

B-

GALICIA · COSTA

Pontevedra

Observar

Mercado en alza pero márgenes ajustados y urbanismo incierto en Pontevedra

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 45

Pontevedra tiene PGOU activo con casco histórico protegido. Cambio de uso posible en ensanche y periferia, pero requiere consulta municipal caso a caso. Sin PGOU específico del local, incertidumbre alta.

B-

Luz natural

confianza 52

Ciudad compacta con calles estrechas y edificación entre medianeras. Planta baja en casco antiguo tiene luz limitada; locales en ensanche o fachada principal mejoran el ratio. Lluvia intensa 155 días/año reduce aprovechamiento.

B-

Ratio útil

confianza 58

Locales comerciales en Pontevedra suelen tener plantas diáfanas aprovechables. Alturas libres generosas en edificios de los 70-90 permiten distribución eficiente. Riesgo de pilares centrales en locales de esquina.

B

Estatutos

confianza 42

Comunidades de propietarios en Galicia son conservadoras ante cambios de uso. Ley de Propiedad Horizontal exige mayoría cualificada. En edificios mixtos del casco, oposición vecinal frecuente. Sin estatutos concretos, riesgo moderado-alto.

C+

Margen obra

confianza 55

IPV 167 y subida YoY del 14.1% señalan mercado en expansión. Sin price_per_m2 explícito, se estima vivienda ~2.000-2.400€/m² en Pontevedra capital. Margen ajustado tras obra (900-1.200€/m²) y descuento local ~35%. Viable si compra bien.

B

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	14,1 %
Población	conf. 80	82.802 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	10,9 °C
Días > 30 °C	conf. 86	31 días/año

ENCAJA SI

- Mercado residencial con tracción real: IPV 167 y +14.1% interanual
- Ciudad universitaria y administrativa con demanda de vivienda estable
- Locales en ensanche o planta baja con fachada amplia tienen buen potencial
- Clima atlántico suave (enero 10.9°C) favorece habitabilidad todo el año

NO ENCAJA SI

- Locales en casco histórico protegido con restricciones de cambio de uso
- Plantas bajas interiores o con fachada estrecha y luz insuficiente
- Operaciones con precio de compra alto que compriman el margen de obra
- Promotores sin experiencia en gestión de licencias en municipios gallegos

RIESGOS A VIGILAR

- PGOU puede prohibir o condicionar el cambio de uso en zonas protegidas del casco
- Precio de vivienda moderado (~2.000-2.400€/m²) deja margen estrecho tras obra
- Alta pluviometría (2.054 mm/año) exige impermeabilización y ventilación reforzada
- Oposición de comunidad de propietarios puede bloquear o retrasar la operación
- Mercado con subida rápida: riesgo de corrección si tipos de interés presionan demanda

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 (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.



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