

Mercado imobiliário de Marília mantém foco no segmento econômico, apesar da retração nas vendas em maio

O mercado imobiliário de Marília e região apresentou desaceleração no mês de maio de 2026, refletindo um cenário de maior cautela por parte dos consumidores e das instituições financeiras, embora permaneça sustentado pela demanda por imóveis residenciais usados de menor valor. A pesquisa mensal realizada pelo CRECISP aponta retração de 37,39% nas vendas em relação ao mês anterior e redução de 6,06% nas locações, indicando um comportamento mais conservador dos agentes econômicos diante das atuais condições de crédito e do ambiente macroeconômico.

Apesar da queda mensal, o desempenho acumulado continua positivo. No acumulado de 2026, as vendas registram crescimento de 20,98%, enquanto as locações avançam 67%. Em doze meses, os resultados tornam-se ainda mais expressivos, com expansão de 100,21% nas vendas e 146,17% nas locações, demonstrando que o mercado permanece estruturalmente aquecido, mesmo enfrentando oscilações pontuais.

Condições econômicas explicam maior seletividade do consumidor

O comportamento observado em maio está diretamente relacionado ao contexto econômico vivido pelas famílias brasileiras. O custo elevado do crédito imobiliário, os juros ainda em patamares restritivos, a preocupação com o orçamento doméstico e a busca por maior segurança financeira influenciaram o adiamento de decisões de compra por parte de muitos consumidores.

Ao mesmo tempo, fatores sociais continuam favorecendo a procura por imóveis usados. O crescimento da formação de novas famílias, a busca por moradias mais acessíveis, a mobilidade profissional e a necessidade de redução do custo de moradia mantêm elevada a demanda por imóveis compactos e com boa relação entre preço e localização.

Esse conjunto de fatores faz com que compradores priorizem imóveis prontos para ocupação, com menor necessidade de investimentos adicionais e enquadrados nas linhas tradicionais de financiamento habitacional.

Casas continuam liderando o mercado

O levantamento confirma a predominância das casas no mercado regional. Elas representaram 67% das vendas, enquanto os apartamentos corresponderam a 33% das negociações.

Entre as residências comercializadas, predominam casas de dois dormitórios (62,5%), seguidas pelas de três dormitórios (33,3%). Nos apartamentos, o destaque absoluto permanece para unidades de dois dormitórios, responsáveis por 84,6% das vendas.

Também prevaleceram imóveis com áreas úteis entre 51 m² e 100 m², reforçando o perfil de famílias que procuram imóveis funcionais, de menor custo de aquisição e manutenção.

Mercado privilegia bairros fora das áreas centrais

A pesquisa evidencia uma tendência consolidada de expansão da demanda para bairros localizados fora das regiões centrais.

Nada menos que 83,9% das vendas ocorreram nas chamadas demais regiões do município, enquanto apenas 9,7% foram registradas na região central e 6,5% em bairros considerados nobres.

Esse comportamento demonstra que infraestrutura urbana, disponibilidade de terrenos, valorização gradual e preços mais competitivos continuam sendo fatores decisivos para compradores que procuram melhor relação entre investimento e qualidade de vida.

Faixas de preços mostram predominância do mercado popular

O perfil econômico das negociações aparece de forma bastante clara na distribuição dos valores praticados.

As maiores concentrações ocorreram nas seguintes faixas:

- de R\$ 151 mil a R\$ 200 mil — 27,8% das vendas;
- de R\$ 201 mil a R\$ 250 mil — 19,4%;
- de R\$ 101 mil a R\$ 150 mil — 16,7%;
- de R\$ 251 mil a R\$ 300 mil — 5,6%.

Somadas, as vendas de imóveis até R\$ 300 mil representam aproximadamente 69,5% de todas as negociações realizadas na região.

Embora o segmento de maior padrão continue presente, sua participação permanece bastante reduzida, confirmando que o mercado regional continua fortemente concentrado em imóveis de padrão econômico e médio.

Financiamento da Caixa permanece como principal motor das vendas

As modalidades de pagamento demonstram a importância do crédito imobiliário para manutenção do mercado.

A pesquisa revela que:

- 57,1% das compras foram realizadas por meio de financiamento da Caixa Econômica Federal;

- 22,9% ocorreram à vista;
- 14,3% utilizaram financiamento de outras instituições financeiras;
- 2,9% foram negociadas diretamente com os proprietários;
- 2,9% utilizaram consórcios.

Os números confirmam que o financiamento habitacional continua sendo o principal instrumento de acesso à casa própria em Marília e região, especialmente para famílias de renda média e média-baixa.

Mercado de locação permanece concentrado em imóveis acessíveis

As locações registraram pequena retração mensal, porém continuam apresentando elevada procura por imóveis econômicos.

As casas responderam por 90% dos contratos firmados, enquanto os apartamentos representaram apenas 10%.

Entre os imóveis alugados predominam casas de dois dormitórios (57,1%), seguidas pelas de três dormitórios (21,4%). Nos apartamentos, todas as locações envolveram unidades de dois dormitórios.

Quanto à localização, 57,9% dos contratos foram firmados nas demais regiões da cidade, 26,3% na região central e 15,8% em bairros nobres.

Aluguéis concentram-se nas faixas de menor valor

Os valores locatícios confirmam o perfil econômico predominante da demanda regional.

As maiores concentrações ocorreram entre:

- R\$ 501 e R\$ 750 — 22,2%;
- R\$ 1.251 e R\$ 1.500 — 22,2%;
- R\$ 751 e R\$ 1.000 — 16,7%;
- R\$ 2.501 e R\$ 3.000 — 11,1%.

Observa-se predominância de contratos inferiores a R\$ 1.500, demonstrando que boa parte das famílias permanece buscando imóveis compatíveis com seu orçamento mensal.

Fiador continua sendo a principal garantia locatícia

A pesquisa demonstra que a cultura regional ainda privilegia as modalidades tradicionais de garantia.

O fiador respondeu por 76,5% dos contratos de locação, seguido pelo seguro-fiança (11,8%) e por outras modalidades (11,8%). O depósito caução praticamente não foi utilizado nas operações pesquisadas.

Esse cenário revela elevado grau de confiança nas relações pessoais e comerciais existentes na região, embora também indique espaço para expansão de modalidades modernas de garantia locatícia.

Negociações mantêm estabilidade nos preços anunciados

Outro aspecto relevante observado pela pesquisa refere-se ao comportamento dos preços.

Nas vendas, 62,2% dos imóveis foram comercializados exatamente pelo valor anunciado, enquanto nas locações esse percentual chegou a 77,8%.

Os dados demonstram equilíbrio entre oferta e demanda, reduzindo a necessidade de descontos expressivos durante as negociações e indicando maior alinhamento entre os preços praticados pelos proprietários e a capacidade de pagamento dos consumidores.

Atuação do corretor de imóveis torna-se ainda mais importante

Em um ambiente de maior seletividade do mercado, o papel do corretor de imóveis torna-se ainda mais estratégico para compradores, vendedores, locadores e locatários.

Além de conhecer profundamente o comportamento regional do mercado, o profissional regularmente inscrito no CRECISP oferece segurança jurídica, avaliação técnica dos imóveis, orientação quanto às modalidades de financiamento, análise documental, apoio nas negociações e acompanhamento de todas as etapas da compra, venda ou locação.

Nas locações, sua atuação também contribui para a escolha da modalidade de garantia mais adequada, elaboração correta dos contratos, prevenção de conflitos e proteção dos interesses das partes envolvidas.

Em períodos de maior cautela econômica, a assessoria profissional reduz riscos, proporciona maior transparência às negociações e contribui para que as operações imobiliárias sejam concluídas com segurança, equilíbrio e conformidade legal.

Os resultados de maio demonstram que o mercado imobiliário de Marília permanece sólido em seus fundamentos, embora mais seletivo. A continuidade do crescimento deverá depender principalmente da evolução das condições de crédito, da estabilidade econômica e da confiança dos consumidores, fatores que continuarão determinando o ritmo das vendas e das locações ao longo de 2026.

Vendas em Maio

Vendas	%
Casas Vendidas	67%
Apartamentos Vendidos	33%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	4,2%
2 Dorm.	62,5%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,0%
51 a 100 m ²	37,5%
101 a 200 m ²	25,0%
201 a 300 m ²	4,2%
301 a 400 m ²	8,3%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	7,7%
2 Dorm.	84,6%

3 Dorm.	7,7%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	61,5%
51 a 100 m ²	38,5%
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 vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	9,7%
Nobre	6,5%
Demais Regiões	83,9%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	22,9%
Financiamento CAIXA	57,1%
Financiamento Outros Bancos	14,3%
Direto com Proprietário	2,9%
Consórcios	2,9%

Desconto concedido	Percentual
--------------------	------------

Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	62,2%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	10,8%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	21,6%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,7%
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	2,7%
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	0,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	16,7%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	27,8%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	19,4%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	5,6%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	8,3%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	8,3%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	2,8%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	2,8%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,8%

De R\$ 901mil a R\$1 milhão	2,8%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	2,8%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	0,0%
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 Maio

Locações	%
Casas Alugadas	90%
Apartamentos Alugadas	10%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	14,3%
2 Dorm.	57,1%
3 Dorm.	21,4%
4 Dorm.	7,1%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	26,7%
51 a 100 m ²	33,3%
101 a 200 m ²	26,7%
201 a 300 m ²	6,7%

301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	6,7%
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	0,0%
51 a 100 m ²	100,0%
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	76,5%
Depósito caução	0,0%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	11,8%
Outros	11,8%

Localização	Percentual
Central	26,3%
Nobre	15,8%
Demais Regiões	57,9%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	0,0%
Mudou para um aluguel mais barato	14,3%
Mudou sem dar justificativa	85,7%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	77,8%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	11,1%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	5,6%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	5,6%
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	22,2%
de R\$751 a \$1.000,00	16,7%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	5,6%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	22,2%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	5,6%

de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	5,6%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	5,6%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	11,1%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	5,6%
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 2026

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-4,86%	+76%
Fevereiro	+13,82%	-18,83%
Março	-15,90%	+33,16%
Abril	+65,31%	-17,39%
Maio	-37,39%	-6,06%
Acumulado 2026	+20,98%	+67%

Acumulado 12 meses

Vendas: +100,21%

Locações: +146,17%