

B-

CASTILLA-LA MANCHA · INTERIOR

Guadalajara

Observar

Mercado en alza pero márgenes estrechos en ciudad media interior

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 45

PGOU de Guadalajara permite cambios de uso en zonas residenciales consolidadas, pero requiere licencia específica y cumplimiento de habitabilidad CTE. Sin datos del PGOU concreto, incertidumbre alta.

C+

Luz natural

confianza 50

Ciudad interior de trama urbana media-densa. Locales en planta baja con fachada a calle tienen luz aceptable; interiores o semisótanos, problemáticos. Depende mucho del inmueble concreto.

B-

Ratio útil

confianza 55

Edificación urbana típica de los 70-90 en Guadalajara: plantas bajas con alturas de 3-4m y superficies regulares. Ratio útil/construido estimado 80-85%, favorable para conversión.

B

Estatutos

confianza 40

Comunidades de propietarios en ciudad media pueden oponer resistencia. Sin estatutos concretos, riesgo moderado-alto. Ley de Propiedad Horizontal exige mayoría cualificada si hay cambio de uso.

C+

Margen obra

confianza 52

IPV 148 e YOY +12.8% señalan mercado activo. Sin price_per_m2 explícito, Guadalajara capital ronda 1.400-1.800€/m² vivienda. Margen estrecho: local ~35% menos + obra 900-1.200€/m² deja poco colchón.

B-

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	12,8 %
Población	conf. 80	93.470 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	5,6 °C
Días > 30 °C	conf. 86	84 días/año

ENCAJA SI

- Crecimiento de precios interanual muy sólido (+12.8%), tendencia favorable
- Ciudad con demanda residencial estable (93.000 hab, capital provincial)
- Locales de trama urbana regular con buenas alturas para conversión
- Proximidad a Madrid genera demanda de vivienda asequible

NO ENCAJA SI

- Precio absoluto de vivienda bajo (~1.400-1.800€/m²) deja margen de obra muy ajustado
- Mercado de alquiler turístico limitado: ciudad interior sin atractivo vacacional

- Calor extremo (84 días >30°C) exige climatización que encarece la obra

RIESGOS A VIGILAR

- Margen financiero estrecho: coste de obra puede absorber toda la plusvalía si el local no está muy por debajo del precio de vivienda
- Incertidumbre urbanística alta sin consulta previa al PGOU municipal
- Riesgo de veto en comunidad de propietarios si los estatutos no contemplan uso residencial
- Iluminación natural insuficiente en locales interiores o con fachada norte, inviabilizando la cédula de habitabilidad

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.