

**B-**

REGIÓN DE MURCIA · COSTA

## Cartagena

Observar

Cartagena: mercado en alza pero márgenes ajustados y PGOU por verificar

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 45

Cartagena tiene PGOU activo con zonas casco histórico y ensanche donde el cambio de uso es posible pero requiere licencia específica y cumplir habitabilidad mínima. Sin datos PGOU concretos, incertidumbre alta.

**B-**

### Luz natural

confianza 68

Ciudad costera mediterránea, 91 días >30°C y solo 63 días de lluvia. Fachadas orientadas a sur/este en planta baja costera reciben luz generosa. Riesgo en calles estrechas del casco histórico.

**B+**

### Ratio útil

confianza 62

Locales comerciales en ensanche y casco suelen tener plantas diáfanas con alturas 3-4m, permitiendo redistribución eficiente. Posibles pilares estructurales y patios interiores limitan ratio en edificios antiguos.

**B**

### Estatutos

confianza 40

Edificios plurifamiliares urbanos en Cartagena pueden tener estatutos restrictivos. Sin acceso a escrituras de comunidad, riesgo moderado-alto. Zonas turísticas costeras a veces más permisivas.

**C+**

### Margen obra

confianza 55

IPV 171.78 con YoY +14.4% señala mercado en alza. Sin price\_per\_m2 explícito, estimando vivienda ~1.800-2.200€/m<sup>2</sup> en Cartagena ciudad. Margen ajustado tras obra (900-1.200€/m<sup>2</sup>) y descuento local ~35%. Yield compensa parcialmente.

**B**

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	14,4 %
Población	conf. 80	213.943 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	12,4 °C
Días > 30 °C	conf. 86	91 días/año

ENCAJA SI

- Crecimiento de precios sostenido (+14.4% YoY) que mejora el margen futuro
- Clima soleado con pocas lluvias: locales con fachada exterior tienen buen potencial de luz
- Ciudad media con demanda residencial activa (213.943 hab.) y atractivo turístico-costero
- Alturas generosas en locales de ensanche facilitan redistribución interior

NO ENCAJA SI

- Precio de vivienda estimado en rango bajo-medio: margen neto tras obra puede ser inferior a 300€/m<sup>2</sup>

- Casco histórico con calles estrechas puede comprometer iluminación natural mínima exigida
- Estatutos comunitarios en edificios plurifamiliares pueden bloquear el cambio de uso

#### RIESGOS A VIGILAR

- PGOU: zonas del casco histórico con protección patrimonial pueden prohibir o condicionar severamente el cambio de uso
- Margen financiero ajustado si el local se adquiere sin descuento suficiente respecto a la vivienda equivalente
- Calor extremo (91 días >30°C): la vivienda resultante necesita soluciones de ventilación/refrigeración que encarecen la obra
- Estatutos de comunidad sin revisar: riesgo de veto por mayoría cualificada de propietarios

#### 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