

Pesquisa CRECISP

São Carlos e Região

Janeiro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Locações avançam mais de 70% e confirmam cautela nas compras no mercado imobiliário de São Carlos

O mercado imobiliário de São Carlos e região iniciou 2026 sob um cenário de ajuste nas decisões das famílias e forte dinamismo no setor de locações. Levantamento do CRECISP junto a 73 imobiliárias aponta que as vendas de imóveis residenciais usados recuaram 12,69% em janeiro, enquanto as locações cresceram 71,05%, evidenciando mudança no comportamento do consumidor diante do início do ano e do ambiente econômico.

Foram consultadas imobiliárias que atuam nas cidades de Américo Brasiliense, Araraquara, Boa Esperança Do Sul, Caconde, Casa Branca, Descalvado, Dobrada, Gavião Peixoto, Ibaté, Matão, Nova Europa, Porto Ferreira, Rincão, São Carlos, São José Do Rio Pardo e Tabatinga.

Segundo análise institucional do Conselho, o movimento é típico de períodos em que as famílias priorizam estabilidade financeira antes de assumir financiamentos de longo prazo.

“Esse tipo de comportamento indica um consumidor mais prudente. O aluguel funciona como solução imediata enquanto a família reorganiza sua vida financeira e avalia o melhor momento para comprar”, avalia o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

Vendas

Apesar da retração no volume de vendas, o financiamento habitacional permanece como principal mecanismo de aquisição. Em janeiro, 82,4% das compras ocorreram via crédito da Caixa Econômica Federal, enquanto apenas 11,8% foram realizadas à vista.

As negociações concentraram-se principalmente na faixa entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil, seguida por imóveis de menor valor, evidenciando que a demanda segue orientada por unidades acessíveis e dependentes das condições de crédito.

Casas representaram 51% das vendas e apartamentos 49%, com predominância de imóveis compactos de dois dormitórios, perfil associado à busca por funcionalidade e menor custo total de aquisição.

O levantamento mostra que 54,5% das vendas ocorreram nas regiões periféricas, padrão que também se repetiu nas locações, confirmando a tendência de expansão urbana baseada no fator preço.

Para o CRECISP, esse deslocamento territorial acompanha a realidade econômica das famílias e reflete uma escolha cada vez mais racional na definição da moradia.

“O comprador hoje faz uma conta muito objetiva. A localização continua importante, mas o peso do financiamento, da renda familiar e do custo mensal passou a ser decisivo na escolha do imóvel”, destaca o presidente.

Polo universitário mantém demanda estrutural por moradia

Em São Carlos, a presença de universidades, centros tecnológicos e polos de inovação cria um ambiente imobiliário singular. O fluxo contínuo de estudantes, pesquisadores e profissionais especializados mantém elevada a demanda por locação ao longo de todo o ano.

Esse fator estrutural ganha intensidade em janeiro, período de início do calendário acadêmico, quando ocorre entrada de novos estudantes e reorganização residencial.

“O polo universitário transforma o mercado imobiliário de São Carlos em um sistema permanentemente dinâmico. Existe uma base contínua de demanda por aluguel que dá estabilidade ao setor mesmo em momentos de maior cautela econômica”, afirma Viana.

As casas responderam por 79% das locações firmadas, enquanto apartamentos ficaram com 21%. Os valores mais praticados concentraram-se entre R\$ 1.001 e R\$ 1.500 mensais, seguidos por aluguéis de até R\$ 1.000, confirmando a predominância de imóveis compatíveis com a renda média local.

Entre as garantias locatícias, o seguro fiança liderou com 55,2%, seguido pelo fiador com 37,9%, indicando preferência crescente por soluções que ofereçam maior segurança jurídica e agilidade contratual.

Diante de um mercado mais seletivo e com maior rotatividade nas locações, o CRECISP reforça a importância da atuação do corretor de imóveis regularmente inscrito para garantir segurança nas operações. “O corretor é o profissional que assegura avaliação correta do imóvel, análise documental, segurança contratual e equilíbrio na negociação. Em momentos de maior

cautela econômica, essa assessoria se torna ainda mais essencial para proteger compradores e locatários”, conclui o presidente

Vendas em Janeiro

Vendas	%
Casas Vendidas	51%
Apartamentos Vendidos	49%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	4,3%
2 Dorm.	60,9%
3 Dorm.	30,4%
4 Dorm.	4,3%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	26,1%
51 a 100 m ²	43,5%
101 a 200 m ²	17,4%
201 a 300 m ²	13,0%
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.	5,3%
2 Dorm.	89,5%
3 Dorm.	5,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	68,4%
51 a 100 m ²	26,3%
101 a 200 m ²	5,3%
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	30,3%
Nobre	15,2%
Demais Regiões	54,5%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	11,8%
Financiamento CAIXA	82,4%
Financiamento Outros Bancos	2,9%
Direto com Proprietário	2,9%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	69,0%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	11,9%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	16,7%
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	2,4%
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	0,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	11,9%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	14,3%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	16,7%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	16,7%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	21,4%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	7,1%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	4,8%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	2,4%

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	2,4%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	2,4%
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 Janeiro

Locações	%
Casas Alugadas	79%
Apartamentos Alugadas	21%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	13,3%
2 Dorm.	60,0%
3 Dorm.	26,7%
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	53,3%
101 a 200 m ²	13,3%

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%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	12,5%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	62,5%
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 aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	37,9%
Depósito caução	6,9%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	55,2%

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

Localização	Percentual
Central	28,6%
Nobre	10,7%
Demais Regiões	60,7%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	0,0%
Mudou para um aluguel mais barato	6,7%
Mudou sem dar justificativa	93,3%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	73,9%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	17,4%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	8,7%
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	13,0%
de R\$751 a \$1.000,00	13,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	21,7%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	21,7%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	4,3%

de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	0,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	21,7%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	4,3%
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 2026

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	- 12,69%	+71,05%