



ARAGÓN · INTERIOR

Teruel

Descartar

Margen financiero insuficiente en mercado de precio bajo pese a IPV al alza

LOS CINCO FACTORES

Urbanística C+

confianza 42

PGOU de Teruel no consultado. Ciudad pequeña con centro histórico protegido; cambios de uso en planta baja pueden requerir informe favorable difícil de obtener en casco antiguo.

Luz natural B

confianza 55

Ciudad inland de trama media-densa. Locales en planta baja con fachada a calle tienen potencial aceptable; interiores o entre medianeras penalizan mucho la luz natural.

Ratio útil B

confianza 58

Edificación aragonesa tradicional con plantas bajas de altura generosa (3-4 m). Permite redistribución eficiente, aunque instalaciones y accesibilidad pueden recortar ratio útil.

Estatutos C

confianza 40

Comunidades pequeñas en ciudad de 36k hab. suelen tener estatutos poco actualizados; riesgo de veto vecinal moderado-alto sin datos de escrituras. Requiere revisión documental.

Margen obra C-

confianza 50

Sin price_per_m2 explícito. IPV 179 e YoY 14.4% sugieren mercado activo pero Teruel (36k hab.) tiene precios bajos ~1.100-1.400 €/m². Margen tras obra 900-1.200 €/m² resulta muy estrecho o negativo.

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	14,4 %
Población	conf. 80	36.240 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	4,9 °C
Días > 30 °C	conf. 86	86 días/año

ENCAJA SI

- IPV interanual del 14.4% indica demanda creciente y posible revalorización futura
- Clima continental con veranos cálidos puede sostener demanda residencial de larga estancia
- Edificación tradicional con alturas generosas facilita redistribución interior

NO ENCAJA SI

- Precio absoluto de vivienda estimado ~1.100-1.400 €/m² deja margen nulo tras obra
- Población de 36.240 hab. limita la liquidez y el pool de compradores/inquilinos
- Centro histórico protegido puede bloquear el cambio de uso urbanístico

- Riesgo de estatutos comunitarios sin actualizar en edificios pequeños

RIESGOS A VIGILAR

- Margen financiero negativo si coste de obra supera 900 €/m² (muy probable en reforma integral)
- Denegación de licencia de cambio de uso en ámbito de protección histórica
- Baja liquidez de salida: mercado pequeño con escasa demanda inversora
- Veto de comunidad de propietarios sin cláusula permisiva en estatutos

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.