habitalocal

INFORME DE ZONA · CAMBIO DE USO

23/11/2026

B-

LEIRIA · COSTA

Nazaré

Observar

Nazaré: Oportunidad con riesgos

LOS CINCO FACTORES

Confianza por factor sobre 100: >=70 alta, 45-69 media, <45 baja.

Urbanística — B-

Confianza baja · 40/100

Falta de datos PGOU

Luz natural — A-

Alta confianza · 80/100

Clima marítimo con pocos días de calor

Ratio útil — B+

Confianza media · 60/100

Edificios antiguos en puerto pesquero

Estatutos — C+

Confianza baja · 40/100

Riesgo de estatutos en zona urbana densa

Margen obra — C

Alta confianza · 80/100

Margen estrecho con precio por m² bajo

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

- inversores con experiencia
- proyectos de rehabilitación

NO ENCAJA SI

- inversores conservadores
- proyectos de gran escala

RIESGOS A VIGILAR

- estatutos de la comunidad
- costes de obra impredecibles

FUENTES

MUESTRA · BETA

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

MUESTRA · BETA



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

MUESTRA · BETA

ARMONIZACIÓN DEL ESPACIO

Elementos naturales
Plantas vivas y materiales naturales aportan vitalidad y armonía.

Orden y limpieza
Los espacios despejados favorecen la calma y el bienestar.

Equilibrio y simetría
Habitaciones equilibradas para promover descanso y estabilidad.

Entrada acogedora
La puerta de entrada debe invitar y no estar bloqueada.

BAGUA · DISTRIBUCIÓN ENERGÉTICA

Riqueza	Fama	Relaciones
Familia	Salud	Creatividad
Conocimiento	Carrera	Viajes