

Pesquisa CRECISP

## **Campinas e Região**

Fevereiro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

### **Mercado imobiliário de Campinas reage em fevereiro e sinaliza retomada consistente em 2026**

O mercado imobiliário de Campinas e região iniciou o ano com sinais claros de recuperação em fevereiro de 2026, revertendo o comportamento mais cauteloso observado em janeiro. Levantamento do CRECISP, com base em dados de 23 municípios, aponta crescimento de 10,71% nas vendas de imóveis residenciais usados e avanço ainda mais expressivo de 14,39% nas locações, evidenciando retomada da confiança e maior dinamismo nas negociações.

Esse desempenho reflete fatores econômicos e sociais relevantes. Após o início de ano marcado por reorganização financeira das famílias, fevereiro trouxe maior previsibilidade orçamentária, além de adaptação às condições de crédito e ao custo do financiamento imobiliário. Soma-se a isso o aquecimento econômico regional, impulsionado pelo dinamismo industrial e tecnológico de Campinas, que mantém elevada a demanda por moradia.

As vendas demonstram coexistência de diferentes perfis de compradores. As faixas mais representativas concentram-se entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil (31,9%) e acima de R\$ 501 mil (31,9%), evidenciando tanto a busca por imóveis de entrada quanto a permanência de demanda qualificada por imóveis de maior padrão.

Outras faixas relevantes incluem imóveis entre R\$ 351 mil e R\$ 400 mil (10,6%) e entre R\$ 301 mil e R\$ 350 mil (8,5%), consolidando o segmento médio como eixo estruturante do mercado.

No mercado de locação, observa-se elevação do padrão dos contratos. A maior concentração está entre R\$ 2.501 e R\$ 3.000 (17,8%) e entre R\$ 2.001 e R\$ 2.500 (15,6%), seguida por contratos entre R\$ 1.251 e R\$ 1.500 (15,6%). Esse movimento sugere recomposição de preços e valorização gradual dos ativos imobiliários.

A distribuição geográfica das vendas indica equilíbrio entre diferentes regiões: 38,4% das transações ocorreram em áreas centrais, 23,3% em regiões nobres e outros 38,4% nas demais localidades.

Esse dado evidencia um comportamento dual do mercado: enquanto parte dos compradores prioriza infraestrutura consolidada e proximidade de serviços, outro segmento busca oportunidades em regiões em expansão, onde os preços são mais acessíveis.

Nas locações, as demais regiões lideram com 46,6%, seguidas pelas áreas centrais (35,1%) e nobres (18,3%), indicando que o custo ainda é fator determinante para grande parte dos locatários.

O levantamento revela predominância de imóveis com características funcionais e adequadas ao perfil das famílias urbanas.

Nas vendas, casas de três dormitórios lideram com 61,5%, enquanto apartamentos de dois dormitórios concentram 77,3% das negociações. As metragens entre 51 m<sup>2</sup> e 100 m<sup>2</sup> representam a maioria das transações.

Nas locações, o padrão se repete: casas de dois dormitórios (40,7%) e três dormitórios (37%) são as mais procuradas, enquanto apartamentos de dois dormitórios representam 72,7% dos contratos.

### **Modalidades de pagamento indicam diversificação e adaptação ao crédito**

O financiamento imobiliário permanece como principal mecanismo de aquisição, com destaque para a Caixa Econômica Federal (34,2%) e outros bancos (17,1%). Entretanto, observa-se crescimento de alternativas: consórcios (18,4%) e negociações diretas com proprietários (10,5%) ganham espaço, enquanto compras à vista representam 19,7%.

Esse cenário demonstra um mercado mais flexível e adaptado às condições de crédito, no qual o comprador busca diferentes estratégias para viabilizar a aquisição do imóvel.

### **Garantias locatícias reforçam profissionalização do setor**

No segmento de locação, o seguro-fiança consolida sua liderança com 48,2% dos contratos, seguido pelo fiador (30,1%) e pelo depósito caução (15,7%).

A predominância do seguro-fiança evidencia a evolução do mercado locatício, com maior segurança jurídica, agilidade nas operações e redução de riscos para proprietários e inquilinos.

Entre os motivos de mudança, destaca-se que 45,3% dos locatários migraram para imóveis mais baratos, indicando pressão sobre o orçamento familiar. Por outro lado, 10,9% optaram por imóveis mais caros, refletindo melhora de renda ou mudança de padrão de vida.

Esse movimento revela um mercado heterogêneo, diretamente impactado pelas condições econômicas e pela dinâmica do emprego e da renda na região.

### **Perspectivas apontam continuidade da recuperação**

Os resultados de fevereiro confirmam uma retomada consistente após o início mais contido do ano. O crescimento simultâneo de vendas e locações, aliado à diversificação das formas de pagamento e à estabilidade da demanda, indica perspectivas positivas para os próximos meses.

Campinas e região, sustentadas por sua relevância econômica e capacidade de geração de empregos, tendem a manter o mercado imobiliário aquecido ao longo de 2026, reafirmando o setor como um dos pilares do desenvolvimento regional.

### **Vendas em Fevereiro**

<b>Vendas</b>	<b>%</b>
Casas Vendidas	48%
Apartamentos Vendidos	52%

### **Casas vendidas**

<b>Dormitórios Casa</b>	<b>Percentual</b>
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	38,5%
3 Dorm.	61,5%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	15,4%

51 a 100 m <sup>2</sup>	34,6%
101 a 200 m <sup>2</sup>	38,5%
201 a 300 m <sup>2</sup>	11,5%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Aptos vendidos

<b>Dormitórios Apto</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	4,5%
2 Dorm.	77,3%
3 Dorm.	18,2%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	36,4%
51 a 100 m <sup>2</sup>	59,1%
101 a 200 m <sup>2</sup>	4,5%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Casas e aptos vendidos

<b>localização Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Central	38,4%

Nobre	23,3%
Demais Regiões	38,4%

<b>Forma de Pagamento Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	19,7%
Financiamento CAIXA	34,2%
Financiamento Outros Bancos	17,1%
Direto com Proprietário	10,5%
Consórcios	18,4%

<b>Desconto concedido</b>	<b>Percentual</b>
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	54,2%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	29,2%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	14,6%
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	2,1%
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%

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$25 mil	0,0%
De R\$ 25mil a R\$50 mil	0,0%
De R\$ 51mil a R\$100 mil	2,1%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	4,3%

De R\$ 151mil a R\$200 mil	6,4%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	14,9%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	17,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	8,5%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	10,6%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	4,3%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	8,5%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	6,4%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	6,4%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	4,3%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	2,1%
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	2,1%
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	2,1%

### Locações em Fevereiro

Locações	%
Casas Alugadas	55%
Apartamentos Alugadas	45%

### Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%

1 Dorm.	22,2%
2 Dorm.	40,7%
3 Dorm.	37,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	18,5%
51 a 100 m <sup>2</sup>	55,6%
101 a 200 m <sup>2</sup>	18,5%
201 a 300 m <sup>2</sup>	7,4%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	72,7%
3 Dorm.	27,3%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	31,8%
51 a 100 m <sup>2</sup>	63,6%
101 a 200 m <sup>2</sup>	4,5%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%

301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	30,1%
Depósito Caução	15,7%
T. de Capitalização	1,2%
Seguro Fiança	48,2%
Outros	4,8%

Localização	Percentual
Central	35,1%
Nobre	18,3%
Demais Regiões	46,6%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	10,9%
Mudou para um aluguel mais barato	45,3%
Mudou sem dar justificativa	43,8%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	83,7%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	6,1%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	10,2%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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	13,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	6,7%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	15,6%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	11,1%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	6,7%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	15,6%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	17,8%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	6,7%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	2,2%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	4,4%
Mais e R\$5mil	0,0%

### Evolução de venda e locação 2026

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
<b>Janeiro</b>	-23,14%	-6,72%
<b>Fevereiro</b>	+10,71%	+14,39%
<b>Acumulado 2026</b>	-12,43%	+7,67%

### Acumulado 12 meses

Vendas: +39,49%

Locações: +89,10%