



EXTREMADURA · INTERIOR

## Badajoz

Descartar

Badajoz: revalorización activa pero margen de obra inviable a precios actuales

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 45

PGOU de Badajoz permite cambios de uso en zonas mixtas, pero el casco histórico y áreas residenciales consolidadas exigen licencia específica. Sin datos PGOU concretos, incertidumbre alta.

C+

### Luz natural

confianza 55

Ciudad interior con trama urbana densa en centro histórico. Locales en planta baja pueden tener fachada a calle, pero patios interiores y edificios entre medianeras limitan luz. Clima soleado favorece orientaciones sur.

B

### Ratio útil

confianza 60

Edificación típica extremeña con plantas bajas de altura generosa (3-4m), lo que facilita redistribución. Locales comerciales en ensanche pueden ofrecer ratios útiles del 75-82% tras obra.

B-

### Estatutos

confianza 50

Comunidades de propietarios en Badajoz ciudad suelen requerir mayoría cualificada para cambio de uso. Riesgo moderado-alto en edificios plurifamiliares consolidados sin precedente de conversión.

C

### Margen obra

confianza 62

IPV 145 y YoY +13.5% son positivos, pero Badajoz tiene precios bajos (~1.200-1.500€/m<sup>2</sup> vivienda estimados). Margen tras obra (900-1.200€/m<sup>2</sup>) y descuento local resulta muy estrecho o negativo.

C

DATOS CLAVE

|                   |          |                    |
|-------------------|----------|--------------------|
| IPV interanual    | conf. 88 | 13,5 %             |
| Población         | conf. 80 | 150.530 habitantes |
| Temp. media enero | conf. 86 | 9,9 °C             |
| Días > 30 °C      | conf. 86 | 105 días/año       |

ENCAJA SI

- Crecimiento de precios interanual sólido (+13,5%) que puede mejorar el margen a medio plazo
- Clima extremeño con alta insolación favorece habitabilidad en orientaciones sur
- Plantas bajas con alturas generosas facilitan redistribución interior

NO ENCAJA SI

- Precio absoluto de vivienda muy bajo (~1.200-1.500€/m<sup>2</sup>): margen tras obra prácticamente nulo
- Mercado de alquiler limitado por tamaño de ciudad (150.000 hab.) y renta disponible baja
- Trama urbana densa con riesgo real de déficit de luz en locales entre medianeras

#### RIESGOS A VIGILAR

- Margen financiero negativo o cero si el coste de obra supera 900€/m<sup>2</sup> en reforma integral
- PGOU puede restringir cambio de uso en zonas de actividad económica protegida
- Oposición de comunidad de propietarios sin mayoría cualificada previa asegurada
- Calor extremo (105 días >30°C, 58 días >35°C) exige climatización robusta que encarece la 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.