



30 Mayo, 2019

Tendencia



GETTY

CRECE LA TRANSFORMACIÓN DE LOCALES EN PISOS

Se trata de una tendencia al alza en los últimos años, provocada por el cierre de locales tras el auge del comercio electrónico y por el incremento continuado del precio de la vivienda

Luzmelía Torres
MADRID.

Transformar un local comercial en viviendas es una tendencia al alza en los últimos años, provocada principalmente por el cierre de locales tras el auge del comercio electrónico y por el incremento continuado del precio de la vivienda, siendo una forma más asequible de encontrar un hogar, o una oportunidad para inmobiliarias e inversores por su alta rentabilidad.

“En Madrid y Barcelona existen una gran oferta de locales y aunque la tendencia es fomentar el comercio en los barrios, la realidad es que al final el comercio se concentra en dos o tres calles principales” afirma David Caraballo, director comercial de Alquiler Seguro. Según un estudio realizado por Alquiler Seguro, en Madrid el 33 por ciento de los locales comerciales están cerrados y no tienen actividad alguna. “Carabanchel, por ejemplo, es uno de los barrios con más demanda de vivienda en esta zona solo hay actualmente 273 viviendas en alquiler. Según el censo de locales que tenemos hecho hasta septiembre de 2018, en Carabanchel hay 12.411 locales registrados y de éstos, 7.572 se encuentran con actividad, 3.897 cerrados y 574 en uso como vivienda y en obra para convertirse en residencial otros 87 locales”, asegura David Caraballo.

Aunque la transformación de un local en vivienda puede estar de moda y empezar a atraer a los inversores, lo cierto es que aún se hace muy poco en España. “En Madrid se han transformado 95.000 locales y esto no llega al 1 por ciento. Sigue siendo un porcentaje muy bajo y la barrera principal para el propietario es el tiempo. Hasta la fecha, si tú quieres transformar un local en vivienda tardas casi dos años hasta que puedes tenerla disponible para arrendarla. Esto para el propietario supone mucho tiempo además de una inversión que rondaría entre los 35.000 y los 40.000 euros y que no empieza a amortizar hasta dos años. Esto hace que el propietario no se decida y haya tantos locales cerrados”, asegura Eduardo Fresno, manager de General de Contratas y Energías.

Sin embargo, algunas fuentes del sector apuntan a que este negocio se podría ver incentivado con las restricciones a las viviendas turísticas que se están dando en Madrid, ya que están aumentando el atractivo de los pisos bajos. El plan aprobado por el Ayuntamiento de Madrid para frenar la conversión de viviendas en alojamientos turísticos podría provocar una revalorización de los pisos bajos y de los locales comerciales, ya que este tipo de inmuebles puede posibilitar que los propietarios cumplan con uno de los puntos

Su origen viene del Nueva York de los años 50, de los barrios Tribeca, Soho y Barrio Oeste

más restrictivos de la normativa: la exigencia de que los alojamientos turísticos que compartan edificio con otras viviendas de uso residencial cuenten con un acceso independiente.

Esa necesidad de acceso independiente es la que puede disparar el atractivo de los pisos de planta baja en Madrid. Es por este motivo que no se descarta que dichos inmuebles puedan sufrir una revalorización y habrá un mayor interés por los locales, que ya están registrando un fuerte tirón con objeto de ser transformados en viviendas, una alternativa que, ahora, con los nuevos requisitos sobre uso turístico en Madrid, puede ganar peso.

¿De dónde viene esta moda?

El origen de los locales convertidos en vivienda viene del Nueva York de los años 50, de los conocidos barrios Tribeca, Soho y Barrio Oeste. Al tratarse de locales comerciales o despachos, el alquiler era mucho más bajo que el de una vivienda. Estudiantes y artistas, empezaron a alquilar dichos espacios, dándoles el doble uso: vivienda y lugar de trabajo y se llamaron *loft* o lo que es lo mismo, espacio sin compartimentaciones.

En España hace años que esta práctica está extendida, pero muchos lo han hecho de forma ilegal y no han adquirido los permisos de cambio de uso de comercial a residencial. “Según nuestros estudios, hay un 75 por ciento de los locales que visualmente se han confeccionado como vivienda, pero que no tienen las licencias concedidas. Hay un vacío legal ahora mismo y ante la fuerte demanda de vivienda lo que hay que hacer es luchar por cambiar la legislación” apunta Eduardo Fresno.

Si un local se usa como vivienda sin cambiar su uso sería ilegal e implicaría las siguientes connotaciones negativas: no te puedes empadronar en el local, la tasación de un local es más baja que la de una vivienda y cuanto más baja sea la tasación, menos dinero podrá prestar el banco a la hora de solicitar una hipoteca y si no se tiene los servicios de agua, luz y gas dados de alta, luego es complicado hacerlo, ya que como local piden el Certificado de Primera Ocupación o de Primera Apertura y no se puede pedir una cédula de habitabilidad, por este motivo en comunidades autónomas como Cataluña, lo que hace que no se pueda alquilar dicho espacio como vivienda.

“Desde Alquiler Seguro vamos a presentar una propuesta a los partidos políticos para agilizar los tiempos y reducirlos al 50 por ciento con el objetivo de tardar solo ocho meses desde que haces la primera consulta hasta que puedas arrendar el inmueble y así conseguir aumentar la rentabilidad del propietario y garantizar su protección” explica David Caraballo. Además, Eduardo Fresno añade que hay que homogeneizar la normativa y que sea igual en todas las provincias y municipios. Según David Caraballo, las soluciones también pasan por incentivar aquellos que cumplen la normativa, con bonificaciones vía IRPF o IBI más que penalizar.

“El primer motivo por el que un propietario decide transformar su local en vivienda es tener una mayor rentabilidad, porque aunque tengas cerrado el local te genera gasto. La rentabilidad que te ofrece una vivienda es mayor que un local, pero requiere de una inversión inicial y hay que reducir los plazos para que el propietario disponga del activo antes para alquilar”.