

5. Els índex de referència



Els índex de referència són un element molt important i requereixen molta atenció, a l'hora de contractar i formalitzar un préstec hipotecari amb qualsevol entitat financera.

Aquests indicadors són els que s'apliquen als préstecs hipotecaris concertats a tipus variable a l'hora de revisar i actualitzar els tipus d'interès. D'ells depèn el tipus d'interès que paguis durant la vida i vigència del préstec hipotecari.

El Banc d'Espanya és l'encarregat de definir els tipus de referència oficials per a les hipoteques. Si l'entitat financera utilitza altres referències que no són les oficials, té l'obligació de notificar a cada client, individualment, la variació del tipus d'interès.

Els índex de referència són uns índexs objectius que elabora mensualment el Banc d'Espanya. Es publiquen al Butlletí Oficial de l'Estat (BOE). També es publiquen a les seccions d'economia de gairebé tots els diaris d'informació nacional.

El 1994 es van definir 6 índexs de referència oficials i el juny de 1999 es va incorporar l'Euríbor a un any:

5.1. Referències oficials



5.1.1. Index de préstec hipotecari dels bancs



És el tipus d'interès mig dels préstecs hipotecaris a més de tres anys que els bancs han concedit per a l'adquisició de l'habitatge lliure.

És, per tant, una mitjana ponderada dels contractes de préstecs hipotecaris que en aquest moment s'han formalitzat en el mercat i que el Banc d'Espanya ha calculat amb les dades que li remeten les diferents entitats financeres.

5.1.2. Index de préstec hipotecari de les caixes d'estalvi



És el tipus d'interès dels préstecs hipotecaris formalitzats per les caixes d'estalvi.

5.1.3. Index de préstec hipotecari del conjunt de les entitats de crèdit.



Aquest índex engloba els tipus comunicats pels bancs i caixes d'estalvi, recull, per tant, una mitjana molt més àmplia.

5.1.4. Index CECA dels tipus d'actiu



Aquest índex és una mitjana dels tipus anuals equivalents (TAE) aplicats per les caixes d'estalvis confederades tant als préstecs hipotecaris com als préstecs personals.

Pel que fa als préstecs hipotecaris, es prendrà la mitjana aritmètica dels mateixos per a l'adquisició d'habitatge lliure formalitzats mensualment per terminis de tres o més anys.

Referent als préstecs personals, es prendrà la mitjana aritmètica dels mateixos formalitzats mensualment per terminis superiors a un any i inferiors a tres.

En conseqüència, aquests tipus comunicats per les caixes d'estalvis confederades recullen l'efecte de les comissions aplicades en la formalització dels préstecs.

En el supòsit que una caixa no comuniqui el tipus ponderat del mes, es prendrà a l'efecte del càlcul de l'índex CECA el tipus que hagués comunicat en el mes anterior. S'estableixen, no obstant això, uns requisits mínims en el càlcul de l'índex que pretenen que aquest reflecteixi en la mesura del possible el que és la realitat: que, almenys, 40 caixes hagin enviat puntualment la informació o bé que les caixes que hagin comunicat els seus tipus terme mitjà suposin més d'un 50 % del sector.

5.1.5. Tipus interbancari a un any (mibor)



És el conegut com Mibor. Es defineix com el terme mitjà del preu o tipus d'interès al que els bancs i caixes es presten diners en el mercat monetari o de dipòsits interbancaris. De les operacions que es creuen s'exclouen, aquelles realitzades a tipus clarament allotjats de la tònica general del mercat.

No es tracta del tipus d'un dia concret sinó de la mitjana de totes les operacions del mes ponderades pels volums de l'operació. És a dir, que els alts i baixos i oscil·lacions d'un dia o un altre queden diluïts en la mitjana

mensual que elabora el Banc d'Espanya.

Aquest índex, és un indicador clarament monetari i , per tant, és el que reflecteix a cada moment quin és el preu real dels diners i és, al seu torn, el més transparent, perquè és publicat tots els dies en els diferents diaris nacionals.

És l'índex que més ràpidament reflecteix els moviments (pujades i baixades) que el Banc d'Espanya aplica als tipus d'interès oficials.

5.1.6. Deute públic



És el tipus de rendiment intern en el mercat secundari del Deute Públic de termini entre dos i sis anys. És un índex molt poc utilitzat.

5.1.7. Euríbor



S'entén per EURIBOR (European Interbank Offered Rate - Tipus interbancari ofert en euros) el tipus de referència proporcionat pel Grup Euribor de les associacions internacionals Euribor FBE (Federació Bancària Europea) i Euribor ACI (Associació Internacional de Cambistas) eliminant valors extrems a les onze del matí, hora de Madrid, corresponent als tipus d'interès diaris que s'ofereixen entre bancs/caixes d'estalvi de primera línia, per a dipòsits interbancaris a termini de dotze mesos en euros.

Els índexs de referència són els que et garanteixen que quan es revisi l'interès del teu préstec, aquest quedarà

ajustat als preus del mercat ja que, aquests no són més que la mitjana dels préstecs formalitzats en determinat període.

No obstant això, a l'haver d'aplicat els índexs, cal tenir en compte dos factors:

5.2. L'arrodoniment



Les entitats financeres solen arrodonir els decimals dels índexs de referència per a facilitar els càlculs ja informatitzats. La nova normativa estableix en un octau de punt a l'alça o a la baixa el tope que les entitats podran aplicar als tipus d'interès.

5.3. El denominat marge o diferencial



És la quantitat que les entitats sumen a l'índex de referència que s'ha pres com base. És a dir, si tens contractat un préstec al Mibor més un punt i el Mibor està en el 5 %, el nou tipus d'interès del crèdit serà aquest 5 % més el punt establert en el diferencial, això és, un 6 %.