

B-

ANDALUCÍA · COSTA

Cádiz

Observar

Cádiz: mercado en alza pero márgenes ajustados y PGOU histórico exigente

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 45

Cádiz ciudad histórica con PGOU restrictivo en casco antiguo; cambio de uso posible pero sujeto a licencia específica y protección patrimonial en muchas fincas.

B-

Luz natural

confianza 62

Ciudad peninsular estrecha con fachadas a calle y alta insolación atlántica. Locales en planta baja de calles angostas del casco pueden tener luz limitada; fachada exterior compensa.

B+

Ratio útil

confianza 58

Edificación histórica gaditana: plantas bajas con techos altos y buena profundidad, pero estructuras antiguas pueden reducir superficie útil computable como vivienda.

B

Estatutos

confianza 42

Comunidades en edificios históricos del casco suelen tener estatutos restrictivos o requieren unanimidad; riesgo moderado-alto sin consulta previa de escrituras.

C+

Margen obra

confianza 55

IPV 185 y YoY +12.4% señalan mercado activo. Sin price_per_m2 explícito, Cádiz capital ronda 1800-2200€/m² vivienda: margen ajustado-estrecho tras obra 900-1200€/m².

B-

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	12,4 %
Población	conf. 80	116.979 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	12,6 °C
Días > 30 °C	conf. 86	59 días/año

ENCAJA SI

- Mercado residencial con apreciación sostenida (+12,4% YoY, IPV 185)
- Clima atlántico suave favorece demanda de vivienda permanente y turística
- Locales con fachada exterior en calles principales tienen buen potencial de luz
- Techos altos típicos de edificación gaditana mejoran habitabilidad

NO ENCAJA SI

- Precio de vivienda estimado por debajo de 2.500€/m² deja margen estrecho tras obra
- Casco histórico con protección patrimonial puede bloquear o encarecer la licencia

- Calles angostas del centro limitan iluminación natural en locales interiores

RIESGOS A VIGILAR

- PGOU de Cádiz con catálogo de protección amplio: verificar nivel de protección de la finca antes de cualquier oferta
- Estatutos de comunidad en edificios históricos pueden requerir unanimidad para cambio de uso
- Margen financiero ajustado: cualquier sobrecosto de obra o demora en licencia compromete la rentabilidad
- Mercado turístico-costero sujeto a posibles restricciones de alquiler vacacional que afectan al exit

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 (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