

Nuevo programa de avales ICO para adquisición de vivienda

El pasado 13 de febrero el Consejo de Ministros fijaba algunos de los detalles relativos a la nueva línea de concesión de avales, anticipada ya en mayo del año pasado, la cual busca facilitar el acceso a la vivienda a jóvenes y familias con menores a su cargo, mediante la concesión de un aval público por el 20% de la hipoteca.

De esta forma, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y el ICO vuelven a colaborar dando forma a una nueva línea de avales, tal y como ya ocurrió en 2020 con las líneas de avales ICO y, en 2022, con la línea de avales que buscaban paliar los efectos negativos derivados de la crisis de Ucrania.

Contexto de la medida: Tensionamiento del mercado inmobiliario

Esta medida surge en un contexto de tensionamiento del mercado inmobiliario que, después de un marcado dinamismo en 2021 y 2022 favorecido por unos bajos tipos de interés y un exceso de ahorro acumulado durante la pandemia, sufre en 2023 una notable desaceleración. En concreto, las transacciones de compra-venta de vivienda registraron en 2021 un crecimiento del 38% y se elevaron un 6% adicional en el año 2022, registrando en 2023 un cambio de tendencia. Dicho cambio responde, por un lado, al crecimiento de los precios de compra de vivienda (+5% en 2022), acompañado también de un encarecimiento si cabe más notable de los precios de alquiler, y, por otro lado, al endurecimiento de las condiciones de financiación como consecuencia del cambio en el rumbo de la política monetaria del BCE.

Gráfico 1: Tipo de concesión de vivienda y Euribor 12M (%)

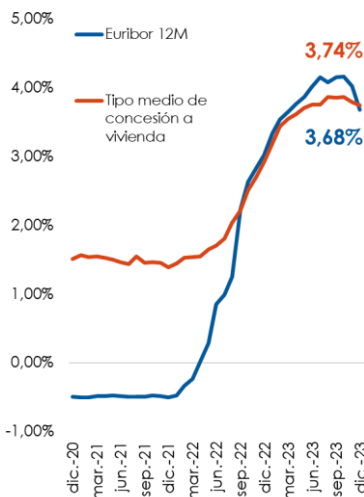
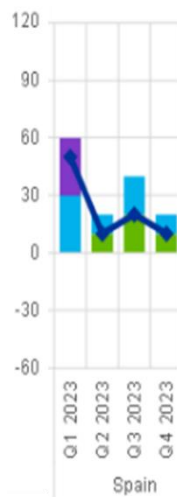
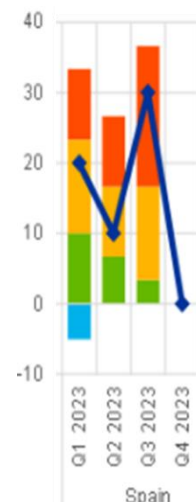


Gráfico 2: Cambios en los términos y condiciones de financiación de préstamos hipotecarios (%)*



- Márgenes sobre préstamos medios
- Márgenes en los préstamos de mayor riesgo
- Requisitos de garantías
- Otros términos y condiciones
- Otros factores

Gráfico 3: Cambios en los estándares crediticios aplicados a la aprobación de préstamos hipotecarios (%)*



- Tolerancia de los bancos al riesgo
- Percepción del riesgo
- Competencia
- Coste de los fondos y limitaciones del balance
- Otros factores

Fuente. Afi a partir de BdE

Fuente. Afi a partir de BCE

Fuente. Afi a partir de BCE

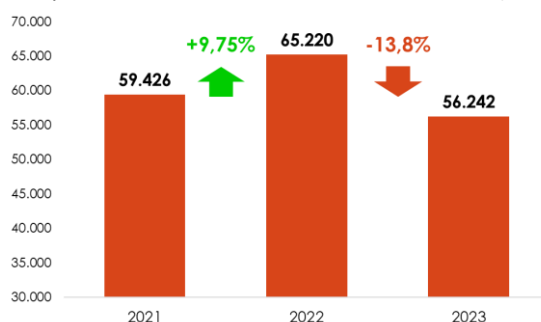
(*) Porcentaje neto de entidades reportando un tensionamiento.

(*) Porcentaje neto de entidades reportando un tensionamiento.

Como se puede observar en el gráfico 1, el tipo medio de concesión de crédito hipotecario se ha incrementado desde diciembre de 2021 en 236 puntos básicos que, si bien se sitúa por debajo del

incremento que ha experimentado el Euribor 12 meses, principal índice de referencia, ha supuesto un claro freno a la hora de poder acceder a este tipo de financiación en un contexto de elevada inflación. El endurecimiento de las condiciones de financiación -no solo en términos de tipos de interés aplicados- se confirma con los resultados publicados trimestralmente por el ECB en el marco de la encuesta de préstamos bancarios (*Bank Lending Survey*), que reflejan el constante tensionamiento que han experimentado los estándares de concesión, así como los términos y condiciones de financiación en este segmento (gráfico 2 y 3).

Gráfico 4: Evolución de nuevas operaciones de crédito hipotecario
(millones de €, variación interanual)



Fuente. Afi a partir de BdE

Como resultado de todo ello, la evolución de las nuevas operaciones en el segmento hipotecario en 2023 ha registrado una notable contracción, con un descenso acumulado de prácticamente un 14% con respecto al volumen concedido en 2022. Este descenso es incluso superior si solo se tiene en cuenta el flujo “real” de nuevas operaciones (-18,6% var.i.a.), poniendo de manifiesto la importancia que han adquirido en el último año las renegociaciones de préstamos, orientadas en gran parte al cambio del tipo de interés de la operación, transformando hipotecas a tipo variable en hipotecas a tipo fijo. Este aspecto, entre otros, ha permitido que el impacto de la subida de tipo de interés, si bien se ha visto reflejado en la evolución de la concesión y del saldo de crédito, se haya reflejado de forma más contenida en términos de incremento de la morosidad en este segmento.

Nueva línea de avales e impactos en términos de negocio bancario

En este contexto, la nueva línea de avales impulsada desde el Ejecutivo, no exenta de polémica en la medida en que se centra en fomentar la adquisición de vivienda en propiedad mientras que es el mercado del alquiler el que acumula mayores tensionamientos en términos de precio, pretende facilitar la adquisición de vivienda a hogares con dificultades en la acumulación del ahorro inicial necesario para acceder a la compra de una vivienda (aproximadamente, 30% del valor de la vivienda).

En líneas generales y con los detalles conocidos hasta la fecha, la nueva medida se formula en base a las siguientes condiciones:

- Los avales están dirigidos a jóvenes de hasta 35 años y familias con menores a su cargo sin límite de edad y con ingresos individuales de hasta 37.800 euros brutos al año, es decir, 4,5 veces el IPREM. Este límite se incrementa hasta el doble en el caso de que se adquiriera la vivienda entre dos adquirentes (sin poder superar la suma del límite establecido para cada uno) y podrá contar con factores de mejora en función del número de hijos o en el caso de familias monoparentales.
- No podrán acceder a esta línea de avales individuos con un patrimonio superior a 100 mil euros, así como los propietarios de otras viviendas, excepto: i) Propiedad en parte alícuota obtenida por herencia; ii) Propiedad indisponible por causa de separación o divorcio o inaccesible por discapacidad del titular o de algún miembro en la unidad de convivencia.
- El aval se concederá para la adquisición de vivienda habitual (salvo excepciones contempladas).



- En términos generales, el ICO avalará hasta el 20% del importe del crédito (ampliable al 25% en función de la eficiencia energética de la vivienda).
- El periodo para formalizar las hipotecas que se acojan a esta línea termina el 31 de diciembre de 2025, con posibilidad de prórroga hasta dos años.

Con todo ello y a falta de conocer otras condiciones que puedan ser establecidas, por ejemplo, en relación al precio de la vivienda, se puede realizar una primera estimación de impactos en el negocio bancario, más allá del impacto social de la medida. Con la cifra comprometida de 2.500 millones de euros y un aval medio del 20%, la medida supondría un flujo de concesión que podría alcanzar los 12.500 millones de euros, dando la oportunidad de acceder a esta financiación a hogares que sin la obtención del aval no estarían en disposición de acumular el ahorro necesario para dicho acceso.

En un ejercicio de aproximación del número de hogares que se podrían ver beneficiados, se debe tener en cuenta la heterogeneidad geográfica que se encuentra tanto en los precios de la vivienda como en su evolución y, como consecuencia, en el importe medio de las hipotecas concedidas en las distintas regiones de España. Tomando las últimas cifras publicadas por el INE, la hipoteca media en España se situaría en torno a 150 mil euros, mientras que en comunidades autónomas con precios de la vivienda más tensionados se encuentran importes medios más elevados entre 200 y 250 mil euros. Dado que es en estas últimas donde se produce un mayor desequilibrio entre demanda y oferta, cabe extrapolar una horquilla entre 50.000 y 60.000 hogares los potencialmente beneficiarios de la nueva medida.

Ese importante potencial de nuevos compradores de vivienda, y demandantes de hipotecas, puede suponer un importante revulsivo para un segmento de negocio bancario que lleva más de un año en persistente caída, y sin duda abre la puerta a una pugna por ganar cuota de mercado. Ello debe hacerse, en todo caso, con especial vigilancia de la capacidad de pago, pues la medida de apoyo realmente supone una invitación a un endeudamiento por el 100% del valor de la vivienda, lo que incrementa de forma notable la carga financiera asociada.

Por ello, cobra una especial importancia calibrar la adecuada elegibilidad de los clientes para lo que es necesario contar con herramientas ágiles y efectivas. En este sentido, desde el área de Banca de Afi venimos trabajando en el asesoramiento a las entidades financieras en la elegibilidad de los clientes para las líneas de avales ICO-COVID e ICO-Ucrania, estando dispuestos a la colaboración en este nuevo ámbito.