

Pesquisa CRECISP

Campinas e Região

Maio 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado Imobiliário de Campinas tem alta expressiva nas vendas e quedas nas locações em maio

Crescimento nas vendas reflete o bom momento econômico e os investimentos na região, enquanto o mercado de locação passa por ajustes pontuais

Vendas disparam mais de 74% em maio

O mercado imobiliário da região de Campinas fechou maio com crescimento expressivo nas vendas de imóveis residenciais usados. Segundo levantamento realizado pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP), as vendas aumentaram 74,51% em comparação com abril, acumulando uma alta de 132,49% no ano de 2025.

Em contrapartida, o segmento de locações apresentou uma retração de 46,48% no mês, embora ainda mantenha crescimento acumulado de 35,68% no ano, demonstrando que o mercado segue aquecido, mas passa por ajustes.

Perfil das vendas: imóveis de médio e alto padrão lideram

O levantamento mostra equilíbrio entre a procura por casas (48%) e apartamentos (52%). A preferência foi por imóveis de 2 dormitórios e área útil entre 50 m² e 100 m², tanto nas casas quanto nos apartamentos.

Os preços médios dos imóveis vendidos ficaram acima de R\$ 500 mil, com forte participação nas faixas de R\$ 251 mil a R\$ 600 mil, além de imóveis de alto padrão chegando a valores superiores a R\$ 1 milhão.

A localização dos imóveis vendidos mostra uma tendência de busca pelas regiões periféricas (54,8%), seguida das áreas nobres (27,8%) e da região central (17,4%), refletindo a combinação entre custo, qualidade e infraestrutura.

No que se refere às modalidades de pagamento, o financiamento pela Caixa Econômica Federal respondeu por 50% das vendas, seguido por financiamentos via outros bancos (14,9%) e compras diretamente com os proprietários (19,1%). As transações à vista corresponderam a 13,8% dos negócios.

Locação recua, mas imóveis de maior metragem são os mais procurados

O mercado de locação teve uma queda expressiva em maio, após meses consecutivos de alta. As casas representaram 67% das locações, enquanto os apartamentos ficaram com 33%. A maior demanda foi por casas de 2 a 3 dormitórios, com áreas entre 100 e 200 m², e por apartamentos de até 2 dormitórios, com 50 a 100 m² de área útil.

Os valores de aluguel ficaram concentrados na faixa entre R\$ 1.500 e R\$ 3.000, com uma boa parcela também acima desse valor, o que indica um mercado aquecido em imóveis de padrão intermediário e superior.

Na escolha das garantias, o fiador foi a preferência em 45,3% dos contratos, seguido do seguro fiança (24,5%) e do depósito caução (22,6%), mantendo o perfil tradicional do mercado da região.

Em relação aos inquilinos que devolveram os imóveis, 55,4% buscaram opções com aluguel mais barato, enquanto 14,9% migraram para locações mais caras, sinalizando movimentos tanto de ajuste financeiro quanto de melhora no padrão de moradia.

Investimentos em tecnologia, mobilidade e desenvolvimento urbano impulsionam o mercado

O desempenho robusto do mercado imobiliário de Campinas está diretamente ligado ao crescimento econômico da cidade e da região. A imprensa local tem destacado investimentos em setores como tecnologia, inovação, logística, saúde e educação, que consolidam Campinas como um dos principais polos de desenvolvimento do país.

Projetos de expansão do Aeroporto de Viracopos, a implantação de novos polos tecnológicos, além de obras de mobilidade urbana, como o BRT, novos viadutos e melhoria no transporte público, contribuem para a valorização dos bairros e atraem tanto investidores quanto novos moradores.

A chegada de empresas de tecnologia, logística e serviços, além dos avanços nas áreas de saúde e educação, fortalece o mercado de trabalho, gera renda e impulsiona a demanda por imóveis residenciais, especialmente nas cidades do entorno, como Valinhos, Vinhedo, Paulínia, Hortolândia e Sumaré.

Perspectivas seguem otimistas para o setor

O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, destaca que “os números de maio refletem o forte dinamismo do mercado imobiliário da região de Campinas, impulsionado pelos investimentos públicos e privados, pela geração de empregos e pela expansão da infraestrutura. A expectativa é de que as vendas sigam aquecidas e que o mercado de locação volte a se

estabilizar nos próximos meses, acompanhando os movimentos naturais de oferta e demanda”.

Vendas em Maio

Vendas	%
Casas Vendidas	48%
Apartamentos Vendidos	52%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	2,4%
2 Dorm.	53,7%
3 Dorm.	29,3%
4 Dorm.	14,6%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	4,9%
51 a 100 m ²	53,7%
101 a 200 m ²	12,2%
201 a 300 m ²	17,1%
301 a 400 m ²	4,9%
401 a 500 m ²	4,9%
acima de 500 m ²	2,4%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	4,9%

2 Dorm.	65,9%
3 Dorm.	24,4%
4 Dorm.	4,9%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	36,6%
51 a 100 m ²	53,7%
101 a 200 m ²	9,8%
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	17,4%
Nobre	27,8%
Demais Regiões	54,8%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	13,8%
Financiamento CAIXA	50,0%
Financiamento Outros Bancos	14,9%
Direto com Proprietário	19,1%
Consórcios	2,1%

Desconto concedido	Percentual
--------------------	------------

Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	53,7%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	30,5%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	12,2%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,4%
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	1,2%
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	1,2%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	7,3%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	7,3%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	7,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	18,3%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	9,8%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	4,9%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	8,5%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	6,1%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	3,7%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	4,9%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	1,2%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	3,7%

De R\$ 901mil a R\$1 milhão	6,1%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	3,7%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	3,7%
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	1,2%
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	1,2%

Locações em Maio

Locações	%
Casas Alugadas	67%
Apartamentos Alugadas	33%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	4,5%
2 Dorm.	36,4%
3 Dorm.	40,9%
4 Dorm.	18,2%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	13,6%
51 a 100 m ²	27,3%
101 a 200 m ²	31,8%
201 a 300 m ²	18,2%

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	15,8%
1 Dorm.	10,5%
2 Dorm.	42,1%
3 Dorm.	26,3%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	5,3%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	36,8%
51 a 100 m ²	42,1%
101 a 200 m ²	15,8%
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	5,3%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	45,3%
Depósito caução	22,6%
T. de Capitalização	5,7%
Seguro Fiança	24,5%
Outros	1,9%

Localização	Percentual
Central	23,2%
Nobre	32,1%
Demais Regiões	44,6%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	14,9%
Mudou para um aluguel mais barato	55,4%
Mudou sem dar justificativa	29,7%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	68,3%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	17,1%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	12,2%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,4%
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	5,9%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	8,8%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	14,7%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	5,9%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	17,6%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	8,8%

de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	14,7%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	8,8%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	2,9%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	11,8%
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%
Acumulado 2025	+132,49%	+35,68%