



CASTELO BRANCO · INTERIOR

## Castelo Branco

Descartar

Precio de vivienda 966€/m<sup>2</sup> no cubre ni el coste de obra

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 45

Portugal permite cambio de uso por licença de utilização, pero requiere PGOU municipal favorable. Castelo Branco interior: normativa moderada, sin datos PGOU concretos.

**B-**

### Luz natural

confianza 50

Urbano interior de baja densidad relativa. Plantas bajas con fachada a calle tienen luz aceptable; patios interiores penalizan. Sin plano de local, estimación media-alta.

**B**

### Ratio útil

confianza 55

Locales comerciales en ciudades medias portuguesas suelen tener planta diáfana, favorable para redistribución. Techos típicos 3-4m permiten buena habitabilidad.

**B**

### Estatutos

confianza 40

Edificios mixtos en centros urbanos portugueses pueden requerir autorización de condominio. Sin estatutos disponibles, riesgo moderado no descartable.

**C+**

### Margen obra

confianza 88

price\_per\_m2 vivienda 966€. Coste obra 900-1200€/m<sup>2</sup> ya supera el precio de venta. Margen negativo estructural incluso asumiendo local al 35% de descuento (~628€). Inviabile financieramente.

**C-**

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 88	966 €/m <sup>2</sup>
Población	conf. 80	33.479 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	8,8 °C
Días > 30 °C	conf. 86	82 días/año

ENCAJA SI

- Normativa portuguesa relativamente ágil para cambios de uso
- Ciudad media con baja densidad, luz natural aceptable
- Locales diáfanos con buena altura, fácil redistribución

NO ENCAJA SI

- Precio de vivienda 966€/m<sup>2</sup> no cubre el coste de rehabilitación
- Mercado interior con demanda residencial muy limitada (33.479 hab.)
- Sin yield ni datos de alquiler que compensen la inversión

- Riesgo de absorción lenta en mercado con poca liquidez

#### RIESGOS A VIGILAR

- Margen financiero negativo estructural: obra cuesta más que el producto final
- Mercado con escasa demanda y baja liquidez para reventa o alquiler
- Calor extremo (82 días >30°C, 40 días >35°C) exige climatización que encarece obra
- Riesgo de estatutos de condominio bloqueando el cambio de uso

#### FUENTES

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