

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% |