



Vivienda situada a pie de calle que antes fue un local comercial en el barrio de La Latina, en Madrid. LORENA RUIZ

LA CONVERSIÓN DE LOCALES EN VIVIENDAS SE DISPARA

El fuerte incremento de los precios de las casas y la proliferación de comercios vacíos recuperan una práctica del pasado que permite comprar un 30% más barato

POR SANDRA LÓPEZ LETÓN

El cambio de uso de locales comerciales a pie de calle en viviendas vuelve al punto de mira. Esta práctica, muy habitual durante los años del boom inmobiliario, está regresando al mercado y varios son los factores que explican su renacer. Por un lado, los precios de la vivienda no dejan de subir (en 2017 se encarecieron un 7,6%, según los registradores) y la compra de este tipo de inmuebles resulta más barata. Por otro, proliferan los locales que quedan vacíos debido al auge del comercio electrónico. Sin olvidar el voraz apetito de los inversores por conseguir altas rentabilidades en el ladrillo.

Las agencias inmobiliarias dan cuenta del renovado interés por este tipo de inmuebles con un pasado distinto. "Actualmente tenemos en cartera locales y oficinas transformados en viviendas que han salido al mercado por la baja oferta de casas nuevas en determinadas zonas o por ser una alternativa más económica", explica Francis Fernández, director

general de Comprarcasa. "Tenemos varias viviendas de este tipo para poner en el mercado, pero se encuentran en proceso de obtención de licencias y hasta que no tenemos todo legalizado no sacamos el producto", relata Manuel Jiménez, bróker de Re/Max Ability.

Tiendas que cierran

A este nuevo interés ayuda el hecho de que en las ciudades cada vez hay más locales y talleres vacíos que han perdido el sentido comercial con la consiguiente devaluación. "En la actualidad existe un notable incremento en la gestión de este tipo de expedientes. Es habitual que el promotor de estas actuaciones busque locales en zonas de la ciudad que, por su localización, tienen una escasa visibilidad desde un punto de vista comercial, por lo que su precio de venta como local suele ser más ajustado, para proponer el cambio de uso de local a vivienda", señala Daniel Uceda, director del Departamento de Certificados de Aparejados Madrid.

El precio de compra de un lo-

cal es hasta un 50% más barato que el de una vivienda, un descuento que está atrayendo a particulares e inversores. Estos últimos han visto claro el negocio. "Son los inversores quienes demandan este tipo de inmueble, pues cambian su uso a vivienda, lo ponen en alquiler y en menos de una semana les está produciendo ingresos con una rentabilidad que puede estar alrededor del 7%", indica José Luis Benayas, gerente de Look & Find Pacífico. Otros han visto claro que el negocio está en las viviendas turísticas. "Un perfil que demanda este tipo de proyectos son los propietarios de esos locales u oficinas que quieren legalizarlos, destinarlos a viviendas turísticas y aprovechar la rentabilidad", añade Javier de la Cruz, consultor en DmasC Arquitectos.

Pero estos espacios con origen comercial son más que un negocio. Para muchos particulares son un camino para acceder a una casa. "Son familias jóvenes que no quieren renunciar a vivir en la ciudad y profesionales que pueden compaginar en el mismo espacio los dos usos, la vivienda y el despacho profesional. Tam-

bién personas de avanzada edad que prefieren vivir en planta de calle", detalla Francis Fernández.

Algunos osados se lanzan a hacer la reconversión a su gusto. En este caso, al coste del local hay que añadir la redacción del proyecto técnico y dirección de obra, las tasas, licencias y la ejecución de las obras. "Son entre 400 y 1.000 euros por metro cuadrado según el nivel de intervención y las calidades de los materiales", comenta Daniel Uceda.

Pero son muchos más los que prefieren evitar el engorroso y complejo trámite de cambiar el uso. El descuento para los que compran la vivienda ya legalizada es menor, aunque siguen ahorrando unos miles de euros. "El precio medio es entre un 20% y un 30% inferior al precio de la vivienda común en esa zona", señalan en la enseña Comprarcasa.

La factura final también va a depender de la superficie del inmueble. Una parte de la demanda busca locales de pequeño tamaño. "Este tipo de viviendas rara vez supera los 60 metros cuadrados, están orientadas en muchos casos a un patio central y suelen contar con una o dos habitacio-

Muchos negocios de barrio echan el cierre por el auge del comercio electrónico

Estos espacios interesan tanto a inversores para el alquiler turístico como a particulares para vivir

nes, más cocina y aseo", explica Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria. Y por otro, y dando un salto en el concepto, están los llamados lofts, con superficies de 300 metros cuadrados y un diseño cuidado.

Madrid y Barcelona, que registran las mayores subidas en los precios de las casas, son las ciudades donde más se dan este tipo de conversiones. Las hay en ciudades de menor tamaño pero son menos relevantes. "El precio por metro cuadrado debe compensar y solo compensa en Barcelona y Madrid. Ni siquiera en Sevilla ni Valencia hay casos significativos", opina Fernández. Recientemente, la ciudad de Barcelona hacía inventario. Según el ayuntamiento, hay 78.033 locales de planta baja y, al menos, 3.206 tienen uso de vivienda o garaje. Se concentran en los barrios de Poble Nou, Gràcia, Poble Sec, Raval y Born. En Madrid, las zonas de Huertas, Latina y Malasaña sufren el mismo fenómeno en sus calles menos comerciales. También en barrios como Vallecas, Carabanchel, Arganzuela o La Vaguada.

Trámites complejos

Ahora bien, estos locales deben ser legalizados para poder vivir en ellos, algo que conlleva un sinnúmero de requisitos y trámites que van a depender del ayuntamiento en el que se encuentre el local y que no siempre serán viables. "El primer paso será comprobar la viabilidad del proyecto, ya que podrían existir condicionantes tanto urbanísticos como técnicos, que impidan el cambio de uso", indica Javier de la Cruz.

Entre otras cosas hay que verificar que el cambio no está prohibido por los estatutos de la comunidad de propietarios; que la limitación urbanística del número de viviendas por hectárea no se haya superado; debe estar situado en planta sobre rasante y su cambio no será posible si el local está destinado a garaje como dotación del edificio. Además, hay que cumplir el Código Técnico de la Edificación, especialmente en materias de accesibilidad, salubridad y seguridad frente a incendios. Y será necesario comprobar que el ámbito urbanístico donde se encuentra el edificio permite el cambio de uso, señala Daniel Uceda.

Los requisitos dependen de cada ayuntamiento. Por ejemplo, en el de Madrid la superficie útil mínima debe ser de 38 metros cuadrados, pudiendo reducirse a 25 metros en el caso de que sea un estudio.