

Pesquisa CRECISP

Osasco e Região

Fevereiro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Osasco e região reage em fevereiro com forte alta nas locações e avanço consistente nas vendas

O mercado imobiliário de Osasco e municípios do entorno apresentou recuperação significativa em fevereiro de 2026, revertendo a retração sazonal observada em janeiro e demonstrando sinais claros de retomada da confiança do consumidor. Levantamento realizado junto a corretores e imobiliárias de 19 cidades da região aponta crescimento de 12,32% nas vendas e expressiva alta de 61,09% nas locações, evidenciando reaquecimento da demanda e maior dinamismo nas transações.

O desempenho do período reflete uma combinação de fatores econômicos e sociais. A estabilidade gradual do crédito imobiliário, especialmente via instituições financeiras públicas, somada à reorganização do orçamento familiar após o início do ano, contribuiu para o retorno dos negócios. No campo social, a busca por moradia com melhor relação custo-benefício e localização estratégica impulsionou principalmente o segmento de locação, enquanto as vendas foram sustentadas pela procura por imóveis de padrão médio, com foco em funcionalidade e praticidade.

Os apartamentos seguiram como principal produto do mercado, representando 68% das vendas, enquanto as casas responderam por 32%. Predominam unidades compactas, com destaque para apartamentos de dois dormitórios (78,3%) e casas de três dormitórios (54,5%), indicando preferência por imóveis adequados ao perfil familiar urbano. As metragens mais procuradas concentram-se entre até 100 m², reforçando a tendência de otimização de espaço.

Observa-se deslocamento relevante da demanda para faixas de preço mais elevadas. As vendas se concentraram entre R\$ 301 mil e R\$ 400 mil (32,4%), seguidas por imóveis acima de R\$ 501 mil (29,4%) e pela faixa de R\$ 201 mil a R\$ 300 mil (26,5%). Esse movimento sugere maior confiança do comprador, acesso ao crédito e possível busca por melhor padrão construtivo ou localização mais qualificada.

No mercado de locação, a principal concentração de contratos ocorreu entre R\$ 2.001 e R\$ 2.500 (19,2%), seguida por faixas entre R\$ 2.501 e R\$ 3.000 (10,3%) e R\$ 3.001 a R\$ 3.500 (10,3%), demonstrando que, apesar da busca por economia, há significativa participação de imóveis de valor intermediário e superior.

A preferência dos compradores e locatários revela um padrão claro de expansão urbana. Nas vendas, bairros centrais lideram com 44%, seguidos pelas demais regiões urbanas com 40% e regiões nobres com 16%. Já nas locações, há predominância das demais regiões urbanas (50,6%), seguidas pelos bairros centrais (30,1%) e regiões nobres (19,3%). O dado confirma a valorização de áreas com infraestrutura consolidada e preços mais acessíveis, especialmente fora dos eixos mais valorizados.

O financiamento imobiliário segue como principal motor das aquisições. A Caixa Econômica Federal respondeu por 48,5% das operações, enquanto outros bancos participaram com 12,1%. As vendas diretas com proprietários alcançaram 21,2%, indicando maior flexibilidade nas negociações, e as compras à vista representaram 15,2%. O consórcio aparece com participação residual de 3%.

Garantias locatícias predominantes

No segmento de locação, o depósito caução lidera com 50% dos contratos, seguido pelo seguro fiança com 41,7%. O fiador aparece com 6%, indicando leve retomada dessa modalidade tradicional. Títulos de capitalização e outras formas possuem participação marginal.

Nas vendas, metade dos imóveis (50%) foi negociada pelo valor anunciado, enquanto 23,5% tiveram desconto de até 5%, demonstrando equilíbrio entre oferta e demanda. Já nas locações, 75% dos contratos foram fechados sem desconto, evidenciando mercado aquecido e menor margem de negociação para o locatário.

Diante de um mercado mais dinâmico, com múltiplas modalidades de pagamento, variações de preço e diferentes garantias locatícias, a atuação do corretor de imóveis torna-se ainda mais essencial. O profissional habilitado assegura a correta avaliação do imóvel, a transparência nas negociações e a segurança jurídica das transações, tanto na compra e venda quanto na locação. Sua intermediação qualificada reduz riscos, evita prejuízos e contribui para o equilíbrio das relações contratuais, protegendo todas as partes envolvidas.

O desempenho de fevereiro reforça a resiliência do mercado imobiliário da região de Osasco. Com acumulado positivo nas locações (+25,99% em 2026 e +85,01% em 12 meses) e crescimento consistente nas vendas no período anual (+39,78%), a expectativa é de continuidade do aquecimento, desde que mantidas as condições de crédito e estabilidade econômica. A tendência aponta para concentração da demanda em imóveis de padrão médio, bem localizados e com bom custo-benefício, consolidando um mercado cada vez mais técnico, competitivo e profissionalizado.

Vendas em Fevereiro

Vendas	%
Casas Vendidas	32%
Apartamentos Vendidos	68%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	18,2%
2 Dorm.	27,3%
3 Dorm.	54,5%
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	45,5%
101 a 200 m ²	54,5%
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%

Aptos vendidos

Dormitórios apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	4,3%
2 Dorm.	78,3%
3 Dorm.	17,4%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	43,5%
51 a 100 m ²	43,5%
101 a 200 m ²	8,7%
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 vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	44,0%
Nobre	16,0%
Demais Regiões	40,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	15,2%
Financiamento CAIXA	48,5%
Financiamento Outros Bancos	12,1%
Direto com Proprietário	21,2%
Consórcios	3,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	50,0%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	23,5%

Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	14,7%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	8,8%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,9%
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	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	8,8%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	5,9%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	20,6%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	17,6%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	14,7%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	2,9%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	11,8%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	2,9%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	5,9%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	2,9%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	2,9%

De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	2,9%
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	0,0%

Locações em Fevereiro

Locações	%
Casas Alugadas	59%
Apartamentos Alugadas	41%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	28,3%
2 Dorm.	39,1%
3 Dorm.	26,1%
4 Dorm.	6,5%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	42,6%
51 a 100 m ²	29,8%
101 a 200 m ²	21,3%
201 a 300 m ²	4,3%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	2,1%

acima de 500 m ²	0,0%
-----------------------------	------

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	13,5%
2 Dorm.	75,7%
3 Dorm.	10,8%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	43,2%
51 a 100 m ²	51,4%
101 a 200 m ²	5,4%
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	6,0%
Depósito caução	50,0%
T. de Capitalização	1,2%
Seguro Fiança	41,7%
Outros	1,2%

Localização	Percentual
-------------	------------

Central	30,1%
Nobre	19,3%
Demais Regiões	50,6%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	22,5%
Mudou para um aluguel mais barato	42,3%
Mudou sem dar justificativa	35,2%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	75,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	11,9%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	11,9%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,2%
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	1,3%
de R\$501 a \$750,00	10,3%
de R\$751 a \$1.000,00	9,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	9,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	11,5%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	7,7%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	5,1%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	19,2%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	10,3%

de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	10,3%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	1,3%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	5,1%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	-39,51%	-35,10%
Fevereiro	+12,32%	+61,09%
Acumulado 2026	-27,19%	+25,99%

Acumulado 12 meses

Vendas: +39,78%

Locações: 85,01%