



VILA REAL · INTERIOR

## Vila Real

Descartar

Margem financeira negativa: preço de mercado não suporta custo de conversão

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 42

Vila Real urbano interior PT: PDM local puede permitir conversão mas centros históricos têm restrições. Sem acesso ao PDM/licença prévia, incerteza alta.

C+

### Luz natural

confianza 55

Núcleo urbano interior denso: fachadas estreitas e edificios contíguos limitam luz. Pisos térreos com fachada principal têm potencial moderado.

B-

### Ratio útil

confianza 58

Comércio urbano interior PT tende a plantas regulares mas pé-direito variável. Ratio útil estimado 70-78% dependendo de instalações e acessos.

B-

### Estatutos

confianza 40

Condomínios em Vila Real urbano: estatutos podem exigir maioria qualificada para mudança de uso. Risco real sem acesso à escritura/regulamento.

C

### Margen obra

confianza 82

price\_per\_m2 vivienda 1519€. Local estimado ~987€/m<sup>2</sup> (-35%). Obra 900-1200€/m<sup>2</sup>. Margen neto: negativo a nulo (-600€ a +0€/m<sup>2</sup>). Inviabile financeiramente.

C-

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 88	1519 €/m <sup>2</sup>
Población	conf. 80	17.001 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	7,6 °C
Días > 30 °C	conf. 86	56 días/año

ENCAJA SI

- Cidade com serviços e equipamentos urbanos consolidados
- Clima temperado com verões quentes mas suportáveis (30.8°C média)

NO ENCAJA SI

- Preço de mercado residencial (1519€/m<sup>2</sup>) insuficiente para absorver custo de obra
- Mercado pequeno (17.001 hab.) com liquidez limitada para produto reconvertido
- Precipitação elevada (1458mm/125 dias) penaliza locais sem boa orientação
- Risco urbanístico e de estatutos sem dados PDM/condomínio

#### RIESGOS A VIGILAR

- Margem financeira negativa ou nula mesmo em cenário optimista de obra
- PDM ou centro histórico pode bloquear ou encarecer a licença de conversão
- Mercado residencial local com absorção lenta dado o tamanho do município
- Estatutos de condomínio podem exigir unanimidade ou maioria qualificada

#### 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.