Pesquisa CRECISP

Julho/2026

Imóveis usados

Capital

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

O mercado imobiliário de imóveis usados da cidade de São Paulo apresentou comportamentos distintos em julho de 2026. De acordo com o resumo da pesquisa, as vendas recuaram **20,61%** em relação ao mês anterior, enquanto as locações avançaram **27,30%**. O resultado revela uma desaceleração nas negociações de compra e venda, acompanhada por uma recuperação do mercado de aluguel, que voltou a registrar maior movimentação no período.

Vendas recuam, mas financiamento continua predominante

As vendas realizadas em julho foram concentradas nos apartamentos, que representaram **80% das transações**, enquanto as casas corresponderam a **20%**. Embora a participação dos imóveis verticais tenha permanecido majoritária, o percentual de casas foi superior ao registrado em junho, quando os apartamentos haviam respondido por 89% das vendas.

A predominância dos apartamentos está associada à procura por imóveis compactos, com localização estratégica e custos de manutenção mais previsíveis. Esse perfil atende principalmente compradores de primeiro imóvel, famílias menores, investidores e consumidores interessados em permanecer próximos a centros de emprego, transporte, comércio e serviços.

O financiamento imobiliário continuou sendo o principal mecanismo de aquisição. A Caixa Econômica Federal participou de **54,1% das compras**, enquanto os demais bancos responderam por **19,8%**. Somados, os financiamentos bancários representaram **73,9% das vendas**. As compras à vista corresponderam a **14%**, as negociações diretas com proprietários alcançaram **11%** e os consórcios tiveram participação de **1,2%**.

Apesar da retração mensal no volume de vendas, os dados confirmam que o crédito imobiliário permanece essencial para viabilizar os negócios. A participação expressiva dos financiamentos demonstra que grande parte dos consumidores ainda depende das condições oferecidas pelas instituições financeiras para concretizar a aquisição do imóvel.

Imóveis acima de R$ 500 mil mantêm participação expressiva

A distribuição das vendas por faixa de preço mostrou concentração nos imóveis de maior valor. As unidades acima de **R$ 501 mil** representaram **34,6% das negociações**, constituindo a principal faixa do mercado em julho.

Também tiveram participação relevante os imóveis entre **R$ 201 mil e R$ 300 mil**, responsáveis por **30,8% das vendas**, e aqueles entre **R$ 301 mil e R$ 400 mil**, que corresponderam a **19,5%**. Os imóveis entre **R$ 401 mil e R$ 500 mil representaram 9,8%**, enquanto as unidades de até **R$ 200 mil** ficaram com **5,3%**.

O resultado evidencia a diversidade do mercado imobiliário paulistano. Ao mesmo tempo em que existe procura por imóveis de valores intermediários, há também uma participação significativa de unidades acima de R$ 500 mil, provavelmente relacionadas a imóveis maiores, melhor localizados ou com padrão construtivo superior.

Casas vendidas apresentam preferência por dois e três dormitórios

Entre as casas comercializadas em julho, os imóveis de **dois dormitórios** foram maioria, com **44,1% das vendas**. As casas de três dormitórios responderam por **38,2%**, enquanto as unidades de até um dormitório e aquelas com quatro ou mais dormitórios representaram, cada uma, **8,8%**.

Em relação à área útil, as casas entre **51 e 100 metros quadrados** concentraram **41,2% das negociações**. Os imóveis entre **101 e 200 metros quadrados** corresponderam a **26,5%**, enquanto as casas com mais de **201 metros quadrados** representaram **17,6%**. As unidades de até 50 metros quadrados ficaram com **14,7%**.

Esse perfil indica uma procura equilibrada entre casas compactas e imóveis de maior porte. A concentração nas faixas de dois e três dormitórios sugere demanda de famílias pequenas e médias, que buscam espaço adequado para moradia sem necessariamente recorrer a imóveis muito amplos.

Apartamentos de dois dormitórios e até 50 metros quadrados predominam

No segmento de apartamentos, os imóveis de **dois dormitórios** responderam por **64% das vendas**, mantendo ampla liderança. As unidades de três dormitórios representaram **16%**, os apartamentos de até um dormitório ficaram com **18%** e aqueles com quatro ou mais dormitórios corresponderam a **2%**.

A preferência por unidades compactas também aparece na distribuição por área útil. Os apartamentos de até **50 metros quadrados** concentraram **63% das vendas**, enquanto os imóveis entre **51 e 100 metros quadrados** representaram **31%**. As unidades entre **101 e 200 metros quadrados** ficaram com **3%**, e os apartamentos com mais de 201 metros quadrados responderam por **1%**.

Assim, **94% dos apartamentos vendidos tinham até 100 metros quadrados**, confirmando a força dos imóveis funcionais, de menor metragem e potencialmente mais acessíveis em termos de preço, condomínio e manutenção.

Demais regiões concentram as vendas

As chamadas demais regiões da Capital foram responsáveis por **60,8% das vendas**, mantendo ampla liderança entre os segmentos territoriais analisados. As áreas centrais responderam por **20,4%**, enquanto as regiões nobres participaram com **18,8%**.

A predominância das demais regiões demonstra que a demanda permanece distribuída por diferentes áreas da cidade, especialmente aquelas que oferecem melhor relação entre preço, localização e infraestrutura. O acesso ao transporte público, a presença de comércio e serviços e a possibilidade de encontrar imóveis com valores mais compatíveis com o orçamento dos compradores são fatores que podem explicar esse resultado.

As regiões central e nobre, embora tenham apresentado participações menores, continuam relevantes por concentrarem polos de emprego, universidades, equipamentos culturais, comércio, serviços e eixos de mobilidade.

Locações avançam e apartamentos mantêm maioria dos contratos

O mercado de locação apresentou crescimento de **27,30%** em julho, revertendo parcialmente a retração observada no mês anterior. Os apartamentos representaram **53% dos contratos**, enquanto as casas corresponderam a **47%**.

A diferença entre os dois segmentos foi menor do que a registrada em junho, quando os apartamentos haviam representado 64% das locações. O resultado de julho indica uma participação mais equilibrada entre casas e apartamentos, sinalizando que diferentes perfis de locatários estiveram ativos no mercado.

Entre as casas alugadas, os imóveis de **dois dormitórios** foram maioria, com **46,8% dos contratos**. As casas de três dormitórios representaram **18,1%**, aquelas de até um dormitório corresponderam a **33%** e as unidades com quatro ou mais dormitórios ficaram com **2,1%**.

Quanto à área útil, as casas entre **51 e 100 metros quadrados** concentraram **42,6% das locações**. Os imóveis de até 50 metros quadrados responderam por **38,3%**, enquanto as unidades entre 101 e 200 metros quadrados alcançaram **13,8%**. As casas com mais de 201 metros quadrados representaram **5,3%**.

Nos apartamentos alugados, os imóveis de **dois dormitórios** também lideraram, com **54,3% dos contratos**. As unidades de até um dormitório representaram **23,4%**, os apartamentos de três dormitórios ficaram com **19,1%** e aqueles com quatro ou mais dormitórios corresponderam a **3,2%**.

A distribuição por área mostra que **52,1% dos apartamentos alugados tinham até 50 metros quadrados**, enquanto **37,2%** possuíam entre 51 e 100 metros quadrados. Os imóveis entre 101 e 200 metros quadrados representaram **8,5%**, e os apartamentos com mais de 201 metros quadrados ficaram com **2,1%**. Dessa forma, **89,3% das unidades alugadas tinham até 100 metros quadrados**, reforçando a preferência por imóveis compactos.

Faixas intermediárias concentram os valores de aluguel

Os valores de locação apresentaram maior concentração nas faixas intermediárias. Os aluguéis entre **R$ 1.001 e R$ 1.500** corresponderam a **26% dos contratos**, mesma participação registrada pela faixa entre **R$ 2.001 e R$ 3.000**.

Os imóveis entre **R$ 1.501 e R$ 2.000** representaram **19,7% das locações**, enquanto os contratos acima de **R$ 3.001** ficaram com **15%**. Os imóveis de até **R$ 1.000** responderam por **13,3%**.

O cenário indica a existência de demanda distribuída entre diferentes faixas de renda, mas com concentração nos imóveis que apresentam valores mensais entre R$ 1.001 e R$ 3.000. Essa faixa tende a reunir unidades compactas, localizadas em regiões com infraestrutura e adequadas a famílias pequenas, estudantes, jovens profissionais e trabalhadores que buscam proximidade com seus locais de atividade.

Seguro-fiança permanece como principal garantia

O **seguro-fiança** foi a modalidade de garantia mais utilizada em julho, presente em **32,3% dos contratos**. O depósito caução respondeu por **28,7%**, enquanto outras modalidades representaram **21,1%**. O fiador foi utilizado em **11,2% das locações**, e os títulos de capitalização corresponderam a **6,7%**.

A liderança do seguro-fiança mostra a continuidade da preferência por modalidades que agilizam a contratação e dispensam a apresentação de um fiador. O depósito caução também manteve participação expressiva, possivelmente por representar uma alternativa mais direta para locatários que conseguem dispor do valor exigido no início do contrato.

Demais regiões também lideram as locações

Nas locações, as demais regiões concentraram **64,4% dos contratos**. As áreas centrais responderam por **18%**, enquanto as regiões nobres participaram com **17,6%**.

A ampla participação das demais regiões pode estar relacionada à busca por valores mais acessíveis, maior disponibilidade de imóveis e melhor equilíbrio entre custo de moradia, transporte e infraestrutura. A região central e as áreas nobres continuam atraindo locatários, mas com participação menor, provavelmente em razão dos valores mais elevados e da maior competição por imóveis bem localizados.

Considerações finais

Os dados de julho mostram um mercado imobiliário da Capital marcado por uma combinação de retração nas vendas e recuperação nas locações. A queda de **20,61% nas vendas** ocorre após o forte avanço observado em junho, mas não elimina a importância do segmento de compra e venda, que segue sustentado principalmente pelo financiamento bancário e pela procura por apartamentos de dois dormitórios e até 100 metros quadrados.

A participação de **73,9% dos financiamentos bancários** confirma que o crédito continua sendo o principal propulsor das aquisições. Ao mesmo tempo, a presença expressiva dos imóveis acima de R$ 500 mil demonstra que a Capital mantém um mercado diversificado, capaz de atender tanto consumidores em busca de unidades intermediárias quanto compradores interessados em imóveis de padrão mais elevado.

No mercado de locação, o crescimento de **27,30%** indica retomada do volume de contratos. Embora os apartamentos tenham mantido ligeira predominância, a participação das casas aumentou, resultando em uma distribuição mais equilibrada entre os dois tipos de imóvel. A preferência continuou concentrada em unidades de dois dormitórios e até 100 metros quadrados, especialmente nas demais regiões da cidade.

O desempenho dos próximos meses dependerá das condições de crédito, do comportamento da renda das famílias, da oferta de imóveis compatíveis com diferentes orçamentos e da capacidade de proprietários e compradores ajustarem suas expectativas. Nesse cenário, a atuação dos corretores permanece fundamental para orientar as partes, avaliar corretamente os imóveis, conferir a documentação, estruturar contratos e conduzir negociações com segurança, transparência e equilíbrio.

A pesquisa de julho confirma, portanto, a diversidade e a capacidade de adaptação do mercado imobiliário paulistano, que continua reunindo oportunidades para compradores, investidores, proprietários, locatários e profissionais do setor.

RELATÓRIO DA CAPITAL – Julho de 2026

Vendas em julho

Vendas	%
Casas Vendidas	20%
Apartamentos Vendidos	80%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	8,8%
2 Dorm.	44,1%
3 Dorm.	38,2%
4 Dorm.	5,9%
5 Dorm.	2,9%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	14,7%
51 a 100 m²	41,2%
101 a 200 m²	26,5%
201 a 300 m²	8,8%
301 a 400 m²	2,9%
401 a 500 m²	5,9%
acima de 500 m²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	5,0%
1 Dorm.	13,0%
2 Dorm.	64,0%
3 Dorm.	16,0%
4 Dorm.	2,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	63,0%
51 a 100 m²	31,0%
101 a 200 m²	3,0%
201 a 300 m²	1,0%
301 a 400 m²	1,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	1,0%

Casas e Aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	20,4%
Nobre	18,8%
Demais Regiões	60,8%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	14,0%

Financiamento CAIXA	54,1%
Financiamento Outros Bancos	19,8%
Direto com Proprietário	11,0%
Consórcios	1,2%

Desconto concedido	**Percentual**
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	41,8%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	39,6%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	11,9%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,2%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,7%
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	0,7%

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$100 mil	2,3%
De R$ 101mil a R$150 mil	0,8%
De R$ 151mil a R$200 mil	2,3%
De R$ 201mil a R$250 mil	14,3%
De R$ 251mil a R$300 mil	16,5%
De R$ 301mil a R$350 mil	12,0%

De R$ 351mil a R$400 mil	7,5%
De R$ 401mil a R$450 mil	6,0%
De R$ 451mil a R$500 mil	3,8%
De R$ 501mil a R$600 mil	11,3%
De R$ 601mil a R$700 mil	4,5%
De R$ 701mil a R$800 mil	3,0%
De R$ 801mil a R$900 mil	4,5%
De R$ 901mil a R$1 milhão	2,3%
De R$ 1milhão a R$1.2 mi	3,0%
De R$ 1.3 mi a R$1.5 mi	1,5%
De R$ 1.6 mi a R$ 2 mi	0,8%
De R$ 2.1 mi a R$ 2.5 mi	0,0%
De R$ 2.6 mi a R$ 3 mi	0,8%
De R$ 3.1 mi a R$ 4 mi	1,5%
De R$ 4.1 mi a R$ 5 mi	0,0%
Acima de R$ 5 mi	1,5%

Locações em julho

Locações	**%**
Casas Alugadas	47%
Apartamentos Alugadas	53%

Casas alugadas

Dormitórios	**Percentual**
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	33,0%
2 Dorm.	46,8%



3 Dorm.	18,1%
4 Dorm.	2,1%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	**Percentual**
1 a 50 m²	38,3%
51 a 100 m²	42,6%
101 a 200 m²	13,8%
201 a 300 m²	5,3%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Aptos alugados

Dormitórios	**Percentual**
Quitinete	2,1%
1 Dorm.	21,3%
2 Dorm.	54,3%
3 Dorm.	19,1%
4 Dorm.	3,2%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	**Percentual**
1 a 50 m²	52,1%
51 a 100 m²	37,2%
101 a 200 m²	8,5%
201 a 300 m²	1,1%

301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	1,1%
acima de 500 m²	0,0%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	11,2%
Depósito caução	28,7%
T. de Capitalização	6,7%
Seguro Fiança	32,3%
Outros	21,1%

Localização	Percentual
Central	18,0%
Nobre	17,6%
Demais Regiões	64,4%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	19,2%
Mudou para um aluguel mais barato	43,6%
Mudou sem dar justificativa	37,3%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	62,8%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	25,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	10,1%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,5%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,1%

Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,5%
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	2,3%
de R$751 a $1.000,00	11,0%
de R$1.001,00 a R$1250,00	9,8%
de R$1.251,00 a R$1500,00	16,2%
de R$1.501,00 a R$1750,00	6,9%
de R$1.751,00 a R$2.000,00	12,7%
de R$2.001,00 a R$2.500,00	16,8%
de R$2.501,00 a R$3.000,00	9,2%
de R$3.001,00 a R$3.500,00	4,0%
de R$3.501,00 a R$4mil	5,8%
de R$4.001,00 mil a R$5mil	5,2%
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%

Julho	-20,61%	+71,89%

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%

Acumulado 12 meses

- Vendas: +47,52%

- Locações: +14,24%