

B-

LISBOA · COSTA

## Lisboa

Observar

Lisboa: margen financiero sólido, pero burocracia y estatutos frenan la operación

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 50

Lisboa tiene PDM activo con conversión de uso permitida en zonas mistas, pero requiere licença de utilização y cumplir Decreto-Lei 10/2024. Trámites lentos en CML. Sin PGOU parcela: incertidumbre real.

B

### Luz natural

confianza 45

Ciudad densa con calles estrechas históricas (Alfama, Mouraria) limitan luz en PB. Fachadas a rua larga o Tejo mejoran mucho el potencial. Sin datos de orientación/fachada: estimación media-baja.

B-

### Ratio útil

confianza 55

Edificios pombalinos y gaioleiros con plantas rectangulares ofrecen ratio útil razonable (~80-85%). Techos altos favorecen redistribución. Posibles patios interiores reducen superficie computable.

B

### Estatutos

confianza 52

Lisboa urbana densa: comunidades de propietarios frecuentemente oponen cambio de uso. Regime de propriedade horizontal exige maioria qualificada. Risco elevado en edificios plurifamiliares consolidados.

C

### Margen obra

confianza 72

Price\_per\_m2 vivienda 4875€. Local estimado ~3170€/m<sup>2</sup> (-35%). Coste obra 900-1200€/m<sup>2</sup>. Margen bruto estimado ~500-975€/m<sup>2</sup>. Precio >3500€ confirma margen claro; Lisboa es de los mercados más sólidos de PT.

A-

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 88	4875 €/m <sup>2</sup>
Población	conf. 80	517.802 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	13 °C
Días > 30 °C	conf. 86	43 días/año

ENCAJA SI

- Margen bruto atractivo con precio vivienda >4800€/m<sup>2</sup>
- Demanda residencial muy alta y sostenida en Lisboa capital
- Clima suave favorece habitabilidad todo el año
- Mercado de alquiler y venta con alta liquidez

NO ENCAJA SI

- Locales en calles estrechas históricas con luz insuficiente
- Edificios con comunidad activa y estatutos restrictivos

- Plantas bajas sin salida a fachada principal o patio habitable
- Operaciones sin gestor local que conozca trámites CML

#### RIESGOS A VIGILAR

- Demora administrativa en CML: licenças de utilização pueden superar 18-24 meses
- Oposición de comunidad de propietarios bloquea cambio de uso
- Luz natural insuficiente en trama pombalina densa invalida cédula habitacional
- Coste de obra puede escalar en edificios protegidos o catalogados (ARU)
- Cambios regulatorios en alojamiento local (AL) afectan rentabilidad si destino es turístico

#### 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