



asufin
X ANIVERSARIO

JORNADA SOBRE CONDICIONES
GENERALES DE LA CONTRATACIÓN

- Cuestiones Generales
- El IRPH

*Salón de actos de la Conselleria de
Salut i Consum, Can Campaner,
Palma de Mallorca*

10 años de crisis económica
LECCIONES Y PROPUESTAS DE FUTURO

MALLORCA - 26 de marzo de 2019

Con la colaboración de:

aecosan
agencia española
de consumo,
seguridad alimentaria y nutrición

**CONSELLERIA
DE SALUT I
DE CONSUM
I PROTECCIÓ
GENERAL
DE CONSUM**

**FUTUR
LEGAL**

17.45h Análisis jurídico y económico del referencial IRPH



Margarita Isabel Poveda Bernal.

Magistrada/Juez titular del JPI nº 17 de Palma de Mallorca.



Pau Antoni Monserrat Valentí.

Profesor de economía financiera UIB. Economista Futurlegal.



MODERA: Patricia Suárez Ramírez.

Presidenta ASUFIN.

IRPH: visión financiera del índice hipotecario

- 1 ¿Qué es el IRPH?
- 2 IRPH vs Euribor
- 3 IRPH: valoración estadística
- 4 Perjuicio económico
- 5 Conclusiones

¿Qué es el IRPH de entidades?

1. Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España.

Se define como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años, para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas por los bancos y las cajas de ahorros en el mes a que se refiere el índice.

Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al Banco de España para esos plazos por el colectivo de bancos y cajas de ahorros, de acuerdo con el apartado 4 de la norma decimosexta.

La fórmula de cálculo de dicho tipo será:

$$I_c = \frac{\sum i_b + \sum i_{ca}}{n_b + n_{ca}}$$

Siendo:

I_c = La media de los tipos de interés medios ponderados del conjunto de entidades

i_b, i_{ca} = Los tipos de interés medios ponderados de los préstamos de cada banco y caja de ahorros, respectivamente.

n_b, n_{ca} = El número de bancos y cajas de ahorros declarantes.

Para el cálculo de este índice no se tendrán en cuenta los tipos de interés comunicados por las cajas de ahorros que no ejerzan directamente la actividad financiera.

Circular 5/2012, de 27 de junio, del **Banco de España**, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos.

¿Cómo funcionaban los IRPH de cajas y bancos?

- Perquè l'IRPH és influenciable pel comportament de les entitats. Segons es desprèn de les respostes del Banc d'Espanya al plec de preguntes a l'interrogatori per escrit en el procediment en tramitació davant el Jutjat mercantil número 1 de Burgos, en el judici ordinari 81/2014:

- es calculava a partir de les dades facilitades per les mateixes caixes cada mes;

- es tractava d'una mitjana simple en què totes les caixes tenien el mateix pes específic, amb independència del volum de préstecs concedits; en conseqüència, si una caixa, per haver incrementat un mes els tipus d'interès o les comissions, perdia quota de mercat, no variava la seva representativitat en l'IRPH;

- si disminuïa el nombre de caixes, s'incrementava el pes específic de cadascuna;

- s'hi reflectia qualsevol increment que qualsevol de les caixes pogués declarar un mes, és a dir, que qualsevol caixa podia influir en el resultat de l'IRPH de les caixes incrementant els interessos que aplicava;

- el tipus declarat era el TAE, és a dir, incloïa les comissions; per tant, els tipus d'interès declarats representaven el cost total dels crèdits.

IRPH de entidades: algunos datos reales

Primer cuestión: entidades financieras que nutren al índice:

- ¿Los tipos TAE de bancos nacionales y cajas de ahorro?
- ¿Los TAE de “los bancos, las cajas de ahorros, la Confederación Española de Cajas de Ahorros y las sucursales en España de entidades de crédito extranjeras”*

4. ENTIDADES DE CRÉDITO Y ESTABLECIMIENTOS FINANCIEROS DE CRÉDITO D) Cuadros complementarios					4.45 Entidades de crédito y EFC Número de entidades			
Total (a) (b)	Entidades de depósito			Crédito oficial	Número de entidades			
	Total	Entidades españolas	Sucursales extranjeras		Total	Estable- cimientos financie- ros de crédito (EFC)	ECAOL	
1=2+5+6	2=3+4	3	4	5	6=7+8	7	8	
12	314	258	173	85	1	55	55	-
13	292	241	155	86	1	50	50	-
14	272	224	138	86	1	47	47	-
15	262	217	135	82	1	44	44	-
16	250	206	124	82	1	43	43	-
17	245	205	122	83	1	39	39	-
16 //	257	212	130	82	1	44	44	-
16 ///	255	210	129	81	1	44	44	-
16 IV	250	206	124	82	1	43	43	-
17 /	248	206	123	83	1	41	41	-
17 //	248	206	122	84	1	41	41	-
17 ///	247	206	123	83	1	40	40	-
17 IV	245	205	122	83	1	39	39	-
18 /	244	204	122	82	1	39	39	-
18 //	244	204	122	82	1	39	39	-
18 ///	243	203	122	81	1	39	39	-
18 IV	238	198	115	83	1	39	39	-

* Norma decimosexta. Información al Banco de España sobre las comisiones y los tipos de interés. Apartado 4.

IRPH de entidades: influenciabile y predecible

Suponemos e interpretamos que se toman los tipos TAE comunicados por entidades de depósitos:

- Entidades españolas de depósitos: 115.
- Sucursales extranjeras: 83.
 - Total entidades: 198 a finales de 2018.

¿Puede uno de los bancos saber su influencia en el índice?

- No hay ponderación por volumen de crédito ni otras magnitudes.
- La influencia de cada banco en el IRPH es: $1/n = 1/198 = 0,51\%$



Cada unidad de cambio del interés TAE comunicado por un banco supone el cambio de 0,51% del valor del IRPH de cada mes.

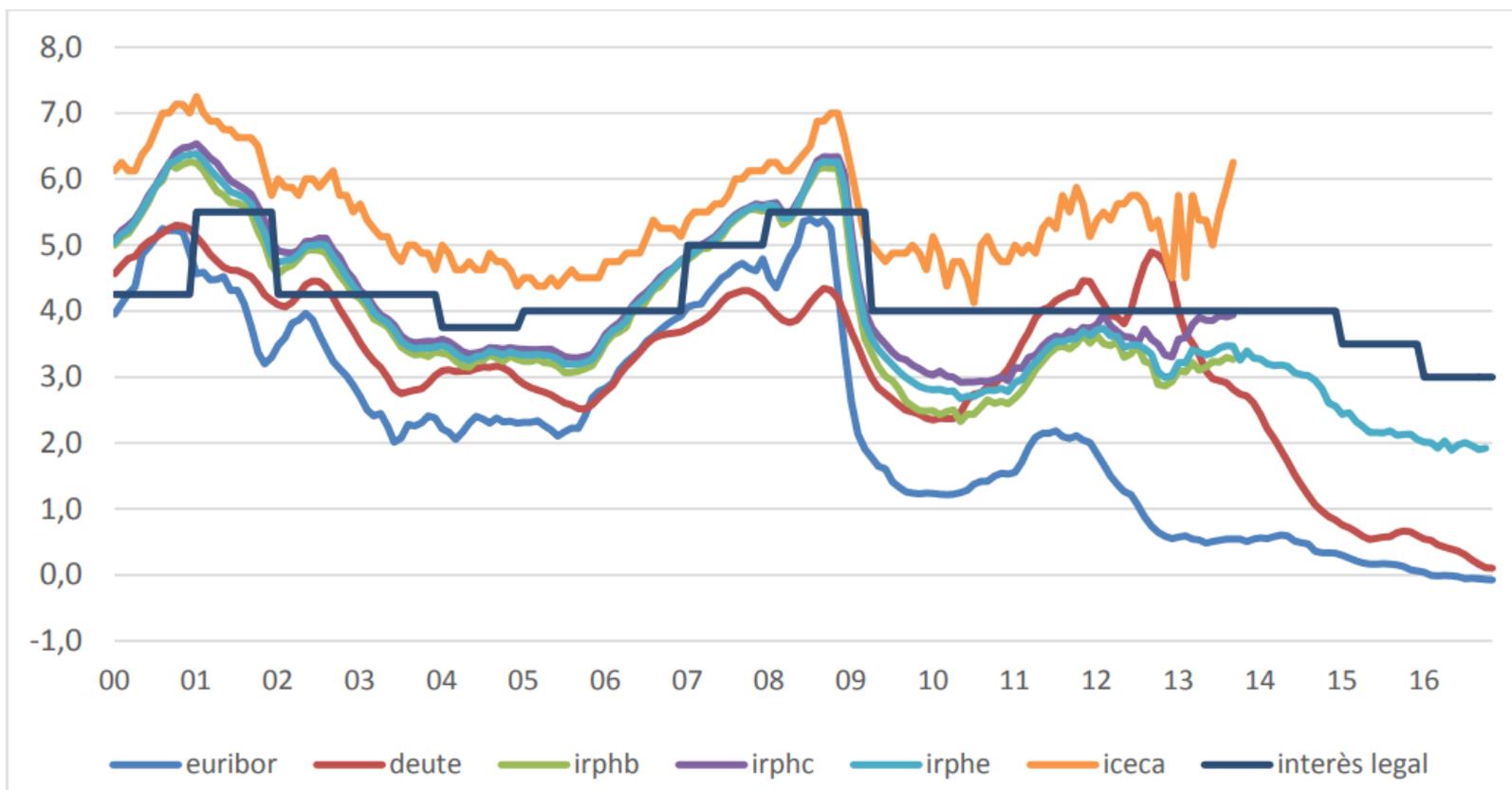
* Norma decimosexta. Información al Banco de España sobre las comisiones y los tipos de interés. Apartado 4.

IRPH: visión financiera del índice hipotecario

- 1 ¿Qué es el IRPH?
- 2 **IRPH vs Euribor**
- 3 IRPH: valoración estadística
- 4 Perjuicio económico
- 5 Conclusiones

Tipos oficiales del mercado hipotecario

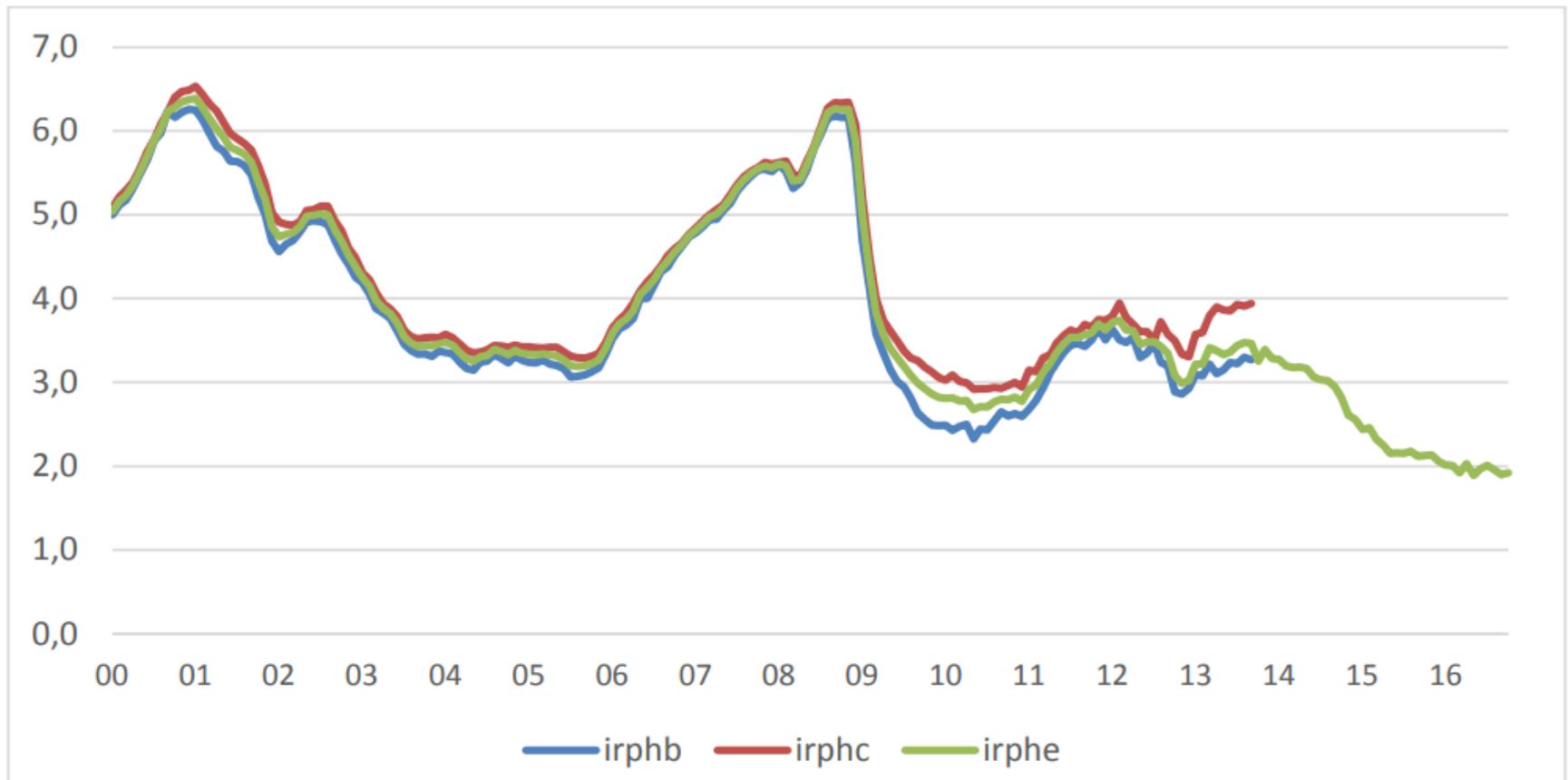
Gràfic 1: Tipus d'interès oficials del mercat hipotecari



L'aplicació de l'índex de referència IRPH. Júlia Bosch, Jaume García i Josep Maria Raya. Universitat Pompeu Fabra. Desembre 2016.

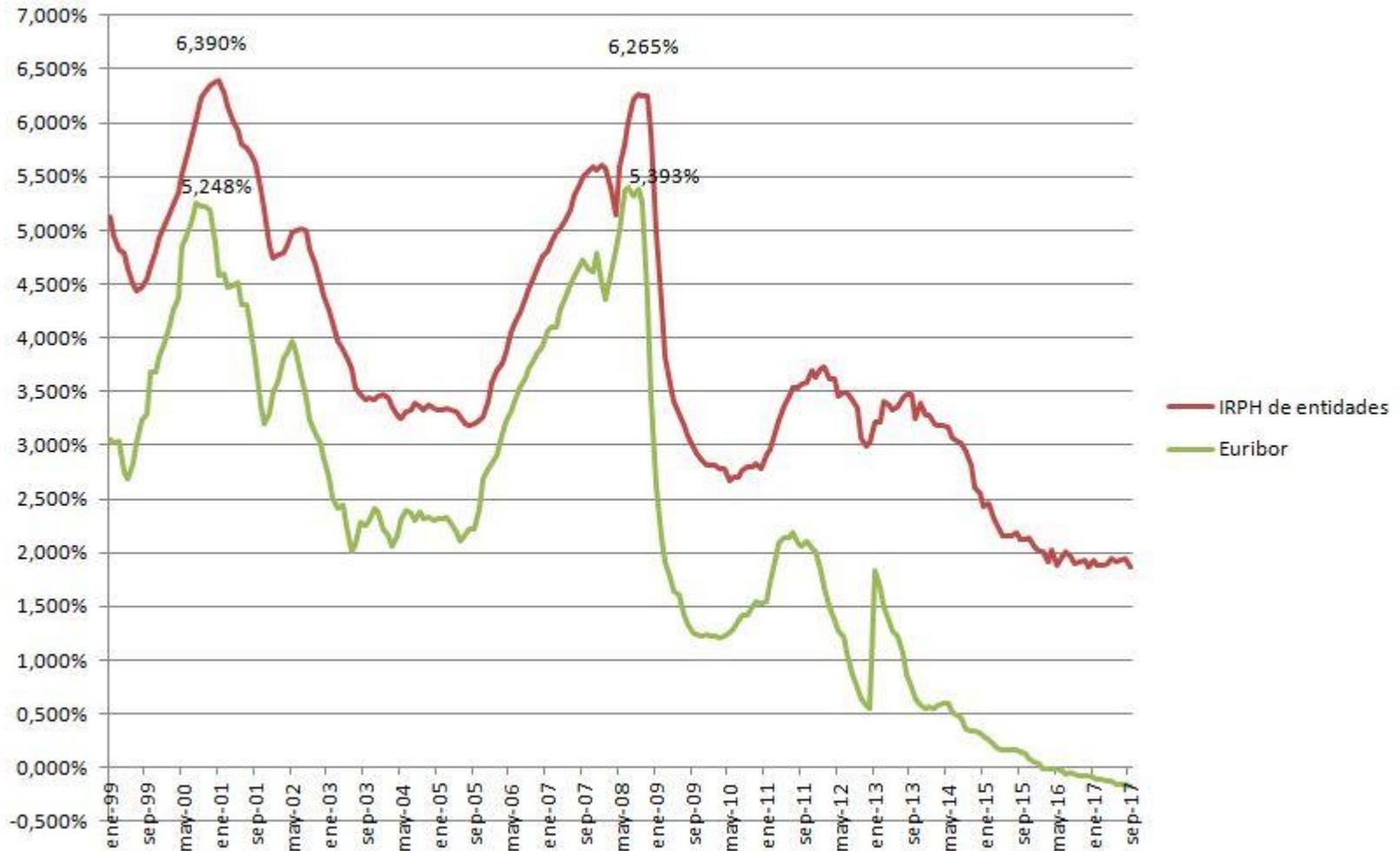
IRPH de cajas, bancos y conjunto de entidades

Gràfic 2: Evolució dels índexs IRPH



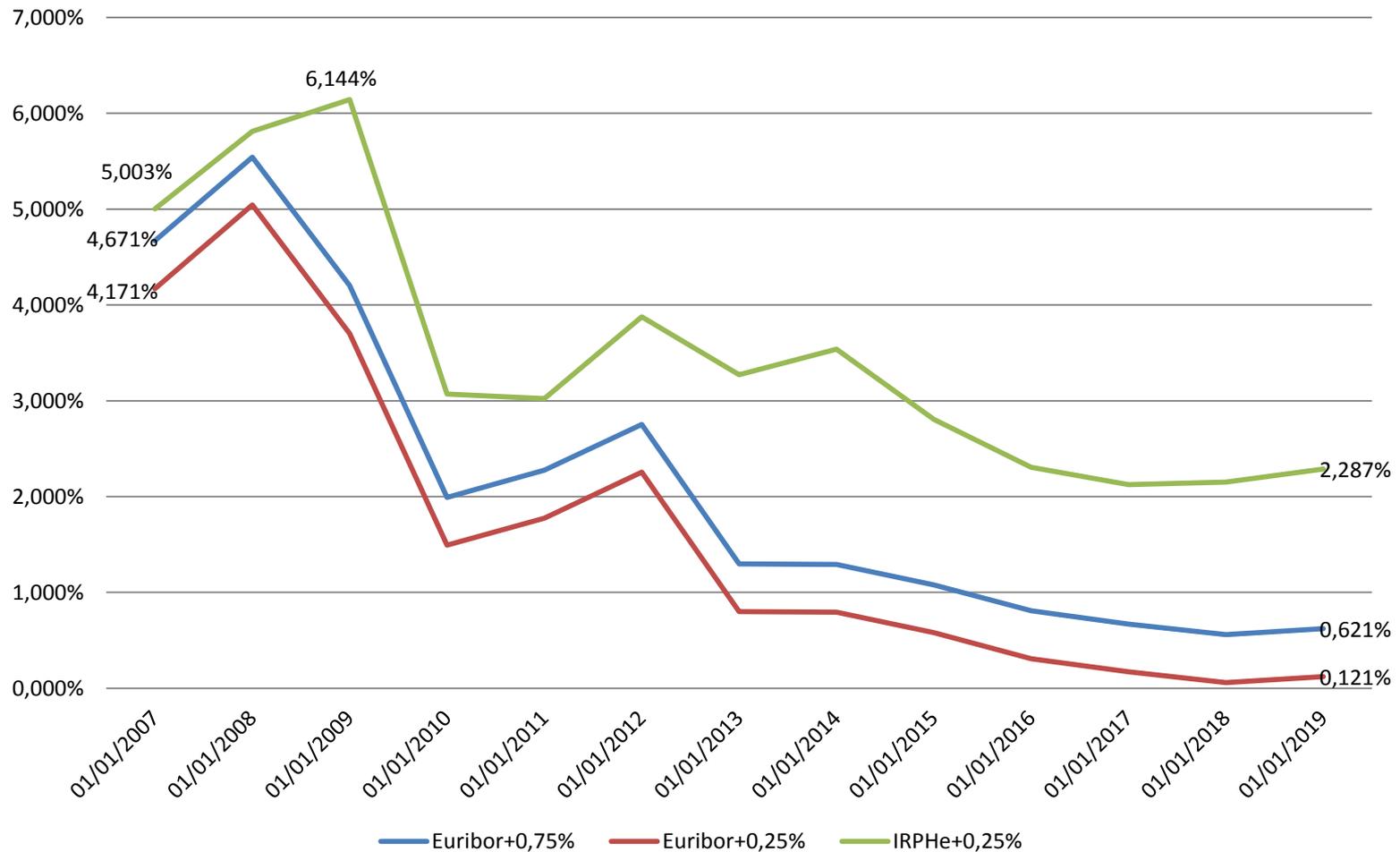
L'aplicació de l'index de referència IRPH. Júlia Bosch, Jaume García i Josep Maria Raya. Universitat Pompeu Fabra. Desembre 2016.

IRPH de entidades vs Euribor a 1 año



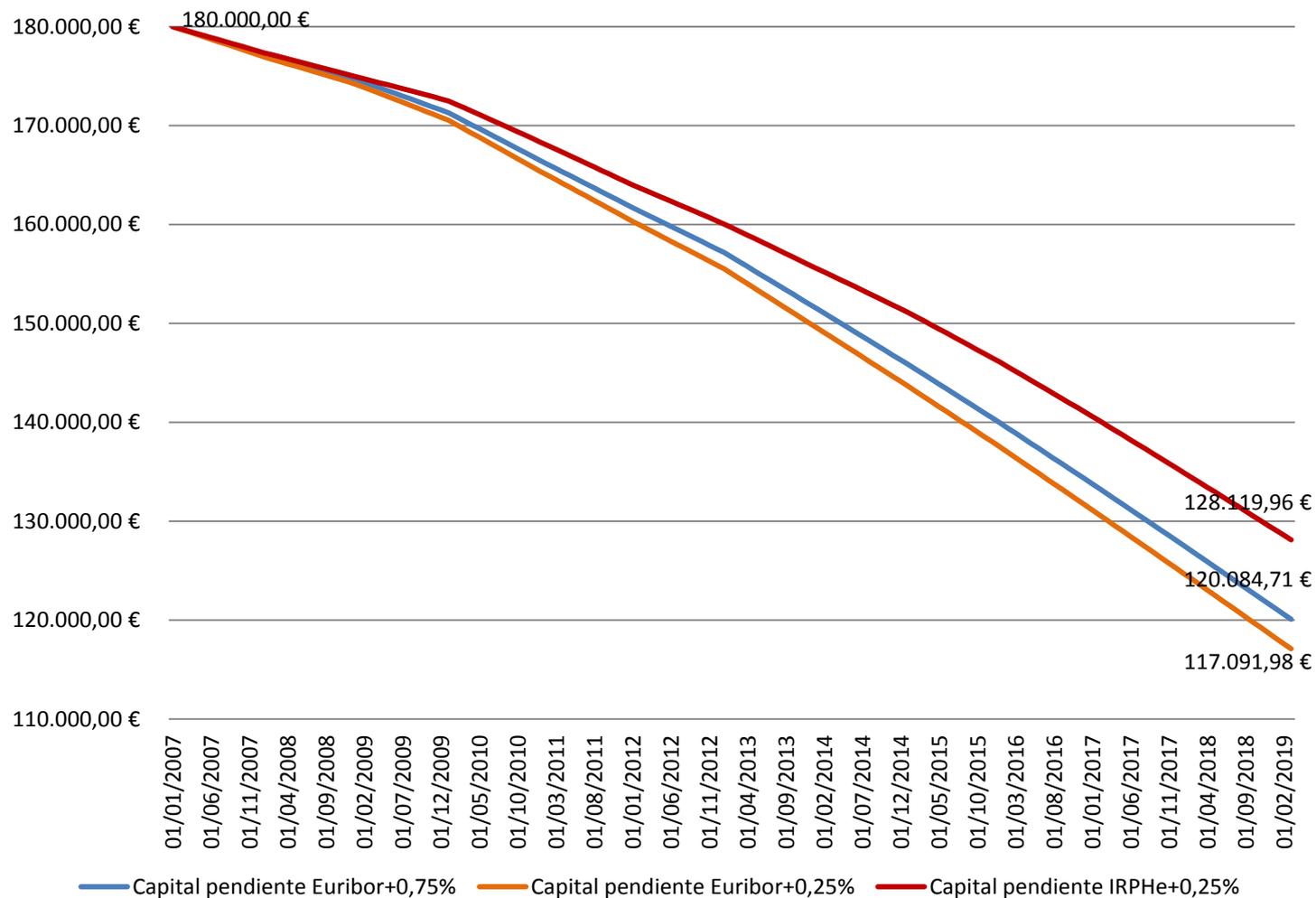
Elaboración propia con datos del Banco de España.

IRPHe + 0,25% | Euribor + 0,25% | Euribor + 0,75%



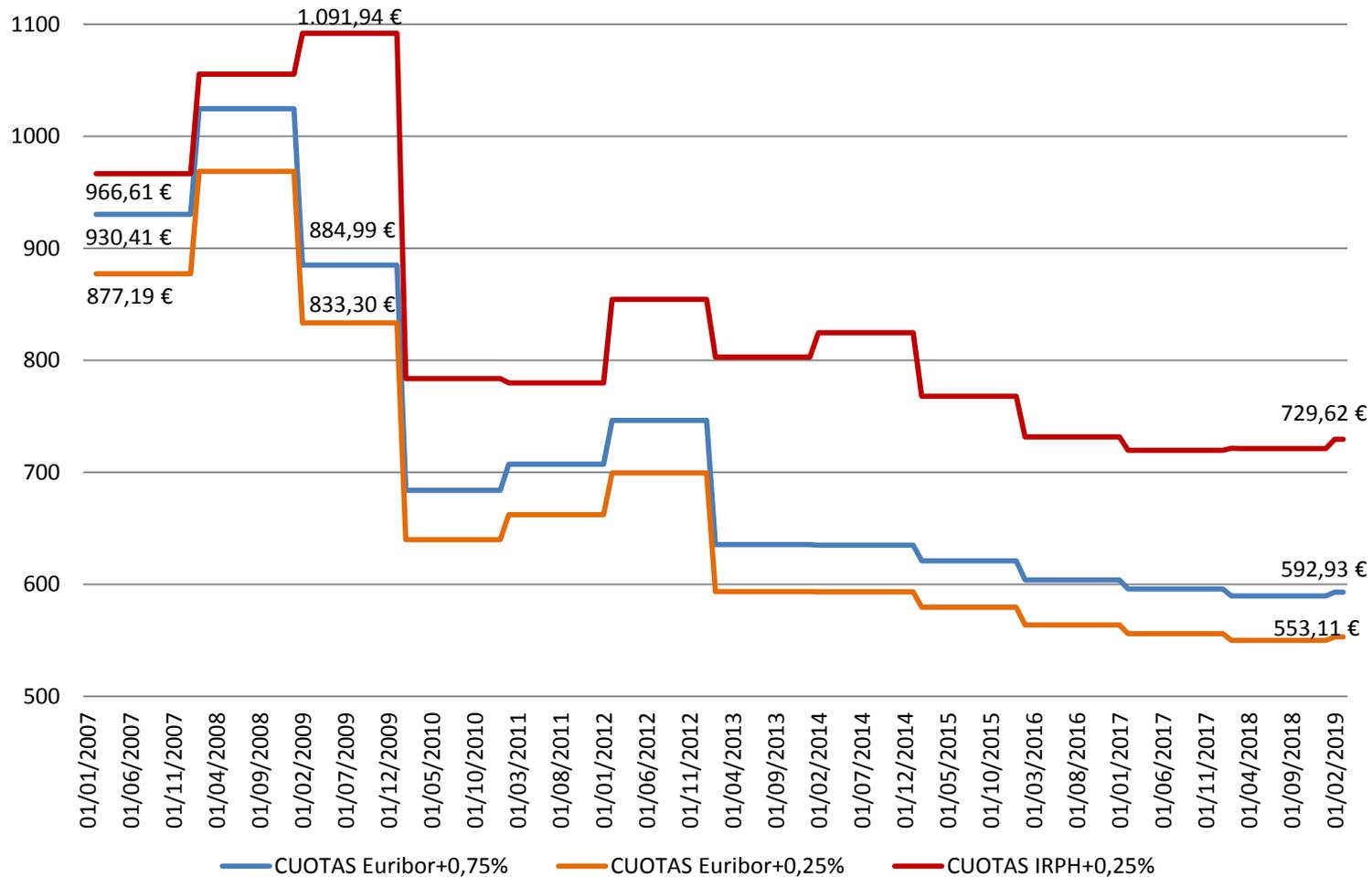
Elaboración propia con datos del Banco de España.

Comparativa de deuda pendiente IRPH vs Euribor



Elaboración propia con datos del Banco de España.

Comparativa de cuotas hipoteca IRPH vs Euribor



Elaboración propia con datos del Banco de España.

IRPH: visión financiera del índice hipotecario

- 1 ¿Qué es el IRPH?
- 2 IRPH vs Euribor
- 3 **IRPH: valoración estadística**
- 4 Perjuicio económico
- 5 Conclusiones

¿El IRPH es más estable que el Euribor?

	Euribor+0,75%	Euribor+0,25%	IRPHe+0,25%
Media	2,136%	1,636%	3,493%
Varianza	0,00028	0,00028	0,00019
DT	1,682%	1,682%	1,363%



El IRPH sale más caro



El IRPH es más estable... en periodos de tipos de interés a la baja

Elaboración propia con datos del Banco de España. Periodo 2007 a 2019.

IRPH: visión financiera del índice hipotecario

- 1 ¿Qué es el IRPH?
- 2 IRPH vs Euribor
- 3 IRPH: valoración estadística
- 4 **Perjuicio económico**
- 5 Conclusiones

Perjuicio económico de contratar una hipoteca IRPH

180.000€
30 años

Contratada en enero de 2007

	Euribor+0,75%	Euribor+0,25%	IRPHe+0,25%	Perjuicio con Euribor+0,75%	Perjuicio con Euribor+0,25%
Cuotas	105.087,04 €	98.503,85 €	122.657,57 €	17.570,53 €	24.153,71 €
Deuda pendiente	120.084,71 €	117.091,98 €	128.119,96 €	8.035,25 €	11.027,98 €
Intereses legales				3.287,13 €	4.807,78 €
Perjuicio económico				28.892,92 €	39.989,47 €



Hipoteca media
de 125.000€

1,3 millones de
hipotecas IRPH
en los últimos 20
años

Número de hipotecas con IRPH
por cada 100 habitantes

CATALUNYA	6
C. VALENCIANA	3,8
ILLES BALEARS	3,6
ANDALUCÍA	3,4
MEDIA ESTATAL	2,8
MURCIA	2,4
CANARIAS	2,4
EXTREMADURA	1,8
LA RIOJA	1,8
CANTABRIA	1,7
EUSKAL A.E. / CAV	1,4
NFE / C.F. NAVARRA	1,4
MADRID	1,4
ASTURIAS	1,3
ARAGÓN	1,2
CASTILLA LA MANCHA	1,2
CASTILLA Y LEÓN	1,2
GALIZA	1

Fuente: IRPH STOP Gipuzkoa

www.irphstop.plazan.net

@irphstop_gpzkoa

Elaboración propia. Periodo 2007 a 2019.

* <http://www.irphstop.eus/es/zenbat-gara-40-000-hego-euskal-herrian-eta-13-milioi-estatuan/>

IRPH: visión financiera del índice hipotecario

- 1 ¿Qué es el IRPH?
- 2 IRPH vs Euribor
- 3 IRPH: valoración estadística
- 4 Perjuicio económico
- 5 **Conclusiones**

Algunas conclusiones del IRPH

El IRPH es un referencial difícil de identificar para un consumidor medio.

El IRPH como índice no cumple con los requerimientos estadísticos mínimos: las entidades financieras “manipulan” su valor.

El IRPH es y será siempre más caro que el Euribor: se toman intereses TAE, no los nominales.

El IRPH es más estable que el Euribor, pero en perjuicio del hipotecado.

*** Y como nota final, no nos olvidemos de los afectados por IRPH de caja y de bancos con hipotecas transformadas a un tipo fijo o variable.**

* <https://futurlegal.com/2018/11/29/desaparece-el-irph-de-cajas-me-aplica-el-banco-el-tipo-correcto/>

Algunas conclusiones del IRPH

El IRPH es un referencial difícil de identificar para un consumidor medio.

El IRPH como índice no cumple con los requerimientos estadísticos mínimos: las entidades financieras “manipulan” su valor.

El IRPH es y será siempre más caro que el Euribor: se toman intereses TAE, no los nominales.

El IRPH es más estable que el Euribor, pero en perjuicio del hipotecado.

*** Y como nota final, no nos olvidemos de los afectados por IRPH de caja y de bancos con hipotecas transformadas a un tipo fijo o variable.**

* <https://futurlegal.com/2018/11/29/desaparece-el-irph-de-cajas-me-aplica-el-banco-el-tipo-correcto/>

Muchas gracias por vuestra atención



Pau A. Monserrat Valentí

Perito economista

@pmonserrat

monserrat@economistas.org