



# El aumento de locales vacíos espolea la mutación de los bajos comerciales en pisos

► En seis o nueve meses, los expertos anticipan una corrección de los precios a la baja por la elevada oferta

FERNANDO MORALES  
MADRID

Los locales comerciales vacíos crecen día a día, y cada vez más rápido, debido al cierre de negocios derivado de la profunda crisis económica provocada por el Covid-19. A cierre de 2019, y según datos de Brickbro, una empresa dedicada a reconvertir bajos comerciales en viviendas y que ve que su mercado va en ascenso, había en Barcelona unos 10.000 locales cerrados. En Madrid, la cifra era superior: había 12.000 comercios sin actividad. Tras el estado de alarma declarado en marzo, esta cifra podría hacer que a cierre de 2020 se haya incrementando un 30% el número de locales cerrado. Es decir, estiman que haya 13.000 bajos vacíos en Barcelona y 15.000 en Madrid.

Pero, ¿se quedan sin uso? Todo lo contrario. En la crisis financiera de 2008 se convirtió en tendencia que los locales comerciales pasaran a ser viviendas «por aquellos que no se podían comprar un piso en propiedad debido a los elevados precios». Esto, según Ferrán Font, director de estudios de Pisos.com, podría volver a ocurrir, a pesar de que las operaciones totales han caído un 12% ya que la imprevisibilidad de la crisis hace que se los usuarios «demoren la compra de viviendas».

## También como oficina

En este sentido también se manifiesta Guillermo Preckler, CEO y Cofundador de Brickbro, al ver que el eje comercial de las calles secundarias –sobre todo de las grandes ciudades– está desapareciendo, lo que acelera aun más el ritmo de locales que se quedan vacíos y que se convierten en lugares de residencia predominantemente para aquellas personas recién casadas, de entre 30 y 45 años y que, en muchas ocasiones, van a utilizar el espacio también de oficina.

Sin embargo, desde Tecnocasa, en 2020 han participado en la compra-venta de 18 locales comerciales adquiridos como primera vivienda, de un total de 161 operaciones de bajos comerciales. Es decir, un 11% del total de transacciones realizadas a nivel nacional por esta inmobiliaria. Por ello, consideran que ahora mismo lo que se refleja es que este tipo de operaciones no se están intensificando, aunque sí señalan la posibilidad de que ocurra «más adelante», una vez que se asimile la nueva situación, comenta el director de Análisis del Grupo Tecnocasa, Lázaro Cubero.



En las imágenes, entrada e interior de una vivienda en lo que antes era una tienda en Barcelona



## Requisitos legales

No todos los locales se pueden convertir en viviendas. Según el arquitecto José María Fanlo, hay que comprobar que urbanísticamente sea posible. Es decir, hay que ver si un edificio tiene local por decisión del aparejador o porque fue una exigencia del ayuntamiento. «No se puede cambiar el plan urbanístico inicial».



FOTOS: BICKBRO

Ahora bien, durante el confinamiento, según Pisos.com, un 60% de la población se ha dado cuenta que «echan de menos algo en sus casas como, por ejemplo, más ventilación o luz». Esto ha provocado, según confirman los expertos, que la demanda sea «más exigente» y que busquen un mayor confort en su casa, dejando la ubicación –una de las razones por las que hay gente que convierte locales en viviendas– en un segundo plano. A pesar de todo, esto no es un factor que vaya a

impedir que este mercado siga creciendo. O por lo menos así lo piensa el director general de Solvia, Gregorio Martín, ya que quien demanda esta solución busca «obtener un producto residencial a un precio muy competitivo o en una situación privilegiada».

Además, este tipo de operaciones se pueden ver compensadas por la caída del poder adquisitivo de la gente. Además, a juicio de Preckler, «la demanda va a subir sobre todo porque va a haber un ajuste por el lado de la oferta».

Es decir, los expertos consultados creen que en seis o nueve meses habrá una corrección de precios al haber más locales libres y a la necesidad que tiene mucha gente de vender su comercio. «Jamás habíamos visto el volumen de locales que hay ahora», apunta. Con todo, aunque el sector sufrió un «impacto muy fuerte» por el parón de marzo, desde Brickbro ya han realizado 20 operaciones –en 2019 realizaron 50– tras el confinamiento, por lo que creen que el sector se está recuperando.