



FARO · COSTA

Faro

Observar

Faro: margen ajustado y riesgo urbanístico-estatutario exigen due diligence

LOS CINCO FACTORES

Urbanística B-

confianza 50

PDM de Faro permite usos mixtos en centro histórico pero exige licença de utilização e parecer da CMF; zonas de ARU facilitan conversão, fuera de ellas es incierto.

Luz natural B+

confianza 68

Ciudad costera de baja densidad relativa; planta baja con fachada a rua pública tiene buen potencial solar dado clima algarve (>3000h sol/año). Interiores de manzana penalizan.

Ratio útil B

confianza 62

Locais comerciais en Faro suelen ser rectangulares con pé-direito 3-4m; conversão a T1/T2 viable con ratio útil ~75-80%, condicionado por instalações e caixa de escada.

Estatutos C+

confianza 45

Condomínios en centro de Faro frecuentemente tienen título constitutivo que restringe uso habitacional en r/c; requiere escritura de alteração aprovada por 2/3 condóminos.

Margen obra B

confianza 72

Vivienda 2985€/m²; local estimado ~1940€/m² (-35%); obra 900-1200€/m². Margen bruto ~45-145€/m²: ajustado pero positivo. Yield turístico algarve puede mejorar retorno.

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 88	2985 €/m ²
Población	conf. 80	70.347 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	13,8 °C
Días > 30 °C	conf. 86	44 días/año

ENCAJA SI

- Clima excepcional (Algarve, >3000h sol) impulsa demanda residencial y turística
- Zonas ARU en centro histórico con incentivos fiscais e licenciamento simplificado
- Locais con fachada a rua principal tienen excelente luz natural y ventilación
- Mercado de arrendamento turístico (AL) con yields superiores al residencial puro
- Temperatura media enero 13.8°C: atractivo para residentes de larga estancia

NO ENCAJA SI

- Margen bruto muy ajustado (~45-145€/m²) sin colchón para imprevistos de obra

- Locais interiores de manzana o en edificios sin fachada directa
- Operaciones fuera de ARU donde el licenciamiento es largo e incierto
- Edificios con título constitutivo restrictivo sin mayoría de condóminos favorable

RIESGOS A VIGILAR

- Riesgo urbanístico: PDM y CMF pueden denegar cambio de uso fuera de ARU (conf baja)
- Riesgo estatutario: título constitutivo del condominio puede bloquear uso habitacional
- Riesgo de margen: sobrecostes de obra en mercado algarve tenso eliminan beneficio
- Riesgo regulatorio AL: moratória ou limitação de licenças de alojamento local en Faro
- Riesgo de liquidez: mercado comprador local limitado (70k hab); depende de no-residentes

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