



CASTILLA Y LEÓN · INTERIOR

## León

Descartar

### León: margen financiero insuficiente para cambio de uso rentable

LOS CINCO FACTORES

#### Urbanística C+

confianza 45

León tiene PGOU con zonas mixtas en ensanche y casco histórico, pero la normativa castellana exige altura libre  $\geq 2.5m$  y ventilación directa. Sin consulta al PGOU municipal no se puede confirmar cambio de uso.

#### Luz natural B-

confianza 50

Ciudad interior densa con trama urbana cerrada. Locales en planta baja de manzana compacta tienen riesgo real de fachada estrecha o patio interior. Depende mucho de la ubicación concreta del local.

#### Ratio útil B-

confianza 55

Edificación típica leonesa de ensanche ofrece plantas bajas con profundidad media-alta. Ratio útil estimado 70-78% si hay fachada a calle. Locales de galería comercial o sin ventilación directa penalizan mucho.

#### Estatutos C

confianza 40

Comunidades de propietarios en edificios de los años 60-80 (mayoría del parque leonés) suelen requerir mayoría cualificada. Riesgo moderado-alto sin revisar estatutos y actas de la comunidad.

#### Margen obra C

confianza 60

Sin price\_per\_m2 explícito: IPV 166 sobre base 2015 y ciudad de 125k hab sugieren precio vivienda  $\sim 1400-1700\text{€}/m^2$ . Margen (vivienda - local - obra  $900-1200\text{€}/m^2$ ) resulta muy estrecho o negativo. Solo viable con compra muy barata.

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	15,3 %
Población	conf. 80	124.772 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	4,2 °C
Días > 30 °C	conf. 86	50 días/año

ENCAJA SI

- IPV interanual +15.3% indica mercado en revalorización, mejora perspectivas futuras
- Ciudad universitaria con demanda residencial estable
- Clima continental moderado: sin riesgo de sobrecalentamiento extremo en la vivienda

NO ENCAJA SI

- Precio de vivienda estimado demasiado bajo para absorber coste de obra y reforma
- Trama urbana densa con alta probabilidad de locales sin luz natural directa suficiente

- Riesgo elevado de bloqueo por comunidad de propietarios o PGOU restrictivo
- Población en declive estructural (124k hab) limita la demanda a largo plazo

#### RIESGOS A VIGILAR

- Margen financiero negativo o nulo: precio vivienda no cubre local + obra
- PGOU puede no permitir cambio de uso en la zona concreta sin licencia especial
- Comunidad de propietarios puede vetar o demorar el proyecto indefinidamente
- Mercado de alquiler leonés con rentas bajas reduce el atractivo como inversión yield

#### 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.