

**B-**

PRINCIPADO DE ASTURIAS · INTERIOR

## Oviedo

Observar

Oviedo: mercado en alza pero márgenes ajustados y luz limitada

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 45

Oviedo tiene PGOU activo con cambios de uso regulados; centro histórico protegido limita conversiones. Sin consulta municipal concreta, viabilidad incierta pero no bloqueante en zonas residenciales mixtas.

**B-**

### Luz natural

confianza 72

Ciudad densa con trama urbana cerrada y calles estrechas. 173 días de lluvia y cielo nublado frecuente penalizan la luz natural en plantas bajas. Fachada principal a sur mejora pero no garantiza.

**C+**

### Ratio útil

confianza 65

Edificación burguesa asturiana típica: plantas bajas con alturas de 3,5-4,5m permiten redistribución. Posibles patios interiores aprovechables. Locales en esquina o con doble fachada mejoran el ratio.

**B-**

### Estatutos

confianza 42

Comunidades de propietarios en Oviedo urbano suelen requerir mayoría cualificada para cambio de uso. Riesgo moderado-alto sin revisar estatutos del edificio concreto. Factor bloqueante potencial.

**C**

### Margen obra

confianza 52

Sin price\_per\_m2 explícito: IPV 167 e YoY 13,9% sugieren mercado activo. Estimando vivienda ~1.800-2.200€/m<sup>2</sup> en Oviedo, local ~35% menos (~1.200-1.430€/m<sup>2</sup>), margen post-obra (900-1.200€/m<sup>2</sup>) resulta ajustado o negativo. Yield no aportado.

**C+**

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	13,9 %
Población	conf. 80	220.027 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	8,1 °C
Días > 30 °C	conf. 86	3 días/año

ENCAJA SI

- Mercado residencial con apreciación interanual sólida (13,9% YoY)
- Demanda habitacional sostenida en capital regional de 220.000 hab
- Locales con doble fachada o en esquina pueden salvar luz y ratio
- Clima suave en verano reduce necesidad de climatización costosa

NO ENCAJA SI

- Precios de vivienda estimados moderados: margen post-obra muy ajustado
- Alta pluviometría (173 días lluvia) penaliza luz natural en planta baja

- Trama urbana densa dificulta ventilación cruzada y soleamiento
- Centro histórico con protecciones que pueden bloquear cambio de uso

#### RIESGOS A VIGILAR

- Margen financiero negativo si coste de obra supera 1.000€/m<sup>2</sup> o precio venta defrauda expectativas
- Estatutos de comunidad o PGOU bloquean el cambio de uso sin alternativa viable
- Licencia de obra mayor demorada por protección patrimonial en zonas céntricas
- Escasa luz natural en planta baja puede impedir cédula de habitabilidad

#### 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.