

Pesquisa CRECISP

Bauru e Região

Maio 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Bauru mantém ritmo de crescimento nas vendas em maio, enquanto locações registram queda

Desenvolvimento urbano, expansão econômica e investimentos em infraestrutura impulsionam a valorização imobiliária na região

Vendas crescem mais de 32% e acumulam alta superior a 100% no ano

O mercado imobiliário de Bauru e região segue em trajetória de crescimento. Segundo levantamento do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP), as vendas de imóveis residenciais usados cresceram 32,22% em maio, na comparação com abril. No acumulado de 2025, a alta chega a 101,78%, confirmando o dinamismo do setor.

Os apartamentos responderam por 51% das vendas, ligeiramente à frente das casas, que somaram 49%. A maioria dos imóveis comercializados tem 2 dormitórios, tanto nas casas quanto nos apartamentos, com áreas entre 50 e 200 m², e valores médios de até R\$ 200 mil.

A grande concentração das vendas (84,7%) ocorreu nas regiões periféricas, refletindo a busca dos compradores por imóveis com melhor relação custo-benefício.

Financiamento pela Caixa lidera as transações

O financiamento segue sendo o principal meio de viabilizar a compra de imóveis. Mais da metade dos negócios (53,5%) foram realizados por meio da Caixa Econômica Federal, enquanto 4,7% utilizaram outros bancos, 23,3% foram feitos diretamente com o proprietário e 17,4% foram pagos à vista.

A negociação também se manteve bastante presente: 41% dos imóveis foram vendidos pelo valor anunciado, mas 59% tiveram algum tipo de desconto, sendo 21,3% com abatimentos entre 6% e 10% e 13,1% entre 11% e 15%.

Locação recua 11,25%, mas mantém diversidade na demanda

Enquanto as vendas aceleraram, o mercado de locação teve retração de 11,25% em maio, embora ainda acumule crescimento de 49,50% no ano. As casas responderam por 67% das locações, contra 33% dos apartamentos, com preferência por imóveis de 2 dormitórios, localizados principalmente nas regiões periféricas (66,7%).

Os aluguéis se concentraram na faixa de R\$ 1.000 a R\$ 1.500, embora também haja demanda significativa por valores entre R\$ 2.000 e R\$ 2.500, além de imóveis na faixa de R\$ 4.000, voltados para perfis de maior renda.

O seguro fiança foi a principal garantia utilizada (47,1%), seguido pelo fiador (39,1%) e pelo depósito caução (11,5%), evidenciando a preferência por modalidades que oferecem mais segurança tanto para locadores quanto para inquilinos.

Investimentos impulsionam a valorização imobiliária

O bom desempenho do mercado de vendas acompanha o cenário de investimentos em infraestrutura e desenvolvimento urbano na cidade de Bauru e região. A imprensa local destaca a continuidade de obras de mobilidade, como a ampliação do sistema viário, revitalização de praças e parques, além de programas habitacionais voltados à população de média e baixa renda.

A expansão de setores como logística, saúde, educação e comércio, além da instalação de novos empreendimentos empresariais e industriais, também tem estimulado a valorização imobiliária, atraindo tanto investidores quanto famílias em busca de moradia.

Perspectiva segue positiva, com ênfase nas vendas

O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, afirma que “os dados de maio refletem a força do mercado imobiliário na região de Bauru, que continua crescendo, principalmente no setor de vendas, impulsionado pelo desenvolvimento econômico local e pelos investimentos urbanos. A expectativa é de manutenção desse cenário positivo, com uma possível estabilização no setor de locações nos próximos meses”.

Vendas em Maio

Vendas	%
Casas Vendidas	49%

Apartamentos Vendidos	51%
-----------------------	-----

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	2,9%
2 Dorm.	60,0%
3 Dorm.	31,4%
4 Dorm.	5,7%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	22,9%
51 a 100 m ²	31,4%
101 a 200 m ²	34,3%
201 a 300 m ²	5,7%
301 a 400 m ²	2,9%
401 a 500 m ²	2,9%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	11,5%
2 Dorm.	73,1%
3 Dorm.	15,4%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	42,3%
51 a 100 m ²	57,7%
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	7,1%
Nobre	8,2%
Demais Regiões	84,7%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	17,4%
Financiamento CAIXA	53,5%
Financiamento Outros Bancos	4,7%
Direto com Proprietário	23,3%
Consórcios	1,2%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	41,0%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	9,8%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	21,3%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	13,1%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	8,2%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Venda com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	6,6%
Venda com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Venda com desconto de 36 a 40%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Venda com desconto de 41 a 45%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Venda com desconto de 46 a 50%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Venda 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	4,9%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	16,4%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	18,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	19,7%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	9,8%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	4,9%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	1,6%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	3,3%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	6,6%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	9,8%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	1,6%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	1,6%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	1,6%
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 Maio

Locações	%
Casas Alugadas	67%
Apartamentos Alugadas	33%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	11,8%
2 Dorm.	44,1%
3 Dorm.	35,3%
4 Dorm.	8,8%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	11,8%
51 a 100 m ²	44,1%
101 a 200 m ²	23,5%
201 a 300 m ²	17,6%
301 a 400 m ²	2,9%
401 a 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	5,6%

1 Dorm.	22,2%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	22,2%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	50,0%
51 a 100 m ²	50,0%
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 alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	39,1%
Depósito caução	11,5%
T. de Capitalização	1,1%
Seguro Fiança	47,1%
Outros	1,1%

Localização	Percentual
Central	19,2%
Nobre	14,1%
Demais Regiões	66,7%

Motivo da mudança	Percentual
-------------------	------------

Mudou para um aluguel mais caro	6,5%
Mudou para um aluguel mais barato	28,3%
Mudou sem dar justificativa	65,2%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	69,2%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	13,5%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	9,6%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	5,8%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,9%
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	2,0%
de R\$501 a \$750,00	12,2%
de R\$751 a \$1.000,00	14,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	16,3%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	18,4%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	8,2%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	6,1%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	12,2%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	4,1%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	6,1%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Loações
Janeiro	+21,73%	+27,53%
Fevereiro	+29,44%	+21,92%
Março	-35,20%	+57,11%
Abril	+53,59%	-45,81%
Maio	+32,22%	-11,25%
Acumulado 2025	+101,78%	+49,50%