

## **Alquiler con opción a compra, una nueva oportunidad de ser propietario**

En pleno reajuste del mercado inmobiliario, la posibilidad de alquilar una vivienda con opción a compra se perfila como nueva forma de adquirir un inmueble. Aquellas personas que por diferentes motivos no pueden acceder a una vivienda, ya sea por su elevado coste, por falta de liquidez para hacer frente a la entrada o porque les ha sido negado el acceso a la financiación necesaria por parte de las entidades bancarias, pueden encontrar en esta opción una salida a su situación.

El **alquiler con opción a compra** es un tipo de compraventa en la que se estipula que los pagos mensuales que realiza el comprador serán deducidos del precio de la vivienda en caso de que finalmente se decidiera a comprar el inmueble dentro de un plazo estipulado. Generalmente, en este tipo de contratos el plazo de alquiler oscila entre los 2 y 5 años.

Con esta modalidad hipotecaria los inquilinos de una vivienda pueden transformar la cantidad destinada al pago del alquiler en la cuota mensual para el pago de su casa.

Normalmente es en este tipo de contrato donde se especifica tanto el plazo en el que el inquilino podrá acceder a la compra del inmueble, como su precio final. Cabe destacar que esta fórmula permite al inquilino desestimar la adquisición de la vivienda una vez cumplido el plazo marcado para el régimen de alquiler. Si bien en este caso perderá todo el dinero invertido en el alquiler.

### **Ventajas y desventajas de la financiación mixta**

Como todas las opciones el alquiler con opción a compra tiene sus ventajas y desventajas tanto para dueños, como para inquilinos. Veamos alguno de ellos:

<b>VENTAJAS</b>	
<b>PARA EL DUEÑO</b>	<b>PARA EL INQUILINO</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• El inquilino suele entregar un dinero por adelantado que se utiliza como crédito para el pago inicial de la propiedad.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• El desembolso inicial es menor a la paga y señal de una vivienda.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Cobrarás un renta que está por encima del precio de mercado</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Te da tiempo a adquirir crédito, antes de hacer el financiamiento para la compra.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Tendrás "asegurada" la venta de la vivienda y en caso de no materializarse te pertenecerá todo el dinero pagado para la opción.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Puedes bloquear el precio de la propiedad a partir del momento que comienza el contrato de arrendamiento.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Conservas los beneficios de impuestos de la propiedad durante el período de renta y no tienes que pagar impuestos sobre el dinero de la opción hasta que se acredita formalmente a la propiedad.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• No estás tirando a la basura el dinero de la renta, sino que estás viendo crecer poco a poco la equidad de la propiedad que vas a adquirir.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Los inquilinos con este tipo de régimen suelen cuidar e invertir más dinero en el mantenimiento de la vivienda.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Te permite vivir en la propiedad antes de adquirirla para ver si se adapta a tus necesidades.</li></ul>

<b>DESVENTAJAS</b>	
<b>PARA EL DUEÑO</b>	<b>PARA EL INQUILINO</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si al final decides no vender la vivienda, debes devolverle al inquilino el dinero que pagó por la opción.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Te arriesgas a una subida en la tasas de intereses, que pueda afectar tu capacidad de compra al cumplirse el término del alquiler.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• No recibes una gran cantidad de dinero en el momento en que te desprendes del uso de la vivienda, sino que el pago se hace gradualmente.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Puedes perder todo el dinero que has dado por adelantado si no ejecutas la opción.</li> </ul>