

Mercado imobiliário de Marília avança nas vendas e recua nas locações em fevereiro de 2026

O mercado imobiliário da região de Marília apresentou comportamento dual em fevereiro de 2026, com crescimento consistente nas vendas e retração relevante nas locações, refletindo um cenário econômico ainda marcado por cautela do consumidor, seletividade no crédito e reorganização das decisões habitacionais. O levantamento, realizado em 14 municípios com 73 participantes, revela tendências claras de migração para a aquisição da casa própria, impulsionada principalmente pelo financiamento imobiliário.

O avanço de 13,82% nas vendas no mês indica retomada gradual da confiança, especialmente diante da maior previsibilidade das condições de crédito habitacional. Ao mesmo tempo, a queda de 18,83% nas locações sugere uma reacomodação do mercado, com parte dos consumidores migrando do aluguel para a compra, aproveitando oportunidades de financiamento e estabilização relativa de preços.

Esse movimento também reflete fatores sociais relevantes, como a busca por segurança patrimonial, planejamento familiar e redução da dependência de contratos locatícios, especialmente em um contexto de custos acumulados de aluguel ao longo do tempo.

As casas seguem como protagonistas absolutas do mercado, representando 72% das transações, enquanto os apartamentos correspondem a 28%. O padrão predominante evidencia imóveis de dois e três dormitórios, que concentram praticamente a totalidade da demanda, tanto em casas quanto em apartamentos.

As metragens mais procuradas situam-se entre 51 m² e 200 m², indicando preferência por imóveis funcionais, com equilíbrio entre espaço e custo. Nos apartamentos, destacam-se unidades de até 100 m², reforçando o perfil de famílias médias e compradores de primeira aquisição.

A preferência por regiões centrais permanece dominante, concentrando 50% das vendas, seguida por áreas nobres com 39,5%. Esse dado evidencia a valorização da infraestrutura urbana consolidada, proximidade de serviços, mobilidade e qualidade de vida como fatores determinantes na decisão de compra.

O mercado apresenta forte concentração em imóveis de padrão econômico e médio, com destaque para as faixas entre R\$ 151 mil e R\$ 300 mil,

que somam parcela expressiva das negociações. Imóveis até R\$ 200 mil representam 26,3%, enquanto a faixa entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil alcança 28,9%.

Ao mesmo tempo, há presença relevante de imóveis acima de R\$ 500 mil (23,7%), demonstrando que o mercado mantém diversidade e atende também a um público com maior capacidade de investimento.

Outro dado relevante é o nível de negociação: metade dos imóveis foi vendida pelo valor anunciado, enquanto a maior parte dos demais apresentou descontos moderados, concentrados entre 6% e 10%, indicando equilíbrio entre oferta e demanda.

O financiamento pela Caixa Econômica Federal lidera com 47,5% das operações, consolidando-se como principal motor do mercado. Os pagamentos à vista representam 33,9%, enquanto financiamentos por outros bancos (8,5%) e negociações diretas com proprietários (10,2%) complementam o cenário.

O dado reforça a centralidade do crédito imobiliário como instrumento de acesso à moradia e dinamização do setor.

Mercado de locação em retração

O segmento de locação apresentou queda significativa de 18,83%, com predominância ainda mais acentuada de casas, que representam 87% dos contratos. A preferência por imóveis de três dormitórios (52,9%) e com áreas entre 51 m² e 100 m² evidencia a busca por moradias familiares com custo controlado.

As regiões centrais concentram 72% das locações, confirmando a importância da localização estratégica também no mercado de aluguel. Os contratos concentram-se majoritariamente em faixas acessíveis, com mais de 57% dos aluguéis situados até R\$ 1.500. Destacam-se ainda faixas entre R\$ 751 e R\$ 1.000 (19%) e entre R\$ 1.751 e R\$ 2.000 (19%), demonstrando dispersão moderada, mas com forte ancoragem em valores compatíveis com a renda média regional.

Esse comportamento indica maior sensibilidade ao custo mensal da moradia, refletindo o orçamento das famílias e o impacto da inflação sobre despesas recorrentes.

O fiador permanece amplamente dominante, presente em 92,9% dos contratos, seguido pelo depósito caução com 7,1%. Modalidades como seguro fiança e título de capitalização não registraram utilização no período, evidenciando resistência à diversificação das garantias locatícias.

Os dados indicam um movimento consistente de migração para aquisição da casa própria, favorecido pelo acesso ao crédito e pela percepção de que o investimento imobiliário representa segurança e valorização no longo prazo. A redução das locações reforça essa tendência estrutural.

Perspectivas

O desempenho de fevereiro confirma um mercado resiliente, com tendência de fortalecimento das vendas e ajuste nas locações. A continuidade desse movimento dependerá da estabilidade das condições econômicas, da manutenção do crédito imobiliário e da confiança do consumidor, fatores que seguem no centro das decisões do setor.

Vendas em Fevereiro

Vendas	%
Casas Vendidas	72%
Apartamentos Vendidos	28%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	46,2%
3 Dorm.	50,0%
4 Dorm.	3,8%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	11,5%
51 a 100 m ²	34,6%
101 a 200 m ²	34,6%
201 a 300 m ²	11,5%
301 a 400 m ²	3,8%

401 a 500 m ²	3,8%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	41,7%
3 Dorm.	58,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	33,3%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	16,7%
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 vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	50,0%
Nobre	39,5%
Demais Regiões	10,5%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	33,9%
Financiamento CAIXA	47,5%
Financiamento Outros Bancos	8,5%
Direto com Proprietário	10,2%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	50,0%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	15,8%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	23,7%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,6%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	7,9%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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	0,0%

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	2,6%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	2,6%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	21,1%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	21,1%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	7,9%

De R\$ 301mil a R\$350 mil	13,2%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	5,3%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	2,6%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	7,9%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	2,6%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	2,6%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	7,9%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	2,6%
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	0,0%

Locações em fevereiro

Locações	%
Casas Alugadas	87%
Apartamentos Alugadas	13%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	17,6%
2 Dorm.	29,4%
3 Dorm.	52,9%

4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	17,6%
51 a 100 m ²	41,2%
101 a 200 m ²	17,6%
201 a 300 m ²	17,6%
301 a 400 m ²	5,9%
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.	75,0%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	50,0%
51 a 100 m ²	25,0%
101 a 200 m ²	25,0%
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	92,9%
Depósito caução	7,1%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	0,0%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	72,0%
Nobre	12,0%
Demais Regiões	16,0%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	22,2%
Mudou para um aluguel mais barato	33,3%
Mudou sem dar justificativa	44,4%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	76,2%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	23,8%
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	9,5%
de R\$751 a \$1.000,00	19,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	14,3%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	14,3%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	19,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	4,8%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	9,5%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	4,8%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	4,8%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação 2026

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	-4,86%	+76%
Fevereiro	+13,82%	-18,83%
Acumulado 2026	+8,96%	+57%

Acumulado 12 meses

Vendas: +83,12%

Locações: +87,94%