

B-

COMUNIDAD DE MADRID · INTERIOR

Madrid

Observar

Margen financiero sólido, pero urbanismo y estatutos son cuellos de botella críticos

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 42

Madrid exige cambio de uso vía PGOU 1997 y Plan de Usos. Distritos centrales tienen restricciones severas; periféricos más flexibles. Sin dirección exacta, viabilidad incierta.

C+

Luz natural

confianza 45

Entorno urban-inland denso: manzanas cerradas y edificios altos limitan luz en planta baja. Fachada a calle ancha o esquina mejora notablemente el escenario.

C+

Ratio útil

confianza 55

Locales madrileños típicos tienen alturas útiles 3-4 m y plantas regulares. Ratio aprovechable 70-80% viable si no hay patios de instalaciones ni sótano obligatorio.

B-

Estatutos

confianza 48

Comunidades de propietarios en Madrid frecuentemente incluyen cláusulas anti-cambio de uso. Riesgo alto en edificios plurifamiliares consolidados; requiere revisión de estatutos.

C-

Margen obra

confianza 63

Vivienda a 4850 €/m². Local estimado ~3153 €/m² (-35%). Margen bruto ~1697 €/m² menos obra 900-1200 €/m² = margen neto 500-800 €/m². Precio >3500 confirma operación con colchón real.

A-

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 68	4850 €/m ²
Yield bruto	conf. 65	4,2 %
IPV interanual	conf. 88	14,2 %
Población	conf. 80	3.255.944 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	6,6 °C
Días > 30 °C	conf. 86	99 días/año

ENCAJA SI

- Precio de vivienda 4850 €/m² genera margen bruto amplio incluso con obra cara
- IPV +14.2% interanual respalda revalorización post-reforma
- Demanda residencial estructural muy alta (3,2M habitantes, empleo 55%)
- Yield 4.2% aceptable como plan B de alquiler si no se vende
- Alta exclusivity score (72) permite producto premium y precio de salida elevado

NO ENCAJA SI

- Entorno urban-inland denso penaliza luz natural en planta baja
- PGOU Madrid y Plan de Usos imponen tramitación larga e incierta por distrito
- Estatutos de comunidad en edificios consolidados frecuentemente bloquean el cambio
- Saturación baja en agosto (35%) indica mercado de residencia permanente, no turístico: alquiler vacacional descartado

RIESGOS A VIGILAR

- Denegación de licencia de cambio de uso por incompatibilidad en el planeamiento del distrito concreto
- Oposición de la comunidad de propietarios o cláusula estatutaria prohibitiva
- Planta baja sin luz directa suficiente para cumplir habitabilidad mínima (CTE HS3)
- Alargamiento de tramitación administrativa >18 meses que erosiona el margen financiero
- Subida de costes de obra en Madrid (mercado tensionado) que comprima el margen neto estimado

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.