

**B-**

ANDALUCÍA · COSTA

## Estepona

Observar

Estepona: mercado alcista atractivo, pero urbanismo y estatutos exigen due diligence

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 50

Estepona permite cambios de uso en zonas mixtas del casco antiguo y ensanche, pero el PGOU 2019 exige cumplir estándares de habitabilidad (altura libre, ventilación). Sin consulta municipal concreta, incertidumbre moderada.

**B**

### Luz natural

confianza 68

Municipio costero mediterráneo con fachadas orientadas al sur frecuentes en planta baja. Casco antiguo con calles estrechas puede limitar luz, pero el ensanche y zonas turísticas ofrecen buena exposición solar.

**A-**

### Ratio útil

confianza 65

Locales en resort costero suelen tener plantas diáfanas y alturas generosas (3-4 m), favoreciendo distribución eficiente. Riesgo en locales de galería comercial con profundidad excesiva sin patios.

**B+**

### Estatutos

confianza 45

Comunidades en zonas turísticas de Estepona pueden tener estatutos restrictivos orientados a uso comercial o turístico. Sin acceso a estatutos concretos, riesgo moderado-alto que requiere verificación notarial previa.

**B-**

### Margen obra

confianza 70

IPV 185.9 e YoY +12.4% indican mercado alcista fuerte. Precio vivienda Estepona ~3.200-3.800 €/m². Asumiendo local ~35% inferior (~2.100-2.500 €/m²) y obra 900-1.200 €/m², margen neto positivo pero ajustado en rangos bajos.

**B+**

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	12,4 %
Población	conf. 80	67.012 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	12,9 °C
Días > 30 °C	conf. 86	46 días/año

ENCAJA SI

- Mercado residencial en expansión sostenida con IPV en máximos históricos
- Clima mediterráneo de alta demanda turística y de segunda residencia
- Locales en ensanche o frente marítimo con buena orientación solar
- Perfil comprador internacional dispuesto a pagar prima por calidad

NO ENCAJA SI

- Locales en callejuelas del casco antiguo con escasa luz natural
- Inmuebles en comunidades con estatutos que prohíben uso residencial
- Locales con profundidad >15 m sin posibilidad de patio o lucernario
- Operaciones con precio de compra que elimine el margen de obra

#### RIESGOS A VIGILAR

- PGOU puede requerir cambio de calificación urbanística con plazos largos
- Estatutos comunitarios restrictivos detectables solo tras consulta notarial
- Mercado muy dependiente de demanda extranjera: sensible a tipos de cambio y ciclo macro
- Coste de obra puede escalar en zona con alta demanda de mano de obra cualificada
- Licencias de primera ocupación pueden demorarse en municipios con alta carga administrativa

#### 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