

HOGAR DINERO

El boom del alquiler

Los españoles hemos sido hasta hace poco reacios al alquiler. Pero con la crisis inmobiliaria las cosas han cambiado. Descubre las ventajas para ambas partes.

UNA OPCIÓN QUE TE INTERESA

Las cifras del Ministerio de Vivienda son claras. Cada día son más las familias españolas que optan por el alquiler. Aunque nuestro índice es inferior respecto al resto de Europa (un 8% frente al 35%), la tendencia es al alza. Por un lado, los inquilinos encuentran una alternativa ante las dificultades a la hora de conseguir una hipoteca y los propietarios una alternativa a la venta en un momento en que los precios van a la baja.

Ventajas para todos

Si eres propietario de un piso y no consigues venderlo, alquilándolo evitarás que se deteriore, seguirás conservando ese patrimonio y obtendrás unos ingresos mensuales que

te pueden servir para cubrir los gastos de una hipoteca o presentarlos como garantía si pides un préstamo.

Si estás buscando piso y optas por el alquiler, no necesitas mucho dinero ahorrado, te librarás del papeleo y los gastos de solicitar una hipoteca y disfrutarás de una oferta más amplia de viviendas céntricas.

El contrato, pacto entre dos

Los derechos y deberes de inquilino y propietario están regulados por la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), pero es en el contrato donde ambas partes deben definir su acuerdo particular. Aunque este puede ser oral, es muy aconsejable que se plasme por escrito.

No solo se evitan malentendidos, sino que es imprescindible a la hora de obtener ayudas y beneficios fiscales. Los puntos esenciales que debe incluir son la duración, que suele ser de cinco años, la renta y aquellas cláusulas que se considere oportuno señalar. Es importante comprobar el estado de la vivienda y el mobiliario antes de la firma, de esta forma no hay sorpresas al finalizar el acuerdo. Si se detectase algún desperfecto no especificado, el casero podría exigirle a su arrendado el coste de la reparación.

La fianza, cuánto y por qué

La fianza es un depósito en metálico que el inquilino está obligado a realizar cuando se formaliza el contrato y que equivale a una mensualidad de lo pactado. El espíritu de esta prenda es garantizar al propietario que la otra parte respetará su propiedad, devolviéndosela en el mismo estado en que se la entregó. Cuando el contrato expira, y si todo está en regla, el propietario debe devolvérsela en el plazo máximo de un mes.

Protecciones extra

El miedo al mal uso o al impago hace que algunos propietarios quieran contar con una

Preguntas frecuentes

* ¿Se puede rescindir el contrato?

El casero solo puede anularlo en casos de impago, destrozos en la casa u obras no consentidas. El inquilino puede hacerlo al final de cada año, siempre que avise con una antelación mínima de un mes y abone la indemnización acordada.

* ¿Quién tiene que pagar los gastos de la vivienda?

El propietario del inmueble debe asumir los gastos de comunidad y la contribución. Al inquilino le corresponden los gastos que se generen de agua, luz, gas y teléfono.

* ¿Qué ocurre si hay que hacer obras?

Las que deban realizarse para garantizar la habitabilidad corren a cargo del propietario. Las pequeñas reparaciones, consecuencia del desgaste diario debe asumirlas el inquilino y si desea hacer obras de mejora debe pedir permiso al propietario.

AYUDAS Y DEDUCCIONES

• **Ambas partes pueden acceder a diferentes ayudas**, que varían según la comunidad autónoma (encontrarás información detallada en la web de la Sociedad Pública de Alquiler) y a desgravaciones fiscales. Asimismo, si buscas piso de alquiler y tienes entre 22 y 30 años puedes beneficiarte de la Renta de Emancipación, que consiste en una ayuda de 210€ mensuales durante cuatro años. Igualmente, si tienes menos de 35 años, puedes solicitar ayudas de hasta 2.880€ anuales durante un máximo de dos años. Infórmate en tu comunidad autónoma o en www.vivienda.es. Por su parte, el propietario está exento de pagar impuestos por los ingresos percibidos si el inquilino es menor de 35 años.

protección extraordinaria. Las opciones son varias:

• **Aval bancario:** el propietario puede exigir al futuro inquilino un aval por el importe correspondiente a varias mensualidades de modo que, en caso de un impago, el banco responda. Eso significa que el inquilino debe depositar un dinero en una entidad financiera y soportar unos gastos añadidos. Antes de decidirse a aceptar estas condiciones el interesado debe estudiar bien si le compensa.

• **Garantía de alquiler:** en este caso se trata de un sencillo impreso que se adjunta al contrato de arrendamiento y que, una vez firmado por ambas partes, garantiza un proceso de arbitraje, sin gastos de abogado y procurador, en caso de desacuerdo. El impreso puede adquirirse en agencias inmobiliarias o a través de la web del Plan de Alquiler Garantizado. Su precio es de 58€.

• **Seguro de alquiler:** además de la fianza el propietario puede protegerse contratando un seguro de alquiler. Este tipo de pólizas cubren el cobro de hasta doce mensualidades en caso de impago, compensación en caso de destrozos en la propiedad y la asistencia de un abogado si esta fuera precisa. Este tipo de medida puede ser muy oportuna en ocasiones pero no siempre es necesaria. Además, hay que tener en cuenta que el importe ronda el 5% del coste anual del alquiler.

Un programa muy ventajoso

Si buscas un piso que se ajuste a tus necesidades o un inquilino con garantías, te interesa conocer la Sociedad Pública de Alquiler (SPA), un organismo dependiente del Ministerio de Vivienda cuyo objetivo es ampliar el mercado de arrendamiento, facilitar la búsqueda y unificar la información y ayudas existentes y puedes acceder al programa SPAVIV, con ventajas para ambas partes.

• **Inquilino:** se ahorra el servicio de un agente que le ayude a buscar vivienda, se asegura una vivienda de calidad a precio asequible y se protege de abusos.

• **Propietario:** le facilitan la búsqueda de un inquilino, le aseguran el cobro de las cuotas y la gestión de cualquier trámite en caso de incumplimiento de contrato. Para inscribirse en este programa solo hay que llenar el formulario de su página web o acudir a la oficina más cercana de agentes colaboradores. ✦

** Si eres propietaria y haces obras de mejora, guarda todas las facturas, porque te desgravará en la declaración*

Por Victoria González