

EL INDICADOR REGISTRA SU NIVEL MÁS BAJO EN 25 MESES

EL EURÍBOR CAE HASTA EL 2,501% EN NOVIEMBRE Y REBAJA LAS HIPOTECAS EN MÁS DE 1.500€ AL AÑO

DATOS CLAVE:

- El euríbor se desploma en noviembre hasta situarse en el **2,501%**: cae en 1,521 puntos porcentuales respecto al mismo mes del año pasado, la mayor caída desde diciembre de 2009.
- Quienes revisen su **hipoteca anualmente** y la actualicen en diciembre verán como su cuota **baja en 125,33 euros al mes** para una hipoteca media: es decir, pagarán 1.503,96 euros menos al año (-14%).
- Quienes revisen su hipoteca de manera **semestral** continuarán recibiendo buenas noticias: su **cuota bajará en 97,81 euros al mes** (586,86 euros al semestre).
- *“Dada la incertidumbre que rodea a los condicionantes internos y externos que marcarán la última decisión del año el BCE -entre otras cuestiones, Trump no toma posesión hasta el 6 de enero y la FED se volverá a reunir el 17-18 de diciembre, después del encuentro del BCE-, desde Kelisto vemos cada vez más factible una rebaja de tipos de 0,25 puntos. De ser así, **prevemos que el euríbor cerraría 2024 por debajo del 2,5%**. Ahora bien, si la autoridad monetaria decidiera reducir los tipos con más intensidad, no podemos descartar que el principal indicador de las hipotecas variables en España baje, incluso, con más fuerza por debajo esa cifra”, destaca la portavoz de Kelisto.es, Estefanía González.*

Madrid, 28 de noviembre de 2024. A falta de una jornada para el cierre del mes, el euríbor termina noviembre en el entorno del **2,501%**. Con esta cifra, el indicador se anota su novena caída mensual desde el comienzo de 2024 (-0,19 puntos), mientras que, en tasa interanual, experimenta un desplome de 1,521 puntos, el más pronunciado desde diciembre de 2009¹. Como consecuencia, quienes revisen anualmente su hipoteca variable y lo hagan en diciembre, se beneficiarán de una importante bajada en su cuota: **pagarán 125,33 euros menos al mes (1.503,96 euros menos al año)** para una hipoteca media en España, lo que supone una **bajada del 14%**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 97,81 euros al mes (586,86 euros al semestre)** para un préstamo medio, lo que supone una **rebaja del 9,35%**².

¿CÓMO EVOLUCIONARÁ EL EURÍBOR EN LOS PRÓXIMOS MESES?

*“El euríbor ha continuado el mes de noviembre con su **tendencia a la baja**, aunque a un ritmo inferior al del mes pasado, lo que hace pensar que el indicador ya da por descontada la previsible bajada de tipos que llevará a cabo el Banco Central Europeo (BCE) el 12 de diciembre. La gran incógnita, como es habitual, tiene que ver con la **magnitud del recorte de tipos** (de*

0,25 o 0,50 puntos), una variable que, sin duda, marcará la senda del euríbor en las últimas semanas del año.

»La **decisión del BCE**, como siempre, estará muy vinculada la **inflación en la Eurozona** -que experimentó un ligero repunte en octubre, aunque se mantiene en el 2% que el BCE tiene como objetivo-, a la **evolución de la economía** en los países de la moneda común y a **otros factores internos**, como las próximas elecciones en Alemania. Ahora bien, no hay que olvidar que **lo que sucede al otro lado del Atlántico** también será decisivo, sobre todo tras la reelección de Donald Trump como presidente de Estados Unidos. Su promesa de imponer aranceles del 10% a las importaciones de la Unión Europea-, sumada a la posible moderación en la senda de bajada de tipos iniciada por la FED, serán factores muy a tener en cuenta por la institución europea.

»Ahora bien, dada la incertidumbre que rodea a algunos de estos condicionantes -Trump no toma posesión hasta el 6 de enero y la FED se volverá a reunir el 17-18 de diciembre, después del encuentro del BCE- desde Kelisto vemos cada vez más factible una rebaja de tipos de 0,25 puntos. De ser así, **prevemos que el euríbor cerrará 2024 por debajo del 2,5%**. Ahora bien, si la autoridad monetaria decidiera reducir los tipos con más intensidad, no podemos descartar que el principal indicador de las hipotecas variables en España profundice con fuerza por debajo esa cifra», explica la portavoz de Kelisto.es, Estefanía González.

La previsión sobre el euríbor para 2024 que realizan otras entidades y organismos evoluciona a la baja, pero se mantiene muy por encima de los niveles actuales del euríbor, con una horquilla que se mueve entre el 2,6% y el 2,75%. Así, Bankinter y Funcas son los que prevén cifras más elevadas para final de año (2,75% y 2,69%, respectivamente), mientras que Asofin sitúa al euríbor en el 2,7% y Caixabank, en el 2,6%.

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	2,69	2,35
Asofin	2,7	
Caixabank	2,6	2,18

Fuentes: Kelisto.es a 27/11/2024 con datos del Informe de Estrategia Trimestral de Bankinter para el IVT de 2024, las previsiones de Asofin en noviembre 2024 (últimas disponibles), el Panel de Previsiones de la Economía Española (noviembre 2024) de Funcas y las previsiones de Caixabank Research a 27/11/2024 (últimas disponibles).

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

La mejora en la oferta hipotecaria continúa en línea con lo previsto, intensificando su ritmo de cara a final de año: "La última bajada de tipos y la necesidad de los bancos de llegar a objetivos de aquí a final de año sigue impulsando la **guerra comercial**, que **gana en intensidad**, pero **mantiene la tendencia** de los últimos meses, con caídas de precio centradas en el tipo fijo y mixto. Por el momento, según los datos de Kelisto.es, las **hipotecas fijas** (-14,31% interanual) y el **tramo fijo de las hipotecas mixtas** (-14,34%) **encabezan las bajadas de precio**, mientras que

las hipotecas variables acumulan una caída más leve (-2,99)% y el tramo variable de las hipotecas mixtas se mantiene sin cambios”, detalla González.

EVOLUCIÓN DEL INTERÉS DE LAS HIPOTECAS					
	OCTUBRE 2023 (%)	OCTUBRE 2024 (%)	NOVIEMBRE 2024 (%)	Diferencia respecto a OCTUBRE 2024 (EN % MENSUAL)	Diferencia respecto a NOVIEMBRE DE 2023 (EN % INTERANUAL)
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS VARIABLES	0,67	0,64	0,65	1,56	-2,99
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS FIJAS*	3,48	2,989	2,982	-0,23	-14,31
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS MIXTAS (PERÍODO FIJO)	2,977	2,61	2,55	-2,30	-14,34
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS MIXTAS (PERÍODO VARIABLE)	0,74	0,74	0,74	0,00	0,00

Fuente: Kelisto.es con datos propios a 27/11/2024 (últimos datos disponibles). * A 25 años para adaptarse al plazo medio de amortización en España según el INE.

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

El dato del euríbor de noviembre de 2024 solo impactará en quienes tengan una hipoteca variable que se revise en el mes de diciembre. Para una hipoteca media en España (con revisión anual), la bajada del índice de referencia supondrá una **rebaja de la cuota de 125,33 euros al mes (1.503,96 euros menos al año), lo que supone un abaratamiento del 14%².**

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

Para una hipoteca media en España	2024	2023
EURIBOR	2,501	4,022
INTERÉS (con diferencial 1,15%)	3,651	5,17
CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR	147.240,34	150.528
AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES	24	25
CUOTA	769,62	894,95
Diferencia (€/mes)	-125,33	
Diferencia (€/año)	-1.503,96	
Diferencia (%)	-14,00	

Fuente: Kelisto.es a 28/11/2024 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 es 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 noviembre la bajada sería de 83,26 euros al mes (-999,12€/año), mientras que para una hipoteca de **200.000 euros** sería de 166,50 euros menos al mes (-1.998€/año) y para una de **300.000 euros**, 249,76 euros menos al mes (-2.997,12€/año).

¿Cómo impacta el euríbor de noviembre* 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€	
	nov. 2024*	nov.2023	nov. 2024*	nov.2023	nov. 2024*	nov.2023
VALOR DEL EURIBOR A CIERRE DE MES (%)	2,501	4,022	2,501	4,022	2,501	4,022
INTERÉS (con diferencial: 1,15%)	3,651	5,17	3,651	5,17	3,651	5,17
CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR	97.859,99	100.000	195.719,87	200.000	293.579,86	300.000
AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES	24	25	24	25	24	25
CUOTA (€/mes)	511,28	594,54	1.022,57	1.189,07	1.533,85	1.783,61
Incremento en la cuota (€/mes)	-83,26		-166,50		-249,76	
Incremento en la cuota (€/año)	-999,12		-1.998,00		-2.997,12	
Incremento en la cuota (%)	-14,00		-14,00		-14,00	

Fuente: Kelisto.es a 28/11/2024 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 diciembre experimentarán una **rebaja en la cuota de 97,81 euros al mes (586,86 euros menos al semestre), lo que supone una bajada del 11,31%².**

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

Para una hipoteca media en España	noviembre 2024	mayo 2024
-----------------------------------	----------------	-----------

kelisto

NOTA DE PRENSA

EURIBOR	2,501	3,680
INTERÉS (con diferencial 1,15%)	3,651	4,83
CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR	148.691,16	150.528
AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES	24,5	25
CUOTA	767,32	865,13
Diferencia (€/mes)	-97,81	
Diferencia (€/semestre)**	-586,86	
Diferencia (%)	-11,31	

*Fuente: Kelisto.es a 28/11/2024 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 es 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

Pese a la ofensiva comercial por parte de los bancos, 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 noviembre, 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 (¡antes del 31 de diciembre!)**

Las hipotecas fijas siguen abaratándose (-14,31% respecto al año pasado, según datos de Kelisto⁴) y ya son 14 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 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).

kelisto

NOTA DE PRENSA

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
- **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