Pesquisa CRECISP

Campinas e Região

Setembro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Campinas entre a retomada das vendas e a virada nas locações

O mercado imobiliário de Campinas e região apresentou movimentos contrastantes em setembro de 2026. Conforme a pesquisa do CRECISP, as vendas de imóveis residenciais usados cresceram **140,58%** em relação ao mês anterior, enquanto as locações recuaram **24,96%**. Os resultados apontam para uma forte aceleração das negociações de compra, acompanhada por um ritmo mais moderado no mercado de aluguel.

A pesquisa reuniu informações de **imobiliárias** de **17 cidades**: Americana, Amparo, Campinas, Hortolândia, Indaiatuba, Itapira, Itatiba, Mogi Guaçu, Mogi Mirim, Monte Mor, Nova Odessa, Paulínia, Santa Bárbara d'Oeste, São João da Boa Vista, Sumaré, Valinhos e Vinhedo.

Vendas avançam e apartamentos mantêm a dianteira

Em setembro, os apartamentos corresponderam a **53% das vendas**, enquanto as casas representaram **47%**. A diferença foi pequena, mas confirma a preferência ligeiramente maior por unidades em edifícios no conjunto das negociações realizadas.

Entre as casas vendidas, os imóveis de **dois dormitórios** lideraram, com **51,7%** das vendas. As unidades de três dormitórios responderam por **34,5%**, e as casas com quatro ou mais dormitórios, por **13,8%**. Não houve registro de vendas de casas com até um dormitório.

Na distribuição por área útil, as casas de **51 m² a 100 m²** concentraram **37,9%** das vendas. Os imóveis com mais de 201 m² representaram **27,6%**, enquanto as unidades de 101 m² a 200 m² corresponderam a **20,7%**. As casas de até 50 m² somaram **13,8%**.

No mercado de apartamentos, a concentração em unidades de dois dormitórios foi ainda mais expressiva: elas responderam por **93,5% das vendas**. Apartamentos de até um dormitório e de três dormitórios tiveram participação de **3,2% cada**. Não foram registradas vendas de unidades com quatro ou mais dormitórios.

Quanto à área útil, **52% dos apartamentos vendidos** tinham entre 51 m² e 100 m², e **48%** possuíam até 50 m². Não houve registro de vendas de apartamentos acima de 100 m². Em conjunto, os dados mostram uma procura

por unidades compactas ou intermediárias, sobretudo apartamentos de dois dormitórios e casas de dois dormitórios.

Faixas de preço e crédito: Caixa assume protagonismo

As vendas ficaram distribuídas por diferentes faixas de preço, com maior concentração na faixa acima de R$ 500 mil, com 31,7% das negociações, seguida pela de **R$ 201 mil e R$ 300 mil**, que reuniu **26,7%** das negociações, e pela de **R$ 301 mil e R$ 400 mil**, com **25%**. Os imóveis avaliados em até R$ 200 mil representaram **10%**. A faixa de R$ 401 mil a R$ 500 mil concentrou **6,7%**.

A distribuição evidencia a presença tanto de imóveis de valores intermediários quanto de unidades acima de R$ 501 mil. Assim, o mercado de vendas em setembro contemplou perfis distintos de compradores, com negociações espalhadas entre opções de entrada, imóveis de padrão intermediário e unidades de maior valor.

O financiamento pela **Caixa Econômica Federal** foi a principal forma de pagamento, com **59,1%** das vendas. Os financiamentos por outros bancos corresponderam a **21,5%**, enquanto as compras à vista representaram **8,6%**. As aquisições diretamente com o proprietário somaram **7,5%**, e os consórcios, **3,2%**.

O peso da Caixa no resultado mostra a importância do crédito habitacional para viabilizar as compras. Somados os financiamentos da Caixa e de outras instituições, o crédito bancário esteve presente em **80,6% das vendas**. Já a participação das compras à vista foi menor, sugerindo que o acesso ao financiamento teve papel central nas negociações do mês.

Localização das vendas se distribui entre diferentes regiões

As demais regiões concentraram **59,3% das vendas**. As áreas centrais responderam por **25,6%**, enquanto os bairros classificados como nobres representaram **15,1%**.

A predominância das demais regiões indica que uma parcela expressiva dos compradores buscou imóveis fora das áreas centrais e nobres. Essa distribuição pode refletir a procura por alternativas que conciliem preço, espaço e acesso a serviços e vias de circulação. Ainda assim, a participação das regiões centrais confirma a relevância da localização e da infraestrutura urbana nas escolhas de compra.

Locações diminuem, mas imóveis de dois e três dormitórios seguem em evidência

Após o avanço observado em agosto, o mercado de locações registrou queda de **24,96%** em setembro. Nesse segmento, as casas representaram **81% dos contratos**, enquanto os apartamentos corresponderam a **19%**.

Entre as casas alugadas, as unidades de **dois dormitórios** foram as mais frequentes, com **36,8%** dos contratos. Casas de um e de três dormitórios

tiveram participação de **26,3% cada**, enquanto imóveis com quatro ou mais dormitórios responderam por **10,5%**. A distribuição por área mostrou maior concentração nas unidades de **51 m² a 100 m²**, que representaram **42,1%** das locações. Imóveis de até 50 m² e de 101 m² a 200 m² corresponderam, cada faixa, a **21,1%**. Casas acima de 201 m² somaram **15,8%**.

Nos apartamentos alugados, houve equilíbrio entre unidades de **dois e três dormitórios**, com **44,4% dos contratos para cada categoria**. Apartamentos de até um dormitório representaram **11,1%**, e não houve registro de locações de unidades com quatro ou mais dormitórios. A maior parte dos apartamentos alugados tinha entre **51 m² e 100 m²**, faixa que concentrou **66,7%** dos contratos. As unidades de até 50 m² e de 101 m² a 200 m² responderam por **11,1%** e **22,2%**, respectivamente.

Os dados indicam que, apesar da retração mensal, o mercado de locação manteve procura por imóveis funcionais e de tamanho intermediário. Entre as casas, destacaram-se as unidades de dois dormitórios; entre os apartamentos, a demanda se dividiu igualmente entre imóveis de dois e três dormitórios.

Aluguéis de R$ 1.001 a R$ 1.500 lideram as contratações

A principal faixa de valores de aluguel em setembro foi a de **R$ 1.001 a R$ 1.500**, responsável por **47,8% dos contratos**. Em seguida, apareceram os imóveis entre **R$ 2.001 e R$ 3.000**, com **26,1%**, e aqueles entre **R$ 1.501 e R$ 2.000**, com **17,4%**. Aluguéis acima de R$ 3.001 representaram **8,7%**, enquanto não houve registros de contratos de até R$ 1.000.

A concentração na faixa de R$ 1.001 a R$ 1.500 mostra o peso das opções de menor custo relativo nas locações do mês. Ao mesmo tempo, a presença de contratos entre R$ 2.001 e R$ 3.000 evidencia uma procura também por imóveis com características ou localização que justifiquem valores mensais mais elevados.

Seguro-fiança lidera entre as garantias locatícias

O **seguro-fiança** foi a modalidade de garantia mais utilizada, presente em **63,6% dos contratos**. O fiador respondeu por **31,8%**, enquanto o depósito caução representou **4,5%**. Não foram registrados contratos com título de capitalização ou outras modalidades.

A liderança do seguro-fiança demonstra sua relevância nas negociações de aluguel, ao oferecer uma alternativa para contratos em que o inquilino não conta com fiador. O fiador, ainda assim, manteve participação expressiva, enquanto o depósito caução apareceu com menor frequência.

Demais regiões concentram locações

As demais regiões responderam por **50% dos contratos de locação**. As áreas centrais concentraram **36%**, e os bairros nobres, **14%**.

A distribuição mostra que a procura por aluguel permaneceu mais forte fora dos bairros nobres, mas também revelou presença significativa das regiões

centrais. A localização, a oferta de serviços e a possibilidade de manter os custos de moradia dentro do orçamento seguem entre os fatores que ajudam a explicar as escolhas dos inquilinos.

Setembro marca uma mudança de ritmo no mercado regional

O resultado de setembro combina uma forte expansão das vendas com uma retração nas locações. Na compra, destacaram-se os apartamentos de dois dormitórios, a participação expressiva de imóveis acima de R$ 501 mil e a predominância do financiamento pela Caixa. No aluguel, as casas representaram a maior parte dos contratos, com concentração de valores entre R$ 1.001 e R$ 1.500 e liderança do seguro-fiança entre as garantias.

Esse contraste mostra que os diferentes segmentos respondem a condições e necessidades distintas. Enquanto o crédito bancário sustentou boa parte das compras, o mercado de locação concentrou-se em casas e em faixas de aluguel mais acessíveis. A variedade dos municípios pesquisados também evidencia um cenário regional diverso, no qual preço, localização, tamanho e condições de pagamento influenciam as decisões de compradores e inquilinos.

Nesse contexto, a orientação de profissionais do mercado imobiliário é importante para avaliar preços, conferir a documentação e compreender as condições de cada negociação. A análise cuidadosa ajuda compradores, vendedores, proprietários e inquilinos a tomar decisões mais seguras e compatíveis com suas necessidades e possibilidades financeiras.

Vendas em Setembro

Vendas	%
Casas Vendidas	47%
Apartamentos Vendidos	53%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	51,7%
3 Dorm.	34,5%
4 Dorm.	10,3%
5 Dorm.	3,4%

Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	13,8%
51 a 100 m²	37,9%
101 a 200 m²	20,7%
201 a 300 m²	17,2%
301 a 400 m²	10,3%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Casa	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	3,2%
2 Dorm.	93,5%
3 Dorm.	3,2%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	48,4%
51 a 100 m²	51,6%
101 a 200 m²	0,0%
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	25,6%
Nobre	15,1%
Demais Regiões	59,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	8,6%
Financiamento CAIXA	59,1%
Financiamento Outros Bancos	21,5%
Direto com Proprietário	7,5%
Consórcios	3,2%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	41,7%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	41,7%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	8,3%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	8,3%
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	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$150 mil	0,0%
De R$ 151mil a R$200 mil	10,0%
De R$ 201mil a R$250 mil	13,3%
De R$ 251mil a R$300 mil	13,3%
De R$ 301mil a R$350 mil	16,7%
De R$ 351mil a R$400 mil	8,3%
De R$ 401mil a R$450 mil	5,0%
De R$ 451mil a R$500 mil	1,7%
De R$ 501mil a R$600 mil	3,3%
De R$ 601mil a R$700 mil	8,3%
De R$ 701mil a R$800 mil	1,7%
De R$ 801mil a R$900 mil	1,7%
De R$ 901mil a R$1 milhão	3,3%
De R$ 1milhão a R$1.2 mi	1,7%
De R$ 1.3 mi a R$1.5 mi	1,7%
De R$ 1.6 mi a R$ 2 mi	3,3%
De R$ 2.1 mi a R$ 2.5 mi	0,0%
De R$ 2.6 mi a R$ 3 mi	1,7%
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	5,0%

Locações em setembro

Vendas	%

Casas Alugadas	81%
Apartamentos Alugadas	19%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	26,3%
2 Dorm.	36,8%
3 Dorm.	26,3%
4 Dorm.	10,5%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	21,1%
51 a 100 m²	42,1%
101 a 200 m²	21,1%
201 a 300 m²	10,5%
301 a 400 m²	5,3%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	11,1%
2 Dorm.	44,4%
3 Dorm.	44,4%
4 Dorm.	0,0%

5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	11,1%
51 a 100 m²	66,7%
101 a 200 m²	22,2%
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 alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	31,8%
Depósito caução	4,5%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	63,6%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	36,4%
Nobre	13,6%
Demais Regiões	50,0%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	4,5%
Mudou para um aluguel mais barato	22,7%
Mudou sem dar justificativa	72,7%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	82,1%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	14,3%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	3,6%
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	0,0%
de R$1.001,00 a R$1250,00	13,0%
de R$1.251,00 a R$1500,00	34,8%
de R$1.501,00 a R$1750,00	8,7%
de R$1.751,00 a R$2.000,00	8,7%
de R$2.001,00 a R$2.500,00	21,7%
de R$2.501,00 a R$3.000,00	4,3%
de R$3.001,00 a R$3.500,00	0,0%
de R$3.501,00 a R$4mil	4,3%
de R$4.001,00 mil a R$5mil	4,3%
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%
Agosto	-20,62%	+35,42%
Setembro	+140,58%	-24,96%
Acumulado 2026	+140,75%	+62,49%

Acumulado 12 meses

Vendas: +99,08%

Locações: +128,25%