

## EL EURÍBOR CIERRA OCTUBRE EN EL 4,165% Y REGISTRA LA MENOR SUBIDA MENSUAL DESDE EL INICIO DE SU TENDENCIA AL ALZA EN 2022

### DATOS CLAVE:

- Tras el parón de agosto, el euríbor encadena dos subidas consecutivas: en octubre registra el dato más alto desde noviembre de 2008, aunque crece al menor ritmo visto desde 2022 (+0,39% respecto al mes anterior)<sup>1</sup>.
- “No cabe esperar ningún alivio para los hipotecados a corto-medio plazo; lo que sí es más probable es que los incrementos en las cuotas sean más leves que el pasado año, con un euríbor que se movería en una horquilla del 3,5% al 4% a lo largo del 2024, explica la portavoz de Kelisto.es, Estefanía González.
- Quienes revisen su hipoteca en octubre verán cómo su cuota mensual sube 113,29 euros al mes para una hipoteca media: es decir, pagarán 1.359,5 euros más al año<sup>2</sup>.

**Madrid, 30 de octubre de 2023.** A falta de una jornada para el cierre del mes, el euríbor cierra octubre en el entorno del **4,165%**, la cifra más alta desde noviembre de 2008 y la segunda subida consecutiva tras la leve bajada de agosto<sup>1</sup>. Con este dato, quienes revisen su hipoteca variable en noviembre **pagarán 113,29 euros más al mes (1.359,5 euros más al año)** para una hipoteca media en España, lo que supone una **subida en su cuota del 15,51%**<sup>2</sup>, según cálculos de Kelisto.es, la web del ahorro.

### ¿SEGUIRÁ SUBIENDO EL EURÍBOR EN LOS PRÓXIMOS MESES?

Por el momento, varios organismos y entidades prevén que se mantenga en el entorno de las cifras actuales. La previsión sobre el euríbor para 2023 sitúa el indicador a **final de año** en una horquilla que va **del 3,8% (inferior al dato actual) al 4,1%**. Bankinter y Caixabank son los que prevén cifras más elevadas para final de año (4,1% y 4,08%, respectivamente), mientras que Funcas sitúa al euríbor en el 3,91% y Asufin, 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	3,9
Caixabank	4,08	3,06
Funcas	3,91	4,2
Asufin	3,8	ND

Fuentes: Kelisto.es a 30/10/2023 con datos del Informe de Estrategia Trimestral de Bankinter para el 4T de 2023, las previsiones de Asufin de junio 2023 (últimas disponibles), Previsiones Económicas para España 2023-24 de Funcas y las previsiones de Caixabank Research a 30/10/2023 (últimas disponibles).

**“Aunque el mantenimiento de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo (BCE) ha tenido un leve impacto en la cotización diaria del euríbor, que ha vuelto a niveles que no veíamos desde mediados de septiembre, su efecto no supone grandes cambios para la cifra**

**de cierre mensual ni tampoco supondrá ningún alivio para quienes revisen su hipoteca variable en noviembre, que volverán a sufrir importantes subidas en su cuota”, explica la portavoz de Kelisto.es, Estefanía González.**

**De cara a los próximos meses, recalca, “hay que entender que nos encontramos en un momento de incertidumbre en lo que respecta a las políticas del BCE y, en consecuencia, en la evolución del indicador de referencia de las hipotecas. La combinación de ralentización de la economía europea y contención de la inflación en la Eurozona han llevado a la institución monetaria a mantener los tipos a unos niveles altos y que podrían quedarse así, como mínimo, hasta mediados de 2024. Sin embargo, su presidenta, Christine Lagarde no cierra la puerta del todo a futuras subidas, aunque pudieran ser leves, dado que cuestiones como la evolución del precio de la energía (entre otros motivos, por el conflicto en Oriente Medio) podrían volver a tensionar los precios en la Zona Euro”.**

**En este contexto, ¿cuándo podrían notar un alivio quienes tengan una hipoteca variable? “Con este panorama, no cabe esperar ninguna bajada a corto-medio plazo. Para que eso fuera así, tendríamos que ver el euríbor en niveles inferiores al 3,3%-3,7% a comienzos de 2024 y es prácticamente imposible que eso vaya a suceder. Lo que sí es más probable es que podamos ver incrementos algo más leves que el pasado año para todos aquellos que vayan a revisar sus hipotecas, al menos si los tipos de interés se mantienen estables en los niveles actuales. En cualquier caso, hablar de un euríbor que se mueva entre el 3,5% y el 4% a lo largo de 2024 nos parece la hipótesis más certera si no el contexto económico no experimenta grandes variaciones”, destaca González.**

## **¿CÓMO AFECTA LA SUBIDA DEL EURÍBOR EN OCTUBRE A QUIENES QUIERAN PEDIR UNA HIPOTECA?**

### **¿CÓMO ESTÁ EVOLUCIONANDO EL INTERÉS DE LAS HIPOTECAS QUE OFRECEN LOS BANCOS?**

	OCTUBRE 2022 (%)	SEPTIEMBRE 2023 (%)	OCTUBRE 2023 (%)	Diferencia respecto a SEPTIEMBRE 2023 (EN % MENSUAL)	Diferencia respecto a OCTUBRE DE 2022 (EN % INTERANUAL)
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS VARIABLES	0,8	0,67	0,67	0,00	-16,25
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS FIJAS*	2,61	3,543	3,525	-0,51	35,06
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS MIXTAS (PERÍODO FIJO)	ND	3,145	3,127	-0,57	ND
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS MIXTAS (PERÍODO VARIABLE)	ND	0,74	0,73	-1,35	ND

**Fuente:** Kelisto.es con datos propios a 02/10/2023 (últimos datos disponibles) a partir de la información que muestran los bancos en sus páginas web (para hipotecas con la máxima vinculación). \* A 25 años para adaptarse al plazo medio de amortización en España según el INE. ND: No disponible

En línea con lo registrado en los últimos meses, la oferta hipotecaria de las entidades se mueve a un ritmo mucho más lento y leve de lo registrado hace 6-12 meses. **“El encarecimiento de las hipotecas fijas y el abaratamiento de las variables, con respecto al año pasado, sigue siendo muy acusado. Sin embargo, en los últimos meses hemos visto como los bancos apenas realizan leves subidas a su oferta fija y, en la variable, se limitan a realizar incrementos al**

*tipo fijo de salida (en que se cobra durante los primeros meses). Por su parte, las hipotecas mixtas -que se presentaban como la alternativa a quienes quisieran cierta estabilidad a corto-medio plazo- ya no resultan tan significativamente baratas con respecto a las hipotecas 100% fijas, lo que empieza a restarles atractivo. En cualquier caso, el final del año es crucial para las entidades, en lo que respecta a la captación de clientes, por lo que, si bien no veremos grandes cambios en las ofertas estándar, el margen de negociación del cliente sí podría ser mayor de aquí a que termine el ejercicio”, explica González.*

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

La subida del euríbor en octubre de 2023 solo impactará en quienes tengan una hipoteca variable que se revise en el mes de noviembre. Para una hipoteca media en España, el avance del índice de referencia supondrá un **aumento de la cuota de 113,29 euros al mes (1.359,5 euros más al año), lo que supone un encarecimiento del 15,51%<sup>2</sup>.**

¿Cómo impacta la subida del euríbor de octubre* en una hipoteca media?		
Para una hipoteca media en España	2023	2022
EURIBOR	4,165	2,629
INTERÉS (con diferencial 1,15%)	5,315	3,78
CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR	134.258,55	138.171
AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES	23	24
CUOTA	843,84	730,55
<b>Diferencia (€/mes)</b>	<b>113,29</b>	
<b>Diferencia (€/año)</b>	<b>1.359,48</b>	
<b>Diferencia (%)</b>	<b>15,51</b>	

*Fuente: Kelisto.es a 30/10/2023 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 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 138.171 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 agosto 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 noviembre la subida sería de 83,07 euros al mes (996,84 euros más al año), mientras que para una hipoteca de **200.000 euros** subiría hasta los 166,15 euros más al mes (1.993,8 euros más al año) y para una **de 300.000 euros**, hasta los 249,23 euros más al mes (2.990,76 euros más al año).

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

Para una hipoteca a 25 años firmada en 2022	DEUDA PENDIENTE: 100.000€		DEUDA PENDIENTE: 200.000€		DEUDA PENDIENTE: 300.000€	
	oct.2023*	oct. 2022	oct.2023*	oct. 2022	oct.2023*	oct. 2022
VALOR DEL EURIBOR A CIERRE DE MES (%)	4,165	2,629	4,165	2,629	4,165	2,629
INTERÉS (con diferencial: 1,15%)	5,315	3,78	5,315	3,78	5,315	3,78
CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR	97.340,10	100.000	194.680,32	200.000	292.020,39	300.000
AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES	24	25	24	25	24	25
CUOTA (€/mes)	598,84	515,77	1.197,68	1.031,53	1.796,53	1.547,30
<b>Incremento en la cuota (€/mes)</b>	<b>83,07</b>		<b>166,15</b>		<b>249,23</b>	
<b>Incremento en la cuota (€/año)</b>	<b>996,84</b>		<b>1.993,80</b>		<b>2.990,76</b>	
<b>Incremento en la cuota (%)</b>	<b>16,11</b>		<b>16,11</b>		<b>16,11</b>	

*Fuente: Kelisto.es a 30/10/2023 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 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 en noviembre de 2022 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 euríbor<sup>3</sup>.

## ¿Qué pasaría si el euríbor volviera a máximos históricos?

Aunque todavía **está a 1,228 puntos de llegar al máximo histórico de julio de 2008** (cuando se situó en el 5,393%<sup>1</sup>), 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 queres revisaran su hipoteca en noviembre aumentaría 211,53 euros al mes para una hipoteca media en España:** es decir, pagarían 2.538,36 euros más al año, lo que supondría una subida del **28,95%**<sup>2</sup>.

### ¿Qué pasaría si el euríbor volviera a su máximo histórico?

Para una hipoteca media en España	Máximo hco.	2022
-----------------------------------	-------------	------

EURIBOR	5,393	2,629
INTERÉS (con diferencial 1,15%)	6,543	3,78
CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR	134.258,55	138.171
AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES	23	24
CUOTA	942,08	730,55
<b>Diferencia (€/mes)</b>	<b>211,53</b>	
<b>Diferencia (€/año)</b>	<b>2.538,36</b>	
<b>Diferencia (%)</b>	<b>28,95</b>	

*Fuente: Kelisto.es a 30/10/2023 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 138.171 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 agosto de 2023.*

## **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<sup>4</sup>**, 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.

## **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 35% en el último año, según datos de Kelisto<sup>5</sup>, todavía se pueden encontrar ofertas al 3% a un plazo de 25 años<sup>6</sup>, 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%<sup>3</sup>.

## 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 2,40%)<sup>7</sup>, 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 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 (más información [en:https://www.kelisto.es/hipotecas/consejos-y-analisis/ayudas-hipotecas](https://www.kelisto.es/hipotecas/consejos-y-analisis/ayudas-hipotecas)) 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 elegida<sup>3</sup>.

## 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 30/10/2023 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 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 138.171 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 agosto de 2023.*
3. Más detalles y cálculos propios de Kelisto.es en <https://www.kelisto.es/hipotecas/consejos-y-analisis/ayudas-hipotecas>
4. Más información en:  
<https://www.kelisto.es/system/resources/W1siZiIsIjIwMjMvMDUvMjQvMTAvMDUvNDIvM2Q2ZWRINDMtOWNmZS00OTk3LWI0Y2QtM2FkZTUyZDQ4M2U5L05kUCBSZWN1cnJpciBhIHVulGJyw7NrZXIgcGVybWl0ZSBhaG9ycmFyIGhhc3RhIDI3LjJmMwM0BldXJvcyBlbiBsb3MgaW50ZXJlc2VzIGRlIHVvYSBoaXBvdGVjYS5wZGYiXV0vNdP%20Recurrir%20a%20un%20br%C3%B3ker%20permite%20ahorrar%20hasta%2027.300%20euros%20en%20los%20intereses%20de%20una%20hipoteca.pdf>.
5. Datos de Kelisto.es a 02/10/2023 basados en la información pública que ofrecen las entidades a través de sus páginas web.
6. 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 45 años, según los datos del Instituto Nacional de Estadística), a cierre de este análisis, es la Hipoteca Fija de BBVA al 3% con la máxima vinculación.
7. 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 24 años, según los datos del Instituto Nacional de Estadística), a cierre de este análisis, es la Hipoteca Mixta de Cajamar, con un interés fijo del 2,4% durante los primeros cinco años.

## 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:

# NOTA DE PRENSA

# kelisto

- **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.

Visítanos en [www.kelisto.es](http://www.kelisto.es)

## PARA MÁS INFORMACIÓN:

**Estefanía González** Directora de Comunicación y Contenido

- [estefania.gonzalez@kelisto.es](mailto:estefania.gonzalez@kelisto.es) - [prensa@kelisto.es](mailto:prensa@kelisto.es)
- Teléfono: 661 30 48 29

**Pedro Ruiz** Portavoz y Content Manager de Finanzas

- [pedro.ruiz@kelisto.es](mailto:pedro.ruiz@kelisto.es) - [prensa@kelisto.es](mailto:prensa@kelisto.es)
- Teléfono: 636 12 22 73