

## ¿Vivir en una antigua zapatería? La conversión de locales comerciales en vivienda gana adeptos en nuestro país

Antes de que la pandemia llegara, ya era un hecho que la salida inmobiliaria de muchos locales comerciales resultara cada vez más complicada. Concretamente desde hace cinco años esta dificultad ha originado el interés de muchos compradores por convertir estos espacios en viviendas, una práctica que ese está viendo acentuada en estas últimas semanas, como consecuencia de los cierres que se están produciendo en el mercado.

Un fenómeno que están experimentando en las 108 oficinas de Alfa Inmobiliaria en nuestro país, en las que han aumentado exponencialmente las consultas sobre esta modalidad de vivienda.

Según Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria. Sin embargo advierte “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”.

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.

*“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”,* apunta Duque.

### **Ventajas y dificultades:**

Los últimos estudios apuntan a que probablemente el 40% de los locales comerciales estén 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 Alfa Inmobiliaria, el hecho de convertir un espacio comercial en vivienda conlleva una serie de ventajas, pero también inconvenientes:

### **Ventajas**

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

### **Inconvenientes**

- Vivir en un local comercial o sin cédula de habitabilidad no solo puede ser motivo de multa si no que imposibilita el empadronarte
- Es necesaria la cédula de habitabilidad para utilizarlos y comercializarlos como vivienda
- Los estatutos de la comunidad de propietarios no deben contemplar la prohibición de convertir un local en vivienda
- Los trámites burocráticos se pueden alargar más de 15 meses
- Suelen ser bajos con poca luz y escasa ventilación, que requieren gran inversión en reforma

Para agilizar los procesos y los distintos trámites burocráticos que conllevan estas operaciones es recomendable contar con asesoramiento inmobiliario profesional y el respaldo de un arquitecto que garantice la viabilidad del proyecto.

El perfil del comprador de estos locales responde principalmente a inversores y a personas que buscan espacios más amplios a precios más ajustados y profesionales que en muchos casos incorporan en su vivienda un ambiente para ejercer su actividad profesional.