

Pesquisa CRECISP

Guarulhos e Região

Janeiro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Guarulhos inicia 2026 com retração nas vendas e forte expansão das locações

O mercado imobiliário de imóveis residenciais usados em Guarulhos e região começou 2026 com um movimento típico de início de ano: retração nas vendas e forte aquecimento das locações. Levantamento realizado com 113 imobiliárias aponta queda de 20,8% nas transações de compra e venda e alta de 90,18% nos contratos de aluguel na comparação com dezembro de 2025, evidenciando uma migração temporária da demanda para o mercado locatício, fenômeno associado à reorganização financeira das famílias após as despesas de fim de ano e às decisões habitacionais mais cautelosas no primeiro mês do calendário.

Os apartamentos dominaram o volume de vendas, representando 75% das negociações, enquanto as casas corresponderam a 25%, reforçando a preferência por imóveis mais compactos, com menor custo de manutenção e localizados em áreas com infraestrutura consolidada. A maior concentração das vendas ocorreu em bairros nobres (41,9%), seguidos pelas regiões centrais (23,3%), indicando um perfil de compra mais qualificado e orientado à valorização patrimonial.

Predominaram casas de dois dormitórios com área entre 51 m² e 100 m² e apartamentos também de dois dormitórios, especialmente unidades de até 50 m², demonstrando foco na funcionalidade e no custo acessível, características fortemente associadas à demanda da classe média urbana.

O levantamento mostra forte presença de imóveis acima de R\$ 501 mil, além de concentração relevante nas faixas entre R\$ 201 mil e R\$ 400 mil, confirmando um mercado equilibrado entre padrão médio e médio-alto.

O financiamento habitacional permaneceu como principal forma de pagamento. Operações via CAIXA responderam por 36,2% das compras e outros bancos por 14,9%. Negociações diretas com proprietários representaram 27,7%, enquanto as compras à vista corresponderam a 21,3%. O cenário demonstra que o crédito segue essencial para sustentar a atividade, ao mesmo tempo em que cresce a flexibilidade nas negociações diretas.

Locações registram forte expansão e maior busca por periferias

O segmento de locação apresentou crescimento expressivo, com casas representando 54% dos contratos e apartamentos 46%. A maioria das locações concentrou-se nas regiões periféricas (mais de 60%), evidenciando a busca por valores mais acessíveis e adequados ao orçamento familiar.

O perfil dos imóveis alugados confirma predominância de unidades de dois dormitórios e áreas entre 51 m² e 100 m², padrão que atende principalmente famílias em mobilidade residencial ou em fase de reorganização financeira.

Os valores predominantes situaram-se entre R\$ 2.001 e R\$ 2.500, seguidos pelas faixas entre R\$ 1.751 e R\$ 2.000 e R\$ 2.501 a R\$ 3.000. O patamar indica reajustes graduais acompanhando inflação, custos operacionais e demanda aquecida por moradia temporária no início do ano.

O seguro fiança liderou com 48,7% dos contratos, seguido do depósito caução com 38,2%. Fiador tradicional teve participação reduzida, demonstrando mudança estrutural no mercado em direção a modalidades que oferecem maior segurança jurídica, rapidez na contratação e previsibilidade financeira para proprietários e inquilinos.

Fatores econômicos e sociais que influenciam o cenário

O comportamento observado reflete fatores clássicos do início de exercício econômico. Após o período de festas, matrículas escolares e reorganização orçamentária, parte das famílias posterga a compra e opta por soluções locatícias temporárias. Ao mesmo tempo, a manutenção de valores elevados nas vendas e a forte presença do financiamento indicam que a demanda estrutural por moradia permanece sólida, sustentada pelo emprego regional, pela infraestrutura urbana consolidada e pela necessidade permanente de habitação na Região Metropolitana de São Paulo.

Perspectivas para os próximos meses

O movimento registrado em janeiro reforça a forte influência da sazonalidade no setor imobiliário regional. Historicamente, a tendência é de retomada gradual das vendas ao longo do primeiro trimestre, à medida que as famílias retomam a capacidade de planejamento financeiro, enquanto o mercado de locação tende a estabilizar após o pico inicial de mudanças residenciais.

Vendas em Janeiro

Vendas	%
--------	---

Casas Vendidas	25%
Apartamentos Vendidos	75%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	41,7%
4 Dorm.	8,3%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	8,3%
51 a 100 m ²	58,3%
101 a 200 m ²	8,3%
201 a 300 m ²	16,7%
301 a 400 m ²	8,3%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	3,7%
2 Dorm.	81,5%
3 Dorm.	14,8%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	55,6%
51 a 100 m ²	37,0%
101 a 200 m ²	7,4%
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%

Venda de casas e aptos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	23,3%
Nobre	41,9%
Demais Regiões	34,9%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	21,3%
Financiamento CAIXA	36,2%
Financiamento Outros Bancos	14,9%
Direto com Proprietário	27,7%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado

Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado
Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado
Vendida com desconto de 36 a 40%, ABAIXO do Anunciado
Vendida com desconto de 41 a 45%, ABAIXO do Anunciado
Vendida com desconto de 46 a 50%, ABAIXO do Anunciado
Vendida com desconto maior que 50%, ABAIXO do Anunciado

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

De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	5,1%
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	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Locações em Janeiro

Locações	%
Casas Alugadas	54%
Apartamentos Alugadas	46%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	12,9%
2 Dorm.	64,5%
3 Dorm.	16,1%
4 Dorm.	6,5%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,8%
51 a 100 m ²	54,8%
101 a 200 m ²	16,1%
201 a 300 m ²	3,2%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aluguel Apto

Dormitórios	Percentual
Quitinete	3,4%
1 Dorm.	3,4%
2 Dorm.	69,0%
3 Dorm.	24,1%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	34,5%
51 a 100 m ²	51,7%
101 a 200 m ²	10,3%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	3,4%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	5,3%
Depósito caução	38,2%
T. de Capitalização	6,6%
Seguro Fiança	48,7%
Outros	1,3%

Localização	Percentual
Central	14,1%
Nobre	23,4%
Demais Regiões	62,5%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	18,2%
Mudou para um aluguel mais barato	27,3%
Mudou sem dar justificativa	54,5%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	85,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	11,7%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	3,3%
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	1,8%
de R\$501 a \$750,00	1,8%
de R\$751 a \$1.000,00	14,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	7,1%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	8,9%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	7,1%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	16,1%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	19,6%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	8,9%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	5,4%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	5,4%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	3,6%

Mais e R\$5mil	0,0%
----------------	------

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	- 20,80%	+ 90,18%