

Pesquisa CRECISP

Bauru e Região

Setembro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Bauru tem alta nas locações e queda nas vendas em setembro

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

Foram consultadas 70 imobiliárias das cidades de Águas De Santa Barbara, Agudos, Arandu, Avaré, Bariri, Bauru, Borborema, Botucatu, Duarte, Itaras, Itápolis, Itatinga, Jau, Macatuba, Pederneiras, Piraju, Piratininga, Santa Cruz Do Rio Pardo, São Manuel e Taguaí.

As vendas apresentaram queda de 35,80% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 102,30%.

De acordo com o presidente do CRECISP, os números refletem o comportamento sazonal do mercado, com parte dos consumidores optando pelo aluguel diante de um cenário de maior cautela econômica. As locações concentraram-se em **casas de dois dormitórios** com valores de até **R\$ 1.500**, localizadas principalmente em **bairros periféricos (86,8%)**, e com **fiador e seguro-fiança** como principais garantias. Esse movimento, segundo o presidente, demonstra a importância do setor de locação como alternativa segura e estável para quem busca moradia imediata e custo acessível.

Já o mercado de vendas, apesar da retração no mês, mantém fundamentos sólidos, com destaque para os imóveis de **até R\$ 200 mil**, que representaram a maior parte das transações. O presidente do CRECISP ressalta que o **financiamento pela Caixa Econômica Federal (41,4%)** e o aumento das negociações diretas com proprietários evidenciam o interesse contínuo por parte dos compradores e a busca por condições mais flexíveis de pagamento. Para ele, o desempenho de setembro não compromete o cenário geral, já que o **acumulado de 2025 aponta alta de 32,45% nas vendas e 174,02% nas locações**, reforçando a vitalidade e a capacidade de adaptação do mercado imobiliário regional.

Vendas

Casas: 67%; apartamentos: 33%

Locações:

Casas: 75%; Apartamentos: 25%

Vendas em Setembro

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

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

Os apartamentos vendidos tinham, na maioria, 2 e 3 dormitórios, e área útil de até 200 m².

38,7% das propriedades vendidas em Setembro estavam situadas na periferia, 25,8% nas regiões centrais e 35,5% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 41,4% foram financiadas pela CAIXA, 20,7% por outros bancos, 17,2% diretamente pelos proprietários, 20,7% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Setembro

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou em até R\$ 1.500,00.

A maioria das casas era de 2 dormitórios com 100 m² até 200 m² de área útil.

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios com até 50 m² de área útil.

A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o fiador. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (87%), na região central (4%) e nos bairros mais nobres (9%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 38,5% não informaram a razão da mudança, 53,8% optaram por aluguéis mais baratos, 7,7% para aluguéis mais caros.

Vendas em Setembro

Vendas
Casas Vendidas
Apartamentos Vendidos

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	17,6%
2 Dorm.	58,8%
3 Dorm.	23,5%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	41,2%
51 a 100 m ²	29,4%
101 a 200 m ²	17,6%
201 a 300 m ²	5,9%
301 a 400 m ²	5,9%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	11,1%
2 Dorm.	44,4%
3 Dorm.	44,4%
4 Dorm.	0,0%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	44,4%
51 a 100 m ²	11,1%
101 a 200 m ²	44,4%
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	25,8%
Nobre	35,5%
Demais Regiões	38,7%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	20,7%
Financiamento CAIXA	41,4%
Financiamento Outros Bancos	20,7%
Direto com Proprietário	17,2%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	46,2%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	30,8%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	11,5%

Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	11,5%
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	23,1%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	15,4%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	30,8%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	3,8%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	0,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	3,8%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	7,7%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,8%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	7,7%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	3,8%
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	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

Locações	%
Casas Alugadas	75%
Apartamentos Alugadas	25%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	16,7%
2 Dorm.	44,4%
3 Dorm.	38,9%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	16,7%
51 a 100 m ²	33,3%
101 a 200 m ²	44,4%
201 a 300 m ²	5,6%
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.	0,0%
2 Dorm.	83,3%
3 Dorm.	16,7%
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	33,3%
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	16,7%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	37,9%
Depósito caução	22,4%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	36,2%
Outros	3,4%

Localização	Percentual
Central	3,8%

Nobre	9,4%
Demais Regiões	86,8%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	7,7%
Mudou para um aluguel mais barato	53,8%
Mudou sem dar justificativa	38,5%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	79,2%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	4,2%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	16,7%
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	4,5%
de R\$501 a \$750,00	18,2%
de R\$751 a \$1.000,00	13,6%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	18,2%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	18,2%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	9,1%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	4,5%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	9,1%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	4,5%
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	0,0%
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%
Maio	+32,22%	-11,25%
Junho	-52,63%	+38,96%
Julho	+16,62%	-36,26%
Agosto	+2,48%	+19,52%
Setembro	-35,80%	+102,30%
Acumulado 2025	+32,45%	+174,02%