

Hazte Ilimitable

Llamadas y datos ilimitados y Pack Seriellovers y Cinefans gratis. Vodafone

ABRIR

La vuelta del alquiler con opción a compra: ¿Buena o mala idea?



COMPARTIR



COMENTAR



- 3 formas de alquilar una vivienda cuando la opción de venta está perdida
- Los inquilinos cada vez tardan más en comprar vivienda

T. Álvarez

16 AGOSTO, 2019

El **alquiler con opción a compra** es un mercado residual poco conocido en España. Ello se debe, a juicio de Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria, a que en nuestro país existe el temor, tanto de los vendedores como de los compradores, "a dar un paso incorrecto" en este tipo de operaciones, lo que las convierte en una fórmula "que no encuentra un nicho claro de cliente". No obstante, desde esta compañía reconocen que la fórmula del alquiler con opción a compra es una alternativa que funcionó "muy bien justo después de la crisis, por el gran stock de viviendas que había disponible en el mercado", la cual "parece volver a resurgir" en la actualidad. ¿Es una buena o mala noticia para el mercado residencial español? ¿Qué es el alquiler con opción a compra?





El alquiler con opción a compra facilita el acceso a una vivienda en propiedad a personas sin ahorro previo

El alquiler con opción a compra es una **fórmula viable** para quienes quieren acceder a una vivienda en propiedad, pero no pueden **comprar un piso sin ahorros**. Así lo confirma Toni Expósito, director general de Comprarcasa, quien explica que con esta solución, “todas las mensualidades que el inquilino abona en concepto de alquiler son descontadas, total o parcialmente, en el precio final de la operación previamente establecido”. Tal posibilidad le permite, hasta un máximo de cinco años, “poder disfrutar de vivir como inquilino en una propiedad que mes a mes va reduciendo su precio final”.

Esta valoración es compartida por Duque, que pone como ejemplo la experiencia de una persona o pareja que pasa dos años de alquiler antes de ejercitar la **opción de compra**. Al respecto, este experto argumenta que los inquilinos “pueden reducir todo lo pagado en esos 24 meses por el precio de la venta”. Una opción que les permitirá tanto **solicitar un préstamo hipotecario** por una cifra “bastante inferior a si compraran el inmueble en ese momento” como pagar impuestos “por un precio de compra menor”.

Los jóvenes serían los principales beneficiados de la vuelta del alquiler con opción a compra

El posible resurgir en España del alquiler con opción a compra beneficiaría, fundamentalmente, a la población más joven, ya que según Jorge del Río, bróker de Remax Rosales, estos componen el estrato social “con menos recursos de inicio” para hacer frente a la compra de una vivienda. De la misma opinión se muestra Expósito, que asegura que esta fórmula es especialmente interesante “para aquellas personas que ya viven de forma independiente y que cuentan con la **dificultad de ahorrar**”, situación que coincide con muchos jóvenes españoles “ya vivan solos de alquiler o en familia”.

Por su parte, Duque asevera que, en un sentido más amplio, el alquiler con opción a compra “beneficia a todos”, pues permite **vivir por una temporada en una vivienda antes de comprarla**, “teniendo la posibilidad así de conocer el barrio, el vecindario y la propia vivienda, constatando que realmente eran como se había pensado”. De hecho, tal y como expone Expósito, es una solución “relativamente frecuente en los entornos de clase media y media alta”, ya que se trata de los estratos sociales “más informados e interesados por las ventajas de este sistema, especialmente fiscales”.

El alquiler con opción a compra podría significar un impulso para las zonas de baja demanda

Arrendar una vivienda en propiedad y pactar con el inquilino la posibilidad de comprarla transcurrido un tiempo también se convierte en una solución para aquellos mercados inmobiliarios en los que la crisis ha hecho mayor mella y cuentan, a día de hoy, con una **baja demanda** de clientes con intención de adquirir inmuebles. En este sentido, Del Río defiende que en dichas zonas el alquiler con opción a compra puede erigirse “como una buena opción”, ya que permite sacar al mercado unos **productos inmobiliarios** “que carecen de atractivo y alternativas de venta”.

La clave del éxito de estas operaciones es, según exponen desde Self Bank, “la escasa evolución del precio de la vivienda” que experimentan las zonas con baja demanda, en oposición a la situación que atraviesan otros mercados de vivienda en España, donde el valor de los inmuebles ha llegado a crecer en los últimos tiempos a un ritmo de dos dígitos. De ahí que, desde esta organización, hagan hincapié en que el **alquiler con opción a compra** en las localidades con una **demandas de inmuebles deprimida** pueda resultar una “herramienta eficaz” para deshacerse de la oferta que lleva años sin interesar a los potenciales compradores.

El alquiler con opción a compra frente al built to rent: promover solo para alquilar, no para comprar

Con la llegada de la crisis de 2008, el alquiler con opción a compra se convirtió en una fórmula que muchas promotoras adoptaron para la comercialización de sus inmuebles, “ya que tuvo lugar un **frenazo en la financiación** que hicieron los bancos”, defiende Expósito. Por el contrario, este experto pone de manifiesto que el objetivo de las promotoras que operan en España, en la actualidad “vuelve a ser en gran medida vender”, descartado los riesgos que, a su juicio, conlleva el alquiler.

No obstante, el director general de Comprarcasa reconoce que el **auge de la demanda de alquiler** ha motivado que algunos fondos de inversión ya estén promoviendo vivienda pensada para exclusivamente arrendar: el **built to rent**. Este comportamiento, desde su perspectiva, induciría la incorporación del uso del alquiler con opción a compra en tales compañías. “Esta herramienta sí podría funcionar, sobre todo, para **vender el activo a medio plazo** una vez exprimida la rentabilidad del alquiler”, agrega.

Pocas posibilidades de convertirse en tendencia: los propietarios son reacios a fijar el precio de compra a varios años vista

Los expertos consultados coinciden en ver el alquiler con opción a compra como una **solución con escaso recorrido**, la cual cuenta con pocas posibilidades de convertirse en tendencia en España en los próximos años. Ello se debe, indica Duque, a que históricamente esta alternativa ha funcionado “como producto intermedio y poco natural”, que se aplica en el mercado “ante la imposibilidad de vender”.

Por el contrario, y teniendo en cuenta la situación de evolución positiva que desde hace varios ejercicios atraviesa el sector inmobiliario español a nivel general, lo que ha promovido un aumento de los precios, las mismas voces creen que este indicador se configura como un inconveniente para ambas



partes. Al respecto, desde Self Bank aseguran que el hecho de que **el precio de compraventa quede fijado por adelantado** "desincentiva que los propietarios pongan en el mercado sus inmuebles mediante esta vía", ya que pueden convertirse en los grandes perjudicados "al perder margen de maniobra en el beneficio final" que obtienen por la operación.

No obstante, Expósito sí plantea la posibilidad de que las entidades financieras tengan en cuenta el alquiler con opción a compra y promuevan algún tipo de **ventaja para los inquilinos** que forman parte de este nicho de mercado. "Sería bueno para los compradores sin acceso inicial al crédito que a la hora de solicitar un crédito hipotecario los bancos viesen con buenos ojos que estos han estado previamente pagando una parte de este", concluye.

COMENTAR

NO TE LO PIERDAS



Utilizamos "cookies" propias y de terceros para elaborar información estadística y mostrarle publicidad, contenidos y servicios personalizados a través del análisis de su navegación. Si continúa navegando acepta su uso. [Más información y cambio de configuración](#)

Cómo debe ser el contrato del alquiler con opción a compra

Utilizamos "cookies" propias y de terceros para elaborar información estadística y mostrarle publicidad, contenidos y servicios personalizados a través del análisis de su navegación. Si continúa navegando acepta su uso. [Más información y cambio de configuración](#)

Guía del alquiler con opción a compra

Y ADEMÁS

Inmobiliario

Las promotoras abren la puerta al negocio del alquiler

Crece el interés por el "build to rent" en España

¿En qué consiste el nuevo producto de alquiler que se quiere promover en España?

Los inquilinos cada vez tardan más en comprar vivienda



Suscríbete a nuestra News

y recibe cada semana noticias y artículos del sector inmobiliario

Escribe aquí tu email

☐ He leído el [aviso legal y la política de privacidad](#)

SUSCRIBIRME

