



BRAGANZA · INTERIOR

## Bragança

Descartar

Margen negativo severo: el coste de obra supera el valor final de la vivienda

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 40

Bragança es municipio interior pequeño; PDM local puede permitir cambio de uso pero la demanda residencial es baja y la presión urbanística escasa. Sin consulta PDM, incertidumbre alta.

C+

### Luz natural

confianza 55

Ciudad interior con trama histórica densa en centro; locales en planta baja pueden tener fachada a calle pero patios interiores escasos. Clima continental favorece orientación sur.

B

### Ratio útil

confianza 50

Edificación histórica de Bragança suele tener plantas bajas con techos altos y planta rectangular, lo que facilita distribución. Riesgo de pilares o escaleras centrales en edificios mixtos.

B-

### Estatutos

confianza 42

Comunidades de propietarios en Portugal (condominios) pueden requerir autorización para cambio de uso. En ciudad pequeña la gestión es informal pero el riesgo estatutario persiste sin revisar escrituras.

C

### Margen obra

confianza 85

price\_per\_m2 vivienda 1134 €/m<sup>2</sup>. Local estimado ~737 €/m<sup>2</sup> (-35%). Coste obra 900-1200 €/m<sup>2</sup>. Margen neto: -563 a -863 €/m<sup>2</sup>. Números negativos: la operación destruye valor salvo precio local muy bajo o subvención.

C-

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 88	1134 €/m <sup>2</sup>
Población	conf. 80	35.341 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	5,9 °C
Días > 30 °C	conf. 86	51 días/año

ENCAJA SI

- Posible acceso a programas de reabilitação urbana portugueses (ARU) con beneficios fiscales
- Baja presión competidora: pocos promotores activos en la zona
- Edificios históricos con techos altos pueden dar viviendas con carácter

NO ENCAJA SI

- Precio de vivienda (1134 €/m<sup>2</sup>) no cubre coste de obra más precio de adquisición del local
- Mercado de alquiler y venta muy limitado por población de 35.000 hab. en declive
- Demanda residencial insuficiente para absorber nueva oferta reconvertida

- Clima frío en invierno (5,9 °C enero) eleva exigencias de aislamiento y coste de obra

#### RIESGOS A VIGILAR

- Margen financiero negativo estructural: inviable sin ayudas o precio de compra muy por debajo de mercado
- Mercado ilíquido: dificultad de venta o alquiler posterior en ciudad pequeña con tendencia demográfica regresiva
- Coste de rehabilitación puede escalar en edificios históricos del centro (protección patrimonial)
- Riesgo de vacancia prolongada si la operación se completa: demanda insuficiente

#### 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.