

**B-**

COMUNIDAD VALENCIANA · COSTA

## Alicante

Observar

Alicante: mercado alcista atractivo, pero estatutos y PGOU exigen due diligence

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística B

confianza 50

PGOU Alicante permite cambio de uso en planta baja en zonas mixtas, pero requiere cumplir habitabilidad CV (Decreto 151/2009). Sin consulta previa al PGOU, incertidumbre media.

### Luz natural B+

confianza 68

Ciudad costera mediterránea con alta irradiación (63 días >30°C, invierno suave 13.4°C). Locales en fachada principal tienen excelente potencial; interiores o patios, limitado.

### Ratio útil B

confianza 62

Trama urbana densa en centro y ensanche; alturas libres comerciales (3-4m) favorecen redistribución. Riesgo de pilares y núcleos de escalera que reducen ratio útil.

### Estatutos C

confianza 45

Edificios plurifamiliares urbanos densos: alta probabilidad de estatutos restrictivos o mayoría cualificada (3/5) necesaria. Riesgo real sin revisión de actas y estatutos.

### Margen obra B+

confianza 72

IPV 174.9 y YoY +13.5% señalan mercado fuerte. Precio vivienda Alicante ~2.200-2.600€/m<sup>2</sup>; local ~35% menos (~1.430-1.690€/m<sup>2</sup>). Margen post-obra (900-1.200€/m<sup>2</sup>) ajustado pero positivo con revalorización.

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	13,5 %
Población	conf. 80	348.901 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	13,4 °C
Días > 30 °C	conf. 86	63 días/año

ENCAJA SI

- Mercado residencial en expansión acelerada (IPV +13.5% YoY)
- Clima mediterráneo de alta demanda turística y de segunda residencia
- Locales en fachada con buena orientación y altura libre aprovechable
- Ciudad costera con demanda de alquiler turístico y residencial estable

NO ENCAJA SI

- Locales interiores o en semisótano sin luz natural directa
- Edificios con estatutos que prohíban expresamente uso residencial

- Tramas muy densas donde el Decreto 151/2009 CV no pueda cumplirse (ventilación, superficie mínima)

#### RIESGOS A VIGILAR

- Estatutos de comunidad de propietarios bloqueando el cambio de uso (requiere 3/5 votos)
- PGOU zonal puede no permitir uso residencial en planta baja en determinadas calles comerciales protegidas
- Margen financiero ajustado si el coste de obra supera 1.200€/m<sup>2</sup> o el precio de compra del local no está suficientemente descontado
- Sobrecalentamiento del mercado: YoY +13.5% puede moderar y comprimir el margen de salida

#### 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