



Pesquisa CRECISP

Maio/2026

Imóveis usados

Capital

Mercado imobiliário da Capital paulista acelera em maio e confirma retomada impulsionada pelo crédito e pela busca por imóveis compactos

O mercado imobiliário da cidade de São Paulo voltou a demonstrar forte dinamismo em maio de 2026, consolidando um movimento de recuperação tanto nas vendas quanto nas locações de imóveis usados. A pesquisa do CRECISP revela crescimento de 13,56% nas vendas e de 19,53% nas locações em relação ao mês anterior, indicadores que refletem um ambiente de maior confiança dos consumidores, estabilidade do mercado de trabalho e continuidade da demanda habitacional na maior metrópole do país.

Cenário econômico favorece retomada das negociações

O desempenho registrado em maio está diretamente relacionado a fatores econômicos e sociais que vêm influenciando o comportamento dos consumidores. A relativa estabilidade do emprego formal, a manutenção do crédito imobiliário, a necessidade de moradia próxima aos principais polos de trabalho e serviços e a preferência crescente por imóveis de menor metragem contribuíram para elevar o número de negócios.

Outro fator importante foi a continuidade da atuação das instituições financeiras no financiamento imobiliário, permitindo que famílias da classe média permanecessem ativas no mercado mesmo diante de um cenário de custos elevados.

O levantamento também evidencia que São Paulo mantém características próprias de um mercado altamente segmentado, capaz de atender simultaneamente compradores de renda intermediária e consumidores de alto padrão.

Apartamentos compactos permanecem como preferência absoluta

Os apartamentos responderam por 77% das vendas realizadas em maio, enquanto as casas representaram 23%. Entre os apartamentos negociados, predominam unidades de até 50 metros quadrados (57,3%) e imóveis com dois dormitórios (58,7%), perfil bastante procurado por famílias menores, jovens casais, investidores e compradores do primeiro imóvel.

Entre as casas comercializadas, também prevaleceram imóveis de dois dormitórios (69,2%), geralmente com áreas de até 100 metros quadrados, demonstrando que o mercado continua privilegiando imóveis funcionais, econômicos e de fácil manutenção.

Faixas de preços revelam força da classe média

As vendas concentraram-se principalmente nas faixas intermediárias de valores.



Os imóveis entre R\$ 201 mil e R\$ 250 mil responderam por 13% das negociações, mesma participação registrada para imóveis entre R\$ 251 mil e R\$ 300 mil. A maior concentração ocorreu na faixa entre R\$ 301 mil e R\$ 350 mil, responsável por 14% das vendas, seguida pelos imóveis entre R\$ 351 mil e R\$ 400 mil, com 11%.

Embora a classe média continue liderando as negociações, o levantamento também demonstra presença significativa de imóveis acima de R\$ 500 mil, confirmando a diversidade do mercado paulistano e sua capacidade de atender diferentes perfis econômicos.

Expansão das negociações ocorre principalmente fora dos bairros tradicionais

A pesquisa aponta que 65,9% das vendas ocorreram nas chamadas demais regiões da Capital, demonstrando que o crescimento urbano e o desenvolvimento de novos bairros continuam ampliando as oportunidades de negócios.

As regiões nobres responderam por 24,4% das vendas, enquanto a região central participou com 9,6%, evidenciando uma descentralização das negociações e maior procura por bairros que oferecem boa infraestrutura, mobilidade urbana e melhor relação entre custo e benefício.

Financiamento continua sendo o principal motor das vendas

O crédito imobiliário permanece como principal instrumento para aquisição de imóveis.

A Caixa Econômica Federal financiou 41,2% das vendas realizadas em maio.

Outras instituições financeiras responderam por 26% das operações.

As compras à vista representaram 18,3%, enquanto 13,7% foram realizadas por negociação direta com os proprietários. O consórcio participou de apenas 0,8% das transações.

Os números reforçam a importância das políticas de crédito para manutenção do ritmo de crescimento do mercado imobiliário.

Mercado de locação também apresenta crescimento expressivo

As locações cresceram 19,53% em maio, indicando que a procura por imóveis para aluguel continua elevada.

As casas representaram 52% dos contratos firmados, enquanto os apartamentos corresponderam a 48%.

Entre os apartamentos alugados, predominam imóveis de um e dois dormitórios, praticamente todos com até 100 metros quadrados de área útil, demonstrando forte demanda por unidades compactas e bem localizadas.

Valores de aluguel atendem diferentes perfis de renda

O mercado de locação apresentou ampla distribuição de valores.



As maiores concentrações ocorreram entre R\$ 2.001 e R\$ 2.500, responsáveis por 14,5% dos contratos, seguidas pela faixa entre R\$ 2.501 e R\$ 3.000, com 13,2%.

Também tiveram participação relevante os aluguéis entre R\$ 1.751 e R\$ 2.000 (11,9%), entre R\$ 751 e R\$ 1.000 (10,7%) e entre R\$ 1.251 e R\$ 1.500 (10,1%).

Esse comportamento demonstra que o mercado oferece alternativas para diferentes níveis de renda, desde imóveis econômicos até unidades de padrão mais elevado.

Regiões nobres lideram procura para locação

Ao contrário das vendas, as locações apresentaram maior concentração nas regiões nobres, responsáveis por 42,4% dos contratos.

As demais regiões participaram com 40,3%, enquanto a região central respondeu por 17,3%.

Esse comportamento demonstra que muitos locatários optam por alugar imóveis próximos aos principais centros de emprego, estudo, comércio e serviços, priorizando mobilidade e qualidade de vida.

Seguro-fiança e caução consolidam modernização das garantias locatícias

As garantias locatícias continuam evoluindo para modelos mais modernos e seguros.

O seguro-fiança foi a modalidade mais utilizada, presente em 32,5% dos contratos.

Na sequência aparecem o depósito caução, com 29,4%, o fiador tradicional, com 16,2%, os títulos de capitalização, com 9,1%, além de outras modalidades, que somaram 12,7%.

Os dados demonstram uma tendência de profissionalização do mercado de locação, oferecendo alternativas que conciliam maior segurança jurídica para os proprietários e mais facilidade para os locatários.

Atuação do corretor de imóveis fortalece segurança das negociações

O cenário de crescimento das vendas e das locações reforça a importância da atuação do corretor de imóveis na intermediação dos negócios.

Cabe ao profissional orientar compradores, vendedores, locadores e locatários quanto à correta avaliação do imóvel, análise documental, elaboração contratual, negociação das condições de pagamento, escolha da modalidade de financiamento e definição da garantia locatícia mais adequada a cada operação.

Além de proporcionar maior segurança jurídica, o corretor de imóveis regularmente inscrito no CRECISP contribui para reduzir riscos, prevenir litígios e assegurar que todas as etapas da negociação sejam conduzidas com observância da legislação e dos princípios éticos da profissão.



Perspectivas

Os resultados de maio demonstram que o mercado imobiliário paulistano permanece aquecido e resiliente. A combinação entre oferta diversificada, disponibilidade de crédito, crescimento das locações e preferência por imóveis compactos indica perspectivas positivas para os próximos meses, especialmente se forem mantidas condições favoráveis de financiamento, geração de emprego e estabilidade econômica. A pesquisa também confirma que São Paulo continua sendo o principal polo imobiliário do país, reunindo oportunidades para compradores, investidores, locadores e profissionais da intermediação imobiliária.

RELATÓRIO DA CAPITAL – Maio DE 2026

Vendas em maio

Vendas	%
Casas Vendidas	23%
Apartamentos Vendidos	77%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	3,8%
2 Dorm.	69,2%
3 Dorm.	26,9%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	34,6%



51 a 100 m ²	30,8%
101 a 200 m ²	15,4%
201 a 300 m ²	7,7%
301 a 400 m ²	11,5%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	4,0%
1 Dorm.	10,7%
2 Dorm.	58,7%
3 Dorm.	24,0%
4 Dorm.	1,3%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	1,3%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	57,3%
51 a 100 m ²	25,3%
101 a 200 m ²	14,7%
201 a 300 m ²	1,3%
301 a 400 m ²	1,3%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%



Casas e Aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	9,6%
Nobre	24,4%
Demais Regiões	65,9%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	18,3%
Financiamento CAIXA	41,2%
Financiamento Outros Bancos	26,0%
Direto com Proprietário	13,7%
Consórcios	0,8%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	44,6%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	38,6%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	10,9%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,0%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	1,0%
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	1,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	2,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	13,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	13,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	14,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	11,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	8,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	1,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	4,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	4,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	6,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	3,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	6,0%
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	4,0%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	2,0%

Locações em maio



Locações	%
Casas Alugadas	52%
Apartamentos Alugadas	48%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	32,3%
2 Dorm.	35,4%
3 Dorm.	29,2%
4 Dorm.	3,1%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	35,4%
51 a 100 m ²	37,5%
101 a 200 m ²	18,8%
201 a 300 m ²	6,3%
301 a 400 m ²	2,1%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	6,2%
1 Dorm.	28,4%
2 Dorm.	53,1%



3 Dorm.	11,1%
4 Dorm.	1,2%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	46,9%
51 a 100 m ²	46,9%
101 a 200 m ²	3,7%
201 a 300 m ²	2,5%
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	16,2%
Depósito caução	29,4%
T. de Capitalização	9,1%
Seguro Fiança	32,5%
Outros	12,7%

Localização	Percentual
Central	17,3%
Nobre	42,4%
Demais Regiões	40,3%

Motivo da mudança	Percentual
-------------------	------------



Mudou para um aluguel mais caro	24,4%
Mudou para um aluguel mais barato	39,3%
Mudou sem dar justificativa	36,3%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	63,8%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	19,2%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	12,4%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,7%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,1%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	1,7%
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	5,7%
de R\$751 a \$1.000,00	10,7%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	7,5%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	10,1%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	5,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	11,9%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	14,5%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	13,2%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	8,8%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	6,9%



de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	5,7%
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%

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%

Acumulado 12 meses

- Vendas: +50,95%

- Locações: -1,86%