# www.periodistadigital.com

Fecha: martes, 10 de septiembre de 2019

Páginas: 4 271540









≡

# ¿Sabes a quién beneficia más el alquiler con opción a compra?

FRANCISCO LORENSON - 10 Sep 2019 - 10:22 CEST











# **Expertos**



### FRANCISCO LORENSON

Polifacético y innovador reportero y editor, es uno de los más recientes fichajes de Periodista Digital, y su carta de presentación profesional es que lleva años trabajando en el sector y aprendiendo de algunas de las personas más inteligentes



Archivado en: Gente

s una pregunta que nos hacen mucho. La todavía reticencia de las entidades bancarias para abrir por completo el grifo de la financiación y los altos precios del mercado inmobiliario, en niveles próximos a los que se dieron justo antes de la crisis, han hecho que el alquiler con opción a compra sea prácticamente la única alternativa a la que pueden recurrir aquellos que quieren tener una vivienda en propiedad, pero carecen del capital necesario para hacer frente a la entrada, según recoge el autor original de este artículo fotocasa y comparte Francisco Lorenson para Periodista Digital.

Una alternativa que según recuerda Jesús Duque, vicepresidente de la red Alfa Inmobiliaria, "funcionó muy bien justo después de la crisis por el gran stock de viviendas que había disponible en el mercado, especialmente en manos de los bancos, y que ahora parece volver a funcionar".

La razón de ese buen funcionamiento es múltiple. Con más de 20 años de experiencia en el sector, Jesús Duque recuerda que el alquiler con opción a compra beneficia tanto a arrendatarios (inquilinos) como a arrendadores (propietarios). Y es que ambas partes se aseguran, porque así lo pactan, comprar y vender una vivienda concreta en un periodo de tiempo y en un precio determinado.



Pros y contras de alquilar tu piso por habitaciones



Vivienda en alquiler: Los caseros pueden pedir garantías sin límites en los contratos de 5

### Ventajas para el inquilino - comprador

Al inquilino y futuro comprador este contrato le permite ahorrar y ganar tiempo para comprar una vivienda de la que, mediante el alquiler, ya está pagando mensualidades. Además, con dicho contrato se evita que esa vivienda se revalorice si el mercado se mueve al alza, dispone de tiempo para familiarizarse con ella y consigue la exclusividad de comprarla cuando el contrato de alquiler de pie al de compra.

Sus ventajas no se acaban aquí. A nivel fiscal el inquilino y futuro comprador tiene derecho a beneficiarse de las ayudas al alquiler mientras alquila la vivienda (siempre y cuando cumpla los requisitos para ello). Y a

# Lo más leído

La ex muier de Camilo Sesto y madre de su único hijo, sobre la herencia: «No le va a dejar nada»



Esta empleada de guardería asfixió a un bebé porque no dejaba



Los 6 alimentos que meiorarán tu sueño



Pelos de punta: La verdadera y terrible relación entre Jorge Javier Vázquez y María Teresa Campos



Policía asesina a varios miembros de su familia



Si te gusta fijarte en los detalles de las matrículas de los coches, ojo: llega el cambio que llevabas meses buscando



El catastrófico estreno de 'Me quedo contigo' hunde aún mas la audiencia de CUATRO



¿Sabes cuáles son las únicas comidas que puedes tomar antes de dormir sin miedo a engordar?



# www.periodistadigital.com

Fecha: martes, 10 de septiembre de 2019

Páginas: 4









compra

¿Cuándo? Según recuerda Jesús Duque este tipo de contratos suelen tener una duración de entre dos y cinco años, y la parte de la compra suele llegar al término del mismo.

La única pata menos ventajosa para el futuro comprador es que las mensualidades que paga mientras es inquilino son normalmente más altas que las que estaría abonando por un contrato de alquiler simple. También es posible que las mensualidades estén en línea con el mercado, pero sin embargo tenga que desembolsar al inicio una cantidad mayor de la que suelen ser las fianzas de los contratos de alquiler estándar. ¿Por qué? Porque de esa forma el propietario también se protege en el caso de que su vivienda se revalorice y pese a ello no pueda subir el precio porque ya está pactado.

## Ventajas para el arrendador

Esa protección no es la única ventaja que para esta parte tiene este tipo de contrato. Y es que con el alquiler con opción a compra el propietario original de la vivienda se garantiza a corto plazo tenerla alquilada, y a largo plazo vendida. Además, en el caso de que el inquilino se echase para atrás en la compra, el propietario no tendría que devolver ni las mensualidades ni la cantidad inicial recibidas, y por supuesto podría poner su vivienda de nuevo a la venta o en alquiler.

Hay más. Durante el tiempo que dura el alquiler, el propietario se asegura que los pagos de esa renta se harán con puntualidad. De lo contrario el inquilino perdería los derechos a poder adquirir la vivienda en los términos fijados inicialmente.

Lo que también podrá hacer el propietario original es subir el precio del alquiler en relación al IPC, y hasta el momento de vender su casa deducirse los gastos derivados de su conservación, de sus suministros y de No te resistas al ahorro en tu seguro de auto. ¡Pide sus seguros de hogar y gastos de comunidad.

A nivel impositivo, el arrendatario tampoco pierde. Mientras alquile tendrá que declarar las rentas que reciba de su inquilino. Rentas que harán que el valor final de la vivienda, cuando se escriture la operación de compra-venta, sea inferior, y con él también sea más bajo el pago que tuviera que hacer por una, si la hubiera, plusvalía (el impuesto que grava el aumento de valor de un inmueble desde que una persona la compra hasta que la vende).

Ante este escenario, el vicepresidente de Alfa Inmobiliaria concluye que "el contrato de alquiler con opción a compra tiene ventajas para todas las partes; de ahí que sea una opción a tener en cuenta sobre todo en los grandes núcleos urbanos donde los precios del mercado inmobiliario se lo ponen más difícil a muchos potenciales compradores".

### мациго рог на ниегzа

La cara de sota de Carme Chaparro con el absurdo debate que monta entre una mameluca animalista y un pescador





Las webs de citas que vuelven locos a los españoles



tu presupuestol

ndado por **Outbrain** |

