

Pesquisa CRECISP

## **Osasco e Região**

Janeiro 2024

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

### **Janeiro tem alta expressiva nas vendas na região de Osasco**

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Janeiro de 2024, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de dezembro de 2023 em Osasco e região.

Foram consultadas 34 imobiliárias das cidades de Barueri, Caieiras, Cajamar, Carapicuíba, Cotia, Embu Das Artes, Embu-Guaçu, Franco Da Rocha, Itapeverica Da Serra, Itapevi, Jandira, Osasco, Pirapora Do Bom Jesus, Santana De Parnaíba, Taboão Da Serra e Vargem Grande Paulista.

As vendas apresentaram alta de 233,52% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 0,06%.

“Osasco está entre as 10 cidades com o maior PIB do País e essa é uma região para quem quer morar bem com um excelente custo-benefício. Por essa razão, é muito positivo que janeiro tenha iniciado com números tão significativos para o nosso segmento”, comentou José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP.

#### **Vendas**

Casas: 33,3%; apartamentos: 66,7%

#### **Locações:**

Casas: 57,9%; Apartamentos: 42,1%

#### **Vendas em Janeiro**

A média de valores das casas vendidas no período ficou em até R\$ 350 mil. A maioria era de casas de 2 e 3 dormitórios, com área útil de até 100 m<sup>2</sup>.

Os apartamentos vendidos tinham valores médios de até R\$ 350 mil, com 2 dormitórios, e área útil de 50 até 100 m<sup>2</sup>.

54,8% das propriedades vendidas em Janeiro estavam situadas na periferia, 28,8% nas regiões centrais e 16,4% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 39,7% foram financiadas pela CAIXA, 23,5% por outros bancos, 19,1% diretamente pelos proprietários, 14,7% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 2,9% no período.

### **Locações em Janeiro**

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas ficou em até R\$ 1.750,00, para imóveis de 3 dormitórios com 50 até 100 m<sup>2</sup> de área útil.

A faixa de preço de locação de apartamentos ficou em até R\$ 2.500,00 para imóveis de 3 dormitórios com 50 m<sup>2</sup> até 200 m<sup>2</sup> 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 (49%), na região central (10,2%) e nos bairros mais nobres (40,8%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 40% não informaram a razão da mudança, 25,7% optaram por aluguéis mais baratos, 34,3% para aluguéis mais caros.

### **Vendas em Janeiro**

#### **Casas vendidas**

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
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	30,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	0,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	30,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	10,0%

De R\$ 501mil a R\$600 mil	20,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
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	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	10,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	0,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,0%
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	0,0%

<b>Dormitórios Casa</b>	<b>Percentual</b>
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	50,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	0,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	90,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	0,0%
201 a 300 m <sup>2</sup>	10,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%

acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%
-----------------------------	------

### Aptos vendidos

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
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	11,1%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	11,1%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	22,2%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	22,2%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	22,2%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	11,1%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
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	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	0,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,0%
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	0,0%

<b>Dormitórios Apto</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	11,1%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	77,8%
3 Dorm.	11,1%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	44,4%
51 a 100 m <sup>2</sup>	55,6%
101 a 200 m <sup>2</sup>	0,0%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### **Casas e aptos vendidos**

<b>localização Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Central	28,8%
Nobre	16,4%
Demais Regiões	54,8%

<b>Forma de Pagamento Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	14,7%
Financiamento CAIXA	39,7%
Financiamento Outros Bancos	23,5%
Direto com Proprietário	19,1%

Consórcios	2,9%
------------	------

## Locações em Janeiro

### Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	11,8%
de R\$751 a \$1.000,00	0,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	23,5%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	11,8%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	5,9%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	5,9%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	5,9%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	5,9%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	11,8%
Mais e R\$5mil	17,6%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	17,6%
2 Dorm.	35,3%
3 Dorm.	47,1%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
-----------	------------

1 a 50 m <sup>2</sup>	11,8%
51 a 100 m <sup>2</sup>	35,3%
101 a 200 m <sup>2</sup>	29,4%
201 a 300 m <sup>2</sup>	17,6%
301 a 400 m <sup>2</sup>	5,9%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Aptos Alugados

Valor Aluguel Apartamento	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	0,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	0,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	33,3%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	11,1%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	11,1%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	22,2%
Mais e R\$5mil	22,2%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	44,4%

3 Dorm.	55,6%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	11,1%
51 a 100 m <sup>2</sup>	44,4%
101 a 200 m <sup>2</sup>	44,4%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	13,7%
Depósito Caução	54,9%
T. de Capitalização	5,9%
Seguro Fiança	17,6%
Outros	7,8%

Localização	Percentual
Central	10,2%
Nobre	40,8%
Demais Regiões	49,0%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	34,3%
Mudou para um aluguel mais barato	25,7%



Mudou sem dar justificativa	40,0%
-----------------------------	-------

### **Evolução de venda e locação**

<b>Mês</b>	<b>Varição/Vendas</b>	<b>Varição/Locações</b>
<b>Janeiro</b>	+ 233,52%	- 0,06%