

PROGRAMA SERVICIO INTERMEDIACIÓN DE ALQUILER

SIA

1. Introducción
2. Origen y evolución
3. Objetivos del programa
4. Funcionamiento.
5. Ventajas para los propietarios
6. Ventajas para los inquilinos
7. Ejemplos
8. Datos Acumulados
9. Conclusiones

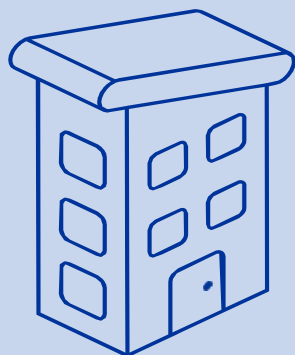




INTRODUCCIÓN:

Servicio público gestionado por EMVS Madrid dentro del Plan Integral de Alquiler Municipal.

Programa gratuito e integral que conecta propietarios e inquilinos para la gestión del alquiler de viviendas de titularidad privada.



Objetivo: activar vivienda vacía privada y promover alquiler asequible y seguro.

ORIGEN Y EVOLUCIÓN

- Iniciado en el año 2010 como Servicio Municipal de Alquiler.
- Integrado posteriormente en el Programa ALMA en el año 2017.
- Actual SIA amplía sus ventajas para propietarios e inquilinos dando asesoramiento jurídico, técnico y económico desde el año 2021.
- Colaboración público-privada en el mercado del alquiler.

OBJETIVOS DEL PROGRAMA

- Incrementar la oferta de vivienda en alquiler asequible.
- Fomentar seguridad jurídica y económica de propietarios e inquilinos.
- Promover estabilidad y transparencia contractual (LAU). Evitando cláusulas abusivas.
- Facilitar el acceso al alquiler en la ciudad de Madrid para inquilinos con ingresos hasta 8 veces IPREM.

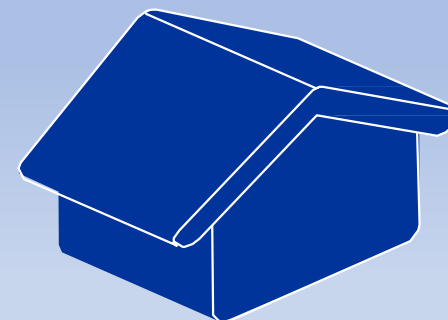


FUNCIONAMIENTO

- Alta de la vivienda en el programa mediante solicitud digital a través de la página web de EMVS o presencialmente.
- Valoración del precio por zona y m² (descontando el 10 % al precio de mercado para hacer más asequible el acceso a la vivienda).
- Alta de Solicitud de inquilino en la web EMVS o presencialmente.
- Publicación en la web de las viviendas disponibles y visitas de inquilinos que cumplen requisitos.
- Selección del inquilino por el propietario de entre los propuestos y firma de contrato.
- Plazo medio: menos de un mes desde la inscripción de la vivienda en el programa hasta la firma.

VENTAJAS PARA LOS PROPIETARIOS

- Intermediación institucional con garantías jurídicas, técnicas y económica.
- Solvencia de inquilinos y ausencia de impagos.
- Gestión administrativa mínima.
- Elección de inquilinos.
- Servicios gratuitos: CEE, seguros de caución y hogar, tramitación nota simple registral.
- Contratos ajustados a la Ley de Arrendamientos Urbanos.



VENTAJAS PARA LOS INQUILINOS



- Renta mensual inferior al mercado.
- Acceso sencillo y gestión online.
- Estabilidad contractual y actualización limitada al Índice de referencia de arrendamientos de vivienda (IRAV).
- Solo un mes de fianza, sin más garantías.
- Disponibilidad del programa Confianza: Financiación, durante 24 meses, del importe de la fianza sin intereses para menores de 35 años y residentes en Madrid al menos 1 año.
- Asesoramiento permanente de EMVS Madrid.

EJEMPLOS

Vivienda. Distrito Vicálvaro. Precio: 1.141€.

Vivienda: 69,40 m²

El precio del barrio, en aquel momento estaba en 17,13.-€/m².

Por tanto, m² útiles x precio barrio = 1.188,82€.

Tiene un garaje vinculado y se valora igualmente según media del alquiler de garajes en el barrio: 80.€/mes.

Resultando un total por vivienda y garaje de 1.268,82€ - 10% para favorecer el acceso a la vivienda = 1.141,94€.

En cuanto a los requisitos que se le piden al inquilino, a efectos de solvencia para afrontar la renta de dicha vivienda, es tener unos ingresos de al menos 2.854,85€, (máximo 40 % ingresos netos unidad familiar). La inquilina en éste caso, cumplía y se pudo formalizar contrato de arrendamiento.

Vivienda. Distrito SAN BLAS.

Precio: 653.-€/mes.

Vivienda: 42 m².

El precio medio del barrio estaba en 17,30 m².

$M^2 \times \text{barrio} = 726,60 \text{ €} - 10\% = 653,94.-\text{€/mes.}$

En cuanto a los requisitos que se le piden al inquilino a efectos de solvencia para afrontar la renta de dicha vivienda es tener unos ingresos de al menos 1.634,85.-€, (máximo 40 % ingresos netos unidad familiar). Se cumplen igualmente por la parte arrendataria, y se procede a formalizar contrato.

DATOS ACUMULADOS DEL PROGRAMA

- Viviendas gestionadas: 1.367
- Solicitantes inscritos sin contrato: 5.033
- Media mensual nuevos inscritos año 2025: 125
- Renta media alquiler (año 2025): 900€
- Superficie media viviendas (año 2025): 60,82 m²

CONCLUSIÓN

- El Programa SIA es una alternativa segura, accesible y eficiente al mercado tradicional.
- Aporta confianza, estabilidad y rentabilidad social.
- Alta satisfacción de propietarios e inquilinos.
- Con el respaldo de EMVS Madrid, impulsa una vivienda justa, asequible y sostenible para la ciudadanía madrileña.





¡Muchas gracias!