



BRAGA · INTERIOR

Braga

Descartar

Braga: margen financeiro negativo torna conversão inviável no cenário base

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 45

Braga tem PDM ativo com conversões possíveis, mas centro histórico tem restrições ARU. Sem consulta ao PGOU/PDM local não é possível confirmar permissividade por parcela.

B-

Luz natural

confianza 55

Urbano-interior denso: fachadas frequentemente estreitas ou voltadas a pátios interiores. Risco real de pés-direito baixo e poço de luz insuficiente em pisos térreos.

C+

Ratio útil

confianza 60

Comércio urbano em Braga tende a plantas retangulares com traseiras. Ratio útil 65-75% alcançável, mas instalações técnicas e acessos podem penalizar área habitável.

B-

Estatutos

confianza 40

Condomínios mistos em zona urbana densa: risco moderado-alto de oposição em assembleia. Estatutos podem proibir ou exigir maioria qualificada para mudança de uso.

C

Margen obra

confianza 82

price_per_m2 vivienda 1996€. Local estimado ~1297€/m² (-35%). Obra 900-1200€/m². Margen neto: -200 a +100€/m². Estrecho: solo viable con compra muy por debajo o yield alto.

C-

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 88	1996 €/m ²
Población	conf. 80	193.324 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	10,2 °C
Días > 30 °C	conf. 86	45 días/año

ENCAJA SI

- Cidade universitária com procura habitacional estável
- População de 193k garante liquidez no mercado de arrendamento
- Clima ameno no inverno (10.2°C jan) favorece habitabilidade
- Possível valorização a médio prazo em zona ARU com benefícios fiscais

NO ENCAJA SI

- Preço de mercado 1996€/m² insuficiente para absorver custo de obra (900-1200€/m²)
- Margen financeiro negativo ou nulo no cenário base sem desconto agressivo na compra

- Zona urbana densa com alto risco de luz natural insuficiente em piso térreo
- Risco de bloqueio em assembleia de condóminos sem estatutos favoráveis

RIESGOS A VIGILAR

- Margen neto negativo: precio vivienda no cubre local + obra en condiciones normales de mercado
- Restricciones PDM/ARU en centro histórico de Braga sin consulta previa al municipio
- Precipitación elevada (1794mm/año, 134 días lluvia): humedad estructural en bajos comerciales
- Oposición de comunidad de propietarios sin mayoría cualificada asegurada

FUENTES

Open-Meteo · Archivo climático (dataset) · Open-Meteo · Geocoding (población, coords) (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.