

Grupo QuintoAndar

 QuintoAndar |  imovelweb



Porto Alegre



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 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.



↗ 0,93% variação no mês (vs. nov 23)

↗ 13,83% variação acumulada em 12 meses

R\$ 32,12/m²

Valor médio do m² por tipo de imóvel

 **1 quarto**


R\$ **36,21/m²**

↗ **0,98%** variação no mês (vs. nov de 23)
 ↗ **13,19%** variação acumulada em 12 meses

 **2 quartos**

R\$ **31,64/m²**

↗ **1,54%** variação no mês (vs. nov de 23)
 ↗ **12,28%** variação acumulada em 12 meses

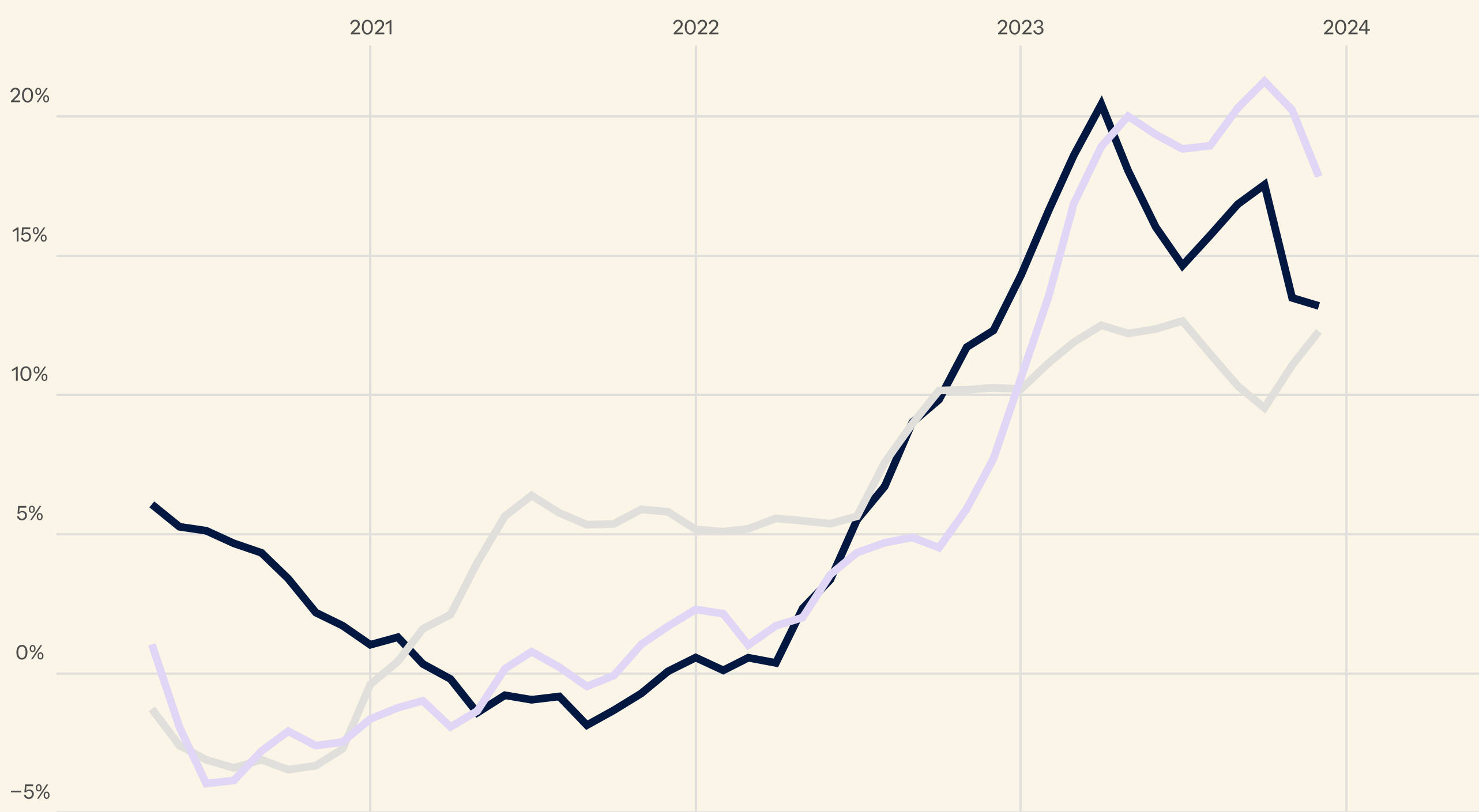
 **3 quartos**

R\$ **32,16/m²**

↘ **-0,41%** variação no mês (vs. nov de 23)
 ↗ **17,86%** variação acumulada em 12 meses

Variação acumulada nos últimos 12 meses

● 1 quarto ● 2 quartos ● 3 quartos



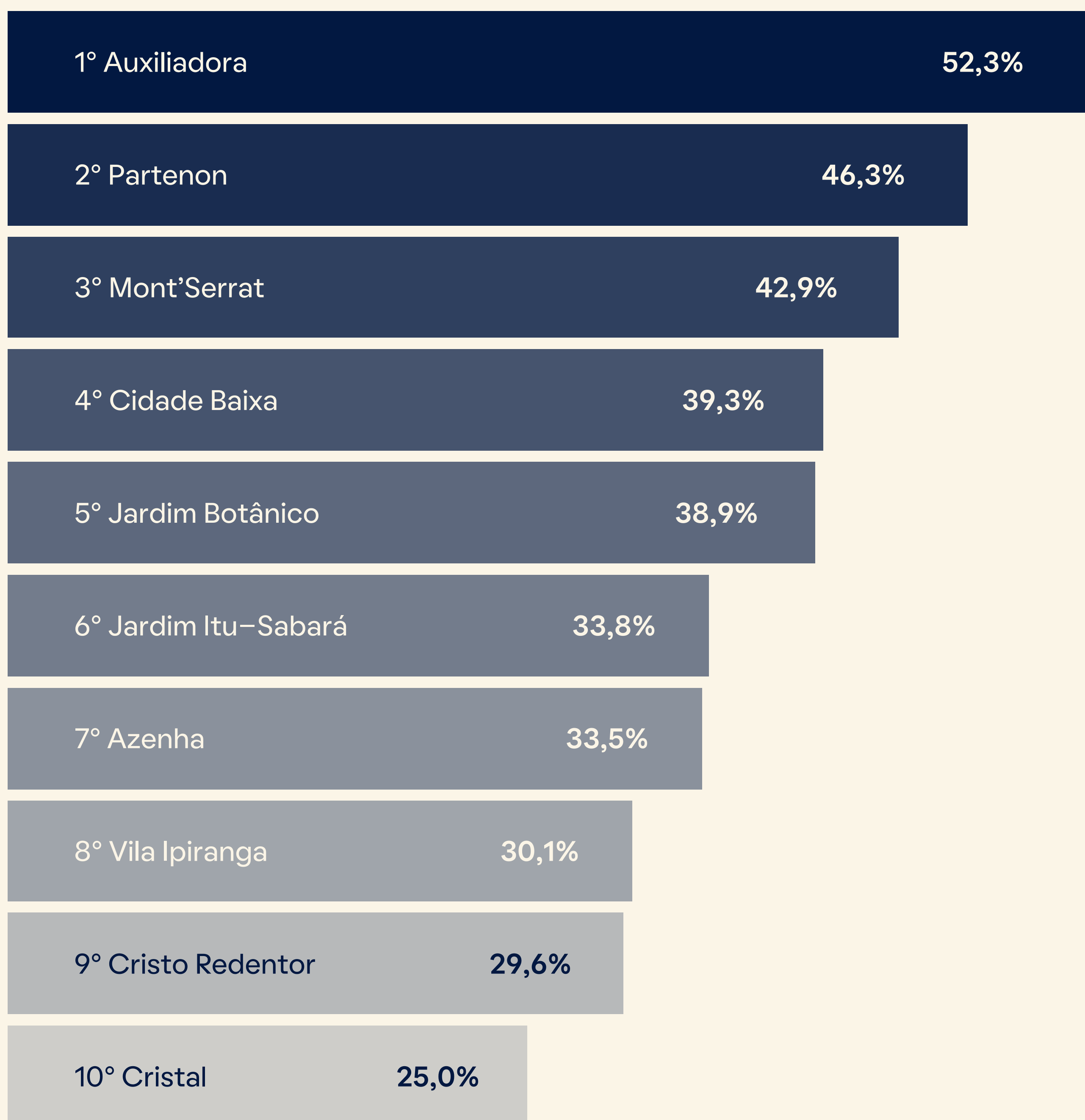
Bairros que mais valorizaram

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 Auxiliadora

[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 Três Figueiras

1º Três Figueiras	-9,4%
2º Bela Vista	-7,4%
3º São Sebastião	-7,2%

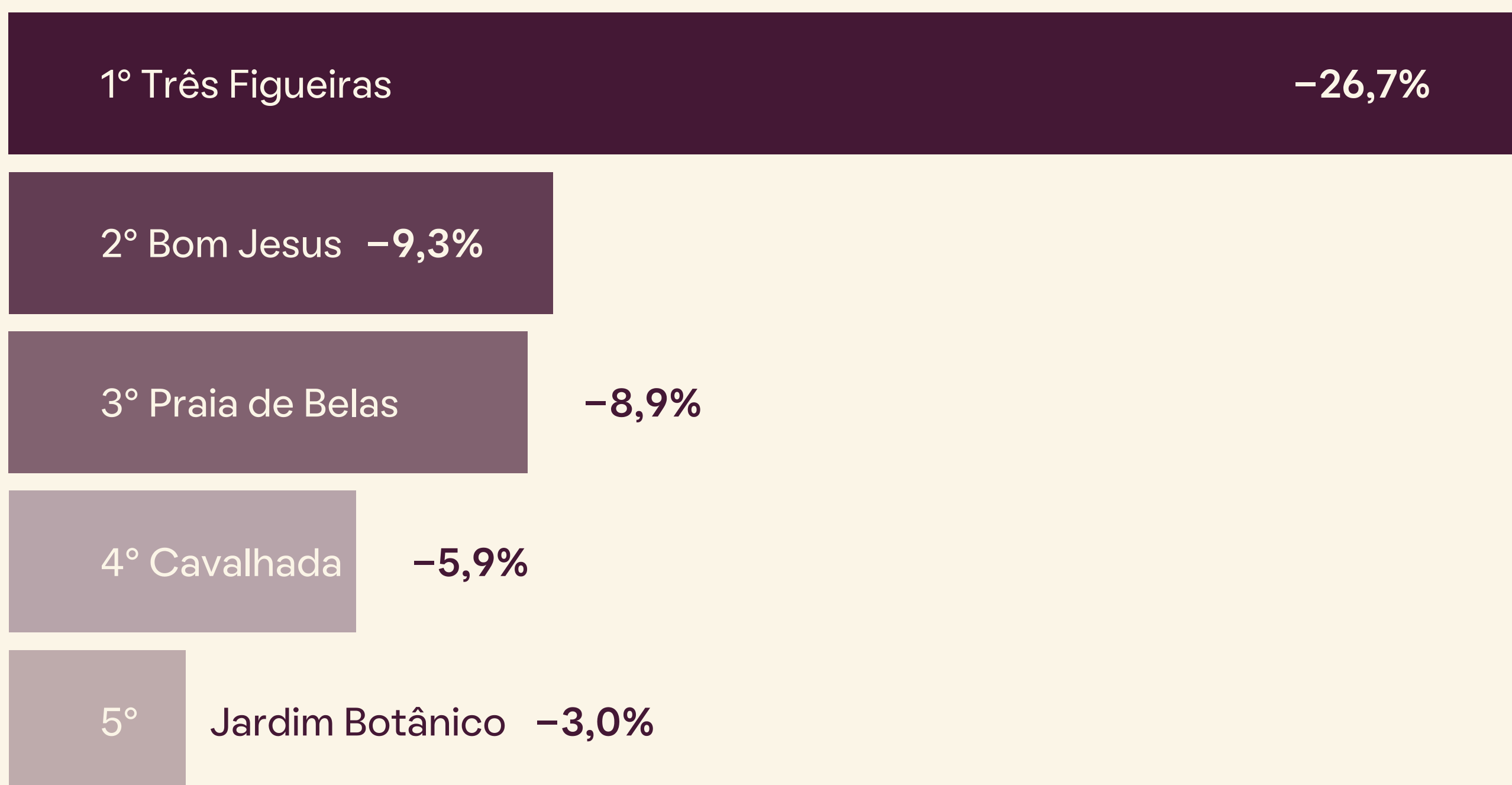
Panorama dos últimos 3 meses

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



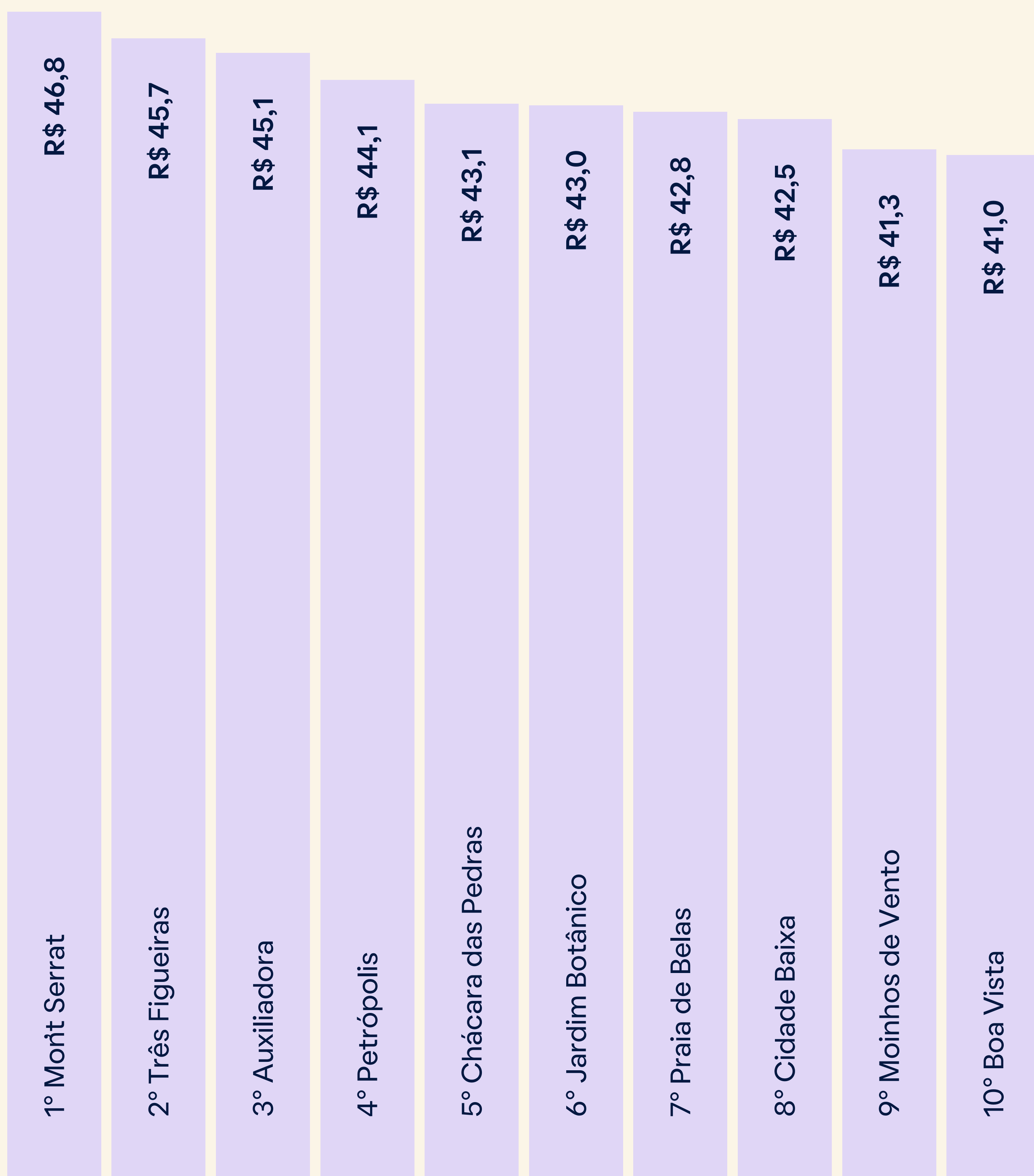
Bairros mais caros da cidade

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

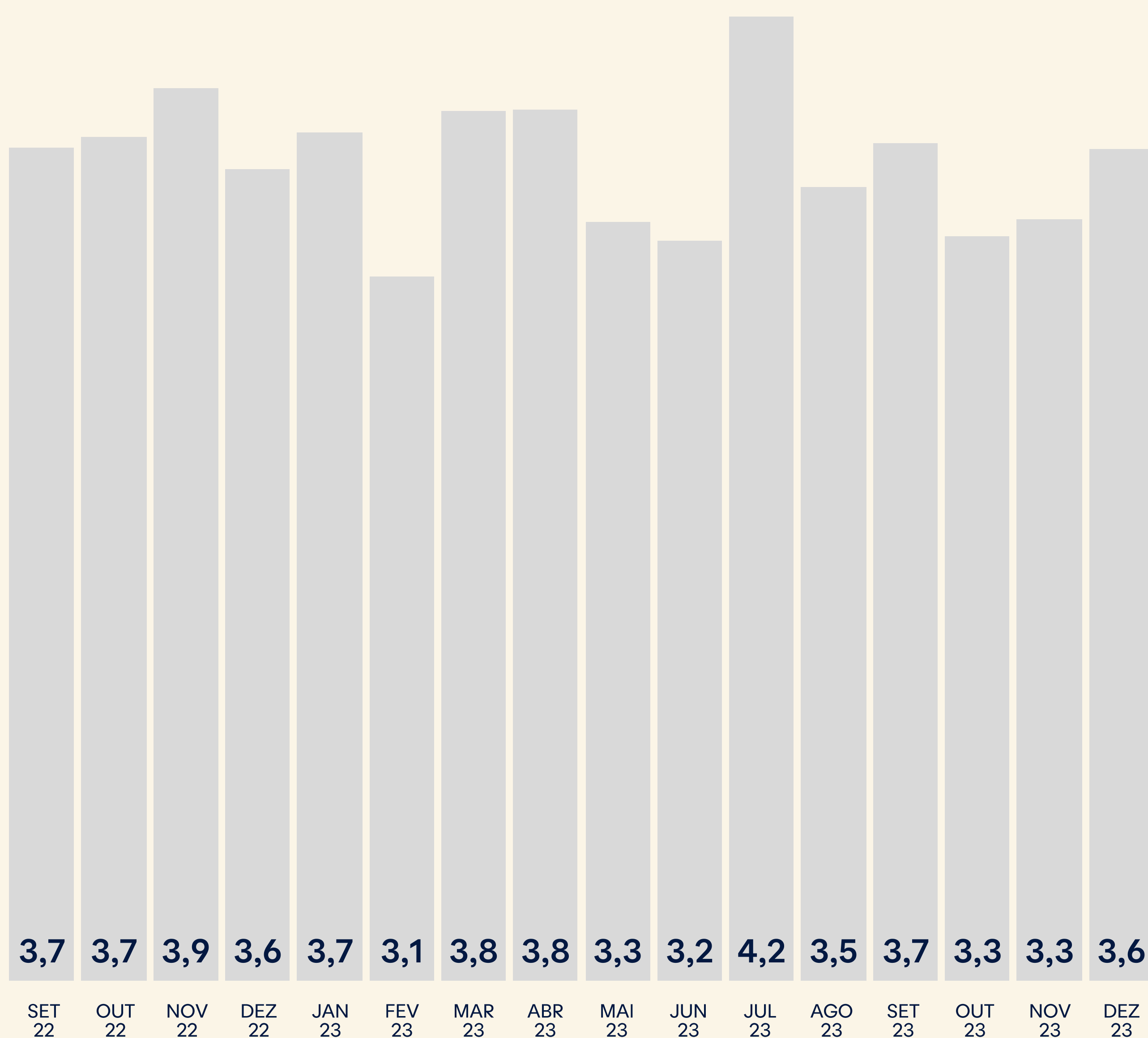
1º Mont'Serrat

[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.



3,6%

- ↗ +0,3 ponto percentual em comparação com nov/23
- 0,0 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 (45m²)

R\$ 900 – 980

 Com vaga de garagem

R\$ 1.160 – 1.260

 Com mobília

R\$ 1.150 – 1.250



2 quartos (80m²)

R\$ 1.300 – 1.410

 Com vaga de garagem

R\$ 1.670 – 1.820

 Com mobília

R\$ 1.660 – 1.810



3 quartos e 1 vaga (120m²)

R\$ 2.060 – 2.250


 Com 2 vagas de garagem

R\$ 2.320 – 2.530


  Com mobília e 1 vaga

R\$ 2.640 – 2.880

Resumo

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

	Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Acessar Índice completo ↗
	São Paulo	59,82	0,72%	9,47%	

	Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Acessar Índice completo ↗
	Rio de Janeiro	39,09	1,00%	14,11%	

	Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Acessar Índice completo ↗
	Curitiba	36,43	2,05%	21,03%	

	Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Acessar Índice completo ↗
	Belo Horizonte	33,73	1,05%	22,88%	

	Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Acessar Índice completo ↗
	Brasília	43,46	2,77%	12,23%	

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**