

Pesquisa CRECISP

## **Osasco e Região**

Fevereiro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

### **Fevereiro registra queda em vendas e locações na região de Osasco**

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Fevereiro 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 105 imobiliárias das cidades de Barueri, Caieiras, Cajamar, Carapicuíba, Cotia, Embu Das Artes, Franco Da Rocha, Itapeccerica 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 queda de 12,51% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 24,92%.

“Observamos um cenário de oscilação no mercado imobiliário ao longo dos primeiros meses de 2025. Esses dados demonstram que, embora o mercado de vendas esteja enfrentando dificuldades, o setor de locação tem se mostrado mais resiliente, mesmo com variações pontuais. Seguiremos atentos às movimentações do mercado para apoiar os profissionais com orientações estratégicas que ajudem a enfrentar os desafios e aproveitar as oportunidades que surgirem”, analisou José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP.

### **Vendas**

Casas: 47%; apartamentos: 53%

### **Locações:**

Casas: 61%; Apartamentos: 39%

### **Vendas em Fevereiro**

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou acima de R\$ 500 mil.

A maioria era de casas de 2 dormitórios, com área útil entre 50 a 100 m<sup>2</sup>.

Os apartamentos vendidos tinham, na maioria, 2 dormitórios, e área útil de até 50 m<sup>2</sup>.

38,1% das propriedades vendidas em Fevereiro estavam situadas na periferia, 40,5% nas regiões centrais e 21,4% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 74,1% foram financiadas pela CAIXA, 14,8% por outros bancos, 0% diretamente pelos proprietários, 11,1% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

### **Locações em Fevereiro**

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 até 100 m<sup>2</sup> de área útil.

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios com 50 até 100 m<sup>2</sup> 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 (36%), na região central (20%) e nos bairros mais nobres (43%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 34,1% não informaram a razão da mudança, 51,2% optaram por aluguéis mais baratos, 14,6% para aluguéis mais caros.

### **Vendas em Fevereiro**

<b>Vendas</b>	<b>%</b>
Casas Vendidas	47%
Apartamentos Vendidos	53%

### **Casas vendidas**

<b>Dormitórios Casa</b>	<b>Percentual</b>
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	41,7%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	25,0%
5 Dorm.	0,0%

Mais de 5 Dorm.	0,0%
-----------------	------

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	0,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	66,7%
101 a 200 m <sup>2</sup>	8,3%
201 a 300 m <sup>2</sup>	16,7%
301 a 400 m <sup>2</sup>	8,3%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	73,7%
3 Dorm.	5,3%
4 Dorm.	21,1%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	57,9%
51 a 100 m <sup>2</sup>	15,8%
101 a 200 m <sup>2</sup>	5,3%
201 a 300 m <sup>2</sup>	15,8%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	5,3%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Casas e aptos vendidos

<b>localização Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Central	40,5%
Nobre	21,4%
Demais Regiões	38,1%

<b>Forma de Pagamento Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	11,1%
Financiamento CAIXA	74,1%
Financiamento Outros Bancos	14,8%
Direto com Proprietário	0,0%
Consórcios	0,0%

<b>Desconto concedido</b>	<b>Percentual</b>
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	48,4%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	32,3%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	19,4%
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	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%

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
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	3,2%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	6,5%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	22,6%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	9,7%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	6,5%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	9,7%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	6,5%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	6,5%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	3,2%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	3,2%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	3,2%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	6,5%
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	6,5%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,0%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	6,5%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

### Locações em Fevereiro

Locações	%
Casas Alugadas	61%
Apartamentos Alugadas	39%

### Casas alugadas

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	11,1%
2 Dorm.	66,7%
3 Dorm.	11,1%
4 Dorm.	11,1%
5 ou mais Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	26,3%
51 a 100 m <sup>2</sup>	42,1%
101 a 200 m <sup>2</sup>	15,8%
201 a 300 m <sup>2</sup>	15,8%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### **Aptos Alugados**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	23,5%
2 Dorm.	64,7%
3 Dorm.	11,8%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	41,2%
51 a 100 m <sup>2</sup>	58,8%

101 a 200 m <sup>2</sup>	0,0%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	8,9%
Depósito caução	68,9%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	17,8%
Outros	4,4%

Localização	Percentual
Central	20,5%
Nobre	43,2%
Demais Regiões	36,4%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	14,6%
Mudou para um aluguel mais barato	51,2%
Mudou sem dar justificativa	34,1%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	69,4%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	25,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	5,6%
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%

<b>Valor Aluguel Casa/apto</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	9,4%
de R\$751 a \$1.000,00	9,4%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	6,3%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	12,5%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	6,3%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	18,8%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	9,4%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	12,5%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	6,3%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	9,4%
Mais e R\$5mil	0,0%

### **Evolução de venda e locação**

<b>Mês</b>	<b>Varição/Vendas</b>	<b>Varição/Locações</b>
<b>Janeiro</b>	-2,84%	+43,11%
<b>Fevereiro</b>	-12,51%	-24,92%
<b>Acumulado 2025</b>	-15,35%	+18,19%