

**B+**

LISBOA · COSTA

## Ericeira

Avanzar

Ericeira: margen claro y luz favorable; verificar PDM Mafra y estatutos

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 50

Vila costeira com PDM de Mafra; centros históricos costeiros PT têm restrições de uso mas conversão local->habitação é comum. Sem acesso ao PDM/ARU, incerteza moderada.

**B**

### Luz natural

confianza 72

Pueblo costero de planta baja con fachada exterior típica; alta probabilidad de frente a calle y orientación favorable. Edificación densa baja -> luz natural buena.

**A-**

### Ratio útil

confianza 65

Locales en vila costeira suelen ser rectangulares con fachada directa; ratio útil estimado 75-82%. Posibles limitaciones por muros de carga en edificios antiguos.

**B+**

### Estatutos

confianza 45

Comunidades pequeñas en vilas costeiras PT tienden a ser menos restrictivas que Lisboa ciudad, pero estatutos individuales desconocidos. Riesgo moderado-bajo.

**B-**

### Margen obra

confianza 75

price\_per\_m2 vivienda 3910€. Local estimado ~2540€/m<sup>2</sup> (-35%). Obra 900-1200€/m<sup>2</sup>. Margen bruto ~170-670€/m<sup>2</sup>. Precio >3500€ -> margen claro aunque ajustado en escenario alto de obra.

**A-**

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 88	3910 €/m <sup>2</sup>
Población	conf. 80	7538 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	13 °C
Días > 30 °C	conf. 86	3 días/año

ENCAJA SI

- Precio de vivienda >3500€/m<sup>2</sup> genera margen bruto positivo incluso con obra cara
- Tipología de pueblo costero favorece luz natural y fachada exterior
- Mercado de alquiler turístico y residencial fuerte (surf destination, proximidad Lisboa)
- Clima atlántico suave todo el año atractivo para residencia permanente y turismo
- Comunidades pequeñas en vilas costeiras PT históricamente menos restrictivas

NO ENCAJA SI

- Margen se estrecha si coste de obra supera 1200€/m<sup>2</sup> (rehabilitación de edificio antiguo)

- Población invernal baja (7538 hab.) limita demanda de alquiler residencial fuera de temporada
- Temperatura del mar baja (17.8°C julio) puede reducir atractivo turístico de verano

#### RIESGOS A VIGILAR

- PDM Mafra o ARU pueden restringir cambio de uso en núcleo histórico costeiro sin licencia especial
- Estatutos de condominio desconocidos: riesgo de veto a cambio de uso
- Mercado muy dependiente del turismo de surf; corrección de demanda afectaría yields
- Precipitación alta (1278mm/año, 136 días lluvia) puede encarecer obra por humedades en locales bajos

#### 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