

Alquilamas

Noticias Inmobiliarias

La Llegada del Desahucio Express

El Alquiler es el gran protagonista del 2009

Nos hacemos eco de todas las últimas noticias acaecidas sobre un sector (el del alquiler) que se ha mantenido en segundo plano durante años y ahora resurge airoso aportando soluciones a diferentes sectores .

El pasado 22 de octubre se aprobó en el Senado el proyecto de ley del Fomento de Agilización Procesal del Alquiler y de la Eficiencia Energética de los edificios, lo cual augura un avance importante en el fomento del alquiler en nuestro país.

¿Qué aportan estas nuevas medidas al arrendador?

Según el nuevo proyecto de ley en cuanto a la LAU la principal mejora es la ampliación de los supuestos en los que no procede la prórroga obligatoria del contrato de alquiler, al añadir la posibilidad de que el propietario pueda disponer de la vivienda si la necesita para sus hijos, sus padres y su pareja en el caso de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial.

¿SE PODRÁN AGILIZAR LOS TRAMITES DEL DESAHUCIO CON LA NUEVA LEY?

Pues en este proyecto de ley se contempla una reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil, suprimiendo trámites y reduciendo los plazos en los procedimientos y tramitando los desahucios y reclamaciones de rentas en Juicio Verbal.

Al mismo tiempo se incluye la posibilidad de llegar a pactos entre arrendador y arrendatario durante todo el proceso, de modo que el propietario puede asumir el compromiso de condonar al inquilino total o parcialmente la deuda, a cambio del desalojo voluntario del inmueble. Si este pacto no se cumple habrá posibilidad de iniciar un procedimiento de desahucio en un plazo máximo de 15 días.

Si el alquiler es el gran protagonista ¿Por qué ha sido la asignatura pendiente?

Nuestra cultura mediterránea de compra versus alquiler , la lentitud en la aprobación de nuevas modificaciones sobre una Ley de arrendamientos urbana, y la falta de consenso de los distintos organismos competentes en materia de vivienda ha ensombrecido este sistema que ahora resurge con grandes iniciativas como alternativa definitiva ante la nueva sociedad que se presenta.

¿Cuáles son los indicadores positivos del alquiler actual además de los cambios legislativos?

-El Gobierno tiene previsto elevar la desgravación por alquiler a los arrendadores en el impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) desde el 50% al 60%, según fuentes del ministerio de la vivienda.

-Las grandes empresas y la Banca venden sus activos (locales y oficinas) los alquilan con opción a compra para conseguir liquidez, el mercado terciario esta dando la razón al alquiler.

-Ayudas y subvenciones al arrendador y arrendatario en las políticas de fomento de alquiler a través del ministerio de la vivienda. Este punto tiene sus detractores pero lo comentaremos con más detalle más adelante cuando se arrojen las cifras definitivas del ministerio en cuestión.

-Promotores y Constructores se ayudan con este sistema para sacar al mercado el stock de viviendas sin vender aliviando las enormes cargas financieras e hipotecarias en sus promociones.

-Gran movilidad laboral de empleo derivada de la crisis actual, lo cual hace rotar el alquiler no solo de vivienda habitual sino el temporal por motivos de estudios o trabajo.

-Internet y redes sociales (facebook, twitter..)como medio de contacto entre propietarios e inquilinos sin intermediarios finales, abaratando los precios de rentas y honorarios por el servicio de alquiler.

La oferta de alquiler se ha consolidado dentro de este año y seguirá aumentando en el 2010 y 2011. El segundo protagonista es el alquiler con opción a compra como siguiente paso a la normalización inmobiliaria de un sector bastante castigado.

No debemos olvidar que a pesar de todas las mejoras jurídicas y fiscales del alquiler, no debe bajarse la guardia a la hora de elegir el inquilino ideal o la vivienda mas adecuada a cada necesidad, estudiando con todo detalle las garantías económicas para asegurar un arrendamiento seguro. Las situaciones de morosidad siguen aumentando cada día, por ello se deben utilizar todos los mecanismos a nuestro alcance para evitar conflictos e impagos.

Compañías como PARAGON ADVANCE ESPAÑA y Aeade (ASOCIACION EUROPEA DE ARBITRAJE) y Arrenta Asociación para el Fomento del Alquiler y Acceso a la Vivienda siguen apoyando el sistema de arbitraje como medida rápida y eficaz basado en el alquiler seguro y responsable.

This entry was posted on Viernes, Enero 1st, 2010 at 13:30 pm and is filed under [General](#). You can follow any responses to this entry through the [RSS 2.0](#) feed. You can [leave a response](#), or [trackback](#) from your own site.

Leave a Reply

Name (required)