



GALICIA · COSTA

Vigo

Observar

Vigo: mercado en alza pero márgenes ajustados y luz limitada en zona densa

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 45

Vigo tiene PGOU activo con posibilidad de cambio de uso, pero zonas céntricas densas (Casco Vello, Gran Vía) exigen licencia específica y cumplimiento de habitabilidad gallega. Sin consulta al PGOU municipal, viabilidad incierta.

B-

Luz natural

confianza 55

Ciudad densa con calles estrechas y orografía accidentada. Locales en planta baja frecuentemente con fachada norte o patios interiores. 149 días de lluvia limitan aprovechamiento solar. Solo fachadas sur/oeste en calle ancha son favorables.

C+

Ratio útil

confianza 60

Edificación gallega típica con plantas rectangulares y alturas de 3-4 m permiten buena distribución. Locales en ensanche tienen geometría regular. Riesgo en Casco Vello: plantas irregulares y sótanos parciales reducen ratio útil.

B

Estatutos

confianza 40

Comunidades en edificios mixtos de Vigo suelen tener estatutos que no prohíben expresamente el cambio, pero la LPH exige mayoría cualificada. En zonas turísticas costeras hay mayor sensibilidad vecinal. Riesgo moderado-alto sin revisar estatutos.

C+

Margen obra

confianza 52

Sin price_per_m2 explícito: IPV 167 e YoY 14.1% sugieren mercado en expansión. Estimando vivienda ~2.200-2.600 €/m² en Vigo, local ~1.430-1.690 €/m². Margen bruto ~510-1.170 €/m² antes de obra (900-1.200 €/m²). Ajustado; viable solo en compras bajo precio o locales grandes.

B-

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	14,1 %
Población	conf. 80	293.642 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	9,9 °C
Días > 30 °C	conf. 86	31 días/año

ENCAJA SI

- Mercado residencial en expansión acelerada (IPV +14.1% YoY)
- Ciudad de 293.000 hab con demanda de vivienda sostenida
- Locales en ensanche con geometría regular y buena altura libre
- Fachadas sur/oeste en calles anchas con potencial de luz real
- Clima templado atlántico: producto atractivo para residencia permanente

NO ENCAJA SI

- Locales en Casco Vello con fachada norte o patio interior
- Operaciones sin margen de compra: precio local debe estar muy por debajo de mercado
- Edificios con estatutos comunitarios restrictivos sin revisar
- Locales con superficie inferior a 60 m² útiles (costes fijos de obra no escalan)

RIESGOS A VIGILAR

- Márgenes brutos insuficientes si precio de compra del local no está descontado $\geq 30\%$
- PGOU: zonas históricas pueden requerir informes patrimoniales que alargan plazos
- Luz natural deficiente en calles estrechas: riesgo de no superar cédula de habitabilidad gallega
- Alta pluviometría (1.896 mm/año): impermeabilización y ventilación elevan coste de obra
- Comunidad de propietarios puede bloquear el cambio de uso si estatutos no lo contemplan

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