

Pesquisa CRECISP

Campinas e Região

Janeiro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Campinas inicia 2026 em ritmo de ajuste, com demanda concentrada em imóveis de padrão médio e locações mais resilientes

O mercado imobiliário de Campinas e região começou o ano de 2026 sob influência direta do cenário econômico nacional e do comportamento financeiro típico do início de exercício, marcado por reorganização orçamentária das famílias, cautela nas decisões patrimoniais e maior seletividade na aquisição de imóveis. Levantamento realizado pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP), com dados de 20 municípios da região, aponta retração de 23,14% nas vendas e redução mais moderada de 6,72% nas locações em comparação com dezembro de 2025.

O desempenho observado reflete fatores conjunturais relevantes, como o impacto das despesas sazonais de início de ano, custos educacionais, reajustes contratuais e maior prudência diante das condições de crédito imobiliário. Ainda assim, os indicadores revelam manutenção da demanda habitacional, especialmente no segmento de locação, que historicamente apresenta maior estabilidade em períodos de transição econômica.

A desaceleração não indica enfraquecimento estrutural do setor, mas sim um ajuste natural após o aquecimento registrado no encerramento de 2025, mantendo perspectivas positivas conforme evoluam juros, renda e acesso ao financiamento.

As vendas permaneceram equilibradas entre apartamentos (52%) e casas (48%), demonstrando diversidade de procura e adaptação do mercado aos diferentes perfis familiares. A preferência concentrou-se fora das regiões centrais, responsáveis por aproximadamente 39% das transações, evidenciando a busca por melhor relação custo-benefício e maior disponibilidade de metragem.

O mercado apresentou forte presença de imóveis de padrão médio. Cerca de 54% das negociações situaram-se entre R\$ 201 mil e R\$ 400 mil, enquanto 33,3% das vendas ocorreram acima de R\$ 501 mil, confirmando a consolidação de uma faixa intermediária como principal motor do mercado regional.

Entre os imóveis comercializados destacaram-se casas de três dormitórios, com áreas entre 51 m² e 200 m², e apartamentos de dois dormitórios, especialmente unidades compactas com até 50 m², alinhadas à nova dinâmica familiar urbana.

O crédito imobiliário continuou sendo o principal viabilizador das compras. O financiamento pela Caixa Econômica Federal respondeu por 56,4% das operações, seguido por financiamentos concedidos por outras instituições financeiras. As aquisições à vista representaram aproximadamente 20,5% dos negócios, demonstrando elevada dependência do sistema financeiro para concretização das transações imobiliárias.

Esse cenário reforça a sensibilidade do mercado às políticas de crédito e às taxas de juros, elementos decisivos para o ritmo das vendas ao longo do ano.

Locações mostram maior estabilidade e adaptação das famílias

O segmento de locação apresentou comportamento mais resiliente. As casas lideraram amplamente os contratos, representando 66% das locações, enquanto apartamentos corresponderam a 34%.

A procura concentrou-se majoritariamente em bairros fora das áreas centrais, responsáveis por cerca de 73,7% dos contratos, movimento diretamente associado ao custo habitacional e à necessidade de adequação do aluguel ao orçamento familiar.

A faixa de aluguel mais praticada situou-se entre R\$ 1.500 e R\$ 2.000, seguida pelos contratos entre R\$ 2.000 e R\$ 3.000, indicando leve elevação do padrão médio locatício e maior valorização de imóveis com melhor infraestrutura urbana.

O seguro-fiança consolidou-se como principal modalidade de garantia locatícia, presente em 37,5% dos contratos, seguido pelo fiador tradicional, depósito caução e títulos de capitalização. O avanço dessas modalidades evidencia a crescente profissionalização das relações locatícias e a busca por maior segurança jurídica tanto para proprietários quanto para inquilinos.

A predominância de contratos firmados pelo valor originalmente anunciado — superior a 70% nas locações — demonstra também maior equilíbrio entre oferta e demanda.

Perspectivas para 2026

O comportamento registrado em janeiro sinaliza um início de ano marcado por prudência, mas sustentado por fundamentos sólidos de demanda habitacional. A continuidade da oferta de crédito, aliada à estabilidade do emprego regional e ao dinamismo econômico de Campinas e seu entorno

industrial e tecnológico, tende a favorecer a retomada gradual das vendas ao longo dos próximos meses.

O mercado imobiliário regional inicia, portanto, 2026 em fase de acomodação, mantendo bases consistentes para crescimento sustentável e reafirmando o setor como um dos principais vetores de estabilidade econômica e social.

Vendas em Janeiro

Vendas	%
Casas Vendidas	48%
Apartamentos Vendidos	52%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	38,9%
3 Dorm.	55,6%
4 Dorm.	5,6%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	5,6%
51 a 100 m ²	44,4%
101 a 200 m ²	33,3%
201 a 300 m ²	5,6%
301 a 400 m ²	11,1%
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.	81,0%
3 Dorm.	19,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	57,1%
51 a 100 m ²	33,3%
101 a 200 m ²	9,5%
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	30,6%
Nobre	30,6%
Demais Regiões	38,9%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	20,5%
Financiamento CAIXA	56,4%

Financiamento Outros Bancos	15,4%
Direto com Proprietário	7,7%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	56,4%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	17,9%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	23,1%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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	2,6%
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	0,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	12,8%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	12,8%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	23,1%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	5,1%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	5,1%

De R\$ 451mil a R\$500 mil	5,1%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	7,7%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	7,7%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	2,6%
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	2,6%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	7,7%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	2,6%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	2,6%
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 Janeiro

Locações	%
Casas Alugadas	66%
Apartamentos Alugadas	34%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	13,6%
2 Dorm.	31,8%
3 Dorm.	50,0%
4 Dorm.	4,5%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	18,2%
51 a 100 m ²	40,9%
101 a 200 m ²	27,3%
201 a 300 m ²	4,5%
301 a 400 m ²	9,1%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	6,7%
1 Dorm.	20,0%
2 Dorm.	53,3%
3 Dorm.	20,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	40,0%
51 a 100 m ²	53,3%
101 a 200 m ²	6,7%
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	0,0%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
------------	-------------

Fiador	17,5%
Depósito caução	10,0%
T. de Capitalização	7,5%
Seguro Fiança	37,5%
Outros	27,5%

Localização	Percentual
Central	10,5%
Nobre	15,8%
Demais Regiões	73,7%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	16,7%
Mudou para um aluguel mais barato	33,3%
Mudou sem dar justificativa	50,0%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	73,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	16,2%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	2,7%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	5,4%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	2,7%
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	5,4%

de R\$751 a \$1.000,00	10,8%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	2,7%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	10,8%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	13,5%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	18,9%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	10,8%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	8,1%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	8,1%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	2,7%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	8,1%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação 2026

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-23,14%	-6,72%