Pesquisa CRECISP

Bauru e Região

Julho 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Bauru e região registra retração nas vendas e locações em julho de 2026

O mercado imobiliário de Bauru e região apresentou, em julho de 2026, um cenário de retração tanto nas operações de venda quanto nos contratos de locação. De acordo com o levantamento realizado com profissionais do setor, as vendas diminuíram 32,51% em relação ao mês anterior, enquanto as locações recuaram 31,67%. A pesquisa contemplou 18 cidades, entre elas Bauru, Agudos, Arealva, Avaré, Barra Bonita, Botucatu, Ibitinga, Jaú, Lençóis Paulista, Pederneiras, Piraju, Piratininga, Santa Cruz do Rio Pardo e São Manuel.

Mesmo com a queda no volume de negócios, o perfil das transações revela a permanência de uma demanda concentrada em imóveis residenciais de padrão econômico e médio, especialmente casas e apartamentos localizados fora das áreas nobres e dos centros urbanos. O comportamento observado em julho indica um mercado mais seletivo, no qual preço, localização e condições de negociação continuam sendo fatores decisivos para a concretização dos negócios.

Vendas apresentam queda, mas permanecem concentradas em imóveis de valor intermediário

As vendas de imóveis residenciais usados diminuíram 32,51% em julho, interrompendo o forte crescimento registrado em junho. Apesar da retração, as casas continuaram predominando entre os negócios realizados, correspondendo a 56% das vendas, enquanto os apartamentos representaram 44%.

A distribuição por localização mostra que a maior parte dos imóveis vendidos estava situada nas demais regiões dos municípios pesquisados, com participação de 76,2%. As áreas centrais responderam por 16,7% das vendas e os bairros nobres por apenas 7,1%. A concentração fora das regiões mais valorizadas reforça a busca dos compradores por imóveis com preços mais acessíveis e maior compatibilidade com sua capacidade de financiamento.

A faixa de preço mais representativa foi a de imóveis entre R$ 201 mil e R$ 300 mil, que concentrou 34,3% das vendas. Em seguida, apareceram os imóveis de até R$ 200 mil, com 25,7% de participação. As unidades acima de R$ 501 mil representaram 20% das negociações, enquanto os imóveis entre R$ 301 mil e R$ 400 mil corresponderam a 11,4%. Já a faixa entre R$ 401 mil e R$ 500 mil alcançou 8,6%.

Os dados indicam que, embora os imóveis de menor e médio valor ainda sejam relevantes, houve participação expressiva de unidades acima de R$ 501 mil. Esse resultado pode refletir a diversidade do mercado regional e a realização de negócios pontuais envolvendo imóveis de padrão mais elevado.

O financiamento pela Caixa Econômica Federal permaneceu como a principal forma de pagamento, correspondendo a 58% das vendas. As compras à vista representaram 16%, enquanto os financiamentos por outros bancos tiveram participação de 4%. As negociações realizadas diretamente com o proprietário alcançaram 22%, percentual expressivo quando comparado ao financiamento por instituições bancárias. Não houve participação de consórcios no período.

Casas vendidas mantêm preferência por dois e três dormitórios

Entre as casas comercializadas em julho, os imóveis com dois dormitórios foram maioria, representando 47,6% das vendas. As casas com três dormitórios responderam por 38,1%, enquanto as unidades com até um dormitório alcançaram 9,5%. Os imóveis com quatro ou mais dormitórios tiveram participação de 4,8%.

O perfil demonstra que o mercado de casas atende principalmente famílias pequenas e médias, que buscam uma combinação entre espaço, funcionalidade e preço. A participação relevante das unidades de três dormitórios também revela procura por imóveis capazes de acomodar famílias maiores ou oferecer ambientes adicionais para escritório, armazenamento e outras necessidades.

Quanto à área útil, 33,3% das casas vendidas possuíam entre 51 e 100 m². Os imóveis de até 50 m² representaram 23,8%, mesma participação observada nas unidades entre 101 e 200 m². As casas com mais de 201 m² corresponderam a 19% das vendas.

A distribuição indica um mercado relativamente diversificado em relação ao tamanho dos imóveis. Embora as unidades compactas e intermediárias ainda tenham presença importante, quase um quinto das vendas envolveu casas com áreas superiores a 201 m², demonstrando que também houve procura por imóveis mais amplos.

Apartamentos vendidos são compactos e predominantemente de dois dormitórios

No segmento de apartamentos, os imóveis com dois dormitórios foram maioria, representando 64,3% das vendas. As unidades com três dormitórios corresponderam a 21,4%, enquanto os apartamentos com até um dormitório alcançaram 14,3%. Não foram registradas vendas de unidades com quatro ou mais dormitórios.

A área útil dos apartamentos vendidos reforça a preferência por imóveis compactos. Unidades de até 50 m² representaram 57% das transações, enquanto 29% possuíam entre 51 e 100 m². Os apartamentos entre 101 e 200 m² corresponderam a 7%, mesma participação registrada para imóveis com mais de 201 m².

O resultado aponta para uma demanda concentrada em apartamentos funcionais, especialmente aqueles de até 100 m². Esse perfil costuma atender compradores que buscam menor valor de aquisição, custos reduzidos de manutenção e maior facilidade de financiamento.

Locações também recuam e mantêm forte concentração nas demais regiões

O mercado de locação apresentou queda de 31,67% em julho. As casas continuaram dominando os contratos, com 85% de participação, enquanto os apartamentos representaram 15%.

Assim como ocorreu nas vendas, a maior parte dos imóveis alugados estava localizada nas demais regiões dos municípios, que concentraram 70% das locações. As áreas centrais responderam por 30%, enquanto não houve registro de contratos em bairros nobres.

A ausência de participação dos bairros nobres e a predominância das demais regiões indicam que os inquilinos continuam priorizando imóveis com melhor relação entre preço, espaço e localização. As áreas centrais, embora representem uma parcela menor, ainda mantêm relevância por oferecerem acesso facilitado a comércio, serviços, transporte e infraestrutura urbana.

Os imóveis com aluguel de até R$ 1.000 concentraram 40% dos contratos. A faixa entre R$ 1.001 e R$ 1.500 respondeu por 25%, enquanto os valores entre R$ 1.501 e R$ 2.000 representaram 20%. Os imóveis entre R$ 2.001 e R$ 3.000 tiveram participação de 5%, e aqueles acima de R$ 3.001 alcançaram 10%.

A concentração dos contratos até R$ 1.500 demonstra que o mercado de locação permanece fortemente voltado a famílias e consumidores com orçamento mais restrito. Ao mesmo tempo, a participação de imóveis acima de R$ 3.001 indica a existência de uma parcela de demanda por unidades de maior valor.

Casas alugadas apresentam procura por dois e três dormitórios

Entre as casas locadas, os imóveis com três dormitórios foram os mais procurados, correspondendo a 42,9% dos contratos. As unidades com dois dormitórios representaram 35,7%, enquanto as casas com até um dormitório alcançaram 21,4%. Não foram registradas locações de casas com quatro ou mais dormitórios.

O perfil revela uma demanda equilibrada entre imóveis destinados a famílias pequenas e médias. A predominância das casas de dois e três dormitórios indica que os locatários valorizam espaços capazes de atender às necessidades familiares sem necessariamente migrar para imóveis de padrão elevado.

Em relação à área útil, 35,7% das casas alugadas possuíam entre 101 e 200 m². Os imóveis entre 51 e 100 m² representaram 28,6%, enquanto as unidades de até 50 m² corresponderam a 21,4%. As casas com mais de 201 m² alcançaram 14,3%.

A distribuição aponta para uma procura significativa por casas de tamanho intermediário e amplo. Diferentemente do segmento de apartamentos, o mercado de casas alugadas apresenta maior presença de imóveis com áreas superiores a 100 m², provavelmente em razão da preferência de famílias por espaços mais confortáveis e áreas externas.

Apartamentos alugados dividem-se entre unidades de até um e dois dormitórios

No segmento de apartamentos, houve divisão equilibrada entre imóveis de até um dormitório e unidades de dois dormitórios, cada grupo representando 50% das locações. Não foram registrados contratos de apartamentos com três ou mais dormitórios.

Todos os apartamentos alugados possuíam até 50 m² de área útil. Esse resultado confirma a forte procura por unidades compactas no mercado de locação, especialmente entre estudantes, profissionais em mobilidade, pessoas que moram sozinhas e famílias pequenas.

A preferência por apartamentos menores pode estar relacionada à busca por aluguel mais acessível, menor custo de condomínio e praticidade na manutenção. Em um cenário de retração das locações, imóveis compactos tendem a manter maior liquidez quando apresentam preços compatíveis e estão próximos de serviços, transporte e polos de trabalho ou estudo.

Seguro-fiança continua como principal garantia locatícia

O seguro-fiança foi a modalidade de garantia mais utilizada em julho, correspondendo a 53,6% dos contratos de locação. O fiador apareceu em segundo lugar, com 42,9%, enquanto outras modalidades representaram 3,6%. Não foram registrados contratos com depósito caução ou título de capitalização.

A liderança do seguro-fiança demonstra a consolidação dessa modalidade no mercado regional. A garantia reduz a necessidade de apresentação de um fiador e pode tornar o processo de locação mais ágil, embora implique custo adicional para o inquilino.

A participação expressiva do fiador também merece destaque. Com 42,9%, essa modalidade continua relevante e mostra que uma parcela significativa dos contratos ainda é viabilizada por meio de garantias tradicionais. A ausência do depósito caução no levantamento de julho contrasta com o resultado observado em junho, quando essa alternativa representou 26,2% das locações.

Julho mostra um mercado mais seletivo e dependente das condições de negociação

Os dados de julho revelam um mercado imobiliário regional em ritmo inferior ao observado no mês anterior. A queda de 32,51% nas vendas e de 31,67% nas locações indica uma redução no volume de negócios, que pode estar associada à maior cautela dos consumidores, às condições de crédito e à capacidade de assumir compromissos financeiros de médio e longo prazo.

Ainda assim, alguns padrões permaneceram consistentes. As transações continuaram concentradas nas demais regiões dos municípios, as casas foram maioria tanto nas vendas quanto nas locações e os imóveis de dois dormitórios mantiveram forte participação, especialmente entre os apartamentos.

No mercado de vendas, a faixa entre R$ 201 mil e R$ 300 mil foi novamente a mais representativa, enquanto o financiamento pela Caixa Econômica Federal permaneceu como principal forma de pagamento. A participação de 22% das negociações diretas com o proprietário também indica que os compradores buscaram alternativas às instituições financeiras para viabilizar os negócios.

Nas locações, os valores de até R$ 1.500 concentraram a maior parte dos contratos, com destaque para os imóveis de até R$ 1.000. O seguro-fiança permaneceu como principal garantia, mas dividiu espaço com o fiador, que apresentou participação elevada.

Diante desse cenário, os profissionais do setor devem manter atenção especial à oferta de casas de dois e três dormitórios, apartamentos compactos e imóveis localizados em regiões com boa infraestrutura, mas com preços inferiores aos praticados nas áreas nobres. No segmento de vendas, unidades entre R$ 201 mil e R$ 300 mil continuam apresentando maior aderência à demanda, enquanto, na locação, imóveis de até R$ 1.500 tendem a permanecer entre os mais procurados.

A recuperação do mercado dependerá da evolução das condições de financiamento, da disponibilidade de crédito, da estabilidade da renda das famílias e da capacidade de proprietários e compradores ajustarem expectativas. Em julho, os números apontam para uma atividade mais moderada, mas ainda sustentada pela procura por imóveis funcionais, acessíveis e compatíveis com as necessidades da população de Bauru e região.

Vendas em Julho

Vendas	**%**
Casas Vendidas	56%
Apartamentos Vendidos	44%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	**Percentual**
1 Dorm.	9,5%
2 Dorm.	47,6%
3 Dorm.	38,1%

4 Dorm.	4,8%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	**Percentual**
1 a 50 m²	23,8%
51 a 100 m²	33,3%
101 a 200 m²	23,8%
201 a 300 m²	14,3%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	4,8%
acima de 500 m²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	**Percentual**
Quitinete	7,1%
1 Dorm.	7,1%
2 Dorm.	64,3%
3 Dorm.	21,4%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	**Percentual**
1 a 50 m²	57,1%
51 a 100 m²	28,6%
101 a 200 m²	7,1%
201 a 300 m²	0,0%

301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	7,1%

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	16,7%
Nobre	7,1%
Demais Regiões	76,2%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	16,0%
Financiamento CAIXA	58,0%
Financiamento Outros Bancos	4,0%
Direto com Proprietário	22,0%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	48,6%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	37,1%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	8,6%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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	2,9%
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$100 mil	2,9%
De R$ 101mil a R$150 mil	8,6%
De R$ 151mil a R$200 mil	14,3%
De R$ 201mil a R$250 mil	31,4%
De R$ 251mil a R$300 mil	2,9%
De R$ 301mil a R$350 mil	5,7%
De R$ 351mil a R$400 mil	5,7%
De R$ 401mil a R$450 mil	2,9%
De R$ 451mil a R$500 mil	5,7%
De R$ 501mil a R$600 mil	5,7%
De R$ 601mil a R$700 mil	2,9%
De R$ 701mil a R$800 mil	0,0%
De R$ 801mil a R$900 mil	5,7%
De R$ 901mil a R$1 milhão	0,0%
De R$ 1milhão a R$1.2 mi	0,0%
De R$ 1.3 mi a R$1.5 mi	0,0%
De R$ 1.6 mi a R$ 2 mi	0,0%
De R$ 2.1 mi a R$ 2.5 mi	2,9%
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	2,9%

Locações em Julho

Locações	%
Casas Alugadas	85%
Apartamentos Alugadas	15%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	21,4%
2 Dorm.	35,7%
3 Dorm.	42,9%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	21,4%
51 a 100 m²	28,6%
101 a 200 m²	35,7%
201 a 300 m²	14,3%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	33,3%
1 Dorm.	16,7%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%

5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	100,0%
51 a 100 m²	0,0%
101 a 200 m²	0,0%
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	42,9%
Depósito caução	0,0%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	53,6%
Outros	3,6%

Localização	Percentual
Central	29,7%
Nobre	0,0%
Demais Regiões	70,3%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	80,0%
Mudou para um aluguel mais barato	20,0%

Mudou sem dar justificativa	0,0%

Desconto concedido Casa / Apartamento	**Percentual**
Mesmo valor anunciado	75,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	20,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	5,0%
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	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	10,0%
de R$751 a $1.000,00	30,0%
de R$1.001,00 a R$1250,00	5,0%
de R$1.251,00 a R$1500,00	20,0%
de R$1.501,00 a R$1750,00	10,0%
de R$1.751,00 a R$2.000,00	10,0%
de R$2.001,00 a R$2.500,00	0,0%
de R$2.501,00 a R$3.000,00	5,0%
de R$3.001,00 a R$3.500,00	5,0%
de R$3.501,00 a R$4mil	5,0%
de R$4.001,00 mil a R$5mil	0,0%
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%
Julho	-32,51%	-31,67%
Acumulado 2026	+75,47%	+109,54%

Acumulado 12 meses:

Vendas: +77,25%

Locações: +115,76%