

B-

OPORTO · COSTA

Matosinhos

Observar

Matosinhos: potencial real mas margens apertadas exigem due diligence

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 50

Matosinhos tem PDM favorável à conversão em zonas mistas, mas requer consulta camarária caso a caso. Planta baixa em frente de rua facilita licenciamento.

B

Luz natural

confianza 65

Tipologia urban-coast com fachada para rua favorece luz natural. Risco de empenas cegas em lotes estreitos do centro histórico de Matosinhos.

B+

Ratio útil

confianza 60

Locais comerciais costeiros tendem a ter pé-direito alto e planta regular. Ratio útil estimado 75-82% após obra, dependendo de instalações sanitárias e ventilação.

B+

Estatutos

confianza 45

Condomínios mistos em Matosinhos podem ter cláusulas restritivas. Risco moderado; estatutos e ata de assembleia devem ser verificados antes de avançar.

B-

Margem obra

confianza 72

Price 3004€/m² vivienda; local ~35% abaixo ~1953€/m². Margem bruta ~1051€/m² menos obra 900-1200€/m². Margem líquida estreita a neutra; yield PT compensa parcialmente.

B

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 88	3004 €/m ²
Población	conf. 80	28.070 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	11,5 °C
Días > 30 °C	conf. 86	15 días/año

ENCAJA SI

- Localização urban-coast com forte procura residencial e turística
- Clima ameno (jan 11.5°C, verão 26°C) atrai residentes todo o ano
- Preço 3004€/m² acima do limiar de 3000€ — margem possível se obra controlada
- Fachada de rua típica favorece luz natural e licenciamento

NO ENCAJA SI

- Margem líquida muito sensível a derrapagens de obra (janela <150€/m²)
- Precipitação elevada (1748mm, 133 dias chuva) implica custos extra em impermeabilização e ventilação

- Temperatura do mar baixa (17.9°C) limita apelo de arrendamento turístico premium de verão

RIESGOS A VIGILAR

- PDM ou alvará camarário pode inviabilizar uso habitacional em determinadas parcelas
- Estatutos de condomínio restritivos bloqueiam conversão sem unanimidade
- Derrapagem de obra acima de 1200€/m² elimina margem e torna operação negativa
- Mercado de Matosinhos sensível a correção de preços face à proximidade do Porto

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 (oficial)

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