

**B**

ANDALUCÍA · MÁLAGA CAPITAL · INTERIOR

## Málaga (ciudad)

Observar

Málaga ciudad: margen ajustado pero mercado alcista justifica cautela selectiva

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 45

PGOU Málaga permite cambio de uso en muchas zonas pero exige cumplir altura libre  $\geq 2.50m$  y ventilación. Centro histórico tiene restricciones adicionales. Sin consulta catastral/PGOU específica, incertidumbre alta.

**B-**

### Luz natural

confianza 50

Urban-inland con tipología densa. Locales en planta baja de calles estrechas del centro tienen riesgo de fachada norte o patio interior. Zonas ensanche o Teatinos mejoran ratio. Clima soleado (90 días  $>30^{\circ}C$ ) compensa parcialmente.

**B**

### Ratio útil

confianza 55

Locales comerciales urbanos en Málaga suelen tener plantas diáfanas con buen ratio aprovechable (~75-85%). Riesgo en locales con sótano no computable o pilares estructurales centrales. Tipología mediterránea favorece distribución.

**B**

### Estatutos

confianza 42

Edificios plurifamiliares densos del centro y ensanche: alta probabilidad de estatutos que requieren 3/5 de propietarios para cambio de uso. Comunidades antiguas con vecinos consolidados elevan el riesgo de bloqueo.

**C**

### Margen obra

confianza 62

price\_per\_m2 vivienda 3150€. Local estimado  $\sim 2048\text{€/m}^2$  (-35%). Coste obra  $\sim 1050\text{€/m}^2$ . Margen bruto  $\sim 52\text{€/m}^2$ : ajustado pero positivo. Yield 5.2% y IPV +12.4% YoY dan soporte a la operación si se compra bien.

**B**

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 65	3150 €/m <sup>2</sup>
Yield bruto	conf. 62	5,2 %
IPV interanual	conf. 88	12,4 %
Población	conf. 80	592.346 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	13,1 °C
Días > 30 °C	conf. 86	90 días/año

ENCAJA SI

- Mercado residencial muy dinámico: IPV +12.4% YoY y compraventas +8.4%
- Yield 5.2% aceptable para alquiler turístico o residencial en zona prime
- Clima excepcional (13°C enero, 90 días  $>30^{\circ}C$ ) impulsa demanda de vivienda
- Aeropuerto a 9.5 km y 14 playas bandera azul: perfil comprador internacional sólido

- Población veraniega +32% sobre invierno: alta liquidez del activo convertido

#### NO ENCAJA SI

- Margen bruto ~52€/m<sup>2</sup> muy ajustado: cualquier desviación en obra lo elimina
- Riesgo de estatutos comunitarios en edificios densos del centro histórico
- Locales en calles estrechas con orientación desfavorable pueden no cumplir habitabilidad
- Paro del 17.8%: demanda solvente local limitada, dependencia del comprador foráneo

#### RIESGOS A VIGILAR

- Bloqueo por comunidad de propietarios (requiere 3/5 votos favorables)
- Incumplimiento de altura libre mínima o ventilación natural en PGOU Málaga
- Sobrecostes de obra en edificios históricos (instalaciones, refuerzo estructural)
- Saturación turística (74% agosto) puede derivar en restricciones municipales a VUT
- Compresión de margen si precio de compra del local supera el 35% de descuento asumido

#### 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.