

B-

CATALUÑA · COSTA

Salou

Observar

Salou: margen ajustado con upside turístico, pero urbanismo y estatutos son clave

LOS CINCO FACTORES

Urbanística B-

confianza 45

Salou tiene PGOU con zonas turísticas restrictivas. Cambio de uso local->vivienda posible en planta baja pero requiere licencia municipal y compatibilidad de uso residencial en zona turística consolidada.

Luz natural B+

confianza 62

Resort costero mediterráneo con fachadas amplias y calles generosas en zonas turísticas. Locales en primera o segunda línea suelen tener buena orientación y fachada exterior. Riesgo en callejones interiores.

Ratio útil B

confianza 60

Locales comerciales en resort costero típicamente rectangulares con fachada. Ratio útil estimado 75-82%. Posibles limitaciones por aseos de uso comercial reconvertibles y alturas generosas (>3m) aprovechables.

Estatutos C+

confianza 42

Edificios mixtos turístico-residenciales frecuentes en Salou. Estatutos de comunidad pueden prohibir cambio de uso o exigir mayoría cualificada. Riesgo moderado-alto sin revisión previa de escrituras.

Margen obra B+

confianza 68

IPV 193 e YoY +10.9% señalan mercado fuerte. Precio vivienda estimado ~2.800-3.200€/m² en Salou. Local ~35% inferior (~1.900€/m²). Margen bruto ~900-1.300€/m² antes de obra (900-1.200€/m²): ajustado pero viable con yield turístico.

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	10,9 %
Población	conf. 80	26.775 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	11,4 °C
Días > 30 °C	conf. 86	52 días/año

ENCAJA SI

- Mercado con apreciación sostenida: IPV 193 y +10.9% YoY
- Destino turístico consolidado con alta demanda de alquiler vacacional
- Clima mediterráneo favorable: 52 días >30°C, mar a 27.5°C en julio
- Locales en fachada costera con buen potencial de luz natural
- Población estable de ~27k habitantes con picos turísticos estivales

NO ENCAJA SI

- Margen bruto estrecho si coste de obra supera 1.100€/m²

- Zonificación turística puede impedir uso residencial permanente
- Mercado orientado a alquiler vacacional, no residencia habitual
- Riesgo de sobrecalentamiento de mercado tras subida acumulada del IPV

RIESGOS A VIGILAR

- PGOU de Salou puede clasificar la parcela como uso exclusivamente turístico-comercial
- Estatutos de comunidad en edificios mixtos pueden vetar el cambio de uso
- Rentabilidad dependiente del alquiler turístico: regulación autonómica catalana restrictiva (Ley de Turismo)
- Coste de obra en zona costera con mano de obra tensionada puede superar 1.200€/m²
- Corrección de mercado si se enfría la demanda turística internacional

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