

### PEDIR UNA HIPOTECA CON AVAL DEL ICO COSTARÁ UN 25% MÁS

*Kelisto analiza cómo funciona este respaldo público para futuros hipotecados y cuáles son los pros y contras de usarlos para financiar la compra de una vivienda.*

- Pedir una hipoteca al 100% utilizando el aval del ICO aprobado hoy por el Gobierno costará un 25% más que si el préstamo se pide sin este respaldo.
- Aunque el aval del ICO facilita el acceso a la vivienda a personas sin ahorros, el consumidor deberá contar con un 10% del valor de la vivienda para gastos iniciales.
- Los avales estarán disponibles una vez se firme el convenio entre el Gobierno y el ICO, y habrá que esperar para saber qué bancos deciden adherirse a esta medida.
- Los avales del ICO para vivienda estarán disponibles para menores de 35 años o familias con menores a cargo, que vayan a comprar su primera vivienda, no dispongan de un patrimonio superior a 100.000 euros y no superen un determinado nivel de ingresos.

**Madrid, 13 de febrero de 2024.** Solicitar el aval del ICO aprobado hoy por el Consejo de Ministros **no tendrá un coste directo** para el consumidor, pero **sí un impacto para su bolsillo**: pedir una hipoteca con este respaldo público **costaría un 25% más que si no se contara con esta ayuda**, según cálculos de Kelisto.es, la web del ahorro: eso significaría que, por ejemplo, para un préstamo de 200.000 euros sin aval (y 250.000 euros con aval), la cuota pasaría de 928 euros al mes a una de 1.160 euros (+232 euros al mes), y el total de intereses, de 78.324 euros a 97.906 euros (+19.581 euros).

COSTE EXTRA DE PEDIR HIPOTECA CON AVAL DEL ICO				
	Hipoteca con aval del ICO	Hipoteca sin aval del ICO	DIFERENCIA EN €	DIFERENCIA EN %
VALOR DEL AVAL	50.000 €	0 €		
CANTIDAD MÁXIMA QUE PODRÍAS PEDIR AL BANCO	250.000 €	200.000 €		
Cuota de la hipoteca (€/mes)	1.160 €	928 €	232 €	25
Total de intereses que se pagarían al banco (total €)	97.906 €	78.324 €	19.581 €	25

Fuente: Kelisto.es a 13/02/2024. El cálculo de la cuota e intereses de la hipoteca está realizado para un préstamo con un plazo de amortización de 25 años, (plazo medio, según el INE) y con un TIN del 2,8% (interés más bajo de una hipoteca fija en febrero de 2024).

*“Los avales del ICO para pedir una hipoteca serán, sin duda, de gran ayuda para que aquellos perfiles solventes que no tengan ahorros para acceder a la compra de una vivienda puedan dar el paso. Sin embargo, el consumidor debe ser consciente de dos cosas importantes: el **alto coste que tiene pedir una hipoteca al 100%** (cuyo coste se eleva un 25% de media) y que **deberá contar con el 10% del valor de su vivienda para afrontar otros gastos** iniciales que no se cubren con este aval. Por tanto, lo más recomendable tratar de ahorrar lo máximo que a cada uno le permitan sus posibilidades de forma que la cantidad que se tenga que respaldar con el aval del ICO para vivienda sea la menor posible”, explica la portavoz de Kelisto, Estefanía González.*

### **PREGUNTAS Y RESPUESTAS SOBRE LOS AVALES DE ICO PARA HIPOTECAS**

#### **¿Qué es el aval ICO para la hipoteca?**

El aval ICO para la hipoteca es un mecanismo que permite que este organismo público ofrezca una **garantía adicional** a los bancos **equivalente al 20% que las entidades no suelen prestar** a sus clientes (normalmente se quedan en el 80% del valor de tasación de la vivienda): es decir, **no es un dinero que se presta directamente** al futuro hipotecado, **sino un respaldo** que permitirá que, quienes no tengan ahorros para pedir una hipoteca, puedan solicitar un préstamo por el 100% del valor de la vivienda que quieren comprar, dado que el banco contará con la máxima garantía en caso de impago: la del Estado.

#### **Con el aval del ICO para la hipoteca ¿no hará falta que tenga ahorros?**

No, el aval del ICO simplemente **te permitirá acceder a una hipoteca sin entrada**: es decir, posibilita que no tengas que disponer del 20% del valor de tasación de una vivienda que los bancos no suelen conceder habitualmente. Ahora bien, eso **no significa que no necesites tener ciertos ahorros** para poder comprar una casa. Aproximadamente tendrás que contar con un **10% de valor del inmueble**, que servirán para pagar:

##### **Gastos de la compraventa:**

- IVA o impuesto de transmisiones patrimoniales.
- Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.
- Gastos de notaría, registro y gestoría.

##### **Gastos de la hipoteca:**

- Gastos de tasación.
- Comisión de apertura de la hipoteca (si la hubiera) y gastos relacionados con los productos/servicios que contrates para conseguir la máxima bonificación (si los hubiera).

#### **Requisitos para pedir el aval del ICO para hipotecas**

El aval del ICO para hipotecas estará disponible quienes cumplan varios requisitos:

1. Ser **mayor de edad**.
2. Tener **residencia legal y habitual en España** (como mínimo, durante los dos años anteriores a pedir el aval).
3. Destinar la hipoteca avalada por el ICO a la **compra de una primera vivienda, que vaya a ser la residencia habitual y permanente** del solicitante (lo que significa que, como mínimo, deberá vivir en esa casa durante un plazo de 10 años, el mismo período de vigencia que tendrán los avales públicos).
4. **No disponer de un patrimonio superior a 100.000 euros**.
5. **No superar un determinado nivel de ingresos** en función del perfil del solicitante:
  - **Solicitante individual**: 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (Iprem) en 14 pagas (8.400 euros), es decir, **37.800 euros al año**.

- **Parejas:** el doble que un solicitante individual (nueve veces el Iprem), es decir, **75.600 euros**.
- **Familias con menores a cargo:** el límite del Iprem se incrementaría en **un 0,3% por hijo**. Si la familia fuera **monoparental**, el límite sería un 70% mayor que un solicitante individual, es decir, **64.260 euros**.

### ¿Cómo solicitar el aval ICO para hipoteca?

El aval ICO para hipoteca se solicitará **directamente a través del banco con el que vayas a pedir una hipoteca**. Eso sí, habrá que esperar a que, primero, el Gobierno y el ICO cierren el acuerdo que dará luz verde a este respaldo y a que, segundo, las entidades se vayan adhiriendo a esta medida, para saber con qué bancos se podrá disfrutar de esta ayuda.

### ¿Cuándo se puede solicitar el aval ICO para hipoteca?

El aval ICO para hipotecas podrá pedirse **una vez que el Gobierno y el ICO hayan cerrado el convenio** que pondrá en marcha esta medida, aunque la ministra de Vivienda y Agenda Urbana, Isabel Rodríguez, no ha concretado cuándo sucederá eso.

### ¿Hasta cuándo podrá pedirse el aval ICO para hipotecas?

Estas ayudas podrán pedirse **hasta el 31 de diciembre de 2024**, aunque esta fecha **podría prorrogarse dos años más**, según ha anunciado la titular de Vivienda y Agenda Urbana tras la aprobación de la medida en Consejo de Ministros.

### ¿Cuánto durará el aval ICO para hipotecas?

El **aval del ICO para vivienda** tendrá una vigencia de **10 años**. Este es el mismo período durante el que los hipotecados deberán vivir en la casa comprada con estas ayudas para que se considere que las han utilizado para la compra de vivienda «habitual y permanente».

### ¿Con qué bancos podré pedir una hipoteca con aval del ICO?

Aunque la línea de crédito para avalar el 20% del valor de tasación de una vivienda aprobado por el Gobierno se articulará a través del ICO, en la práctica **será necesario que los bancos quieran adherirse** a esta iniciativa para que el consumidor pueda acceder a sus hipotecas contando con este respaldo público, al igual que ha sucedido con medidas similares implementadas en algunas comunidades autónomas.

A falta de saber cuáles lo harán, la ministra de Vivienda y Agenda Urbana, Isabel Rodríguez, ha mostrado su confianza en el respaldo mayoritario de las entidades financieras en base a las reuniones mantenidas por el Ejecutivo con el sector y porque, a su juicio, «las entidades han de ser unas aliadas (del Gobierno) en políticas de vivienda».

### ¿Qué casa me podré comprar con una hipoteca con aval del Gobierno?

Teniendo en cuenta las estimaciones iniciales del Gobierno, que calculaba que el coste de esta medida sería de 2.500 millones de euros y que el número de potenciales beneficiarios sería de 50.000, **el aval medio del ICO para vivienda ascendería a 50.000 euros por solicitante**. Dado que la **hipoteca** que se podrá avalar con esta ayuda podrá ser **de hasta el 100% del valor tasación o de compra de la vivienda** (el menor de los dos), **el coste medio del inmueble a comprar** sería, como mucho, de **250.000 euros**.

¿Qué casa te podrías comprar con el aval ICO para vivienda? (teniendo en cuenta las estimaciones del Gobierno)

¿QUÉ CASA TE PODRÍAS COMPRAR? [teniendo en cuenta las estimaciones del Gobierno]	
	ESTIMACIONES FEBRERO 2024
CUANTÍA TOTAL LÍNEA CRÉDITO PARA AVAL ICO HIPOTECA	2.500.000.000
Nº POTENCIALES BENEFICIARIOS	50.000
VALOR DEL AVAL MEDIO	50.000€
CANTIDAD MÁXIMA QUE PODRÍAS PEDIR AL BANCO CON EL AVAL ICO	250.000€

Fuente: Kelisto.es a 13/02/2024. El cálculo de la cuota e intereses de la hipoteca está realizado para un préstamo con un plazo de amortización de 25 años, (plazo medio, según el INE) y con un TIN del 2,8% (interés más bajo de una hipoteca fija en febrero de 2024).

Ahora bien, la propia ministra de Vivienda y Agenda Urbana, Isabel Rodríguez, ha asegurado que «los indicadores de renta van a marcar el límite de la hipoteca que se podrá pedir». Si **tenemos en cuenta el tope a los ingresos** que se han establecido por perfil, el valor de la casa que podrías comprar con el aval del ICO para hipoteca **oscilaría entre los 150.000 y los 313.000 euros**.

¿Qué casa te podrías comprar con el aval ICO para vivienda? (teniendo en cuenta el tope a los ingresos por perfil)

¿QUÉ CASA TE PODRÍAS COMPRAR? [en función de los ingresos máximos por tipo de solicitante]				
PERFIL DEL SOLICITANTE	INGRESOS MÁXIMOS AL AÑO (BRUTOS)	INGRESOS MÁXIMOS AL MES EN 14 PAGAS (NETOS)*	CUOTA MÁX. DE LA HIPOTECA QUE APROBARÍA EL BANCO**	VALOR MÁXIMO DE LA HIPOTECA QUE PODRÁS PEDIR (Y DE LA CASA QUE PODRÁS COMPRAR)***
SOLICITANTE INDIVIDUAL MENOR 35 AÑOS	37.800€	1.991€	697€	150.270€
PAREJAS MENORES 35 AÑOS****	75.600€	3.982€	1.394€	300.500€
FAMILIAS CON 1 HIJO****	75.826€	4.057€	1.420€	306.150€
FAMILIAS CON 2 HIJOS****	76.052€	4.141€	1.449€	312.500€
FAMILIAS MONOPARENTALES	64.260€	3.183€	1.114€	240.200€

Fuente: Kelisto.es a 13/02/2024. \*Calculados con la calculadora de sueldo neto de Cinco Días para 14 pagas al año. En el caso de las familias, se ha tenido en cuenta que tienen hijos menores de 25 al cargo, pero no hijos menores de 3 años. En el caso de las familias monoparentales, se ha tenido en cuenta un ejemplo de familia con 1 hijo menor a cargo. \*\* Calculada como un 35% de los ingresos, cifra recomendada por el Banco de España. \*\*\* Calculada para un tipo fijo del 2,8% (el menor que se puede conseguir en febrero de 2024, según datos de Kelisto) para un plazo medio de 25 años (redondeado, el plazo medio al que se piden las hipotecas en España, según el INE). \*\*\*\* En el caso de las familias y pareja, se tiene en cuenta que la hipoteca se pide entre 2 personas.

### ¿Está limitado el precio de la vivienda que puedo comprar con el aval ICO para hipotecas?

Tras la aprobación de estas ayudas, la ministra de Vivienda y Agenda Urbana, Isabel Rodríguez, ha asegurado que el Gobierno va a «velar para que exista un límite», pero que este:

- Se concretará cuando se firme el convenio entre el Ejecutivo y el ICO.
- Tendrá en cuenta la diversidad territorial.
- Podrá modificarse con el paso del tiempo por parte de la comisión de seguimiento de esta medida.

### ¿Cuánto costará el aval del ICO para vivienda?

El aval del ICO para vivienda aprobado por el Gobierno **no tendrá ningún coste para el consumidor**, según aseguró la ex ministra de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, Raquel Sánchez, tras el Consejo de Ministros donde inicialmente se dio luz verde a esta medida en mayo de 2023. Normalmente, los avales hipotecarios pueden tener una comisión de apertura que no está limitada y que suele oscilar entre el 0,5% y el 1% del valor de la hipoteca.

### ¿Me saldrá más cara la hipoteca si pido el aval del ICO para hipotecas?

Aunque el aval del ICO para vivienda **no tiene un coste directo para el consumidor**, sí tendrá un **impacto para su bolsillo** dado que, cuanto mayor sea el importe que pida al banco, mayor será la cuota que pagará cada mes y la cifra de intereses totales que acabaría abonando a la entidad.

Según los cálculos de Kelisto, **pedir una hipoteca con aval del ICO costaría un 25% más que si no se contara con esta ayuda**: eso significaría que, por ejemplo, para un préstamo de 200.000 euros sin aval (y 250.000 euros con aval), la cuota pasaría de 928 euros al mes a una de 1.160 euros (+232 euros al mes), y el total de intereses, de 78.324 euros a 97.906 euros (+19.581 euros).

Por tanto, lo más recomendable es que trates de ahorrar lo máximo que te permitan tus posibilidades de forma que la cantidad que tengas que respaldar con el aval del ICO para vivienda sea la menor posible.

### **Coste extra de una hipoteca con el aval del ICO**

COSTE EXTRA DE PEDIR HIPOTECA CON AVAL DEL ICO				
	Hipoteca con aval del ICO	Hipoteca sin aval del ICO	DIFERENCIA EN €	DIFERENCIA EN %
VALOR DEL AVAL	50.000 €	0 €		
CANTIDAD MÁXIMA QUE PODRÍAS PEDIR AL BANCO	250.000 €	200.000 €		
Cuota de la hipoteca (€/mes)	1.160 €	928 €	232 €	25
Total de intereses que se pagarían al banco (total €)	97.906 €	78.324 €	19.581 €	25

Fuente: Kelisto.es a 13/02/2024. El cálculo de la cuota e intereses de la hipoteca está realizado para un préstamo con un plazo de amortización de 25 años, (plazo medio, según el INE) y con un TIN del 2,8% (interés más bajo de una hipoteca fija en febrero de 2024).

### ¿Qué pasa si dejo de pagar una hipoteca que tiene el aval del ICO?

Si el impago se produce **durante los primeros 10 años** -que son los que dura el aval del ICO-, **el Estado se haría cargo del equivalente al 20% que avaló**, mientras que el banco te reclamaría el resto a ti. Si ya hubieran pasado esos 10 primeros años, tu entidad te reclamaría la totalidad de la deuda, ya que el aval del ICO habría quedado sin efecto.

### ¿Qué comunidades contaban ya con medidas similares al aval del ICO para primera vivienda?

Como verás en nuestro ranking de la mejor hipoteca joven, gobiernos regionales como el de la **Comunidad de Madrid** ya habían implementado hace varios meses medidas similares al aval del ICO para primera vivienda aprobado por el Gobierno. En su caso, la medida permite alcanzar hasta el **95% de tasación de una vivienda** a los jóvenes menores de 35 años que lleven más de tres años viviendo en la Comunidad de Madrid y no compren un inmueble de más de 390.000 euros.

Según informó la Comunidad de Madrid el pasado mes de marzo, esta iniciativa (bautizada como "Mi Primera Vivienda") ha sido respaldada por tres entidades (Banco Santander, Caixabank e Ibercaja) y ha facilitado la concesión de 307 hipotecas.

Además de la Comunidad de Madrid, **la Región de Murcia, Galicia, Andalucía y Castilla y León** también cuentan con planes que permiten conseguir una hipoteca con aval de entre el 15% y el 20%, según recoge el diario El Mundo.

### ¿Puedo pedir una hipoteca con un aval distinto al del ICO?

Sí, cualquier aval privado (por ejemplo, de un familiar) también puede servir para que los bancos te presten una hipoteca al 100%. Si quieres saber cómo funcionan estas garantías y qué riesgos conllevan, no te pierdas nuestro análisis sobre **hipotecas con aval**.

## SOBRE KELISTO.ES

Con más de 10 años de recorrido en el mercado español, Kelisto.es es uno de los comparadores online más grandes del panorama nacional. Nuestro objetivo es ayudar a los consumidores a ahorrar dinero en las facturas del hogar con ofertas personalizadas de distintos servicios:

- **Telecomunicaciones:** telefonía móvil e Internet
- **Seguros:** seguros de coche, de moto, de salud, de hogar y de vida
- **Finanzas personales:** hipotecas, cuentas bancarias, préstamos, tarjetas y depósitos
- **Energía:** electricidad y gas

Kelisto.es ofrece un servicio online gratuito e independiente, con información útil, veraz e imparcial. Para ello, facilita a sus usuarios:

- **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.

# kelisto

## NOTA DE PRENSA

- **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.

### PARA MÁS INFORMACIÓN:

**Estefanía González** Directora de Comunicación y Contenido

- Teléfono: 661 30 48 29

**Pedro Ruiz** Portavoz y Content Manager de Finanzas

- Teléfono: 636 12 22 73