

Pesquisa CRECISP

Bauru e Região

Outubro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Bauru reage com força e confirma trajetória de recuperação regional

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Outubro de 2025, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de Setembro de 2025 em Bauru e região.

Foram consultadas 74 imobiliárias das cidades de Águas De Santa Barbara, Agudos, Arandu, Avaré, Barra Bonita, Bauru, Botucatu, Dois Córregos, Fartura, Iaras, Itápolis, Itatinga, Jau, Lençóis Paulista, Macatuba, Piraju, Piratininga, Pratânia, Santa Cruz Do Rio Pardo e São Manuel.

As vendas apresentaram alta de 99,97% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 30,25%.

Os dados da pesquisa de outubro demonstram um avanço expressivo no mercado imobiliário de Bauru e região, com crescimento de quase 100% nas vendas em relação ao mês anterior. Esse salto revela uma clara retomada da confiança do consumidor, especialmente impulsionada pelo forte volume de financiamentos habitacionais — mais de 82% das transações — e pela predominância de imóveis de médio padrão, entre R\$ 200 mil e R\$ 300 mil. As vendas concentradas nas regiões periféricas também indicam que o mercado popular permanece como principal motor da atividade local, refletindo o comportamento observado em grande parte do Estado.

Por outro lado, a queda de 30% nos novos contratos de locação reforça um movimento já registrado em meses anteriores: a migração gradual das famílias do aluguel para a compra da casa própria, favorecida por crédito mais acessível, condições atrativas e estabilidade de preços. Ainda assim, o setor de locações mantém dinâmica relevante, com demanda concentrada em imóveis de até R\$ 1.000 e predominância do seguro-fiança como garantia. “Como presidente do CRECISP, destaco que o desempenho acumulado do ano — alta de 132% nas vendas e de 143% nas locações — reafirma a solidez do mercado regional e o papel estratégico dos corretores na intermediação segura e profissional desse crescimento”, afirmou José Augusto Viana Neto.

Vendas

Casas: 75%; apartamentos: 25%

Locações:

Casas: 78%; Apartamentos: 22%

Vendas em Outubro

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou em R\$ 200 mil até R\$ 300 mil.

A maioria das casas era de 2 dormitórios, com área útil de 50 m² até 100 m².

Os apartamentos vendidos tinham, na maioria, 2 dormitórios, e área útil de até 50 m².

82,7% das propriedades vendidas em Outubro estavam situadas na periferia, 15,4% nas regiões centrais e 1,9% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 67,1% foram financiadas pela CAIXA, 15,7% por outros bancos, 12,9% diretamente pelos proprietários, 4,3% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Outubro

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou em até R\$ 1.000,00.

A maioria das casas era de 2 dormitórios com 50 m² até 100 m² de área útil.

A maioria dos apartamentos era de 1 dormitório com até 50 m² de área útil.

A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o seguro fiança. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (68%), na região central (22%) e nos bairros mais nobres (10%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 45,3% não informaram a razão da mudança, 37,5% optaram por aluguéis mais baratos, 17,2% para aluguéis mais caros.

Vendas em Outubro

Vendas	%
Casas Vendidas	75%
Apartamentos Vendidos	25%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	7,1%
2 Dorm.	60,7%
3 Dorm.	28,6%
4 Dorm.	3,6%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	28,6%
51 a 100 m ²	46,4%
101 a 200 m ²	21,4%
201 a 300 m ²	3,6%
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.	23,1%
2 Dorm.	69,2%
3 Dorm.	7,7%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	53,8%
51 a 100 m ²	38,5%
101 a 200 m ²	7,7%
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	15,4%
Nobre	1,9%
Demais Regiões	82,7%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	4,3%
Financiamento CAIXA	67,1%
Financiamento Outros Bancos	15,7%
Direto com Proprietário	12,9%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	58,5%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	19,5%

Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	9,8%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,9%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,4%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	2,4%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	2,4%
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	4,9%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	24,4%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	26,8%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	7,3%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	14,6%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	4,9%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	2,4%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	2,4%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	2,4%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	2,4%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	2,4%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%

De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	2,4%
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	2,4%

Locações em Outubro

Locações	%
Casas Alugadas	78%
Apartamentos Alugadas	22%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	18,5%
2 Dorm.	44,4%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	3,7%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	22,2%
51 a 100 m ²	40,7%
101 a 200 m ²	22,2%
201 a 300 m ²	14,8%
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	0,0%
1 Dorm.	44,4%
2 Dorm.	33,3%
3 Dorm.	22,2%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	55,6%
51 a 100 m ²	22,2%
101 a 200 m ²	22,2%
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	40,7%
Depósito caução	1,9%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	57,4%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
-------------	------------

Central	21,7%
Nobre	10,1%
Demais Regiões	68,1%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	17,2%
Mudou para um aluguel mais barato	37,5%
Mudou sem dar justificativa	45,3%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	72,2%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	16,7%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	8,3%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,8%
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	8,6%
de R\$751 a \$1.000,00	34,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	11,4%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	11,4%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	2,9%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	2,9%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	11,4%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	2,9%

de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	2,9%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	5,7%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	5,7%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	+21,73%	+27,53%
Fevereiro	+29,44%	+21,92%
Março	-35,20%	+57,11%
Abril	+53,59%	-45,81%
Mai	+32,22%	-11,25%
Junho	-52,63%	+38,96%
Julho	+16,62%	-36,26%
Agosto	+2,48%	+19,52%
Setembro	-35,80%	+102,30%
Outubro	+99,97%	-30,25%
Acumulado 2025	+132,42%	+143,77%