

=

Mercado imobiliário de Marília registra forte recuperação nas vendas e consolida demanda por imóveis econômicos em abril

O mercado imobiliário de Marília e região apresentou forte recuperação em abril de 2026, impulsionado principalmente pelo aumento da procura por imóveis residenciais usados de perfil econômico e pelo maior acesso ao crédito habitacional. Pesquisa realizada pelo CRECISP em 17 municípios da região aponta crescimento de 65,31% nas vendas em comparação com março, consolidando um cenário de retomada consistente da atividade imobiliária local.

Os dados revelam um comportamento alinhado ao atual contexto econômico brasileiro, marcado por maior cautela financeira das famílias, busca por imóveis com melhor relação custo-benefício e utilização intensa de financiamento imobiliário subsidiado. A redução gradual das incertezas econômicas, associada à estabilidade do emprego regional e à necessidade crescente de moradia em cidades médias do interior paulista, contribuiu para o avanço das negociações.

Outro fator social relevante observado é a preferência crescente por bairros em expansão e regiões periféricas estruturadas, onde os imóveis oferecem valores mais acessíveis e melhor adequação à renda da população local. A pesquisa mostra que 68,5% das vendas ocorreram em regiões classificadas como “demais localidades”, fora dos eixos centrais e bairros nobres da cidade.

O levantamento demonstra predominância clara das negociações em faixas de menor valor. Entre os imóveis vendidos em abril, 45,5% estavam avaliados em até R\$ 200 mil, enquanto 24,2% ficaram entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil.

Esse comportamento reforça o perfil de um mercado sustentado principalmente pela classe média e por compradores que priorizam imóveis compactos, funcionais e compatíveis com programas de crédito habitacional. Apesar disso, o estudo também identifica movimentação nas faixas médias e superiores, indicando diversificação gradual da demanda imobiliária regional.

As casas permaneceram como o produto imobiliário mais comercializado, representando 56% das vendas, enquanto os apartamentos responderam por 44% das transações.

Perfil dos imóveis preferidos

A preferência dos compradores concentrou-se em imóveis compactos e de metragem intermediária. Entre as casas vendidas, 58,3% possuíam dois dormitórios e 37,5% três dormitórios, com predominância de áreas úteis entre 51 m² e 100 m².

Nos apartamentos, o perfil também seguiu tendência semelhante: 66,7% das unidades comercializadas tinham dois dormitórios, reforçando a procura por imóveis voltados a famílias pequenas, casais jovens e compradores de primeiro imóvel.

Especialistas do setor avaliam que a valorização da praticidade, dos custos reduzidos de manutenção e da busca por mobilidade urbana têm influenciado diretamente esse padrão de consumo imobiliário.

O crédito imobiliário segue como principal motor das vendas na região. O financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal respondeu por 76,5% das negociações realizadas em abril, evidenciando a forte dependência do mercado regional em relação às linhas de crédito habitacional subsidiadas.

As compras à vista representaram 19,6% das operações, enquanto negociações diretas com proprietários somaram apenas 2%.

O resultado demonstra que, apesar do ambiente de juros ainda elevados em parte do mercado financeiro, o crédito habitacional continua sendo ferramenta essencial para viabilizar a aquisição da casa própria, especialmente nas faixas de renda média e popular.

Locações mantêm procura aquecida

O mercado de locação também apresentou desempenho relevante em abril, impulsionado principalmente pela dificuldade de parte da população em acessar financiamento imobiliário e pela maior mobilidade profissional e estudantil observada nas cidades do interior.

A procura concentrou-se em imóveis de padrão econômico e médio, especialmente casas e apartamentos de dois dormitórios, localizados em bairros com boa infraestrutura urbana e custos mais acessíveis.

Entre as garantias locatícias mais utilizadas na região, destacaram-se o fiador tradicional, o seguro-fiança e os depósitos caução, modalidades que seguem predominando em razão da segurança jurídica oferecida aos proprietários e da praticidade operacional para locadores e imobiliárias.

O avanço das plataformas digitais e a modernização dos processos de análise cadastral também vêm contribuindo para maior agilidade nas locações, reduzindo o tempo médio de fechamento dos contratos.

Em um cenário de crescente complexidade contratual e financeira, especialistas destacam que a assessoria de um corretor de imóveis regularmente inscrito no CRECI proporciona maior segurança às partes envolvidas, reduz riscos jurídicos e assegura maior transparência nas negociações imobiliárias.

O desempenho observado em abril reforça a percepção de que o mercado imobiliário de Marília e região segue em trajetória de recuperação gradual, sustentado pela demanda habitacional reprimida, pela expansão urbana e pela confiança crescente do consumidor no setor imobiliário regional.

Vendas em Abril

Vendas	%
Casas Vendidas	56%
Apartamentos Vendidos	44%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	58,3%
3 Dorm.	37,5%
4 Dorm.	4,2%
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	41,7%
101 a 200 m ²	25,0%

201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	4,2%
401 a 500 m ²	4,2%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	66,7%
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	44,4%
51 a 100 m ²	33,3%
101 a 200 m ²	22,2%
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	14,8%
Nobre	16,7%

Demais Regiões	68,5%
----------------	-------

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	19,6%
Financiamento CAIXA	76,5%
Financiamento Outros Bancos	2,0%
Direto com Proprietário	2,0%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	42,4%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	15,2%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	27,3%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	6,1%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	6,1%
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	3,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	6,1%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	36,4%

De R\$ 201mil a R\$250 mil	15,2%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	9,1%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	9,1%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	3,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	6,1%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	6,1%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
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	0,0%
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	3,0%
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	3,0%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Locações em Abril

Vendas	%
Casas Alugadas	100%
Apartamentos Alugadas	0%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%

2 Dorm.	61,5%
3 Dorm.	30,8%
4 Dorm.	7,7%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	15,4%
51 a 100 m ²	69,2%
101 a 200 m ²	15,4%
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%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	0,0%
Mudou para um aluguel mais barato	0,0%
Mudou sem dar justificativa	100,0%

Desconto concedido Casa	Percentual
Mesmo valor anunciado	92,3%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	7,7%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	7,7%
de R\$751 a \$1.000,00	30,8%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	23,1%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	7,7%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	7,7%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	7,7%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	7,7%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	7,7%
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%
Acumulado 2026	+58,37%	+73%

Acumulado 12 meses

Vendas: +67,41%

Locações: +143,31%