

Pesquisa CRECISP

Franca e Região

Março 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Franca e região dispara em março e revela nova dinâmica de consumo habitacional

O mercado imobiliário de Franca e municípios do entorno registrou, em março de 2026, um movimento expressivo de recuperação, com crescimento de 116,95% nas vendas e 101,58% nas locações de imóveis residenciais usados, revertendo o cenário de retração observado no início do ano. Os dados são da pesquisa do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, realizada junto a 70 imobiliárias da região.

A forte elevação nas transações reflete um conjunto de fatores econômicos e sociais. A ampliação do acesso ao crédito imobiliário, especialmente via financiamento habitacional, somada à necessidade de reorganização financeira das famílias após períodos de instabilidade econômica, contribuiu diretamente para o aumento da atividade. Outro vetor relevante é a busca por melhor qualidade de vida, com maior valorização de imóveis com mais espaço, sobretudo casas, tendência consolidada em cidades médias do interior paulista. O dado de que 100% das mudanças em locação ocorreram para imóveis mais baratos reforça um comportamento de ajuste orçamentário das famílias.

O levantamento evidencia a predominância das casas, responsáveis por 63% das vendas, enquanto apartamentos representaram 37%. A preferência recai sobre imóveis de dois dormitórios (45,5%) e três dormitórios (36,4%), com áreas entre 51 m² e 100 m², indicando um padrão de consumo voltado a famílias médias.

No aspecto financeiro, observa-se concentração relevante em imóveis acima de R\$ 500 mil, com destaque também para faixas intermediárias entre R\$ 151 mil e R\$ 400 mil, demonstrando um mercado diversificado, mas com tendência de valorização. A maior parte das transações ocorreu pelo valor anunciado (54,3%), com descontos moderados predominando até 5%.

As vendas se distribuíram de forma equilibrada entre regiões centrais (39,4%), bairros nobres (24,2%) e demais regiões urbanas (36,4%). Esse comportamento evidencia um mercado que busca equilíbrio entre localização,

preço e qualidade de vida, com crescente interesse por áreas fora do eixo tradicional central.

O financiamento imobiliário segue como principal motor das vendas. A Caixa Econômica Federal lidera com 50% dos contratos, seguida pelo financiamento direto com proprietários (25%). O dado reforça a dependência estrutural do crédito para sustentação do mercado imobiliário regional, especialmente em cidades de médio porte.

Locações em alta e perfil mais popular

O mercado de locação apresentou crescimento ainda mais acentuado, com aumento de 101,58%. As casas também lideram esse segmento, com 65% dos contratos, e há forte concentração nas regiões periféricas, responsáveis por 89% das locações, evidenciando o caráter mais acessível desse mercado.

Os valores de aluguel indicam predominância de contratos entre R\$ 1.000 e R\$ 1.500 mensais, representando cerca de 40% das locações. Há também participação relevante de faixas entre R\$ 751 e R\$ 1.000, demonstrando foco em famílias de renda média e média-baixa.

Entre as garantias locatícias, o seguro fiança lidera com ampla vantagem, representando 63,4% dos contratos, seguido pelo fiador com 29,3%. Outras modalidades, como título de capitalização, têm participação residual. O dado revela uma mudança estrutural no mercado, com maior profissionalização e redução da dependência de garantias tradicionais.

O papel essencial do corretor de imóveis

Diante de um mercado mais dinâmico e, ao mesmo tempo, mais complexo, a atuação do corretor de imóveis torna-se elemento central para a segurança das transações. Seja na análise documental, na intermediação de negociações, na avaliação de preços ou na orientação sobre crédito e garantias locatícias, o profissional habilitado assegura conformidade legal e reduz riscos para compradores, vendedores e locatários.

A intermediação profissional também contribui para maior transparência nas operações, equilíbrio nas negociações e proteção do consumidor, especialmente em um cenário de expansão acelerada como o observado em março.

Cenário geral: consolidação de um nove ciclo

O desempenho expressivo de março posiciona Franca e região em um novo ciclo de crescimento imobiliário, sustentado por crédito, ajustes econômicos das famílias e mudanças no padrão de moradia. O acumulado de 2026 já aponta alta de 83,65% nas vendas e 124,84% nas locações, enquanto o desempenho em 12 meses alcança elevações ainda mais robustas, consolidando a retomada do setor.

O cenário indica um mercado mais ativo, mais seletivo e cada vez mais dependente de orientação técnica qualificada, reforçando o papel estratégico do corretor de imóveis na organização e desenvolvimento sustentável do setor.

Vendas em Março

Vendas	%
Casas Vendidas	63%
Apartamentos Vendidos	37%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	4,5%
2 Dorm.	45,5%
3 Dorm.	36,4%
4 Dorm.	9,1%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	4,5%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	9,1%
51 a 100 m ²	40,9%
101 a 200 m ²	31,8%
201 a 300 m ²	9,1%

301 a 400 m ²	9,1%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	69,2%
3 Dorm.	30,8%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	23,1%
51 a 100 m ²	61,5%
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%

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	39,4%
Nobre	24,2%
Demais Regiões	36,4%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento
À Vista
Financiamento CAIXA
Financiamento Outros Bancos
Direto com Proprietário
Consórcios

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	54,3%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	25,7%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	5,7%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	11,4%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,9%
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	2,9%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	5,7%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	14,3%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	5,7%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	8,6%

De R\$ 301mil a R\$350 mil	14,3%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	8,6%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	5,7%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	5,7%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	8,6%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	8,6%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,9%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	2,9%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	2,9%
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	2,9%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Locações em Março

Locações	%
Casas Alugadas	65%
Apartamentos Alugadas	35%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	14,3%
2 Dorm.	35,7%
3 Dorm.	50,0%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	7,1%
51 a 100 m ²	42,9%
101 a 200 m ²	50,0%
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%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	9,1%
2 Dorm.	63,6%
3 Dorm.	27,3%
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	63,6%
101 a 200 m ²	27,3%
201 a 300 m ²	9,1%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e Apartamentos Alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	29,3%
Depósito caução	0,0%
T. de Capitalização	4,9%
Seguro Fiança	63,4%
Outros	2,4%

Localização	Percentual
Central	7,9%
Nobre	2,6%
Demais Regiões	89,5%

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

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	76,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	12,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,0%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	8,0%
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	4,0%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	28,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	16,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	24,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	4,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	12,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	12,0%
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

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	-16,71%	+9,93%
Fevereiro	-16,59%	+13,33%
Março	+116,95%	+101,58%
Acumulado 2026	+83,65%	+124,84%

Acumulado 12 meses:

Vendas: + 167,08

Locações: + 294,68%