

Guía y dossier de candidatura para alquilar una vivienda en Suiza

espanolesensuiza.ch · Edición de julio de 2026

Todo lo que necesitas entender del mercado de alquiler suizo y todos los documentos que debes preparar para presentar una candidatura sólida, desde la primera búsqueda hasta la entrega de llaves - y qué hacer si una candidatura no sale adelante.

1/3

el alquiler, con cargas, no debería superar un tercio de los ingresos brutos del hogar

3 meses

depósito máximo de garantía de alquiler que la ley permite exigir

30 días

plazo para impugnar el alquiler inicial donde existe formulario oficial

Índice

01	Cómo funciona el alquiler · Criterios de solvencia	2
02	Portales de búsqueda de vivienda	3
03	El dossier de candidatura profesional	4
04	Plantilla rellenable del dossier	5
05	Lista de documentos	6
06	Qué ocurre tras enviar la candidatura · rechazos	7
07	Garantía de alquiler · estado de entrada	8
08	Gastos · alquiler inicial · subarriendo · resciliación	9
09	Errores frecuentes, con ejemplos	10
10	Checklist final · fuentes oficiales	11



"Un dossier completo y una candidatura a tiempo son, en la práctica, lo que decide quién consigue el piso."

El mercado suizo funciona por candidatura competitiva: no basta con querer un piso, hay que ser seleccionado entre varios candidatos. La mayoría se gestionan a través de **inmobiliarias** (régie, Verwaltung/Immobilien AG o amministrazione), que administran el edificio y seleccionan al inquilino según criterios de solvencia estandarizados. El resto corresponde a **propietarios privados**, con trato más flexible pero menos formalizado.

Pasos del proceso

1. Búsqueda del anuncio; los mejores pisos desaparecen en días.
2. Visita, individual o colectiva con otros candidatos.
3. Presentación del dossier completo, en digital o por correo.
4. Selección del inquilino según garantías de solvencia y estabilidad; no existe obligación legal de justificar un rechazo.
5. Firma del contrat de bail / Mietvertrag / contratto di locazione y constitución de la garantía de alquiler.

CONSEJO PRÁCTICO

Prepara el dossier completo antes de visitar pisos. En mercados tensos (Ginebra, Zúrich, Basilea, Lausana), presentar la candidatura en las horas siguientes a la visita da una ventaja real.

02 Criterios de solvencia

La práctica más extendida exige que el alquiler, cargas incluidas, no supere aproximadamente **un tercio de los ingresos brutos del hogar**: los ingresos deberían equivaler, como mínimo, a unas tres veces el alquiler mensual. No es una norma legal sino un uso comercial generalizado, aplicado de forma casi sistemática.

Alquiler mensual (con cargas)	Ingreso bruto mensual recomendado
CHF 1200	a partir de CHF 3600
CHF 1600	a partir de CHF 4800
CHF 2000	a partir de CHF 6000
CHF 2500	a partir de CHF 7500

También se valora la estabilidad laboral: un contrato de duración indeterminada (CDI) pesa más que uno temporal. Si un solo ingreso no alcanza el umbral, es habitual aportar un segundo ingreso del hogar o un aval de tercero solvente domiciliado en Suiza.

ATENCIÓN

Si acabas de llegar y aún no tienes contrato firmado, algunas inmobiliarias aceptan candidaturas condicionadas a la firma, pero la mayoría priorizará a quien ya acredite ingresos estables.



Los siguientes portales concentran la gran mayoría de la oferta de alquiler en Suiza. Conviene registrarse en varios a la vez y activar alertas desde el primer día, ya que los pisos con buena relación calidad-precio suelen desaparecer en pocos días.

Portal	Qué encontrarás
 Homegate.ch	El portal generalista más usado en Suiza, con cobertura en las tres regiones lingüísticas y anuncios tanto de inmobiliarias como de particulares.
 ImmoScout24.ch	Gran volumen de anuncios, filtros avanzados de búsqueda y alertas por correo electrónico configurables por zona y presupuesto.
 Flatfox.ch	Permite crear un perfil de candidatura y enviarlo directamente desde la plataforma a varias inmobiliarias, sin repetir el dossier cada vez.
 Comparis.ch	Comparador que agrega anuncios de varios portales en un único buscador, útil para no revisar cada sitio por separado.
 Anibis.ch	Anuncios clasificados entre particulares, con mayor presencia de propietarios privados que de inmobiliarias.

CONSEJO PRÁCTICO

Crea una cuenta en varios portales a la vez y activa alertas por correo o SMS para tu zona y presupuesto desde el primer día de búsqueda. Cuanto antes te llegue el anuncio, antes podrás pedir visita y presentar tu dossier.

Otras vías útiles

Además de los portales, muchas inmobiliarias publican sus propios anuncios exclusivamente en su web corporativa, sin pasar por los grandes agregadores: conviene identificar las principales régies/Verwaltungen de la zona donde buscas e inscribirte también en sus listas de novedades. Los grupos de comunidades de españoles e hispanohablantes en redes sociales también comparten con frecuencia anuncios de subarriendo o de traspaso de contrato antes de que lleguen a publicarse en los portales.

"Los pisos con buena relación calidad-precio suelen desaparecer en pocos días."

REACCIONAR RÁPIDO ANTE UN BUEN ANUNCIO MARCA LA DIFERENCIA

El dossier no es solo un formulario: es la primera impresión que recibe la inmobiliaria o el propietario, y en un mercado competitivo compite directamente con los de otros candidatos. Un dossier bien presentado transmite seriedad y facilita la selección.

Orden recomendado de los documentos

- 1 Carta de motivación, dirigida a la inmobiliaria o al propietario y adaptada al piso concreto.
- 2 Plantilla del dossier de candidatura, con todos los campos rellenados.
- 3 Documento de identidad válido.
- 4 Permiso de residencia o, en su defecto, contrato de trabajo en trámite.
- 5 Contrato de trabajo vigente y las tres últimas nóminas.
- 6 Extracto del registro de deudas.
- 7 Confirmación del seguro de responsabilidad civil, si se dispone de él.
- 8 Referencias de un arrendamiento anterior, si se dispone de ellas.

Presentación y formato

Reúne todos los documentos en un **único archivo PDF**, en el orden anterior, en lugar de enviar varios adjuntos sueltos. Nombra el archivo de forma clara, por ejemplo *Apellido_Nombre_Dossier_Dirección.pdf*, para que se identifique de inmediato entre decenas de candidaturas.

Redacta la carta de motivación en el idioma de la región del piso, menciona por qué te interesa esa vivienda y esa ubicación en concreto, y evita fórmulas genéricas que puedan parecer copiadas de otra candidatura. Cuida la ortografía y el tono formal en toda la documentación.

CONSEJO PRÁCTICO

Guarda una plantilla base del dossier ya montada en PDF y actualiza solo la carta de motivación para cada piso. Así puedes responder en minutos cuando aparece un anuncio interesante.

Rellena esta plantilla a mano y colócala como segunda página del PDF, justo después de tu carta de motivación.

Datos personales

NOMBRE

APELLIDOS

FECHA DE NACIMIENTO

jj.mm.aaaa



ESTADO CIVIL

NACIONALIDAD

DIRECCIÓN ACTUAL

TELÉFONO

CORREO ELECTRÓNICO

Situación profesional

PROFESIÓN

EMPRESA

TIPO DE CONTRATO

FECHA DE INICIO

jj.mm.aaaa



INGRESOS MENSUALES BRUTOS

CHF

NÚMERO DE OCUPANTES

Hábitos y situación del hogar

MASCOTAS

☐ Sí

FUMADOR

☐ Sí

VEHÍCULOS

☐ Sí

REFERENCIAS ANTERIORES (PROPIETARIO O INMOBILIARIA PREVIA)

OBSERVACIONES

Checklist de los documentos que suelen exigir las inmobiliarias suizas. Marca cada casilla a medida que reúnas el documento correspondiente.

- ☐ Documento de identidad válido (pasaporte o DNI).
- ☐ Permiso de residencia (permiso B o C) o, si aún está en trámite, el contrato de trabajo que justifica la solicitud.
- ☐ Contrato de trabajo vigente.
- ☐ Las tres últimas nóminas.
- ☐ Extracto del registro de deudas (attestation de non-poursuite / Betreibungsregisterauszug).
- ☐ Carta de motivación dirigida a la inmobiliaria o al propietario.
- ☐ Confirmación de seguro de responsabilidad civil privada (assurance RC ménage), si ya se dispone de él.
- ☐ Referencias de un arrendamiento anterior, si se dispone de ellas.

ATENCIÓN

El extracto del registro de deudas tiene **validez limitada, normalmente de tres meses**, y debe solicitarse en persona o en línea ante la oficina competente del cantón de residencia. Si acabas de llegar y todavía no tienes domicilio registrado, indícalo en la carta de motivación en lugar de dejar el documento sin explicación.

Otros documentos que pueden pedirte

Algunas inmobiliarias solicitan también el justificante de apertura de la garantía de alquiler o una copia del último contrato de arrendamiento, especialmente cuando ya resides en Suiza. Prepáralos con antelación si sabes que vas a cambiar de vivienda próximamente.



De la selección a la entrega de llaves

1. **Acuse de recibo** — algunas inmobiliarias confirman por correo que han recibido el dossier; muchas otras solo contactan a los candidatos preseleccionados.
2. **Selección** — se comparan los dossiers recibidos; puede pedirse un documento adicional o una breve llamada.
3. **Aceptación** — comunicación formal, normalmente por correo o teléfono, con las condiciones del arrendamiento.
4. **Firma del contrato** — contrat de bail, Mietvertrag o contratto di locazione.
5. **Constitución de la garantía** — apertura de la cuenta bancaria bloqueada o contratación del seguro de garantía.
6. **Entrega de llaves** — junto con el estado de entrada (état des lieux).

Si rechazan tu candidatura

Es, con diferencia, el resultado más frecuente: la competencia por los pisos con buena relación calidad-precio es alta, y no existe obligación legal de que la inmobiliaria justifique un rechazo.

- No lo interpretes automáticamente como un problema con tu perfil: en pisos muy solicitados se reciben decenas de dossiers para una sola vivienda.
- Puedes pedir con educación un breve motivo a la inmobiliaria; algunas lo ofrecen, aunque no están obligadas.
- Revisa tu dossier con la checklist de la página 11 antes de volver a enviarlo a otro anuncio.
- Sigue presentando candidatura en paralelo a varios pisos: no esperes la respuesta de uno para continuar buscando.
- Si sospechas que el rechazo responde a discriminación por origen o nacionalidad, ASLOCA, el MV o el servicio cantonal de igualdad de trato pueden orientarte.

CONSEJO PRÁCTICO

Lleva un pequeño registro de las candidaturas enviadas (piso, fecha, inmobiliaria). Si tras varias semanas no recibes ninguna respuesta positiva, suele ser un problema de dossier, no de falta de pisos disponibles.



Caution / Mietkaution

Para una vivienda de residencia habitual, la ley limita la garantía a un **máximo de tres meses de alquiler neto**. Debe depositarse en una **cuenta bancaria bloqueada**, abierta a nombre del inquilino, donde genera intereses a su favor durante todo el contrato. Al finalizar, sin daños que superen el desgaste normal ni deudas pendientes, el depósito con intereses se libera a favor del inquilino.

Alternativa: sociedades como **SwissCaution** o **FirstCaution** ofrecen un seguro de garantía; el inquilino paga una prima anual (habitualmente 4-6% del importe) y la sociedad emite una fianza a favor del propietario.

Opción	Ventaja	Inconveniente
Cuenta bloqueada	Capital e intereses se recuperan íntegros	Inmoviliza hasta 3 meses de alquiler
Seguro de garantía	No inmoviliza capital	La prima anual nunca se recupera

CONSEJO PRÁCTICO

Solicita el número de cuenta de garantía a tu nombre y confírmalo con el banco. No transfieras nunca la garantía a una cuenta personal del propietario o de la inmobiliaria.

Estado de entrada (état des lieux)

Documento que describe el estado exacto de la vivienda al entregar las llaves; es la referencia obligada al final del contrato (Wohnungsabnahmeprotokoll en alemán).

Qué revisar y fotografiar

Suelos, paredes y techos; puertas y ventanas; persianas y estores; instalación eléctrica; grifos y desagües; electrodomésticos incluidos; calefacción; balcón, terraza o trastero. Fotografía cada habitación en conjunto y cualquier desperfecto individual, con buena luz y fecha.

ATENCIÓN

Si detectas un defecto no señalado en el protocolo, comunícalo por escrito en un plazo breve (habitualmente pocos días) y conserva copia del envío. Pasado ese plazo, un defecto no reportado puede imputarse al inquilino al salir.

Firma el protocolo solo después de haber comprobado el funcionamiento de electrodomésticos, calefacción e instalaciones — no antes.

Gastos (charges)

El **loyer net** (Nettomiete) remunera al propietario; el **acompte de charges** (Nebenkostenvorauszahlung) es un anticipo mensual para gastos comunes (calefacción, agua caliente, ascensor, limpieza). La suma de ambos es lo que se paga cada mes. Al cierre del ejercicio se calcula el gasto real y se compara con los anticipos: si el consumo fue superior, el inquilino recibe una factura complementaria; si fue inferior, un reembolso.

Loyer net (alquiler neto)	CHF 1350
Acompte de charges	CHF 150
Total mensual a pagar	CHF 1500

Formulario oficial del alquiler inicial

En cantones con penuria de vivienda reconocida, el propietario debe notificar, mediante formulario oficial (art. 270 CO), el alquiler pagado por el inquilino anterior y motivar cualquier aumento. Según la Oficina Federal de la Vivienda, esto se aplica en **Zúrich, Friburgo, Ginebra, Neuchâtel, Nidwalden, Uri, Vaud y Zug** (lista variable; verifica en el portal cantonal).

Si falta el formulario, está incompleto o el aumento no está justificado, dispones de **treinta días desde la entrega de llaves** para impugnar el alquiler ante la comisión de conciliación cantonal en materia de arrendamientos (trámite gratuito, sin abogado en primera instancia).

Subarriendo

Permitido, pero el inquilino debe informar por escrito al propietario, indicando identidad del subarrendatario, duración e importe. El propietario solo puede oponerse en **tres supuestos**: negativa a comunicar las condiciones exactas, condiciones abusivas frente al contrato principal, o perjuicio considerable para el propietario. El inquilino principal sigue siendo el único responsable del pago y de los daños.

Resciliación del contrato

La resciliación ordinaria requiere un **preaviso habitual de tres meses** y debe coincidir con un término legal cantonal (en Vaud, por ejemplo: fin de marzo, junio y septiembre). Fuera de esas fechas puede obligar a esperar al siguiente término.

Ordinaria	Preaviso de 3 meses, respetando el término del contrato o cantonal
Anticipada	Presentar un nuevo inquilino solvente que acepte las mismas condiciones

CONSEJO PRÁCTICO

Notifica siempre el subarriendo por escrito, aunque el propietario lo acepte verbalmente: es la única prueba de haber cumplido la obligación legal de información previa.



1. Solicitar pisos cuyo alquiler supera claramente un tercio de sus ingresos. *Ejemplo: con CHF 4500 brutos, evita pisos de más de CHF 1500 al mes con cargas incluidas — aunque te encanten.*
2. Enviar una candidatura incompleta, esperando completarla más tarde si son seleccionados. *Ejemplo: enviar el dossier sin las nóminas "porque las mandaré si me llaman" suele descartar la candidatura antes de esa llamada.*
3. Pagar una señal o un adelanto antes de haber firmado un contrato o de verificar que el anuncio y el interlocutor son reales. *Ejemplo: un piso muy por debajo de precio de mercado que pide una transferencia antes de la visita es casi siempre una estafa.*
4. Firmar el contrato sin leer las cláusulas de subarriendo, resciliación anticipada o reparto de gastos. *Ejemplo: descubrir después de firmar que el preaviso no coincide con los términos cantonales habituales.*
5. No revisar con detalle el état des lieux, o firmarlo sin comprobar antes electrodomésticos e instalaciones. *Ejemplo: firmar sin probar el horno y descubrir la avería semanas después, ya a tu cargo.*
6. Ignorar el derecho a impugnar el alquiler inicial en los cantones donde existe formulario oficial. *Ejemplo: no reclamar dentro del plazo de treinta días aunque el aumento respecto al inquilino anterior no estuviera motivado.*
7. No abrir a tiempo la cuenta de garantía de alquiler, retrasando la entrega de llaves. *Ejemplo: esperar a tener la fecha exacta de mudanza para iniciar el trámite, cuando el banco puede tardar varios días.*
8. Subestimar el plazo para obtener el registro de deudas o el contrato de trabajo firmado, y perder así pisos por falta de reactividad. *Ejemplo: pedir el extracto el mismo día de una visita en un cantón donde el trámite tarda varios días hábiles.*

ATENCIÓN

Cada año se denuncian estafas dirigidas a personas que buscan vivienda por internet: un precio muy por debajo del mercado y un propietario que pide un adelanto antes de cualquier visita o firma. Ante cualquier duda, no envíes dinero y verifica la identidad del interlocutor.

Repasa esta lista antes de pulsar enviar. Un dossier completo es, con diferencia, el factor que más mejora tus posibilidades.

- | | |
|---|---|
| ☐ El alquiler solicitado no supera un tercio de mis ingresos brutos del hogar. | ☐ Fondos para la garantía de alquiler, o elección entre cuenta bloqueada y seguro. |
| ☐ Documento de identidad válido, escaneado y legible. | ☐ Verificación de que el anuncio y el interlocutor son auténticos antes de entregar datos bancarios. |
| ☐ Permiso de residencia o contrato de trabajo que justifique la solicitud. | ☐ Documentos reunidos en un único PDF, en el orden recomendado y bien nombrado. |
| ☐ Contrato de trabajo actual, firmado, y las tres últimas nóminas. | ☐ Dossier de candidatura completo, con todos los campos rellenados. |
| ☐ Extracto del registro de deudas con menos de tres meses de antigüedad. | ☐ Carta de motivación en el idioma de la región, adaptada al piso concreto. |
| ☐ Relectura completa de la candidatura antes de enviarla. | |

Fuentes oficiales

Fuente	Contenido
Código de Obligaciones (CO), art. 253–274g	Marco legal federal del contrato de arrendamiento de vivienda
Oficina Federal de la Vivienda (BWO / OFL)	Formulario oficial del alquiler inicial y cantones donde se aplica
ASLOCA (Association suisse des locataires)	Asesoría y defensa de derechos de inquilinos, con secciones cantonales
MV (Mieterinnen- und Mieterverband)	Equivalente de ASLOCA en Suiza alemana



Esta guía tiene finalidad exclusivamente informativa, elaborada según la legislación federal suiza vigente y las prácticas habituales del sector inmobiliario. No constituye asesoramiento jurídico personalizado. Determinadas normas —en particular el formulario oficial del alquiler inicial, los términos de resciliación y los plazos administrativos— varían según el cantón de residencia. Verifica siempre la información aplicable ante la autoridad cantonal competente o una asociación de inquilinos antes de decidir. Españoles en Suiza no asume responsabilidad por decisiones basadas exclusivamente en este contenido.