

Pesquisa CRECISP

Araçatuba e Região

Fevereiro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Araçatuba desacelera em fevereiro, com comportamento mais seletivo e foco em imóveis acessíveis

O mercado imobiliário de imóveis residenciais usados em Araçatuba e região apresentou retração em fevereiro de 2026, refletindo um cenário de maior cautela por parte dos consumidores e ajustes após oscilações registradas no início do ano. Dados da pesquisa do CRECI-SP apontam queda de 25,77% nas vendas e de 28,39% nas locações, indicando um movimento de acomodação influenciado por fatores econômicos e sociais, como o custo do crédito, o nível de renda das famílias e a seletividade na tomada de decisão.

O desempenho do mercado revela um consumidor mais criterioso, impactado pelas condições de financiamento e pelo comprometimento da renda. A redução nas vendas reforça a cautela na aquisição de imóveis, enquanto nas locações observa-se um ajuste imediato: 100% dos inquilinos migraram para imóveis com menor valor, evidenciando a pressão econômica sobre os orçamentos familiares. Esse comportamento demonstra que, embora a demanda por moradia permaneça ativa, ela está cada vez mais condicionada à capacidade financeira.

As casas seguem como principal produto do mercado, representando 76% das vendas, enquanto os apartamentos corresponderam a 24%. O destaque foi para casas de 2 dormitórios, com 60% das negociações, seguidas por unidades de 3 dormitórios, com 40%. A preferência por imóveis com área entre 51 e 100 m² (40%) confirma a busca por equilíbrio entre espaço e custo. Nos apartamentos, predominam unidades de 3 dormitórios (60%) e metragens entre 101 e 200 m², evidenciando um público mais específico e de maior poder aquisitivo dentro desse segmento.

O mercado mantém forte concentração em imóveis de padrão econômico e médio. As vendas estão majoritariamente distribuídas entre R\$ 151 mil e R\$ 300 mil, faixa que responde pela maior parte das transações. Imóveis até R\$ 200 mil representam 30% dos negócios, enquanto aqueles entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil concentram 35%. Ainda assim, há presença relevante de imóveis acima de R\$ 501 mil, que correspondem a 25% das vendas, demonstrando que o segmento de maior valor continua ativo, sobretudo em regiões valorizadas.

Mesmo com a retração no volume de negócios, os bairros nobres lideraram as vendas, concentrando 45,5% das transações. As demais regiões

responderam por 36,4%, enquanto a região central ficou com 18,2%. Esse movimento indica uma valorização relativa das áreas mais estruturadas, que oferecem melhor infraestrutura urbana, segurança e qualidade de vida, atraindo compradores com maior capacidade de investimento.

As transações revelam um mercado equilibrado entre liquidez e dependência de crédito. As compras à vista representaram 45,5% dos negócios, mesmo percentual dos financiamentos realizados por outros bancos. Já o financiamento pela CAIXA respondeu por 9,1%. No total, mais da metade das aquisições (54,6%) envolveu crédito imobiliário, confirmando a importância do sistema financeiro para a sustentação do setor.

Desempenho das locações e perfil da demanda

O mercado de locação também apresentou retração, mas mantém papel essencial na absorção da demanda habitacional. As casas dominaram amplamente o segmento, com 87% dos contratos, evidenciando a preferência por imóveis com maior espaço e características familiares. As unidades de 2 e 3 dormitórios lideraram, ambas com 42,1%, e a maior concentração de área útil ocorreu entre 101 e 200 m².

Nos apartamentos locados, houve equilíbrio entre unidades de 2 e 3 dormitórios, com foco em metragens de até 100 m², reforçando a busca por praticidade e menor custo mensal.

Os valores de locação confirmam a predominância do perfil econômico. Contratos de até R\$ 1.000 representaram 37,5% das locações, enquanto a faixa entre R\$ 1.001 e R\$ 1.500 respondeu por 25%. Assim, mais de 60% do mercado está concentrado até R\$ 1.500, evidenciando que a renda média da população segue como principal condicionante do setor.

As locações se concentraram majoritariamente nas demais regiões (53,8%), seguidas pela região central (30,8%) e pelos bairros nobres (15,4%). O dado mostra que o mercado de aluguel está fortemente ligado à busca por custo-benefício, com destaque para áreas fora do eixo mais valorizado, mas com crescente interesse pelo centro devido à proximidade com comércio e serviços.

O fiador permanece como principal modalidade de garantia, presente em 46,2% dos contratos. No entanto, observa-se avanço das alternativas modernas: depósito caução e seguro-fiança aparecem com 23,1% cada, enquanto o título de capitalização representa 7,7%. Esse cenário indica um processo gradual de diversificação e modernização das garantias locatícias.

Diante de um mercado mais seletivo, com variações de preço, negociação e diferentes modalidades de pagamento e garantia, a atuação do corretor de imóveis torna-se ainda mais essencial. O profissional qualificado oferece segurança jurídica, orientação técnica e equilíbrio nas negociações, garantindo que tanto compradores quanto locatários tomem decisões mais

assertivas e protegidas. Em um ambiente econômico desafiador, a intermediação especializada contribui para a transparência das transações e para a valorização do patrimônio.

Perspectivas para os próximos meses

A evolução do mercado imobiliário em Araçatuba dependerá diretamente do comportamento das taxas de juros, da disponibilidade de crédito e da recuperação da renda das famílias. A tendência é de manutenção de um mercado ativo, porém seletivo, com forte concentração em imóveis acessíveis e locações como alternativa estratégica para a população.

O cenário reforça que, mesmo diante de oscilações conjunturais, o setor imobiliário segue como pilar fundamental da economia regional, exigindo cada vez mais profissionalismo, informação qualificada e intermediação responsável.

Vendas em Fevereiro

| Vendas | % |
|-----------------------|----------|
| Casas Vendidas | 76% |
| Apartamentos Vendidos | 24% |

Casas vendidas

| Dormitórios Casa | Percentual |
|-------------------------|-------------------|
| 1 Dorm. | 0,0% |
| 2 Dorm. | 60,0% |
| 3 Dorm. | 40,0% |
| 4 Dorm. | 0,0% |
| 5 Dorm. | 0,0% |
| Mais de 5 Dorm. | 0,0% |

| Área útil | Percentual |
|--------------------------|-------------------|
| 1 a 50 m ² | 26,7% |
| 51 a 100 m ² | 40,0% |
| 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 | 0,0% |
| acima de 500 m ² | 0,0% |

Aptos vendidos

| Dormitórios Apto | Percentual |
|-------------------------|-------------------|
| Quitinete | 0,0% |
| 1 Dorm. | 0,0% |
| 2 Dorm. | 40,0% |
| 3 Dorm. | 60,0% |
| 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 | 40,0% |
| 101 a 200 m ² | 60,0% |
| 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 | 18,2% |
| Nobre | 45,5% |
| Demais Regiões | 36,4% |

| Forma de Pagamento Casa/Apartamento | Percentual |
|--|-------------------|
| À Vista | 45,5% |
| Financiamento CAIXA | 9,1% |
| Financiamento Outros Bancos | 45,5% |
| Direto com Proprietário | 0,0% |
| Consórcios | 0,0% |

| Desconto concedido | Percentual |
|---|-------------------|
| Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO | 35,0% |
| Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado | 40,0% |
| Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado | 15,0% |
| Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado | 5,0% |
| 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 | 5,0% |
| 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 | 10,0% |
| De R\$ 151mil a R\$200 mil | 20,0% |
| De R\$ 201mil a R\$250 mil | 20,0% |
| De R\$ 251mil a R\$300 mil | 15,0% |

| | |
|-----------------------------|-------|
| De R\$ 301mil a R\$350 mil | 0,0% |
| De R\$ 351mil a R\$400 mil | 5,0% |
| De R\$ 401mil a R\$450 mil | 5,0% |
| De R\$ 451mil a R\$500 mil | 0,0% |
| De R\$ 501mil a R\$600 mil | 5,0% |
| De R\$ 601mil a R\$700 mil | 10,0% |
| 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 | 10,0% |
| 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 | 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 |
| Apartamentos Alugadas |

Casas alugadas

| Dormitórios | Percentual |
|--------------------|-------------------|
| Quitinete | 0,0% |
| 1 Dorm. | 15,8% |
| 2 Dorm. | 42,1% |
| 3 Dorm. | 42,1% |

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

| Área útil | Percentual |
|-----------------------------|------------|
| 1 a 50 m ² | 10,0% |
| 51 a 100 m ² | 25,0% |
| 101 a 200 m ² | 55,0% |
| 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% |

Aptos alugados

| Dormitórios | Percentual |
|-----------------|------------|
| Quitinete | 0,0% |
| 1 Dorm. | 0,0% |
| 2 Dorm. | 50,0% |
| 3 Dorm. | 50,0% |
| 4 Dorm. | 0,0% |
| 5 ou mais Dorm. | 0,0% |

| Área útil | Percentual |
|-----------------------------|------------|
| 1 a 50 m ² | 25,0% |
| 51 a 100 m ² | 75,0% |
| 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 | 46,2% |
| Depósito caução | 23,1% |
| T. de Capitalização | 7,7% |
| Seguro Fiança | 23,1% |
| Outros | 0,0% |

| Localização | Percentual |
|--------------------|-------------------|
| Central | 30,8% |
| Nobre | 15,4% |
| Demais Regiões | 53,8% |

| 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 | 91,7% |
| Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado | 8,3% |
| 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 | 8,3% |
| de R\$751 a \$1.000,00 | 29,2% |
| de R\$1.001,00 a R\$1250,00 | 12,5% |
| de R\$1.251,00 a R\$1500,00 | 12,5% |
| de R\$1.501,00 a R\$1750,00 | 0,0% |
| de R\$1.751,00 a R\$2.000,00 | 16,7% |
| de R\$2.001,00 a R\$2.500,00 | 12,5% |
| de R\$2.501,00 a R\$3.000,00 | 0,0% |
| de R\$3.001,00 a R\$3.500,00 | 8,3% |
| 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 | -35,20% | +86,58% |
| Fevereiro | -25,77% | -28,39% |
| Acumulado 2026 | -60,97% | +58,19% |

Acumulado 12 meses

Vendas: -44,34%

Locações: +96%