

B-

OPORTO · COSTA

Vila Nova de Gaia

Observar

Gaia urban-coast: margen financiero estrecho, potencial urbanístico moderado

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 50

VNG tiene PDM activo con zonas mistas que permiten conversión, pero requiere consulta municipal caso a caso. Sin PGOU/PDM específico del local, incertidumbre moderada.

B-

Luz natural

confianza 62

Tipología urban-coast favorece locales con fachada exterior. Zona costera de Gaia tiene frentes amplios en planta baja. Riesgo de patios interiores en manzanas densas del centro.

B+

Ratio útil

confianza 60

Edificación mixta típica de Gaia: plantas bajas comerciales con alturas de 3-4m permiten redistribución eficiente. Posible pérdida en zonas de servidumbre costera.

B

Estatutos

confianza 45

Condomínios portugueses requieren autorización de copropietarios para cambio de uso. En edificios mixtos de Gaia el riesgo es moderado-alto sin ver estatutos reales.

C+

Margen obra

confianza 82

Price 2474€/m² (rango ajustado). Local ~35% bajo vivienda ~1608€/m². Margen bruto ~866€/m² antes de obra (900-1200€/m²). Margen neto negativo a neutro: solo viable con local muy barato o yield alto.

C+

DATOS CLAVE

| | | |
|-------------------|----------|-----------------------|
| Precio vivienda | conf. 88 | 2474 €/m ² |
| Población | conf. 80 | 70.811 habitantes |
| Temp. media enero | conf. 86 | 11,4 °C |
| Días > 30 °C | conf. 86 | 16 días/año |

ENCAJA SI

- Zona costera con demanda turística y de alojamiento local (AL) que puede mejorar rentabilidad
- Tipología urban-coast favorece locales con fachada y buena luz natural
- Mercado de Oporto/Gaia con demanda residencial sostenida y crecimiento de precios
- Alturas de planta baja generosas permiten redistribución interior eficiente

NO ENCAJA SI

- Precio de vivienda 2474€/m² deja margen financiero prácticamente nulo con costes de obra estándar
- Riesgo de estatutos de condominio sin revisar documentación real

- Precipitación alta (1711mm, 132 días lluvia) puede encarecer obra por humedades y aislamiento

RIESGOS A VIGILAR

- Margen neto negativo si coste de obra supera 900€/m² o precio de compra del local no tiene descuento significativo
- Denegación de cambio de uso por PDM municipal o falta de acuerdo en comunidad de propietarios
- Competencia de oferta AL ya saturada en Gaia-Oporto con posibles restricciones regulatorias futuras

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 |