

B-

LA RIOJA · INTERIOR

Logroño

Observar

Logroño: mercado en alza pero márgenes ajustados y riesgos urbanísticos sin confirmar

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 45

Logroño tiene PGOU activo con zonas mixtas en casco y ensanche, pero cambio de uso requiere licencia específica. Sin datos PGOU concretos, viabilidad moderada.

B-

Luz natural

confianza 55

Ciudad inland densa con manzanas cerradas en casco histórico. Locales en planta baja pueden tener fachada a calle, pero patios interiores limitan luz en muchos casos.

B

Ratio útil

confianza 60

Tipología urbana logroñesa con locales de planta rectangular en ensanche permite ratios 75-85% de superficie útil. Casco antiguo puede presentar irregularidades.

B

Estatutos

confianza 40

Edificios plurifamiliares urbanos en Logroño con estatutos de comunidad frecuentemente restrictivos. Sin acceso a estatutos concretos, riesgo medio-alto estimado.

C+

Margen obra

confianza 50

IPV 173 e YoY +14.4% señalan mercado activo. Sin price_per_m2 explícito, estimando vivienda ~1.800-2.200€/m² en Logroño. Margen ajustado tras obra 900-1.200€/m².

B-

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	14,4 %
Población	conf. 80	151.164 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	5,6 °C
Días > 30 °C	conf. 86	57 días/año

ENCAJA SI

- Crecimiento de precios sostenido (+14.4% YoY) que mejora el margen futuro
- Ciudad de 151k hab con demanda residencial estable y mercado de alquiler activo
- Clima continental con 57 días >30°C genera demanda de vivienda bien acondicionada
- Locales en ensanche con fachada a calle ofrecen buen potencial de luz natural

NO ENCAJA SI

- Precio por m² estimado en rango medio-bajo para España, margen post-obra ajustado
- Casco histórico con manzanas cerradas y posibles limitaciones de protección patrimonial

- Mercado relativamente pequeño (capital de provincia) con liquidez limitada en reventa

RIESGOS A VIGILAR

- PGOU puede restringir cambio de uso residencial en planta baja en zonas comerciales protegidas
- Estatutos de comunidad en edificios plurifamiliares pueden bloquear o encarecer el proceso
- Margen financiero estrecho si el local no está significativamente por debajo del precio vivienda
- Posible sobreoferta local si la tendencia de conversiones se acelera en el municipio

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.