

B-

COMUNIDAD VALENCIANA · COSTA

Peñíscola

Observar

Mercado alcista atractivo, pero PGOU y estatutos son la clave antes de comprometer capital

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 45

Municipio turístico costero con PGOU propio; cambio de uso local->vivienda posible pero sujeto a normativa valenciana (LOTUP) y planeamiento local. Sin acceso al PGOU de Peñíscola no se puede confirmar permisividad en planta baja.

B-

Luz natural

confianza 68

Pueblo costero mediterráneo con trama urbana de baja densidad y fachadas exteriores frecuentes. Planta baja con fachada a calle o paseo tiene alta probabilidad de luz directa. Casco histórico amurallado puede limitar huecos.

B+

Ratio útil

confianza 62

Locales en resort costero suelen ser de planta rectangular con acceso directo a calle, lo que facilita distribución residencial eficiente. Ratio útil/construido estimado 80-85% si no hay patios interiores ni instalaciones voluminosas.

B+

Estatutos

confianza 42

Edificios turísticos y mixtos en zonas de resort pueden tener estatutos que limiten uso residencial permanente o exijan mayoría cualificada. Riesgo moderado-alto sin consulta de estatutos de comunidad específicos.

B-

Margen obra

confianza 60

IPV 175 y YoY +13.5% señalan mercado alcista fuerte. Price_per_m2 vivienda estimado ~2.800-3.200€ en zona costera; local ~35% menos (~1.820-2.080€). Margen neto tras obra (1.000€/m²) ajustado-positivo: ~700-1.200€/m². Margen real.

B+

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	13,5 %
Población	conf. 80	7447 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	10,4 °C
Días > 30 °C	conf. 86	32 días/año

ENCAJA SI

- Mercado inmobiliario en fuerte apreciación (IPV +13.5% YoY, índice 175)
- Clima mediterráneo con alta demanda turística y residencial estacional
- Tipología costera de baja densidad favorable para luz natural en planta baja
- Margen financiero positivo si precio local está en rango estimado
- Demanda de vivienda vacacional sostenida por turismo de sol y playa

NO ENCAJA SI

- Población invernal reducida (7.447 hab): mercado de alquiler permanente muy limitado
- Margen de obra ajustado si el local está en casco histórico con restricciones constructivas
- Destino estacional: rentabilidad depende casi exclusivamente de temporada alta

RIESGOS A VIGILAR

- PGOU de Peñíscola puede prohibir o restringir cambio de uso en planta baja en zonas turísticas o casco histórico
- Estatutos de comunidad en edificios mixtos turísticos pueden bloquear uso residencial permanente
- Sobreoferta vacacional en zona costera puede comprimir yields si el mercado se enfría
- Casco histórico amurallado (BIC) puede imponer limitaciones severas a apertura de huecos y reforma

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