

Pesquisa CRECISP

Marília e Região

Maio 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Marília registra queda nas vendas e locações em maio, mas segue com demanda nas periferias

Investimentos em infraestrutura urbana, mobilidade e desenvolvimento econômico ajudam a manter a atratividade do setor, apesar da retração momentânea

Vendas caem 32,8%, mas perfil de imóveis acessíveis mantém mercado ativo

De acordo com levantamento do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP), as vendas de imóveis residenciais usados na região de Marília recuaram 32,80% em maio, em comparação com abril. No acumulado de 2025, o setor apresenta retração de 3,97% nas vendas.

O mercado foi dominado por casas, que representaram 76% dos negócios, contra 24% de apartamentos. A maior parte das casas vendidas possui 2 dormitórios (60%), com área útil entre 51 e 200 m², e os apartamentos preferidos foram os de 2 dormitórios (90%), com até 50 m² de área útil.

O perfil de preço segue concentrado em imóveis de até R\$ 200 mil, com 80% das vendas realizadas em bairros periféricos, reflexo da busca por imóveis com melhor custo-benefício.

Caixa lidera financiamentos; venda à vista mantém força

O financiamento pela Caixa Econômica Federal respondeu por 61,3% das vendas, seguido por 9,7% via outros bancos e 3,2% realizadas diretamente com os proprietários. As compras à vista representaram 25,8% dos negócios.

Sobre os preços, 60% dos imóveis foram vendidos pelo valor anunciado, enquanto 40% receberam algum tipo de desconto, variando principalmente entre 5% e 15% abaixo do valor inicial.

Locação recua 2,86%, mas segue dinâmica e acessível

O setor de locação apresentou queda de 2,86% em maio, acumulando retração de 30,28% no ano. As casas dominaram as locações (94%), enquanto os apartamentos representaram apenas 6%.

A preferência foi por casas de 3 dormitórios (50%) e 2 dormitórios (44,4%), com áreas entre 51 e 200 m². Nos apartamentos, a busca se concentrou em unidades pequenas, de até 50 m² e de até 2 dormitórios.

A faixa de aluguel mais procurada ficou entre R\$ 751 e R\$ 1.500, abrangendo 65% das locações, o que demonstra forte demanda por imóveis acessíveis.

O fiador foi a principal garantia locatícia (58,6%), seguido pelo depósito caução (20,7%) e pelo seguro fiança (20,7%).

As locações ocorreram majoritariamente nas regiões periféricas (74,1%), seguidas da região central (14,8%) e das áreas nobres (11,1%).

Investimentos ajudam a sustentar a valorização da cidade

Apesar da retração no mercado, a região de Marília continua recebendo investimentos relevantes em infraestrutura e desenvolvimento urbano. A imprensa local destaca obras de modernização do sistema viário, revitalização de praças e espaços públicos, além da expansão de corredores comerciais e parques industriais, que vêm impulsionando a geração de empregos e o desenvolvimento econômico.

Além disso, a cidade tem avançado em projetos na área de mobilidade urbana e em incentivos para construção civil, especialmente na produção de imóveis populares e empreendimentos de médio padrão, fortalecendo o setor imobiliário no médio prazo.

Expectativa de recuperação no segundo semestre

O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, avalia que “embora maio tenha sido um mês de retração nas vendas e locações, o mercado imobiliário de Marília mantém sua força nas regiões periféricas e nos imóveis de padrão acessível. A expectativa é que, com os investimentos em andamento e a retomada gradual da economia local, o mercado volte a apresentar crescimento nos próximos meses”.

Vendas em Maio

Vendas	%
Casas Vendidas	76%
Apartamentos Vendidos	24%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	3,3%
2 Dorm.	60,0%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	3,3%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	20,0%
51 a 100 m ²	36,7%
101 a 200 m ²	36,7%
201 a 300 m ²	3,3%
301 a 400 m ²	3,3%
401 a 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	90,0%
3 Dorm.	10,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
-----------	------------

1 a 50 m ²	70,0%
51 a 100 m ²	30,0%
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 vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	16,0%
Nobre	4,0%
Demais Regiões	80,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	25,8%
Financiamento CAIXA	61,3%
Financiamento Outros Bancos	9,7%
Direto com Proprietário	3,2%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	60,0%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	12,5%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	12,5%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	5,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	7,5%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	2,5%
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	2,5%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	12,5%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	37,5%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	15,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	2,5%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	5,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	12,5%
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	2,5%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	2,5%
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	2,5%
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	94%
Apartamentos Alugadas	6%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	5,6%
2 Dorm.	44,4%
3 Dorm.	50,0%
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	27,8%
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	50,0%

1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	100,0%
51 a 100 m ²	0,0%
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	58,6%
Depósito caução	20,7%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	20,7%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	14,8%
Nobre	11,1%
Demais Regiões	74,1%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	17,6%
Mudou para um aluguel mais barato	47,1%
Mudou sem dar justificativa	35,3%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	70,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	5,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	5,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	5,0%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	5,0%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	5,0%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	5,0%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	15,0%
de R\$751 a \$1.000,00	35,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	5,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	15,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	5,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	10,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	5,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	5,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	5,0%
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%
Maio	-32,80%	-2,86%
Acumulado 2025	-3,97%	-30,28%