

**B-**

GALICIA · INTERIOR

## Ourense

Observar

Ourense: revalorización fuerte pero precio absoluto bajo y urbanismo incierto

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 45

PGOU de Ourense permite cambios de uso en casco urbano pero con restricciones en planta baja de ejes comerciales. Sin consulta municipal concreta, viabilidad incierta.

**C+**

### Luz natural

confianza 50

Trama urbana densa interior con calles estrechas típicas de casco histórico gallego. Locales en planta baja pueden tener fachada a calle pero patios interiores escasos.

**B-**

### Ratio útil

confianza 58

Edificación tradicional gallega con plantas de geometría regular. Alturas libres generosas en locales antiguos favorecen distribución. Ratio útil estimado 75-82%.

**B**

### Estatutos

confianza 40

Comunidades de propietarios en Ourense ciudad suelen oponerse al cambio de uso. Sin estatutos concretos, riesgo moderado-alto especialmente en edificios plurifamiliares consolidados.

**C**

### Margen obra

confianza 55

IPV 167 y YoY +14.1% señalan mercado activo. Sin price\_per\_m2 explícito, Ourense ronda 1100-1400€/m<sup>2</sup> vivienda: margen post-obra estrecho a ajustado. Yield compensa parcialmente.

**B-**

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	14,1 %
Población	conf. 80	105.233 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	9,3 °C
Días > 30 °C	conf. 86	61 días/año

ENCAJA SI

- Crecimiento de precios acelerado (+14.1% YoY) reduce riesgo de depreciación
- Demanda residencial sostenida en capital provincial de 105k hab
- Clima con veranos cálidos (61 días >30°C) impulsa demanda de vivienda confortable
- Alturas y geometría de locales tradicionales gallegos favorecen conversión

NO ENCAJA SI

- Precio absoluto de vivienda bajo (~1100-1400€/m<sup>2</sup>) deja margen post-obra muy estrecho
- Trama urbana densa limita iluminación natural en locales interiores

- Mercado de alquiler turístico limitado al ser ciudad interior sin atractivo costero

#### RIESGOS A VIGILAR

- PGOU puede prohibir cambio de uso en planta baja de ejes comerciales protegidos
- Comunidad de propietarios puede bloquear el cambio de uso sin mayoría cualificada
- Margen financiero negativo si coste de obra supera 900€/m<sup>2</sup> en local con precio bajo
- Lluvia elevada (119 días/año) exige impermeabilización y ventilación reforzada en 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.