

NUEVOS ÍNDICES DE REFERENCIA PARA HIPOTECAS

¿Qué ha cambiado?

Desde el 1 de Noviembre de 2013, los índices IRPH Cajas, IRPH Bancos y CECA desaparecen.

¿Por qué desaparecen?

Estos índices se calculaban a través de las medias de transacciones que hacían las cajas o bancos entre ellas. Al haberse reducido el número de cajas y bancos (por fusiones, absorciones...) durante la crisis, estos índices dejan de ser una media fiable al estar controlados por pocos agentes. Es decir, se vuelven muy manipulables.

¿Y si tenía uno de estos índices?

Pues se pueden dar dos casos :

– Su hipoteca contemplaba otro índice alternativo que no sea uno de estos tres. La «migración» de índice es transparente y predecible con facilidad.

– No contemplara otro índice. En este caso, el índice de referencia de la hipoteca se sustituye por un nuevo índice de referencia será el índice ya existente IRPH de entidades. Se aplicara una serie de medias que depende el tipo referenciado y de cuando se firmo la hipoteca. El resultado obtenido hay que sumarlo o restarlo, en función de si es positivo o negativo, al nuevo «tipo medio». Al final, al resultado obtenido, se le debe sumar el diferencial establecido en la hipoteca (índice de referencia + diferencial) y se obtendrá el nuevo interés del crédito.

¿Qué valores tenía estos índices?

Aproximadamente IRPH cajas, en torno al 3,9% , IRPH bancos 3,2% e Índice CECA 6%. Como comparativa, Euribor está en torno al 0.6% (aunque está en mínimos históricos)

¿Y donde veo más o menos como quedaría?

El banco de España ha puesto a disposición pública un simulador :

http://app.bde.es/gnt/clientebanca/calculo_diferencial.jsp

¿Es una novación de hipoteca?

No, es una transformación automática y en ningún caso exige novación de hipoteca.

¿Y dónde queda el Euribor?

En este caso no aplica. Quien va referenciado a Euribor no varía nada en absoluto. Sólo aplica a las hipotecas referenciadas a esos índices.

¿Y las hipotecas referenciadas en divisas?

Tampoco son afectadas muy en general.

¿Dan alguna ventaja?

Está por ver su evolución a futuro. En la actualidad las asociaciones de consumidores y usuarios de banca han criticado este nuevo índice pidiendo que la transformación fuera asimilada a Euribor + 1 sin éxito.