



CASTILLA Y LEÓN · INTERIOR

## Ávila

Descartar

Margen financiero insuficiente en mercado de precio bajo pese a IPV al alza

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística C+

confianza 40

PGOU de Ávila no consultado. Casco histórico (BIC) impone restricciones severas; fuera de él la normativa es más permisiva pero requiere verificación caso a caso.

### Luz natural B

confianza 50

Ciudad interior de trama medieval densa en casco y ensanche compacto. Locales en planta baja con fachada a calle ancha tienen potencial; interiores o calles estrechas, limitado.

### Ratio útil B

confianza 58

Edificación tradicional castellana con plantas bajas de altura generosa (3-4 m). Permite altillo o distribución eficiente. Ratio útil/construido estimado 80-85% en locales diáfanos.

### Estatutos C+

confianza 38

Comunidades de propietarios en edificios históricos suelen ser conservadoras. Sin estatutos revisados no se puede confirmar; riesgo moderado-alto en casco amurallado.

### Margen obra C

confianza 72

Precio vivienda Ávila ~1.400-1.600 €/m<sup>2</sup>. Margen (vivienda - local - obra 900-1.200 €/m<sup>2</sup>) resulta negativo o nulo. IPV +15,3% anima pero el precio base es bajo para absorber coste de reforma.

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	15,3 %
Población	conf. 80	57.657 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	3,6 °C
Días > 30 °C	conf. 86	44 días/año

ENCAJA SI

- IPV interanual +15,3% indica demanda creciente y posible revalorización futura
- Clima templado-frío con veranos suaves (max 29,6 °C) es atractivo para residencia permanente
- Edificación tradicional con alturas generosas facilita distribución interior

NO ENCAJA SI

- Precio de vivienda ~1.400-1.600 €/m<sup>2</sup> no cubre coste de obra + precio de local
- Casco histórico BIC con restricciones urbanísticas severas y tramitación lenta
- Población pequeña (57.657 hab.) limita la demanda de alquiler y venta residencial

- Riesgo alto de bloqueo por estatutos de comunidad en edificios históricos

#### RIESGOS A VIGILAR

- Margen financiero negativo o nulo: precio de venta no absorbe coste de transformación
- Denegación de licencia de cambio de uso en zona BIC o casco protegido
- Mercado ilíquido: absorción lenta de producto residencial en ciudad de menos de 60.000 habitantes
- Subida de costes de obra en rehabilitación de edificios históricos (materiales específicos, artesanos)

#### 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.