

B-

CASTILLA-LA MANCHA · INTERIOR

Toledo

Observar

Toledo: mercado en alza pero casco histórico añade fricción urbanística y patrimonial

LOS CINCO FACTORES

Urbanística C+

confianza 42

Toledo tiene PGOU restrictivo en casco histórico (BIC/UNESCO). Cambio de uso posible en ensanche, pero en casco requiere informe patrimonial. Sin PGOU concreto, incertidumbre alta.

Luz natural B-

confianza 55

Casco histórico con calles estrechas medievales limita luz en planta baja. Ensanche o periferia mejora el ratio. Clima soleado (101 días >30°C) favorece captación cuando hay fachada libre.

Ratio útil B-

confianza 58

Locales en casco histórico suelen tener planta irregular, sótanos y techos altos aprovechables. Ratio útil estimado 70-78%. Condicionado por exigencias de ventilación e iluminación de Castilla-La Mancha.

Estatutos C

confianza 48

Edificios plurifamiliares en Toledo centro suelen tener estatutos antiguos sin cláusula expresa. Riesgo moderado-alto de oposición vecinal; requiere mayoría 3/5 LPH si estatutos lo exigen.

Margen obra B-

confianza 62

IPV 148 e YoY +12.8% indican mercado activo pero precio/m² vivienda Toledo ~1.800-2.100€. Margen ajustado: local ~35% descuento + obra 900-1.200€/m² deja spread estrecho-moderado.

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	12,8 %
Población	conf. 80	86.526 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	7,4 °C
Días > 30 °C	conf. 86	101 días/año

ENCAJA SI

- Mercado residencial con fuerte revalorización anual (+12.8% YoY)
- IPV en máximos históricos (148 sobre base 2015=100)
- Demanda turística y universitaria sostiene alquiler
- Locales en ensanche o periferia con buena fachada tienen viabilidad real

NO ENCAJA SI

- Locales en casco histórico BIC/UNESCO con restricciones patrimoniales severas
- Calles medievales estrechas que impiden ventilación e iluminación mínima legal

- Precio/m² vivienda bajo (~1.900€) que comprime el margen tras obra

RIESGOS A VIGILAR

- Denegación o paralización por informe desfavorable de Patrimonio Histórico
- Coste de obra superior a 1.200€/m² por exigencias de rehabilitación patrimonial
- Oposición de comunidad de propietarios sin mayoría suficiente
- Mercado pequeño (86.500 hab.) con liquidez limitada si hay corrección de precios

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.