

Pesquisa CRECISP

Presidente Prudente e Região

Março 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Presidente Prudente entra em fase de ajuste após forte expansão e mantém dinamismo em 2026

O mercado imobiliário de Presidente Prudente e região iniciou março de 2026 em um movimento de acomodação, após a expressiva alta registrada no mês anterior, sem que isso represente perda de fôlego estrutural. Segundo levantamento do CRECI-SP, as vendas de imóveis residenciais usados recuaram 3,67% frente a fevereiro, enquanto as locações apresentaram queda mais acentuada de 17,36%. Ainda assim, o desempenho acumulado do ano confirma um setor aquecido, sustentado por fatores econômicos e sociais relevantes, como a ampliação do crédito imobiliário, a estabilidade relativa da renda e a busca crescente pela casa própria.

O cenário observado reflete um fenômeno importante: parte da demanda que tradicionalmente recorria ao aluguel está migrando para a aquisição do imóvel, impulsionada por condições mais acessíveis de financiamento, especialmente via crédito habitacional. Esse movimento explica a retração nas locações e a manutenção de um nível elevado nas vendas, mesmo após o pico de fevereiro. A confiança moderada na economia local e o desejo de estabilidade patrimonial também contribuem para essa transição, característica de mercados em amadurecimento.

As casas seguem como principal produto do mercado, representando 73% das vendas, enquanto os apartamentos respondem por 27%. A predominância da moradia horizontal reflete o perfil regional, marcado pela valorização de espaço, privacidade e áreas externas. Geograficamente, 60% das transações concentram-se em bairros fora das regiões centrais e nobres, evidenciando que o fator preço continua determinante na decisão de compra.

O comportamento dos valores revela um mercado diversificado. Imóveis de até R\$ 200 mil representam 39,3% das vendas, enquanto unidades entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil somam 17,9%. Já os imóveis acima de R\$ 501 mil atingem 25% do total, demonstrando a coexistência de um segmento econômico forte com um nicho consistente de médio e alto padrão. Essa distribuição evidencia tanto a demanda por moradia acessível quanto a atuação de compradores com maior poder aquisitivo e perfil investidor.

O financiamento pela Caixa Econômica Federal lidera com 50% das operações, seguido por negociações diretas com proprietários (22,7%), compras à vista (13,6%), consórcios (9,1%) e financiamentos por outros bancos (4,5%). O dado chama atenção para a diversificação das estratégias de aquisição, com destaque para soluções alternativas diante de eventuais restrições de crédito.

Mercado de locação segue concentrado em casas e faixas médias de preço

No segmento de locação, as casas dominam amplamente, com 89% dos contratos. A maior parte dos imóveis alugados está localizada em bairros periféricos ou intermediários, que concentram 73% das locações, reforçando a busca por valores mais acessíveis. Os aluguéis se concentram principalmente entre R\$ 1.000 e R\$ 2.000, faixa que representa mais de 60% do mercado, compatível com a renda média das famílias locais.

O fiador permanece como principal garantia, presente em 57,1% dos contratos, seguido pelo seguro fiança (34,3%), que vem ganhando espaço como alternativa mais ágil e segura. O depósito caução (5,7%) e o título de capitalização (2,9%) aparecem de forma complementar, indicando um mercado em transição gradual para modelos mais modernos e financeiros.

Tanto nas vendas quanto nas locações, predominam imóveis de dois e três dormitórios, reforçando o foco em famílias e compradores de primeira moradia. As metragens se concentram entre 51 m² e 200 m², indicando equilíbrio entre funcionalidade e conforto, com oferta capaz de atender desde perfis econômicos até padrões mais elevados.

Diante de um mercado cada vez mais diversificado e tecnicamente complexo, a atuação do corretor de imóveis se torna essencial para garantir segurança jurídica, avaliação adequada de preços e condução eficiente das negociações. Seja na intermediação de compra e venda ou na locação, o profissional habilitado assegura transparência, reduz riscos e orienta as partes quanto às melhores alternativas financeiras e contratuais, protegendo o consumidor e contribuindo para a estabilidade do mercado.

O desempenho de março confirma um mercado resiliente, que, após forte expansão, passa por ajuste natural sem perda de consistência. A continuidade desse cenário dependerá da manutenção de condições favoráveis de crédito, da estabilidade econômica e da confiança dos agentes.

Vendas em Março

Vendas	%
Casas Vendidas	73%
Apartamentos Vendidos	27%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	61,9%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	4,8%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	28,6%
51 a 100 m ²	28,6%
101 a 200 m ²	33,3%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	4,8%
401 a 500 m ²	4,8%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Casa	Percentual
Quitinete	0,0%

1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	85,7%
3 Dorm.	14,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 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 aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	25,0%
Nobre	15,0%
Demais Regiões	60,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	13,6%
Financiamento CAIXA	50,0%
Financiamento Outros Bancos	4,5%
Direto com Proprietário	22,7%
Consórcios	9,1%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	57,1%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	17,9%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	7,1%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	7,1%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	7,1%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	3,6%
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	7,1%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	7,1%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	25,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	17,9%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	0,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	3,6%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	3,6%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	10,7%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	3,6%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	7,1%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	14,3%

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	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 Fevereiro

Vendas	%
Casas Alugadas	89%
Apartamentos Alugadas	11%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	4,8%
2 Dorm.	38,1%
3 Dorm.	47,6%
4 Dorm.	9,5%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	9,5%
51 a 100 m ²	42,9%
101 a 200 m ²	38,1%

201 a 300 m ²	9,5%
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.	20,0%
2 Dorm.	60,0%
3 Dorm.	20,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	60,0%
51 a 100 m ²	40,0%
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	57,1%
Déposito Causão	5,7%
T. de Capitalização	2,9%
Seguro Fiança	34,3%

Outros	0,0%
--------	------

Localização	Percentual
Central	21,6%
Nobre	5,4%
Demais Regiões	73,0%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	23,1%
Mudou para um aluguel mais barato	11,5%
Mudou sem dar justificativa	65,4%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	76,9%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	7,7%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	3,8%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,8%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	3,8%
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	3,8%

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	3,8%
de R\$501 a \$750,00	7,7%
de R\$751 a \$1.000,00	11,5%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	11,5%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	19,2%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	15,4%

de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	15,4%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	11,5%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	3,8%
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	-5,32%	+68,93%
Fevereiro	+70,06%	-32,17%
Março	-3,67%	-17,36%
Acumulado 2026	+61,07%	+19,40%

Acumulado 12 meses

Vendas: +30,48%

Locações: +5,35%