

B-

CATALUÑA · INTERIOR

## Lleida

Observar

Lleida: mercado en alza pero margen de obra ajustado y riesgos urbanísticos sin confirmar

### LOS CINCO FACTORES

#### Urbanística

confianza 42

Lleida tiene PGOU activo pero sin señales de programa específico de cambio de uso. Zonas céntricas con planta baja comercial pueden tener restricciones de uso residencial. Requiere consulta municipal.

C+

#### Luz natural

confianza 55

Ciudad interior densa con trama urbana compacta. Locales en planta baja frecuentemente con fachada a calle, pero patios interiores escasos. Luz aceptable solo en fachadas principales orientadas a sur.

B-

#### Ratio útil

confianza 58

Edificación urbana típica de ensanche o casco histórico: plantas bajas con alturas útiles de 3-4m permiten redistribución razonable. Ratio aprovechable estimado 70-80% según geometría del local.

B-

#### Estatutos

confianza 40

Ciudad de tamaño medio con comunidades de propietarios consolidadas. Riesgo moderado-alto de estatutos que exijan mayoría cualificada o prohíban cambio de uso. Sin datos de estatutos concretos.

C

#### Margen obra

confianza 50

Sin price\_per\_m2 explícito. IPV 193 con YoY +10.9% sugiere mercado activo pero Lleida tiene precios moderados (~1400-1800€/m<sup>2</sup> vivienda estimado). Margen estrecho: obra 900-1200€/m<sup>2</sup> consume gran parte del diferencial local-vivienda.

B-

### DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	10,9 %
Población	conf. 80	140.797 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	6,3 °C
Días > 30 °C	conf. 86	107 días/año

### ENCAJA SI

- Crecimiento de precios sólido (+10.9% YoY) que mejora perspectivas de revalorización
- Ciudad de 140k hab con demanda residencial estable y mercado de alquiler activo
- Clima extremo (107 días >30°C) genera demanda de vivienda bien acondicionada
- Potencial de altura libre en planta baja para redistribución interior eficiente

### NO ENCAJA SI

- Nivel de precios absoluto bajo en Lleida comprime el margen neto tras coste de obra
- Trama urbana densa limita la entrada de luz natural en locales interiores o entre medianeras

- Sin programa municipal conocido que agilice o incentive el cambio de uso

#### RIESGOS A VIGILAR

- Margen financiero estrecho: si precio vivienda  $<1800\text{€}/\text{m}^2$ , la operación puede no cubrir obra + local + gastos
- PGOU puede clasificar la planta baja como uso comercial obligatorio en ejes de actividad
- Estatutos de comunidad pueden requerir unanimidad o mayoría reforzada para cambio de uso
- Calor extremo (51 días  $>35^\circ\text{C}$ ) obliga a inversión adicional en climatización y aislamiento que encarece la obra

#### 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.