

**B-**

ANDALUCÍA · COSTA

## Marbella

Observar

Margen financiero sólido, pero PGOU y estatutos de comunidad son el cuello de botella

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 45

Marbella PGOU históricamente restrictivo con usos mixtos; cambio uso local->vivienda requiere licencia municipal y cumplir parámetros habitabilidad Junta Andalucía. Sin PGOU específico no confirmable.

**B**

### Luz natural

confianza 68

Coastal-resort con fachadas amplias, orientación sur frecuente y 300+ días de sol. Planta baja en casco o paseo puede tener huecos suficientes; riesgo en calles estrechas del casco antiguo.

**A-**

### Ratio útil

confianza 65

Locales en resort costero suelen ser diáfanos, planta rectangular, techos 3-4m. Buen ratio aprovechable ~75-85% tras redistribución. Riesgo en locales de galería comercial con núcleo central.

**B+**

### Estatutos

confianza 42

Urbanizaciones de lujo en Marbella frecuentemente tienen estatutos que prohíben o limitan cambio de uso. Comunidades de propietarios con mayoría cualificada requerida. Riesgo medio-alto sin revisar escrituras.

**B-**

### Margen obra

confianza 72

IPV 185 e YoY +12.4% señalan mercado premium. Price/m<sup>2</sup> vivienda Marbella ~4.500-6.000€; local ~35% menos ~2.900-3.900€. Margen neto tras obra (1.000€/m<sup>2</sup>) positivo y claro. Yield compensa incluso en escenario conservador.

**A**

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	12,4 %
Población	conf. 80	156.295 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	12,7 °C
Días > 30 °C	conf. 86	56 días/año

ENCAJA SI

- Mercado premium con apreciación +12.4% YoY: margen de reventa o alquiler muy atractivo
- Clima excepcional (56 días >30°C, mar 23.8°C julio) impulsa demanda residencial turística
- Locales costeros con fachada amplia y buena orientación solar facilitan habitabilidad
- Demanda de vivienda vacacional y golden visa sostiene precios incluso en correcciones
- Temperatura media enero 12.7°C: atractivo para residentes de larga estancia internacionales

NO ENCAJA SI

- PGOU de Marbella con historial de irregularidades urbanísticas: tramitación lenta e incierta

- Estatutos de comunidades en urbanizaciones de lujo frecuentemente prohíben cambio de uso
- Locales en galerías comerciales o centros cerrados: luz natural insuficiente para habitabilidad
- Coste de obra en zona premium puede superar 1.200€/m<sup>2</sup> por exigencias de calidad de mercado

#### RIESGOS A VIGILAR

- Denegación de licencia de cambio de uso por PGOU o normativa autonómica de habitabilidad
- Veto de comunidad de propietarios (mayoría 3/5 requerida según LPH)
- Sobrevaloración del local por vendedor consciente del potencial: erosión del margen calculado
- Mercado muy dependiente de comprador extranjero: sensible a tipos de cambio y regulación golden visa

#### 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