

B-

LEIRIA · COSTA

Peniche

Observar

Peniche: margen de obra muy ajustado, viable solo con precio de entrada bajo

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 45

Peniche tem PDM ativo (Leiria) com zonas históricas e portuárias com restrições. Conversão local->habitação possível mas sujeita a ARU e parecer municipal. Sem PGOU/PDM detalhado disponível.

B-

Luz natural

confianza 62

Porto piscatório com tecido urbano de baixa densidade e ruas estreitas. Pisos térreos com fachada para rua ou frente marítima têm boa exposição; interiores de quarteirão penalizam.

B+

Ratio útil

confianza 58

Edifícios de pesca/comércio costeiros tendem a pé-direito alto e planta regular, favorável à conversão. Risco de áreas técnicas ou armazém que reduzem ratio habitável.

B

Estatutos

confianza 50

Condomínios pequenos e mistos típicos de vila piscatória; estatutos raramente proíbem habitação. Risco moderado em edifícios com uso comercial dominante ou propriedade horizontal antiga.

B-

Margen obra

confianza 72

Preço vivienda 2082 €/m². Local estimado ~1353 €/m² (-35%). Obra 900-1200 €/m². Margen bruto: -171 a +129 €/m². Estrecho o negativo; solo viable con local muy barato o yield turístico alto.

C

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 88	2082 €/m ²
Población	conf. 80	15.662 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	13,1 °C
Días > 30 °C	conf. 86	0 días/año

ENCAJA SI

- Clima atlántico suave sin extremos térmicos, confort residencial todo el año
- Destino surf/turismo consolidado con demanda de alojamiento de media estancia
- Tejido urbano de baja altura con potencial de luz natural en fachada
- Condomínios pequeños con menor riesgo de bloqueo por estatutos

NO ENCAJA SI

- Precio de vivienda bajo (2082 €/m²) que comprime el margen de conversión
- Posibles restricciones PDM en zona portuária histórica

- Mercado local pequeño (15 662 hab.) con demanda residencial permanente limitada
- Alta pluviosidad (133 días lluvia) exige impermeabilización y aislamiento adicional

RIESGOS A VIGILAR

- Margen bruto negativo si el local se adquiere a precio de mercado sin descuento
- PDM de Peniche puede clasificar el inmueble en zona non aedificandi o uso exclusivo terciario
- Dependencia del alquiler turístico (AL) para rentabilizar; cambios regulatorios en Portugal limitan nuevas licencias AL en zonas de pressão
- Coste de obra real puede superar 1200 €/m² en edificios portuarios con humedad estructural

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