



¿A partir de qué valor del euríbor es más barata la cuota variable que la fija en una hipoteca mixta?

8 de octubre de 2025. El euríbor cerró este mes de septiembre en el 2,172%, lo que supone un ligero alivio para aquellos que hagan la revisión anual de su hipoteca variable o mixta. Precisamente, para estas últimas cobra más sentido aún ya que [a partir de un determinado valor del euríbor, la cuota variable puede llegar a ser más económica que la fija](#) pero, ¿cuánto?

En hipotecas mixtas, el catálogo disponible es cada vez más grande: a 3, 4, 5, 10, 15 e incluso 20 años.

Actualmente, las entidades financieras están ofreciendo **de media el tramo fijo a cinco años en 2,79%; a diez años en 3,56% y a 15 años en 3,95%**, según datos extraídos de Roams¹, comparador de hipotecas.

¹ Datos calculados por Roams en los que se han tenido en cuenta un total de 15 entidades financieras y 29 hipotecas mixtas con tramo fijo de 5, 10 y 15 años, extraídos a partir de la información que ofrecen públicamente los bancos en España.

En cuanto al **tramo variable**, el valor medio del diferencial para **cinco y diez años es de un 1,42% y 1,62%** respectivamente. Para 15 años, está en 1,56%.

En caso de **aplicar las bonificaciones máximas que permite cada hipoteca, los tipos se reducen significativamente**. Para el tramo fijo a cinco años, baja al 2,09 %, mientras que para el tramo variable el diferencial se queda en 0,65 % más euríbor; para diez años, el tramo fijo se sitúa en el 2,73 % y el diferencial en 0,73 %; y para quince años, el tramo fijo alcanza el 3,35 %, con un diferencial del 0,97 %.

“Esto demuestra que a mayor temporalidad del tramo fijo, los bancos suelen aplicar mayor tipo de interés en dicho tramo”, asegura Pablo Vega, experto en finanzas de Roams.

A partir de estos datos, Roams ha calculado los **puntos de equilibrio** en los que la cuota de la hipoteca variable iguala a la cuota fija:

- Para un tramo fijo a 5 años, el euríbor de referencia sería aproximadamente 1,37 %.
- Para un tramo fijo a 10 años, el valor de equilibrio se sitúa en torno al 1,94 %.
- Para un tramo fijo a 15 años, el punto de equilibrio alcanza el 2,39 %.

Con las bonificaciones máximas aplicadas, estos umbrales se ajustan ligeramente al 1,44%, 2% y 2,39%, respectivamente. En

todos estos casos, si el euríbor se mantiene por debajo de estos valores de equilibrio, la cuota del tramo variable de la hipoteca sería inferior a la del tramo fijo.

Desde una perspectiva actual -con un euríbor ligeramente superior al 2%- y *“las estimaciones que esperamos para los próximos meses –con un euríbor moviéndose en una horquilla estrecha entre el 1,95% y el 2,2%–, en las hipotecas mixtas, el tramo fijo a 5 años es más económico que el variable; en el tramo fijo a 10 años, se alcanza un punto cercano al equilibrio entre ambas cuotas; y para las hipotecas con tramo fijo a 15 años, la cuota variable se volvería más ventajosa si el euríbor se mantiene en estos niveles o superiores”*, concluye Vega.