

**B-**

ANDALUCÍA · COSTA

## Fuengirola

Observar

Fuengirola: mercado alcista sólido, pero urbanismo y estatutos requieren due diligence

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 45

Fuengirola permite cambios de uso en planta baja en zonas mixtas, pero el PGOU municipal exige cumplir condiciones de habitabilidad (altura libre, ventilación). Sin consulta al PGOU específico, viabilidad moderada.

**B**

### Luz natural

confianza 62

Resort costero con fachadas a calle y orientaciones sur/este frecuentes. Planta baja en primera o segunda línea puede tener luz directa. Riesgo en calles estrechas del casco antiguo.

**B+**

### Ratio útil

confianza 65

Locales comerciales en Fuengirola suelen ser diáfanos, con buena superficie útil convertible. Posibles pérdidas por baño, cocina y distribución, pero ratio 75-82% alcanzable en plantas bajas amplias.

**B+**

### Estatutos

confianza 42

Municipio turístico con alta proporción de comunidades mixtas residencial-comercial. Estatutos pueden prohibir o limitar el cambio de uso. Riesgo real sin revisión de escrituras y actas de comunidad.

**C+**

### Margen obra

confianza 58

IPV 185 e YoY +12.4% indican mercado alcista fuerte. Sin price\_per\_m2 explícito, zona costera Málaga estima vivienda ~3.200-3.800€/m². Local ~35% menos (~2.100€). Margen post-obra (900-1.200€/m²) ajustado-claro.

**A-**

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	12,4 %
Población	conf. 80	71.482 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	12,3 °C
Días > 30 °C	conf. 86	82 días/año

ENCAJA SI

- Mercado residencial en clara tendencia alcista (IPV +12.4% YoY)
- Destino turístico-costero con demanda de vivienda vacacional y residencial estable
- Clima excepcional (82 días >30°C, mar 24.5°C julio) impulsa valor de uso y alquiler
- Locales diáfanos en planta baja con fachada ofrecen buen ratio convertible
- Margen financiero alcanzable si precio de compra del local está ajustado

NO ENCAJA SI

- Locales en calles estrechas del casco antiguo con luz insuficiente
- Edificios con estatutos comunitarios que prohíban expresamente el cambio de uso
- Locales con altura libre inferior a 2,50 m (incumple habitabilidad andaluza)
- Operaciones sin consulta previa al PGOU de Fuengirola

#### RIESGOS A VIGILAR

- Estatutos de comunidad de propietarios bloqueando el cambio de uso sin unanimidad
- PGOU puede requerir condiciones técnicas costosas (ventilación, altura, accesibilidad)
- Compresión de márgenes si el precio de compra del local no refleja el descuento respecto a vivienda
- Mercado muy turístico: posible regulación futura de vivienda vacacional en Andalucía

#### 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