



CASTILLA Y LEÓN · INTERIOR

Palencia

Descartar

Palencia: precio de vivienda demasiado bajo para absorber coste de obra

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 45

PGOU de Palencia permite cambios de uso en planta baja en algunas zonas, pero el casco histórico tiene restricciones. Sin consulta municipal concreta, viabilidad incierta.

C+

Luz natural

confianza 50

Trama urbana interior densa con calles estrechas en casco antiguo limita luz. Ensanche y zonas periféricas ofrecen mejor orientación. Depende mucho de la ubicación exacta.

B-

Ratio útil

confianza 60

Edificación castellana típica con plantas bajas de altura generosa (3-4m). Permite redistribución eficiente. Posible pérdida en zonas de soportales o locales en esquina irregular.

B

Estatutos

confianza 40

Comunidades de propietarios en Palencia suelen tener estatutos que requieren unanimidad o mayoría cualificada. Riesgo moderado-alto sin revisión previa de estatutos.

C

Margen obra

confianza 72

Precio vivienda Palencia ~1.100-1.300€/m². Coste obra 900-1.200€/m². Margen prácticamente nulo o negativo. IPV +15,3% anima pero el precio base es muy bajo para absorber reforma.

C-

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	15,3 %
Población	conf. 80	78.629 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	5,2 °C
Días > 30 °C	conf. 86	56 días/año

ENCAJA SI

- IPV interanual fuerte (+15,3%) indica mercado en recuperación
- Edificación castellana con alturas generosas facilita redistribución interior
- Ciudad con demanda residencial estable por ser capital de provincia

NO ENCAJA SI

- Precio de vivienda ~1.100-1.300€/m² no cubre coste de obra más precio de compra del local
- Población en declive (78.629 hab.) limita la demanda futura y la revalorización
- Mercado de alquiler y venta pequeño, con baja liquidez para desinversión

RIESGOS A VIGILAR

- Margen económico negativo o nulo: precio vivienda no supera coste local + obra
- PGOU y estatutos de comunidad pueden bloquear el cambio de uso sin garantías previas
- Riesgo de iliquidez: mercado reducido con pocos compradores finales para vivienda reconvertida

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.