

LAS BAJADAS DE TIPOS DE INTERÉS PODRÍAN RETRASARSE MÁS ALLÁ DE SEPTIEMBRE

AGOSTO CIERRA CON EL SEGUNDO REPUNTE MENSUAL DEL EURÍBOR EN 2025 (2,114%), AUNQUE LAS HIPOTECAS SIGUEN BAJANDO

- La posibilidad de que el BCE retrase su última bajada de tipos de 2025 más allá de septiembre provoca un leve repunte del euríbor en tasa mensual.
- Pese a ello, baja notablemente respecto a agosto de 2024, por lo que quienes revisen su **hipoteca variable anualmente** y la actualicen en septiembre de 2025 verán cómo su **cuota baja un 10%**.
- El indicador terminará **2025 entre el 1,9% y el 2%**, según las previsiones de Kelisto.es, aunque la excepcional incertidumbre podría hacer variar esta cifra en los próximos meses.

Madrid, 27 de agosto de 2025. A falta de dos jornadas para el cierre del mes, el euríbor termina agosto en el entorno del **2,114%**, una cifra que **supera la del cierre del pasado mes de julio** (2,079%). Pese a ello, el indicador **cae en tasa interanual** (-1,05 puntos porcentuales, lo que equivale a una bajada del 33%), y sigue trayendo muy buenas noticias para quienes tengan una hipoteca variable que se revise en septiembre.

*«El motivo principal de la subida mensual del euríbor está en el cambio de expectativas: los inversores han asumido que los **tipos de interés** en la eurozona se mantendrán **estables durante más tiempo del previsto**. Los últimos datos de **actividad económica**, como el PMI compuesto de la eurozona (que alcanzó en agosto su mayor nivel en 15 meses), apuntan a un **leve repunte del crecimiento**, lo que reduce la urgencia del BCE por aplicar más recortes en el corto plazo. Ese sentimiento de mayor crecimiento y menos prisa se traslada directamente al euríbor, que descuenta un entorno de dinero algo más caro en el mercado interbancario.*

*» A esta dinámica se suma el hecho de que la **inflación de la zona euro sigue estabilizada en torno al 2%**, justo en el objetivo del BCE, lo que le permite ganar tiempo antes de volver a mover ficha. Además, la continua retirada de liquidez en los mercados, consecuencia de la reducción de balance del propio BCE, añade algo de presión al coste de financiación entre bancos. El resultado es un euríbor que, aunque se mantiene estable, experimenta ligeras oscilaciones como la de este mes.*

*» En este contexto global hay un elemento adicional a tener en cuenta: la Reserva Federal de EE.UU. también ha comenzado a mover ficha. En Jackson Hole, su presidente, Jerome Powell, dejó entrever que **la FED podría recortar los tipos en su próxima reunión de septiembre**. Aunque los ciclos monetarios no van al mismo ritmo y el BCE se ha adelantado en los recortes, los mensajes del banco central estadounidense generan un entorno internacional más favorable a políticas monetarias menos restrictivas. Esto no marcará por sí solo la hoja de ruta del BCE, pero sí puede contribuir a suavizar las tensiones en los mercados de deuda y a que el euríbor retome su tendencia descendente en los próximos meses.*

» De cara a septiembre, lo más probable es que el BCE opte por la prudencia: desde Kelisto estimamos, con la debida prudencia, que la institución **podría mantener los tipos en su próxima reunión** y guardarse la opción de una nueva bajada en los últimos meses del año, en caso de que surjan factores de inestabilidad que requieran una respuesta. Sería, por decirlo de alguna manera, un “as en la manga” con el que poder intervenir si la situación se complica.

» Con este escenario, lo más razonable es pensar que el euríbor, pese al repunte de agosto, siga **suavizando su caída** de aquí a final de año. Nuestras estimaciones sitúan su **cierre de año** en un rango de **entre el 1,9% y el 2%**. Es decir, niveles todavía más bajos que los actuales y que, en caso de confirmarse, supondrán cierto alivio para los hipotecados que revisen sus préstamos en los próximos meses», explica la portavoz de Kelisto.es, Estefanía González.

¿CÓMO AFECTA EL EURÍBOR DE AGOSTO A QUIENES YA TIENEN UNA HIPOTECA?

Pese a su subida mes a mes, el dato del euríbor de agosto de 2025 impactará muy favorablemente en quienes tengan una hipoteca variable que se revise en septiembre. Para una hipoteca media en España (con revisión anual), la bajada interanual del índice de referencia supondrá una **rebaja de la cuota de 94 euros al mes (1.128 euros menos al año), lo que supone un abaratamiento de un 10%².**

¿Cómo impacta el euríbor de agosto* en una hipoteca media? (con revisión ANUAL)		
Para una hipoteca media en España	2025	2024
EURIBOR	2,114	3,166
INTERÉS (con diferencial 1,15%)	3,264	4,32
CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR	164.158,31	168.363
AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES	24	25
CUOTA	824,74	918,70
Diferencia (€/mes)	-93,96	
Diferencia (€/año)	-1.127,52	
Diferencia (%)	-10,23	

Fuente: Kelisto.es a 27/08/2025 con datos del EMMI. *Datos provisionales a falta de dos días para el cierre mensual del euríbor. Cálculos realizados usando el simulador del Banco de España. Los cálculos están realizados para una hipoteca firmada en 2024, 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 **100.000 euros**) que se revisara en septiembre, la bajada sería de 56 euros al mes (-670€/año), mientras que para una hipoteca de **200.000 euros** sería de 112 euros menos al mes (-1.339€/año) y para una **de 300.000 euros**, 167 euros menos al mes (-2.009€/año).

¿Cómo impacta el euríbor de agosto* en las hipotecas? (con revisión ANUAL)

Para una hipoteca a 25 años firmada en 2023	DEUDA PENDIENTE: 100.000€		DEUDA PENDIENTE: 200.000€		DEUDA PENDIENTE: 300.000€	
	ago. 2025*	ago.2024	ago. 2025*	ago.2024	ago. 2025*	ago.2024
VALOR DEL EURIBOR A CIERRE DE MES (%)	2,114	3,166	2,114	3,166	2,114	3,166
INTERÉS (con diferencial: 1,15%)	3,264	4,32	3,264	4,32	3,264	4,32
CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR	97.533,45	100.000	195.067,05	200.000	292.600,50	300.000
AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES	24	25	24	25	24	25
CUOTA (€/mes)	489,86	545,67	979,71	1.091,33	1.469,57	1.637,00
Incremento en la cuota (€/mes)	-55,81		-111,62		-167,43	
Incremento en la cuota (€/año)	-669,72		-1.339,44		-2.009,16	
Incremento en la cuota (%)	-10,23		-10,23		-10,23	

*Fuente: Kelisto.es a 27/08/2025 con datos del EMMI. *Datos provisionales a falta de dos días 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 septiembre -con el euríbor de agosto- experimentarán una **rebaja en la cuota de 26 euros al mes (157 euros menos al semestre), lo que supone una bajada del 3%².**

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

Para una hipoteca media en España	agosto 2025	febrero 2025
EURIBOR	2,114	2,407
INTERÉS (con diferencial 1,15%)	3,264	3,56
CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR	165.884,59	168.363
AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES	24,5	25
CUOTA	822,15	848,29
Diferencia (€/mes)	-26,14	
Diferencia (€/semestre)**	-156,84	
Diferencia (%)	-3,08	

*Fuente: Kelisto.es a 27/08/2025 con datos del EMMI. *Datos provisionales a falta de dos días para el cierre mensual del euríbor. Cálculos realizados usando el simulador del Banco de España. Los cálculos están realizados para una hipoteca firmada en 2024, 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.

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

Aunque a lo largo del mes de agosto no se han visto grandes cambios, la oferta hipotecaria sigue a la baja, sobre todo en el tipo fijo. De esta forma, el precio de los préstamos para la compra de vivienda experimenta ligeros descensos mensuales e interanuales en los productos a tipo fijo y mixto (en su tramo fijo), que también bajan en tasa interanual. Las hipotecas variables se mantienen estables mes a mes, aunque siguen bajando en comparación con el año pasado, y solo se detecta un leve repunte mensual en el tramo variable de las hipotecas mixtas.

EVOLUCIÓN DEL INTERÉS DE LAS HIPOTECAS					
	AGOSTO 2024 (%)	JULIO 2025 (%)	AGOSTO 2025 (%)	Diferencia respecto a JULIO 2025 (EN % MENSUAL)	Diferencia respecto a AGOSTO 2024 (EN % INTERANUAL)
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS VARIABLES	0,66	0,61	0,61	0,00	-7,58
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS FIJAS*	3,107	2,79	2,76	-1,08	-11,17
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS MIXTAS (PERÍODO FIJO)	2,785	2,45	2,43	-0,82	-12,75
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS MIXTAS (PERÍODO VARIABLE)	0,76	0,73	0,74	1,37	-2,63

Fuente: Kelisto.es con datos propios a 17/08/2025 (últimos datos disponibles). *A 25 años para adaptarse al plazo medio de amortización en España según el INE.

¿CÓMO EVOLUCIONARÁ EL EURÍBOR EN 2025?

“De cara al medio-largo plazo, y con la merecida cautela que ha de aplicarse en momentos de gran incertidumbre como el actual, desde Kelisto.es creemos que aún cabe la posibilidad de ver una nueva rebaja de tipos por parte del BCE. Eso llevaría al euríbor a situarse en una horquilla de entre el 1,9% y el 2% a finales de 2025”, detalla González.

La [previsión sobre el euríbor](#) para 2025 que realizan otras entidades y organismos se mantiene sin cambios con respecto al mes pasado, con una horquilla que se mueve entre el 1,96% y el 2,09% de cara al cierre de este año.

PREVISIONES DEL EURÍBOR PARA 2025 y 2026		
INSTITUCIÓN O ENTIDAD	PREVISIÓN DEL EURÍBOR PARA 2025 (%)	PREVISIÓN DEL EURÍBOR PARA 2026 (%)
Caixabank	2,09	2,18
Bankinter	2	2,2
Funcas	1,96	1,9

Fuente: Kelisto.es a 27/08/2025 con datos del Informe de Estrategia Trimestral de Bankinter para el III Trimestre 2025, el Panel de Previsiones de Funcas de agosto 2025 y las previsiones de Caixabank Research a 27/08/2025 (últimas disponibles).

CONSEJOS PARA QUIENES QUIERAN CONTRATAR UNA HIPOTECA

Pese al leve abaratamiento de algunos tipos de hipotecas en el último mes, sigue siendo muy importante que el consumidor saque 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 euros](#)³, 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 leve bajada del euríbor en agosto, 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**
Las hipotecas fijas siguen abaratándose (-11% respecto al año pasado, según datos de Kelisto⁴) y ya son 15 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 en aquellos bancos que han decidido acogerse al plan de ayudas a los hipotecados aprobado por el Gobierno: desde este año, la comisión por subrogación/novación quedará limitada, en estos casos, 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 1,55% TIN)⁶, aunque este solo se aplicará durante algunos años: cuantos más sean, más alto será el tipo fijo que aplique el banco.

kelisto

NOTA DE PRENSA

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, es la hipoteca Mixta de Ibercaja, con un interés fijo del 1,55% TIN durante los primeros cinco años.
7. Fuente: Kelisto.es a 27/08/2025. 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, el interés y el plazo medio para la hipoteca firmada en 2023 son datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en agosto de 2023. El interés para 2025 es la mejor oferta en hipoteca fija obtenida por el bróker de Kelisto para un usuario.
8. Fuente: Kelisto.es a 27/08/2025. Cálculos realizados usando el simulador del Banco de España. Los cálculos están realizados para una hipoteca firmada en 2024, 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, el interés y el plazo medio para la hipoteca firmada en 2024 son datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en agosto de 2024. El interés para 2025 es la mejor oferta obtenida por el bróker de Kelisto para un usuario.

* 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.

kelisto

NOTA DE PRENSA

Visítanos en www.kelisto.es

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