

Pesquisa CRECISP

Franca e Região

Outubro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Franca reflete momento de transição diante de novos investimentos regionais

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 Outubro/25 com os resultados obtidos em Setembro/25.

Foram consultadas 69 imobiliárias das cidades de: Franca, Guaira, Igarapava, Ituverava, Miguelópolis, Patrocínio Paulista, Ribeirão Corrente e São Joaquim Da Barra.

As vendas tiveram queda de 15,34% em Outubro na comparação com setembro e as locações caíram 57,26% no período.

Apesar da retração nas vendas e nas locações de imóveis usados em outubro, o resultado deve ser interpretado dentro de um cenário de expectativa e readequação do mercado da região de Franca. O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, destaca que o volume expressivo de investimentos públicos e privados em andamento — como o pacote de obras viárias anunciado para 2026, a construção e reforma de escolas, novas creches e projetos de infraestrutura urbana — tende a valorizar o entorno e impulsionar a procura por moradias no médio prazo.

Ele ressalta ainda que o predomínio de imóveis de até R\$ 200 mil e a forte presença de financiamentos pela Caixa Econômica Federal (72%) indicam um perfil de compra popular e consolidado, o que confirma o papel do corretor de imóveis como agente essencial de orientação e segurança para as famílias que buscam sua casa própria. “Com as obras estruturais e de mobilidade previstas para Franca, São Joaquim da Barra e São José da Bela Vista, o setor deve retomar gradualmente seu ritmo de crescimento nos próximos meses.”

Vendas:

Casas: 40%; Apartamentos: 60%

Locações:

Casas: 54%; Apartamentos: 46%

Vendas em Outubro

As casas e apartamentos vendidos no período tinham valores de até R\$ 200 mil.

As casas eram de 2 dormitórios, com área útil entre 50 m² e 100 m².

Os apartamentos eram de 2 dormitórios com área útil de até 50 m².

91,3% das propriedades vendidas em Outubro estavam situadas na periferia, 4,3% nas áreas nobres e 4,3% na região central das cidades pesquisadas.

Com relação às modalidades de venda, 72% foram feitas por financiamento da CAIXA e 0% por outros bancos, 12% foram feitas à vista, 12% com financiamento pelo proprietário e 4% por consórcios.

Locações em Outubro

As faixas de valor de aluguel preferidas pelos inquilinos de casas e apartamentos na região de Franca foram de até R\$ 1.000,00.

A maioria das casas locadas em Outubro era de 2 dormitórios com 50 a 100 m² de área útil.

Os apartamentos alugados, na maioria, eram de 2 dormitórios com até 50m² de área útil.

A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o seguro fiança. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia (89%), na região central (11%) e nas áreas nobres (0%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 100% não informaram o motivo da mudança.

Vendas em Outubro

Vendas	%
Casas Vendidas	40%
Apartamentos Vendidos	60%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	5,9%

2 Dorm.	70,6%
3 Dorm.	23,5%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	17,6%
51 a 100 m ²	52,9%
101 a 200 m ²	17,6%
201 a 300 m ²	11,8%
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.	8,3%
2 Dorm.	83,3%
3 Dorm.	8,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	50,0%
51 a 100 m ²	41,7%
101 a 200 m ²	0,0%

201 a 300 m ²	8,3%
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	4,3%
Nobre	4,3%
Demais Regiões	91,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	12,0%
Financiamento CAIXA	72,0%
Financiamento Outros Bancos	0,0%
Direto com Proprietário	12,0%
Consórcios	4,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	65,5%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	10,3%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	20,7%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	3,4%
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	3,4%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	13,8%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	34,5%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	13,8%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	6,9%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	3,4%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	3,4%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	3,4%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,4%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	3,4%
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	3,4%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	6,9%
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 Outubro

Locações	%
Casas Alugadas	54%
Apartamentos Alugadas	46%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	9,1%
2 Dorm.	54,5%
3 Dorm.	36,4%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	18,2%
51 a 100 m ²	54,5%
101 a 200 m ²	9,1%
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 Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	62,5%
3 Dorm.	37,5%
4 Dorm.	0,0%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	37,5%
51 a 100 m ²	25,0%
101 a 200 m ²	25,0%
201 a 300 m ²	12,5%
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	17,6%
Depósito caução	23,5%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	58,8%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	11,1%
Nobre	0,0%
Demais Regiões	88,9%

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 / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	89,5%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	10,5%
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/apto	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	11,8%
de R\$751 a \$1.000,00	29,4%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	17,6%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	5,9%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	11,8%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	5,9%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	5,9%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	5,9%
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	5,9%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	+19,78%	-54,78%
Fevereiro	+46,67%	-16,27%
Março	+14,96%	+142,35%
Abril	+34,92%	+61,78%
Maio	+1,69%	+23,49%

Junho	+26,39%	-80,31%
Julho	-61,03%	+80%
Agosto	+42,15%	+86,67%
Setembro	+82,31%	+85,71%
Outubro	-15,34%	-57,26%
Acumulado ano	+192,50%	+271,38%