

B-

COSTA BRAVA · COSTA

Begur

Observar

Margen financiero sólido, pero PGOU costero y estacionalidad exigen due diligence

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 45

Begur tiene PGOU restrictivo en núcleo histórico y zonas costeras protegidas. Cambio de uso posible pero sujeto a licencia municipal y compatibilidad de zona. Sin PGOU específico, incertidumbre alta.

B-

Luz natural

confianza 62

Village costero de baja densidad, planta baja con fachada exterior frecuente. Tipología de pueblo mediterráneo favorece orientación y huecos. Riesgo de medianeras en casco antiguo.

B+

Ratio útil

confianza 55

Locales en pueblo costero suelen tener planta diáfana y altura útil adecuada. Posible pérdida de ratio por escaleras o aseos en locales pequeños típicos de casco. Estimación favorable sin datos de planta.

B+

Estatutos

confianza 50

Edificios plurifamiliares en Begur son moderados; muchos locales en edificios pequeños o unifamiliares reducen riesgo de veto comunitario. Sin estatutos concretos, riesgo medio-bajo estimado.

B

Margen obra

confianza 72

price_per_m2 vivienda 4.250€. Local estimado ~2.763€/m² (-35%). Coste obra ~1.050€/m². Margen bruto ~437€/m² antes de impuestos y gestión. Precio >3.500€ confirma margen claro en mercado premium.

A-

DATOS CLAVE

| | | |
|-------------------|----------|-------------------------|
| Precio vivienda | conf. 80 | 4250 EUR/m ² |
| Yield bruto | conf. 80 | 4,1 % |
| IPV interanual | conf. 88 | 10,9 % |
| Población | conf. 80 | 3981 habitantes |
| Temp. media enero | conf. 86 | 9,4 °C |
| Días > 30 °C | conf. 86 | 24 días/año |

ENCAJA SI

- Precio de vivienda >4.000€/m² genera margen bruto positivo incluso con obra completa
- Demanda vacacional muy alta: yield 4,1% y saturación agosto 92%
- Exclusividad alta (score 78) sostiene valor de reventa y alquiler premium
- Baja densidad edificatoria favorece luz natural y ratio útil
- IPV +10,9% interanual indica mercado en apreciación sostenida

NO ENCAJA SI

- Estacionalidad extrema: invierno con solo 3.981 habitantes limita alquiler residencial estable
- Sin tren a Barcelona (null): dependencia total del coche, reduce pool de compradores/inquilinos
- Normativa costera catalana (PEIN, PDUSC) puede bloquear o condicionar cambio de uso
- Yield 4,1% ajustado para mercado de lujo si el objetivo es renta y no plusvalía

RIESGOS A VIGILAR

- PGOU de Begur puede clasificar el local en zona incompatible con uso residencial permanente
- Licencia de cambio de uso denegada o condicionada por protección de casco histórico o litoral
- Mercado muy estacional: si no se obtiene licencia turística, la rentabilidad cae significativamente
- Coste de obra puede superar 1.200€/m² en zona costera por logística y mano de obra escasa en temporada

FUENTES

Idealista — Begur (dataset) · Open-Meteo · Archivo climático (dataset) · Open-Meteo · Geocoding (población, coords) (dataset) · Open-Meteo · Marine (temp. mar) (dataset) · ADEAC — Banderas Azules (official) · Ajuntament de Begur — Visit Begur (official) · INE España · Índice de Precios de Vivienda (IPV) por CCAA (official) · Meteocat — Begur (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 |