

Pesquisa CRECISP

Franca e Região

Janeiro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Franca inicia 2026 com retração nas vendas e avanço nas locações

A Pesquisa do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) comparou os mercados de venda e locação de casas e apartamentos usados em **Janeiro de 2026** com os resultados obtidos em **Dezembro de 2025**.

O levantamento, realizado com imobiliárias de Franca e região — abrangendo os municípios de Buritizal, Cristais Paulista, Franca, Guaíra, Igarapava, Ituverava, Jeriquara, Patrocínio Paulista, Pedregulho, Restinga, Ribeirão Corrente, Rifaina e São Joaquim da Barra — revela um início de ano marcado por **queda nas vendas e aquecimento no segmento de locações**, comportamento típico do período e influenciado por fatores sazonais e econômicos.

Em janeiro, **as vendas registraram retração de 16,71%**, refletindo um ritmo mais cauteloso dos compradores após o forte desempenho observado no fechamento de 2025. Já o mercado de locação apresentou movimento oposto, com **crescimento de 9,93%**, indicando maior procura por moradia temporária ou alternativa ao financiamento imobiliário.

Vendas em Janeiro

O mercado de compra e venda manteve predominância dos **apartamentos, que representaram 57% das negociações**, enquanto as casas responderam por 43%. A maior parte das transações ocorreu nas **regiões periféricas das cidades (71,4%)**, evidenciando a expansão urbana e a atratividade de bairros mais acessíveis. As regiões centrais e nobres tiveram participação equivalente, com 14,3% cada.

Os imóveis mais comercializados concentraram-se na faixa intermediária de preços, especialmente entre **R\$ 301 mil e R\$ 400 mil**, que respondeu por 47,4% das vendas. Em seguida vieram as unidades entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil (26,3%), confirmando a preferência por imóveis de padrão médio.

O crédito imobiliário permaneceu essencial para a dinâmica do mercado. O **financiamento pela CAIXA respondeu por 47,6% das transações**, seguido pelo financiamento direto com proprietários (19%) e por outros bancos (14,3%). As compras à vista representaram 14,3%, enquanto consórcios tiveram participação menor, com 4,8%.

Quanto ao perfil dos imóveis vendidos, destacaram-se:

- **Casas:** predominância de três dormitórios (55,6%) e áreas entre 51 m² e 100 m² (77,8%).
- **Apartamentos:** forte concentração em unidades de dois dormitórios (90%), com áreas entre 50 m² e 100 m².

Esse cenário revela a busca por imóveis funcionais e adequados ao perfil familiar típico da região.

Locações em Janeiro

No segmento de locações, o crescimento de quase 10% reflete a continuidade da demanda habitacional e a preferência por alternativas mais flexíveis diante do custo do crédito.

As **casas lideraram o mercado, com 65% dos contratos**, enquanto os apartamentos representaram 35%. Assim como nas vendas, a maior concentração de locações ocorreu nas **periferias (72%)**, seguidas pela região central (22%) e pelas áreas nobres (6%).

Os valores mais praticados ficaram majoritariamente na faixa **até R\$ 1.000 mensais**, que concentrou 63,2% dos contratos, evidenciando um mercado voltado para locatários de renda média e média-baixa.

O perfil dos imóveis locados foi diversificado:

- **Casas:** distribuição equilibrada entre unidades de um e três dormitórios, com predominância de áreas até 100 m².
- **Apartamentos:** maior procura por imóveis de dois dormitórios (57,1%) e áreas entre 51 m² e 100 m².

Em relação às garantias locatícias, o **seguro-fiança liderou com 44,4% dos contratos**, seguido por depósito caução (16,7%), fiador (11,1%) e título de capitalização (11,1%). O dado indica mudança gradual no perfil do mercado, com maior adesão a modalidades alternativas ao fiador tradicional.

Panorama

Os resultados de janeiro demonstram um mercado imobiliário regional que inicia o ano em **fase de ajuste nas vendas e fortalecimento nas locações**, movimento comum após períodos de maior atividade no fim do ano.

O desempenho reforça o papel estratégico do crédito habitacional, da diversificação das garantias locatícias e da atuação profissional dos corretores de imóveis para manter a estabilidade e a segurança das transações.

No conjunto, o mercado de Franca e região segue **dinâmico, resiliente e alinhado às necessidades habitacionais da população**, mantendo relevância econômica e social no cenário regional.

Vendas em Janeiro

Vendas	%
Casas Vendidas	43%
Apartamentos Vendidos	57%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	44,4%
3 Dorm.	55,6%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	77,8%
101 a 200 m ²	11,1%
201 a 300 m ²	11,1%
301 a 400 m ²	0,0%

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.	90,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	10,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	40,0%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	0,0%
201 a 300 m ²	10,0%
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	14,3%
Nobre	14,3%
Demais Regiões	71,4%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
-------------------------------------	------------

À Vista	14,3%
Financiamento CAIXA	47,6%
Financiamento Outros Bancos	14,3%
Direto com Proprietário	19,0%
Consórcios	4,8%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	78,9%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	5,3%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	15,8%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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	0,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	15,8%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	15,8%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	10,5%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	36,8%

De R\$ 351mil a R\$400 mil	10,5%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	5,3%
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	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	5,3%
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 Janeiro

Locações	%
Casas Alugadas	65%
Apartamentos Alugadas	35%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	38,5%
2 Dorm.	23,1%
3 Dorm.	38,5%
4 Dorm.	0,0%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	38,5%
51 a 100 m ²	38,5%
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	7,7%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	14,3%
2 Dorm.	57,1%
3 Dorm.	28,6%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	28,6%
51 a 100 m ²	57,1%
101 a 200 m ²	14,3%
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 Apartamentos Alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	11,1%
Depósito caução	16,7%
T. de Capitalização	11,1%
Seguro Fiança	44,4%
Outros	16,7%

Localização	Percentual
Central	22,2%
Nobre	5,6%
Demais Regiões	72,2%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	12,5%
Mudou para um aluguel mais barato	25,0%
Mudou sem dar justificativa	62,5%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	90,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	5,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	5,0%
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	26,3%
de R\$751 a \$1.000,00	36,8%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	10,5%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	5,3%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	5,3%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	10,5%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	5,3%
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

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-16,71%	+9,93%