

B-

GALICIA · COSTA

A Coruña

Observar

Mercado alcista sólido, pero márgenes ajustados y riesgos urbanísticos pendientes

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 48

PGOU A Coruña permite cambios de uso en planta baja en zonas mixtas, pero requiere licencia urbanística y cumplir habitabilidad gallega. Sin consulta PGOU específica, incertidumbre media-alta.

B-

Luz natural

confianza 62

Ciudad costera atlántica con fachadas a calle. Locales en planta baja con frente a vía pública tienen potencial de luz aceptable, aunque el cielo nublado 170 días/año limita el aprovechamiento solar real.

B

Ratio útil

confianza 60

Edificación urbana densa típica del ensanche coruñés. Plantas bajas con profundidades de 10-15m permiten ratios útiles del 75-82% si la distribución es regular. Zonas húmedas concentrables en fondo.

B

Estatutos

confianza 45

Comunidades en edificios del ensanche histórico frecuentemente tienen estatutos restrictivos o requieren mayoría cualificada (3/5) para cambio de uso. Riesgo real sin revisión de estatutos concretos.

C+

Margen obra

confianza 72

IPV 167 y YoY +14.1% señalan mercado en expansión fuerte. Precio vivienda A Coruña ~2.200-2.600€/m². Local asumido ~35% inferior (~1.500€/m²). Margen neto tras obra (1.050€/m²) ajustado pero positivo con tendencia alcista.

B+

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	14,1 %
Población	conf. 80	250.438 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	11,1 °C
Días > 30 °C	conf. 86	7 días/año

ENCAJA SI

- Mercado residencial en fuerte apreciación (+14.1% YoY, IPV 167)
- Ciudad costera con demanda residencial estable y población >250k
- Clima suave todo el año (inviernos templados 11°C enero) atractivo para residencia permanente
- Locales con fachada a calle en ensanche tienen potencial de luz y distribución razonable

NO ENCAJA SI

- Precio de vivienda en rango medio-bajo (~2.200-2.600€/m²) deja margen neto ajustado tras obra
- Alta pluviosidad (1.712 mm, 170 días lluvia) puede encarecer obra por humedades y aislamientos

- Temperatura del mar en julio solo 16.8°C limita atractivo turístico premium que justificaría precios más altos

RIESGOS A VIGILAR

- PGOU y licencia de cambio de uso: sin consulta previa no hay certeza de viabilidad urbanística
- Estatutos de comunidad de propietarios pueden bloquear o encarecer el proceso (mayoría 3/5)
- Margen financiero sensible: una desviación de obra del 15% o corrección de precios elimina el beneficio
- Humedad estructural y condensaciones en edificios del ensanche antiguo pueden disparar el coste de rehabilitación

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 (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