

EL INDICADOR TERMINA JULIO EN MÍNIMOS ANUALES Y REGISTRA LA CAÍDA MÁS PRONUNCIADA DE 2024

EL EURÍBOR SE DESPLOMA HASTA EL 3,532% EN JULIO Y ABARATA LAS HIPOTECAS EN 586€ AL AÑO

DATOS CLAVE:

- El **euríbor se desploma en julio** hasta situarse en el **3,532%**: se reduce un 3,23% respecto al mes de junio y un 14,87% en tasa interanual, la mayor caída de 2024.
- Quienes revisen su **hipoteca anualmente** y la actualicen en agosto verán como su cuota **baja en 49 euros al mes** para una hipoteca media: es decir, pagarán 586 euros menos al año (-5,62%).
- Quienes revisen su hipoteca de manera **semestral** continuarán recibiendo buenas noticias: su **cuota bajará en 6 euros al mes** (37 euros al semestre).
- *“Pese la incertidumbre sobre lo que podría hacer el BCE en los próximos meses y cómo impactarían sus decisiones en el euríbor, hay algo que parece bastante claro: el **verano y el comienzo del otoño traerán buenas noticias** para quienes tengan que revisar su hipoteca variable. Aunque el euríbor no experimentará caídas bruscas -desde Kelisto **no prevemos que termine el año por debajo del 3,4-3,5%**-, la **comparativa año a año se empezará a hacer con los niveles máximos de 2023**, cuando el índice llegó a alcanzar el 4,16% y eso permitirá rebajas jugosas en la cuotas mensuales, destaca la portavoz de Kelisto.es, Estefanía González.*

Madrid, 30 de julio de 2024. A falta de una jornada para el cierre del mes, el euríbor termina julio en el entorno del **3,532%**. Con esta cifra, el indicador se anota su quinta caída mensual desde el comienzo de 2024 (-3,23%) pero, sobre todo, experimenta la **mayor bajada en tasa interanual** en lo que va de año (-14,87%)¹. Como consecuencia, quienes revisen anualmente su hipoteca variable y lo hagan en agosto, se beneficiarán de una importante bajada en su cuota: **pagarán 48,82 euros menos al mes (585,83 euros menos al año)** para una hipoteca media en España, lo que supone una **bajada del 5,62%**², según cálculos de Kelisto.es, la web del ahorro.

Las buenas noticias continuarán un mes más para quienes **revisen su hipoteca semestralmente**, aunque serán menos positivas que en ocasiones anteriores. En su caso, **la cuota se reducirá en 6,17 euros al mes (37,02 euros al semestre)** para un préstamo medio, lo que supone una **rebaja del 0,75%**².

¿CÓMO EVOLUCIONARÁ EL EURÍBOR EN LOS PRÓXIMOS MESES?

*“Las expectativas de que la **FED finalmente se decida a recortar tipos** en septiembre -debido a la moderación de la inflación y el debilitamiento del mercado laboral estadounidense- y de que **Banco de Inglaterra haga lo propio** el 1 de agosto, unidas al hecho de que el **BCE no descarte meter la tijera al precio del dinero en septiembre** -con la inflación en la eurozona ligeramente a la baja- han empujado al **euríbor a mínimos de 2024** en los últimos días de julio. La*

kelisto

NOTA DE PRENSA

incertidumbre, eso sí, es todavía elevada y, por el momento, **mantenemos nuestra previsión en el entorno del 3,4% para finales de año.**”, explica la portavoz de Kelisto.es, Estefanía González.

“Lo que sí se ha confirmado es que el verano iba a traer **muy buenas noticias** para quienes tuvieran que revisar su hipoteca variable. Y es que, además de la progresiva caída del euríbor en las últimas semanas, no hay que olvidar que **el indicador se compara este mes con el segundo registro más alto de 2023: 4,149%**, lo que favorece que las cuotas mensuales de quienes tengan una hipoteca variable vayan a experimentar importantes rebajas”, destaca González.

La [previsión sobre el euríbor](#) para 2024 que realizan otras entidades y organismos se mantienen con pocos cambios respecto a meses anteriores y sitúan al euríbor en una horquilla que va del 3% al 3,5% de cara a finales de 2024: Bankinter y Funcas son los que prevén cifras más elevadas para final de año (3,5% y 3,3%, respectivamente), mientras que CaixaBank sitúa al euríbor en el 3,03% y Asufin, en el 3%.

PREVISIONES DEL EURÍBOR PARA 2024 y 2025		
INSTITUCIÓN O ENTIDAD	PREVISIÓN DEL EURÍBOR PARA 2024 (%)	PREVISIÓN DEL EURÍBOR PARA 2025 (%)
Bankinter	3,5	3
Funcas	3,3	2,8
Caixabank	3,03	2,46
Asufin	3	

Fuentes: Kelisto.es a 30/07/2024 con datos del Informe de Estrategia Trimestral de Bankinter para el IIIIT de 2024, las previsiones de Asufin en junio 2024 (últimas disponibles), el Panel de Previsión de la Economía Española (julio 2024) de Funcas y las previsiones de CaixaBank Research a 30/09/2024 (últimas disponibles).

¿CÓMO AFECTA EL EURÍBOR DE JULIO A QUIENES QUIERAN PEDIR UNA HIPOTECA?

Pese a que el verano suele ser época de pocos cambios, continúa la mejora en la oferta hipoteca. Sin embargo, los descensos aún son lentos: “**La guerra comercial sigue teniendo un perfil moderado, con caídas de precio paulatinas, y centradas en el tipo fijo y mixto, aunque esperamos que, de cara a septiembre, las bajadas de precio se aceleren.** Por el momento, según los datos de Kelisto.es, las hipotecas fijas (-9,45% interanual) encabezan las bajadas, que también se notan en el tramo fijo de las hipotecas mixtas (-6,17%), y con menos intensidad en las hipotecas variables (-2,94%). En cambio, el tramo variable de las hipotecas mixtas sigue sufriendo subidas de precio (+2,74%)”, **detalla González.**

EVOLUCIÓN DEL INTERÉS DE LAS HIPOTECAS					
	JULIO 2023 (%)	JUNIO 2024 (%)	JULIO 2024 (%)	Diferencia respecto a JUNIO 2024 (EN % MENSUAL)	Diferencia respecto a JULIO DE 2023 (EN % INTERANUAL)
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS VARIABLES	0,68	0,66	0,66	0,00	-2,94
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS FIJAS*	3,471	3,158	3,143	-0,47	-9,45
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS MIXTAS (PERÍODO FIJO)	3	2,841	2,815	-0,92	-6,17

INTERÉS MEDIO HIPOTECAS MIXTAS (PERÍODO VARIABLE)	0,73	0,76	0,75	-1,32	2,74
---	------	------	------	-------	------

Fuente: Kelisto.es con datos propios a 01/07/2024 (últimos datos disponibles). * A 25 años para adaptarse al plazo medio de amortización en España según el INE.

¿CÓMO AFECTA EL EURÍBOR EN JULIO A QUIENES YA TIENEN UNA HIPOTECA?

El dato del euríbor de julio de 2024 solo impactará en quienes tengan una hipoteca variable que se revise en el mes de agosto. Para una hipoteca media en España (con revisión anual), la bajada del índice de referencia supondrá una **rebaja de la cuota de 48,82 euros al mes (585,83 euros menos al año), lo que supone un abaratamiento del 5,62%**.

¿Cómo impacta el euríbor de julio* en una hipoteca media? (con revisión ANUAL)		
Para una hipoteca media en España	2024	2023
EURIBOR	3,532	4,149
INTERÉS (con diferencial 1,15%)	4,682	5,30
CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR	138.196,34	141.457
AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES	23	24
CUOTA	820,19	869,01
Diferencia (€/mes)	-48,82	
Diferencia (€/año)	-585,83	
Diferencia (%)	-5,62	

Fuente: Kelisto.es a 30/07/2024 con datos del EMMI. *Datos provisionales a falta de un día para el cierre mensual del euríbor. Cálculos realizados usando el simulador del Banco de España. Los cálculos están realizados para una hipoteca firmada en 2023, pero hay que tener en cuenta que el impacto no sería el mismo para deudas anteriores (sería menor) debido al funcionamiento del sistema de amortización francés (el más usado en España), con el que se pagan más intereses al principio de la vida de una hipoteca. La cantidad utilizada la cantidad y plazo medios para una hipoteca sobre vivienda en España según los últimos datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Estos datos cambiarían en función del año de firma de la hipoteca, de la cantidad y del plazo de amortización acordado entre cliente y banco. De esta forma, para una hipoteca inferior (de **100.000 euros**) que se revisara en agosto la bajada sería de 34,92 euros al mes (-419,05€/año), mientras que para una hipoteca de **200.000 euros** sería de 69,84 euros menos al mes (-838,10€/año) y para una de **300.000 euros**, 104,76 euros menos al mes (-1.257,17€/año).

¿Cómo impacta el euríbor de julio* en las hipotecas? (con revisión ANUAL)

Para una hipoteca a 25 años firmada en 2022	DEUDA PENDIENTE: 100.000€		DEUDA PENDIENTE: 200.000€		DEUDA PENDIENTE: 300.000€	
	jul. 2024*	jul.2023	jul. 2024*	jul.2023	jul. 2024*	jul.2023
VALOR DEL EURIBOR A CIERRE DE MES (%)	3,532	4,149	3,532	4,149	3,532	4,149
INTERÉS (con diferencial: 1,15%)	4,682	5,30	4,682	5,30	4,682	5,30
CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR	97.856,87	100.000	195.713,71	200.000	293.570,58	300.000
AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES	24	25	24	25	24	25
CUOTA (€/mes)	567,28	602,20	1.134,56	1.204,40	1.701,84	1.806,60

Incremento en la cuota (€/mes)	-34,92		-69,84		-104,76	
Incremento en la cuota (€/año)	-419,05		-838,10		-1.257,17	
Incremento en la cuota (%)	-5,80		-5,80		-5,80	

Fuente: Kelisto.es a 30/07/2024 con datos del EMMI. *Datos provisionales a falta de un día para el cierre mensual del euríbor. Cálculos realizados usando el simulador del Banco de España. Los cálculos están realizados para una hipoteca firmada en 2023, pero hay que tener en cuenta que el impacto no sería el mismo para deudas anteriores (sería menor) debido al funcionamiento del sistema de amortización francés (el más usado en España), con el que se pagan más intereses al principio de la vida de una hipoteca.

El alivio continúa para quienes revisen su hipoteca semestralmente

Quienes también se siguen beneficiando de la evolución del euríbor son los hipotecados que revisan su préstamo semestralmente. Al igual que ha ocurrido en meses anteriores (aunque con mucha menor intensidad), quienes tengan una hipoteca media que se revise en agosto experimentarán una **rebaja en la cuota de 6,17 euros al mes (37,02 euros menos al semestre), lo que supone una bajada del 0,75%².**

¿Cómo impacta el euríbor de julio* en una hipoteca media? (con revisión SEMESTRAL)		
Para una hipoteca media en España	julio 2024	enero 2024
EURIBOR	3,532	3,609
INTERÉS (con diferencial 1,15%)	4,682	4,76
CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR	139.975,28	141.457
AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES	23,5	24
CUOTA	818,72	824,89
Diferencia (€/mes)	-6,17	
Diferencia (€/semestre)**	-37,02	
Diferencia (%)	-0,75	

Fuente: Kelisto.es a 30/07/2024 con datos del EMMI. *Datos provisionales a falta de un día para el cierre mensual del euríbor. Cálculos realizados usando el simulador del Banco de España. Los cálculos están realizados para una hipoteca firmada en 2023, pero hay que tener en cuenta que el impacto no sería el mismo para deudas anteriores (sería menor) debido al funcionamiento del sistema de amortización francés (el más usado en España), con el que se pagan más intereses al principio de la vida de una hipoteca. La cantidad utilizada la cantidad y plazo medios para una hipoteca sobre vivienda en España según los últimos datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE). **El cálculo de ahorro se hace semestral y no anual, debido a que el próximo cambio de cuota se produce en seis meses y no en un año.

CONSEJOS PARA QUIENES QUIERAN CONTRATAR UNA HIPOTECA

En un contexto como el actual, el consumidor tiene que sacar toda la artillería pesada si quiere conseguir la hipoteca que mejor se adapta a su perfil, al mejor precio. Para ello hay que seguir varios pasos:

1. **Analizar qué hipoteca me conviene más:** en función del nivel de riesgo que estemos dispuestos a asumir o de lo que estemos dispuestos a pagar por una seguridad total, de nuestras expectativas sobre la evolución del euríbor y de la posibilidad que

tengamos de amortizar hipoteca anticipadamente, nos convendrá más una hipoteca variable, fija o mixta. Elegir la modalidad más adecuada, en este contexto, es clave.

2. **Comparar precios y ayudarse de profesionales para negociar:** en este sentido, servirse de un bróker hipotecario como el de Kelisto.es se ha convertido en una solución más que conveniente: el cliente no paga nada por el servicio* (el coste lo asumen los bancos), y el hecho de negociar volumen y con muchas entidades a la vez, nos permite conseguir mejores precios que las ofertas estándar a las que accede cualquier usuario. Por ejemplo, para una hipoteca media en España, en el último año hemos conseguido un ahorro de hasta 27.300 euros³, con respecto a la oferta estándar de los bancos.
3. **Tener más cuidado que nunca con la letra pequeña:** aunque nunca se deben pasar por alto, cuestiones como buscar hipotecas sin comisiones o analizar si nos compensa la vinculación exigida para acceder a la mejor oferta son esenciales para reducir al máximo el coste del préstamo que queramos pedir.

CONSEJOS PARA QUIENES TENGAN UNA HIPOTECA VARIABLE

Pese a la bajada del euríbor en julio, quienes tengan una hipoteca variable y quieran dejar de estar sujetos a los vaivenes del indicador tienen varias opciones.

1. Cambiarte a una hipoteca fija

Las hipotecas fijas siguen abaratándose (-9,45% respecto al año pasado, según datos de Kelisto⁴) y ya son nueve las entidades con ofertas por debajo del 3% TIN a un plazo de 25 años⁵, que es el que se adapta al período medio al que se piden los préstamos hipotecarios en España. Además, el coste de cambiar el tipo de una hipoteca de variable a fijo -mediante subrogación o novación- se ha reducido notablemente en aquellos bancos que han decidido acogerse al plan de ayudas a los hipotecados aprobado por el Gobierno y prorrogado durante este 2024. En esos casos, las entidades no podrán cobrar comisión por subrogación/novación y, a partir de 2025, este cargo quedará limitado al 0,05%.

2. Cambiarte a una hipoteca mixta, si crees que tendrás opciones de amortizar deuda anticipadamente

Las hipotecas mixtas permiten acceder a un interés fijo más ventajoso que el de las ofertas 100% fijas (hay mixtas desde el 2,10% TIN)⁶, aunque este solo se aplicaría durante algunos años: cuantos más sean, más alto será el tipo fijo que aplique el banco. Transcurrida esta primera etapa, de nuevo, la hipoteca volvería a ser variable y, por tanto, el usuario volvería a estar expuesto a los vaivenes del euríbor.

Este tipo de ofertas solo serían recomendables para quienes crean que pueden ahorrar durante los primeros años de vida de la hipoteca, ya que, una vez llegado el tramo

variable, podrían amortizar deuda anticipadamente para así reducir los años que estarían expuestos al euríbor.

3. Amortizar anticipadamente parte de la deuda para reducir cuota

En caso de que la evolución del euríbor ponga en apuros la economía familiar, si los afectados disponen de ahorros, podrían optar por amortizar anticipadamente parte de su hipoteca para así reducir la cuota que pagan cada mes. En caso de hacerlo hay que tener en cuenta que:

- **La cantidad que se amortice se descuenta del capital** pendiente por pagar.
- Aunque hay bancos que no cobran **comisiones** por amortización anticipada, los que sí lo hacen están sujetos a **limitaciones establecidas por ley**: en las hipotecas variables; un 0,25% durante los tres primeros años, y nada a partir del cuarto (o un 0,15% durante cinco años y nada a partir del sexto), y en las hipotecas fijas, un 2% durante los 10 primeros años y un 1,5% a partir del undécimo. Ahora bien, de forma extraordinaria, los bancos que hayan decidido acogerse al plan de ayudas a los hipotecados aprobado por el Gobierno **no podrán cobrar nada por este concepto durante 2024 a quienes tengan una hipoteca variable** (al igual que ocurrió en 2023).

4. Acogerse a alguna de las ayudas aprobadas por el Gobierno

La gran mayoría de las nuevas ayudas a los hipotecados aprobadas por el Gobierno que entraron en vigor en 2023 (y que han sido ampliadas y prorrogadas para 2024) solo están disponibles para quienes cumplan con ciertos criterios relacionados con los ingresos y tengan su hipoteca con un banco que haya decidido adherirse a las mismas, ya que su aplicación no es obligatoria. Estas ayudas incluyen medidas como alargar el plazo de las hipotecas hasta siete años para reducir la cuota, pedir un período de carencia de hasta cinco años en el que solo se paguen intereses o, incluso, solicitar que se congele el pago de la cuota de la hipoteca durante 12 meses. Sin embargo, no salen gratis: según los cálculos de Kelisto.es, los gastos derivados de estas operaciones aumentarían el coste final de la hipoteca en hasta un 72%, según la opción elegida⁷.

5. Alargar el plazo de una hipoteca o negociar una carencia

Si el impacto del euríbor dificulta cuadrar las cuentas de un hogar, pero los afectados no pueden acogerse a las ayudas aprobadas por el Gobierno, siempre se puede solicitar una ampliación del plazo de una hipoteca -mediante una novación- o negociar una carencia. Ahora bien, ambos trámites tienen costes y, a la larga, encarecen la cantidad que se terminará pagando en concepto de intereses.

FUENTES Y METODOLOGÍA

1. Datos del European Money Markets Institute (EMMI).



NOTA DE PRENSA

- **Contenido de calidad** imparcial, didáctico y elaborado por expertos para ayudarte a hacer grande la letra pequeña de los productos y servicios que comparamos.

PARA MÁS INFORMACIÓN:

Estefanía González Directora de Comunicación y Contenido

- Teléfono: 661 30 48 29

Pedro Ruiz Portavoz y Content Manager de Finanzas

- Teléfono: 636 12 22 73