

LAS HIPOTECAS VARIABLES QUE SE REVISEN EN SEPTIEMBRE SE ABARATARÁN EN 1.255€/AÑO

EL EURÍBOR SE DESPLOMA HASTA EL 2,946% EN SEPTIEMBRE Y REGISTRA SU MAYOR CAÍDA INTERANUAL DESDE 2013

DATOS CLAVE:

- El euríbor se desploma de nuevo en septiembre hasta situarse en el **2,946%**: se reduce en 0,22 puntos porcentuales respecto al mes de agosto, la segunda mayor caída en lo que va de año.
- Con respecto a septiembre de 2023, el indicador cae en 1,203 puntos, el mayor descenso desde enero de 2013.
- Quienes revisen su **hipoteca anualmente** y la actualicen en octubre verán como su cuota **baja en 104 euros al mes** para una hipoteca media: es decir, pagarán 1.255 euros menos al año (-11,4%).
- Quienes revisen su hipoteca de manera **semestral** continuarán recibiendo buenas noticias: su **cuota bajará en 65 euros al mes** (394 euros al semestre).
- *“El euríbor lleva inmerso en una espiral de fuertes caídas en el último mes y medio a raíz de las últimas decisiones tomadas tanto por el BCE como por la FED (recordemos que debe existir un equilibrio entre ambas para que no se rompa el cambio euro/dólar). Un escenario que, a corto plazo, parece seguro que seguirá siendo así, después de ambos bancos centrales hayan lanzado sendos mensajes de preocupación acerca de la evolución de la economía, lo que presumiblemente los llevará a ejecutar más rebajas en los tipos antes de final de año. Por ello, desde Kelisto entendemos que el euríbor se consolidará por debajo del 3% y podría llevarle a cerrar 2024 en el entorno del 2,5%”,* destaca el portavoz de Finanzas Personales de Kelisto, Pedro Ruiz.

Madrid, 27 de septiembre de 2024. A falta de una jornada para el cierre del mes, el euríbor termina septiembre en el entorno del **2,94%**. Con esta cifra, el indicador se anota su séptima caída mensual desde el comienzo de 2024, **la segunda mayor en el año** (-0,22 puntos), mientras que, en tasa interanual, experimenta un desplome de 1,203 puntos básicos, el más pronunciado desde enero de 2013¹. Como consecuencia, quienes revisen anualmente su hipoteca variable y lo hagan en octubre, se beneficiarán de una importante bajada en su cuota: **pagarán 104 euros menos al mes (1.255 euros menos al año)** para una hipoteca media en España, lo que supone una **bajada del 11,4%**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 65 euros al mes (394 euros al semestre)** para un préstamo medio, lo que supone una **rebaja del 7,5%**².

¿CÓMO EVOLUCIONARÁ EL EURÍBOR EN LOS PRÓXIMOS MESES?

«Las expectativas que llevaron a la histórica caída del euríbor en agosto se han cumplido en septiembre: primero, el Banco Central Europeo (BCE) **rebajó de nuevo los tipos en 25 puntos básicos**. En segundo lugar, la Reserva Federal (FED) sorprendió a los **mercados bajando los tipos de interés en 50 puntos básicos** siendo más agresiva de lo esperado. No obstante, el indicador no se ha frenado después de dichos movimientos, sino que ha seguido saltando escalones a la baja **marcando mínimos anuales** en cada sesión, lo que implica que el mercado ve más que factible que haya nuevas rebajas de tipos antes de finalizar el año.

»¿Estará en lo cierto el mercado ahora? Nada hace sospechar que esté equivocado. En primer lugar, los propios bancos centrales ya han lanzado mensajes favorables a seguir flexibilizando la política monetaria. El primero en disparar podría ser el BCE, ya que **se reunirá el próximo 17 de octubre**. Así, el plan con el que trabajan los inversores es que el regulador europeo pueda **rebajar los tipos de nuevo en 0,25 puntos** en dicha reunión y, probablemente, volver a hacerlo en la siguiente que tendrá lugar en diciembre. De hecho, Christine Lagarde recientemente defendió que “debemos estar preparados para el cambio y preparados para utilizar la flexibilidad de nuestros marcos según sea necesario”.

»Esas declaraciones y el ‘run run’ generado son muy buenas noticias para los hipotecados a tipo variable o para aquellos que quieran pedir una hipoteca próximamente. No obstante, conviene no olvidar que el dinero nunca se abarata de manera aislada, sino porque los bancos centrales temen una debilidad económica que, en el caso de Europa, parece haber llegado ya, aunque en España, de momento, seamos inmunes», explica el portavoz de Finanzas Personales de Kelisto, Pedro Ruiz.

La [previsión sobre el euríbor](#) para 2024 de varias entidades y organismos ha experimentado cambios respecto a meses anteriores para adecuarlas a los actuales niveles del euríbor: de hecho, la práctica mayoría de ellos ya sitúan al indicador cómodamente por debajo del 3% en este 2024. Bankinter es el que prevé una cifra más baja para el final de año (2,75%), mientras que Funcas y Asufin lo ponen en el 2,8%. Por último, de cara al año que viene todas ellas confían que el euríbor seguirá bajando. Desde Kelisto, estimamos sin embargo que el euríbor podría alcanzar el entorno del 2,5% ya a finales de este mismo año, dados los últimos datos de inflación conocidos.

PREVISIONES DEL EURÍBOR PARA 2024 y 2025		
INSTITUCIÓN O ENTIDAD	PREVISIÓN DEL EURÍBOR PARA 2024 (%)	PREVISIÓN DEL EURÍBOR PARA 2025 (%)
Bankinter	2,75	2,5
Funcas	2,8	2,5
Asufin	2,8	
Caixabank	3,2	2,55

Fuentes: Kelisto a 26/09/2024 con datos del Informe de Estrategia Trimestral de Bankinter para el IVT de 2024, las previsiones de Asufin en septiembre 2024 (últimas disponibles), el Panel de Previsiones de la Economía Española (septiembre 2024) de Funcas y las previsiones de Caixabank Research a 26/09/2024 (últimas disponibles).

¿CÓMO AFECTA EL EURÍBOR DE SEPTIEMBRE 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 ha acelerado tras la rebaja de tipos ejecutada por el BCE: *“La última rebaja de tipos ejecutada por el BCE ha tenido su reflejo en la guerra comercial que lleva librando la banca todo el año, especialmente en las ofertas a tipo fijo y mixto. En concreto, desde el pasado 12 de septiembre entidades como EVO Banco, COINC, MyInvestor, ING, Ibercaja o Bankinter han abaratado sus préstamos hipotecarios. Aunque eso solo podría ser el principio, ya que dada la situación —evolución a la baja del euríbor y posibles futuras bajadas de tipos en el corto plazo— podríamos ver como más entidades se suman a las rebajas”,* detalla Ruiz.

EVOLUCIÓN DEL INTERÉS DE LAS HIPOTECAS

	SEPTIEMBRE 2023 (%)	AGOSTO 2024 (%)	SEPTIEMBRE 2024 (%)	Diferencia respecto a AGOSTO 2024 (EN % MENSUAL)	Diferencia respecto a SEPTIEMBRE DE 2023 (EN % INTERANUAL)
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS VARIABLES	0,67	0,66	0,65	-1,52	-2,99
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS FIJAS*	3,29	3,107	3,092	-0,48	-6,02
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS MIXTAS (PERÍODO FIJO)	3,171	2,785	2,756	-1,04	-13,09
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS MIXTAS (PERÍODO VARIABLE)	0,74	0,76	0,75	-1,32	1,35

*Fuente: Kelisto con datos propios a 19/09/2024 (últimos datos disponibles). * A 25 años para adaptarse al plazo medio de amortización en España según el INE.*

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

El dato del euríbor de septiembre de 2024 solo impactará en quienes tengan una hipoteca variable que se revise en el mes de octubre. Para una hipoteca media en España (con revisión anual), la bajada del índice de referencia supondrá una **rebaja de la cuota de 104 euros al mes (1.255 euros menos al año), lo que supone un abaratamiento del 11,44%².**

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

Para una hipoteca media en España	2024	2023
EURIBOR	2,946	4,149
INTERÉS (con diferencial 1,15%)	4,096	5,30
CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR	148.122,90	151.944
AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES	24	25

kelisto

NOTA DE PRENSA

CUOTA	810,35	915,01
Diferencia (€/mes)	-104,66	
Diferencia (€/año)	-1.255,92	
Diferencia (%)	-11,44	

Fuente: Kelisto a 27/09/2024 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 **100.00 euros**) que se revisara en septiembre la bajada sería de 67,02 euros al mes (-804,24€/año), mientras que para una hipoteca de **200.000 euros** sería de 134,04 euros menos al mes (-1608,48€/año) y para una **de 300.000 euros**, 201,06 euros menos al mes (-2.412,72 €/año).

¿Cómo impacta el euríbor de septiembre* 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€	
	sep. 2024*	sept.2023	sep. 2024*	sept.2023	sep. 2024*	sept.2023
VALOR DEL EURIBOR A CIERRE DE MES (%)	2,946	4,149	2,946	4,149	2,946	4,149
INTERÉS (con diferencial: 1,15%)	4,096	5,30	4,096	5,30	4,096	5,30
CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR	97.825,73	100.000	194.970,38	200.000	294.495,23	300.000
AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES	24	25	24	25	24	25
CUOTA (€/mes)	535,18	602,20	1.070,36	1.204,40	1.605,54	1.806,60
Incremento en la cuota (€/mes)	-67,02		-134,04		-201,06	
Incremento en la cuota (€/año)	-804,24		-1.608,48		-2.412,72	
Incremento en la cuota (%)	-11,13		-11,13		-11,13	

Fuente: Kelisto a 27/09/2024 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 octubre experimentarán una **rebaja en la cuota de 65 euros al mes (394 euros menos al semestre), lo que supone una bajada del 7,5%².**

¿Cómo impacta el euríbor de septiembre* en una hipoteca media? (con revisión SEMESTRAL)		
Para una hipoteca media en España	septiembre 2024	marzo 2024
EURIBOR	2,946	3,718
INTERÉS (con diferencial 1,15%)	4,096	4,87
CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR	148.260,84	151.944
AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES	24,5	25
CUOTA	811,1	876,78
Diferencia (€/mes)	-65,68	
Diferencia (€/semestre)**	-394,08	
Diferencia (%)	-7,49	

*Fuente: Kelisto a 27/09/2024 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 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 septiembre, 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 (-6% 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 1,75% 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**

kelisto

NOTA DE PRENSA

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

Con más de 10 años de recorrido en el mercado español, Kelisto 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
- **Finanzas personales:** hipotecas, cuentas bancarias, préstamos, tarjetas y depósitos
- **Energía:** electricidad y gas

Kelisto 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:

Pedro Ruiz Portavoz y Content Manager de Finanzas

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

Estefanía González Directora de Comunicación y Contenido

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