

Pesquisa CRECISP

Franca e Região

Maio 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

MERCADO IMOBILIÁRIO DE FRANCA SEGUE AQUECIDO COM ALTA NAS LOCAÇÕES E ESTABILIDADE NAS VENDAS EM MAIO

Setor mantém desempenho positivo, impulsionado pela demanda nas regiões periféricas e por investimentos que estimulam o desenvolvimento urbano

Locações disparam e vendas mantêm estabilidade

O mercado imobiliário da região de Franca manteve ritmo positivo no mês de maio, conforme levantamento do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP), que ouviu 71 imobiliárias de 16 municípios da região. As vendas de imóveis usados registraram uma leve alta de 1,69% em relação a abril, enquanto as locações apresentaram crescimento expressivo de 23,49% no mesmo período.

No acumulado de 2025, as vendas somam alta de 118,02%, e as locações já cresceram 156,57%, refletindo um mercado dinâmico e com forte demanda, especialmente no setor de aluguel.

Perfil das vendas: imóveis de médio padrão e nas periferias

As vendas na região foram dominadas por casas, que representaram 54% dos negócios, e apartamentos, com 46%. Tanto casas quanto apartamentos negociados tinham, em sua maioria, 2 dormitórios e área útil entre 50 e 100 m², com preços concentrados na faixa de R\$ 200 mil a R\$ 300 mil.

A maior parte das vendas (48,5%) ocorreu nas regiões periféricas, seguidas pelas áreas centrais (27,3%) e nobres (24,2%). O financiamento segue como o principal meio de aquisição, sendo responsável por 50% das vendas realizadas via Caixa Econômica Federal, enquanto 25% foram feitas à vista e 20% diretamente com o proprietário, demonstrando a busca por negociações mais flexíveis.

Locação é destaque com forte crescimento

O setor de locação segue em plena expansão na região de Franca. Em maio, as locações cresceram 23,49% em comparação a abril, com destaque para as casas, que representaram 64% dos contratos, contra 36% dos apartamentos.

Os imóveis mais procurados foram casas e apartamentos de até 2 dormitórios, com área entre 50 e 100 m², e aluguel médio de até R\$ 1.000,00, refletindo a busca por moradias acessíveis.

O seguro fiança foi a principal garantia escolhida pelos locatários (50%), seguido do fiador tradicional, que ainda representa 38% dos contratos. A procura se concentrou nas áreas periféricas (54,9%), enquanto as regiões centrais ficaram com 37,3% e as nobres, apenas 7,8%, evidenciando a preferência por localidades com preços mais competitivos.

Investimentos impulsionam a economia local

O desempenho positivo do setor imobiliário na região de Franca reflete também os investimentos em desenvolvimento urbano e infraestrutura que vêm sendo realizados na cidade e nos municípios vizinhos.

Conforme divulgado pela imprensa local, a região tem recebido investimentos em obras de mobilidade urbana, expansão de distritos industriais, melhoria de serviços públicos e incentivo à construção civil, fatores que têm impulsionado tanto o setor habitacional quanto o comercial.

Projetos de modernização de bairros, ampliação do acesso ao crédito habitacional e a geração de empregos na indústria e no comércio local também têm contribuído para manter aquecido o mercado imobiliário, especialmente no segmento de imóveis de médio padrão.

Perspectivas seguem otimistas

O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, ressalta que “o mercado imobiliário da região de Franca demonstra solidez e dinamismo, acompanhando o crescimento econômico local e oferecendo alternativas tanto para quem busca comprar quanto para quem procura alugar. A expectativa é de que o mercado mantenha esse ritmo positivo nos próximos meses”.

Vendas em Maio

Vendas	%
Casas Vendidas	54%
Apartamentos Vendidos	46%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	10,0%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	35,0%
4 Dorm.	5,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	5,0%
51 a 100 m ²	65,0%
101 a 200 m ²	20,0%
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 vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	76,5%
3 Dorm.	23,5%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	5,9%
51 a 100 m ²	64,7%
101 a 200 m ²	29,4%
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	27,3%
Nobre	24,2%
Demais Regiões	48,5%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	25,0%
Financiamento CAIXA	50,0%
Financiamento Outros Bancos	2,5%
Direto com Proprietário	20,0%
Consórcios	2,5%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	37,8%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	24,3%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	27,0%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,7%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	8,1%
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	2,8%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	8,3%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	13,9%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	19,4%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	8,3%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	5,6%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	5,6%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	5,6%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	8,3%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	5,6%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	2,8%
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	2,8%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	8,3%
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	2,8%

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	64%
Apartamentos Alugadas	36%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	11,1%
2 Dorm.	55,6%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	16,7%
51 a 100 m ²	44,4%
101 a 200 m ²	38,9%
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%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
-------------	------------

Quitinete	10,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	80,0%
3 Dorm.	10,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	30,0%
51 a 100 m ²	60,0%
101 a 200 m ²	10,0%
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	38,0%
Depósito caução	10,0%
T. de Capitalização	2,0%
Seguro Fiança	50,0%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	37,3%
Nobre	7,8%
Demais Regiões	54,9%

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	78,6%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	14,3%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	7,1%
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	12,5%
de R\$751 a \$1.000,00	33,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	16,7%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	25,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	4,2%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	0,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	8,3%
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	+19,78%	-54,78%
Fevereiro	+46,67%	-16,27%
Março	+14,96%	+142,35%
Abril	+34,92%	+61,78%
Maio	+1,69%	+23,49%
Acumulado ano	+118,02%	+156,57%