



DELTA DEL EBRO · COSTA

## La Ràpita

Descartar

Margen negativo: precio vivienda 1750€/m<sup>2</sup> no cubre local+obra

### LOS CINCO FACTORES

#### Urbanística C+

confianza 45

Puerto pesquero con planta baja comercial histórica; cambio de uso posible pero requiere PGOU Ràpita y licencia municipal. Sin datos PGOU, incertidumbre alta.

#### Luz natural B+

confianza 62

Pueblo costero de baja densidad, locales con fachada exterior frecuentes. Puerto pesquero favorece orientaciones abiertas, aunque planta baja puede tener altura libre limitada.

#### Ratio útil B

confianza 55

Tipología de local portuario suele tener planta diáfana aprovechable. Ratio útil/construido estimado 75-82%. Sin planos, incertidumbre moderada sobre instalaciones y estructura.

#### Estatutos B-

confianza 50

Municipio pequeño (15.5k hab), comunidades de propietarios menos restrictivas que en grandes ciudades. Riesgo moderado; estatutos específicos desconocidos sin documentación.

#### Margen obra C-

confianza 78

price\_per\_m2 vivienda 1750€. Local ~35% menos ~1138€. Coste obra 900-1200€/m<sup>2</sup>. Margen neto: 1750-1138-1050 ~ -438€/m<sup>2</sup>. Precio demasiado bajo para absorber obra. Solo viable si yield alquiler compensa largo plazo.

### DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 80	1750 EUR/m <sup>2</sup>
Yield bruto	conf. 80	6,2 %
IPV interanual	conf. 88	10,9 %
Población	conf. 80	15.511 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	9,5 °C
Días > 30 °C	conf. 86	53 días/año

### ENCAJA SI

- Yield 6.2% atractivo para estrategia de alquiler vacacional (temporada jun-oct)
- Municipio pequeño con menor riesgo de estatutos restrictivos
- Tipología portuaria con buena luz natural y planta diáfana aprovechable
- IPV +10.9% interanual indica mercado en apreciación

### NO ENCAJA SI

- Precio vivienda 1750€/m<sup>2</sup> genera margen de venta negativo tras obra
- Alta estacionalidad (18% ocupación enero vs 78% agosto): ingresos muy concentrados
- Exclusivity score 28/100: mercado de bajo poder adquisitivo, difícil repercutir coste reforma
- Rental pressure score 41: demanda de alquiler moderada, no garantiza ocupación anual

#### RIESGOS A VIGILAR

- Margen financiero negativo en escenario de venta: pérdida estimada >400€/m<sup>2</sup>
- PGOU Ràpita puede restringir cambio de uso en zona portuaria o frente marítimo
- Estacionalidad extrema: 5 meses productivos, 4 meses muy quietos, riesgo de vacancia
- Calentamiento climático +0.81/década y 10.5 días de viento >70km/h: riesgo en fachadas costeras

#### FUENTES

Idealista — precios m<sup>2</sup> Sant Carles (dataset) · Open-Meteo · Archivo climático (dataset) · Open-Meteo · Geocoding (población, coords) (dataset) · Open-Meteo · Marine (temp. mar) (dataset) · ADEAC — Bandera Azul (Catalunya) (official) · Ajuntament de Sant Carles de la Ràpita (official) · INE España · Índice de Precios de Vivienda (IPV) por CCAA (official) · Parc Natural del Delta de l'Ebre (Generalitat) (official) · Patronat de Turisme de la Costa Daurada (official) · Servei Meteorològic de Catalunya — Meteocat (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 conversi3n propuesta. Distribuci3n y mobiliario segun el proyecto tipo de la zona.

ARMONIZACI3N 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 · DISTRIBUCI3N ENERGÉTICA

Riqueza	Fama	Relaciones
Familia	Salud	Creatividad
Conocimiento	Carrera	Viajes