

# El precio del alquiler está viviendo un descenso de cara al propietario

Actualmente, en las viviendas en alquiler el arrendador está pidiendo ciertos requisitos o garantías; tales como son el mes de fianza, el mes en curso y cada vez más frecuentemente aval bancario. El aval bancario consiste en una garantía por la cual el banco responderá ante el arrendatario por el plazo y la cantidad acordada ante el notario; generalmente el banco lo que hace es retener al arrendatario la cantidad proporcional a los meses que se avalan.

Dicho aval bancario supone unos costes de apertura, trimestral, de notario, etc. los cuales se pueden negociar con las entidades, el 78% de los propietarios piden esta garantía, y depende mucho la zona donde esté la vivienda a arrendar.

El precio del alquiler está sufriendo un descenso de cara a los propietarios por distintos motivos.

1- En los últimos meses la oferta en alquiler ha aumentado considerablemente, por lo que los propietarios si quieren alquilar sus viviendas no les queda más remedio que bajar los precios; en estos últimos cinco años el precio del alquiler ha ido subiendo desproporcionadamente por lo que mucha gente a decidido adquirir una vivienda en propiedad; ya que la cuota mensual de la hipoteca es muy similar a la del alquiler de la vivienda, por lo que esta opción deja de ser atractiva para el arrendatario.

2- Otra razón por la que están

bajando el precio de las viviendas de alquiler en zonas concretas es porque en una misma zona nos encontramos con demasiada oferta, en este caso los propietarios prefieren bajar sus precios antes de tener la vivienda sin que les de rentabilidad deseada, es el ejemplo de la Urb. Vega de la Moraleja en San Sebastián de los Reyes, en donde 40% de los propietarios han comprado una vivienda como inversión y la pretensión lógica es que el alquiler obtenido, cubra la cuota mensual del crédito. En estos momentos encontramos viviendas de dos dormitorios en 900 €/mes y de 3 dormitorios en 1.000 €/mes, todas ellas con unas calidades excelentes, cuando hace dos años de 2 dormitorios estaban a unos 1000 € y de 3 dormitorios a unos 1.200 €. Esta situación provoca que para muchos propietarios deje de ser rentable, ya que además del crédito, hay que hacer frente a los gastos de comunidad mensuales a sus posibles derramas, al IBI y al impuesto de recogida de basuras.

3- En España hay una cultura de propiedad, la gente prefiere invertir su dinero en algo para ellos y además si el alquiler está caro más razón para que a la gente no le interese arrendar viviendas.

4- La mayor parte de la gente menor de 35 años vive en el domicilio familiar, aunque solo un 10% querría irse de alquiler, frente a un 90% que querrían tener una



vivienda en propiedad. De los que no viven en el domicilio familiar un 48% tiene una vivienda en propiedad frente a un 32% que esta de alquiler.

5- Se prevé que bajen también porque las instituciones públicas, autonómicas y locales están orientando la inversión inmobiliaria a ofrecer viviendas públicas en alquiler debido al alto precio que tienen las viviendas en propiedad;

esto generará más ofertas en cuanto a número de viviendas, las cuales tendrán que bajar los precios en el ámbito de alquiler.

6- La última razón que explica el por qué de la bajada de las viviendas se debe a que el Ministerio de Economía y Hacienda está estudiando medidas para favorecer fiscalmente tanto al arrendador como al inquilino.

Aquí se han desarrollado seis

razones pero no son las únicas, ya que además de estas hay otras que unidas a las anteriores auguran un difícil panorama para el arrendador y una buena oportunidad para el arrendatario.