

Pesquisa CRECISP

Osasco e Região

Janeiro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Vendas caem, mas locações crescem em Osasco e região

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Janeiro de 2025, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de Dezembro de 2024 em Osasco e região.

Foram consultadas 126 imobiliárias das cidades de Barueri, Caieiras, Cajamar, Carapicuíba, Cotia, Embu Das Artes, Embu-Guaçu, Francisco Morato, Franco Da Rocha, Itapequerica 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 2,84% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 43,11%.

“Essa queda nas vendas é pontual, haja vista que o mercado imobiliário em Osasco e região vem se mantendo pujante, com tendência de verticalização e valorização dos imóveis, acompanhando o desenvolvimento econômico e a crescente demanda por moradias na área”, analisou José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP.

Vendas

Casas: 49%; apartamentos: 51%

Locações:

Casas: 66%; Apartamentos: 34%

Vendas em Janeiro

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou entre R\$ 300 mil e R\$ 400 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 até 50 m².

44,2% das propriedades vendidas em Janeiro estavam situadas na periferia, 28,8% nas regiões centrais e 26,9% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 60,7% foram financiadas pela CAIXA, 28,6% por outros bancos, 3,6% diretamente pelos proprietários, 7,1% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Janeiro

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou em até R\$ 1.000.

A maioria das casas era de até 1 dormitório 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 (49%), na região central (25%) e nos bairros mais nobres (25%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 38,6% não informaram a razão da mudança, 36,8% optaram por aluguéis mais baratos, 24,6% para aluguéis mais caros.

Vendas em Janeiro

Vendas	%
Casas Vendidas	49%
Apartamentos Vendidos	51%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	72,7%
3 Dorm.	18,2%
4 Dorm.	9,1%
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	54,5%
101 a 200 m ²	27,3%
201 a 300 m ²	9,1%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	9,1%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	10,0%
2 Dorm.	75,0%
3 Dorm.	5,0%
4 Dorm.	10,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	60,0%
51 a 100 m ²	40,0%
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 m²	0,0%
-----------------	------

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	28,8%
Nobre	26,9%
Demais Regiões	44,2%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	7,1%
Financiamento CAIXA	60,7%
Financiamento Outros Bancos	28,6%
Direto com Proprietário	3,6%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
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	12,9%
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	6,5%
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	3,2%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	9,7%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	19,4%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	3,2%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	19,4%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	12,9%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	9,7%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,2%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	3,2%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	12,9%
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	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	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	3,2%

Locações em Janeiro

Locações	%
Casas Alugadas	66%

Apartamentos Alugadas	34%
-----------------------	-----

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	50,0%
2 Dorm.	23,3%
3 Dorm.	26,7%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	45,2%
51 a 100 m ²	32,3%
101 a 200 m ²	19,4%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	3,2%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	60,9%
3 Dorm.	30,4%
4 Dorm.	8,7%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	26,1%
51 a 100 m ²	52,2%
101 a 200 m ²	17,4%
201 a 300 m ²	4,3%
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	7,5%
Depósito caução	47,2%
T. de Capitalização	9,4%
Seguro Fiança	32,1%
Outros	3,8%

Localização	Percentual
Central	25,5%
Nobre	25,5%
Demais Regiões	49,1%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	24,6%
Mudou para um aluguel mais barato	36,8%
Mudou sem dar justificativa	38,6%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	0,0%

de R\$501 a \$750,00	13,0%
de R\$751 a \$1.000,00	19,6%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	13,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	13,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	2,2%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	10,9%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	6,5%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	13,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	2,2%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	6,5%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-2,84%	+43,11%