

Pesquisa CRECISP

Imóveis Usados

Março/2026

Estadual

Mercado imobiliário paulista acelera em março e confirma retomada das vendas e locações em 2026

O mercado imobiliário de imóveis usados no Estado de São Paulo apresentou forte recuperação em março de 2026, consolidando um cenário de retomada tanto nas vendas quanto nas locações residenciais. A pesquisa estadual realizada pelo CRECISP, com participação de aproximadamente 1.875 corretores de imóveis e imobiliárias, aponta crescimento de 19,75% no volume de vendas e avanço de 16,72% nas locações em relação ao mês anterior, demonstrando maior confiança dos consumidores, reorganização do crédito e retomada gradual da atividade econômica.

O levantamento revela que o mercado paulista voltou a ganhar dinamismo após um fevereiro mais cauteloso, refletindo fatores econômicos e sociais importantes, como maior previsibilidade das condições de financiamento, estabilização parcial dos juros imobiliários, necessidade de reorganização familiar pós-pandemia, crescimento do trabalho híbrido e busca crescente por imóveis com melhor relação entre custo, espaço e qualidade de vida.

A pesquisa demonstra que a classe média permanece sustentando o mercado imobiliário paulista. Os imóveis com valores entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil lideraram as vendas estaduais, concentrando 32,3% das negociações. Em seguida aparecem os imóveis de até R\$ 200 mil, com 23,7%, enquanto os imóveis entre R\$ 301 mil e R\$ 400 mil responderam por 15,4% das transações.

Os dados mostram um mercado mais distribuído em março, com retomada significativa dos chamados “imóveis de entrada”, voltados ao público de renda intermediária, sem prejuízo da movimentação em segmentos de médio e alto padrão. Os imóveis acima de R\$ 501 mil representaram 20% das negociações estaduais, evidenciando que compradores de maior poder aquisitivo continuam ativos no mercado paulista.

Entre as faixas mais praticadas, destacaram-se ainda imóveis de R\$ 201 mil a R\$ 250 mil, responsáveis por 19,7% das vendas, seguidos pelas unidades entre R\$ 251 mil e R\$ 300 mil, com 12,6%, consolidando esse intervalo como o núcleo mais aquecido do mercado estadual.

A pesquisa aponta mudança importante no comportamento geográfico da demanda imobiliária. As chamadas “demais regiões urbanas” lideraram o volume de

vendas, concentrando 49,9% das transações, enquanto os bairros centrais responderam por 27,6% e as regiões nobres ficaram com 22,5%.

O resultado reforça uma tendência já observada nos últimos anos: a busca por imóveis em regiões com preços mais competitivos, melhor disponibilidade de espaço e infraestrutura urbana em expansão. O avanço dos empreendimentos em bairros fora dos grandes centros tradicionais tem atraído famílias em busca de melhor custo-benefício, especialmente diante da pressão do orçamento doméstico.

Ao mesmo tempo, o levantamento demonstra que regiões nobres e áreas centrais continuam preservando sua relevância estratégica, sobretudo para investidores e consumidores de renda mais elevada que buscam localização privilegiada, segurança e infraestrutura consolidada.

O perfil predominante dos imóveis vendidos confirma a preferência do consumidor paulista por unidades compactas e funcionais. Os apartamentos responderam por 54% das vendas estaduais, enquanto as casas representaram 46%.

Nos apartamentos, 69,5% das unidades vendidas possuíam dois dormitórios e 46,6% apresentavam área útil de até 50 metros quadrados. Outros 44,3% tinham entre 51 m² e 100 m².

Já nas casas, 56,7% das vendas envolveram imóveis de dois dormitórios e 34,5% unidades de três dormitórios, predominando metragens entre 51 m² e 200 m².

O levantamento mostra que o consumidor paulista busca equilíbrio entre preço, funcionalidade e conforto familiar, priorizando imóveis financeiramente viáveis e compatíveis com a capacidade de financiamento.

O crédito imobiliário permaneceu como principal instrumento de aquisição da casa própria no Estado de São Paulo. A Caixa Econômica Federal respondeu sozinha por 49,2% das vendas realizadas em março, consolidando sua liderança absoluta no financiamento habitacional.

Os financiamentos realizados por outros bancos somaram 14,4%, o que significa que mais de 60% de todas as vendas estaduais dependeram diretamente do sistema financeiro. As compras à vista representaram 21,5% das negociações, enquanto as operações diretas com proprietários atingiram 12,9%. Os consórcios responderam por 2% do total.

O cenário evidencia um mercado ainda bastante dependente do crédito habitacional, mas também sustentado por investidores e famílias capitalizadas que aproveitam oportunidades de mercado e negociações mais favoráveis.

Outro dado relevante da pesquisa mostra que 54,8% dos imóveis foram vendidos pelo mesmo valor anunciado, demonstrando maior estabilidade nas negociações e menor necessidade de descontos agressivos.

Locações retomam crescimento com procura por imóveis acessíveis

O mercado de locações também apresentou recuperação importante em março. As casas lideraram os contratos de aluguel, representando 58% das locações estaduais, enquanto os apartamentos responderam por 42%.

As demais regiões urbanas concentraram 60,3% das locações, muito à frente das regiões nobres, com 25,4%, e dos bairros centrais, com 14,4%.

Os números demonstram que o locatário paulista vem priorizando imóveis mais acessíveis financeiramente, ainda que isso implique morar mais distante dos centros tradicionais. O comportamento reflete o impacto do custo de vida, das despesas familiares e da necessidade de equilíbrio orçamentário.

A faixa de aluguel mais praticada em março ficou entre R\$ 1.001 e R\$ 1.500, responsável por 26,4% dos contratos. Na sequência aparecem os imóveis até R\$ 1.000, com 24%, e os aluguéis entre R\$ 2.001 e R\$ 3.000, que somaram 19,3%.

O perfil predominante das locações acompanha o observado nas vendas: imóveis de dois dormitórios e metragens de até 100 m² dominam o mercado estadual, especialmente entre famílias de renda intermediária.

Mesmo com o avanço de modalidades mais modernas e digitais, o fiador segue como principal garantia locatícia utilizada no Estado de São Paulo. Em março, 50,4% dos contratos de locação utilizaram essa modalidade.

O seguro-fiança respondeu por 23,1% dos contratos, enquanto o depósito caução participou com 12,9%. O título de capitalização ficou com 4,1%, e outras modalidades representaram 9,5%.

A pesquisa mostra que cidades médias e mercados mais tradicionais ainda preservam forte cultura do fiador, enquanto os grandes centros urbanos avançam gradualmente para garantias mais ágeis, digitais e padronizadas.

Diante de um mercado cada vez mais técnico, competitivo e financeiramente complexo, a atuação do corretor de imóveis tornou-se ainda mais relevante na intermediação de vendas e locações.

Além de aproximar compradores, vendedores, locadores e inquilinos, o profissional devidamente inscrito no CRECISP desempenha papel essencial na análise documental, orientação jurídica básica, definição de preços compatíveis com o mercado, enquadramento em linhas de financiamento e escolha da garantia locatícia mais adequada para cada operação.

Em um ambiente econômico ainda marcado por seletividade no crédito, oscilações de mercado e necessidade de segurança jurídica, a presença do corretor de imóveis contribui para reduzir riscos, evitar prejuízos e garantir maior transparência nas negociações imobiliárias.

Os dados de março confirmam que o mercado imobiliário paulista iniciou 2026 em trajetória de recuperação consistente, sustentado principalmente pela força da classe média, pela reorganização do crédito habitacional e pela contínua busca da população por moradia, mobilidade e qualidade de vida.

Vendas estaduais

Vendas	%
Casas Vendidas	46%
Apartamentos Vendidos	54%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	1,0%
2 Dorm.	56,7%
3 Dorm.	34,5%
4 Dorm.	4,6%
5 Dorm.	3,1%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	19,6%
51 a 100 m ²	37,1%
101 a 200 m ²	28,4%
201 a 300 m ²	9,8%
301 a 400 m ²	3,1%

401 a 500 m ²	1,5%
acima de 500 m ²	0,5%

Aptos vendidos

Dormitórios apto	Percentual
Quitinete	0,8%
1 Dorm.	9,2%
2 Dorm.	69,5%
3 Dorm.	20,6%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	46,6%
51 a 100 m ²	44,3%
101 a 200 m ²	6,9%
201 a 300 m ²	2,3%
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	27,6%
Nobre	22,5%
Demais Regiões	49,9%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	21,5%
Financiamento CAIXA	49,2%
Financiamento Outros Bancos	14,4%
Direto com Proprietário	12,9%
Consórcios	2,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	54,8%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	21,2%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	16,6%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,3%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,5%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,6%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,6%
Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,3%
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	1,2%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	4,9%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	17,5%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	19,7%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	12,6%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	9,5%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	5,8%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	4,3%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	4,3%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	3,7%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,7%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	4,6%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	1,2%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,6%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	1,5%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,3%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	1,5%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,9%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,6%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,3%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,3%
Acima de R\$ 5 mi	0,6%

Locações estaduais

Locações	%
----------	---

Casas alugadas	58%
Apartamentos alugados	42%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	15,8%
2 Dorm.	45,0%
3 Dorm.	34,7%
4 Dorm.	4,5%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	21,4%
51 a 100 m ²	41,5%
101 a 200 m ²	28,1%
201 a 300 m ²	6,7%
301 a 400 m ²	0,9%
401 a 500 m ²	1,3%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	2,3%
1 Dorm.	6,2%
2 Dorm.	70,5%
3 Dorm.	20,2%

4 Dorm.	0,8%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	42,6%
51 a 100 m ²	45,0%
101 a 200 m ²	12,4%
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%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	50,4%
Depósito caução	12,9%
T. de Capitalização	4,1%
Seguro Fiança	23,1%
Outros	9,5%

Localização	Percentual
Central	14,4%
Nobre	25,4%
Demais Regiões	60,3%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	22,1%

Mudou para um aluguel mais barato	36,2%
Mudou sem dar justificativa	41,8%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	72,8%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	19,5%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	4,5%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,3%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,6%
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	0,3%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	1,2%
de R\$501 a \$750,00	5,0%
de R\$751 a \$1.000,00	17,8%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	15,1%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	11,3%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	6,8%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	11,9%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	11,3%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	8,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	5,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	2,1%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	4,5%
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%

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%

Acumulado 12 meses

Vendas: 82,57%

Locações: 147,60%