# habitalocal

INFORME DE ZONA · CAMBIO DE USO

23/11/2026

**B+**

ANDALUCÍA · COSTA

# Nerja

Observar

## Nerja, oportunidad ajustada

LOS CINCO FACTORES

Confianza por factor sobre 100: >=70 alta, 45-69 media, <45 baja.

### Urbanística — B-

Confianza baja · 40/100

Zona costera, posible restricciones

### Luz natural — A+

Alta confianza · 80/100

Pueblo costero, fachada a la calle

### Ratio útil — A-

Confianza media · 60/100

Edificios antiguos, posible reforma

### Estatutos — C+

Confianza baja · 40/100

Zona urbana densa, posible restricciones

### Margen obra — B+

Alta confianza · 80/100

Precio vivienda alto, margen ajustado

DATOS CLAVE

| | | |
|---|---|---|
| IPV interanual | conf. 88 | 12,4 % |
| Población | conf. 80 | 21.811 habitantes |
| Temp. media enero | conf. 86 | 13,5 °C |
| Días > 30 °C | conf. 86 | 87 días/año |

ENCAJA SI

- inversores experimentados
- reformas integrales

NO ENCAJA SI

- inversores conservadores
- presupuestos ajustados

RIESGOS A VIGILAR

- restricciones urbanísticas
- costes de reforma

FUENTES

MUESTRA · BETA

Open-Meteo · Geocoding (población, coords) (dataset) · Open-Meteo · Archivo climático (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.

MUESTRA · BETA



Render orientativo de la conversión propuesta. Distribución y mobiliario segun el proyecto tipo de la zona.

MUESTRA · BETA

ARMONIZACIÓN DEL ESPACIO

### Elementos naturales
Plantas vivas y materiales naturales aportan vitalidad y armonía.

### Orden y limpieza
Los espacios despejados favorecen la calma y el bienestar.

### Equilibrio y simetría
Habitaciones equilibradas para promover descanso y estabilidad.

### Entrada acogedora
La puerta de entrada debe invitar y no estar bloqueada.

BAGUA · DISTRIBUCIÓN ENERGÉTICA

| | | |
|---|---|---|
| Riqueza | Fama | Relaciones |
| Familia | Salud | Creatividad |
| Conocimiento | Carrera | Viajes |