

B-

COMUNIDAD VALENCIANA · COSTA

Gandía

Observar

Gandía: mercado dinámico pero margen ajustado y riesgos urbanísticos pendientes

LOS CINCO FACTORES

Urbanística B-

confianza 45

Gandía tiene PGOU activo con zonas mixtas en casco y playa; cambio de uso posible pero requiere licencia municipal y cumplir habitabilidad CV. Sin PGOU específico del local, incertidumbre alta.

Luz natural B+

confianza 62

Municipio costero con trama urbana de baja-media densidad en zona playa. Locales en planta baja con fachada a calle o paseo tienen buen potencial de luz natural mediterránea.

Ratio útil B

confianza 58

Edificación costera típica de los 70-90 con plantas bajas comerciales de geometría regular. Ratio útil estimado 75-82% si no hay pilares centrales ni patios interiores comprometidos.

Estatutos C+

confianza 42

Comunidades de propietarios en bloques de playa suelen tener estatutos restrictivos o mayorías difíciles. Riesgo moderado-alto sin consulta previa de estatutos y acta de junta.

Margen obra B+

confianza 68

IPV 174.9 e YoY +13.5% indican mercado en expansión. Precio vivienda zona Gandía ~2.200-2.800€/m²; local ~35% menos (~1.430-1.820€/m²); obra 900-1.200€/m². Margen ajustado pero positivo con revalorización.

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	13,5 %
Población	conf. 80	73.829 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	13,2 °C
Días > 30 °C	conf. 86	72 días/año

ENCAJA SI

- Mercado residencial en fuerte apreciación (IPV +13.5% YoY)
- Destino costero con demanda turística y de segunda residencia sostenida
- Clima mediterráneo con alta temperatura invernal (13.2°C enero) atractivo para residencia todo el año
- Locales en planta baja con fachada a calle ofrecen buen potencial de luz natural
- Municipio con masa crítica (73.800 hab.) y servicios consolidados

NO ENCAJA SI

- Margen neto ajustado: precio vivienda no supera claramente los 3.500€/m² que garantizan holgura

- Riesgo de estatutos comunitarios restrictivos en bloques de playa de los 70-90
- Incertidumbre urbanística sin consulta previa del PGOU y ficha de planeamiento del local
- Coste de obra puede escalar si el local requiere adecuación de instalaciones a normativa CV de habitabilidad

RIESGOS A VIGILAR

- PGOU o normativa autonómica CV puede exigir condiciones de habitabilidad (ventilación, altura libre) que el local no cumpla
- Comunidad de propietarios puede bloquear el cambio de uso o imponer condiciones onerosas
- Estacionalidad del mercado de Gandía: demanda concentrada en verano puede dificultar venta/alquiler en invierno
- Subida de tipos o enfriamiento del mercado reduciría el margen ya ajustado
- Costes de obra imprevistos en edificios costeros (humedad, salinidad, instalaciones obsoletas)

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