

Pesquisa CRECISP

Sorocaba e Região

Maio 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Sorocaba mantém trajetória de crescimento e consolida demanda por imóveis de padrão intermediário

O mercado imobiliário de Sorocaba e região voltou a apresentar desempenho positivo em maio de 2026, confirmando uma trajetória consistente de recuperação tanto nas vendas quanto nas locações de imóveis residenciais usados. A pesquisa mensal realizada pelo CRECISP junto a imobiliárias e corretores de imóveis de 16 municípios da região aponta crescimento de 13,14% nas vendas e de 4,79% nas locações em relação ao mês anterior, demonstrando que a confiança dos consumidores permanece elevada e que o setor continua sendo um dos principais motores da economia regional.

O resultado pode ser explicado pela conjugação de diversos fatores econômicos e sociais. A estabilidade das condições de financiamento habitacional, a manutenção da oferta de crédito, a geração de empregos na região, o crescimento industrial de Sorocaba e a contínua expansão dos setores de comércio e serviços contribuem para estimular tanto famílias que buscam a aquisição da casa própria quanto investidores interessados na valorização patrimonial.

Além disso, a infraestrutura urbana consolidada, a excelente localização estratégica, a proximidade com a capital paulista e a elevada qualidade de vida fazem da região um dos principais polos de atração de novos moradores e empresas do interior do Estado de São Paulo.

Apartamentos lideram as vendas e confirmam mudança no perfil do comprador

A pesquisa demonstra que os apartamentos responderam por 64% das vendas realizadas em maio, enquanto as casas representaram 36% dos negócios. O comportamento confirma uma tendência observada nos últimos anos de preferência por imóveis mais compactos, com menor custo de manutenção, melhor localização e maior proximidade de serviços, centros comerciais, escolas e equipamentos públicos.

Os apartamentos de dois dormitórios dominaram amplamente o mercado, representando 87% das unidades comercializadas, sendo que mais da metade possuía área útil de até 50 metros quadrados. Entre as casas,

também prevaleceram imóveis de dois dormitórios, responsáveis por 57,7% das vendas, com áreas predominantemente entre 51 e 100 metros quadrados.

Esse comportamento demonstra que os consumidores continuam priorizando imóveis funcionais, econômicos e capazes de atender às necessidades das famílias modernas, especialmente jovens casais, compradores da primeira moradia e pequenos investidores.

Faixas intermediárias concentram maior volume de negócios

Os imóveis de padrão intermediário continuam sustentando o mercado imobiliário regional.

As maiores concentrações de vendas ocorreram entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil, que responderam por aproximadamente 42,9% das negociações, seguidas pelos imóveis entre R\$ 301 mil e R\$ 400 mil, com cerca de 30,6% das vendas. Também houve participação significativa dos imóveis entre R\$ 501 mil e R\$ 600 mil e de unidades acima de R\$ 1,3 milhão, demonstrando que diferentes perfis de compradores permanecem ativos no mercado.

Outro indicador importante revela que 71,4% dos imóveis foram vendidos exatamente pelo valor anunciado, evidenciando equilíbrio entre oferta e demanda e reduzida necessidade de concessão de descontos expressivos durante as negociações.

Regiões em expansão concentram maior procura

A pesquisa mostra que a maior parte das negociações ocorreu fora das áreas centrais e dos bairros considerados nobres.

As demais regiões da cidade responderam por 79,2% das vendas, enquanto os bairros centrais participaram com 17% e as regiões nobres com apenas 3,8%. Esse comportamento evidencia o avanço da ocupação urbana em bairros em desenvolvimento, onde ainda existem boas oportunidades de aquisição com preços mais competitivos e infraestrutura em expansão.

A tendência demonstra que os consumidores estão ampliando seu raio de busca, valorizando bairros com melhor relação entre custo e benefício, facilidade de acesso e potencial de valorização futura.

Financiamento continua sendo o principal instrumento para aquisição

O crédito imobiliário permanece como principal responsável pela concretização dos negócios.

O financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal respondeu por 66,7% das vendas realizadas, seguido pelos financiamentos concedidos por outras instituições financeiras, com 11,1%. As compras à vista representaram 17,5% das negociações, enquanto apenas 4,8% ocorreram mediante pagamento direto ao proprietário.

Os números demonstram que a manutenção das linhas de crédito habitacional continua sendo elemento essencial para sustentar o crescimento do mercado imobiliário regional.

Mercado de locação cresce impulsionado pela mobilidade das famílias

O segmento de locação também apresentou evolução positiva, registrando crescimento de 4,79% em maio.

As casas corresponderam a 60% dos imóveis alugados, enquanto os apartamentos responderam por 40% das locações, indicando que muitas famílias continuam priorizando espaços maiores para moradia.

As faixas de aluguel mais contratadas ficaram entre R\$ 1.001 e R\$ 1.500 e entre R\$ 2.001 e R\$ 3.000, ambas com participação de 30,8%, evidenciando um mercado bastante diversificado e capaz de atender diferentes perfis econômicos.

Entre os motivos que levaram os locatários à mudança de imóvel, destacam-se a busca por residências de maior padrão, responsável por 34,5% das mudanças, seguida daqueles que procuraram reduzir os custos da moradia, representando 27,6%, enquanto 37,9% afirmaram ter mudado sem apresentar justificativa específica.

Seguro-fiança consolida liderança entre as garantias locatícias

As modalidades de garantia utilizadas nas locações demonstram clara evolução do mercado.

O seguro-fiança tornou-se a principal garantia locatícia, sendo utilizado em 40% dos contratos de aluguel. Em seguida aparecem o depósito caução, com 29,1%, o fiador, com 14,5%, e outras modalidades, que somaram 16,4%.

A preferência pelo seguro-fiança reflete a busca por maior segurança jurídica, rapidez na contratação e redução da burocracia para locadores e locatários, fatores que têm contribuído para modernizar as relações contratuais.

Perspectivas permanecem positivas para o restante do ano

O desempenho acumulado do mercado reforça o cenário favorável observado ao longo de 2026.

No acumulado do ano, as vendas apresentam crescimento de 142,43%, enquanto as locações registram expansão de 38,80%. Considerando os últimos doze meses, o avanço chega a expressivos 186,45% nas vendas e 50,65% nas locações, confirmando a força do mercado imobiliário regional.

A expectativa é de manutenção desse ritmo de crescimento, especialmente se permanecerem as atuais condições de crédito, estabilidade econômica e continuidade dos investimentos públicos e privados na região.

A importância da atuação do corretor de imóveis

Em um mercado cada vez mais dinâmico e competitivo, a participação do corretor de imóveis regularmente inscrito no CRECISP torna-se indispensável para garantir segurança, transparência e eficiência nas negociações imobiliárias.

Cabe ao profissional habilitado realizar a análise documental dos imóveis, verificar sua regularidade jurídica, orientar compradores, vendedores, locadores e locatários quanto aos direitos e obrigações envolvidos, avaliar corretamente os valores de mercado e conduzir todo o processo de negociação com observância da legislação vigente.

A intermediação profissional reduz significativamente os riscos de fraudes, irregularidades documentais e litígios futuros, proporcionando maior tranquilidade às partes e contribuindo para um mercado imobiliário mais seguro, ético e transparente.

Os resultados da pesquisa demonstram que, diante do crescimento contínuo das vendas e das locações em Sorocaba e região, a atuação qualificada do corretor de imóveis permanece sendo um dos principais pilares para o fortalecimento do mercado imobiliário e para a proteção dos interesses da sociedade.

Vendas em Maio

Vendas	%
Casas Vendidas	36%
Apartamentos Vendidos	64%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	3,8%
2 Dorm.	57,7%
3 Dorm.	23,1%
4 Dorm.	7,7%
5 Dorm.	7,7%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	19,2%
51 a 100 m ²	42,3%
101 a 200 m ²	26,9%
201 a 300 m ²	0,0%
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	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	87,0%
3 Dorm.	13,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	52,2%
51 a 100 m ²	34,8%
101 a 200 m ²	8,7%
201 a 300 m ²	4,3%
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	17,0%
Nobre	3,8%
Demais Regiões	79,2%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	17,5%
Financiamento CAIXA	66,7%
Financiamento Outros Bancos	11,1%
Direto com Proprietário	4,8%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	71,4%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	14,3%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	10,2%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,1%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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	0,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	8,2%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	26,5%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	16,3%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	24,5%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	6,1%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	2,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	4,1%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	4,1%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	4,1%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	4,1%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	0,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,0%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,0%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,0%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Locações em Maio

Locações	%
Casas Alugadas	60%
Apartamentos Alugadas	40%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	3,8%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	38,5%
4 Dorm.	7,7%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	7,7%
51 a 100 m ²	30,8%
101 a 200 m ²	46,2%
201 a 300 m ²	7,7%
301 a 400 m ²	7,7%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	6,3%
1 Dorm.	6,3%
2 Dorm.	62,5%
3 Dorm.	18,8%
4 Dorm.	6,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	50,0%
51 a 100 m ²	31,3%

101 a 200 m²	6,3%
201 a 300 m²	0,0%
301 a 400 m²	6,3%
401 a 500 m²	6,3%
acima de 500 m²	0,0%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	14,5%
Depósito caução	29,1%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	40,0%
Outros	16,4%

Localização	Percentual
Central	18,0%
Nobre	12,0%
Demais Regiões	70,0%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	34,5%
Mudou para um aluguel mais barato	27,6%
Mudou sem dar justificativa	37,9%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	64,3%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	26,2%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	4,8%

Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,4%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,4%
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	0,0%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	2,6%
de R\$751 a \$1.000,00	10,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	17,9%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	12,8%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	5,1%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	5,1%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	20,5%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	10,3%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	7,7%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	5,1%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	2,6%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-44,38%	+11,34%
Fevereiro	+59,06%	+14,32%
Março	+52,64%	+12,92%
Abril	+61,97%	-4,57%
Mai	+13,14%	+4,79%
Acumulado 2026	+142,43%	+38,80%

Acumulado 12 meses

Vendas: +186,45%

Locações: +50,65%