Pesquisa CRECISP

Agosto/2026

Imóveis usados

Capital

Mercado Imobiliário Paulista Acelera Vendas e Locações em Agosto de 2026

O mercado de imóveis usados da cidade de São Paulo registrou um forte ritmo de atividade em agosto de 2026, com avanços expressivos tanto no segmento de compra e venda quanto no de locação. Rompendo com o movimento de retração do mês anterior, o volume de vendas apresentou uma alta de 22,85%. O setor de locações seguiu em ritmo acelerado, expandindo 28,78% e consolidando o reaquecimento da procura por moradia na Capital.

Vendas Aceleram Sustentadas pelo Crédito Bancário

No segmento de compra e venda, os apartamentos mantiveram ampla liderança nas preferências, representando 76% do total de transações, enquanto as casas corresponderam a 24%. A busca por mobilidade, facilidade de manutenção e localização próxima aos eixos de serviços e transporte continua direcionando a maioria dos compradores para a moradia vertical.

As contratações com recursos de financiamento imobiliário permaneceram vitais para a concretização dos negócios. A Caixa Econômica Federal respondeu por 35,9% do volume financiado, acompanhada de perto pelos demais bancos, que somaram 33,1% das aquisições. Juntas, as instituições bancárias garantiram 69% de todas as negociações. O pagamento à vista alcançou 16,2% das transações, e as negociações diretas com proprietários representaram 14,8%.

Em termos de valores, os imóveis de ticket mais elevado mantiveram destaque: a faixa acima de R$ 501 mil concentrou 38,5% das vendas. As faixas intermediárias também apresentaram forte apelo, com os imóveis entre R$ 301 mil e R$ 400 mil somando 22,0% e os de R$ 201 mil a R$ 300 mil representando 20,2% das negociações. A faixa entre R$ 401 mil e R$ 500 mil ficou com 11,9%, enquanto as unidades de até R$ 200 mil responderam por 7,3%.

Perfil dos Imóveis Comercializados: Eficiência e Funcionalidade

Tanto em casas quanto em apartamentos, a demanda esteve concentrada em plantas médias e funcionais:

Para as casas, as unidades de dois dormitórios lideraram as vendas com 48,3%, seguidas de perto pelas de três dormitórios, com 41,4%. Em termos de metragem, as casas entre 101 m² e 200 m² representaram 37,9% do total, superando ligeiramente as faixas de 51 m² a 100 m² (34,5%), de até 50 m² (13,8%) e acima de 201 m² (13,8%).

Nos apartamentos, a preferência por dois dormitórios atingiu 67,5% das escolhas. Os modelos de três dormitórios responderam por 17,5%, os de até um dormitório por 11,3% e os de quatro ou mais quartos por 3,8%. No quesito dimensão, as unidades de até 50 m² garantiram a maioria expressiva, com 57,5%, seguidas pela faixa de 51 m² a 100 m², que registrou 27,5% das preferências.

Territorialmente, as vendas espalharam-se por toda a Capital. Embora as "demais regiões" tenham concentrado a maior fatia com 40,8%, as zonas nobres registraram forte apelo com 36,7%, e a região central somou 22,5% das transações.

Locações em Alta e Diversificação de Garantias

O mercado de aluguel manteve a trajetória positiva iniciada no mês anterior, crescendo 28,78%. Os apartamentos representaram 56% dos novos contratos celebrados, enquanto as casas responderam pelos 44% restantes, evidenciando uma procura equilibrada entre os dois perfis de moradia.

A distribuição do valor de locação mostrou maior peso nas faixas intermediárias: o intervalo entre R$ 2.001 e R$ 3.000 liderou com 28,6% dos contratos, seguido pelos imóveis acima de R$ 3.001, que representaram 21,1%. A faixa entre R$ 1.501 e R$ 2.000 somou 18,8%, enquanto os aluguéis de R$ 1.001 a R$ 1.500 e de até R$ 1.000 responderam, cada um, por 15,8% do mercado.

Entre as garantias locatícias, o seguro-fiança permaneceu como a modalidade mais procurada, presente em 32,2% dos contratos, pela agilidade e dispensa de fiador. O depósito caução foi a opção em 27,9% das tratativas, seguido por outras modalidades com 27,3%. A figura do fiador tradicional respondeu por 9,3%, e os títulos de capitalização somaram 3,3%.

Nas casas alugadas, destacaram-se as unidades de dois dormitórios (44,4%) e as plantas entre 1 e 50 m² (36,1%). Nos apartamentos, a liderança permaneceu com os dois dormitórios (53,8%), mas com crescimento relevante na metragem de 51 m² a 100 m², que atingiu 47,5% dos contratos. A distribuição geográfica das locações continuou concentrada nas demais regiões (49,7%), com a zona nobre respondendo por 31,6% e o centro por 18,7%.

Considerações Finais

Os resultados de agosto de 2026 demonstram um momento de grande dinamismo no setor imobiliário da cidade de São Paulo. A recuperação simultânea no volume de compras e na assinatura de novos contratos de aluguel reforça a resiliência do mercado paulistano. A sustentabilidade desse crescimento ao longo do segundo semestre continuará atrelada à flexibilidade das condições de financiamento bancário, à oferta de imóveis adequados aos orçamentos das famílias e ao papel decisivo dos corretores na facilitação de negociações seguras e transparentes.

RELATÓRIO DA CAPITAL – Agosto de 2026

Vendas em agosto

Vendas	%
Casas Vendidas	24%
Apartamentos Vendidos	76%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	3,4%
2 Dorm.	48,3%
3 Dorm.	41,4%
4 Dorm.	6,9%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual

1 a 50 m²	13,8%
51 a 100 m²	34,5%
101 a 200 m²	37,9%
201 a 300 m²	10,3%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	3,4%
acima de 500 m²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	11,3%
2 Dorm.	67,5%
3 Dorm.	17,5%
4 Dorm.	3,8%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	57,5%
51 a 100 m²	27,5%
101 a 200 m²	11,3%
201 a 300 m²	1,3%
301 a 400 m²	2,5%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Casas e Aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	22,5%
Nobre	36,7%
Demais Regiões	40,8%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	16,2%
Financiamento CAIXA	35,9%
Financiamento Outros Bancos	33,1%
Direto com Proprietário	14,8%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	36,7%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	38,5%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	15,6%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,6%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,9%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	1,8%
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	1,8%
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$200 mil	7,3%
De R$ 201mil a R$250 mil	11,0%
De R$ 251mil a R$300 mil	9,2%
De R$ 301mil a R$350 mil	13,8%
De R$ 351mil a R$400 mil	8,3%
De R$ 401mil a R$450 mil	2,8%
De R$ 451mil a R$500 mil	9,2%
De R$ 501mil a R$600 mil	11,0%
De R$ 601mil a R$700 mil	4,6%
De R$ 701mil a R$800 mil	7,3%
De R$ 801mil a R$900 mil	0,9%
De R$ 901mil a R$1 milhão	3,7%
De R$ 1milhão a R$1.2 mi	3,7%
De R$ 1.3 mi a R$1.5 mi	0,9%
De R$ 1.6 mi a R$ 2 mi	0,9%
De R$ 2.1 mi a R$ 2.5 mi	0,9%
De R$ 2.6 mi a R$ 3 mi	1,8%
De R$ 3.1 mi a R$ 4 mi	0,0%
De R$ 4.1 mi a R$ 5 mi	0,9%
Acima de R$ 5 mi	1,8%

Locações em agosto

Locações	%
Casas Alugadas	44%
Apartamentos Alugadas	56%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	25,0%
2 Dorm.	44,4%
3 Dorm.	26,4%
4 Dorm.	4,2%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	36,1%
51 a 100 m²	33,3%
101 a 200 m²	23,6%
201 a 300 m²	6,9%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	3,8%

1 Dorm.	23,8%
2 Dorm.	53,8%
3 Dorm.	17,5%
4 Dorm.	1,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	41,3%
51 a 100 m²	47,5%
101 a 200 m²	7,5%
201 a 300 m²	3,8%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	9,3%
Depósito caução	27,9%
T. de Capitalização	3,3%
Seguro Fiança	32,2%
Outros	27,3%

Localização	Percentual
Central	18,7%
Nobre	31,6%
Demais Regiões	49,7%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	18,4%
Mudou para um aluguel mais barato	42,7%
Mudou sem dar justificativa	38,9%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	60,5%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	25,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	10,5%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,0%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,3%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,7%
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	4,5%
de R$751 a $1.000,00	11,3%
de R$1.001,00 a R$1250,00	8,3%
de R$1.251,00 a R$1500,00	7,5%
de R$1.501,00 a R$1750,00	7,5%
de R$1.751,00 a R$2.000,00	11,3%
de R$2.001,00 a R$2.500,00	16,5%
de R$2.501,00 a R$3.000,00	12,0%
de R$3.001,00 a R$3.500,00	7,5%

de R$3.501,00 a R$4mil	6,0%
de R$4.001,00 mil a R$5mil	7,5%
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%
Agosto	+22,85%	+94,74%

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%
Agosto	+28,78%	+91,23%

Acumulado 12 meses

- Vendas: +105,70%

- Locações: +8,66%