habitalocal

INFORME DE ZONA · CAMBIO DE USO

23/11/2026

B

SETÚBAL · COSTA

Sesimbra

Observar

Oportunidad con precaución

LOS CINCO FACTORES

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

Urbanística — B-

Confianza baja · 40/100

Zona portuaria, posible restricciones

Luz natural — A-

Alta confianza · 80/100

Clima marítimo, luz natural abundante

Ratio útil — B+

Confianza media · 60/100

Edificios antiguos, posible necesidad de reforma

Estatutos — C+

Confianza baja · 40/100

Zona urbana densa, posible restricciones estatutarias

Margen obra — B-

Alta confianza · 80/100

Margen ajustado, precio por m² moderado

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 88	2765 €/m²
Población	conf. 80	41.134 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	13,4 °C
Días > 30 °C	conf. 86	25 días/año

ENCAJA SI

- inversores cautelosos
- reformadores experimentados

NO ENCAJA SI

- inversores conservadores
- compradores de vivienda sin reforma

RIESGOS A VIGILAR

- restricciones urbanísticas
- estatutos comunitarios
- costes de reforma

MUESTRA · BETA

FUENTES

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