



REGIÓN DE MURCIA · INTERIOR

Murcia

Observar

Murcia en expansión fuerte, pero margen ajustado y riesgos urbanísticos sin confirmar

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 45

Murcia ciudad tiene PGOU con zonas mixtas y ensanche donde el cambio de uso es viable, pero el casco histórico y zonas residenciales puras pueden restringirlo. Sin consulta PGOU específica, incertidumbre alta.

B-

Luz natural

confianza 55

Urban-inland densa: locales en planta baja de manzana cerrada tienen riesgo de fachada estrecha o patio interior. Clima soleado (117 días >30°C) favorece luz, pero la tipología urbana limita el potencial real.

B

Ratio útil

confianza 58

Ensanche murciano ofrece plantas bajas de geometría regular con alturas útiles de 3-4m, permitiendo distribución eficiente. Locales en casco antiguo pueden tener formas irregulares que reducen el ratio aprovechable.

B

Estatutos

confianza 40

Ciudad de 470k hab con comunidades de propietarios consolidadas: riesgo moderado-alto de estatutos que prohíban cambio de uso o exijan mayoría cualificada. Sin acceso a estatutos concretos, riesgo no descartable.

C+

Margen obra

confianza 52

IPV 171.78 e YoY +14.4% señalan mercado en expansión fuerte. Sin price_per_m2 explícito, se estima vivienda ~1.800-2.200€/m² en Murcia ciudad: margen ajustado tras obra (900-1.200€/m²), pero la revalorización activa mejora el upside.

B

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	14,4 %
Población	conf. 80	471.982 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	11,7 °C
Días > 30 °C	conf. 86	117 días/año

ENCAJA SI

- Mercado residencial con tracción real: IPV +14.4% YoY, demanda creciente
- Ciudad de 470k hab con demanda de vivienda urbana sostenida
- Clima extremadamente soleado facilita habitabilidad y atractivo del inmueble
- Locales en ensanche con geometría regular y alturas aprovechables
- Momento de ciclo alcista favorece plusvalía en el medio plazo

NO ENCAJA SI

- Precio de vivienda estimado moderado (~1.800-2.200€/m²): margen post-obra ajustado
- 117 días >30°C y 50 días >35°C: coste de climatización elevado, penaliza habitabilidad sin inversión en eficiencia
- Riesgo de estatutos comunitarios restrictivos en bloques consolidados
- Locales en casco histórico con geometría irregular y posibles limitaciones patrimoniales

RIESGOS A VIGILAR

- PGOU puede no permitir cambio de uso en la zona concreta del local: verificación obligatoria antes de compra
- Margen financiero estrecho si el local no cotiza con descuento suficiente respecto a la vivienda
- Calor extremo (35°C media verano) exige soluciones de ventilación y aislamiento que encarecen la obra
- Comunidad de propietarios puede bloquear o encarecer el proceso con mayorías cualificadas
- Corrección de mercado: subida del +14.4% puede moderar, comprimiendo el upside proyectado

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.