

Pesquisa CRECISP

Presidente Prudente e Região

Maio 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Presidente Prudente desacelera em maio, mas mantém demanda concentrada em imóveis de padrão econômico e bairros em expansão

O mercado imobiliário de Presidente Prudente e região apresentou retração em maio de 2026, refletindo um cenário de maior cautela por parte dos consumidores diante das condições de crédito e das incertezas econômicas. De acordo com levantamento do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP), as vendas de imóveis residenciais usados recuaram 37,34% em relação ao mês anterior, enquanto o segmento de locações também registrou leve redução na atividade. Apesar da desaceleração, os indicadores revelam que o perfil da demanda permanece estável e concentrado em imóveis voltados ao público familiar, especialmente casas localizadas em bairros de expansão urbana.

Cenário econômico influencia ritmo dos negócios

A redução das transações pode ser associada a fatores econômicos que vêm influenciando o comportamento dos consumidores, entre eles a manutenção de juros ainda elevados para parte das linhas de crédito, maior rigor na concessão de financiamentos, expectativa quanto ao comportamento da economia e necessidade de maior planejamento financeiro por parte das famílias.

Nesse contexto, observa-se um mercado mais seletivo, em que compradores e locatários priorizam imóveis com melhor relação entre preço, localização e custo de manutenção, favorecendo empreendimentos situados fora das regiões centrais e com valores mais acessíveis.

Casas seguem liderando a preferência dos consumidores

Mesmo com a retração das negociações, a pesquisa demonstra que o perfil das operações praticamente não sofreu alterações. As casas responderam por 72% das vendas, enquanto os apartamentos representaram 28%, confirmando a preferência regional por imóveis horizontais, normalmente associados a maior espaço interno, quintais e melhor adequação às necessidades das famílias.

A distribuição geográfica também reforça essa tendência. Mais da metade das vendas (53,3%) ocorreu nas demais regiões da cidade e municípios pesquisados, enquanto 26,7% concentraram-se em bairros nobres e apenas 20% nas áreas centrais. O resultado evidencia que os bairros de expansão

continuam oferecendo melhor custo-benefício e permanecem entre os principais destinos da demanda imobiliária regional.

Imóveis de até R\$ 300 mil concentram a maior parte das vendas

O levantamento aponta predominância das negociações nas faixas de menor valor. Os imóveis de até R\$ 200 mil responderam por 35% das vendas, percentual idêntico ao registrado na faixa entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil. Já os imóveis entre R\$ 301 mil e R\$ 400 mil representaram 15% das transações, aqueles entre R\$ 401 mil e R\$ 500 mil corresponderam a 5%, enquanto os imóveis acima de R\$ 501 mil participaram com 10% dos negócios realizados.

O comportamento demonstra que o mercado regional permanece sustentado principalmente pelos segmentos econômico e intermediário, embora continue existindo demanda para imóveis de padrão mais elevado.

Financiamento continua sendo o principal motor das vendas

O crédito imobiliário permanece como o principal instrumento para viabilizar a aquisição da casa própria. Em maio, 42,9% das vendas utilizaram financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, reafirmando a importância da instituição para o mercado habitacional da região. Outros 21,4% recorreram a financiamentos por instituições financeiras privadas, enquanto 21,4% das compras foram realizadas à vista. As negociações diretas com os proprietários responderam por 14,3% das operações.

Os números evidenciam que o desempenho do mercado imobiliário permanece fortemente condicionado à disponibilidade de crédito e às condições de financiamento oferecidas ao consumidor.

Locações permanecem concentradas em imóveis econômicos

No segmento de locação, a pesquisa mostra predominância dos imóveis com aluguéis mais acessíveis. Os contratos de até R\$ 1.000 representaram 45,5% das locações realizadas, enquanto 27,3% situaram-se entre R\$ 1.501 e R\$ 2.000. Os imóveis com aluguel superior a R\$ 3.001 responderam por 9,1% da amostra, demonstrando que a maior parte da demanda continua voltada às faixas compatíveis com a renda média das famílias da região.

O perfil dos imóveis locados acompanha essa realidade, com predominância de casas de dois dormitórios e áreas entre 51 e 100 metros quadrados, características que atendem principalmente famílias em busca de moradias funcionais e com custos moderados.

Fiador continua sendo a principal garantia locatícia

Entre as garantias utilizadas nas locações, o fiador manteve ampla liderança, presente em 66,7% dos contratos celebrados. O seguro-fiança apareceu em 33,3% das operações, enquanto o depósito caução não foi registrado na amostra pesquisada. O resultado demonstra que proprietários e administradores ainda priorizam modalidades consideradas tradicionais e que oferecem maior segurança jurídica durante a vigência dos contratos.

Perspectivas dependem do ambiente econômico

A expectativa do mercado para os próximos meses permanece diretamente ligada ao comportamento da economia, à evolução das taxas de juros, à estabilidade do emprego e às condições do crédito imobiliário. Caso esses indicadores apresentem melhora, a tendência é de retomada gradual da atividade, sobretudo nos segmentos de imóveis econômicos e de padrão intermediário, que concentram a maior parte da demanda regional.

Corretor de imóveis garante segurança nas negociações

Diante de um mercado cada vez mais criterioso, a atuação do corretor de imóveis torna-se ainda mais relevante tanto nas vendas quanto nas locações. Profissional legalmente habilitado, o corretor possui conhecimento técnico para realizar a intermediação, analisar a documentação dos imóveis e das partes envolvidas, orientar sobre modalidades de financiamento, avaliar riscos jurídicos, conduzir negociações e proporcionar maior segurança durante todas as etapas da transação.

Além de contribuir para a transparência dos negócios, a intermediação profissional reduz riscos para compradores, vendedores, locadores e locatários, assegurando que as operações sejam conduzidas com observância da legislação e das normas éticas da profissão, fortalecendo a confiança e a segurança do mercado imobiliário.

Vendas em Maio

Vendas	%
Casas Vendidas	72%
Apartamentos Vendidos	28%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	7,1%
2 Dorm.	42,9%
3 Dorm.	42,9%
4 Dorm.	7,1%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 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	28,6%
201 a 300 m ²	21,4%
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.	16,7%
2 Dorm.	33,3%
3 Dorm.	50,0%
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	50,0%
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%

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	20,0%
Nobre	26,7%
Demais Regiões	53,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	21,4%
Financiamento CAIXA	42,9%
Financiamento Outros Bancos	21,4%
Direto com Proprietário	14,3%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	60,0%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	20,0%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	10,0%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	5,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	5,0%
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	5,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	30,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	25,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	10,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	5,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	10,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	5,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	5,0%
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	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	0,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	5,0%
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 Maio

Locações	%
Casas Alugadas	100%
Apartamentos Alugadas	0%

Casas alugadas

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	18,2%
51 a 100 m ²	72,7%
101 a 200 m ²	9,1%
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%

Modalidade	Porcentagem
Fiador	66,7%
Depósito caução	0,0%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	33,3%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	16,7%
Nobre	16,7%
Demais Regiões	66,7%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	13,6%
Mudou para um aluguel mais barato	4,5%
Mudou sem dar justificativa	81,8%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	63,6%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	18,2%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	18,2%
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	18,2%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	27,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	9,1%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	0,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	9,1%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	18,2%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	9,1%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	9,1%
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	-5,32%	+68,93%
Fevereiro	+70,06%	-32,17%
Março	-3,67%	-17,36%
Abril	+27,27%	-14,58%
Maio	-37,34%	-10,33%
Acumulado 2026	+51,00%	-5,51%

Acumulado 12 meses

Vendas: -27,16%

Locações: -42,00%