

**B-**

COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA · INTERIOR

## Pamplona

Observar

Pamplona: mercado alcista sólido pero urbanística y luz exigen due diligence

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 45

Pamplona tiene PGOU restrictivo en casco histórico y ensanche; cambios de uso requieren licencia urbanística y cumplir habitabilidad foral. Sin datos PGOU específicos, riesgo moderado-alto.

**B-**

### Luz natural

confianza 55

Ciudad interior densa con edificación entre medianeras predominante. Locales en planta baja del casco y ensanche suelen tener fachada estrecha; luz natural limitada sin patio o fachada amplia.

**C+**

### Ratio útil

confianza 58

Tipología urbana compacta navarra: locales rectangulares con fondo largo. Ratio útil/construido estimado 70-78%. Posible pérdida en zonas húmedas o sótanos parciales frecuentes.

**B-**

### Estatutos

confianza 42

Comunidades de propietarios en Pamplona suelen requerir unanimidad o mayoría cualificada para cambio de uso. Riesgo real sin conocer estatutos del edificio concreto.

**C**

### Margen obra

confianza 52

IPV 167 e interanual +11.4% señalan mercado alcista fuerte. Sin price\_per\_m2 explícito, Pamplona ronda 2.400-2.900€/m<sup>2</sup> vivienda. Margen ajustado pero positivo con obra a 1.000€/m<sup>2</sup> si local comprado con descuento.

**B**

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	11,4 %
Población	conf. 80	208.243 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	5,3 °C
Días > 30 °C	conf. 86	40 días/año

ENCAJA SI

- Mercado residencial con fuerte revalorización anual (+11.4% IPV)
- Ciudad de 208k hab con demanda residencial sostenida
- Clima templado-húmedo: no penaliza habitabilidad interior
- Margen positivo si local adquirido con descuento respecto a vivienda

NO ENCAJA SI

- Locales en edificios entre medianeras con escasa fachada y luz natural pobre
- Operaciones sin consulta previa al PGOU y normativa foral de habitabilidad

- Comunidades con estatutos que bloqueen cambio de uso sin unanimidad

#### RIESGOS A VIGILAR

- PGOU de Pamplona puede prohibir o condicionar severamente el cambio de uso en zonas históricas o ensanche
- Margen financiero ajustado si el local no se compra con descuento suficiente respecto al precio vivienda
- Iluminación natural insuficiente en locales de fondo largo sin patio interior: incumplimiento de habitabilidad foral
- Oposición de comunidad de propietarios sin estatutos favorables al cambio de uso

#### 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.