



CASTILLA-LA MANCHA · INTERIOR

Ciudad Real

Descartar

Margen financiero negativo en mercado de precio bajo; riesgo urbanístico alto

LOS CINCO FACTORES

Urbanística C+

confianza 42

Ciudad Real tiene PGOU activo pero la conversión local->vivienda exige cumplir altura libre >=2.50m, ventilación e iluminación natural. Sin datos del PGOU específico ni ficha urbanística del local, viabilidad incierta.

Luz natural B-

confianza 50

Trama urbana interior densa con manzanas cerradas típicas de ciudad castellana. Locales en planta baja frecuentemente con fachada a calle, pero patios interiores escasos. Luz aceptable solo en fachada principal.

Ratio útil B

confianza 55

Edificación urbana compacta de los 60-80s: plantas bajas con alturas de 3.0-3.5m habituales, ratio útil/construido ~80-85%. Distribución viable si el local no tiene pilares centrales ni instalaciones pesadas.

Estatutos C

confianza 40

Comunidades de propietarios en ciudad media castellana suelen ser conservadoras. Cambio de uso requiere mayoría cualificada (3/5 LPH). Riesgo moderado-alto sin conocer estatutos ni composición de la comunidad.

Margen obra C

confianza 52

Sin price_per_m2 explícito: IPV 148 sobre base 2015 sugiere ~1.400-1.700€/m² vivienda en Ciudad Real. Local estimado ~35% menos (~950-1.100€/m²). Margen bruto ~300-600€/m² antes de obra (900-1.200€/m²): negativo o muy estrecho.

DATOS CLAVE

| | | |
|-------------------|----------|-------------------|
| IPV interanual | conf. 88 | 12,8 % |
| Población | conf. 80 | 74.743 habitantes |
| Temp. media enero | conf. 86 | 6,9 °C |
| Días > 30 °C | conf. 86 | 107 días/año |

ENCAJA SI

- IPV interanual del +12.8% indica revalorización activa del mercado local
- Ciudad con demanda residencial estable (74.700 hab, capital provincial)
- Alturas de planta baja generalmente suficientes para conversión técnica

NO ENCAJA SI

- Precio absoluto de vivienda muy bajo (~1.400-1.700€/m²): margen vs obra negativo o nulo

- Mercado de ciudad interior pequeña con liquidez limitada para producto reconvertido
- Calor extremo (107 días >30°C, 64 días >35°C) exige climatización robusta que encarece la obra
- Riesgo de estatutos comunitarios restrictivos sin datos que lo descarten

RIESGOS A VIGILAR

- Margen financiero negativo: coste de obra supera el diferencial local-vivienda en precio absoluto
- PGOU puede no permitir cambio de uso en planta baja en determinadas zonas de ordenanza
- Baja liquidez del mercado inmobiliario de Ciudad Real dificulta la salida o el alquiler premium
- Demanda de alquiler limitada por tamaño de ciudad y perfil socioeconómico medio-bajo

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.