

La oferta de pisos de alquiler se contrae en el segundo semestre de 2019

Según Renta Garantizada el nuevo escenario pone en valor algunas recomendaciones, como una selección más rigurosa de los inquilinos, la exigencia de garantías extra o la contratación de un seguro de impago

El Real Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que introdujo varias modificaciones en la Ley de Arrendamientos Urbanos, tales como la duración de los contratos de arrendamiento o las garantías adicionales a la fianza, ha sido una de las grandes noticias inmobiliarias de este año.

Sin embargo, después de más de 8 meses desde su aprobación, los resultados no están siendo los esperados. Así, la oferta de pisos de alquiler se ha "congelado" en la segunda parte de 2019, y las perspectivas de futuro tampoco resultan alentadoras.

El nuevo escenario pone en valor algunas recomendaciones para los próximos meses, como una selección más rigurosa de los inquilinos, la exigencia de garantías extra o la contratación de un seguro de impago.

La opinión de los expertos y las conclusiones de diferentes estudios coinciden en que, pese a que el Real Decreto pretendía dar estabilidad al mercado y frenar las subidas de precios, las consecuencias han resultado perniciosas por cuanto la oferta se ha contraído notablemente.

Las nuevas medidas adoptadas habrían provocado recelos entre los propietarios de pisos en alquiler y estos temores estarían limitando el número de inmuebles presentes en el mercado, con lo que el fenómeno no incidiría positivamente sobre los precios, sino más bien al contrario.

Disminución de la oferta

Los expertos del mundo inmobiliario subrayan que la nueva regulación, en vez de estimular escenarios eficaces que logren aumentar la oferta de viviendas para moderar los precios, discrimina a los propietarios que, en un importante número de casos, han optado por retirar sus viviendas de la oferta por miedo al impago de las rentas.

En este contexto, por ejemplo según el Observatorio Español del Seguro del Alquiler, en el alza de la contratación de seguros de impago y la alteración de la renta media estaría incidiendo la entrada en vigor del Real Decreto Ley.

De acuerdo a estos datos, desde que el Decreto entró en vigor, la oferta de viviendas de propietarios particulares habría descendido un 8% y las rentas se habrían encarecido alrededor de un 4%. La intención de los propietarios se focalizaría ahora en vender las viviendas en vez de alquilarlas, por entender que la nueva reglamentación habría limitado sus garantías como arrendadores.

Otras fuentes apuntan en la misma dirección. Así, según el FIM, si el año pasado el número de pisos que salieron al mercado para su alquiler aumentó en un 7,66%, este año 2019, sin embargo, el incremento sería de apenas el 2%. Las cifras relativas a los índices actualizadores de las rentas de contratos de alquiler tampoco animan por cuanto se están produciendo repuntes que no se manifestaron en los últimos meses de 2018, por ejemplo.

Tres factores -señalan los especialistas- parecen ser los más lesivos para el mercado: la ampliación de la duración de los contratos, la introducción de mayores factores de protección para los inquilinos, y la limitación de las garantías adicionales, circunstancias que se percibirían por los propietarios de los inmuebles como elementos que, en determinados contextos, distorsionan la relación comercial, al poder resultar, a la postre, generadores de mayores riesgos en el incremento de la morosidad.

Recomendaciones

Así las cosas, Lorenzo Colino, CEO de Renta Garantizada, una de las firmas especializadas de referencia en el sector, afirma que la solución a esta problemática pasaría por potenciar el alquiler mediante beneficios fiscales tanto para el propietario como para el inquilino, ofreciendo más garantías a ambos para conseguir que se reactive el mercado.

Colino, ante esta coyuntura de incertidumbre, recomienda ser prudente de cara al próximo año, además de seguir estos consejos para alquilar una vivienda de forma segura:

1. Selección cuidadosa del inquilino.

Prestar atención a la selección del inquilino es esencial ya que puede ahorrar muchos quebraderos de cabeza. Se debe comprobar, de manera exhaustiva, su solvencia económica, estabilidad laboral o si está inscrito en algún fichero o registro de inquilinos morosos.

2. Solicitud de garantías extra.

Aunque la ley exige únicamente un mes de fianza, que es obligatorio depositar en el organismo correspondiente, y dos meses de garantía adicional o depósito, es posible que no sean suficientes para asegurar el cobro, por lo que en algunos casos sería conveniente solicitar algún aval personal en garantía del cumplimiento de las obligaciones de pago.

3. Proporcionalidad con el precio de la renta.

Hay que ajustar, de modo razonable, el precio del alquiler a la zona en la que se ubique la vivienda. Y no solo eso, realizar las mejoras necesarias para que el inquilino se sienta justamente tratado y atienda las incidencias o averías que se le presenten a la mayor brevedad posible.

4. Contrato de un seguro de impago.

Un seguro de impago facilita las cosas tanto para el propietario, que está cubierto ante posibles deudas en el pago de la renta o desperfectos en la vivienda, como para el inquilino, que probablemente no tendrá que hacer un desembolso importante al inicio del contrato. Ambas partes salen ganando y, ante todo, aumenta la seguridad del propietario a la hora de alquilar su casa.

5. Participación de un profesional inmobiliario

A la hora de alquilar una vivienda, son muchas las tareas que hay que tener en cuenta: fijar el precio, redactar el contrato, introducir cláusulas adicionales dentro de la legalidad y, una vez firmado el acuerdo, solucionar los posibles problemas que puedan surgir.

La colaboración de un especialista puede resultar imprescindible, desde un primer momento, para fijar un buen precio del alquiler mediante la elaboración de un estudio previo en la zona, garantizar el pago de la fianza para cubrir posibles desperfectos en la vivienda, así como la posible inclusión de otros tipos de garantías de cara al cumplimiento de las obligaciones de pago del inquilino.

Datos de contacto:

Juanma González
Departamento de Comunicación
91 825 28 09

Nota de prensa publicada en: [Madrid](#)

Categorías: [Nacional Inmobiliaria Sociedad](#)

NotasdePrensa

<https://www.notasdeprensa.es>