

EL ÍNDICE APENAS BAJA UN 0,8% RESPECTO A DICIEMBRE

EL EURÍBOR ARRANCA ENERO CONTENIDO, PERO ANTICIPA UNA SUBIDA EN LA CUOTA DE LAS HIPOTECAS VARIABLES PARA PRIMAVERA

- El índice baja ligeramente respecto a enero de 2025.
- Las **hipotecas variables** con revisión semestral que se actualicen en febrero seguirán subiendo **(+1,80%)**, pero las de **revisión anual** -las más frecuentes- todavía **verán cómo su cuota baja (-2,88%)**.
- De cara a la **primera mitad del 2026** el euríbor podría moverse en niveles similares a los actuales, por lo que en **primavera** veríamos las **primeras subidas en las cuotas de las hipotecas variables** con revisión anual.

Madrid, 28 de enero de 2026. A falta de dos jornadas para el cierre operativo del mes, el euríbor cierra enero en el entorno del **2,247%**, una **cifra inferior respecto a la del cierre del pasado mes de diciembre** (2,267%) y que deja una noticia buena y otra mala para quienes tengan una hipoteca variable que se revise en febrero. Por un lado, la caída en tasa interanual (-0,278 puntos porcentuales, lo que equivale una bajada del 11%) **rebajará la cuota de las hipotecas variables que se revisen anualmente** pero, por otro, la subida con respecto al valor de julio implicará una **nueva subida en la cuota mensual de las hipotecas que se revisan semestralmente**.

*«El euríbor arranca 2026 con una ligera caída respecto a diciembre, aunque eso **no incrementa las posibilidades de una futura bajada de tipos**. De hecho, más bien implica lo contrario, ya que, más allá de los altibajos que ha provocado en el indicador la errática política de Donald Trump acerca de sus intenciones con Groenlandia, la realidad es que los datos diarios se están arremolinando en torno al 2,25%. En otras palabras, los mercados entienden que en algún momento de los próximos meses el Banco Central Europeo (BCE) terminará aplicando una subida **de 25 puntos básicos** en los tipos de interés.*

*» La visión del mercado acerca de los próximos movimientos del BCE responde a un reajuste de las **expectativas hecho meses atrás que todavía continúa**. La clave radica en que hay cierto consenso acerca de que habrá una inflación algo más persistente en 2026, el propio organismo monetario lo reflejó en sus últimas previsiones, especialmente en los servicios y en la inflación subyacente. Así pues, dado que el **índice se mueve anticipando el coste futuro del dinero**, parece más o menos claro que todos los agentes económicos están descontando esa subida, aunque también parecen tener claro que no será en los próximos meses.*

*» Desde Kelisto creemos que el BCE por ahora mantendrá la cautela mostrada durante estos últimos meses y mantendrá los tipos sin movimientos en las próximas reuniones. Así pues, la estrategia del organismo no parece haber cambiado: **seguir guardando munición para actuar** en caso de que la inflación repunte con fuerza por encima del 2% o la economía europea se vea*

sometida a algún tipo de estrés -un nuevo conflicto geopolítico o una reanudación de la guerra arancelaria- que ponga en riesgo el crecimiento de las economías de la zona euro.

» Por todo ello, -con la máxima cautela- consideramos que es probable que en las primeras reuniones de **2026** veamos continuidad en la política actual y no recortes, y que el **euríbor se mantenga en niveles similares** a los actuales durante los **primeros meses del año**, lo que provocaría **subidas en la cuota de las hipotecas variables** que se revisen anualmente de cara a la próxima primavera», explica el portavoz de Finanzas Personales de Kelisto.es, Pedro Ruiz.

La [previsión sobre el euríbor](#) para 2026 que realizan otras entidades y organismos ha experimentado cambios con respecto a los meses pasados ajustando sus cifras a la subida del euríbor, con una horquilla que se mueve entre el 2,17% y el 2,25% de cara al cierre de este año.

PREVISIONES DEL EURÍBOR PARA 2026 Y 2027		
INSTITUCIÓN O ENTIDAD	PREVISIÓN DEL EURÍBOR PARA 2026 (%)	PREVISIÓN DEL EURÍBOR PARA 2027 (%)
Funcas	2,17	ND
Caixabank	2,18	ND
Bankinter	2,25	2,3

Fuente: Kelisto.es a 27/01/2026 con datos del Informe de Estrategia Trimestral de Bankinter para el IVT 2025, el Panel de Previsiones de Funcas de diciembre 2025 y las previsiones de Caixabank Research a 27/01/2026 (últimas disponibles).

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

El dato del euríbor de enero de 2026 impactará favorablemente en quienes tengan una hipoteca variable que se revise en febrero. Para una hipoteca media en España (con revisión anual), la bajada interanual del índice de referencia supondrá una **rebaja de la cuota de 25,12 euros al mes (301 euros menos al año)**, lo que supone un abaratamiento de un **2,88%**².

¿Cómo impacta el euríbor de enero* en una hipoteca media? (con revisión ANUAL)		
Para una hipoteca media en España	2026	2025
EURIBOR	2,247	2,525
INTERÉS (con diferencial 1,15%)	3,397	3,68
CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR	166.151,36	170.771
AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES	24	25
CUOTA	846,37	871,49
Diferencia (€/mes)	-25,12	
Diferencia (€/año)	-301,44	
Diferencia (%)	-2,88	

Fuente: Kelisto.es a 28/01/2026 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 2025, 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 febrero, la bajada sería de 14,71 euros al mes (-176,52€/año), mientras que para una hipoteca de **200.000 euros** sería de 29,42 euros menos al mes (-353,04€/año) y para una **de 300.000 euros**, 44,13 euros menos al mes (-529,56€/año).

¿Cómo impacta el euríbor de enero* en las hipotecas? (con revisión ANUAL)						
	DEUDA PENDIENTE: 100.000€		DEUDA PENDIENTE: 200.000€		DEUDA PENDIENTE: 300.000€	
	ene. 2026*	ene.2025	ene. 2026*	ene.2025	ene. 2026*	ene.2025
Para una hipoteca a 25 años firmada en 2025						
VALOR DEL EURIBOR A CIERRE DE MES (%)	2,247	2,525	2,247	2,525	2,247	2,525
INTERÉS (con diferencial: 1,15%)	3,397	3,68	3,397	3,68	3,397	3,68
CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR	97.209,98	100.000	194.589,67	200.000	291.884,50	300.000
AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES	24	25	24	25	24	25
CUOTA (€/mes)	495,62	510,33	991,24	1.020,66	1.486,86	1.530,99
Incremento en la cuota (€/mes)	-14,71		-29,42		-44,13	
Incremento en la cuota (€/año)	-176,52		-353,04		-529,56	
Incremento en la cuota (%)	-2,88		-2,88		-2,88	

Fuente: Kelisto.es a 27/01/2026 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.

Siguen las subidas para quienes revisen su hipoteca semestralmente

Pese a la rebaja interanual, las subidas mes a mes del euríbor vuelven a tener un efecto negativo para los hipotecados que revisen su préstamo semestralmente. En concreto, quienes tengan una hipoteca media que se revise en febrero -con el euríbor de enero- experimentarán una **subida en la cuota de 14,87 euros al mes (89,22 euros más al semestre), lo que supone una subida del 1,79%².**

¿Cómo impacta el euríbor de enero* en una hipoteca media? (con revisión SEMESTRAL)		
Para una hipoteca media en España	enero 2026	julio 2025
EURIBOR	2,247	2,079
INTERÉS (con diferencial 1,15%)	3,397	3,23
CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR	164.520,40	170.771
AÑOS DE AMORTIZACIÓN PENDIENTES	24,5	25
CUOTA	845,26	830,39
Diferencia (€/mes)	14,87	
Diferencia (€/semestre)**	89,22	
Diferencia (%)	1,79	

Fuente: Kelisto.es a 27/01/2026 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 ENERO A QUIENES QUIERAN PEDIR UNA HIPOTECA?

«Pese a la evolución a la baja del euríbor en enero y a que el BCE sigue con sus planes de no alterar la política monetaria, el sector hipotecario está más revuelto que nunca. En los últimos meses del año, **la mayoría de las entidades han ejecutado subidas en los intereses que cobran en sus hipotecas fijas para ajustarlas a la evolución al alza del euríbor durante el segundo semestre de 2025.** En algunos casos, estos encarecimientos han sucedido al mismo tiempo que se abarataban las ofertas a tipo variable. Este comportamiento **refleja un cambio en la estrategia de gestión del riesgo por parte de los bancos.**

» El resultado que más salta a la vista es que las hipotecas fijas actualmente **son más caras de media que hace un año (+0,14%)**, según los datos de Kelisto. Una diferencia que irá a más en los próximos meses, dada la tendencia que tuvieron en el primer semestre de 2025 y la que tienen en la actualidad.

» Con la vista puesta en 2026, todo apunta a que **las hipotecas seguirán tensionadas, especialmente las de tipo fijo, sobre todo porque los bancos parecen haber tomado por acertado el escenario de tipos más altos durante más tiempo que baraja también el mercado.** En este entorno, pequeñas diferencias en el interés pueden tener un impacto muy relevante a largo plazo, por lo **que comparar ofertas y apoyarse en profesionales especializados, como los del bróker hipotecario de Kelisto, será clave para acceder a buenas condiciones** y evitar pagar de más en un momento especialmente delicado para el mercado de la vivienda», **detalla Ruiz.**

EVOLUCIÓN DEL INTERÉS DE LAS HIPOTECAS EN ENERO 2026

	ENERO 2025 (%)	DICIEMBRE 2025 (%)	ENERO 2026 (%)	Diferencia respecto a DICIEMBRE 2025 (EN % MENSUAL)	Diferencia respecto a ENERO DE 2025 (EN % INTERANUAL)
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS VARIABLES	0,64	0,63	0,63	0,00	-1,56
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS FIJAS*	2,812	2,806	2,816	0,36	0,14
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS MIXTAS (PERÍODO FIJO)	2,52	2,39	2,49	4,18	-1,19
INTERÉS MEDIO HIPOTECAS MIXTAS (PERÍODO VARIABLE)	0,75	0,74	0,75	1,35	0,00

*Fuente: Kelisto.es con datos propios a 02/01/2026 (últimos datos disponibles). *A 25 años para adaptarse al plazo medio de amortización en España según el INE.*

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](#)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

Con la subida del euríbor en enero, 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 ya son más caras que el año pasado (+0,14%, según datos de Kelisto⁴), aunque aún hay 13 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.

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 1,8% TIN)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.

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 2024**, el ahorro en la cuota mensual rondaría los **112 euros**, lo que se traduciría en un ahorro total a lo largo de la vida del préstamo de unos **26.000 euros**, según datos de Kelisto.es⁷.
- En el caso de una hipoteca firmada hace un año, el ahorro mensual de la cuota es de **93 euros**, lo que supondría un ahorro en la vida del préstamo de **23.500 euros**⁸ 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.



1. Datos del European Money Markets Institute (EMMI).
2. Kelisto.es a 27/01/2026 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).
3. Más información en:
<https://www.kelisto.es/system/resources/W1siZiIsIjIwMiMvMDUvMiQvMTAvMDUvNDIvM2Q2ZWRIbDMtOWNmZS00Qk3LWl0Y2Q2tM2FkZTUyZDQ4M2U5L05kUCBSZW1cnJpcjBhIHVudG9ydw7NrZXlqcGVybWl0ZSBhaG9ycmFyIjGhch3RhdI3LWmMjBldXlvcyBlbiBsb3MgaW50ZXJlczV2IjGRlIHVudYSBoaXBvdGVjY55wZG9iXV0vNdp%20Recurrir%20a%20un%20br%C3%BB3ker%20permite%20ahorrar%20hasta%2027.300%20euros%20en%20los%20intereses%20de%20una%20hipoteca%20f>.
4. Datos de Kelisto.es a 02/01/2026 basados en la información pública que ofrecen las entidades a través de sus páginas web.
5. ABANCA, Banca March, Banco Sabadell, Banco Santander, BBVA, Caixabank, Caja Ingenieros, Cajamar, Cajasiete, COINC, Ibercaja, imagin y Openbank son 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, es la hipoteca Mixta de Ibercaja, con un interés fijo del 1,8% TIN durante los primeros cinco años.
7. Kelisto.es a 27/01/2026. 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 enero de 2024. El interés para 2026 es la mejor oferta en hipoteca fija obtenida por el bróker de Kelisto para un usuario.
8. Kelisto.es a 27/01/2026. 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 2025 son datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en enero de 2025. El interés para 2026 es la mejor oferta obtenida por el bróker de Kelisto para un usuario.

www.kelisto.es Tel. 91 447 26 76 / 661 304 829 Email: prensa@kelisto.es



NOTA DE PRENSA

- **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.

Ofrecemos, además, servicios de **bróker hipotecario** -con la certificación y supervisión del Banco de España- y somos **corredores de seguros**, lo que garantiza que proporcionamos un asesoramiento independiente, profesional e imparcial a nuestros usuarios.

SOBRE EL INSTITUTO DEL AHORRO DE KELISTO

El [Instituto del Ahorro de Kelisto](#) es el espacio donde recopilamos todos nuestros recursos sobre ahorro y consumo inteligente. A través de guías, análisis, *rankings* y contenido audiovisual, el Instituto ayuda a los usuarios a tomar decisiones informadas en áreas clave como finanzas personales, seguros, telecomunicaciones y energía. Este espacio también refleja nuestra evolución hacia un enfoque más personalizado del ahorro, consolidando nuestro papel como expertos en todos los sectores en los que trabajamos y ofreciendo un servicio único, profesional y objetivo.

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