habitalocal

INFORME DE ZONA · CAMBIO DE USO

23/11/2026

B

PAÍS VASCO

Vitoria-Gasteiz

Observar

Oportunidad ajustada

LOS CINCO FACTORES

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

Urbanística — B-

Confianza baja · 40/100

Falta de datos PGOU

Luz natural — A-

Alta confianza · 80/100

Clima templado

Ratio útil — B+

Confianza media · 60/100

Edificios urbanos

Estatutos — C+

Confianza baja · 40/100

Riesgo de estatutos en zonas urbanas

Margen obra — B-

Alta confianza · 80/100

Margen ajustado

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 82	2700 €/m²
Yield bruto	conf. 80	4,1 %
IPV interanual	conf. 88	12,3 %
Población	conf. 80	257.407 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	6 °C
Días > 30 °C	conf. 86	39 días/año

ENCAJA SI

- inversores pacientes
- proyectos de reforma

NO ENCAJA SI

- inversores de alto riesgo
- proyectos de lujo

RIESGOS A VIGILAR

- estatutos de la comunidad
- costes de obra

MUESTRA · BETA

FUENTES

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

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

MUESTRA · BETA