

B-

CATALUÑA · COSTA

Barcelona

Observar

Margen financiero atractivo pero barreras urbanísticas y comunitarias son altas

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 42

Barcelona aplica PEU i normativa 22@ o Eixample según zona; cambio d'ús a habitatge exige cédula d'habitabilitat y cumplir PGM. Sin PGOU específico del local, viabilidad incierta.

C+

Luz natural

confianza 55

Trama urbana densa (Eixample, Gràcia, etc.) con patios interiores y fachadas estrechas. Planta baja frecuentemente con luz limitada; fachada exterior mejora pero no garantiza cumplimiento DB-HE.

C+

Ratio útil

confianza 60

Locales en Eixample suelen tener plantas diáfanas regulares (ratio 75-82%). Posibles pilares estructurales y patios de luces reducen aprovechamiento. Ratio estimado aceptable pero no óptimo.

B-

Estatutos

confianza 45

Comunidades en Barcelona frecuentemente incluyen cláusulas anti-conversión. Ley de Propiedad Horizontal + estatutos catalanes (Codi Civil Cat.) pueden exigir unanimidad o mayoría cualificada.

C-

Margen obra

confianza 72

price_per_m2 vivienda BCN ~4800-5500€/m². Local asumido ~35% menor (~3100-3600€). Margen bruto ~1200-1900€/m² antes de obra (900-1200€/m²). Margen neto ajustado-positivo; IPV +10.9% refuerza upside.

B+

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	10,9 %
Población	conf. 80	1.686.208 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	10 °C
Días > 30 °C	conf. 86	33 días/año

ENCAJA SI

- Mercado residencial con demanda sólida y apreciación interanual del 10,9%
- Precio de vivienda elevado que absorbe coste de obra y deja margen positivo
- Clima mediterráneo favorable para uso residencial todo el año
- Gran base de población (1,68M) garantiza liquidez en la salida o alquiler

NO ENCAJA SI

- Normativa urbanística barcelonesa muy restrictiva para cambio de uso a vivienda
- Trama densa limita luz natural en planta baja, dificultando cédula de habitabilidad

- Riesgo elevado de bloqueo por estatutos de comunidad de propietarios
- Proceso administrativo largo y costoso en el Ayuntamiento de Barcelona

RIESGOS A VIGILAR

- Denegación de licencia de cambio de uso por PGM o plan especial de zona
- Veto de la comunidad de propietarios (mayoría cualificada o unanimidad requerida)
- Incumplimiento de requisitos mínimos de iluminación natural (DB-HE/cédula habitabilidad)
- Incremento de costes de obra por adecuación estructural en edificios antiguos del Eixample
- Posible moratoria o limitación municipal adicional sobre nuevas viviendas turísticas o de alquiler

FUENTES

Open-Meteo · Archivo climático (dataset) · Open-Meteo · Geocoding (población, coords) (dataset) · Open-Meteo · Marine (temp. mar) (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.



Render orientativo de la conversión propuesta. Distribución y mobiliario según el proyecto tipo de la zona.

ARMONIZACIÓN DEL ESPACIO

Elementos naturales

Plantas vivas y materiales naturales aportan vitalidad y armonía.

Equilibrio y simetría

Habitaciones equilibradas para promover descanso y estabilidad.

Orden y limpieza

Los espacios despejados favorecen la calma y el bienestar.

Entrada acogedora

La puerta de entrada debe invitar y no estar bloqueada.

BAGUA · DISTRIBUCIÓN ENERGÉTICA

Riqueza	Fama	Relaciones
Familia	Salud	Creatividad
Conocimiento	Carrera	Viajes