



Curitiba



Agosto, 2023

Índice de Aluguel QuintoAndar Imovelweb

O que você vai encontrar aqui?

O Índice de Aluguel QuintoAndar Imovelweb reúne dados que auxiliam inquilinos e proprietários na hora de tomar uma decisão. É o indicador mais preciso do mercado imobiliário.

Neste documento, é possível conferir o valor médio do metro quadrado na cidade e também por tipo de imóvel, os bairros mais caros, os mais valorizados e os menos valorizados, o desconto médio obtido nas negociações e outras informações.

A metodologia do índice é inovadora: ela mescla valores de contratos fechados, algo único em todo o mercado, com os de anúncios de uma das maiores bases do Brasil para chegar ao preço mais próximo e real do que é praticado na cidade.

Trata-se de uma ferramenta essencial para proprietários, ao orientar a expectativa sobre seu imóvel, e investidores, por fornecer insumos importantes e apontar tendências. Também é importante para inquilinos, ao servir de referência na hora de realizar uma oferta ou entrar em negociação, e para corretores e imobiliárias, por auxiliar na conversão do negócio.

Com a ausência de dados e de informações acuradas disponíveis para todo o ecossistema imobiliário, o índice se coloca como o mais confiável produto de dados do mercado de aluguel.

[Resumo do índice](#)[Metodologia do índice](#)

Sumário

04

Valor médio do m²

05

Valor médio do m² por tipo de imóvel

06

Bairros que mais valorizaram

07

Bairros que desvalorizaram

08

Panorama dos últimos 3 meses

09

Bairros mais caros da cidade

10

Desconto na cidade

11

Preço de padrões de apartamentos

Valor médio do m²

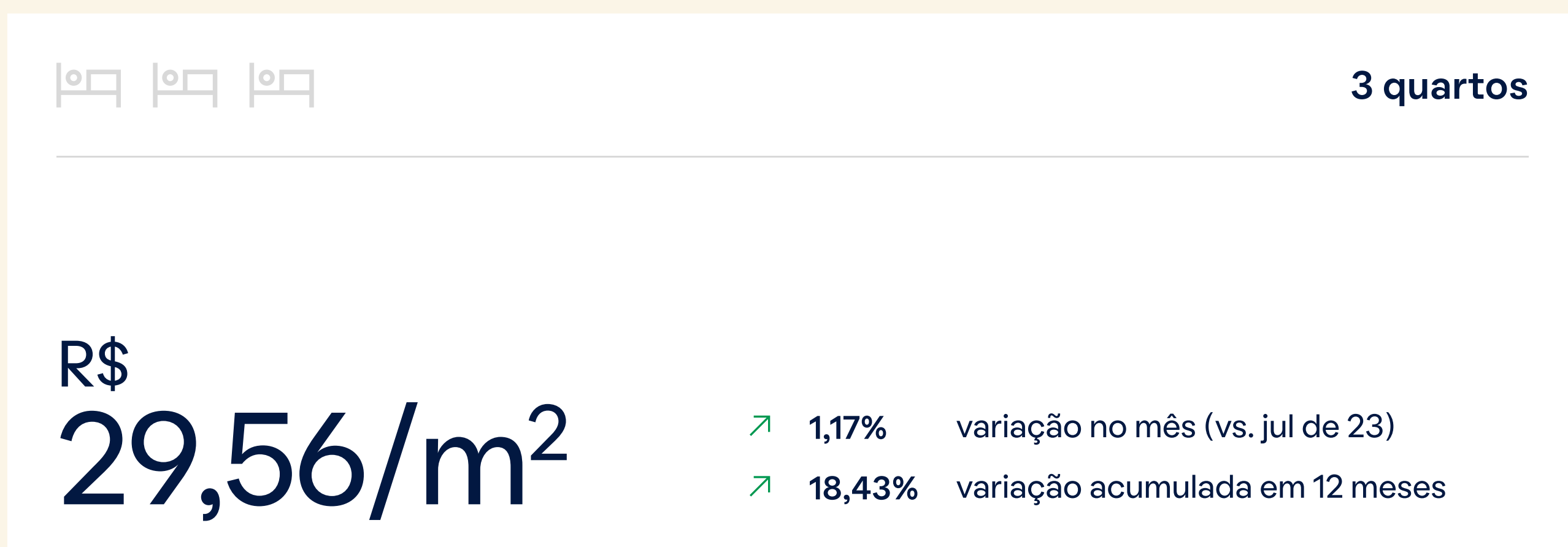
Abaixo é apresentada a média do preço de aluguel na cidade e sua variação acumulada ao longo do tempo (em 12 meses). O índice combina dados de anúncios e contratos para oferecer o retrato mais fiel do mercado no período de referência.



- ↗ 1,79% variação no mês (vs. jul 23)
- ↗ 22,02% variação acumulada em 12 meses
- ↗ 15,31% variação acumulada em 2023

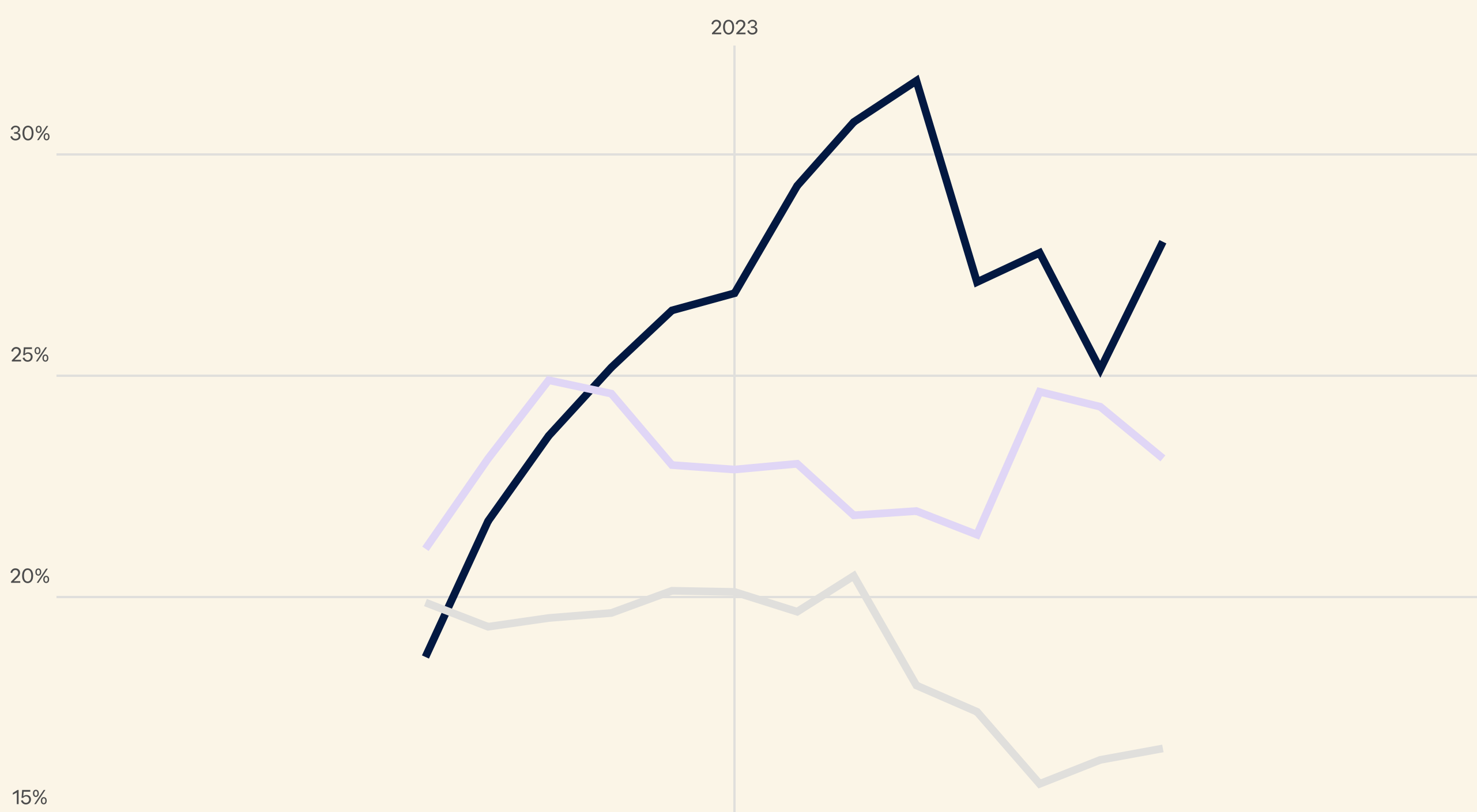
R\$ 41,73/m²

Valor médio do m² por tipo de imóvel



Variação acumulada nos últimos 12 meses

● 1 quarto ● 2 quartos ● 3 quartos

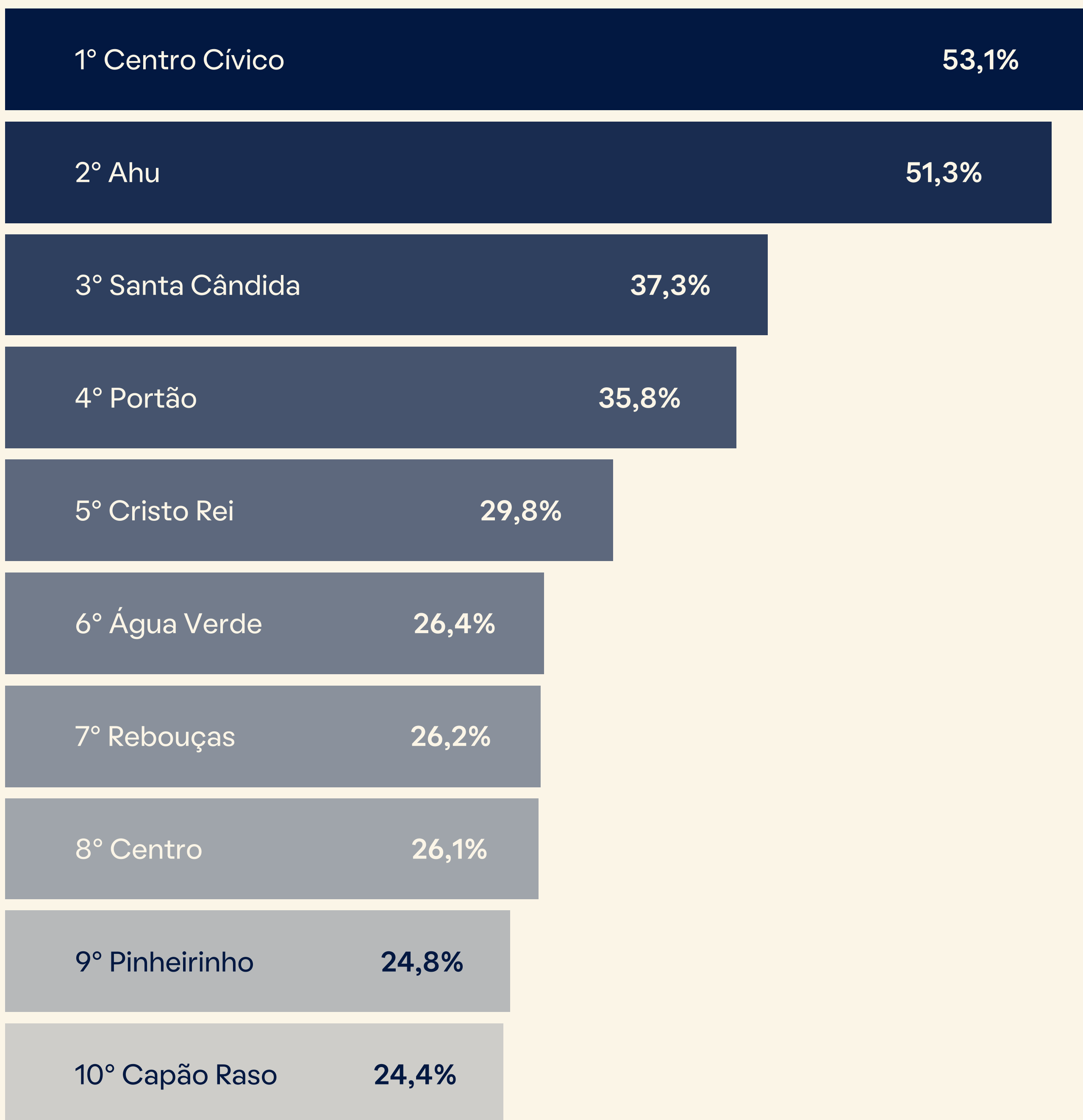


Bairros que mais valorizaram

As variações abaixo referem-se aos últimos 12 meses. Ao analisar as tendências de valorização ao longo de um período mais amplo, é possível identificar padrões, facilitando a tomada de decisão. São áreas que estão se desenvolvendo rapidamente e têm potencial para oferecer retorno no futuro.

↗ Últimos 12 meses

1º Centro Cívico



Bairros que desvalorizaram

As variações abaixo referem-se aos últimos 12 meses. Ao analisar tendências de desvalorização em períodos mais longos, é possível identificar padrões e facilitar a tomada de decisão. Bairros menos valorizados podem estar se revitalizando ou passando por mudanças que podem levar à valorização futura.

↙ Últimos 12 meses

1º São Francisco

1º São Francisco

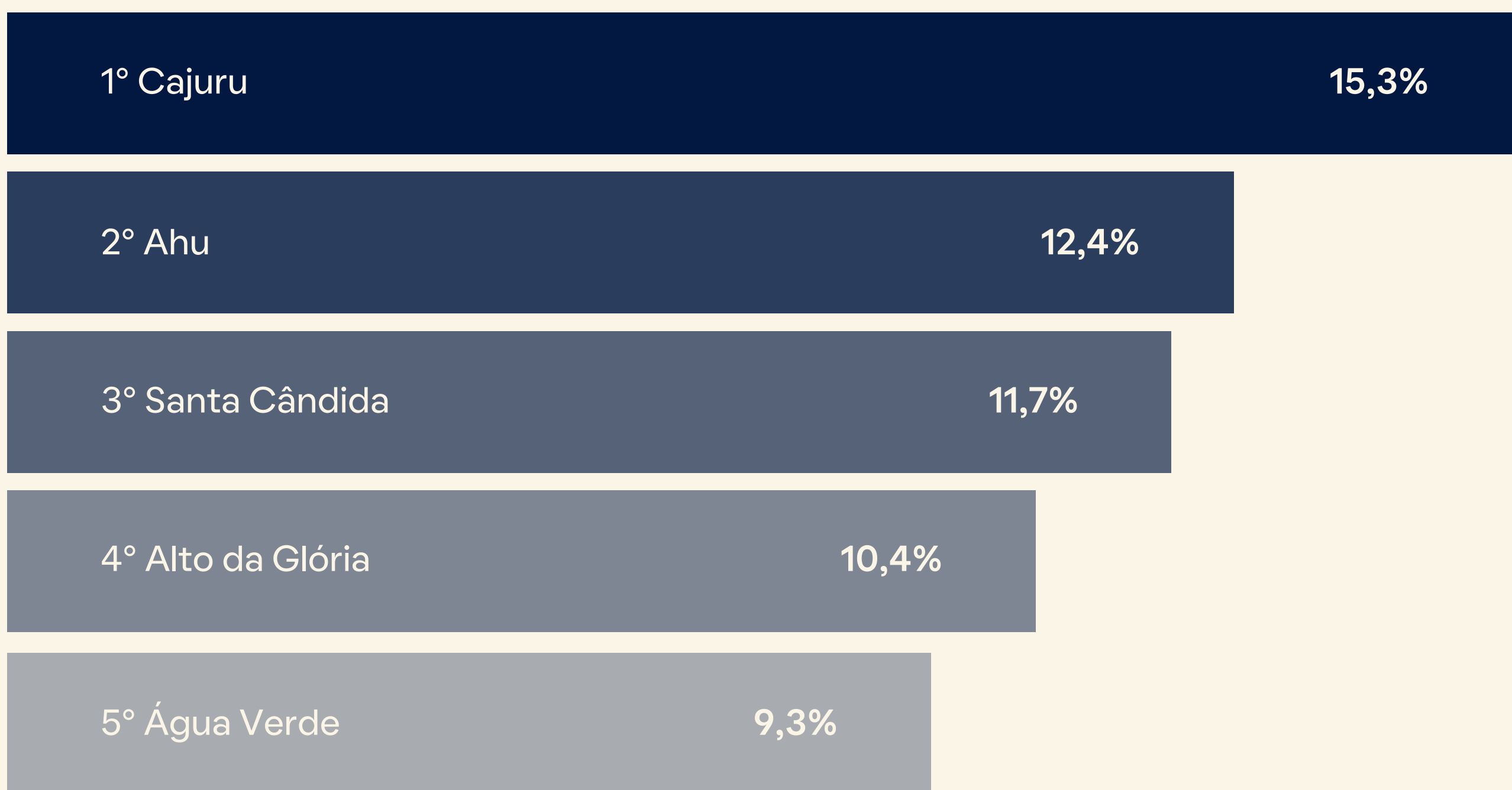
-10,9%

2º Uberaba -2,8%

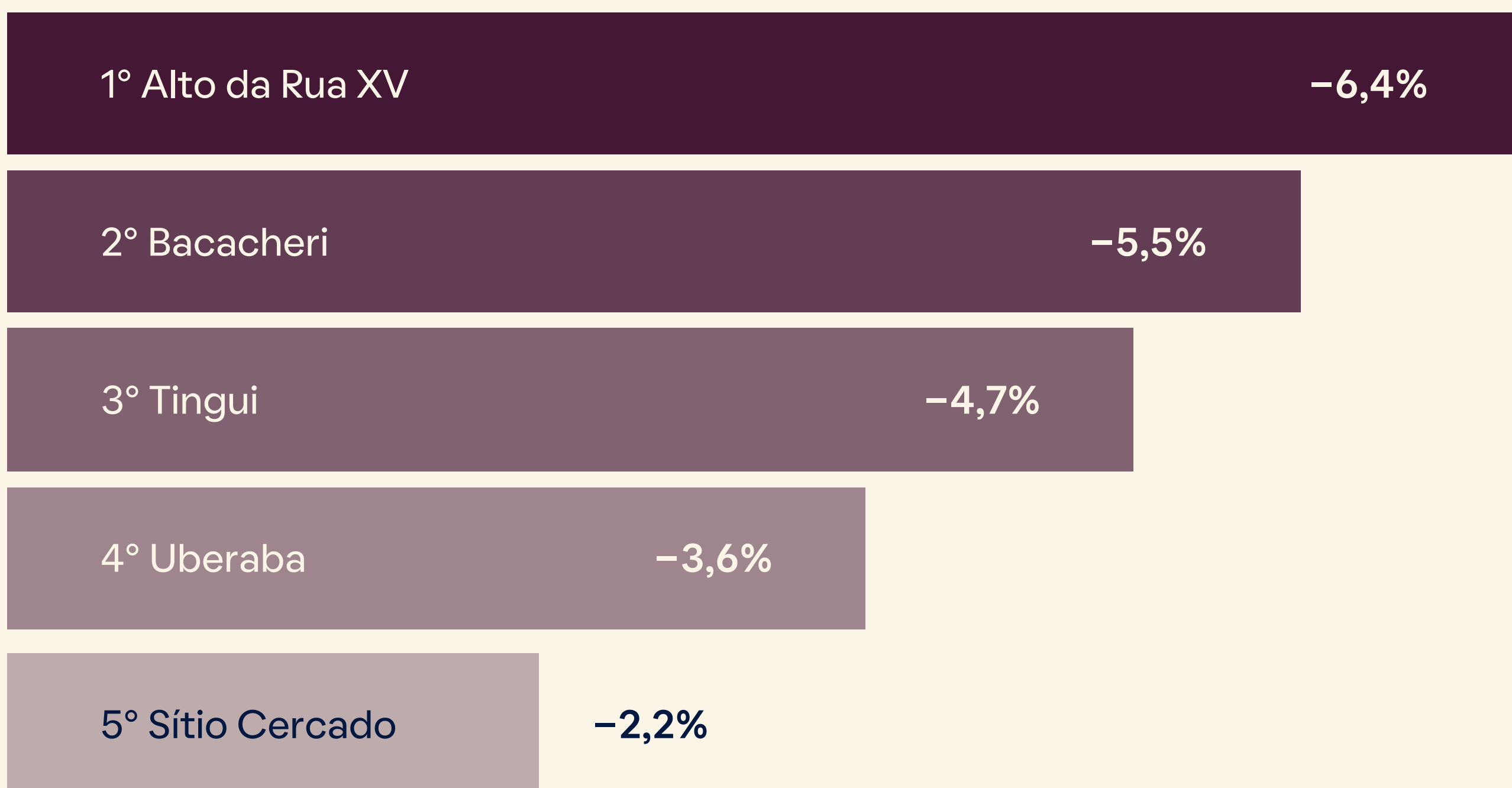
Panorama dos últimos 3 meses

As variações abaixo referem-se aos últimos 3 meses. Ao analisar tendências de desvalorização em períodos mais curtos, é possível identificar mudanças recentes e agir de forma mais ágil na tomada de decisão.

↗ Bairros que mais valorizaram



↘ Bairros que desvalorizaram

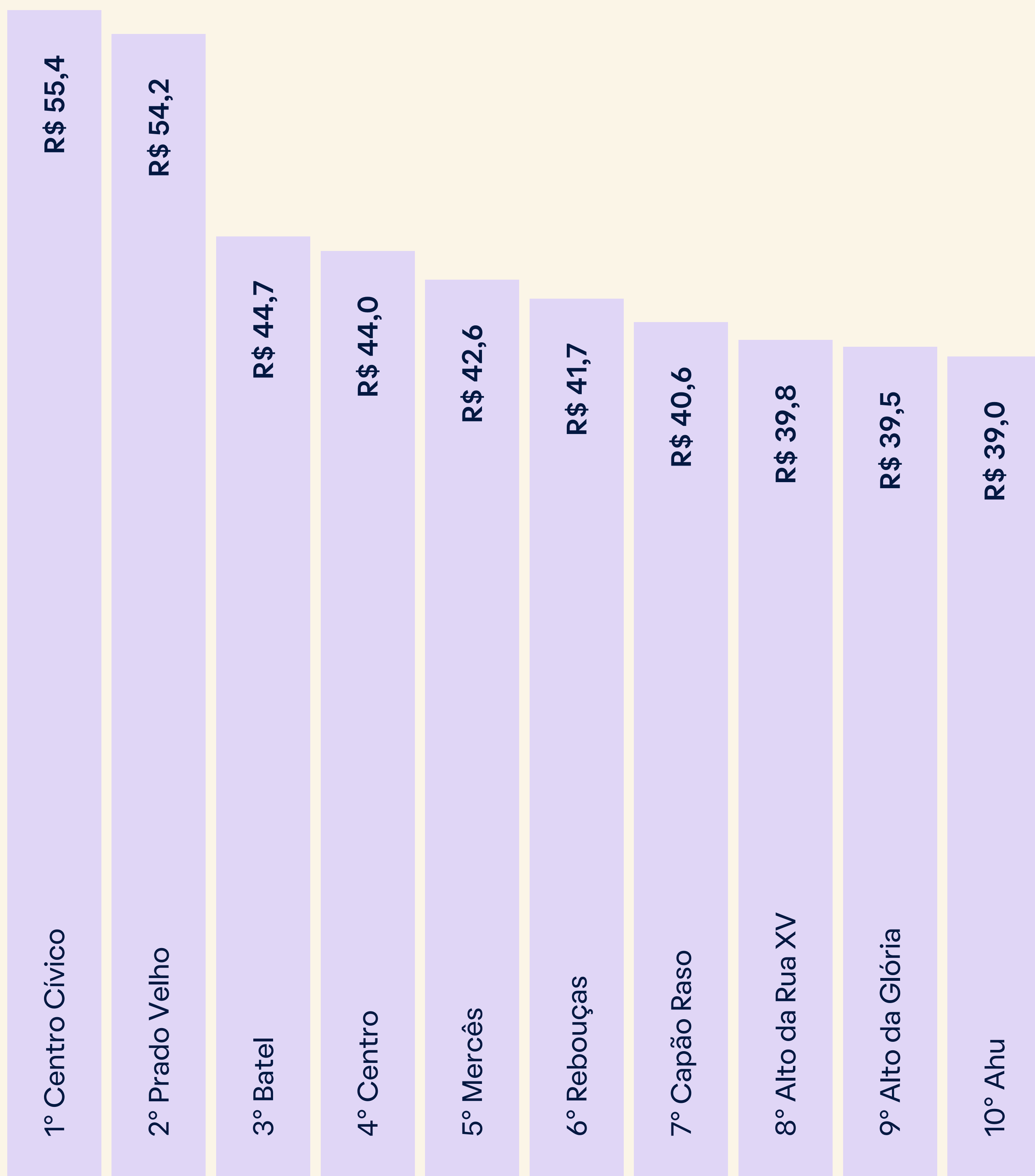


Bairros mais caros da cidade

A lista abaixo exhibe os bairros mais caros da cidade no mês com base no **preço médio do metro quadrado**. Os valores estão sujeitos a flutuações e podem variar ao longo do tempo.

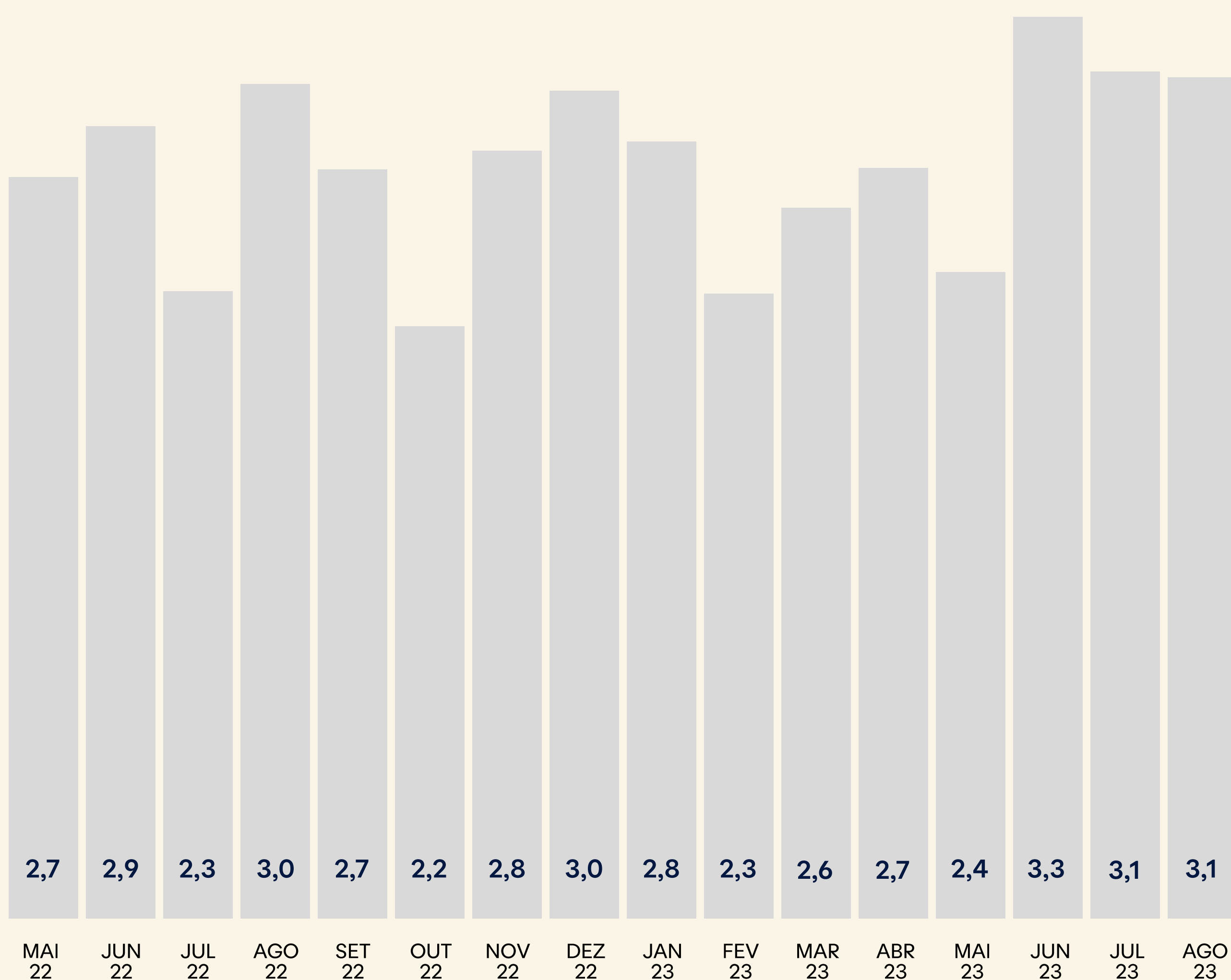
Último mês

1º Centro Cívico



Desconto médio na cidade

Para medir o desconto, analisa-se um mesmo imóvel e a diferença entre o preço anunciado e o efetivamente pago no seu contrato. Ou seja, trata-se de uma medida que reflete o aquecimento do mercado a partir da negociação entre proprietários e inquilinos, com base nos contratos fechados ao longo do período. Somente dados do **QuintoAndar** são utilizados na análise.



3,1%

- ↗ 0,0 ponto percentual em comparação com jul/23
- ↗ +0,1 ponto percentual em comparação com ago/22

Preço de padrões de apartamentos

Abaixo é apresentada uma análise detalhada dos preços médios para cada tipologia de imóvel. Os valores podem variar de região para região, para mais ou para menos, e são colocados aqui para dimensionar o impacto da mobília e da posse de garagem no preço dos imóveis.



1 quarto (45m²)

R\$

1.140 – 1.210



Com vaga de garagem

R\$ 1.270 – 1.350



Com mobília

R\$ 1.410 – 1.500



2 quartos (80m²)

R\$

1.570 – 1.680



Com vaga de garagem

R\$ 1.760 – 1.870



Com mobília

R\$ 1.960 – 2.090



3 quartos e 1 vaga (120m²)

R\$

1.940 – 2.070



Com 2 vagas de garagem

R\$ 2.360 – 2.510



Com mobília e 1 vaga

R\$ 2.410 – 2.570

Resumo



Cidade

Curitiba

Preço

**R\$
41,73**Variação
do mês**1,79%**Variação nos
últimos 12 meses**22,02%**Variação
no ano**15,31%**[Acessar Índice completo](#) ↗

Cidade

São Paulo

Preço

**R\$
58,73**Variação
do mês**0,20%**Variação nos
últimos 12 meses**10,68%**Variação
no ano**7,49%**[Acessar Índice completo](#) ↗

Cidade

Rio de Janeiro

Preço

**R\$
38,73**Variação
do mês**0,54%**Variação nos
últimos 12 meses**16,66%**Variação
no ano**13,04%**[Acessar Índice completo](#) ↗

Cidade

Belo Horizonte

Preço

**R\$
32,64**Variação
do mês**0,48%**Variação nos
últimos 12 meses**20,81%**Variação
no ano**18,91%**

Metodologia

O Índice de Aluguel QuintoAndar Imovelweb é um indicador que avalia a tendência do preço do aluguel na cidade. Para isso, é analisada a evolução mensal dos preços tanto de anúncios como de contratos de aluguel para chegar a um preço geral de cada bairro e cidade. A metodologia inovadora do índice garante que estes preços sejam comparáveis e que eles estejam o mais próximo possível da realidade do mercado.

Todo final de mês, os anúncios e contratos de aluguel do Grupo QuintoAndar são agregados por bairros e número de dormitórios. Para entrar na composição do índice, o bairro–dormitório precisa ter um número mínimo mensal de observações, além de atender a outros critérios técnicos.

Estes dados são processados e depois ponderados para que seja construído um índice geral da cidade, que representa a tendência dos preços no mercado. Os bairros com maior número de imóveis alugados têm um peso relativamente maior na composição do índice geral, que é uma média ponderada.

A metodologia hedônica do índice usa um modelo de preços flexível e incorpora dezenas de variáveis estruturais e locais para melhorar ainda mais sua qualidade e sua precisão. Fatores como tamanho, número de vagas de garagem, acessibilidade a escolas e muitos outros são levados em conta para o ajuste. Como resultado, ele se mostra um retrato fiel das tendências no mercado.

[Ver metodologia completa](#)



