habitalocal

INFORME DE ZONA · CAMBIO DE USO

23/11/2026

B+

PAÍS VASCO · COSTA

San Sebastián

Avanzar

Inversión atractiva

LOS CINCO FACTORES

Confianza por factor sobre 100: >=70 alta, 45-69 media, <45 baja.

Urbanística — B-

Confianza baja · 40/100

Zona urbana densa, posible restricción

Luz natural — A-

Alta confianza · 80/100

Costa, fachada con luz natural

Ratio útil — B+

Confianza media · 60/100

Edificios antiguos, posible reforma

Estatutos — C+

Confianza baja · 40/100

Zona urbana densa, posible estatuto restrictivo

Margen obra — A+

Alta confianza · 80/100

Precio alto, margen claro

MUESTRA · BETA

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 82	5118 €/m²
Yield bruto	conf. 80	3,3 %
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

- inversores
- reformadores

NO ENCAJA SI

- presupuestos ajustados

RIESGOS A VIGILAR

- restricciones urbanísticas
- estatutos restrictivos

FUENTES

Open-Meteo · Geocoding (población, coords) (dataset) · Open-Meteo · Archivo climático (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.

MUESTRA · BETA



Render orientativo de la conversión propuesta. Distribución y mobiliario segun el proyecto tipo de la zona.

MUESTRA · BETA

ARMONIZACIÓN DEL ESPACIO

Elementos naturales
Plantas vivas y materiales naturales aportan vitalidad y armonía.

Orden y limpieza
Los espacios despejados favorecen la calma y el bienestar.

Equilibrio y simetría
Habitaciones equilibradas para promover descanso y estabilidad.

Entrada acogedora
La puerta de entrada debe invitar y no estar bloqueada.

BAGUA · DISTRIBUCIÓN ENERGÉTICA

Riqueza	Fama	Relaciones
Familia	Salud	Creatividad
Conocimiento	Carrera	Viajes