

B-

COSTA BRAVA · COSTA

Cadaqués

Observar

Margen financiero sólido, pero blindaje urbanístico y patrimonial es el cuello de botella

LOS CINCO FACTORES

Urbanística C

confianza 55

Cadaqués tiene PEIN, PNAP Cap de Creus y casco histórico protegido. Cambio de uso local->vivienda muy restringido por PGOU y normativa paisajística. Alta probabilidad de informe desfavorable.

Luz natural B+

confianza 62

Village aislado con trama mediterránea abierta, calles estrechas pero fachadas orientadas al mar. Locales en planta baja con fachada exterior tienen buena exposición sur/este. Riesgo de patios interiores en casco antiguo.

Ratio útil B

confianza 58

Edificación tradicional de pueblo pesquero: plantas bajas con techos altos y fachada directa. Ratio útil/construido estimado 75-82%. Limitaciones por muros de carga y protección patrimonial del casco.

Estatutos B-

confianza 45

Edificios pequeños de pocas plantas típicos de pueblo; comunidades reducidas con menos vetos estadísticos. Sin datos de estatutos reales. Riesgo moderado-bajo por escala, pero protección patrimonial puede bloquear obras.

Margen obra A

confianza 72

Price_per_m2 vivienda 5800€. Local estimado ~3770€/m² (-35%). Coste obra 1000€/m². Margen bruto ~1030€/m² antes de impuestos y gestión. Precio >3500€ -> margen claro pese a yield bajo (3.6%).

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 80	5800 EUR/m ²
Yield bruto	conf. 80	3,6 %
IPV interanual	conf. 88	10,9 %
Población	conf. 80	2894 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	10 °C
Días > 30 °C	conf. 86	39 días/año

ENCAJA SI

- Precio de vivienda 5800€/m² genera margen bruto ~1000€/m² sobre coste de adquisición+obra
- IPV +10.9% interanual confirma revalorización sostenida del activo
- Exclusivity score 92/100: demanda premium de segunda residencia muy alta
- Edificación de pueblo con fachada exterior favorece la conversión lumínica
- Comunidades pequeñas reducen riesgo de bloqueo por estatutos

NO ENCAJA SI

- Entorno PNAP Cap de Creus y casco histórico protegido: cambio de uso muy difícil de obtener
- Yield 3.6% muy bajo para rentabilidad en alquiler; solo justificable por plusvalía
- Access_score 38 y GI-614 con 50 curvas: logística de obra cara y compleja
- Tramontana 95 días/año encarece mantenimiento y limita temporada de uso
- Población invernada 2894 hab: mercado local de alquiler residencial casi inexistente

RIESGOS A VIGILAR

- Denegación de licencia de cambio de uso por PGOU restrictivo y protección paisajística Cap de Creus
- Sobrecoste de obra por acceso difícil (GI-614) y normativa patrimonial en casco antiguo
- Concentración de demanda en agosto (86% saturación) con baja ocupación resto del año -> rentabilidad estacional frágil
- Cambio regulatorio en alquiler turístico catalán puede eliminar la única vía de yield viable
- Fragility score 58: mercado de nicho muy sensible a ciclos económicos y restricciones de acceso

FUENTES

Open-Meteo · Archivo climático (dataset) · Open-Meteo · Geocoding (población, coords) (dataset) · Open-Meteo · Marine (temp. mar) (dataset) · ADEAC — Banderas Azules (oficial) · Ajuntament de Cadaqués (oficial) · Casa-Museu Salvador Dalí (Portlligat) (oficial) · INE España · Índice de Precios de Vivienda (IPV) por CCAA (oficial) · Meteocat (oficial) · Parc Natural Cap de Creus (oficial) · Patronat Costa Brava Girona (oficial)

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