

---

# *EL EURIBOR NEGATIVO*

---

## *The Negative Euribor*



Carmen Jesús Sánchez De Cándido

Aarón Ruiz Cabrera

Tutor: Darío Hernández Hernández.

# ÍNDICE

Introducción	
1. ¿Qué es el Euribor?.....	3
2. ¿Qué bancos crean el Euribor? .....	4
3. Consecuencias .....	5
3.1 Consecuencias que tienen para los bancos .....	5
3.2 Consecuencias para los ahorradores y deudores.....	5
4. Datos históricos .....	6
5. Cálculo del Euribor .....	8
6. Euribor Negativo .....	9
6.1 Tipos de interés negativo en la historia.....	9
6.2 Problemas de los tipos de interés negativos .....	10
6.3 ¿Cómo nos afectan los tipos de intereses negativos en el día a día? .....	10
7. Cómo nos afectó la entrada del Euribor Negativo .....	11
8. La crisis del Mercado Hipotecario Español. Recuperación del mercado de la vivienda.....	13
9. ¿Por qué los bancos nunca nos pagarán la hipoteca? Las cláusulas que los protegen .....	14
10. Estudio económico de la evolución del Euribor. ¿Seguirá siendo negativo? .....	18
Conclusiones .....	23

# INTRODUCCIÓN

## Justificación del tema

Viendo la realidad en la que los desahucios, los embargos y la pérdida del hogar es una noticia que aparece en nuestro día a día, hemos decidido indagar y responder a algunas de las preguntas que frecuentan últimamente como, ¿que pagamos realmente? ¿Qué es la cláusula suelo? de la que todo el mundo habla, e intentar poner un poco de claridad en este asunto, y sobre todo metiéndonos más en el tema financiero del ¿por qué? si el tipo de interés es negativo seguimos pagando tanto de hipoteca a los bancos.

## Metodología de trabajo

Para llevar a cabo este trabajo hemos investigado sobre casos reales, centrándonos en el Euribor, él porque es negativo estos últimos años y para ello hemos consultado libros, bibliografías y cablegrafías además de ponernos en contacto con profesores del departamento financiero de la universidad de la laguna de la facultad de economía empresa y turismo. Añadiendo una conclusión por párrafos explicando en cada uno de ellos una síntesis de lo más destacado del tema.

## Objetivo del trabajo

Con este trabajo pretendemos desarrollar el conocimiento de las personas que no tienen facilidad para entender un estudio intrínseco del Euribor y sin embargo quieren saber cómo funciona y en qué les afecta en su vida diaria. Hemos centrado el objetivo en el Euribor negativo que actualmente es tema tabú y su evolución en estos últimos años .No obstante también hemos destacado los pros y los contras, es decir los puntos a favor del Euribor negativo y los contras tanto para los bancos como para los clientes.

## Resumen

En este trabajo indagaremos sobre los puntos principales que abarcan y afectan al índice de referencia conocido como Euribor, además de ver como beneficia o perjudica a la mayoría de los españoles que tienen una hipoteca.

Palabras claves: Trabajo, índice, Euribor, beneficiar, perjudicar, hipoteca.

## Abstrac

in this assignment we will investigate on the main point that cover and affect the reference rate known as Euribor; in addition, we will point out how it can be benefit or prejudicial to the majority of Spanish citizens with a mortgage.

Keywords: Work, index, Euribor, benefit, damage, mortgage

## 1. El Euribor negativo

¿Qué es el Euribor? Para definir qué es el Euribor nos hemos referenciado en la revista *futurfinance*, “*el Euribor*”, que define el Euribor como “el índice de referencia del mercado hipotecario español más utilizado en la actualidad, al menos hasta que el nuevo IRS (Interest Rate Swap) a 5 años se empiece a aplicar de forma masiva.

La mayoría de hipotecarios conocen de su existencia y saben que si sube, acaban pagando una cuota hipotecaria más alta, y lo contrario cuando baja”.

Con esta pequeña definición del objeto de investigación cabe ahora preguntarnos ¿cuál es su función?

El Euribor (European Interbank Offered Rate) o tipo europeo de oferta interbancaria es un índice de referencia publicado diariamente que indica el tipo de interés promedio al que las entidades financieras se prestan dinero en el mercado interbancario del Euro. Se calcula usando los datos de los 44 principales bancos que operan en Europa y algunos extracomunitarios.

El Euribor se aplica a las operaciones entre bancos de Europa partiendo de los precios de oferta de los préstamos que se hacen entre sí, esto significa que es el porcentaje que paga como tasa un banco cuando otro le deja dinero, podríamos considerar que el Euribor es el tipo medio que los bancos se dejan dinero a diferentes plazos entre sí, por tanto y simplificando, el Euribor es el coste del dinero para las entidades financieras. Esta es una de las razones de que los préstamos hipotecarios indexados al Euribor tengan un diferencial sobre éste.

Las hipotecas indexadas hacen referencia a que se vincula el tipo de interés aplicado a una operación de crédito o depósito a la remuneración de un instrumento financiero o a un índice determinado.

En la actualidad existen diferentes tipos de Euribor, sin embargo al que nosotros vamos a hacer referencia en este trabajo es al Euribor que se aplica a los préstamos hipotecarios.

<b>Tipos Euribor</b>
Tipo Eonia (overnight Euribor)
Euribor 1 semana
Euribor 2 semanas
Euribor 1 mes
Euribor 2 meses
Euribor 3 meses
Euribor 6 meses
Euribor 9 meses
Euribor 12 meses

## 2. ¿Qué bancos son los que crean el Euribor?

País	Nombre
Bélgica	Belfius
Francia	BNP-Paribas / Crédit Agricole s.a. / HSBC France / Natixis-BPCE / Société Générale
Alemania	Deutsche Bank / DZ Bank
Grecia	Banco Nacional de Grecia
Italia	Intesa Sanpaolo / Monte dei Paschi di Siena / Unicredit
Luxemburgo	Banque et Caisse d'Épargne de l'État
Holanda	ING Bank
Portugal	Caixa Geral De Depósitos (CGD)
España	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria / Banco Santander / CECABANK / CaixaBank S.A.
Otros bancos de EU	Barclays Capital
Bancos Internacionales	J.P. Morgan Chase & Co.

Fuente de información: <https://www.rankia.com/blog/berbis-swap/210187-euribor-que-como-calcula>



### **3. Consecuencias.**

#### **3.1 Consecuencias que tiene para los bancos**

Las entidades financieras viven de tomar dinero de los ahorradores (cuentas remuneradas, depósitos, etc.) y dejárselo a otros (préstamos y créditos). Si el precio que pagan por el dinero es bajo y el que pueden cobrar, también, su negocio pierde margen de beneficio (rentabilidad) por lo que suelen buscar ingresos por otro lado (subir comisiones).

Para evitar que el Euribor merme el diferencial que consiguen de cada préstamo, las nuevas hipotecas sufren un diferencial mucho mayor que el que ofrecían antes de la crisis, con lo que no es buen momento para pedir un préstamo.

Más a largo plazo, y como la situación se ha vuelto negativa para los bancos y cajas europeos, se ha pactado la creación de un nuevo Euribor llamado Euribor plus que -supuestamente- sería más realista en su reflejo de la situación real del mercado y se asemejaría en su metodología a otro ya implantado (Eonia) pero que casi no se utiliza. Vamos, un cambio de reglas.

#### **3.2 Consecuencias en los ahorradores y deudores**

A los ahorradores la caída del Euribor les afecta en la contratación de nuevas hipotecas con peores condiciones ya que los diferenciales son más altos y por otra parte la menor remuneración que reciben por parte de los bancos y las cajas por el dinero que depositan en ellos.

Por lo tanto, la caída del Euribor obliga a asumir más riesgo en los productos en los que ahorramos ahora para obtener la rentabilidad que antes lográbamos sin apenas riesgo, como los depósitos bancarios.

Por el lado positivo, la caída del indicador reduce los pagos de las hipotecas ya contratadas viniendo a ser deudores, pero se trata de una alegría efímera porque ya no puede caer mucho más y, por lo tanto, no hay forma de que el Euribor alcance el nivel del diferencial que nos puso el banco, lo cual significa que el Euribor no es lo suficientemente negativo para compensar el resto de intereses a pagar.

De otra manera, los créditos están más interesantes porque no están asociados al Euribor al ser productos de más corta duración y sí lo están a los tipos de interés oficiales.

Podemos llegar a la conclusión de que el Euribor negativo significa según la página *“el economíaparti”* que en condiciones de mercado o económicas normales, el Euribor fluctúa entre medio punto y un cuarto de punto por encima del precio oficial del dinero que decide el Banco Central Europeo (BCE). Hoy, como los tipos de interés oficiales son tan bajos (cero) y el BCE ha implantado políticas monetarias que desaniman el préstamo de dinero entre los bancos, el Euribor está en negativo.

Por tanto, si en nuestra hipoteca la cuota mensual proviene de la suma del Euribor a doce meses más un diferencial (porcentaje) que nos aplica el banco, con un Euribor negativo, nuestro pago mensual es muy bajo.

¿Cómo hemos llegado a esto?

#### **4. Datos históricos**

El Euribor está impulsado por las políticas monetarias. El Banco Central Europeo está aplicando políticas expansivas para favorecer el préstamo entre bancos y este abaratamiento del dinero está arrastrando el índice del Euribor hacia abajo. Además, las últimas declaraciones del Banco Central Europeo insinuando la posibilidad de ejecutar nuevas medidas para elevar la inflación han afectado profundamente al comportamiento del índice, apuntando a una caída progresiva y duradera durante el año 2016. La gran incertidumbre y la pérdida de confianza en los mercados son la causa de estas previsiones.

Por lo tanto, el Euribor negativo en 2016 ya es una realidad y este nuevo escenario supondrá grandes cambios en distintos aspectos de la economía, por ejemplo en la cuota mensual de la hipoteca. No será descabellado encontrar bancos que tengan que pagar a sus clientes por tener una hipoteca con ellos. Sin embargo, esta suposición difícilmente se dará en la práctica, ya que no debemos olvidar que el banco aplica el Euribor más un diferencial a las cuotas hipotecarias.

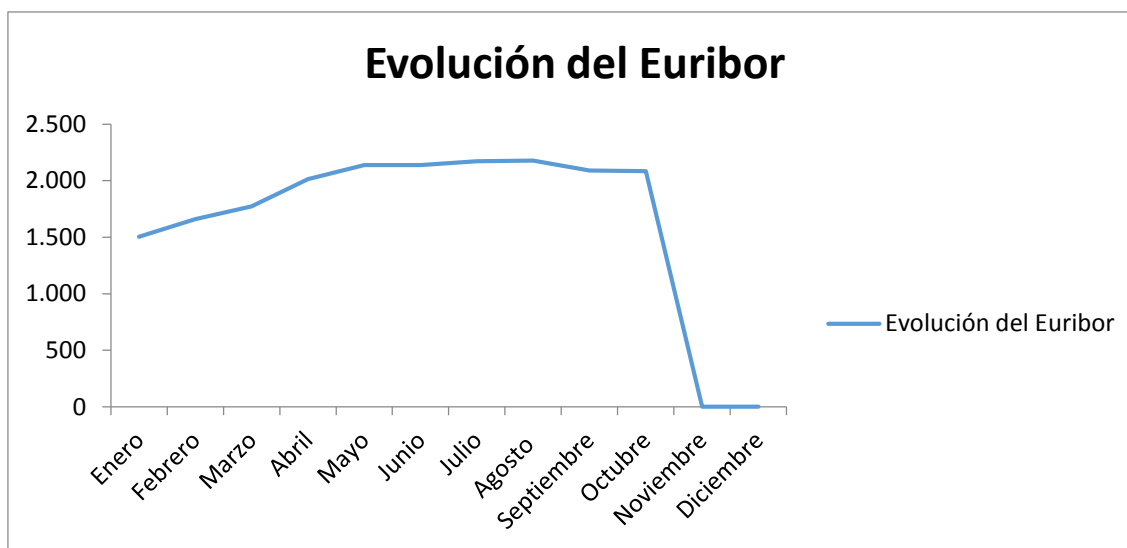
Este margen evita el depender únicamente de un índice tan volátil como es el Euribor. Por ejemplo, tanto el banco ING Direct como el banco Mediolanum aplican Euribor + 0,99% mientras que Bankinter aplica Euribor +1.20%. Expertos ya han afirmado que es posible que un banco pague por prestar dinero (Salido, 2016a), mientras que otros afirman que se consideraría como Euribor igual a 0% para no “desnaturalizar el producto bancario”, aunque siempre deberán atenderse a lo establecido en los contratos hipotecarios firmados.

Con el comienzo del nuevo año y dada la situación extraordinaria del Euribor que estamos viviendo, señalamos la evolución histórica media del índice en el siguiente gráfico, que comprende desde 2011 hasta 2016.



**Tabla 1. Evolución del Euribor de los últimos 8 años**

Euribor a un año (Media mensual)								
	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Enero	-0,186	-0,083	0,058	0,323	0,555	0,543	1,937	1,504
Febrero	-0,191	-0,103	0,010	0,271	0,549	0,622	1,745	1,660
Marzo	-0,191	-0,114	-0,026	0,230	0,554	0,549	1,599	1,773
Abril	-0,190	-0,111	-0,002	0,196	0,591	0,544	1,410	2,013
Mayo	0,00	-0,121	-0,012	0,170	0,612	0,510	1,303	2,139
Junio	0,00	-0,131	-0,018	0,161	0,569	0,478	1,228	2,137
Julio	0,00	-0,157	-0,052	0,164	0,488	0,534	1,213	2,172
Agosto	0,00	-0,151	-0,048	0,166	0,489	0,531	0,937	2,177
Septiembre	0,00	-0,161	-0,051	0,161	0,428	0,550	0,798	2,089
Octubre	0,00	-0,172	-0,064	0,140	0,338	0,537	0,685	2,085
Noviembre	0,00	-0,187	-0,069	0,109	0,339	0,533	0,615	2,111
Diciembre	0,00	-0,188	-0,079	0,045	0,330	0,502	0,574	2,030



En la tabla 1 podemos observar la variación del Euribor en los últimos ocho años, cabiendo destacar que empezó siendo negativo de -0,026% en Marzo de 2016 y a día de hoy sigue siendo negativo y aumentado en Marzo de 2018 en -0,191% siendo su diferencia en -0,217%.

## 5. Cálculo del Euribor

El Euribor se calcula usando los datos de los principales bancos que operan en Europa. Según el plazo al que los bancos se prestan el dinero se puede hablar de Euribor a una semana, a un mes o a un año (existen hasta 8 tipos de interés distinto: Euribor a 1 semana, a 2 semanas, a 1 mes, a 2 meses, a 3 meses, a 6 meses, a 9 meses y a 1 año).

El cálculo y publicación del Euribor se realiza todos los días laborales por la agencia Reuters de acuerdo al siguiente proceso:

- Diariamente se solicita a cada banco de referencia que envíe sus tipos de interés actuales. Para ello, Reuters genera en un sistema una página privada que solamente puede consultar el banco y el personal encargado. De 10.45 am a 11.00 am (CET) los bancos tienen la oportunidad de corregir sus datos si fuera preciso.
- A las 11.00 am (CET), Reuters realiza el cálculo del nuevo valor del Euribor para lo cual elimina el 15% más alto y el 15% más bajo de los tipos recolectados y realiza la media aritmética del resto de valores. El resultado se redondea al número de tres decimales más próximo al valor del promedio.
- Tras el cálculo, Reuters publica el tipo de referencia Euribor en las páginas 248-249 de su sistema Telerate.
- Al mismo tiempo se publican todos los tipos de interés empleados en el cálculo con el fin de conseguir la transparencia del proceso.

## 6. Euribor Negativo

A partir de la unificación económica y estandarización de la moneda única Euro, los bancos europeos consideraron necesario la implantación de una nueva tasa de referencia interbancaria en la Unión Europea. A raíz de esto, surgen nuevos tipos de interés e índices para controlar la tendencia de la economía europea. El 15 de diciembre de 1997 la Federación Bancaria Europea (FBE) y la Asociación Cambista Internacional (ACI) anunciaron los avances en la creación de un nuevo tipo de interés llamado Euribor (EURO Inter Bank Offered Rate).

Según la definición dada por el Banco de España “El Euribor es un tipo de interés de oferta al que una entidad de crédito está dispuesta a prestar fondos en euros a otro banco”.

El Euribor a un año, es el tipo al que se prestan el dinero los bancos entre ellos y que sirve de referencia para la revisión de la mayoría de hipotecas en España. Desde febrero de 2016 nos encontramos con una situación que ya se venía esperando y es que el Euribor ha llegado a niveles negativos.

Que el Euribor esté en negativo, significa que los bancos se están pagando unos a otros para guardar el dinero porque no liberan su liquidez a los clientes. Precisamente, el mercado está inundado de esta liquidez propiciada en gran medida por las políticas expansivas del BCE donde los bancos han comenzado a cobrarse por aceptar el dinero prestado mientras que el BCE mantiene la facilidad de depósito también en negativo, es decir cobrando un 0,4% a los bancos que deciden dejar su dinero allí como medida (no fructífera) para que los bancos faciliten dinero en forma de préstamos.

El 05 de febrero del 2016, el índice Euribor se situó por primera vez en negativo, al fijarse en -0,002%. En la actualidad hay cinco bancos centrales (Suecia, Dinamarca, Suiza, Japón y BCE) que cobran dinero a sus entidades financieras por guardarles su liquidez.

### 6.1 Tipos de interés negativo en la historia

Actualmente se escuchan con frecuencia en las noticias que los bancos centrales están bajando los tipos de interés dejándolos a números negativos, es decir, estamos ante tipos de interés negativos. Algo que sorprende a muchos por su rareza.

Sin embargo, el porqué de los tipos de interés negativos es sencillo de entender el banco central quiere que el dinero circule. Esto supone que los que piden prestado al banco central, cuando tengan que devolver el crédito no tendrán que pagar más de lo pedido sino menos de lo prestado.

## **6.2 Problemas de los tipos de interés negativos**

Hay que tener en cuenta que los tipos de interés negativos, no son tan positivos como parecen para la economía ya que hacen que el dinero pierda valor y, al mismo tiempo, puede dificultar el crédito a los bancos ya que no les saldría rentable prestar dinero.

Además, para aquellos que han invertido en el banco central, que ahora ofrece tipos de interés negativos, estarían perdiendo dinero. Ya que recibirían menos dinero del depositado. El Banco Central Europeo puso tipos de interés negativo para que los bancos privados dejaran de depositar fondos en su entidad y los prestaran a los particulares en forma de crédito. Es decir, el BCE quiso “multar” a los bancos por no prestar dinero y tenerlo guardado.

La causa de que los bancos prefieran perder dinero manteniéndolo en el BCE que obtener beneficios por la financiación a clientes es porque existe un alto nivel de morosidad y porque prestar dinero desconsume capital, en cambio sí lo depositan en el BCE no desconsume capital.

Los Estados como España, Alemania y Suiza también están emitiendo deuda en tipos negativos. Esto quiere decir que el Estado devuelve menos de lo recibido para financiarse. Esto ocurre porque el BCE al ofrecer dinero a tasas negativas ha inundado el mercado de dinero y por ello los inversores no obtienen rentabilidad comprando deuda, pero sí obtienen seguridad.

## **6.3 ¿Cómo nos afectan los tipos de interés negativos en el día a día?**

Por ejemplo, nos afecta en el Euribor, que mide el tipo de interés con el que prestan dinero los bancos y que afecta a las hipotecas. La bajada de este indicador supone un abaratamiento de las hipotecas para los ciudadanos, pero por el contrario los bancos privados pueden perder dinero al prestar a sus clientes. Para evitarlo, aumentan las comisiones y así seguir obteniendo el mismo beneficio. No obstante, lo que se debe tener claro es que se trata de una anomalía económica que genera exceso de liquidez, debilidad económica y baja inflación.

## 7. ¿Cómo nos afectó la entrada del Euribor negativo?

Expertos están estudiando los diferentes escenarios en los que se puede ver cómo afecta el Euribor en negativo a las hipotecas, ya sean estos beneficiosos o no, con el único objetivo de darnos cuenta de que sí que beneficiará a los hipotecados el hecho de que el mismo pueda cotizar en negativo. A raíz de la entrada del Euribor en negativo se genera múltiples preguntas como si el banco tendría que pagarnos por nuestra hipoteca. De momento la respuesta sería, no. Es el Euribor el que ha bajado a tipos negativos, pero no los intereses de la hipoteca. La explicación está en el diferencial que se aplica a los intereses. Según la AEH, “ninguna hipoteca se ha contratado sin incluir un diferencial en el Euribor”, así que las entidades aún esquivan la posibilidad de perder dinero con las casi seis millones de hipotecas con “vida” en el mercado.

A esto hay que sumarle las cláusulas tipo cero que no permitirán llegar al punto en el cual sea el banco el que debe pagar una cantidad de dinero.

Las personas que no tienen hipotecas podrían verse afectadas por el Euribor negativo ya que, aunque los efectos más visibles y directos serán para quienes tengan hipoteca, el Euribor es una muestra de un entorno de tipos bajos que se suma a una gran liquidez. Una situación que puede afectar a los ahorradores porque en este contexto los bancos están dejando de pagar intereses por los depósitos. Los deudores que tengan préstamos asociados al Euribor obviamente les benefician porque el coste de la financiación cae con la caída del Euribor. Pero por el contrario, los tipos tan bajos desincentivan el ahorro ya que el tipo de los depósitos y otros productos de ahorros tienen rentabilidades muy reducidas.

Por este motivo los ahorradores son los que salen peor parados de esta situación. En ese momento, quien quiera depositar su dinero en un producto sin riesgo (como un depósito) apenas recibirá ningún interés. Por lo tanto, solo con que haya un pequeño incremento del precio de los productos que consuman de forma más habitual, ya estarán sufriendo una pérdida de capacidad adquisitiva.

Para remediarlo, solamente les queda una alternativa: invertir en productos de más riesgo que puedan dar una rentabilidad mayor. Ahora bien, hay que recordar que, a más riesgo, más probabilidad también de sufrir pérdidas. Así pues, cada persona, según cuál sea su aversión al riesgo y situación personal, debe medir muy bien los pasos a tomar en el actual contexto.

Por el contrario los deudores que tienen alguna deuda a tipo variable con Euribor, están de enhorabuena. Especialmente el caso de aquéllos que tengan firmado un préstamo hipotecario. Al encontrarse con una disminución del Euribor, al momento de que se lleve a cabo la revisión anual correspondiente, verán cómo se reduce la cuota mensual que deberán afrontar.

La llegada del Euribor en negativo y su aplicación a las hipotecas supondrá a los hipotecados un ahorro del 2,74% con respecto al año anterior (Coapijaén, 2016). Así, según datos del INE el interés de su préstamo habrán visto cómo de media su mensualidad pasa de 503,82 euros a 490,4 euros: 161,04 euros al año.

Los bancos son los más perjudicados por esta entrada en terreno negativo porque pueden ver cómo sus márgenes se reducen. Verán mermados sus ingresos con el indicador en negativo en una

coyuntura difícil ante las dudas sobre la solvencia de algunas entidades europeas, lo que se ha visto en un severo castigo en la Bolsa.

Para contrarrestar esto, en plena guerra por captar clientes en un mercado inmobiliario en recuperación, las entidades están potenciando sus productos hipotecarios a un interés fijo para tratar de salvar esta situación y preparando estrategias para frenar la hemorragia que esta situación les genera en su cuenta de resultados. De modo general, e independientemente de cuál sea el desenlace de la polémica de los intereses negativos en las hipotecas, Gonzalo Bernardos, economista y director del Máster Inmobiliario de la Universidad de Barcelona, califica esta situación de “horrorosa” para el sector bancario (Salido, 2016a). “Con el Euribor en negativo, el margen de beneficio por intermediación (por cada euro prestado) es muy escaso para las entidades financieras”. “Por ello”, prosigue, “a los bancos no les queda más remedio que dar más crédito para ganar menos en más operaciones”. Este economista descarta que la banca vaya a intentar mitigar el desplome del Euribor volviendo a subir los diferenciales por la feroz competencia existente por captar clientes y cree que seguirán apostando por dar más financiación nueva.

El coste de financiación de los bancos está marcado por el Euribor. Por lo tanto, aquellos que tengan un exceso de líquido, si quieren colocarlo en algún depósito, deberán pagar por tener su efectivo depositado. Se trata, por lo tanto, de un contrasentido.

Los bancos centrales, ante el estancamiento del crecimiento económico, han llevado a cabo medidas expansivas, como la bajada del precio del dinero. En teoría, la consecuencia debería ser que, si los bancos tienen más facilidades para obtener líquido, a la vez facilitarían la financiación a aquellas empresas y particulares que así lo desearan.

La realidad ha sido que, ni tan siquiera mediante estas fórmulas tan extremas, se ha conseguido reactivar el crédito lo suficiente ni a un coste que, especialmente las pymes, consideran aceptable.

## **8. La crisis del Mercado Hipotecario Español. Recuperación del mercado de la vivienda**

El mercado español está pasando por un momento totalmente inusual debido a las particularidades que están aconteciendo. Tanto las entidades financieras como los hipotecados se enfrentan a un triple problema: el Euribor por debajo del 0%, una oferta de hipotecas a tipo fijo barata y préstamos en vigor ligados a la compra de vivienda protegida.

Gonzalo Bernardos, economista y director del Máster Inmobiliario de la Universidad de Barcelona (Salido, 2016b), explica que este panorama es fruto de la economía global y, en concreto, de la evolución de los tipos de interés. El hecho de que los tipos hayan ido al 0% finalmente se ha trasladado al Euribor, que no deja de ser un índice que marca el interés al que se prestan los bancos europeos.

A pesar de ello se empieza a dar una situación de repunte. La compraventa de viviendas se incrementó un 29% con respecto al año pasado, esto quiere decir que es la mayor subida desde agosto de 2010. Desde comienzos de año el mercado hipotecario español ha seguido creciendo, hasta un 13,8 %.

En el primer cuatrimestre de este año, las compraventas de vivienda usada experimentaron una subida del 20,6 % y las nuevas se encontraron con una caída del 6,6 %. El avance de abril se debió, al mercado de segunda mano, que, con una subida del 32,3 % y 28.028 transacciones, acumuló 26 meses en positivo.

Por otra parte observamos como el mercado de obra nueva creció un 17,6 % en abril, hasta las 7.171 operaciones, su primer aumento tras 23 meses seguidos cayendo. A pesar de que el mercado de obras nuevas se esté incrementando; las ventas de viviendas usadas siguen siendo superiores.

Después de la primera crisis hipotecaria y su repercusión a nivel global, se considera que este año se está produciendo la segunda fase de la guerra comercial hipotecaria que comenzó a finales de 2014 y que ha impulsado la contratación de este producto crediticio durante el año 2015. En 2016 pueden verse hipotecas variables con tipos de Euribor +0,5%, es decir, con diferenciales que no se veían en el mercado desde hace tiempo.

Las hipotecas que la banca había desterrado de su oferta al tratarse de productos de alto riesgo cuando el precio de la vivienda bajó, provocó que miles de hipotecados vieran cómo el importe obtenido por la venta de su casa no era suficiente para pagar la deuda con el banco. Miles de familias que entraron en lo que en la jerga financiera se conoce como “negative equity”, es decir, la deuda contraída con el banco para poder comprar la vivienda era superior al valor de la misma. Todo esto supondrá, por un lado, que las hipotecas sean más baratas y, por otro, que se podrá obtener más dinero por el mismo inmueble que en 2015. A su vez el banco exigirá menos nivel de ingresos para conceder el préstamo. Esta situación tendrá como consecuencia que las instituciones europeas de supervisión bancaria endurezcan las exigencias de capital para el sector financiero español.

## 9. ¿Por qué los bancos nunca nos pagarán la hipoteca? Las cláusulas que los protegen:

Las entidades financieras han empezado a tomar medidas para evitar que el continuado descenso del Euribor acabe obligándolas a pagar intereses a sus clientes por las hipotecas que les han concedido, una situación que consideran absurda, pero que está más cerca de ser realidad desde que este indicador entró en terreno negativo. Ante la imposibilidad de cambiar las condiciones de los préstamos que ya están firmados, de momento han optado por asegurarse de que las cosas quedan claras en los nuevos créditos que otorgan, en los que se empiezan a incluir cláusulas para especificar que, aunque el descenso del Euribor absorba todo el diferencial, el interés será como mínimo de cero. Es decir, que en ningún caso será la entidad la que pague al cliente.

Desde la Asociación Hipotecaria Española señalan que, en realidad, “lo que se hace es adaptar el redactado de los préstamos a una situación que hasta ahora nunca se había producido y que, por tanto, no se contemplaba en los contratos”.

Es lo que hace que desde ya algunos meses los bancos han empezado a cambiar el articulado de sus hipotecas para aclarar que, como mínimo, el cliente deberá devolver la totalidad del importe que ha solicitado prestado (si se aplicara un tipo negativo éste sería menor).

En definitiva, se trata de que quede constancia de que es una operación onerosa, en la que el banco debe obtener una remuneración por el servicio que ofrece, y que el cliente es el que paga por ella.

Para blindarse ante esta bajada, una de las cláusulas que están diseñando los bancos es la cláusula cero. Santander ha sido uno de los primeros bancos en decidir incluirla en sus nuevos contratos hipotecarios. Que establece que el interés más bajo (Euribor más diferencial) no podrá ser inferior al 0%, independientemente de lo que baje el Euribor.

La implantación de esta medida tendrá consecuencias para los hipotecados. La principal es que no podrán beneficiarse de la entrada del Euribor en terreno negativo. Esto hará que los bancos no tengan que pagar a los hipotecados por prestarles dinero.

La controversia suscitada entre la banca y los hipotecados sobre la cláusula cero continuará, ya que el Euribor se mantendrá en negativo durante varios meses debido a la liquidez que hay en el mercado. Según los expertos, solo si el BCE deja de cobrar por los depósitos de los bancos o reduce el interés que les cobra se logrará frenar esta caída.

Mientras, el número de hipotecas constituidas sobre viviendas no deja de crecer. Según datos del INE, el año pasado lo hizo en un 19,8% respecto a 2014, hasta alcanzar las 244.827. Y todo hace prever que este año siga aumentando la firma de contratos hipotecarios, en los que, los bancos incluirán la cláusula cero, ya que la banca no encuentra trabas para aplicar esta cláusula.

Igualmente para no llegar al punto cero el banco Santander ha optado por mantener en sus hipotecas un tipo más elevado durante los dos primeros años de vigencia del préstamo, con la perspectiva de que a partir de entonces el Euribor habrá empezado ya a remontar.



La cláusula cero ha venido para quedarse, y es que le ha quitado el puesto a la cláusula suelo, aquella que consistía en el establecimiento, por parte de la entidad financiera, de tipos de interés mínimos en la hipoteca. En estos casos, los usuarios son los grandes perjudicados si el tipo variable que tienen como referencia, el Euribor en la mayoría de las hipotecas, se sitúa por debajo del límite fijado en el contrato. Esta cláusula ha impedido que miles de propietarios que están pagando una hipoteca puedan beneficiarse de los mínimos históricos que está registrando el Euribor en los últimos meses.

Otra opción es la de potenciar la venta de hipotecas a tipo fijo, hasta ahora una rareza en el mercado español aunque bastante más frecuente en el resto de Europa. De esta forma, el cliente se protege de futuras subidas del Euribor y la entidad se garantiza en cobro de intereses durante toda la vida del crédito y se evitan problemas.

El tipo fijo en las hipotecas no acaba de despegar en España a pesar de la intensa campaña de marketing puesta en marcha por las entidades financieras desde hace algo menos de un año. En la actualidad, apenas 10 de cada 100 hipotecas se firman a tipo fijo, por lo que siguen siendo residuales, básicamente, porque el cliente no puede acceder a ellas.

Se supone que contratar una hipoteca a tipo fijo es más seguro para los clientes porque de este modo se le está garantizando el monto mensual que deberá pagar por su hipoteca, mientras que las de tipo variable son muy volátiles debido a que el interés puede subir bruscamente y terminar pagando hipotecas muy elevadas.

Para una familia media, con poca capacidad de ahorro, sería la hipoteca perfecta, ya que evitaría sustos en caso de subidas de los tipos de interés. Sin embargo, la familia media no dispone de los ahorros suficientes ni del colchón económico necesario para que el banco dé luz verde a la operación al no superar sus filtros de riesgo. Por este motivo la mayoría de los clientes siguen prefiriendo las hipotecas a tipo variable, pensando más en el corto plazo y el ahorro en cuota e intereses que esto supone, frente a la seguridad y tranquilidad de una protección ante posibles subidas futuras del Euribor.

Desde el punto de vista del comprador de casa tampoco hay mucho interés en este tipo de hipotecas. Básicamente porque el cliente va buscando la mejor cuota. Es decir, cuando ha encontrado la casa que quiere comprar, empieza a buscar hipoteca y suele descartar las de tipo fijo porque la cuota se dispara. La gente no hace el ejercicio más prudente de buscar primero una hipoteca y luego la casa que se puede comprar con esa hipoteca, sino al revés.

La ventaja de contratar una hipoteca a tipo fijo que permiten conocer de antemano la cantidad a pagar en todas las cuotas. Este hecho da una tranquilidad financiera a la persona que la suscribe, ya que no tendrá cambios en sus cuotas aunque el tipo de referencia marque niveles muy elevados. Por contra, tampoco podrá beneficiarse de las bajadas cuando esté a niveles muy bajos, como el mínimo histórico actual.

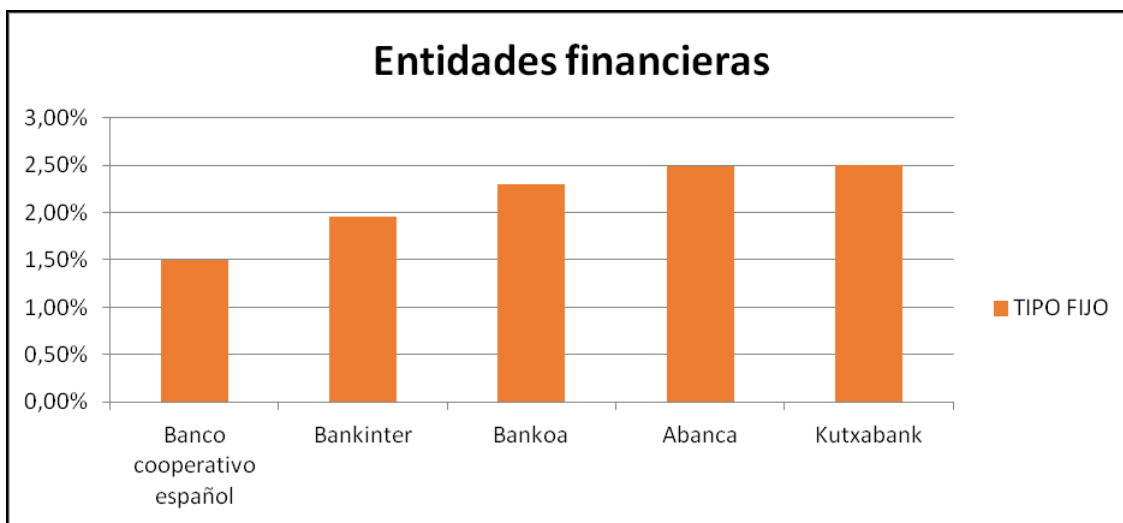
La desventaja es que quien realmente se puede permitir este tipo de hipotecas sean clientes muy solventes, que llegan holgados a fin de mes y disponen de ahorros, y puedan permitirse pagar una serie de gastos y comisiones superiores a las hipotecas de tipo variable, debido a que los clientes de hipotecas a tipos variables pueden evitar muchas de estas comisiones ya que cuando los tipos de

interés comienzan a subir pueden optar por amortizar. Ejemplo de interés de las hipotecas a tipo fijo 2015:

**Tabla 6. Intereses tipo fijo.**

ENTIDADES	TIPO FIJO
BANCO COOPERATIVO ESPAÑOL	1,50%
BANKINTER	1,95%
BANKOIA	2,30%
ABANCA	2,49%
KUTXABANK	2,50%

**Figura 4. Intereses tipo fijo.**



El Sabadell es uno de los bancos que con más fuerza está apostando por los préstamos a tipo fijo hasta el punto de que el año pasado casi el 40% de los que concedió ya fueron bajo esta modalidad. También Bankia o BBVA han mejorado recientemente las condiciones de sus hipotecas a tipo fijo, aunque tratan de desvincularlo del hecho de que el Euribor haya entrado en negativo y lo atribuyen a “la mayor demanda”

Existen otro tipo de cláusulas igual de relevantes, pero quizás menos conocidas como la cláusula techo.

Es la contraria a la cláusula suelo y ésta lo que establece es un tipo de interés máximo en las hipotecas. La existencia de esta condición es un requisito indispensable para que una cláusula suelo no sea declarada nula. Lo que se garantiza con una cláusula techo es que un consumidor no va a pagar mucho más en el caso de que el Euribor se dispare.

Seguida de la cláusula techo se encuentran las siguientes entre las condiciones habitualmente pactadas en los contratos hipotecarios, además de las cláusulas suelo, techo o cero, hay que destacar las siguientes:

**Dación en pago:** consiste en la entrega del inmueble al banco con el que se tiene constituida la hipoteca para poner fin a la deuda. El artículo 140 de la Ley Hipotecaria recoge que se podrá pactar en “la escritura de constitución de la hipoteca voluntaria que la obligación garantizada se haga solamente efectiva sobre los bienes hipotecados”. Es decir, que en caso de que el deudor no pueda hacer frente a las cuotas únicamente responderá ante el banco con el bien sobre el que recae la deuda y no con todo su patrimonio, tal y como establece en el artículo 1.911 del Código Civil.

**Vencimiento anticipado del préstamo:** En caso de que el contrato no contemple la posibilidad de la dación en pago sí es habitual que entre sus cláusulas se encuentre una que haga referencia al supuesto de impago por parte del cliente. Si se diera esta situación, la entidad podría declarar vencido el préstamo y tratar de recuperar el importe pendiente de pago y la deuda impagada con la venta del inmueble a través de una ejecución judicial o extrajudicial de la hipoteca.

**Tipos de interés:** El contrato de constitución de una hipoteca incluye también el tipo de interés, que es el precio que el banco cobrará al cliente por haberle prestado el dinero. El tipo de interés puede ser fijo, variable o mixto, en función de si cambia a lo largo de la vida del préstamo o de si se mantiene fijo.

**Comisiones:** Otro de los puntos importantes de una hipoteca son las cláusulas que hacen referencia a las comisiones. Existen varias: de estudio, de apertura, de modificación de condiciones y/o modalidad, de compensación por amortización, de subrogación. La existencia o no de éstas debe aparecer detalladamente especificada en el contrato hipotecario ya que el cliente debe saber en todo momento cuánto le va a suponer cambiar la hipoteca de banco o si cambiar las condiciones va a tener algún coste.

## 10. Estudio económico de la evolución del Euribor. ¿Seguirá siendo negativo?

Muchas son las noticias de que el Euribor es negativo, pero de cara a pedir una hipoteca o un prestamos en el mercado financiero actual la gran pregunta es ¿seguirá siendo negativo? Si la respuesta es afirmativa, la siguiente pregunta más importante es ¿durante cuánto tiempo? Para ello, hemos consultado diferentes fuentes de información del mercado financiero y hemos encontrado las siguientes estimaciones.

Que llevando desde el 2015 con el Euribor negativo es decir Dos años de Euribor negativo, ¿es hora de amortizar la hipoteca?

El Euribor es la principal referencia para fijar el precio de las hipotecas, acaba de cerrar su segundo año en negativo (se sitúa en el -0,191% en febrero) y abarata de nuevo el coste mensual de las hipotecas. Como regla general, resulta más atractivo aligerar la deuda hipotecaria cuando los tipos de interés son más altos.

Todo depende de la situación personal de cada cual, pero hay algunos supuestos en los que puede ser interesante amortizar hipoteca si hemos acumulado ahorros o hemos recibido un extra económico inesperado.

-Alternativas:

Hay que analizar si hay opciones más rentables. La remuneración del ahorro tradicional es casi nula. La rentabilidad media de los depósitos a un año es del 0,07% y a más de dos años no supera el 0,10%. Y no hay más alternativas sin riesgo.

-¿Por qué ahora?

Amortizar ahora, con el Euribor en negativo, puede ser una buena estrategia defensiva. Por una parte, rebajar la deuda antes de que los tipos empiecen a subir permiten reducir el impacto del alza futura de la letra mensual, porque los intereses se calculan en cada momento sobre la deuda.

Amortizar parcialmente también dependerá del precio del préstamo. Si no hay alternativas y el coste de la hipoteca es alto, es más atractivo amortizar. Si por el contrario el coste es bajo (más de una decena de hipotecas a tipo variable ofrece diferenciales sobre el Euribor inferiores al 1%), lo mejor es esperar a que suban los tipos porque el ahorro será mayor.

“Como los diferenciales rondan el 1% y el interés máximo de los depósitos a un año rara vez supera el 1,15 %, si el Euribor subiera hasta el 0,15 %, adelantar capital de la hipoteca ya sería una opción mejor”, explica Miquel Riera, de Helpmycash.

-¿Cuota o plazo?

Reducir la cuota conviene si la economía familiar requiere de mayor liquidez disponible mes a mes. Pero como regla general, los expertos recomiendan reducir el plazo, sobre todo en los primeros años

del préstamo. La razón es que en España el sistema de amortización más utilizado en la mayoría de las hipotecas es el francés, por el que se pagan los intereses mayoritariamente al inicio de la operación.

Lo cual quiere decir que si la cuota del préstamo es menor la cantidad de años a pagar será mayor y si las cuotas son más grandes el tiempo o plazo a devolver el capital será menor.

-Comisiones:

Hay que analizar los costes de la operación. Algunos bancos cobran una comisión del 0,5 % si se amortiza durante los primeros cinco años del plazo o del 0,25 % a partir del sexto año.

En el caso de las hipotecas a tipo fijo, muchas incluyen una compensación de riesgo de tipo de interés que puede llegar hasta el 5% y se aplica cuando la amortización genera pérdidas para el banco.

Respecto a la pregunta planteada anteriormente hemos podido resolver según la página de Bankinter su previsión del Euríbor del departamento de Análisis de Bankinter señala en el informe de Estrategia 2 Trimestre 2018 su previsión del Euríbor para 2018 y 2019, principal indicador para el cálculo de las hipotecas en los próximos meses.

Tal y como aparece en el cuadro, su previsión anticipa un Euríbor a 12 meses, el indicador más frecuente para el cálculo de las hipotecas, que rondará el -0,124% hasta el cierre de 2018. Su pronóstico para el Euríbor en 2018 se moverá en un rango de -0,30% y 0,10%. Por último, el pronóstico del Euríbor para 2019 anticipa subidas que se situarán entre un mínimo del 0,00% y un máximo del 0,40%, con un escenario central del 0,18%.

En opinión del Departamento de Análisis de Bankinter, “pensamos que los tipos de interés permanecerán a los niveles actuales durante más tiempo”. Así, “el BCE podría realizar un primer movimiento con el tipo de depósito, en la segunda mitad de 2019 aumentando desde el -0,4% actual hasta 0,0%”. En cuanto al tipo de referencia, “podríamos ver un leve aumento hacia finales de 2019 (desde el 0,0% actual hasta 0,25%), coincidiendo con el fin del mandato de Draghi al frente del BCE (octubre 2019)”.

## Previsión del Euribor

España, cifras clave	2015r	2016r	2017r
PIB	3,4%	3,3%	3,1%
Consumo Privado	3,0%	2,9%	2,4%
Gasto Público	2,1%	0,8%	1,6%
Inversión empresarial	11,6%	4,9%	6,1%
Construcción	3,8%	2,4%	4,6%
Demanda interna	4,0%	2,6%	2,8%
Aportación sector exterior	-0,6%	0,7%	0,3%
Déficit Público/PIB	-5,1%	-4,6%	-3,1%
Deuda/PIB	99,8%	99,0%	98,0%
Tasa de paro (EPA)	20,9%	18,6%	16,5%
IPC	0,0%	1,6%	1,1%
IPC UEM	0,2%	1,1%	1,4%
Tipo intervención BCE (en Dic.)	0,05%	0,00%	0,00%
Euribor 1m (cierre trimestre y media anual)	-0,21%	-0,37%	-0,37%
Euribor 3m (cierre trimestre y media anual)	-0,13%	-0,32%	-0,33%
<b>Euribor 12m (cierre trimestre y media anual)</b>	<b>0,06%</b>	<b>-0,08%</b>	<b>-0,16%</b>
Tipos a largo (Bund, en Dic.)	0,63%	0,21%	0,43%
Tipos a largo España (B10A, en Dic)	1,70%	1,36%	1,56%
Crédito empresarial (cartera acumulada)	-4,9%	-4,5%	-2,8%
Crédito hipotecario (cartera acumulada)	-4,8%	-3,0%	-1,3%

España, cifras clave	2018e			2019e		
	Pesimista	Central	Optimista	Pesimista	Central	Optimista
PIB	2,0%	2,8%	3,5%	1,6%	2,5%	3,3%
Consumo Privado	1,8%	2,3%	2,8%	1,5%	2,1%	2,6%
Gasto Público	0,7%	1,1%	1,6%	0,5%	1,0%	1,5%
Inversión empresarial	5,0%	5,5%	6,0%	4,5%	5,0%	5,5%
Construcción	4,3%	4,8%	5,2%	3,0%	3,5%	4,0%
Demanda interna	1,5%	2,5%	2,4%	1,7%	2,2%	2,8%
Aportación sector exterior	0,5%	0,3%	1,1%	-0,1%	0,3%	0,6%
Déficit Público/PIB	-3,2%	-2,4%	-1,9%	-2,6%	-1,9%	-1,2%
Deuda/PIB	101,1%	97,1%	94,1%	100,3%	95,3%	92,3%
Tasa de paro (EPA)	16,4%	14,9%	13,4%	15,1%	13,1%	11,1%
IPC	0,9%	1,3%	2,0%	0,9%	1,5%	2,3%
IPC UEM	1,1%	1,4%	1,7%	1,2%	1,5%	1,9%
Tipo intervención BCE (en Dic.)	0,0%	0,00%	0,3%	0,0%	0,25%	0,5%
Euribor 1m (cierre trimestre y media anual)	-0,4%	-0,34%	-0,3%	-0,3%	-0,14%	0,2%
Euribor 3m (cierre trimestre y media anual)	-0,4%	-0,27%	-0,1%	-0,2%	-0,07%	0,3%
<b>Euribor 12m (cierre trimestre y media anual)</b>	<b>-0,3%</b>	<b>-0,14%</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,18%</b>	<b>0,4%</b>
Tipos a largo (Bund, en Dic.)	0,6%	0,95%	1,3%	1,0%	1,30%	1,6%
Tipos a largo España (B10A, en Dic)	2,1%	1,60%	1,3%	2,5%	2,00%	1,7%
Crédito empresarial (cartera acumulada)	0,2%	0,3%	0,5%	0,5%	0,9%	1,4%
Crédito hipotecario (cartera acumulada)	0,2%	0,4%	0,6%	0,4%	0,7%	1,1%

Habría que destacar una de las medidas más destacadas por los bancos para no perder dinero como un alto el fuego.

Es importante destacar que no se trata de un nuevo Euribor, sino que lo que se conoce como Euribor plus no es más que una propuesta de cambiar la forma en la que se calcula este índice con el objetivo de evitar la manipulación del mismo. Esta nueva fórmula de cálculo del índice proponía que se fijase con valores reales de a qué precios o tipos se prestan entre sí las entidades en vez de con valores estimados e hipotéticos sobre cómo se lo prestarían.

Intención de cambio hay, pero la realidad es que el EMMI (Instituto Europeo de Mercados Monetarios), que es el responsable de la administración del Euribor, ha decidido que la implantación del nuevo sistema de fijación del índice no es posible tras haber retrasado varias veces su entrada en vigor.

¿Por qué? Según el EMMI, sería imposible hacer una transición de la metodología vieja a la nueva de forma fluida y sin que se produjesen fisuras, conclusión a la que llegan tras realizar 6 meses de prueba de la nueva metodología y que añade que el resultado dista mucho de los niveles a los que actualmente se mueve el Euribor.

Tras declinar la implantación de la nueva metodología, desde el EMMI tienen como objetivo crear una metodología híbrida que tenga la flexibilidad suficiente para una buena adaptación del índice al mercado.

A continuación podemos ver un ejemplo de cómo funcionan las hipotecas actualmente con el Euribor negativo.

### Simulador hipoteca con el Euribor actual (Fecha de febrero de 2018)

Hemos realizado una simulación aproximada de la cuota mensual resultante de varias hipotecas tipo. Como podemos observar, hay una relación positiva entre mayor capital pendiente de amortizar y mayor ahorro con este Euribor. Lógicamente, cuanto menor sea vuestro diferencial del Euribor y más bajo esté el propio índice del Euribor, mayor ahorro obtendréis en vuestra cuota mensual hipotecaria. Como la media del Euribor a 12 meses en febrero 2018 se encuentra en -0,191%, deberemos restarlo de nuestro diferencial (por ejemplo, 1%), el interés que se aplicaría a nuestro préstamo hipotecario sería de 0,809%. Nótese que estas modificaciones se aplican a las hipotecas con revisión en febrero de 2018. Como el Euribor ha experimentado una nueva caída, la cuota hipotecaria de las hipotecas de nuestro país se verá reducida.

Capital Pendiente	Años pendientes	Interés aplicable (Euribor + diferencial)	Cuota resultante
100.000	15	-0,191% +1% =0,809%	590,13 €
120.000	15	-0,191% +1% =0,809%	708,16 €
150.000	25	-0,191% +1% =0,809%	552,43 €
150.000	25	-0,191% +1,5% =1,309%	586,54 €



## Conclusiones:

Una vez tratados todos los apartados y revisados los puntos anteriores, habiéndonos informado sobre el amplio tema que abarca el Euribor, hemos llegado a las siguientes conclusiones;

- La mayoría de hipotecarios conocen de su existencia y saben que si sube, acaban pagando una cuota hipotecaria más alta, y lo contrario cuando baja.
- Que el Euribor es el coste del dinero para las entidades financieras.
- Desde el 2012 hasta la actualidad el Euribor no ha parado de caer.
- Hemos denotado que aunque suene bien que el interés sea negativo no es bueno ya que eso significa que nuestro dinero está perdiendo valor.
- El Estado devuelve menos de lo que recibe para financiarse.
- Que es un error pensar que si el Euribor es negativo nos ahorraría dinero ya que es el Euribor el que es negativo y no los intereses de la hipoteca.
- Que los bancos son los más afectados ya que pierden la posibilidad de margen de ganancia.
- Que algunas personas estaban pagando más por su casa por encima de su valor de mercado y ahora con el Euribor negativo pagarían incluso un valor inferior al de mercado.
- Que los bancos redactan comisiones y las crean para no perder dinero.
- Con este estudio podemos recomendar que aunque ahora el Euribor es negativo es más seguro contratar una hipoteca a tipo fijo que a tipo variable, porque a un tipo de interés variable ahora te costaría menos en la actualidad pero, si en un futuro el Euribor aumentara acabarías pagando más, sin embargo a un tipo fijo tienes la tranquilidad financiera de que la cuota no varía.
- Como última conclusión, quizás la más importante, los estudios de los economistas estiman que a finales de 2019 se espera una subida del Euribor dejando de ser negativo.

## Cibergrafía

Adriaensens Pérez, Javier (2016). "La paradoja del Euribor negativo". Web [http://cincodias.com/cincodias/2016/03/22/economia/1458662016\\_625079.html](http://cincodias.com/cincodias/2016/03/22/economia/1458662016_625079.html)

BCE (2016). "Key interest rates". Web <https://www.ecb.europa.eu/stats/monetary/rates/html/index.en.html>

Bernardos, Antonio (2010). "Nombre artículo". Claudia Pérez. EL PAIS. 2012. "El BCE hará lo necesario para sostener el euro". Web [http://economia.elpais.com/economia/2012/07/26/actualidad/1343298454\\_662169.html](http://economia.elpais.com/economia/2012/07/26/actualidad/1343298454_662169.html)

Bustelo, Pablo (2009). "El decenio perdido de Japón (1992-2003): ¿qué enseñanzas para la crisis actual? (ARI)". Web [http://www.realinstitutoelcano.org/wps/portal/rielcano/contenido?WCM\\_GLOBAL\\_CONTEXT=/elcano/elcano\\_es/zonas\\_es/asia-pacifico/ari57-2009](http://www.realinstitutoelcano.org/wps/portal/rielcano/contenido?WCM_GLOBAL_CONTEXT=/elcano/elcano_es/zonas_es/asia-pacifico/ari57-2009)

Camarero, J.M. (2011). "Ventajas e inconvenientes del nuevo euribor" Web <http://www.pisos.com/noticias/reportajes/ventajas-e-inconvenientes-del-nueveuribor/>

Coapijaén (2016). "Las hipotecas que ya aplican el euríbor en negativo reducen los intereses al mínimo". Web <http://www.coapijaen.es/index.php/iniciportal/notis/item/38-las-hipotecas-que-ya-aplican-el-euribor-en-negativoreducen-los-intereses-al-minimo>

Euribor (2016). "Japón consigue por primera vez colocar bonos a diez años a intereses negativos" Web <http://www.euribor.com.es/bolsa/japon-consigue-porprimera-vez-colocar-deuda-a-diez-anos-a-intereses-negativos/>

Euribor diario (2016). Web <http://www.euribordiarario.es/historico2016.html>

Expansión (2016a). "Deuda Pública". Web <http://www.datosmacro.com/deuda>

Expansión (2016b). "Bajada de la deuda pública española en abril". Web <http://www.datosmacro.com/deuda/espana>

Expansión (2016c). "El euribor cierra en negativo por primera vez en la historia" Web <http://www.expansion.com/mercados/euribor/2016/02/28/56d32e7722601d222e8b4629.html>

Expansión (2016d). "¿Quiénes se beneficiarán más por la caída del euríbor?". Web <http://www.expansion.com/economia/2016/03/05/56dac64a46163f060a8b4628.html>

Fariza, Ignacio (2015). "La mitad de los países de la zona euro ya emite deuda con tipos negativos". Web [http://economia.elpais.com/economia/2015/11/18/actualidad/1447874703\\_535935.html](http://economia.elpais.com/economia/2015/11/18/actualidad/1447874703_535935.html) 30

Fernández, Daniel (2016). "Siete respuestas sobre los tipos de interés negativos". Web <http://www.libremercado.com/2016-03-18/siete-respuestas-sobre-los-tipos-de-interes-negativos-1276570067/>

Gurus Blog (2016). "El euribor a 12 meses en negativo por 1ª vez en su historia". Web <http://www.gurusblog.com/archives/euribor-12-meses-negativo/05/02/2016/>

Idealista (2015). "Seis países europeos tienen una deuda pública mayor que su propio PIB (Ranking)". Web <http://www.idealista.com/news/finanzas/inversion/2015/11/05/739844-seis-paises-europeos-tienen-una-deuda-publica-mayor-que-su-propio-pib>

La razón (2016). "La compra de viviendas se dispara un 29% en abril, la mayor subida desde 2010". Web <http://www.larazon.es/economia/la-compra-de-viviendas-se-dispara-un-29-en-abril-la-mayor-subida-desde-2010-JP12846528#.Ttt12Z5YaghC06r>

La Vanguardia (2016). "El FMI alerta de que en la eurozona hay bancos "demasiado débiles" y pide fusiones". Web <http://www.lavanguardia.com/economia/20160527/402083346203/jose-vinalsfmi-eurozona-bancos.html>

Maestre, Raíl Jaime (2016). "Dos meses después de la baja de tipos del BCE, ¿ha servido de algo?". Web <http://www.ahorrodiario.com/gastos-del-hogar/dosmeses-despues-de-la-baja-de-tipos-del-bce-ha-servido-de-algo>

Navarro, David (2016). "La banca ya prepara nuevas cláusulas para protegerse del euríbor negativo". Web <http://www.diarioinformacion.com/economia/2016/03/08/banca-prepara-nuevas-clausulas-protegerse/1736300.html>

Nieto González, Alejandro (2016). "El gran problema de los tipos de interés negativos". Web <http://www.elblogsalmon.com/entorno/el-gran-problema-delos-tipos-de-interes-negativos>

Palomares, Ana (2016). "El 'efecto Draghi' para la banca ya es más negativo que positivo en beneficios". Web <http://www.eleconomista.es/empresasfinanzas/noticias/7464103/04/16/El-efecto-Draghi-para-la-banca-ya-es-masnegativo-que-positivo-en-beneficios.html>

Pérez, Claudi (2012). "El BCE hará lo necesario para sostener el euro". Web [http://economia.elpais.com/economia/2012/07/26/actualidad/1343298454\\_662169.html](http://economia.elpais.com/economia/2012/07/26/actualidad/1343298454_662169.html)

RTVE (2016). "El FMI advierte de que en la zona euro hay "demasiados bancos y demasiado débiles" y pide fusiones". Web <http://www.rtve.es/noticias/20160527/fmi-advierte-zona-euro-hay-demasiados-bancos-demasiadodebiles/1352810.shtml>

31 Salido Cobo, Jorge (2016a). "El Euríbor cotiza por primera vez en negativo, ¿cómo afecta al hipotecado?". Web <http://www.elmundo.es/economia/2016/02/05/56b497b722601d2a478b45a1.html>

Salido Cobo, Jorge (2016b). "Fenómenos paranormales en el mercado de la vivienda". Web <http://www.elmundo.es/economia/2016/02/19/56c600b546163fc40d8b4578.html>

Sánchez-Quiñones, Jesús (2016). "Los aberrantes tipos de interés negativos" Web <http://www.expansion.com/blogs/blog-jsq/2016/01/15/los-aberrantes-tiposde-interes.html>

Sanz, E. (2016a). "Hipotecas más baratas y accesibles, así será la oferta de la banca para comprar casa en 2016". Web [http://www.elconfidencial.com/vivienda/2016-01-06/hipotecas-euribordiferenciales-vivienda\\_1130292/](http://www.elconfidencial.com/vivienda/2016-01-06/hipotecas-euribordiferenciales-vivienda_1130292/)

Sanz, E. (2016b). "Tictac, tictac... el reloj inmobiliario marca ¿la hora de comprar casa?". Web [http://www.elconfidencial.com/vivienda/2015-11-24/tictac-tic-tac-el-reloj-inmobiliario-marca-la-hora-de-comprar-casa\\_1104936/](http://www.elconfidencial.com/vivienda/2015-11-24/tictac-tic-tac-el-reloj-inmobiliario-marca-la-hora-de-comprar-casa_1104936/)

Tesoro Público (2016). "Estrategia de financiación anual 2015". Web [http://www.tesoro.es/sites/default/files/deuda/estrategia-y-financiacionanual/150112estrategia2015es\\_0.pdf](http://www.tesoro.es/sites/default/files/deuda/estrategia-y-financiacionanual/150112estrategia2015es_0.pdf)

Valera, D. (2016). "¿En manos de quién está la deuda pública española?". Web <http://www.finanzas.com/noticias/economia/20160328/manos-quien-estadeuda-3374509.html>

Vilá Medina, Ricardo (2015). "¿Quién compra Bonos y Letras con intereses negativos?". Web <http://www.expertofinanciero.es/quien-compra-bonos-y-letrascon-intereses-negativos/>

BCE (2018). "Key interest rates". Web <https://www.ecb.europa.eu/stats/monetary/rates/html/index.en.html>

Microdinero. Cada céntimo cuenta by vivus.es. Web <https://www.vivus.es/blog/prestamopedia/que-son-tipos-de-interes-negativos/>

Helpmycash (2018). Web <https://blog.bankinter.com/economia/-/noticia/2016/8/24/previsiones-euribor>

Diario 16 (2018). Web <http://diario16.com/asi-sera-el-nuevo-euribor/>

Diario de información (2018). Web <http://www.diarioinformacion.com/finanzas-personales/2017/11/14/afectar-hipotecas-euribor-negativo/1957442.html>