

Pesquisa CRECISP

Osasco e Região

Julho 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Vendas e locações em alta na região de Osasco

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

Foram consultadas 138 imobiliárias das cidades de Barueri, Caieiras, Cajamar, Carapicuíba, Cotia, Embu Das Artes, Embu-Guaçu, Francisco Morato, Franco Da Rocha, Itapeverica 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 8,05% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 10,59%.

O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, analisou o momento do mercado. “O acumulado positivo de **+52,75% nas vendas**, mostra que o mercado comprador está em trajetória de crescimento consistente, mesmo com quedas pontuais. E as locações também em alta, com acumulado de **+39,03%**, confirmam que o setor de aluguel se manteve aquecido ao longo do ano.”

Vendas

Casas: 57%; apartamentos: 43%

Locações:

Casas: 56%; Apartamentos: 44%

Vendas em Julho

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

A maioria era de casas de 3 dormitórios, com área útil entre 100 a 200 m².

Os apartamentos vendidos tinham, na maioria, 2 dormitórios, e área útil de até 50 m².

33,3% das propriedades vendidas em Julho estavam situadas na periferia, 26,4% nas regiões centrais e 40,3% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 36,7% foram financiadas pela CAIXA, 23,3% por outros bancos, 30% diretamente pelos proprietários, 8,3% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 1,7% no período.

Locações em Julho

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

A maioria das casas era de até 3 dormitórios com 50 m² até 100 m² de área útil.

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios com 50 m² 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 (30%), na região central (44%) e nos bairros mais nobres (26%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 30% não informaram a razão da mudança, 41,7% optaram por aluguéis mais baratos, 28,3% para aluguéis mais caros.

Vendas em Julho

Vendas	%
Casas Vendidas	57%
Apartamentos Vendidos	43%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
-------------------------	-------------------

1 Dorm.	3,7%
2 Dorm.	33,3%
3 Dorm.	37,0%
4 Dorm.	11,1%
5 Dorm.	14,8%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	3,7%
51 a 100 m ²	14,8%
101 a 200 m ²	48,1%
201 a 300 m ²	11,1%
301 a 400 m ²	11,1%
401 a 500 m ²	3,7%
acima de 500 m ²	7,4%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	8,8%
1 Dorm.	2,9%
2 Dorm.	70,6%
3 Dorm.	11,8%
4 Dorm.	5,9%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	58,8%
51 a 100 m ²	35,3%

101 a 200 m²	2,9%
201 a 300 m²	2,9%
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	26,4%
Nobre	40,3%
Demais Regiões	33,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	8,3%
Financiamento CAIXA	36,7%
Financiamento Outros Bancos	23,3%
Direto com Proprietário	30,0%
Consórcios	1,7%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	45,9%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	27,9%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	19,7%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,9%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,6%
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	1,7%
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	11,7%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	10,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	5,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	8,3%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	8,3%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	3,3%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	1,7%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	6,7%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	3,3%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	3,3%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	1,7%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	1,7%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	1,7%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	1,7%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	3,3%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	1,7%
Acima de R\$ 5 mi	1,7%

Locações em Julho

Locações	%
Casas Alugadas	56%
Apartamentos Alugadas	44%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	23,3%
2 Dorm.	32,6%
3 Dorm.	34,9%
4 Dorm.	9,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,6%
51 a 100 m ²	32,6%
101 a 200 m ²	27,9%
201 a 300 m ²	4,7%
301 a 400 m ²	2,3%
401 a 500 m ²	7,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	8,8%
2 Dorm.	55,9%
3 Dorm.	32,4%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	35,3%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	8,8%
201 a 300 m ²	5,9%
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	10,7%
Depósito caução	52,4%
T. de Capitalização	9,7%
Seguro Fiança	18,4%
Outros	8,7%

Localização	Percentual
Central	44,4%
Nobre	25,8%
Demais Regiões	29,8%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	28,3%
Mudou para um aluguel mais barato	41,7%
Mudou sem dar justificativa	30,0%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	54,5%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	24,7%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	14,3%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,3%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,6%
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	2,6%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	10,8%
de R\$751 a \$1.000,00	9,2%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	9,2%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	12,3%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	9,2%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	6,2%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	13,8%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	13,8%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	3,1%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	6,2%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	6,2%
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%
Mai	-8,09%	-11,64%

Junho	+4,82%	-7,72%
Julho	+8,05%	+10,59%
Acumulado 2025	+52,75%	+39,03%