

B-

PAÍS VASCO · INTERIOR

Vitoria-Gasteiz

Observar

Vitoria: mercado en alza pero margen ajustado y luz interior en duda

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 45

Vitoria tiene PGOU activo con zonas de uso mixto, pero cambio de uso local->vivienda requiere licencia municipal y cumplir normativa vasca de habitabilidad. Sin datos PGOU específicos de la parcela, incertidumbre alta.

B-

Luz natural

confianza 55

Urbano-interior denso con 127 días de lluvia/año y cielo frecuentemente nublado. Locales en planta baja de manzana cerrada tienen riesgo real de luz insuficiente; fachada exterior mejora el escenario.

C+

Ratio útil

confianza 50

Trama urbana vasca típica con locales de geometría rectangular y alturas generosas (≥ 3 m). Ratio útil estimado 75-82% si no hay pilares centrales ni patios interiores. Dato de planta no disponible.

B

Estatutos

confianza 40

Comunidades en Vitoria suelen requerir mayoría cualificada (3/5) para cambio de uso. Riesgo moderado-alto en edificios residenciales consolidados. Sin estatutos concretos, incertidumbre significativa.

C+

Margen obra

confianza 50

Sin price_per_m2 explícito. IPV 170 e YoY +12.3% sugieren mercado activo. Estimando vivienda ~2.400-2.800 €/m², local ~35% menos (~1.560-1.820 €/m²) y obra 900-1.200 €/m², margen neto ajustado o negativo en el límite inferior.

B-

DATOS CLAVE

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

- Mercado residencial dinámico con IPV en máximos y demanda sostenida
- Ciudad de 257k hab. con demanda de vivienda urbana consolidada
- Clima templado (verano suave, sin estrés térmico extremo) reduce exigencias de climatización
- Alturas de local generosas en trama vasca facilitan cumplir habitabilidad

NO ENCAJA SI

- Precio de vivienda estimado no garantiza margen suficiente tras coste de obra

- Alta pluviometría y cielo nublado penalizan locales sin fachada sur o patio
- Cambio de uso en PGOU vitoriano requiere verificación caso a caso
- Comunidades de propietarios pueden bloquear el cambio de uso

RIESGOS A VIGILAR

- Margen financiero negativo si precio local de compra supera el 65% del valor vivienda
- Denegación de licencia por incumplimiento de iluminación natural mínima (CTE-DB-HE)
- Oposición de comunidad de propietarios sin mayoría cualificada alcanzable
- Sobrecostes de obra en rehabilitación de local (instalaciones, ventilación, estructura)

FUENTES

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