



GUARDA · INTERIOR

Guarda

Descartar

Margem financeira negativa: custo de obra supera o valor de mercado

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 40

PDM de Guarda permite conversões em centro histórico mas exige parecer da CMG e DGPC em zonas protegidas. Sem acesso ao PDM específico da parcela, viabilidade incerta.

C+

Luz natural

confianza 55

Centro urbano de altitude (1056m), malha densa com ruas estreitas medievais. Fachada principal pode ter boa exposição, mas pisos térreos interiores ficam penalizados.

B-

Ratio útil

confianza 50

Edifícios do centro histórico tendem a plantas estreitas e profundas. Ratio útil/bruto tipicamente 65-72%. Pé-direito comercial favorece conversão se estrutura o permitir.

B-

Estatutos

confianza 45

Portugal: alteração de uso requer aprovação condominial se aplicável. Em edifícios mistos do centro histórico o risco é moderado; estatutos raramente proíbem habitação.

B-

Margen obra

confianza 85

price_per_m2 habitação ~950€. Custo obra 900-1200€/m² já supera o valor de mercado. Margem negativa ou nula: operação inviável financeiramente sem subsídio ou compra a preço simbólico.

C-

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 88	950 €/m ²
Población	conf. 80	40.126 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	4,4 °C
Días > 30 °C	conf. 86	37 días/año

ENCAJA SI

- Clima ameno no verão (máx 28.6°C), confortável para habitar
- Baixo risco de calor extremo (apenas 1 dia >35°C/ano)
- Estatutos condominiais raramente bloqueiam uso habitacional em PT

NO ENCAJA SI

- Preço de mercado habitação (950€/m²) inferior ao custo mínimo de obra
- Mercado imobiliário muito deprimido: 40k habitantes, procura limitada
- Inverno frio (4.4°C em janeiro) e alta pluviosidade encarecem isolamento e impermeabilização

- Centro histórico com possível tutela DGPC que atrasa licenciamento

RIESGOS A VIGILAR

- Margem financeira negativa mesmo no cenário de obra mais barato
- Liquidez de saída muito baixa: mercado de revenda estreito em Guarda
- Custos ocultos de reabilitação em edifícios antigos de granito (estrutura, humidades)
- Dependência de financiamento público (IFRRU/PRR) para viabilizar a operação

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.