

Pesquisa CRECISP

Osasco e Região

Maio 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Osasco registra recuo em Maio, mas mantém crescimento acumulado do ano

Investimentos em infraestrutura, mobilidade e setor logístico mantêm a atratividade da região para compradores e investidores

Queda nas vendas e locações no mês, mas com desempenho positivo no acumulado

O mercado imobiliário de Osasco e região registrou em maio uma **queda de 8,09% nas vendas** de imóveis residenciais usados e de **11,64% nas locações**, em comparação com abril. Apesar da retração pontual, o acumulado de 2025 segue positivo, com **alta de 39,88% nas vendas** e **36,16% nas locações**, conforme levantamento do CRECISP com 139 imobiliárias de 17 municípios da região.

Apartamentos lideram vendas; imóveis de 2 dormitórios são maioria

As **vendas foram dominadas por apartamentos (60%)**, com as casas respondendo por 40% das transações. Os imóveis mais negociados foram **apartamentos de 2 dormitórios (81%)**, com área útil de até **50 m² (59,5%)**, enquanto as casas mais procuradas também tinham **2 dormitórios (50%)**, com área entre **50 m² e 100 m²**.

A localização das unidades vendidas se distribuiu da seguinte forma: **42,7% na região central**, **33,3% nas periferias** e **24% nas áreas nobres**. A faixa de valor mais comum ficou entre **R\$ 200 mil e R\$ 400 mil**, embora imóveis de até **R\$ 1,5 milhão** também tenham sido comercializados.

O **financiamento pela Caixa Econômica Federal respondeu por 46,6% das vendas**, seguido por **27,4% por outros bancos** e **13,7% à vista**. Além disso, **64,1% dos imóveis foram vendidos pelo preço anunciado**, enquanto **35,9% receberam algum tipo de desconto**, a maioria de até **10%**.

Locação cai em maio, mas segue estável na faixa de até R\$ 1.000

No segmento de locações, as **casas representaram 78% dos contratos** e os **apartamentos, 22%**. As residências mais procuradas eram de **até 3 dormitórios**, com **área útil de até 50 m²**, enquanto os apartamentos mais alugados tinham **2 dormitórios (68,4%)** e área entre **50 m² e 100 m² (57,9%)**.

A faixa de valor mais contratada ficou em **até R\$ 1.000**, com destaque também para aluguéis entre **R\$ 1.751 e R\$ 3.500**. O **depósito caução foi a garantia mais utilizada (60,7%)**, seguido pelo **seguro fiança (23%)** e o **fiador tradicional (8,2%)**.

A maior parte das locações ocorreu em **bairros periféricos (42,4%)**, seguidos pela **região central (36,4%)** e **áreas nobres (21,2%)**. Entre os inquilinos que encerraram contratos, **32,3% buscaram aluguéis mais baratos**, enquanto **25,3% optaram por imóveis mais caros**.

Investimentos reforçam a atratividade de Osasco

Apesar da oscilação mensal, Osasco segue como uma das cidades mais atrativas da Grande São Paulo. A imprensa local tem destacado investimentos em áreas como **mobilidade urbana, infraestrutura e desenvolvimento logístico e comercial**.

Projetos de revitalização do centro, obras viárias, ampliação de ciclovias e corredores de ônibus, além da presença de grandes centros empresariais e shoppings, vêm fortalecendo o dinamismo econômico da cidade.

Além disso, Osasco se destaca como polo de tecnologia e serviços, atraindo empresas e impulsionando a geração de empregos, o que contribui diretamente para o crescimento da demanda habitacional, especialmente por imóveis mais compactos e bem localizados.

Perspectiva é de retomada gradual e estabilidade

Segundo o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, “apesar da retração registrada em maio, o mercado de Osasco segue fortalecido, com números positivos no acumulado do ano e fundamentos sólidos, sustentados por investimentos públicos e privados. A expectativa é de retomada gradual no segundo semestre, com estabilidade nas locações e novo fôlego para as vendas.”

Vendas em Maio

Vendas	%
Casas Vendidas	40%
Apartamentos Vendidos	60%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	4,5%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	36,4%
4 Dorm.	9,1%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	9,1%
51 a 100 m ²	45,5%
101 a 200 m ²	27,3%
201 a 300 m ²	4,5%
301 a 400 m ²	9,1%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	4,5%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	2,4%
2 Dorm.	81,0%
3 Dorm.	16,7%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	59,5%
51 a 100 m ²	33,3%
101 a 200 m ²	7,1%
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 vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	42,7%
Nobre	24,0%
Demais Regiões	33,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	13,7%
Financiamento CAIXA	46,6%
Financiamento Outros Bancos	27,4%
Direto com Proprietário	11,0%
Consórcios	1,4%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	64,1%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	20,3%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	9,4%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,7%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,6%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Venda com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Venda com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Venda com desconto de 36 a 40%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Venda com desconto de 41 a 45%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Venda com desconto de 46 a 50%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Venda 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	3,1%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	17,2%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	10,9%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	20,3%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	7,8%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	14,1%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	4,7%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	1,6%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	1,6%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	4,7%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	3,1%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	1,6%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	1,6%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	3,1%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	1,6%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	1,6%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	1,6%

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	78%
Apartamentos Alugadas	22%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	29,3%
2 Dorm.	34,1%
3 Dorm.	36,6%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	41,5%
51 a 100 m ²	34,1%
101 a 200 m ²	14,6%
201 a 300 m ²	2,4%
301 a 400 m ²	4,9%
401 a 500 m ²	2,4%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
-------------	------------

Quitinete	0,0%
1 Dorm.	5,3%
2 Dorm.	68,4%
3 Dorm.	26,3%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	31,6%
51 a 100 m ²	57,9%
101 a 200 m ²	5,3%
201 a 300 m ²	5,3%
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	8,2%
Depósito caução	60,7%
T. de Capitalização	3,3%
Seguro Fiança	23,0%
Outros	4,9%

Localização	Percentual
Central	36,4%
Nobre	21,2%
Demais Regiões	42,4%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	25,3%
Mudou para um aluguel mais barato	32,3%
Mudou sem dar justificativa	42,4%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	70,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	11,7%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	8,3%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	5,0%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,7%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	3,3%
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	11,1%
de R\$751 a \$1.000,00	16,7%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	5,6%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	1,9%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	5,6%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	16,7%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	13,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	11,1%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	11,1%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	1,9%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	5,6%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	-2,84%	+43,11%
Fevereiro	-12,51%	-24,92%
Março	+33,20%	-9,86%
Abril	+30,12%	+39,47%
Maio	-8,09%	-11,64%
Acumulado 2025	+39,88%	+36,16%