

B-

CASTILLA Y LEÓN · INTERIOR

Segovia

Observar

Segovia: mercado en alza pero márgenes ajustados y PGOU histórico incierto

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 42

Segovia ciudad histórica con PGOU restrictivo en casco y ensanche. Cambio de uso posible pero sujeto a licencia municipal y compatibilidad de usos; sin datos PGOU concretos.

C+

Luz natural

confianza 50

Trama urbana densa en casco histórico limita fachada y patios. Ensanche ofrece algo más de frente. Sin datos de planta específica se asume luz mixta-moderada.

B-

Ratio útil

confianza 55

Locales en casco antiguo suelen tener alturas generosas (3-4 m) y plantas diáfanas; buen potencial de distribución. Posibles desniveles en calles históricas reducen algo el ratio útil.

B

Estatutos

confianza 38

Edificios históricos con comunidades pequeñas y estatutos antiguos; riesgo moderado-alto de oposición o cláusulas restrictivas. Sin acceso a estatutos concretos, incertidumbre alta.

C

Margen obra

confianza 48

Sin price_per_m2 explícito. IPV 166 e YoY +15.3% sugieren mercado activo pero ciudad pequeña (51k hab). Precio vivienda estimado ~1.600-2.000 €/m²; margen post-obra estrecho a ajustado.

C+

DATOS CLAVE

| | | |
|-------------------|----------|-------------------|
| IPV interanual | conf. 88 | 15,3 % |
| Población | conf. 80 | 51.683 habitantes |
| Temp. media enero | conf. 86 | 5 °C |
| Días > 30 °C | conf. 86 | 52 días/año |

ENCAJA SI

- Mercado residencial con fuerte revalorización interanual (+15,3%)
- Locales con alturas generosas típicas del parque histórico castellano
- Demanda turística y universitaria que sostiene alquiler residencial
- Clima continental moderado, sin extremos térmicos severos

NO ENCAJA SI

- Precio absoluto de vivienda probablemente por debajo de 2.000 €/m², margen post-obra muy ajustado
- Casco histórico con protecciones patrimoniales que encarecen y ralentizan la obra

- Población pequeña (51k hab) limita la profundidad del mercado comprador
- Trama densa dificulta cumplir requisitos de iluminación natural para vivienda

RIESGOS A VIGILAR

- PGOU y Patrimonio: posible incompatibilidad de uso residencial en planta baja de zona protegida
- Margen financiero estrecho si coste de obra supera 1.000 €/m² en edificio histórico
- Estatutos comunitarios restrictivos en edificios con pocas propiedades
- Liquidez limitada: mercado pequeño alarga plazos de venta o alquiler

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.