



ANDALUCÍA · INTERIOR

Granada

Descartar

Granada: precio/m² insuficiente para absorber coste de obra con margen

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 45

Granada tiene PGOU restrictivo en centro histórico (Albaicín, BIC). Cambio de uso posible en ensanche pero requiere licencia municipal y compatibilidad zonal. Sin datos PGOU específicos.

C+

Luz natural

confianza 58

Ciudad inland densa con calles estrechas en casco histórico. Ensanche ofrece mejor orientación. 110 días >30°C garantizan luz solar abundante pero fachadas interiores penalizan.

B

Ratio útil

confianza 55

Locales en casco antiguo suelen ser irregulares y profundos. Ensanche permite mejor distribución. Ratio útil estimado 70-78% según tipología. Techos altos típicos favorecen habitabilidad.

B-

Estatutos

confianza 40

Edificios plurifamiliares urbanos densos: riesgo moderado-alto de estatutos que bloqueen el cambio. Sin acceso a estatutos reales. Comunidades antiguas en Granada centro suelen ser conservadoras.

C

Margen obra

confianza 62

price_per_m2 vivienda 2050€. Local estimado ~1333€/m² (-35%). Coste obra 900-1200€/m². Margen bruto: 2050-1333-1050~-333€/m². Precio en umbral crítico; margen prácticamente nulo o negativo.

C

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 65	2050 €/m ²
Yield bruto	conf. 62	5,8 %
IPV interanual	conf. 88	12,4 %
Población	conf. 80	233.532 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	8,3 °C
Días > 30 °C	conf. 86	110 días/año

ENCAJA SI

- Yield 5.8% razonable si se destina a alquiler residencial o turístico
- IPV interanual +12.4% indica revalorización activa del mercado
- Alta demanda universitaria y turística sostiene ocupación
- Clima soleado (110 días >30°C) atractivo para alquiler vacacional

NO ENCAJA SI

- Precio vivienda 2050€/m² deja margen bruto negativo tras obra

- Paro del 22.4% limita demanda solvente de compra
- Casco histórico con restricciones BIC y PGOU muy condicionante
- Exclusivity score bajo (42/100) reduce potencial de venta premium

RIESGOS A VIGILAR

- Margen financiero negativo: precio de venta no cubre local + obra en escenario estándar
- PGOU Granada con zonas de protección histórica que pueden impedir cambio de uso
- Estatutos comunitarios bloqueantes en edificios del centro histórico
- Coste de obra puede escalar en inmuebles protegidos o con patologías estructurales

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.