

**B+**

ANDALUCÍA · INTERIOR

## Sevilla

Observar

Sevilla: margen ajustado y riesgos urbanísticos exigen due diligence exhaustiva

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 45

Sevilla permite cambios de uso en zonas mixtas pero el PGOU exige cumplir parámetros de habitabilidad (altura libre, ventilación). Sin consulta al PGOU municipal no se puede confirmar. Conf baja.

**B-**

### Luz natural

confianza 52

Casco urbano denso con calles estrechas típicas del centro histórico sevillano. Locales en planta baja frecuentemente con fachada a calle pero patios interiores limitados. Luz variable según ubicación.

**B-**

### Ratio útil

confianza 58

Edificación histórica con plantas irregulares y posibles patios. Ratio útil/construido estimado 75-82%. Locales comerciales en Sevilla suelen tener alturas generosas (>3m) favorables para redistribución.

**B**

### Estatutos

confianza 40

Edificios plurifamiliares en centro histórico con comunidades consolidadas. Riesgo moderado-alto de oposición estatutaria. Requiere revisión de estatutos y mayoría cualificada. Dato no disponible.

**C+**

### Margen obra

confianza 65

Vivienda a 2450€/m<sup>2</sup>. Local estimado ~1593€/m<sup>2</sup> (35% descuento). Coste obra ~1050€/m<sup>2</sup>. Margen bruto ~807€/m<sup>2</sup>: ajustado-estrecho. Yield 5.8% sostiene rentabilidad en alquiler pero venta con margen justo.

**B-**

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 68	2450 €/m <sup>2</sup>
Yield bruto	conf. 65	5,8 %
IPV interanual	conf. 88	12,4 %
Población	conf. 80	686.741 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	11,2 °C
Días > 30 °C	conf. 86	131 días/año

ENCAJA SI

- Yield 5.8% cubre coste de capital en escenario de alquiler
- IPV interanual +12.4% indica mercado en apreciación activa
- Alta demanda residencial: ciudad de 686k hab con mercado compraventa +7.2% YoY
- Alturas generosas en edificación histórica favorecen redistribución interior
- Proximidad aeropuerto (10.5 km) refuerza demanda de alquiler medio-largo plazo

NO ENCAJA SI

- Precio vivienda 2450€/m<sup>2</sup> deja margen bruto ~800€/m<sup>2</sup>: muy sensible a desviaciones de obra
- Paro del 18.4% limita solvencia de compradores finales y presiona precios
- Centro histórico con normativa proteccionista puede bloquear o encarecer licencias
- Calles estrechas del casco antiguo comprometen iluminación natural en locales interiores
- Calor extremo (131 días >30°C) obliga a climatización robusta, encareciendo la obra

#### RIESGOS A VIGILAR

- PGOU y protección patrimonial pueden denegar el cambio de uso o imponer condiciones costosas
- Desviación de costes de obra en edificios históricos puede eliminar el margen
- Oposición de comunidad de propietarios sin estatutos favorables bloquea la operación
- Mercado con paro estructural alto: riesgo de impago en alquiler o dificultad de venta

#### 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.