

**B-**

COMUNIDAD VALENCIANA · COSTA

## Benidorm

Observar

Mercado alcista sólido pero PGOU turístico y estatutos elevan el riesgo

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 42

Benidorm tiene PGOU restrictivo con alta densidad edificatoria. Cambio de uso local->vivienda requiere licencia municipal; zonas turísticas pueden tener limitaciones específicas. Sin consulta PGOU no confirmable.

**C+**

### Luz natural

confianza 58

Clima mediterráneo con 300+ días de sol. Sin embargo, Benidorm tiene edificios muy altos y calles estrechas en casco antiguo; planta baja puede quedar en sombra. Fachada a calle principal mejora notablemente.

**B**

### Ratio útil

confianza 55

Locales comerciales en Benidorm suelen ser rectangulares con fondo largo y poca fachada. Ratio útil estimado 70-78% tras redistribución. Instalaciones turísticas pueden requerir adaptaciones costosas.

**B-**

### Estatutos

confianza 40

Comunidades en zona turística-hotelera frecuentemente tienen estatutos que limitan usos residenciales permanentes o mixtos. Riesgo elevado sin revisión de escrituras y actas de comunidad.

**C**

### Margen obra

confianza 52

IPV 174.9 e YoY +13.5% indican mercado fuerte. Sin price\_per\_m2 explícito, Benidorm ronda 2800-3500€/m<sup>2</sup> vivienda. Margen ajustado-claro si local comprado con descuento. Obra ~1000-1200€/m<sup>2</sup> asumible con ese yield.

**B+**

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	13,5 %
Población	conf. 80	70.450 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	12,5 °C
Días > 30 °C	conf. 86	52 días/año

ENCAJA SI

- Mercado con fuerte apreciación anual (+13.5% YoY) y demanda turística sostenida
- Clima mediterráneo premium con alta demanda de alquiler vacacional
- Potencial de rentabilidad alta si el local tiene fachada exterior y buena orientación
- Precio de entrada de local comercial con descuento respecto a vivienda mejora el margen

NO ENCAJA SI

- Edificios de gran altura generan sombra severa en plantas bajas de calles interiores
- Zona turística con posibles restricciones de uso residencial permanente en PGOU
- Estatutos comunitarios en edificios mixtos hotel-residencial frecuentemente bloquean el cambio
- Alta competencia de producto vacacional ya consolidado reduce ventaja diferencial

#### RIESGOS A VIGILAR

- PGOU de Benidorm puede clasificar el local en zona de uso exclusivo terciario-turístico
- Estatutos de comunidad de propietarios que prohíban uso residencial o alquiler vacacional
- Planta baja sin luz natural suficiente para cumplir habitabilidad mínima exigida
- Coste de obra superior a estimación si el local requiere refuerzo estructural o instalaciones nuevas
- Cambio regulatorio en alquiler turístico de la Comunitat Valenciana que limite la rentabilidad

#### 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 (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