

**Grupo
QuintoAndar**

 **QintoAndar**

 **imovelweb**



Belo Horizonte



Dezembro, 2024

índice de Aluguel **QintoAndar** **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

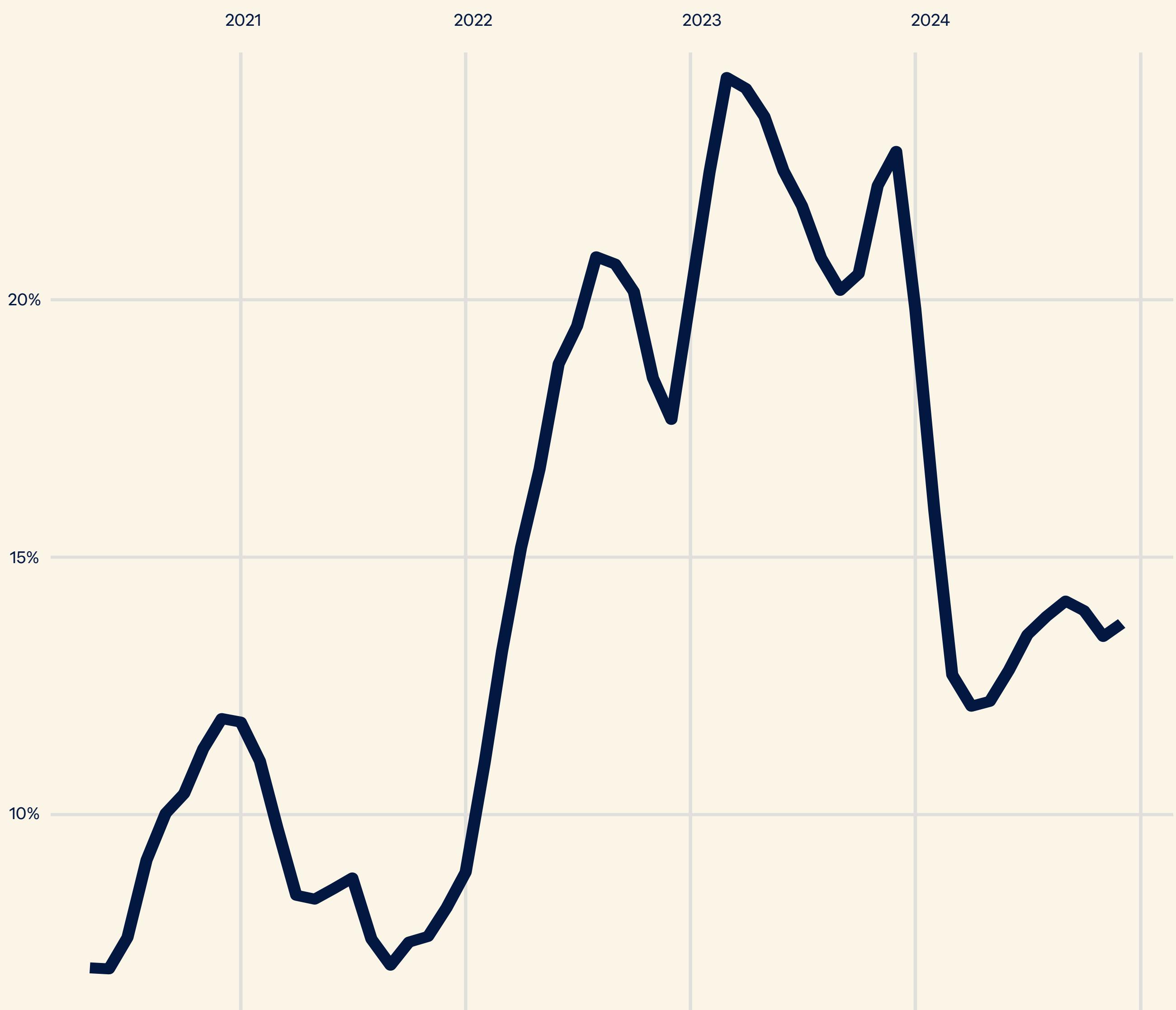
Desconto
na cidade

11

Preço de padrões
de apartamentos

Valor médio do m²

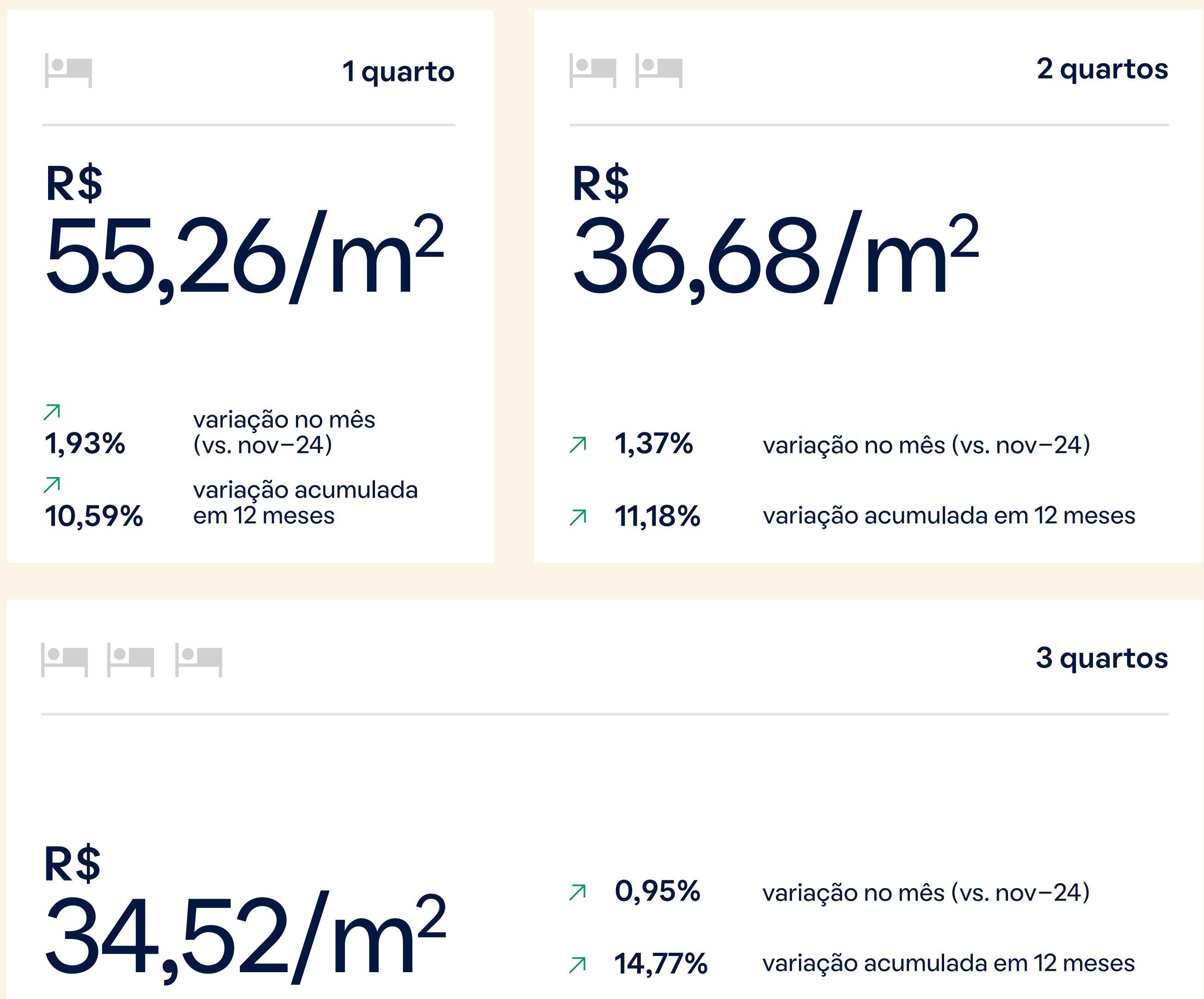
Abaixo é apresentada a média do preço de aluguel na cidade. O gráfico mostra a variação no período de 1 ano. O índice combina dados de anúncios e contratos para oferecer o retrato mais fiel do mercado no período de referência.



- ↗ 1,28% variação no mês (vs. nov-24)
- ↗ 13,71% variação acumulada em 12 meses
- ↗ 13,71% variação acumulada em 2024

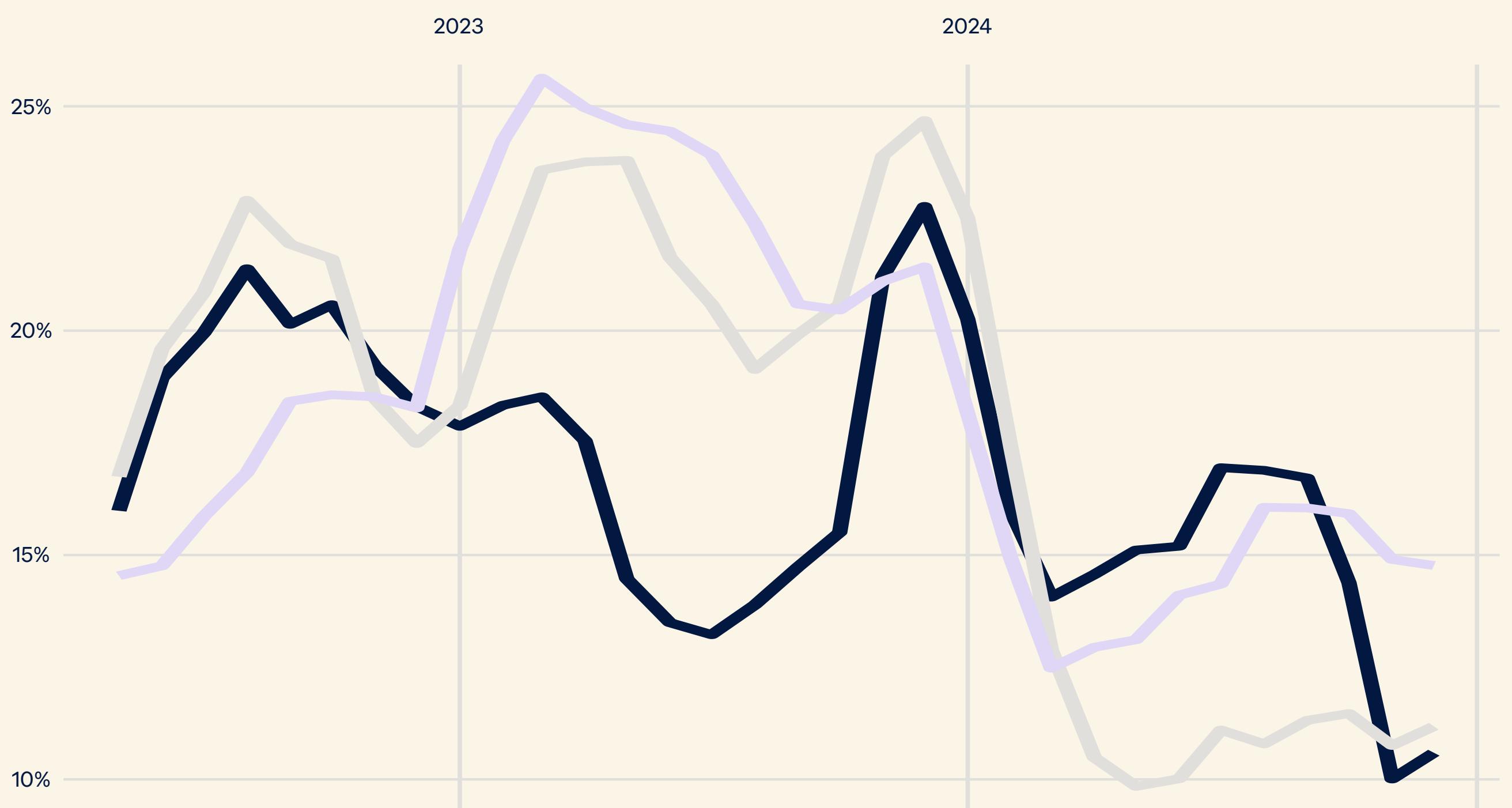
R\$38,36/m²

Valor médio do m² por tipo de imóvel



Variação acumulada nos últimos 12 meses

● 1 quarto ● 2 quartos ● 3 quartos



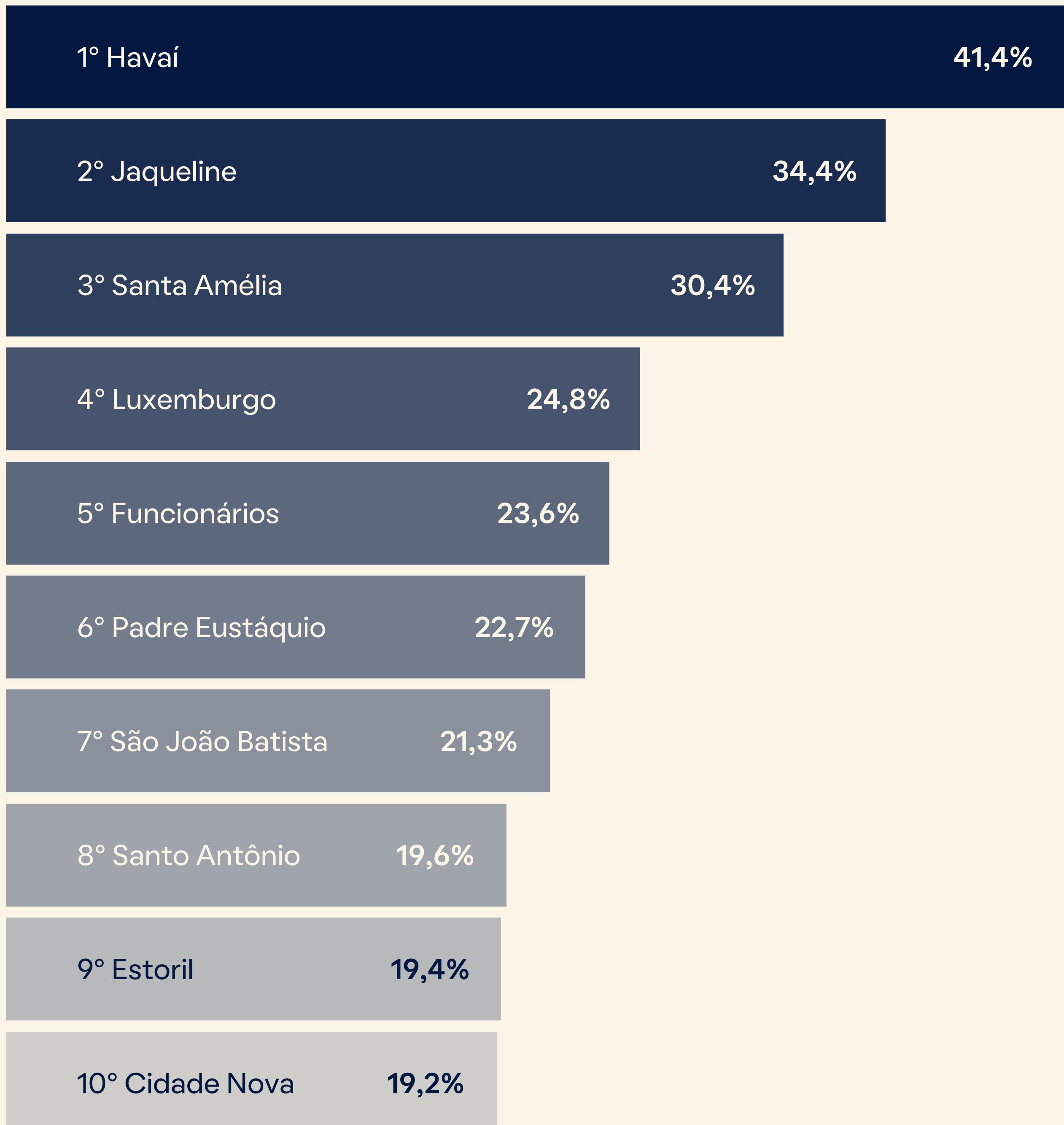
Bairros que mais valorizaram

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 Havaí

[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 Manacás

1º Manacás	-7,0%
------------	-------

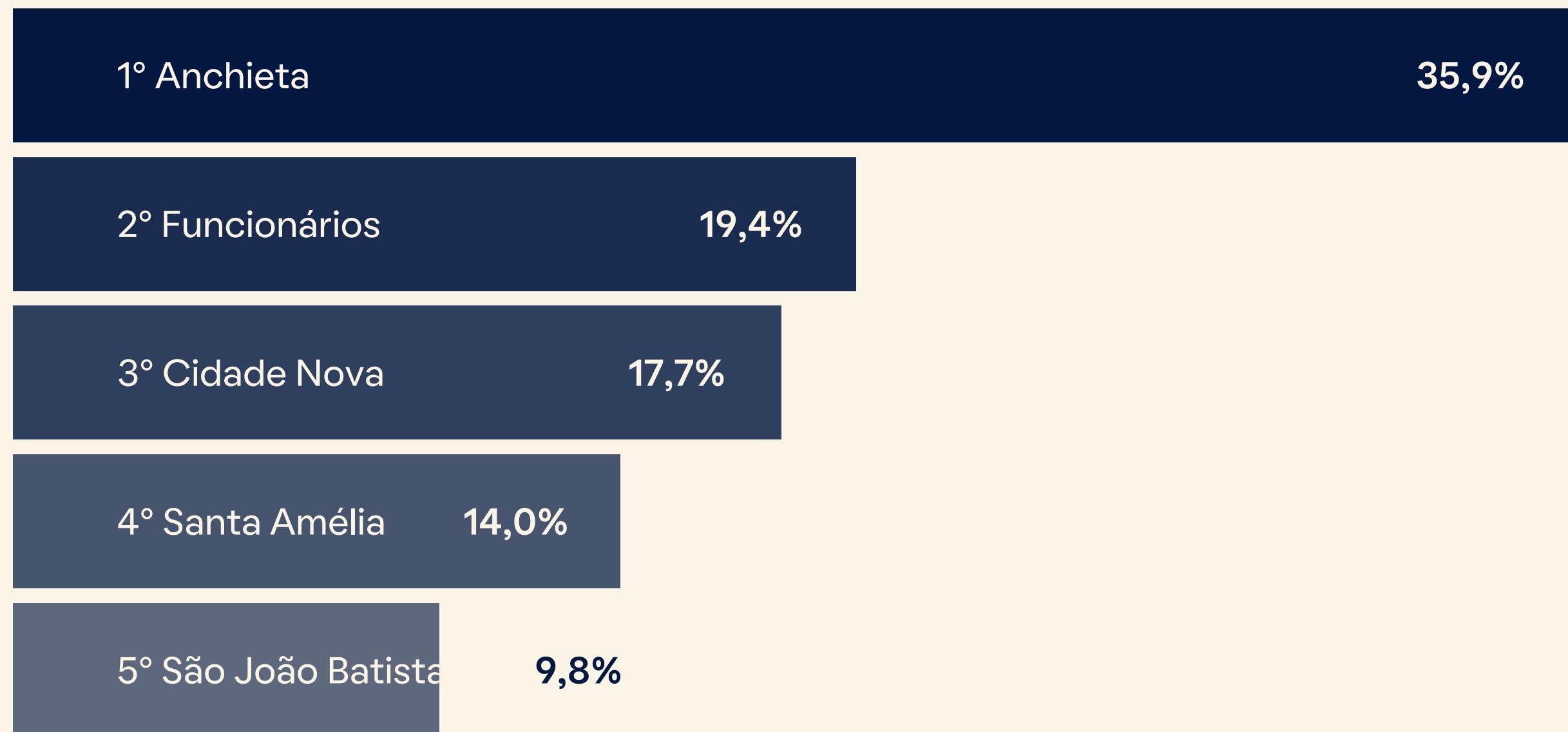
2º Santa Efigênia	-4,6%
-------------------	-------

3º Serra	-2,6%
----------	-------

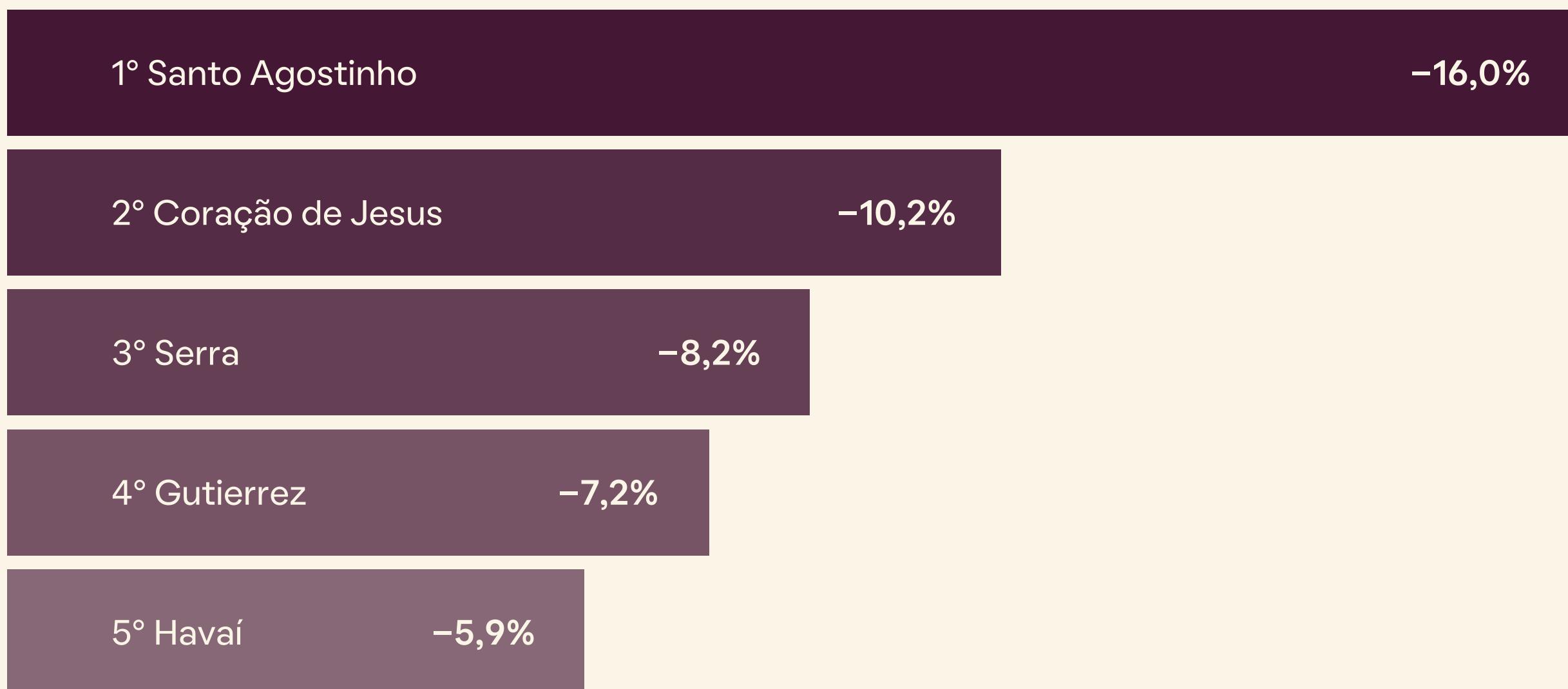
Panorama dos últimos 3 meses

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 **devalorizaram**



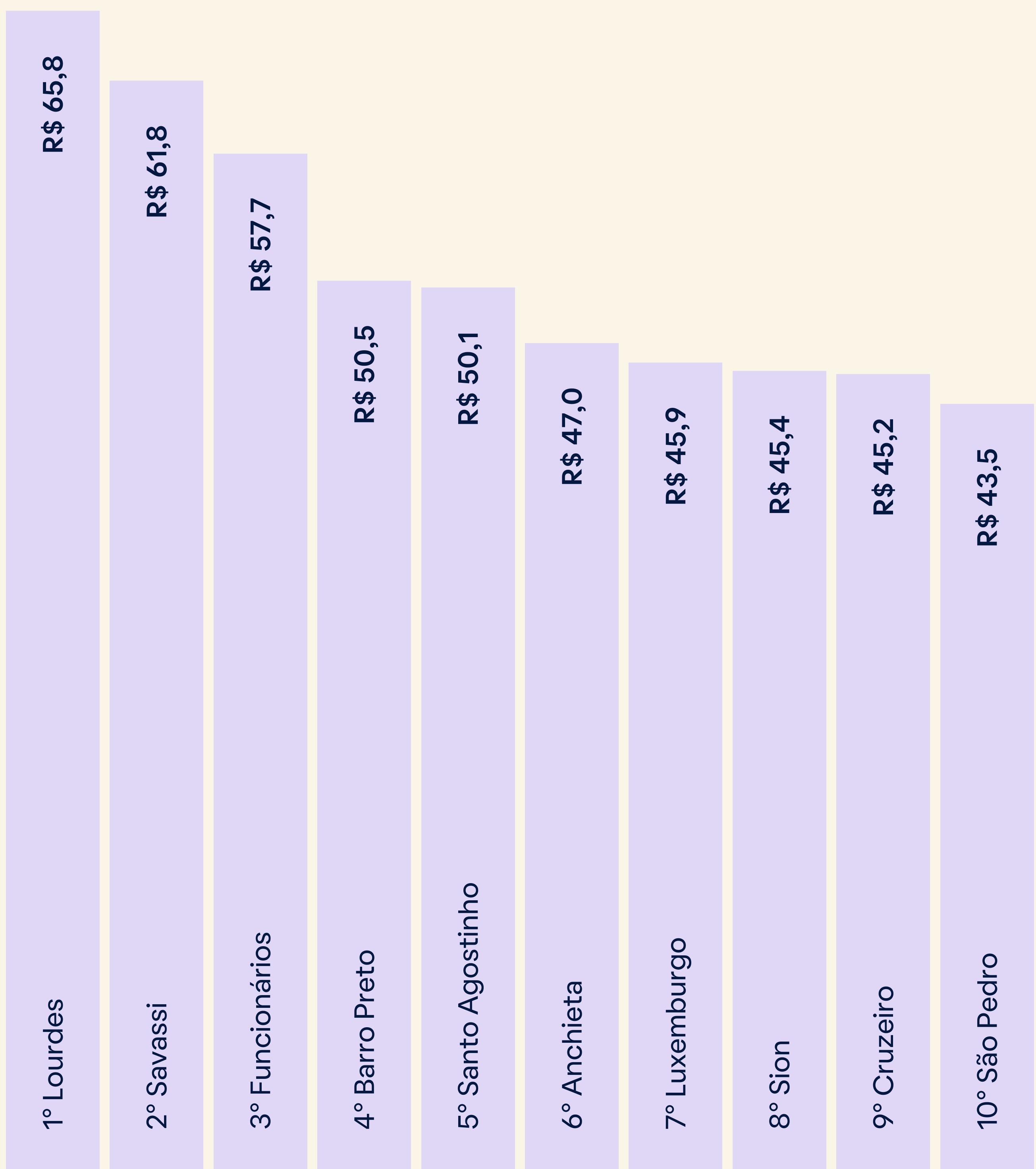
Bairros mais caros da cidade

A lista abaixo exibe 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

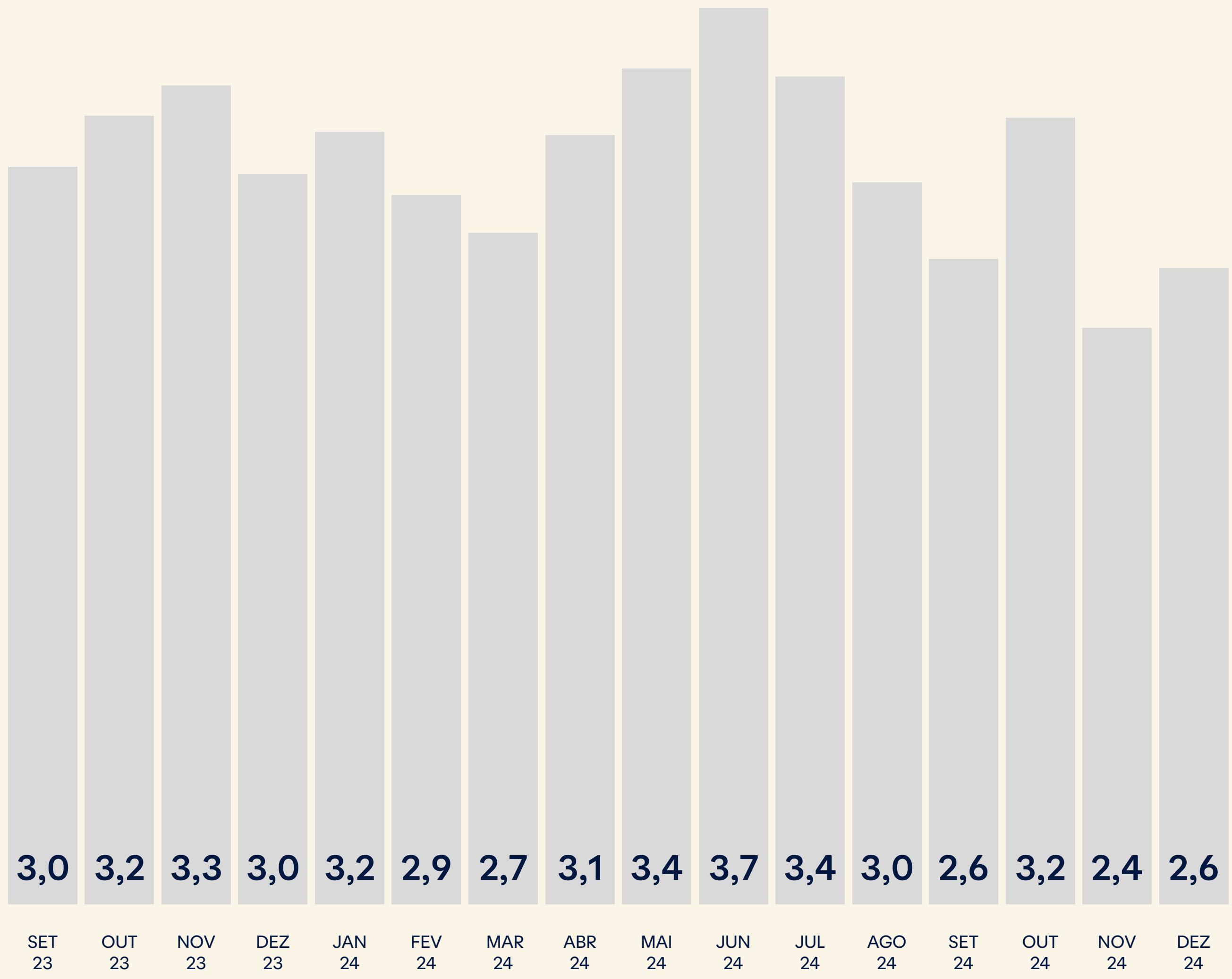
1º Lourdes

[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.



2,6%

- ↗ 0,2 ponto percentual em comparação com nov-24
- ↖ -0,4 ponto percentual em comparação com dez-23

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\$ **1.300–1.440**



Com vaga de garagem

R\$ 1.560–1.730

Com mobília

R\$ 1.570–1.740



2 quartos (80m²)

R\$ **1.630–1.800**



Com vaga de garagem

R\$ 1.960–2.170

Com mobília

R\$ 1.980–2.190



3 quartos e 1 vaga (120m²)

R\$ **2.360–2.610**



Com 2 vagas de garagem

R\$ 2.810–3.110

Com mobília e 1 vaga

R\$ 2.850–3.160

Resumo

Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Belo Horizonte	38,36	1,28%	13,71%	13,71%

Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
São Paulo	65,63	0,73%	9,72%	9,72%

Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Rio de Janeiro	42,22	0,96%	10,16%	10,16%

Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Curitiba	42,02	1,37%	15,34%	15,34%

Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Porto Alegre	36,84	0,74%	14,71%	14,71%

Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Brasília	49,94	-0,56%	15,73%	15,73%

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.

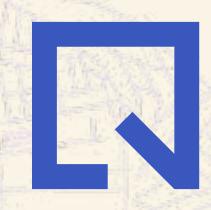
Todo final de mês, os anúncios e contratos de aluguel do Grupo QuintoAndar são agregados por bairros e número de dormitórios. Para entrar na composição do índice, o bairro-dormitório precisa ter um número mínimo mensal de observações, além de atender a outros critérios técnicos.

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**