Pesquisa CRECISP

Osasco e Região

Agosto 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Osasco e região registra crescimento nas vendas e nas locações em agosto de 2026

O mercado imobiliário de Osasco e região apresentou desempenho positivo em agosto de 2026, com crescimento tanto nas vendas quanto nas locações de imóveis residenciais usados. De acordo com o levantamento regional, as vendas aumentaram **35,71%** em relação ao mês anterior, enquanto as locações registraram alta de **31,94%**.

A pesquisa reuniu informações de corretores e imobiliárias que atuam em 17 cidades da Região Metropolitana de São Paulo, entre elas Osasco, Barueri, Caieiras, Cajamar, Carapicuíba, Cotia, Embu das Artes, Embu-Guaçu, Francisco Morato, Franco da Rocha, Itapecerica da Serra, Itapevi, Jandira, Pirapora do Bom Jesus, Santana de Parnaíba, Taboão da Serra e Vargem Grande Paulista.

O resultado de agosto indica uma recuperação da atividade imobiliária regional após um período de oscilações. Tanto o mercado de compra e venda quanto o de locação apresentaram maior movimentação, demonstrando que consumidores, investidores, proprietários e inquilinos voltaram a participar de forma mais intensa das negociações.

No segmento de vendas, os apartamentos continuaram predominando, representando **70% das transações**, enquanto as casas corresponderam a **30%**. A preferência por imóveis verticais reforça a procura por unidades que ofereçam praticidade, segurança, menor necessidade de manutenção e localização próxima a serviços, transporte público, centros comerciais e polos de emprego.

A predominância dos apartamentos também pode estar relacionada à oferta de empreendimentos em áreas urbanizadas e à possibilidade de aquisição por meio de financiamento habitacional. Esse perfil atende especialmente famílias pequenas, compradores do primeiro imóvel, jovens profissionais e investidores interessados em unidades com maior liquidez.

Apartamentos de dois dormitórios lideram as vendas

Entre os apartamentos vendidos em agosto, as unidades de **dois dormitórios** foram responsáveis por **58,1% das negociações**. Os imóveis de três dormitórios representaram **27,9%**, enquanto os apartamentos de até um

dormitório corresponderam a **14%**. Não foram registradas vendas de unidades com quatro ou mais dormitórios.

A distribuição demonstra que o mercado permanece concentrado em apartamentos de médio porte, capazes de atender famílias pequenas, casais e compradores que buscam equilíbrio entre espaço, localização e preço. A participação relevante dos imóveis de três dormitórios também indica a existência de demanda por unidades mais amplas, destinadas a famílias que precisam de quartos adicionais ou de ambientes para trabalho e estudo.

Quanto à área útil, os apartamentos entre **51 e 100 metros quadrados** concentraram **58% das vendas**. As unidades de até 50 metros quadrados representaram **37%**, enquanto os imóveis entre 101 e 200 metros quadrados corresponderam a **5%**. Não houve registro de vendas de apartamentos com área superior a 200 metros quadrados.

A concentração nas faixas de até 100 metros quadrados revela a preferência por imóveis funcionais e compatíveis com o orçamento dos compradores. Também evidencia a importância de apartamentos compactos e de médio porte em regiões próximas a corredores de transporte, áreas comerciais, empresas e serviços essenciais.

Casas vendidas têm maior concentração em imóveis de três dormitórios

Embora tenham representado uma parcela menor das vendas, as casas apresentaram predominância de unidades com **três dormitórios**, que responderam por **57,1% das negociações**. As residências de dois dormitórios corresponderam a **38,1%**, enquanto as casas com quatro ou mais dormitórios representaram **4,8%**. Não foram registradas vendas de casas de até um dormitório.

O resultado mostra que os compradores de casas buscaram, em sua maioria, imóveis com maior espaço interno e mais possibilidades de acomodação. A procura por residências de três dormitórios pode estar associada a famílias que necessitam de ambientes adicionais para filhos, escritório, hóspedes ou outras atividades.

Em relação à área útil, as casas apresentaram uma distribuição equilibrada entre as faixas de **51 a 100 metros quadrados** e **101 a 200 metros quadrados**, cada uma com **38,1% das vendas**. Os imóveis com mais de 201 metros quadrados representaram **19%**, enquanto as casas de até 50 metros quadrados corresponderam a **4,8%**.

Essa composição demonstra que o mercado de casas atende diferentes perfis de compradores, mas apresenta concentração em imóveis de tamanho moderado e médio. A presença de residências maiores também confirma a existência de demanda por imóveis com maior metragem, áreas externas e mais privacidade.

Imóveis acima de R$ 501 mil concentram a maior participação

A faixa de preço com maior participação nas vendas foi a de imóveis **acima de R$ 501 mil**, responsável por **40,6% das negociações**. Em seguida, apareceram as propriedades entre **R$ 201 mil e R$ 300 mil**, com **28,1%** das vendas.

Os imóveis entre R$ 301 mil e R$ 400 mil representaram **14,1%** das transações, mesma participação observada na faixa entre R$ 401 mil e R$ 500 mil. As propriedades de até R$ 200 mil corresponderam a **3,1%** das negociações.

A distribuição revela a coexistência de diferentes perfis de compradores no mercado regional. De um lado, há uma parcela significativa de consumidores interessada em imóveis de maior valor, possivelmente localizados em bairros valorizados, com melhor infraestrutura, maior metragem ou padrão construtivo superior. De outro, a participação expressiva dos imóveis entre R$ 201 mil e R$ 300 mil demonstra que ainda existe demanda por propriedades mais acessíveis.

O comportamento dos preços pode estar relacionado à valorização de determinadas áreas, à disponibilidade de imóveis maiores e à procura por empreendimentos bem localizados. Para definir corretamente o valor de uma propriedade, continuam sendo fundamentais aspectos como localização, área útil, estado de conservação, vagas de garagem, padrão construtivo, infraestrutura do condomínio e potencial de valorização.

Demais regiões concentram a maior parte das vendas

As chamadas demais regiões foram responsáveis por **52% das vendas** realizadas em agosto. Os bairros nobres representaram **27,6%**, enquanto a região central concentrou **20,4%** das negociações.

A predominância das demais regiões indica que muitos compradores continuam buscando imóveis com preços mais competitivos, maior metragem e possibilidade de acesso a bairros residenciais consolidados. Essas áreas também podem oferecer melhor relação entre espaço, valor do imóvel e qualidade de vida.

Os bairros nobres mantiveram participação relevante, associada à infraestrutura, à segurança, à qualidade urbana e à percepção de valorização. Já a região central continua atraindo compradores pela proximidade com comércio, serviços, transporte público, escolas, hospitais e locais de trabalho.

A distribuição confirma a integração entre Osasco e os municípios vizinhos. A mobilidade regional, a conexão com a capital paulista e a presença de polos empresariais ampliam o interesse por diferentes localidades, permitindo que os compradores comparem preços, metragens e condições de acesso antes de concluir a aquisição.

Financiamento da Caixa lidera as formas de pagamento

O financiamento pela Caixa Econômica Federal foi a principal forma de pagamento em agosto, correspondendo a **54,6% das vendas**. Os financiamentos concedidos por outros bancos representaram **30,9%**, enquanto as compras à vista participaram com **9,3%**.

As negociações diretas com o proprietário corresponderam a **4,1%**, e os consórcios representaram **1%** das transações.

A elevada participação dos financiamentos demonstra a importância do crédito habitacional para a concretização das compras na região. A Caixa manteve posição de destaque, especialmente entre compradores que dependem de condições de financiamento para adquirir o primeiro imóvel ou trocar de residência.

A presença de outros bancos também foi expressiva, indicando que os consumidores buscaram alternativas de crédito e compararam taxas, prazos, valores de entrada e condições de aprovação. Já a participação relativamente menor das compras à vista pode estar relacionada ao perfil predominante de compradores, que utiliza o financiamento como instrumento para viabilizar a aquisição.

Mesmo quando há financiamento aprovado, é necessário considerar todos os custos envolvidos na compra, incluindo entrada, documentação, impostos, registro, avaliação bancária, eventuais reformas, condomínio, seguros e despesas relacionadas ao contrato de crédito.

Locações crescem e apartamentos ganham participação

O mercado de locação apresentou crescimento de **31,94%** em agosto. As casas representaram **54% dos contratos**, enquanto os apartamentos corresponderam a **46%**.

Embora as casas ainda tenham predominado, a diferença entre os dois tipos de imóvel foi pequena. Esse resultado demonstra uma participação expressiva dos apartamentos no mercado de aluguel, possivelmente favorecida pela localização estratégica, pela oferta de condomínios e pela busca por imóveis com custos de manutenção mais previsíveis.

As casas continuam atraindo famílias que valorizam acesso independente, privacidade, espaço externo e maior autonomia. Já os apartamentos podem ser mais procurados por pessoas que priorizam segurança, proximidade do trabalho, facilidade de deslocamento e infraestrutura condominial.

Casas alugadas concentram-se em imóveis de dois dormitórios

Entre as casas alugadas, os imóveis de **dois dormitórios** foram predominantes, representando **45,5% dos contratos**. As residências de três dormitórios corresponderam a **27,3%**, enquanto as casas de até um dormitório representaram **18,2%**. Os imóveis com quatro ou mais dormitórios participaram com **9,1%**.

A procura por casas de dois dormitórios confirma a preferência por imóveis capazes de atender famílias pequenas, casais e pessoas que necessitam de um quarto adicional. A participação de casas de três dormitórios também revela uma demanda relevante por espaços mais amplos.

Quanto à área útil, as casas entre **51 e 100 metros quadrados** apresentaram participação de **47,1%**; as de até 50 metros quadrados corresponderam a 20,6%; os imóveis entre 100 e 200 metros quadrados somaram 17,6% e os com mais de 201 metros quadrados representaram **14,7%.**

A distribuição demonstra que os locatários de casas buscaram principalmente imóveis de tamanho médio, que ofereçam espaço suficiente sem elevar excessivamente o custo mensal de ocupação. A localização, o acesso ao transporte, o estado de conservação e a relação entre metragem e aluguel permanecem fatores decisivos nessa escolha.

Apartamentos de dois dormitórios são os mais procurados para aluguel

Entre os apartamentos alugados, as unidades de **dois dormitórios** representaram **70,8% dos contratos**. Os imóveis de três dormitórios corresponderam a **16,7%**, enquanto os apartamentos de até um dormitório participaram com **12,5%**. Não foram registradas locações de apartamentos com quatro ou mais dormitórios.

A forte concentração nos apartamentos de dois dormitórios evidencia a procura por unidades que ofereçam equilíbrio entre espaço e preço. Esse perfil atende famílias pequenas, casais, profissionais que dividem a moradia e locatários que precisam de um ambiente adicional para trabalho, estudo ou acomodação de familiares.

Em relação à área útil, os apartamentos entre **51 e 100 metros quadrados** foram predominantes, com **66,7% das locações**. As unidades de até 50 metros quadrados representaram **33,3%**, e não foram registradas locações de apartamentos com área superior a 100 metros quadrados.

A concentração nessa faixa intermediária indica que os locatários buscaram apartamentos funcionais, com espaço suficiente para o cotidiano, mas ainda compatíveis com a renda mensal. Além do aluguel, condomínio, IPTU, seguros e despesas de consumo também influenciam diretamente a decisão do inquilino.

Aluguéis concentram-se entre R$ 2.001 e R$ 3.000

A faixa de aluguel entre **R$ 2.001 e R$ 3.000 mensais** foi a mais representativa, com **33,3% dos contratos**. Os imóveis entre **R$ 1.001 e R$ 1.500** corresponderam a **29,2%**, enquanto as locações acima de **R$ 3.001** representaram **16,7%**.

Os imóveis entre R$ 1.501 e R$ 2.000 participaram com **12,5%**, e as unidades de até R$ 1.000 corresponderam a **8,3%** dos contratos.

A distribuição demonstra concentração do mercado em uma faixa intermediária de preços, mas também revela a existência de diferentes perfis de locatários. Parte da demanda busca imóveis de menor custo, enquanto outra parcela está disposta a pagar valores mais elevados por melhor localização, maior metragem, segurança, infraestrutura condominial ou padrão construtivo superior.

A avaliação do custo total de ocupação é indispensável. Além do aluguel, o inquilino deve considerar condomínio, IPTU, seguro, consumo de água e energia, eventuais taxas e despesas de mudança. A análise desses valores ajuda a evitar que a moradia comprometa uma parcela excessiva da renda mensal.

Demais regiões lideram as locações

As demais regiões concentraram **53% dos contratos de locação**. A área central respondeu por **41%**, enquanto os bairros nobres representaram **6%**.

A elevada participação das demais regiões mostra que os locatários continuam valorizando alternativas com preços mais acessíveis, maior disponibilidade de imóveis e possibilidade de encontrar metragens mais amplas. A proximidade de serviços locais e a integração entre os municípios também ampliam as opções para quem procura uma moradia.

A região central manteve participação expressiva por oferecer acesso facilitado a transporte público, comércio, escolas, hospitais e empregos. Já os bairros nobres apresentaram participação menor, possivelmente em razão dos valores mais elevados de aluguel e dos custos adicionais associados a imóveis de padrão superior.

No mercado de locação, o orçamento mensal costuma exercer influência ainda mais direta sobre a decisão. Tempo de deslocamento, facilidade de acesso ao trabalho, segurança, infraestrutura da vizinhança e despesas adicionais são fatores que podem determinar a escolha final do inquilino.

Seguro-fiança ganha destaque entre as garantias locatícias

O depósito caução foi utilizado em **48,3% dos contratos**, mantendo-se como a principal modalidade de garantia. O seguro-fiança, entretanto, apresentou participação expressiva, alcançando **40% das locações**.

O fiador correspondeu a **5% dos contratos**, enquanto o título de capitalização representou **3,3%**. Outras formas de garantia também participaram com **3,3%**.

A composição mostra que o depósito caução continua sendo amplamente aceito por proprietários e inquilinos, por apresentar uma estrutura relativamente simples e não depender da participação de terceiros. Ao mesmo tempo, a forte presença do seguro-fiança revela a busca por alternativas para locatários que não dispõem de fiador ou preferem uma solução contratual mais prática.

Cada modalidade possui custos, exigências e condições específicas. Por isso, a escolha deve considerar o orçamento do inquilino, o nível de segurança pretendido pelo proprietário e as regras estabelecidas no contrato de locação.

Perspectivas para o mercado regional

O desempenho de agosto mostra um mercado imobiliário mais aquecido em Osasco e nos municípios vizinhos. O crescimento de **35,71% nas vendas** e de **31,94% nas locações** indica recuperação da movimentação e maior disposição de compradores e locatários para concluir negócios.

No mercado de vendas, os apartamentos representaram a maior parte das transações, com destaque para as unidades de dois dormitórios e área entre 51 e 100 metros quadrados. As casas, embora menos numerosas, apresentaram procura concentrada em imóveis de três dormitórios e metragens médias.

A faixa acima de R$ 501 mil liderou as vendas, mas também houve participação significativa de imóveis entre R$ 201 mil e R$ 300 mil. Essa combinação confirma a diversidade do mercado regional, que atende tanto consumidores em busca de propriedades mais acessíveis quanto compradores interessados em imóveis de maior valor.

O financiamento imobiliário teve papel central, especialmente por meio da Caixa Econômica Federal. A participação expressiva dos bancos demonstra que as condições de crédito continuam sendo determinantes para a capacidade de compra das famílias.

No segmento de locação, as casas ainda foram maioria, mas os apartamentos apresentaram participação elevada. Os imóveis de dois dormitórios dominaram tanto entre as casas quanto entre os apartamentos, enquanto a faixa de aluguel entre R$ 2.001 e R$ 3.000 concentrou a maior parcela dos contratos.

Para os próximos meses, o comportamento das taxas de juros, a disponibilidade de crédito, a renda das famílias, o nível de emprego e a evolução dos custos de moradia continuarão influenciando o mercado. A proximidade com a capital paulista, a presença de polos empresariais e a infraestrutura regional permanecem como fatores de sustentação da demanda.

Em um cenário de maior movimentação, a atuação de corretores e imobiliárias torna-se ainda mais importante. A assessoria profissional contribui para a avaliação correta dos imóveis, a análise documental, a escolha das melhores condições de pagamento, a comparação entre garantias locatícias e a condução segura das negociações. Além de facilitar a compra ou a locação, o acompanhamento especializado proporciona mais transparência, segurança e eficiência para todas as partes envolvidas.

Vendas em Agosto

Vendas	%
Casas Vendidas	30%
Apartamentos Vendidos	70%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	38,1%
3 Dorm.	57,1%
4 Dorm.	4,8%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	4,8%
51 a 100 m²	38,1%
101 a 200 m²	38,1%
201 a 300 m²	14,3%
301 a 400 m²	4,8%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	14,0%
2 Dorm.	58,1%
3 Dorm.	27,9%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	37,2%
51 a 100 m²	58,1%
101 a 200 m²	4,7%
201 a 300 m²	0,0%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	20,4%
Nobre	27,6%
Demais Regiões	52,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	9,3%
Financiamento CAIXA	54,6%
Financiamento Outros Bancos	30,9%
Direto com Proprietário	4,1%
Consórcios	1,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	53,1%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	21,9%

Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	17,2%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	6,3%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,6%
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$150 mil	1,6%
De R$ 151mil a R$200 mil	1,6%
De R$ 201mil a R$250 mil	9,4%
De R$ 251mil a R$300 mil	18,8%
De R$ 301mil a R$350 mil	4,7%
De R$ 351mil a R$400 mil	9,4%
De R$ 401mil a R$450 mil	9,4%
De R$ 451mil a R$500 mil	4,7%
De R$ 501mil a R$600 mil	9,4%
De R$ 601mil a R$700 mil	9,4%
De R$ 701mil a R$800 mil	1,6%
De R$ 801mil a R$900 mil	1,6%
De R$ 901mil a R$1 milhão	4,7%
De R$ 1milhão a R$1.2 mi	7,8%

De R$ 1.3 mi a R$1.5 mi	3,1%
De R$ 1.6 mi a R$ 2 mi	0,0%
De R$ 2.1 mi a R$ 2.5 mi	1,6%
De R$ 2.6 mi a R$ 3 mi	0,0%
De R$ 3.1 mi a R$ 4 mi	1,6%
De R$ 4.1 mi a R$ 5 mi	0,0%
Acima de R$ 5 mi	0,0%

Locações em Agosto

Locações	**%**
Casas Alugadas	54%
Apartamentos Alugadas	46%

Casas alugadas

Dormitórios	**Percentual**
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	18,2%
2 Dorm.	45,5%
3 Dorm.	27,3%
4 Dorm.	9,1%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	**Percentual**
1 a 50 m²	20,6%
51 a 100 m²	47,1%
101 a 200 m²	17,6%
201 a 300 m²	8,8%
301 a 400 m²	5,9%
401 a 500 m²	0,0%

acima de 500 m²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	12,5%
2 Dorm.	70,8%
3 Dorm.	16,7%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	33,3%
51 a 100 m²	66,7%
101 a 200 m²	0,0%
201 a 300 m²	0,0%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	5,0%
Depósito caução	48,3%
T. de Capitalização	3,3%
Seguro Fiança	40,0%
Outros	3,3%

Localização	Percentual
Central	41,2%
Nobre	5,9%
Demais Regiões	52,9%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	11,0%
Mudou para um aluguel mais barato	50,7%
Mudou sem dar justificativa	38,4%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	74,1%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	12,1%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	10,3%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,7%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,7%
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	2,1%
de R$751 a $1.000,00	6,3%
de R$1.001,00 a R$1250,00	10,4%
de R$1.251,00 a R$1500,00	18,8%
de R$1.501,00 a R$1750,00	8,3%
de R$1.751,00 a R$2.000,00	4,2%

de R$2.001,00 a R$2.500,00	20,8%
de R$2.501,00 a R$3.000,00	12,5%
de R$3.001,00 a R$3.500,00	6,3%
de R$3.501,00 a R$4mil	4,2%
de R$4.001,00 mil a R$5mil	6,3%
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%
Maio	+33,25%	-6,79%
Junho	-23,57%	+2,58%
Julho	+62,89%	-17,37%
Agosto	+35,71%	+31,94%
Acumulado 2026	+79,08%	+11,29%

Acumulado 12 meses

Vendas: +93,74%

Locações: +49,76%