

**B-**

ARAGÓN · INTERIOR

## Huesca

Observar

Mercado en alza pero márgenes estrechos en ciudad media interior

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 42

PGOU de Huesca no disponible en signals. Ciudad media aragonesa con normativa estándar; cambios de uso en planta baja son posibles pero requieren verificación de usos permitidos y altura libre mínima.

**C+**

### Luz natural

confianza 55

Urban-inland de trama histórica compacta. Locales en planta baja con fachada a calle pueden captar luz suficiente, pero patios interiores o calles estrechas del casco antiguo limitan el potencial.

**B-**

### Ratio útil

confianza 58

Ciudad media con tipología de edificio entre medianeras. Plantas bajas comerciales suelen tener alturas de 3-4 m aprovechables; distribución rectangular facilita ratio útil aceptable (~80-85%).

**B-**

### Estatutos

confianza 38

Sin acceso a estatutos de comunidades concretas. En Huesca, edificios de los años 60-80 predominan; riesgo moderado-alto de cláusulas restrictivas o mayorías difíciles de alcanzar para cambio de uso.

**C**

### Margen obra

confianza 50

Sin price\_per\_m2 explícito. IPV 179 e YoY +14.4% sugieren mercado activo pero Huesca (~53k hab) tiene precios vivienda estimados 1.400-1.800 €/m². Margen post-obra (900-1.200 €/m²) resulta estrecho o negativo.

**C**

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	14,4 %
Población	conf. 80	53.956 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	5,8 °C
Días > 30 °C	conf. 86	68 días/año

ENCAJA SI

- Crecimiento de precios sostenido (+14,4% YoY) que puede mejorar márgenes futuros
- Ciudad universitaria y capital provincial con demanda residencial estable
- Clima continental con veranos cálidos: vivienda con orientación sur muy demandada
- Locales en planta baja con fachada amplia en calles principales tienen buen potencial de luz

NO ENCAJA SI

- Precio absoluto de vivienda bajo para absorber costes de obra de 900-1.200 €/m²
- Población de 54k hab limita la liquidez del mercado y el ritmo de absorción

- Trama urbana compacta con riesgo de locales sin luz natural suficiente
- Mercado de alquiler turístico inexistente: solo residencial permanente justifica la operación

#### RIESGOS A VIGILAR

- Margen financiero negativo si el local no se adquiere con descuento significativo (>40% vs vivienda)
- PGOU puede restringir uso residencial en planta baja en determinadas zonas comerciales protegidas
- Estatutos de comunidad potencialmente restrictivos en edificios de los años 60-80
- Mercado pequeño: dificultad de salida rápida si la operación no cuadra

#### 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.



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