Pesquisa CRECISP

Setembro/2026

Imóveis usados

Capital

Mercado imobiliário da Capital sente retração em setembro, mas imóveis de maior valor mantêm participação expressiva

O mercado imobiliário da cidade de São Paulo apresentou retração em setembro de 2026, tanto no segmento de compra e venda quanto no de locação de imóveis usados. De acordo com a pesquisa mensal do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP), as vendas recuaram 47,48%, enquanto as locações registraram queda de 45,08% em relação ao mês anterior.

Apesar da desaceleração, os resultados revelam características importantes da demanda na Capital, especialmente em relação às preferências por tipo de imóvel, localização, valores e modalidades de pagamento.

Apartamentos lideram as vendas e imóveis de maior valor ganham espaço

No segmento de compra e venda, os apartamentos representaram 71% das transações realizadas em setembro, enquanto as casas corresponderam a 29%. A preferência pela moradia vertical também se refletiu no perfil das unidades comercializadas: os imóveis de dois dormitórios concentraram 53,6% das vendas de apartamentos, seguidos pelos de três dormitórios, com 28,6%. As unidades de até um dormitório responderam por 10,7%, e as de quatro ou mais quartos, por 7,1%.

Em relação à metragem, os apartamentos entre 51 m² e 100 m² foram os mais negociados, com 42,9%, seguidos pelos imóveis de até 50 m², que representaram 39,3%. As unidades entre 101 m² e 200 m² somaram 14,3%, enquanto aquelas com mais de 201 m² corresponderam a 3,6%.

Entre as casas, a maior procura concentrou-se nas unidades de três dormitórios, que representaram 45,5% das vendas. Os imóveis de dois quartos responderam por 36,4%, enquanto aqueles com quatro ou mais dormitórios alcançaram 18,2%. Quanto à área útil, a faixa de 51 m² a 100 m² predominou, com 54,5% das negociações. Casas com mais de 201 m² somaram 27,3%, e as unidades de até 50 m² e entre 101 m² e 200 m² registraram, cada uma, 9,1%.

O levantamento também identificou participação expressiva dos imóveis de maior valor. Unidades acima de R$ 501 mil concentraram 47,4% das vendas, enquanto aquelas entre R$ 201 mil e R$ 300 mil representaram 28,9%. Os imóveis na faixa de R$ 401 mil a R$ 500 mil corresponderam a 15,8%, e os de R$ 301 mil a R$ 400 mil, a 7,9%.

Financiamento bancário e negociação direta dividem espaço

As formas de pagamento demonstraram uma distribuição mais equilibrada entre as modalidades utilizadas pelos compradores. Os financiamentos concedidos por outros bancos lideraram, com 33,3% das transações, seguidos pelas negociações diretamente com os proprietários, que alcançaram 28,8%. O pagamento à vista representou 21,2%, enquanto o financiamento pela Caixa Econômica Federal respondeu por 16,7%. Não houve registro de compras por meio de consórcios no período pesquisado.

Na distribuição geográfica, as demais regiões da cidade concentraram 46,3% das vendas, seguidas pelas zonas nobres, com 42,6%. A região central respondeu por 11,1% dos negócios realizados.

Locações também recuam, com maior participação das casas

O mercado de aluguel acompanhou o movimento de retração observado nas vendas, com redução de 45,08% no volume de contratos celebrados em setembro. Diferentemente do segmento de comercialização, as casas predominaram nas novas locações, representando 69% dos imóveis alugados, enquanto os apartamentos corresponderam a 31%.

Entre as casas, os imóveis de dois dormitórios foram os mais procurados, com 48,7% dos contratos. As unidades de um dormitório representaram 28,2%, e as de três quartos, 23,1%. Em relação à metragem, destacaram-se os imóveis de até 50 m², com 38,5%, seguidos pelas unidades entre 101 m² e 200 m², com 33,3%, e pelas de 51 m² a 100 m², com 28,2%.

Nos apartamentos, a preferência também recaiu sobre as unidades de dois dormitórios, que responderam por 47,6% das locações. Os imóveis de três quartos somaram 23,8%, e o percentual registrado pelas unidades de até um dormitório foi de 28,6%.

Em relação à área útil, os apartamentos entre 51 m² e 100 m² lideraram, com 57,1%, enquanto os imóveis de até 50 m² representaram 28,6%. As unidades entre 101 m² e 200 m² corresponderam a 14,3%.

Faixas intermediárias concentram os valores dos aluguéis

A pesquisa apontou que os contratos com valores entre R$ 2.001 e R$ 3.000 concentraram a maior parcela das locações, com 39%. Os imóveis alugados por até R$ 1.000 representaram 16,9%, enquanto as faixas entre R$ 1.001 e R$ 1.500 e acima de R$ 3.001 registraram, cada uma, 15,3%. Já os aluguéis entre R$ 1.501 e R$ 2.000 corresponderam a 13,6%.

Quanto às garantias locatícias, o seguro-fiança foi a modalidade mais utilizada, presente em 33,7% dos contratos. O depósito caução apareceu em seguida, com 23,2%, enquanto o fiador tradicional respondeu por 18,9%. Outras modalidades somaram 13,7%, e os títulos de capitalização representaram 10,5%.

Na distribuição territorial, as demais regiões da Capital concentraram 53,3% das locações, seguidas pela zona nobre, com 28%, e pela região central, com 18,7%.

Mercado exige atenção às condições de negociação

Os resultados de setembro demonstram um cenário de menor movimentação no mercado imobiliário paulistano, tanto para quem pretende adquirir um imóvel quanto para quem busca uma locação. A diversidade de perfis e valores identificada pela pesquisa, entretanto, evidencia a importância de uma análise criteriosa das condições de oferta, das possibilidades de financiamento e das necessidades dos consumidores.

Nesse contexto, o trabalho dos corretores de imóveis permanece fundamental para aproximar proprietários e interessados, orientar as negociações e contribuir para que as transações sejam conduzidas com segurança, transparência e conhecimento das condições do mercado.

RELATÓRIO DA CAPITAL – Setembro de 2026

Vendas em setembro

Vendas	%
Casas Vendidas	29%
Apartamentos Vendidos	71%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	36,4%
3 Dorm.	45,5%
4 Dorm.	9,1%
5 Dorm.	9,1%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual

1 a 50 m²	9,1%
51 a 100 m²	54,5%
101 a 200 m²	9,1%
201 a 300 m²	18,2%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	9,1%
acima de 500 m²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	3,6%
1 Dorm.	7,1%
2 Dorm.	53,6%
3 Dorm.	28,6%
4 Dorm.	7,1%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	39,3%
51 a 100 m²	42,9%
101 a 200 m²	14,3%
201 a 300 m²	3,6%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Casas e Aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	11,1%
Nobre	42,6%
Demais Regiões	46,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	21,2%
Financiamento CAIXA	16,7%
Financiamento Outros Bancos	33,3%
Direto com Proprietário	28,8%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	17,9%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	41,0%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	30,8%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	5,1%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	5,1%
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$100 mil	0,0%
De R$ 101mil a R$150 mil	0,0%
De R$ 151mil a R$200 mil	0,0%
De R$ 201mil a R$250 mil	10,5%
De R$ 251mil a R$300 mil	18,4%
De R$ 301mil a R$350 mil	5,3%
De R$ 351mil a R$400 mil	2,6%
De R$ 401mil a R$450 mil	7,9%
De R$ 451mil a R$500 mil	7,9%
De R$ 501mil a R$600 mil	7,9%
De R$ 601mil a R$700 mil	7,9%
De R$ 701mil a R$800 mil	5,3%
De R$ 801mil a R$900 mil	2,6%
De R$ 901mil a R$1 milhão	5,3%
De R$ 1milhão a R$1.2 mi	5,3%
De R$ 1.3 mi a R$1.5 mi	2,6%
De R$ 1.6 mi a R$ 2 mi	2,6%
De R$ 2.1 mi a R$ 2.5 mi	0,0%
De R$ 2.6 mi a R$ 3 mi	2,6%
De R$ 3.1 mi a R$ 4 mi	0,0%
De R$ 4.1 mi a R$ 5 mi	5,3%
Acima de R$ 5 mi	0,0%



Locações em Setembro

Locações	%
Casas Alugadas	69%
Apartamentos Alugadas	31%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	28,2%
2 Dorm.	48,7%
3 Dorm.	23,1%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	38,5%
51 a 100 m²	28,2%
101 a 200 m²	33,3%
201 a 300 m²	0,0%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	4,8%

1 Dorm.	23,8%
2 Dorm.	47,6%
3 Dorm.	23,8%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	**Percentual**
1 a 50 m²	28,6%
51 a 100 m²	57,1%
101 a 200 m²	14,3%
201 a 300 m²	0,0%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Casas e aptos alugados

Modalidade	**Porcentagem**
Fiador	18,9%
Depósito caução	23,2%
T. de Capitalização	10,5%
Seguro Fiança	33,7%
Outros	13,7%

Localização	**Percentual**
Central	18,7%
Nobre	28,0%

Demais Regiões	53,3%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	18,5%
Mudou para um aluguel mais barato	41,7%
Mudou sem dar justificativa	39,9%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	36,7%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	43,3%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	16,7%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,3%
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	8,5%
de R$751 a $1.000,00	8,5%
de R$1.001,00 a R$1250,00	8,5%
de R$1.251,00 a R$1500,00	6,8%
de R$1.501,00 a R$1750,00	1,7%
de R$1.751,00 a R$2.000,00	11,9%
de R$2.001,00 a R$2.500,00	20,3%
de R$2.501,00 a R$3.000,00	18,6%

de R$3.001,00 a R$3.500,00	10,2%
de R$3.501,00 a R$4mil	3,4%
de R$4.001,00 mil a R$5mil	1,7%
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%
Julho	-20,61%	+71,89%
Agosto	+22,85%	+94,74%
Setembro	-47,48%	+47,26%

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%
Julho	+27,30%	+62,45%
Agosto	+28,78%	+91,23%
Setembro	-45,08%	+46,15%

Acumulado 12 meses

- Vendas: -5,17%

- Locações: -60,96%