

B-

COMUNIDAD VALENCIANA · COSTA

Xàbia / Jávea

Observar

Xàbia: mercado alcista sólido, pero PGOU y estatutos exigen verificación previa

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 45

Xàbia tiene PGOU propio; zonas casco urbano y El Arenal permiten cambio de uso pero requieren licencia municipal. Sin consulta al PGOU específico no se puede confirmar. Conf limitada.

B-

Luz natural

confianza 68

Municipio costero-resort de baja densidad, predominan edificios de 2-4 plantas con fachada exterior. Alta probabilidad de fachada con orientación favorable y luz directa suficiente.

A-

Ratio útil

confianza 60

Locales en resort costero suelen ser diáfanos, planta baja con pocas columnas. Ratio útil/construido estimado 75-82%. Depende de configuración real del local.

B+

Estatutos

confianza 40

Comunidades en zonas turísticas con mezcla residencial-comercial pueden tener estatutos restrictivos. Sin acceso a escrituras/estatutos no se puede descartar veto. Riesgo moderado.

B-

Margen obra

confianza 62

IPV 174.9 y YoY +13.5% indican mercado fuerte. Sin price_per_m2 explícito: Xàbia ronda 3.000-3.800€/m² vivienda. Margen vs obra (900-1.200€/m²) ajustado-claro según zona. Favorable.

B+

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	13,5 %
Población	conf. 80	28.016 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	12,6 °C
Días > 30 °C	conf. 86	65 días/año

ENCAJA SI

- Mercado inmobiliario en tendencia alcista fuerte (IPV +13.5% YoY)
- Tipología resort de baja densidad: buena luz natural probable
- Demanda turística y residencial internacional sostenida
- Clima excepcional (12.6°C enero, 65 días >30°C) atrae compradores todo el año
- Locales diáfanos típicos de planta baja costera: buen ratio útil

NO ENCAJA SI

- Sin datos de price_per_m2 confirmados: margen real incierto

- PGOU de Xàbia puede restringir cambio de uso en zonas comerciales protegidas
- Estatutos comunitarios en edificios mixtos turísticos pueden vetar el cambio
- Población invernal baja (28.016 hab): mercado de alquiler residencial estacional

RIESGOS A VIGILAR

- PGOU no permita cambio de uso en la zona concreta del local
- Estatutos de comunidad requieran unanimidad o mayoría cualificada no alcanzable
- Precio de compra del local ya incorpore expectativas de revalorización, comprimiendo margen
- Estacionalidad turística extrema: dificultad para alquiler residencial de larga duración

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