



CASTILLA Y LEÓN · INTERIOR

Palencia

Descartar

Palencia: precio de vivienda demasiado bajo para absorber coste de obra

LOS CINCO FACTORES

Urbanística C+

confianza 45

PGOU de Palencia permite cambios de uso en planta baja en algunas zonas, pero el casco histórico tiene restricciones. Sin consulta municipal concreta, viabilidad incierta.

Luz natural B-

confianza 50

Trama urbana interior densa con calles estrechas en casco antiguo limita luz. Ensanche y zonas periféricas ofrecen mejor orientación. Depende mucho de la ubicación exacta.

Ratio útil B

confianza 60

Edificación castellana típica con plantas bajas de altura generosa (3-4m). Permite redistribución eficiente. Posible pérdida en zonas de soportales o locales en esquina irregular.

Estatutos C

confianza 40

Comunidades de propietarios en Palencia suelen tener estatutos que requieren unanimidad o mayoría cualificada. Riesgo moderado-alto sin revisión previa de estatutos.

Margen obra C-

confianza 72

Precio vivienda Palencia ~1.100-1.300€/m². Coste obra 900-1.200€/m². Margen prácticamente nulo o negativo. IPV +15,3% anima pero el precio base es muy bajo para absorber reforma.

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	15,3 %
Población	conf. 80	78.629 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	5,2 °C
Días > 30 °C	conf. 86	56 días/año

ENCAJA SI

- IPV interanual fuerte (+15,3%) indica mercado en recuperación
- Edificación castellana con alturas generosas facilita redistribución interior
- Ciudad con demanda residencial estable por ser capital de provincia

NO ENCAJA SI

- Precio de vivienda ~1.100-1.300€/m² no cubre coste de obra más precio de compra del local
- Población en declive (78.629 hab.) limita la demanda futura y la revalorización
- Mercado de alquiler y venta pequeño, con baja liquidez para desinversión

RIESGOS A VIGILAR

- Margen económico negativo o nulo: precio vivienda no supera coste local + obra
- PGOU y estatutos de comunidad pueden bloquear el cambio de uso sin garantías previas
- Riesgo de iliquidez: mercado reducido con pocos compradores finales para vivienda reconvertida

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.