

**B**

COSTA DAURADA · COSTA

## Cambrils

Observar

Cambrils: margen de obra ajustado, viable solo con local bien ubicado y yield turístico

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 45

Cambrils tiene PGOU activo con zonas mixtas en casco y frente marítimo, pero cambio de uso requiere licencia municipal y cumplir habitabilidad Cat. Confianza limitada sin consulta PGOU.

**B-**

### Luz natural

confianza 62

Municipio costero de baja densidad con planta baja y fachada exterior frecuente. Locales en paseo o casco pesquero suelen tener fachada directa; interiores de manzana son excepción.

**B+**

### Ratio útil

confianza 65

Tipología fishing-resort: locales comerciales suelen ser diáfanos, planta rectangular, techos 3-4m. Ratio útil/construido estimado 78-85% tras redistribución. Favorable para vivienda compacta.

**B**

### Estatutos

confianza 40

Edificios mixtos turístico-residenciales en Cambrils pueden tener estatutos restrictivos o mayorías difíciles. Sin acceso a estatutos concretos, riesgo moderado-alto no descartable.

**C+**

### Margen obra

confianza 72

price\_per\_m2 vivienda 2480€. Local estimado ~1612€/m<sup>2</sup> (-35%). Coste obra ~1000€/m<sup>2</sup>. Margen bruto ~868€/m<sup>2</sup>: ajustado-estrecho. Yield 5.4% mejora rentabilidad vía alquiler pero venta al contado es justa.

**C+**

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 80	2480 EUR/m <sup>2</sup>
Yield bruto	conf. 80	5,4 %
IPV interanual	conf. 88	10,9 %
Población	conf. 80	32.422 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	10,3 °C
Días > 30 °C	conf. 86	49 días/año

ENCAJA SI

- Yield 5.4% con pico estival (población x2 en verano) sostiene rentabilidad por alquiler vacacional
- Tipología costera de baja densidad favorece luz natural y ratio útil elevado
- Alta demanda turística (8 banderas azules, saturación agosto 88%) asegura ocupación
- Acceso excelente: 15 km aeropuerto, 65 min tren a Barcelona
- IPV +10.9% interanual indica revalorización activa del activo

NO ENCAJA SI

- Margen bruto de venta (~870€/m<sup>2</sup>) deja poco colchón para imprevistos de obra
- Precio de vivienda 2480€/m<sup>2</sup> está en la banda ajustada para este tipo de operación
- Estacionalidad extrema (32k invierno vs 64k verano) limita rentabilidad de alquiler residencial largo plazo
- Exclusivity\_score bajo (38/100): perfil de comprador premium limitado

#### RIESGOS A VIGILAR

- Estatutos de comunidad en edificios mixtos pueden bloquear el cambio de uso sin mayoría cualificada
- PGOU de Cambrils puede restringir cambio de uso en planta baja de zonas comerciales protegidas
- Coste de obra superior a 1200€/m<sup>2</sup> (instalaciones, insonorización, habitabilidad) eliminaría el margen
- Regulación autonómica catalana de vivienda turística (HUT) puede limitar el modelo de explotación previsto

#### FUENTES

Idealista — €/m<sup>2</sup> Cambrils (dataset) · Open-Meteo · Archivo climático (dataset) · Open-Meteo · Geocoding (población, coords) (dataset) · Open-Meteo · Marine (temp. mar) (dataset) · ADEAC — Banderas Azules (official) · Ajuntament de Cambrils — Turisme (official) · INE España · Índice de Precios de Vivienda (IPV) por CCAA (official) · Meteocat — Predicció Cambrils (official) · Patronat de Turisme Costa Daurada (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