

B-

FARO · COSTA

Portimão

Observar

Portimão: margen ajustado pero yield turístico salva la operación con cautela

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 50

PDM Portimão permite usos mistos en centro e frentes urbanas, mas conversão exige licença de utilização habitacional; sem dados PGOU específicos do local.

B-

Luz natural

confianza 68

Resort costeiro com malha urbana de baixa-média densidade; pisos térreos com fachada para rua têm boa exposição solar dado clima mediterrânico e orientação favorável.

B+

Ratio útil

confianza 65

Comércio costeiro tipicamente rectangular com pé-direito alto; conversão a T1/T2 viável com ratio 75-82% útil, salvo traseiras sem luz ou instalações técnicas enterradas.

B

Estatutos

confianza 45

Portimão tem condomínios mistos turístico-residenciais; estatutos podem restringir uso habitacional permanente ou exigir maioria qualificada. Risco moderado-alto sem escritura.

B-

Margen obra

confianza 72

Vivienda 2953€/m²; local estimado ~1920€/m² (-35%); obra 900-1200€/m². Margen bruto ~33-133€/m²: ajustado pero positivo. Yield turístico Algarve >6% mejora TIR.

B

DATOS CLAVE

| | | |
|-------------------|----------|-----------------------|
| Precio vivienda | conf. 88 | 2953 €/m ² |
| Población | conf. 80 | 38.487 habitantes |
| Temp. media enero | conf. 86 | 13,6 °C |
| Días > 30 °C | conf. 86 | 46 días/año |

ENCAJA SI

- Clima mediterrânico com 46 dias >30°C sustenta procura de arrendamento turístico de curta duração
- Mercado residencial activo com preço/m² em valorização no Algarve
- Tipologia resort costeiro favorece locais com fachada e boa luz natural
- Pé-direito comercial alto facilita conversão a T1/T2 com boas alturas livres
- Temperatura de Inverno amena (13,6°C) suporta ocupação anual, não só sazonal

NO ENCAJA SI

- Margem bruta muito ajustada (<150€/m²) sem upside de reabilitação profunda

- Locais em pisos térreos de frentes interiores ou sem fachada directa perdem viabilidade
- Operação puramente residencial de longa duração com rendas baixas não cobre obra

RIESGOS A VIGILAR

- Estatutos de condomínio misto podem proibir ou limitar uso habitacional permanente
- PDM pode classificar o local em zona de uso exclusivamente comercial ou turístico
- Sobreoferta de AL (Alojamento Local) no Algarve pode comprimir yields futuros
- Custos de obra reais em zona costeira (humidade, acabamentos turísticos) podem superar 1200€/m²
- Licença de utilização habitacional pode exigir obras de acessibilidade ou estruturais imprevistas

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 |