

ALQUILERES EN EL MUNDO

Tabla comparativa :

	España	Francia	Alemania	USA
Precio medio en capital y otras	Capital Madrid 12€/m2, Barcelona 12 €/m2, Valencia 8 €/m2, Bilbao 10 €/m2, Sevilla 7€/m2	Capital París 20 €/m2 Lyon 13 €/m2, Toulouse 20 €/m2	Capital : Berlín 12 €/m2 Hamburgo 12 €/m2 Dusseldorf 13 €/m2 Munich 16 €/m2	Capital : Washington 10 €/m2 Boston 10 €/m2 New York 15€ /m2 Miami 8 €/m2 Dallas 7 €/m2 Los Ángeles 13 €/m2
Ley por la que se regula	Ley de Arrendamientos Urbanos de 2013	Código Civil de Francia (art. 1708-1751)	Ley de Alquiler/Arriendo	Cada estado regula el alquiler. Por tanto no hay una legislación común ni homogénea. http://www.espanol.hud.gov/localoffices.cfm
Precio Agencia	1 mes	1 mes	2,38 meses	Muy variable según estados, 1-6 meses
Fianza	1 mes	0 mes	0 meses	0 (en general)
Deposito	0-3 meses	2 meses	2-3 meses (cuenta bancaria conjunta, no va a propietario estrictamente)	1-6 meses (en general)
Doc. que se pide	Documento que acredite ingresos (nominas, jubilación), DNI o pasaporte,	Documento identidad o pasaporte o documento de residencia, documento que acredite ingresos, última declaración impuestos, documento de cuenta bancaria	3 últimas nóminas, contrato de trabajo, Selbstauskunft (documento donde se pone nombre, si tienes deudas, cuanto ganas...), fotocopia del pasaporte o documento identidad, Schufa (declaración de libre de deudas).	Mínimo : Documento que acredite ingresos (nominas, jubilación), identificación o pasaporte. En general : referencias por escrito de propietarios anteriores, empleadores, amigos y colegas, así como una copia actualizada de su informe de crédito.
Limite aceptable sin aval	35-40% ingresos sobre renta neta	33% ingresos sobre renta neta	33% ingresos sobre renta neta	40% ingresos sobre renta neta

Gastos comunitarios e impuestos	No afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato	Seguro de la vivienda corre a cargo del inquilino, el resto no afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato	Pueden existir gastos como basuras, limpieza de calle,...	En general : No afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato
Gastos suministros	No incluidos en renta por regla general.	No incluidos en renta por regla general.	No incluidos por regla general.	No incluidos en renta por regla general.
Duración contratos	1 año de modo natural prorrogable hasta 3.	1 año (aunque lo habitual son periodos de 3 años)	1 año	Variable.
Abandono de vivienda antes de plazo	A partir de los 6 meses con un mes de preaviso.	Aviso antes de tres meses de abandono, por escrito al propietario. Puede estipularse penalización en contrato.	Suele ser un periodo de preaviso de 3 meses. Puede estipularse penalización.	En general al menos 2 meses de preaviso por escrito siempre. Suelen contener penalizaciones.
Donde se registra contrato	Cámaras de la propiedad de cada provincia	-	-	Variable.
Impuestos de fomalización	30 € aprox. por el registro de contrato en la cámara de la propiedad.	-	-	Variable por estado.
Inventario	Empieza a ser común	Siempre	Siempre	En general común.

Prudencias	Alquileres en negro o cláusulas leoninas. También dificultades en devolución de fianzas (cada vez ocurre menos al ser depositadas en organismo autonómico)	Mirar con detenimiento el documento del inventario por ser fuente de conflictos. En la devolución del depósito el propietario deberá justificar con facturas si se le resta algo al inquilino por daños en la vivienda.	Es habitual tener un acuerdo de redecoración. Suele permitirse una vez en la vida del contrato. Pueden existir normas de la casa (Hausordnung). Es habitual que existan gastos añadidos a la renta como costes recogidas basuras, limpieza de nieve... El incremento anual del alquiler no tiene porque ir vinculado al IPC.	Ofertas falsas con propósito de estada, a veces calidades pésimas en la viviendas o vicios ocultos, cláusulas leoninas...
Precauciones		Para hacer copia de la llave hay que pedir permiso al propietario.	Si no existe encargado, es obligación (legal) de los residentes de la calle mantener limpia de nieve las entradas al edificio y alrededores. El primer día propietario e inquilino revisan la casa en conjunto y se toma nota de los desperfectos. Lo que no conste se restará de depósito. Cuidado con los horarios de ruidos, porque pueden causar desahucio.	Dado que la regulación es muchas veces más débil que en Europa, leer detenidamente el contrato lo que dice y lo que NO dice. No dar nada por supuesto.
Portales de referencia	www.idealista.com , www.enalquiler.com , www.fotocasa.es	www.pap.fr , www.seloger.com , www.sergic.com	http://www.wg-gesucht.de/ http://www.studenten-wg.de/	www.rent.net www.apartmentguide.com www.rentcheck.com
En caso de estafa o problema	Denuncia en comisaría de policía.	Denuncia en comisaría de policía.	Denuncia en comisaría de policía. Existen asociaciones de inquilinos que prestan ayuda legal.	Denuncia en comisaría de policía.
Inflación del país	1-2%	1-2%	1-2%	2-3%

Renta per cápita	22300 € (2012)	31.100€ (2012)	32.600€ (2012)	40.200€ (2012)
Localización y teléfono embajada	-	22, Avenue Marceau.- 75008 Paris , Teléfono: 01 44 43 18 00 (desde España: +33 1 44 43 18 00), número de emergencia: 06 15 93 87 01 (desde España 00 33 615 93 87 01).	Lichtensteinallee 1, 10787 Berlin, Alemania <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">+49 30 2540070</div>	2375 Pennsylvania Ave NW, Washington, DC 20037, telf (202) 452-0100

	Irlanda	Gran Bretaña	Italia
Precio medio en capital y otras	Capital : Dublin 18 €/m2 cork 13 €/m2	Capital : Londres 18 €/m2 Edimburgo 10 €/m2 Manchester 11 €/m2 Belfast 14 €/m2	Capital : Roma 13 €/mes Bolonia 12 €/mes Turín 9€/mes Napoles 9€/mes
Ley por la que se regula	Ley de alquiler de vivienda de 1993	Law of Property Act de 1925 y la Commonhold and Leasehold Reform Act 2002.	Ley de reforma (L.431/1998)
Precio Agencia	1 mes o % alquiler mes durante duración contrato. Algunas veces cobras cuota de inscripción	2 meses y por solicitud de vivienda, hasta 300 €	1-1.5 meses
Fianza	0 meses	0 meses	0
Deposito	1-2 meses	6 meses	1-3 meses
Doc. que se pide	Documento que acredite ingresos (nominas, jubilación), documento identidad o pasaporte, documento de referencias de tu trabajo o de propietario anterior	Documento que acredite ingresos (nominas, jubilación), documento identidad o pasaporte, documento de referencias de tu trabajo o de propietario anterior	Documento que acredite ingresos (nominas, jubilación), identificación o pasaporte.
Limite aceptable sin aval	33% ingresos sobre renta neta	40% ingresos sobre renta neta	35% ingresos sobre renta neta
Gastos comunitarios e impuestos	No afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato	Tasa de TV (13 €/mes) y City Council (varía hasta 120 €/mes) van a cargo del inquilino el resto no afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato.	No afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato
Gastos suministros	No incluidos por regla general.	No incluidos por regla general.	No incluidos por regla general.
Duración contratos	9 meses -1 año	1 año	4 años de modo natural, pero es posible fijar otros periodos. Lo natural una año.
Abandono de vivienda antes de plazo	Aviso (notice) con un mes de adelanto. Es habitual perder el deposito por ruptura de contrato.	Aviso (notice) con un mes de adelanto. Es habitual perder parte del deposito por ruptura de contrato.	Por ley 6 meses antes, de facto 3 meses.
Donde se registra contrato	-	-	Registros de propiedad
Impuestos de formalización	-	-	2% del valor de renta anual. A pagar a medias entre propietario e inquilino
Inventario	Siempre	Siempre	Optativo
Prudencias	Ser muy puntilloso con el inventario porque es habitual dificultades de cobro de deposito escudado en carencias del inventario o desperfectos que ya existían.	Existen muchas ofertas falsas con propósito de estafa (todas piden dinero antes de ver la casa o de entregar las llaves).	Alquileres en negro.

Precauciones	Si no se especifica en el contrato, el propietario podrá subir la renta lo que le plazca.	Comprobar bien el transporte y los tiempos de viajes en ciudad. Preguntarlo todo, no dar nada por supuesto (ejemplo se puede enseñar con muebles y luego no alquilarlo con ellos). Si no se especifica en el contrato, el propietario podrá subir la renta lo que le plazca.	Revisar a fondo la vivienda en busca de desperfectos. Suele ser motivo de conflicto habitual su reparación.
Portales de referencia	www.daft.ie	www.loot.com	www.casa.it www.immobiliare.it www.idealista.it
En caso de estafa o problema	Denuncia en comisaría de policía.	Denuncia en comisaría de policía.	Denuncia en comisaría de policía.
Inflación del país	1-2%	2-3%	1-2%
Renta per cápita	35.700€ (2012)	30.500€ (2012)	25.700€ (2012)
Localización y teléfono embajada	17 A, Merlyn Park Ballsbridge Dublin 4 Irlanda local: (01) 269.1640 internacional: +353.1.269.1640	39, Chesham Place.-London SW1X 8SB telf 7235 55 55	Palacio Borghese, Largo Fontanella di Borghese, 19.-00186 Roma, telf (00 39) 06 684 04 01

	Canadá	China	Australia
Precio medio en capital y otras	Capital : Ottawa 12 €/m2 Montreal 11 €/m2 Vancouver 15 €/m2 Toronto 14 €/m2	Capital : Pekin 10 €/m2 Shanghai 10 €/m2	Capital : Canberra 9 €/m2 Sydney 10 €/m2 Melbourne 15 €/m2
Ley por la que se regula	Cada estado regula el alquiler. Por tanto no hay una legislación común ni homogénea.	-	Cada estado regula el alquiler. Por tanto no hay una legislación común ni homogénea.
Precio Agencia	Variable según estados, 1-4 meses	1 mes	1-2 meses
Fianza	0 (en general)	0 meses	1 mes
Deposito	1-3 meses (en general)	3 mses de alquiler por adelantado + 1 mes de deposito	0-6 meses (rentas anticipadas)
Doc. que se pide	Mínimo : Documento que acredite ingresos (nominas, jubilación), identificación o pasaporte. En general : referencias por escrito de propietarios anteriores, empleadores, amigos y colegas, así como una copia actualizada de su informe de crédito.	Documento que acredite ingresos (nominas, jubilación), identificación o pasaporte.	Mínimo : Documento que acredite ingresos (nominas, jubilación), identificación o pasaporte. En general : referencias por escrito de propietarios anteriores, empleadores, amigos y colegas, así como una copia actualizada de su informe de crédito.
Limite aceptable sin aval	35% ingresos sobre renta neta	-	33% sobre renta neta
Gastos comunitarios e impuestos	En general : No afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato	En general : No afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato	En general : No afectan inquilino salvo que así se haga constar en contrato
Gastos suministros	No incluidos en renta por regla general.	No incluidos en renta por regla general.	No incluidos en renta por regla general.
Duración contratos	Variable. (pueden ser incluso de mes a mes)	1 año	1 año
Abandono de vivienda antes de plazo	De 1 a 3 meses de preaviso según estados, por escrito siempre. Suelen contener penalizaciones.	1 mes de preaviso, por escrito siempre. Suelen contener penalizaciones.	1 mes de preaviso y suele implicar perdida de fianza.
Donde se registra contrato	Variable.	-	Rental Bond Board
Impuestos de fomalización	Variable por estado (en general ninguno)	-	Hay un cargo pequeño de una tasa administrativa que se abona por parte del propietario y por el arrendador en cada oficina del Rental Bond Board.
Inventario	Casi siempre.	Muy recomendable.	Siempre
Prudencias	El día de la mudanza, inspeccionar la casa o el apartamento minuciosamente ; tome notas o foto de cualquier daño que encuentre,tales como manchas de humedades, agujeros en la alfombra o en las puertas. Haga que su arrendador firme la lista de los daños encontrados y guarde una copia de la misma	Existen muchas ofertas falsas con propósito de estafa (todas piden dinero antes de ver la casa o de entregar las llaves). Inspeccionar la casa con atención porque suele tener desperfectos ocultos. Los estándares de calidad no se parecen a los europeos. Las agencias no son de fiar en muchos casos, no dar dinero por adelantado y pedir recibo de todo. No pagar nada hasta haber revisado todo. en China es obligatorio registrar tu dirección en la oficina de policía más próxima.	Ser muy puntilloso con el inventario porque es habitual dificultades de cobro de deposito escudado en carencias del inventario o desperfectos que ya existían.
Precauciones	Dependiendo de los estados, el incremento de la renta no tiene por que se en la anualidad del contrato. Revise cuidadosamente el criterio y fecha de incremento.	Regatear con el propietario. El precio es negociable en casi todos los casos (1-10%). Leer el contrato traducido, a los extranjeros se les tiende a poner peores condiciones de alquiler. Cuando hay acuerdo hay que pagar, en general en metálico la 3 meses de alquiler por adelantado mas uno de deposito, tener el dinero a mano. Cuando se elige un piso hay que depositar una cantidad para reserva (no se pierde), entorno a 100 €.	-
Portales de referencia	http://housing.justlanded.com/es/Canada	www.58.com , www.Soufoun.com www.Lebiao.com	http://www.rs.realestate.com.au/share http://www.domain.com.au/?mode=share http://www.flatmatefinders.com.au/flatmates-housemates-house-share-accommodation

En caso de estafa o problema	Denuncia en comisaría de policía.	Denuncia en comisaría de policía. Muy conveniente pedir ayuda al consulado sobre el sistema legal chino.	Denuncia en comisaría de policía. o incidencia en Rental Bond Board
Inflación del país	2-3%	2-4%	2-3%
Renta per cápita	40.662€ (2012)	4.720€ (2012)	52.842€ (2012)
Localización y teléfono embajada	74 Stanley Avenue. - Ottawa (Ontario), K1M 1P4. telf (613) 747-2252, 747-7293, 747-1143 y 747-6181.	Chaoyang Qu, Sanlitun Lu, 9 100600 Pekin, telf (+86 10) 6532 3629	15, Arkana St. Yarralumla. ACT 2600.