

**B-**

ANDALUCÍA · COSTA

## Benalmádena

Observar

Margen financiero atractivo, pero estatutos y PGOU exigen due diligence previa

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 45

Benalmádena tiene PGOU activo con zonas turístico-residenciales; cambio de uso posible pero requiere verificar calificación parcela y compatibilidad residencial en planta baja. Sin PGOU consultado, incertidumbre alta.

**B-**

### Luz natural

confianza 68

Municipio costero mediterráneo con trama urbana de baja-media densidad. Locales en planta baja con fachada a calle o paseo tienen alta probabilidad de luz directa. Núcleos más densos (Arroyo) penalizan.

**B+**

### Ratio útil

confianza 62

Tipología resort-costera: locales frecuentemente rectangulares con acceso directo a calle, sin grandes patios de manzana. Ratio útil estimado 75-82%. Locales en centros comerciales o galerías penalizan.

**B+**

### Estatutos

confianza 42

Urbanizaciones turísticas de Benalmádena suelen tener estatutos de comunidad restrictivos orientados a uso vacacional/comercial. Riesgo moderado-alto de veto a cambio de uso residencial permanente. Verificación obligatoria.

**C+**

### Margen obra

confianza 72

IPV 185 e interanual +12.4% señalan mercado en fuerte apreciación. Price/m<sup>2</sup> vivienda en Benalmádena ~3.200-3.800€; local estimado ~35% inferior (~2.100-2.500€). Margen neto tras obra (1.000€/m<sup>2</sup>) positivo y claro en segmento alto.

**A-**

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	12,4 %
Población	conf. 80	58.854 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	10,6 °C
Días > 30 °C	conf. 86	50 días/año

ENCAJA SI

- Apreciación de mercado sólida y sostenida (IPV +12.4% YoY)
- Clima mediterráneo costero favorece demanda residencial y luz natural
- Tipología de local costera con buena fachada y ratio útil elevado
- Margen financiero positivo si precio local está en rango estimado

NO ENCAJA SI

- Urbanizaciones con estatutos que prohíben uso residencial permanente
- Locales en galerías comerciales o plantas sótano sin luz directa
- Locales en zonas calificadas exclusivamente como terciario-turístico en PGOU

#### RIESGOS A VIGILAR

- Estatutos de comunidad de propietarios restrictivos en complejos turísticos
- Calificación urbanística incompatible con uso residencial en PGOU de Benalmádena
- Volatilidad de mercado turístico-vacacional ante ciclos económicos o regulación alquiler
- Coste de obra superior a 1.200€/m<sup>2</sup> si el local requiere adecuación estructural importante

#### 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