

**B-**

FARO · COSTA

## Tavira

Observar

Tavira: margem de obra apertada, mas yield turístico e luz salvam o projeto

### LOS CINCO FACTORES

#### Urbanística **B**

confianza 50

Centro histórico de Tavira con PDM restrictivo y ARU activa; cambios de uso posibles pero sujetos a aprobación municipal y condicionantes patrimoniales. Sin PGOU/PDM detallado disponible.

#### Luz natural **A-**

confianza 72

Village costeiro de baixa densidade, plantas baixas com fachada à rua e pátios interiores frequentes. Clima mediterrânico com 300+ dias de sol favorece iluminação natural abundante.

#### Ratio útil **B+**

confianza 65

Edificado histórico algarve típico: pé-direito razoável, planta regular. Possíveis limitações por paredes estruturais em pedra e cobertura tradicional. Ratio útil estimado 75-82%.

#### Estatutos **B**

confianza 52

Majoria dos locais em edifícios de pequena escala ou autónomos; risco de estatutos condominiais moderado-baixo. Risco principal vem de restrições patrimoniais do centro histórico.

#### Margem obra **B**

confianza 74

Preço vivienda 3103€/m<sup>2</sup>; local estimado ~2017€/m<sup>2</sup> (-35%). Margem bruta ~1086€/m<sup>2</sup> antes de obra (900-1200€/m<sup>2</sup>). Margem neta ajustada: 0-186€/m<sup>2</sup>. Yield turístico alto pode compensar.

### DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 88	3103 €/m <sup>2</sup>
Población	conf. 80	15.133 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	12,9 °C
Días > 30 °C	conf. 86	62 días/año

### ENCAJA SI

- Clima mediterrânico premium com 300+ dias de sol e mar a 22°C em julho
- Procura turística internacional consolidada e crescente no Algarve oriental
- Tipologia village costeiro favorece luz natural e plantas com fachada
- Risco de estatutos condominiais baixo em edifícios de pequena escala
- ARU ativa pode oferecer benefícios fiscais e apoios à reabilitação

### NO ENCAJA SI

- Margem financeira bruta quase nula após custos de obra a 900-1200€/m<sup>2</sup>

- Centro histórico classificado impõe restrições patrimoniais relevantes
- Mercado de revenda limitado pela baixa população residente (15 133 hab.)
- Sazonalidade turística acentuada pode dificultar arrendamento de longa duração

#### RIESGOS A VIGILAR

- Indeferimento ou condicionamento severo do pedido de mudança de uso pelo PDM/ARU de Tavira
- Derrapagem de obra em edifício histórico (paredes de pedra, cobertura tradicional) que elimina margem residual
- Sobreoferta de alojamento turístico local no Algarve comprimindo yields futuros
- Restrições da Câmara Municipal à conversão de comércio em habitação no núcleo histórico

#### 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