

Pesquisa CreciSP

Osasco e região

Janeiro de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- *casas de 101 a 200 m² representaram 40% das unidades vendidas*
- *apartamentos com até 50 m² somaram 90,91% das vendas*
- *locação de residências tem queda de 6,35% em Janeiro*
- *53,85% das novas locações têm aluguel mensal de até R\$ 1,5 mil*

Venda de imóvel usado cresce 15% em Osasco centrada em casa maior e apartamento menor

O mercado de imóveis usados em Osasco e em outras 14 cidades dessa fração da região metropolitana de São Paulo recuperou-se em Janeiro da queda de vendas registrada em Dezembro, de 13,28% sobre Novembro. O volume de vendas de Janeiro foi 15,54% maior que o do mês anterior segundo pesquisa feita com 119 imobiliárias e corretores pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Foram vendidas mais casas (53,33% do total) que apartamentos (46,67%), sendo a maioria desses imóveis do padrão construtivo standard (51,72%) e espalhados por bairros de periferia (50%), de áreas mais centrais (34,21%) e de regiões nobres (15,79%). Quem comprou se valeu de empréstimos bancários (50%), pagou à vista (21,05%) ou parcelou o pagamento diretamente com o proprietário (28,95%).

Segundos as informações coletadas com as imobiliárias e corretores, houve uma clara distinção entre as vendas de casas e de apartamentos. As casas mais vendidas foram as de três dormitórios (53,33%) e de dois dormitórios (40%) e as com área útil entre 101 e 200 metros quadrados (40%) e entre 51 e 100 m² (33,33%). A maioria tem uma vaga de garagem (53,33%).

Os apartamentos vendidos, ao contrário das casas, têm em sua ampla maioria (90,91%) uma área útil de até 50 metros quadrados e todos são de dois dormitórios com uma única vaga de garagem.

“As casas costumam ter área útil maior, e dependendo da localização e estado de conservação, preços mais competitivos do que os apartamentos, com a vantagem de não terem o custo adicional do condomínio, daí a preferência por elas”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Computando-se os valores de venda de casas e apartamentos, os imóveis mais vendidos em Janeiro na região de Osasco foram os de preços médios até R\$ 300 mil, que somaram 69,23% do total. “É um padrão de preços que vem sendo observado desde Novembro do ano passado e que se repete em várias outras regiões do Estado”, destaca Viana Neto.

Locação residencial tem queda de 6,35%

As 119 imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP em Osasco e 14 cidades vizinhas registraram em Janeiro uma queda de 6,35% no volume de imóveis alugados comparado a Dezembro, quando houve alta de 20,97%.

Os novos inquilinos preferiram as casas (77,78%) aos apartamentos (22,22%), com a maioria desses imóveis sendo alugada por até R\$ 1,5 mil mensais (53,85%). Eles estão localizados em bairros de periferia (49,15%), centrais (28,81%) e de regiões nobres (22,03%) e têm padrão construtivo standard (55,26%), médio (36,84%) ou luxo (7,89%).

As casas alugadas têm um dormitório (45%), três (35%) e dois (20%) e área útil de até 50 metros quadrados (45%), de 51 a 100 m² (35%), de 101 a 200 m² (15%) e de 201 a 300 m² (5%). Elas dispõem de uma vaga de garagem (45%), duas (10%), três (5%), quatro (5%) ou nenhuma vaga (35%).

Os apartamentos mais alugados foram os de dois dormitórios (83,33%), seguidos pelos de três (16,67%), com área útil variando de 51 a 100 metros quadrados (50%), de 101 a 200 m² (16,67%) e com até 50 m² (33,33%). Têm uma vaga de garagem 66,67% desses imóveis, 16,67% têm três vagas e 16,67% não têm nenhuma vaga.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Barueri, Caieiras, Cajamar, Carapicuíba, Cotia, Embu das Artes, Franco da Rocha,

Itapecerica da Serra, Itapevi, Jandira, Juquitiba, Osasco, Santana de Parnaíba, Taboão da Serra e Vargem Grande Paulista.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	23,08%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	46,15%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	11,54%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	11,54%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	3,85%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	0,00%
De R\$ 701 a R\$ 800 mil	0,00%
De R\$ 801 a R\$ 900 mil	0,00%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	0,00%
Acima de R\$ 1 milhão	3,85%
	100%

Modalidade	Percentual
À Vista	21,05%
Financiamento CAIXA	44,74%
Financiamento Outros Bancos	5,26%
Direto com Proprietário	28,95%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	34,21%
NOBRE	15,79%
DEMAIS REGIÕES	50,00%

Tipo	Percentual
-------------	-------------------

LUXO	0,00%
MÉDIO	48,28%
STANDART	51,72%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	40,00%
3 Dorm.	53,33%
4 Dorm.	6,67%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	53,33%
2 vagas	40,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	6,67%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	13,33%
51 a 100 m ²	33,33%
101 a 200 m ²	40,00%
201 a 300 m ²	6,67%
301 a 400 m ²	6,67%
401 a 500 m ²	0,00%

Apartamentos Vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	100,00%
3 Dorm.	0,00%
4 Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	100,00%
2 vagas	0,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	90,91%
51 a 100 m ²	9,09%
101 a 200 m ²	0,00%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%

Locações em **Janeiro** na região de Osasco

até 500	0,00%
501 a 750	23,08%
751 a 1.000	19,23%
1.001 a 1.250	7,69%
1.251 a 1.500	3,85%
1.501 a 1.750	7,69%

1.751 a 2.000	11,54%
2.001 a 2.500	7,69%
2.501 a 3.000	7,69%
3.001 a 4.000	7,69%
Acima de R\$ 4.000	3,85%

Região	Percentual
CENTRAL	28,81%
NOBRE	22,03%
DEMAIS REGIÕES	49,15%

Tipo	Percentual
LUXO	7,89%
MÉDIO	36,84%
STANDARD	55,26%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	45,00%
2 Dorm.	20,00%
3 Dorm.	35,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	35,00%
1 vaga	45,00%
2 vagas	10,00%
3 vagas	5,00%

4 vagas	5,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	45,00%
51 a 100 m ²	35,00%
101 a 200 m ²	15,00%
201 a 300 m ²	5,00%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	83,33%
3 Dorm.	16,67%
4 Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	16,67%
1 vaga	66,67%
2 vagas	0,00%
3 vagas	16,67%
4 vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	33,33%
51 a 100 m ²	50,00%
101 a 200 m ²	16,67%
201 a 300 m ²	0,00%

301 a 400 m ²	0,00%
--------------------------	-------