

Pesquisa CRECISP

Bauru e Região

Janeiro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Bauru inicia 2026 com estabilidade nas vendas e disparada nas locações impulsionada pelo calendário universitário

O mercado imobiliário de Bauru e região começou 2026 com comportamento típico de início de ciclo econômico: estabilidade nas vendas e forte aquecimento nas locações, cenário influenciado pela cautela das famílias diante do custo do crédito e pela intensa movimentação estudantil que marca a cidade neste período do ano. Levantamento do CRECISP aponta retração mínima de 0,71% nas vendas e crescimento expressivo de 60,06% nas locações na comparação com dezembro, consolidando um movimento de reorganização residencial comum no início do ano.

A pesquisa foi realizada junto a imobiliárias de diversas cidades, incluindo Arandu, Arealva, Avaré, Bauru, Botucatu, Cabréia Paulista, Fartura, Itaí, Itápolis, Jau, Lençóis Paulista, Pederneiras, Santa Cruz Do Rio Pardo e São Manuel, oferecendo um panorama representativo da dinâmica regional.

Centro universitário pressiona demanda por aluguel

Bauru se consolidou nas últimas décadas como um dos principais polos universitários do interior paulista, reunindo instituições públicas e privadas e atraindo milhares de estudantes de diversas regiões do país. Esse fluxo acadêmico, intensificado no início do calendário letivo, exerce impacto direto no mercado de locação, elevando a procura por imóveis prontos para ocupação imediata, especialmente apartamentos compactos e casas bem localizadas.

A expansão de 60,06% nas locações registrada em janeiro reflete exatamente esse fenômeno sazonal, somado ao comportamento prudente das famílias diante das taxas de financiamento imobiliário, que tende a adiar decisões de compra e ampliar a procura por aluguel no curto prazo.

Vendas mostram mercado sustentado pela renda média

No segmento de compra e venda, as casas responderam por 58% dos negócios e os apartamentos por 42%, confirmando a preferência regional por imóveis horizontais. Metade das transações ocorreu nas regiões periféricas, enquanto o centro concentrou 31,3% e as áreas nobres 18,8%, demonstrando

equilíbrio entre busca por preço acessível e valorização de infraestrutura urbana.

Os valores mais negociados concentraram-se nas faixas intermediárias, com destaque para imóveis entre R\$201 mil e R\$300 mil, além de forte presença das unidades até R\$200 mil, evidenciando predominância do comprador de renda média e do primeiro imóvel.

O financiamento habitacional foi decisivo para a concretização das vendas, com 92,3% das operações realizadas via CAIXA, reforçando a dependência do crédito público para sustentação do mercado residencial usado.

No perfil físico, predominam casas de dois dormitórios e apartamentos compactos, majoritariamente com até 50 m², confirmando tendência de moradias funcionais e adequadas ao orçamento familiar.

Locações priorizam localização e infraestrutura

No mercado de aluguel, as casas representaram 59% dos contratos e os apartamentos 41%. Diferentemente das vendas, a maior concentração das locações ocorreu nas áreas nobres (50%) e centrais (aproximadamente 38%), indicando preferência por mobilidade urbana, proximidade de universidades, serviços e transporte.

A faixa de aluguel mais procurada ficou entre R\$1.001 e R\$1.500 mensais, seguida pelos contratos entre R\$2.001 e R\$3.000, revelando diversidade de perfis e presença significativa de estudantes, profissionais recém-transferidos e famílias em transição residencial.

Quanto às garantias locatícias, o fiador permaneceu como principal modalidade, presente em 51,7% dos contratos, seguido pelo seguro-fiança com 31% e pelo depósito caução com 10,3%, demonstrando coexistência entre mecanismos tradicionais e soluções mais modernas.

A maior parte dos imóveis vendidos foi negociada pelo valor anunciado, comportamento observado em 66,7% das operações, enquanto nas locações esse percentual chegou a 74,1%. O dado indica equilíbrio entre oferta e demanda, sem pressão significativa por redução generalizada de preços.

Para o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, a dinâmica observada em Bauru confirma a importância da atuação profissional no setor. “A movimentação intensa do início do ano, sobretudo em cidades universitárias, aumenta o volume de contratos e exige ainda mais atenção jurídica e documental. A intermediação do corretor de imóveis é fundamental para garantir segurança, transparência e proteção tanto para quem compra quanto para quem aluga”, afirma Viana.

A atuação do corretor contribui para a correta análise documental, verificação de débitos, elaboração contratual e orientação financeira, fatores essenciais em um cenário de crédito seletivo e forte rotatividade locatícia.

O desempenho de janeiro confirma a resiliência do mercado imobiliário de Bauru, sustentado pela diversidade econômica regional, pelo papel educacional da cidade e pela demanda estrutural por moradia.

A expectativa do setor é que o movimento de locações permaneça aquecido durante o primeiro semestre, enquanto as vendas tendem a responder gradualmente ao comportamento das taxas de financiamento e à confiança do consumidor.

Vendas em Janeiro

Vendas	%
Casas Vendidas	58%
Apartamentos Vendidos	42%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	76,9%
3 Dorm.	15,4%
4 Dorm.	7,7%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	30,8%
51 a 100 m ²	30,8%
101 a 200 m ²	38,5%
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%
-----------------------------	------

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	12,5%
2 Dorm.	75,0%
3 Dorm.	12,5%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	75,0%
51 a 100 m ²	25,0%
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	31,3%
Nobre	18,8%
Demais Regiões	50,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	0,0%

Financiamento CAIXA	92,3%
Financiamento Outros Bancos	0,0%
Direto com Proprietário	7,7%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	66,7%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	14,3%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	14,3%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	4,8%
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	9,5%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	23,8%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	23,8%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	14,3%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	0,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	9,5%

De R\$ 401mil a R\$450 mil	9,5%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	4,8%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	4,8%
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	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 Janeiro

Locações	%
Casas Alugadas	59%
Apartamentos Alugadas	41%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	11,8%
2 Dorm.	35,3%
3 Dorm.	47,1%
4 Dorm.	5,9%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	29,4%
51 a 100 m ²	17,6%
101 a 200 m ²	35,3%
201 a 300 m ²	11,8%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	5,9%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	30,0%
2 Dorm.	20,0%
3 Dorm.	50,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	60,0%
51 a 100 m ²	30,0%
101 a 200 m ²	10,0%
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 alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	51,7%
Depósito caução	10,3%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	31,0%
Outros	6,9%

Localização	Percentual
Central	37,5%
Nobre	50,0%
Demais Regiões	12,5%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	11,1%
Mudou para um aluguel mais barato	0,0%
Mudou sem dar justificativa	88,9%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	74,1%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	7,4%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	18,5%
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	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	13,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	13,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	17,4%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	8,7%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	8,7%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	17,4%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	8,7%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	4,3%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	8,7%
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%