

Pesquisa CRECISP

Osasco e Região

Setembro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Osasco e região registra queda nas vendas e nas locações

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

Foram consultadas 108 imobiliárias das cidades de Barueri, Caieiras, Cajamar, Carapicuíba, Cotia, Embu Das Artes, Francisco Morato, Franco Da Rocha, Itapeceira Da Serra, Itapevi, Jandira, Juquitiba, Osasco, Pirapora Do Bom Jesus, Santana De Parnaíba e Taboão Da Serra.

As vendas apresentaram queda de 35,04% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 0,33%.

Segundo o presidente do CRECISP, o resultado reflete um momento de ajuste do setor após meses de alternância entre alta e baixa, comportamento típico de regiões metropolitanas com forte dinâmica econômica. financiamento segue como o principal motor das vendas, com **46,8% das transações viabilizadas pela Caixa Econômica Federal**, o que reforça a importância do crédito habitacional para o acesso à moradia na região.

Nas locações, o cenário indica estabilidade e demanda consistente, com maior procura por **imóveis de dois dormitórios** e aluguel predominante na faixa de **R\$ 2.000 a R\$ 3.000**. As garantias locatícias mostram maior profissionalização nas negociações, com **seguro-fiança liderando 61,1% dos contratos**, enquanto o depósito caução aparece como alternativa em **35,2% dos casos**. Para o presidente do CRECISP, mesmo com a queda mensal nas vendas, o setor mantém comportamento saudável — o **acumulado do ano aponta crescimento de 1,92% nas vendas e 38,41% nas locações**, consolidando Osasco e seu entorno como um dos mercados mais ativos e estratégicos da Grande São Paulo.

Vendas

Casas: 29%; apartamentos: 71%

Locações:

Casas: 49%; Apartamentos: 51%

Vendas em Setembro

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

A maioria era de casas de 2 e 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.

59% das propriedades vendidas em Setembro estavam situadas na periferia, 20,5% nas regiões centrais e 20,5% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 46,8% foram financiadas pela CAIXA, 29% por outros bancos, 17,7% diretamente pelos proprietários, 6,5% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Setembro

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 2 dormitórios com 50 m² até 100 m² de área útil.

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios com até 50 m² de área útil.

A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o seguro fiança. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (48%), na região central (31%) e nos bairros mais nobres (20%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 38,6% não informaram a razão da mudança, 38,6% optaram por aluguéis mais baratos, 22,9% para aluguéis mais caros.

Vendas em Setembro

Vendas	%
--------	---

Casas Vendidas	29%
Apartamentos Vendidos	71%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	40,0%
3 Dorm.	40,0%
4 Dorm.	20,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	10,0%
51 a 100 m ²	30,0%
101 a 200 m ²	50,0%
201 a 300 m ²	10,0%
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	4,2%
1 Dorm.	12,5%
2 Dorm.	62,5%
3 Dorm.	20,8%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	62,5%
51 a 100 m ²	33,3%
101 a 200 m ²	4,2%
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 vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	20,5%
Nobre	20,5%
Demais Regiões	59,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	6,5%
Financiamento CAIXA	46,8%
Financiamento Outros Bancos	29,0%
Direto com Proprietário	17,7%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	55,9%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	29,4%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	11,8%

Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,9%
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%
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	0,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	14,7%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	11,8%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	17,6%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	8,8%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	2,9%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	2,9%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	14,7%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	8,8%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	8,8%
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	2,9%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	2,9%
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	2,9%

Locações em Setembro

Vendas	%
Casas Alugadas	49%
Apartamentos Alugadas	51%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	8,0%
2 Dorm.	48,0%
3 Dorm.	44,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	16,0%
51 a 100 m ²	36,0%
101 a 200 m ²	24,0%
201 a 300 m ²	24,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	3,6%
1 Dorm.	10,7%
2 Dorm.	64,3%
3 Dorm.	21,4%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	57,1%
51 a 100 m ²	39,3%
101 a 200 m ²	3,6%
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	3,7%
Depósito caução	35,2%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	61,1%
Outros	0,0%

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

Central	31,5%
Nobre	20,4%
Demais Regiões	48,1%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	22,9%
Mudou para um aluguel mais barato	38,6%
Mudou sem dar justificativa	38,6%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	60,4%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	13,2%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	26,4%
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%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	4,8%
de R\$751 a \$1.000,00	7,1%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	7,1%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	9,5%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	9,5%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	4,8%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	19,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	11,9%

de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	9,5%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	9,5%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	7,1%
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%
Maio	-8,09%	-11,64%
Junho	+4,82%	-7,72%
Julho	+8,05%	+10,59%
Agosto	-15,79%	-0,29%
Setembro	-35,04%	-0,33%
Acumulado 2025	+1,92%	+38,41%