

EL EURÍBOR CIERRA AGOSTO AL 4,073%: ¿CÓMO AFECTA A QUIENES TENGAN UNA HIPOTECA O VAYAN A PEDIR UNA?

DATOS CLAVE:

- Tras 19 meses de subidas, el euríbor baja en agosto hasta el 4,073%, el dato más alto desde noviembre de 2008¹.
- La referencia de las hipotecas variables en España baja un 1,83% respecto al mes de julio, pero se dispara un 226% respecto al mismo mes del año pasado¹.
- Pese a la bajada mensual, quienes revisen su hipoteca en septiembre verán cómo su cuota mensual sube 208,53 euros al mes para una hipoteca media: es decir, pagarán 2.502,36 euros más al año².
- Se prevé que el euríbor cierre 2023 en niveles de entre el 3,8% y el 4,1%³.
- Elegir correctamente el tipo de hipoteca que más nos conviene, comparar ofertas y negociar, endeudarse el menor número de años posible y tener cuidado con los productos vinculados es clave para quienes quieran contratar una hipoteca en este momento.

Madrid, 31 de agosto de 2023. Tras 19 meses de subidas consecutivas, el euríbor ha experimentado hoy su **primera bajada en tasa mensual**, al situarse en el **4,073%**¹ (un 1,83% menos que el pasado mes de julio). Pese a ello, el índice sigue estando en su nivel **más alto desde noviembre de 2008**¹ y va a provocar una **nueva subida en la cuota de las hipotecas variables**: quienes revisen su préstamo en septiembre **pagarán 208,53 euros más al mes** (2.502,36 euros más al año) para una hipoteca media en España, lo que supone una subida en su cuota del 31,73%², según cálculos de Kelisto.es, la web del ahorro.

La subida del euríbor no solo afectará a quienes ya tienen una deuda pendiente con su banco: también tendrá efectos sobre quienes ahora busquen contratar una hipoteca para comprar una vivienda. Para ayudar a unos, Kelisto.es analiza los puntos clave de este nuevo avance.

¿CÓMO AFECTA LA SUBIDA DEL EURÍBOR EN AGOSTO A QUIENES YA TIENEN UNA HIPOTECA?

La subida del euríbor en agosto de 2023 solo impactará en quienes tengan una hipoteca variable que se revise en el mes de septiembre. Para una hipoteca media en España, el avance del índice de referencia supondrá un **aumento de la cuota de 208,53 euros al mes (2.502,36 euros más al año), lo que supone un encarecimiento del 31,73%**².

¿Cómo impacta la subida del euríbor de agosto en una hipoteca media?		
Para una hipoteca media en España	2023	2022
EURIBOR	4,073	1,249
INTERÉS (con diferencial 1,15%)	5,223	2,40
CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR	138.931,69	143.796

AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES	23	24
CUOTA	865,83	657,30
Diferencia (€/mes)	208,53	
Diferencia (€/año)	2.502,36	
Diferencia (%)	31,73	

Fuente: Kelisto.es a 31/08/2023 con datos del EMMI. Cálculos realizados usando el simulador del Banco de España. Los cálculos están realizados para una hipoteca firmada en 2022, 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 de 143.796 euros, a un plazo de 24 años, que 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), correspondientes a junio de 2023.

Estas cifras se corresponden con el impacto de la subida del euríbor para una hipoteca pedida en 2022 y firmada a 24 años por un importe de 143.796 euros, que son el plazo y la cantidad media de una hipoteca media para vivienda en España, según los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), correspondientes a junio de 2023.

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 septiembre, la subida sería de 146,68 euros al mes (1.760,16 euros más al año), mientras que para una hipoteca de **200.000 euros** subiría hasta los 293,38 euros más al mes (3.520,56 euros más al año) y para una de **300.000 euros**, hasta los 440,06 euros más al mes (5.280,72 euros más al año).

¿Cómo impacta la subida del euríbor de agosto en las hipotecas?

Para una hipoteca a 25 años firmada en 2022	DEUDA PENDIENTE: 100.000€		DEUDA PENDIENTE: 200.000€		DEUDA PENDIENTE: 300.000€	
	ago.2023	ago. 2022	ago.2023	ago. 2022	ago.2023	ago. 2022
VALOR DEL EURIBOR A CIERRE DE MES (%)	4,073	1,249	4,073	1,249	4,073	1,249
INTERÉS (con diferencial: 1,15%)	5,223	2,40	5,223	2,40	5,223	2,40
CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR	96.794,92	100.000	193.589,97	200.000	290.384,90	300.000
AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES	24	25	24	25	24	25
CUOTA (€/mes)	590,28	443,60	1.180,57	887,19	1.770,85	1.330,79
Incremento en la cuota (€/mes)	146,68		293,38		440,06	
Incremento en la cuota (€/año)	1.760,16		3.520,56		5.280,72	
Incremento en la cuota (%)	33,07		33,07		33,07	

Fuente: Kelisto.es a 31/08/2023 con datos del EMMI. Cálculos realizados usando el simulador del Banco de España. Los cálculos están realizados para una hipoteca firmada en 2022, 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.

¿CUÁNTOS HOGARES SE ESTÁN VIENDO AFECTADOS POR LA SUBIDA DEL EURÍBOR?

De acuerdo con los datos que el Gobierno publicó el pasado mes de noviembre con motivo de la aprobación de nuevas ayudas para los hipotecados, existen 3,7 millones de hipotecas variables en España. De esa cifra, más de un millón (27% del total) podrían beneficiarse de las ayudas a las hipotecas, a las que solo se puede acceder si se cumplen ciertos criterios relativos a los ingresos y al incremento en la cuota hipotecaria que se haya experimentado por la subida del euríbor⁴.

Por su parte, el Banco de España calculaba en 2020, últimos datos disponibles de su Encuesta Financiera de las Familias⁵, que la cifra de hogares que emplea **más del 40% de sus ingresos al pago de su hipoteca** se situaba en 1.162.798⁶. Sin embargo, el organismo ya advirtió a finales del verano pasado que la cifra de familias en esta situación había crecido en 350.000 entre julio y septiembre de 2022 por lo que el total de hogares en esta delicada situación **sobre pasaría ya los 1,5 millones**⁶.

¿SEGUIRÁ SUBIENDO EL EURÍBOR EN LOS PRÓXIMOS MESES?

Por el momento, varios organismos y entidades prevén que sea así. La previsión sobre el euríbor para 2023 sitúa el indicador a **final de año** en una horquilla que va **del 3,8% (algo inferior al dato actual) al 4,1%**. Bankinter y Funcas son los que prevén cifras más elevadas para final de año (4,1% y 4,03%, respectivamente), mientras que Caixabank sitúa al euríbor en el 3,86% y Funcas, en el 3,8%.

PREVISIONES DEL EURÍBOR PARA 2023 Y 2024		
INSTITUCIÓN O ENTIDAD	PREVISIÓN DEL EURÍBOR PARA 2023 (%)	PREVISIÓN DEL EURÍBOR PARA 2024 (%)
Bankinter	4,1	3,7
Funcas	4,03	3,33
Caixabank	3,86	2,8
Asufin	3,8	ND

Fuentes: Kelisto.es a 31/08/2023 con datos del Informe de Estrategia Trimestral de Bankinter para el IIIIT de 2023, las previsiones de Asufin de junio 2023 (últimas disponibles), Panel de Previsiones de Funcas de julio 2023 y las previsiones de Caixabank Research a 31/08/2023 (últimas disponibles).

“Lo que ocurra en la reunión del Banco Central Europeo (BCE) del próximo 14 de septiembre será clave para saber cómo evolucionará el euríbor en los próximos meses y, sobre todo, para entender si estamos ante una bajada puntual del indicador o no. A la vista de los últimos datos y de las declaraciones de la propia presidenta del regulador, Christine Lagarde,

desde Kelisto estimamos que nos encontramos ante unos meses de estancamiento del indicador en el entorno al 4%, con pequeñas subidas y bajadas en tasa mensual.

“En este sentido, es importante tener en cuenta que, en sus últimas declaraciones, la propia Lagarde ha vuelto a recalcar que “la lucha contra la inflación aún no está ganada”, algo que anticipa, como mínimo, un mantenimiento -si no una subida- de los tipos de interés, lo que impactará directamente en el euríbor. Hay que recordar que, de un lado, la inflación de la Eurozona sigue siendo elevada (5,3% en julio), con una subyacente por encima de este dato (6,6%) y unos alimentos cuyo precio crece un 10,8% con respecto al año pasado. En este sentido, el mandato del BCE seguiría lejos de su cumplimiento y, por tanto, la subida de tipos sería algo más que factible”, explica Estefanía González, portavoz de Kelisto.es.

¿QUÉ PASARÍA SI EL EURÍBOR VOLVIERA A MÁXIMOS HISTÓRICOS?

Aunque todavía está a 1,35 puntos de llegar al máximo histórico de julio de 2008 (cuando se situó en el 5,393%¹), calcular cómo evolucionaría la cuota de una hipoteca en caso de que el euríbor registrara ese nivel es un ejercicio esencial antes de contratar una hipoteca variable. De esa forma, el consumidor puede entender el impacto que este ascenso tendría en su economía familiar y calcular si sería capaz de afrontarlo.

Si este mes hubiera vuelto a su máximo histórico, la cuota de quienes revisaran su hipoteca en septiembre aumentaría 317,32 euros al mes para una hipoteca media en España: es decir, pagarían 3.807,84 euros más al año, lo que supondría una subida del 48,28%².

¿Qué pasaría si el euríbor volviera a su máximo histórico?		
Para una hipoteca media en España	Máximo hco.	2022
EURIBOR	5,393	1,249
INTERÉS (con diferencial 1,15%)	6,543	2,40
CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR	138.931,69	143.796
AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES	23	24
CUOTA	974,62	657,30
Diferencia (€/mes)	317,32	
Diferencia (€/año)	3.807,84	
Diferencia (%)	48,28	

Fuente: Kelisto.es a 31/08/2023 con datos del EMMI (el máximo histórico se registró en julio de 2008, con un 5,393%). Cálculos realizados usando el simulador del Banco de España. Los cálculos están realizados para una hipoteca firmada en 2022, 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 de 143.796 euros, a un plazo de 24 años, que 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), correspondientes a junio de 2023.

Como es lógico, el impacto en términos absolutos variaría en función del importe de la hipoteca, pudiendo oscilar entre los 223,51 y los 670,55 euros al mes de subida en la cuota en función de si la deuda es de 100.000, 200.000 o 300.000 euros.

¿Qué pasaría si el euríbor volviera su máximo histórico?

Para una hipoteca a 25 años firmada en 2022	DEUDA PENDIENTE: 100.000€		DEUDA PENDIENTE: 200.000€		DEUDA PENDIENTE: 300.000€	
	Máximo hco.	ago. 2022	Máximo hco.	ago. 2022	Máximo hco.	ago. 2022
VALOR DEL EURIBOR A CIERRE DE MES (%)	5,393	1,249	5,393	1,249	5,393	1,249
INTERÉS (con diferencial: 1,15%)	6,543	2,40	6,54	2,40	6,543	2,40
CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR	96.794,92	100.000	193.589,97	200.000	290.384,90	300.000
AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES	24	25	24	25	24	25
CUOTA (€/mes)	667,11	443,60	1.334,23	887,19	2.001,34	1.330,79
Incremento en la cuota (€/mes)	223,51		447,04		670,55	
Incremento en la cuota (€/año)	2.682,12		5.364,48		8.046,60	
Incremento en la cuota (%)	50,39		50,39		50,39	

Fuente: Kelisto.es a 31/08/2023 con datos del EMMI (el máximo histórico se registró en julio de 2008, con un 5,393%). Cálculos realizados usando el simulador del Banco de España. Los cálculos están realizados para una hipoteca firmada en 2022, 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.

SI YA TENGO UNA HIPOTECA, ¿QUÉ PUEDO ANTE LA SUBIDA DEL EURÍBOR?

1. Cambiarte a una hipoteca fija

Aunque las hipotecas fijas se han encarecido entre un 52% y un 62% en el último año, según datos de Kelisto⁷, todavía se pueden encontrar ofertas al 2,90% a un plazo de 25 años⁸, 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 aprobados por el Gobierno en noviembre de 2022. En esos casos, durante 2023 las entidades no podrán cobrar comisión por subrogación/novación y, a partir de 2024, este cargo quedará limitado al 0,05%⁴.

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 2,25%)⁹, 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 expuesto al euríbor.

3. Amortizar anticipadamente parte de la deuda para reducir cuota

En caso de que la subida 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 el año pasado por el Gobierno **no podrán cobrar nada por este concepto durante 2023 a quienes tengan una hipoteca variable.**

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 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 entre un 16% y un 72%, según la opción elegida⁴.

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.

SI QUIERO CONTRATAR UNA HIPOTECA, ¿QUÉ PUEDO HACER ANTE LA SUBIDA DEL EURÍBOR?

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 gratuito como el que ofrecemos en 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**¹⁰, 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.

FUENTES Y METODOLOGÍA

1. Datos del European Money Markets Institute (EMMI).
2. Kelisto.es a 31/08/2023 con datos del EMMI. Cálculos realizados usando el simulador del Banco de España. Los cálculos están realizados para una hipoteca de 100.000, 200.000 y 300.000 euros, firmada en 2022, con un diferencial del 1,15% y a un plazo de 25 años. Hay que tener en cuenta que el impacto no sería el mismo para deudas anteriores o (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.
3. Previsiones de Bankiner, Asufin, Caixabank Research y Funcas (ver detalles en la tabla incluida en este análisis). Últimos datos disponibles al cierre de este análisis.
4. Más detalles y cálculos propios de Kelisto.es en kelisto.es/hipotecas/consejos-y-analisis/ayudas-hipotecas
5. Encuesta Financiera de las Familias 2020 del Banco de España, última disponible a cierre de este análisis.
6. Resultado de cruzar el dato del 6,2% del total de los hogares -que es el porcentaje que destina más del 40% de su renta al pago de su hipoteca, según la última Encuesta Financiera de las Familias del Banco de España disponible a cierre de este análisis- con los datos del total de hogares en España disponibles en el Instituto Nacional de Estadística a cierre de este análisis.
7. Datos de Kelisto.es a 03/08/2023 basados en la información pública que ofrecen las entidades a través de sus páginas web.
8. La hipoteca fija más barata del mercado a 25 años (plazo que mejor se adapta al plazo medio al que se firman las hipotecas en España, que a cierre de este análisis era de 25 años, según los datos del Instituto Nacional de Estadística), a cierre de este análisis, es la Hipoteca Fija de BBVA al 2,90% con la máxima vinculación.
9. 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, que a cierre de este análisis era de 25 años, según los datos del Instituto Nacional de Estadística), a cierre de este análisis, es la Hipoteca Mixta de Ibercaja, con un interés fijo del 2,25% durante los primeros cinco años.

