



INFORME IRPH ZONA EURO

¿EXISTE REALMENTE UN *IRPH EUROPEO*?
¿CUÁLES SON LOS ÍNDICES DE REFERENCIA
MÁS EMPLEADOS EN LA ZONA EURO?

J.E. - Donostia - San Sebastián, 1-11-2016

1. Introducción

El llamado (por algunos) *IRPH de la zona euro* es un índice desconocido incluso para las personas más familiarizadas con los tipos de interés IRPH. En este breve informe lo analizaremos en detalle.

Este índice de referencia para préstamos hipotecarios, supuestamente europeo, es citado con frecuencia en los escritos de contestación de las entidades bancarias ante demandas judiciales por aplicación de IRPH. La defensa de los bancos suele hacer referencia al mismo, tratando de homologar los índices abusivos IRPH a un pretendido análogo europeo.

Idéntica estrategia fue utilizada por el mismísimo presidente de Kutxabank, Gregorio Villalabeitia, en un escrito de mayo de 2016 mediante el cual rechazaba la solicitud de comparecencia que el parlamento de la Comunidad Autónoma Vasca le hizo llegar en relación a la aplicación de los índices IRPH por parte de su entidad¹. En su escrito, Gregorio Villalabeitia defendió la aplicación del IRPH, y para ello no dudó en mentir al parlamento afirmando que «no existe ninguna sentencia firme que haya declarado tal abusividad de los índices IRPH». Además de esta mentira (para entonces ya había como mínimo dos sentencias firmes²), lo más llamativo del escrito es que hacía referencia a «el IRPH de las entidades españolas, que elabora y publica el Banco de España, y el IRPH de las entidades de la zona euro, que elabora y publica el Banco Central Europeo», y afirmaba que «ambos índices reflejan en cada momento el coste medio de las operaciones crediticias para compra de vivienda en el respectivo ámbito».

Analicemos qué hay de cierto en todo esto.

¹ Villalabeitia miente al Parlamento y se niega a comparecer: <http://www.irphstop.plazan.net/es/irph-villalabeitiak-parlamentuari-gezurra-esan-eta-agerraldia-egiteari-uko-egin-dio/>

² Segunda sentencia firme de nulidad de IRPH: <http://www.irphstop.plazan.net/es/irpha-baliogabetzen-duen-bigarren-epai-irmoa/>



2. El IRPH de la zona euro: definición y marco legal

El supuesto *IRPH de la zona del euro* hace su aparición en el estado español en la orden ministerial EHA/2899/2011, de 28 de octubre de 2011, de *transparencia y protección del cliente de servicios bancarios*. Se trata de la misma orden que promulgó la desaparición de los tipos IRPH Cajas e IRPH Bancos. En su artículo 27, *Tipos de interés oficiales*, se introdujo el «Tipo medio de los préstamos hipotecarios entre uno y cinco años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en la zona euro», añadiendo que la forma de cálculo «se determinará mediante circular del Banco de España».

Y fue la circular nº 5/2012 de 27 de junio de 2012 (BOE de 6 de julio) la encargada de hacerlo, mediante la siguiente definición:

Se define como la media aritmética ponderada por el volumen de operaciones de los tipos de interés aplicados a las nuevas operaciones de préstamo o crédito a la vivienda en las que se prevea un período de fijación del tipo de interés inicial de entre uno y cinco años, realizadas en euros con los hogares residentes en la zona del euro durante el mes de referencia, que será el segundo mes anterior a aquel en el que tenga lugar la publicación de dicho valor.

Y añadía:

Esta media será la calculada por el Banco Central Europeo conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) n.º 63/2002 del Banco Central Europeo, de 20 de diciembre de 2001, sobre las estadísticas de los tipos de interés que las instituciones financieras monetarias aplican a los depósitos y préstamos frente a los hogares y las sociedades no financieras, publicada en el Boletín Mensual de dicha institución, bajo la rúbrica «Lending for house purchase; By initial rate fixation; Over 1 and up to 5 years», del cuadro 2 «Interest rates on loans to households (new business)», del apartado 4.5 «MFI Interest rates on eurodenominated deposits from and loans to euro area residents», que figura en el punto 4 «Financial Markets» del capítulo «Euro Area Statistics» de dicho Boletín.

3. El IRPH de la zona euro no es un índice de referencia para el BCE

En efecto, la primera conclusión que podemos sacar es que el Banco Central Europeo lo publica como un mero dato estadístico (en el capítulo «Euro Area Statistics» de su boletín mensual), y es el estado español quien decide darle el rango de índice oficial de referencia. Desconocemos el proceso de evaluación que han podido seguir las autoridades españolas para establecer como índice oficial de referencia un dato que es publicado como mera estadística. Y es que es razonable pensar que el Banco Central Europeo no invertirá en la elaboración de una estadística los mismos esfuerzos que invertiría en un índice oficial de referencia para garantizar la representatividad de los datos empleados y su solidez frente a una posible manipulación.

Las autoridades españolas se limitan a copiar un dato estadístico sin ninguna medida de protección adicional. Es más, la única previsión que hace el Banco de España es en relación a posibles correcciones que el dato pueda sufrir, y lo hace para decir que no serán tenidas en cuenta:

El índice publicado en la Resolución del Banco de España no se corregirá incluso en el caso de que el Banco Central Europeo modificara posteriormente el tipo que hubiese publicado inicialmente.



4. El IRPH de la zona euro es una media ponderada

Una de las principales carencias de los tipos IRPH (elaborados por el Banco de España) es que se trata de medias simples, no ponderadas por el volumen de negocio de cada entidad. Y obviamente no es posible representar la realidad del mercado hipotecario haciendo una media simple del tipo que aplica cada entidad a sus nuevos clientes, pues estaríamos dando el mismo peso relativo al Banco Santander y al Banco Pichincha, entidad esta última que existe y tiene un volumen de préstamos a la vivienda mil veces inferior al del Banco Santander.

Se trata de una denuncia que formulamos por primera vez desde IRPH Stop Gipuzkoa en febrero de 2014 en nuestro *Informe IRPH*³ y que el Doctor Juan Etxeberria Murgiondo, Catedrático Acreditado de Estadística Aplicada, recoge en su *Nota acerca del IRPH*⁴, publicada en nuestra web en julio de 2016.

Es curioso comprobar que el Banco de España, con los datos que le aportan todas las entidades, realiza cada mes una media simple para el cálculo del IRPH Entidades pero está obligado a realizar una media ponderada para remitirla al Banco Central Europeo.

5. El IRPH de la zona euro no incluye comisiones

Se trata de otra gran carencia de los tipos IRPH españoles, también denunciada por primera vez en nuestro *Informe IRPH* y recogida asimismo por el Doctor Etxeberria en su análisis: el tipo medio que cada entidad remite al Banco de España para el cálculo del IRPH es un tipo TAE que incluye comisiones. Y puesto que las hipotecas referenciadas a IRPH incluyen sus propios gastos y comisiones, es evidente que las personas afectadas están pagando estas comisiones por duplicado: por un lado, las propias de su contrato, y por otro lado una media de las comisiones del resto de contratos.

Sin embargo, el Banco Central Europeo exige que los tipos de interés declarados por cada estado miembro no incluyan comisiones⁵.

Nuevamente comprobamos que el Banco de España realiza para el cálculo del IRPH una media con tipos que incluyen comisiones, pero para remitir el dato al Banco Central Europeo se ve obligado a emplear tipos que no incluyen estas comisiones.

6. El IRPH de la zona euro es más transparente

Una de las objeciones más repetidas (y más antiguas en el tiempo) en relación a los tipos IRPH es su total opacidad. En efecto, el IRPH español es un acto de fe, pues no se publican los valores aportados por cada entidad y que sirven al Banco de España para realizar la media.

Esta opacidad, insólita en cualquier índice que pretenda ser empleado como tipo oficial de referencia, no se produce en el caso del *IRPH de la zona euro*, incluso a pesar de que, para la entidad que lo elabora, es un simple dato estadístico. Y es que el Banco Central Europeo publica cada mes los tipos medios declarados por cada estado miembro y que son empleados para hacer la media.

³ Informe IRPH de IRPH Stop Gipuzkoa: <http://www.irphstop.plazan.net/es/irph-txostena/>

⁴ Nota acerca del IRPH, del Doctor Juan Etxeberria Murgiondo: <http://www.irphstop.plazan.net/es/etxeberria-doktoarearen-txostena/>

⁵ European Central Bank. Manual on MFI interest rate statistics. Regulation ECB/2001/18.

7. El IRPH de la zona euro podría no ser representativo del mercado

Hemos visto que el cálculo realizado por el Banco Central Europeo no adolece de algunos de los errores que el Banco de España comete en el cálculo del IRPH español. Por tanto el tratamiento de los datos es más apropiado para intentar representar la realidad del mercado, pero a pesar de todo no podemos afirmar que esta *representatividad* esté garantizada.

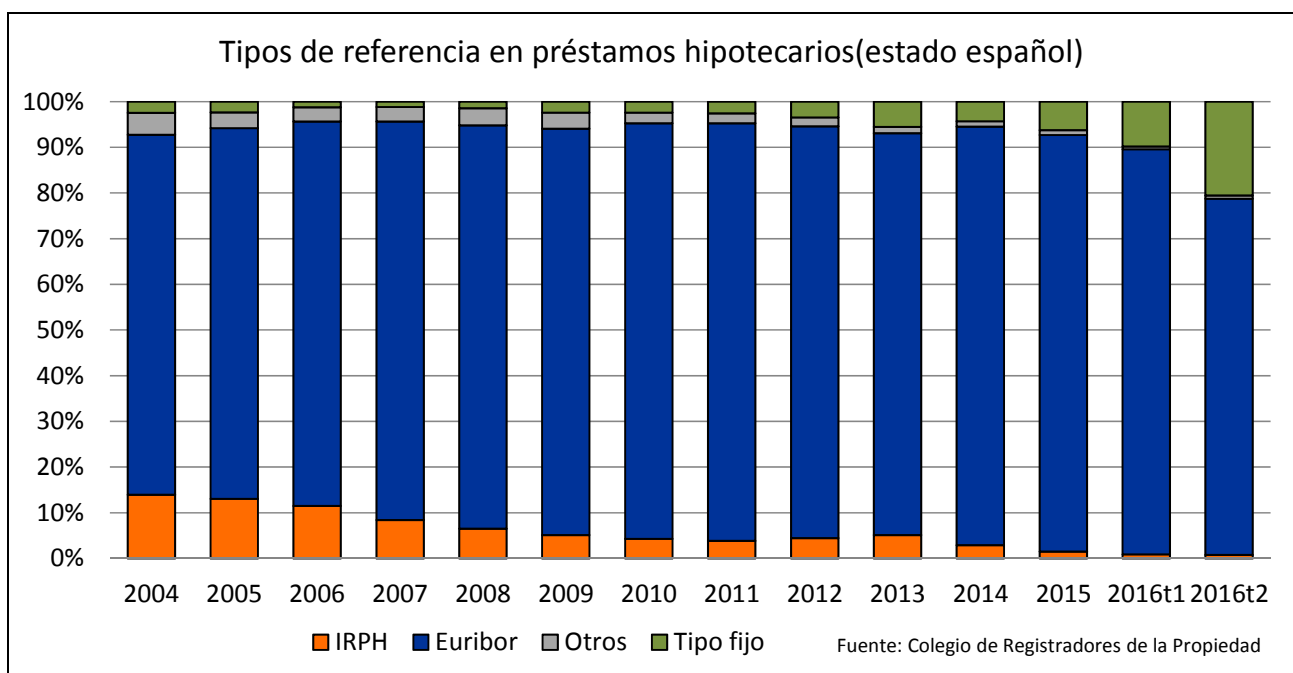
El Banco Central Europeo publica cuatro estadísticas distintas sobre los préstamos a los hogares para la adquisición de vivienda, en función del periodo de fijación del tipo inicial. Concretamente, se agrupan los préstamos en las cuatro categorías siguientes:

- Tipo variable y hasta un año de fijación del tipo inicial.
- Más de un año y hasta cinco años de fijación del tipo inicial.
- Más de cinco años y hasta 10 años de fijación del tipo inicial.
- Más de 10 años de fijación del tipo inicial.

El estado español ha optado por la segunda categoría (la correspondiente a los préstamos con un periodo inicial de tipo de interés fijo entre uno y cinco años) a la hora de fijar el dato estadístico europeo como índice de referencia oficial. Desconocemos el porcentaje de préstamos de cada categoría en cada uno de los estados de la zona euro, y por tanto no sabemos si la elección es acertada o no.

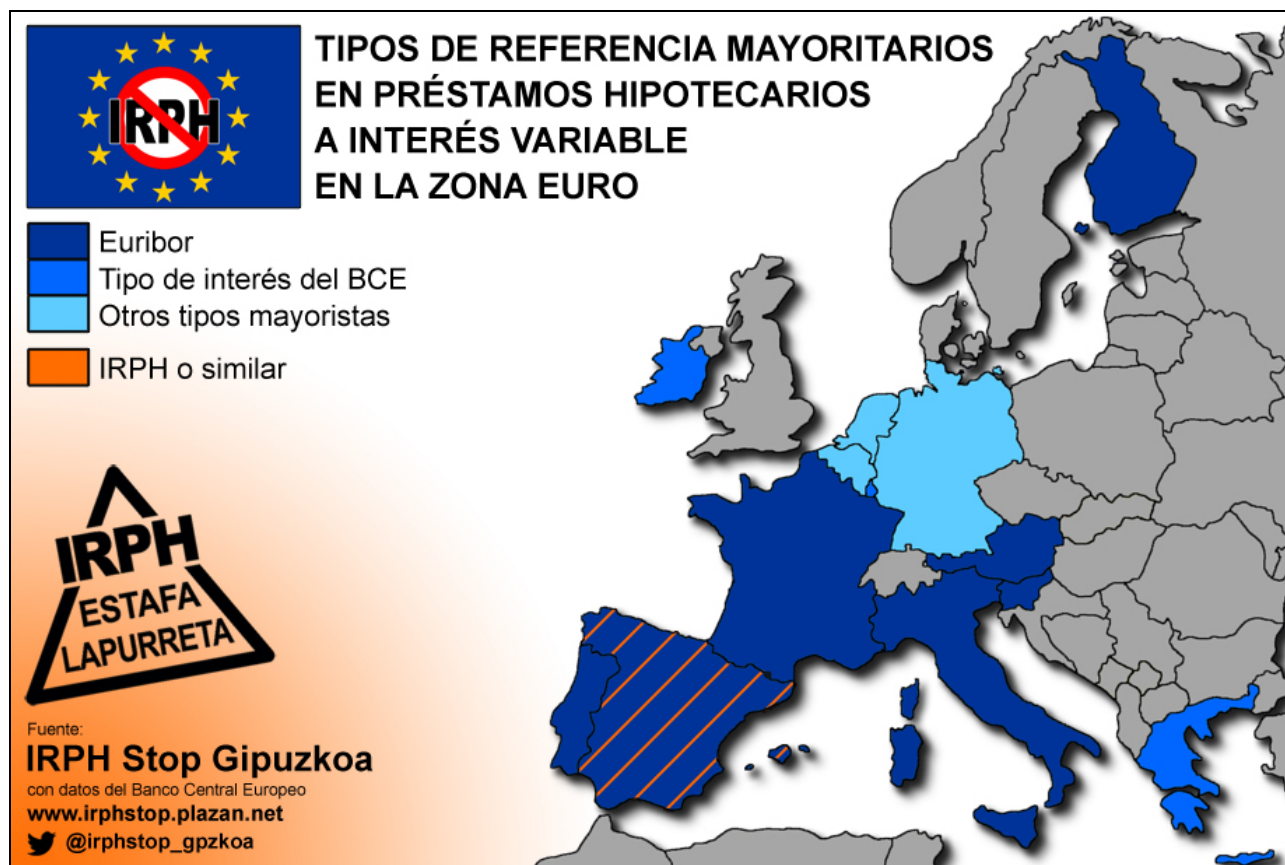
8. Tipos de referencia empleados en los estados de la zona euro

En el estado español, el tipo de referencia más empleado en los préstamos hipotecarios es el Euribor. El porcentaje de hipotecas referidas a índices IRPH es minoritario y, afortunadamente, se observa una clara tendencia a la baja. En la gráfica inferior puede verse dicha tendencia, que resulta en un porcentaje de sólo 0,75% de hipotecas referidas al IRPH en el segundo trimestre de 2016, cuando hace algunos años este porcentaje era de más del 10%



¿Cuál es la opción preferida en el resto de estados de la zona euro? Esta es la situación, según el Banco Central Europeo:

- Euribor: en sus distintas variantes (a 3, 6 ó 12 meses), el Euribor es el tipo de referencia más empleado. Es el preferido, además de en el estado español, en Italia, Portugal, Finlandia, Austria, Eslovenia y Chipre. En el estado francés, la mayoría de préstamos son a tipo fijo, pero entre los préstamos a tipo variable el más empleado es también el Euribor.
- Tipo de refinanciación del Banco Central Europeo, que es el tipo que los bancos deben abonar en los préstamos de dinero del BCE: se emplea mayoritariamente en Irlanda, Grecia, Luxemburgo y Malta.
- Otros tipos mayoristas: se emplean en Alemania, Holanda y Bélgica para los préstamos a tipo variable, aunque en los tres casos la mayoría de los préstamos son a tipo fijo.
- Índices que, como el IRPH, son calculados con datos de operaciones del mercado de crédito minorista: esta opción no es mayoritaria en ninguno de los estados de la zona euro.



Los ciudadanos de todos los estados de la zona euro optan mayoritariamente por tipos de referencia del mercado de crédito mayorista (transacciones entre bancos comerciales, bancos centrales e instituciones financieras) a la hora de contratar un préstamo hipotecario a interés variable, y en ningún caso se impone el uso de índices basados en datos del mercado de crédito minorista, como son los índices IRPH españoles.

Es un dato importante, porque se opone frontalmente a otro de los argumentos empleados por algunas entidades bancarias en sus escritos de contestación a demandas por IRPH: según esas



entidades, un índice basado en el mercado de crédito minorista sería mucho más apropiado para un préstamo hipotecario, y la mayoría de consumidores de la zona euro estarían por tanto equivocados al firmar hipotecas referidas a índices como el Euribor.

Cuando una persona consumidora contrata un préstamo hipotecario a interés variable, lo que busca es pagar cada año un tipo de interés que refleje fielmente *el precio del dinero*, y se observa que existe un consenso bastante amplio en considerar el Euribor como el indicador de referencia. El diferencial aplicado sobre dicho *precio del dinero* sería el factor a negociar con el banco. El IRPH, por el contrario, intentaría (sin éxito) representar el precio que paga el resto de conciudadanos por un préstamo hipotecario. Puede que no sea una buena idea, porque además del *precio del dinero* la cuota mensual del consumidor dependerá entonces de la evolución del mercado inmobiliario, que tal y como hemos visto en el estado español puede estar sujeto a altibajos muy relevantes. Además, si la inmensa mayoría de las personas consumidoras optaran por referenciar su préstamo al tipo de interés que paga *el resto de personas consumidoras*, tendríamos una estadística viciada, un indicador endogámico y no sujeto a las leyes de la oferta y la demanda, porque se guiaría por unas operaciones en las que sólo una minoría sería negociada.

En cualquier caso, queremos dejar claro que no es intención de esta plataforma defender el Euribor como un tipo de referencia ideal, pues ha quedado probado que también puede ser manipulado. Simplemente queremos subrayar que el IRPH es mucho peor. Y es peor por todas las irregularidades ya expuestas⁶, y porque además se basa en operaciones de un mercado hipotecario en el que la mayoría de préstamos están referidos al Euribor. Por lo tanto cualquier manipulación alcista del Euribor afectará directamente el IRPH, y podemos decir que el IRPH tiene todo lo malo del Euribor, y más.

9. Conclusiones

En el presente informe hemos mostrado que el *IRPH de la zona euro* no es un índice de referencia elaborado por el Banco Central Europeo, sino un dato estadístico publicado por dicho Banco Central y que el estado español ha decidido establecer como tipo oficial de referencia. Es importante, porque la existencia de un supuesto *IRPH europeo* es empleado en su defensa por las entidades demandadas por aplicación de los tipos IRPH.

Hemos mostrado además que el cálculo realizado por el Banco Central Europeo no comete los mismos errores que el Banco de España en la elaboración del IRPH, pero que a pesar de todo no se puede concluir que sea una media representativa del mercado.

Por último, hemos constatado que los índices de referencia empleados mayoritariamente en todos los estados de la zona euro para la contratación de préstamos hipotecarios son tipos mayoristas como el Euribor, y en ningún caso un IRPH o similar.

⁶ Ver por ejemplo nuestro Informe IRPH: <http://www.irphstop.plazan.net/es/irph-txostena/>