

Pesquisa CRECISP

Osasco e Região

Janeiro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Osasco e região inicia 2026 com retração sazonal, mas mantém demanda concentrada em imóveis de padrão médio

O mercado imobiliário de Osasco e municípios do entorno começou 2026 em ritmo de acomodação, após o dinamismo observado no encerramento do ano anterior. Levantamento do CRECISP realizado com 116 imobiliárias de 14 cidades indica queda de 39,51% nas vendas e redução de 35,10% nos contratos de locação em janeiro, movimento considerado típico do início do ano, período marcado pela reorganização financeira das famílias e pela expectativa quanto ao comportamento da inflação, juros e crédito imobiliário.

Mesmo com a retração pontual, os dados mostram estabilidade no perfil das transações e manutenção da demanda por imóveis de padrão médio, reforçando a maturidade e a resiliência do mercado regional.

Os apartamentos permaneceram como principal produto comercializado, respondendo por 68% das vendas, enquanto as casas representaram 32%. A predominância de unidades compactas é clara: entre os apartamentos vendidos, 77,3% tinham dois dormitórios e mais da metade possuía até 50 m². Nas casas, prevaleceram imóveis de dois e três dormitórios, principalmente com área entre 51 e 100 m².

A concentração das negociações ocorreu nas faixas intermediárias de preço. Os imóveis entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil lideraram o mercado, com destaque para a faixa de R\$ 251 mil a R\$ 300 mil, responsável por 30% das vendas, seguida pelos imóveis entre R\$ 301 mil e R\$ 350 mil.

Esse comportamento demonstra a predominância da classe média nas compras e a busca por imóveis com melhor relação custo-benefício.

Quanto à localização, os imóveis situados nas demais regiões urbanas — fora dos eixos centrais e áreas nobres — concentraram 42,4% das vendas, seguidos pelos bairros centrais com 35,6% e pelas regiões nobres com 22%.

O dado reforça a expansão urbana da região e a priorização de imóveis mais acessíveis, especialmente próximos a corredores de transporte, comércio local e infraestrutura consolidada.

O financiamento imobiliário permaneceu como principal modalidade de pagamento, responsável por mais de 76% das aquisições, sendo 55,9% por

meio da Caixa Econômica Federal e 20,6% por outros bancos. Compras à vista e negociações diretas com proprietários registraram participação semelhante, próximas de 12% cada.

O resultado confirma a forte dependência do crédito habitacional para sustentação do volume de vendas na região.

Mercado de locação prioriza imóveis acessíveis e bem localizados

No segmento de locação, as casas lideraram os contratos com 56%, enquanto apartamentos representaram 44%. O perfil das unidades alugadas segue a tendência de compactação: predominam casas de dois dormitórios e apartamentos também de dois dormitórios, geralmente com área até 100 m² nas casas e até 50 m² nos apartamentos.

A maior parte dos aluguéis concentrou-se entre R\$ 1.251 e R\$ 1.500 e entre R\$ 2.001 e R\$ 2.500, faixas que juntas representam parcela relevante das locações, evidenciando o peso do orçamento familiar na decisão de moradia.

Os bairros centrais concentraram 62,8% dos contratos, confirmando a valorização da proximidade com transporte, comércio e serviços.

Entre as garantias locatícias, o depósito caução manteve ampla liderança, utilizado em 61,1% dos contratos, seguido pelo seguro fiança com 38,9%.

O dado mostra a preferência por modalidades mais simples e com menor custo imediato para o locatário, mantendo a segurança jurídica para o proprietário.

O comportamento do mercado em janeiro reflete fatores sociais e econômicos típicos do período: impacto das despesas de fim de ano, ajustes no orçamento doméstico, cautela diante das condições de crédito e necessidade de maior previsibilidade financeira antes de assumir compromissos de longo prazo.

Outro dado relevante reforça esse contexto: 54% das mudanças de locação ocorreram em busca de imóveis mais baratos, evidenciando sensibilidade da população ao custo da moradia.

A expectativa do setor é de retomada gradual ao longo do semestre, condicionada à estabilidade econômica, manutenção do emprego e continuidade das políticas de crédito habitacional.

Vendas em Janeiro

Vendas	%
Casas Vendidas	32%
Apartamentos Vendidos	68%

Casas vendidas

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	12,5%
201 a 300 m ²	25,0%
301 a 400 m ²	12,5%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	77,3%

3 Dorm.	22,7%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	54,5%
51 a 100 m²	40,9%
101 a 200 m²	4,5%
201 a 300 m²	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	35,6%
Nobre	22,0%
Demais Regiões	42,4%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	11,8%
Financiamento CAIXA	55,9%
Financiamento Outros Bancos	20,6%
Direto com Proprietário	11,8%
Consórcios	0,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	11,8%

Financiamento CAIXA	55,9%
Financiamento Outros Bancos	20,6%
Direto com Proprietário	11,8%
Consórcios	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	10,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	13,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	30,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	16,7%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	3,3%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	3,3%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	3,3%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	3,3%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	6,7%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
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	6,7%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	0,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	3,3%
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	56%
Apartamentos Alugadas	44%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	20,0%
2 Dorm.	55,0%
3 Dorm.	20,0%
4 Dorm.	5,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	35,0%
51 a 100 m ²	35,0%
101 a 200 m ²	20,0%
201 a 300 m ²	5,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	5,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	12,5%

2 Dorm.	75,0%
3 Dorm.	12,5%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais 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 alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	0,0%
Depósito caução	61,1%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	38,9%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	62,8%
Nobre	7,0%
Demais Regiões	30,2%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	12,0%

Mudou para um aluguel mais barato	54,0%
Mudou sem dar justificativa	34,0%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	97,2%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	2,8%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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	12,1%
de R\$751 a \$1.000,00	3,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	12,1%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	21,2%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	12,1%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	6,1%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	21,2%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	6,1%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	3,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	3,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-39,51%	-35,10%