

Inma Bermejo. MADRID

Sin ingresos suficientes para emanciparse alquilando en solitario, ni para ahorrar y convertirse en propietarios y sin ayudas eficaces que permitan a los jóvenes escapar del laberinto de la vivienda. Así lo recuerda el **Consejo General de los Colegios** Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España (Coapi), que denuncia que los avales del Instituto de Crédito Oficial (ICO) destinados a que los jóvenes de hasta 35 años y familias con menores a cargo puedan comprar su primera vivienda sin necesidad de tener ahorros previos no permitirán convertirse en propietarios a seis de cada 10 potenciales beneficiarios jóvenes, ya que estos «no cumplirían con los requisitos de las entidades bancarias ni pasarían un futuro estudio de solvencia financiera para la concesión del préstamo hipotecario».

La ineficacia de esta medida no permitirá solventar el problema de la emancipación en España: solo el 17% de los jóvenes españoles están independizados (14,9 puntos por debajo de la media europea) con una edad media de 30,4 años, frente a los 26,3 años a los que se emancipan los jóvenes europeos, según los últimos datos del Observatorio de la Emancipación a cierre de 2023, elaborado por el Consejo de la Juventud de España. Y es que tener un trabajo no les garantiza poder abandonar el hogar familiar: más del 70% de los jóvenes que trabajan sigue viviendo con sus padres.

Para alquilar una vivienda en solitario les faltarían 125,84 euros al mes (1.005,77 euros de salario neto mensual vs. 1.131,61 euros de alquiler y suministros) y para poder pagar la entrada de una casa, que es precisamente el porcentaje

► **La entrada de una casa supone 4,4 años de sueldo y los avales ICO no cubrirán al 60% de potenciales beneficiarios**

Jóvenes: sin ayudas para escapar del laberinto de la vivienda



Más del 70% de los jóvenes que trabajan sigue viviendo con sus padres

que cubren los avales del ICO, una persona joven tendría que ahorrar, de media, 4,4 años de su salario íntegro, unos 55.269 euros, ya que las viviendas se encarecieron un 5,3% en 2023, hasta los 184.230 euros de media (14 años y medio de su sueldo joven).

Estos avales, que cuentan con

una dotación de 2.500 millones de euros, se aprobaron en abril de 2014 y desde entonces las entidades financieras se han ido adhiriendo progresivamente con la expectativa de que estén integrados en su oferta para septiembre. El ICO avalará 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. No obstante, al financiarse una mayor cantidad, tanto la cuota como los intereses serán más elevados, encareciendo el desembolso total hasta en un 25%.

Además, es probable que, como ocurre con las hipotecas que no se benefician de avales, la formalización del crédito lleve aparejada la contratación de otros productos vinculados como seguros, fondos o planes de pensiones, ya que el convenio suscrito entre el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y el Instituto de Crédito Oficial (ICO) no lo prohíbe. «La entidad financiera podrá acordar con el cliente la contratación de productos y servicios, de acuerdo con sus procedimientos y prácticas habituales para la financiación de vivienda», recoge el texto. En cuanto al plazo, los préstamos que se acojan a esta línea de avales se podrán formalizar hasta el 31 de diciembre de 2025.

Solo el 17% de los jóvenes españoles están independizados con una edad media de 30,4 años

Con todo ello, el **Consejo General de los Colegios** Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España cree que es una medida “insuficiente” para que los más jóvenes puedan acceder al mercado de compra”. También le merece la misma opinión el convenio entre el ICO y el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para la gestión de la línea de avales de 2.000 millones de euros por cuenta del Estado para facilitar la promoción de vivienda social.

Por otra parte, el organismo avisa de que la limitación de los precios del alquiler a nivel nacional «provocaría un “efecto dominó” a lo que ya ha ocurrido en Cataluña: una reducción de la oferta disponible y un aumento del precio medio de las rentas».