# habitalocal

INFORME DE ZONA · CAMBIO DE USO

23/11/2026

**B-**

COIMBRA

# Coimbra

Observar

## Oportunidad con riesgos

LOS CINCO FACTORES

Confianza por factor sobre 100: >=70 alta, 45-69 media, <45 baja.

### Urbanística — B-

Confianza baja · 40/100

Falta de datos PGOU

### Luz natural — A-

Alta confianza · 80/100

Clima templado con días soleados

### Ratio útil — B+

Confianza media · 60/100

Zona urbana con posibles limitaciones

### Estatutos — C+

Confianza baja · 40/100

Riesgo de estatutos en zona urbana

### Margen obra — C-

Alta confianza · 80/100

Margen estrecho con precio por m² bajo

DATOS CLAVE

| | | |
|---|---|---|
| Precio vivienda | conf. 88 | 2095 €/m² |
| Población | conf. 80 | 140.796 habitantes |
| Temp. media enero | conf. 86 | 11,1 °C |
| Días > 30 °C | conf. 86 | 48 días/año |

ENCAJA SI

- inversores con experiencia
- proyectos de rehabilitación

NO ENCAJA SI

- inversores sin experiencia
- proyectos de gran escala

RIESGOS A VIGILAR

- estatutos comunitarios
- limitaciones urbanísticas

FUENTES

MUESTRA · BETA

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

MUESTRA · BETA



Render orientativo de la conversión propuesta. Distribución y mobiliario segun el proyecto tipo de la zona.

ARMONIZACIÓN DEL ESPACIO

### Elementos naturales

Plantas vivas y materiales naturales aportan vitalidad y armonía.

### Orden y limpieza

Los espacios despejados favorecen la calma y el bienestar.

### Equilibrio y simetría

Habitaciones equilibradas para promover descanso y estabilidad.

### Entrada acogedora

La puerta de entrada debe invitar y no estar bloqueada.

BAGUA · DISTRIBUCIÓN ENERGÉTICA

| | | |
|---|---|---|
| Riqueza | Fama | Relaciones |
| Familia | Salud | Creatividad |
| Conocimiento | Carrera | Viajes |

MUESTRA · BETA