

Pesquisa CRECISP

Guarulhos e Região

Março 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Guarulhos reage em março e aponta retomada da confiança do consumidor

O mercado imobiliário de Guarulhos e região apresentou recuperação expressiva em março de 2026, consolidando sinais de retomada da confiança do consumidor e maior estabilidade nas negociações de imóveis residenciais usados. Pesquisa realizada pelo CRECISP junto a imobiliárias e corretores de 11 municípios da região aponta crescimento de 48,12% nas vendas e avanço de 16,99% nas locações em comparação com fevereiro.

O resultado reflete um conjunto de fatores econômicos e sociais que vêm influenciando diretamente o comportamento do setor imobiliário. A desaceleração gradual da inflação, a reorganização financeira das famílias após os primeiros meses do ano, a manutenção da demanda habitacional reprimida e a busca por imóveis em regiões com melhor infraestrutura urbana ajudaram a impulsionar o mercado regional.

Além disso, o fortalecimento do emprego formal na Região Metropolitana de São Paulo e a procura por imóveis usados com preços mais competitivos continuam favorecendo o segmento residencial de padrão médio, considerado hoje o principal motor do mercado local.

Os apartamentos permaneceram como o tipo de imóvel mais negociado em março, respondendo por 63% das vendas realizadas. As casas representaram 37% das transações.

O desempenho demonstra a preferência crescente por imóveis compactos, funcionais e próximos de corredores urbanos consolidados, especialmente entre famílias menores, jovens casais e compradores que buscam facilidade de mobilidade e acesso a serviços.

Entre as casas comercializadas, predominam unidades de dois dormitórios, enquanto os apartamentos mais vendidos concentram-se em metragens intermediárias e padrão médio de acabamento, reforçando a busca por imóveis financeiramente equilibrados diante do cenário econômico atual.

A área central concentrou 53,8% das vendas realizadas em março, mantendo-se como principal polo imobiliário da região.

A preferência pelo centro e bairros estruturados está ligada à oferta de comércio, serviços, transporte público, acesso rodoviário e maior disponibilidade de equipamentos urbanos, fatores que continuam exercendo forte influência na decisão de compra.

As regiões nobres responderam por 10,3% das vendas, enquanto os demais bairros e cidades do entorno representaram 35,9% das negociações. O dado evidencia que parte dos consumidores continua migrando para áreas com preços mais acessíveis, mas sem abrir mão de infraestrutura mínima e conectividade urbana.

No mercado de locação, o comportamento regional também demonstra concentração em áreas com melhor mobilidade e proximidade dos centros comerciais e industriais, especialmente por parte de trabalhadores que buscam reduzir custos de deslocamento diário.

O levantamento mostra que o mercado imobiliário regional permanece fortemente concentrado na classe média. A faixa de R\$ 201 mil a R\$ 300 mil liderou as vendas, com 39,4% das negociações. Logo em seguida aparecem os imóveis entre R\$ 301 mil e R\$ 400 mil, com 27,3%.

Os imóveis acima de R\$ 501 mil já representam 24,2% das transações, demonstrando também a presença de compradores com maior capacidade financeira interessados em imóveis melhor localizados ou com padrão construtivo superior.

Já os imóveis de até R\$ 200 mil tiveram participação reduzida, somando apenas 3% das vendas realizadas no período.

O comportamento dos preços reforça a dificuldade crescente de oferta de imóveis residenciais em faixas mais populares, consequência do aumento do custo da construção civil, valorização de terrenos urbanos e encarecimento do crédito nos últimos anos.

As modalidades de pagamento mais utilizadas continuam sendo os financiamentos bancários, especialmente entre compradores da classe média. O crédito imobiliário permanece como principal ferramenta de acesso à moradia, apesar das taxas de juros ainda elevadas.

Também foram registradas negociações com uso de recursos próprios, consórcios e combinação entre financiamento e utilização do FGTS, modalidade bastante presente nas aquisições de imóveis residenciais usados.

A maior seletividade das instituições financeiras, no entanto, tem exigido planejamento financeiro mais rigoroso por parte dos compradores, aumentando a importância da análise documental e da orientação técnica especializada durante as negociações.

Locações avançam e refletem mudança de comportamento das famílias

O crescimento de 16,99% nas locações evidencia a continuidade da procura por moradia sem compromisso imediato de compra.

O cenário econômico ainda estimula parte da população a optar pelo aluguel diante das incertezas relacionadas ao crédito imobiliário e ao custo de aquisição de imóveis.

A locação residencial segue sendo alternativa importante para famílias em reorganização financeira, jovens profissionais e pessoas que priorizam mobilidade e flexibilidade habitacional.

As garantias locatícias mais utilizadas continuam sendo o fiador tradicional, o seguro-fiança e os depósitos caução, modalidades que oferecem maior segurança jurídica para proprietários e locatários. Também cresce gradativamente o uso de títulos de capitalização e garantias digitais, acompanhando a modernização do setor imobiliário.

Os dados de março confirmam que o mercado imobiliário de Guarulhos e região permanece resiliente, sustentado principalmente pela demanda habitacional de classe média, pela busca por localização estratégica e pela necessidade permanente de moradia, fatores que continuam impulsionando o setor mesmo diante dos desafios econômicos nacionais.

Vendas em Março

Vendas	%
Casas Vendidas	37%
Apartamentos Vendidos	63%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	68,8%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	6,3%
5 Dorm.	0,0%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	18,8%
51 a 100 m ²	43,8%
101 a 200 m ²	18,8%
201 a 300 m ²	18,8%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	5,9%
2 Dorm.	76,5%
3 Dorm.	17,6%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	41,2%
51 a 100 m ²	52,9%
101 a 200 m ²	0,0%
201 a 300 m ²	5,9%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Venda de casas e aptos

Localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	53,8%
Nobre	10,3%
Demais Regiões	35,9%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	19,0%
Financiamento CAIXA	47,6%
Financiamento Outros Bancos	21,4%
Direto com Proprietário	11,9%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	60,6%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	27,3%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	12,1%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	3,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	24,2%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	15,2%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	21,2%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	6,1%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	3,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	3,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	6,1%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	9,1%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	3,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	3,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	3,0%
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%

Locações em Março

Locações	%
Casas Alugadas	64%
Apartamentos Alugadas	36%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	21,6%
2 Dorm.	51,4%
3 Dorm.	24,3%
4 Dorm.	2,7%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	29,7%
51 a 100 m ²	51,4%
101 a 200 m ²	13,5%
201 a 300 m ²	2,7%
301 a 400 m ²	2,7%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aluguel Apto

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	12,5%
2 Dorm.	79,2%
3 Dorm.	8,3%
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	45,8%
101 a 200 m ²	4,2%
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	7,3%
Depósito caução	46,3%
T. de Capitalização	2,4%
Seguro Fiança	41,5%
Outros	2,4%

Localização	Percentual
Central	54,4%
Nobre	10,1%
Demais Regiões	35,4%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	28,3%
Mudou para um aluguel mais barato	30,2%
Mudou sem dar justificativa	41,5%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	75,4%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	19,7%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	3,3%

Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,6%
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	5,2%
de R\$751 a \$1.000,00	5,2%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	13,8%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	17,2%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	8,6%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	17,2%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	15,5%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	6,9%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	5,2%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	1,7%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	3,4%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	- 20,80%	+ 90,18%
Fevereiro	-43,50%	-46,71%
Março	+48,12%	+16,99%
Acumulado 2026	-16,18%	+60,46%

Acumulado 12 meses

Vendas: +147,81%

Locações: +71,29%