



GALICIA · COSTA

Baiona

Observar

Baiona: potencial real pero PGOU histórico y margen ajustado exigen due diligence

LOS CINCO FACTORES

Urbanística B-

confianza 45

Baiona tiene casco histórico protegido (BIC) y PGOU restrictivo en planta baja costera. Cambio de uso posible pero sujeto a licencia municipal y posible informe patrimonial. Sin PGOU consultado.

Luz natural B+

confianza 62

Pueblo costero de baja densidad, locales en planta baja con fachada a calle o paseo. Alta probabilidad de huecos frontales aprovechables. Orientación sur/suroeste frecuente en el frente marítimo.

Ratio útil B

confianza 58

Edificación tradicional gallega: plantas bajas con techos de 3-4 m y planta diáfana. Ratio útil/construido estimado 80-85%. Posible mezzanine si altura lo permite. Geometría irregular en casco antiguo.

Estatutos B-

confianza 50

Municipio pequeño (12.091 hab): comunidades de propietarios reducidas, menor conflictividad estatutaria que ciudad grande. Riesgo moderado si el local está en edificio plurifamiliar con estatutos no revisados.

Margen obra B+

confianza 55

IPV 167 y YoY +14,1% señalan mercado en expansión. Sin price_per_m2 explícito, zona costera gallega premium estima vivienda ~2.200-2.800 €/m². Local ~35% menos (~1.430-1.820). Margen post-obra (900-1.200 €/m²) ajustado pero positivo con la tendencia alcista.

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	14,1 %
Población	conf. 80	12.091 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	11,4 °C
Días > 30 °C	conf. 86	11 días/año

ENCAJA SI

- Mercado en expansión acelerada (IPV +14,1% YoY) que comprime el riesgo de precio
- Tipología coastal-village: locales con fachada y buena luz natural
- Población estable (12.091 hab) con fuerte componente turístico-vacacional que sostiene demanda de vivienda
- Edificación tradicional gallega con alturas generosas y buen ratio útil

NO ENCAJA SI

- Precipitación muy alta (2.038 mm/año, 149 días de lluvia): impermeabilización y ventilación añaden coste de obra

- Posible protección BIC o catálogo municipal que restringe intervención en fachadas y estructura
- Margen financiero ajustado si precio de compra del local no está suficientemente por debajo del residencial

RIESGOS A VIGILAR

- PGOU de Baiona con zonas de protección histórica: denegación o condicionado severo de licencia de cambio de uso
- Coste de obra real puede superar 1.200 €/m² por exigencias de rehabilitación en casco antiguo húmedo
- Mercado vacacional con alta estacionalidad: liquidez de venta concentrada en temporada, riesgo de largo plazo de comercialización

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