

B-

ANDALUCÍA · COSTA

Torremolinos

Observar

Torremolinos: mercado fuerte pero estatutos y PGOU requieren verificación previa

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 50

Torremolinos permite cambios de uso en zonas turístico-residenciales, pero el PGOU exige cumplir condiciones de habitabilidad (altura libre, ventilación). Sin consulta municipal concreta, incertidumbre media.

B

Luz natural

confianza 68

Resort costero con trama abierta y fachadas orientadas al mar o calles amplias. Planta baja con fachada exterior tiene alta probabilidad de luz directa. Riesgo en locales interiores de galerías comerciales.

A-

Ratio útil

confianza 62

Locales comerciales en Torremolinos suelen ser rectangulares con fachada, ratio útil estimado 75-82%. Posibles pérdidas por instalaciones de hostelería preexistentes o sótanos no computables.

B+

Estatutos

confianza 48

Edificios mixtos turístico-residenciales frecuentes; estatutos de comunidades en zonas de apartamentos turísticos pueden restringir uso residencial permanente. Requiere revisión de escrituras y estatutos.

B-

Margen obra

confianza 70

IPV 185.9 e YoY +12.4% indican mercado fuerte. Precio vivienda estimado ~3.200-3.800€/m². Local ~35% inferior (~2.100-2.500€/m²). Margen neto tras obra (1.000€/m²) ajustado-positivo. Apreciación futura refuerza tesis.

B+

DATOS CLAVE

IPV interanual	conf. 88	12,4 %
Población	conf. 80	65.448 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	12,4 °C
Días > 30 °C	conf. 86	63 días/año

ENCAJA SI

- Mercado con fuerte apreciación anual (+12.4% YoY) y demanda turístico-residencial consolidada
- Clima mediterráneo excepcional: 12.4°C en enero, mar a 25.5°C en julio, alta demanda de residencia
- Locales con fachada exterior tienen buen potencial de luz natural en trama costera abierta
- Precio por encima de 3.000€/m² en vivienda permite margen positivo si el local está bien comprado
- Población estable de 65.000 hab. con fuerte componente turístico garantiza demanda de alquiler

NO ENCAJA SI

- Locales en galerías comerciales interiores sin fachada: luz insuficiente para habitabilidad

- Edificios con estatutos que prohíben uso residencial permanente o limitan a uso turístico
- Locales con altura libre inferior a 2,50m o sin posibilidad de ventilación cruzada
- Operaciones con precio de compra de local superior al 65% del precio de vivienda equivalente

RIESGOS A VIGILAR

- PGOU de Torremolinos puede exigir condiciones técnicas estrictas (ventilación, altura) no siempre cumplibles en locales existentes
- Estatutos comunitarios en edificios de apartamentos turísticos pueden bloquear el cambio de uso o imponer restricciones de alquiler
- Mercado con alta estacionalidad: la demanda de alquiler residencial permanente es menor que la turística, afectando yields reales
- Riesgo de sobrecalentamiento de mercado: IPV en 185.9 (base 2015) sugiere posible corrección si sube tipos o cae turismo

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