



INMOBILIARIA

VALDECILLA

grupo **Gesvar**

Guía del alquiler

A man and a woman are shown in a room, likely a living area, with a stone wall and shelves in the background. The woman is sitting on a large cardboard box, and the man is leaning over her, possibly helping her with the box. The scene is overlaid with a red tint.

GUIA DEL ALQUILER

Si tienes esta guía entre las manos, probablemente te estés planteando la posibilidad de alquilar una vivienda o inmueble. Durante las siguientes páginas encontrarás información de utilidad sobre cómo abordar el proceso de alquiler paso a paso, así como algunos trucos que te ayudarán a lograr un acuerdo rentable.

05	01. El papel de la inmobiliaria en la gestión del alquiler
05	02. El proceso de alquilar una vivienda paso a paso
05	03. ¿En qué se fijan los inquilinos cuando buscan casa?
05	04. El precio del alquiler
05	05. Trucos para que tu casa enamore
05	06. Gastos de alquiler

ÍNDICE

TODLO QUE NECESITAS SABER PARA ALQUILER TU CASA

01 EL PAPEL DE LA INMOBILIARIA EN LA GESTIÓN DEL ALQUILER

Una agencia inmobiliaria es un aliado muy útil a la hora de gestionar un alquiler, ya que su misión va más allá del alquiler en sí. Una agencia inmobiliaria se ocupa de optimizar los ingresos, de eliminar los riesgos de impago y los daños en los inmuebles y, por supuesto, de mediar entre propietario e inquilino en caso de que se considere necesario.

Por tanto, alquilar una vivienda con la ayuda de una agencia inmobiliaria consiste en:

- Seleccionar el **perfil adecuado** del inquilino a través de un análisis de solvencia que asegure

su capacidad para hacer frente al pago del alquiler.

- Gestión de **trámites** para la formalización del arrendamiento: elaboración y firma del contrato, cambios y domiciliaciones de suministros y asesoría en cuestiones legales y fiscales.
- **Mediación y resolución de incidencias** posteriores a la entrega de llaves, ya sean administrativas o técnicas.



02 EL PROCESO DE ALQUILAR UNA VIVIENDA PASO A PASO

En nuestra agencia gestionamos alquileres desde el primer momento hasta el último, acompañando al propietario durante todo el proceso, incluso después de la entrega de llaves.

Para alquilar una vivienda, será necesario pasar por varias etapas:

1. Valoración de la vivienda: Llevamos a cabo un estudio que analiza su tipología, ubicación, estado de conservación y características, así como factores externos como la situación del mercado y de la competencia. Así, podremos confeccionar la tasación de la vivienda y proponer la renta óptima de alquiler.

2. Preparación de la vivienda: Nos aseguramos de que esté en perfectas condiciones de habitabilidad en cuestiones relativas a su estado, limpieza y eliminación de problemas legales.

3. Búsqueda de inquilinos: Ponemos en marcha un plan de marketing personalizado para captar a posibles inquilinos interesados en alquilar una vivienda como la tuya.

4. Análisis de los candidatos: Deberán pasar por un filtro que garantice su solvencia con el

fin de optimizar visitas y prevenir percances futuros.

5. Firma del contrato: Redactamos un contrato de manera personalizada y segura, asegurándonos de que contenga las directrices legales actuales.

6. Mantenimiento y gestión tras la firma: Nos hacemos cargo de todo, desde asesorarte con la tramitación y devolución de la fianza hasta cambios de domiciliación de suministros, reclamaciones en caso de retraso de pago, cálculo de actualización de la renta, comunicaciones con el inquilino, orientación de carácter fiscal derivada de la declaración de la renta, etc.

7. Resolución de incidencias como impagos, averías, desencuentros entre propietario e inquilino, etc.

Además, mantenemos una comunicación periódica con los propietarios, informándoles en todo momento de en qué etapa nos encontramos y de los avances a lo largo del proceso: te explicaremos todas las acciones que hemos realizado y los resultados obtenidos, así como datos como número de llamadas recibidas, número de contactos, de visitas, etc.

03 ¿EN QUÉ SE FIJAN LOS INQUILINOS CUANDO BUSCAN CASA?



En la zona: ya sea por su carácter céntrico, por ser tranquila, por hallarse en crecimiento o próxima a su trabajo, etc.



En el **estado de conservación** y en su **aspecto**, ya que siempre llamará más la atención una casa nueva o bien decorada.



En el **precio**, de manera que, cuanto antes alquiles, mejor; ya que así no te verás obligado a bajar el precio. De ahí la importancia de fijar uno adecuado al mercado.



El **agente** y las **acciones de marketing**, ya que, además de en la velocidad de alquiler, influyen en el prestigio o la confianza de la operación.

04 EL PRECIO DEL ALQUILER



Sin duda, decidir el precio del alquiler es un dilema que requiere dar justo en el centro de la diana, ya que existen riesgos derivados tanto de los precios demasiado bajos (menor rentabilidad) como de los elevados (que no se alquile).

En nuestra agencia realizaremos un análisis exhaustivo del mercado y de tu vivienda para determinar la cifra exacta, que es aquella que viene dada por factores como:

- El mercado actual
- La oferta similar a la tuya
- La financiación
- El estado de la vivienda
- La percepción del comprador
- La zona en la que se encuentra

Cuando está en juego algo tan importante para nosotros como una casa, es frecuente que entren en juego valores subjetivos que pueden interponerse en este proceso. Por tanto, conviene recordar que hay factores que no afectan al precio de la renta, como:

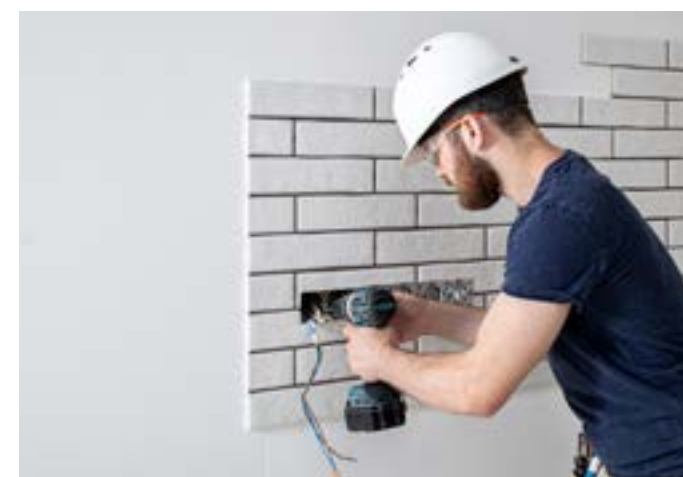
- La renta que necesitas adquirir
- Lo que te costó tu casa
- La renta que quieres
- Lo que vale la que vas a alquilar
- Tus sentimientos hacia ella

Si el precio no es el adecuado, perderemos inquilinos y llamaremos la atención de clientes equivocados.

05 EL PRECIO DEL ALQUILER

Una misma casa puede dar un cambio radical con unas pocas mejoras muy fáciles de llevar a cabo. Presta atención a los detalles y asegúrate de lograr la mejor primera impresión posible.

- La **entrada**: Asegúrate de que la puerta está limpia y en buen estado, y compléméntala con un felpudo bonito.
- Despeja el **espacio** para lograr sensación de amplitud y comodidad. Evita muebles innecesarios y mantén la casa ordenada.
- **Ilumina** tu vivienda: Abre ventanas, descorre cortinas y enciende las luces para que la vivienda se muestre luminosa y brillante.
- Mantén la casa **limpia**, especialmente cuartos de baño y cocina, para que todo reluzca.
- Ten al día las labores de **mantenimiento** para que todo funcione bien: cisternas, grifos, persianas, puertas, etc.
- Cuida pequeños detalles que te ayuden a crear una **sensación de hogar**. Haz tu casa más acogedora con trucos como encender la chimenea, poner un ambientador o cualquier detalle sutil que la haga parecer más agradable.



06 GASTOS DE ALQUILER

Por último, antes de comenzar a buscar inquilino, debes tener en cuenta que el alquiler supone una serie de gastos para ambas partes. A continuación, especificamos qué pagos asume el propietario y cuáles el inquilino.



Gastos del propietario:

- Cuota de comunidad de propietarios.
- Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- Averías y reparaciones, especialmente las derivadas del desgaste.

Gastos del inquilino:

- Suministros de agua, luz, gas, teléfono, etc.
- Gastos de mantenimiento.
- Desperfectos causados por él.
- Mantenimiento habitual.





Avenida Valdecilla, 25 - Galería Interior Hospital
Santander 39008 (Cantabria)

info@gesvar.com
inmobiliariavaldecilla.es
942 945 053