



CASTILLA-LA MANCHA · INTERIOR

## Cuenca

Descartar

Cuenca: margen financiero insuficiente y doble barrera patrimonial-urbanística

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística C+

confianza 40

PGOU de Cuenca no disponible en signals. Ciudad Patrimonio UNESCO con casco histórico protegido; cambio de uso puede requerir informe de Patrimonio y licencia especial. Incertidumbre alta.

### Luz natural B

confianza 55

Cuenca interior con alta insolación (70 días >30°C, verano seco). Cascos urbanos densos limitan fachadas, pero tipología de casas colgadas y calles estrechas ofrece orientaciones mixtas. Potencial moderado.

### Ratio útil B-

confianza 50

Locales en casco histórico suelen tener plantas irregulares, sótanos y alturas variables. Ratio útil estimado 65-75%. Edificios plurifamiliares modernos en ensanche ofrecen mejor ratio.

### Estatutos C

confianza 38

Sin acceso a estatutos de comunidades. Ciudad pequeña (55k hab) con edificios mixtos; riesgo de oposición vecinal moderado-alto en casco histórico. Requiere verificación caso a caso.

### Margen obra C

confianza 45

Sin price\_per\_m2 explícito. IPV 148 e YoY +12.8% sugieren mercado activo pero Cuenca tiene precios bajos (~1200-1600€/m² vivienda estimado). Margen tras obra 900-1200€/m² resulta muy estrecho o negativo.

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	12,8 %
Población	conf. 80	54.898 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	4,1 °C
Días > 30 °C	conf. 86	70 días/año

ENCAJA SI

- Revalorización acelerada (+12.8% YoY) que podría mejorar márgenes a medio plazo
- Clima soleado favorable para habitabilidad y atractivo turístico
- Ciudad Patrimonio con demanda turística que podría sostener alquiler vacacional

NO ENCAJA SI

- Precio de vivienda estimado demasiado bajo para absorber coste de rehabilitación
- Casco histórico con protección UNESCO: cambio de uso sujeto a informes de Patrimonio
- Población pequeña (55k) con mercado de compraventa limitado y baja liquidez

- Estatutos comunitarios y licencias de obra: incertidumbre regulatoria muy alta

#### RIESGOS A VIGILAR

- Denegación de licencia de cambio de uso por protección patrimonial UNESCO
- Margen negativo si coste de obra supera diferencial local-vivienda en mercado de precios bajos
- Baja demanda de compra final en mercado con poca profundidad (55k habitantes)
- Sobrecostes de rehabilitación en edificios históricos con estructura irregular

#### 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.