



ÉVORA · INTERIOR

Évora

Descartar

Évora: margen financiero negativo y restricciones patrimoniales bloquean la operación

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 45

Centro histórico UNESCO de Évora impone restricciones severas de rehabilitación; PDM municipal puede limitar cambio de uso en planta baja. Sin PGOU/PDM consultado.

B-

Luz natural

confianza 55

Ciudad inland con trama histórica densa; locales en planta baja pueden tener fachada a calle pero patios interiores escasos. Orientación sur favorece en invierno suave (10.3°C enero).

B

Ratio útil

confianza 58

Edificación histórica alentejana suele tener plantas regulares y techos altos; ratio útil/bruto razonable (~75-80%), aunque muros de carga limitan redistribución libre.

B

Estatutos

confianza 40

Edificios históricos con propietarios mixtos y posible tutela patrimonial elevan riesgo de oposición comunitaria y exigencias de la DGPC portuguesa. Estatutos no disponibles.

C+

Margen obra

confianza 72

price_per_m2 vivienda 2140€; local estimado ~1390€ (-35%); coste obra 900-1200€/m². Margen bruto ~(2140-1390-1050)= -300 a +250€/m². Margen muy estrecho o negativo.

C

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 88	2140 €/m²
Población	conf. 80	53.591 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	10,3 °C
Días > 30 °C	conf. 86	81 días/año

ENCAJA SI

- Ciudad con demanda turística y universitaria estable
- Clima mediterráneo continental con inviernos suaves atractivos para residencia
- Edificación histórica con techos altos y carácter arquitectónico diferencial

NO ENCAJA SI

- Precio de vivienda (2140€/m²) insuficiente para absorber coste de obra y precio de compra del local
- Centro histórico UNESCO con restricciones DGPC que encarecen y alargan la rehabilitación
- Mercado pequeño (53.591 hab.) con liquidez limitada para absorber producto rehabilitado

RIESGOS A VIGILAR

- Margen financiero nulo o negativo incluso con coste de obra en banda baja
- Restricciones patrimoniales UNESCO/DGPC pueden vetar cambio de uso o imponer acabados costosos
- Calor extremo (81 días >30°C, 38 días >35°C) exige climatización robusta que eleva CAPEX y reduce atractivo sin A/C de calidad
- Baja liquidez del mercado local: tiempo de venta largo y riesgo de precio a la baja

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.