

Pesquisa CRECISP

Osasco e Região

Março 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Vendas em alta, mas locações caem quase 10% em março na região de Osasco

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

Foram consultadas 131 imobiliárias das cidades de Barueri, Caieiras, Cajamar, Carapicuíba, Cotia, Embu Das Artes, Embu-Guaçu, Francisco Morato, Franco Da Rocha, Itapecerica Da Serra, Itapevi, Jandira, Juquitiba, Osasco, Pirapora Do Bom Jesus, Santana De Parnaíba, São Lourenço Da Serra, Taboão Da Serra e Vargem Grande Paulista.

As vendas apresentaram alta de 33,20% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 9,86%.

José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP, analisou os dados da Pesquisa. “Osasco, uma das cidades mais dinâmicas da Grande São Paulo e com forte presença empresarial e comercial, apresentou um desempenho positivo no mercado de **vendas** no trimestre. Após oscilações nos dois primeiros meses, março trouxe uma alta expressiva de **+33,20%**, resultando em um acumulado de **+17,85%** — reflexo da atratividade da região para investimentos e moradia. No segmento de **locações**, os números indicam certa instabilidade, com queda em fevereiro e março, mas ainda assim com saldo positivo de **+8,33%** no acumulado. O bom resultado de janeiro (+43,11%) mostra a força do mercado local, impulsionado pela alta demanda por imóveis residenciais.”

Vendas

Casas: 25%; apartamentos: 75%

Locações:

Casas: 42%; Apartamentos: 58%

Vendas em Março

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 50 m² até 100 m².

30,2% das propriedades vendidas em Março estavam situadas na periferia, 34,9% nas regiões centrais e 34,9% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 32,9% foram financiadas pela CAIXA, 26% por outros bancos, 17,8% diretamente pelos proprietários, 21,9% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 1,4% no período.

Locações em Março

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou entre R\$ 2.000,00 até R\$ 3.000.

A maioria das casas era de até 2 dormitórios com até 50 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 (43%), na região central (38%) e nos bairros mais nobres (19%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 24% não informaram a razão da mudança, 45% optaram por aluguéis mais baratos, 31% para aluguéis mais caros.

Vendas em Março

Vendas	%
Casas Vendidas	25%
Apartamentos Vendidos	75%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%

2 Dorm.	72,7%
3 Dorm.	9,1%
4 Dorm.	18,2%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	27,3%
51 a 100 m ²	36,4%
101 a 200 m ²	9,1%
201 a 300 m ²	18,2%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	9,1%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios apto	Percentual
Quitinete	3,0%
1 Dorm.	15,2%
2 Dorm.	51,5%
3 Dorm.	27,3%
4 Dorm.	3,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	36,4%
51 a 100 m ²	45,5%

101 a 200 m²	15,2%
201 a 300 m²	3,0%
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	34,9%
Nobre	34,9%
Demais Regiões	30,2%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	21,9%
Financiamento CAIXA	32,9%
Financiamento Outros Bancos	26,0%
Direto com Proprietário	17,8%
Consórcios	1,4%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	45,5%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	34,1%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	11,4%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	9,1%
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	0,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	2,3%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	20,5%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	13,6%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	9,1%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	11,4%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	13,6%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	2,3%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	11,4%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	2,3%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	6,8%
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	2,3%
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	2,3%
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	2,3%

Locações em Março

Locações	%
Casas Alugadas	42%
Apartamentos Alugadas	58%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	29,6%
2 Dorm.	40,7%
3 Dorm.	22,2%
4 Dorm.	7,4%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	33,3%
51 a 100 m ²	29,6%
101 a 200 m ²	22,2%
201 a 300 m ²	11,1%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	3,7%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	25,7%
2 Dorm.	60,0%
3 Dorm.	11,4%

4 Dorm.	2,9%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,7%
51 a 100 m ²	62,9%
101 a 200 m ²	5,7%
201 a 300 m ²	5,7%
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	9,3%
Depósito caução	64,0%
T. de Capitalização	2,7%
Seguro Fiança	22,7%
Outros	1,3%

Localização	Percentual
Central	37,7%
Nobre	19,5%
Demais Regiões	42,9%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	31,0%
Mudou para um aluguel mais barato	45,0%
Mudou sem dar justificativa	24,0%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	66,1%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	16,1%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	12,9%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,6%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	3,2%
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	7,1%
de R\$751 a \$1.000,00	7,1%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	8,9%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	12,5%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	8,9%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	8,9%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	16,1%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	10,7%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	3,6%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	1,8%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	14,3%
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%
Acumulado 2025	+17,85%	+8,33%