

Pesquisa CRECISP

Bauru e Região

Junho 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Bauru e região mostra predominância das vendas e forte participação do seguro-fiança em junho de 2026

O mercado imobiliário de Bauru e região apresentou, em junho de 2026, um cenário marcado pela predominância das operações de venda, pelo forte peso dos imóveis residenciais horizontais e pela concentração da demanda em faixas de preço acessíveis e intermediárias. O levantamento, realizado com a participação de 88 imobiliárias, alcançou 24 cidades da região, refletindo um panorama abrangente da atividade imobiliária regional.

As vendas aumentaram 86,27%, e as locações subiram 18,18% em relação aos resultados apresentados em maio. O resultado evidencia a importância da comercialização e locação de imóveis no mercado regional durante o mês. Entre os imóveis vendidos, as casas tiveram ampla predominância, respondendo por 80% das transações, enquanto os apartamentos representaram 20%.

A distribuição por localização revela forte concentração das vendas nas regiões não centrais. Cerca de 74,4% dos imóveis vendidos estavam situados nas demais regiões dos municípios pesquisados, enquanto 14% localizavam-se em áreas centrais e 11,6% em bairros nobres. Esse comportamento sugere que os compradores continuam priorizando regiões onde encontram maior disponibilidade de imóveis, preços mais competitivos e possibilidades de expansão ou melhoria da infraestrutura urbana.

Vendas concentram-se em imóveis de preço acessível e médio

A faixa de preço das vendas mostra um mercado fortemente concentrado nos imóveis de menor e médio valor. Os imóveis entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil representaram 44,2% das negociações, constituindo a principal faixa de comercialização em junho. Outros 25% dos imóveis foram vendidos por até R\$ 200 mil, enquanto 19,2% ficaram entre R\$ 301 mil e R\$ 400 mil.

As faixas superiores tiveram participação mais limitada: 7,7% das vendas situaram-se entre R\$ 401 mil e R\$ 500 mil e apenas 3,8% ultrapassaram R\$ 501 mil. Os dados indicam que o mercado permanece sustentado principalmente pela demanda de famílias e compradores que buscam imóveis compatíveis com a capacidade de financiamento e com o orçamento disponível.

O financiamento pela Caixa Econômica Federal foi, novamente, a principal forma de pagamento, correspondendo a 63% das vendas. A participação expressiva do crédito habitacional público reforça a importância das condições de

financiamento para a concretização dos negócios. As compras à vista representaram 18,5%, enquanto os financiamentos por outros bancos corresponderam a 11,1%. As negociações diretas com o proprietário alcançaram 1,9% e os consórcios, 5,6%.

Entre as casas vendidas, predominam unidades com dois dormitórios, que responderam por 69,2% das transações. Os imóveis com três dormitórios representaram 28,2%, enquanto apenas 2,6% possuíam quatro ou mais dormitórios. Não foram registradas vendas relevantes de casas com até um dormitório.

Em relação à área útil, as casas comercializadas apresentaram distribuição equilibrada entre os imóveis de 51 a 100 m² e aqueles de 101 a 200 m², ambos com 38,5%. As unidades de até 50 m² corresponderam a 17,9%, enquanto imóveis com mais de 201 m² representaram 5,1%. O perfil revela preferência por casas de tamanho intermediário, capazes de atender às necessidades de famílias sem elevar excessivamente os custos de aquisição e manutenção.

No segmento de apartamentos, a concentração foi ainda mais acentuada: 100% das unidades vendidas tinham dois dormitórios. Quanto à área útil, 77% apresentavam entre 51 e 100 m² e 23% possuíam até 50 m². Não foram registradas vendas de apartamentos com três ou mais dormitórios nem de unidades superiores a 100 m², indicando uma procura concentrada em produtos compactos e funcionais.

Locações mantêm perfil econômico e regionalizado

No mercado de locação, as casas também foram maioria, representando 82% dos contratos, enquanto os apartamentos corresponderam a 18%. A localização dos imóveis alugados reforça a preferência por regiões fora dos principais eixos centrais: 89% das locações ocorreram nas demais regiões, 9% em áreas centrais e apenas 2% em bairros nobres.

A distribuição dos valores de aluguel demonstra maior concentração nas faixas mais acessíveis. Imóveis com aluguel de até R\$ 1.000 representaram 33,3% dos contratos, enquanto 28,2% ficaram entre R\$ 1.001 e R\$ 1.500. A faixa de R\$ 2.001 a R\$ 3.000 correspondeu a 20,5% das locações. Já os contratos entre R\$ 1.501 e R\$ 2.000 representaram 10,3%, e os imóveis acima de R\$ 3.001 alcançaram 7,7%.

Esse perfil indica que a locação continua atendendo principalmente famílias e consumidores em busca de alternativas de moradia com menor exigência financeira inicial, embora também exista participação de imóveis destinados a públicos com maior capacidade de pagamento.

Entre as casas alugadas, os imóveis de dois dormitórios foram os mais procurados, com 41,9% dos contratos, seguidos pelas unidades de três dormitórios, com 32,3%. As casas com até um dormitório representaram 19,4%, enquanto aquelas com quatro ou mais dormitórios responderam por 6,5%.

Quanto à área útil das casas locadas, houve distribuição equilibrada entre as faixas de até 50 m², de 51 a 100 m² e de 101 a 200 m², todas com 29%. Os imóveis com mais de 201 m² representaram 12,9%. A variedade demonstra que o mercado de locação atende desde moradores que procuram unidades compactas até famílias que necessitam de espaços mais amplos.

No caso dos apartamentos alugados, a predominância dos imóveis de dois dormitórios também foi expressiva, alcançando 88,9% das locações. As unidades de três dormitórios representaram 11,1%, enquanto não houve participação de apartamentos com quatro ou mais dormitórios ou de unidades com até um dormitório.

A área útil dos apartamentos locados reforça a busca por praticidade: 66,7% tinham até 50 m², 22,2% estavam entre 51 e 100 m² e 11,1% possuíam entre 101 e 200 m². O resultado aponta para uma demanda concentrada em apartamentos compactos, adequados a famílias pequenas, estudantes, profissionais em mobilidade e consumidores que priorizam menor custo mensal.

Seguro-fiança se destaca entre as garantias locatícias

O seguro-fiança foi a principal modalidade de garantia utilizada nos contratos de locação, com 64,3% de participação. O depósito caução apareceu em segundo lugar, com 26,2%, enquanto o fiador representou apenas 9,5% das operações. Não foram registradas participações relevantes do título de capitalização ou de outras modalidades.

A predominância do seguro-fiança indica avanço na profissionalização das locações e maior aceitação de mecanismos que facilitam a contratação sem a necessidade de apresentação de um fiador. Para os proprietários, essa modalidade também oferece maior previsibilidade e segurança em caso de inadimplência, enquanto para os inquilinos pode simplificar o acesso ao imóvel, ainda que represente um custo adicional no contrato.

Perfil das transações aponta para um mercado concentrado fora das áreas centrais

Em junho, tanto as vendas quanto as locações apresentaram forte concentração nas demais regiões, em detrimento das áreas centrais e dos bairros nobres. Esse movimento pode estar relacionado à busca por preços mais acessíveis, maior oferta de imóveis e disponibilidade de casas e apartamentos adequados às necessidades das famílias.

De maneira geral, o mercado de Bauru e região mostrou, em junho de 2026, uma estrutura sustentada por imóveis residenciais de dois dormitórios, casas de padrão econômico e médio, apartamentos compactos e financiamentos pela Caixa Econômica Federal. Nas locações, os valores de até R\$ 1.500 concentraram a maior parcela dos contratos, enquanto o seguro-fiança consolidou-se como a principal garantia utilizada.

O cenário recomenda aos profissionais do setor atenção especial à oferta de imóveis entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil, faixa que concentrou a maior parte das

vendas, além de estratégias voltadas a casas de dois e três dormitórios e apartamentos de dois dormitórios. No segmento de locação, imóveis compactos e de valores até R\$ 1.500 tendem a permanecer com boa procura, especialmente quando localizados em regiões com acesso a serviços, transporte e infraestrutura.

A evolução dos negócios dependerá da disponibilidade de crédito, das condições de financiamento e da capacidade dos consumidores de assumir compromissos de longo prazo. Enquanto isso, o mercado de locação continua funcionando como alternativa importante para famílias e indivíduos que buscam flexibilidade, menor desembolso inicial e acesso mais rápido à moradia.

Vendas em Junho

Vendas	%
Casas Vendidas	80%
Apartamentos Vendidos	20%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	69,2%
3 Dorm.	28,2%
4 Dorm.	2,6%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	17,9%
51 a 100 m ²	38,5%
101 a 200 m ²	38,5%

201 a 300 m ²	5,1%
301 a 400 m ²	0,0%
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.	100,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	23,1%
51 a 100 m ²	76,9%
101 a 200 m ²	0,0%
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	14,0%

Nobre	11,6%
Demais Regiões	74,4%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	18,5%
Financiamento CAIXA	63,0%
Financiamento Outros Bancos	11,1%
Direto com Proprietário	1,9%
Consórcios	5,6%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	57,7%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	25,0%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	9,6%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,8%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,9%
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	1,9%
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	13,5%

De R\$ 151mil a R\$200 mil	11,5%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	30,8%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	13,5%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	11,5%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	7,7%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	1,9%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	5,8%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	1,9%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	1,9%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
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	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	0,0%

Locações em Junho

Locações	%
Casas Alugadas	82%
Apartamentos Alugadas	18%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%

1 Dorm.	19,4%
2 Dorm.	41,9%
3 Dorm.	32,3%
4 Dorm.	6,5%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	29,0%
51 a 100 m ²	29,0%
101 a 200 m ²	29,0%
201 a 300 m ²	9,7%
301 a 400 m ²	3,2%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	88,9%
3 Dorm.	11,1%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

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

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	9,5%
Depósito caução	26,2%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	64,3%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	8,9%
Nobre	1,8%
Demais Regiões	89,3%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	14,8%
Mudou para um aluguel mais barato	38,9%
Mudou sem dar justificativa	46,3%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	72,5%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	15,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	10,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,5%

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	2,6%
de R\$501 a \$750,00	7,7%
de R\$751 a \$1.000,00	23,1%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	12,8%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	15,4%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	2,6%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	7,7%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	15,4%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	5,1%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	2,6%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	5,1%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-0,71%	+60,06%
Fevereiro	+33,90%	-19,13%
Março	-1,61%	-13,14%
Abril	+20,45%	+72,87%
Maio	-30,32%	+22,37%
Junho	+86,27%	+18,18%
Acumulado 2026	+107,98%	+141,21%

Acumulado 12 meses:

Vendas: +126,38%

Locações: +111,17%