

# EL BOLETIN

DIARIO DE ACTUALIDAD Y FINANZAS DESDE 1992

PORTADA

NACIONAL

ECONOMÍA

MERCADOS

INTERNACIONAL

TECNOLOGÍA

OPINIÓN

Economía | Mercado inmobiliario

## ¿Alquiler con opción a compra? Todo lo que hay que saber



Se vende

Esta fórmula puede ser una opción para dar salida a inmuebles en zonas donde la venta aún no se ha dinamizado.

Por **Rosa María Pastor**

Lunes 23 de octubre de 2017, 05:43h



El **alquiler con opción a compra** ha sido una modalidad de acceso a la vivienda muy residual en España, al menos hasta ahora, pero puede ser una opción interesante para los propietarios que encuentran dificultades para vender su inmueble por hallarse situado en zonas en las que las compraventas aún se encuentran muy paradas y aún no se han dinamizado”, en línea con la doble velocidad a la que está saliendo de la crisis el mercado residencial, según explica el vicepresidente de Alfa Inmobiliaria, Jesús Duque.

Duque resalta que se trata de una fórmula que puede resultar beneficiosa para

### LO MÁS VISTO

La Fiscalía se querrela este lunes por rebelión contra Puigdemont y su Govern

PIB, paro e IPC protagonizan la semana en España mientras continúa el aluvión de resultados

Podemos interviene Podem y propone a sus bases concurrir junto al partido de Colau el 21-D

Lambán admite que Aragón “se juega su futuro” con la crisis catalana

Las pequeñas cotizadas se abren paso en las apuestas de los analistas junto a Repsol e Iberdrola

Unicaja da el último paso para completar la integración de Caja España-Duero

Técnicas Reunidas sube un 2,5% con el petróleo en máximos de dos años

### CÓDIGOS DE DESCUENTO EN CUPONATION

**ZALANDO »**

10% menos en toda la web

**EL CORTE INGLÉS »**

las mejores ofertas online

**NIKE »**

30% de descuento

**CASA DEL LIBRO »**

5% de descuento

**AMAZON »**

35% de descuento

### AHORA EN PORTADA



ambas partes: para el arrendatario porque puede vivir de alquiler mientras invierte en una posible compra y para el arrendador, que percibe unos ingresos y una rentabilidad en lugar de tener la vivienda vacía. Mientras que para la demanda puede ser una buena solución intermedia, dirigida a quienes quieren comprar pero en estos momentos no pueden acceder a un crédito por la bajada de los salarios o por no tener ahorros, y una alternativa para jóvenes que desean emanciparse inmediatamente pero no renuncian a comprar a medio plazo.

A pesar del repunte que ha sufrido esta fórmula para acceder a un hogar que han detectado algunos operadores, desde **Idealista** destacan que en la web aún son escasas las ofertas que proponen dicha modalidad y ponen como ejemplo que sólo unos 1.300 anunciantes ofrecen un piso que se alquila con opción a compra de los cerca de 73.000 anuncios de pisos en arrendamiento que hay en dicho intermediario inmobiliario y recalcan que de estos 1.300, sólo 27 se ofrecen en Madrid cuando es una de las plazas que más inmuebles copa en la web.

### ¿Qué es el alquiler con opción a compra?

Según explican desde la consultora inmobiliaria JLL “el alquiler con opción a compra es un tipo de contrato doble o mixto formado por dos subcontratos. En uno de ellos figuran todas las condiciones correspondientes al alquiler de la vivienda y en el otro todos los aspectos relacionados con la opción de compra

Este tipo de contrato permite a los inquilinos habitar una vivienda en régimen de arrendamiento durante el periodo de tiempo que se haya estipulado en el contrato (lo normal es que tenga una duración de entre dos y cinco años). Y una vez finalizado ese periodo de tiempo, el inquilino tiene derecho a adquirir en propiedad la vivienda por el precio que se haya acordado con el propietario en la firma del contrato. A ese precio se le descontarán, parcial o totalmente, las cuotas del alquiler que se hayan abonado hasta ese momento.

### Precauciones

Jesús Duque señala que dicha fórmula tiene la ventaja de que las condiciones se pueden pactar libremente entre las dos partes, aunque es imprescindible establecer una prima de opción de compra, que “es un depósito, una garantía, una entrega a cuenta pero que – a diferencia de una fianza- el inquilino pierde si finalmente no se ejecuta la adquisición”. Igualmente, explica que en los contratos de alquiler con opción a compra, las partes suelen pactar que una parte o la totalidad de la renta, sea deducido del precio de venta, cuando se formaliza la compraventa.

Desde JLL aconsejan a las partes que antes de firmar el contrato revisen que todas las condiciones del acuerdo estén bien especificadas. Por ejemplo, **respecto al arrendamiento** de la vivienda es importante detallar el tiempo que el inquilino puede permanecer arrendado en la vivienda, el plazo durante el cual el inquilino puede ejercer su derecho de compra, la renta mensual de alquiler del inmueble y también quién se ocupará de los gastos de la comunidad o posibles reformas que sean necesarias llevar a cabo.

Por lo que respecta a la **compraventa** es necesario especificar la voluntad por parte del propietario de vender la vivienda, el precio final de la compraventa, el

## La Fiscalía se querrela este lunes por rebelión contra Puigdemont y su Govern



Podemos interviene Podem y propone a sus bases concurrir junto al partido de Colau el 21-D



Josep Rull ignora el 155 y acude a su despacho a trabajar



Así serán los jubilados del futuro en España, según la OCDE



Unicaja da el último paso para completar la integración de Caja España-Duero



La gran banca española gana un 15% más que en 2016



La economía española se ralentiza al crecer un 0,8% en el tercer trimestre, una décima menos

Bienvenido a la web de BEON4U

Algunas de las funcionalidades de la página que estás viendo requiere para su funcionamiento el uso de JavaScript.

Si lo has deshabilitado intencionadamente, por favor vuelve a activarlo. Gracias.

EL BOLETÍN

Desarrollado por:

Lambán admite que **#Aragón** “se juega su futuro” con la crisis catalana <https://t.co/xfrlpLEcQN>  
**#LaCafetera155Elecciones**  
**#DUIDespuESP**

**EB** elboletinmadrid  
hace 2 horas



SE EL PRIMERO

de 2017.

La presentación de resultados de las grandes entidades bancarias españolas traen... **Ver más**

porcentaje a descontar (parcial o totalmente) de las cuotas del alquiler en el precio de venta y la prima o aval inicial que tiene que aportar el arrendatario y que es el precio de la opción, aclarando que “aunque mucha gente piensa que se trata de una fianza o depósito, en el caso de que finalmente al arrendatario no ejerza su derecho de compra, ese dinero no lo recuperará”. Por lo que dicha consultora considera que “antes y durante la firma del contrato es importante contar con el asesoramiento de un abogado que nos asegure que todos los pasos a seguir se llevan a cabo de la manera adecuada”.

### Ventajas e inconvenientes del alquiler con opción a compra

El alquiler con opción a puede tener beneficios tanto para el inquilino como para el casero. En el caso del inquilino destacamos que el dinero del alquiler no se considera una inversión perdida, sino una inversión a futuro, destacan desde JLL. “También, el alquiler con opción a compra le permitirá ganar tiempo para ahorrar y poder cumplir con las características que le permitan acceder a un crédito”, tal y como subraya el vicepresidente de Alfa Inmobiliaria. Asimismo, esta modalidad permite a los futuros propietarios conocer la vivienda y saber si esta se adapta plenamente a sus necesidades antes de formalizar la compra.

Este tipo de acuerdos no tiene necesariamente que aumentar las rentas en relación en un contrato normal, aunque según el representante de Alfa Inmobiliaria lo más habitual es que en la actualidad el propietario exija mensualidades más altas en previsión de que el mercado siga siendo alcista y en la creencia de que las casas van a seguir subiendo, a lo que se une el mayor desembolso inicial que tiene que hacer el comprador al tener que aportar una prima por la opción a compra, que suele ser mayor que la cantidad que habitualmente se pide como fianza en un alquiler.

Para el propietario también puede tener ventajas como por ejemplo: mantiene ocupada la vivienda y generando una rentabilidad, puede obtener beneficios fiscales y además es una manera de asegurarse el pago de las cuotas mensuales del alquiler ya que, en el caso de que el inquilino se retrase en los pagos, puede perder la opción de compra. Aunque, el vicepresidente de Alfa Inmobiliaria aconseja tener mucho cuidado a la hora de fijar el precio real de la vivienda, ya que el propietario puede tener la sensación de haber perdido dinero si durante los años en los que lo mantiene arrendado se incrementan mucho los precios de venta.

ETIQUETAS

VIVIENDA

ALQUILER

MERCADO INMOBILIARIO

SE VENDE

COMPRA



Ana M. Pastor



456 artículos

@AnaMPastor

apastorelboletincom/7/7/17

Todos los firmantes

### Noticias relacionadas





Junqueras dice que Rajoy no les ha dado otra opción que declarar la independencia



Los planes de pensiones adelantan a los depósitos como primera opción de inversión



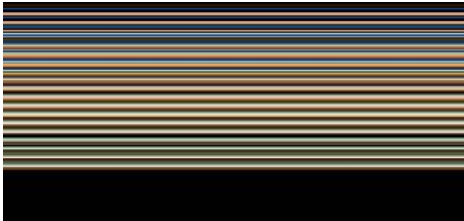
El Govern descarta elecciones anticipadas: "No son una opción"



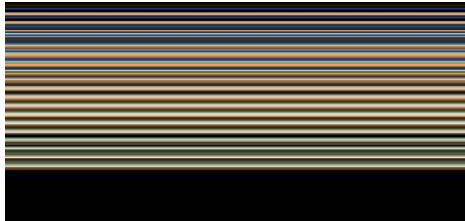
Lo que se debe saber de las elecciones alemanas de hoy



Maillo dice que hay que saber cómo se han pagado los casi 10 millones de papeletas que se han incautado



El alquiler de vivienda se encarece un 10% en agosto



El PSOE no cierra la puerta a la opción del artículo 155 en Cataluña

Comentarios [Comentarios Facebook](#)

Enviar comentario

**Normas de uso**

Esta es la opinión de los internautas, no de Desarrollo Edítmaker

No está permitido verter comentarios contrarios a la ley o injuriantes.

La dirección de email solicitada en ningún caso será utilizada con fines comerciales.

Tu dirección de email no será publicada.

Nos reservamos el derecho a eliminar los comentarios que consideremos fuera de tema.

Bienvenido a la web de BEON4U

Algunas de las funcionalidades de la página que estás viendo requiere para su funcionamiento el uso de JavaScript.

Si lo has deshabilitado intencionadamente, por favor vuelve a activarlo. Gracias.

**ELBOLETINTV**

---

#### EL BOLETIN

[Portada](#)  
[Nacional](#)  
[Economía](#)  
[Mercados](#)  
[Internacional](#)  
[Tecnología](#)  
[Hoy en la red](#)  
[Contraportada](#)  
[Archivo](#)  
  
[Fotogalerías](#)  
[Entrevistas](#)  
[Ediciones especiales](#)  
[Noticias RSS](#)

#### Opinión

[Miguel Ángel Aguilar](#)  
[Diedo Carcedo](#)  
[Josep Lladós](#)  
[Fernando Jáuregui](#)  
[Aurelio Pedroso](#)  
[Santiago José Guevara](#)  
[Rafael Alba](#)

#### Ocio y cultura

[La biblioteca](#)  
[El tocadiscos](#)  
[El videojuego](#)  
[La butaca](#)  
[La cantina](#)  
[Cátedra Hotelera](#)  
[Cuaderno de viajes](#)  
[Notas alternativas](#)  
[El interludio](#)  
[El telón](#)  
[La cata](#)  
[El Rincón del Habano](#)

#### Susíbete

[Suscripción al newsletter](#)  
[Versión móvil](#)

#### Publicaciones

**EL BOLETIN**  
**AméricaEconómica**  
**CubaEconómica**