

EL EURÍBOR VUELVE A SUBIR EL FEBRERO (3,667%) Y ENCARECE LAS HIPOTECAS UN 1,3%

DATOS CLAVE:

- Tras tres caídas mensuales, el euríbor vuelve a repuntar hasta situarse en el 3,667% (+1,61% respecto a enero).
- Quienes revisen su hipoteca anualmente y la actualicen en marzo verán como su cuota sube en 11 euros al mes para una hipoteca media: es decir, pagarán 127 euros más al año (+1,3%).
- Quienes revisen su hipoteca de manera semestral sí tendrán buenas noticias: su cuota bajará en 28 euros al mes (165 euros al semestre).
- *“Los datos demuestran que la euforia con la que terminó 2023 y comenzó 2024 -ante la expectativa de una posible bajada de tipos en marzo- se empieza a desvanecer y que los mercados empiezan a confiar en los sucesivos avisos del BCE. En este contexto, prevemos un euríbor en el entorno del 3,5% durante la primera mitad del año, que irá bajando progresivamente hasta cerrar 2024 rondando el 3%”, explica la portavoz de Kelisto.es, Estefanía González.*

Madrid, 28 de febrero de 2024. A falta de una jornada para el cierre del mes, el euríbor termina febrero en el entorno del **3,667%** y su primer repunte (+1,61% respecto al mes anterior) tras tres bajadas consecutivas¹. Respecto a febrero de 2023 el indicador también registra un leve avance, del 3,78%, lo que provocará que, quienes revisen anualmente su hipoteca variable y lo hagan en marzo, **paguen 10,59 euros más al mes (127,08 euros más al año)** para una hipoteca media en España, lo que supone una **subida en su cuota del 1,3%**², según cálculos de Kelisto.es, la web del ahorro.

Las buenas noticias continúan, eso sí, para quienes **revisen su hipoteca semestralmente**. En ese caso, **la cuota se reducirá en 27,53 euros al mes (165,18 euros al semestre)** para un préstamo medio, lo que supone una rebaja del 3,16%².

¿CÓMO EVOLUCIONARÁ EL EURÍBOR EN LOS PRÓXIMOS MESES?

*“Los datos demuestran que la euforia con la que terminó 2023 y comenzó 2024 -ante la expectativa de una posible bajada de tipos en marzo- se empieza a desvanecer y que los mercados empiezan a confiar en los sucesivos avisos del Banco Central Europeo. En las últimas semanas, el organismo -en línea con la Reserva Federal- ha tratado de enfriar esas previsiones, situando una eventual bajada de tipos en el verano -o incluso después- y alertando de los elevados riesgos que tendría hacerlo antes de lo debido. En este contexto, las **previsiones de Kelisto** se mantienen en la línea de lo que ya esperábamos a comienzos de año: que el euríbor a 12 meses se mantenga en el **entorno del 3,5% durante la primera mitad del año** y que, a partir de ahí, sea más probable ver una **bajada progresiva del indicador hasta rondar el 3% a finales de 2024**”, explica la portavoz de Kelisto.es, Estefanía González.*

En este contexto, ¿cuándo podrían notar un alivio quienes tengan una hipoteca variable?

“Con el enfriamiento de las expectativas, las primeras bajadas en las hipotecas que se revisen anualmente se podrían retrasarse hasta abril-mayo. Ahora bien, el descenso no vendrá motivado por un descenso notable del euríbor en el corto plazo, sino porque el indicador se empezaría a comparar con las cifras de la primavera de 2023, cuando comenzó una senda alcista muy pronunciada”, destaca González.

La previsión sobre el euríbor para 2024 que realizan otras entidades y organismos sitúan al euríbor en una horquilla que va del 3% al 3,27% de cara a finales de 2024: Funcas y Bankinter son los que prevén cifras más elevadas para final de año (3,27% y 3,25%, respectivamente), mientras que Caixabank sitúa al euríbor en el 3,06% 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 (%)
Funcas	3,27	
Bankinter	3,25	2,75
Caixabank	3,06	2,45
Asufin	3	

Fuentes: Kelisto.es a 28/02/2024 con datos del Informe de Estrategia Trimestral de Bankinter para el IT de 2024, las previsiones de Asufin en diciembre 2023 (últimas disponibles), el Panel de Previsiones de la Economía Española (enero 2024) de Funcas y las previsiones de Caixabank Research a 28/02/2024 (últimas disponibles).

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

Con el inicio del nuevo año se empieza a constatar un cambio de tendencia en la oferta hipotecaria que se podría consolidar en los próximos meses. *“Pese a que la guerra comercial que parecía comenzar el pasado mes de enero ha perdido algo de intensidad, la mejora de las condiciones de la oferta se sigue notando. En la comparativa interanual, las hipotecas variables siguen más baratas que el pasado ejercicio (-11,27%) y, por primera vez en mucho tiempo, las fijas también lo son (-0,3%). Mes a mes esa bajada de precios se continúa en las hipotecas (-3,08%) variables y se consolida en las hipotecas fijas (-3,76%)”, detalla González.*

EVOLUCIÓN DEL INTERÉS DE LAS HIPOTECAS					
	FEB. 2023 (%)	ENE. 2023 (%)	FEB. 2024 (%)	Diferencia respecto a ENERO 2023 (EN % MENSUAL)	Diferencia respecto a FEBRERO DE 2023 (EN % INTERANUAL)
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS VARIABLES	0,71	0,65	0,63	-3,08	-11,27
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS FIJAS*	3,34	3,46	3,33	-3,76	-0,3
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS MIXTAS (PERÍODO FIJO)	ND	2,96	2,961	0,03	ND
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS MIXTAS (PERÍODO VARIABLE)	ND	0,74	0,74	0	ND

Fuente: Kelisto.es con datos de las páginas web de las entidades a 02/02/2024 * A 25 años para adaptarse al plazo medio de amortización en España según el INE. ND: No Disponible.

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

El dato del euríbor de febrero de 2024 solo impactará en quienes tengan una hipoteca variable que se revise en el mes de marzo. Para una hipoteca media en España (con revisión anual), el avance del índice de referencia supondrá un **aumento de la cuota de 10,59 euros al mes (127,08 euros más al año), lo que supone un encarecimiento del 1,3%².**

¿CÓMO IMPACTA EL EURÍBOR DE FEBRERO* EN UNA HIPOTECA MEDIA? (CON REVISIÓN ANUAL)		
Para una hipoteca media en España	2024	2023
EURIBOR	3,667	3,53
INTERÉS (con diferencial 1,15%)	4,817	4,68
CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR	136.930,91	140.451
AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES	23	24
CUOTA	823,23	812,64
Diferencia (€/mes)	10,59	
Diferencia (€/año)	127,08	
Diferencia (%)	1,30	

Fuente: Kelisto.es a 28/02/2024 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 **100.000 euros**) que se revisara en enero la subida sería de 7,63 euros al mes (91,59 euros más al año), mientras que para una hipoteca de **200.000 euros** subiría hasta los 15,26 euros más al

mes (183,12 euros más al año) y para una **de 300.000 euros**, hasta los 22,89 euros más al mes (274,68 euros más al año).

¿CÓMO IMPACTA EL EURÍBOR DE FEBRERO* 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€	
	feb.2024*	feb.2023	feb.2024*	feb.2023	feb.2024*	feb.2023
VALOR DEL EURIBOR A CIERRE DE MES (%)	3,667	3,53	3,667	3,53	3,667	3,53
INTERÉS (con diferencial: 1,15%)	4,817	4,68	4,817	4,68	4,817	4,68
CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR	97.659,91	100.000	195.312,71	200.000	292.979,74	300.000
AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES	24	25	24	25	24	25
CUOTA (€/mes)	573,73	566,10	1.147,46	1.132,20	1.721,19	1.698,30
Incremento en la cuota (€/mes)	7,63		15,26		22,89	
Incremento en la cuota (€/año)	91,56		183,12		274,68	
Incremento en la cuota (%)	1,35		1,35		1,35	

*Fuente: Kelisto.es a 28/02/2024 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 se siguen beneficiando de la evolución del euríbor son los hipotecados que revisan su préstamo semestralmente. Al igual que pasó en febrero (con la bajada del euríbor de enero), quienes tengan una hipoteca media que se revise en marzo experimentarán una **rebaja en la cuota de 27,53 euros al mes (165,18 euros menos al semestre), lo que supone una bajada del 3,16%².**

¿CÓMO IMPACTA EL EURÍBOR DE FEBRERO* EN UNA HIPOTECA MEDIA? (CON REVISIÓN SEMESTRAL)

Para una hipoteca media en España	febrero 2024	agosto 2023
EURIBOR	3,667	4,073
INTERÉS (con diferencial 1,15%)	4,761	5,16
CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR	137.150,24	140.451
AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES	23	24
CUOTA	824,48	851,36
Diferencia (€/mes)	-27,53	
Diferencia (€/semestre)**	-165,18	
Diferencia (%)	-3,16	

*Fuente: Kelisto.es a 28/02/2024 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 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

1. Cambiarte a una hipoteca fija

Las hipotecas fijas empiezan a abarataarse (-3,76% respecto al año pasado, según datos de Kelisto⁴) y ya es posible encontrar varias ofertas que se sitúan 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 2,40%)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 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 28/02/2024 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/W1siZiIsIjIwMjMvMDUvMjQvMTAvMDUvNDIvM2Q2ZWRIWINDMtOWNmZS000Tk3LWI0Y2QtM2FkZTUyZDQ4M2U5L05kUCBSZWN1cnJpcjBiIHVulGJy7NrZXIgcGVybWl0ZSBhaG9ycmFyIGhhc3RhIDI3LjMwM0BldXJvcyBlbiBsb3MgaW50ZXJlc2VzIGRIIHVuYSBoaXBvdGVjYS5wZG9yYXV0L2NdP%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 02/02/2024 basados en la información pública que ofrecen las entidades a través de sus páginas web.
5. 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 24 años, según los datos del Instituto Nacional de Estadística), a cierre de este análisis, es la Hipoteca Fija Bonificada de Banco Santander al 2,8% con la máxima vinculación. En las últimas semanas, Banco Sabadell y EVO Banco han igualado sus ofertas, al bajar los intereses de sus hipotecas fijas al 2,8% y 2,9%, respectivamente.
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, que a cierre de este análisis era de 24 años, según los datos del Instituto Nacional de Estadística),

kelisto

NOTA DE PRENSA

a cierre de este análisis, es el HipotecON Mixto de Cajamar, con un interés fijo del 2,4% 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
- **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

- Teléfono: 661 30 48 29

Pedro Ruiz Portavoz y Content Manager de Finanzas

- Teléfono: 636 12 22 73