


# Grupo QuintoAndar

 **QuintoAndar** |  **imovelweb**

 Curitiba

 Dezembro, 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 m<sup>2</sup>

05

Valor médio do m<sup>2</sup> 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

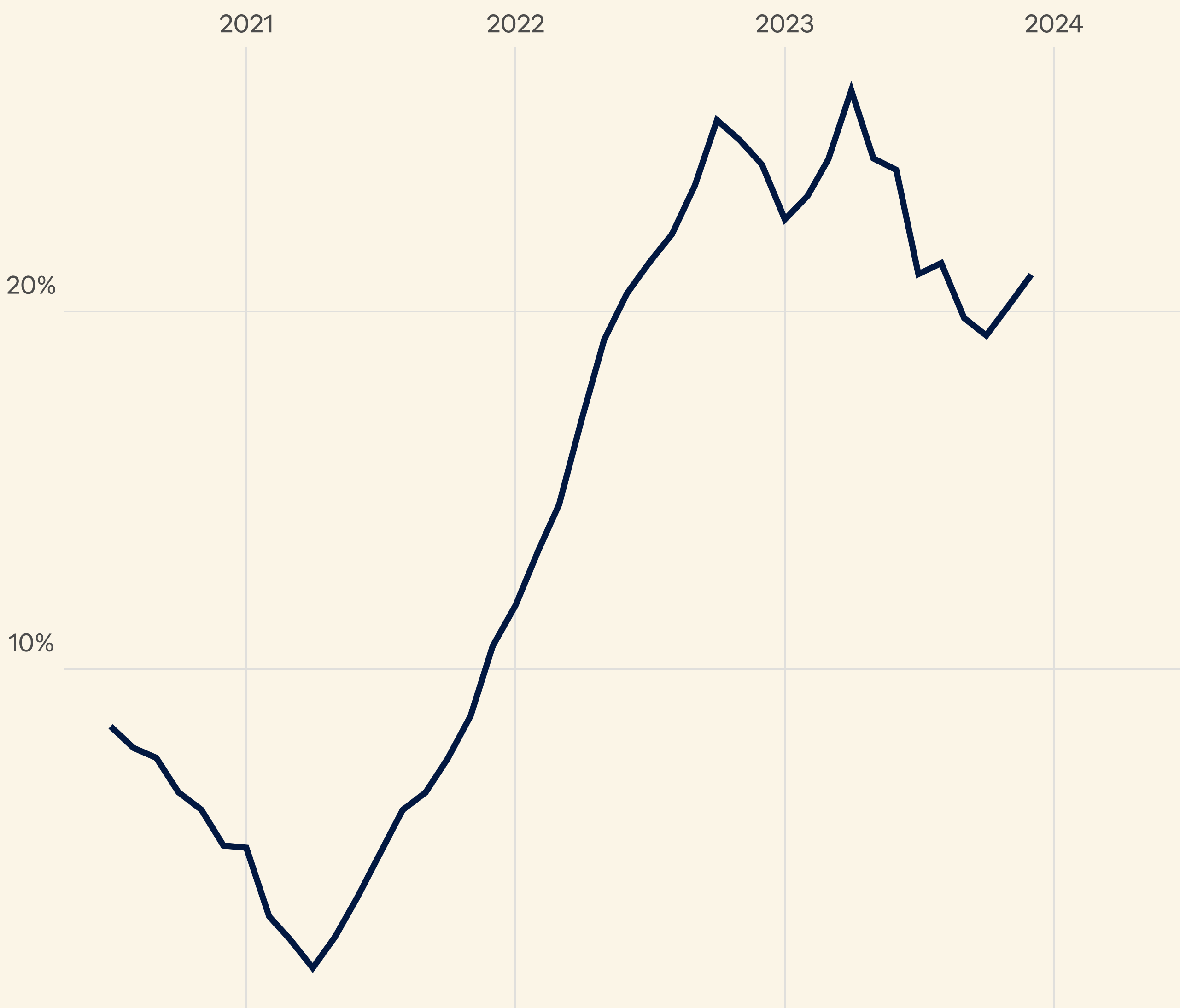
Desconto na cidade

11

Preço de padrões de apartamentos

# Valor médio do m<sup>2</sup>

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.



↗ 2,05% variação no mês (vs. nov 23)

↗ 21,03% variação acumulada em 12 meses

# R\$ 36,43/m<sup>2</sup>

# Valor médio do m<sup>2</sup> por tipo de imóvel



1 quarto

R\$  
**51,94/m<sup>2</sup>**

↗ **4,25%** variação no mês  
(vs. nov de 23)

↗ **24,44%** variação acumulada  
em 12 meses



2 quartos

R\$  
**33,71/m<sup>2</sup>**

↗ **2,88%** variação no mês (vs. nov de 23)

↗ **20,98%** variação acumulada em 12 meses



3 quartos

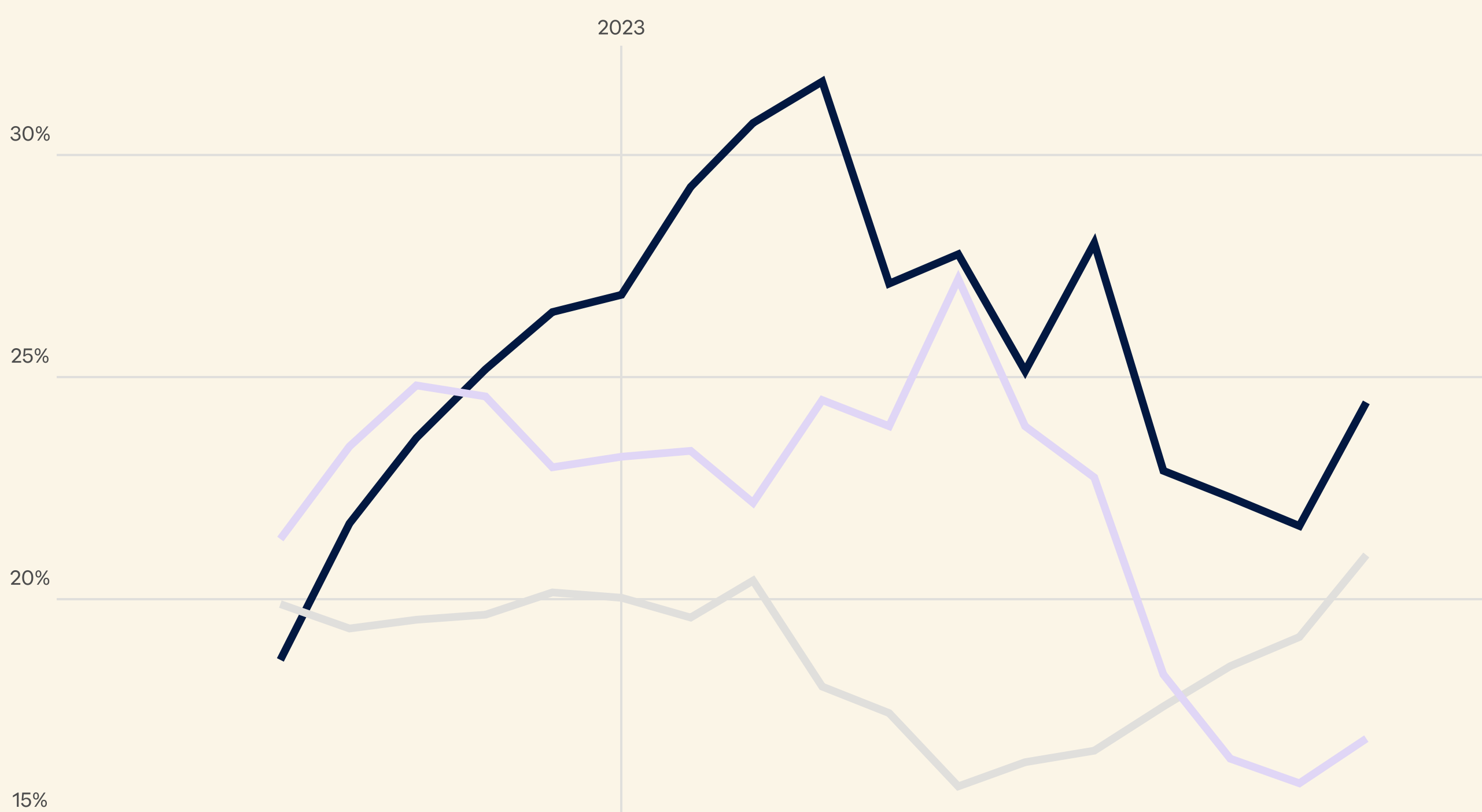
R\$  
**30,92/m<sup>2</sup>**

↗ **0,78%** variação no mês (vs. nov de 23)

↗ **16,85%** variação acumulada em 12 meses

Variação acumulada nos últimos 12 meses

● 1 quarto ● 2 quartos ● 3 quartos



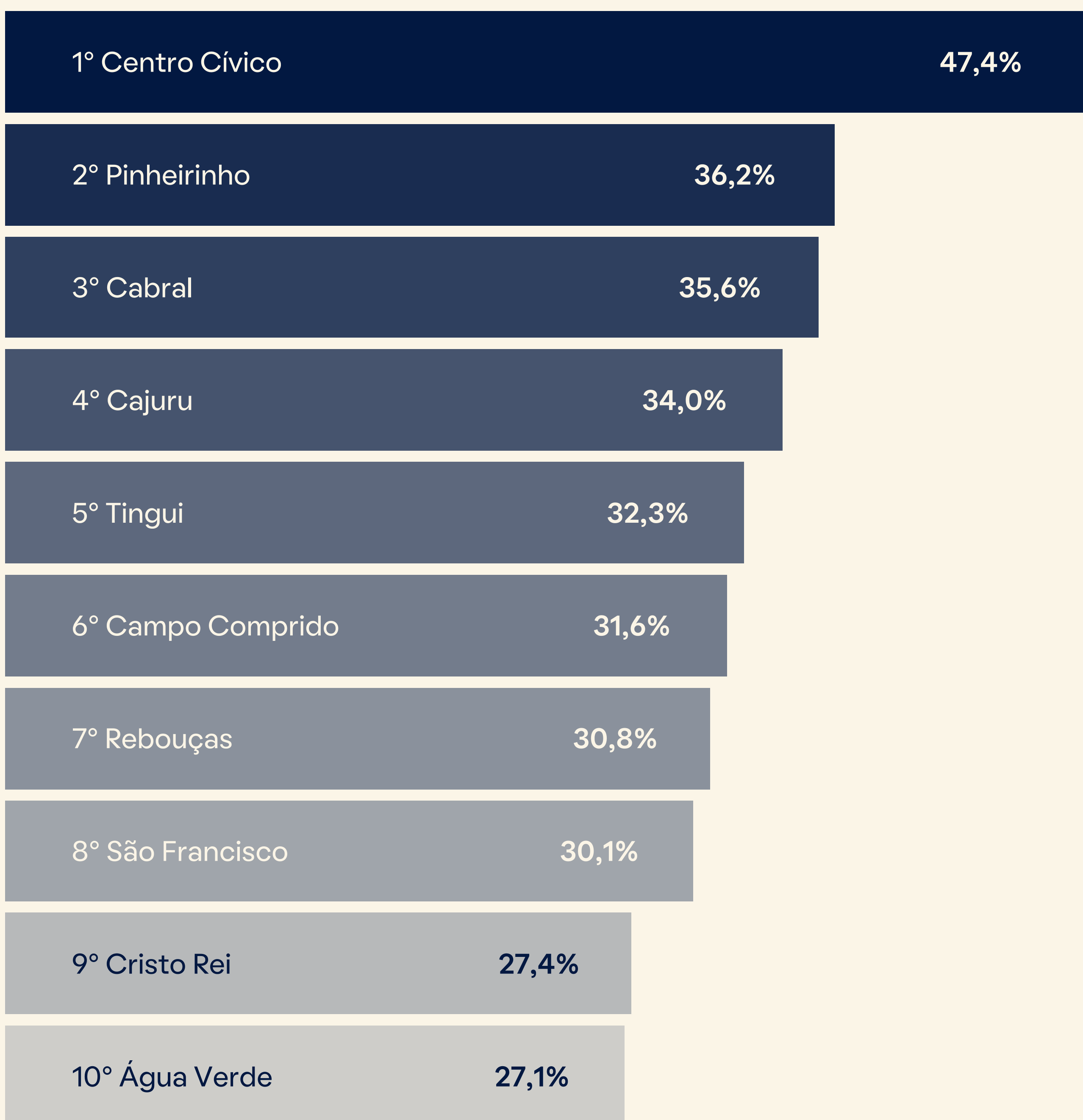
# Bairros que mais valorizaram

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

[Conheça este bairro](#) →



# 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 Batel

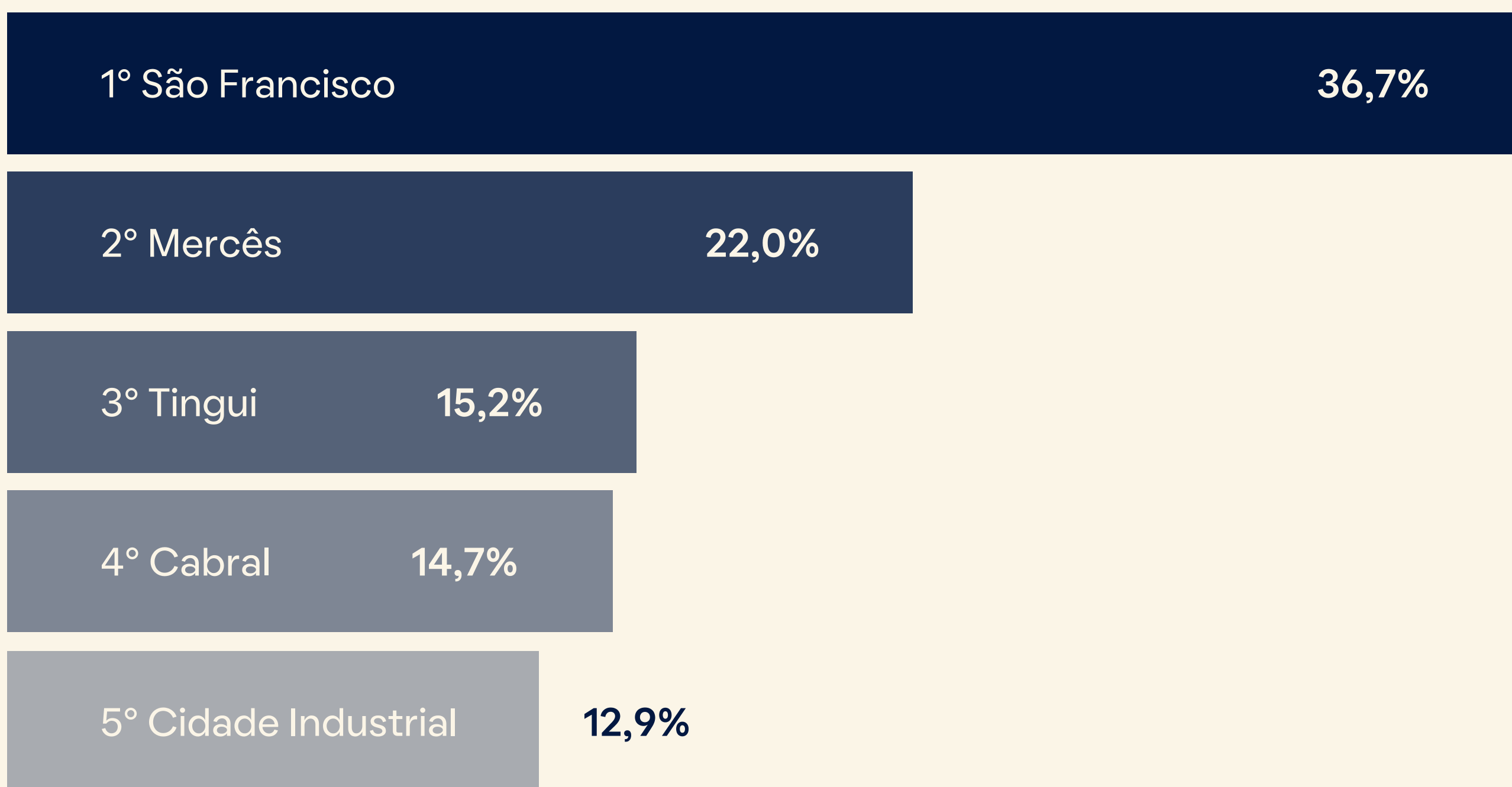
1º Batel

-1%

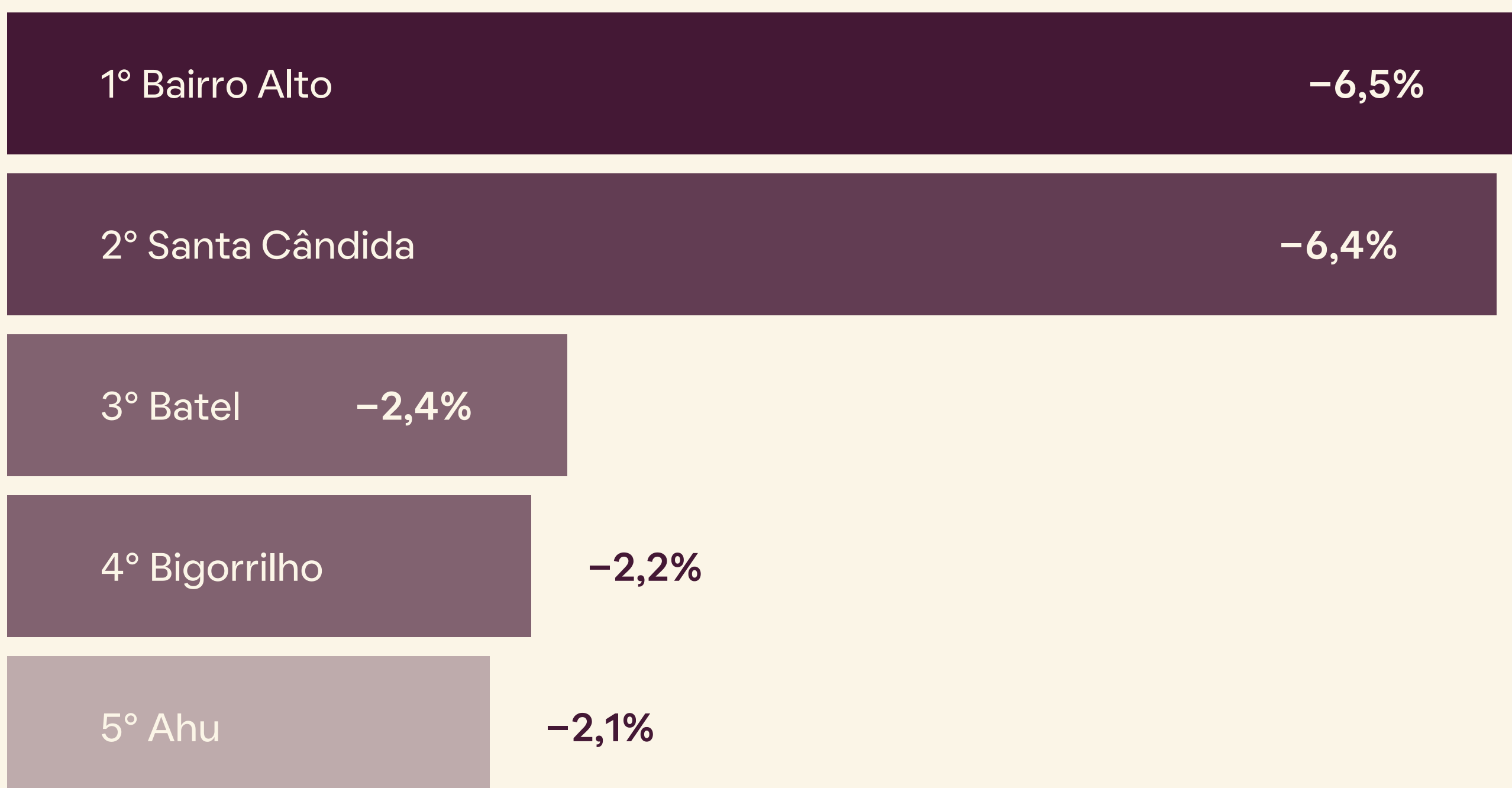
# Panorama dos últimos 3 meses

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



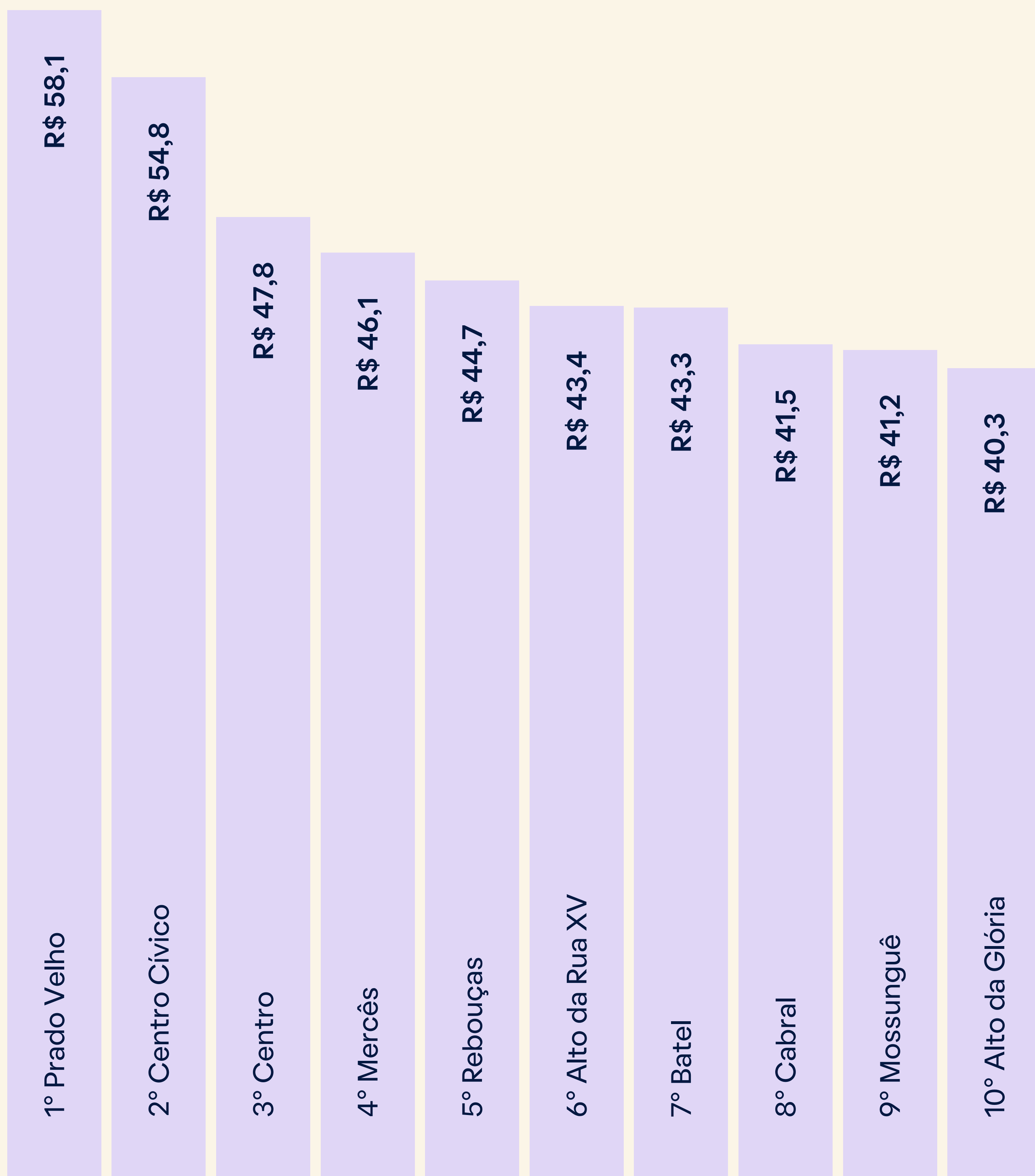
# Bairros mais caros da cidade

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

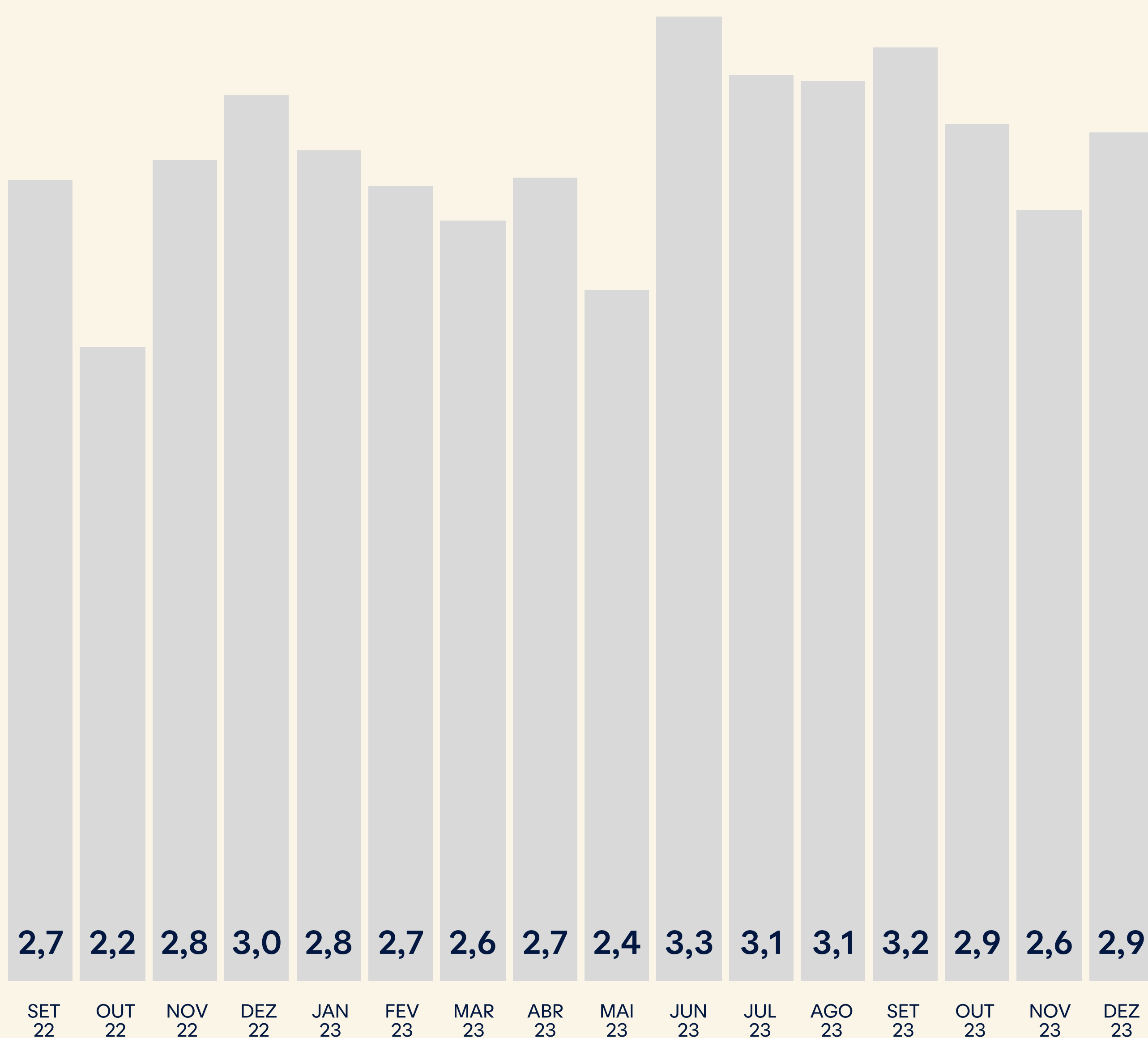
## 1º Prado Velho

[Conheça este bairro](#) →



# 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.



# 2,9%

- ↗ +0,3 ponto percentual em comparação com nov/23
- ↘ -0,1 ponto percentual em comparação com dez/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 (45m<sup>2</sup>)

R\$ 1.240 – 1.320

 Com vaga de garagem

R\$ 1.310 – 1.380

 Com mobília

R\$ 1.530 – 1.620



2 quartos (80m<sup>2</sup>)

R\$ 1.740 – 1.850

 Com vaga de garagem

R\$ 1.830 – 1.940

 Com mobília

R\$ 2.140 – 2.270



3 quartos e 1 vaga (120m<sup>2</sup>)

R\$ 1.890 – 2.000


 Com 2 vagas de garagem

R\$ 2.140 – 2.260

  Com mobília e 1 vaga


R\$ 2.320 – 2.460

# Resumo

	Cidade	Preço	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses
	<b>Curitiba</b>	<b>R\$ 36,43</b>	<b>2,05%</b>	<b>21,03%</b>

	Cidade	Preço	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses
	<b>São Paulo</b>	<b>R\$ 59,82</b>	<b>0,72%</b>	<b>9,47%</b>

[Acessar Índice completo](#) ↗

	Cidade	Preço	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses
	<b>Rio de Janeiro</b>	<b>R\$ 39,09</b>	<b>1,00%</b>	<b>14,11%</b>

[Acessar Índice completo](#) ↗

	Cidade	Preço	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses
	<b>Belo Horizonte</b>	<b>R\$ 33,73</b>	<b>1,05%</b>	<b>22,88%</b>

[Acessar Índice completo](#) ↗

	Cidade	Preço	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses
	<b>Porto Alegre</b>	<b>R\$ 32,12</b>	<b>0,93%</b>	<b>13,83%</b>

[Acessar Índice completo](#) ↗

	Cidade	Preço	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses
	<b>Brasília</b>	<b>R\$ 43,46</b>	<b>2,77%</b>	<b>12,23%</b>

[Acessar Índice completo](#) ↗

# 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](#)



 **QuintoAndar**

 **imovelweb**

**Grupo  
QuintoAndar**