



PORTALEGRE · INTERIOR

## Portalegre

Descartar

Margen negativo: coste de obra supera el precio de vivienda en Portalegre

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 40

Centro urbano interior portugués con PDM propio; cambio de uso posible pero requiere consulta municipal. Sin datos PGOU/PDM concretos, incertidumbre alta.

C+

### Luz natural

confianza 55

Trama urbana densa de ciudad interior; locales en planta baja con fachada a calle pueden captar luz, pero patios interiores y medianerías limitan casos frecuentes.

B-

### Ratio útil

confianza 58

Edificación tradicional alentejana con plantas bajas de altura razonable (~3-3,5m); distribución convertible, aunque techos y estructura pueden requerir adaptación.

B-

### Estatutos

confianza 45

Ciudad pequeña (22k hab), comunidades de propietarios menos conflictivas que grandes urbes, pero estatutos pueden restringir cambio de uso. Sin datos de escrituras.

B-

### Margen obra

confianza 88

price\_per\_m2 vivienda 1037€/m². Coste obra 900-1200€/m² ya supera el precio de venta final. Margen negativo incluso asumiendo local al 35% de descuento (~674€/m²). Inviabile financieramente.

C-

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 88	1037 €/m²
Población	conf. 80	22.368 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	9,2 °C
Días > 30 °C	conf. 86	72 días/año

ENCAJA SI

- Ciudad tranquila con baja conflictividad en comunidades
- Edificación tradicional con alturas convertibles
- Clima con inviernos suaves y buena pluviometría

NO ENCAJA SI

- Precio de vivienda (1037€/m²) inferior al coste de rehabilitación
- Mercado inmobiliario muy poco líquido y con demanda débil
- Población de 22k habitantes limita absorción de nuevas unidades

- Yield implícito insuficiente para compensar el diferencial negativo

#### RIESGOS A VIGILAR

- Margen financiero negativo estructural: obra cuesta más que el producto final
- Riesgo de liquidez: tiempo de venta/alquiler muy largo en mercado interior deprimido
- Posible restricción PDM para cambio de uso en planta baja comercial
- Depreciación adicional si la tendencia demográfica es decreciente

#### 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.



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