

B-

LISBOA · COSTA

Cascais

Observar

Cascais: margen financiero sólido, mas urbanismo e estatutos exigem due diligence

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 50

Cascais PDM permite usos mistos em zonas consolidadas, mas conversão de RC a habitação exige parecer municipal e pode colidir com proteção de frente comercial obrigatória.

B

Luz natural

confianza 72

Resort costeiro com malha urbana de baixa densidade e fachadas expostas. Pisos RC com frente de rua têm bom potencial solar; interiores de quarteirão penalizam.

B+

Ratio útil

confianza 65

Comércio costeiro tende a pé-direito generoso e planta regular; conversão eficiente possível. Risco de pé-direito baixo em lojas de galeria ou centros comerciais.

B+

Estatutos

confianza 45

Condomínios em Cascais frequentemente têm estatutos restritivos e quotas de uso comercial mínimo. Risco moderado-alto; verificação de título constitutivo indispensável.

B-

Margen obra

confianza 78

Price €4550/m² vivienda. Local ~35% descuento ~ €2958/m². Margen bruto ~ €1592-€1342/m² tras obra (900-1200€/m²). Positivo claro; precio >3500 confirma viabilidade.

A-

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 88	4550 €/m ²
Población	conf. 80	36.436 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	13,8 °C
Días > 30 °C	conf. 86	2 días/año

ENCAJA SI

- Preço de mercado elevado (€4550/m²) gera margem bruta positiva mesmo com obra a €1200/m²
- Clima atlântico temperado ideal para habitação permanente e turística
- Procura residencial premium consolidada — Cascais é destino de alta renda
- Tipologia coastal-resort favorece plantas com fachada e boa exposição solar
- Mercado de arrendamento turístico e de longa duração muito ativo

NO ENCAJA SI

- Locais em galeria comercial ou interior de quarteirão com luz insuficiente

- Edifícios com cláusula de uso comercial obrigatório nos estatutos
- Pisos RC em zonas de proteção de frente comercial do PDM de Cascais
- Operações com pé-direito inferior a 2,70 m que inviabilizem licença habitacional

RIESGOS A VIGILAR

- PDM pode classificar o local em zona de uso comercial obrigatório — risco de indeferimento
- Estatutos do condomínio podem proibir ou limitar conversão a habitação
- Custos de obra podem superar €1200/m² em imóveis com estrutura antiga ou proteção patrimonial
- Licenciamento camarário em Cascais é exigente e pode prolongar o prazo de retorno
- Mercado premium com liquidez elevada mas sensível a ciclos de taxa de juro e procura estrangeira

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