

Pesquisa CRECISP

Imóveis Usados

Maio/2026

Estadual

Mercado imobiliário paulista mantém estabilidade, mas compradores e inquilinos adotam postura mais seletiva

O mercado imobiliário do Estado de São Paulo apresentou, em maio de 2026, um cenário de acomodação nas vendas e fortalecimento das locações, refletindo um ambiente econômico em que consumidores permanecem cautelosos, mesmo diante da manutenção da demanda por imóveis. A Pesquisa Estadual do CRECISP revela que o volume de vendas recuou 1,83% em relação a abril, enquanto o mercado de locações avançou 16,76% no mês, consolidando crescimento acumulado de 14,72% em 2026.

Os indicadores evidenciam que fatores como a manutenção dos juros em patamares elevados, maior rigor na concessão de crédito, preocupação das famílias com o orçamento doméstico e a busca por segurança financeira continuam influenciando diretamente o comportamento dos consumidores. Nesse contexto, compradores priorizam imóveis com melhor relação entre preço e qualidade, enquanto muitos optam inicialmente pela locação antes da aquisição definitiva.

Mercado privilegia imóveis de padrão médio

A pesquisa demonstra que a maior concentração das vendas ocorreu na faixa entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil, responsável por aproximadamente um terço das negociações estaduais. Também apresentaram participação relevante os imóveis entre R\$ 151 mil e R\$ 200 mil, enquanto o segmento acima de R\$ 500 mil permaneceu ativo, porém representando parcela menor das operações.

Esse comportamento confirma que o mercado paulista continua sustentado principalmente pela demanda da classe média, formada por famílias em busca da primeira moradia, substituição do imóvel atual ou aquisição de unidades compactas para investimento.

Financiamento permanece como principal motor das vendas

A pesquisa confirma que o crédito imobiliário continua sendo decisivo para movimentar o setor.

A Caixa Econômica Federal respondeu por 50,1% de todos os financiamentos realizados, seguida pelos financiamentos concedidos por outras instituições

financeiras (16,8%). As compras à vista representaram 19,4% das negociações, enquanto as vendas diretamente com os proprietários alcançaram 11,9% e os consórcios responderam por 1,9%.

Os números reforçam a importância das políticas de crédito habitacional para a manutenção da atividade imobiliária paulista.

Demais regiões concentram a maior procura

O levantamento mostra uma mudança importante no comportamento dos compradores.

As chamadas “demais regiões” concentraram 53,5% das vendas, superando significativamente as regiões centrais (24,3%) e os bairros nobres (22,3%).

Esse movimento demonstra que os consumidores estão ampliando o raio de busca em direção a bairros mais afastados dos grandes centros, onde encontram imóveis maiores, melhor infraestrutura urbana em expansão e preços mais compatíveis com sua capacidade financeira.

Apartamentos compactos e casas de dois dormitórios lideram a preferência

Nas vendas, os apartamentos representaram 53% dos negócios e as casas responderam por 47%.

Entre as casas comercializadas, predominaram os imóveis com dois dormitórios (52,3%), seguidos pelos de três dormitórios (36,4%), com áreas úteis principalmente entre 51 e 200 metros quadrados.

Nos apartamentos, o destaque absoluto ficou para unidades de dois dormitórios (76,8%). Em relação ao tamanho, quase metade das unidades comercializadas possui até 50 metros quadrados, evidenciando a preferência por imóveis mais compactos, econômicos e de maior liquidez.

Mercado de locação permanece aquecido

O segmento de locação apresentou desempenho superior ao das vendas durante maio.

As casas responderam por 60% dos contratos firmados, enquanto os apartamentos representaram 40%. A maior procura concentrou-se igualmente nas demais regiões do Estado (48,6%), seguidas pelas áreas centrais (31%) e bairros nobres (20,4%).

Os valores dos aluguéis mostram forte concentração nas faixas intermediárias do mercado. As maiores incidências ocorreram entre R\$ 1.251 e R\$ 1.500, entre R\$ 751 e R\$ 1.000, entre R\$ 2.001 e R\$ 2.500 e entre R\$ 1.751 e R\$ 2.000, demonstrando que o mercado atende predominantemente famílias de renda média, embora exista distribuição relativamente equilibrada entre diversas faixas de aluguel.

Outro dado relevante é que 35,2% dos locatários mudaram para imóveis com aluguel mais barato, evidenciando um movimento de adequação das despesas familiares diante do cenário econômico.

Seguro-fiança consolida liderança entre as garantias locatícias

As garantias locatícias continuam passando por um processo de modernização.

O seguro-fiança foi a modalidade mais utilizada, respondendo por 35,5% dos contratos. Em seguida aparecem o depósito caução (28,3%) e o fiador tradicional (26,9%). O título de capitalização participou com 4,9% das operações.

A predominância do seguro-fiança demonstra maior profissionalização das relações locatícias, oferecendo segurança jurídica tanto para proprietários quanto para inquilinos.

Mercado apresenta estabilidade nos preços negociados

A pesquisa revela equilíbrio entre compradores e vendedores.

Nas vendas, 54% dos imóveis foram negociados exatamente pelo valor anunciado, enquanto 23,8% receberam descontos de até 5%. Nas locações, a estabilidade foi ainda maior: 75,3% dos contratos foram fechados pelo valor inicialmente pedido, demonstrando um mercado relativamente equilibrado entre oferta e demanda.

Assessoria do corretor garante segurança nas negociações

Em um ambiente caracterizado por consumidores mais criteriosos, financiamentos mais rigorosos e maior necessidade de análise documental, a atuação do corretor de imóveis torna-se ainda mais estratégica.

O profissional habilitado possui conhecimento técnico para orientar compradores, vendedores, locadores e locatários durante todas as etapas da negociação, realizando avaliação mercadológica, conferência documental, análise das condições de financiamento, orientação sobre garantias locatícias e elaboração segura dos contratos.

Além de contribuir para a redução de riscos jurídicos e financeiros, o corretor de imóveis proporciona maior transparência às operações, assegurando que todas as partes negociem com respaldo técnico, legal e ético.

Os resultados da Pesquisa Estadual do CRECISP demonstram que o mercado imobiliário paulista permanece sólido e resiliente. Embora o ritmo das vendas apresente leve acomodação, a demanda continua consistente, especialmente nas faixas de preço intermediárias e nas regiões que oferecem melhor relação entre custo e benefício. Ao mesmo tempo, o crescimento das locações confirma que o setor segue como importante alternativa para famílias que priorizam flexibilidade e planejamento

financeiro, reforçando o papel essencial da intermediação profissional para garantir negócios seguros e bem-sucedidos.

Vendas estaduais

Vendas	%
Casas Vendidas	47%
Apartamentos Vendidos	53%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	3,3%
2 Dorm.	52,3%
3 Dorm.	36,4%
4 Dorm.	6,3%
5 Dorm.	1,7%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	16,7%
51 a 100 m ²	36,4%
101 a 200 m ²	32,6%
201 a 300 m ²	9,2%
301 a 400 m ²	3,8%
401 a 500 m ²	0,4%
acima de 500 m ²	0,8%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	5,2%
2 Dorm.	76,8%
3 Dorm.	17,0%
4 Dorm.	1,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	45,9%
51 a 100 m ²	43,3%
101 a 200 m ²	9,3%
201 a 300 m ²	1,0%
301 a 400 m ²	0,5%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e Aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	24,3%
Nobre	22,3%
Demais Regiões	53,5%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	19,4%
Financiamento CAIXA	50,1%
Financiamento Outros Bancos	16,8%
Direto com Proprietário	11,9%
Consórcios	1,9%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	54,0%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	23,8%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	13,9%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	5,8%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,4%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,2%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,2%
Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 36 a 40%, ABAIXO do Anunciado	0,5%
Vendida com desconto de 41 a 45%, ABAIXO do Anunciado	0,2%
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	0,9%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	4,2%

De R\$ 151mil a R\$200 mil	14,4%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	17,2%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	15,8%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	10,4%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	5,8%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	4,4%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	4,9%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	6,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,7%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	3,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,1%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	1,6%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	1,6%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	1,9%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	0,7%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,5%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,5%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,2%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,2%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Locações estaduais

Locações	%
Casas Alugadas	60%
Apartamentos Alugados	40%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	11,5%
2 Dorm.	48,4%
3 Dorm.	32,8%
4 Dorm.	7,4%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	19,4%
51 a 100 m ²	41,5%
101 a 200 m ²	25,0%
201 a 300 m ²	10,1%
301 a 400 m ²	1,6%
401 a 500 m ²	2,0%
acima de 500 m ²	0,4%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	3,1%
1 Dorm.	10,9%
2 Dorm.	62,8%
3 Dorm.	21,7%
4 Dorm.	1,6%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	33,3%
51 a 100 m ²	52,7%
101 a 200 m ²	10,9%
201 a 300 m ²	1,6%
301 a 400 m ²	0,8%
401 a 500 m ²	0,8%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	26,9%
Depósito caução	28,3%
T. de Capitalização	4,9%
Seguro Fiança	35,5%
Outros	4,5%

Localização	Percentual
Central	31,0%
Nobre	20,4%
Demais Regiões	48,6%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	21,1%
Mudou para um aluguel mais barato	35,2%
Mudou sem dar justificativa	43,7%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	75,3%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	15,1%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	6,6%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,6%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,3%
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	1,4%
de R\$501 a \$750,00	7,0%
de R\$751 a \$1.000,00	13,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	10,7%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	13,6%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	7,5%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	11,3%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	12,8%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	8,1%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	6,1%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	3,8%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	4,3%
Mais e R\$5mil	0,0%

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAIS

<i>Mercado Imobiliário Estadual</i>		
(Volume Negociado-2026)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-18,13%	-18,13%
Fevereiro	+7,67%	-10,46%
Março	+19,75%	+9,29%
Abril	+0,31%	+9,60%
Maio	-1,83%	+7,77%

<i>Mercado Imobiliário Estadual</i>		
(Volume Negociado-2026)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	+3,38%	+3,38%
Fevereiro	-6,66%	-3,28%
Março	+16,72%	13,44%
Abril	-15,48%	-2,04%
Maio	+16,76%	+14,72%

Acumulado 12 meses

Vendas: -5,33%%

Locações: +4,86%