

**B-**

CATALUÑA · COSTA

## Lloret de Mar

Observar

Lloret activo pero urbanística turística y margen ajustado exigen due diligence

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 42

Lloret tiene PGOU con zonas turísticas donde el cambio a residencial puede estar restringido o requerir modificación puntual. Sin consulta al PGOU municipal no se puede confirmar viabilidad.

**C+**

### Luz natural

confianza 62

Resort costero con trama urbana mixta: locales en planta baja con fachada a calle o paseo tienen buena exposición solar. Riesgo en calles interiores estrechas del casco antiguo.

**B+**

### Ratio útil

confianza 58

Edificación costera típica de los 70-90: plantas bajas comerciales con alturas útiles de 3-4m permiten redistribución eficiente. Posible ganancia de superficie útil con altillo o doble altura.

**B**

### Estatutos

confianza 40

Comunidades en zonas turísticas suelen tener estatutos que protegen el uso comercial en planta baja. Riesgo real de oposición vecinal o cláusulas restrictivas sin revisar escrituras.

**C**

### Margen obra

confianza 48

Sin price\_per\_m2 explícito: IPV 193 e YoY +10.9% sugieren mercado activo pero Lloret es resort con precios moderados (~1800-2400€/m<sup>2</sup> vivienda estimado). Margen ajustado tras obra 900-1200€/m<sup>2</sup>.

**B-**

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	10,9 %
Población	conf. 80	37.350 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	10,1 °C
Días > 30 °C	conf. 86	22 días/año

ENCAJA SI

- Mercado con fuerte apreciación interanual (+10.9%) y demanda turística sostenida
- Clima mediterráneo favorable para uso residencial todo el año
- Tipología edificatoria costera con buena altura libre en planta baja
- Población estable de 37.350 hab. con demanda local de vivienda

NO ENCAJA SI

- Zona de uso turístico puede impedir cambio de uso a residencial en PGOU
- Precio de vivienda estimado moderado: margen post-obra ajustado o negativo

- Mercado con alta estacionalidad: demanda de alquiler residencial concentrada

#### RIESGOS A VIGILAR

- PGOU con calificación turística que bloquee el cambio de uso sin modificación urbanística
- Estatutos comunitarios que requieran unanimidad para autorizar uso residencial
- Sobrecoste de obra en zona costera (humedad, normativa, accesibilidad) que comprima margen
- Mercado de reventa limitado a compradores de segunda residencia, reduciendo liquidez

#### 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