

**B-**

CASTILLA Y LEÓN · INTERIOR

## Zamora

Observar

Zamora: mercado en alza pero precios absolutos bajos comprimen el margen

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 42

PGOU de Zamora no consultado. Ciudad media con casco histórico protegido; cambios de uso posibles pero sujetos a licencia y posibles restricciones en BIC. Confianza baja sin datos PGOU.

**C+**

### Luz natural

confianza 55

Trama urbana densa en centro histórico limita fachadas libres. Locales en planta baja de calles estrechas medievales con riesgo de patios interiores oscuros. Periferia más favorable.

**B-**

### Ratio útil

confianza 58

Edificación antigua con plantas bajas de altura generosa (3-4m) permite redistribución. Riesgo de pilares estructurales y sótanos sin ventilación natural en locales de casco.

**B-**

### Estatutos

confianza 40

Comunidades de propietarios en edificios antiguos de Zamora frecuentemente sin cláusula expresa; riesgo moderado-alto de oposición vecinal o estatutos restrictivos no verificados.

**C+**

### Margen obra

confianza 50

Sin price\_per\_m2 explícito. IPV 166 y YoY +15.3% sugieren mercado activo pero Zamora 61k hab implica precios bajos (~1200-1600€/m² vivienda estimado). Margen post-obra muy estrecho.

**C**

DATOS CLAVE

|                   |          |                   |
|-------------------|----------|-------------------|
| IPV interanual    | conf. 88 | 15,3 %            |
| Población         | conf. 80 | 61.827 habitantes |
| Temp. media enero | conf. 86 | 5,8 °C            |
| Días > 30 °C      | conf. 86 | 72 días/año       |

ENCAJA SI

- Crecimiento de precios YoY del 15.3% entre los más altos de Castilla y León
- Locales en planta baja con fachada a calle ancha o periferia urbana
- Edificios de los 60-80 con alturas generosas y sin protección patrimonial
- Precio de compra del local muy por debajo del mercado (distressed)

NO ENCAJA SI

- Locales en casco histórico con protección BIC o catalogación patrimonial
- Operaciones donde el precio del local supere el 50% del valor vivienda resultante

- Plantas bajas interiores sin posibilidad de ventilación cruzada ni patio
- Inversores que necesiten rentabilidad rápida: mercado de alquiler limitado en ciudad pequeña

#### RIESGOS A VIGILAR

- Precios absolutos de vivienda estimados bajos (~1200-1600€/m<sup>2</sup>): margen post-obra muy estrecho o negativo
- Casco histórico con posibles restricciones PGOU y protección patrimonial no verificadas
- Población decreciente a largo plazo limita la demanda de vivienda nueva
- Estatutos de comunidad no consultados: riesgo de bloqueo por mayoría cualificada
- Liquidez reducida: mercado pequeño con pocos compradores finales para producto reformado

#### 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.