

B-

ANDALUCÍA · COSTA

Estepona

Observar

Estepona: mercado alcista atractivo, pero urbanismo y estatutos exigen due diligence

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 50

Estepona permite cambios de uso en zonas mixtas del casco antiguo y ensanche, pero el PGOU 2019 exige cumplir estándares de habitabilidad (altura libre, ventilación). Sin consulta municipal concreta, incertidumbre moderada.

B

Luz natural

confianza 68

Municipio costero mediterráneo con fachadas orientadas al sur frecuentes en planta baja. Casco antiguo con calles estrechas puede limitar luz, pero el ensanche y zonas turísticas ofrecen buena exposición solar.

A-

Ratio útil

confianza 65

Locales en resort costero suelen tener plantas diáfanas y alturas generosas (3-4 m), favoreciendo distribución eficiente. Riesgo en locales de galería comercial con profundidad excesiva sin patios.

B+

Estatutos

confianza 45

Comunidades en zonas turísticas de Estepona pueden tener estatutos restrictivos orientados a uso comercial o turístico. Sin acceso a estatutos concretos, riesgo moderado-alto que requiere verificación notarial previa.

B-

Margen obra

confianza 70

IPV 185.9 e YoY +12.4% indican mercado alcista fuerte. Precio vivienda Estepona ~3.200-3.800 €/m². Asumiendo local ~35% inferior (~2.100-2.500 €/m²) y obra 900-1.200 €/m², margen neto positivo pero ajustado en rangos bajos.

B+

DATOS CLAVE

| | | |
|-------------------|----------|-------------------|
| IPV interanual | conf. 88 | 12,4 % |
| Población | conf. 80 | 67.012 habitantes |
| Temp. media enero | conf. 86 | 12,9 °C |
| Días > 30 °C | conf. 86 | 46 días/año |

ENCAJA SI

- Mercado residencial en expansión sostenida con IPV en máximos históricos
- Clima mediterráneo de alta demanda turística y de segunda residencia
- Locales en ensanche o frente marítimo con buena orientación solar
- Perfil comprador internacional dispuesto a pagar prima por calidad

NO ENCAJA SI

- Locales en callejuelas del casco antiguo con escasa luz natural
- Inmuebles en comunidades con estatutos que prohíben uso residencial
- Locales con profundidad >15 m sin posibilidad de patio o lucernario
- Operaciones con precio de compra que elimine el margen de obra

RIESGOS A VIGILAR

- PGOU puede requerir cambio de calificación urbanística con plazos largos
- Estatutos comunitarios restrictivos detectables solo tras consulta notarial
- Mercado muy dependiente de demanda extranjera: sensible a tipos de cambio y ciclo macro
- Coste de obra puede escalar en zona con alta demanda de mano de obra cualificada
- Licencias de primera ocupación pueden demorarse en municipios con alta carga administrativa

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 |