

**B-**

COSTA BRAVA · COSTA

## Cadaqués

Observar

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

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

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.

**C**

### Luz natural

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.

**B+**

### Ratio útil

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.

**B**

### Estatutos

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.

**B-**

### Margen obra

confianza 72

Price\_per\_m2 vivienda 5800€. Local estimado ~3770€/m<sup>2</sup> (-35%). Coste obra 1000€/m<sup>2</sup>. Margen bruto ~1030€/m<sup>2</sup> antes de impuestos y gestión. Precio >3500€ -> margen claro pese a yield bajo (3.6%).

**A**

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 80	5800 EUR/m <sup>2</sup>
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€/m<sup>2</sup> genera margen bruto ~1000€/m<sup>2</sup> 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 invernal 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 (official) · Ajuntament de Cadaqués (official) · Casa-Museu Salvador Dalí (Portlligat) (official) · INE España · Índice de Precios de Vivienda (IPV) por CCAA (official) · Meteocat (official) · Parc Natural Cap de Creus (official) · Patronat Costa Brava Girona (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