

Pesquisa CRECISP

Bauru e Região

Fevereiro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Bauru acelera nas vendas e revela mudança no comportamento da demanda em fevereiro

O mercado imobiliário de Bauru e região apresentou uma inflexão relevante em fevereiro de 2026, com crescimento expressivo de 33,90% nas vendas, ao mesmo tempo em que as locações registraram retração de 19,13%. O movimento evidencia uma reorganização natural da demanda após o pico sazonal de janeiro, marcado pela forte procura por aluguel impulsionada pelo calendário universitário.

O levantamento, realizado com 82 imobiliárias e corretores nas cidades de Bauru, Jaú, Botucatu, Avaré, Lençóis Paulista e Pederneiras, demonstra que fatores econômicos e sociais continuam moldando o comportamento do consumidor imobiliário, especialmente no interior paulista.

A recuperação das vendas está diretamente associada à busca por estabilidade habitacional e ao fortalecimento do crédito imobiliário. Em um cenário de inflação mais controlada e maior previsibilidade econômica, famílias voltam a priorizar a aquisição da casa própria, substituindo o aluguel por financiamento de longo prazo.

Outro elemento relevante é a interiorização da demanda, com famílias migrando para cidades médias em busca de melhor qualidade de vida, custo mais acessível e menor pressão urbana. Esse movimento explica a predominância de imóveis localizados em regiões periféricas, que concentraram 86,4% das vendas no período.

O mercado manteve forte predominância de casas, responsáveis por 64% das transações, refletindo a preferência por imóveis com maior espaço e perfil familiar.

As unidades mais comercializadas apresentam características bastante definidas: casas de 2 e 3 dormitórios concentraram, cada uma, 47,8% das vendas, com áreas entre 51 m² e 100 m² (43,5%), indicando busca por funcionalidade e custo acessível.

Nos apartamentos, o padrão foi ainda mais compacto, com 81,8% das unidades de 2 dormitórios e 63,6% com até 50 m², evidenciando um perfil mais econômico e voltado para famílias menores ou investidores.

O mercado de Bauru segue ancorado na classe média, com forte concentração nas faixas intermediárias. O maior volume de vendas ocorreu entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil, que somaram mais de 42% das transações, com destaque para a faixa de R\$ 251 mil a R\$ 300 mil (24,2%).

Imóveis até R\$ 200 mil também mantiveram participação relevante, reforçando a importância da habitação de interesse econômico na dinâmica regional.

Nas negociações, metade dos imóveis foi vendida pelo valor anunciado, enquanto 29,4% tiveram descontos de até 5%, indicando equilíbrio entre oferta e demanda e baixa pressão por reduções agressivas de preço.

O financiamento continua sendo o principal motor das vendas, com destaque para a CAIXA Econômica Federal, responsável por 65,5% das operações.

As negociações diretas com proprietários também tiveram peso relevante, representando 24,1%, demonstrando a presença de acordos flexíveis e negociações personalizadas no mercado local.

As vendas à vista foram minoritárias (6,9%), reforçando a dependência estrutural do crédito para viabilizar o acesso à moradia.

Locações entram em fase de ajuste após pico sazonal

O mercado de locação apresentou retração em fevereiro, reflexo direto da absorção da demanda estudantil ocorrida em janeiro. Ainda assim, o segmento mantém relevância e apresenta características próprias.

As casas também lideraram as locações, com 66%, enquanto as regiões periféricas concentraram 58,6% dos contratos, seguidas pelo centro (27,6%) e áreas nobres (13,8%).

A faixa de aluguel mais procurada foi de até R\$ 1.000, com destaque para valores entre R\$ 751 e R\$ 1.000 (24%), seguida pelas faixas até R\$ 1.500, consolidando o perfil de demanda econômica.

O comportamento dos inquilinos também reflete o cenário financeiro: 50% mudaram para imóveis mais baratos, indicando ajuste de orçamento familiar diante das condições econômicas.

O fiador permanece como a principal garantia locatícia, utilizado em 51,7% dos contratos, seguido pelo seguro fiança (24,1%).

Outras modalidades, como depósito caução, ainda possuem participação reduzida, demonstrando que o mercado local mantém forte tradição nas garantias pessoais, embora produtos financeiros estejam gradualmente ampliando sua presença.

Diante de um mercado cada vez mais dinâmico e técnico, a atuação do corretor de imóveis se consolida como elemento essencial para a segurança das transações. A diversidade de modalidades de pagamento, a necessidade de análise de crédito, a verificação documental e a correta precificação dos imóveis exigem conhecimento especializado.

Na locação, a definição adequada da garantia, a elaboração de contratos e a mitigação de riscos reforçam ainda mais a importância da intermediação profissional.

O corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI, atua não apenas como intermediador, mas como agente de equilíbrio do mercado, garantindo transparência, segurança jurídica e eficiência nas negociações, tanto para compradores quanto para locadores e locatários.

Cenário indica mercado equilibrado e com potencial de continuidade

O desempenho de fevereiro revela um mercado resiliente, sustentado pelo crédito, pela demanda por moradia própria e pela reorganização pós-sazonal das locações.

Com crescimento acumulado de 33,19% nas vendas em 2026 e alta próxima de 50% nos últimos 12 meses, o setor imobiliário de Bauru se consolida como um dos vetores econômicos relevantes do interior paulista, mantendo perspectivas positivas para os próximos meses.

Vendas em Fevereiro

Vendas	%
Casas Vendidas	64%
Apartamentos Vendidos	36%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	47,8%
3 Dorm.	47,8%
4 Dorm.	4,3%

5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	17,4%
51 a 100 m ²	43,5%
101 a 200 m ²	21,7%
201 a 300 m ²	13,0%
301 a 400 m ²	4,3%
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.	81,8%
3 Dorm.	18,2%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	63,6%
51 a 100 m ²	36,4%
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	4,5%
Nobre	9,1%
Demais Regiões	86,4%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	6,9%
Financiamento CAIXA	65,5%
Financiamento Outros Bancos	3,4%
Direto com Proprietário	24,1%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	50,0%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	29,4%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	11,8%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	5,9%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,9%
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	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	3,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	12,1%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	18,2%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	24,2%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	15,2%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	6,1%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	3,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	6,1%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	3,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,0%
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	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	3,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	0,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	3,0%
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 Janeiro

Locações	%
Casas Alugadas	66%

Apartamentos Alugadas	34%
-----------------------	-----

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	17,6%
2 Dorm.	35,3%
3 Dorm.	35,3%
4 Dorm.	11,8%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	17,6%
51 a 100 m ²	35,3%
101 a 200 m ²	23,5%
201 a 300 m ²	23,5%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	12,5%
1 Dorm.	37,5%
2 Dorm.	37,5%
3 Dorm.	12,5%
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	51,7%
Depósito caução	6,9%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	24,1%
Outros	17,2%

Localização	Percentual
Central	27,6%
Nobre	13,8%
Demais Regiões	58,6%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	20,0%
Mudou para um aluguel mais barato	50,0%
Mudou sem dar justificativa	30,0%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	64,0%

Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	24,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	8,0%
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	4,0%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	4,0%
de R\$501 a \$750,00	8,0%
de R\$751 a \$1.000,00	24,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	12,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	12,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	4,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	8,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	4,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	8,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	8,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	8,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	-0,71%	+60,06%
Fevereiro	+33,90%	-19,13%
Acumulado 2026	+33,19%	+40,93%

Acumulado 12 meses:

Vendas: 49,57%

Locações: 49,90%