

**B**

COSTA BLANCA · COSTA

## Altea

Observar

Altea: margen viable pero casco histórico exige due diligence urbanística

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 45

Altea tiene PGOU con casco histórico protegido (cúpula azul). Cambio de uso posible en planta baja fuera del BIC, pero requiere licencia municipal y compatibilidad de uso residencial en zona comercial.

**B**

### Luz natural

confianza 70

320 días de sol/año y tipología de pueblo costero mediterráneo con fachadas exteriores favorecen iluminación natural. Riesgo en locales entre medianeras del casco antiguo.

**A-**

### Ratio útil

confianza 65

Locales en pueblo costero suelen tener planta diáfana con buena ratio útil/construido (~85%). Posibles limitaciones de altura libre en edificios históricos del casco.

**B+**

### Estatutos

confianza 50

Comunidades en zonas turísticas consolidadas suelen tener estatutos restrictivos o mayorías difíciles. Sin acceso a estatutos concretos, riesgo moderado-alto en edificios mixtos.

**B-**

### Margen obra

confianza 72

price\_per\_m2 vivienda 3850€. Local estimado ~2500€/m<sup>2</sup> (35% descuento). Margen bruto ~1350€/m<sup>2</sup> antes de obra (900-1200€/m<sup>2</sup>). Margen neto ajustado pero positivo; yield 4.6% refuerza rentabilidad en alquiler.

**A-**

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 80	3850 EUR/m <sup>2</sup>
Yield bruto	conf. 80	4,6 %
IPV interanual	conf. 88	13,5 %
Población	conf. 80	23.780 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	12,9 °C
Días > 30 °C	conf. 86	59 días/año

ENCAJA SI

- Precio de vivienda >3500€/m<sup>2</sup> genera margen neto positivo incluso con obra completa
- 320 días de sol y tipología costera favorecen iluminación natural en fachada exterior
- IPV +13.5% interanual y demanda expat 38% sostienen valor de salida y alquiler
- Yield 4.6% viable para estrategia de alquiler turístico o residencial
- Estacionalidad alta (verano 35.000 hab) amplía mercado de alquiler vacacional

NO ENCAJA SI

- Casco histórico con protección BIC limita intervenciones estructurales y cambios de uso
- Margen neto estrecho si obra supera 1.100€/m<sup>2</sup> o local se compra sin descuento suficiente
- Saturación turística agosto 82% puede generar restricciones municipales a nuevas viviendas turísticas
- Paro 12.87% limita demanda de alquiler residencial de larga duración

#### RIESGOS A VIGILAR

- PGOU Altea puede no permitir cambio de uso residencial en zonas comerciales del casco histórico
- Estatutos de comunidad en edificios mixtos turísticos pueden bloquear el cambio por mayoría
- Regulación autonómica valenciana sobre vivienda turística en zonas saturadas puede restringir el uso final
- Compra de local sin descuento suficiente elimina el margen neto de la operación

#### FUENTES

Idealista — Altea (dataset) · Open-Meteo · Archivo climático (dataset) · Open-Meteo · Geocoding (población, coords) (dataset) · Open-Meteo · Marine (temp. mar) (dataset) · ADEAC — Banderas Azules (official) · AEMET — Alicante (official) · Ajuntament d'Altea (official) · Costa Blanca — Diputación Alicante (official) · 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