Pesquisa CRECISP

Campinas e Região

Julho 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Campinas e região registra retração nas vendas e nas locações em julho

O mercado imobiliário de Campinas e região apresentou desempenho negativo em julho de 2026, após a trajetória de crescimento observada nos meses anteriores. De acordo com o levantamento realizado com imobiliárias que atuam em 22 municípios da região, as vendas de imóveis residenciais usados recuaram 6,55% em comparação com junho. O mercado de locações registrou retração ainda mais acentuada, de 35,45%, indicando uma redução no volume de contratos celebrados no período.

O resultado de julho ocorre após um primeiro semestre marcado por oscilações, mas com saldo positivo no acumulado do ano. Em junho, as vendas haviam crescido 17,27%, enquanto as locações tinham diminuído 7,54%, depois do expressivo avanço de 126,14% registrado em maio. Assim, os dados de julho sugerem um movimento de acomodação do mercado, especialmente no segmento de locação, que vinha de uma sequência de resultados bastante elevados.

Imóveis usados mantêm perfil voltado às famílias de pequeno e médio porte

As casas representaram 52% das vendas realizadas em julho, enquanto os apartamentos responderam por 48% das negociações. A distribuição demonstra um equilíbrio maior entre os dois tipos de imóveis em comparação com o mês anterior, quando os apartamentos haviam representado 65% das vendas.

Entre as casas comercializadas, predominou a procura por imóveis de dois dormitórios, responsáveis por 45,9% das negociações. As unidades de três dormitórios também apresentaram participação expressiva, com 40,5%, enquanto imóveis de até um dormitório corresponderam a 2,7% das vendas. As casas com quatro ou mais dormitórios representaram 10,8% das transações.

Em relação à área útil, as casas entre 101 m² e 200 m² foram as mais negociadas, com 37,8% das vendas. Na sequência apareceram os imóveis entre 51 m² e 100 m², com 35,1%, e as unidades com mais de 201 m², que responderam por 18,9%. As casas de até 50 m² representaram 8,1% das negociações.

No segmento de apartamentos, os imóveis de dois dormitórios continuaram liderando a preferência dos compradores, com 69,2% das vendas. Os apartamentos de três dormitórios corresponderam a 25,6%, enquanto as unidades de até um dormitório representaram 5,1%. Não foram registradas vendas de apartamentos com quatro ou mais dormitórios.

A maior parte dos apartamentos vendidos possuía entre 51 m² e 100 m², faixa que concentrou 44% das negociações. Os imóveis com até 50 m² também representaram 44% das vendas, enquanto os apartamentos entre 101 m² e 200 m² ficaram com 13%. Não houve registros de unidades com mais de 201 m².

Faixas de preço indicam forte presença dos imóveis de padrão intermediário

A distribuição dos preços confirma a diversidade do mercado residencial de Campinas e região, embora a maior concentração tenha ocorrido nas faixas intermediárias. Os imóveis avaliados entre R$ 301 mil e R$ 400 mil representaram 30,3% das vendas, constituindo a principal faixa de negociação em julho.

Em seguida, apareceram os imóveis acima de R$ 501 mil, com 27,6%, e as unidades entre R$ 201 mil e R$ 300 mil, que responderam por 26,3% das vendas. Os imóveis entre R$ 401 mil e R$ 500 mil representaram 10,5%, enquanto aqueles avaliados em até R$ 200 mil corresponderam a 5,3% das negociações.

O cenário revela a presença simultânea de compradores em busca de imóveis mais acessíveis e de consumidores interessados em unidades de padrão médio e elevado. A concentração nas faixas entre R$ 201 mil e R$ 400 mil também evidencia a importância dos imóveis com equilíbrio entre localização, tamanho e capacidade de pagamento.

Financiamento permanece como principal forma de aquisição

O financiamento habitacional continuou sendo o principal instrumento utilizado pelos compradores. As operações realizadas pela Caixa Econômica Federal representaram 51,2% das vendas, mantendo a liderança no crédito imobiliário regional. Os financiamentos contratados por outros bancos corresponderam a 23,3% das negociações.

As compras à vista representaram 12,8% das vendas, enquanto os parcelamentos diretamente com os proprietários responderam por 11,6%. Os consórcios tiveram participação de 1,2%.

A predominância do financiamento demonstra que o acesso ao crédito continua determinante para a concretização das compras, especialmente diante dos valores praticados no mercado e da necessidade de diluição do pagamento ao longo do tempo.

Procura se concentra nas regiões fora do eixo central e nobre

A distribuição geográfica das vendas mostra que as demais regiões concentraram 59,3% das negociações. As áreas centrais responderam por 25,9%, enquanto os bairros classificados como nobres representaram 14,8% das vendas.

Esse resultado reforça a busca dos consumidores por localidades que ofereçam uma combinação favorável entre preço, infraestrutura, mobilidade e disponibilidade de serviços. Embora as regiões centrais e nobres continuem atraindo compradores, a maior participação das demais áreas demonstra que o desenvolvimento urbano e a expansão da infraestrutura ampliam as alternativas para aquisição de imóveis em Campinas e nos municípios vizinhos.

Locações recuam, mas casas continuam predominando

O mercado de locações apresentou queda de 35,45% em julho. As casas responderam por 57% dos contratos, enquanto os apartamentos representaram 43%. A predominância das casas se manteve semelhante à observada em junho, quando elas haviam correspondido a 54% das locações.

Entre as casas alugadas, os imóveis de três dormitórios foram os mais procurados, com 45% dos contratos. As unidades de dois dormitórios representaram 35%, enquanto os imóveis de até um dormitório ficaram com 20%. Não foram registrados contratos para casas com quatro ou mais dormitórios.

Quanto à área útil, 30% das casas alugadas possuíam até 50 m², 20% estavam na faixa entre 51 m² e 100 m² e 25% tinham entre 101 m² e 200 m². As casas com mais de 201 m² também responderam por 25% dos contratos.

Entre os apartamentos, predominou a procura por imóveis de dois dormitórios, responsáveis por 42,9% das locações. Os apartamentos de até um dormitório representaram 33,3%, os de três dormitórios corresponderam a 19% e as unidades de quatro dormitórios ficaram com 4,8%.

Os apartamentos entre 51 m² e 100 m² foram os mais alugados, com 50% dos contratos. As unidades de até 50 m² representaram 31,8%, enquanto os imóveis entre 101 m² e 200 m² corresponderam a 13,6%. Apartamentos com mais de 201 m² responderam por 4,5% das locações.

Aluguéis concentram-se entre R$ 1.001 e R$ 3.000

As locações apresentaram maior concentração nas faixas de preço intermediárias. Os imóveis com aluguel entre R$ 1.001 e R$ 1.500 mensais representaram 27% dos contratos, constituindo a principal faixa de negociação.

As faixas entre R$ 1.501 e R$ 2.000, entre R$ 2.001 e R$ 3.000 e acima de R$ 3.001 corresponderam, cada uma, a 21,6% das locações. Os imóveis com aluguel de até R$ 1.000 representaram 8,1% dos contratos.

A distribuição demonstra que a demanda permanece diversificada, com participação significativa tanto de imóveis voltados às famílias que buscam

controlar os gastos mensais quanto de unidades destinadas a consumidores com maior capacidade de pagamento.

Seguro-fiança permanece como principal garantia locatícia

O seguro-fiança foi a modalidade de garantia mais utilizada em julho, presente em 50% dos contratos de locação. O fiador apareceu em segundo lugar, com 30,8%.

O depósito caução e o título de capitalização responderam, cada um, por 5,8% dos contratos, enquanto outras modalidades de garantia representaram 7,7%. A liderança do seguro-fiança confirma a tendência de profissionalização do mercado de locações e a preferência por mecanismos que ofereçam maior agilidade e segurança às partes envolvidas.

Regiões periféricas concentram a maior parte das locações

As demais regiões registraram participação nas locações com 35% dos contratos. As áreas centrais concentraram 38%, enquanto os bairros nobres responderam por 27%.

A distribuição mostra que o mercado de aluguel continua fortemente influenciado pela relação entre custo e localização. As áreas centrais ainda apresentam elevada procura pela oferta de transporte, comércio e serviços, mas a participação relevante das regiões nobres e das demais localidades revela a existência de diferentes perfis de demanda e faixas de renda.

Maioria dos contratos é fechada pelo valor anunciado

O comportamento das negociações demonstra maior estabilidade nos preços dos aluguéis. Em 45,2% dos contratos, o imóvel foi alugado pelo mesmo valor anunciado. Descontos de até 5% foram concedidos em 42,9% das locações, enquanto reduções entre 6% e 10% ocorreram em 9,5% dos contratos.

Foram registrados descontos superiores a 10% em 2,4% dos contratos, o que indica uma margem de negociação relativamente limitada e sugere que os valores anunciados permanecem próximos daqueles efetivamente praticados no fechamento dos contratos.

Mercado atravessa momento de ajuste após resultados expressivos

Os dados de julho apontam para uma fase de ajuste no mercado imobiliário de Campinas e região. A retração nas vendas interrompe a sequência de três resultados positivos observada entre abril e junho, enquanto a queda nas locações ocorre após o crescimento excepcional registrado em maio.

Apesar do desempenho negativo no mês, o comportamento acumulado ao longo de 2026 permanece influenciado pelos resultados positivos registrados anteriormente. O mercado segue sustentado pela demanda por imóveis residenciais, pela utilização do financiamento habitacional e pela procura por localidades com infraestrutura, mobilidade e serviços consolidados.

Nesse contexto, a atuação do corretor de imóveis regularmente inscrito no CRECISP permanece essencial para garantir segurança, transparência e orientação técnica nas negociações. A análise correta dos preços, a conferência da documentação, a verificação da regularidade do imóvel e o acompanhamento das etapas de compra, venda e locação são fundamentais para reduzir riscos e proteger o patrimônio das famílias.

Mais do que intermediar negócios, o corretor contribui para aproximar as expectativas de compradores, vendedores, proprietários e inquilinos, promovendo relações imobiliárias mais equilibradas, responsáveis e seguras.

Vendas em Julho

Vendas	**%**
Casas Vendidas	52%
Apartamentos Vendidos	48%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	**Percentual**
1 Dorm.	2,7%
2 Dorm.	45,9%
3 Dorm.	40,5%
4 Dorm.	8,1%
5 Dorm.	2,7%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	**Percentual**
1 a 50 m²	8,1%
51 a 100 m²	35,1%
101 a 200 m²	37,8%
201 a 300 m²	10,8%
301 a 400 m²	2,7%

401 a 500 m²	2,7%
acima de 500 m²	2,7%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	5,1%
2 Dorm.	69,2%
3 Dorm.	25,6%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	43,6%
51 a 100 m²	43,6%
101 a 200 m²	12,8%
201 a 300 m²	0,0%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	25,9%
Nobre	14,8%
Demais Regiões	59,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	12,8%
Financiamento CAIXA	51,2%
Financiamento Outros Bancos	23,3%
Direto com Proprietário	11,6%
Consórcios	1,2%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	51,3%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	25,0%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	18,4%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,6%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	1,3%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	1,3%
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$150 mil	2,6%
De R$ 151mil a R$200 mil	2,6%
De R$ 201mil a R$250 mil	14,5%
De R$ 251mil a R$300 mil	11,8%

De R$ 301mil a R$350 mil	22,4%
De R$ 351mil a R$400 mil	7,9%
De R$ 401mil a R$450 mil	5,3%
De R$ 451mil a R$500 mil	5,3%
De R$ 501mil a R$600 mil	6,6%
De R$ 601mil a R$700 mil	5,3%
De R$ 701mil a R$800 mil	1,3%
De R$ 801mil a R$900 mil	1,3%
De R$ 901mil a R$1 milhão	1,3%
De R$ 1milhão a R$1.2 mi	5,3%
De R$ 1.3 mi a R$1.5 mi	0,0%
De R$ 1.6 mi a R$ 2 mi	3,9%
De R$ 2.1 mi a R$ 2.5 mi	2,6%
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 julho

Locações	**%**
Casas Alugadas	57%
Apartamentos Alugadas	43%

Casas alugadas

Dormitórios	**Percentual**
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	20,0%
2 Dorm.	35,0%
3 Dorm.	45,0%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	30,0%
51 a 100 m²	20,0%
101 a 200 m²	25,0%
201 a 300 m²	20,0%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	5,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	33,3%
2 Dorm.	42,9%
3 Dorm.	19,0%
4 Dorm.	4,8%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	31,8%
51 a 100 m²	50,0%
101 a 200 m²	13,6%
201 a 300 m²	4,5%
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	30,8%
Depósito caução	5,8%
T. de Capitalização	5,8%
Seguro Fiança	50,0%
Outros	7,7%

Localização	Percentual
Central	38,2%
Nobre	27,3%
Demais Regiões	34,5%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	16,1%
Mudou para um aluguel mais barato	48,4%
Mudou sem dar justificativa	35,5%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	45,2%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	42,9%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	9,5%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,4%
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	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	0,0%
de R$751 a $1.000,00	8,1%
de R$1.001,00 a R$1250,00	10,8%
de R$1.251,00 a R$1500,00	16,2%
de R$1.501,00 a R$1750,00	13,5%
de R$1.751,00 a R$2.000,00	8,1%
de R$2.001,00 a R$2.500,00	10,8%
de R$2.501,00 a R$3.000,00	10,8%
de R$3.001,00 a R$3.500,00	8,1%
de R$3.501,00 a R$4mil	8,1%
de R$4.001,00 mil a R$5mil	5,4%
Mais e R$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação 2026

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-23,14%	-6,72%
Fevereiro	+10,71%	+14,39%
Março	-4,64%	+0,69%
Abril	+11,13%	-39,48%
Maio	+16,01%	+126,14%
Junho	+17,27%	-7,54%
Julho	-6,55%	-35,45%
Acumulado 2026	+20,79%	+52,03%

Acumulado 12 meses

Vendas: +68,45%

Locações: +80,11%