

B-

PAÍS VASCO · COSTA

San Sebastián

Observar

Margen real existe, pero PGOU y estatutos son el cuello de botella crítico

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 42

PGOU de Donostia es restrictivo con cambios de uso en planta baja; zonas comerciales protegidas en Parte Vieja y Centro. Sin consulta municipal, riesgo alto de denegación.

C+

Luz natural

confianza 55

Trama urbana densa (ensanche y casco histórico) con calles estrechas limita luz natural. Fachada a calle principal o patio interior marca diferencia crítica. 176 días de lluvia penalizan.

B-

Ratio útil

confianza 62

Edificación compacta vasca con plantas bajas de altura generosa (3-4m). Buen aprovechamiento vertical posible; riesgo en locales interiores sin ventilación directa.

B

Estatutos

confianza 48

Comunidades de propietarios en Donostia históricamente conservadoras. Alta densidad urbana y valor patrimonial elevan probabilidad de estatutos que bloqueen el cambio de uso.

C-

Margen obra

confianza 72

IPV 170 y YoY +12.3% señalan mercado muy tensionado. Vivienda en Donostia supera 5.500€/m²; local ~35% menos (~3.575€/m²). Margen neto tras obra (1.000€/m²) ronda 900-1.000€/m²: positivo pero ajustado.

B+

DATOS CLAVE

| | | |
|-------------------|----------|--------------------|
| IPV interanual | conf. 88 | 12,3 % |
| Población | conf. 80 | 185.357 habitantes |
| Temp. media enero | conf. 86 | 10,3 °C |
| Días > 30 °C | conf. 86 | 17 días/año |

ENCAJA SI

- Mercado residencial muy tensionado con revalorización sostenida (+12.3% YoY)
- Precio de vivienda elevado (>5.500€/m²) genera margen positivo sobre coste de obra
- Demanda turística y de alquiler de alta gama muy activa en la ciudad
- Plantas bajas con altura generosa facilitan conversión técnica

NO ENCAJA SI

- PGOU restrictivo con usos comerciales protegidos en zonas céntricas
- Trama urbana densa limita luz natural en locales interiores o calles estrechas

- 176 días de lluvia al año penalizan la habitabilidad de locales con poca orientación
- Comunidades de propietarios con alta resistencia histórica al cambio de uso

RIESGOS A VIGILAR

- Denegación municipal por protección de planta baja comercial en PGOU vigente
- Veto de comunidad de propietarios bloqueando licencia de cambio de uso
- Local sin fachada exterior o en calle estrecha: luz insuficiente para cédula de habitabilidad
- Compresión del margen si el precio de compra del local no refleja el descuento del 35%

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 |