

B-

CASTILLA Y LEÓN · INTERIOR

Valladolid

Observar

Valladolid: revalorización fuerte pero margen de obra ajustado y PGOU pendiente

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 45

PGOU Valladolid permite cambios de uso pero exige cumplir condiciones de habitabilidad (altura libre, ventilación). Sin consulta al PGOU/licencia previa, incertidumbre alta.

C+

Luz natural

confianza 50

Ciudad interior densa con manzanas cerradas. Locales en planta baja frecuentemente con fachada a calle, pero patios interiores limitados. Resultado muy dependiente del local concreto.

B-

Ratio útil

confianza 58

Edificación tradicional castellana con plantas bajas de altura útil 3-4m, favorable para redistribución. Ratio aprovechable estimado 75-85% si no hay pilares centrales ni servidumbres.

B

Estatutos

confianza 42

Comunidades en edificios del centro histórico y ensanche suelen tener estatutos restrictivos o requerir mayoría cualificada. Riesgo moderado-alto sin revisar acta y estatutos.

C

Margen obra

confianza 55

IPV 166 y YoY +15.3% señalan mercado en alza. Sin price_per_m2 explícito, Valladolid ronda 1.400-1.800€/m² vivienda: margen ajustado-estrecho con obra a 900-1.200€/m². Yield compensa parcialmente.

B

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	15,3 %
Población	conf. 80	300.618 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	5,5 °C
Días > 30 °C	conf. 86	65 días/año

ENCAJA SI

- Fuerte apreciación interanual (+15.3%) reduce riesgo de minusvalía
- Índice IPV 166 indica mercado consolidado y en expansión
- Alturas de planta baja tradicionales favorecen redistribución interior
- Ciudad de 300k hab con demanda residencial sostenida

NO ENCAJA SI

- Precio absoluto de vivienda moderado (~1.400-1.800€/m²) comprime margen neto
- Trama urbana densa limita luz natural en locales interiores o entre medianeras

- Clima extremo (65 días >30°C, inviernos fríos) exige mayor inversión en aislamiento y climatización

RIESGOS A VIGILAR

- PGOU y licencia de cambio de uso: condiciones de habitabilidad no verificadas
- Estatutos de comunidad pueden bloquear o encarecer la operación
- Margen financiero sensible: si obra supera 1.100€/m² o precio de compra del local no está suficientemente descontado, la rentabilidad desaparece
- Mercado en alza puede encarecer el local antes de cerrar la operación

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.