



ARAGÓN · INTERIOR

Zaragoza

Descartar

Precio residencial insuficiente para cubrir coste de conversión en Zaragoza

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 45

Zaragoza PGOU permite cambios de uso pero exige cumplir normativa de habitabilidad (ventilación, altura libre $\geq 2.5m$). Planta baja en casco histórico o ensanche puede tener restricciones específicas. Sin PGOU concreto, incertidumbre alta.

C+

Luz natural

confianza 50

Urbano-interior denso: locales en planta baja con fachada a calle tienen luz aceptable, pero medianeras y patios interiores limitan iluminación. Depende fuertemente de la orientación y anchura de la calle.

B-

Ratio útil

confianza 58

Tipología urbana zaragozana (ensanche, casco) ofrece plantas bajas con alturas de 3.5-4.5m, permitiendo redistribución eficiente. Posibles pilares estructurales y aseos traseros pueden reducir ratio útil aprovechable.

B

Estatutos

confianza 42

Ciudad grande con comunidades de propietarios consolidadas. Riesgo moderado-alto de estatutos que prohíban cambio de uso o exijan mayoría cualificada (3/5). Sin acceso a estatutos concretos, riesgo no descartable.

C

Margen obra

confianza 68

price_per_m2 vivienda 1850€/m². Local estimado ~1200€/m² (35% descuento). Coste obra 900-1200€/m². Margen bruto: 1850-1200-1050~-400€/m². Precio residencial muy bajo para absorber coste de conversión. Margen estructuralmente negativo.

C-

DATOS CLAVE

| | | |
|-------------------|----------|-----------------------|
| Precio vivienda | conf. 68 | 1850 €/m ² |
| Yield bruto | conf. 65 | 6,5 % |
| IPV interanual | conf. 88 | 14,4 % |
| Población | conf. 80 | 686.986 habitantes |
| Temp. media enero | conf. 86 | 7,6 °C |
| Días > 30 °C | conf. 86 | 93 días/año |

ENCAJA SI

- Yield del 6.5% atractivo si se destina a alquiler residencial largo plazo
- Mercado activo: IPV +14.4% interanual indica apreciación real del activo
- Buena conectividad (aeropuerto 11km) y ciudad con demanda residencial estable
- Tasa de empleo del 89.2% sostiene demanda de alquiler

NO ENCAJA SI

- Precio de venta residencial (1850€/m²) no cubre suma de coste local + obra
- Margen de venta negativo o nulo salvo compra de local muy por debajo de mercado
- Riesgo urbanístico y de estatutos elevado sin datos PGOU/comunidad concretos
- Exclusivity score bajo (38/100): revalorización futura limitada en segmento premium

RIESGOS A VIGILAR

- Margen financiero negativo: precio residencial no absorbe coste de conversión a precios de mercado
- Restricciones PGOU en planta baja (casco histórico, usos protegidos) pueden bloquear licencia
- Estatutos comunitarios adversos requieren mayoría 3/5 o pueden prohibir el cambio de uso
- Mercado con baja exclusividad limita capacidad de venta a precio premium post-reforma
- Calor extremo (93 días >30°C, 45 días >35°C) exige climatización robusta que encarece 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.