



En la presentación de la línea de 2.500 M€ de avales para hipotecas

Isabel Rodríguez: “El Estado es tu avalista y da garantía a los bancos para la concesión de tu hipoteca”

- El Consejo de Ministros fija las condiciones para el acceso a la línea de 2.500 M€ en avales para que jóvenes de no más de 35 años y familias con menores a cargo puedan acceder a su primera vivienda
- La ministra ha celebrado que la medida sirve para “poner solución a un problema complejo”, como es la emancipación y adquisición de una vivienda por parte de los jóvenes españoles y familias con menores a cargo
- Es uno de los muchos instrumentos que está poniendo en marcha el Gobierno, con un propósito claro: “que, para acceder a una vivienda digna, ningún español, ninguna española, tenga que dedicar más del 30% de sus ingresos”
- La ministra ha destacado que esta medida aspira a beneficiar a más de 50.000 personas. De las que se ha mostrado “convencida” de que va a dar “tranquilidad y seguridad” a aquellos “españoles que deseen adquirir una vivienda y que tengan la capacidad de hacerlo porque tienen solvencia económica”

Madrid, 13 de febrero de 2024.- El Consejo de Ministros ha aprobado en su reunión de hoy el acuerdo por el que se fijan las condiciones para que el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU), que dirige Isabel Rodríguez, proceda a la firma con el Instituto de Crédito Oficial (ICO) de una línea de 2.500 millones de euros en avales para la compra de la primera vivienda a jóvenes menores de 35 años y a familias con menores a su cargo.

Una medida que pone en marcha el Gobierno de España y que “sirve para ofrecer una solución a un problema complejo que necesita de instrumentos



concretos para abordarlo, ya que no tiene una única solución”, ha expuesto Isabel Rodríguez en la rueda de prensa posterior al Consejo de Ministros.

Los datos indican que “jóvenes o familias con menores a su cargo, teniendo un buen empleo y un buen salario, no disponen de los ahorros necesarios para la firma de un crédito hipotecario que permita la adquisición de una vivienda”. De ahí que, “el Estado es tu avalista y da garantía a las entidades bancarias para la concesión de la hipoteca”, ha subrayado la ministra de Vivienda y Agenda Urbana en La Moncloa.

Objetivos de la medida

“Esponjar el mercado del alquiler en zonas tensionadas, con ciudades donde ya es más caro el alquiler que comprar; y atender la realidad en núcleos rurales contribuyendo así a la fijación de población”. Este es el objetivo que busca el Gobierno con esta medida, ha explicado la ministra. “Si durante la emergencia sanitaria avalamos a los autónomos y a las empresas, ahora ante la emergencia habitacional vamos a avalar a nuestros jóvenes o familias con hijos a cargo en la compra de su primera vivienda”, ha detallado.

Por tanto, este va a ser uno de los muchos instrumentos que está poniendo en marcha el Gobierno, con un propósito claro, según ha señalado la ministra Isabel Rodríguez: “Que un ciudadano o ciudadana no tenga que destinar más del 30% de su salario para pagar el alquiler o la hipoteca”.

Principales características de los avales

Los avales serán gestionados por el ICO de acuerdo con el convenio que firmarán este banco público y el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. De esta manera, se posibilitará la adhesión a esta línea de las entidades financieras.

El préstamo para avalar con esta línea se formalizará mediante un contrato entre la entidad de crédito y el o los adquirientes. Asimismo, el aval se entenderá concedido en el mismo acto de concesión del préstamo y no tendrá ningún coste ni para la persona beneficiaria ni la entidad financiera.

Con carácter general, el ICO avalará hasta el 20% del importe del crédito, salvo que la vivienda adquirida disponga de una calificación energética D o superior, en cuyo caso se podrá avalar hasta el 25% de este importe.



El plazo del aval otorgado por MIVAU a la entidad financiera y gestionado por el ICO será de un máximo de 10 años desde que se formalice la operación, con independencia de la amortización del préstamo. Durante este plazo, la vivienda deberá ser la residencia habitual de la persona avalada y su arrendamiento estará limitado a que concurren circunstancias que exijan el cambio de vivienda, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral u obtención de un empleo más ventajoso, entre otras análogas.

El plazo para formalizar los préstamos que se acojan a esta línea de avales finalizará el 31 de diciembre de 2025. En todo caso, el propio convenio recogerá que este plazo podrá ampliarse dos años más.

En el convenio entre el ICO y MIVAU se establecerá un límite máximo de precio de venta o tasación de la vivienda, que podrá fijarse en función del ámbito territorial, pudiendo ser modificado por acuerdo de la comisión de seguimiento.

Límites y condiciones en el acceso a los avales

- Los adquirentes de viviendas deben ser personas físicas y mayores de edad, con residencia legal en España, debiendo acreditarla de manera continua e ininterrumpida durante los dos años anteriores a la solicitud del préstamo.
- Los ingresos individuales no pueden superar los 37.800 euros brutos al año (4,5 veces el IPREM). En el caso de que la vivienda sea adquirida por dos personas, el límite de ingresos se elevará al doble. Es decir, los ingresos de los dos adquirentes no podrán superar en conjunto, la suma del límite establecido para cada uno.
- En este punto, la medida cuenta con factores de mejora en función del número de hijos y de si familia es monoparental. Así, dicho límite se incrementará en 0,3 veces el IPREM (2.520 euros brutos anuales) por cada menor a cargo y, además, en el caso de familia monoparental el límite se podrá incrementar en un 70% adicional.
- El límite de patrimonio del avalado será máximo de 100.000 euros.



- No podrán acogerse a esta línea de avales quienes ya sean propietarios de otra vivienda con anterioridad, independientemente de la forma de adquisición de esta. No obstante, con excepción a lo anterior, sí podrán acogerse quienes cumpliendo los requisitos concurren en algunas de estas circunstancias:
 - Cuando el derecho de propiedad recaiga sobre una parte alícuota de la vivienda y esta se haya obtenido por herencia o transmisión *mortis causa* sin testamento.
 - Para aquellas personas que, siendo titulares de una vivienda, acrediten su no disponibilidad por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad, o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o de las personas que formen parte de su unidad de convivencia.
- El aval se podrá mantener dentro de los límites establecidos en el convenio siempre que sea la vivienda habitual del beneficiario/a, con la excepción de las circunstancias mencionadas anteriormente que puedan exigir el cambio de vivienda.

Más medidas para destensionar el mercado

La ministra ha anunciado, además, que esta “no va a ser nuestra única medida para destensionar el mercado del alquiler y esponjar el de la compra”. “En las próximas semanas, está previsto traer al Consejo de Ministros la Adenda de 4.000 M€ de euros del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) y los 2.000 M€ de avales en crédito ICO, para que promotores públicos y privados puedan construir más de 40.000 viviendas a precio asequible.