

**B-**

COMUNIDAD VALENCIANA · COSTA

## Calpe

Observar

Calpe: mercado alcista atractivo, pero viabilidad urbanística y estatutos pendientes de verificar

### LOS CINCO FACTORES

#### Urbanística B-

confianza 45

Calpe tiene PGOU activo con zonas turístico-residenciales; cambio de uso posible pero requiere licencia municipal y verificación de uso permitido en planta baja. Sin PGOU consultado, incertidumbre alta.

#### Luz natural B+

confianza 62

Resort costero mediterráneo con fachadas orientadas al exterior frecuentes. Planta baja con fachada a calle o paseo ofrece luz directa favorable. Riesgo en locales interiores de manzana.

#### Ratio útil B+

confianza 60

Locales comerciales en Calpe suelen ser diáfanos con alturas útiles de 3-4m, permitiendo distribución eficiente. Tipología costera facilita ratio aprovechable 75-85% tras obra.

#### Estatutos C+

confianza 40

Comunidades en zonas turísticas con mezcla residencial-comercial pueden restringir el cambio de uso. Sin estatutos consultados, riesgo moderado-alto. Urbanizaciones nuevas más permisivas.

#### Margen obra B+

confianza 68

IPV 174.9 e YoY +13.5% indican mercado fuerte. Precio vivienda estimado ~2800-3200€/m<sup>2</sup> en Calpe costa. Local ~35% inferior (~1900€/m<sup>2</sup>). Margen tras obra (1000€/m<sup>2</sup>) ajustado-positivo.

### DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	13,5 %
Población	conf. 80	23.326 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	12,7 °C
Días > 30 °C	conf. 86	53 días/año

### ENCAJA SI

- Mercado residencial en expansión acelerada (IPV +13.5% YoY)
- Tipología costera con buena exposición de fachada y luz natural
- Demanda turístico-residencial sostenida, alta liquidez de salida
- Clima mediterráneo premium refuerza valor de vivienda vacacional
- Locales diáfanos con alturas generosas facilitan redistribución

### NO ENCAJA SI

- Margen financiero ajustado si precio local no está suficientemente descontado

- Riesgo de estatutos comunitarios restrictivos en edificios mixtos
- Incertidumbre sobre calificación urbanística sin consulta previa al PGOU
- Locales sin fachada exterior o en semisótano quedan descartados

#### RIESGOS A VIGILAR

- PGOU puede no permitir uso residencial en planta baja en zona de actividad comercial
- Comunidad de propietarios puede bloquear el cambio de uso por mayoría cualificada
- Compresión de margen si coste de obra supera 1100€/m<sup>2</sup> o precio de compra no es competitivo
- Saturación de oferta vacacional en temporada baja puede dificultar venta o alquiler

#### 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