

EL EURÍBOR BAJA POR PRIMERA VEZ EN MÁS DE DOS AÑOS Y ABARATA LAS HIPOTECAS UN 0,51%

DATOS CLAVE:

- El euríbor baja en abril hasta situarse en el **3,704%**: se reduce un **0,38%** respecto al mes de marzo y un **1,41%** en tasa interanual.
- La última vez que se redujo la cuota de las hipotecas variables fue en enero de 2022, tras el descenso registrado por el euríbor en diciembre de 2021.
- Quienes revisen su hipoteca anualmente y la actualicen en mayo verán como su cuota baja en **4,18 euros al mes** para una hipoteca media: es decir, pagarán **50,16 euros menos al año (-0,51%)**.
- Quienes revisen su hipoteca de manera semestral continuarán recibiendo buenas noticias: su cuota bajará en **34,39 euros al mes (206,34 euros al semestre)**.
- *“Como ya vaticinábamos desde Kelisto.es, las primeras bajadas en las hipotecas con revisión anual han llegado en abril, no tanto por una caída acusada del euríbor, sino porque el indicador ya se empieza a comparar con las cifras de la primavera de 2023, cuando comenzó una senda alcista muy pronunciada. A medio plazo nuestras previsiones se mantienen, con la debida cautela: el indicador se situaría en el entorno del **3,5% a finales del primer semestre**, para ir bajando progresivamente hasta **cerrar 2024 rondando el 3%**”, explica la portavoz de Kelisto.es, Estefanía González.*

Madrid, 29 de abril de 2024. A falta de una jornada para el cierre del mes, el euríbor termina abril en el entorno del **3,704%**. Con esta cifra, el indicador se anota su segunda caída mensual desde el comienzo de 2024 (-0,38%) pero, sobre todo, experimenta su primer retroceso en tasa interanual en más de dos años (-1,41%)¹. Como consecuencia, quienes revisen anualmente su hipoteca variable y lo hagan en mayo, se beneficiarán de una bajada en su cuota, aunque leve: apenas **pagarán 4,18 euros menos al mes (50,16 euros menos al año)** para una hipoteca media en España, lo que supone una **bajada del 0,51%**², según cálculos de Kelisto.es, la web del ahorro.

Las buenas noticias continúan un mes más para quienes **revisen su hipoteca semestralmente**. En su caso, **la cuota se reducirá en 34,39 euros al mes (206,34 euros al semestre)** para un préstamo medio, lo que supone una **rebaja del 4,02%**².

¿CÓMO EVOLUCIONARÁ EL EURÍBOR EN LOS PRÓXIMOS MESES?

*“Después de comenzar abril con una marcada tendencia a la baja, los últimos días del mes han vuelto a ser de moderación en la evolución del euríbor. Tras esta cautela se esconde la **incertidumbre sobre la próxima bajada de tipos de interés**, que si bien se da casi por hecha para junio -dado el exiguo crecimiento de la economía de la Eurozona y la moderación de la inflación (que cerró marzo en el 2,4%)-, podría peligrar por las reticencias de la Reserva Federal a hacer lo propio. Las tensiones geopolíticas y la buena salud económica de Estados Unidos*

podrían retrasar o moderar la magnitud de sus recortes y eso condicionaría al BCE en sus decisiones: una bajada de tipos en la Zona Euro empujaría al dólar al alza, lo que encarecería las importaciones en el Viejo Continente y, con ello, empeoraría las cifras de inflación”, explica la portavoz de Kelisto.es, Estefanía González.

“En cualquier caso, como ya vaticinábamos desde Kelisto.es, las primeras bajadas en las hipotecas con revisión anual han llegado en abril, no tanto por una caída acusada del euríbor, sino porque el indicador ya se empieza a comparar con las cifras de la primavera de 2023, cuando comenzó una senda alcista muy pronunciada. A medio plazo nuestras previsiones se mantienen, con la debida cautela: el indicador se situaría en el entorno del 3,5% a finales del primer semestre, para ir bajando progresivamente hasta cerrar 2024 rondando el 3%”, destaca González.

La previsión sobre el euríbor para 2024 que realizan otras entidades y organismos sitúan al euríbor en una horquilla que va del 2,6% al 3,25% de cara a finales de 2024: Bankinter y Funcas son los que prevén cifras más elevadas para final de año (3,25% y 3,2%, respectivamente), mientras que Caixabank sitúa al euríbor en el 2,78% y Asufin, 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	3,25	2,75
Funcas	3,2	2,75
Caixabank	2,78	2,45
Asufin	2,6	

Fuentes: Kelisto.es a 25/04/2024 con datos del Informe de Estrategia Trimestral de Bankinter para el IIT de 2024, las previsiones de Asufin en enero 2024 (últimas disponibles), el Panel de Previsiones de la Economía Española (marzo 2024) de Funcas y las previsiones de Caixabank Research a 25/04/2024 (últimas disponibles).

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

Con el avance del año, se empiezan a consolidar las mejoras en la oferta hipotecaria, aunque a un ritmo más moderado del previsto inicialmente: “La guerra comercial se intensificará en los próximos meses, pero por ahora avanza un ritmo prudente y centrada en el tipo fijo y mixto, mientras que la oferta a tipo variable no registra movimiento. Por su parte, las fijas bajan de precio (-3,53% interanual) a un ritmo más intenso que el mes pasado (-3,07% en febrero) y ya se pueden ver ofertas estándar al 2,60% TIN. Respecto a las mixtas, también bajan de precio, tanto en tasa mensual como interanual (-1,69% en su interés fijo y -4,11% en el variable)”, detalla González.

EVOLUCIÓN DEL INTERÉS DE LAS HIPOTECAS					
	ABRIL 2023 (%)	MARZO 2024 (%)	ABRIL 2024 (%)	Diferencia respecto a MARZO 2024 (EN % MENSUAL)	Diferencia respecto a ABRIL DE 2023 (EN % INTERANUAL)
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS VARIABLES	0,7	0,67	0,7	4,48	0
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS FIJAS*	3,317	3,218	3,2	-0,56	-3,53
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS MIXTAS (PERÍODO FIJO)	2,95	2,97	2,9	-2,36	-1,69
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS MIXTAS (PERÍODO VARIABLE)	0,73	0,71	0,7	-1,41	-4,11

Fuente: Kelisto.es con datos de las páginas web de las entidades a 02/04/2024 * A 25 años para adaptarse al plazo medio de amortización en España según el INE. ND: No Disponible.

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

El dato del euríbor de abril de 2024 solo impactará en quienes tengan una hipoteca variable que se revise en el mes de mayo. Para una hipoteca media en España (con revisión anual), la bajada del índice de referencia supondrá una **rebaja de la cuota de 4,18 euros al mes (50,16 euros menos al año), lo que supone un abaratamiento del 0,51%².**

¿Cómo impacta el euríbor de abril* en una hipoteca media? (con revisión ANUAL)		
Para una hipoteca media en España	2024	2023
EURIBOR	3,704	3,757
INTERÉS (con diferencial 1,15%)	4,854	4,91
CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR	132.656,60	136.145
AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES	22	23
CUOTA	819,88	824,06
Diferencia (€/mes)	-4,18	
Diferencia (€/año)	-50,16	
Diferencia (%)	-0,51	

Fuente: Kelisto.es a 29/04/2024 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 mayo la bajada sería de 3,15 euros al mes (-37,80€/año), mientras que para una hipoteca de **200.000 euros** sería de 6,29 euros menos al mes (-75,48€/año) y para una **de 300.000 euros**, 9,44 euros menos al mes (-113,28€/año).

¿Cómo impacta el euríbor de abril* 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€	
	abr. 2024*	abr.2023	abr. 2024*	abr.2023	abr. 2024*	abr.2023
VALOR DEL EURIBOR A CIERRE DE MES (%)	3,704	3,757	3,704	3,757	3,704	3,757
INTERÉS (con diferencial: 1,15%)	4,854	4,91	4,854	4,91	4,854	4,91
CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR	97.730,94	100.000	195.461,88	200.000	293.192,82	300.000
AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES	24	25	24	25	24	25
CUOTA (€/mes)	576,21	579,36	1.152,43	1.158,72	1.728,64	1.738,08
Incremento en la cuota (€/mes)	-3,15		-6,29		-9,44	
Incremento en la cuota (€/año)	-37,80		-75,48		-113,28	
Incremento en la cuota (%)	-0,54		-0,54		-0,54	

*Fuente: Kelisto.es a 29/04/2024 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 pasó en febrero, marzo y abril (con la bajada del euríbor de enero, febrero y marzo), quienes tengan una hipoteca media que se revise en mayo experimentarán una **rebaja en la cuota de 34,39 euros al mes (206,34 euros menos al semestre), lo que supone una bajada del 4,02%².**

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

Para una hipoteca media en España	abril 2024	octubre 2023
EURIBOR	3,704	4,160

INTERÉS (con diferencial 1,15%)	4,854	5,31
CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR	134.610,93	136.145
AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES	22	23
CUOTA	820,92	855,31
Diferencia (€/mes)	-34,39	
Diferencia (€/semestre)**	-206,34	
Diferencia (%)	-4,02	

*Fuente: Kelisto.es a 29/04/2024 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

Pese a la bajada del euríbor en abril, quienes tengan una hipoteca variable y quieran dejar de estar sujetos a los vaivenes del indicador tienen varias opciones.

1. Cambiarte a una hipoteca fija

Las hipotecas fijas siguen abaratándose (-3,53% 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 2,25%)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).

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 29/04/2024 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/W1siZiIsIjIwMjMvMDUvMjQvMTAvMDUvNDIvM2Q2ZWRINDMtOWNmZS000Tk3LWl0Y2QtM2FkZTUyZDQ4M2U5L05kUCBSZWN1cnJpciBhIHVuIGJydw7NrZXIgcGVybWl0ZSBhaG9ycmFylGhhc3RhIDI3LjMwMCIldXJvcyBlbiBsb3MgaW50ZXJlc2VzIGRIIHVuYSBoaXBvdGVjYS5wZGYiXV0vNDRlP%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 02/04/2024 basados en la información pública que ofrecen las entidades a través de sus páginas web.
5. Banco Santander, Banco Sabadell, EVO Banco, Bankinter y Caixabank son algunas de las entidades que ya ofrecen hipotecas fijas a 25 o 30 años a un interés inferior al 3%.
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), a cierre de este análisis, es la hipoteca Mixta de Ibercaja, con un interés fijo del 2,25% durante los primeros cinco años.
7. Detalles sobre los cálculos en: <https://www.kelisto.es/hipotecas/consejos-y-analisis/ayudas-hipotecas>

kelisto

NOTA DE PRENSA

* 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