

AHORRO

Cómo garantizarse el cobro del alquiler de una vivienda



POR C. ROSIQUE / E. DEL POZO | MADRID

Actualizado: 21/04/2015 22:30 horas

0 comentarios



Existen diferentes productos a medida del propietario cuyo coste varía según las coberturas.

¿Quiere alquilar su piso? Es buen momento para hacerlo e incluso los expertos señalan que es rentable comprar viviendas con vistas a alquilarlas después. "Hay demanda para alquilar porque en los últimos años se ha producido un cambio de la mentalidad. Por un lado, la crisis ha dejado claro que el precio de los pisos puede caer. Además, hay un cambio generacional y los jóvenes no se plantean comprar por su situación financiera. También ayuda el cambio sociológico que se ha producido con nuevos conceptos de unidad familiar", indica Fernando Encinas, de Idealista.

El miedo que tienen muchos propietarios a la hora de alquilar es al impago por parte de los inquilinos y a los destrozos del inmueble. Pero son riesgos que puede minimizar. Hay varias alternativas.

LAS MEJORES COBERTURAS

Seguros para que el propietario minimice riesgos al alquilar su vivienda.

CASER SEGUROS

MAPRE

ARAG

ETOOLS



Calculadora sueldo



Conversor divisas



Terminal Interactivo



Comparador Préstamos



Comparador Cuentas



Comparador Hipotecas



Comparador Seguros coche



Comparador Internet



Comparador Telefonía

OFERTAS DESTACADAS DE BANCOS

Préstamos | Hipotecas | Tarjetas | Ahorros

Préstamo personal Plus

Hasta 100.000€ para lo que Ud. quiera Desde 6.45% Tin.



Hasta 1000€

Sin dar explicaciones a devolver en 30 días



Ver más ofertas

Powered by Bankimia

ÚLTIMA HORA



NEWSLETTERS



SUSCRÍBETE

Personaliza la información económica que quieres recibir por secciones.

LO MÁS LEÍDO

OTRAS NOTICIAS DE INTERÉS

■ El alquiler, mucho más rentable que

| | | | |
|--|---|---|--|
| Estudio de viabilidad del inquilino | ✓ | ✓ | ✓ |
| Cobro mensual de rentas | 6 ó 12 meses | 6, 9 ó 12 meses | 6, 9 ó 12 meses |
| Franquicia | 1 mes (5 ó 11 meses máximo a cobrar) | 1 mes (5, 8 ó 11 meses máximo a cobrar) | No tiene (6, 9 ó 12 meses máximo a cobrar) |
| Carencia | 2 meses | 1 mes | No tiene |
| Defensa jurídica incluida | ✓ | ✓ | ✓ |
| Servicio telefónico de atención jurídica | ✓ | ✓ | ✓ |
| Actos vandálicos | Al continente y al contenido, hasta 3.000 € (franquicia 500 €) | Al continente y al contenido, hasta 3.000 € (franquicia 300 €) | Al continente, hasta 3.000 € (franquicia 300 €) |
| Asistencia de hogar 24 h. | ✓ | ✓ | ✓ |
| Reparaciones urgente | Desplazamiento y mano de obra, 3 horas incluidas | Desplazamiento y mano de obra, 3 horas incluidas | - |
| Cobro anticipado de rentas impagadas | Mes a mes | <ul style="list-style-type: none"> • 1º pago, opción de solicitar adelanto, antes de sentencia (cobro mes a mes). • 2º pago, dictada sentencia. A elegir entre: <ul style="list-style-type: none"> - Cobro íntegro restante, hasta la 1ª fecha de lanzamiento fijada en sentencia - Esperar cobro íntegro restante hasta la fecha de lanzamiento definitivo. | <ul style="list-style-type: none"> • 1º pago, en sentencia. Opción de solicitar adelanto, una vez iniciada la demanda (y no hayan transcurrido más de 3 meses desde el incumplimiento) • 2º pago, en lanzamiento/deshucio definitivo |
| Cobertura de impago de rentas | Hasta 1ª fecha fijada para deshucio/ lanzamiento en sentencia | Hasta deshucio/lanzamiento definitivo | Hasta deshucio/lanzamiento definitivo |
| Reclamación a otras compañías | ✓ | - | ✓ |
| Reclamación de contratos de reparación y mantenimiento | ✓ | - | ✓ |
| Defensa del contrato de alquiler | ✓ | ✓ | ✓ |
| Defensa penal del arrendador | ✓ | ✓ | ✓ |
| Reclamación de daños y perjuicios | - | ✓ | ✓ |

Fuente: Arrenda Asociación para el Fomento del Alquiler y acceso a la vivienda

'Plan Alquila'

Por un lado está el Plan Alquila de algunas comunidades, como la de Madrid. En este caso la comunidad gestiona e intermedia entre propietarios e inquilinos. El coste de este servicio para el propietario del inmueble es de 190,43 euros, ya con IVA. Es un coste que realiza sólo una vez, independientemente de que mantenga el piso en alquiler con este plan varios años. Por este precio la comunidad ofrece un asesoramiento personalizado desde la firma del contrato hasta su resolución y media en caso de conflicto entre las partes. Realiza un inventario completo de la vivienda para darla a conocer, asesora al propietario en cuestión del precio más conveniente a fijar para alquilarlo, busca y selecciona inquilinos fiables y solventes y cuenta con asesoramiento jurídico. Incluye la contratación de un seguro gratuito que cubre durante 12 meses los posibles impagos. Gestiona el depósito de la fianza en el Ivima y su devolución. Eso sí, nadie asegura tener el inmueble alquilado todos los meses del año.

Puede acogerse a este plan cualquier tipo de vivienda y no tiene límite de importe del alquiler. La cantidad la fija el propietario y la puede modificar a lo largo del tiempo. No obstante, algunos expertos señalan que suelen aconsejar a los propietarios precios más bajos que la media de la zona.

Otra alternativa es gestionarlo a través de una inmobiliaria. "Hay que pedir que verifiquen que el posible inquilino no es un moroso profesional, que lo consultan a través de diversos ficheros, y que analicen su capacidad de pago", aconseja Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria. Generalmente lo que hacen las inmobiliarias es acudir a empresas especializadas o contratar seguros a medida del cliente para minimizar su riesgo. "Puede suponer un coste de entre el 3% y el 5% de la renta anual", apunta Duque. "Hacerlo a través de inmobiliaria reduce el riesgo, porque ya hay un filtro previo", asegura Encinas.

Por ejemplo, Arrenda ofrece un comparador de seguros para ver el coste en función de la renta del alquiler y las condiciones. En otros casos, como en Renta Garantizada cobran entre el 3% y el 6,5% sobre la renta del arrendamiento según lo que quieran cubrir. Otra, Arrenda, también tiene varias

invertir en deuda

- La vivienda vuelve a ser una buena inversión
- El mercado inmobiliario despegue
- Villar Mir invertirá 500 millones en construir un rascacielos con zonas comerciales y un hospital
- La vivienda se abarata un 3,2% en febrero, según los notarios

DESTACADOS

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Prima de Riesgo | Convertor de Moneda |
| Calculadora de Sueldo | Comparador Depósitos |
| Diccionario Económico | |

opciones de cara al inquilino que le supone un coste anual de 600 euros para un alquiler de 1.000 euros.

Contratar seguros

En cualquier caso, lo que hace la mayoría de las inmobiliarias y empresas especializadas es contratar seguro para cubrir el impago del alquiler. Son una garantía para evitar los efectos de sorpresas desagradables para el propietario. La contratación de este tipo de pólizas sustituyen cada vez más al aval bancario y se ha multiplicado por 2,5 durante 2014 y seguirá creciendo en 2015. La previsión del OESA (Observatorio Español del Seguro del Alquiler) es que uno de cada dos alquileres realizados en España en 2017, se garantice con un seguro.

Estas coberturas, por regla general, garantizan a los propietarios el cobro del alquiler y pueden incluir una cobertura por los desperfectos que pudiera causar el inquilino por actos vandálicos. También pueden incluir el servicio de abogados para la defensa jurídica del titular de la póliza.

A la hora de escoger la póliza más adecuada es necesario contrastar las ofertas y las cobertura particulares que ofrecen las entidades para ver si se ajustan a las necesidades del propietario. La forma en que se pueden cobrar las rentas cuando se produce el impago del inquilino puede ser determinante a la hora de elegir un producto (ver cuadro).

| | PRECIO DE LOS SEGUROS DE IMPAGOS DE ALQUILER | | | | | |
|--------|--|---------|---------|---------|----------|---------|
| | Coste del seguro de impago de alquiler, en euros | | | | | |
| | 6 meses | | 9 meses | | 12 meses | |
| | 1.000 € | 1.500 € | 1.000 € | 1.500 € | 1.000 € | 1.500 € |
| Mapfre | 358,80 | 538,20 | 440,40 | 660,60 | 478,80 | 718,20 |
| Arag | 337,00 | 505,00 | 439,00 | 658,00 | 472,60 | 708,40 |
| Caser | 338,52 | 497,74 | - | - | 465,90 | 688,81 |
| DAS | 354,00 | 531,00 | - | - | 474,00 | 711,00 |

Fuente: Arrenta

El coste de una póliza

Para asegurar durante 6 meses el impago de un alquiler de un piso de 1.000 euros, habrá que desembolsar una prima de alrededor de 340 euros, según los cálculos realizados con el simulador de Arrenta. Esto supone un coste mensual de unos 56 euros, un 5,6% de la renta de alquiler. Para extender la cobertura a 12 meses, la prima crece hasta unos 470 euros, con un coste mensual cercano a los 40 euros y el porcentaje sobre la prima baja al 4%. Estas cifra pueden servir de orientación para analizar la contratación de un seguro cuyo precio final dependerá de sus particularidades. El precio del alquiler es un elemento clave a tener en cuenta.

Tags

Ahorro