

**B-**

OPORTO · COSTA

## Porto

Observar

Porto: margen ajustado y riesgo urbanístico-estatutario exigen due diligence

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 45

Porto PDM permite conversão em zonas consolidadas mas exige licença de utilização e cumprimento de cêrceas. Sem consulta ao PDM/ARU específica, viabilidade incerta.

**B**

### Luz natural

confianza 55

Tecido urbano denso do Porto (Baixa, Bonfim, Cedofeita) limita fachadas livres. Locais interiores ou em gaveto têm luz comprometida. Fachada principal melhora muito o cenário.

**B-**

### Ratio útil

confianza 60

Edifícios pombalinos e burgueses têm pés-direitos generosos (3-4m) e plantas regulares, favorecendo conversão. Caves e mezaninos reduzem ratio útil aproveitável.

**B**

### Estatutos

confianza 40

Condomínios portuenses históricos frequentemente têm estatutos restritivos e fracções autónomas complexas. Risco de oposição de condóminos e necessidade de escritura de alteração.

**C**

### Margen obra

confianza 72

Vivienda 3347€/m<sup>2</sup>, local ~2175€/m<sup>2</sup> (-35%). Coste obra 900-1200€/m<sup>2</sup>. Margen bruto ~170-1270€/m<sup>2</sup>: ajustado-medio. Viable si local comprado en rango bajo y obra controlada.

**B**

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 88	3347 €/m <sup>2</sup>
Población	conf. 80	252.687 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	11,5 °C
Días > 30 °C	conf. 86	15 días/año

ENCAJA SI

- Precio de vivienda por encima de 3000€/m<sup>2</sup> genera margen real si el local se adquiere bien
- Pés-direitos generosos en edificios históricos facilitan la conversión interior
- Demanda residencial muy alta en Porto con mercado de arrendamento tensionado
- Clima atlántico suave (sin calor extremo) reduce necesidad de climatización costosa

NO ENCAJA SI

- Tejido urbano denso limita luz natural en locais interiores o entre medianeras
- Margen bruto estrecho si el local no se compra con descuento significativo

- Alta pluviosidad (1748mm, 133 días lluvia) exige impermeabilización y ventilación reforzada

#### RIESGOS A VIGILAR

- PDM/ARU puede no permitir cambio de uso en determinadas zonas históricas protegidas (UNESCO)
- Estatutos de condominio y oposición de condóminos pueden bloquear o retrasar la operación
- Coste de obra en Porto ha escalado: superar 1200€/m<sup>2</sup> destruye el margen en locales mediocres
- Licença de utilização para habitação puede requerir obras de acessibilidade y eficiencia energética costosas

#### FUENTES

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



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