

B-

ANDALUCÍA · COSTA

Huelva

Observar

Huelva: mercado en alza pero margen de obra ajustado exige selección fina

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 45

Huelva permite cambios de uso en zonas mixtas pero el PGOU municipal exige cumplir habitabilidad mínima y ventilación; sin consulta previa el riesgo es moderado.

B-

Luz natural

confianza 60

Ciudad costera atlántica con fachadas amplias en planta baja frecuentes; 103 días >30°C garantizan luz abundante, aunque orientación norte en casco puede penalizar.

B+

Ratio útil

confianza 55

Locales comerciales en Huelva suelen ser rectangulares con profundidad media; ratio útil estimado 75-82% tras redistribución; sin planos el margen es incierto.

B

Estatutos

confianza 50

Edificios de los años 70-90 predominantes en Huelva capital; estatutos frecuentemente no contemplan cambio de uso; requiere mayoría cualificada de propietarios.

C+

Margen obra

confianza 52

Sin price_per_m2 explícito: IPV 185 e YoY 12.4% sugieren mercado activo pero precio vivienda estimado ~1.400-1.700€/m² en Huelva capital, margen post-obra estrecho.

C+

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	12,4 %
Población	conf. 80	144.258 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	11,6 °C
Días > 30 °C	conf. 86	103 días/año

ENCAJA SI

- Mercado residencial con fuerte revalorización interanual (+12.4%)
- Clima atlántico cálido: alta demanda de vivienda con luz y ventilación natural
- Locales en planta baja con fachada a calle ofrecen buen potencial de luz
- Ciudad de tamaño medio (144k hab.) con demanda residencial sostenida

NO ENCAJA SI

- Precio absoluto de vivienda bajo en términos nacionales: margen post-obra estrecho
- Edificios de los 70-90 con estatutos comunitarios restrictivos frecuentes

- Locales interiores o en galería comercial sin salida directa a fachada
- Profundidad excesiva del local sin posibilidad de patio o lucernario

RIESGOS A VIGILAR

- Margen financiero negativo si precio de compra del local no está suficientemente descontado respecto a vivienda
- PGOU de Huelva puede requerir condiciones de habitabilidad difíciles de cumplir en locales profundos
- Oposición de comunidad de propietarios sin mayoría cualificada favorable
- Coste de obra 900-1.200€/m² puede consumir todo el diferencial precio local-vivienda

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