

B-

FARO · COSTA

Albufeira

Observar

Margen ajustado pero yield turístico puede hacer viable la operación

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 48

Albufeira permite cambios de uso en zonas turísticas consolidadas, pero el PDM local exige cumplir parámetros de habitabilidad y puede requerir licencia de utilização específica. Sin PGOU/PDM revisado no se confirma.

B

Luz natural

confianza 68

Resort costero con tipología de planta baja y fachada exterior predominante. Orientación sur-suroeste frecuente en el casco turístico favorece iluminación natural abundante todo el año.

A-

Ratio útil

confianza 65

Locales comerciales en Albufeira suelen ser diáfanos y de planta regular, facilitando distribución residencial eficiente. Techos bajos en algunos edificios de los 80-90 pueden limitar el ratio útil.

B+

Estatutos

confianza 50

Comunidades en zonas turísticas mixtas (comercio + apartamentos) suelen tener estatutos que permiten usos residenciales, pero la presión turística puede generar conflictos de uso y oposición de propietarios.

B-

Margen obra

confianza 72

price_per_m2 vivienda 3285€. Local estimado ~2135€/m² (-35%). Coste obra ~1000€/m². Margen bruto ~150€/m²: ajustado pero positivo. Yield turístico alto puede compensar si se destina a alojamiento local.

B

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 88	3285 €/m ²
Población	conf. 80	15.851 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	13,6 °C
Días > 30 °C	conf. 86	69 días/año

ENCAJA SI

- Clima excepcional con 69 días >30°C y inviernos suaves (13.6°C enero): alta demanda de alojamiento todo el año
- Tipología de local costero con fachada exterior favorece iluminación natural
- Mercado residencial/turístico activo a 3285€/m² con potencial de revalorización
- Destino turístico consolidado: fácil salida como alojamiento local o revenda

NO ENCAJA SI

- Margen bruto de conversión muy ajustado (~150€/m²) sin colchón para imprevistos de obra

- Población invernante de solo 15.851 hab.: demanda residencial permanente limitada fuera de temporada
- Riesgo de saturación turística y posibles restricciones municipales a nuevos alojamientos locales

RIESGOS A VIGILAR

- PDM de Albufeira puede no permitir cambio de uso en determinadas zonas turísticas o exigir condiciones onerosas
- Coste de obra superior a 1000€/m² en locales con deficiencias estructurales elimina el margen positivo
- Regulación de alojamiento local en Portugal cada vez más restrictiva: riesgo de no obtener licença AL
- Estatutos comunitarios en edificios mixtos pueden bloquear o encarecer la conversión

FUENTES

Open-Meteo · Archivo climático (dataset) · Open-Meteo · Geocoding (población, coords) (dataset) · Open-Meteo · Marine (temp. mar) (dataset) · INE Portugal · Preços da Habitação ao nível local (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