

**B-**

CANTABRIA · COSTA

## Santander

Observar

Mercado alcista prometedor, pero urbanismo y lluvia exigen due diligence

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística B-

confianza 45

Santander tiene PGOU activo con cambios de uso regulados; zonas céntricas permiten residencial en PB pero requieren licencia específica. Sin datos PGOU concretos, incertidumbre alta.

### Luz natural B-

confianza 62

Ciudad costera densa con calles estrechas en casco histórico. Fachada a calle principal favorece luz, pero 177 días de lluvia y orientación norte reducen aprovechamiento solar real.

### Ratio útil B

confianza 60

Locales comerciales en Santander suelen tener plantas diáfanas adaptables. Edificación entre medianeras típica limita ratio útil al 75-82%. Altura libre >2.8m frecuente en stock antiguo.

### Estatutos C

confianza 40

Comunidades de propietarios en edificios urbanos densos de Santander presentan riesgo moderado-alto de oposición. Sin estatutos concretos, riesgo de veto no descartable.

### Margen obra B

confianza 55

IPV 183 e YoY +13.6% señalan mercado en alza. Sin price\_per\_m2 explícito, estimando vivienda ~2.400€/m<sup>2</sup> en Santander: margen ajustado tras obra (900-1.200€/m<sup>2</sup>) pero positivo con tendencia alcista.

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	13,6 %
Población	conf. 80	173.635 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	10,3 °C
Días > 30 °C	conf. 86	9 días/año

ENCAJA SI

- Mercado residencial con fuerte revalorización anual (+13.6% YoY)
- Ciudad costera con demanda turística y de segunda residencia activa
- Clima suave en invierno (10.3°C enero) atractivo para residencia permanente
- Potencial de conversión en locales diáfanos de planta baja con fachada

NO ENCAJA SI

- Alta pluviometría (1.093 mm, 177 días lluvia) penaliza locales con luz cenital o patios
- Densidad urbana eleva riesgo de bloqueo por comunidad de propietarios

- Sin price\_per\_m2 confirmado, el margen real puede ser ajustado o negativo
- Calles estrechas del casco histórico limitan entrada de luz natural

#### RIESGOS A VIGILAR

- PGOU puede restringir cambio de uso en planta baja en ejes comerciales protegidos
- Estatutos de comunidad sin revisar: riesgo de veto con mayoría cualificada
- Coste de obra en Cantabria puede superar 1.200€/m<sup>2</sup> por humedad y normativa de habitabilidad
- Corrección de mercado tras subida acelerada del 13.6% podría comprimir margen de salida

#### 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