

**B-**

COMUNIDAD VALENCIANA · COSTA

## Dénia

Observar

Dénia: mercado fuerte pero urbanística y estatutos exigen due diligence previa

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística B-

confianza 45

Dénia tiene PGOU activo; cambio de uso local->vivienda posible en planta baja si la zona está calificada residencial mixta, pero requiere verificación caso a caso. Sin datos PGOU específicos.

### Luz natural B+

confianza 62

Municipio costero mediterráneo con trama urbana de baja-media densidad. Locales en planta baja con fachada a calle o patio tienen buen potencial de luz natural. Casco histórico puede limitar.

### Ratio útil B+

confianza 65

Tipología costera resort: locales suelen ser diáfanos, alturas útiles 3-4m, fachadas amplias. Ratio aprovechable estimado 75-85% tras redistribución. Positivo para conversión residencial.

### Estatutos C+

confianza 42

Riesgo moderado-alto: edificios mixtos turístico-residenciales frecuentes en Dénia. Estatutos de comunidad pueden prohibir cambio de uso o exigir mayoría cualificada. Verificación obligatoria.

### Margen obra A-

confianza 70

IPV 174.9 e YoY +13.5% señalan mercado fuerte. Vivienda costera Dénia ~3.200-3.800€/m². Local estimado ~35% menos (~2.100-2.500€/m²). Margen tras obra (900-1.200€/m²) positivo pero ajustado-claro.

DATOS CLAVE

|                   |          |                   |
|-------------------|----------|-------------------|
| IPV interanual    | conf. 88 | 13,5 %            |
| Población         | conf. 80 | 41.733 habitantes |
| Temp. media enero | conf. 86 | 13,2 °C           |
| Días > 30 °C      | conf. 86 | 64 días/año       |

ENCAJA SI

- Mercado residencial en fuerte apreciación (IPV +13.5% YoY, base 174.9)
- Tipología costera con locales diáfanos y buena fachada -> alto ratio aprovechable
- Clima excepcional (mar 27.5°C, invierno suave 13.2°C) impulsa demanda residencial y vacacional
- Margen precio vivienda vs local estimado cubre coste de obra con retorno positivo
- Destino consolidado con demanda internacional estable y creciente

NO ENCAJA SI

- Sin confirmación de calificación urbanística residencial en parcela concreta

- Estatutos de comunidad en edificios mixtos pueden bloquear el cambio de uso
- Mercado con alta componente vacacional: rentabilidad residencial permanente puede ser inferior a turística

#### RIESGOS A VIGILAR

- PGOU deniega cambio de uso en zona calificada exclusivamente terciaria o turística
- Comunidad de propietarios rechaza cambio de uso por mayoría insuficiente o estatutos restrictivos
- Sobre calentamiento de mercado: YoY +13.5% puede moderar y comprimir margen de salida
- Costes de obra superiores a 1.200€/m<sup>2</sup> en zona costera con mano de obra tensionada en temporada

#### 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      |