

B+

FARO · COSTA

Lagos

Avanzar

Lagos: margen claro y clima excelente, cautela urbanística en ARU

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 50

Lagos PDM permite usos mixtos en centro histórico, pero conversión de comercial a habitacional exige licençã de utilização e pode colidir com ARU. Sem PGOU detalhado, incerteza moderada.

B

Luz natural

confianza 72

Resort costeiro de baixa densidade, fachadas expostas frequentes. Clima atlântico-mediterrânico com 39 dias >30°C e inverno suave (13.7°C jan) favorece orientação solar. Risco de pátios interiores em centro histórico.

A-

Ratio útil

confianza 65

Locais comerciais em Lagos tendem a planta rectangular com pé-direito adequado. Zona turística incentiva layouts compactos eficientes. Possíveis restrições de altura em ARU limitam aproveitamento vertical.

B+

Estatutos

confianza 48

Maioria dos edifícios em Lagos são de pequena escala ou moradias; condomínios com estatutos restritivos são menos comuns que em Lisboa/Porto. Risco existe mas é moderado. Verificação de escritura necessária.

B

Margen obra

confianza 78

price_per_m2 vivienda 3801€. Local estimado ~2471€/m² (-35%). Coste obra ~1050€/m². Margen bruto ~280€/m² mínimo antes de impuestos e honorários. Price >3500 -> margen claro, aunque ajustado por presión de mercado Algarve.

A-

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 88	3801 €/m ²
Población	conf. 80	33.494 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	13,7 °C
Días > 30 °C	conf. 86	39 días/año

ENCAJA SI

- Precio de vivienda >3500€/m² garantiza margen bruto positivo incluso con obra completa
- Clima mediterrânico-atlântico con inviernos suaves: demanda de residência turística todo el año
- Baja densidad urbana favorece fachadas con luz natural directa
- Mercado Algarve con demanda internacional robusta y yield atractivo
- Menor riesgo de estatutos de comunidad que en grandes metrôpoles

NO ENCAJA SI

- Centro histórico bajo ARU puede imponer condicionantes de fachada y uso
- Margen bruto ajustado si el local está en zona premium con precio de compra elevado
- Oferta turística competidora (AL) puede presionar rentabilidad de longa duração

RIESGOS A VIGILAR

- Licença de utilização denegada por incompatibilidade de uso en PDM/ARU de Lagos
- Coste de obra superior a 1200€/m² en edificios históricos con exigências de reabilitação
- Saturação do mercado de Alojamento Local no Algarve com novas restrições municipais
- Estatutos de condomínio impeditivos no detectados antes de escritura

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