



BEJA · INTERIOR

## Beja

Descartar

Margen financiero negativo: precio de venta no cubre local + obra

LOS CINCO FACTORES

### Urbanística

confianza 45

Beja é cidade média alentejana com PDM próprio; conversão local->habitação é possível mas exige consulta camarária. Sem dados PGOU/PDM concretos, incerteza elevada.

C+

### Luz natural

confianza 58

Cidade interior de baixa densidade, muitos locais em planta baixa com fachada para rua. Tecido urbano pouco compacto favorece luz natural, mas depende da orientação do imóvel.

B

### Ratio útil

confianza 55

Edificado alentejano tende a pés-direitos generosos e plantas regulares. Locais comerciais em centros históricos pequenos costumam ter boas proporções para reconversão habitacional.

B

### Estatutos

confianza 50

Condomínios em Beja são maioritariamente pequenos e pouco organizados; risco de oposição estatutária moderado-baixo, mas sem acesso às atas/estatutos a confiança é limitada.

B-

### Margen obra

confianza 85

price\_per\_m2 vivienda 1195€/m². Coste obra 900-1200€/m². Margen negativo o nulo incluso asumiendo local 35% más barato (-776€/m²). 776+1050=1826€ vs 1195€ de venta. Inviabile.

C-

DATOS CLAVE

|                   |          |                   |
|-------------------|----------|-------------------|
| Precio vivienda   | conf. 88 | 1195 €/m²         |
| Población         | conf. 80 | 34.760 habitantes |
| Temp. media enero | conf. 86 | 11 °C             |
| Días > 30 °C      | conf. 86 | 103 días/año      |

ENCAJA SI

- Tecido urbano de baixa densidade favorece luz natural
- Risco de estatutos comunitários relativamente baixo
- Clima quente pode atrair procura de residência permanente a longo prazo

NO ENCAJA SI

- Precio de vivienda 1195€/m² hace la operación financieramente inviable
- Mercado muy pequeño (34.760 hab.) con demanda de compra limitada
- Yield y liquidez bajos en mercado interior alentejano de tamaño reducido

- 103 días >30°C exigen inversión extra en aislamiento y climatización

#### RIESGOS A VIGILAR

- Margen negativo estructural: precio venta < coste adquisición + obra
- Mercado ilíquido: dificultad de salida si la operación no funciona
- Incertidumbre urbanística sin consulta previa al PDM de Beja
- Calor extremo (47 días >35°C) encarece la adecuación habitacional

#### FUENTES

Open-Meteo · Archivo climático (dataset) · Open-Meteo · Geocoding (población, coords) (dataset) · INE Portugal · Preços da Habitação ao nível local (oficial)

---

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      |