

B

VIZCAYA · PAÍS VASCO · INTERIOR

Bilbao

Observar

Bilbao: margen ajustado y riesgos urbanísticos/estatutarios exigen due diligence

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 45

Bilbao permite cambios de uso pero el PGOU exige cumplir habitabilidad mínima y altura libre $\geq 2.5m$. Zonas Ensanche/Casco Viejo tienen restricciones patrimoniales. Sin PGOU específico, incertidumbre media-alta.

B-

Luz natural

confianza 55

Tejido urbano denso, calles estrechas en Casco Viejo y Ensanche con patios interiores. Fachada a calle principal mejora luz, pero 147 días de lluvia y orientación norte reducen potencial lumínico real.

C+

Ratio útil

confianza 58

Locales en Bilbao suelen tener planta diáfana aprovechable, pero alturas variables y posibles sótanos parciales limitan ratio útil. Edificios del Ensanche ofrecen mejor geometría que Casco Viejo.

B-

Estatutos

confianza 42

Comunidades en edificios plurifamiliares densos de Bilbao frecuentemente incluyen cláusulas restrictivas. Alta densidad vecinal y cultura de comunidad activa elevan riesgo de oposición o veto estatutario.

C

Margen obra

confianza 63

price_per_m2 vivienda 3450€. Local estimado $\sim 2240€/m^2$ (-35%). Coste obra $\sim 1050€/m^2$. Margen bruto $\sim 160€/m^2$: ajustado pero positivo. IPV +12.3% YoY da tracción; yield 4.8% sostiene si no se vende.

B

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 68	3450 €/m ²
Yield bruto	conf. 62	4,8 %
IPV interanual	conf. 88	12,3 %
Población	conf. 80	347.342 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	9,8 °C
Días > 30 °C	conf. 86	22 días/año

ENCAJA SI

- Mercado residencial con fuerte revalorización (IPV +12.3% YoY)
- Precio $>3400€/m^2$ permite margen positivo si coste de adquisición es bajo
- Baja tasa de paro (9.8%) y empleo sólido sostienen demanda residencial
- Ciudad con demanda de vivienda estructural y poca estacionalidad turística

NO ENCAJA SI

- Margen bruto muy ajustado (~160€/m²): cualquier desviación en obra lo elimina
- Tejido urbano denso con alta probabilidad de problemas de iluminación natural
- Riesgo elevado de veto en comunidades de propietarios consolidadas
- Restricciones patrimoniales en Casco Viejo pueden bloquear el cambio de uso

RIESGOS A VIGILAR

- PGOU o licencia de cambio de uso denegada por incumplimiento de habitabilidad o protección patrimonial
- Estatutos de comunidad que requieren unanimidad o mayoría cualificada difícil de alcanzar
- Sobrecostes de obra en edificios antiguos (instalaciones, estructura) que destruyen el margen
- Mercado con yield 4.8%: rentabilidad en alquiler no compensa si la venta se retrasa

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.