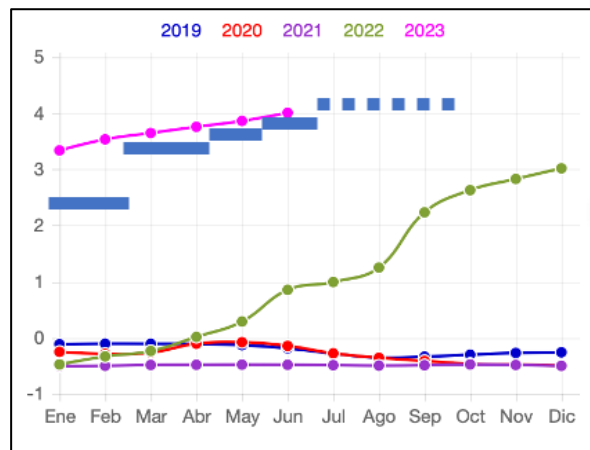


“Culturilla inmobiliaria - financiera” (agosto 2023)

Evolución mensual Euribor 2021/23

	2021	2022	2023	Variación
Enero	-0,505	-0,477	3,337	3,814
Febrero	-0,501	-0,335	3,534	3,869
Marzo	-0,487	-0,237	3,647	3,884
Abril	-0,484	0,013	3,757	3,744
Mayo	-0,481	0,287	3,862	3,575
Junio	-0,484	0,852	4,007	3,155
Julio	-0,491	0,992	4,149	3,157
Agosto	-0,498	1,249		
Septiembre	-0,492	2,233		
Octubre	-0,477	2,629		
Noviembre	-0,487	2,828		
Diciembre	-0,502	3,018		

Gráfico de evolución mensual Euribor



El BCE (Banco Central Europeo) sube el tipo de interés para combatir la inflación. Esto implica que se encarece el precio del dinero y se refleja en una subida del [Euribor](#). ¿Cómo afecta esta subida a mi hipoteca?

Si tienes la hipoteca a tipo fijo no te influye, pero cuidado con las hipotecas a tipo variable.

Las hipotecas a tipo variable suelen estar referenciadas a Euribor + un porcentaje (margen). Lo normal es que se revise anualmente (*) y es en este momento es cuando tu banco calcula la nueva cuota a pagar.

(*) Aspectos que deben comprobarse en la escritura del préstamo hipotecario.

Veamos un ejemplo:

- para una hipoteca de 100.000 €,
- un tipo de interés equivalente a Euribor + 1,25%
- y quedan 15 años hasta el vencimiento:

Revisión julio	Euribor	Margen	Tipo interés	Cuota mes
Año 2022	0,992%	+1,25%	2,242%	655
Año 2023	4,149%	+1,25%	5,399%	812
Incremento mensual				157
Incremento anual				1.884

¿Cómo afecta a tu hipoteca? Pues fácil, utilicemos este ejemplo: 1) mira cuánto debes de hipoteca, 2) divídalo entre 100.000 y 3) lo multiplicas por 157 €. Esto es lo que te va a subir tu cuota.

Esto se lo expliqué a mi amigo Juan: 1) Debía 214.520€, 2) entonces $214.520/100.000=2,14520$, y 3) multiplicamos $2,14520 \times 157 \text{ €/mes}$. Comprobó que tenía que pagar **336,80€ más al mes** de cuota (4.041,56€ de más al año).

El escenario más adverso que nos encontramos hasta el momento es haber firmado una hipoteca en julio del 2021 pues vemos una subida del Euribor medio entre ese mes y julio de este año de +4,64 puntos.

Rehaciendo el ejemplo con esta circunstancia tendríamos:

Revisión			Tipo	Cuota
julio	Euribor	Margen	interés	mes
Año 2021	-0,491%	+1,25%	0,759%	588
Año 2023	4,153%	+1,25%	5,403%	812
Incremento mensual				224
Incremento anual				2.688

Esto representa una subida de la cuota, en este periodo de 2 años considerados, de **224 € mensuales** (+38% de incremento porcentual). (**2.688€ al año**)

Conclusión, tu cuota mensual varía en función de la subida de los tipos de interés y de la cantidad que se debe al banco.

Una posibilidad que podría plantearse, dependiendo de cada entidad financiera, para que no se ahogaran las familias con las fuertes subidas de cuotas que estamos sufriendo, es alargar el vencimiento de las hipotecas, pero esto tiene otras condiciones de novación que ya las trataremos en otra ocasión.

En definitiva, cuando leamos u oigamos las noticias y nos den la subida del Euribor y lo que representa en las hipotecas ten en cuenta todo lo anterior. Tu hipoteca no es la media del mercado.

No podemos dejarnos llevar por las medias que nos dan los periódicos y los informativos, tu hipoteca es única para ti y el impacto lo pagas tú.