

Pesquisa CRECISP

Franca e Região

Maio 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Franca registra recuperação consistente em maio e reforça confiança de compradores e locatários

O mercado imobiliário de Franca e região voltou a apresentar resultados positivos em maio de 2026, confirmando a recuperação do setor após a desaceleração observada no mês anterior. Pesquisa realizada pelo CRECISP junto a imobiliárias e corretores de imóveis de cinco municípios da região apontou crescimento de 43,97% nas vendas e de 13,58% nas locações de imóveis residenciais usados, evidenciando um ambiente de maior confiança entre consumidores, investidores e proprietários.

Cenário econômico favorece retomada das negociações

O desempenho registrado em maio reflete um conjunto de fatores econômicos e sociais que contribuíram para a retomada da atividade imobiliária. A estabilização das taxas de financiamento habitacional, a manutenção da oferta de crédito pelos agentes financeiros, a melhora gradual da confiança dos consumidores e a continuidade da geração de empregos em diversos segmentos da economia estimularam famílias a retomarem projetos de aquisição da casa própria.

Outro aspecto importante foi a busca crescente por imóveis que conciliem localização privilegiada, qualidade construtiva e potencial de valorização patrimonial. Ao mesmo tempo, o mercado de locação permaneceu aquecido, impulsionado por consumidores que optaram por maior flexibilidade financeira ou que aguardam condições ainda mais favoráveis para aquisição do imóvel próprio.

O resultado confirma que o mercado regional permanece resiliente, sustentado por uma demanda consistente tanto para moradia quanto para investimento.

Casas continuam liderando as vendas

As casas representaram 54% das vendas realizadas em maio, enquanto os apartamentos responderam por 46% das negociações, demonstrando equilíbrio entre os dois segmentos.

Entre as casas comercializadas, predominam imóveis de três dormitórios, responsáveis por 57,1% das vendas, seguidos pelas unidades de dois dormitórios, com 28,6%. Nos apartamentos, metade das negociações concentrou-se em unidades de dois dormitórios, enquanto os imóveis de três dormitórios responderam por um terço das vendas.

Também se observa predominância de imóveis com áreas entre 51 m² e 100 m², perfil que atende tanto famílias quanto investidores interessados em imóveis de maior liquidez.

Mercado mantém força nas faixas de maior valor agregado

A pesquisa demonstra um comportamento bastante equilibrado entre as diversas faixas de preços, com destaque para os imóveis de padrão médio e médio-alto.

Os imóveis acima de R\$ 501 mil responderam por aproximadamente 38,5% das vendas realizadas no período, evidenciando a permanência da demanda por imóveis de maior valor agregado.

Entre as faixas mais negociadas destacam-se:

- R\$ 201 mil a R\$ 300 mil — 23,1% das vendas;
- R\$ 401 mil a R\$ 500 mil — 23,1%;
- R\$ 501 mil a R\$ 600 mil — 15,4%;

• imóveis entre R\$ 151 mil e R\$ 200 mil também participaram do mercado, demonstrando que existe demanda distribuída por diferentes perfis de compradores.

Essa diversificação reforça a maturidade do mercado imobiliário regional, que atende desde famílias em busca do primeiro imóvel até consumidores que procuram imóveis de padrão superior para moradia ou investimento.

Região central permanece como principal destino dos compradores

A infraestrutura urbana continua sendo um dos principais fatores de decisão na aquisição de imóveis.

A região central concentrou 71,4% das vendas realizadas em maio, enquanto as demais regiões responderam por 28,6% das negociações. Os bairros nobres, neste levantamento específico, não registraram participação nas vendas.

O resultado demonstra que os consumidores continuam priorizando imóveis próximos aos principais corredores comerciais, serviços públicos,

escolas, hospitais e centros de conveniência, reduzindo custos de deslocamento e aumentando a qualidade de vida.

Financiamento imobiliário continua sustentando o mercado

O levantamento confirma a importância do crédito habitacional para manutenção do aquecimento do setor.

As modalidades de pagamento utilizadas foram:

- Financiamento pela Caixa Econômica Federal — 40%;
- Compras à vista — 40%;
- Financiamentos por outros bancos — 10%;
- Negociação direta com o proprietário — 10%.

Os números demonstram que o financiamento permanece como um dos principais instrumentos de acesso à casa própria, ao mesmo tempo em que a elevada participação das compras à vista evidencia a presença de investidores e consumidores com maior capacidade financeira.

Locações mantêm crescimento com preferência por imóveis acessíveis

O mercado de locação residencial acompanhou o movimento positivo observado nas vendas.

As casas responderam por 63% dos contratos firmados em maio, enquanto os apartamentos participaram com 38%.

Nas casas alugadas verificou-se distribuição equilibrada entre imóveis de um, dois e três dormitórios. Nos apartamentos, a procura concentrou-se fortemente nas unidades de dois dormitórios, responsáveis por 75% das locações.

Quanto aos valores dos aluguéis, predominam imóveis compatíveis com a renda da maior parte das famílias da região.

As faixas mais praticadas foram:

- até R\$ 1.000,00 mensais — 38,5% das locações;
- entre R\$ 1.251,00 e R\$ 1.500,00 — 23,1%;
- entre R\$ 1.501,00 e R\$ 1.750,00 — 15,4%;
- entre R\$ 2.001,00 e R\$ 2.500,00 — 15,4%.

Os dados demonstram que a procura permanece concentrada em imóveis que oferecem equilíbrio entre custo, localização e qualidade construtiva.

Seguro-fiança amplia liderança entre as garantias locatícias

A pesquisa evidencia a consolidação do seguro-fiança como principal modalidade de garantia locatícia utilizada na região.

O seguro-fiança esteve presente em 70% dos contratos de locação firmados em maio.

Na sequência aparecem:

- depósito caução — 20%;
- fiador — 10%.

A preferência pelo seguro-fiança acompanha uma tendência nacional de simplificação das operações imobiliárias, proporcionando maior segurança jurídica aos proprietários, agilidade na contratação e redução da burocracia para os inquilinos.

Corretor de imóveis garante segurança e eficiência nas negociações

Em um mercado cada vez mais técnico e regulamentado, a atuação do corretor de imóveis torna-se indispensável tanto nas vendas quanto nas locações.

Além de realizar a aproximação entre compradores, vendedores, locadores e inquilinos, o corretor presta orientação quanto à avaliação correta do imóvel, análise documental, obtenção de financiamento, elaboração contratual, definição da modalidade de garantia locatícia mais adequada e verificação da regularidade jurídica da negociação.

Sua atuação reduz riscos, previne litígios, assegura maior transparência às operações e contribui para que todas as etapas da negociação ocorram em conformidade com a legislação vigente.

Os resultados da pesquisa demonstram que o mercado imobiliário de Franca permanece sólido, diversificado e em trajetória de crescimento, sustentado pela confiança dos consumidores, pela disponibilidade de crédito e pela atuação qualificada dos corretores de imóveis, profissionais essenciais para oferecer segurança, credibilidade e eficiência às operações imobiliárias.

Vendas em Maio

Vendas	%
--------	---

Casas Vendidas	54%
Apartamentos Vendidos	46%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	28,6%
3 Dorm.	57,1%
4 Dorm.	14,3%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	14,3%
51 a 100 m ²	42,9%
101 a 200 m ²	28,6%
201 a 300 m ²	14,3%
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.	50,0%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	0,0%

5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	16,7%
51 a 100 m ²	83,3%
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 vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	71,4%
Nobre	0,0%
Demais Regiões	28,6%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	40,0%
Financiamento CAIXA	40,0%
Financiamento Outros Bancos	10,0%
Direto com Proprietário	10,0%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	69,2%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	7,7%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	15,4%

Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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	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%

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	7,7%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	15,4%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	7,7%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	0,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	7,7%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	23,1%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	15,4%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	7,7%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	7,7%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	7,7%
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 Maio

Locações	%
Casas Alugadas	63%
Apartamentos Alugadas	38%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	33,3%
2 Dorm.	33,3%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	33,3%
51 a 100 m ²	22,2%
101 a 200 m ²	33,3%
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 Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	75,0%
3 Dorm.	25,0%
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	50,0%
101 a 200 m ²	25,0%
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 Apartamentos Alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	10,0%
Depósito Caução	20,0%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	70,0%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	45,5%
Nobre	9,1%

Demais Regiões	45,5%
----------------	-------

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	92,3%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	7,7%
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	7,7%
de R\$751 a \$1.000,00	30,8%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	0,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	23,1%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	15,4%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	7,7%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	15,4%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%

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%
Fevereiro	-16,59%	+13,33%
Março	+116,95%	+101,58%
Abril	-50,81%	-49,36%
Maio	+43,97%	+13,58%
Acumulado 2026	+76,81%	+89,06%

Acumulado 12 meses:

Vendas: + 123,63%

Locações: + 173,63%