



Pesquisa CRECISP

Junho/2026

Imóveis usados

Capital

Mercado imobiliário da Capital registra forte avanço nas vendas e recuo nas locações em junho de 2026

O mercado imobiliário de imóveis usados da cidade de São Paulo apresentou comportamentos distintos em junho de 2026. As vendas cresceram **61,51%** em relação ao mês anterior, enquanto as locações registraram retração de **22,97%**. Os resultados indicam uma aceleração expressiva das negociações de compra, impulsionada principalmente pelo financiamento imobiliário e pela procura por apartamentos compactos, ao mesmo tempo em que o mercado de aluguel enfrentou uma redução no volume de contratos.

Vendas avançam com forte participação do financiamento

O desempenho das vendas em junho demonstra uma retomada significativa do mercado de compra e venda na Capital. Os apartamentos representaram **89%** das transações, enquanto as casas corresponderam a **11%**, confirmando a predominância dos imóveis verticais no perfil de aquisição dos consumidores paulistanos.

A concentração das vendas em apartamentos está relacionada à busca por imóveis mais compactos, bem localizados e com custos de manutenção mais previsíveis. Esse perfil atende especialmente jovens casais, famílias menores, investidores e compradores que procuram o primeiro imóvel, além de consumidores interessados em morar próximos a centros de emprego, transporte, comércio e serviços.

O financiamento imobiliário foi o principal responsável pela movimentação do mercado. A Caixa Econômica Federal participou de **55,8%** das compras, enquanto outros bancos responderam por **24,2%**. As aquisições à vista representaram **9,7%**, o mesmo percentual registrado nas negociações diretas com proprietários. Os consórcios tiveram participação reduzida, de **0,6%**.

Somados, os financiamentos bancários representaram **80% das vendas**, evidenciando a importância do crédito imobiliário para a manutenção do ritmo de negócios. O resultado também mostra que, mesmo em um cenário de custos elevados, a disponibilidade de financiamento continua sendo determinante para viabilizar a aquisição da casa própria.

Imóveis acima de R\$ 500 mil ganham destaque

A distribuição por faixa de preço revela um mercado diversificado, com forte presença tanto de imóveis voltados à classe média quanto de unidades de padrão mais elevado.

A faixa entre **R\$ 201 mil e R\$ 300 mil** concentrou **29,8% das vendas**; também aparecem os imóveis acima de **R\$ 501 mil**, com **33,3%**, e aqueles entre **R\$ 301 mil e R\$ 400 mil**, responsáveis por **17%** das negociações. Os imóveis entre **R\$ 401 mil e R\$ 500 mil** representaram **12,1%**, enquanto as unidades de até R\$ 200 mil ficaram com **7,8%**.



A participação expressiva dos imóveis acima de R\$ 500 mil confirma que a Capital reúne diferentes segmentos de consumo. Embora exista uma demanda consistente por imóveis de valores intermediários, também há mercado ativo para unidades maiores, melhor localizadas ou com padrão construtivo superior.

Apartamentos de dois dormitórios e até 50 metros quadrados predominam

Entre as casas vendidas, os imóveis de **três dormitórios** foram maioria, com **56%** das negociações. As casas de dois dormitórios representaram **28%**, enquanto aquelas com quatro ou mais dormitórios ficaram com **12%**. As unidades de até um dormitório responderam por **4%**.

Quanto à área útil, as casas entre **101 e 200 metros quadrados** concentraram **36% das vendas**, seguidas pelas unidades de 51 a 100 metros quadrados, com **32%**. Os imóveis com mais de 201 metros quadrados representaram **20%**, enquanto as casas de até 50 metros quadrados ficaram com **12%**.

No segmento de apartamentos, o destaque foi ainda mais evidente para as unidades de **dois dormitórios**, que responderam por **66,7% das vendas**. Os apartamentos de até um dormitório representaram **18,8%**, os de três dormitórios ficaram com **12,8%** e as unidades de quatro ou mais dormitórios corresponderam a **1,7%**.

A preferência por apartamentos compactos também aparece na distribuição por área: **64,1%** das unidades vendidas tinham até 50 metros quadrados e **28,2%** possuíam entre 51 e 100 metros quadrados. Assim, os apartamentos de até 100 metros quadrados somaram **92,3% das vendas**, demonstrando a força dos imóveis funcionais e de menor metragem.

Demais regiões concentram a maior parte das vendas

As chamadas demais regiões da Capital foram responsáveis por **48,4% das vendas**, mantendo a maior participação entre os segmentos territoriais analisados. As regiões nobres responderam por **26,1%**, enquanto a área central participou com **25,5%**.

A distribuição demonstra que a procura por imóveis não está restrita aos bairros tradicionalmente mais valorizados. A oferta de infraestrutura, a expansão da mobilidade urbana e a busca por uma melhor relação entre preço, localização e qualidade de vida têm ampliado o interesse por diferentes áreas da cidade.

Ao mesmo tempo, a participação expressiva das regiões central e nobre confirma que os consumidores continuam valorizando a proximidade com polos de trabalho, universidades, comércio, serviços e opções de transporte.

Locações recuam, mas apartamentos ampliam participação

O mercado de locação apresentou queda de **22,97%** em junho. Apesar da retração mensal, os apartamentos representaram **64% dos contratos**, enquanto as casas corresponderam a **36%**. Essa distribuição difere da observada em maio, quando as casas haviam predominado nas locações, indicando mudança no perfil dos negócios realizados no período.

Entre as casas alugadas, os imóveis de dois dormitórios foram maioria, com **39,7%** dos contratos. As unidades de três dormitórios responderam por **31%**, aquelas de até um dormitório representaram **29,3%**, e não houve registro de casas com quatro ou mais dormitórios.



A área útil das casas alugadas concentrou-se entre 51 e 100 metros quadrados, faixa responsável por **43,1%** dos contratos. As unidades de até 50 metros quadrados corresponderam a **36,2%**, enquanto os imóveis entre 101 e 200 metros quadrados representaram **20,7%**.

Nos apartamentos, os imóveis de dois dormitórios também lideraram, com **50% das locações**. Os apartamentos de até um dormitório ficaram com **27,9%**, os de três dormitórios com **20,9%** e os de quatro ou mais dormitórios com **1,2%**.

Em relação à área, os apartamentos de até 50 metros quadrados representaram **51,2%** dos contratos, seguidos pelos imóveis entre 51 e 100 metros quadrados, com **39,5%**. Dessa forma, **90,7% dos apartamentos alugados tinham até 100 metros quadrados**, reforçando a preferência por unidades compactas.

Faixas intermediárias lideram os valores de aluguel

Os valores de locação apresentaram concentração nas faixas intermediárias. Os aluguéis entre **R\$ 1.001 e R\$ 1.500** representaram **26% dos contratos**, enquanto a faixa entre **R\$ 2.001 e R\$ 3.000** respondeu por **26,7%**. Também tiveram participação relevante os imóveis com aluguel acima de R\$ 3.001, que somaram **21,4%**, e aqueles entre R\$ 1.501 e R\$ 2.000, com **15,3%**.

Os contratos de até R\$ 1.000 corresponderam a **10,7%**. O cenário revela um mercado capaz de atender diferentes perfis de renda, embora a maior parte das locações esteja concentrada em imóveis com valores mensais entre R\$ 1.001 e R\$ 3.000.

Seguro-fiança permanece como principal garantia

O **seguro-fiança** foi a modalidade de garantia mais utilizada em junho, presente em **34,7% dos contratos**. O depósito caução respondeu por **20,8%**, enquanto outras modalidades somaram **21,4%**. O fiador tradicional participou de **14,5%** das locações, e os títulos de capitalização representaram **8,7%**.

A liderança do seguro-fiança demonstra a continuidade do processo de modernização das garantias locatícias. A modalidade oferece maior agilidade à contratação e reduz a necessidade de apresentação de fiadores, ao mesmo tempo em que proporciona maior previsibilidade e segurança aos proprietários.

Regiões nobres e demais áreas dividem a procura por aluguel

Nas locações, as demais regiões concentraram **55,1% dos contratos**, enquanto as áreas nobres responderam por **26,1%** e a região central por **18,8%**.

A predominância das demais regiões pode estar associada à busca por valores mais compatíveis com o orçamento dos locatários, sem abrir mão do acesso a serviços, transporte e infraestrutura. As regiões nobres, por sua vez, mantiveram participação relevante, especialmente entre consumidores que priorizam localização e proximidade com os principais eixos de atividade da cidade.

Mercado de locação revela ajustes no perfil dos consumidores

Os dados sobre a movimentação dos locatários indicam que **47,1% mudaram para um aluguel mais barato**, enquanto **19,3% passaram para uma locação mais cara**. Outros **33,6% não informaram o motivo da mudança**.



A predominância das mudanças para imóveis mais econômicos sugere que parte dos consumidores está revisando suas despesas habitacionais e procurando alternativas compatíveis com o orçamento familiar. Esse comportamento pode favorecer imóveis menores, localizados em regiões com melhor custo-benefício ou com despesas condominiais mais baixas.

Descontos permanecem limitados nas negociações

Nas vendas, **44% dos imóveis foram negociados pelo mesmo valor anunciado**. Outros **28% tiveram desconto de até 5%**, enquanto reduções entre 6% e 10% ocorreram em **24% das operações**.

Nas locações, a estabilidade dos preços foi ainda mais evidente: **66% dos contratos foram fechados pelo mesmo valor anunciado**. Descontos de até 5% ocorreram em **22,2% dos casos**, e reduções entre 6% e 10% representaram **9%**.

Os números indicam que proprietários e vendedores mantiveram valores próximos aos anunciados, realizando ajustes pontuais para concluir as negociações. Esse comportamento pode refletir maior equilíbrio entre oferta e procura em determinados segmentos e regiões da Capital.

Perspectivas

Os resultados de junho mostram um mercado imobiliário paulistano com forte capacidade de recuperação no segmento de vendas. O crescimento de **61,51%** confirma a importância do crédito imobiliário e evidencia a existência de demanda reprimida por imóveis, especialmente apartamentos de dois dormitórios e até 100 metros quadrados.

As locações, apesar da queda de **22,97%**, continuam concentradas em unidades compactas e em faixas de preço intermediárias. A busca por aluguéis mais baratos demonstra que os consumidores permanecem atentos ao orçamento e dispostos a mudar de imóvel para reduzir despesas.

A continuidade do financiamento bancário, a estabilidade do emprego e a oferta de imóveis compatíveis com diferentes perfis de renda serão fatores decisivos para o desempenho dos próximos meses. O cenário também reforça a importância da atuação dos corretores de imóveis, responsáveis por orientar as partes, avaliar adequadamente os imóveis, conferir a documentação, estruturar contratos e conduzir negociações com segurança jurídica e transparência.

A pesquisa de junho confirma, assim, a resiliência e a diversidade do mercado imobiliário da Capital, que segue reunindo oportunidades para compradores, investidores, proprietários, locatários e profissionais do setor.



RELATÓRIO DA CAPITAL – Junho de 2026

Vendas em junho

Vendas	%
Casas Vendidas	11%
Apartamentos Vendidos	89%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	4,0%
2 Dorm.	28,0%
3 Dorm.	56,0%
4 Dorm.	12,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	12,0%
51 a 100 m ²	32,0%
101 a 200 m ²	36,0%
201 a 300 m ²	16,0%
301 a 400 m ²	4,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos



Dormitórios apto	Percentual
Quitinete	4,3%
1 Dorm.	14,5%
2 Dorm.	66,7%
3 Dorm.	12,8%
4 Dorm.	1,7%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	64,1%
51 a 100 m ²	28,2%
101 a 200 m ²	5,1%
201 a 300 m ²	1,7%
301 a 400 m ²	0,9%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e Aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	25,5%
Nobre	26,1%
Demais Regiões	48,4%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	9,7%
Financiamento CAIXA	55,8%



Financiamento Outros Bancos	24,2%
Direto com Proprietário	9,7%
Consórcios	0,6%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	54,2%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	25,4%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	15,5%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,1%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,7%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,7%
Vendida com desconto de 36 a 40%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 41 a 45%, ABAIXO do Anunciado	1,4%
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	0,7%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	1,4%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	5,7%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	12,8%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	17,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	9,2%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	7,8%



De R\$ 401mil a R\$450 mil	2,8%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	9,2%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	6,4%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,5%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	5,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	5,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	1,4%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	2,8%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	2,8%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	2,1%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,7%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,7%
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	2,8%

Locações em junho

Locações	%
Casas Alugadas	36%
Apartamentos Alugadas	64%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	29,3%
2 Dorm.	39,7%
3 Dorm.	31,0%



4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	36,2%
51 a 100 m ²	43,1%
101 a 200 m ²	20,7%
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	4,7%
1 Dorm.	23,3%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	20,9%
4 Dorm.	1,2%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	51,2%
51 a 100 m ²	39,5%
101 a 200 m ²	8,1%
201 a 300 m ²	1,2%
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	14,5%
Depósito caução	20,8%
T. de Capitalização	8,7%
Seguro Fiança	34,7%
Outros	21,4%

Localização	Percentual
Central	18,8%
Nobre	26,1%
Demais Regiões	55,1%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	19,3%
Mudou para um aluguel mais barato	47,1%
Mudou sem dar justificativa	33,6%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	66,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	22,2%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	9,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,4%
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	1,4%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	0,8%
de R\$501 a \$750,00	3,8%
de R\$751 a \$1.000,00	6,1%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	13,7%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	12,2%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	5,3%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	9,9%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	13,7%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	13,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	8,4%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	3,8%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	9,2%
Mais e R\$5mil	0,0%

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital		
(Volume Negociado-2026)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acum. 2026
Janeiro	-3,19%	-3,19%
Fevereiro	+28,46%	+25,27%
Março	+50,08%	+75,35%
Abril	-57,92%	+17,43%
Maio	+13,56%	+30,99%
Junho	+61,51%	+92,50%



Mercado Imobiliário da Capital		
(Volume Negociado-2026)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acum. 2026
Janeiro	+28,74%	+28,74%
Fevereiro	-5,47%	+23,27%
Março	+32,12%	+55,39%
Abril	-16,80%	+38,59%
Maio	+19,53%	+58,12%
Junho	-22,97%	+35,15%

Acumulado 12 meses

- Vendas: +134,17%

- Locações: -3,64%