

PROS Y CONTRAS DE UNA INVERSIÓN EN AUJE

# ¿Vivir en una antigua zapatería? La venta de locales para su conversión en pisos se acelera

Antes de que la pandemia llegara, ya era un hecho que la delicada situación de miles de locales comerciales, muchos de los cuales han salido a la venta



¿Vivir en una antigua zapatería? Convertir locales en pisos gana adeptos. (Foto: E.S.)



E.S. □ □ -

**TAGS**

MERCADO INMOBILIARIO – LOCALES COMERCIALES – RENTABILIDAD – ALFA INMOBILIARIA – PANDEMIA

**TIEMPO DE LECTURA** 4 min

19/06/2020 12:07 - ACTUALIZADO: 19/06/2020 14:53

Antes de que la **pandemia** llegara, ya era un hecho que la **delicada situación de miles de locales comerciales**. Desde hace más de dos años, muchos de estos locales han centrado el **interés de inversores** que, tras su reforma y transformación en pisos, han ido alimentando el parque de viviendas turísticas de Madrid capital.

La crisis originada por el coronavirus ha tenido un gran **impacto sobre el pequeño comercio y los cierres de locales** que se están produciendo en el mercado estaría produciendo una **nueva oleada inversora** en torno a estos activos. "Las **consultas han aumentado exponencialmente en las últimas semanas**", explica Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria. Un interés que también ha percibido Brickbro, un startup inmobiliaria nacida en 2018 para comprar y transformar activos comerciales, que ha detectado un fuerte

VIVIENDA



18.06.2020

Vender casa en Barcelona se complica: los precios de oferta caen hasta un 12%

E. SANZ



17.06.2020

Alquilar casa se complica por el covid: se tarda una semana más en encontrar piso

E. SANZ

incremento en el número de propietarios **interesados en vender sus locales comerciales.**

VER MÁS NOTICIAS

### Las dificultades económicas de pequeñas empresas o autónomos provocará en el futuro la venta de muchos inmuebles para conseguir liquidez

"Estamos recibiendo más tráfico que nunca en nuestra plataforma, los **propietarios de locales comerciales quieren vender rápidamente**", explica Guillermo Preckler, consejero delegado de la compañía. Su plataforma permite a los propietarios de locales comerciales obtener una oferta por su inmueble en 24 horas y recibir el importe en un único pago de forma inmediata.

Y es que, tal y como constatan los expertos, las dificultades económicas de pequeñas empresas o autónomos ha provocado y provocará en el futuro la venta de muchos inmuebles de su propiedad debido a sus necesidades de liquidez. **Una avalancha de venta de activos que se prevé cuando se acaben los ERTE** y las moratorias hipotecarias.

Esta compañía asegura estar trabajando con una demanda más alta de la habitual, consiguiendo dar salida a estos locales, muchos de los cuales se han quedado vacíos por culpa de la crisis. A través de una reforma los transforman en oficinas o viviendas.



¿En qué condiciones se puede reconvertir un bajo comercial en vivienda?

EC

¿Bajo qué condiciones se puede reconvertir un bajo comercial en vivienda? No estoy seguro de los pasos a seguir ni de las licencias que hay que

"Estos dos locales que ahora se venden o se alquilan, **hace cinco años eran una guardería.** Tras varios años vacíos, alguien los compró y los ha transformado en dos viviendas. Y lo mismo sucedió tres calles más allá. Se vende una vivienda que hace un año era una peluquería. Pero en general, son muchos los locales comerciales del barrio que llevaban años vacíos y se han transformado en viviendas o en trasteros", relata a El Confidencial un vecino de Carabanchel. La misma tendencia se ha repetido por toda la capital, aunque con especial incidencia en las zonas más céntricas con el boom de los alquileres turísticos.



### LO MÁS LEÍDO

VIVIENDA

EL CONFIDENCIAL

1 Si alquilo una casa, ¿debo comunicárselo al presidente de la comunidad?



2 ¿Vivir en una vieja zapatería? La venta de locales para su cambio a pisos se acelera



3 Mi hijo ha comprado una casa con su dinero, si se separa, ¿quién se la queda?



4 Vender casa en Barcelona se complica: los precios de oferta caen hasta un 12%



5 Alquilar casa se complica por el covid: se tarda una semana más en encontrar piso

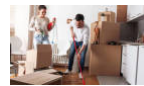


Foto: E.S.

No obstante, no es oro todo lo que reluce. "No es lo mismo la **transformación de suelo terciario en vivienda**, que genera una rentabilidad que en ocasiones podría alcanzar el 200%, que la **reconversión de un local en vivienda**, una práctica que últimamente se está extendiendo mucho entre el comprador los particulares, pero que tiene sus dificultades y riesgos", explica Jesús Duque.

"Entre otros, el **espacio debe cumplir con el reglamento urbanístico del ayuntamiento**. A partir de aquí es necesario lograr la **cédula de habitabilidad** en base a la normativa del Código Técnico de Edificación. Requisitos que no son comunes para todas las poblaciones, ni siquiera en muchos casos para los diferentes distritos de una misma ciudad, donde influyen las dimensiones mínimas, ventilación, luz y salida de humos, entre otros factores técnicos", añade este experto. "El cumplimiento de estos requerimientos es lo que en ocasiones **complica y ralentiza estas operaciones**, porque lo que **no se puede es vivir en un local comercial** y a menos que cuente con la cédula de habitabilidad no será posible utilizarlo como residencia, ni venderlo como vivienda".

---

“ **Debe cumplir con el reglamento urbanístico del ayuntamiento y a partir de aquí es necesario lograr la cédula de habitabilidad** ”

---

Los expertos explican que este tipo de activos están en el foco de inversores, no tanto de compradores particulares. Y, como cualquier inversión, tiene sus riesgos. Alfa Inmobiliaria calcula que, aproximadamente, el **40% de los locales comerciales estarán disponibles en los próximos meses**, entrando a formar parte de la oferta inmobiliaria aquellos que cumplan las condiciones para poder convertirse en vivienda. No obstante, para esta agencia, el hecho de convertir un espacio comercial en vivienda conlleva una serie de ventajas, pero también inconvenientes:

## Ventajas

- 1.- El metro cuadrado del suelo terciario se sitúa entre un 10% y un 20% por debajo de inmuebles** en ubicaciones similares
- 2.- Alto índice de rentabilidad de hasta un 10%** en muchos casos. En ocasiones, de un local comercial se pueden extraer varias viviendas
- 3.- Posibilidad de diseñar una casa singular.**
- 4.- Incremento de oferta en localizaciones 'premium'.**

## Inconvenientes

- 1.- Está prohibido vivir en un local comercial.** Es necesaria la cédula de habitabilidad para utilizarlos y comercializarlos como vivienda.
- 2.- Los estatutos de la comunidad de propietarios no deben contemplar la prohibición** de convertir un local en vivienda.
- 3.- Los trámites burocráticos se pueden alargar más de 15 meses.**