

**B-**

GALICIA · COSTA

## Sanxenxo

Observar

Mercado muy dinámico pero urbanística y estatutos exigen due diligence previa

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 45

Sanxenxo tiene PGOU con presión turística alta; cambio de uso local->vivienda posible pero sujeto a calificación de planta baja y normativa de usos en zona costera. Sin PGOU consultado, incertidumbre alta.

**B-**

### Luz natural

confianza 62

Resort costero con trama urbana no densa; locales en planta baja con fachada a calle o paseo tienen buena exposición. Riesgo de medianeras en calles interiores del casco.

**B+**

### Ratio útil

confianza 58

Edificación costera gallega típica: plantas bajas con alturas útiles 3-4 m, pocas servidumbres de instalaciones. Ratio aprovechable estimado 75-82% si no hay sótano de servicio.

**B**

### Estatutos

confianza 40

Comunidades en zonas turísticas suelen tener estatutos que limitan cambio de uso o exigen unanimidad. Sin escrituras/estatutos revisados, riesgo moderado-alto no descartable.

**C+**

### Margen obra

confianza 55

IPV 167 y YoY +14.1% señalan mercado muy activo. Sin price\_per\_m2 explícito, zona premium gallega estima vivienda ~2800-3500€/m²; local ~35% menos ~1820-2275€/m²; obra ~1050€/m². Margen ajustado-positivo.

**B+**

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	14,1 %
Población	conf. 80	17.212 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	11,7 °C
Días > 30 °C	conf. 86	15 días/año

ENCAJA SI

- Apreciación de mercado excepcional (+14.1% YoY, IPV 167)
- Demanda turística y de segunda residencia sostenida
- Tipología costera favorable para iluminación natural
- Alturas de planta baja gallegas aptas para reconversión residencial

NO ENCAJA SI

- Precio de vivienda sin confirmar: margen puede ser estrecho si local está sobrevalorado
- Uso turístico dominante puede limitar calificación residencial en PGOU

- Alta pluviometría (2143 mm, 150 días lluvia) exige soluciones de impermeabilización y ventilación

#### RIESGOS A VIGILAR

- PGOU puede prohibir o restringir cambio de uso en planta baja de zona turística costera
- Estatutos comunitarios pueden requerir unanimidad para cambio de uso
- Mercado estacional: liquidez baja en invierno (población 17.212 hab.), dificulta venta rápida
- Sobre calentamiento de precios: comprar en pico de ciclo con YoY +14.1% eleva riesgo de entrada

#### 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