

Los inquilinos malagueños, entre los más morosos de España

La crisis dispara los impagos en la provincia, que aumentan un 27% en el último año con una deuda media de 6.800 euros

MÁLAGA. Cobrar la renta del alquiler con puntualidad es casi un lujo hoy día. Víctimas colaterales del paro y las estrecheces económicas que atraviesan sus inquilinos por la crisis, muchos propietarios de viviendas sufren en sus cuentas bancarias el constante incremento de la morosidad. En la provincia, los impagos en arrendamientos urbanos han crecido un 26,7% en el último año, según datos del Fichero de Inquilinos Morosos (FIM), que sitúa a Málaga en el segundo puesto en aumento de este tipo de incidencias, tan sólo por detrás de Toledo (36,36%).

Con una media de 6.789,26 euros, la provincia, además, es la undécima en la clasificación nacional del importe adeudado, y la primera en Andalucía. En el conjunto del país, la morosidad ha aumentado un 13,79% entre 2008 y 2009, con una deuda media de 7.867,84 euros.

El hecho de que Málaga se sitúe a la cabeza en incremento de impagos se debe, principalmente, a las consecuencias del parón de la construcción, que ha golpeado con fuerza a la provincia, como explica el presidente del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Cayetano Rengel: «El problema que está padeciendo el sector inmobiliario se acentúa muchísimo más en la provincia, a lo que hay que sumar que es una de las zonas en la que hay más movimiento en el alquiler». Desde la Asociación para el Fomento del Alquiler y Acceso a la Vivienda Arrenta, Toñi Ricoy lo confirma: «Málaga es, de largo, la provincia con más operaciones».

Misión imposible

Este desplome del 'ladrillo' ha provocado un efecto demoledor en la economía malagueña, abultando las cifras del paro y dejando en números rojos las cuentas de muchas familias de la provincia que ahora se las ven y se las desean para llegar a fin de mes. En muchos casos, pagar el alquiler es una misión imposible.

«Sigue habiendo picaresca, pero la mayoría de los impagos que se producen ahora son por necesidad», dice Rengel. Coincide con él Andrés Vilacoba, abogado de la Asociación en Defensa del Propietario de Vivienda (Adeprovi): «Ya no es que no quieran pagar, es que no pueden, y si el propietario necesita esa renta para hacer frente a una letra, le hacen polvo».

Y es que la crisis también se ha convertido en caldo de cultivo de la morosidad porque muchas personas que antes eran reacias a poner en alquiler sus inmuebles vacíos, ahora se ven en la obligación de hacerlo para conseguir unos ingresos que le



M. ÁNGELES GONZÁLEZ

✉ maguisado@diariosur.es

ayuden a pagar la hipoteca o el préstamo del coche. «Hay casos en los que alquilan sus pisos para irse a otros más baratos», apunta Ricoy. Además, el arrendamiento se convierte en la mejor alternativa para quienes no tienen estabilidad laboral o avales que le permitan acceder a un crédito

para comprar una vivienda.

Así, aumentan los alquileres, pero también la desconfianza, a pesar del 'desahucio expreso' aprobado el año pasado, que no termina de despegar. «La intención es buena, pero a la hora de la verdad, no soluciona nada porque los juzgados están atascados», advierte Rengel.

«Se da la paradoja de que hay más mercado y más interés por alquilar, pero los propietarios buscan todas las garantías», señala Carlos Ruiz, gerente de Arrenta. Algo que no es de extrañar teniendo en cuenta que cada año alrededor de un millar de inquilinos tienen que rendir cuen-

El 91% de las sentencias sobre alquiler dictadas en Málaga están motivadas por impagos

tas ante el juez en la provincia. Las últimas estadísticas sobre arrendamientos urbanos del Instituto Nacional de Estadística (INE) constatan que en 2008 se dictaron un total de 1.019 sentencias sobre alquiler en Málaga, de las que 931, más del 91%, estuvieron motivadas por falta de pago de la renta o de la fianza.

Con precaución no hay riesgo

Sin embargo, y a pesar de todos estos datos, desde Arrenta insisten en que «alquilar no es un riesgo si se consulta con profesionales y se hace con coberturas adicionales que proporcionen tranquilidad y seguridad». Esto es, cláusulas de arbitraje, avales bancarios, seguros de cobertura de renta o de actos vandálicos.

«Al incrementarse la morosidad, los propietarios tienen mucho miedo. Si antes el argumento para no alquilar era la preocupación de que el inquilino no pagara o destruyera el piso, esas preocupaciones aumentan ahora», puntualiza Ricoy.



Cada año alrededor de un millar de inquilinos acaban en los juzgados de la provincia, en la mayoría de los casos por falta de pago. :: SUR

LAS FRASES

Toñi Ricoy
Portavoz de Arrenta

«Los más desconfiados son aquellos que tienen que alquilar por obligación o han tenido una mala experiencia»

Cayetano Rengel
Colegio Administradores fincas

«El desahucio tarda una media de 15 meses porque los juzgados están abarrotados»

Ocho de cada diez propietarios de pisos en alquiler se blindan ante los deudores

✉ M. A. GONZÁLEZ

MÁLAGA. 'Se alquila piso de tres habitaciones, amueblado y en buen estado. Se requieren dos meses de fianza y seguro de arbitraje'. El constante incremento de la morosidad ha puesto en alerta a los propietarios de pisos vacíos que, como el autor de este anuncio publicado en Internet, buscan la forma de asegurarse el pago de la renta o de solucionar cualquier conflicto con el inquilino de una forma rápida y económica.

Según la Asociación para el Fomento del Alquiler y Acceso a la Vivienda Arrenta, el 85% de los propietarios sólo alquila su vivienda si se

incluye en el contrato alguna garantía adicional que les guarde las espaldas. Así, el arbitraje, el seguro de cobro de rentas o de cobertura de actos vandálicos se convierten en los mejores aliados del arrendador, que en muchos casos se siente indefenso, como explica Toñi Ricoy, directora de comunicación de Arrenta.

Dos de cada diez arrendamientos cuentan hoy día con un convenio de arbitraje, que posibilita resolver litigios sin tener que acudir a los juzgados. «Es una fórmula rápida, económica y eficaz, ya que permite ahorrar unos seis meses de media en comparación con la vía judicial», ex-

plica Ricoy, que señala que la demanda de este tipo de garantías aumenta más en aquellas personas que antes no alquilaban o que han tenido alguna mala experiencia.

Los avales bancarios son otra opción para asegurarse el cobro de la renta, pero obligan al inquilino a disponer de un dinero que puede llegar a los 6.000 euros y que tiene que inmovilizar en una cuenta, como explica Andrés Vilacoba, abogado de la Asociación en Defensa del Propietario de Vivienda (Adeprovi), que apuesta por la creación de juzgados especializados en desahucios. «El propietario sigue indefenso», denuncia.