

**B-**

CASTILLA-LA MANCHA · INTERIOR

## Guadalajara

Observar

Mercado en alza pero márgenes estrechos en ciudad media interior

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 45

PGOU de Guadalajara permite cambios de uso en zonas residenciales consolidadas, pero requiere licencia específica y cumplimiento de habitabilidad CTE. Sin datos del PGOU concreto, incertidumbre alta.

**C+**

### Luz natural

confianza 50

Ciudad interior de trama urbana media-densa. Locales en planta baja con fachada a calle tienen luz aceptable; interiores o semisótanos, problemáticos. Depende mucho del inmueble concreto.

**B-**

### Ratio útil

confianza 55

Edificación urbana típica de los 70-90 en Guadalajara: plantas bajas con alturas de 3-4m y superficies regulares. Ratio útil/construido estimado 80-85%, favorable para conversión.

**B**

### Estatutos

confianza 40

Comunidades de propietarios en ciudad media pueden oponer resistencia. Sin estatutos concretos, riesgo moderado-alto. Ley de Propiedad Horizontal exige mayoría cualificada si hay cambio de uso.

**C+**

### Margen obra

confianza 52

IPV 148 e YOY +12.8% señalan mercado activo. Sin price\_per\_m2 explícito, Guadalajara capital ronda 1.400-1.800€/m<sup>2</sup> vivienda. Margen estrecho: local ~35% menos + obra 900-1.200€/m<sup>2</sup> deja poco colchón.

**B-**

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	12,8 %
Población	conf. 80	93.470 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	5,6 °C
Días > 30 °C	conf. 86	84 días/año

ENCAJA SI

- Crecimiento de precios interanual muy sólido (+12.8%), tendencia favorable
- Ciudad con demanda residencial estable (93.000 hab, capital provincial)
- Locales de trama urbana regular con buenas alturas para conversión
- Proximidad a Madrid genera demanda de vivienda asequible

NO ENCAJA SI

- Precio absoluto de vivienda bajo (~1.400-1.800€/m<sup>2</sup>) deja margen de obra muy ajustado
- Mercado de alquiler turístico limitado: ciudad interior sin atractivo vacacional

- Calor extremo (84 días >30°C) exige climatización que encarece la obra

#### RIESGOS A VIGILAR

- Margen financiero estrecho: coste de obra puede absorber toda la plusvalía si el local no está muy por debajo del precio de vivienda
- Incertidumbre urbanística alta sin consulta previa al PGOU municipal
- Riesgo de veto en comunidad de propietarios si los estatutos no contemplan uso residencial
- Iluminación natural insuficiente en locales interiores o con fachada norte, inviabilizando la cédula de habitabilidad

#### 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.