



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Banku Berankortasuna Jabekideen Erkidegoetan

2016ko abendua

ikuspegia

administrazioa

AURKIBIDEA

1. SARRERA.....	4
2. METODOLOGIA	7
2.1. Informazio-iturria hautatzea: finka-administratzaileak	7
2.2. Informazioa biltzeko prozesua	8
2.3. Informazioaren tratamendu estatistikoa	12
3. BERANKORTASUNA JABEKIDEEN ERKIDEGOETAN	13
3.1. Berankortasun-maila jabekideen erkidegoetan	13
3.2. Banku-berankortasuna	14
3.3. Metatutako zorra	17
3.4. EAE osoko guztizko zorraren zenbatespena	17
3.5. Ondorio nagusiak	19
4. AZTERKETAREN ADIERAZLE NAGUSIAK.....	20

TAULEN AURKIBIDEA

Orrialdea

1.1. taula.	Hipoteka-exekuzioak eta maizter-botatzeak (2013-2015)	4
2.1. taula	Finka-administratzaileen eginkizunak	7
2.2. taula.	Banku-erakundeek jabekideen erkidegoetan duten berankortasunari buruzko inprimakia	9
2.3. taula.	Lagina osatzen duten jabekideen erkidegoen banaketa geografikoa ⁽¹⁾	11
2.4. taula.	Zenbatespena egiteko zenbait adierazle interesgarri	12
2.5. taula.	Landa-lanaren emaitzak	12
3.1. taula.	Berankortasuna duten jabekideen erkidegoak.	13
3.2. taula.	Etxebizitzen jabe diren finantza-erakundeak dituzten jabekideen erkidegoak.....	14
3.3. taula.	Banku-berankortasuna duten jabekideen erkidegoak.	14
3.4. taula.	Berankortasuna duten jabekideen erkidego guztien gaineko finantza-erakunde berankorrek dituzten jabekideen erkidegoen proportzioa.	15
3.5. taula.	Guztizko zor metatua eta finantza-erakundeei dagokiena.	17
4.1. taula.	Azterketaren adierazle nagusiak	20

GRAFIKOEN AURKIBIDEA

Orrialdea

1.1. grafikoa.	2003-2015 aldiaren etxebizitzaren gainean eratuak diren hipotekaren gaineko 2016ko 2. hiruhilekoan inskribatutako hipoteka-exekuzioen ziurtapenen tasa.....	5
1.2. grafikoa	Pertsona juridiko bat titular duten 2016ko 2. hiruhilekoan inskribatutako hipoteka-exekuzioen ziurtapenen tasa.....	6
2.1. grafikoa.	Azterketan parte hartu duten finka-administratzaileen kopurua.....	8
2.2. grafikoa.	Azterketan parte hartu duten finka-administratzaileen eta jabeen erkidegoen banaketa geografikoa.....	10
3.1. grafikoa.	Berankortasun-tasaren bilakaera jabeen erkidegoen multzoan.....	13
3.2. grafikoa.	Berankortasun-tasaren bilakaera etxebizitzaren jabe diren finantza-erakundeak dituzten erkidegoetan.....	15
3.3. grafikoa.	EAEko jabeen erkidegoetako berankortasun-mailaren adierazleak.....	16
3.4. grafikoa.	Zorraren batez besteko zenbatekoa jabeen erkidegoen arabera.....	17
3.5. grafikoa.	Kontabilitate-ekitaldiaren itxieran Euskal Autonomia Erkidego osoan eratuak diren zorraren zenbatespenaren bilakaera.....	18

1. SARRERA



Jabetza Horizontalaren Legeak (49/1960 Legea), apirilaren 6ko 8/1999 Legeak erreformatu zuenak, arautzen du jabekideen erkidegoei dagokien guztia. Gainera, Birgaitzeari eta hiri-berroneratze eta -berrikuntzari buruzko Legeak (ekainaren 26ko 8/2013) aldaketa garrantzitsuak sartzen ditu Jabetza Horizontalaren Legean, zehazki 2., 3., 9., 10. eta 17. artikuluetan eta xedapen gehigarrian, eta indargabetu egiten ditu 8., 11. eta 12. artikulua.

Legearen 9. artikulua jabeen betebeharrak jasotzen ditu, eta horien artean dago "titulu eratzailan finkatutako partaidetza-kuotaren arabera edo beren beregi ezarritakoaren arabera, gastu orokorretan parte hartzea, ondasun higiezinari, eta horren zerbitzu, zama eta erantzukizunei behar bezala aurre egiteko, baldin eta horiek guztiak ezin badira bakoiztu".

Horiek horrela, erkidegoarekin dituzten epez kanpoko zorrak ordainduta ez dituzten auzokideak berankortzat joko dira. Jabekideen erkidegoetan beti izan da ez-ordaintzeen maila jakin bat, baina finantza- eta ekonomia-krisiaren ondorioz, gero eta gehiago dira ordainketa horiei aurre egiteko zailtasunak dituzten familiak. Egoera muturrekoenetan, familiek hartutako hipoteka-zorraren kuotak ordaintzerik izan ez dutenean eta maizter-botatzea gertatu denean, finantza-erakundeak etxebizitzaren jabe izatera igaro dira eta, horrenbestez, beren ardurapekoa da erkidegoaren gastuei aurre egitea.

Horrela, banku-berankortasuna areagotzea izan da gehitu den arazoetako bat. 8/2013 Legeak sartutako aldaketen artean, 9. artikuluan egindako aldaketa aipatu beharra dago. Izan ere, horren arabera, aurtengo urteari eta aurreko hiru urteei dagokien berankortasunaren ondoriozko zorra eskatzeko aukera sartu da. Finka-administratzaileek eskatutako aldaketa izan zen, finantza-erakundeei kopuru garrantzitsuak erreklamatu ahal izateari begira.

1.1. taula. Hipoteka-exekuzioak eta maizter-botatzeak (2013-2015)

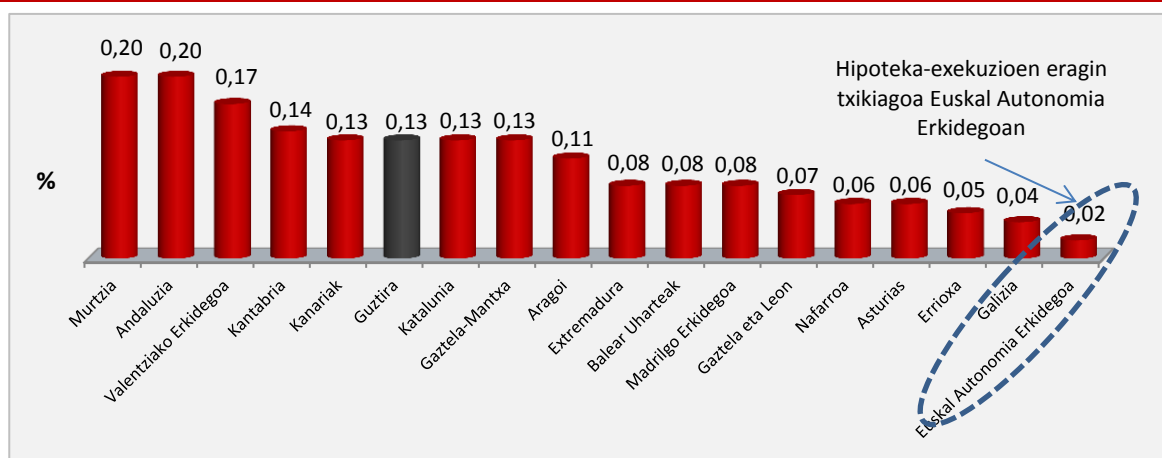
Autonomia-erkidegoa	Aurkeztutako hipoteka-exekuzioak			Hipoteka-exekuzioen ondorioz egindako maizter-botatzeak		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Andaluzia	18.321	16.991	17.365	4.280	5.285	5.707
Aragoi	1.641	1.703	1.428	685	748	785
Asturias	971	930	915	301	343	360
Balear Uharteak	1.908	1.977	1.851	824	889	865
Kanariak	3.653	3.786	2.963	1.905	2.042	2.159
Kantabria	669	531	456	205	219	311
Gaztela eta Leon	3.193	3.038	2.094	910	1.087	1.102
Gaztela-Mantxa	4.315	4.073	3.122	1.519	1.194	1.430
Katalunia	18.341	17.035	12.165	4.426	4.861	5.337
Valentziako Erkidegoa	11.596	13.893	11.166	5.353	6.268	5.767
Extremadura	1.274	1.440	993	281	358	343
Galizia	2.576	2.106	1.810	608	803	800
Madril	8.508	7.109	6.122	2.657	2.211	1.736
Murtzia	3.810	4.354	4.002	1.318	1.917	1.851
Nafarroa	616	608	582	98	144	191
Euskal Autonomia Erkidegoa	817	780	711	273	231	268
Errioxa	471	395	390	168	277	213
GUZTIRA	82.680	80.749	68.135	25.811	28.877	29.225

Iturria: Hipoteka-exekuzioen estatistika. Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia. 2013-2015.

Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiak argitaratutako hipoteka-exekuzioen estatistikak kontuan hartuta, ikus daiteke problematika honek eragin txikiagoa duela Euskal Autonomia Erkidegoan estatu osoan baino. Zehazki, 2015. urtean guztira 268 maizter-botatze egin ziren hipoteka-exekuzioen ondorioz Euskal Autonomia Erkidegoan. Esan beharra dago balio hori 2014an ikusitakoa (231 maizter-botatze) baino handixeagoa dela, baina 2013an erregistratutakoaren antzekoa (273 maizter-botatze).

Estatistikako Institutu Nazionalaren (EIN) hipoteka-exekuzioen estatistikak kontuan hartuta, bestalde, 2016ko bigarren hiruhilekoan inskribatutako hipoteka-exekuzioen tasaren arabera, 2003-2015 aldian etxebizitzaren gainean eraturako hipoteken guztizko bolumenaren gainean kalkulaturik, Euskal Autonomia Erkidegorako balioa % 0,02 da eta estatu osoari dagokiona, berriz, % 0,13. Gainera, autonomia-erkidegoen sailkapenaren arabera, Euskal Autonomia Erkidegoak du tasarik txikiena.

1.1. grafikoa. 2003-2015 aldian etxebizitzaren gainean eraturako hipoteken gaineko 2016ko 2. hiruhilekoan inskribatutako hipoteka-exekuzioen ziurtapenen tasa.



Iturria: Hipoteka-exekuzioen estatistika. Estatistikako Institutu Nazionala.

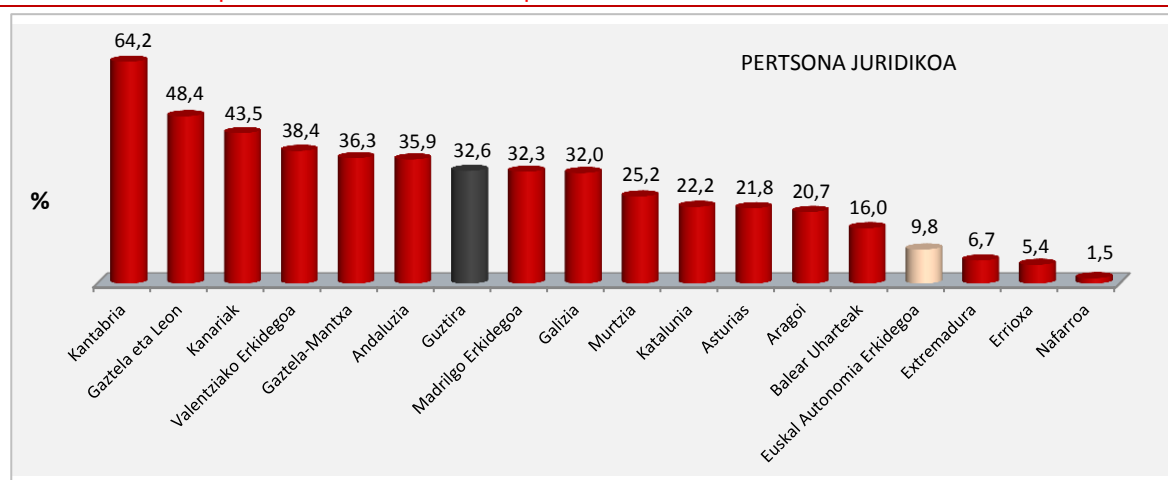
Hipoteka-exekuzioen eragina txikiagoa izan arren, banku-berankortasuna arazo gehigarria da jabekideen erkidego askorentzat. Izan ere, finantza-erakundeak atzeratu egiten dira ordainketak egitean, eta auzokideek beren gain hartu behar dute ordaindu gabeko kuotek sorrarazten duten gainkostua.

Ez da ahaztu behar, bestalde, zer-nolako egoeran dauden ondasun higiezinaren jabe izaten jarraitzen duten sustatzaileak dituzten jabekideen erkidegoak, sustatzaile horiek dagozkien kuotak ordaintzen ez dituztenean. Gainera, higiezin horietako batzuk bankuen jabetzakoak izatera igaro dira (hipotekak exekutatzeko prozesuetan kasu horietan ere).

Estatistikako Institutu Nazionalaren arabera, Euskal Autonomia Erkidegoan 2016ko bigarren hiruhilekoan inskribatutako hipoteka-exekuzioen % 9,8 pertsona juridikoak titular zituzten etxebizitzetara zegozkien. Proportzio hori % 32,6raino iristen da estatu osoan.

Etxebizitzaren Euskal Behatokia 2014an hasi zen urteko zenbait azterketa egiten, Euskal Autonomia Erkidegoko jabekideen erkidegoetan metaturako zorra zenbaterainokoa zen neurtzeko. Txosten hau egin duen hirugarrena da.

1.2. grafikoa Pertsona juridiko bat titular duten 2016ko 2. hiruhilekoan inskribatutako hipoteka-exekuzioen ziurtapenen tasa



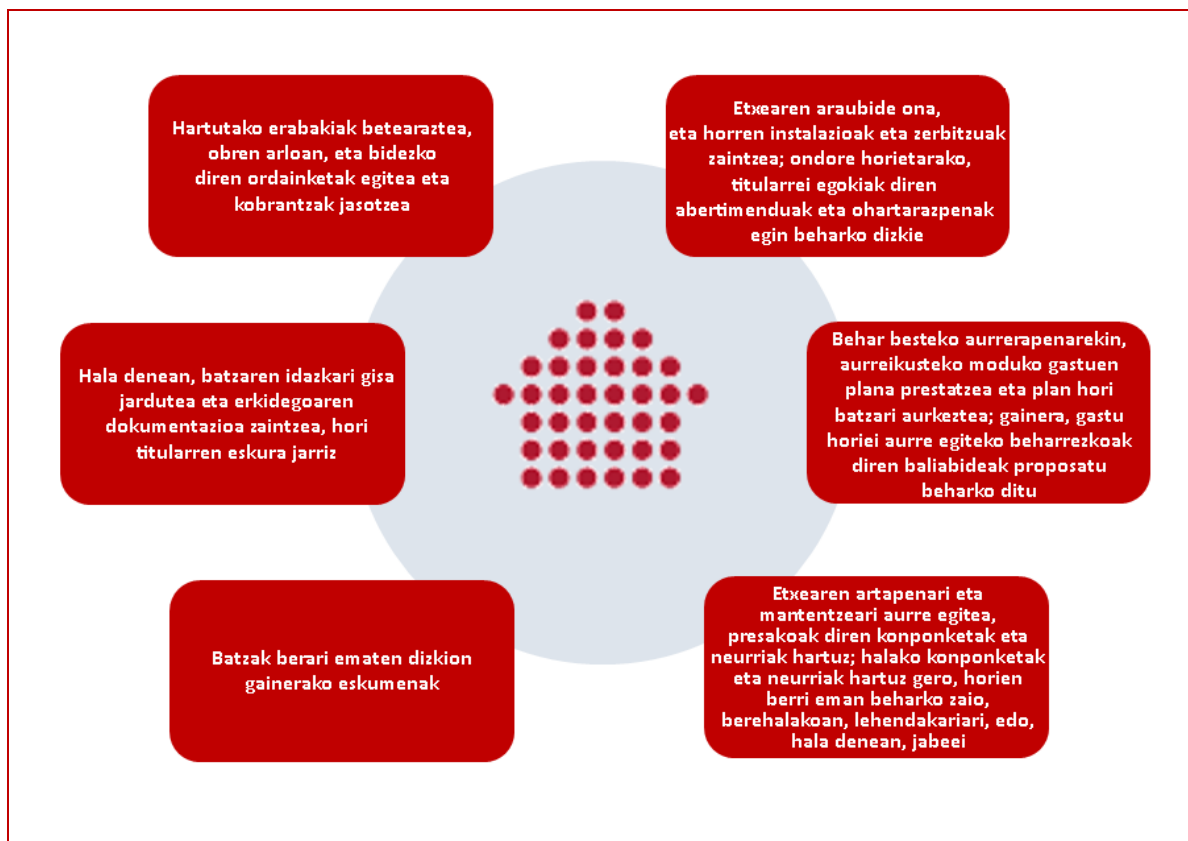
Iturria: Hipoteka-exekuzioen estatistika. Estatistikako Institutu Nazionala.

2. METODOLOGIA

2.1. Informazio-iturria hautatzea: finka-administratzaileak

Jabekideen erkidegoetan metatutako zorraren zenbatekoa kalkulatzeari begira, Euskal Autonomia Erkidegoan lan egiten duten finka-administratzaileak izan dira hautatu den informazio-iturria. Gaur egun, jabekideen erkidego askok finka-administratzaile baten zerbitzuak kontratatuta dituzte. Jabetza Horizontalaren Legearen 20. artikulua arautzen ditu finka-administratzaileen eginkizunak.

2.1. taula Finka-administratzaileen eginkizunak



Iturria: Jabetza Horizontalaren Legea

Kolektibo horrek estaldura zabala du Euskal Autonomia Erkidegoaren lurralde osoan, euskal geografia osoan zehar banatuta daude-eta. Hiru lurraldeetan 750 bat elkargokide daude guztira. Dena den, hautemandakoaren arabera, horien % 10ek, gutxi gorabehera, ez dute finka-administratzaile gisa lan egiten. Bestalde, administrazio kopurua txikiagoa da, hainbat elkarkidek enpresa berean elkartuta lan egin ohi dute-eta.

Kanpoko finka-administratzaile baten zerbitzuak kontratatuta ez dituzten jabekideen erkidegoei dagokienez, pentsa daiteke horien egoera parekagarria izango dela bai banku-erakundeetatik datorren bai auzokideei berei dagokien berankortasun-mailari dagokionez,. Hortaz, azterketa honetan lortutako emaitzak jabekideen erkidego guztiei heda dakizkieke.

Beraz, finka-administratzaileak informazio-iturri egokia direla iritzi zaio, banku-erakundeek jabekideen erkidegoetan duten berankortasun-maila ezagutzeari eta horien zor-bolumena kuantifikatzeari begira.

2.2. Informazioa biltzeko prozesua

Ahalik eta erantzun kopuru handiena izatearren, Euskal Autonomia Erkidegoko finka-administratzaileen elkargoen laguntza izan dugu, Bizkaiko elkargoarena eta Gipuzkoako eta Arabako elkargoarena hain zuzen ere. 2016ko irailean, finka-administratzaileen elkargoek laguntza eskatzeko zirkular bat banatu zuten elkargokideen artean, informazioa biltzeko diseinatutako galde-sortarekin batera. Informazioa biltzeko lanak 2016ko irailetik azarora arte egin ziren.

Inprimakiak bete beharreko sei adierazle jasotzen ditu guztira:

- administratutako jabeekideen erkidegoen guztizko kopurua
- etxebizitzaren jabe den finantza-erakunderen bat duten erkidegoen kopurua
- berankortasuna duten erkidegoen kopurua
- finantza-erakunde berankorrek dituzten erkidegoen kopurua
- metatutako zorraren guztizko kopurua
- finantza-erakundeek metatutako zorraren guztizko kopurua

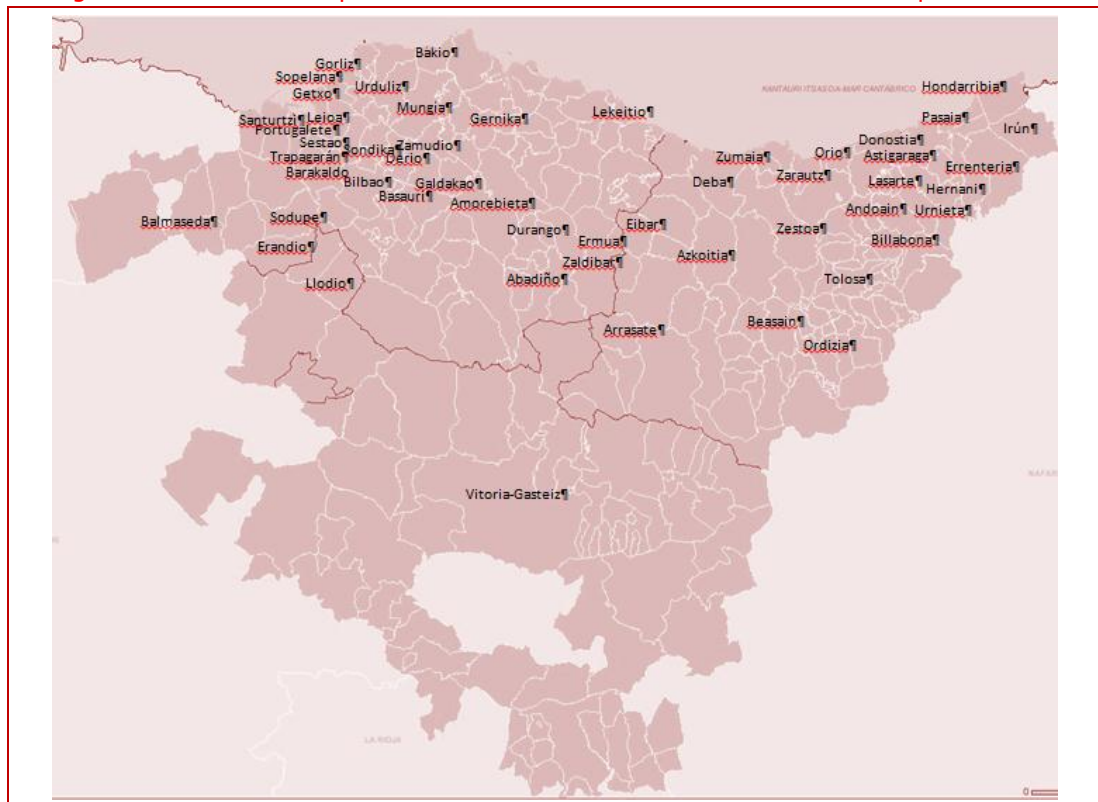


Azterketa honen ondorioetarako, aurreko urteko kontabilitate-ekitaldiaren itxieran ordaindu gabe zeuden kopuruak hartu dira berankortasuntzat. 2016an egindako azterketaren kasuan, 2015eko ekitaldiaren itxieran ordaindu gabe zeuden kopuruak.

Informazioa biltzeko prozesuan une oro bermatu da informatzailearen anonimata. Gainera, datuak modu agregatuan tratatu dira eta emandako informazioa estatistika-sekretupean dago.

Ondorengo mapan ikus daiteke azterketan parte hartu duten finka-administratzaileen kokapen geografikoa. Gogoan izan behar da kolektibo horren lan-esparruak beren eragin-eremuetako udalerririk ere hartzen dituela, eta, horrenbestez, administratzen dituzten jabeekideen erkidegoak beste udalerririk batzuetakoak ere izan daitezkeela.

2.1. grafikoa. Azterketan parte hartu duten finka-administratzaileen kokapena



2.2. taula. Banku-erakundeek jabekideen erkidegoetan duten berankortasunari buruzko inprimakia



Colégio Territorial de Administradores de Fincas de Bizkaia
Bizkaia-Soro Administrazioaren Lurralde-Kolegio Oñazola



Colégio Territorial de Administradores de Fincas de Gipuzkoa y Álava
Gipuzkoako eta Arabako Soro Administrazioaren Lurralde - Kolegio Oñazola



ETxebizitzako Observatorioaren PRECIO DE LA VIVIENDA



Cuestionario en castellano

* 2. Municipio

* 3. Territorio Histórico Álava Bizkaia Gipuzkoa








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

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

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

* 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 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



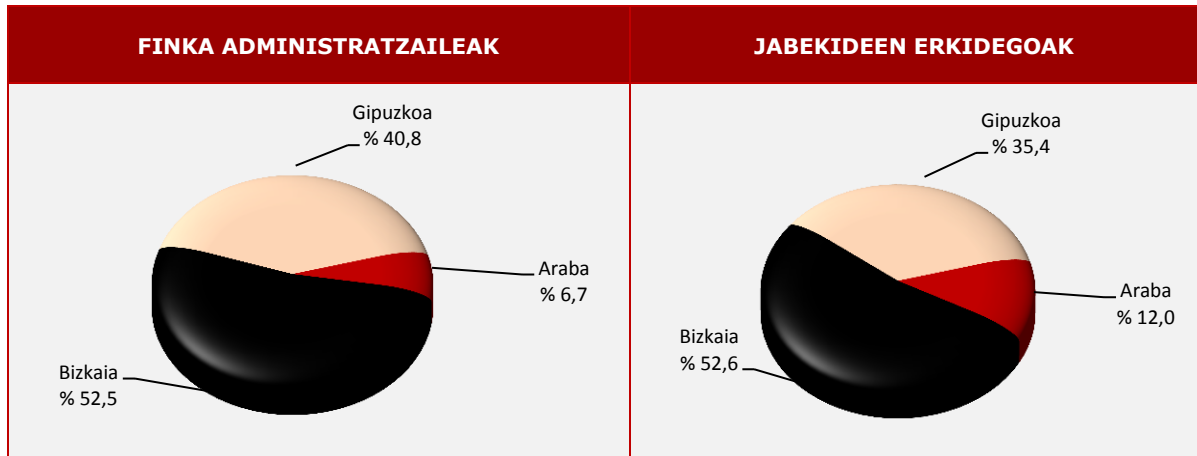
GOBIERNO VASCO

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

Azkenik, guztira EAeko 8.277 jabekideen erkidego administratzen dituzten 180 finka-administratzailearen erantzuna lortu dugu.

Administratzaileak kontuan hartuta, honako hau da banaketa: Bizkaia % 52 hartzen ditu, Gipuzkoak % 41 eta Arabak gainerako % 7a. Jabekideen erkidegoen banaketa geografikoari dagokionez, Bizkaia eutsi egiten dio bere pisuari (% 53; 4.350 erkidego), Arabaren pisuak gora egiten du (% 12; 993 erkidego) eta Gipuzkoarenak, aldiz, behera (% 35; 2.934 erkidego). Horri dagokionez, adierazi beharra dago Arabako lurraldean finka-administratzaile gutxiagok lan egiten dutela, baina erkidego-bolumen handiagoa kudeatzen dutela.

2.2. grafikoa. Azterketan parte hartu duten finka-administratzaileen eta jabekideen erkidegoen banaketa geografikoa.



Iturria: Jabekideen erkidegoetako banku-berankortasunari buruzko azterketa. Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Eusko Jaurlaritza.

2.3. taulan ikus daiteke lagina osatzen duten **jabekideen erkidegoen** banaketa geografikoa, finka-administratzailea kokatuta dagoen udalerrria kontuan hartuta.

2.3. taula. Lagina osatzen duten jabekideen erkidegoen banaketa geografikoa ⁽¹⁾

Udalerria	Jabekideen erkidegoen kopurua		
	2014	2015	2016
Laudio	--	57	58
Oion	--	29	--
Agurain	--	50	--
Gasteiz	474	983	935
ARABA GUZTIRA	474	1.119	993
Zornotza	63	65	85
Bakio	71	30	30
Balmaseda	36	131	155
Barakaldo	696	378	504
Basauri	143	322	156
Berango	--	5	--
Bilbo	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	--	--
Ugao	--	12	--
Mungia	30	--	38
Orozko	--	1	--
Ortuella	--	30	--
Portugalete	19	107	40
Santurtzi	2	77	80
Sestao	37	38	82
Sodupe	--	--	5
Sondika	--	--	16
Sopela	--	--	46
Trapagaran	44	4	24
Urduliz	--	--	50
Zaldibar	25	28	30
Zalla	66	--	--
Zamudio	--	--	23
BIZKAIA GUZTIRA	2.021	4.171	4.350
Andoain	22	70	83
Arrasate	160	40	28
Astigarraga	75	160	80
Azkoitia	--	50	80
Beasain	--	--	216
Villabona-Amasa	2	3	3
Deba	--	--	30
Donostia	483	983	1.230
Eibar	--	--	90
Errenteria	2	--	30
Getaria	--	18	--
Hernani	91	92	96
Hondarribia	--	80	25
Irun	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
GIPUZKOA GUZTIRA	1.269	1.978	2.934
EAE GUZTIRA	3.764	7.268	8.277

(1) Udalerrria finka-administratzailearen kokalekuari dagokio, baina jabekideen erkidegoak beste udalerrri batzuetakoak izan daitezke.

Iturria: Jabekideen erkidegoetako banku-berankortasunari buruzko azterketa. Etxebizitzaren Euskal Behatokia.

2.3. Informazioaren tratamendu estatistikoa

Lehen-lehenik, esan behar da ez dagoela EAEn dauden jabekideen erkidegoen guztizko bolumenaren datua eskaintzen duen iturri ofizialik, eta, lortutako informazioa gerora aplikatzeko behar-beharrezkoa denez, zenbatespena egiten da.

Estatistikako Institutu Nazionalak egiten dituen biztanleriari, etxebizitzari eta eraikinei buruzko estatistika ofizialetan egiazta daiteke Euskal Autonomia Erkidegoak % 4 eta % 5,5 arteko ordezkapena duela estatu osoan hainbat adierazleren arabera. Euskal Autonomia Erkidegoko jabekideen erkidegoak estatuan dauden jabekideen erkidego guztien % 5 direla zenbatesten bada, 75.000 erkidego inguru izango lirateke. Datu hori, gainera, bat dator bi etxebizitza baino gehiago dituzten eraikinen kopuruari buruzko Estatistikako Institutu Nazionalaren informazioarekin.

2.4. taula. Zenbatespena egiteko zenbait adierazle interesgarri

	EAE	Estatua	EAE/Estatua %
Biztanleria	2.191.682	47.129.783	4,7
Familia-etxebizitzak	1.017.602	25.208.622	4,0
Higiezinak	1.114.464	25.849.338	4,3
Etxebizitza nagusiak	888.940	18.083.692	4,9
Eraikinak	163.642	9.730.999	1,7
Etxebizitza 1 baino gehiagoko eraikinak	85.115	2.029.933	4,2
Etxebizitza 2 baino gehiagoko eraikinak	73.966	1.378.899	5,4
Jabekideen erkidegoak	75.000	1.500.000	5,0

Iturria: Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Zentsuak. Estatistikako Institutu Nazionala. Bertan landutakoa.

Egindako landa-lanaren bitartez lortu den informazioa 8.277 jabekideen erkidegori dagokio guztira. Beraz, esan daiteke emaitzak adierazgarriak direla Euskal Autonomia Erkidegoko jabekideen erkidegoen multzoarentzat (75.000). Errore-marjina % 1 da, konfiantza maila % 95 eta bariantza 50x50. Lagina geografikoki banatu da Euskal Autonomia Erkidegoko familia-etxebizitzaren lurralde-banaketaaren arabera, 2.5. taulan egiazta daitekeen moduan.

2.5. taula. Landa-lanaren emaitzak

	UNIBERTSOA				2016ko LAGINA		
	Familia-etxebizitzak		Jabekideen erkidegoak*		Finka-administratzaileen fitxak	Jabekideen erkidegoak	
	Kopurua	%	Kopurua	%		Kopurua	%
Araba	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
EAE	1.017.602	100,0	75.000	100,0	179	8.277	100,0

* Datu zenbatetsia

Iturria: Jabekideen erkidegoetako banku-berankortasunari buruzko azterketa. Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Eusko Jaurlaritza.

Hurrengo kapituluaren azterketaren emaitzak aurkeztuko ditugu. Lehenik, berankortasun-maila eta batez besteko zorra eta metatutakoa aurkeztuko ditugu, azterketaren lagina osatzen duten jabekideen erkidego guztietarako erregistratutako batez besteko balioak kontuan hartuta. Ondoren, Euskal Autonomia Erkidego osoan metatutako zorraren zenbatespena egiten da (guztizko zorra eta banku-zorra), lortutako emaitzak EAeko erkidegoen multzoari aplikatuta (zenbatespenen arabera 75.000 erkidego dira).

Azken informazio horri dagokionez, gogoan izan behar da finantza-erakundearen berankortasunerako hurbilketa bat eskaintzeko zenbatespena dela. Metatutako zorrari buruz eskaintutako datuak azken kontabilitate-ekitaldiaren itxierari dagozkio, hots, 2015ekoari. Aurreko urteetan lortutako datuetatik izandako bilakaera ere analizatzen du txostenak.

3. BERANKORTASUNA JABEKIDEEN ERKIDEGOETAN

3.1. Berankortasun-maila jabekideen erkidegoetan

Berankortasun-tasari dagokionez, hots, erkidegoari kuotak ordaintzean berankortasuna duten jabekideen erkidegoen proportzioaz ari garela, tasa hori % 25,8koa da EAE osorako 2015eko kontabilitate-ekitaldiaren itxieran. Beraz, esan daiteke lau erkidegotik batean jabekideek hartutako zorrak daudela, bai ohiko kuotetan bai ohiz kanpoko derrametan.

Bilakaerari dagokionez, esan beharra dago tasak nabarmen egin duela behera aurreko bi urteetan ikusitakoaren aldean (tasa % 28,5koa zen gutxi gorabehera).

Dena den, alde garrantzitsuak daude lurralde batetik bestera. Izan ere, Bizkaia eta Gipuzkoak antzeko tasak dituzte, hots, % 21,1 eta % 21,7 hurrenez hurren, baina Arabako berankortasun-tasa erkidegoen % 58,6raino igotzen da. Argitu beharra dago alde hori ez dela Arabako erkidegoak hiriburuan oso kontzentratuta egotearen emaitza, zeren konparazioa hiru hiriburu artean bakarrik egiten badugu aldeak bere horretan jarraitzen baitu: % 61,1 Gasteizen, % 25,6 Bilbon eta % 20 Donostian.

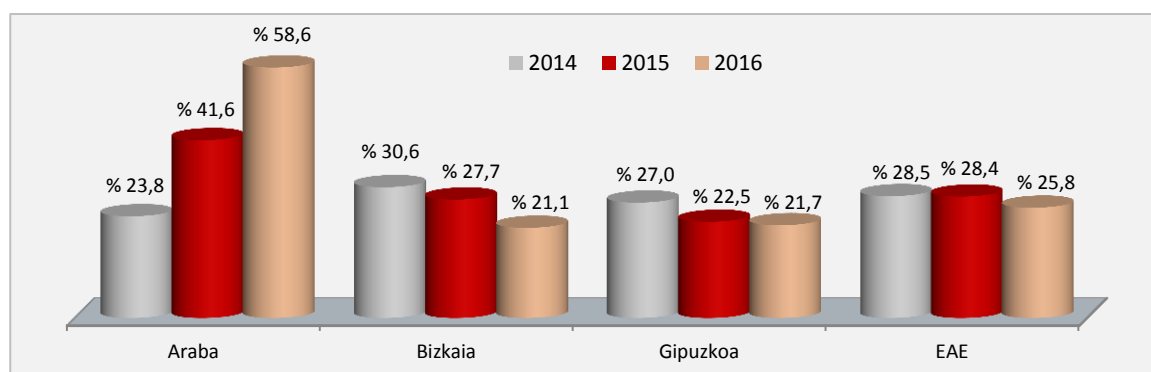
Gainera, antzeman den joera aurkakoa da nabarmen: goranzkoa da Arabaren kasuan eta Bizkaian eta Gipuzkoan, aldiz, behera egin du behin eta berriz.

3.1. taula. Berankortasuna duten jabekideen erkidegoak.

Lurralde historikoa	2014	2015	2016			Bilakaera
	Berankortasuna dutenen %	Berankortasuna dutenen %	Jabekideen erkidegoak	Berankortasuna duten erkidegoak	Berankortasuna dutenen %	
Araba	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	↓
EAE	28,5	28,4	8.277	2.135	25,8	↓

Iturria: Jabekideen erkidegoetako banku-berankortasunari buruzko azterketa. Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Eusko Jaurlaritza.

3.1. grafikoa. Berankortasun-tasaren bilakaera jabekideen erkidegoen multzoan



Iturria: Jabekideen erkidegoetako banku-berankortasunari buruzko azterketa. Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Eusko Jaurlaritza.

3.2. Banku-berankortasuna

Bestalde, laginean sartutako jabe-kideen erkidegoen % 6,2an finantza-erakunde bat agertzen da erkidegoko etxebizitzaren baten jabe gisa. Arabaren kasuan proportzio hori erkidegoen % 8,2raino igotzen da, Bizkaian % 5,1era murrizten da eta Gipuzkoa erdibidean kokatzen da (erkidegoen % 7,1). Bilakaerari dagokionez, bankuen presentziak gora egin du Araban eta Gipuzkoan eta jaitsi egin da Bizkaian.

3.2. taula. Etxebizitzen jabe diren finantza-erakundeak dituzten jabe-kideen erkidegoak.

Lurralde historikoa	2014	2015	Jabekideen erkidegoak	2016		Bilakaera
	Etxebizitzen jabe diren banku-erakundeak dituztenen %	Etxebizitzen jabe diren banku-erakundeak dituztenen %		Etxebizitzen jabe diren banku-erakundeak dituzten jabekideen erkidegoak	Etxebizitzen jabe diren banku-erakundeak dituztenen %	
Araba	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	↓
EAE	6,6	6,3	8.277	514	6,2	↓

Iturria: Jabekideen erkidegoetako banku-berankortasunari buruzko azterketa. Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Eusko Jaurlaritzak.

Analisisan etxebizitzen jabe diren finantza-erakundeak dituzten erkidegoak bakarrik kontuan hartzen baditugu, % 27,6ko berankortasun-maila egiazta daiteke. Horrek esan nahi du atzerakada nabarmena egin dela aurreko urteetan ikusitako balioen aldean.

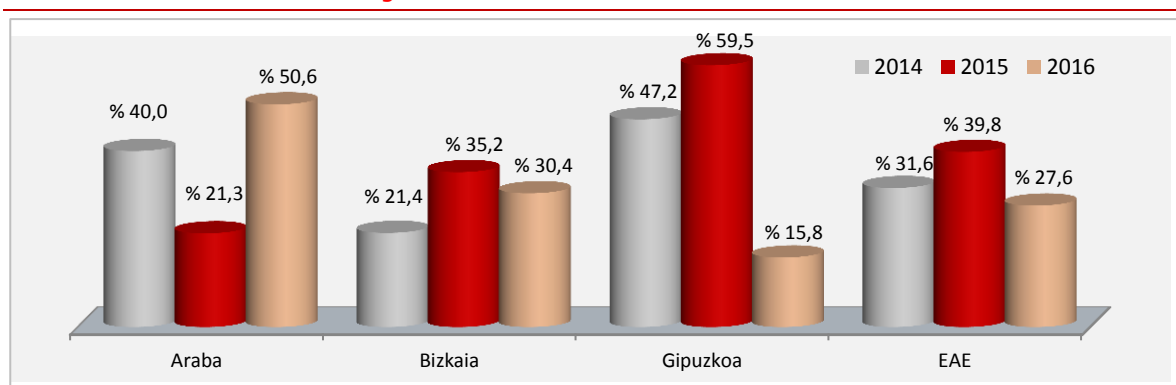
Arabako erkidegoek dute berankortasun-tasarik handiena (% 50,6%), Bizkaikoak dira hurrengoak (% 30,4) eta Gipuzkoako erkidegoen kasuan proportzioa % 15,8raino jaisten da. Bilakaerari dagokionez, egiazta daiteke berankortasun-tasak behera egin duela esparru geografiko guztietan, Araban izan ezik, nabarmen egin baitu gora, arestian berankortasunaren multzorako adierazi den moduan.

3.3. taula. Banku-berankortasuna duten jabekideen erkidegoak.

Lurralde historikoa	2014	2015	Etxebizitzen jabe diren banku-erakundeak dituzten jabekideen erkidegoak	Banku-erakunde berankorrak dituzten jabekideen erkidegoak	Berankortasuna dutenen %, etxebizitzen jabe diren banku-erakundeak dituzten erkidegoen gainean	Bilakaera
	Berankortasuna dutenen %, etxebizitzen jabe diren banku-erakundeak dituzten erkidegoen gainean	Berankortasuna dutenen %, etxebizitzen jabe diren banku-erakundeak dituzten erkidegoen gainean				
Araba	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	↓
EAE	31,6	39,8	514	142	27,6	↓

Iturria: Jabekideen erkidegoetako banku-berankortasunari buruzko azterketa. Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Eusko Jaurlaritzak.

3.2. grafikoa. Berankortasun-tasaren bilakaera etxebizitzaren jabe diren finantza-erakundeak dituzten erkidegoetan



Iturria: Jabekideen erkidegoetako banku-berankortasunari buruzko azterketa. Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Eusko Jaurlaritzak.

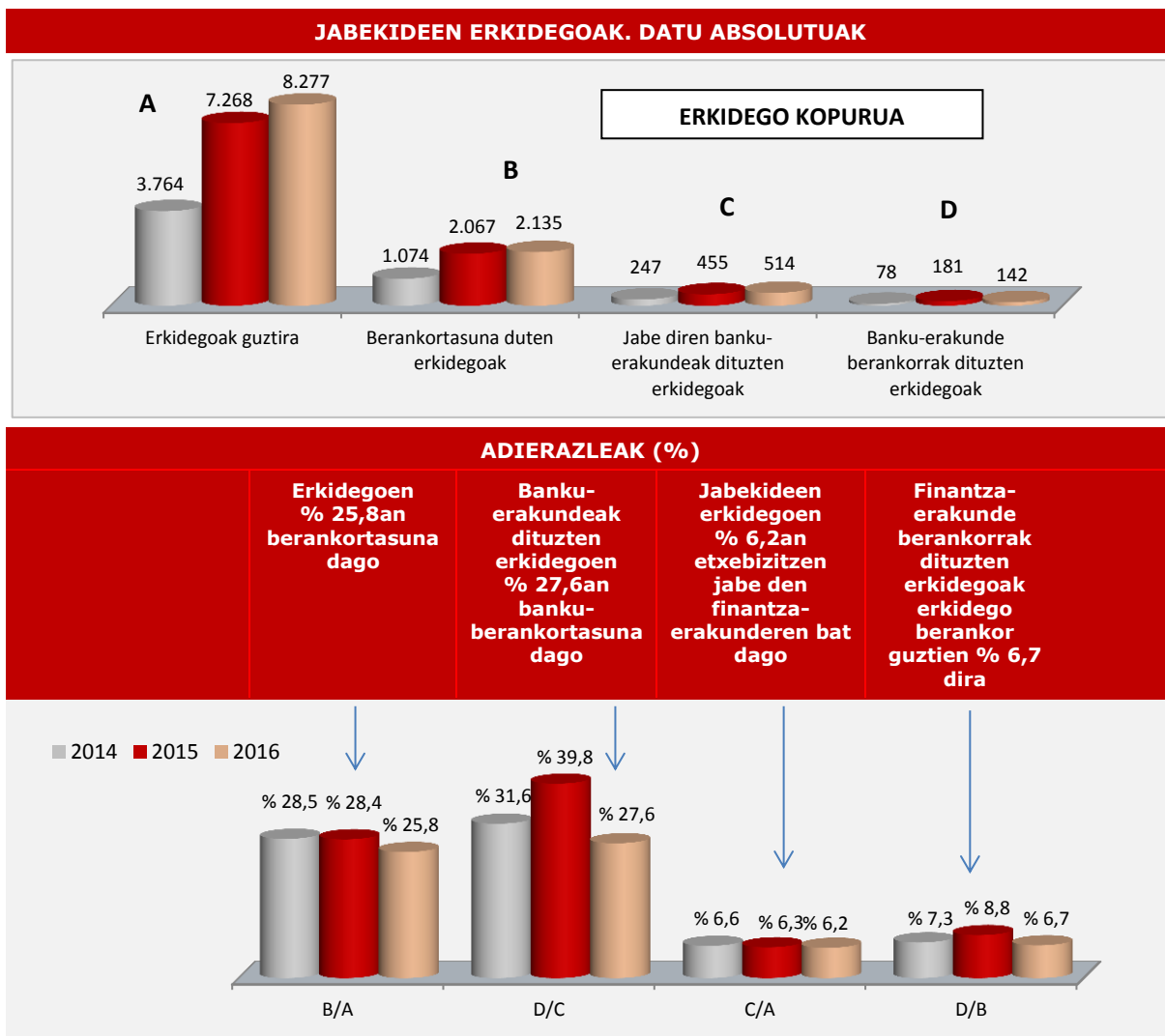
Datu horietatik ondoriozta daitekeenez, finantza-erakunde berankorrak dituzten jabekideen erkidegoak berankortasuna duten jabekideen erkidego guztien % 6,7 dira (2015ean % 8,8), eta EAEko jabekideen erkidego guztien % 1,7 (2015ean % 2,5).

3.4. taula. Berankortasuna duten jabekideen erkidego guztien gaineko finantza-erakunde berankorrak dituzten jabekideen erkidegoen proportzioa.

Lurralde historikoa	2014	2015	Berankortasuna duten jabekideen erkidegoak	2016		Bilakaera
	Etxebizitzaren jabe diren banku-erakundeak dituztenen %	Etxebizitzaren jabe diren banku-erakundeak dituztenen %		Banku-erakunde berankorrak dituzten jabekideen erkidegoak	Etxebizitzaren jabe diren banku-erakundeak dituztenen %	
Araba	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	↓
EAE	7,3	8,8	2.135	142	6,7	↓

Iturria: Jabekideen erkidegoetako banku-berankortasunari buruzko azterketa. Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Eusko Jaurlaritzak.

3.3. grafikoa. EAEko jabekideen erkidegoetako berankortasun-mailaren adierazleak.



Iturria: Jabekideen erkidegoetako banku-berankortasunari buruzko azterketa. Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Eusko Jaurlaritzak.

3.3. Metatutako zorra

Metatutako zorrari dagokionez, finka-administratzaileek emandako informazioaren arabera, azterketa¹ osatzen duten jabekideen erkidegoek 3,48 milioi euroko guztizko zorra metatzen zuten 2015eko ekitaldiaren itxieran.

Finantza-erakundeei dagokien zorra 401.049 eurokoa da, hots, metatutako zor guztiaren % 11,5. Hiru lurralde historikoetan antzeko proportzioa dagoela ikusi da, % 11 inguruan kokatua: % 11,9 Bizkaian, % 11,1 Gipuzkoan eta % 10,7% Araban.

Bilakaerari dagokionez, EAE osoan finantza-erakundearen zorraren pisuak gora egin duela antzeman da (% 11,5, 2015ean % 10,1 eta 2014an % 6), baina igoera hori Bizkaiko erkidegoetan besterik ez da izan (% 11,9, 2015ean % 8,2). Hain zuzen ere, bai Araban eta bai Gipuzkoan behera egin du guztizko zorraren gaineko bankuen zorraren proportzioak.

3.5. taula. Guztizko zor metatua eta finantza-erakundeei dagokiena.

Lurralde historikoa	2014	2015	2016			Bilakaera
	%	%	Guztizko zorra*	Finantza-erakundearen zorra*	%	
Araba	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	↕
EAE	6,0	10,1	3.480.853	401.049	11,5	↕

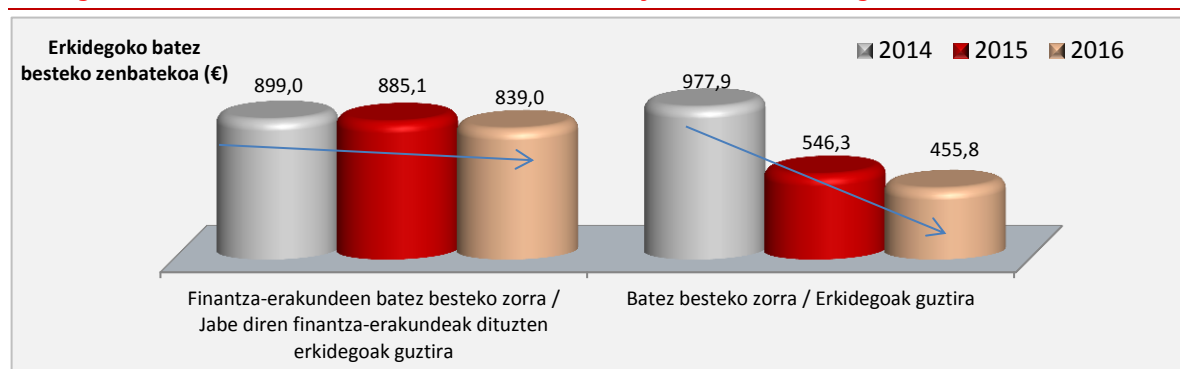
*Datuak aurreko ekitaldiko azken kontabilitate-itxierari dagozkie.

Iturria: Jabekideen erkidegoetako banku-berankortasunari buruzko azterketa. Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Eusko Jaurjaritza.

Jabekideen erkidegoko batez besteko zorrari dagokionez, batez besteko zenbatekoa 456 eurokoa da (546 euro 2015ean) jabekideen erkidego guztietarako. Horrek adierazten du azken urtean behera egin duela berriz ere (2015ean baino % 16 gutxiago).

Banku-erakundeei dagokien batez besteko zorra, bestalde, erkidegoko 839 eurokoa da. Balio hori aurreko bi kontabilitate-ekitaldietan erregistratutakoa baino txikixeagoa da.

3.4. grafikoa. Zorraren batez besteko zenbatekoa jabekideen erkidegoen arabera.



Iturria: Jabekideen erkidegoetako banku-berankortasunari buruzko azterketa. Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Eusko Jaurjaritza.

3.4. EAE osoko guztizko zorraren zenbatespena

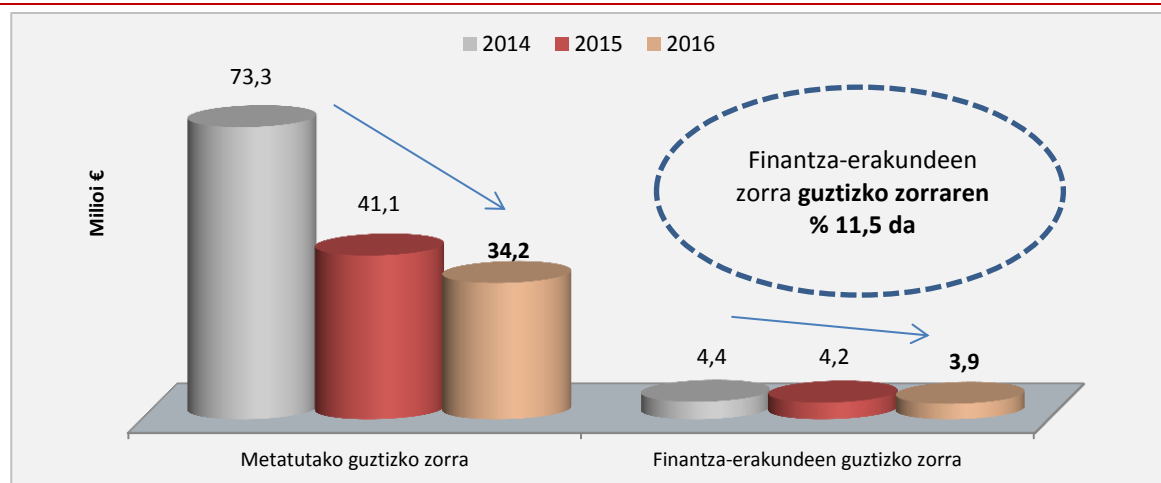
Lortutako emaitzak Euskal Autonomia Erkidegoko jabekideen erkidegoen multzoari aplikatuta, **2015eko kontabilitate-ekitaldiaren itxieran metatutako guztizko zorra, hots, Euskal Autonomia Erkidegoko**

¹ Azterketa osatzen duten jabekideen erkidego guztiak 8.277 badira ere, ez da eskuratu jabekideen 640 erkidegoren kasuan metatutako zorraren zenbatekoari buruzko informaziorik. Hori dela-eta, zenbatekoak jabekideen 7.637 erkidegori dagozkie guztira.

jabekideen erkidegoen osotasunean metatutako berankortasuna, 34,2 milioi eurokoa da². Guztizko horretatik, % 11,5 finantza-erakundeek hartutako zorrari dagokio, 3,9 milioi euro hain zuzen ere.

Grafikoan argi eta garbi ikus daitekeen moduan, azken urteetako joerak erakusten du Euskal Autonomia Erkidegoko jabekideen erkidegoetan metatutako zorra murrizten ari dela pixkanaka, bai guztizko zorra kontuan hartuta (2015ean baino $-16,7\%$) eta bai, neurri txikiagoan bada ere, finantza-erakundeei dagokien zorrari erreparatuta (2015ean baino $-7,1\%$). Dena den, lehen kasuan beherakada handiagoa denez, guztizko zorraren gaineko finantza-erakundeen pisua handiagoa da ($11,5\%$; 2015ean $10,5\%$).

3.5. grafikoa. Kontabilitate-ekitaldiaren itxieran Euskal Autonomia Erkidego osoan metatutako guztizko zorraren zenbatespenaren bilakaera



Datuak aurreko ekitaldiko azken kontabilitate-itxierari dagozkio.

Iturria: Jabekideen erkidegoetako banku-berankortasunari buruzko azterketa. Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Eusko Jaurlaritza.

² Euskal Autonomia Erkidego osoan guztira 75.000 jabekideen erkidegorentzat egindako zenbatespena.

3.5. Ondorio nagusiak

Egindako azterketatik ondorio hauek atera daitezke:

- Behera egin du berankortasun-tasak, hots, kuoten ordainketak egin gabe dituzten jabekideak dauden erkidegoen proportzioak. Zehazki, 2016ko azterketari dagokion tasa % 25,8 da (% 28,4 zen 2015ean).
- EAEko jabekideen erkidegoetan metatutako guztizko zorrak behera egin du berriz ere, eta 34 milioi eurotan kokatu da azken kontabilitate-ekitaldian. Aurreko bi urteetan zorra 41 milioikoa eta 73 milioikoa izan zen. Bi adierazleek aditzera ematen dute familien egoera ekonomikoak hobera egin duela eta zorrak eraginkortasunez kobratzeko prozedura judizial monitorioak ongi funtzionatu duela.
- Behera egin du, halaber, askoz ere neurri txikiagoan izan bada ere, finantza-erakundeek metatutako zorra, 3,9 milioi eurokoa (4,2 milioi euro 2015ean eta 4,4 milioi euro 2014an). Kasu honetan gogoan izan behar da banku-erakundeen ez-ordaintzeak batez ere bankuen praxi operatiboaren beraren ondorio izaten direla. Familien kasuan, ordea, egoera ekonomikoa izaten da erkidegoarekin zorrak hartzeraz bultzatzen dituen funtsezko arrazoia.

Esan beharra dago finantza-erakundeen zorraren jaitsiera hori estatu³ osoan ere ikusi dela (377 milioi euro; aurreko urtean 446 milioi euro). Gainera, arazo horrek eragin handiagoa du esparru horretan. Finka-administratzaileen iritzian jaitsiera hori, hobekuntza ekonomiko arinaren ondorio ez ezik, Jabetza Horizontalaren Legea aldatu izanaren ondorio ere bada. Izan ere, berankortasunaren ondoriozko zorra aurtengo urterako eta aurreko hiru urteetarako eskatzeko aukera eskaintzen du, eta horri esker kopuru garrantzitsuak erreklamatu ahal izan zaizkie finantza-erakundeei.

- Banku-berankortasunak guztizkoaren gainean duen pisu erlatiboa handixeagoa izan da azken urtean, guztizko zor metatuan izandako jaitsiera garrantzitsuaren ondorioz: 2016an % 11,5 eta 2015ean % 10,5.
- Oraindik ere zaila den testuinguru ekonomiko horretan, non familiek jabekideen erkidegoekiko berankortasuna nabarmen murriztu baitute legez eska daitezkeen eginbideak betetzeko, finantza-erakundeetatik datorren berankortasuna ere modu parekagarrian murriztea espero liteke, ordainketak berandu egiten dituztenez gainerako jabekideek dirua aurreratu behar izaten dute-eta. Banku-berankortasun hori murriztea lortzeko, bankuek nabarmen aldatu beharko lukete beren praxi operatiboa, hots, gainerako jabekideen epe berberetan egin beharko lizkiekete ordainketak erkidegoei.

³ Espainiako jabekideen erkidegoetako berankortasunari buruzko 5. azterketa globaletik ateratako informazioa.

4. AZTERKETAREN ADIERAZLE NAGUSIAK

Laburbilduz, egindako azterketatik atera diren adierazle nagusiak aurkeztuko ditugu 4.1. taulan.

4.1. taula. Azterketaren adierazle nagusiak

Adierazlea	Esparru geografikoa	2014	2015	2016
Berankortasuna duten Euskal Autonomia Erkidegoko jabekideen erkidegoen %.	EAE	% 28,5	% 28,4	% 25,8
	Araba	% 23,8	% 41,6	% 58,6
	Bizkaia	% 30,6	% 27,7	% 21,1
	Gipuzkoa	% 27,0	% 22,5	% 21,7
Etxebizitzen jabe diren finantza-erakundeak dituzten eta banku-berankortasuna duten jabekideen erkidegoen %.	EAE	% 31,6	% 39,8	% 27,6
	Araba	% 40,0	% 21,3	% 50,6
	Bizkaia	% 21,4	% 35,2	% 30,4
	Gipuzkoa	% 47,2	% 59,5	% 15,8
Etxebizitzen jabe diren finantza-erakundeak dituzten EAEko jabekideen erkidegoen %.	EAE	% 6,6	% 6,3	% 6,2
	Araba	% 7,4	% 7,1	% 8,2
	Bizkaia	% 6,9	% 5,8	% 5,1
	Gipuzkoa	% 5,7	% 6,6	% 7,1
Banku-erakunde berankorrek dituzten erkidegoek berankortasuna duten erkidego guztien gainean ordezkatzan duten %.	EAE	% 7,3	% 8,8	% 6,7
	Araba	% 12,4	% 3,6	% 7,0
	Bizkaia	% 4,8	% 7,4	% 7,4
	Gipuzkoa	% 9,9	% 17,6	% 5,2
Finantza-erakundeei dagokien berankortasunaren kontzeptupean metatutako guztizko zorraren %.	EAE	% 6,0	% 10,1	% 11,5
	Araba	% 12,4	% 13,2	% 10,7
	Bizkaia	% 4,8	% 8,2	% 11,9
	Gipuzkoa	% 9,9	% 14,3	% 11,1
Berankortasunaren batez besteko zenbatekoa (€/erkidego)	EAE	978	546	456
Banku-erakunde berankortasunaren batez besteko zenbatekoa (€/erkidego)	EAE	899	885	839
Jabekideen erkidegoek Euskal Autonomia Erkidegoan kontabilitate-ekitaldiaren itxieran metatutako guztizko berankortasunaren zenbatespena	EAE	73,3 M€	41,1 M€	34,2 M€
Jabekideen erkidegoek Euskal Autonomia Erkidegoan kontabilitate-ekitaldiaren itxieran finantza-erakundeei dagokien metatutako guztizko berankortasunaren zenbatespena	EAE	4,4 M€	4,2 M€	3,9 M€
Ondoriozta daiteke banku-berankortasunaren pisua txikiagoa dela Euskal Autonomia Erkidegoan estatuan ikusitakoa baino	EAE	% 6,0	% 10,5	% 11,5
	Estatua*	% 19,0	% 24,0	% 20,8

*Espainiako jabekideen erkidegoetako berankortasunari buruzko azterketa globala

Iturria: Jabekideen erkidegoetako banku-berankortasunari buruzko azterketa. Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Eusko Jaurlaritza.