



CASTILLA Y LEÓN · INTERIOR

Soria

Descartar

Soria: margen financiero insuficiente para justificar el riesgo urbanístico

LOS CINCO FACTORES

Urbanística C+

confianza 40

PGOU de Soria no consultado. Ciudad pequeña con centro histórico protegido; cambios de uso en planta baja pueden requerir informe favorable difícil de obtener.

Luz natural B

confianza 55

Trama urbana compacta de ciudad media interior. Locales en planta baja con fachada a calle pueden captar luz suficiente; interiores de manzana son problemáticos.

Ratio útil B

confianza 55

Edificación tradicional soriana con plantas bajas de altura razonable (~3-3,5m). Ratio útil/construido estimado 75-82% si no hay pilares centrales ni servidumbres.

Estatutos C

confianza 45

Comunidades de propietarios en ciudad pequeña suelen ser conservadoras. Sin estatutos revisados, riesgo de veto o exigencia de mayoría cualificada es real.

Margen obra C-

confianza 60

Sin price_per_m2 explícito. IPV 166 y ciudad de 39k hab sugieren precio vivienda ~1.100-1.400€/m². Coste obra 900-1.200€/m² deja margen nulo o negativo. Yield alto no compensa.

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	15,3 %
Población	conf. 80	39.112 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	4,2 °C
Días > 30 °C	conf. 86	47 días/año

ENCAJA SI

- IPV interanual fuerte (+15,3%) indica demanda activa y posible revalorización
- Clima templado-continental sin extremos severos facilita la obra
- Ciudad pequeña con tejido social estable, baja rotación de activos

NO ENCAJA SI

- Precio de vivienda estimado demasiado bajo para absorber coste de rehabilitación
- Población de 39k hab limita el mercado de salida y el alquiler turístico
- Centro histórico protegido puede bloquear o encarecer el cambio de uso

- Comunidades de propietarios en entornos pequeños tienden a ser restrictivas

RIESGOS A VIGILAR

- Margen financiero negativo o nulo: precio vivienda no supera precio local + obra
- PGOU con protección de casco histórico puede denegar el cambio de uso
- Mercado de absorción muy estrecho: dificultad para vender o alquilar la vivienda resultante
- Veto de comunidad de propietarios sin estatutos favorables previos

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.