

LAS HIPOTECAS VARIABLES QUE SE REVISEN EN SEPTIEMBRE SE ABARATARÁN EN 844€/AÑO

EL EURÍBOR SE DESPLOMA HASTA EL 3,17% EN AGOSTO Y REGISTRA SU MAYOR CAÍDA DESDE 2009

DATOS CLAVE:

- El euríbor se desploma en agosto hasta situarse en el **3,17%**: se reduce en 0,36 puntos porcentuales respecto al mes de julio, la mayor caída desde febrero de 2009.
- Con respecto a agosto de 2023, el indicador cae en 0,90 puntos, el mayor descenso desde febrero de 2013.
- Quienes revisen su **hipoteca anualmente** y la actualicen en septiembre verán como su cuota **baja en 70 euros al mes** para una hipoteca media: es decir, pagarán 844 euros menos al año (-8,15%).
- Quienes revisen su hipoteca de manera **semestral** continuarán recibiendo buenas noticias: su **cuota bajará en 39 euros al mes** (236 euros al semestre).
- *“De cara a la próxima reunión del BCE, las únicas pistas certeras son las que provienen de las actas de su último encuentro, el de julio. En él se volvió a reconocer que las presiones inflacionistas son elevadas, pero también se apeló a la necesidad de hacer un acto de “equilibrio” en favor del debilitado crecimiento económico en la zona euro, lo que abriría la puerta a nuevos recortes en el precio del dinero. Aun así, y entendiendo que los mercados ya dan por hecho este recorte, desde Kelisto prevemos el descenso del euríbor se ralentizará en los próximos meses, lo que podría llevar al indicador a cerrar el año en el entorno del 3%”,* destaca la portavoz de Kelisto.es, Estefanía González.

Madrid, 29 de agosto de 2024. A falta de una jornada para el cierre del mes, el euríbor termina agosto en el entorno del **3,17%**. Con esta cifra, el indicador se anota su sexta caída mensual desde el comienzo de 2024, **la mayor de los últimos 15 años** en términos absolutos (-0,36 puntos), mientras que, en tasa interanual, experimenta un desplome de 0,90 puntos, el más pronunciado desde febrero de 2013¹. Como consecuencia, quienes revisen anualmente su hipoteca variable y lo hagan en septiembre, se beneficiarán de una importante bajada en su cuota: **pagarán 70,29 euros menos al mes (843,48 euros menos al año)** para una hipoteca media en España, lo que supone una **bajada del 8,15%**², según cálculos de Kelisto.es, la web del ahorro.

Las buenas noticias continuarán un mes más para quienes **revisen su hipoteca semestralmente**. En su caso, **la cuota se reducirá en 39,27 euros al mes (235,62 euros al semestre)** para un préstamo medio, lo que supone una **rebaja del 4,73%**².

¿CÓMO EVOLUCIONARÁ EL EURÍBOR EN LOS PRÓXIMOS MESES?

kelisto

NOTA DE PRENSA

«La inesperada magnitud de la bajada del euríbor en agosto muestra que **los mercados dan por hecho que las bajadas de tipos llegarán a uno y otro lado del Atlántico en el corto plazo**. No hay que olvidar que el pasado día 1 de agosto el Banco de Inglaterra hizo lo propio y que el presidente de la **Reserva Federal**, Jerome Powell, avanzó en la reunión de banqueros de Jackson Hole que había llegado **la hora de realizar ajustes**, los primeros en el caso de la FED, a diferencia sus homólogos británicos y europeos, que ya han hecho recortes.

»¿Qué podemos esperar del BCE en su reunión del **12 de septiembre**? Las únicas pistas certeras son las que provienen de las actas de su último encuentro, el de julio. En él se volvió a reconocer que las presiones inflacionistas son elevadas, pero también se apeló a la **necesidad de hacer un acto de “equilibrio”** en favor del debilitado crecimiento económico en la zona euro, lo que abriría la puerta a **nuevos recortes** en el precio del dinero. Aun así, y entendiendo que los mercados ya dan por hecho este recorte, desde Kelisto prevemos **el descenso del euríbor se ralentizará** en los próximos meses, lo que podría llevar al indicador a **cerrar el año en el entorno del 3%**.

»Eso sí, que el indicador aminore su bajada no significa que el panorama para los hipotecados empeore. Dada que la comparativa año a año se realiza con los registros de 2023 -muy elevados en los últimos meses del año pasado-, **quienes tengan un préstamo variable que se revise en los próximos meses seguirán viendo descensos en sus cuotas**», explica la portavoz de Kelisto.es, Estefanía González.

La previsión sobre el euríbor para 2024 que realizan otras entidades y organismos se mantiene con pocos cambios respecto a meses anteriores y sitúa 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 29/08/2024 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 Previsiones de la Economía Española (agosto 2024) de Funcas y las previsiones de Caixabank Research a 29/08/2024 (últimas disponibles).

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

Pese a que el verano suele ser época de pocos cambios, se mantiene la mejora en la oferta hipotecaria, que incluso se acelera levemente en las últimas semanas. Sin embargo, los descensos aún son lentos: **“La guerra comercial continúa 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,**

kelisto

NOTA DE PRENSA

las hipotecas fijas (-10,49% interanual) encabezan las bajadas, que también se notan en el tramo fijo de las hipotecas mixtas (-10,45%), y con menos intensidad en las hipotecas variables (-2,94%). En cambio, el tramo variable de las hipotecas mixtas sigue sufriendo subidas de precio (+2,70%)”, **detalla González.**

EVOLUCIÓN DEL INTERÉS DE LAS HIPOTECAS

	AGOSTO 2023 (%)	JULIO 2024 (%)	AGOSTO 2024 (%)	Diferencia respecto a JULIO 2024 (EN % MENSUAL)	Diferencia respecto a AGOSTO DE 2023 (EN % INTERANUAL)
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS VARIABLES	0,68	0,66	0,66	0,00	-2,94
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS FIJAS*	3,471	3,143	3,107	-1,15	-10,49
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS MIXTAS (PERÍODO FIJO)	3,11	2,815	2,785	-1,07	-10,45
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS MIXTAS (PERÍODO VARIABLE)	0,74	0,75	0,76	1,33	2,70

Fuente: Kelisto.es con datos propios a 01/08/2024 (últimos datos disponibles). * A 25 años para adaptarse al plazo medio de amortización en España según el INE.

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

El dato del euríbor de agosto de 2024 solo impactará en quienes tengan una hipoteca variable que se revise en el mes de septiembre. Para una hipoteca media en España (con revisión anual), la bajada del índice de referencia supondrá una **rebaja de la cuota de 70,29 euros al mes (843,48 euros menos al año), lo que supone un abaratamiento del 8,15%².**

¿Cómo impacta el euríbor de agosto* en una hipoteca media? (con revisión ANUAL)

Para una hipoteca media en España	2024	2023
EURIBOR	3,170	4,073
INTERÉS (con diferencial 1,15%)	4,320	5,22
CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR	138.160,03	141.457
AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES	23	24
CUOTA	792,11	862,40
Diferencia (€/mes)	-70,29	
Diferencia (€/año)	-843,48	
Diferencia (%)	-8,15	

Fuente: Kelisto.es a 29/08/2024 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

kelisto

NOTA DE PRENSA

100.000 euros) que se revisara en septiembre la bajada sería de 50,28 euros al mes (-603,36€/año), mientras que para una hipoteca de **200.000 euros** sería de 100,55 euros menos al mes (-1.206,60€/año) y para una **de 300.000 euros**, 150,83 euros menos al mes (-1.809,96€/año).

¿Cómo impacta el euríbor de agosto* 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€	
	ago. 2024*	ago.2023	ago. 2024*	ago.2023	ago. 2024*	ago.2023
VALOR DEL EURIBOR A CIERRE DE MES (%)	3,170	4,073	3,170	4,073	3,170	4,073
INTERÉS (con diferencial: 1,15%)	4,320	5,22	4,320	5,22	4,320	5,22
CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR	97.831,73	100.000	195.663,49	200.000	293.495,23	300.000
AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES	24	25	24	25	24	25
CUOTA (€/mes)	547,20	597,48	1.094,41	1.194,96	1.641,61	1.792,44
Incremento en la cuota (€/mes)	-50,28		-100,55		-150,83	
Incremento en la cuota (€/año)	-603,36		-1.206,60		-1.809,96	
Incremento en la cuota (%)	-8,42		-8,41		-8,41	

Fuente: Kelisto.es a 29/08/2024 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, quienes tengan una hipoteca media que se revise en septiembre experimentarán una **rebaja en la cuota de 39,27 euros al mes (235,62 euros menos al semestre), lo que supone una bajada del 4,73%².**

¿Cómo impacta el euríbor de agosto* en una hipoteca media? (con revisión SEMESTRAL)		
Para una hipoteca media en España	agosto 2024	febrero 2024
EURIBOR	3,170	3,671
INTERÉS (con diferencial 1,15%)	4,320	4,82
CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR	139.603,92	141.457
AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES	23,5	24
CUOTA	790,47	829,74
Diferencia (€/mes)	-39,27	
Diferencia (€/semestre)**	-235,62	

Diferencia (%)	-4,73	
----------------	-------	--

*Fuente: Kelisto.es a 29/08/2024 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 euros](#)³, 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 agosto, quienes tengan una hipoteca variable y quieran dejar de estar sujetos a los vaivenes del indicador tienen varias opciones.

1. Cambiarse a una hipoteca fija

Las hipotecas fijas siguen abaratándose (-10,49% respecto al año pasado, según datos de Kelisto⁴) y ya son 10 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 1,790% 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 creen 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).
2. *Kelisto.es a 29/08/2024 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).*
3. Más información en: <https://www.kelisto.es/system/resources/W1siZiZlsljwMjMvMDUvMjQvMTAvMDUvNDIvM2Q2ZWRINDMtOWNmZS00OTk3LWl0Y2QtM2FkZTUyZDQ4M2U5L05kUCBSZWN1cnJpciBhIHVulGJyW7NrZXIgcGVyYbWl0ZSBhaG9ycmFyIGhhc3RhIDl3LjMwMkBlb3MgaW50ZXJlc2VzIGRlIHVuYSBoaXBvdGVjYS5wZGYiXV0/NdP%20Recurrir%20a%20un%20br%C3%B3ker%20permite%20ahorrar%20hasta%2027.300%20euros%20en%20los%20intereses%20de%20una%20hipoteca.pdf>.
4. Datos de Kelisto.es a 01/08/2024 basados en la información pública que ofrecen las entidades a través de sus páginas web.
5. Banco Santander, Openbank, Banco Sabadell, EVO Banco, Bankinter, ABANCA, COINC, Ibercaja, Cajamar y Caixabank son las entidades que ya ofrecen hipotecas fijas a 25 o 30 años a un interés inferior al 3%.
6. La hipoteca mixta más barata del mercado a 25 años (plazo que mejor se adapta al plazo medio al que se firman las hipotecas en España, es la hipoteca Mixta de Cajamar, con un interés fijo del 1,790% TIN durante los primeros cinco años.
7. Detalles sobre los cálculos en: <https://www.kelisto.es/hipotecas/consejos-y-analisis/ayudas-hipotecas>

* El servicio de bróker hipotecario de Kelisto es 100% gratuito para los clientes que pidan hasta un 90% del valor de tasación o compraventa del inmueble que desean comprar, que es el límite que fijan la mayoría de las entidades en sus ofertas estándar. En caso de requerir un porcentaje mayor, el cliente deberá asumir una comisión por la operación (solo en caso de firma de la hipoteca con el bróker hipotecario de Kelisto). Estas condiciones también se aplicarán en los siguientes supuestos: hipotecas destinadas a segunda residencia por más del 70% del valor de tasación; hipotecas firmadas por no residentes en España por más del 80% del valor de tasación; e hipotecas destinadas a inversión por más del 60% del valor de tasación.

SOBRE KELISTO.ES

Con más de 10 años de recorrido en el mercado español, Kelisto.es es uno de los comparadores online más grandes del panorama nacional. Nuestro objetivo es ayudar a los consumidores a ahorrar dinero en las facturas del hogar con ofertas personalizadas de distintos servicios:

- **Telecomunicaciones:** telefonía móvil e Internet
- **Seguros:** seguros de coche, de moto, de salud, de hogar y de vida

kelisto

NOTA DE PRENSA

- **Finanzas personales:** hipotecas, cuentas bancarias, préstamos, tarjetas y depósitos
- **Energía:** electricidad y gas

Kelisto.es ofrece un servicio online gratuito e independiente, con información útil, veraz e imparcial. Para ello, facilita a sus usuarios:

- **Procesos de ayuda** en los que, con ayuda de nuestros expertos y de la tecnología, seleccionamos para ti solo aquellas ofertas o productos que realmente se adaptan a lo que necesitas, al mejor precio.
- **Herramientas de comparación** objetivas y fáciles de usar que permitan comparar un gran número de productos en un único lugar y elegir aquel que mejor se adapte a las necesidades de cada consumidor.
- **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

- estefania.gonzalez@kelisto.es- prensa@kelisto.es
- Teléfono: 661 30 48 29

Pedro Ruiz Portavoz y Content Manager de Finanzas

- pedro.ruiz@kelisto.es - prensa@kelisto.es
- Teléfono: 636 12 22 73