www.mamamia360.com / fpipman@mamamiarrpp.com
+972 50 383 4770

🏠 Guía Completa de Alquileres en Israel para Olim Jadashim

Alquilar una vivienda en Israel puede parecer desafiante, especialmente si sos nuevo en el país. Esta guía está diseñada especialmente para olim jadashim e incluye regulaciones actuales, consejos prácticos y una checklist paso a paso.

📄 Regulación de Alquileres en Israel

1. Tipos de alquileres

- Mercado libre: La mayoría de los contratos están regidos por acuerdos privados bajo la Ley de Arrendamiento y Préstamo (1971).

- Alquiler social/público: Para personas que califican según criterios sociales o económicos.

- Alquiler protegido: Contratos antiguos con renta regulada. Hoy es raro.

2. Ley de Alquiler Justo (2017)

Aplica a contratos residenciales. No regula precios pero sí protege derechos básicos.

Aspectos clave:

- Condiciones mínimas de habitabilidad.
- Contrato escrito y claro.
- Depósito máximo de 3 meses.
- Reparaciones estructurales a cargo del propietario.
- Penalizaciones por incumplimiento.

💰 3. Precios y control de alquileres

No hay control de precios generalizado. El propietario puede fijar libremente el precio.

En ciudades como Tel Aviv o Jerusalén, los precios suelen ser altos por la demanda.

El gobierno ha analizado mecanismos de regulación, pero hasta 2025 no se ha implementado un control de precios obligatorio en el mercado libre.

🟡 Sugerencia clave: Es recomendable acordar en el contrato un **límite de aumento del alquiler que no supere los 200 NIS anuales**.

🧮 4. Duración del contrato y renovación

Por lo general, los contratos son de 1 año, con posibilidad de renovación.

Ambas partes deben dar preaviso de 30 a 90 días si no desean renovar.

Se puede negociar una cláusula de salida anticipada que permita al inquilino terminar el contrato si consigue un reemplazo aceptable.

5. Impuestos al alquiler

Si el ingreso mensual por alquiler no excede ~5,470 NIS, puede estar exento de impuestos (según condiciones).

Sobre ese monto, el dueño debe declarar y pagar impuestos.

☑ Checklist para Alquilar Vivienda en Israel (especial para Olim)

1. Antes de buscar

☒ Definir presupuesto (alquiler + gastos).
☒ Elegir zona según necesidades (ulpan, comunidad, transporte).
☒ Consultar si hay ayudas disponibles (Misrad Haklitá, etc.).

2. Al visitar un departamento

☒ Revisar condiciones físicas del lugar.
☒ Confirmar servicios incluidos (agua, gas, electricidad, internet).
☒ Verificar estado de electrodomésticos, aire, plomería.
☒ Pedir detalle de gastos extra: Arnona, Va'ad HaBayit, etc.
☒ Averiguar si hay estacionamiento, ascensor, mascotas permitidas.

3. Antes de firmar el contrato

☒ Leer el contrato completo (en hebreo y/o traducido).
☒ Confirmar: datos de ambas partes, dirección, monto, forma y fecha de pago.
☒ Duración del contrato y condiciones de salida anticipada.
☒ Quién cubre reparaciones.
☒ Monto y condiciones del depósito (no más de 3 meses).
☒ Verificar que el firmante sea el propietario real.
☒ Documentar con fotos el estado del lugar.
☒ Registrar cambio de titularidad en los servicios públicos.

4. Después de firmar

☒ Cambiar titularidad de Arnona, electricidad, agua y gas.
☒ Guardar copia del contrato firmado.
☒ Confirmar datos de cuenta bancaria del dueño.
☒ Consultar si el contrato será reportado a autoridades fiscales.

www.mamamia360.com / fpipman@mamamiarrpp.com
+972 50 383 4770

Consejos importantes al firmar un contrato de alquiler

📝 **Consejos importantes al firmar un contrato de alquiler**

📜 **Lean cuidadosamente** el contrato y entiendan cada cláusula antes de firmar. Consideren pedir traducción si es necesario.

🗣️ **Asegúrense de que todos los acuerdos verbales estén por escrito.**

🏠 **Verifiquen que quien firma sea el propietario legal del inmueble.**

🔍 **Inspeccionen el estado del apartamento** y dejen constancia por escrito de los defectos existentes.

🛠️ **Acuerden quién será responsable** de las reparaciones y mantenimiento regular (como aire acondicionado o calentador).

📌 **Verifiquen las garantías requeridas:** pagaré, garantía bancaria o cheques, y las condiciones para ejecutarlas.

🏡 **Seguro de vivienda:** confirmen si deben pagar seguro de contenido o de responsabilidad civil.

🗓️ **Definan condiciones claras para acortar o extender el contrato**, incluyendo la posibilidad de traer un inquilino sustituto.

🏢 **Aclaren que los pagos de mantenimiento (va'ad bayit)** que paga el inquilino cubren solo gastos corrientes, no reformas extraordinarias.

💰 **Eviten cláusulas que permitan subir el alquiler unilateralmente** durante el contrato.

🟡 **Recomendación:** Intenten establecer por contrato que el aumento del alquiler no supere los **200 NIS por año**.

👨‍⚖️ **En caso de duda, consulten con un abogado** o una organización que asesore a olim.

🔗 Más información oficial en Kol Zchut: 👉 https://go.gov.il/rent-he

¡¡¡Ve birkat Tora ve avoda, ve ishub aharetz!!!

MBA Federico Elian Pipman

FOUNDER & CEO Mamá Mía 360®

Consultor de negocios

Jerusalén/ Israel

+972-586833059

fpipman@mamamiarrpp.com

www.mamamia360.com