

Anatomía del Homo hipotecus

Por: Raquel C. Pico. 08/09/2024

[@raquelpico](#)

La hipoteca lleva siendo la vía de acceso a la vivienda desde hace décadas. Pero ¿quién se hipoteca hoy y en qué se diferencia de quien lo hacía hace décadas?

Tener tu vivienda en propiedad. Parece una frase simple, pero es una que encapsula pasiones, problemas y tensiones. Puede servir incluso para entender no pocos detalles de la historia reciente. En España, la idea del «país de propietarios» [se conecta](#) con el franquismo y con una estrategia política y económica. Más allá de ese período, se vincula con la sensación de tener una cierta seguridad porque «tu casa es tuya». También lo hace con el crecimiento de las hipotecas y la aparición del ***Homo hipotecus, la persona atrapada en el pago de una hipoteca.***

Las hipotecas, tal y como las conocemos ahora, tienen una historia relativamente reciente. Su tirón [arrancó](#) en Estados Unidos hace 100 años (al *crack* del 29 le siguió una crisis de desahucios parecida a la que se vivió recientemente) y luego llegaría a Europa, como una vía de acceso a la vivienda en propiedad. No todo el mundo tenía los fondos para pagarla, pero estos préstamos lo paliaban.

En España, el gran momento de las hipotecas estuvo en las últimas décadas del siglo XX. Su [boom](#) fue en los 70, con el estallido de la construcción en las grandes ciudades y la compra de pisos. En los 90 fue el momento en el que las cajas de ahorros –ahora desaparecidas– apostaron por el producto y dieron muchas a sus clientes. Antes del estallido de la crisis de 2008 –y del colapso de la burbuja inmobiliaria–, se podía cubrir con una hipoteca hasta el 100% del valor de la compra, algo que ahora resultaría imposible.

Antes del estallido de la crisis de 2008 se podía cubrir con una hipoteca hasta el 100% del valor de la compra

De hecho, este último punto también ha cambiado el perfil de quién se hipoteca en

España. **Si hace 20 años el *Homo hipotecus* podría ser cualquiera, ahora las condiciones para acceder a este tipo de préstamos son más complejas.** «Los bancos tienen en cuenta muchos factores a la hora de dar un préstamo hipotecario y en función de eso ofrecen unas condiciones u otras al usuario, o incluso pueden denegárselo», [explica](#) a *20Minutos* el director de Hipotecas del comparador *iAhorro*, Simone Colombelli.

Ahora se requiere un buen sueldo, trabajo fijo –y llevar dos años en el puesto en el que se está, al menos– y tener ahorros. Según los cálculos de la plataforma, la media de edad para la compra de la primera vivienda es 36,8 años y **la persona hipotecada tiene una antigüedad laboral media de 7,2 años** e ingresos netos medios mensuales de 2.450 euros. La compra se suele hacer en pareja. Y, con suerte, el banco cubre el 80% del valor de tasación del inmueble.

El régimen de acceso a la [vivienda](#) dice, igualmente, mucho del país en el que se vive. Los datos de Alemania (el 46,7% de la población es propietaria) o de Austria (51,41%) son muy diferentes a los de España (76%). Esto ocurre porque el mercado del alquiler de esos países es diferente y cuenta con un mayor peso de los alquileres públicos. **En Viena, por ejemplo, el 50% del parque de vivienda es social:** el casero es la Administración pública.

¿Una especie en peligro de extinción?

En la cuestión de la propiedad, no solo importa la geografía. También la edad. Quizás el *Homo hipotecus* sea una especie en peligro de la extinción, porque para las generaciones más jóvenes –o las que, como los *millennials*, se han quedado atrapadas en una cierta juventud a pesar del paso del tiempo– el acceso a la compra se ha vuelto demasiado difícil.

Si en 2002 el 60% de los jóvenes de menos de 30 años era propietario de su vivienda, en 2022 solo eran tres de cada diez

Si en 2002 el 60% de los jóvenes de menos de 30 años era propietario de su vivienda, en 2022 solo eran tres de cada diez. **Siete de cada diez viven de alquiler.** Ya un estudio de EsadeEcPol de hace unos años concluía que la emancipación de los jóvenes [se estaba](#) haciendo vía alquiler y no vía hipoteca.

Para entenderlo existen diversas razones. La suma de la inestabilidad y [precariedad laboral](#), los bajos salarios y la escalada de los precios del ladrillo hacen que para los *millennials* y la Generación Z se haya convertido en cada vez más difícil comprar una vivienda. Querrían convertirse en *Homo hipotecus*, pero no pueden. Como suma un estudio de Funcas, tienen «notables dificultades» para conseguir ahorrar para la entrada y los tipos de interés son muy distintos a los que vivieron sus padres.

Para los *millennials*, la hipoteca era una cuestión lejana, por [inaccesible](#). **Para la Generación Z, la preocupación por la propiedad de la vivienda podría ser más bien secundaria:** antes que de ese tema, tendrán que preocuparse por acceder a contratos dignos, como teorizan los expertos. Para unos y para otros, la herencia podría ser la única vía de acceso a la propiedad. De hecho, hay ya quienes empiezan a establecer que la brecha del futuro va a ser esa: la de si has podido o no heredar techo. El *Homo hipotecus* pasará a ser el *Homo herederus*.

[LEER EL ARTÍCULO ORIGINAL PULSANDO AQUÍ](#)

Fotografía: Ethic

Fecha de creación

2024/09/08