


<p><b>PROPIEDADES</b> EN EL PAÍS GUÍA INMOBILIARIA</p>	Tirada: <b>520.052</b>	Sección: <b>-</b>	
	Difusión: <b>401.760</b> (O.J.D)	Espacio (Cm_2): <b>919</b>	
Nacional Suplem. Semanal	Audiencia: <b>1.406.160</b> (E.G.M)	Ocupación (%): <b>100%</b>	
Semanal	<b>09/10/2009</b>	Valor (€): <b>11.960,00</b>	
		Valor Pág. (€): <b>11.960,00</b>	
		Página: <b>3</b>	Imagen: <b>Si</b>



Sheila María Fernández, dueña de un piso en Tetuán, ha rebajado 70 euros al mes a sus inquilinos para evitar que busquen un piso más barato. SANTI BURGOS

## Descuentos para retener al inquilino

Los propietarios rebajan hasta un 20% las rentas para retener a sus arrendatarios

SANDRA LÓPEZ LETÓN

Los buenos inquilinos tienen premio. La sobreoferta de pisos en alquiler a precios cada vez más competitivos lleva a muchos propietarios a competir por retener a sus inquilinos. ¿Cómo? Abaratando los precios.

Francisco Moro, propietario de un piso en la calle de Arturo Baldasano, en Ciudad Lineal, ha descontado 100 euros a su inquilina. "Lleva tres años viviendo en mi casa y la cuida como si fuera suya", dice Francisco. Pero "desde unos meses su situación económica ha empeorado. Me dijo que no podía hacer frente al alquiler y que tenía que buscar algo más económico. Al día siguiente acordamos bajar la renta de 700 a 600 euros mensuales". La rebaja perdura hasta que acabe el contrato.

Los inquilinos de Sheila María Fernández, una familia con hijos, nunca han dejado de pagar ni un solo mes. Por eso, desde abril el alquiler es 70 euros más barato (ha pasado de 870 a 800 euros mensuales). "Uno de los miembros se ha quedado en paro y tenían dificultades para llegar a fin de mes", dice Sheila, dueña del piso sito en la calle de las Azucenas (Tetuán).

En este caso, el descuento es sólo por un año. Y es que ésta es una de las novedades de los nuevos alquileres de crisis. Son muchos los dueños que modifican el contrato e incorporan una cláusula donde se refleja que el descuento es temporal, circunscrito a una situación económica pasajera. En otros casos, la rebaja es indefinida y la renta se actualiza cada año según el IPC, señala Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria.

Los casos de Francisco y de Sheila no son aislados. Muchos propietarios están abriendo la mano, sobre todo cuando alguno de sus inquilinos se queda en paro. Tratan de fijar una mensualidad cómoda y asequible para evitar

que coqueteen con la idea de buscar algo más barato.

Y es que quien tiene un inquilino —que paga religiosamente, cuida la vivienda y no causa problemas—, tiene un tesoro. "Son buenos pagadores y no me compensa arriesgarme a que entren otros que no pagan o que destrozan la casa, además de quedarme con el piso vacío seis meses o más". Son

**"Son buenos pagadores y no me compensa arriesgarme a que entren otros que no pagan o destrozan la casa"**

los motivos por los que Amada Burguño y su marido, jubilados, han bajado un 21,8% el alquiler de su piso en la calle de López de Hoyos (Hortaleza). El descuento: de 960 a 750 euros mensuales hasta el 1 de enero de 2010.

Los inquilinos tienen en sus

manos el poder de negociación. Y lo saben. Andi lleva ocho años viviendo en un piso de alquiler y su casero no le ha subido la renta en los últimos dos años. "Pago religiosamente, no creo problemas y si hay que reparar algo a veces lo hago yo, pero si me toca las narices me mudo a otro piso".

Otro inquilino asegura que antes pagaba 850 y ahora 650 euros. "Más vale pájaro en mano... deben de pensar los propietarios".

### Dispuestos a perder

En la Agencia Municipal de Alquiler del Ayuntamiento de Madrid han detectado que la rebaja media de los alquileres que gestiona es de 103 euros, lo que supone un 12,73%. Bajan más las rentas más altas. "Si tomamos los contratos de menos de 900 euros, la bajada media es de 149 euros (15,51%). Los de más de 1.000 euros bajan 192 euros, es decir, un 18%".

Son más los que están dispuestos a perder unos euros sólo por un periodo. El 58% de los descuentos es temporal (más de la mitad, por un año, y uno de cada tres, por seis meses) y el resto es indefinido.

El 55% descuenta entre un 10% y un 20% (107 euros) y la mayor rebaja supera el 20%, hasta los 203 euros. También se negocian los alquileres que gestiona la Comunidad de Madrid. Dicen que en torno al 2% de los contratos. Laura Pérez es una de ellas. "Cobraba 800 y ahora 650 euros por mi piso de Canillejas". El pacto dura un año, y ella y sus inquilinos han firmado un anexo al contrato. "Llevan un año alquilados, son una pareja joven, ella trabaja en hostelería y la empresa de él ha sido afectada por un ERE. Me dijeron que se tendrían que ir al cumplir el año porque no llegaban y decidí negociar la bajada por un año", dice Laura.

Si en el negocio de la compraventa mandan los compradores, en el de los alquileres mandan los inquilinos. Entre otros motivos, porque en apenas año y medio se ha incrementado notablemente la oferta de inmuebles en alquiler. A las oficinas de Look & Find llegan un 25% más de pisos para alquiler. "En los últimos años había una menor variedad de inmuebles en alquiler, por lo que los demandantes tenían menos ofertas entre las que elegir y era más difícil encontrar un piso que se adaptase a sus necesidades. El incremento de la oferta ha propiciado una diversificación que beneficia directamente al arrendatario", explican en Look & Find.

### Compartir piso

Alquilar un piso es ahora más barato. Los precios han bajado un 15% de media en la Comunidad de Madrid en el último año. Las poblaciones limítrofes han experimentado descensos de entre el 15% y el 20%. En Madrid capital, las rebajas se sitúan entre el 10% y el 15%, señalan en la inmobiliaria.

Se benefician todos los distritos, según Look&Find, aunque donde más se ha notado la rebaja es en Usera (7,4%), San Blas

### 210 euros para pagar el alquiler

La Renta Básica de Emancipación (RBE) llega ya a 148.994 hogares después de haberse incrementado en un 19,7% entre julio y septiembre. En el segundo trimestre, 24.515 jóvenes más empezaron a cobrar la ayuda de 210 euros para hacer frente al pago de su alquiler. Desde la entrada en vigor de esta renta se han ordenado pagos a los beneficiarios por importe de 331,2 millones de euros, de los que 322,9 millones corresponden al pago de mensualidades y aval, y 8,3 millones, a pagos de préstamos de fianza.

Cataluña encabeza el ranking de beneficiarios, con 25.588 perceptores, seguida de Madrid y Andalucía. Entre julio y septiembre, cerca de 22.850 jóvenes de la Comunidad de Madrid, un 20% más, están recibiendo cada mes los 210 euros, según el Ministerio de la Vivienda. El perfil del beneficiario es una mujer con 28 años de edad que paga un alquiler de entre 400 y 600 euros al mes.

(6,9%) y Retiro (6,8%), según el último informe de idealista.com relativo al primer semestre del año. En cambio, alquilar un piso en Chamberí tan sólo es un 1,8% más asequible.

Los inmuebles más demandados son los de dos y tres dormitorios. Un piso de dos cuesta unos 800 euros mensuales, si es de segunda mano. Si es nuevo o de reciente construcción, el precio medio sube hasta los 1.000 euros.

No sólo Madrid baja precios. Los descensos interanuales son ya de dos dígitos en muchas capitales españolas e incluso rozan el 30% en alguna zona. Aunque más asequibles, los alquileres siguen siendo altos para jóvenes

**En Madrid capital las rebajas se sitúan entre el 10% y el 15%, mientras que en los municipios limítrofes se doblan**

mileuristas, separados, divorciados y familias en paro. Compartir piso es la única alternativa para los que se han quedado fuera del mercado de la compra y el alquiler. La oferta ha aumentado un 63,5% en los últimos 12 meses, hasta las 2.678 habitaciones ofertadas. Detrás están las dificultades de muchos hipotecados para hacer frente al pago de la letra, lo que les lleva sin remedio a alquilar una habitación.

La demanda de este tipo de alojamiento también ha crecido, aunque menos: el 53,5%. El precio medio de una habitación en Madrid ha caído un 2,8% en el último año hasta situarse en los 360 euros al mes, frente a los 371 euros que se pedían hace un año, según idealista.com.

Si se opta por buscar en la capital, el Centro es lo más caro. Una habitación cuesta 396 euros mensuales, seguido por Salamanca (392 euros) y Chamberí (389 euros), mientras que Villaverde (287 euros), Moratalaz (291 euros) y Vicálvaro (297 euros) son los barrios más económicos.