

Pesquisa CRECISP

Marília e Região

Abril 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Vendas crescem, mas locações têm queda na região de Marília

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Abril de 2025, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de Março de 2025 em Marília e região.

Foram consultadas 58 imobiliárias das cidades de Alvinlândia, Assis, Candido Mota, Guaranta, Júlio Mesquita, Lins, Maracá, Marília, Ocaucu, Oriente, Ourinhos, Palmital, Paraguaçu Paulista, Pompeia, Tupã e Vera Cruz.

As vendas apresentaram alta de 30,49% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 41,89%.

“O segmento de locações tem enfrentado um cenário mais desafiador. Apesar do bom início com alta de 23,37% em Janeiro, os meses seguintes apresentaram quedas sucessivas, culminando em um recuo acumulado de 27,42% até Abril. Em especial, a queda acentuada de 41,89% em Abril acende um alerta e demanda atenção redobrada dos agentes do setor. Esses dados demonstram que, em Marília, o comprador está voltando ao mercado com mais intensidade, impulsionado possivelmente pela busca por estabilidade patrimonial e condições facilitadas de financiamento. Já no campo das locações, é necessário compreender melhor os fatores que vêm impactando negativamente o desempenho, como oferta desbalanceada, valores pouco compatíveis ou mudanças no perfil da demanda”, explicou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

Vendas

Casas: 88%; apartamentos: 12%

Locações:

Casas: 86%; Apartamentos: 14%

Vendas em Abril

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou entre R\$ 200 mil e R\$ 300 mil.

A maioria era de casas de 2 dormitórios, com área útil de 100 até 200m².

A maioria dos apartamentos era de 2 e 3 dormitórios, com área útil de até 100 m².

81,3% das propriedades vendidas em Abril estavam situadas na periferia, 6,3% nas regiões centrais e 12,5% nas áreas nobres das cidades pesquisadas.

Com relação às modalidades de venda, 86,7% foram financiadas pela CAIXA, 6,7% por outros bancos, 0% diretamente pelos proprietários, 6,7% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Abril

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou entre R\$ 1.000,00 até R\$ 1.500,00.

A maioria das casas era de 3 dormitórios com 50 até 100 m² de área útil.

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios com 50 até 100 m² de área útil.

A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o depósito caução. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (52%), na região central (27%) e nos bairros mais nobres (21%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 28,6% optaram por alugueis mais caros, 14,3% por aluguel mais barato e 57,1% não informaram o motivo da mudança.

Vendas em Abril

Vendas	%
Casas Vendidas	88%
Apartamentos Vendidos	12%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	7,4%
2 Dorm.	59,3%
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	25,9%
51 a 100 m ²	29,6%
101 a 200 m ²	40,7%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	3,7%
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.	50,0%
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	50,0%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	0,0%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%

401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	6,3%
Nobre	12,5%
Demais Regiões	81,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	6,7%
Financiamento CAIXA	86,7%
Financiamento Outros Bancos	6,7%
Direto com Proprietário	0,0%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	48,5%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	27,3%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	18,2%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	6,1%
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	6,1%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	3,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	21,2%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	18,2%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	21,2%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	9,1%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	3,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	6,1%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	3,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	3,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,0%
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	3,0%
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 Abril

Locações	%
-----------------	----------

Casas Alugadas	86%
Apartamentos Alugadas	14%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	7,1%
2 Dorm.	42,9%
3 Dorm.	50,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	7,1%
51 a 100 m ²	57,1%
101 a 200 m ²	28,6%
201 a 300 m ²	7,1%
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.	60,0%
3 Dorm.	40,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	60,0%
101 a 200 m ²	40,0%
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	18,4%
Depósito caução	23,7%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	21,1%
Outros	36,8%

Localização	Percentual
Central	27,3%
Nobre	21,2%
Demais Regiões	51,5%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	28,6%
Mudou para um aluguel mais barato	14,3%
Mudou sem dar justificativa	57,1%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	68,4%

Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	21,1%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	10,5%
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	10,5%
de R\$751 a \$1.000,00	5,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	5,3%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	31,6%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	10,5%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	10,5%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	10,5%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	5,3%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	10,5%
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 2025

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	- 7,11%	+23,37%
Fevereiro	-29,18%	-11,19%
Março	+34,63%	+2,29%
Abril	+30,49%	-41,89%
Acumulado 2025	+28,83%	-27,42%