



ANDALUCÍA · COSTA

## Huelva

Observar

Huelva: mercado en alza pero margen de obra ajustado exige selección fina

### LOS CINCO FACTORES

#### Urbanística B-

confianza 45

Huelva permite cambios de uso en zonas mixtas pero el PGOU municipal exige cumplir habitabilidad mínima y ventilación; sin consulta previa el riesgo es moderado.

#### Luz natural B+

confianza 60

Ciudad costera atlántica con fachadas amplias en planta baja frecuentes; 103 días >30°C garantizan luz abundante, aunque orientación norte en casco puede penalizar.

#### Ratio útil B

confianza 55

Locales comerciales en Huelva suelen ser rectangulares con profundidad media; ratio útil estimado 75-82% tras redistribución; sin planos el margen es incierto.

#### Estatutos C+

confianza 50

Edificios de los años 70-90 predominantes en Huelva capital; estatutos frecuentemente no contemplan cambio de uso; requiere mayoría cualificada de propietarios.

#### Margen obra C+

confianza 52

Sin price\_per\_m2 explícito: IPV 185 e YoY 12.4% sugieren mercado activo pero precio vivienda estimado ~1.400-1.700€/m² en Huelva capital, margen post-obra estrecho.

### DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	12,4 %
Población	conf. 80	144.258 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	11,6 °C
Días > 30 °C	conf. 86	103 días/año

### ENCAJA SI

- Mercado residencial con fuerte revalorización interanual (+12.4%)
- Clima atlántico cálido: alta demanda de vivienda con luz y ventilación natural
- Locales en planta baja con fachada a calle ofrecen buen potencial de luz
- Ciudad de tamaño medio (144k hab.) con demanda residencial sostenida

### NO ENCAJA SI

- Precio absoluto de vivienda bajo en términos nacionales: margen post-obra estrecho
- Edificios de los 70-90 con estatutos comunitarios restrictivos frecuentes

- Locales interiores o en galería comercial sin salida directa a fachada
- Profundidad excesiva del local sin posibilidad de patio o lucernario

#### RIESGOS A VIGILAR

- Margen financiero negativo si precio de compra del local no está suficientemente descontado respecto a vivienda
- PGOU de Huelva puede requerir condiciones de habitabilidad difíciles de cumplir en locales profundos
- Oposición de comunidad de propietarios sin mayoría cualificada favorable
- Coste de obra 900-1.200€/m<sup>2</sup> puede consumir todo el diferencial precio local-vivienda

#### FUENTES

Open-Meteo · Archivo climático (dataset) · Open-Meteo · Geocoding (población, coords) (dataset) · Open-Meteo · Marine (temp. mar) (dataset) · INE España · Índice de Precios de Vivienda (IPV) por CCAA (official)

---

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.



Render orientativo de la conversión propuesta. Distribución y mobiliario según el proyecto tipo de la zona.

ARMONIZACIÓN DEL ESPACIO

**Elementos naturales**

Plantas vivas y materiales naturales aportan vitalidad y armonía.

**Equilibrio y simetría**

Habitaciones equilibradas para promover descanso y estabilidad.

**Orden y limpieza**

Los espacios despejados favorecen la calma y el bienestar.

**Entrada acogedora**

La puerta de entrada debe invitar y no estar bloqueada.

BAGUA · DISTRIBUCIÓN ENERGÉTICA

Riqueza	Fama	Relaciones
Familia	Salud	Creatividad
Conocimiento	Carrera	Viajes