

**B+**

ANDALUCÍA · COSTA

## Nerja

Avanzar

Nerja: mercado costero en alza, margen positivo y luz favorable

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 45

Nerja es municipio costero andaluz con PGOU propio; cambio de uso local->vivienda posible pero requiere cumplir habitabilidad y altura libre. Sin datos PGOU concretos, viabilidad media-alta por tipología pueblo costero.

**B**

### Luz natural

confianza 72

Pueblo costero mediterráneo con fachadas a calle y alta exposición solar (87 días >30°C, invierno suave 13.5°C). Locales en planta baja con fachada exterior tienen buen potencial de luz natural.

**A-**

### Ratio útil

confianza 60

Tipología coastal-village favorece locales con planta rectangular y acceso directo a calle. Ratio útil estimado 75-82% si no hay patios interiores ni columnas estructurales centrales.

**B+**

### Estatutos

confianza 42

Municipio pequeño (21.811 hab.) con edificios de menor densidad que grandes urbes; riesgo de estatutos prohibitivos moderado-bajo, pero sin acceso a escrituras/estatutos no se puede confirmar.

**B-**

### Margen obra

confianza 55

IPV 185.9 e YoY +12.4% indican mercado fuerte. Sin price\_per\_m2 explícito, zona costera Nerja ronda 2.800-3.500€/m² vivienda. Local ~35% menos (~1.820-2.275€/m²). Margen neto tras obra (1.000€/m²) ajustado-positivo.

**B+**

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

- Mercado inmobiliario en fuerte apreciación (+12.4% YoY, IPV 185.9)
- Clima mediterráneo premium: alta demanda turística y de segunda residencia
- Tipología pueblo costero favorece locales con fachada y buena luz natural
- Población estable (21.811 hab.) con fuerte componente turístico estacional
- Inviernos suaves (13.5°C enero) amplían temporada de ocupación

NO ENCAJA SI

- Sin price\_per\_m2 confirmado el margen exacto es incierto
- Mercados turísticos costeros pueden tener alta volatilidad en ciclos bajistas
- Posible saturación de oferta vacacional si el local se destina a alquiler turístico

#### RIESGOS A VIGILAR

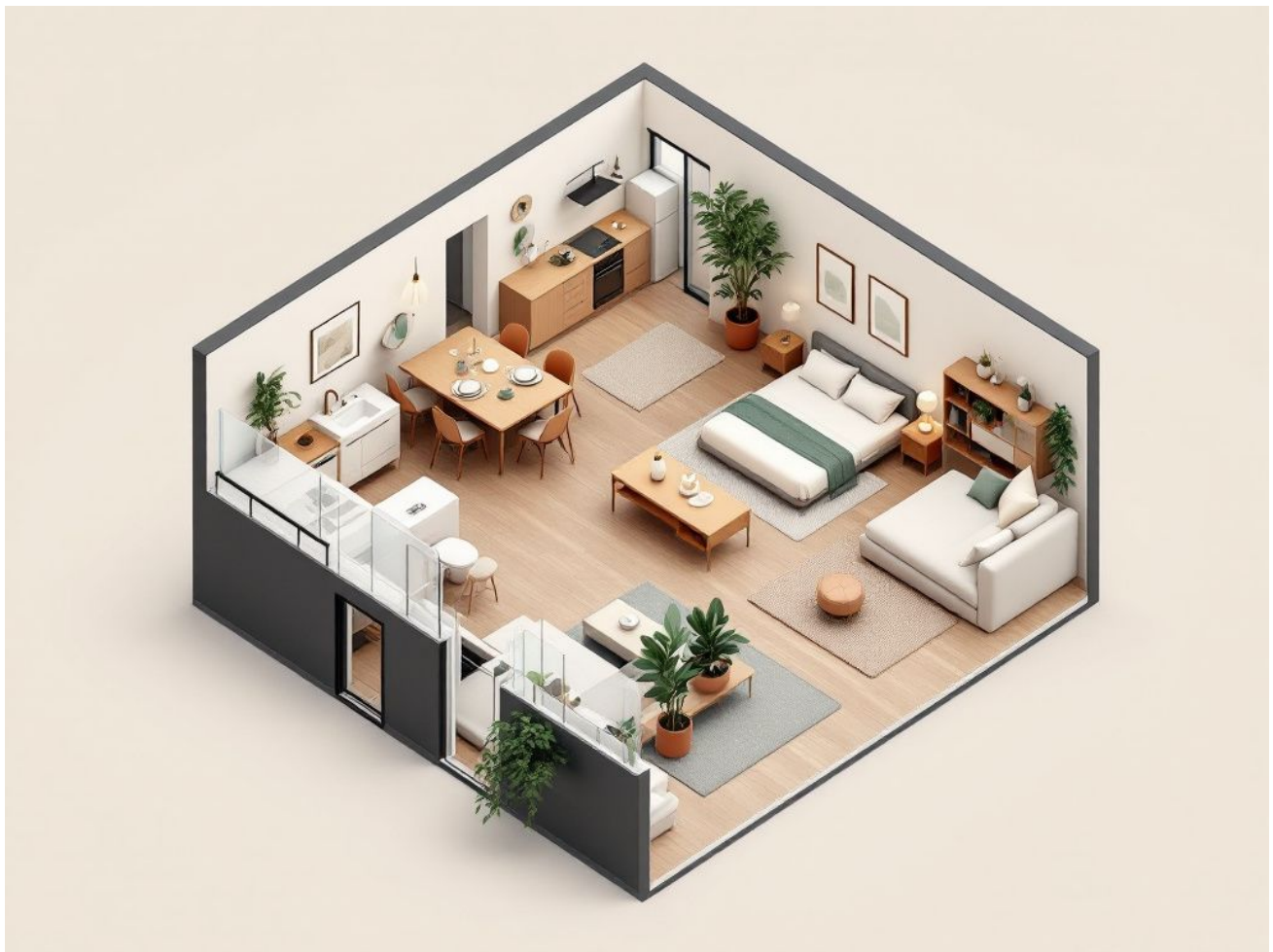
- PGOU de Nerja puede exigir altura libre mínima o ventilación que el local no cumpla
- Estatutos de comunidad podrían prohibir o limitar el cambio de uso sin unanimidad
- Coste de obra puede escalar por mano de obra escasa en municipios costeros pequeños
- Normativa autonómica andaluza de vivienda turística en revisión: riesgo regulatorio

#### 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