



VIANA DO CASTELO · COSTA

Viana do Castelo

Descartar

Margen financiero negativo con precio vivienda de 1810€/m²

LOS CINCO FACTORES

Urbanística B-

confianza 45

Centro histórico de Viana do Castelo con PDM activo; conversión posible pero sujeta a ARU y condicionantes patrimoniais. Sin PGOU/PDM detallado no se puede confirmar.

Luz natural B+

confianza 60

Tipología urban-coast con fachada a calle favorece luz natural. Riesgo de patios interiores en edificios históricos densos; planta baja puede ser limitante.

Ratio útil B

confianza 58

Edificios de centro histórico portugués suelen tener plantas regulares. Posibles limitaciones por estructura de pedra y compartimentación histórica.

Estatutos C+

confianza 42

Condomínios en Portugal tienen menor bloqueo estatutario que España, pero en edificios históricos pueden existir restricciones de uso. Sin estatutos reales, incertidumbre alta.

Margen obra C-

confianza 82

price_per_m2 1810€ es estrecho. Local ~35% bajo vivienda ~1177€/m². Margen bruto ~633€/m² antes de obra (900-1200€/m²): negativo o nulo. Solo viable con local muy barato.

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 88	1810 €/m ²
Población	conf. 80	36.148 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	11,9 °C
Días > 30 °C	conf. 86	0 días/año

ENCAJA SI

- Ciudad costera con demanda turística y residencial estable
- Clima atlántico suave, sin estrés térmico extremo
- Marco legal portugués (ARU) con incentivos fiscais a reabilitação
- Tipología de fachada costera favorece iluminación natural

NO ENCAJA SI

- Precio de vivienda 1810€/m² insuficiente para absorber coste de obra
- Margen bruto estimado negativo tras rehabilitación

- Precipitación muy alta (1986mm, 141 días lluvia) complica obra y habitabilidad en planta baja
- Población invernal moderada (36k hab) limita demanda de alquiler residencial

RIESGOS A VIGILAR

- Margen financiero negativo: precio vivienda no cubre local + obra
- Restricciones patrimoniales del centro histórico (PDM/ARU) sin confirmar
- Alta pluviometría puede generar problemas de humedad en locales reconvertidos
- Mercado pequeño con baja liquidez para venta posterior

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