



Pesquisa CRECISP

Janeiro/2026

Imóveis usados

Capital

Mercado imobiliário da Capital inicia 2026 com ajuste nas vendas e forte expansão das locações

O mercado de imóveis usados da cidade de São Paulo iniciou o ano de 2026 refletindo, de forma bastante clara, os efeitos combinados do cenário econômico nacional, das condições de crédito e das mudanças no comportamento habitacional das famílias paulistanas. Os dados da Pesquisa CRECI-SP referente a janeiro indicam retração moderada nas vendas, acompanhada por expressiva aceleração nas locações, movimento típico de períodos marcados por juros elevados e maior cautela financeira dos compradores.

A redução de 3,19% no volume de vendas contrasta com o crescimento de 28,74% nas locações, demonstrando que parte significativa da população optou pelo aluguel como solução imediata de moradia diante do custo do financiamento e da pressão sobre o orçamento familiar. O ambiente econômico ainda restritivo, aliado à necessidade de mobilidade profissional e adaptação de renda, contribuiu para postergar decisões de compra, sem, contudo, reduzir a dinâmica do setor imobiliário, que permanece ativo e resiliente.

Os apartamentos mantiveram ampla predominância nas negociações, representando 83% das vendas realizadas na Capital, enquanto as casas responderam por 17%. O destaque absoluto permanece nos imóveis de dois dormitórios, especialmente unidades compactas, com até 50 m², que concentraram mais de 60% das transações entre apartamentos.

Esse comportamento evidencia uma mudança estrutural do mercado paulistano: compradores priorizam localização, acesso à infraestrutura urbana e custo total de manutenção, em detrimento de grandes metragens. Entre as casas, predominam unidades entre 51 m² e 100 m², voltadas principalmente a famílias pequenas e médias.

O chamado “coração do mercado” concentrou-se nas faixas intermediárias. Imóveis entre R\$ 201 mil e R\$ 400 mil responderam por parcela significativa das negociações, consolidando-se como principal ponto de acesso da classe média à casa própria. Ao mesmo tempo, observa-se presença relevante de imóveis acima de R\$ 501 mil, indicando demanda consistente por padrões construtivos superiores e melhor localização urbana.

A distribuição territorial das vendas demonstra equilíbrio entre custo e infraestrutura urbana. As demais regiões da cidade concentraram 48,1% das negociações, confirmando o movimento de busca por melhor relação custo-benefício fora dos eixos mais valorizados. Já regiões centrais e nobres, somadas, responderam por aproximadamente 51,9% das vendas, evidenciando que mobilidade, serviços e proximidade ao emprego continuam sendo fatores decisivos na escolha do imóvel.



O crédito imobiliário permaneceu determinante para a concretização dos negócios. O financiamento pela Caixa Econômica Federal respondeu por 49,6% das operações, enquanto outros bancos participaram com 14,3%, totalizando cerca de 63,9% das aquisições realizadas via crédito habitacional. Compras à vista e negociações diretas com proprietários somaram 36,1%, demonstrando participação relevante de compradores capitalizados ou operações com maior flexibilidade comercial.

Locações avançam e refletem nova realidade urbana

O mercado de locação apresentou forte reação em janeiro, consolidando o aluguel como alternativa predominante diante das condições econômicas atuais. Houve equilíbrio entre apartamentos (53%) e casas (47%), com clara preferência por imóveis de dois dormitórios e metragens reduzidas, reforçando o processo de adequação das famílias ao custo mensal da moradia.

Grande parte dos contratos concentrou-se em valores até R\$ 2.000 mensais, embora 40,7% das locações tenham ocorrido acima desse patamar, demonstrando coexistência entre demanda por habitação econômica e busca por imóveis melhor localizados ou com maior padrão construtivo.

Nas locações, 61,2% dos contratos foram firmados nas demais regiões da Capital, confirmando deslocamento da demanda para áreas com preços mais acessíveis. Regiões centrais e nobres continuam relevantes, porém o fator econômico tem pesado cada vez mais na decisão locatícia das famílias.

O seguro fiança consolidou-se como principal modalidade de garantia, utilizado em 31,4% dos contratos, refletindo preferência por soluções mais ágeis e profissionais. O depósito caução aparece em seguida, com 23,4%, enquanto o fiador tradicional representa 20,4%, indicando gradual transformação das relações locatícias e maior profissionalização das operações imobiliárias.

Atuação do corretor ganha ainda mais relevância

Diante de um mercado marcado por oscilações econômicas, diversidade de modalidades de pagamento e múltiplas formas de garantia, a assessoria do corretor de imóveis torna-se elemento essencial para segurança jurídica e eficiência das transações. O profissional habilitado atua não apenas na aproximação entre as partes, mas também na correta precificação, análise documental, orientação contratual e mitigação de riscos, assegurando transparência tanto nas vendas quanto nas locações.

O início de 2026 confirma, portanto, um mercado imobiliário em processo de reequilíbrio: vendas ajustam o ritmo em função do crédito e da renda disponível, enquanto o aluguel assume protagonismo como resposta imediata às condições econômicas. Mesmo diante dos desafios



macroeconômicos, o setor mantém elevada capacidade de adaptação, sustentado pela demanda habitacional permanente e pela atuação técnica dos corretores de imóveis, protagonistas na organização e segurança do mercado imobiliário paulistano.

RELATÓRIO DA CAPITAL – JANEIRO DE 2026

VENDAS

Vendas	%
Casas Vendidas	17%
Apartamentos Vendidos	83%

CASAS

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	57,1%
3 Dorm.	28,6%
4 Dorm.	7,1%
5 Dorm.	7,1%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	64,3%
101 a 200 m ²	21,4%
201 a 300 m ²	7,1%
301 a 400 m ²	7,1%
401 a 500 m ²	0,0%



acima de 500 m ²	0,0%
-----------------------------	------

APTO

Dormitórios	Percentual
Quitinete	1,9%
1 Dorm.	15,4%
2 Dorm.	63,5%
3 Dorm.	17,3%
4 Dorm.	1,9%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	61,5%
51 a 100 m ²	25,0%
101 a 200 m ²	9,6%
201 a 300 m ²	1,9%
301 a 400 m ²	1,9%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	23,5%
Financiamento CAIXA	49,6%
Financiamento Outros Bancos	14,3%
Direto com Proprietário	12,6%



Consórcios

0,0%

DESCONTOS

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	53,0%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	30,3%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	10,6%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,5%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,5%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	3,0%
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%

FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS/LOCALIZAÇÃO

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	9,1%



De R\$ 201mil a R\$250 mil	25,8%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	7,6%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	13,6%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	4,5%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	4,5%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	3,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	9,1%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	6,1%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	1,5%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	1,5%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	1,5%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	1,5%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	4,5%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	1,5%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	1,5%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,0%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	3,0%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	24,8%
Nobre	27,1%
Demais Regiões	48,1%

ALUGUEL

Locações	%
-----------------	----------



Casas Alugadas	47%
Apartamentos Alugadas	53%

CASAS

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	31,9%
2 Dorm.	44,7%
3 Dorm.	21,3%
4 Dorm.	2,1%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	47,9%
51 a 100 m ²	27,1%
101 a 200 m ²	18,8%
201 a 300 m ²	4,2%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	2,1%

APTOS

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	26,0%
2 Dorm.	52,0%
3 Dorm.	20,0%



4 Dorm.	2,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	40,0%
51 a 100 m ²	40,0%
101 a 200 m ²	16,0%
201 a 300 m ²	4,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

Modalidade	Porcentagem
Fiador	20,4%
Depósito caução	23,4%
T. de Capitalização	10,9%
Seguro Fiança	31,4%
Outros	13,9%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	66,3%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	20,4%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	9,2%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,1%



Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	1,0%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS/LOCALIZAÇÃO/DEVOLUÇÕES DE CHAVES

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	5,8%
de R\$751 a \$1.000,00	11,6%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	14,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	12,8%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	5,8%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	9,3%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	8,1%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	16,3%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	2,3%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	3,5%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	10,5%
Mais e R\$5mil	0,0%

Localização	Percentual
Central	17,1%
Nobre	21,7%
Demais Regiões	61,2%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	22,5%



Mudou para um aluguel mais barato	36,1%
Mudou sem dar justificativa	41,4%

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital		
(Volume Negociado-2026)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-3,19%	-3,19%

Mercado Imobiliário da Capital		
(Volume Negociado-2026)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	+28,74%	+28,74%