



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 (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.