

Portada Invertia Noticias Artículo

Mis finanzas



Últimas noticias >

## Compraventa 1- Alquiler 0: Las hipotecas baratas animan más a ser propietario

El precio del alquiler de viviendas continúa bajando por el exceso de oferta y porque muchos inquilinos se están animando a comprar.

Compartir menéalo Tweet

El Boletín

Martes, 22 de Diciembre de 2015 - 22:29 h.

Mientras el precio de la vivienda en venta comienza a subir -lo ha hecho un 4,5% en el tercer trimestre del año, el mayor repunte desde 2007 año en que estalló la burbuja inmobiliaria- el precio de los alquileres sigue bajando. Según el INE, los alquileres se abarataron en noviembre, un 0,4%, con respecto al mismo mes del año pasado, encadenando 32 meses consecutivos de descensos. Una caída que además se ha producido en todas las regiones salvo en Cataluña, Baleares, Navarra Galicia y Melilla.

Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria, vaticina que los precios de los alquileres continuarán bajando durante 2016 y 2017 y considera "muy lógico" que el encarecimiento del precio de venta de los pisos vaya en paralelo a un descenso de alquiler, algo que está sucediendo "porque los bancos han abierto el grifo del crédito y demás a un bajo tipo de interés" y mucha gente que antes alquilaba se está decidiendo a dar el paso de comprar".

El responsable de Alfa Inmobiliaria hace notar que "con la compra y alquiler pasa lo mismo que con la mantequilla y la margarina, que son bienes alternativos, por lo que si aumenta la demanda de compra se reduce la del alquiler". Insiste en que compraventas están siendo impulsadas por los bancos dan financiación y "hay personas que ven que les sale más a cuenta pagar las letras de una hipoteca que las mensualidades de un alquiler, siempre y cuando, claro tenga algo de dinero ahorrado, ya que en la actualidad la norma general es que la entidad financiera te dé el 80% del valor de tasación del inmueble.

Y pone un ejemplo: una persona que vive de alquiler en algunas zonas de Madrid como Vallecas, Villaverde u Orcasitas y que paga unos 500 euros de alquiler puede comprar un piso similar al que reside pidiendo un préstamo de 100.000 euros, por el que -a un tipo de interés del 2%- tendrá que pagar unas cuotas mensuales de 505 euros, "una circunstancia que le puede hacer plantearse cambiar su condición de inquilino por la de propietario, si dispone en la hucha de otros 15.000 o 20.000 euros para ese 20% de la tasación que no te financia el banco".

A la pregunta de qué pasará con las rentas si el precio de la vivienda sigue repuntando, este experto responde que si los precios de los pisos crecen muy deprisa, los alquileres se mantendrán puesto que habrá un importante número de personas que continuarán sin poder acceder al mercado de vivienda en propiedad "y el que está como inquilino continuará como está", pero si el precio de la vivienda aumenta despacio, Duque cree que las rentas continuarán abaratándose, una circunstancia que debe tener muy en cuenta el comprador que adquiera una casa no para uso propio, sino como inversión y con la intención de ponerla posteriormente en alquiler.

Manuel Gandarias, director del Gabinete de Estudios de Pisos.com aporta otra clave qué explicaría el abaratamiento de las rentas: hay mucha más oferta que antes de la crisis, debida a mucha gente se decidió a alquilar su piso dada las dificultades que tenía para venderlo, por lo que dice que él único consejo que se puede dar al propietario en la actual situación es que "se tiene que poner las pilas" para que su inmueble no se quede vacío, para lo cual recomienda ajustar las rentas lo más posible al precio del mercado de la zona en que la que se ubique.

Actualización de las rentas

El directivo del citado portal inmobiliario informa que el propietario que se decida alquilar debe saber que desde este año, concretamente desde el 1 de abril que entró en vigor la ley/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española- los alquileres ya no se actualizan anualmente de forma automática, salvo que se indique expresamente en el contrato.

Gandarias aclara que la nueva ley, por la que se modifica la Ley de Arrendamientos Urbanos, establece que solo si en el contrato consta específicamente una cláusula de revisión anual de rentas se podrá realizar la actualización del alquiler" explicando que si esa revisión anual está reflejada en el contrato y se indica que será de acuerdo al Índice de Precios al Consumo IPC, la renta se actualizará según la tasa de inflación, pero si no se especifica cómo debe revisarse la renta en el contrato de alquiler dicha revisión se realizará de acuerdo a un nuevo índice: el Índice de Garantía de la Competitividad (IGC).

La Bolsa de Moscú sube el 0,64 % en la apertura

EFE - 08:28

Ford y Google, en conversaciones para desarrollar vehículos autónomos

Reuters - 08:21

El crudo Brent sube hasta 36,49 dólares

EFE - 08:13

MERCADOS GLOBALES-Bolsas de Asia operan cerca de máximos en 2 semanas, crudo intenta avanzar

Reuters - 08:11

Síguenos

Publicidad

## AL MINUTO >

RSS

08:37 h.

Cuánto te desgravarás en 2015 y 2016 con tu plan de pensiones con la reforma fiscal

08:30 h.

Ford y Google, en conversaciones para desarrollar vehículos autónomos

08:29 h.

El crudo Brent sube hasta 36,49 dólares

FOROS >



Descubre lo que se comenta en los foros más dinámicos de bolsa.

IBEX 35 >

Mis Finanzas >

Chartismo >

mi invertia

Mis Acciones

Ticker / Empresa

Añadir

No has creado accesos directos

Mi Cartera

Date de Alta

Crea tu cartera

No tienes carteras creadas.

Agenda >

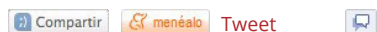
Este Índice de Garantía de la Competitividad se calcula a partir del dato corregido del IPC armonizado de la eurozona. Es decir, la media del IPC de todos los países que tienen el euro como moneda oficial, pero corregido para ajustar la pérdida de competitividad de España desde 1999. Se encuentra limitado entre el 0% y el objetivo de inflación de la eurozona, que decide el Banco Central Europeo (BCE), y que actualmente es del 2%.

Así, si la tasa de variación se sitúa por debajo del 0%, se tomará este valor como referencia, nunca en negativo, lo que equivaldría a la aplicación de la regla de no revisión. Si, por el contrario, la tasa de variación de este índice superase el objetivo del 2% del BCE, se tomará este 2% como referencia

El representante de pisos.com considera que dada la evolución a la baja de las rentas de alquiler, sería conveniente que el casero especificara en el contrato una actualización de las rentas conforme a este nuevo índice, puesto que blindaría al propietario frente a futuras caídas en los precios.

23  
Dic

La publicación de los precios industriales protagoniza la agenda del miércoles



#### MERCADOS

Portada  
Bolsa  
Análisis  
Fondos  
Divisas  
Materias Primas  
Renta Fija  
ETFs

#### EMPRESAS

Portada  
Resultados  
Dividendos  
OPVs  
Directorio  
PYMES

#### MIS FINANZAS

Portada  
Directorio Entidades  
Tasación  
Vivienda  
Depósitos  
Hipotecas  
Cuentas  
Préstamos  
Tarjetas  
Planes de Pensiones  
Fiscal

#### NOTICIAS

Portada  
Todas  
Hoy-Invertia  
Mercados  
Empresas  
Mis Finanzas  
Al minuto  
Agenda  
Especiales  
Opinión  
Encuestas

#### SERVICIOS

Portada  
Foros  
Tasa tu piso  
Mi cartera  
Rankings  
Mensajería  
Juego

#### ¿Quiénes somos?

Mapa Web  
Anúnciate

#### Síguenos en:

RSS  
 Facebook  
 Twitter