

Crece la demanda de reconversión de locales en viviendas según datos de The Simple Rent

Estas reconversiones son frecuentes en locales con baja tasa de alquiler o que llevan vacíos demasiados meses y puede ser rentable en su conversión. La red inmobiliaria The Simple Rent analiza los requisitos legales y licencias que se deben cumplir para la transformación de la nueva vivienda

La crisis económica derivada de la pandemia ha generado una sobre oferta de locales comerciales. Este exceso de espacios hace que aquellos peor ubicados pasen largos periodos vacíos, generando pérdidas a sus propietarios. The Simple Rent (www.thesimplerent.com), la red de agentes inmobiliarios independientes, calcula que en los últimos 2 años el número de locales vacíos en las ciudades españolas ha crecido hasta un 22%.

Ante esta situación, se ha producido un fenómeno que se ha convertido en una tendencia creciente en España; muchos de estos propietarios de locales han optado por reconvertir su espacio en una o varias viviendas.

Se trata de una práctica cada vez más habitual, tanto en España como en el extranjero, de propietarios que poseen locales comerciales que llevan meses vacíos y a los que cuesta conseguir una rentabilidad estable en forma de alquiler. Normalmente, se construyen viviendas en aquellos locales con muy poco margen de mejora de su rentabilidad. Es decir, si es un local Prime, no se reconvierte.

Según datos de The Simple Rent, 1 de cada 5 locales vacíos se ha reconvertido en vivienda en los últimos años, siendo así una tendencia que ha crecido un 22% desde 2020.

Aunque de momento no se da en España, en otros países como EEUU, Reino Unido o Países Bajos, son las propias Administraciones Públicas las que se están implicando en favorecer la reconversión en viviendas de grandes edificios de oficinas. Estos edificios ya obsoletos carecen de interés a nivel arquitectónico o sostenible, pero pueden tener una nueva vida con una adecuada planificación y recuperación.

Ante esta tendencia, la franquicia inmobiliaria indica cuáles son los requisitos legales que se deben cumplir para poder cambiar el uso de un local y destinarlo a vivienda.

Requisitos para reconvertir un local en vivienda

1.- El inmueble debe estar construido sobre suelo urbano. Es posible comprobar esta dato acudiendo al plan urbanístico del municipio donde se encuentra el local.

2.- Que no esté agotada la densidad residual de la unidad de actuación. Es decir, no se puede superar la limitación de viviendas por hectáreas que establece cada Ayuntamiento.

3.- La reconversión del local en vivienda debe cumplir con el Código Técnico de la Edificación (CTE) en aspectos como ascensores, accesos, puertas, suministros... etc.

4.- Es necesaria la aprobación de la Comunidad de Vecinos. Para ello, se pueden consultar los estatutos de la Comunidad.

5.- Se debe cumplir con la normativa de la Comunidad Autónoma acerca de las dimensiones mínimas de una vivienda. Lo habitual es que este requisito se ubique en un mínimo de entre 25 y 35 metros cuadrados, dependiendo de cada Comunidad Autónoma.

6.- Conocer y realizar el pago de tasas e impuestos que establece cada municipio por la licencia de obra.

7.- Llevar a cabo el cambio catastral que establece la reconversión de local a vivienda.

8.- Gestionar la licencia de ocupación.

Según explican los expertos de The Simple Rent, calcular un precio medio de la conversión de un local a una vivienda es complicado ya que depende de muchos factores externos, así como también del tipo de local y obra que necesite. Sin embargo, una estimación aproximada del coste de una reforma integral para estos fines puede oscilar entre 20.000 y 30.000€.

El coste de los trámites se calcula en torno a 2.500€, mientras que los proyectos técnicos de arquitectos y tasas administrativas puede ser de aproximadamente 3.000€.

Donde más reconversiones de locales en viviendas se están produciendo es en las grandes ciudades, con Madrid y Barcelona a la cabeza, seguidos de Valencia, Málaga o Sevilla.

Uno de los usos más habituales es el de vivienda particular. Sin embargo, cada vez es más frecuente destinarlo también al alquiler vacacional. Son espacios ubicados con salida directa a calle y, además, cumplen con algunas de las últimas normas impuestas para este fin.

Por otro lado, en España existe otra tendencia que se está imponiendo a pequeña escala y entre propietarios particulares de pequeñas oficinas. Se trata de locales situados en zonas urbanas estratégicas que originalmente fueron construidas como viviendas. Sus propietarios optaron por darles un uso profesional, convirtiéndolas en oficinas, consultas médicas, despachos u otras actividades.

Desde The Simple Rent colaboran con propietarios e inversores en la reconversión de locales en viviendas. La red inmobiliaria cuenta con una experiencia dilatada en este tipo de grandes operaciones, algo fundamental para lograr un resultado óptimo y una elevada rentabilidad.

Datos de contacto:

The Simple Rent
605065567

Nota de prensa publicada en: [Madrid](#)

Categorías: [Inmobiliaria](#) [Finanzas](#) [E-Commerce](#) [Recursos humanos](#) [Construcción](#) y [Materiales](#)

NotasdePrensa

<https://www.notasdeprensa.es>