

B-

CASTILLA Y LEÓN · INTERIOR

## Burgos

Observar

Burgos: mercado en alza pero margen de obra ajustado y urbanismo incierto

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 42

PGOU de Burgos permite cambios de uso en ciertas zonas del casco histórico y ensanche, pero requiere verificación caso a caso. Sin datos de parcela ni calificación urbanística específica.

C+

### Luz natural

confianza 50

Trama urbana densa en Burgos capital limita fachadas libres. Locales en planta baja de manzana cerrada suelen tener luz frontal escasa. Depende mucho de orientación y calle.

B-

### Ratio útil

confianza 55

Edificación típica burgalesa de ensanche y casco ofrece plantas bajas con alturas útiles de 3-4m, permitiendo redistribución razonable. Columnas interiores pueden penalizar ratio.

B

### Estatutos

confianza 40

Comunidades de propietarios en Burgos urbano suelen requerir mayoría cualificada para cambio de uso. Riesgo moderado-alto sin conocer estatutos del edificio concreto.

C

### Margen obra

confianza 52

Sin price\_per\_m2 explícito. IPV 166 e YoY +15.3% sugieren mercado activo pero Burgos tiene precios medios ~1600-1900€/m<sup>2</sup> vivienda. Margen tras obra (900-1200€/m<sup>2</sup>) resulta estrecho.

C

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	15,3 %
Población	conf. 80	176.418 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	4,5 °C
Días > 30 °C	conf. 86	37 días/año

ENCAJA SI

- Crecimiento de precios sólido (+15.3% YoY) que puede mejorar el margen a corto plazo
- Ciudad de tamaño medio con demanda residencial estable (176k hab)
- Alturas de planta baja en ensanche permiten redistribución interior viable
- Clima continental moderado: sin riesgos extremos de calor ni humedad costera

NO ENCAJA SI

- Precio de vivienda estimado bajo (~1700€/m<sup>2</sup>) deja margen muy ajustado tras coste de obra
- Trama urbana densa limita la entrada de luz natural en locales interiores

- Inviernos fríos (enero 4.5°C) elevan exigencias de aislamiento y calefacción en la reforma
- Sin datos de calificación urbanística ni estatutos: incertidumbre alta en dos ejes clave

#### RIESGOS A VIGILAR

- Margen financiero negativo si el coste de obra supera 1000€/m<sup>2</sup> y el precio de venta no alcanza 2200€/m<sup>2</sup>
- Denegación de licencia de cambio de uso por PGOU o protección en casco histórico
- Oposición de comunidad de propietarios bloqueando el proyecto
- Corrección de precios tras subida acelerada (+15.3% YoY) que reduzca el valor de salida

#### 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.