

TIPOS DE INTERÉS DE REFERENCIA DEL MERCADO HIPOTECARIO

1. Tipos de interés oficiales publicados por el Banco de España
2. IRPH: definición y cálculo, administración por el Banco de España, contribuidores supervisados, difusión, política de transparencia y procedimiento de reclamaciones

Los préstamos que las entidades conceden a sus clientes pueden ser a tipo de interés fijo o variable. En el caso de los préstamos a tipo fijo, el tipo de interés del préstamo es conocido al inicio de la vida del préstamo. En el caso de los préstamos a tipo variable, el tipo de interés del préstamo se revisa, en los plazos establecidos, en función de la evolución del índice de referencia que se haya fijado en el contrato.

Existen una serie de **tipos de interés oficiales que se suelen utilizar por las entidades como índices de referencia en los préstamos a tipo variable**, especialmente en el caso de los préstamos hipotecarios.

Los tipos de interés oficiales se enumeran y regulan en la Orden EHA/2899/2011. Esta Orden faculta al Banco de España para establecer su definición y proceso de determinación y le encomienda la publicación mensual de los tipos oficiales, tanto en el Boletín Oficial del Estado (BOE) como en su página web. En uso de la habilitación, **el Banco de España publicó la Circular 5/2012** recogiendo los tipos de interés oficiales (los mismos que los enumerados en la Orden) así como **su definición y proceso de determinación.**

El Banco de España difunde los tipos de interés oficiales mensualmente a través de diversos medios. Por un lado, en el BOE; por otro lado en la propia página web del Banco de España, a través del **Boletín Estadístico** y en el **Portal del Cliente Bancario**, donde se pueden obtener las series históricas, y mediante la publicación, el primer día hábil del mes, de una nota de prensa informativa.

Los índices de referencia tienen un Administrador, que es responsable de garantizar la integridad de todos los aspectos relacionados con su determinación, como la definición de la metodología, el proceso de recopilación de datos, su cálculo y los procesos de control y rendición de cuentas. Estos administradores tienen que cumplir con unos criterios de gobernanza exhaustivos¹.

¹En julio de 2013 la Organización Internacional de Comisiones de Valores (IOSCO, por sus siglas en inglés) publicó el informe final de los **Principios** aplicables a los índices de referencia financieros con el objetivo de promover la fiabilidad de los Índices de Referencia usados en los mercados y regular el gobierno, calidad del índice y de la metodología y rendición de cuentas. Además, en junio de 2016 se aprobó el **Reglamento (UE) 2016/1011** sobre los índices utilizados como referencia en los instrumentos financieros que establece el marco normativo común en la Unión Europea relativo a la elaboración de los índices de referencia. Los requerimientos de gobernanza se encuentran detallados tanto en el Reglamento como en los principios de IOSCO mencionados.

1 TIPOS DE INTERÉS OFICIALES PUBLICADOS POR EL BANCO DE ESPAÑA

Los tipos de interés oficiales establecidos legalmente son los siguientes:

a Euríbor a una semana, a un mes, a tres meses, a seis meses y a un año.

Este tipo se define como la media aritmética simple mensual de los valores diarios del índice de referencia euríbor® a los plazos de una semana, a un mes, a tres meses, a seis meses y a un año, calculada y publicada por el *European Money Markets Institute (EMMI)*.

El administrador de este tipo es el EMMI. El Banco de España únicamente publica como tipo de interés oficial el dato previamente publicado por el EMMI en su página [web](#).

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

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 al que se refiere el índice.

Este tipo de interés, también conocido como IRPH, se elabora por el Banco de España, con los datos que le proporcionan los bancos y las cajas de ahorro en España². En consecuencia, el Banco de España es su administrador.

Ver más:

- **IRPH: definición y cálculo, administración por el Banco de España, contribuidores supervisados, difusión, política de transparencia y procedimiento de reclamaciones.**

c Tipo medio de los préstamos a la vivienda entre uno y cinco años concedidos por las entidades de crédito en la zona euro.

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 vivienda en las que se prevea un período de fijación del tipo de interés de entre uno y cinco años, realizados en euros con hogares residentes en la zona del euro. Este tipo de interés se calcula y publica por el BCE en su página [web](#).

Es un tipo de interés estadístico y no tiene administrador. El Banco de España únicamente publica como tipo oficial el dato calculado y previamente publicado por el BCE.

d Permuta de intereses/interest rate swap (IRS) al plazo de cinco años.

Este tipo se define como la media simple mensual determinada por el Banco de España de los tipos de interés diarios del tipo anual para swap de intereses, para operaciones denominadas en euros, con vencimiento a cinco años, calculados y publicados por la IBA (ICE Benchmark Administration®³).

El administrador de este tipo oficial es el Banco de España. La IBA publica el tipo de interés diario (EUR ICE Swap Rate®) que sirve de base para el cálculo del tipo oficial, pero no su media simple mensual, que es la que tiene carácter de tipo de interés oficial.

Dado que los datos diarios utilizados como subyacente para el cálculo (EUR ICE Swap Rate®) están públicamente disponibles, el índice no tiene contribuidores que aporten datos

² Incluidas las sucursales en España de entidades de crédito extranjeras.

³ ICE swap Rate® y ICE Benchmark Administration® son marcas comerciales registradas de IBA y/o sus afiliados y son utilizados por Banco de España con permiso bajo licencia de IBA.

de cálculo. Esos datos se obtienen a partir de un índice cuyo administrador (IBA) está autorizado por la *Financial Conduct Authority (FCA)* de Reino Unido.

e Tipo de interés de referencia basado en el Euro short-term rate (€STR) a una semana, a un mes, a tres meses, a seis meses y a un año.

Este tipo se define como el valor del último día hábil del mes del tipo de interés medio compuesto a distintos plazos (una semana, un mes, tres meses, seis meses y un año) que el Banco Central Europeo (BCE) publica y elabora sobre la base del tipo de interés Euro short term rate (€STR).

El administrador es el BCE. El Banco de España únicamente publica como tipo oficial el dato previamente publicado por el BCE a través de su [ECB DATA PORTAL](#).

f Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.

Se define como la media ponderada por los volúmenes nominales de negociación de los rendimientos internos de los valores emitidos por el Estado con vencimiento residual entre dos y seis años, negociados en operaciones simples al contado en los seis meses inmediatamente anteriores. Esta media es calculada mensualmente por Sociedad de Bolsas, S.A., perteneciente al grupo Bolsas y Mercados Españoles (BME), como el índice “RODE Deuda Pública de 2 a 6 años (S)”.

El administrador de este índice es Sociedad de Bolsas, S.A. El Banco de España únicamente publica como tipo oficial el dato previamente publicado por Sociedad de Bolsas, S.A. en su página [web](#).

2 IRPH: definición y cálculo, administración por el Banco de España, contribuidores supervisados, difusión, política de transparencia y procedimiento de reclamaciones.

2.1 ¿Qué es?

El IRPH o tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda, **es uno de los tipos de interés oficiales que publica el Banco de España.**

Ver más:

>Tipos de interés oficiales publicados por el Banco de España

2.2 ¿Cómo se calcula?

El cálculo del índice se realiza por el Banco de España a partir de la información que le proporcionan los **bancos y las cajas de ahorro en España**⁴. Estas instituciones tienen a estos efectos, la consideración de **entidades contribuidoras supervisadas**.

Las entidades contribuidoras remiten al Banco de España mensualmente el dato del tipo de interés medio – ponderado por el importe de sus préstamos- del conjunto de sus operaciones de préstamos hipotecarios a más de tres años para la compra de vivienda concedidos en ese mes. El tipo medio ponderado declarado por cada entidad contribuidora se calcula en términos de la Tasa Anual Equivalente (TAE)⁵.

⁴ Incluidas las sucursales en España de entidades de crédito extranjeras.

⁵ La TAE se calcula aplicando estrictamente los criterios de la Norma Octava de la Circular 8/1990, de 7 de septiembre, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela, que continúa vigente exclusivamente a estos efectos.

Una vez recibida la información de las entidades contribuidoras, y tras realizar los controles de calidad pertinentes, el Banco de España calcula la media aritmética simple de los tipos de interés remitidos por aquellas entidades que superen las 10 operaciones en cada mes.

La determinación del índice se realiza según la siguiente fórmula (establecida en el anejo 8 de la Circular 5/2012):

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

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 de cajas de ahorros declarantes.

2.3 ¿Quién es su administrador?

El Banco de España tiene la consideración de administrador del índice⁶. Además, **es la entidad competente para ejercer las funciones de supervisión, inspección y sanción** relativas al cumplimiento de las obligaciones de los requisitos de gobernanza y control que han de cumplir los contribuidores supervisados que aporten datos de cálculo para la elaboración de índices⁷.

Aunque la normativa que regula la actuación de los administradores⁸ no es de aplicación al Banco de España, el Banco de España ha considerado conveniente tomarla como referencia en cuanto a la elaboración del IRPH. Por eso, ha realizado una evaluación de sus procesos internos relacionados con la gobernanza, la metodología y la calidad del dato que ha concluido que el Banco de España dispone de un marco de control eficaz, que garantiza la integridad y la independencia del proceso empleado para determinar el IRPH.

El Banco de España ha establecido un **Comité de Vigilancia Interna** que revisa todos los aspectos relevantes relativos al IRPH para garantizar su integridad y calidad. La composición, funciones y reglas de funcionamiento del Comité han sido aprobadas por Acuerdo de la Comisión Ejecutiva del Banco de España.

2.4 ¿Quiénes son los contribuidores supervisados y qué requisitos tienen que cumplir?

Los contribuidores supervisados son los bancos y las cajas de ahorro⁹ en España que aportan los datos de base necesarios para que el Banco de España calcule el tipo de interés oficial según la fórmula que figura en el apartado anterior.

Estos contribuidores supervisados tienen que cumplir con unos requisitos de gobernanza y control¹⁰. Entre ellos destaca el de contar con sistemas de control que garanticen que los datos de cálculo se aporten de acuerdo con un código de conducta. El Banco de España, en su condición de administrador del índice y de supervisor del cumplimiento de estos requisitos, ha elaborado un **código de conducta** para los contribuidores del índice en el que constan claramente las responsabilidades de los contribuidores en lo referente a la

⁶ Según los criterios establecidos en el [Reglamento \(UE\) 2016/1011](#).

⁷ Según lo establecido en el [Real Decreto legislativo 4/2015](#) de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores.

⁸ [Reglamento \(UE\) 2016/1011](#) y [Principios IOSCO sobre índices financieros](#)

⁹ Incluidas las sucursales en España de entidades de crédito extranjeras

¹⁰ Establecidos en el [Reglamento \(UE\) 2016/1011](#)

aportación de los datos de cálculo, garantizando que se cumpla lo establecido en Reglamento (UE) 2016/1011 en este ámbito. El Banco de España supervisa el cumplimiento del mencionado código de conducta.

Los contribuidores supervisados están obligados a comunicar al Banco de España los nombres de todas las personas responsables del proceso de contribución al IRPH (Transmitentes).

Ver más:

Preguntas y respuestas relativas a los transmitentes

2.5 ¿Cómo se difunde?

El Banco de España realiza, en torno al día 19 de cada mes, la difusión mensual del dato del IRPH mediante su publicación en el Boletín Oficial del Estado. Además, se publica en su página web tanto en el [Boletín Estadístico](#) como en el [Portal del Cliente Bancario](#).

2.6 ¿Se revisa el índice una vez publicado?

El Banco de España realiza los controles de calidad de la información recibida de los contribuidores de manera inmediata tras su recepción.

Todas las incidencias y los errores detectados antes de la publicación del IRPH son corregidos, de manera que **el tipo de interés oficial publicado recoge la última información remitida por las entidades** y disponible por el Banco de España antes de su publicación.

No se realizan cambios en el tipo de interés oficial tras la publicación en el BOE. No obstante, en el caso de correcciones de los datos de los contribuidores que se utilizan para la determinación del IRPH comunicadas posteriormente a la publicación del índice, el Banco de España recalcula el índice con los nuevos datos disponibles, al objeto de determinar las diferencias entre el índice publicado y el nuevo índice que resultaría tras esta corrección. Únicamente a efectos informativos, el Banco de España publica información de aquellas incidencias que hubieran dado lugar a una modificación, en valor absoluto, del índice superior a 0,001%. Esta información se actualiza trimestralmente, incorporando, las nuevas incidencias que, en su caso, hayan afectado a los 12 meses anteriores a la fecha de actualización.

Ver más:

Revisiones posteriores a la publicación del IRPH oficial.

2.7 Tramitación de reclamaciones

Toda persona física o jurídica podrá presentar al Banco de España una reclamación **sobre cualquier aspecto del proceso de determinación del índice** que considere que de forma razonable ha afectado significativamente a sus intereses.

La reclamación podrá presentarse electrónicamente, por correo postal o presencialmente siguiendo las instrucciones que se describen en la oficina virtual del Banco de España y que pueden encontrarse en el siguiente link:

➤ Sugerencias y quejas relativas a los servicios prestados por el Banco de España

El Banco de España registrará y acusará recibo de todas las reclamaciones y se compromete a responderlas oportunamente.

2.8 Revisiones posteriores a la publicación del IRPH oficial

Información resumida sobre las incidencias posteriores a la publicación del IRPH oficial que hubieran dado lugar a una modificación, en valor absoluto, del índice superior a 0,1 puntos básicos (error > 0,001 %) desde enero de 2023.

Las incidencias se clasifican en tres categorías dependiendo de la causa de origen:

- Retraso en la presentación de información: la entidad no presenta al Banco de España información válida en los plazos establecidos para el envío.
- Error en los datos remitidos: la entidad presenta al Banco de España información incorrecta o incompleta que afecta a la integridad y exactitud de los datos reportados.
- Incidencia en el sistema o proceso del administrador: problemas técnicos u operativos que afectan al administrador del índice en el proceso de determinación.

Número de incidencia	Periodo de referencia cubierto desde enero de 2023	Impacto absoluto en puntos porcentuales				Motivo
		0,001 < impacto <= 0,005	0,005 < impacto <= 0,010	0,010 < impacto <= 0,020	impacto > 0,020	
1	Abril - 2023				x	Error en los datos remitidos
2	Marzo - 2023				x	Error en los datos remitidos
3	Mayo - 2023		x			Error en los datos remitidos
4	Octubre - 2023			x		Error en los datos remitidos
5	Noviembre - 2023			x		Error en los datos remitidos
6	Marzo - 2024		x			Error en los datos remitidos
7	Abril - 2024				x	Error en los datos remitidos
8	Mayo - 2024				x	Error en los datos remitidos

Fecha de actualización: 17 de julio de 2025

2.9 Preguntas y respuestas relativas a los transmitentes

Notas:

- Las referencias al “Código de Conducta” se entienden realizadas al Código de Conducta de los contribuidores de los datos para la elaboración del tipo de interés oficial denominado tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España (conocido como “el IRPH”).

- A los efectos de este documento, los conceptos “Transmitentes” y “Responsables del proceso de contribución” utilizados en el Código de Conducta son equivalentes.

A.- Preguntas sobre los requisitos de los transmitentes establecidos en el punto 1 del apartado B del Código de Conducta.

1. ¿Existe un modelo normalizado para formalizar el proceso de diligencia debida establecido para los transmitentes?

No se ha establecido ningún modelo normalizado en el que reflejar la realización del proceso de diligencia debida. Las entidades pueden establecer sus propios modelos para acreditar la verificación de los controles sobre la identidad, la cualificación y la reputación establecidos en el Código de Conducta para los transmitentes.

2. ¿Existe un modelo normalizado para la declaración responsable que debe suscribir el personal responsable de la transmisión? ¿La declaración debe ser firmada ante Notario?

No se ha establecido un modelo normalizado para recoger la declaración responsable del transmitente reconociendo su nombramiento y confirmando que comprende y cumple con las condiciones requeridas y con sus responsabilidades. Las entidades, basándose en sus procedimientos y controles internos, pueden establecer el modelo de declaración y la documentación acreditativa adicional a la declaración responsable que deba ser conservada. El modelo de declaración no requiere firma ante Notario.

3. ¿Es necesario poseer algún título o certificación de idoneidad específico para cumplir con el requerimiento de cualificación?

No se exige la posesión de ningún título o certificación de idoneidad concreto como requisito obligatorio para la cualificación de los transmitentes. El control de la cualificación de la persona se ajustará a la verificación del cumplimiento de los criterios sobre conocimientos, competencia y experiencia establecidos en el punto 1 b) del apartado B del Código de Conducta.

B.- Preguntas sobre la comunicación al Banco de España del nombre de los responsables del proceso de contribución establecida en el punto 2 del apartado B del Código de Conducta.

4. ¿Qué entidades deben remitir la información sobre responsables del proceso de contribución?

Los contribuidores supervisados (los bancos, las cajas de ahorros y las sucursales en España de entidades de crédito extranjeras) están sujetos a los requerimientos del Código de Conducta desde el momento en el que realicen una operación que cumpla los criterios para ser incluida en la declaración del estado 2172 “Tipos de interés de operaciones de préstamo en España con el sector privado residente”, conforme a los criterios detallados en las **Aplicaciones Técnicas** difundidas por el Banco de España para su elaboración. En consecuencia, la obligación de remitir al Banco de España la información sobre transmitentes nace cuando la entidad realiza por primera vez alguna operación declarable en el estado 2172. No obstante, **el estado 2172 debe remitirse mensualmente, aunque sea en blanco.**

5. ¿Qué tareas deben entenderse incluidas en el proceso de contribución?

A efectos de su comunicación al Banco de España, como responsables de la transmisión de datos se deben identificar las personas responsables del proceso de contribución que culmina con la transmisión de datos. Este proceso incluye, al menos, las fases de selección de operaciones que sirven para la determinación de los datos reportados, cálculo, verificación, detección de errores, acuerdo de transmisión y revisiones posteriores.

6. ¿Existe un modelo normalizado para la comunicación de los responsables?

No se ha establecido ningún modelo normalizado para la comunicación al Banco de España de las personas responsables del proceso de contribución. Las entidades pueden establecer sus propios modelos.

7. ¿Qué datos identificativos de los responsables deben figurar en la comunicación?

Se debe incluir la identificación inequívoca de las personas responsables del proceso de contribución junto con sus responsabilidades en este proceso y sus datos de contacto.

Las entidades deben mantener actualizada la relación de transmitentes informando puntualmente al Banco de España de cualquier alta o baja de los transmitentes o de cualquier modificación en los datos comunicados.

8. ¿Cuál es el canal establecido para la comunicación al Banco de España de los nombres de las personas responsables del proceso de contribución?

La comunicación de la información sobre transmitentes se remitirá telemáticamente al Banco de España en un archivo con texto libre y formato pdf a través de la opción “Envío oficial de documentación” de la aplicación SIF (Sistema de Intercambio de Información Financiera). Para ello, en esta opción de SIF se ha habilitado el documento “66 - Código Conducta IRPH. Información de Transmitentes”. El envío deberá de ser firmado telemáticamente por persona autorizada a tal fin conforme a lo establecido en [la Instrucción técnica \(I.E.2008.02\) sobre Normas para la presentación y transmisión telemática de estados financieros de acuerdo al estándar XBRL y otra documentación financiera.](#)

C.- Otras preguntas de interés relacionadas.

9. ¿Los contribuidores de los datos para la elaboración del IRPH deben cumplir con los requisitos de gobernanza y de control aplicables a los contribuidores supervisados establecidos en el Artículo 16 del Reglamento (UE) 2016/1011¹¹ además de con los requerimientos del Código de Conducta?

El Código de Conducta tiene como finalidad, entre otras, permitir a los contribuidores supervisados cumplir las obligaciones que les impone el artículo 16 del Reglamento (UE) 2016/1011. El propio Código de Conducta indica que “los contribuidores supervisados que aporten datos de datos de cálculo para la elaboración de índices deben cumplir con las previsiones del artículo 16”. Por lo que los contribuidores deben remitirse al citado artículo 16 del Reglamento ante cualquier aspecto concreto no regulado expresamente por el Código de Conducta.

¹¹ Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2016, sobre los índices utilizados como referencia en los instrumentos financieros y en los contratos financieros o para medir la rentabilidad de los fondos de inversión, y por el que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2014/17/UE y el Reglamento (UE) 596/2014