

**B**

COMUNIDAD VALENCIANA · INTERIOR

## Valencia

Observar

Valencia: margen ajustado pero mercado en fuerte apreciación

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 45

Valencia tiene PGOU activo con cambios de uso regulados por distrito. Zonas como Ruzafa o Benimaclet permiten conversión, pero requieren licencia de cambio de uso y cumplir habitabilidad. Sin datos de parcela concreta, incertidumbre alta.

**B-**

### Luz natural

confianza 52

Ciudad mediterránea con 300+ días de sol. Locales en planta baja de trama urbana densa (Ensanche, Ciutat Vella) suelen tener fachada estrecha y patios interiores. Luz favorable si hay fachada a calle principal o chafalán.

**B**

### Ratio útil

confianza 58

Trama urbana valenciana mezcla edificios de los 60-80 con plantas bajas de 4-6m de altura libre. Buen potencial de aprovechamiento si no hay pilares centrales. Ratio útil/construido estimado 80-85% en locales diáfanos.

**B**

### Estatutos

confianza 42

Comunidades de propietarios en Valencia frecuentemente incluyen cláusulas restrictivas en estatutos históricos. Riesgo moderado-alto en edificios anteriores a 1990. Requiere revisión de escritura de división horizontal antes de comprometerse.

**C+**

### Margen obra

confianza 62

Vivienda a 2850€/m<sup>2</sup>. Sin precio local específico, se asume local ~35% inferior (~1852€/m<sup>2</sup>). Coste obra 900-1200€/m<sup>2</sup>. Margen bruto estimado 600-1000€/m<sup>2</sup>, ajustado pero positivo. IPV +13.5% YoY mejora perspectiva de revalorización.

**B**

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 68	2850 €/m <sup>2</sup>
Yield bruto	conf. 65	5,2 %
IPV interanual	conf. 88	13,5 %
Población	conf. 80	824.340 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	12,9 °C
Días > 30 °C	conf. 86	65 días/año

ENCAJA SI

- Mercado residencial en fuerte apreciación (IPV +13.5% YoY)
- Yield 5.2% competitivo para alquiler residencial post-conversión
- Clima mediterráneo con 65 días >30°C impulsa demanda de vivienda con buena orientación

- Alta demanda de vivienda en ciudad con 824k habitantes y crecimiento turístico
- Aeropuerto a 9.5 km facilita perfil inversor y alquiler medio-largo plazo

#### NO ENCAJA SI

- Margen bruto de obra ajustado (~600-1000€/m<sup>2</sup>) deja poco colchón para imprevistos
- Precio de vivienda 2850€/m<sup>2</sup> no es zona prime, limita upside de revalorización rápida
- Paro del 13.8% puede presionar solvencia de inquilinos en alquiler residencial
- Saturación turística baja (38%) reduce atractivo para conversión a uso vacacional

#### RIESGOS A VIGILAR

- Estatutos de comunidad restrictivos en edificios pre-1990: riesgo de bloqueo sin recurso
- PGOU por distritos: zonas como Ciutat Vella tienen protección patrimonial que puede impedir obras estructurales
- Coste de obra puede superar 1200€/m<sup>2</sup> en locales con problemas de humedad o estructura antigua
- Mercado compraventa +8.5% YoY puede encarecer el precio de compra del local antes de cerrar operación
- Normativa valenciana de habitabilidad (Decreto 151/2009) exige altura libre mínima 2.5m: crítico en locales bajos

#### FUENTES

Open-Meteo · Archivo climático (dataset) · Open-Meteo · Geocoding (población, coords) (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.