

Pesquisa CRECISP

Bauru e Região

Maio 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Bauru e região recua em maio de 2026, com ajuste no perfil das transações

O mercado imobiliário de Bauru e região registrou desaceleração em maio de 2026, com queda nas vendas quando comparado ao mês anterior. Segundo levantamento regional, as vendas recuaram 30,32% em relação a abril, indicando menor volume de negócios e um movimento de ajuste após meses de maior atividade. Apesar disso, o mercado continua marcado por uma demanda diversificada que abrange compradores à procura de imóveis econômicos e de médio padrão, bem como segmentos de maior valor que seguem ativos, ainda que com participação reduzida.

As casas responderam por 61% das vendas no período, enquanto apartamentos representaram 39%, demonstrando que o perfil horizontal segue predominante na região, mas com participação relevante do segmento vertical — especialmente em nichos de melhor padrão. Em termos de localização, a distribuição das transações permanece fragmentada: 25% das vendas ocorreram em áreas centrais, 29,2% em bairros nobres e 45,8% nas demais regiões, sinalizando que a demanda concentra-se em áreas periféricas e de expansão, onde o equilíbrio entre preço e infraestrutura atrai mais compradores.

A faixa de preço das negociações mostra concentração nas camadas de menor e médio ticket. Metade das vendas situou-se entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil (50%), enquanto 25% ficaram na faixa de até R\$ 200 mil e parcelas menores compuseram as faixas superiores — reflexo de um mercado ainda muito ancorado na compra de imóveis acessíveis pela classe média. Imóveis acima de R\$ 501 mil tiveram participação reduzida (9,4%), demonstrando que o segmento de alto padrão tem representação, porém limitada na amostra de maio.

Quanto às formas de pagamento, o financiamento pela Caixa Econômica Federal foi a principal modalidade utilizada, correspondendo a 50% das operações, o que reafirma o papel do crédito habitacional público no suporte às aquisições. Compradores à vista corresponderam a 22,7% das transações e financiamentos por outros bancos representaram 13,6%; consórcios e negociações diretas tiveram participação menor, deixando claro que o crédito ainda é fator decisivo para a conversão das propostas em contratos.

A análise por tipologia e tamanho de imóvel mostra que, entre as casas vendidas, predominam unidades com dois dormitórios (55%) e três dormitórios (40%), indicando forte demanda por moradias familiares. Em relação à área útil, 45% das casas vendidas situaram-se na faixa de 51 a 100 m² e 30% entre 101 e 200 m², perfil que combina economia de manutenção com conforto mínimo para famílias médias. Nos apartamentos, 83,3% das unidades vendidas tiveram dois dormitórios, e metade das unidades comercializadas apresentavam área até 50 m², evidenciando procura por produtos compactos, sobretudo em empreendimentos verticais.

Locações crescem mais de 22%

No segmento de locação, o comportamento foi distinto: o volume de contratos aumentou 22,37% em relação a abril, mostrando que, mesmo com a queda das vendas, a demanda por aluguéis segue ativa — possivelmente impulsionada por maior cautela dos consumidores diante do crédito e pela mobilidade profissional e estudantil. Casas representaram 59% das locações e apartamentos 41%. As faixas de aluguel preservaram diversidade, com participação relevante de contratos entre R\$ 1.001 e R\$ 1.500 (36%) e presença significativa de valores acima de R\$ 3.001 (20%), apontando que há oferta e procura tanto para perfis econômicos quanto para faixas superiores.

Sobre garantias locatícias, o mercado mostra distribuição entre modalidades: 40% dos contratos utilizaram fiador, 42,2% optaram por seguro-fiança e 17,8% por depósito caução. A predominância relativa do seguro-fiança reflete maior profissionalização e busca por segurança jurídica por parte dos proprietários, enquanto o fiador ainda permanece como alternativa relevante em negociações locais.

A localização dos imóveis alugados indica que 44% das locações ocorreram nas demais regiões, 39% em bairros nobres e apenas 17% em área central — padrão que reforça o movimento de expansão urbana e a preferência por bairros com melhor relação custo-benefício. Em termos de tipologia, nas casas alugadas houve forte presença de unidades com dois dormitórios (46,2%) e três dormitórios (30,8%), enquanto nos apartamentos a maioria era de dois dormitórios (76,9%) e com área até 50 m² em 53,8% dos casos, perfil coerente com a demanda por praticidade e menor custo.

Em síntese, maio de 2026 apresentou ajuste no mercado de Bauru: queda significativa nas vendas com manutenção de um perfil pautado por imóveis de padrão econômico e médio, e ao mesmo tempo crescimento das locações, especialmente em faixas de aluguel intermediárias e altas. A predominância do crédito pela Caixa entre as formas de pagamento evidencia a dependência das políticas de financiamento para sustentar o ritmo de vendas; já a diversificação nas garantias locatícias aponta para um mercado de locação mais profissionalizado.

Para corretores e gestores imobiliários da região, o cenário recomenda atenção ao alinhamento de oferta com as faixas de preço mais procuradas, maior foco na eficiência processual de financiamentos e no uso de garantias modernas (como seguro-fiança) para ampliar a atratividade dos imóveis. Com a dinâmica atual, a recuperação das vendas dependerá da evolução do crédito e da confiança do consumidor, enquanto o mercado de locação deve permanecer relevante como alternativa para quem adia a compra.

Vendas em Maio

Vendas	%
Casas Vendidas	61%
Apartamentos Vendidos	39%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	5,0%
2 Dorm.	55,0%
3 Dorm.	40,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	20,0%
51 a 100 m ²	45,0%
101 a 200 m ²	30,0%
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	5,0%
-----------------------------	------

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	16,7%
2 Dorm.	83,3%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 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 vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	25,0%
Nobre	29,2%
Demais Regiões	45,8%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
-------------------------------------	------------

À Vista	22,7%
Financiamento CAIXA	50,0%
Financiamento Outros Bancos	13,6%
Direto com Proprietário	4,5%
Consórcios	9,1%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	31,3%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	46,9%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	6,3%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	9,4%
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	3,1%
Vendida com desconto de 41 a 45%, ABAIXO do Anunciado	3,1%
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	3,1%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	6,3%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	15,6%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	31,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	18,8%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	3,1%

De R\$ 351mil a R\$400 mil	6,3%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	3,1%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	3,1%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	3,1%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	3,1%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	3,1%
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	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 Maio

Locações	%
Casas Alugadas	59%
Apartamentos Alugadas	41%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	46,2%
3 Dorm.	30,8%
4 Dorm.	23,1%

5 ou mais Dorm.	0,0%
-----------------	------

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	21,4%
51 a 100 m ²	7,1%
101 a 200 m ²	28,6%
201 a 300 m ²	35,7%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	7,1%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	7,7%
2 Dorm.	76,9%
3 Dorm.	15,4%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais 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 alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	40,0%
Depósito caução	17,8%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	42,2%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	16,7%
Nobre	38,9%
Demais Regiões	44,4%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	28,6%
Mudou para um aluguel mais barato	57,1%
Mudou sem dar justificativa	14,3%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	66,7%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	18,5%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	11,1%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	3,7%
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	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	16,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	16,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	20,0%
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	12,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	4,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	4,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	12,0%
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%
Mai	-30,32%	+22,37%
Acumulado 2026	+21,71%	+123,03%

Acumulado 12 meses:

Vendas: -12,82%

Locações: +131,95%