

B-

ANDALUCÍA · INTERIOR

Córdoba

Observar

Córdoba: mercado en alza pero márgenes ajustados y trama densa complican la operación

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 45

PGOU Córdoba permite cambios de uso en algunas zonas del centro histórico pero exige cumplir normativa de habitabilidad andaluza (Decreto 141/2016). Sin consulta al PGOU específico, riesgo moderado-alto.

C+

Luz natural

confianza 50

Trama urbana densa del centro cordobés con calles estrechas limita luz en planta baja. Locales en ejes principales o con patio interior mejoran el ratio. Clima soleado favorece, pero orientación es clave.

B-

Ratio útil

confianza 55

Locales en edificios históricos suelen tener alturas generosas (>3,5m) que permiten distribución eficiente. Riesgo en locales con sótano o mezzanine que no computan como superficie habitable.

B

Estatutos

confianza 40

Edificios plurifamiliares del centro histórico frecuentemente tienen estatutos restrictivos o requieren mayoría cualificada (3/5) en junta. Riesgo real sin revisión de estatutos de la comunidad concreta.

C

Margen obra

confianza 55

Sin price_per_m2 explícito: IPV 185 e YoY +12,4% sugieren mercado activo. Estimando vivienda ~1.800-2.200€/m² en Córdoba capital, margen post-obra (900-1.200€/m²) resulta ajustado-estrecho. Yield compensa parcialmente.

B-

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	12,4 %
Población	conf. 80	325.708 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	9,5 °C
Días > 30 °C	conf. 86	121 días/año

ENCAJA SI

- Mercado residencial con fuerte revalorización interanual (+12,4%)
- Ciudad de 325.000 hab con demanda residencial sostenida
- Alturas generosas en edificios históricos favorecen distribución habitable
- Clima soleado (121 días >30°C) impulsa demanda de vivienda con buena orientación

NO ENCAJA SI

- Precio absoluto de vivienda posiblemente por debajo de 2.200€/m², dejando margen post-obra muy ajustado
- Trama histórica densa con calles estrechas limita luz natural en planta baja

- Normativa andaluza de habitabilidad (Decreto 141/2016) exige requisitos estrictos de ventilación e iluminación
- Calor extremo (83 días >35°C) obliga a soluciones de climatización que encarecen la obra

RIESGOS A VIGILAR

- PGOU y protección del conjunto histórico pueden bloquear o encarecer el cambio de uso
- Estatutos de comunidad sin revisar: riesgo de veto en junta de propietarios
- Margen financiero estrecho si el local no se adquiere con descuento significativo respecto a la vivienda
- Coste de obra puede escalar por exigencias de rehabilitación en edificios catalogados o protegidos

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.