

Pesquisa CRECISP

Marília e Região

Outubro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Marília mantém força no mercado popular e evidencia estabilidade mesmo com retração pontual

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Outubro de 2025, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de Setembro de 2025 em Marília e região.

Foram consultadas 72 imobiliárias das cidades de Arco-Íris, Assis, Cafelândia, Chavantes, Garça, Guaiçara, Ipaussu, Lins, Maracá, Marília, Oriente, Ourinhos, Palmital, Pompeia, Quatá, Tarumã e Tupã.

As vendas apresentaram queda de 6,45% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 56,94%.

Os dados de outubro mostram uma queda de 6,45% nas vendas e de 56,94% nas locações em Marília e região, mas revelam um mercado que continua sustentado pela procura por imóveis populares. A predominância de casas e apartamentos de até R\$ 200 mil, localizados majoritariamente na periferia, e o fato de 66,7% das vendas terem sido fechadas pelo valor anunciado demonstram um ambiente de estabilidade e previsibilidade, mesmo em um mês de menor movimentação. O financiamento pela CAIXA — presente em 45,9% das transações — segue sendo o principal motor das vendas, reforçando que as famílias continuam encontrando no crédito habitacional o caminho mais seguro para conquistar a casa própria.

No acumulado do ano, o crescimento de 37,66% nas vendas confirma que Marília mantém um desempenho consistente em 2025, impulsionado pelo forte apelo do mercado econômico e pelo aumento da acessibilidade ao crédito. A retração nas locações, apesar de significativa no mês, precisa ser vista dentro de um contexto de oscilação natural e de migração de parte das famílias para imóveis mais adequados ao orçamento, como mostram os dados de mudança. Para o CRECISP, os resultados evidenciam um mercado estável, com boa liquidez e sustentado pelo profissionalismo dos corretores, que seguem essenciais na orientação segura de compradores e vendedores em toda a região.

Vendas

Casas: 60%; apartamentos: 40%

Locações:

Casas: 78%; Apartamentos: 22%

Vendas em Outubro

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou em até R\$ 200 mil.

A maioria era de casas de 2 dormitórios, com área útil de até 50m².

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios, com área útil de até 50 m².

51,3% das propriedades vendidas em Outubro estavam situadas na periferia, 25,6% nas regiões centrais e 23,1% nas áreas nobres das cidades pesquisadas.

Com relação às modalidades de venda, 45,9% foram financiadas pela CAIXA, 10,8% por outros bancos, 16,2% diretamente pelos proprietários, 27% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Outubro

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou em R\$ 1.000,00 até R\$ 1.500,00.

A maioria das casas era de 2 dormitórios com 50 até 100 m² de área útil. A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios com área útil de até 50 m².

A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o fiador. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (44%), na região central (33%) e nos bairros mais nobres (22%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 40% não informaram o motivo da mudança, 20% optaram por um aluguel mais barato e 40% por um aluguel mais caro.

Vendas em Outubro

Vendas	%
Casas Vendidas	60%
Apartamentos Vendidos	40%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	79,3%
3 Dorm.	13,8%
4 Dorm.	6,9%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	51,7%
51 a 100 m ²	24,1%
101 a 200 m ²	13,8%
201 a 300 m ²	3,4%
301 a 400 m ²	3,4%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	3,4%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	12,5%
2 Dorm.	62,5%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	0,0%

5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	68,8%
51 a 100 m ²	25,0%
101 a 200 m ²	0,0%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	6,3%

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	25,6%
Nobre	23,1%
Demais Regiões	51,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	27,0%
Financiamento CAIXA	45,9%
Financiamento Outros Bancos	10,8%
Direto com Proprietário	16,2%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	66,7%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	17,8%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	4,4%

Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	6,7%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	2,2%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 36 a 40%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 41 a 45%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 46 a 50%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto maior que 50%, ABAIXO do Anunciado	2,2%

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$25 mil	0,0%
De R\$ 25mil a R\$50 mil	0,0%
De R\$ 51mil a R\$100 mil	0,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	17,8%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	28,9%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	20,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	0,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	0,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	2,2%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	6,7%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	2,2%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	2,2%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	2,2%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	4,4%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	2,2%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	4,4%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%

De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	2,2%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,0%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,0%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,0%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	4,4%

Locações em Outubro

Locações	%
Casas Alugadas	78%
Apartamentos Alugadas	22%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	63,6%
3 Dorm.	36,4%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	9,1%
51 a 100 m ²	54,5%
101 a 200 m ²	36,4%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	100,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	75,0%
51 a 100 m ²	25,0%
101 a 200 m ²	0,0%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	44,4%
Depósito cuação	0,0%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	33,3%
Outros	22,2%

Localização	Percentual
Central	33,3%
Nobre	22,2%

Demais Regiões	44,4%
----------------	-------

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	40,0%
Mudou para um aluguel mais barato	20,0%
Mudou sem dar justificativa	40,0%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	73,3%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	13,3%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	13,3%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Valor Aluguel Casa/Apto	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	6,7%
de R\$751 a \$1.000,00	26,7%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	26,7%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	20,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	13,3%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	6,7%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%

de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação 2025

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	- 7,11%	+23,37%
Fevereiro	-29,18%	-11,19%
Março	+34,63%	+2,29%
Abril	+30,49%	-41,89%
Maio	-32,80%	-2,86%
Junho	+19,05%	+24,39%
Julho	+7,14%	+14,85%
Agosto	+3,94%	-39,33%
Setembro	+17,95%	+26,92%
Outubro	-6,45%	-56,94%
Acumulado 2025	+37,66%	-60,39%