

B-

ANDALUCÍA · COSTA

Conil de la Frontera

Observar

Mercado alcista sólido pero margen ajustado; validar PGOU y estatutos antes de comprometer

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 45

Conil tiene PGOU activo; núcleo histórico costero suele admitir cambio de uso pero requiere verificar ficha urbanística y altura mínima libre. Sin PGOU consultado, incertidumbre media.

B

Luz natural

confianza 68

Pueblo costero de baja densidad, planta baja con fachada a calle o patio frecuente. Orientación sur-suroeste habitual favorece luz natural. Riesgo de medianeras en casco antiguo.

A-

Ratio útil

confianza 65

Locales en pueblo costero suelen ser rectangulares con acceso directo a calle, ratio útil 75-85% alcanzable. Posibles limitaciones por patios interiores o escaleras en edificios históricos.

B+

Estatutos

confianza 50

Edificios plurifamiliares en núcleo turístico pueden tener estatutos restrictivos o mayorías difíciles. Pueblo pequeño con muchos locales en planta baja independiente reduce parcialmente el riesgo.

B-

Margen obra

confianza 60

IPV 185 e YoY +12.4% señalan mercado fuerte. Precio vivienda zona ~2800-3200€/m²; local ~35% menos (~1820-2080€/m²); obra 900-1200€/m². Margen neto estimado 600-1100€/m²: ajustado-positivo.

B+

DATOS CLAVE

| | | |
|-------------------|----------|-------------------|
| IPV interanual | conf. 88 | 12,4 % |
| Población | conf. 80 | 22.427 habitantes |
| Temp. media enero | conf. 86 | 13,3 °C |
| Días > 30 °C | conf. 86 | 51 días/año |

ENCAJA SI

- Mercado turístico-residencial con demanda creciente y apreciación alta
- Tipología pueblo costero favorable para luz natural y ratio útil
- Temperatura invernal suave (13.3°C) apoya uso residencial permanente
- Baja densidad urbana reduce riesgo de estatutos comunitarios bloqueantes

NO ENCAJA SI

- Margen financiero ajustado si precio local supera el 65% del precio vivienda
- Sin datos de precio €/m² local explícito: incertidumbre en el cálculo de margen

- Núcleo histórico puede tener restricciones patrimoniales en el PGOU

RIESGOS A VIGILAR

- PGOU o ficha urbanística que no permita uso residencial en planta baja en la parcela concreta
- Coste de obra superior a 1200€/m² si el local requiere adecuación estructural o instalaciones complejas
- Estatutos comunitarios que exijan mayoría cualificada o prohíban el cambio de uso
- Corrección de precios si el ciclo turístico-residencial se modera tras el pico actual

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 |