

Pesquisa CRECISP

Campinas e Região

Março 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Campinas mantém estabilidade, com locações em alta e vendas em ajuste moderado

O mercado de imóveis residenciais usados em Campinas e região apresentou comportamento equilibrado em março de 2026, refletindo um cenário de estabilidade com nuances distintas entre os segmentos de venda e locação. Levantamento realizado pelo CRECISP, com base em dados de 86 imobiliárias distribuídas em 23 municípios, apontou retração de 4,64% nas vendas, enquanto as locações cresceram 0,69%, mantendo trajetória positiva.

O desempenho observado está diretamente ligado ao ambiente macroeconômico. A manutenção de juros elevados e a maior seletividade na concessão de crédito imobiliário impactaram o ritmo das vendas, levando parte dos consumidores a adiar a aquisição da casa própria. Em contrapartida, fatores sociais como mobilidade profissional, mudanças no perfil familiar e busca por flexibilidade impulsionaram o mercado de locação.

A região de Campinas, marcada por economia diversificada, forte presença industrial e polo tecnológico, continua gerando empregos e atraindo população, sustentando a demanda habitacional mesmo diante de condições financeiras mais restritivas.

Nas vendas, o mercado segue concentrado em imóveis de médio padrão. A faixa entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil liderou com 36,7% das transações. Em seguida aparecem imóveis entre R\$ 301 mil e R\$ 400 mil (20%) e entre R\$ 401 mil e R\$ 500 mil (16,7%). Imóveis até R\$ 200 mil e acima de R\$ 501 mil representaram 13,3% cada.

Esse recorte evidencia um consumidor que busca equilíbrio entre preço, localização e possibilidade de financiamento, priorizando imóveis com melhor relação custo-benefício.

No segmento de locação, os valores mais praticados também revelam diversificação. A maior concentração ocorreu entre R\$ 1.001 e R\$ 1.500 (25,6%), seguida pelas faixas de R\$ 2.001 a R\$ 3.000 (23,1%) e acima de R\$ 3.001 (17,9%).

A distribuição geográfica das vendas mostra predominância das chamadas regiões em desenvolvimento, responsáveis por 58,6% dos negócios.

As áreas centrais responderam por 34,5%, enquanto bairros nobres representaram apenas 6,9%.

O dado confirma a tendência de migração para bairros com maior potencial de valorização e preços mais acessíveis, movimento típico em períodos de crédito mais restrito.

Financiamento segue como principal motor das vendas

O crédito imobiliário continua sendo o principal viabilizador da aquisição da casa própria. O financiamento pela Caixa Econômica Federal respondeu por 65,5% das vendas, seguido por outras instituições financeiras com 17,2%. Compras à vista representaram 10,3%, enquanto consórcios e negociações diretas somaram 3,4% cada.

Mesmo diante de taxas de juros elevadas, o financiamento permanece essencial para sustentar o volume de negócios no mercado de usados.

Garantias locatícias indicam profissionalização do setor

No mercado de locação, observa-se avanço na formalização e segurança das operações. O seguro-fiança lidera com 37,7% dos contratos, seguido por depósito caução (28,3%) e fiador (20,8%). Título de capitalização (3,8%) e outros modelos (9,4%) completam o cenário.

A preferência pelo seguro-fiança reflete a busca por agilidade e redução de riscos, tanto para proprietários quanto para inquilinos, consolidando práticas mais modernas no setor.

Casas (53%) e apartamentos (47%) apresentaram equilíbrio nas vendas. Predominam imóveis de dois dormitórios, tanto em casas (66,7%) quanto em apartamentos (86,7%), indicando foco em famílias menores e investidores.

Em termos de metragem, destacam-se casas entre 101 m² e 200 m² e apartamentos de até 50 m², reforçando a preferência por unidades funcionais e com menor custo de manutenção.

Atuação do corretor de imóveis é essencial para segurança das transações

Diante de um mercado que exige análise técnica, conhecimento jurídico e avaliação precisa, a atuação do corretor de imóveis torna-se indispensável. A profissão é regulamentada pela Lei nº 6.530/78, que estabelece como atribuição do corretor a intermediação na compra, venda e locação, além de orientação quanto à comercialização imobiliária.

Além disso, o exercício profissional é pautado por rigoroso Código de Ética, que determina transparência, responsabilidade e prestação de informações completas ao cliente, assegurando decisões mais seguras e alinhadas às condições do mercado.

O CRECISP, como autarquia de fiscalização, tem como missão disciplinar e orientar o exercício da profissão, garantindo maior segurança à sociedade nas transações imobiliárias.

Perspectivas indicam continuidade do equilíbrio

Os dados de março confirmam um mercado resiliente, com ajustes naturais nas vendas e manutenção do aquecimento nas locações. A combinação entre fatores econômicos, dinâmica populacional e desenvolvimento regional sustenta a expectativa de continuidade da demanda ao longo de 2026, consolidando Campinas como um dos polos imobiliários mais relevantes do Estado de São Paulo.

Vendas em Março

Vendas	%
Casas Vendidas	53%
Apartamentos Vendidos	47%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	66,7%
3 Dorm.	26,7%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	6,7%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
------------------	-------------------

1 a 50 m ²	13,3%
51 a 100 m ²	33,3%
101 a 200 m ²	46,7%
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	6,7%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	86,7%
3 Dorm.	13,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	53,3%
51 a 100 m ²	33,3%
101 a 200 m ²	13,3%
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 vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
------------------------------	------------

Central	34,5%
Nobre	6,9%
Demais Regiões	58,6%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	10,3%
Financiamento CAIXA	65,5%
Financiamento Outros Bancos	17,2%
Direto com Proprietário	3,4%
Consórcios	3,4%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	53,3%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	16,7%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	20,0%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,3%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	3,3%
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	3,3%
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	6,7%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	6,7%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	30,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	6,7%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	13,3%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	6,7%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	10,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	6,7%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	3,3%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	6,7%
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	0,0%
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	3,3%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Locações em Março

Locações	%
Casas Alugadas	51%
Apartamentos Alugadas	49%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	12,0%
2 Dorm.	48,0%
3 Dorm.	36,0%
4 Dorm.	4,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	16,0%
51 a 100 m ²	44,0%
101 a 200 m ²	32,0%
201 a 300 m ²	8,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	5,0%
1 Dorm.	20,0%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	35,0%
51 a 100 m ²	45,0%

101 a 200 m ²	20,0%
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	0,0%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	20,8%
Depósito caução	28,3%
T. de Capitalização	3,8%
Seguro Fiança	37,7%
Outros	9,4%

Localização	Percentual
Central	29,2%
Nobre	14,6%
Demais Regiões	56,3%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	14,6%
Mudou para um aluguel mais barato	43,8%
Mudou sem dar justificativa	41,7%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	68,9%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	20,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	8,9%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,2%
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	17,9%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	12,8%
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	10,3%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	7,7%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	15,4%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	10,3%
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 2026

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	-23,14%	-6,72%
Fevereiro	+10,71%	+14,39%
Março	-4,64%	+0,69%
Acumulado 2026	-17,07%	+8,36%

Acumulado 12 meses

Vendas: +83,04%

Locações: +76,64%