

**B-**

LEIRIA · COSTA

## Nazaré

Observar

Nazaré: destino turístico com margem financeira estreita e PDM por confirmar

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 50

Porto piscatório histórico com PDM de Nazaré; centros históricos costeiros PT têm restrições de uso mas conversão local->habitação é comum. Sem PGOU/PDM confirmado.

**B-**

### Luz natural

confianza 65

Tecido urbano baixo (2-3 pisos), ruas estreitas típicas de porto piscatório. Pisos térreos com fachada para rua ou frente de mar favorecidos; interiores de quarteirão, risco.

**B+**

### Ratio útil

confianza 60

Locais comerciais em edifícios antigos de pesca: plantas rectangulares estreitas, pé-direito razoável. Ratio útil 65-75% estimado; sem caves profundas típicas de grande comércio.

**B**

### Estatutos

confianza 45

Edifícios maioritariamente pequenos (<=6 frações); estatutos permissivos frequentes. Risco moderado em condomínios mistos turístico-residencial crescentes. Sem estatutos verificados.

**B-**

### Margen obra

confianza 72

price\_per\_m2 vivienda 2332€. Local estimado ~1516€ (-35%). Obra 900-1200€/m². Margen bruto: 2332-1516-1050~-234 a +416€/m². Zona 2000-3500 -> margen ajustado/estrecho.

**C+**

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 88	2332 €/m²
Población	conf. 80	8993 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	12,7 °C
Días > 30 °C	conf. 86	0 días/año

ENCAJA SI

- Destino turístico consolidado com procura de alojamento local e habitação sazonal
- Tecido urbano baixo favorável à luz natural em fachadas principais
- Plantas de locais comerciais simples, conversão tecnicamente acessível
- Clima ameno todo o ano (jan 12.7°C, verão 23°C) atrai residentes e nómadas digitais

NO ENCAJA SI

- Margem financeira estreita: preço vivienda 2332€/m² mal absorve custo de obra 900-1200€/m²
- Sazonalidade forte (população inverno 8993 hab.) limita rendas residenciais estáveis

- Locais em ruas interiores do porto histórico com risco de iluminação insuficiente

#### RIESGOS A VIGILAR

- Margem negativa ou nula se local adquirido acima de 1300€/m<sup>2</sup> e obra no teto de 1200€/m<sup>2</sup>
- PDM/PDU de Nazaré pode restringir mudança de uso em frente marítima ou núcleo histórico
- Mercado pequeno (9k hab. inverno): liquidez de saída limitada fora de época turística
- Pressão regulatória PT sobre AL (alojamento local) pode reduzir yield esperado

#### FUENTES

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



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

ARMONIZACIÓN DEL ESPACIO

**Elementos naturales**

Plantas vivas y materiales naturales aportan vitalidad y armonía.

**Equilibrio y simetría**

Habitaciones equilibradas para promover descanso y estabilidad.

**Orden y limpieza**

Los espacios despejados favorecen la calma y el bienestar.

**Entrada acogedora**

La puerta de entrada debe invitar y no estar bloqueada.

BAGUA · DISTRIBUCIÓN ENERGÉTICA

Riqueza	Fama	Relaciones
Familia	Salud	Creatividad
Conocimiento	Carrera	Viajes