

Pesquisa CRECISP

Imóveis Usados

Junho/2026

Estadual

Mercado imobiliário paulista mantém reação nas vendas, mas locações recuam em junho

O mercado imobiliário do Estado de São Paulo apresentou, em junho de 2026, um comportamento distinto entre os segmentos de vendas e locações. De acordo com o resumo estadual, o volume de vendas aumentou 1,55% em relação ao mês anterior, enquanto as locações recuaram 2,79%. Os resultados refletem um cenário de recuperação moderada nas transações de compra e venda, ao mesmo tempo em que o mercado de aluguel demonstrou certa acomodação após períodos de maior movimentação.

Mesmo diante de um ambiente econômico ainda marcado por juros elevados, critérios mais rigorosos para a concessão de crédito e preocupação das famílias com o comprometimento da renda, a alta nas vendas indica que parte dos consumidores voltou a avaliar com maior segurança a possibilidade de adquirir um imóvel. A demanda, entretanto, continua concentrada em produtos de valores intermediários, com características que favorecem o acesso ao financiamento e apresentam melhor relação entre preço, localização e funcionalidade.

Vendas avançam, com preferência por apartamentos e imóveis de padrão intermediário

Em junho, os apartamentos responderam por 59% das vendas realizadas no Estado, enquanto as casas representaram 41%. A predominância das unidades verticais confirma a força dos imóveis compactos e de manutenção mais previsível, especialmente entre compradores que buscam a primeira moradia, desejam reduzir custos ou avaliam a aquisição como alternativa de investimento.

A maior concentração das negociações ocorreu na faixa de imóveis entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil, que correspondeu a 29,4% das vendas. Em seguida, apareceram os imóveis acima de R\$ 501 mil, com 26,8%, e aqueles avaliados entre R\$ 301 mil e R\$ 400 mil, com 17,8%. As unidades de até R\$ 200 mil representaram 16,2% das operações, enquanto a faixa entre R\$ 401 mil e R\$ 500 mil respondeu por 9,9%.

A distribuição demonstra que o mercado paulista permanece sustentado principalmente por compradores atentos ao equilíbrio entre preço e qualidade, mas também revela a presença de uma demanda relevante por imóveis de maior valor. A participação expressiva das faixas acima de R\$ 500 mil sugere que o segmento de

médio e alto padrão continua ativo, ainda que sujeito a negociações mais seletivas e dependente de condições específicas de crédito e renda.

Financiamento da Caixa continua liderando as formas de pagamento

O financiamento habitacional permaneceu como o principal mecanismo de aquisição de imóveis. O financiamento pela Caixa Econômica Federal foi utilizado em 53,9% das vendas, consolidando-se como a modalidade mais importante para a movimentação do mercado. Os financiamentos concedidos por outros bancos representaram 14,2% das operações.

As compras à vista corresponderam a 18,4% das negociações, enquanto as vendas realizadas diretamente com o proprietário alcançaram 10,9%. Os consórcios participaram com 2,7% dos negócios.

Os dados reforçam a importância do crédito imobiliário para a sustentação das vendas no Estado. Embora o financiamento continue sendo decisivo, a participação das compras à vista também evidencia a presença de consumidores com recursos próprios, possivelmente provenientes da venda de outro imóvel, de investimentos ou de reorganização patrimonial.

Demais regiões ampliam participação nas vendas

As chamadas demais regiões concentraram 51,3% das vendas realizadas em junho. As áreas nobres responderam por 24,8%, enquanto as regiões centrais participaram com 23,8%.

A predominância dos bairros situados fora das áreas centrais e nobres confirma uma tendência já observada no comportamento dos consumidores: a ampliação do raio de busca por imóveis em localidades onde os preços são mais compatíveis com a renda das famílias. Além do valor, esses compradores consideram fatores como infraestrutura, mobilidade, oferta de serviços, segurança e possibilidade de crescimento urbano.

Esse movimento também pode estar relacionado à procura por imóveis maiores ou por unidades que ofereçam melhor estrutura pelo mesmo orçamento. Com o encarecimento do crédito e a necessidade de controlar o comprometimento da renda, muitos consumidores passaram a priorizar regiões que permitam adquirir uma propriedade mais adequada sem elevar excessivamente o valor da operação.

Casas de dois e três dormitórios continuam predominando

Entre as casas vendidas, os imóveis de dois dormitórios foram maioria, representando 46,6% das negociações. As casas de três dormitórios corresponderam a 40,2%, enquanto aquelas com quatro dormitórios ou mais participaram com 10,2%. As unidades de até um dormitório responderam por 3% das vendas.

Em relação à área útil, 33,5% das casas comercializadas tinham entre 51 e 100 metros quadrados, e 32,3% possuíam entre 101 e 200 metros quadrados. Os imóveis com mais de 201 metros quadrados representaram 17,7%, enquanto as casas de até 50 metros quadrados corresponderam a 16,5%.

O perfil revela uma procura equilibrada entre imóveis compactos e residências com espaço suficiente para famílias maiores. A forte participação das casas de dois e três dormitórios indica que o segmento continua atendendo principalmente famílias que buscam moradia própria, substituição do imóvel atual ou maior conforto residencial.

No mercado de apartamentos, a preferência por unidades de dois dormitórios foi ainda mais acentuada: 70,2% das vendas. Os apartamentos de três dormitórios representaram 22,5%, enquanto os imóveis de quatro dormitórios ou mais corresponderam a 4,2%. As unidades de até um dormitório participaram com 3,1%.

Quanto à área útil, 45% dos apartamentos vendidos tinham entre 51 e 100 metros quadrados, e 39,3% possuíam até 50 metros quadrados. Os imóveis entre 101 e 200 metros quadrados representaram 9,9%, enquanto aqueles com mais de 201 metros quadrados ficaram em 5,8%.

A concentração em apartamentos de dois dormitórios e em áreas de até 100 metros quadrados confirma a preferência por unidades compactas, funcionais e com maior potencial de liquidez. Esse perfil atende tanto famílias pequenas quanto compradores interessados em imóveis para locação ou revenda.

Locação recua, mas mantém concentração em imóveis de perfil acessível

O mercado de locação apresentou queda de 2,79% em junho. As casas continuaram predominando, com 60% dos contratos firmados, enquanto os apartamentos representaram 40%.

Apesar da retração mensal, a locação permanece relevante para famílias que adiam a compra do imóvel, enfrentam dificuldades para obter financiamento ou preferem preservar a flexibilidade financeira. O recuo pode estar associado a uma acomodação temporária da demanda, à maior cautela dos inquilinos e à busca por alternativas que reduzam o peso do aluguel no orçamento doméstico.

As demais regiões concentraram 54,1% das locações, superando as áreas centrais, com 28,5%, e os bairros nobres, que responderam por 17,4%. A distribuição reforça que a procura por aluguel também está se deslocando para localidades com valores mais compatíveis com a capacidade financeira dos consumidores.

Nas casas alugadas, os imóveis de dois dormitórios representaram 44,5% dos contratos, seguidos pelas casas de três dormitórios, com 31,4%. As residências de quatro dormitórios ou mais corresponderam a 4,9%, enquanto as unidades de até um dormitório participaram com 19,2%.

A maior parte das casas alugadas possuía entre 51 e 100 metros quadrados, faixa responsável por 39,8% dos contratos. Os imóveis entre 101 e 200 metros quadrados representaram 25,2%, assim como as unidades de até 50 metros quadrados. As casas com mais de 201 metros quadrados corresponderam a 9,8%.

Entre os apartamentos alugados, os imóveis de dois dormitórios também lideraram, com 60,3% dos contratos. As unidades de três dormitórios representaram 26,5%, enquanto os apartamentos de até um dormitório corresponderam a 11%. Os imóveis com quatro dormitórios ou mais tiveram participação de 2,2%.

Quanto à área útil, 48,5% dos apartamentos alugados tinham entre 51 e 100 metros quadrados, e 36,8% possuíam até 50 metros quadrados. As unidades entre 101 e 200 metros quadrados representaram 14%, enquanto os imóveis com mais de 201 metros quadrados ficaram em 0,7%.

Aluguéis concentram-se nas faixas intermediárias

Os valores de aluguel apresentaram maior concentração nas faixas intermediárias. A faixa entre R\$ 1.001 e R\$ 1.500 respondeu por 27,6% dos contratos, seguida pelos imóveis entre R\$ 2.001 e R\$ 3.000, com 23,7%. Os aluguéis de até R\$ 1.000 representaram 19,5%, enquanto os contratos entre R\$ 1.501 e R\$ 2.000 corresponderam a 16,7%.

Os imóveis com aluguel acima de R\$ 3.001 participaram com 12,5% das locações. O resultado indica que, apesar da existência de demanda por imóveis de maior valor, a maior parte dos contratos permanece concentrada em faixas acessíveis às famílias de renda média.

Esse comportamento confirma a preocupação dos locatários com o orçamento mensal. A escolha do imóvel passa a considerar não apenas o valor do aluguel, mas também despesas com condomínio, impostos, transporte, manutenção e consumo, ampliando a procura por unidades mais econômicas e localizadas em regiões com melhor custo-benefício.

Seguro-fiança ganha espaço entre as garantias locatícias

O seguro-fiança foi a principal modalidade de garantia utilizada nas locações, com 45,3% dos contratos. O depósito caução respondeu por 24,5%, enquanto o fiador participou de 21,8% das operações. Os títulos de capitalização representaram 3,4%, e outras modalidades corresponderam a 5%.

A liderança do seguro-fiança demonstra a consolidação de alternativas que dispensam a apresentação de um fiador e oferecem maior agilidade na formalização dos contratos. Para os proprietários, a modalidade representa uma forma de reduzir riscos de inadimplência; para os inquilinos, pode facilitar o acesso ao imóvel, embora implique custos adicionais na contratação.

Mercado mantém equilíbrio nas negociações

Mesmo com a alta nas vendas e a retração das locações, os dados apontam para um mercado relativamente equilibrado. A concentração das operações em imóveis de padrão médio, a predominância de financiamentos e a maior procura por regiões fora dos eixos mais valorizados indicam que compradores e inquilinos continuam ativos, porém mais criteriosos.

No cenário de junho, o corretor de imóveis permanece como figura essencial para aproximar as expectativas das partes, avaliar corretamente os imóveis, orientar sobre as modalidades de pagamento e garantia, conferir a documentação e conduzir as negociações com segurança. Em um mercado no qual preço, crédito e localização são analisados com atenção, a intermediação profissional contribui para reduzir riscos e tornar as decisões mais adequadas à realidade financeira de cada cliente.

Os resultados do resumo estadual de junho mostram que o mercado imobiliário paulista segue resiliente. O crescimento de 1,55% nas vendas sinaliza uma recuperação moderada, apoiada principalmente pelo financiamento da Caixa, pelos apartamentos de dois dormitórios e pela procura por imóveis em regiões com melhor relação entre custo e benefício. Já a queda de 2,79% nas locações revela uma pausa no ritmo dos contratos, mas não elimina a importância do segmento, que continua atendendo famílias em busca de flexibilidade e alternativas ao financiamento. Em conjunto, os indicadores apontam para um mercado ativo, seletivo e cada vez mais orientado pela capacidade de pagamento dos consumidores.

Vendas estaduais

Vendas	%
Casas Vendidas	41%
Apartamentos Vendidos	59%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	3,0%
2 Dorm.	46,6%
3 Dorm.	40,2%
4 Dorm.	8,3%
5 Dorm.	1,9%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	16,5%
51 a 100 m ²	33,5%
101 a 200 m ²	32,3%

--

201 a 300 m ²	12,8%
301 a 400 m ²	1,9%
401 a 500 m ²	1,9%
acima de 500 m ²	1,1%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	3,1%
2 Dorm.	70,2%
3 Dorm.	22,5%
4 Dorm.	4,2%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	39,3%
51 a 100 m ²	45,0%
101 a 200 m ²	9,9%
201 a 300 m ²	3,7%
301 a 400 m ²	2,1%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e Aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	23,8%
Nobre	24,8%
Demais Regiões	51,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	18,4%
Financiamento CAIXA	53,9%
Financiamento Outros Bancos	14,2%
Direto com Proprietário	10,9%
Consórcios	2,7%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	50,3%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	24,3%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	16,4%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,4%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	3,1%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,2%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,7%
Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 36 a 40%, ABAIXO do Anunciado	0,4%
Vendida com desconto de 41 a 45%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 46 a 50%, ABAIXO do Anunciado	0,2%
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	0,4%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	5,7%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	10,1%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	17,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	12,1%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	11,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	6,8%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	4,8%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	5,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	5,7%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,5%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	2,4%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	1,3%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	1,8%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	3,3%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	2,9%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	1,1%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,7%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,7%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,4%
Acima de R\$ 5 mi	1,1%

Locações estaduais

Locações	%
Casas Alugados	60%
Apartamentos Alugados	40%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	19,2%
2 Dorm.	44,5%
3 Dorm.	31,4%
4 Dorm.	4,9%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,2%
51 a 100 m ²	39,8%
101 a 200 m ²	25,2%
201 a 300 m ²	6,1%
301 a 400 m ²	2,4%
401 a 500 m ²	0,8%
acima de 500 m ²	0,4%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	2,2%

1 Dorm.	8,8%
2 Dorm.	60,3%
3 Dorm.	26,5%
4 Dorm.	2,2%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	36,8%
51 a 100 m ²	48,5%
101 a 200 m ²	14,0%
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	0,7%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	21,8%
Depósito caução	24,5%
T. de Capitalização	3,4%
Seguro Fiança	45,3%
Outros	5,0%

Localização	Percentual
Central	28,5%
Nobre	17,4%

Demais Regiões	54,1%
----------------	-------

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	20,4%
Mudou para um aluguel mais barato	35,6%
Mudou sem dar justificativa	44,0%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	73,8%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	14,9%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	9,4%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,8%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,8%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,3%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	0,6%
de R\$501 a \$750,00	5,6%
de R\$751 a \$1.000,00	13,4%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	9,7%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	17,8%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	8,1%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	8,6%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	15,3%

de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	8,4%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	5,3%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	2,5%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	4,7%
Mais e R\$5mil	0,0%

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAIS

Mercado Imobiliário Estadual		
(Volume Negociado-2026)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-18,13%	-18,13%
Fevereiro	+7,67%	-10,46%
Março	+19,75%	+9,29%
Abril	+0,31%	+9,60%
Maio	-1,83%	+7,77%
Junho	+1,55%	+9,32%

Mercado Imobiliário Estadual		
(Volume Negociado-2026)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	+3,38%	+3,38%
Fevereiro	-6,66%	-3,28%
Março	+16,72%	13,44%
Abril	-15,48%	-2,04%
Maio	+16,76%	+14,72%
Junho	-2,79%	+11,93%

Acumulado 12 meses

Vendas: +1,98%

Locações: +2,84%