

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€/m² (35% descuento). Margen bruto ~1350€/m² antes de obra (900-1200€/m²). Margen neto ajustado pero positivo; yield 4.6% refuerza rentabilidad en alquiler.

A-

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 80	3850 EUR/m ²
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€/m² 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€/m² 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