

B-

COMUNIDAD VALENCIANA · COSTA

Castellón de la Plana

Observar

Mercado en fuerte alza pero márgenes estrechos y riesgo urbanístico-estatutario

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 45

Castellón tiene PGOU que permite cambios de uso en planta baja en zonas mixtas, pero requiere verificación parcela a parcela. Casco urbano denso con restricciones variables.

B-

Luz natural

confianza 55

Ciudad mediterránea con buena orientación solar y 42 días >30°C. Locales en planta baja de trama urbana densa pueden tener fachada limitada; costeros mejor dotados.

B

Ratio útil

confianza 58

Trama urbana de ensanche y casco histórico con plantas bajas de altura útil 3-4m. Conversión viable con ratio 75-85% si no hay pilares centrales ni instalaciones complejas.

B

Estatutos

confianza 42

Ciudad de tamaño medio con comunidades de propietarios activas. Riesgo moderado-alto de oposición estatutaria en edificios plurifamiliares del ensanche. Requiere revisión.

C+

Margen obra

confianza 52

IPV 174.9 e YoY +13.5% señalan mercado en alza. Sin price_per_m2 explícito, Castellón ronda 1.400-1.800€/m² vivienda: margen ajustado-estrecho con obra a 900-1.200€/m².

B-

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	13,5 %
Población	conf. 80	171.857 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	11,2 °C
Días > 30 °C	conf. 86	42 días/año

ENCAJA SI

- Crecimiento de precios interanual muy sólido (+13.5%)
- Clima mediterráneo favorable para uso residencial todo el año
- Ciudad de 170k hab con demanda residencial estable
- Locales con fachada a calle en ensanche o zona costera (Grao) con buen potencial de luz

NO ENCAJA SI

- Precio absoluto de vivienda bajo en comparación con otras capitales valencianas
- Margen obra-venta ajustado o negativo sin precio de compra muy competitivo

- Locales interiores o en galería comercial sin luz natural directa

RIESGOS A VIGILAR

- PGOU puede no permitir cambio de uso en la parcela concreta sin licencia especial
- Estatutos de comunidad pueden bloquear la conversión en edificios plurifamiliares
- Margen financiero estrecho si el local no se adquiere con descuento significativo (>35%) sobre vivienda
- Mercado en alza puede encarecer el local antes de cerrar la operación

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