



EXTREMADURA · INTERIOR

Cáceres

Descartar

Margen financiero estrecho y doble restricción urbanística/estatutaria

LOS CINCO FACTORES

Urbanística C+

confianza 42

PGOU de Cáceres permite cambios de uso en algunas zonas pero el casco histórico (Patrimonio UNESCO) impone restricciones severas. Sin consulta municipal concreta, incertidumbre alta.

Luz natural B-

confianza 55

Ciudad inland con trama urbana densa en centro histórico; locales en planta baja pueden tener fachada a calle pero patios interiores escasos. Calles estrechas en casco antiguo limitan luz.

Ratio útil B

confianza 58

Edificación tradicional extremeña con plantas bajas de altura generosa (3-4m); permite redistribución eficiente. Muros de carga pueden limitar diafanidad pero ratio útil/construido aceptable.

Estatutos C

confianza 45

Comunidades de propietarios en edificios históricos suelen ser conservadoras. Riesgo de oposición a cambio de uso moderado-alto; estatutos raramente permiten conversión sin mayoría cualificada.

Margen obra C

confianza 68

Precio vivienda en Cáceres ~1.400-1.700€/m², mercado interior con IPV +13,5% pero base baja. Margen (precio vivienda - local - obra 900-1.200€/m²) resulta estrecho o negativo en escenario conservador.

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	13,5 %
Población	conf. 80	96.068 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	8,9 °C
Días > 30 °C	conf. 86	94 días/año

ENCAJA SI

- IPV interanual fuerte (+13,5%) indica demanda creciente
- Edificación tradicional con alturas aprovechables
- Ciudad universitaria con demanda residencial estable

NO ENCAJA SI

- Precio de vivienda demasiado bajo para absorber coste de conversión
- Casco histórico UNESCO con restricciones de uso severas
- Mercado de alquiler y venta limitado por tamaño poblacional (~96k hab)

RIESGOS A VIGILAR

- Denegación de licencia de cambio de uso en zonas protegidas UNESCO
- Margen negativo si coste de obra supera 950€/m² en rehabilitación histórica
- Oposición de comunidad de propietarios sin mayoría cualificada
- Calor extremo (94 días >30°C, 51 días >35°C) exige climatización costosa que reduce rentabilidad

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.