

Pesquisa CRECISP

Campinas e Região

Outubro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Desenvolvimento regional impulsiona demanda por locações e reposiciona o mercado imobiliário de Campinas e Região

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Outubro de 2025, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de Setembro de 2025 em Campinas e região.

Foram consultadas 144 imobiliárias das cidades de Águas De Lindoia, Americana, Amparo, Campinas, Cosmópolis, Hortolândia, Indaiatuba, Itapira, Itatiba, Jaguariúna, Mogi Guaçu, Mogi Mirim, Monte Mor, Nova Odessa, Paulínia, Pedreira, Santa Barbara D'oeste, Santo Antônio De Posse, Serra Negra, Sumaré, Valinhos e Vinhedo.

As vendas apresentaram queda de 36,46% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 96,76%.

Os dados de outubro mostram um comportamento distinto entre vendas e locações em Campinas e região, com retração de 36,46% nas transações de compra, ao mesmo tempo em que as locações tiveram um salto expressivo de 96,76%. Essa dinâmica reflete diretamente o momento de forte transformação regional, impulsionado pela modernização da Rota Mogiana — que ampliará a capacidade logística e a integração entre municípios — e pelas entregas habitacionais em Amparo, Sumaré, Artur Nogueira e outras cidades do entorno, que ampliam a mobilidade residencial e reforçam o papel do Interior como destino de famílias em busca de moradia e melhor infraestrutura urbana. O mercado, sobretudo nas faixas acima de R\$ 500 mil, mostra que muitos compradores têm adotado postura de cautela enquanto novos investimentos públicos se consolidam, favorecendo temporariamente a opção pela locação.

Mesmo com a queda mensal nas vendas, o acumulado de 2025 permanece extremamente positivo: alta de 145,89% nas transações e de 148,95% nas locações. Esses números demonstram que a região de Campinas vive um ciclo robusto de expansão, favorecido por políticas estaduais de habitação, novos empreendimentos, infraestrutura rodoviária em modernização e impacto direto na valorização imobiliária. Para o CRECISP, os resultados confirmam que a atuação dos corretores tem sido fundamental para orientar a

população nesse cenário de transformação, garantindo transparência, segurança e dinamismo a um mercado que segue aquecido e com excelentes perspectivas de continuidade do crescimento.

Vendas

Casas: 44%; apartamentos: 56%

Locações:

Casas: 62%; Apartamentos: 38%

Vendas em Outubro

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou acima de R\$ 500 mil.

A maioria das casas era de 3 dormitórios, com área útil de 100 até 200 m².

A maioria dos apartamentos vendidos eram de 2 dormitórios, e área útil de até 100 m².

56,3% das propriedades vendidas em Outubro estavam situadas na periferia, 21,4% nas regiões centrais e 22,3% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 53,4% foram financiadas pela CAIXA, 5,2% por outros bancos, 20,7% diretamente pelos proprietários, 20,7% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Outubro

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou entre R\$ 1.500 e R\$ 2.000,00.

A maioria das casas alugadas era de até 2 dormitórios com 50 até 100 m² de área útil.

A maioria dos apartamentos alugados era de até 2 dormitórios com 50 m² até 100 m² de área útil.

A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o seguro fiança. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (56%), na região central (22%) e nos bairros mais nobres (22%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 44,8% não informaram a razão da mudança, 44,8% optaram por aluguéis mais baratos, 10,4% para aluguéis mais caros.

Vendas em Outubro

Vendas	%
Casas Vendidas	44%
Apartamentos Vendidos	56%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	3,1%
2 Dorm.	31,3%
3 Dorm.	62,5%
4 Dorm.	3,1%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	6,3%
51 a 100 m ²	25,0%
101 a 200 m ²	46,9%
201 a 300 m ²	18,8%
301 a 400 m ²	3,1%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%

1 Dorm.	4,3%
2 Dorm.	91,3%
3 Dorm.	4,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	47,8%
51 a 100 m ²	47,8%
101 a 200 m ²	4,3%
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	21,4%
Nobre	22,3%
Demais Regiões	56,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	20,7%
Financiamento CAIXA	53,4%
Financiamento Outros Bancos	5,2%
Direto com Proprietário	20,7%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	60,0%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	16,4%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	20,0%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,8%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,8%
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	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	1,9%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	9,4%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	5,7%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	18,9%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	15,1%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	1,9%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	9,4%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	13,2%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	5,7%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	1,9%

De R\$ 801mil a R\$900 mil	3,8%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	5,7%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	3,8%
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	3,8%

Locações em Outubro

Locações	%
Casas Alugadas	62%
Apartamentos Alugadas	38%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	21,1%
2 Dorm.	42,1%
3 Dorm.	34,2%
4 Dorm.	2,6%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,6%
51 a 100 m ²	43,6%
101 a 200 m ²	23,1%

201 a 300 m ²	7,7%
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	6,1%
1 Dorm.	6,1%
2 Dorm.	69,7%
3 Dorm.	18,2%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	36,4%
51 a 100 m ²	48,5%
101 a 200 m ²	15,2%
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	36,0%
Depósito caução	7,9%
T. de Capitalização	1,1%
Seguro Fiança	50,6%

Outros	4,5%
--------	------

Localização	Percentual
Central	22,0%
Nobre	22,0%
Demais Regiões	56,0%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	10,4%
Mudou para um aluguel mais barato	44,8%
Mudou sem dar justificativa	44,8%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	72,2%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	12,5%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	12,5%
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	2,8%
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	4,5%
de R\$751 a \$1.000,00	7,6%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	7,6%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	24,2%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	15,2%

de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	19,7%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	4,5%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	12,1%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	1,5%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	3,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação 2025

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	+81,19%	+ 27,81%
Fevereiro	+7,57%	+8,71%
Março	-48,19%	+13,15%
Abril	+ 17,41%	+32,49%
Mai	+74,51%	-46,48%
Junho	-5,20%	+36,30%
Julho	-34,27%	+17,89%
Agosto	+8,89%	+0,07%
Setembro	+80,44%	-37,75%
Outubro	-36,46%	+96,76%
Acumulado 2025	+145,89%	+148,95%