

**B-**

COSTA GARRAF · COSTA

## Sitges

Observar

Margen financiero sólido, pero urbanismo y estatutos exigen due diligence previa

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 45

Sitges tiene PGOU restrictivo en casco histórico; fuera de él hay precedentes de cambio de uso, pero requiere consulta municipal caso a caso. Conf limitada sin expediente.

**B**

### Luz natural

confianza 68

Municipio costero mediterráneo, trama urbana de baja-media densidad. Locales en planta baja con fachada a calle o paseo tienen alta probabilidad de luz directa y ventilación cruzada.

**A-**

### Ratio útil

confianza 62

Edificación costera típica de 2-4 plantas con plantas bajas comerciales de geometría regular. Ratio útil/construido estimado 80-85%, favorable para conversión residencial eficiente.

**B+**

### Estatutos

confianza 40

Sitges tiene alta proporción de segunda residencia y comunidades consolidadas. Riesgo moderado-alto de estatutos que prohíban cambio de uso o exijan mayoría cualificada. Sin estatutos reales, conf baja.

**C+**

### Margen obra

confianza 72

price\_per\_m2 vivienda 4.380€. Local estimado ~2.847€ (-35%). Coste obra ~1.050€/m². Margen bruto ~483€/m² antes de impuestos y honorarios. Precio >3.500€ confirma margen claro.

**A**

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 80	4380 EUR/m²
Yield bruto	conf. 80	4,2 %
IPV interanual	conf. 88	10,9 %
Población	conf. 80	27.668 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	9,8 °C
Días > 30 °C	conf. 86	39 días/año

ENCAJA SI

- Precio de vivienda >4.300€/m² genera margen bruto positivo incluso con obra a 1.100€/m²
- Demanda turística y residencial muy alta: IPV +10,9% interanual, compraventas +12,3% YoY
- Yield estimado 4,2% con presión de alquiler score 78/100 y saturación agosto 91%
- Excelente conectividad: 35 min tren a BCN, 14 km aeropuerto, access\_score 92
- Clima mediterráneo premium (27,5°C mar en julio) sostiene demanda de segunda residencia
- Trama urbana costera favorable para luz natural en locales con fachada exterior

#### NO ENCAJA SI

- PGOU de Sitges con zonas de protección histórica puede bloquear cambios de uso en casco antiguo
- Comunidades de segunda residencia con estatutos restrictivos: riesgo real sin consulta previa
- Yield 4,2% moderado para el precio de entrada; rentabilidad depende de revalorización capital
- Mercado de obra nueva al 19,9%: competencia directa con producto nuevo en precio y calidad

#### RIESGOS A VIGILAR

- Denegación de licencia de cambio de uso por calificación urbanística del local (riesgo alto en casco histórico)
- Estatutos de comunidad que requieran unanimidad o mayoría 3/5 para cambio de uso residencial
- Sobrecalentamiento de mercado: IPV 193 (base 2015) sugiere precio ya en máximos históricos locales
- Estacionalidad extrema (población 27.668 invierno vs 49.000 verano) comprime alquiler residencial fuera de temporada

#### FUENTES

Idealista — Sitges (dataset) · Open-Meteo · Archivo climático (dataset) · Open-Meteo · Geocoding (población, coords) (dataset) · Open-Meteo · Marine (temp. mar) (dataset) · ADEAC — Banderas Azules (official) · Ajuntament de Sitges — Turisme (official) · INE España · Índice de Precios de Vivienda (IPV) por CCAA (official) · Meteocat (official) · Patronat Costa Barcelona — Garraf (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