

FIM News

[Blog](#) [Estudios FIM](#) [FIM en los medios](#) [Sala de Prensa](#) [FIM News](#)

"Es fundamental analizar bien la solvencia y la capacidad de pago del inquilino"

📅 04/06/2018 [👤 actualidad alquiler entrevista FIM News sector inmobiliario](#) [👤 Comunicación FIM](#)

En **Fichero de Inquilinos Morosos** comenzamos una serie de especiales en los que vamos a entrevistar a los actores más importantes del mercado inmobiliario del alquiler. En la primera entrega entrevistamos a **Miguel Ángel Sánchez, Gerente de la Cámara de la Propiedad Urbana de León**, con



Fichero de Inquilinos Morosos: En los últimos años hemos visto como el mercado inmobiliario del alquiler está en pleno auge. ¿A qué cree que es debido?

Miguel Ángel Sánchez: El crecimiento de este mercado está siendo sostenido desde el 2008. Desde aquel año, la reducción radical y drástica de la concesión de hipotecas hizo que el mercado de los alquileres repuntase. En mi opinión personal los españoles seguimos siendo "propietaristas" y nos gusta más comprar que alquilar.

En la actualidad, si no se conceden hipotecas, la gente tiene que alquilar una vivienda, ya que a la compra no es fácil acceder sin una importante financiación ajena en la mayoría de los casos. No creo tanto porque económicamente sea una opción muy razonable.

FIM: En las grandes ciudades, como Madrid y Barcelona, los precios del alquiler se están elevando. ¿Qué motiva este ascenso?

M.A.S.: Existen diversos factores que influyen, lógicamente el principal es el de la oferta y la demanda. En los centros de las grandes ciudades hay una gran demanda; por ejemplo, Madrid, Barcelona o Valencia son núcleos que atraen a mucha gente de otras localidades más pequeñas, debido a todas las oportunidades que ofrecen. Al existir una gran demanda, la escasa oferta hace que los precios se incrementen, ya que el arrendador se fija en el mercado, ve en que situación se encuentra y se fía del asesoramiento de los profesionales.

También, en las grandes ciudades, influye el fenómeno del alquiler turístico. No cabe duda de que muchos propietarios, principalmente de viviendas situadas en los cascos históricos de las ciudades, opten por esta modalidad para obtener un alto rendimiento del inmueble, ya que son muy demandadas por los turistas. Aunque se está empezando a regular, no creo que llegue a eliminarse, y las viviendas destinadas al turístico restan parque del residencial.

FIM: Uno de los problemas de este mercado son los impagos. En el conjunto de Castilla y León han subido un 3,55%; mientras que en la provincia de León estos se han elevado más de un 9%. ¿Qué opinión tiene de estas variaciones?

M.A.S.: Los impagos, junto con los daños en la vivienda, son las principales preocupaciones de los propietarios e impiden que muchas viviendas salgan al mercado del alquiler; los impagos suponen un importe muy importante. Este tema también influye directamente en los precios, ya que, si salen más viviendas al mercado del alquiler residencial, los precios se contienen incluso bajan.

FIM: La cuantía adeudada en León llega a los 3.600 euros... ¿crees que los propietarios tienen que concienciarse y tomar medidas preventivas antes de alquilar una vivienda?

M.A.S.: Por supuesto, no debe de ser de otra forma. Nosotros, como arrendadores, estamos poniendo en manos de otra persona un bien que tiene un valor importante y del que queremos obtener una rentabilidad. Un retorno que muchas veces no es el mismo que se obtiene en bolsa o en otros instrumentos financieros menos castigados por la legislación, a diferencia de la adquisición de una vivienda para alquilar.

Es fundamental analizar bien la solvencia y la capacidad de pago de ese inquilino, no solo por el bien del arrendador, también por el del arrendatario. Si un inquilino no tiene la capacidad de pago para alquilar nuestro piso tiene que buscar otro. Los profesionales nos tenemos que encargar de asesorar al inquilino en el sentido de que esa vivienda no se adecúa a su renta. El tema de los antecedentes de impago es muy importante, ya que es un claro indicador el hecho de que un inquilino aparezca en el Fichero de Inquilinos Morosos de que tiene una deuda bastante considerable.

FIM: Desde FIM proporcionamos diferentes soluciones que ayudan a prevenir los impagos en los alquileres. ¿Qué opinión tienes de ellas?

M.A.S.: Me parecen de lo más interesante. Es muy positivo como se han ido implementando nuevas fórmulas, con una mayor cantidad de información. Hoy en día cuanto más información tengamos, más fácil es acertar con nuestras decisiones. FIM ha ampliado su oferta de información, por ejemplo, el tema de las rentas es un dato muy importante. La verdad es que es una maravilla.

Ahora, solo falta que todos aquellos propietarios que hayan tenido un problema con el cobro de las obligaciones en el alquiler, que incluyan a esos inquilinos morosos en el Fichero.

FIM: Hace un par de meses que presentamos FIM Score, un completo informe que proporciona todas las respuestas para elegir al mejor inquilino, ¿qué opinión tienes sobre él?

M.A.S.: A la hora de alquilar, hay que analizar todo, hay que conocer lo mejor posible la situación del arrendatario, tanto personal personal como económica, y si tiene, en su caso, un fiador solvente; en los arrendamientos hay muchos factores a tener en cuenta. A pesar de ello, un dato negativo tiene que poner a las personas en preaviso, ya que, si tenemos este dato y se alquila la vivienda, es normal que el fichero siga engordando.

FIM: ¿Por qué crees que los profesionales del sector deberían utilizar esta herramienta?

M.A.S.: Yo creo que es un valor añadido muy importante a su gestión. A partir de este resultado, se puede tomar una decisión en base a datos objetivos. ¡Es fundamental en el trabajo diario!



FIM, Fichero de Inquilinos Morosos

La Cámara de la Propiedad Urbana de León como Agente Homologado ofrece al propietario la confianza de poder alquilar su inmueble con seguridad.

Podrá comprobar si su inquilino ha tenido incidencias con otros arrendadores y sabrá si su candidato tiene arrendamientos impagados en cualquier parte del territorio nacional.