Información previa para el Inquilino

Ventajas del alquiler para el inquilino

1. **Decisiones más ágiles.**
2. **Financiación más asequible.**
3. **Mayor movilidad.**
4. **Mejor ajuste a las necesidades.**
5. **Buena situación de las viviendas.**
6. **Gestión.**
7. **Mejor riesgo.**

Hoy en día acceder a una vivienda es una tarea complicada y costosa que bien merece una buena meditación. Hace falta poner sobre la mesa muchas variables importantes para tratar de tomar una decisión lo más acertada posible. En la mayoría de los casos hablar de acceder a una vivienda es sinónimo de hablar de compra de una vivienda. Pero, ¿te has parado a pensar en las ventajas que tiene alquilar una vivienda?

Aquí se ofrecen algunas de las ventajas de acceder a una vivienda a través del alquiler:

1. Permite **tomar decisiones con más agilidad** que si se vive en una vivienda propia. Si la vivienda deja de gustar o ya no satisface las necesidades se puede cambiar con mucha más facilidad ya que, cada vez la enajenación de una vivienda se dilata más en el tiempo. Asimismo, la mudanza puede ser más sencilla y menos costosa ya que se pueden alquilar viviendas amuebladas.
2. Para acceder a una vivienda en alquiler **no se requiere disponer de grandes ahorros** ni de cuantiosas cantidades iniciales de dinero. En el caso de compra se requiere afrontar una entrada. El alquiler únicamente requiere del depósito de una fianza (que suele corresponderse con un mes de renta) y, a veces, gastos de gestión y alguna garantía, en todo caso, menor y más barata que las necesarias para solicitar una hipoteca. Además la fianza se recupera cuando se pone fin al contrato.
3. El alquiler **no lleva gastos implícitos** que sí lleva la compra como son los gastos derivados de abrir una hipoteca, de registrar la vivienda, de pagar las escrituras, de IVA y de otros impuestos.
4. El alquiler no ancla a una ciudad concreta y favorece la **movilidad laboral**. Facilita los cambios de residencia por motivos profesionales. Es decir, el alquiler no cierra las puertas a nuevas ofertas de trabajo que surjan en otras ciudades.
5. Acceder a una vivienda en régimen de alquiler permite **adecuar las necesidades en vivienda al ciclo vital**. El alquiler permite adaptar la vivienda a nuevas necesidades ya que se puede cambiar de residencia con mucha más facilidad. En la juventud se desean viviendas situadas en los centros de las ciudades. Con la llegada de los hijos se prefieren viviendas más grandes y más cerca de colegios y

zonas verdes. Finalmente, con la jubilación se buscan viviendas más pequeñas situadas en zonas tranquilas.

6. La mayoría de las viviendas en alquiler están **situadas en el centro de las ciudades**. El vivir en el centro de las ciudades tiene muchas ventajas. Por un lado, gozan de buenas comunicaciones gracias a las redes de transporte. Por otro lado, permiten acceder con facilidad y rapidez a zonas comerciales sin necesidad de coger el coche.
7. Las **gestiones son mucho más sencillas que si se decide comprar** una casa. En primer lugar, no hay que molestarse por solicitar y negociar una hipoteca. En segundo lugar, se evita ir al Registro de la Propiedad ni tampoco es necesario contratar los servicios de un notario para gestionar las escrituras de la vivienda. Además, así no habrá que pagar los impuestos propios de una compra de vivienda: IVA y Actos Jurídicos Documentados, o de hacerlo serán de menor cuantía que en el caso de una compra de vivienda.
8. No hay que molestarse en dar de alta los servicios de la vivienda (agua, gas y electricidad). Cuando se alquila una vivienda **todos los servicios elementales están contratados**, sólo hay que ocuparse de los opcionales.
9. El **mantenimiento de la vivienda**, por lo general, corre a cuenta del dueño. El inquilino deberá hacer frente a los gastos de los suministros. Sin embargo, corresponderá al propietario afrontar todos los gastos derivados del mantenimiento de la vivienda y del edificio donde ésta se encuentre.
10. Se cuenta con la ventaja de no tener que asistir a reuniones de la Comunidad de Propietarios. Es una tarea que le corresponde al propietario de la vivienda.
11. Vivir en una casa en propiedad implica afrontar un mayor riesgo financiero que si se vive en régimen de alquiler. Una subida de tipos de interés o una caída en picado de los precios de la vivienda puede provocar una desestabilización en la economía del hogar que no ocurre cuando se vive de alquiler.
12. Un mercado de alquileres activo y eficiente favorece y repercute positivamente en la **productividad del país**.

Ventajas para inquilinos de acceder al Programa de Alquiler SPAVIV.

Para acceder a una vivienda de alquiler:

- El **inquilino** se encuentra con una oferta inmobiliaria en el que las rentas en muchos casos son elevadas y las viviendas no siempre son de la calidad adecuada o carecen de las condiciones de habitabilidad y servicios necesarios.
- Son innumerables las visitas que debe hacer antes de encontrar la vivienda que mejor se ajusta a sus necesidades de características y precio.
- En muchas ocasiones, para evitar visitas y ahorrar tiempo, acude a los servicios de agentes inmobiliarios, por lo que deberá asumir el coste de una comisión.
- Se encuentra, en muchos casos, ante un absoluto desconocimiento de sus derechos y obligaciones.
- Asume reparaciones que no son de su incumbencia.
- Debe entrar en conflicto con el arrendador ante ciertas incidencias que pueden producirse a lo largo de la vida del contrato.

Para intentar salvar esta situación y con la intención de crear un mercado de alquiler extenso y profesional que además pueda aportar al inquilino la defensa de sus derechos y la gestión del arrendamiento, el **Ministerio de Vivienda** crea la **Sociedad Pública de Alquiler.**

- Con la SPA, el inquilino no tiene que pagar comisiones al agente que le busca la vivienda. El servicio de la Sociedad es gratuito.
- La Sociedad facilita a los inquilinos la movilidad laboral, ya que en caso de que el inquilino ocupe una de las viviendas del programa y por motivos laborales o de distinta índole necesite trasladar su residencia a otra ciudad, la Sociedad gestionará todos los trámites para derivar su contrato de arrendamiento a otra de las viviendas del programa SPA en la nueva ciudad solicitada. De esta forma, se centralizan servicios, gestiones y burocracia.
- El inquilino siempre contará con un contrato de arrendamiento por escrito con todas las coberturas y exigencias que marca la Ley.
- La SPA se encarga de garantizarle viviendas de calidad a un precio asequible, con objeto de evitar que el inquilino, por acceder al arrendamiento, tenga que ocupar infraviviendas.
- La SPA protege al inquilino de los posibles abusos que pudiera sufrir frente a ciertos propietarios.
- Se encarga de tramitar sus quejas o reclamaciones con objeto de que el inquilino no entre en conflicto con el propietario.
- Se establece una renta algo más baja que la de mercado, dependiendo en cada zona de las circunstancias de la demanda.
- Se encarga de tramitar las subidas de renta que corresponden según la Ley, evitando así posibles abusos.
- El inquilino siempre tendrá la asistencia directa de la SPA y de su agente colaborador en la zona donde esté ubicada la vivienda.
- Con la SPA, el inquilino puede acceder a una gran oferta de viviendas en todo el territorio nacional; y, en caso de traslado, se le proporcionarán alternativas de viviendas en la nueva zona de destino.