



La red inmobiliaria española con más de 225 oficina

Crece la reconversión de oficinas en viviendas impulsada por la creciente flexibilidad laboral y la escasez de vivienda en el centro

- En opinión de Alfa Inmobiliaria, esta tendencia mundial, ya se percibe claramente en las grandes capitales españolas

El covid, y la reducción de la presencialidad en las empresas está generando ya cambios en las principales capitales españolas. “Cada vez son más los propietarios de oficinas que recurren a los servicios de Alfa Inmobiliaria para conocer las posibles ventajas, y desventajas, de reconvertir sus oficinas en vivienda” ha afirmado Jesús Duque, vicepresidente de la red Alfa Inmobiliaria, con más de 225 agencias operativas (125 de ellas en España y otras 100 a nivel internacional).

La situación actual aconseja valorar esta opción:

En opinión de este experto, el momento actual aconseja, al menos, valorar esta opción. De una lado, la escasez de vivienda en los centros de las ciudades asegura que los precios de este tipo de propiedades se mantenga al alza, tanto para la venta como en el alquiler. Por otro lado, tras el Covid, muchas empresas han aprendido a trabajar desde casa, o a hacer más eficiente sus necesidades de suelo, y han comprobado que son capaces de mantener su actividad reduciendo sus gastos en metros cuadrados.

Por todos estos motivos, “Tras casi dos años en los que muchos propietarios de oficinas se han visto obligados a renegociar las rentas en función de la evolución de la pandemia, y en otros muchos casos a ver sus oficinas vacías por largos periodos de tiempo, y con rentas siempre a la baja, ahora buscan adaptar sus inversiones al mercado, y ven este cambio de uso como una alternativa interesante”, asegura Duque. “Y muy concretamente aquellas más pequeñas, mal ubicadas o desactualizadas”.

Convertir una oficina en vivienda conlleva adaptarla a la normativa:

No todos los edificios de oficinas son aptos para un cambio de este tipo. Una oficina no está preparada para el uso residencial, por lo que legalmente no es posible vivir en un inmueble que no tenga ese tipo de uso. No obstante, una oficina si se puede convertir en vivienda de forma legal. Para ello es necesario realizar un cambio de uso en el ayuntamiento.

“Esto es especialmente sencillo en el caso de propiedades que inicialmente fueron concebidas como viviendas y cuyos propietarios, animados por la buena ubicación de la misma, o buscando menor riesgo de impago, decidieron en el pasado darles un uso profesional, convirtiéndolas en oficinas, consultas médicas, despachos, o cualquier otra actividad”, añade Duque.



Precisamente, los edificios más antiguos son los más adecuados para este tipo de transformación. “En España contamos con un importante stock de oficinas de los años 60 y 70, que ha llegado al final de su vida útil y necesitan importantes cambios pues ya no cumplen los estándares contemporáneos”, afirma. Se trata de propiedades que requieren de importantes reformas y mejoras de eficiencia energética, etc. en algunos casos es interesante incluso valorar una segregación de una oficina en dos. En definitiva, se trata por lo general de obras costosas que aún así no garantizan su alquiler a largo plazo.

Una tendencia mundial:

Este cambio de oficinas a viviendas es una tendencia que lleva algunos años creciendo a nivel mundial y que el Covid está consolidando. Como ejemplos, afirma Duque, “El Bureaux-Logements francés, tiene como objetivo fomentar la puesta en valor de edificios de oficinas vacíos y, al mismo tiempo, abordar la crisis de vivienda mostrando proyectos de transformación ejemplares. También recientemente, la ciudad de Londres ha anunciado un plan para crear, al menos, 1.500 viviendas antes de 2030 mediante la reconversión de oficinas en residencial”.

Según ironiza el responsable de Alfa Inmobiliaria, “Cuanto más antigua sea la oficina, más interesante puede ser su cambio a uso doméstico”.

Acerca de Alfa Inmobiliaria:

Los orígenes de Alfa Inmobiliaria se sitúan a principios de los 90, cuando un grupo de profesionales del sector inmobiliario se unió para desarrollar sistemas de trabajo conjunto de una red inmobiliaria, y así crearon sistemas de venta, captación, retribución para los comerciales, etc. Fruto de esta experiencia acumulada, se crea en 1.996 Alfa Inmobiliaria, con el objetivo de crear una red inmobiliaria nacional. Un año después Alfa Inmobiliaria contaba con 100 agencias.

Actualmente, Alfa Inmobiliaria opera a través de más de 100 agencias franquiciadas en España, y 108 oficinas más a nivel internacional - México, República Dominicana y Francia, cuenta con más de 20 años en el sector y está estructurada como una corporación de Servicios Inmobiliarios Integrales que ofrece a sus clientes una total garantía en las transacciones.

Para más información: Pura de Rojas
ALLEGRA COMUNICACIÓN
Telf. 91 434 8229 / 619 98 33 10
projas@allegra-comunicacion.es