



ANDALUCÍA · INTERIOR

Granada

Descartar

Granada: precio/m² insuficiente para absorber coste de obra con margen

LOS CINCO FACTORES

Urbanística C+

confianza 45

Granada tiene PGOU restrictivo en centro histórico (Albaicín, BIC). Cambio de uso posible en ensanche pero requiere licencia municipal y compatibilidad zonal. Sin datos PGOU específicos.

Luz natural B

confianza 58

Ciudad inland densa con calles estrechas en casco histórico. Ensanche ofrece mejor orientación. 110 días >30°C garantizan luz solar abundante pero fachadas interiores penalizan.

Ratio útil B-

confianza 55

Locales en casco antiguo suelen ser irregulares y profundos. Ensanche permite mejor distribución. Ratio útil estimado 70-78% según tipología. Techos altos típicos favorecen habitabilidad.

Estatutos C

confianza 40

Edificios plurifamiliares urbanos densos: riesgo moderado-alto de estatutos que bloqueen el cambio. Sin acceso a estatutos reales. Comunidades antiguas en Granada centro suelen ser conservadoras.

Margen obra C

confianza 62

price_per_m2 vivienda 2050€. Local estimado ~1333€/m² (-35%). Coste obra 900-1200€/m². Margen bruto: 2050-1333-1050~-333€/m². Precio en umbral crítico; margen prácticamente nulo o negativo.

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 65	2050 €/m ²
Yield bruto	conf. 62	5,8 %
IPV interanual	conf. 88	12,4 %
Población	conf. 80	233.532 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	8,3 °C
Días > 30 °C	conf. 86	110 días/año

ENCAJA SI

- Yield 5.8% razonable si se destina a alquiler residencial o turístico
- IPV interanual +12.4% indica revalorización activa del mercado
- Alta demanda universitaria y turística sostiene ocupación
- Clima soleado (110 días >30°C) atractivo para alquiler vacacional

NO ENCAJA SI

- Precio vivienda 2050€/m² deja margen bruto negativo tras obra

- Paro del 22.4% limita demanda solvente de compra
- Casco histórico con restricciones BIC y PGOU muy condicionante
- Exclusivity score bajo (42/100) reduce potencial de venta premium

RIESGOS A VIGILAR

- Margen financiero negativo: precio de venta no cubre local + obra en escenario estándar
- PGOU Granada con zonas de protección histórica que pueden impedir cambio de uso
- Estatutos comunitarios bloqueantes en edificios del centro histórico
- Coste de obra puede escalar en inmuebles protegidos o con patologías estructurales

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.