



LEIRIA · INTERIOR

Leiria

Descartar

Preço de mercado em Leiria não suporta o custo de conversão

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 45

Leiria tem PDM ativo mas conversão comercial->habitação exige parecer municipal caso a caso. Centro urbano com alguma flexibilidade, mas sem dados PGOU confirmados.

B-

Luz natural

confianza 50

Urbano-interior de média densidade. Pisos térreos em rua estreita têm luz limitada; fachada principal ou gaveto melhora substancialmente. Sem dados de implantação específica.

B-

Ratio útil

confianza 55

Comércio urbano típico em Leiria tem pé-direito 3-4m, permitindo soppalco ou aproveitamento integral. Ratio útil/bruto estimado 75-82% em planta regular.

B

Estatutos

confianza 40

Edifícios mistos em Leiria cidade podem ter estatutos restritivos. Sem acesso a escritura/regulamento de condomínio, risco moderado-alto de oposição ou cláusula proibitiva.

C+

Margem obra

confianza 82

Price €1814/m² muito abaixo do limiar de €2000. Assumindo local ~35% desconto (~1179€/m²) e obra 900-1200€/m², margem bruta é negativa ou nula. Operação inviável salvo compra excepcional.

C-

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 88	1814 €/m ²
Población	conf. 80	128.640 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	12,1 °C
Días > 30 °C	conf. 86	44 días/año

ENCAJA SI

- Clima ameno com invernos suaves (jan 12°C), confortável para habitar
- Cidade de dimensão média com procura habitacional estável (~128k hab)
- Precipitação elevada favorece isolamento e eficiência energética se bem executado

NO ENCAJA SI

- Preço de venda €1814/m² insuficiente para absorver custo de obra + margem
- Risco urbanístico sem confirmação de PDM/alvará para mudança de uso
- Risco de estatutos de condomínio bloquearem a conversão

- Luz natural incerta em localização urbana interior sem dados de fachada

RIESGOS A VIGILAR

- Margem financeira negativa: preço habitação abaixo do break-even obra+local
- Indeferimento municipal por falta de enquadramento PDM para uso misto->habitação
- Estatutos de condomínio proibindo alteração de uso sem unanimidade
- Iluminação natural insuficiente em piso térreo de rua urbana densa

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.