

Pesquisa CRECISP

São Carlos e Região

Junho 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de São Carlos mantém demanda por imóveis acessíveis enquanto vendas desaceleram e locações retomam crescimento

O mercado de imóveis residenciais usados de São Carlos e região apresentou comportamentos distintos em junho de 2026. Enquanto o segmento de compra e venda registrou retração de 18,18% em relação ao mês anterior, o mercado de locação voltou a crescer, com avanço de 7,69%, demonstrando que a demanda por moradia permanece ativa, embora influenciada pelas condições econômicas, pelo custo do crédito e pela maior seletividade dos consumidores.

O cenário reflete um momento de acomodação do mercado imobiliário, em que muitas famílias optam por adiar a aquisição da casa própria diante das elevadas taxas de financiamento, da necessidade de maior planejamento financeiro e do comprometimento da renda familiar. Ao mesmo tempo, a locação ganha espaço como alternativa para quem busca flexibilidade ou ainda não reúne condições para assumir um financiamento de longo prazo.

Crédito continua sustentando as vendas

Apesar da redução no número de negócios realizados, o financiamento habitacional permanece como principal motor do mercado imobiliário regional. Em junho, 67,7% das aquisições foram realizadas por meio da Caixa Econômica Federal, percentual que evidencia a importância das políticas de crédito habitacional para a manutenção da atividade imobiliária. As negociações diretas com os proprietários responderam por 16,1% das vendas, enquanto as compras à vista representaram 9,7%. Os financiamentos por outros bancos participaram com apenas 6,5% e não houve registro de aquisições por meio de consórcio.

Esse comportamento demonstra que qualquer alteração nas taxas de juros, exigências para concessão do crédito, valor da entrada ou disponibilidade de recursos tende a produzir impacto imediato sobre o volume de negócios do setor.

Imóveis de até R\$ 300 mil lideram a preferência dos compradores

A pesquisa revela que a demanda continua concentrada em imóveis compatíveis com o orçamento da classe média e das famílias que dependem do financiamento habitacional.

A faixa de preços entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil concentrou 33,3% das vendas, tornando-se a principal categoria negociada. Os imóveis de até R\$ 200 mil responderam por 27,3% das operações, enquanto os imóveis acima de R\$ 501 mil também alcançaram participação expressiva de 27,3%, evidenciando a coexistência de diferentes perfis de compradores no mercado regional. Já os imóveis entre R\$ 301 mil e R\$ 400 mil representaram 12,1% das vendas e não houve negociações entre R\$ 401 mil e R\$ 500 mil.

Os números demonstram que, embora exista demanda por imóveis de maior padrão, o mercado permanece fortemente sustentado pelos empreendimentos voltados à primeira aquisição, à substituição da moradia e às famílias de renda intermediária.

Casas lideram as vendas e apartamentos dominam as locações

As casas responderam por 68% das vendas realizadas em junho, enquanto os apartamentos participaram com 32%. Em ambos os segmentos predominam imóveis de dois dormitórios, que representam o perfil ideal para pequenas e médias famílias, conciliando funcionalidade, custo de aquisição e despesas reduzidas de manutenção.

Entre as locações, entretanto, o comportamento foi diferente. Os apartamentos representaram 56% dos contratos assinados, contra 44% das casas, confirmando a preferência dos locatários por imóveis mais compactos, de menor custo operacional, melhor localização e maior praticidade para o cotidiano.

Regiões com melhor relação custo-benefício concentram a demanda

A distribuição geográfica das negociações mostra que as demais regiões da cidade concentraram 53,8% das vendas, superando os bairros nobres, com 26,9%, e a região central, responsável por 19,2% dos negócios.

O comportamento dos compradores revela uma mudança gradual na lógica de escolha dos imóveis. Cada vez mais o consumidor procura equilibrar preço, metragem, infraestrutura urbana, facilidade de acesso, mobilidade e qualidade de vida, reduzindo a concentração das negociações nas áreas tradicionalmente mais valorizadas.

Nas locações, esse movimento torna-se ainda mais evidente. Todas as locações registradas em junho ocorreram nas demais regiões da cidade, indicando que o público locatário prioriza imóveis com aluguel mais acessível e melhor relação entre custo e benefício.

Aluguéis de até R\$ 1.500 concentram a maior parte dos contratos

No mercado locatício, 40% dos contratos foram firmados com aluguéis de até R\$ 1.000 e outros 20% situaram-se entre R\$ 1.001 e R\$ 1.500. Assim, 60% das locações permaneceram concentradas em imóveis com aluguel mensal de até R\$ 1.500, demonstrando que o fator preço continua sendo

determinante para a maior parte das famílias. Também houve participação de imóveis nas faixas entre R\$ 2.001 e R\$ 3.000 e acima de R\$ 3.001, ambas com 20% das locações.

Esse comportamento acompanha o cenário econômico nacional, marcado pela necessidade de controle do orçamento doméstico e pela busca por moradias compatíveis com a renda disponível.

Seguro-fiança consolida liderança entre as garantias locatícias

A pesquisa evidencia uma mudança importante no comportamento do mercado de locação. O seguro-fiança foi utilizado em 77,8% dos contratos firmados em junho, consolidando-se como a principal modalidade de garantia locatícia. O fiador e o depósito caução participaram com 11,1% cada, enquanto não houve utilização de títulos de capitalização.

A predominância do seguro-fiança demonstra a crescente profissionalização das locações, proporcionando maior segurança jurídica aos proprietários e maior agilidade na formalização dos contratos, ainda que represente custo adicional para parte dos locatários.

Negociações mostram equilíbrio entre preço anunciado e valor efetivamente vendido

Outro aspecto relevante identificado pela pesquisa é a estabilidade nas negociações. Em 42,4% das vendas os imóveis foram comercializados exatamente pelo valor anunciado. Outros 21,2% receberam descontos de até 5% e 30,3% foram vendidos com reduções entre 6% e 10%, indicando que compradores e vendedores continuam encontrando espaço para negociações moderadas, sem grandes desvalorizações patrimoniais.

Nas locações, por sua vez, todos os contratos foram fechados pelo valor originalmente anunciado, demonstrando maior equilíbrio entre oferta e demanda nesse segmento.

Indicadores apontam fundamentos sólidos para o mercado regional

Embora junho tenha apresentado retração mensal nas vendas, os indicadores acumulados mostram que o mercado permanece estruturalmente saudável. No acumulado de 2026, as vendas registram crescimento de 40,03% e as locações avançam 67,76%. Considerando os últimos doze meses, as vendas acumulam expansão de 186,12% e as locações apresentam crescimento de 53,81%, evidenciando que a desaceleração observada em junho representa uma acomodação pontual e não uma reversão da tendência de médio prazo.

Corretor de imóveis garante segurança jurídica e eficiência nas negociações

Em um mercado cada vez mais seletivo e tecnicamente exigente, a atuação do corretor de imóveis regularmente inscrito no CRECI torna-se ainda mais relevante. O profissional qualificado orienta compradores, vendedores,

locadores e locatários na avaliação mercadológica dos imóveis, análise documental, conferência da regularidade registral, negociação das condições comerciais, escolha da modalidade de financiamento, definição da garantia locatícia mais adequada e elaboração de contratos seguros.

Além de reduzir riscos jurídicos e financeiros, a intermediação profissional contribui para maior transparência nas negociações, protege os interesses das partes envolvidas e proporciona segurança durante todas as etapas da compra, venda ou locação do imóvel.

Os resultados da pesquisa de junho demonstram que o mercado imobiliário de São Carlos permanece ativo, resiliente e adaptado às condições econômicas atuais. A preferência por imóveis compactos, preços compatíveis com a renda das famílias, financiamento habitacional e locações em regiões de melhor relação custo-benefício confirma que o setor continua sustentado por fundamentos sólidos. Com eventual melhoria das condições de crédito e da confiança do consumidor, o mercado reúne potencial para ampliar o ritmo das negociações nos próximos meses, mantendo sua importante contribuição para a economia regional e para a geração de empregos e investimentos no setor imobiliário.

Vendas em Junho

Vendas	%
Casas Vendidas	68%
Apartamentos Vendidos	32%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	71,4%
3 Dorm.	23,8%
4 Dorm.	4,8%
5 Dorm.	0,0%

Mais de 5 Dorm.	0,0%
-----------------	------

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	38,1%
51 a 100 m ²	28,6%
101 a 200 m ²	19,0%
201 a 300 m ²	9,5%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	4,8%

Aptos vendidos

Dormitórios apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	75,0%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	75,0%
51 a 100 m ²	16,7%
101 a 200 m ²	8,3%
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	19,2%
Nobre	26,9%
Demais Regiões	53,8%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	9,7%
Financiamento CAIXA	67,7%
Financiamento Outros Bancos	6,5%
Direto com Proprietário	16,1%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	42,4%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	21,2%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	30,3%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	3,0%
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	0,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	6,1%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	21,2%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	27,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	6,1%
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	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	9,1%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	3,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	3,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	6,1%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	3,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	3,0%
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%
	100%

Locações em Junho

Locação	%
----------------	----------

Casas Alugadas	44%
Apartamentos Alugadas	56%

Casas alugadas

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	50,0%
51 a 100 m ²	0,0%
101 a 200 m ²	50,0%
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%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	33,3%
2 Dorm.	66,7%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	66,7%
51 a 100 m ²	33,3%
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	11,1%
Depósito caução	11,1%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	77,8%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	0,0%
Nobre	0,0%
Demais Regiões	100,0%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	100,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	40,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	0,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	20,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	0,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	20,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	20,0%
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	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	- 12,69%	+71,05%
Fevereiro	-59,35%	-59,36%
Março	+19,06%	+47,45%
Abril	+133,72%	+35,00%
Maio	-22,53%	-34,07%
Junho	-18,18%	+7,69%
Acumulado 2026	+40,03%	+67,76%

Acumulado 12 meses

Vendas: +186,12%

Locações:+53,81%