

B-

GALICIA · INTERIOR

Ourense

Observar

Ourense: revalorización fuerte pero precio absoluto bajo y urbanismo incierto

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 45

PGOU de Ourense permite cambios de uso en casco urbano pero con restricciones en planta baja de ejes comerciales. Sin consulta municipal concreta, viabilidad incierta.

C+

Luz natural

confianza 50

Trama urbana densa interior con calles estrechas típicas de casco histórico gallego. Locales en planta baja pueden tener fachada a calle pero patios interiores escasos.

B-

Ratio útil

confianza 58

Edificación tradicional gallega con plantas de geometría regular. Alturas libres generosas en locales antiguos favorecen distribución. Ratio útil estimado 75-82%.

B

Estatutos

confianza 40

Comunidades de propietarios en Ourense ciudad suelen oponerse al cambio de uso. Sin estatutos concretos, riesgo moderado-alto especialmente en edificios plurifamiliares consolidados.

C

Margen obra

confianza 55

IPV 167 y YoY +14.1% señalan mercado activo. Sin price_per_m2 explícito, Ourense ronda 1100-1400€/m² vivienda: margen post-obra estrecho a ajustado. Yield compensa parcialmente.

B-

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	14,1 %
Población	conf. 80	105.233 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	9,3 °C
Días > 30 °C	conf. 86	61 días/año

ENCAJA SI

- Crecimiento de precios acelerado (+14.1% YoY) reduce riesgo de depreciación
- Demanda residencial sostenida en capital provincial de 105k hab
- Clima con veranos cálidos (61 días >30°C) impulsa demanda de vivienda confortable
- Alturas y geometría de locales tradicionales gallegos favorecen conversión

NO ENCAJA SI

- Precio absoluto de vivienda bajo (~1100-1400€/m²) deja margen post-obra muy estrecho
- Trama urbana densa limita iluminación natural en locales interiores

- Mercado de alquiler turístico limitado al ser ciudad interior sin atractivo costero

RIESGOS A VIGILAR

- PGOU puede prohibir cambio de uso en planta baja de ejes comerciales protegidos
- Comunidad de propietarios puede bloquear el cambio de uso sin mayoría cualificada
- Margen financiero negativo si coste de obra supera 900€/m² en local con precio bajo
- Lluvia elevada (119 días/año) exige impermeabilización y ventilación reforzada en 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.