



VISEU · INTERIOR

## Viseu

Descartar

Margen financiero negativo: precio de vivienda insuficiente para cubrir obra

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística C+

confianza 45

Viseu centro histórico tiene PDM con protección patrimonial moderada; cambio de uso posible pero sujeto a licencia de utilização y posible ARU. Sin PGOU/PDM detallado no se puede confirmar.

### Luz natural B-

confianza 55

Ciudad inland de trama densa en casco histórico; locales en planta baja con fachada a calle pueden captar luz, pero patios interiores y calles estrechas limitan el potencial medio.

### Ratio útil B-

confianza 58

Edificación tradicional portuguesa con plantas bajas de altura útil aceptable (2.8-3.2m); distribución comercial suele permitir conversión razonable, aunque pé-direito mínimo exige verificación.

### Estatutos C

confianza 40

Edificios mixtos en Viseu centro pueden tener condóminos con estatutos restrictivos. Sin acceso a escritura/reglamento do condomínio el riesgo es real y no cuantificable con precisión.

### Margen obra C-

confianza 82

price\_per\_m2 vivienda 1553€. Local ~35% descuento ~1009€/m². Coste obra 900-1200€/m². Margen neto: 1553-1009-1050 ~ -506€/m². Precio muy por debajo del umbral 2000€ para viabilidad.

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 88	1553 €/m²
Población	conf. 80	103.502 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	8,3 °C
Días > 30 °C	conf. 86	62 días/año

ENCAJA SI

- Ciudad con demanda residencial estable y universidad (103k hab)
- Clima interior con veranos cálidos, atractivo para residencia permanente
- Posible acceso a ARU con beneficios fiscales en zonas de reabilitação urbana

NO ENCAJA SI

- Precio de vivienda 1553€/m² muy por debajo del umbral mínimo de viabilidad (~2000€)
- Margen neto estimado negativo incluso con coste de obra en banda baja
- Mercado inland sin presión turística que justifique prima de precio

#### RIESGOS A VIGILAR

- Margen financiero negativo estructural: precio vivienda no cubre local + obra
- Protección patrimonial del casco histórico puede encarecer y alargar la obra
- Estatutos de condominio potencialmente restrictivos sin datos disponibles
- Liquidez limitada: mercado de Viseu con rotación lenta en caso de desinversión

#### 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.