en las comunidades de propietarios de Euskadi. En el citado informe se analizó la deuda acumulada a cierre de 2013, como resultado de la morosidad tanto de los propietarios físicos como de las entidades financieras, procediendo a calcular qué peso tenía la deuda de estas últimas en el conjunto de la deuda acumulada.

El presente informe supone la continuidad del anterior, analizando la deuda acumulada en las comunidades de propietarios a cierre del ejercicio 2014 y la evolución de ésta en el último año.

2. METODOLOGÍA

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

Para la realización del presente estudio se ha utilizado como fuente de información los **administradores de fincas de la CAE**. Actualmente, muchas comunidades de propietarios tienen contratados los servicios de un/a administrador/a de fincas, cuyas funciones vienen marcadas por el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Cuadro 2.1 Funciones de los Administradores de Fincas

1. Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.
2. Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
3. Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al Presidente o, en su caso, a los propietarios.
4. Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.
5. Actuar, en su caso como secretario de la Junta y custodiar, a disposición de los titulares, la documentación de la comunidad.
6. Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.

Fuente: Ley de Propiedad Horizontal

Se estima que este colectivo tiene una amplia cobertura sobre el conjunto de Euskadi, estando distribuidos por toda la geografía vasca. Los colegios de administradores de fincas de Bizkaia, Gipuzkoa y Álava cuentan con un volumen próximo a los 800 colegiados, si bien, una parte de ellos no ejercen como tales. En concreto, el trabajo de campo realizado ha detectado cerca de 100 colegiados que afirman no ejercer como administradores de fincas. Además, algunos de ellos trabajan de manera conjunta en la misma empresa.

Por otro lado, cabe pensar una situación equiparable respecto al nivel de morosidad total y el generado por las entidades bancarias, entre las comunidades que cuentan con administrador de fincas y las que no, de manera que los resultados obtenidos a través de la información de los administradores de fincas pueden ser extensibles al conjunto de 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 contar con el mayor número de respuestas posible se ha contado con la colaboración de los Colegios de Administradores de Fincas de Euskadi: el Colegio de Bizkaia y el Colegio de Gipuzkoa y Álava.

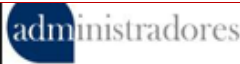
En el mes de noviembre de 2015, los colegios de administradores de fincas distribuyeron entre sus colegiados una circular en la que se solicitaba su colaboración.

En este proceso se adjuntaba también el formulario diseñado para la recogida de la información. Como puede comprobarse en el Cuadro 2.2, el proceso de recogida de información ha garantizado en todo momento el anonimato puesto que únicamente se recoge el municipio del informante. Además, los datos han sido tratados de manera agregada y la información facilitada está sujeta al secreto estadístico.


La ficha incluye un total de seis indicadores a cumplimentar: número total de comunidades de propietarios administradas, número de comunidades en las que existe morosidad, número de comunidades en las que hay alguna entidad financiera propietaria de viviendas, número de comunidades en las que hay entidades financieras morosas, importe total de la deuda acumulada e 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 2014.

Finalmente se ha conseguido la respuesta de un total de **175 administradores de fincas que en conjunto administran 7.268 comunidades de propietarios de la CAE**. 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.


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



Collegio Iesituaial de Administradore de Fincas de Bizkaia
Bizkaiko Soro Administrazioaren
Lurralde-Kolegio Olfiziala



Administradores de Fincas de Gipuzkoa y Alava
Gipuzkoako eta Arabako Soro
Administrazioaren Lurralde - Kolegio Olfiziala




LA MOROSIDAD EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS / BERANKORTA SUNA JABEKIDEEN ERKIDEGOETAN

Questionario en castellano

• 2. Municipio

• 3. Territorio Histórico

Álava
 Bizkaia
 Gipuzkoa




• 4. **Nº total** de comunidades de propietarios gestionadas

• 5. **Nº total** de comunidades de propietarios en las que **existe morosidad**

• 6. **Nº total** de comunidades de propietarios en los que hay **entidades bancarias propietarias** de viviendas

• 7. **Nº 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 2014.


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.

EUSKO 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

La Morosidad Bancaria en las Comunidades de Propietarios Observatorio Vasco de la Vivienda

8

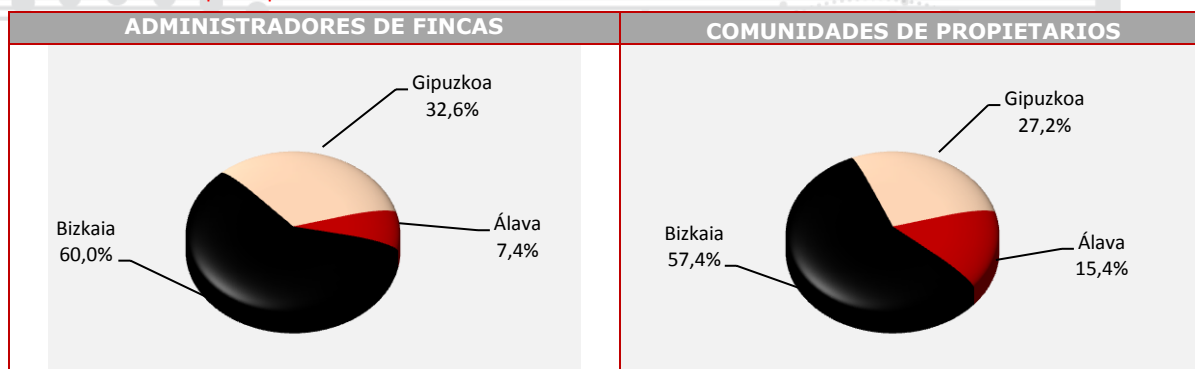
Gráfico 2.1 Localización de los administradores de fincas que han participado en el estudio



Atendiendo al análisis territorial, el 57% de las comunidades de propietarios corresponden a Bizkaia (4.171 comunidades), el 27% a Gipuzkoa (1.978 comunidades) y el 15% restante a Álava (1.119 comunidades).

En el Cuadro 2.3 se puede ver la distribución geográfica de las **comunidades de propietarios** que componen la muestra, atendiendo a la localización del administrador de fincas

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. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

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

Municipio	Nº de Comunidades de Propietarios	
	2013	2014
Llodio	--	57
Oyón	--	29
Salvatierra	--	50
Vitoria-Gasteiz	474	983
TOTAL ÁLAVA	474	1.119
Amorebieta	63	65
Bakio	71	30
Balmaseda	36	131
Barakaldo	696	378
Basauri	143	322
Berango	--	5
Bilbao	330	1.278
Derio	24	45
Durango	76	295
Elorrio	17	--
Erandio	115	158
Galdakao	1	101
Gernika	25	173
Getxo	138	370
Gordexola	--	3
Gorliz	--	42
Leioa	34	292
Lekeitio	12	47
Lemoiz	17	--
Miraballes	--	12
Mungía	30	--
Orozko	--	1
Ortuella	--	30
Portugalete	19	107
Santurtzi	2	77
Sestao	37	38
Valle de Trápaga	44	4
Zaldibar	25	28
Zalla	66	--
TOTAL BIZKAIA	2.021	4.171
Andoain	22	70
Arrasate	160	40
Astigarraga	75	160
Azkoitia	--	50
Billabona	2	3
Donostia-San Sebastián	483	983
Errenteria	2	--
Getaria	--	18
Hernani	91	92
Hondarribia	--	80
Irún	127	247
Lazkao	--	20
Oiartzun	10	33
Oñati	50	--
Ordizia	100	--
Orio	26	34
Pasaia	39	72
Zarautz	77	70
Zestoa	5	6
TOTAL GIPUZKOA	1.269	1.978
TOTAL CAE	3.764	7.268

(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. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

2.3. Tratamiento estadístico de la información

En términos de cuantificación del volumen total de comunidades de propietarios existentes en la CAE hay que decir que no existe ninguna fuente oficial que ofrezca esta información.

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: Estudio sobre la morosidad bancaria en las Comunidades de Propietarios. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

La información obtenida a través del trabajo de campo realizado corresponde a un total de 7.268 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 1,1% 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 se puede observar en el Cuadro 2.5.

Cuadro 2.5 Resultados del trabajo de campo

	UNIVERSO				MUESTRA 2015		
	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	13	1.119	15,4
Bizkaia	533.882	52,5	39.349	52,5	105	4.171	57,4
Gipuzkoa	327.952	32,3	24.171	32,3	57	1.978	27,2
CAE	1.017.602	100,0	75.000	100,0	175	7.268	100,0

- * Dato Estimado

Fuente: Estudio sobre la morosidad bancaria en las Comunidades de Propietarios. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En el siguiente capítulo se presentan en primer lugar el nivel 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 en el conjunto de Euskadi elevando los resultados obtenidos al conjunto de comunidades de la CAE (estimado a su vez en 75.000 unidades).

Atendiendo a esta última información, hay que tener presente que se trata de una estimación con el objeto de ofrecer una aproximación a la morosidad de las entidades financieras. Los datos ofrecidos sobre la deuda acumulada corresponden al cierre del último ejercicio contable 2014. El informe analiza también la evolución respecto de los resultados obtenidos en el año precedente.

3. LA MOROSIDAD EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

3.1. Nivel de morosidad en las comunidades de propietarios

El primer dato extraído del estudio realizado es que en el **28,4% de las comunidades de propietarios existe morosidad** en el pago de las cuotas de los propietarios, esto quiere decir que en el 28,4% de las comunidades de propietarios a cierre del ejercicio contable 2014 alguno de los propietarios mantenía una deuda con la comunidad, esto es, no estaban al corriente en los pagos que deben realizar, bien sea en las cuotas ordinarias o en las derramas extraordinarias.

La tasa de morosidad observada es similar a la registrada con los datos de cierre del ejercicio contable anterior (28,5%), si bien a nivel territorial sí se aprecian diferencias significativas.

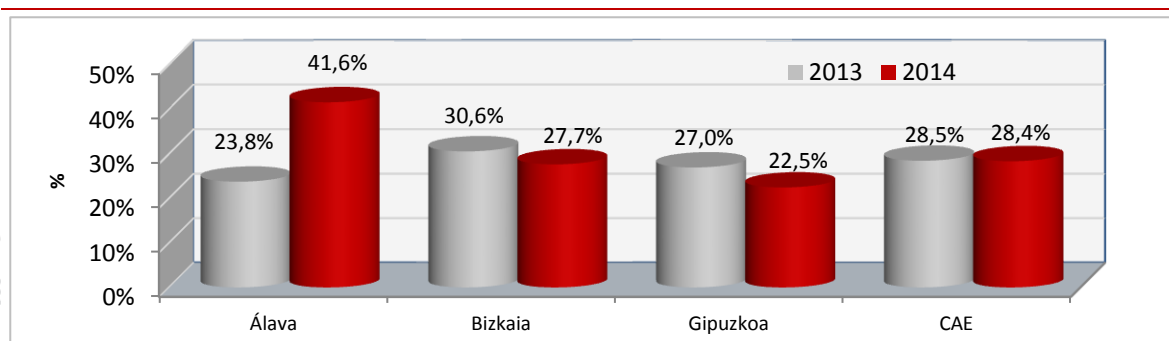
Así, atendiendo al análisis geográfico se comprueba un mayor nivel de morosidad en las comunidades de Álava, donde el 41,6% de las comunidades cuenta con algún propietario moroso. En Bizkaia esta proporción se sitúa en el 28%, y en Gipuzkoa en el 22%. Estos valores muestran una caída en el índice de morosidad en Bizkaia y Gipuzkoa, mientras que en Álava se aprecia una importante subida.

Cuadro 3.1 Comunidades de propietarios en las que existe morosidad.

Territorio Histórico	2013	2014		Evolución	
	% con morosidad	Comunidades de Propietarios	Comunidades con morosidad		% con morosidad
Álava	23,8	1.119	466	41,6	↑
Bizkaia	30,6	4.171	1.157	27,7	↓
Gipuzkoa	27,0	1.978	444	22,5	↓
CAE	28,5	7.268	2.067	28,4	→

Fuente: Estudio sobre la morosidad bancaria en las Comunidades de Propietarios. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. 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. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En cuanto a la presencia de las entidades financieras en las comunidades de propietarios, los datos del estudio ponen de manifiesto que **en el 6,3% de las comunidades de propietarios existen entidades financieras que son propietarias de alguna vivienda** de la comunidad. Esta proporción oscila entre el 7,1% en las comunidades alavesas y el 5,8% de las de Bizkaia. En un término medio en el 6,6% de las comunidades guipuzcoanas hay entidades financieras propietarias de viviendas.

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

Territorio Histórico	2013	2014			Evolución
	% 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	1.119	80	7,1	↓
Bizkaia	6,9	4.171	244	5,8	↓
Gipuzkoa	5,7	1.964	131	6,6	↑
CAE	6,6	7.254	455	6,3	→

Fuente: Estudio sobre la morosidad bancaria en las Comunidades de Propietarios. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Centrando el análisis en estas últimas, los datos ponen de relieve que **la morosidad en el caso de las entidades financieras se eleva al 39,8% del total**, lo que supone un incremento respecto de la tasa observada en el año precedente (31,6%). Este dato indica que en cuatro de cada diez comunidades de propietarios que cuentan con entidades bancarias propietarias de alguna vivienda, existen entidades financieras que no están al corriente en sus pagos a las comunidades de propietarios¹, resultando ser un valor sensiblemente superior al observado para el total de comunidades de propietarios.

Del análisis geográfico se desprende una tasa superior de morosidad bancaria en las comunidades guipuzcoanas (59%), mientras que el índice de morosidad en este caso es menor en las comunidades de propietarios de Álava (21%), esto es, el resultado inverso al observado para la morosidad del total de comunidades.

De la misma forma, la evolución en los diferentes Territorios Históricos es la contraria a la observada para el conjunto de comunidades. Así, en este caso, crece la tasa en Bizkaia y Gipuzkoa mientras que experimenta una caída en Álava.

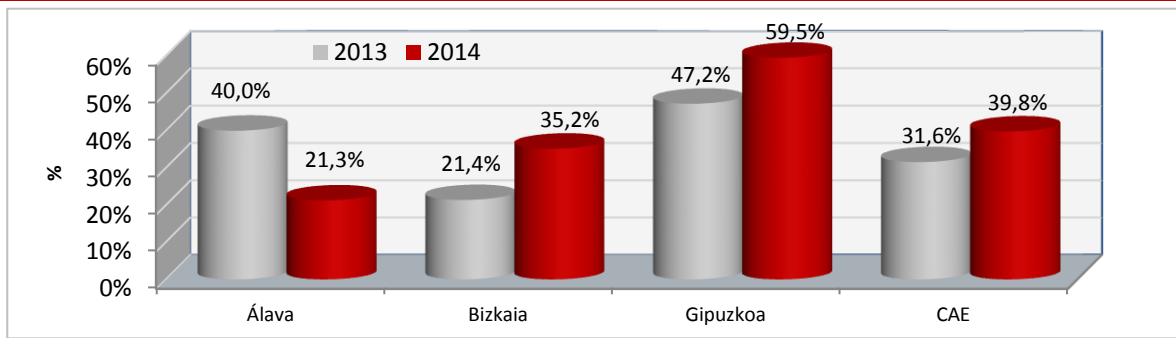
Cuadro 3.3 Comunidades de propietarios en las que existe morosidad.

Territorio Histórico	2013	2014			Evolución
	% 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	80	17	21,3	↓
Bizkaia	21,4	244	86	35,2	↑
Gipuzkoa	47,2	131	78	59,5	↑
CAE	31,6	455	181	39,8	↑

Fuente: Estudio sobre la morosidad bancaria en las Comunidades de Propietarios. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

¹ Los datos se refieren a la deuda pendiente de cobro a cierre del ejercicio contable de 2014.

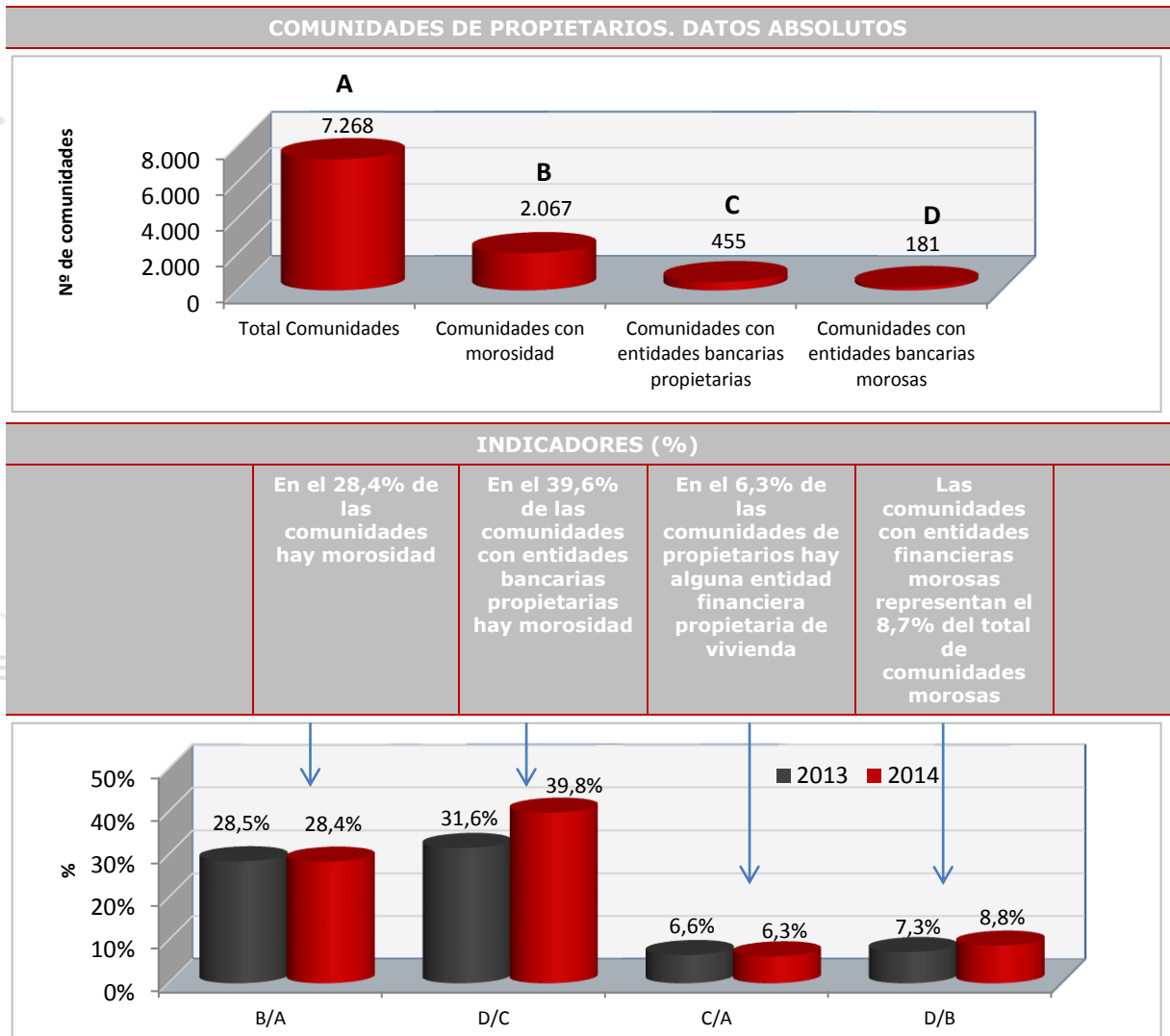
Gráfico 3.2 Evolución de la tasa de morosidad en las comunidades con entidades financieras propietarias



Fuente: Estudio sobre la morosidad bancaria en las Comunidades de Propietarios. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Por lo tanto, las comunidades de propietarios que cuentan con entidades financieras morosas representan el 8,8% (7,3% en 2013) del conjunto de comunidades de propietarios en los que existe morosidad, y el 2,5% (2,1% en 2013) del conjunto de comunidades de propietarios de la CAE.

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. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

3.2. 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 estudio (7.268 comunidades) acumulaban a cierre de 2014 una **deuda total de 3,97 millones de euros**.

La deuda correspondiente a las entidades financieras se situaba en 402.739 euros, esto es, el **10,1% del conjunto de la deuda acumulada**.

La representación de la deuda de las entidades financieras es superior en Gipuzkoa y en Álava donde alcanza el 14% y 13% de la deuda total respectivamente, frente al 8% que registra en Bizkaia.

Atendiendo a la evolución se aprecia un incremento del peso de la deuda de las entidades financieras respecto de la deuda total en los tres Territorios Históricos.

Cuadro 3.4 Deuda acumulada.

Territorio Histórico	2013	2014			Evolución
	%	Deuda Total	Deuda entidades financieras	%	
Álava	6,4	296.474	39.060	13,2	↑
Bizkaia	4,2	2.662.805	218.608	8,2	↑
Gipuzkoa	11,8	1.011.154	145.071	14,3	↑
CAE	6,0	3.970.433	402.739	10,1	↑

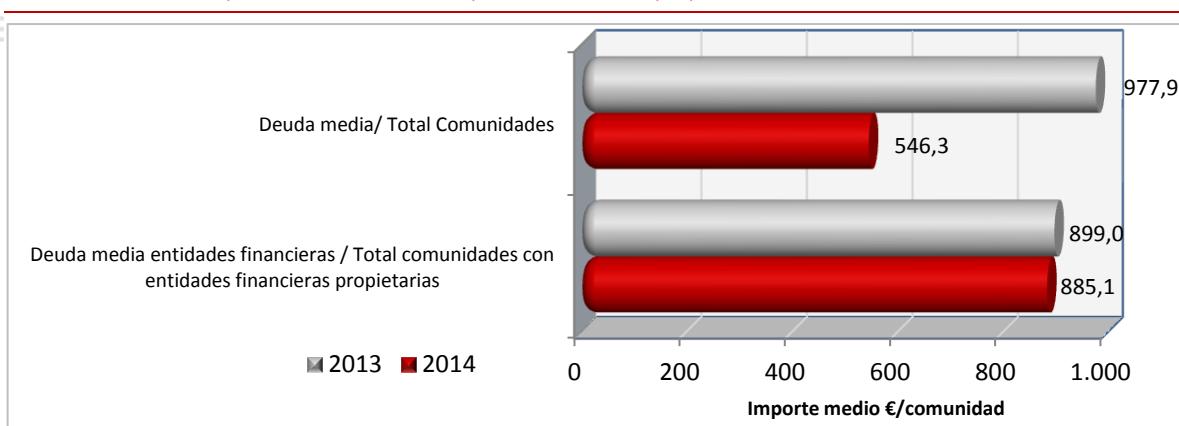
Fuente: Estudio sobre la morosidad bancaria en las Comunidades de Propietarios. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En términos de deuda media por comunidad de propietarios, el importe medio asciende a 546 € (978 € en 2013) sobre el total de comunidades de propietarios, lo que representa un importante descenso en el último año.

Por su parte, la deuda media correspondiente a las entidades bancarias, esto es, el importe medio de la deuda tomando en consideración únicamente aquellas comunidades que tienen entidades financieras como propietarias de viviendas se cifra en 885 € por comunidad, valor similar al registrado en el anterior ejercicio contable (899 € en 2014).

Estos datos ponen de relieve un mantenimiento de la deuda bancaria al tiempo que disminuye sensiblemente la deuda total, lo que hace incrementar el peso relativo de la deuda correspondiente a las entidades financieras (10% frente al 6% en 2013).

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

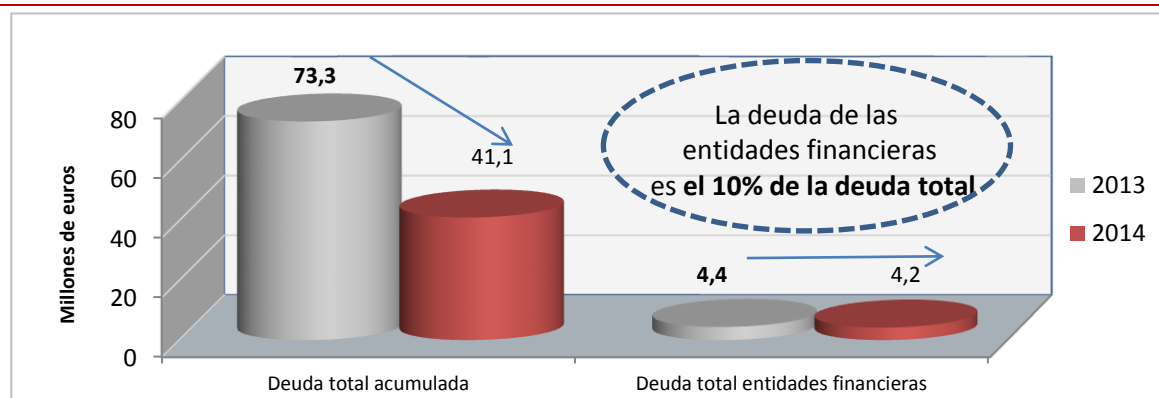


Fuente: Estudio sobre la morosidad bancaria en las Comunidades de Propietarios. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

3.3. 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 2014 en concepto de morosidad en el conjunto de comunidades de propietarios de Euskadi de 41,1 millones de euros**². De este total, algo más del 10% corresponde a **la deuda contraída por las entidades financieras, en concreto 4,2 millones de euros**.

Gráfico 3.5 Estimación de la deuda total acumulada a cierre de 2013 en el conjunto de Euskadi



Fuente: Estudio sobre la morosidad bancaria en las Comunidades de Propietarios. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

3.4. Principales conclusiones

Del estudio realizado se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- Se **mantiene el índice de morosidad**, esto es, la proporción de comunidades de propietarios en la que existía algún tipo de deuda pendiente de cobro a cierre del ejercicio contable. Concretamente el índice se cifra en el 28,4%.
- **Disminuye sensiblemente el importe de la deuda total acumulada**, que pasa de 73 millones de euros en 2013 a 41 millones de euros en 2014. El análisis de estos dos indicadores refleja que, a pesar de que las comunidades de propietarios deben seguir soportando una significativa tasa de morosidad, la deuda acumulada es mucho menor, lo que apunta a una mejora de la situación económica de los hogares, que ha permitido en mayor medida afrontar los pagos de las cuotas de copropietarios, y al buen funcionamiento del procedimiento judicial monitorio para el cobro efectivo de estas deudas.
- **La deuda acumulada por las entidades financieras es similar a la contabilizada en el año precedente: 4,2 millones de euros (4,4 M€ en 2013)**. 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.

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

- Como consecuencia de la evolución de los dos indicadores precedentes, **el peso de la morosidad bancaria respecto de la morosidad total se eleva del 6% en 2013 al 10% en 2014.**
- En un contexto todavía difícil, y **en el que las familias han reducido su morosidad** ante las comunidades de propietarios para el cumplimiento de los deberes legalmente exigibles de mantenimiento y conservación de los edificios, **se sigue esperando una modificación significativa de la praxis operativa de las entidades financieras** para reducir su morosidad ante las necesidades comunes de las comunidades de propietarios de las que forman parte.

4. PRINCIPALES INDICADORES DEL ESTUDIO

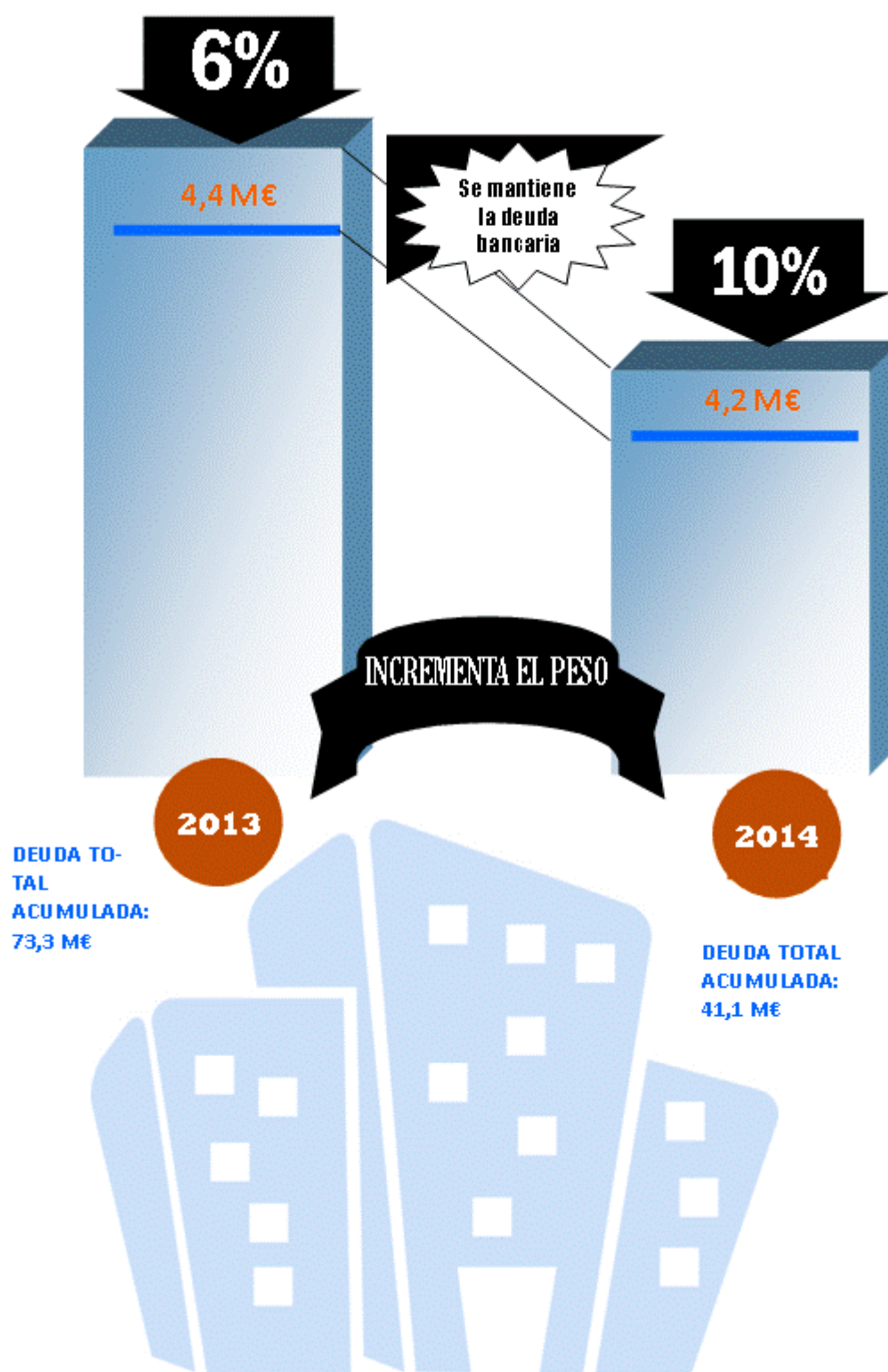
A modo de resumen, se presentan en el Cuadro 4.1 los principales indicadores extraídos del estudio realizado.

Cuadro 4.1 Principales indicadores del Estudio

PRINCIPALES INDICADORES 2013	PRINCIPALES INDICADORES 2014
<p>En el 28,5% de las comunidades de propietarios de Euskadi existe morosidad.</p> <ul style="list-style-type: none"> Álava: 23,8% Bizkaia: 30,6% Gipuzkoa: 27,0% 	<p>En el 28,4% de las comunidades de propietarios de Euskadi existe morosidad.</p> <ul style="list-style-type: none"> Álava: 41,6% Bizkaia: 27,7% Gipuzkoa: 22,5%
<p>En el 31,6% de las comunidades de propietarios que cuentan con entidades financieras propietarias de viviendas existe morosidad bancaria.</p> <ul style="list-style-type: none"> Álava: 40,0% Bizkaia: 21,4% Gipuzkoa: 47,2% 	<p>En el 39,8% de las comunidades de propietarios que cuentan con entidades financieras propietarias de viviendas existe morosidad bancaria.</p> <ul style="list-style-type: none"> Álava: 21,3% Bizkaia: 35,2% Gipuzkoa: 59,5%
<p>En el 6,6% de las comunidades de propietarios de la CAE existen entidades financieras propietarias de viviendas.</p> <ul style="list-style-type: none"> Álava: 7,4% Bizkaia: 6,9% Gipuzkoa: 5,7% 	<p>En el 6,3% de las comunidades de propietarios de la CAE existen entidades financieras propietarias de viviendas.</p> <ul style="list-style-type: none"> Álava: 7,1% Bizkaia: 5,8% Gipuzkoa: 6,6%
<p>Las comunidades con entidades bancarias morosas representan el 7,3% del conjunto de comunidades en las que existe morosidad.</p> <ul style="list-style-type: none"> Álava: 12,4% Bizkaia: 4,8% Gipuzkoa: 9,9% 	<p>Las comunidades con entidades bancarias morosas representan el 8,8% del conjunto de comunidades en las que existe morosidad.</p> <ul style="list-style-type: none"> Álava: 3,6% Bizkaia: 7,4% Gipuzkoa: 17,6%
<p>El 6% de la deuda total acumulada en concepto de morosidad por las comunidades de propietarios corresponde a las entidades financieras.</p> <ul style="list-style-type: none"> Álava: 6,4% Bizkaia: 4,2% Gipuzkoa: 11,8% 	<p>El 10,1% de la deuda total acumulada en concepto de morosidad por las comunidades de propietarios corresponde a las entidades financieras.</p> <ul style="list-style-type: none"> Álava: 13,2% Bizkaia: 8,2% Gipuzkoa: 14,3%
<p>La morosidad total acumulada por las comunidades de propietarios en Euskadi a cierre del ejercicio contable 2013 se estima en 73,3 millones de euros.</p>	<p>La morosidad total acumulada por las comunidades de propietarios en Euskadi a cierre del ejercicio contable 2014 se estima en 41,1 millones de euros.</p>
<p>La morosidad total acumulada por las comunidades de propietarios en Euskadi correspondiente a las entidades financieras a cierre del ejercicio contable 2013 se estima en 4,4 millones de euros.</p>	<p>La morosidad total acumulada por las comunidades de propietarios en Euskadi correspondiente a las entidades financieras a cierre del ejercicio contable 2014 se estima en 4,2 millones de euros.</p>
<p>Se puede concluir que el peso de la morosidad bancaria en Euskadi es menor que la observada a nivel estatal: 6% en Euskadi frente al 19% en el Estado.</p>	<p>Se puede concluir que el peso de la morosidad bancaria en Euskadi continúa siendo menor que la observada a nivel estatal: 10% en Euskadi frente al 19% en el Estado.</p>

Fuente: Estudio sobre la morosidad bancaria en las Comunidades de Propietarios. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Gráfico 4.1 Infografía principales resultados sobre la morosidad en las comunidades de propietarios



Fuente: Estudio sobre la morosidad bancaria en las Comunidades de Propietarios. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.