



El euríbor sigue imparable y encarece las hipotecas hasta 1.000 euros al año

- *Quienes revisen su hipoteca cada seis meses también seguirán pagando más: la cuota aumenta un 7,2%, lo que supone 329 euros más al semestre*

29 de septiembre de 2026. El euríbor mantiene su tendencia al alza en septiembre. A falta de una jornada para cerrar el mes, el principal índice de referencia para las hipotecas se sitúa de media en el 3,243%, **0,289 puntos porcentuales por encima del dato de agosto** (2,954%). De confirmarse este nivel, el índice encadenaría un nuevo avance mensual y superaría con creces la barrera del 3%. En términos interanuales, el aumento sería de **1,071 puntos porcentuales** respecto al 2,172% registrado en septiembre del año pasado.

“Lo más llamativo es que el euríbor corre claramente muy por delante del tipo oficial del BCE. Con la facilidad de depósito en el 2,50% y el euríbor a doce meses alrededor del 3,3%, el mercado está incorporando ya un endurecimiento monetario considerable durante los próximos doce meses”, manifiesta Pablo Vega, experto en finanzas de Roams, a lo que añade: *“la velocidad importa casi tanto como el nivel. Un euríbor que sube tres décimas en pocas semanas genera mucha más incertidumbre que un índice que alcanza ese mismo nivel después de varios meses. Ahora mismo el mercado hipotecario está teniendo que adaptarse a un cambio extremadamente rápido”.*

Y cómo afecta a los hipotecados

Con este último dato del euríbor y tomando como referencia una hipoteca media (150.000€¹ a 25 años aplicando un diferencial de euríbor + 1% firmada hace un año y seis meses, respectivamente), **las revisiones anuales** siguen suponiendo un importante encarecimiento de la cuota. Así, los hipotecados afrontarán un incremento de 84 euros mensuales, lo que equivale a una subida de más de un 11,6% en su cuota. Y esto al año son **1.009 euros más**, según cálculos realizados por Roams.

Revisión hipoteca media cada 12 meses		
Euríbor	Cuota €/mes	Incremento
2,172%	724,81€	84,16€/mes
3,243%	808,97€	1.009,88€/año

Fuente: datos extraídos de una hipoteca media de 150.000€ a 25 años y diferencial de euríbor + 1% firmada en octubre de 2025, que toma como referencia el euríbor del mes anterior y con revisión anual.

Por su parte, **aquellos que revisen su hipoteca cada seis meses** seguirán pagando de más en sus cuotas. En concreto, este incremento **será de casi un 7,3%**, al pasar de una cuota de 756€ a casi 811€. En términos económicos, esto se traduce en un encarecimiento de unos 55€ mensuales o, lo que es lo mismo, unos 329€ más al semestre.

¹ Se toma como referencia una cifra redonda en base a los últimos datos disponibles en el INE del valor de una hipoteca media (julio 2026: 180.785€).

Revisión hipoteca media cada 6 meses		
Euríbor	Cuota €/mes	Incremento
2,565%	756,17€	54,90€/mes
3,243%	811,08€	329,41€/semestre

Fuente: datos extraídos de una hipoteca media de 150.000€ a 25 años y diferencial de euríbor + 1% firmada en abril de 2026, tomando referencia el euríbor del mes anterior y con revisión semestral.

El mercado hipotecario ya empieza a recoger el nuevo escenario de tipos

Los últimos datos del INE siguen reflejando que **el mercado hipotecario mantiene una clara preferencia por el tipo fijo**. En julio de 2026, del total de préstamos firmados, el 62,3% se constituyó a tipo fijo, frente al 37,7% a tipo variable –entre las cuales se incluyen las mixtas–, consolidando así la tendencia observada en meses anteriores, cuando los consumidores ya apostaban mayoritariamente por protegerse frente a posibles repuntes del euríbor.

“Si el euríbor permanece varias semanas alrededor del 3,3% y las expectativas de tipos continúan elevándose, creemos que será difícil que las mejores ofertas fijas permanezcan indefinidamente en los niveles actuales. Las entidades pueden mantener la competencia por captar buenos clientes, pero el encarecimiento de la financiación mayorista termina reduciendo el margen para ofrecer tipos muy agresivos”, señala Vega.

“Para las familias que quieren comprar, el problema vuelve a ser doble. El precio del activo es considerablemente mayor que hace un año y el coste de financiarlo también está aumentando. Aunque el banco mantuviera el mismo porcentaje de financiación, hace falta más ahorro para la entrada y más renta mensual para soportar la hipoteca”, concluye.