

**B+**

COSTA DE LA LUZ · COSTA

## Tarifa

Observar

Tarifa: mercado dinámico pero margen ajustado y PGOU histórico exigen due diligence

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 45

Tarifa tiene casco histórico protegido y PGOU restrictivo en planta baja. Cambio de uso posible pero requiere licencia municipal y compatibilidad de uso residencial en zona comercial.

**B-**

### Luz natural

confianza 62

Pueblo costero de baja densidad, fachadas exteriores frecuentes y calles estrechas pero orientación sur-suroeste habitual. Planta baja puede tener luz directa si hay fachada a calle o patio.

**B+**

### Ratio útil

confianza 58

Locales en casco de Tarifa suelen ser rectangulares con fondo moderado. Ratio útil estimado 75-82%. Techos históricos pueden requerir adaptación para cumplir altura mínima residencial.

**B+**

### Estatutos

confianza 40

Edificios mixtos turístico-residenciales frecuentes en Tarifa. Estatutos pueden limitar cambio de uso o requerir mayoría cualificada. Sin acceso a estatutos concretos, riesgo moderado-alto.

**B-**

### Margen obra

confianza 72

price\_per\_m2 vivienda 2950€. Local estimado ~1918€/m<sup>2</sup> (-35%). Coste obra ~1050€/m<sup>2</sup>. Margen bruto ~-18€/m<sup>2</sup> en papel, pero yield 5.8% y IPV +12.4% mejoran TIR vía renta y plusvalía. Ajustado pero viable.

**B**

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 80	2950 EUR/m <sup>2</sup>
Yield bruto	conf. 80	5,8 %
IPV interanual	conf. 88	12,4 %
Población	conf. 80	18.169 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	13,1 °C
Días > 30 °C	conf. 86	35 días/año

ENCAJA SI

- Demanda turística y de nómadas digitales muy alta (saturation\_aug 88%)
- Yield 5.8% por encima de media nacional, soporta modelo alquiler vacacional
- IPV interanual +12.4% genera plusvalía real incluso con margen de obra ajustado
- Clima excepcional todo el año (temp\_jan 13.1°C, solo 2 días >35°C) amplía temporada
- Pueblo costero de baja densidad: luz natural favorable en planta baja con fachada

NO ENCAJA SI

- Margen bruto de transformación muy estrecho a precio actual de 2950€/m<sup>2</sup>
- Casco histórico con PGOU potencialmente restrictivo para cambio de uso residencial
- Paro local 21%: mercado de comprador externo/inversor, no demanda local solvente
- Viento extremo (220 días >30km/h): puede afectar habitabilidad y carpinterías

#### RIESGOS A VIGILAR

- PGOU de Tarifa puede denegar cambio de uso en planta baja de casco histórico protegido
- Estatutos comunitarios pueden bloquear o encarecer el proceso sin mayoría favorable
- Coste de obra real puede superar 1200€/m<sup>2</sup> en edificios históricos (refuerzo estructural, instalaciones)
- Regulación autonómica andaluza de VUT en evolución: puede limitar rentabilidad vacacional futura
- Mercado muy estacional y dependiente del kitesurf: concentración de riesgo en perfil de inquilino

#### FUENTES

Open-Meteo · Archivo climático (dataset) · Open-Meteo · Geocoding (población, coords) (dataset) · Open-Meteo · Marine (temp. mar) (dataset) · ADEAC — Banderas Azules (official) · AEMET — Tarifa (official) · Andalucía Turismo — Cádiz (official) · Ayuntamiento de Tarifa (official) · INE España · Índice de Precios de Vivienda (IPV) por CCAA (official) · Parque Natural del Estrecho (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