

EN BARCO  
Y CON  
TU COCHE

SÚPER OFERTA  
**-30%**  
Hasta el 15/06  
Nuevo coche

CARGADO  
DE  
ILUSIONES

SÚPER OFERTA  
**-30%**  
Hasta el 15/06  
Nuevo coche

invertia

SUSCRÍBETE  
INICIAR SESIÓN



PORTADA | MERCADOS | EMPRESAS | ECONOMÍA | MIS FINANZAS | ACTUALIDAD | OPINIÓN | FOROS

## Pisos bajos y locales comerciales: la alternativa a las restricciones a los pisos turísticos

- La exigencia del acceso independiente puede nutrir la demanda de otro tipo de inmuebles
- Los precios de estos activos ya se están encareciendo en Madrid

ANA PASTOR (EL BOLETÍN)

20/04/2019 | Actualizado a las 08:05 CEST



El plan aprobado por el **Ayuntamiento de Madrid** para frenar la conversión de viviendas en **alojamientos turísticos**, principalmente en la 'almendra central' de la ciudad, 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 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**, sin necesidad de utilizar puertas de entrada, portales o ascensores comunes del edificio.

**Alberto Ventas, responsable de Residencial de Casaktua.com**, aclara que la normativa municipal no afecta a toda la ciudad, sino que se limita al interior de la M-30 más algunos barrios Usera, Carabanchel y Latina. Según ha informado el Consistorio, el ámbito en el que se aplicará el plan se distribuye en tres zonas o anillos concéntricos, establecidos "en función de la saturación de alojamientos turísticos que soportan cada uno de los barrios madrileños, en el que el primer anillo coincide con los límites del distrito de Centro. El segundo lo forman los barrios del resto del centro histórico, comprende el distrito de Chamberí completo y parte de los distritos de Chamartín, Salamanca, Retiro, Arganzuela y Moncloa-Aravaca; y el tercero se corresponde con los barrios de la Almendra Central, a los que se suman otros de los distritos de Usera, Carabanchel y Latina". Precisa que, según la norma, en los anillos uno y dos, los más congestionados, si se solicita una licencia de uso como hospedaje para parte de un edificio se exige la existencia de un acceso independiente para los alojamientos turísticos: puertas, portales y ascensores. En el anillo tres, la exigencia de acceso independiente se mantiene cuando se pretenda implantar donde no estén permitidos otros usos terciarios.

EN BARCO  
Y CON  
TU COCHE

SÚPER OFERTA  
-30%  
Hasta el 15/06  
Nuevo coche

Esa necesidad de acceso independiente es la que puede disparar el atractivo de los pisos de planta baja, ya que algunos de ellos -no muchos- pueden cumplir dicha normativa, mientras que otros podrían hacerlo si se reforman. Por este motivo no se descarta que dichos inmuebles sufran una revalorización a medio y largo plazo, aunque también habrá un mayor interés por los **locales comerciales**, activos que ya están registrando un fuerte tirón con objeto de ser transformados en viviendas, una alternativa que ahora, con los nuevos requisitos sobre vivienda de uso turístico en Madrid, puede ganar peso

Otra de las consecuencias que provocará la nueva regulación, además de revalorizar pisos y

invertia

SUSCRÍBETE  
INICIAR SESIÓN

as,

CARGADO  
DE  
ILUSIONES

SÚPER OFERTA  
-30%  
Hasta el 15/06  
Nuevo coche

GRIMALDI LINES



PORTADA | MERCADOS | EMPRESAS | ECONOMÍA | MIS FINANZAS | ACTUALIDAD | OPINIÓN | FOROS

que tener en cuenta, tal y como destaca Alberto Ventas, que las obras de remodelación de los bajos requerirán no sólo el permiso del Ayuntamiento, sino también de la **Comunidad de Propietarios**, ya que se lo habitual es que para hacer un acceso independiente se 'toquen' elementos comunes del edificio. Recuerda que para convertir un local en vivienda también es necesario que el Consistorio apruebe el cambio de uso y que los Estatutos de la Comunidad de Propietarios permitan dicha transformación.

"El turista que no quiere hoteles y busca alojarse en una vivienda por comodidad o precio ya es una tendencia imparable que va a seguir existiendo, por lo que lo que esta normativa lo que va hacer es trasladar la problemática del alquiler turístico al vecindario de otros barrios periféricos, cuyos inmuebles, de paso se revalorizarán"

#### PENDIENTE DE LAS ELECCIONES

Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria, no prevé que la revalorización de los pisos bajos se vaya a producir de manera inmediata debido al momento de incertidumbre política y la proximidad de las elecciones municipales. "Podría salir otro partido que cambie la normativa sobre pisos turísticos", avisa, aunque estima que si repite **Manuela Carmena** como alcaldesa y la norma se mantiene puede dar un impulso a las ventas de unos pisos bajos cuyo precio suele ser entre un 10% inferior al de un primero. Aclara que ese menor precio se da siempre y cuando "no tengan un 'jardincito' que les convierten casi en un chalet adosado o dispongan de una terraza privada para uso y disfrute de los propietarios de la planta baja".

*"Desde septiembre de 2018, los bajos se han encarecido un 5% en Madrid y han caído un 16% en Barcelona"*

Salvo dichas excepciones, **los bajos suelen ser los más baratos de un bloque** porque son los que normalmente la gente menos quiere, junto a los últimos, a menos que sean un ático. Duque precisa que los inconvenientes del bajo que más citan los compradores suelen ser la seguridad, la pérdida de intimidad, los ruidos de la calle y la menor luz natural, mientras que los últimos pueden tener problemas de humedades y son más calurosos en verano y más fríos en invierno. El vicepresidente de Alfa Inmobiliaria resalta que el precio de cada planta depende, lógicamente, de que haya o no haya ascensor, pero también de las "vistas", ya que "en un edificio con buenas vistas cada piso se encarece medida que vamos subiendo".

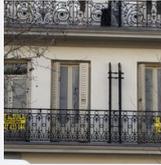
A la espera de lo que acabe ocurriendo, ¿cómo se han comportado los precios de los pisos bajos en los últimos meses? **Ferran Font, director de Estudios de Pisos.com**, señala que un análisis de los precios de este tipo de inmuebles en las 10 capitales más pobladas desde septiembre de 2018 hasta abril de 2019 evidencia que el comportamiento de estos inmuebles es muy heterogéneo, pero también muestra que los bajos en Madrid han subido un 5% en este periodo mientras que los de Barcelona han caído un 16%.

El portavoz de Pisos.com piensa que la subida de precio de los pisos bajos de los últimos meses puede estar motivada, en parte, por la presión que existe en el centro, ya que muchos compradores han preferido quedarse en una planta baja en la almendra central de Madrid antes que desplazarse a la periferia. Una tendencia de precios al alza que no descarta continúe en el tiempo y se agudice por obra y gracias de la nueva normativa del Ayuntamiento, que cambia las reglas de juego.

EN BARCO  
Y CON  
TU COCHE

SÚPER OFERTA  
**-30%**  
Hasta el 15/06  
Nuevo coche

RELACIONADO



Comprar vivienda para alquilar: cómo lograr el cóctel perfecto de rentabilidad y riesgo inmobiliario



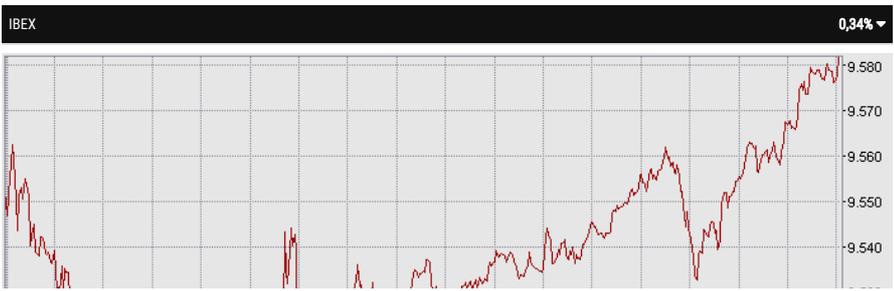
El 'ladrillo' para la generación sénior o cómo completar la pensión con la vivienda

La burbuja de

# invertia

SUSCRÍBETE  
INICIAR SESIÓN

- PORTADA
- MERCADOS
- EMPRESAS
- ECONOMÍA
- MIS FINANZAS
- ACTUALIDAD
- OPINIÓN
- FOROS



**TOP VACACIONAL**

Hay destinos que nunca pensaste visitar.

CARGADO DE ILUSIONES

SÚPER OFERTA  
**-30%**  
Hasta el 15/06  
Nuevo coche

GRIMALDI LINES



MERCADOS EMPRESAS MIS FINANZAS

## invertia

FOROS VÍDEOS AGENDA

[Quiénes somos](#) [Política de Cookies](#) [Aviso legal](#) [Política de privacidad](#)



© Copyright 2018

