

Pesquisa CRECISP

## **Osasco e Região**

Agosto 2024

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

### **Agosto registra queda em vendas, mas locações crescem na região**

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

Foram consultadas 70 imobiliárias das cidades de Carapicuíba, Cotia, Embu Das Artes, Embu-Guaçu, Francisco Morato, Franco Da Rocha, Itapecerica Da Serra, Itapevi, Jandira, Juquitiba, Osasco, Santana De Parnaíba, Taboão Da Serra e Vargem Grande Paulista.

As vendas apresentaram queda de 37,6% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 38,1%.

### **Vendas**

Casas: 50%; apartamentos: 50%

### **Locações:**

Casas: 52%; Apartamentos: 48%

### **Vendas em Agosto**

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou entre R\$ 200 até R\$ 300 mil.

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

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

48,6% das propriedades vendidas em Agosto estavam situadas na periferia, 48,6% nas regiões centrais e 26,1% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 32,6% foram financiadas pela CAIXA, 21,7% por outros bancos, 30,4% diretamente pelos proprietários, 15,2% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

## Locações em Agosto

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

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 (61%), na região central (17%) e nos bairros mais nobres (22%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 28,8% não informaram a razão da mudança, 45% optaram por aluguéis mais baratos, 26,1% para aluguéis mais caros.

## Vendas em Agosto

### Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	10,0%
2 Dorm.	60,0%
3 Dorm.	30,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	20,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	50,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	20,0%
201 a 300 m <sup>2</sup>	10,0%
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%

### **Aptos vendidos**

<b>Dormitórios Apto</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	93,3%
3 Dorm.	6,7%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	53,3%
51 a 100 m <sup>2</sup>	46,7%
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 vendidos**

<b>localização Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Central	25,4%
Nobre	26,1%
Demais Regiões	48,6%

<b>Forma de Pagamento Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	15,2%
Financiamento CAIXA	32,6%
Financiamento Outros Bancos	21,7%
Direto com Proprietário	30,4%
Consórcios	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	8,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	8,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	12,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	20,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	16,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	12,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	12,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	8,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
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	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	4,0%
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	0,0%

## Locações em Agosto

### Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	13,0%
2 Dorm.	56,5%
3 Dorm.	26,1%
4 Dorm.	4,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	26,1%
51 a 100 m <sup>2</sup>	43,5%
101 a 200 m <sup>2</sup>	21,7%
201 a 300 m <sup>2</sup>	4,3%
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>	4,3%

### Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	9,5%
2 Dorm.	57,1%
3 Dorm.	33,3%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	33,3%
51 a 100 m <sup>2</sup>	61,9%
101 a 200 m <sup>2</sup>	4,8%
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	3,2%
Depósito Caução	53,2%
T. de Capitalização	1,6%
Seguro Fiança	24,2%
Outros	17,7%

Localização	Percentual
Central	16,9%
Nobre	21,7%
Demais Regiões	61,4%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	26,1%
Mudou para um aluguel mais barato	45,0%
Mudou sem dar justificativa	28,8%

<b>Valor Aluguel Casa/apto</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$500	4,5%
de R\$501 a \$750,00	2,3%
de R\$751 a \$1.000,00	11,4%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	2,3%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	18,2%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	2,3%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	11,4%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	9,1%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	15,9%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	4,5%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	6,8%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	2,3%
Mais e R\$5mil	9,1%

### **Evolução de venda e locação**

<b>Mês</b>	<b>Varição/Vendas</b>	<b>Varição/Locações</b>
<b>Janeiro</b>	+ 233,52%	- 0,06%
<b>Fevereiro</b>	-70,14%	-7,50%
<b>Março</b>	+41,67%	+118,49%
<b>Abril</b>	+197,36%	+43,41%
<b>Maio</b>	-59,4%	-40,3%
<b>Junho</b>	+78,2%	+143,10%
<b>Julho</b>	+15,5%	+12,9%
<b>Agosto</b>	-37,6%	+38,1%
<b>Total</b>	+399,11%	+308,08%