

Pesquisa CRECISP

Osasco e Região

Maio 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Osasco e Região registra forte recuperação nas vendas em maio e confirma valorização dos imóveis bem localizados

O mercado imobiliário de Osasco e região apresentou um dos desempenhos mais expressivos do primeiro semestre de 2026. A pesquisa realizada pelo CRECISP aponta crescimento de 33,25% nas vendas de imóveis residenciais usados em maio na comparação com abril, demonstrando retomada consistente da confiança dos compradores e maior dinamismo nas negociações. Enquanto isso, o segmento de locação registrou pequena retração de 6,79%, comportamento considerado natural diante da migração de parte da demanda para a aquisição da casa própria.

Os resultados refletem um cenário econômico de gradual adaptação dos consumidores às condições de crédito, aliado à manutenção do emprego formal na Região Metropolitana de São Paulo, à expansão dos polos empresariais de Osasco, Barueri e municípios vizinhos, além da continuidade dos investimentos em infraestrutura urbana e mobilidade. Esses fatores reforçam o interesse por imóveis próximos aos centros comerciais, corredores de transporte e serviços públicos.

Apartamentos lideram as vendas

A verticalização permanece como uma das principais características do mercado regional. Os apartamentos responderam por 69% de todas as vendas realizadas em maio, enquanto as casas representaram 31%.

A predominância dos apartamentos evidencia a preferência dos compradores por imóveis que oferecem praticidade, segurança, menor custo de manutenção e localização estratégica, características especialmente valorizadas por famílias jovens, investidores e compradores do primeiro imóvel.

Entre os apartamentos comercializados, destacaram-se unidades de dois dormitórios, responsáveis por aproximadamente 76% das vendas, predominando imóveis com área útil entre 50 e 100 metros quadrados. No segmento das casas, prevaleceram imóveis de dois e três dormitórios com áreas entre 100 e 200 metros quadrados.

Faixas de preços revelam mercado diversificado

A pesquisa demonstra que o mercado de Osasco atende diferentes perfis econômicos.

A maior concentração de negócios ocorreu entre R\$ 251 mil e R\$ 300 mil, faixa responsável por 30,2% das vendas. Quando considerada toda a faixa entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil, observa-se que ela representa praticamente 40% das negociações realizadas, consolidando-se como o principal segmento de mercado.

Ao mesmo tempo, o levantamento revela significativa participação de imóveis de maior valor agregado. Aproximadamente 35% das vendas envolveram imóveis acima de R\$ 501 mil, incluindo unidades superiores a R\$ 1 milhão, evidenciando que a região mantém elevada capacidade de absorção tanto para imóveis destinados à classe média quanto para empreendimentos de padrão superior.

Essa diversidade confirma a consolidação de Osasco como um mercado maduro, capaz de atender diferentes perfis de compradores e investidores.

Localização continua sendo fator decisivo

A localização permanece como um dos principais fatores na decisão de compra.

As demais regiões da cidade responderam por 39,5% das vendas, demonstrando expansão da procura para bairros em desenvolvimento e com melhor relação custo-benefício. Os imóveis localizados na região central representaram 32,6% das negociações, enquanto os bairros considerados nobres responderam por 27,9%.

Esse comportamento demonstra que os consumidores valorizam simultaneamente infraestrutura urbana, facilidade de acesso, qualidade dos serviços públicos e potencial de valorização futura.

Financiamento continua impulsionando o mercado

O crédito imobiliário permanece sendo o principal instrumento de aquisição.

Os financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal responderam por 55,8% das vendas realizadas, reafirmando o protagonismo da instituição no financiamento habitacional brasileiro.

Outros bancos participaram de 16,3% das operações, enquanto 14% das vendas ocorreram diretamente com os proprietários. As compras à vista representaram 11,6% das negociações e os consórcios responderam por 2,3%.

Os números demonstram que a manutenção das linhas de crédito habitacional continua sendo um dos principais fatores de sustentação do mercado imobiliário regional.

Mercado mantém estabilidade nos preços

Outro aspecto importante revelado pela pesquisa é a estabilidade dos preços praticados.

Em 39,5% das vendas os imóveis foram comercializados exatamente pelo valor anunciado, enquanto 34,9% receberam descontos de até 5%.

Descontos superiores tornaram-se cada vez menos frequentes, indicando equilíbrio entre oferta e demanda, maior precisão na precificação dos imóveis e amadurecimento do mercado regional.

Locações permanecem aquecidas

Embora tenha ocorrido pequena retração no número de contratos firmados em maio, o mercado de locação continua bastante ativo.

As casas representaram 63% das locações realizadas, enquanto os apartamentos responderam por 37%.

Entre os imóveis alugados, predominam residências com dois dormitórios, atendendo principalmente famílias que buscam imóveis funcionais, próximos ao trabalho e aos principais serviços urbanos.

Os valores dos aluguéis concentraram-se principalmente entre R\$ 2.001 e R\$ 2.500 mensais, faixa responsável por 21,2% dos contratos. Também apresentaram elevada participação imóveis com aluguel entre R\$ 751 e R\$ 1.000, R\$ 1.251 e R\$ 1.750, além da faixa entre R\$ 2.501 e R\$ 3.000.

No aspecto geográfico, as demais regiões da cidade concentraram 54,8% das locações, seguidas pela região central com 30,6% e pelos bairros nobres com 14,5%.

Depósito caução lidera entre as garantias locatícias

A pesquisa também identifica mudanças importantes nas garantias utilizadas nas locações.

O depósito caução foi a modalidade mais adotada, presente em 53,3% dos contratos, evidenciando a preferência por mecanismos simples, rápidos e de menor custo para locadores e locatários.

O seguro-fiança aparece em segundo lugar, representando 30,7% das garantias utilizadas. Fiador, título de capitalização e outras modalidades participaram com 5,3% cada.

Esse comportamento demonstra uma tendência crescente de modernização das relações locatícias, privilegiando modalidades que reduzem burocracia e proporcionam maior segurança jurídica.

Corretor de imóveis fortalece a segurança das negociações

Os resultados da pesquisa reforçam a importância da atuação do corretor de imóveis em um mercado cada vez mais técnico e competitivo.

Na compra e venda, o profissional orienta sobre precificação, análise documental, avaliação mercadológica, financiamento, elaboração contratual e condução segura de todas as etapas da negociação.

Nas locações, sua atuação é igualmente essencial para definir a garantia locatícia mais adequada, verificar a documentação das partes, orientar sobre direitos e obrigações previstos na legislação, reduzir riscos de inadimplência e assegurar maior tranquilidade para proprietários e inquilinos.

Além de aproximar compradores, vendedores, locadores e locatários, o corretor de imóveis exerce papel estratégico na prevenção de litígios, proporcionando transparência, segurança jurídica e maior eficiência às transações imobiliárias.

Perspectivas permanecem favoráveis

Os indicadores de maio confirmam que Osasco e sua região continuam entre os mercados imobiliários mais dinâmicos do Estado de São Paulo.

A combinação entre crescimento econômico regional, expansão da infraestrutura urbana, diversificação da oferta imobiliária, disponibilidade de crédito habitacional e elevada procura por imóveis residenciais sustenta perspectivas positivas para os próximos meses.

O desempenho observado reforça a importância do planejamento dos investimentos imobiliários e evidencia que negócios conduzidos com assessoria profissional qualificada tendem a oferecer maior segurança, eficiência e melhores resultados para todas as partes envolvidas.

Vendas em Maio

Vendas	%
Casas Vendidas	31%
Apartamentos Vendidos	69%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	28,6%
3 Dorm.	50,0%
4 Dorm.	14,3%
5 Dorm.	7,1%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	28,6%
101 a 200 m ²	50,0%
201 a 300 m ²	7,1%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	7,1%
acima de 500 m ²	7,1%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	3,4%
2 Dorm.	75,9%
3 Dorm.	20,7%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	55,2%
51 a 100 m ²	31,0%
101 a 200 m ²	10,3%
201 a 300 m ²	3,4%
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	32,6%
Nobre	27,9%
Demais Regiões	39,5%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	11,6%
Financiamento CAIXA	55,8%
Financiamento Outros Bancos	16,3%
Direto com Proprietário	14,0%
Consórcios	2,3%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	39,5%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	34,9%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	18,6%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	7,0%
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	4,7%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	9,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	30,2%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	4,7%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	7,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	4,7%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	4,7%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	4,7%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	7,0%
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	2,3%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	4,7%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	7,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	2,3%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,0%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	2,3%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	2,3%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	2,3%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Locações em Maio

Locações	%
Casas Alugadas	63%
Apartamentos Alugadas	37%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	25,0%
2 Dorm.	38,9%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	11,1%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,0%
51 a 100 m ²	38,9%
101 a 200 m ²	19,4%
201 a 300 m ²	8,3%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	5,6%
acima de 500 m ²	2,8%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	3,6%
1 Dorm.	17,9%
2 Dorm.	64,3%
3 Dorm.	14,3%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	46,4%

51 a 100 m ²	53,6%
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 m ²	0,0%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	5,3%
Depósito caução	53,3%
T. de Capitalização	5,3%
Seguro Fiança	30,7%
Outros	5,3%

Localização	Percentual
Central	30,6%
Nobre	14,5%
Demais Regiões	54,8%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	29,8%
Mudou para um aluguel mais barato	19,1%
Mudou sem dar justificativa	51,1%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	75,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	14,1%

Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	7,8%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,6%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,6%
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	9,6%
de R\$751 a \$1.000,00	11,5%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	3,8%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	9,6%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	9,6%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	7,7%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	21,2%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	9,6%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	7,7%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	3,8%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	5,8%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-39,51%	-35,10%
Fevereiro	+12,32%	+61,09%
Março	+12,05%	-20,33%
Abril	-14,06%	-4,73%
Mai	+33,25%	-6,79%
Acumulado 2026	+4,05%	-5,86%

Acumulado 12 meses

Vendas: +15,79%

Locações: +35,19%