

invertia.com

Especial Fin de semana

¿Le asusta alquilar su piso? Por 30 euros al mes puede asegurar el cobro

Hora : 28/5/2010 Fuente : Invertia

✉ [Ramón García](#)
Invertia.com



Alquilar una vivienda es una **decisión difícil**, el miedo al impago y los destrozos hacen que muchos propietarios no quieran hacer negocio con su piso. En el último trimestre, la **morosidad del alquiler** se ha disparado el **17%**. Las aseguradoras han ideado el **“seguro del alquiler”** que por unos 350 euros anuales -30 euros al mes- **ofrecen al propietario seguir**

cobrando la mensualidad del alquiler entre 6 y 12 meses.

Además, asesoran jurídicamente al dueño y cubren desperfectos en el piso. **[Consulta los principales seguros del alquiler.](#)**

¿Y si no me pagan? Es la pregunta que más se repiten los propietarios a la hora de alquilar una vivienda. En el mercado existen medidas preventivas como avales y meses de fianza –algunos propietarios llegan a pedir hasta cuatro mensualidades por adelantado-, pero no salvan ante un posible impago.

2009 se cerró con una tasa de morosidad en viviendas de alquiler del 13,79%, según datos de Fichero de Inquilinos Morosos (FIM). Sólo en el primer trimestre de este año, esta tasa ha subido casi tres puntos hasta el 16,82%. Además, se ha pasado de los 7.867 euros que se debían en 2009 de media a 8.182 euros. Una cantidad que casi se duplica en Madrid, ya que en la capital se adeudan de media 14.000 euros cuando se deja de pagar el alquiler.

Las **aseguradoras han ideado unos seguros multirriesgo** que permiten cubrir un eventual impago del alquiler. A estos se les conoce generalmente como “seguros de alquiler” o “alquiler seguro” y también los hay disponibles para locales comerciales. A la hora de tomar un seguro de este tipo se suelen pedir las dos últimas nóminas del arrendatario y los DNIs de éste y del propietario.

Las **opciones posibles**, normalmente, son de **tres tipos**: seguros que cubren el impago de 6 meses e incluyen también los gastos jurídicos, pólizas que aseguran el impago de 12 meses sin cubrir los gastos judiciales que se deriven del impago y una tercera que cubre hasta 12 meses de morosidad en el alquiler y que además incluye los gastos jurídicos.

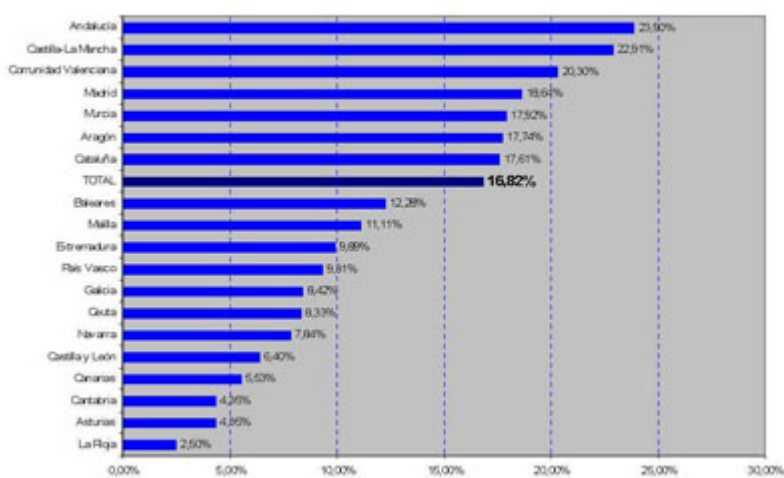
En la actualidad, en España hay una **media docena de compañías que se dedican a este negocio**. Entre las grandes sólo Mapfre ofrece un servicio de este tipo. El resto son aseguradores pequeñas que en muchos casos están centradas en el mercado de seguros del alquiler.

Las **cantidades van desde los 300 hasta los 485 euros**, sin olvidar la opción que ofrece la Sociedad Pública de Alquiler (SPA) y que es el más barato. Tomando como media 350 euros, por unos 30 euros al mes se puede asegurar un alquiler de 600 euros mensuales de posibles impagos.

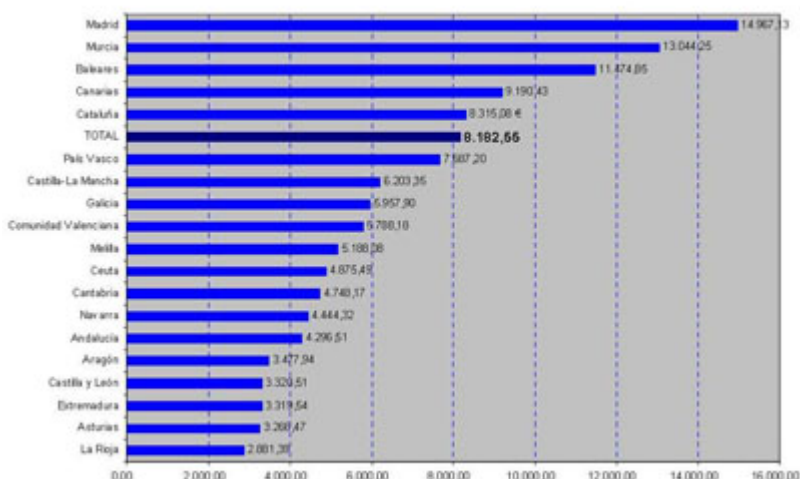
A la hora de tomar un seguro de este tipo hay que leer bien la letra pequeña. Además de estas características generales, también hay tener en cuenta que algunas aseguradoras ponen un mes del alquiler de franquicia a la hora de cobrar las cantidades impagadas.

Normalmente, para empezar a **cobrar de la aseguradora la mensualidad impagada por el inquilino** hay que presentar la demanda de desahucio. Una vez superado ese trámite se cobrarán las mensualidades pendientes, de media se tardan entre unos tres y cuatro meses.

Variación porcentual sobre el índice de morosidad.
Primer Trimestre 2009-2010



Importe medio de morosidad en Euros. Primer Trimestre 2010



La SPA ofrece Alquiler Seguro

El ministerio de Vivienda a través de la Sociedad Pública de Alquiler (SPA) ha puesto en marcha el servicio **“Alquiler Seguro”**. Hasta el momento es el que mayor tiempo de impago cubre, 13 meses, y el que ofrece un precio más ajustado.

Un buen precio que se explica según el portavoz de la Asociación Empresarial del Seguro (UNESPA) porque **“al ser un seguro colectivo se diversifica el riesgo** lo que permite abaratar las primas y bajar el precio”.

El reformado seguro de la SPA, hace tiempo que existe pero sólo cubría hasta 12 meses, ofrece también otros servicios adicionales como el asesoramiento jurídico y la cobertura de actos vandálicos hasta 3.000 euros. Además ofrece al propietario una asistencia durante las 24 horas.

La presidenta de la SPA, Nieves Huertas, ha afirmado recientemente que el **“Alquiler Seguro” cubre hasta 13 mensualidades de impagos** y representa el servicio más completo que se está comercializando hasta ahora”.

Una afirmación que llega después de que se haya acusado a la sociedad dependiente del ministerio de Vivienda de falta de funcionamiento de la ley que facilita el “Desahucio exprés”. Tanto Arrenta como Alquiler Seguro, dos compañías del sector, han arremetido contra la SPA y la última ha llegado a afirmar que “el Ministerio trata a todos los inquilinos como potenciales morosos”.

Cómo saber si el inquilino va a pagar

Otra opción que hay en la actualidad en el mercado es la que ofrece la compañía Alquiler Seguro. Ofrecen un **estudio exhaustivo del inquilino**, lo que evita sustos *a posteriori*.

Esta compañía hace una gestión integral del arrendamiento. Primero realiza un inventario del piso con un informe “casi pericial”, en palabras del responsable Gustavo Rossi. A la vez, realizan un estudio de los candidatos. Al ser miembros del FIM, tienen acceso a todos los datos de los posibles inquilinos y conocen su historial financiero.

El departamento de riesgo evalúa la idoneidad del candidato y en caso de ser aceptado firma el contrato con el arrendador, quien tendrá que abonar una mensualidad como coste del servicio. Además, la compañía será la que se encargue de cobrar el alquiler e ingresárselo al arrendador.

Compañía	Tiempo impago que cubre	Coste año*	Coste mes	Coberturas
Mapfre	12 meses	483 €	40,25 €	Gastos y asistencia judiciales y actos vandálicos
Arrenta	6 meses	348 € (1er año)	29 €	Arbitraje, gastos y asistencia judicial y arbitral y actos vandálicos
		270 €	22,5 €	
	12 meses	415 € (1er año)	34,6 €	Gastos y asistencia judiciales y actos vandálicos
		370 €	30,83 €	
Arag	12 meses	325 €	27 €	Gastos y asistencia judiciales y actos vandálicos
Mutua Propietarios	12 meses	324 €	27 €	Gastos y asistencia judiciales y actos vandálicos
DAS	6 meses	144 €	24€	Gastos y asistencia judiciales y actos vandálicos
	12 meses	288 €	24 €	Gastos y asistencia judiciales y actos vandálicos
Seguro de alquiler	12 meses	293 €	24,41 €	Gastos y asistencia judiciales y actos vandálicos

<u>Alquiler Seguro (SPA)</u>	13 meses	281 €	23,41 €	Arbitraje, gastos y asistencia judicial y arbitral y actos vandálicos
-------------------------------------	----------	-------	---------	---

Fuente: Invertia

* Precios medios para un alquiler de 600 euros

Invertia.com está en: [Argentina](#) - [Estados Unidos](#) - [Chile](#) - [España](#) - [México](#) - [Perú](#)

© [Copyright 2009](#), Telefónica de España, S.A.U.