

# MERCADO IMOBILIÁRIO NA FIGUEIRA DA FOZ ESTÁ EFERVESCENTE

A. CARRACO DOS REIS

São precisas entre 5 mil a 6 mil casas para vender e a procura supera a oferta no arrendamento. A cidade é procurada por brasileiros, mas há a novidade da chegada de italianos. A qualidade de vida é uma razão transversal para a decisão da mudança.

Ana Machado é empresária na mediação imobiliária. Lidera a Imoexpansão, uma das mais antigas e reconhecidas agências familiares na Figueira da Foz.

## A PRAIA DE COIMBRA

Há uns anos era muito comum encontrar pessoas que trabalhavam em Coimbra mas residiam na Figueira da Foz, por trás desta decisão estava, frequentemente, uma razão económica. Os preços da habitação na Figueira eram mais acessíveis e compensavam a deslocação pendular diária. Neste momento os valores estão muito mais próximos, mas ainda há quem prefira viver na foz do rio Mondego.

Segundo o que o "Campeão" pôde auscultar junto dos profissionais da mediação imobiliária, a procura actual de quem tem a sua vida em Coimbra é atribuída principalmente a clientes na reforma ou pré-reforma e que procuram qualidade de vida, proximidade do mar e menos caos.



Ana Machado, da Imoexpansão: "O mercado da Figueira da Foz, para ser dinâmico, precisa de 5.000 a 6.000 casas para vender e, neste momento, estamos muito abaixo disso. À semelhança do arrendamento, a pouca oferta dilui-se entre a enorme procura"

Ana Machado, da Imoexpansão, afirma que "neste momento temos muitas pessoas na idade da reforma que deixaram as suas casas para os filhos, ou venderam, e vieram viver definitivamente para a Figueira da Foz".

A segunda habitação na cidade da Figueira da Foz sempre foi uma realidade e gradualmente vai-se tornando a primeira dos seus proprietários. "Os conimbricenses são exemplo de uma comunidade que tinham a sua segunda habitação por aqui, estão

vir para cá viver, alguns nas mesmas casas outros trocaram para imóveis maiores".

Segundo o Observatório Nacional de Luta Contra a Pobreza, a Figueira é o segundo concelho do distrito de Coimbra com o valor mediano das vendas por metro quadrado mais alto em 2023. Enquanto Coimbra lidera com 1.734 euros/m<sup>2</sup>, a Figueira da Foz apresenta 1.412 euros/m<sup>2</sup>, menos 18,5%. Relativamente ao valor mediano por metro quadrado dos novos contratos de arrendamento, a Figueira mantém a segunda posição com 6,61 euros/m<sup>2</sup>, para 7,01 euros/m<sup>2</sup> de Coimbra, apenas menos 5,7%.

## MERCADO DE ARRENDAMENTO

Verifica-se, actualmente na Figueira da Foz, uma elevada procura de arrendamento que suga a pouca oferta. Além dos portugueses, há outras nacionalidades que se evidenciam no perfil de quem procura casa para arrendar, como brasileiros e italianos. Enquanto que a grande procura de naturais do Brasil não é notícia, os italianos são uma novidade. Principalmente jovens, qualificados e com

empresária não há construção neste momento por questões fiscais, morosidade burocrática e pelo rápido retorno de investimento na requalificação de imóveis em detrimento da nova construção, que alimenta a especulação.

## NAS FREGUESIAS

Segundo Ana Machado, "o mercado imobiliário está tão efervescente que todas as freguesias da Figueira da Foz têm procura". Buarcos e São Julião e Tavadede continuam a ser alvo da maior procura, com o crescimento da cidade tornou difícil a distinção entre as duas freguesias.

Percebemos que a freguesia que sofreu um maior crescimento na demanda foi São Pedro, imediatamente a sul da foz. Nos últimos anos, novamente por causa do preço ser inferior à cidade, foi sendo procurada e ocupada. São Pedro é hoje uma freguesia urbana da Figueira da Foz, banhada pelo estuário do Mondego e pelo Atlântico, servida pela estrada nacional 109, a menos de 3 quilómetros da A14, tem o Hospital Distrital da Figueira da Foz e um parque industrial de referência no concelho.

"Actualmente a diferença de preços entre São Pedro e a cidade são muito menores", afirmou Ana Machado, que continuou: "nesta freguesia houve recentemente construção de novos empreendimentos e sabemos que as pessoas vão sempre para onde há construção. Verifica-se interesse dos compradores noutras freguesias a sul, como Lavos e o Paião, mas não há construção e o que há é recuperação dos imóveis que já existem".

## HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS

O Município da Figueira da Foz prepara o investimento em Habitação a Custos Controlados. Esta novidade resultará no aumento do número de imóveis que existem no mercado, no respectivo preço, significando um incremento de oferta. A

localização destes imóveis pode resultar na libertação de habitação circundante, que agora está arrendada, para venda. Apesar da dissuasão da burocracia, no caso concreto da Figueira da Foz ecoa a sensação de melhoria do município neste aspecto.

## MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

As empresas de mediação imobiliária na cidade têm aumentado em número e em dimensão desde a recuperação da última crise. Este aumento parece ser uma resposta natural do mercado à grande procura que se faz sentir. No seu perfil modificou-se a abertura, havendo mais partilha de negócios o que tem contribuído para o sucesso generalizado.

## LOJAS E TERRENOS

A procura externa tem contribuído para a dinamização da economia, também neste concelho. O mercado brasileiro destaca-se nessa realidade, sendo responsável pela ocupação de espaços comerciais vagos para empreenderem, o que confere novas dinâmicas ao território. Por outro lado os terrenos, perderam expressão de negócio.

Ana Machado simplifica: "os terrenos são para construção, como há pouca construção os terrenos perdem interesse. É mais vendável um prédio antigo para reabilitar do que um terreno, até porque o retorno é mais imediato".

## SEGUNDA HABITAÇÃO E ALOJAMENTO LOCAL

"A cidade continua a ser muito acarinha, principalmente pelos residentes das Beiras, que continuam a procurar por aqui oportunidades de compra para a segunda habitação", esclarece a empresária. A resposta ao turismo, segundo Ana Machado, "converteu em alojamento local muitos imóveis que poderiam estar disponíveis para o mercado de arrendamento.

 Pinto da Costa - Soc. Agríc. Grupo, Lda.

Agora também com prestação de serviços no ramo agrícola

**Produção de arroz Carolino carne e hortícolas**

Rua da Luz, n.º 6 - Casais de Cima - 3090-472 Maiorca  
Telef.: 233 930 021 - Telem.: 962 443 212  
E-Mail: p.costasag.lda@hotmail.com

## Ficha técnica

Edição Campeão das Províncias / Departamento Edições Especiais

Director Lino Vinhal

Coordenação Luís Santos Textos Andreia Gouveia e A. Carraco dos Reis

E-mail campeaojornal@gmail.com | Tel. 239 497 750

Coordenação comercial Adelaide Pinto

E-mail jornalcp.adelaidepinto@gmail.com