

Pesquisa CRECISP

Osasco e Região

Junho 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado mantém trajetória de crescimento no acumulado do semestre

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

Foram consultadas 122 imobiliárias das cidades de Barueri, Caieiras, Cajamar, Carapicuíba, Cotia, Embu Das Artes, Embu-Guaçu, Franco Da Rocha, Itapevi, Jandira, Osasco, Pirapora Do Bom Jesus, Santana De Parnaíba, São Lourenço Da Serra, Taboão Da Serra e Vargem Grande Paulista.

As vendas apresentaram alta de 4,82% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 7,72%.

Osasco se tornou um dos principais polos de investimento do Estado, com destaque para o **novo Parque Tecnológico Empresarial**, previsto para ser inaugurado no início de 2026, atraindo empresas do setor de inovação e tecnologia. O investimento público e privado ultrapassa **R\$ 400 milhões** e deve gerar mais de **3 mil empregos diretos**, ampliando a demanda por moradia qualificada na região. A combinação entre estabilidade nas vendas, retomada gradual das locações e forte volume de investimentos torna o panorama imobiliário de Osasco bastante promissor para o segundo semestre de 2025.

Vendas

Casas: 25%; apartamentos: 75%

Locações:

Casas: 73%; Apartamentos: 27%

Vendas em Junho

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.

29,1% das propriedades vendidas em Junho estavam situadas na periferia, 46,5% nas regiões centrais e 24,4% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 35,7% foram financiadas pela CAIXA, 37,1% por outros bancos, 11,4% diretamente pelos proprietários, 14,3% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 1,4% no período.

Locações em Junho

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 100 m² até 200 m² de área útil.

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios com 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 (32%), na região central (27%) e nos bairros mais nobres (41%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 43,8% não informaram a razão da mudança, 43,8% optaram por aluguéis mais baratos, 12,5% para aluguéis mais caros.

Vendas em Junho

Vendas	%
Casas Vendidas	25%
Apartamentos Vendidos	75%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	33,3%

3 Dorm.	52,4%
4 Dorm.	14,3%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	9,5%
51 a 100 m ²	28,6%
101 a 200 m ²	38,1%
201 a 300 m ²	9,5%
301 a 400 m ²	9,5%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	4,8%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	2,7%
1 Dorm.	16,2%
2 Dorm.	62,2%
3 Dorm.	13,5%
4 Dorm.	2,7%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	2,7%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	59,5%
51 a 100 m ²	29,7%
101 a 200 m ²	10,8%
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	46,5%
Nobre	24,4%
Demais Regiões	29,1%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	14,3%
Financiamento CAIXA	35,7%
Financiamento Outros Bancos	37,1%
Direto com Proprietário	11,4%
Consórcios	1,4%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	51,7%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	31,0%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	12,1%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,7%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,7%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	1,7%
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	3,4%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	3,4%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	19,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	6,9%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	8,6%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	13,8%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	6,9%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	5,2%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	8,6%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	5,2%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	3,4%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	1,7%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	5,2%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	3,4%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	3,4%
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	1,7%

Locações em Junho

Locações	%
Casas Alugadas	73%
Apartamentos Alugadas	27%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	8,0%
2 Dorm.	32,0%
3 Dorm.	44,0%
4 Dorm.	16,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	16,0%
51 a 100 m ²	28,0%
101 a 200 m ²	48,0%
201 a 300 m ²	4,0%
301 a 400 m ²	4,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	18,8%
2 Dorm.	56,3%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	0,0%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	43,8%
51 a 100 m ²	43,8%
101 a 200 m ²	12,5%
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%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	5,3%
Depósito caução	71,1%
T. de Capitalização	7,9%
Seguro Fiança	13,2%
Outros	2,6%

Localização	Percentual
Central	27,0%
Nobre	40,5%
Demais Regiões	32,4%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	12,5%
Mudou para um aluguel mais barato	43,8%
Mudou sem dar justificativa	43,8%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	63,4%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	26,8%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	7,3%
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	2,4%
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	3,1%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	9,4%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	6,3%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	9,4%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	12,5%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	15,6%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	18,8%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	6,3%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	3,1%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	15,6%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/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%
Acumulado 2025	+44,70%	+28,44%