

Pesquisa CRECISP

Osasco e Região

Abril 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Crescem as vendas e locações de imóveis em Osasco e região

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

Foram consultadas 114 imobiliárias das cidades de Barueri, Caieiras, Cajamar, Carapicuíba, Cotia, Embu Das Artes, Embu-Guaçu, Franco Da Rocha, Itapeverica Da Serra, Itapevi, Jandira, Juquitiba, Osasco, Pirapora Do Bom Jesus, Santana De Parnaíba, Taboão Da Serra e Vargem Grande Paulista.

As vendas apresentaram alta de 30,12% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 39,47%.

“O ano começou com estabilidade nas vendas, com leve queda de -2,84% em janeiro, seguida por recuo mais acentuado em fevereiro (-12,51%). No entanto, o mercado reagiu rapidamente: março e abril registraram altas expressivas de **+33,20%** e **+30,12%**, respectivamente. Esse movimento demonstra a retomada da confiança do consumidor e o aquecimento nas transações, com destaque para imóveis residenciais voltados à classe média. No setor de locações, o desempenho também foi positivo, apesar das oscilações”, comentou José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP.

Vendas

Casas: 29%; apartamentos: 71%

Locações:

Casas: 62%; Apartamentos: 38%

Vendas em Abril

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

A maioria era de casas de 2 dormitórios, com área útil entre 50 a 100 m².

Os apartamentos vendidos tinham, na maioria, 2 dormitórios, e área útil de até 100 m².

43,2% das propriedades vendidas em Abril estavam situadas na periferia, 24,2% nas regiões centrais e 32,6% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 62% foram financiadas pela CAIXA, 19,7% por outros bancos, 7% diretamente pelos proprietários, 8,5% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 2,8% no período.

Locações em Abril

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou entre R\$ 1.500,00 até R\$ 2.000.

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

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios com 50 até 100 m² de área útil.

A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o depósito caução. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (44%), na região central (33%) e nos bairros mais nobres (23%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 32% não informaram a razão da mudança, 45,4% optaram por aluguéis mais baratos, 22,7% para aluguéis mais caros.

Vendas em Abril

Vendas	%
Casas Vendidas	29%
Apartamentos Vendidos	71%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	7,1%
2 Dorm.	57,1%

3 Dorm.	21,4%
4 Dorm.	7,1%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	7,1%

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

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	3,1%
1 Dorm.	9,4%
2 Dorm.	71,9%
3 Dorm.	15,6%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	59,4%
51 a 100 m ²	37,5%
101 a 200 m ²	3,1%
201 a 300 m ²	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	24,2%
Nobre	32,6%
Demais Regiões	43,2%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	8,5%
Financiamento CAIXA	62,0%
Financiamento Outros Bancos	19,7%
Direto com Proprietário	7,0%
Consórcios	2,8%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	52,2%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	21,7%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	19,6%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,2%
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	2,2%

Vendida com desconto maior que 50%, ABAIXO do Anunciado	2,2%
---	------

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	4,4%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	2,2%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	8,9%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	13,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	24,4%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	13,3%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	6,7%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	2,2%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	6,7%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	8,9%
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	6,7%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	2,2%
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 Abril

Locação	%
Casas Alugadas	62%
Apartamentos Alugadas	38%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	13,9%
2 Dorm.	58,3%
3 Dorm.	19,4%
4 Dorm.	8,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	24,3%
51 a 100 m ²	40,5%
101 a 200 m ²	21,6%
201 a 300 m ²	5,4%
301 a 400 m ²	5,4%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	2,7%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	4,5%
2 Dorm.	81,8%
3 Dorm.	13,6%
4 Dorm.	0,0%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	36,4%
51 a 100 m ²	54,5%
101 a 200 m ²	9,1%
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	7,1%
Depósito caução	60,0%
T. de Capitalização	1,4%
Seguro Fiança	18,6%
Outros	12,9%

Localização	Percentual
Central	33,0%
Nobre	23,1%
Demais Regiões	44,0%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	22,7%
Mudou para um aluguel mais barato	45,4%
Mudou sem dar justificativa	32,0%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	62,7%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	20,3%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	13,6%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,7%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,7%
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	3,9%
de R\$751 a \$1.000,00	9,8%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	13,7%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	11,8%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	9,8%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	17,6%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	5,9%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	11,8%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	5,9%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	7,8%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	2,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-2,84%	+43,11%
Fevereiro	-12,51%	-24,92%
Março	+33,20%	-9,86%
Abril	+30,12%	+39,47%
Acumulado 2025	+17,85%	+8,33%

