



GALICIA · INTERIOR

Lugo

Descartar

Margen financiero insuficiente en mercado de precio bajo pese a IPV al alza

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 42

Lugo ciudad tiene PGOU con normativa de cambio de uso variable por zona. Centro histórico (muralla romana) puede tener restricciones patrimoniales. Sin datos PGOU concretos, viabilidad incierta.

C+

Luz natural

confianza 55

Trama urbana densa interior gallega. Locales en planta baja con calles estrechas limitan luz natural. 147 días de lluvia/año agravan percepción lumínica. Fachada principal mejora el caso.

C+

Ratio útil

confianza 50

Edificación urbana compacta típica gallega. Locales con fondo razonable pero posibles pilares y escaleras interiores. Ratio útil estimado 75-82% según planta. Sin planos, estimación media.

B-

Estatutos

confianza 40

Ciudad de tamaño medio con comunidades de propietarios consolidadas. Riesgo moderado-alto de estatutos que requieran mayoría cualificada. Sin acceso a estatutos concretos, riesgo no descartable.

C

Margen obra

confianza 48

Sin price_per_m2 explícito. IPV 167 y YoY 14.1% sugieren mercado activo pero Lugo tiene precios bajos (~1200-1600€/m² vivienda estimado). Margen tras obra 900-1200€/m² resulta muy estrecho o negativo.

C

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	14,1 %
Población	conf. 80	98.025 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	7,1 °C
Días > 30 °C	conf. 86	19 días/año

ENCAJA SI

- Mercado con momentum positivo (IPV +14.1% YoY)
- Ciudad con demanda residencial estable (~98k habitantes)
- Clima templado sin estrés térmico extremo, confortable para residencial

NO ENCAJA SI

- Precio absoluto de vivienda estimado demasiado bajo para absorber coste de obra
- Alta pluviometría (1111mm, 147 días lluvia) penaliza locales con luz limitada
- Riesgo patrimonial en centro histórico (muralla UNESCO) puede bloquear licencias

- Comunidades consolidadas con posible veto estatutario al cambio de uso

RIESGOS A VIGILAR

- Margen financiero negativo o nulo tras coste de obra en mercado de precio bajo
- Restricciones PGOU/patrimonio histórico sin datos confirmados
- Estatutos comunitarios adversos que requieran unanimidad o mayoría cualificada
- Iluminación natural insuficiente en trama urbana densa con alta nubosidad

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.