

B-

CASTILLA Y LEÓN · INTERIOR

Salamanca

Observar

Salamanca: mercado en alza pero márgenes ajustados y riesgos urbanísticos reales

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 45

PGOU Salamanca permite cambios de uso en ciertas zonas pero exige cumplir estándares de habitabilidad (altura libre, ventilación). Sin consulta al PGOU específico, riesgo moderado-alto.

C+

Luz natural

confianza 55

Ciudad compacta histórica con calles estrechas y edificación entre medianeras. Locales en planta baja frecuentemente con fachada a calle, pero patios interiores escasos. Luz mixta.

B-

Ratio útil

confianza 58

Edificación histórica densa con plantas bajas de altura útil aceptable (3-4m). Redistribución factible pero posibles pilares estructurales y sótanos parciales limitan ratio aprovechable.

B-

Estatutos

confianza 50

Casco histórico con comunidades de propietarios consolidadas. Alta probabilidad de estatutos restrictivos o necesidad de mayoría cualificada para cambio de uso. Riesgo real.

C

Margen obra

confianza 52

Sin price_per_m2 explícito. IPV 166 e YoY +15.3% sugieren mercado activo. Salamanca ~1800-2200€/m² vivienda estimado: margen ajustado tras obra (900-1200€/m²) y descuento local ~35%.

B-

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	15,3 %
Población	conf. 80	144.825 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	5,7 °C
Días > 30 °C	conf. 86	62 días/año

ENCAJA SI

- Mercado residencial con fuerte revalorización interanual (+15.3%)
- Ciudad universitaria con demanda de alquiler sostenida
- Locales con fachada a calle principal tienen potencial de luz aceptable
- Tamaño de ciudad (144k hab.) con liquidez suficiente para venta o alquiler

NO ENCAJA SI

- Precio absoluto de vivienda estimado bajo (<2500€/m²) comprime margen tras obra
- Casco histórico con normativa de protección que puede bloquear cambios de uso

- Edificación densa con riesgo de locales sin luz natural directa suficiente
- Comunidades de propietarios consolidadas con alta resistencia a cambios de uso

RIESGOS A VIGILAR

- PGOU y Carta de Salamanca (patrimonio UNESCO) pueden denegar licencia de cambio de uso
- Margen financiero estrecho si precio local no está suficientemente descontado respecto a vivienda
- Estatutos de comunidad requieren mayoría cualificada o unanimidad: coste y tiempo imprevisibles
- Sobrecalentamiento estival (62 días >30°C) exige soluciones de climatización que encarecen la 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.