

EL ÍNDICE SUBE UN 1,37% RESPECTO A OCTUBRE

### EL EURÍBOR CIERRA NOVIEMBRE AL ALZA Y VUELVE A SUBIR LA CUOTA DE LAS HIPOTECAS CON REVISIÓN SEMESTRAL

- Las subidas intermensuales acumuladas vuelven a provocar **una subida en la cuota hipotecaria** para las hipotecas variables que **se revisan semestralmente**, la segunda desde marzo de 2024.
- El índice baja respecto a noviembre de 2024, pero en menor medida que en meses anteriores. Quienes revisen su **hipoteca variable anualmente** y la actualicen en diciembre de 2025 verán cómo su **cuota se reduce un 3%**.
- El indicador cerrará **2025 en el entorno del 2,2%**, según las previsiones de **Kelisto.es**, y de cara a la primera mitad de 2026 podría moverse entre el 1,8% y el 2%.

**Madrid, 27 de noviembre de 2025.** A falta de una jornada para el cierre operativo del mes, el euríbor cierra noviembre en el entorno del **2,17%**, una cifra que **supera la del cierre del pasado mes de octubre** (2,187%) y que deja una noticia buena y otra mala para quienes tengan una hipoteca variable que se revise en diciembre: por un lado, la caída en tasa interanual (-0,289 puntos porcentuales, lo que equivale una bajada del 11,5%, la menor en lo que va de año) **rebajará la cuota de las hipotecas variables que se revisan anualmente** pero, por otro, la subida con respecto al valor de mayo implicará una **nueva subida en la cuota mensual de las hipotecas que se revisan semestralmente**.

*«La evolución del euríbor durante las últimas semanas refleja un **momento de pausa en el mercado**: ni los datos actuales justifican nuevas subidas, ni hay aún argumentos sólidos para anticipar un giro claro a la baja. En este contexto, el indicador se mantiene prácticamente estable, con una subida mensual contenida, a la espera de una señal más clara sobre el rumbo que tomará la política monetaria del Banco Central Europeo (BCE).*

*» Los últimos datos de **inflación en la eurozona** apuntan a una **moderación sostenida**: en octubre, el índice general ya se situaba en el 2,1%, muy cerca del objetivo del 2% marcado por el BCE. Además, las previsiones para los próximos meses refuerzan esta tendencia a la baja, también en la inflación subyacente, que excluye los componentes más volátiles. Sin embargo, el **BCE mantiene una postura prudente**. Su mensaje sigue siendo claro: aún es pronto para iniciar una rebaja de tipos y, mientras tanto, su prioridad sigue siendo asegurar que la contención de los precios es sólida y estructural.*

*» A esta situación se suma un nuevo factor internacional: todo apunta a que la Reserva Federal estadounidense volverá a bajar tipos antes de que acabe el año, tras varios meses de inflación en descenso. Los mercados prevén un nuevo recorte en diciembre, más si cabe, después de conocerse el débil crecimiento de las ventas al por menor y una caída significativa de la Confianza del Consumidor, lo que ha provocado una **apreciación del euro frente al dólar**. Este movimiento tiene efectos contrapuestos para la eurozona: por un lado, **abaratada las***

*importaciones –lo que ayuda a contener los precios–, pero, por otro, encarece las exportaciones, lo que puede suponer un freno para las economías más dependientes del sector exterior. Si este debilitamiento comercial se consolida y se suma a otros signos de desaceleración económica en Europa, podría empujar al BCE a replantear su estrategia y considerar antes de lo previsto una flexibilización monetaria”, explica la portavoz de Kelisto.es, Estefanía González.*

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

Pese a registrar su cuarta alza intermensual del año, el dato del euríbor de noviembre de 2025 impactará favorablemente en quienes tengan una hipoteca variable que se revise en diciembre. Para una hipoteca media en España (con revisión anual), la bajada interanual del índice de referencia supondrá una **rebaja de la cuota de 26,1 euros al mes (313 euros menos al año), lo que supone un abaratamiento de un 3%<sup>2</sup>.**

| ¿Cómo impacta el euríbor de noviembre* en una hipoteca media? (con revisión ANUAL) |                |         |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------|
| Para una hipoteca media en España                                                  | 2025           | 2024    |
| EURIBOR                                                                            | 2,217          | 2,506   |
| INTERÉS (con diferencial 1,15%)                                                    | 3,367          | 3,66    |
| CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR                                                     | 166.956,29     | 171.612 |
| AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES                                                    | 24             | 25      |
| CUOTA                                                                              | 847,83         | 873,93  |
| <b>Diferencia (€/mes)</b>                                                          | <b>-26,10</b>  |         |
| <b>Diferencia (€/año)</b>                                                          | <b>-313,20</b> |         |
| <b>Diferencia (%)</b>                                                              | <b>-2,99</b>   |         |

**Fuente:** Kelisto.es a 27/11/2025 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 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 diciembre, la bajada sería de 15,2 euros al mes (-182€/año), mientras que para una hipoteca de **200.000 euros** sería de 30,4 euros menos al mes (-364€/año) y para una **de 300.000 euros**, 46,6 euros menos al mes (-547€/año).

### ¿Cómo impacta el euríbor de noviembre\* 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€ |          |
|---------------------------------------------|---------------------------|----------|---------------------------|----------|---------------------------|----------|
|                                             | nov. 2025*                | nov.2024 | nov. 2025*                | nov.2024 | nov. 2025*                | nov.2024 |
| VALOR DEL EURIBOR A CIERRE DE MES (%)       | 2,217                     | 2,506    | 2,217                     | 2,506    | 2,217                     | 2,506    |
| INTERÉS (con diferencial: 1,15%)            | 3,367                     | 3,66     | 3,367                     | 3,66     | 3,367                     | 3,66     |
| CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR              | 97.287,10                 | 100.000  | 194.574,20                | 200.000  | 291.861,30                | 300.000  |
| AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES             | 24                        | 25       | 24                        | 25       | 24                        | 25       |
| CUOTA (€/mes)                               | 494,04                    | 509,25   | 988,08                    | 1.018,49 | 1.482,12                  | 1.527,74 |
| Incremento en la cuota (€/mes)              | -15,21                    |          | -30,41                    |          | -45,62                    |          |
| Incremento en la cuota (€/año)              | -182,52                   |          | -364,92                   |          | -547,44                   |          |
| Incremento en la cuota (%)                  | -2,99                     |          | -2,99                     |          | -2,99                     |          |

**Fuente:** Kelisto.es a 27/11/2025 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.

### Siguen las subidas para quienes revisen su hipoteca semestralmente

Pese a la rebaja interanual, las subidas mes a mes del euríbor sí van a tener un efecto negativo para los hipotecados que revisen su préstamo semestralmente. En concreto, quienes tengan una hipoteca media que se revise en diciembre -con el euríbor de noviembre- experimentarán una **subida en la cuota de 12,25 euros al mes (73,5 euros más al semestre), lo que supone una subida del 1,47%<sup>2</sup>.**

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

| Para una hipoteca media en España | noviembre 2025 | mayo 2025 |
|-----------------------------------|----------------|-----------|
| EURIBOR                           | 2,217          | 2,081     |
| INTERÉS (con diferencial 1,15%)   | 3,367          | 3,23      |
| CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR    | 168.990,03     | 171.612   |
| AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES   | 24,5           | 25        |
| CUOTA                             | 846,73         | 834,48    |
| Diferencia (€/mes)                | 12,25          |           |
| Diferencia (€/semestre)**         | 73,5           |           |
| Diferencia (%)                    | 1,47           |           |

**Fuente:** Kelisto.es a 27/11/2025 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 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 NOVIEMBRE A QUIENES QUIERAN PEDIR UNA HIPOTECA?

Tras meses de inactividad, las hipotecas han empezado a reaccionar al giro alcista del euríbor en los últimos meses: en concreto, en las últimas semanas casi la mitad de la oferta hipotecaria a tipo fijo ha experimentado ligeras subidas en el interés que cobran. Respecto al año pasado, sin embargo, el precio de los préstamos para la compra de vivienda continúa a la baja, con descensos que llegan al 6% dependiendo del tipo de préstamo.

### EVOLUCIÓN DEL INTERÉS DE LAS HIPOTECAS

|                                                   | NOVIEMBRE 2024 (%) | OCTUBRE 2025 (%) | NOVIEMBRE 2025 (%) | Diferencia respecto a OCTUBRE 2025 (EN % MENSUAL) | Diferencia respecto a NOVIEMBRE DE 2024 (EN % INTERANUAL) |
|---------------------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| INTERÉS MEDIO HIPOTECAS VARIABLES                 | 0,65               | 0,61             | 0,62               | 1,64                                              | -4,62                                                     |
| INTERÉS MEDIO HIPOTECAS FIJAS*                    | 2,982              | 2,772            | 2,803              | 1,12                                              | -6,00                                                     |
| INTERÉS MEDIO HIPOTECAS MIXTAS (PERÍODO FIJO)     | 2,55               | 2,43             | 2,43               | 0,00                                              | -4,71                                                     |
| INTERÉS MEDIO HIPOTECAS MIXTAS (PERÍODO VARIABLE) | 0,74               | 0,74             | 0,74               | 0,00                                              | 0,00                                                      |

Fuente: Kelisto.es con datos propios a 24/11/2025 (últimos datos disponibles). \*A 25 años para adaptarse al plazo medio de amortización en España según el INE.

## ¿CÓMO EVOLUCIONARÁ EL EURÍBOR EN 2025?

“Con las perspectivas que actualmente tenemos sobre la mesa, desde Kelisto creemos que, en el corto plazo, el euríbor se mantendrá en niveles similares a los actuales, cerrando 2025 en la horquilla que va del 2,1% y el 2,2%, dado que no esperamos repuntes significativos, pero tampoco caídas abruptas, al menos hasta que el BCE mueva ficha. A medio plazo, si se confirma una desaceleración económica acompañada de una inflación claramente controlada, podríamos ver las primeras bajadas de tipos durante el primer semestre de 2026. De suceder, eso sí, el descenso del euríbor sería progresivo, sin grandes sobresaltos, pudiendo moverse en una horquilla de entre el 2% y el 2,2% de cara a mediados de 2026”, explica la portavoz de Kelisto.es, Estefanía González.

La [previsión sobre el euríbor](#) para 2025 que realizan otras entidades y organismos también experimenta leves cambios con respecto al mes pasado (Funcas, por ejemplo, revisa sus

estimaciones para 2025 del 2% al 2,07%), con una horquilla que se mueve entre el 2% y el 2,15% 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 (%) |
| Funcas                                   | 2,07                                | 1,9                                 |
| Caixabank                                | 2,14                                | 2,18                                |
| Bankinter                                | 2,15                                | 2,2                                 |

*Fuente: Kelisto.es a 26/11/2025 con datos del Informe de Estrategia Trimestral de Bankinter para el IVT 2025, el Panel de Previsiones de Funcas de septiembre 2025 y las previsiones de Caixabank Research a 28/10/2025 (últimas disponibles).*

### CONSEJOS PARA QUIENES QUIERAN CONTRATAR UNA HIPOTECA

El encarecimiento de algunas hipotecas, en especial las que se comercializan a tipo fijo, obliga más que nunca al consumidor a que 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](#)<sup>3</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.

### CONSEJOS PARA QUIENES TENGAN UNA HIPOTECA VARIABLE

Con la subida del euríbor en noviembre, 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 estando más baratas que el año pasado (-6,27%, según datos de Kelisto<sup>4</sup>) y, aunque han experimentado un leve repunte en tasa mensual (+0,07%),

aún hay 14 entidades con ofertas por debajo del 3% TIN a un plazo de 25 años<sup>5</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 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)<sup>6</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 expuestos al euríbor.

## **CONSEJOS PARA QUIENES TENGAN UNA HIPOTECA CARA**

### **Renegociar tu hipoteca o cambiarte de banco**

Las rebajas de tipos acumuladas en el último año no solo se pueden aprovechar si vas a contratar una hipoteca, sino también si tienes contratada una. Especialmente, si el interés que pagas es mucho mayor del que ofrecen actualmente las hipotecas. En ese caso **es fundamental que trates de negociar con tu banco o que cambies la hipoteca de banco** (subrogación). Si decidieras mudarte con tu préstamo:

- En el caso de una **hipoteca fija firmada en 2023**, el ahorro en la cuota mensual rondaría los **120 euros**, lo que se traduciría en un ahorro total a lo largo de la vida del préstamo de unos **28.500 euros**, según datos de Kelisto.es<sup>7</sup>.
- En el caso de una hipoteca firmada hace un año, la cifra es similar, con un ahorro mensual de la cuota de **113 euros**, lo que supondría un ahorro en la vida del préstamo de **29.000 euros**<sup>8</sup> menos en intereses.

En cualquier caso, es importante tener en cuenta que esta operación tiene un coste (comisión por subrogación y tasación, fundamentalmente) y que es importante calcularlo para saber cuál será el ahorro neto que se podría obtener por mudar tu hipoteca a otra entidad.



- [www.kelisto.es](http://www.kelisto.es) Tel. 91 447 26 76 / 661 304 829 Email: [prensa@kelisto.es](mailto:prensa@kelisto.es)



## NOTA DE PRENSA

- **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