



CASTILLA-LA MANCHA · INTERIOR

## Ciudad Real

Descartar

Margen financiero negativo en mercado de precio bajo; riesgo urbanístico alto

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

C+

confianza 42

Ciudad Real tiene PGOU activo pero la conversión local->vivienda exige cumplir altura libre >=2.50m, ventilación e iluminación natural. Sin datos del PGOU específico ni ficha urbanística del local, viabilidad incierta.

### Luz natural

B-

confianza 50

Trama urbana interior densa con manzanas cerradas típicas de ciudad castellana. Locales en planta baja frecuentemente con fachada a calle, pero patios interiores escasos. Luz aceptable solo en fachada principal.

### Ratio útil

B

confianza 55

Edificación urbana compacta de los 60-80s: plantas bajas con alturas de 3.0-3.5m habituales, ratio útil/construido ~80-85%. Distribución viable si el local no tiene pilares centrales ni instalaciones pesadas.

### Estatutos

C

confianza 40

Comunidades de propietarios en ciudad media castellana suelen ser conservadoras. Cambio de uso requiere mayoría cualificada (3/5 LPH). Riesgo moderado-alto sin conocer estatutos ni composición de la comunidad.

### Margen obra

C

confianza 52

Sin price\_per\_m2 explícito: IPV 148 sobre base 2015 sugiere ~1.400-1.700€/m<sup>2</sup> vivienda en Ciudad Real. Local estimado ~35% menos (~950-1.100€/m<sup>2</sup>). Margen bruto ~300-600€/m<sup>2</sup> antes de obra (900-1.200€/m<sup>2</sup>): negativo o muy estrecho.

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	12,8 %
Población	conf. 80	74.743 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	6,9 °C
Días > 30 °C	conf. 86	107 días/año

ENCAJA SI

- IPV interanual del +12.8% indica revalorización activa del mercado local
- Ciudad con demanda residencial estable (74.700 hab, capital provincial)
- Alturas de planta baja generalmente suficientes para conversión técnica

NO ENCAJA SI

- Precio absoluto de vivienda muy bajo (~1.400-1.700€/m<sup>2</sup>): margen vs obra negativo o nulo

- Mercado de ciudad interior pequeña con liquidez limitada para producto reconvertido
- Calor extremo (107 días >30°C, 64 días >35°C) exige climatización robusta que encarece la obra
- Riesgo de estatutos comunitarios restrictivos sin datos que lo descarten

#### RIESGOS A VIGILAR

- Margen financiero negativo: coste de obra supera el diferencial local-vivienda en precio absoluto
- PGOU puede no permitir cambio de uso en planta baja en determinadas zonas de ordenanza
- Baja liquidez del mercado inmobiliario de Ciudad Real dificulta la salida o el alquiler premium
- Demanda de alquiler limitada por tamaño de ciudad y perfil socioeconómico medio-bajo

#### 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.