Pesquisa CRECISP

Bauru e Região

Setembro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Setembro em Bauru: vendas e locações recuam, enquanto imóveis acessíveis mantêm o mercado em movimento

O mercado imobiliário de Bauru e região apresentou retração em setembro de 2026, tanto nas vendas quanto nas locações. De acordo com o levantamento, as vendas diminuíram 10,44% em relação ao mês anterior, enquanto as locações recuaram 44,70%. A pesquisa reuniu informações de corretores e imobiliárias, com atuação em 24 cidades. Mesmo diante da redução da atividade, os dados mostram diferenças importantes entre os perfis dos imóveis negociados e das regiões que concentraram os negócios.

Vendas: casas e imóveis fora das áreas centrais se destacam

As casas corresponderam a 63% das vendas realizadas em setembro, e os apartamentos, a 37%. Na distribuição por localização, as demais regiões concentraram metade dos negócios. Os bairros nobres responderam por 43,8%, enquanto a região central teve participação de 6,3%. Assim, embora as áreas centrais tenham representado uma parcela menor das vendas, houve movimentação expressiva tanto nos bairros nobres quanto nas demais regiões.

A distribuição por faixa de preço indica presença importante de imóveis de menor e médio valor. As faixas de até R$ 200 mil e de R$ 201 mil a R$ 300 mil tiveram, cada uma, 37,5% das vendas. Os imóveis entre R$ 301 mil e R$ 400 mil representaram 12,5%, enquanto aqueles entre R$ 401 mil e R$ 500 mil corresponderam a 3,1%. As unidades acima de R$ 501 mil somaram 9,4%.

O financiamento pela Caixa foi a forma de pagamento mais frequente, com 50% das negociações. As compras à vista e as realizadas diretamente com o proprietário tiveram, cada uma, participação de 18,2%. O financiamento por outros bancos respondeu por 13,6%, e não houve registro de compras por consórcio. Os números mostram a relevância do crédito habitacional, especialmente da Caixa, para a concretização das vendas no período.

Entre as casas vendidas, predominou o perfil de dois dormitórios, que representou 47,6% das unidades. As casas de três dormitórios corresponderam a 38,1%; as de até um dormitório, a 9,5%; e as de quatro dormitórios ou mais, a 4,8%. Em relação à área útil, 47,6% tinham entre 51 e 100 m². As casas de até 50 m² e as de 101 a 200 m² tiveram, cada uma, participação de 19%. Imóveis com mais de 201 m² corresponderam a 14,3%.

No segmento de apartamentos vendidos, dois dormitórios também foram predominantes, com 66,7% das unidades. Os imóveis de até um dormitório representaram 25%, e os de três dormitórios, 8,3%. Não foram registradas vendas de apartamentos com quatro dormitórios ou mais. A concentração em unidades compactas foi ainda mais evidente na metragem: 83% dos apartamentos vendidos tinham até 50 m², e 17% estavam entre 51 e 100 m². Não houve registros nas faixas superiores a 100 m².

Locações: predominância de casas e retração mais acentuada

As locações recuaram 44,70% em setembro. Entre os contratos realizados, as casas representaram 93%, enquanto os apartamentos corresponderam a 7%. A distribuição por localização foi mais espalhada entre as regiões: 53% dos imóveis alugados estavam nas demais áreas, 27% nos bairros nobres e 20% na região central.

A faixa de aluguel mais representativa foi a de R$ 1.001 a R$ 1.500, com 35,5% dos contratos. Em seguida apareceram os imóveis de até R$ 1.000, que corresponderam a 32,3%. Aluguéis entre R$ 2.001 e R$ 3.000 representaram 19,4%, enquanto a faixa de R$ 1.501 a R$ 2.000 ficou em 3,2%. Os imóveis acima de R$ 3.001 somaram 9,7%. No conjunto, a maior parte das locações concentrou-se, portanto, em valores de até R$ 1.500.

O fiador foi a garantia mais utilizada, presente em 60% dos contratos. O depósito caução e o seguro-fiança responderam, cada um, por 20%. Não houve registro de títulos de capitalização nem de outras modalidades. O resultado mostra a forte predominância do fiador entre as garantias locatícias informadas na pesquisa para o mês.

Nas casas alugadas, os imóveis de dois dormitórios foram os mais comuns, com 44,4% dos contratos. As unidades de três dormitórios representaram 29,6%; as de até um dormitório, 22,2%; e as de quatro dormitórios ou mais, 3,7%. Quanto à área útil, 39,3% das casas tinham até 50 m², e a mesma proporção correspondia às unidades entre 101 e 200 m². As casas de 51 a 100 m² representaram 17,9%, enquanto aquelas com mais de 201 m² corresponderam a 3,6%.

Entre os apartamentos alugados, 75% tinham dois dormitórios e 25% até um dormitório. Não foram informadas locações de unidades com três dormitórios ou mais. Na distribuição por área, metade dos apartamentos tinha até 50 m², 25% estava entre 51 e 100 m² e 25% tinha mais de 201 m²; não houve registro de unidades entre 101 e 200 m².

Um mês de retração, com negociações concentradas em faixas acessíveis

Os dados de setembro mostram um mercado mais fraco do que no mês anterior, especialmente nas locações, que tiveram queda percentual mais

acentuada. Nas vendas, casas de dois e três dormitórios e apartamentos compactos concentraram boa parte dos negócios. Os imóveis de até R$ 300 mil reuniram três quartos das vendas, enquanto, na locação, a maior parte dos contratos ficou na faixa de até R$ 1.500.

O levantamento também aponta diferenças entre os segmentos: nas vendas, os bairros nobres tiveram participação expressiva, embora as demais regiões tenham reunido a maior parcela dos negócios. Nas locações, as demais regiões também lideraram, e as casas responderam pela ampla maioria dos contratos. Em um mês de retração, preço, disponibilidade de crédito e adequação do imóvel às necessidades dos compradores e inquilinos seguem como elementos centrais para viabilizar as negociações.

Vendas em Setembro

Vendas	**%**
Casas Vendidas	63%
Apartamentos Vendidos	37%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	**Percentual**
1 Dorm.	9,5%
2 Dorm.	47,6%
3 Dorm.	38,1%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	4,8%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	**Percentual**
1 a 50 m²	19,0%
51 a 100 m²	47,6%
101 a 200 m²	19,0%
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 vendidos

Dormitórios Casa	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	25,0%
2 Dorm.	66,7%
3 Dorm.	8,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	83,3%
51 a 100 m²	16,7%
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 vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	6,3%
Nobre	43,8%
Demais Regiões	50,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	18,2%
Financiamento CAIXA	50,0%
Financiamento Outros Bancos	13,6%
Direto com Proprietário	18,2%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	51,5%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	21,2%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	24,2%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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$100 mil	6,3%
De R$ 101mil a R$150 mil	6,3%
De R$ 151mil a R$200 mil	25,0%
De R$ 201mil a R$250 mil	25,0%
De R$ 251mil a R$300 mil	12,5%

De R$ 301mil a R$350 mil	9,4%
De R$ 351mil a R$400 mil	3,1%
De R$ 401mil a R$450 mil	0,0%
De R$ 451mil a R$500 mil	3,1%
De R$ 501mil a R$600 mil	0,0%
De R$ 601mil a R$700 mil	3,1%
De R$ 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$1.2 mi	3,1%
De R$ 1.3 mi a R$1.5 mi	0,0%
De R$ 1.6 mi a R$ 2 mi	3,1%
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 Setembro

Vendas	**%**
Casas Alugadas	93%
Apartamentos Alugadas	7%

Casas alugadas

Dormitórios	**Percentual**
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	22,2%
2 Dorm.	44,4%
3 Dorm.	29,6%

4 Dorm.	3,7%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	39,3%
51 a 100 m²	17,9%
101 a 200 m²	39,3%
201 a 300 m²	3,6%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	25,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	75,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	50,0%
51 a 100 m²	25,0%
101 a 200 m²	0,0%
201 a 300 m²	25,0%
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	60,0%
Déposito Causão	20,0%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	20,0%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	20,0%
Nobre	26,7%
Demais Regiões	53,3%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um alguel mais caro	17,4%
Mudou para um alguel mais barato	47,8%
Mudou sem dar justificativa	34,8%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	81,3%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	15,6%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	3,1%
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	Percentual
Até R$500	0,0%
de R$501 a $750,00	12,9%
de R$751 a $1.000,00	19,4%
de R$1.001,00 a R$1250,00	12,9%
de R$1.251,00 a R$1500,00	22,6%
de R$1.501,00 a R$1750,00	0,0%
de R$1.751,00 a R$2.000,00	3,2%
de R$2.001,00 a R$2.500,00	16,1%
de R$2.501,00 a R$3.000,00	3,2%
de R$3.001,00 a R$3.500,00	6,5%
de R$3.501,00 a R$4mil	3,2%
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%
Agosto	+18,95%	+54,85%
Setembro	-10,44%	-44,70%
Acumulado 2026	+83,98%	+119,69%

Acumulado 12 meses:

Vendas: +119,08%

Locações: +4,09%