



SANTARÉM · INTERIOR

Santarém

Descartar

Margen financiero negativo: precio vivienda insuficiente para cubrir obra

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 40

Centro histórico de Santarém con PDM que puede restringir cambios de uso en planta baja comercial. Sin consulta municipal no es posible confirmar viabilidad. Confianza limitada.

C+

Luz natural

confianza 55

Ciudad inland sobre colina; locales en calles históricas estrechas limitan luz. Fachada principal puede ser favorable, pero patios interiores son comunes. Caso a caso.

B

Ratio útil

confianza 52

Edificación histórica con plantas irregulares y posibles servidumbres. Ratio útil/construido estimado 70-78%. Techos altos favorecen habitabilidad si se salvan instalaciones.

B-

Estatutos

confianza 42

Edificios mixtos en centro urbano portugués; estatutos de condominio pueden requerir unanimidad o mayoría cualificada. Riesgo moderado-alto sin acceso a escrituras.

C+

Margen obra

confianza 85

price_per_m2 vivienda 1391€/m². Coste obra 900-1200€/m². Margen bruto negativo o nulo incluso asumiendo local 35% más barato (-904€). Operación financieramente inviable salvo precio local muy bajo.

C-

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 88	1391 €/m²
Población	conf. 80	29.385 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	11,5 °C
Días > 30 °C	conf. 86	70 días/año

ENCAJA SI

- Uso propio o residencia habitual sin ánimo de plusvalía inmediata
- Proyecto de larga tenencia con apuesta por revalorización futura
- Local adquirido a precio muy inferior al mercado (subasta, herencia)

NO ENCAJA SI

- Inversión con retorno a corto-medio plazo
- Promotor que necesita margen mínimo del 15-20%
- Operación financiada con deuda: los números no cierran

RIESGOS A VIGILAR

- Margen bruto negativo incluso en escenario optimista de costes de obra
- PDM de Santarém puede restringir cambio de uso en planta baja histórica
- Mercado local poco líquido (29.000 hab.) dificulta salida del activo
- Calor extremo (70 días >30°C) exige climatización que encarece la obra
- Estatutos de condominio pueden bloquear la operación sin mayoría suficiente

FUENTES

Open-Meteo · Archivo climático (dataset) · Open-Meteo · Geocoding (población, coords) (dataset) · INE Portugal · Preços da Habitação ao nível local (oficial)

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.