

Vivienda | [Vivienda](#)

¿Es buena idea recurrir a una agencia para alquilar una vivienda?

La búsqueda de un inquilino solvente y la seguridad jurídica en el contrato, los servicios más valorados.

[Elboletín.com](#)

sábado 25 de agosto de 2018 - 06:00



Ana Pastor

Tradicionalmente, el alquiler en España se viene realizando en el terreno particular, entre casero e inquilino, pero el dinamismo que vive el mercado puede provocar que muchos propietarios se pregunten sobre la **idoneidad de ponerse en manos de profesionales**, especialmente si es la primera vez que van a arrendar una vivienda.

La cuestión no es baladí, dado que en la actualidad las cifras apuntan que **es un buen negocio comprar una vivienda para ponerla en alquiler**. Según el Banco de España, la rentabilidad anual total de una vivienda (es decir la rentabilidad del alquiler y la plusvalía que se obtendría de su venta) se situó en

el 10,4% en el primer trimestre de este año, y en el 4,1% en el primer semestre si se centra únicamente el foco en el arrendamiento, [unos números atractivos que animan a muchos inversores a meterse en un mercado para ellos desconocido](#).

Sin embargo, el calentamiento del mercado del alquiler puede hacer que los propietarios se sientan un poco perdidos y sientan la necesidad de buscar asesoramiento, según explica **Toni Expósito, director general de la red inmobiliaria Comprarcasa**. Recuerda que durante "los últimos cuatro años los alquileres en las grandes ciudades han subido muchísimo, por ejemplo, en Madrid la subida fue de más del 27% y hasta un 49% en Barcelona". Achaca el boom del alquiler a que **"actualmente no todo el mundo puede comprar**, ya es muy difícil que se concedan tantas hipotecas con contratos temporales como antes de la crisis, los sueldos tampoco son iguales, la mentalidad también es diferente y se opta por alquilar en vez de comprar, lo que unido al crecimiento de las plataformas de alquiler vacacional, han propiciado **esta especie de hervidero en el sector del alquiler**".

Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria, considera que más que la tranquilidad, es la "comodidad" la principal razón que mueve a un propietario a alquilar su inmueble a través de un profesional, "ya que **la agencia pueden ocuparse de todo**: de elegir el mejor precio de mercado, de publicar la vivienda, de buscar un inquilino, estudiar su solvencia, redactar el contrato para que se ajuste perfectamente a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), depositar la fianza en el organismo correspondiente en cada Comunidad Autónoma, etcétera". Y explica que **el arrendador tiene distintas alternativas** según el grado de especialización que requiera: contratar una agencia inmobiliaria tradicional, una agencia especializada en alquiler o, finalmente, optar por una de las empresas que se dedican a gestionar los alquileres de forma integral.

Duque señala que si el arrendador se decanta por una agencia tradicional, ésta se limitará a buscar un inquilino, aunque **también puede investigar la solvencia del arrendatario**, consultando el archivo de morosos. De este modo, el propietario de la vivienda se ahorrará las molestias de recibir llamadas, enseñar la vivienda o hacer averiguaciones sobre la solvencia de la persona a la que va arrendar su casa.

Si se decide por una agencia especializada en alquiler, ésta le dará otros servicios añadidos como la elaboración del contrato y se encargará de trámites como, por ejemplo, la contratación de un seguro de impagos. Y, finalmente, si opta por una empresa de las que gestionan íntegramente el arrendamiento, hay que saber que este tipo de compañías **garantizan las rentas al propietario**, ya que son ellas la que pagan el casero por lo que cobran un porcentaje.

VENTAJAS E INCONVENIENTES

El director general Comprarcasa afirma que recurrir a profesionales especializados puede tener muchas ventajas tanto para caseros como para inquilinos. Los servicios que más valoran los caseros son **"el filtro de inquilinos solventes y el seguro de protección del alquiler en caso de impagos**, pero también que no se le moleste con gestiones postventa". Enfatiza que "el servicio más valorado para el propietario es el de **calificación del inquilino**, que sumándole el seguro de protección de impago de alquiler **es el que le deja dormir tranquilo por las noches**", aunque informa que cada vez más las agencias están incluyendo servicios complementarios como el de **mudanza o cambio de titularidad de los servicios como luz o gas**.

En relación a los supuestos beneficios que pueden obtener de los inquilinos, Expósito destaca el hecho de que **"las agencias suelen tener mejores inmuebles que los anunciados por particulares en Internet"**. Remarca que "muchos inmuebles no se publican, ya que hay lista de espera de inquilinos cualificados previamente esperando casa en la mayoría de las grandes ciudades". Además, hace notar que las agencias seleccionan inmuebles que están en buenas condiciones y que **quien busca alquilar puede ahorrarse "mucho tiempo en la búsqueda**, sobre todo si vive fuera o directamente no tiene tiempo".

¿Y que valoran más ambas partes? La intermediación en las negociaciones para que la operación llegue a buen puerto, puesto que "antes de firmar el contrato de alquiler de un piso, se deben cerrar temas como el precio, qué incluye la renta mensual, el pago de desperfectos y la duración legal del contrato...". Por estos motivos, considera "recomendable sopesar el contrato con una agencia inmobiliaria que podrá intermediar ante todas las discrepancias que surjan y llevar a buen término la firma del contrato de alquiler que contrato será justo y legal para ambas partes".

Lógicamente, el inconveniente que encuentran propietarios e inquilinos a la hora de recurrir a los servicios de profesionales es el **coste económico**. Los representantes de Alfa Inmobiliaria y Comprarcasa recuerdan que al tratarse de un mercado libre, los mínimos y los máximos de los servicios inmobiliarios no están fijados por ley, aunque **por norma general los honorarios suelen establecerse en una mensualidad de la renta del inmueble más IVA**. Tampoco se regula quién debe pagar estos honorarios, un coste que en plazas como Madrid o Barcelona suele correr a cargo de los inquilinos, aunque en Galicia por ejemplo ocurre al contrario.

¿CÓMO SELECCIONAR A LA AGENCIA?

Jesús Duque recuerda que, como en cualquier operación que pueda tener repercusiones económicas, **lo principal es elegir una empresa de confianza**. Toni Expósito añade la importancia de "tener en cuenta la experiencia de una marca o de una red inmobiliaria en el mercado, y más si está certificada por un sello de calidad como es Aenor". También aconsejan **buscar referencias en Internet**, satisfacción de los clientes, con opiniones que demuestren transparencia en el servicio. Y precisan que no es obligatorio dar exclusividad a la agencia.

Por supuesto, otro aspecto clave es **que todo quede por escrito**. "Hay que exigir a la agencia un documento donde detalle las acciones que va a hacer con su vivienda, es decir, todos los servicios de valor que le va a dar al propietario, en el que se deje muy claro los honorarios de la agencia por el trabajo que va a realizar", avisa el director general de Compracasa, quien considera que lo más importante en el proceso de gestión del alquiler, como en cualquier relación de confianza, es que haya comunicación e información constante.

Promedio (0 Votos)

☆☆☆☆

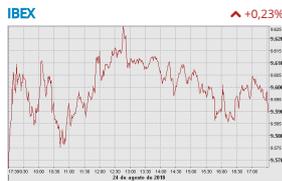
No hay ningún comentario aún. [Sea usted el primero.](#)

Boletín para profesionales del sector financiero



VÍDEOS

GRAFICOS-RELACIONADOS



DESTACAMOS



Empresas

El mexicano Del Valle lleva a España a arbitraje internacional por la resolución del Popular



Economía

El Gobierno regateará al Senado para aprobar la senda de déficit y llegará "muy justo" a los Presupuestos

Tecnología

Facebook bloquea más de 400 aplicaciones por posible difusión de datos personales

Transporte

Ryanair cobrará por el equipaje de mano a partir de noviembre

Economía

Barcelona cae siete puestos en el ranking de las ciudades con mejor reputación del mundo y Madrid gana dos

Energía

Varios fondos acuden a EEUU para que España pague por el recorte a renovables

Materias primas

La gasolina y el gasóleo se encarecen un 7% desde que empezó el año

Tribunales

Trinitario Casanova demanda a Riu y pide que se paralicen las obras del Edificio España

Tecnología

Los hashtags cumplen 11 años: cómo conecta Twitter a personas e ideas

Empresas

Día se dispara un 5% en bolsa tras la salida de su consejero delegado



MERCADOS

[Bolsa](#)
[Análisis](#)
[Divisas](#)
[Materias primas](#)
[Renta fija](#)

EMPRESAS

[Resultados](#)
[Dividendos](#)
[OPVs](#)
[PYMES](#)
[Directorio](#)

MIS FINANZAS

[Directorio entidades](#)
[Tasación](#)
[Vivienda](#)
[Depósitos](#)
[Hipotecas](#)
[Cuentas](#)
[Préstamos](#)
[Tarjetas](#)
[Fiscal](#)
[planes_inv](#)
[fondos_inv](#)

NOTICIAS

[Todas](#)
[Encuestas](#)
[Al minuto](#)
[Agenda](#)
[Opinión](#)
[Grupo Zeta](#)
[Fondos](#)

FOROS

[FONDOS](#)

VÍDEOS

[Quienes somos](#)
[Mapa Web](#)
[Anúnciate](#)

Síguenos en:

[RSS](#)
[Facebook](#)
[Twitter](#)

PLANES