

**B-**

ANDALUCÍA · INTERIOR

## Córdoba

Observar

Córdoba: mercado en alza pero márgenes ajustados y trama densa complican la operación

### LOS CINCO FACTORES

#### Urbanística C+

confianza 45

PGOU Córdoba permite cambios de uso en algunas zonas del centro histórico pero exige cumplir normativa de habitabilidad andaluza (Decreto 141/2016). Sin consulta al PGOU específico, riesgo moderado-alto.

#### Luz natural B-

confianza 50

Trama urbana densa del centro cordobés con calles estrechas limita luz en planta baja. Locales en ejes principales o con patio interior mejoran el ratio. Clima soleado favorece, pero orientación es clave.

#### Ratio útil B

confianza 55

Locales en edificios históricos suelen tener alturas generosas (>3,5m) que permiten distribución eficiente. Riesgo en locales con sótano o mezzanine que no computan como superficie habitable.

#### Estatutos C

confianza 40

Edificios plurifamiliares del centro histórico frecuentemente tienen estatutos restrictivos o requieren mayoría cualificada (3/5) en junta. Riesgo real sin revisión de estatutos de la comunidad concreta.

#### Margen obra B-

confianza 55

Sin price\_per\_m2 explícito: IPV 185 e YoY +12,4% sugieren mercado activo. Estimando vivienda ~1.800-2.200€/m<sup>2</sup> en Córdoba capital, margen post-obra (900-1.200€/m<sup>2</sup>) resulta ajustado-estrecho. Yield compensa parcialmente.

### DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	12,4 %
Población	conf. 80	325.708 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	9,5 °C
Días > 30 °C	conf. 86	121 días/año

### ENCAJA SI

- Mercado residencial con fuerte revalorización interanual (+12,4%)
- Ciudad de 325.000 hab con demanda residencial sostenida
- Alturas generosas en edificios históricos favorecen distribución habitable
- Clima soleado (121 días >30°C) impulsa demanda de vivienda con buena orientación

### NO ENCAJA SI

- Precio absoluto de vivienda posiblemente por debajo de 2.200€/m<sup>2</sup>, dejando margen post-obra muy ajustado
- Trama histórica densa con calles estrechas limita luz natural en planta baja

- Normativa andaluza de habitabilidad (Decreto 141/2016) exige requisitos estrictos de ventilación e iluminación
- Calor extremo (83 días >35°C) obliga a soluciones de climatización que encarecen la obra

#### RIESGOS A VIGILAR

- PGOU y protección del conjunto histórico pueden bloquear o encarecer el cambio de uso
- Estatutos de comunidad sin revisar: riesgo de veto en junta de propietarios
- Margen financiero estrecho si el local no se adquiere con descuento significativo respecto a la vivienda
- Coste de obra puede escalar por exigencias de rehabilitación en edificios catalogados o protegidos

#### 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.