

**B-**

PRINCIPADO DE ASTURIAS · COSTA

## Gijón

Observar

Gijón en alza pero márgenes ajustados y traba urbanística pendiente

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 45

Gijón tiene PGOU activo con posibilidad de cambio de uso, pero requiere cumplir condiciones de habitabilidad asturiana (altura libre, ventilación). Sin consulta al PGOU municipal no se puede confirmar.

**B-**

### Luz natural

confianza 60

Ciudad costera densa con trama urbana cerrada. Locales en planta baja de manzana compacta tienen riesgo real de déficit de luz natural; fachada exterior mejora notablemente el escenario.

**C+**

### Ratio útil

confianza 58

Edificación asturiana típica con plantas bajas de altura 3-4 m, lo que permite redistribución eficiente. Ratio útil/construido estimado 80-85% si no hay pilares estructurales centrales.

**B**

### Estatutos

confianza 42

Comunidades de propietarios en Gijón suelen requerir mayoría cualificada para cambio de uso. Riesgo moderado-alto en bloques plurifamiliares consolidados. Estatutos deben revisarse caso a caso.

**C+**

### Margen obra

confianza 55

IPV 167 y YoY +13.9% señalan mercado en alza. Sin price\_per\_m2 explícito, Gijón ronda 1.400-1.800€/m<sup>2</sup> vivienda: margen post-obra (900-1.200€/m<sup>2</sup>) resulta estrecho-ajustado. Yield compensa parcialmente.

**B-**

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	13,9 %
Población	conf. 80	271.780 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	10,3 °C
Días > 30 °C	conf. 86	1 días/año

ENCAJA SI

- Mercado residencial con apreciación sostenida (+13,9% YoY, IPV 167)
- Clima atlántico suave: alta demanda de vivienda permanente (271.780 hab.)
- Locales con fachada a calle en planta baja costera: luz y ventilación viables
- Alturas de planta baja asturianas favorables para redistribución interior

NO ENCAJA SI

- Precio absoluto de vivienda bajo (~1.400-1.800€/m<sup>2</sup>): margen post-obra muy ajustado
- Trama urbana densa: riesgo de déficit de luz natural en locales interiores

- Alta pluviometría (991 mm, 170 días lluvia): impermeabilización y humedades añaden coste

#### RIESGOS A VIGILAR

- PGOU Gijón puede exigir condiciones de habitabilidad difíciles de cumplir en planta baja (ventilación cruzada, altura libre mínima)
- Estatutos de comunidad pueden bloquear el cambio de uso sin mayoría cualificada
- Margen financiero estrecho: cualquier desviación de obra (+10-15%) elimina la rentabilidad
- Mercado en alza pero con riesgo de corrección si tipos hipotecarios se mantienen elevados

#### 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