

B-

CASTILLA-LA MANCHA · INTERIOR

Albacete

Observar

Albacete: revalorización real pero margen de obra muy ajustado en mercado interior

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 42

PGOU de Albacete no siempre permite cambio de uso en planta baja de zonas comerciales consolidadas; requiere consulta previa al Ayuntamiento. Sin datos PGOU, incertidumbre alta.

C+

Luz natural

confianza 55

Ciudad interior de trama ortogonal densa; locales en planta baja con fachada a calle tienen luz directa, pero interiores de manzana o semisótanos son problemáticos. Resultado mixto.

B-

Ratio útil

confianza 62

Locales comerciales albaceteños suelen ser diáfanos y rectangulares, facilitando distribución residencial eficiente. Alturas libres típicas 3-3,5 m permiten cumplir cédula de habitabilidad.

B

Estatutos

confianza 40

Edificios plurifamiliares urbanos en Albacete pueden tener estatutos restrictivos o requerir mayoría cualificada. Sin acceso a estatutos concretos, riesgo moderado-alto no descartable.

C

Margen obra

confianza 55

Sin price_per_m2 explícito; IPV 148 e YoY 12,8% sugieren mercado activo pero Albacete interior con precios estimados ~1.400-1.700 €/m² vivienda. Margen post-obra (900-1.200 €/m²) muy estrecho.

C+

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	12,8 %
Población	conf. 80	173.050 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	6,9 °C
Días > 30 °C	conf. 86	103 días/año

ENCAJA SI

- Crecimiento de precios sólido (IPV +12,8% YoY) que mejora el exit
- Locales diáfanos con buena altura libre facilitan distribución residencial
- Ciudad de 173.000 hab con demanda de alquiler residencial estable
- Clima extremo (103 días >30°C) impulsa demanda de vivienda bien acondicionada

NO ENCAJA SI

- Precios absolutos de vivienda estimados bajos (~1.400-1.700 €/m²): margen post-obra muy estrecho
- Mercado interior sin tracción turística ni prime que justifique prima de conversión

- Calor extremo (42 días >35°C) exige instalaciones de climatización que encarecen la obra

RIESGOS A VIGILAR

- PGOU puede prohibir o condicionar severamente el cambio de uso en planta baja comercial
- Margen financiero negativo si precio de compra del local supera ~400-500 €/m²
- Estatutos de comunidad pueden bloquear la operación sin mayoría cualificada
- Mercado de reventa limitado: absorción lenta si el producto no encaja con demanda local

FUENTES

Open-Meteo · Archivo climático (dataset) · Open-Meteo · Geocoding (población, coords) (dataset) · INE España · Índice de Precios de Vivienda (IPV) por CCAA (oficial)

Informe orientativo: NO constituye asesoramiento legal, urbanístico, técnico ni financiero. La viabilidad urbanística y los estatutos son estimaciones — confírmalos con el ayuntamiento y un técnico antes de comprar. habitalocal es editorialmente independiente, sin afiliados. El esquema 3D y las notas de armonización son orientativos.