

Pesquisa CRECISP

Imóveis Usados

Janeiro/2026

Estadual

Mercado imobiliário paulista inicia 2026 com ajuste nas vendas e avanço nas locações

O mercado imobiliário de imóveis residenciais usados no Estado de São Paulo iniciou 2026 sob um movimento típico do começo do ciclo anual, combinando retração nas vendas e crescimento nas locações. Em janeiro, as vendas recuaram 18,13% em relação a dezembro, enquanto as locações avançaram 3,38%, cenário associado à reorganização financeira das famílias, pagamento de despesas sazonais e maior cautela na tomada de crédito imobiliário.

Esse comportamento reforça o padrão histórico do setor, no qual o início do ano concentra maior mobilidade residencial via aluguel, enquanto decisões de compra tendem a ser postergadas para períodos de maior estabilidade financeira e previsibilidade econômica.

Os apartamentos responderam por 57% das vendas, superando as casas, com 43%, indicando maior procura por imóveis compactos e de menor custo operacional.

A configuração de dois dormitórios manteve-se dominante tanto nas casas (58,2%) quanto nos apartamentos (77,4%), consolidando o padrão de busca por imóveis compatíveis com a renda média e adequados ao perfil familiar predominante.

Em termos de área útil, as casas vendidas concentraram-se entre 51 e 100 m², enquanto nos apartamentos prevaleceram unidades de até 50 m², reforçando a tendência de compactação observada no mercado paulista.

O intervalo de preços entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil concentrou a maior parcela das vendas estaduais, confirmando a predominância do segmento intermediário como motor do mercado.

Imóveis até R\$ 200 mil também tiveram participação relevante, assim como unidades acima de R\$ 500 mil, demonstrando um mercado segmentado, porém com demanda ativa em múltiplas faixas de renda.

As chamadas demais regiões — que incluem bairros periféricos e zonas de expansão — lideraram as vendas com 49,5%, seguidas pelas áreas centrais (26,4%) e regiões nobres (24,1%).

O resultado sugere avanço da infraestrutura urbana, maior integração logística e ampliação da oferta de serviços nessas regiões, tornando-as mais competitivas e acessíveis ao comprador médio.

O crédito imobiliário manteve papel central nas transações. O financiamento pela CAIXA respondeu por 53,7% das compras, enquanto outros bancos somaram 12,4%, totalizando 66,1% das operações realizadas por meio de financiamento.

As compras à vista representaram 17,9% e o parcelamento direto com o proprietário 14,8%, com o consórcio mantendo participação residual.

A forte presença do crédito habitacional indica manutenção da política de acesso à moradia e preferência do consumidor por condições financeiras mais previsíveis.

Mercado de locação cresce impulsionado pela mobilidade residencial

No segmento de locações, as casas representaram 60% dos contratos e os apartamentos 40%. A maior concentração geográfica ocorreu nas demais regiões (54,1%), seguidas pelas áreas centrais (27,2%) e nobres (18,7%), mostrando crescente interesse por imóveis próximos a polos de emprego, ensino e serviços.

A faixa de aluguel mais frequente situou-se entre R\$ 1.001 e R\$ 1.500, concentrando a maior parcela dos contratos, seguida pelas faixas até R\$ 1.000 e entre R\$ 2.001 e R\$ 3.000, o que evidencia distribuição relativamente equilibrada entre perfis de renda.

Entre as garantias, o seguro fiança tornou-se a modalidade mais utilizada, presente em 41,6% dos contratos, seguido pelo depósito caução (27,1%) e pelo fiador tradicional (21,9%).

O resultado demonstra a modernização das relações locatícias, com maior adoção de instrumentos financeiros que reduzem burocracias e aceleram o fechamento de contratos.

Perspectivas para 2026 indicam recuperação gradual das vendas

A retração observada em janeiro não configura tendência estrutural negativa, mas sim ajuste sazonal típico do início do ano. Permanecem ativos fatores estruturais que sustentam o mercado imobiliário paulista, como investimentos regionais, geração de empregos, expansão urbana e disponibilidade de crédito habitacional.

A expectativa é de retomada progressiva das vendas ao longo do primeiro semestre, com intensificação do volume negociado especialmente na segunda metade do ano.

Vendas estaduais

Vendas	%
Casas Vendidas	43%
Apartamentos Vendidos	57%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	1,4%
2 Dorm.	58,2%
3 Dorm.	32,2%
4 Dorm.	6,8%
5 Dorm.	0,7%
Mais de 5 Dorm.	0,7%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	26,0%
51 a 100 m ²	38,4%
101 a 200 m ²	19,2%
201 a 300 m ²	12,3%
301 a 400 m ²	2,1%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	2,1%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
------------------	------------

--

Quitinete	0,0%
1 Dorm.	4,0%
2 Dorm.	77,4%
3 Dorm.	17,7%
4 Dorm.	0,8%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	56,5%
51 a 100 m ²	36,3%
101 a 200 m ²	7,3%
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 vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	26,4%
Nobre	24,1%
Demais Regiões	49,5%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	17,9%

--

Financiamento CAIXA	53,7%
Financiamento Outros Bancos	12,4%
Direto com Proprietário	14,8%
Consórcios	1,1%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	55,2%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	23,7%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	15,6%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,6%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,5%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	1,1%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,4%
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	0,7%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	6,3%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	14,8%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	19,6%

De R\$ 251mil a R\$300 mil	13,7%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	10,4%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	3,7%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	3,7%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	4,1%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	5,6%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	2,6%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	1,5%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	3,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	1,1%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	1,9%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	1,5%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	3,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	2,2%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,4%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,0%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,4%
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.	11,9%
2 Dorm.	49,0%
3 Dorm.	33,0%
4 Dorm.	6,2%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	20,1%
51 a 100 m ²	44,8%
101 a 200 m ²	27,3%
201 a 300 m ²	5,7%
301 a 400 m ²	1,0%
401 a 500 m ²	0,5%
acima de 500 m ²	0,5%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	1,7%
1 Dorm.	8,6%
2 Dorm.	67,2%
3 Dorm.	22,4%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	37,9%
51 a 100 m ²	52,6%
101 a 200 m ²	8,6%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,9%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	21,9%
Depósito Caução	27,1%
T. de Capitalização	3,6%
Seguro Fiança	41,6%
Outros	5,8%

Localização	Percentual
Central	27,2%
Nobre	18,7%
Demais Regiões	54,1%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	16,4%
Mudou para um aluguel mais barato	37,7%
Mudou sem dar justificativa	45,9%

--

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	75,8%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	15,5%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	6,1%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,3%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,3%
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	0,3%
de R\$501 a \$750,00	6,8%
de R\$751 a \$1.000,00	12,7%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	13,4%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	18,2%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	6,5%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	10,3%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	14,4%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	7,5%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	4,8%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	3,8%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	1,4%
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%

<i>Mercado Imobiliário Estadual</i>		
(Volume Negociado-2026)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	+3,38%	+3,38%