



ARAGÓN · INTERIOR

Huesca

Observar

Mercado en alza pero márgenes estrechos en ciudad media interior

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 42

PGOU de Huesca no disponible en signals. Ciudad media aragonesa con normativa estándar; cambios de uso en planta baja son posibles pero requieren verificación de usos permitidos y altura libre mínima.

C+

Luz natural

confianza 55

Urban-inland de trama histórica compacta. Locales en planta baja con fachada a calle pueden captar luz suficiente, pero patios interiores o calles estrechas del casco antiguo limitan el potencial.

B-

Ratio útil

confianza 58

Ciudad media con tipología de edificio entre medianeras. Plantas bajas comerciales suelen tener alturas de 3-4 m aprovechables; distribución rectangular facilita ratio útil aceptable (~80-85%).

B-

Estatutos

confianza 38

Sin acceso a estatutos de comunidades concretas. En Huesca, edificios de los años 60-80 predominan; riesgo moderado-alto de cláusulas restrictivas o mayorías difíciles de alcanzar para cambio de uso.

C

Margen obra

confianza 50

Sin price_per_m2 explícito. IPV 179 e YoY +14.4% sugieren mercado activo pero Huesca (~53k hab) tiene precios vivienda estimados 1.400-1.800 €/m². Margen post-obra (900-1.200 €/m²) resulta estrecho o negativo.

C

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	14,4 %
Población	conf. 80	53.956 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	5,8 °C
Días > 30 °C	conf. 86	68 días/año

ENCAJA SI

- Crecimiento de precios sostenido (+14,4% YoY) que puede mejorar márgenes futuros
- Ciudad universitaria y capital provincial con demanda residencial estable
- Clima continental con veranos cálidos: vivienda con orientación sur muy demandada
- Locales en planta baja con fachada amplia en calles principales tienen buen potencial de luz

NO ENCAJA SI

- Precio absoluto de vivienda bajo para absorber costes de obra de 900-1.200 €/m²
- Población de 54k hab limita la liquidez del mercado y el ritmo de absorción

- Trama urbana compacta con riesgo de locales sin luz natural suficiente
- Mercado de alquiler turístico inexistente: solo residencial permanente justifica la operación

RIESGOS A VIGILAR

- Margen financiero negativo si el local no se adquiere con descuento significativo (>40% vs vivienda)
- PGOU puede restringir uso residencial en planta baja en determinadas zonas comerciales protegidas
- Estatutos de comunidad potencialmente restrictivos en edificios de los años 60-80
- Mercado pequeño: dificultad de salida rápida si la operación no cuadra

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.