

# Grupo QuintoAndar

 QuintoAndar

 imovelweb



Belo Horizonte



Dezembro, 2024

# 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

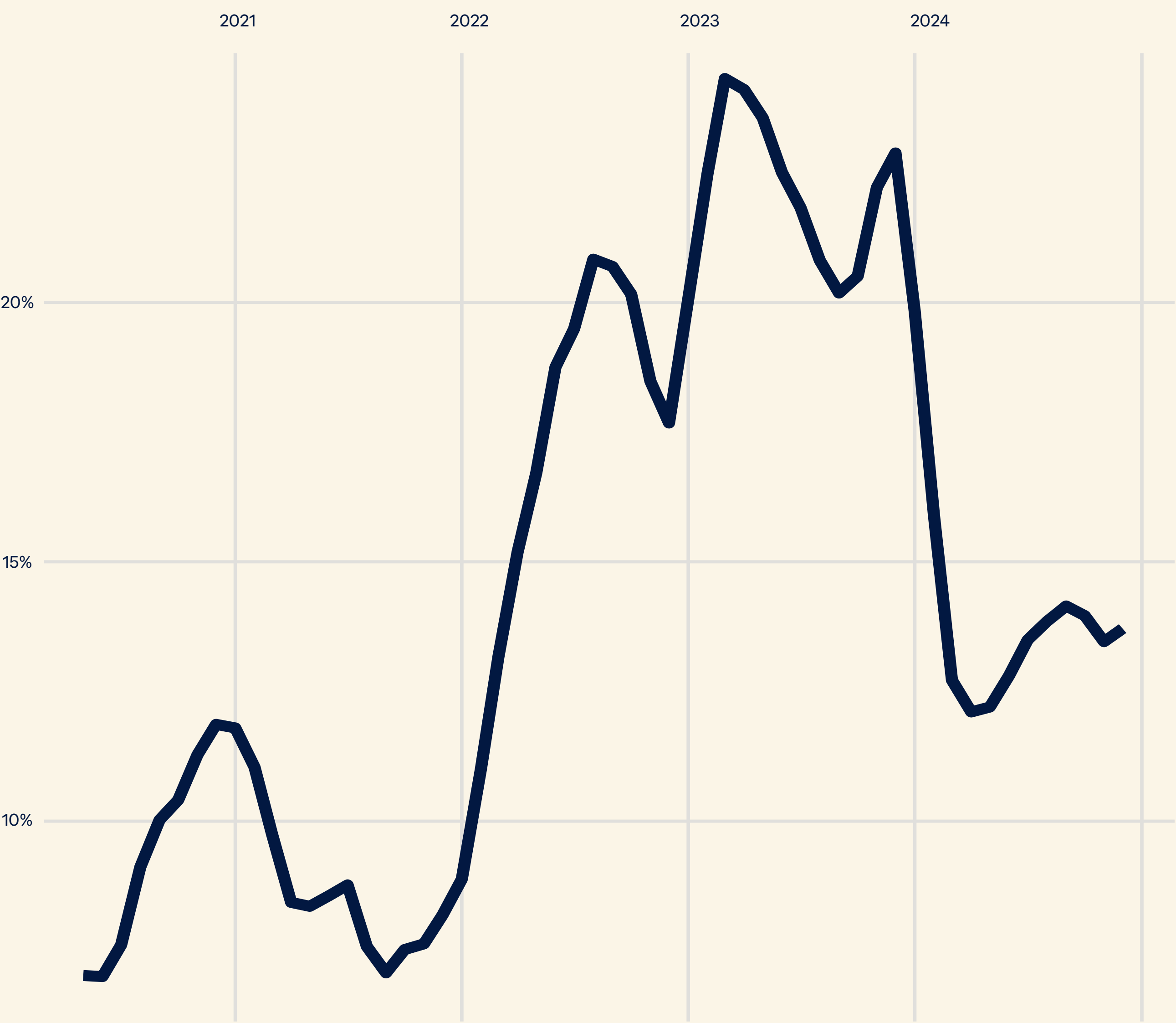
10 Desconto na cidade

11 Preço de padrões de apartamentos



# Valor médio do m²

Abaixo é apresentada a média do preço de aluguel na cidade. 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

1 quarto

R\$  
55,26/m²

1,93%

variação no mês  
(vs. nov-24)

10,59%

variação acumulada  
em 12 meses

2 quartos


R\$  
36,68/m²

1,37%


variação no mês (vs. nov-24)

11,18%


variação acumulada em 12 meses

3 quartos

R\$  
34,52/m²

0,95%

variação no mês (vs. nov-24)

14,77%

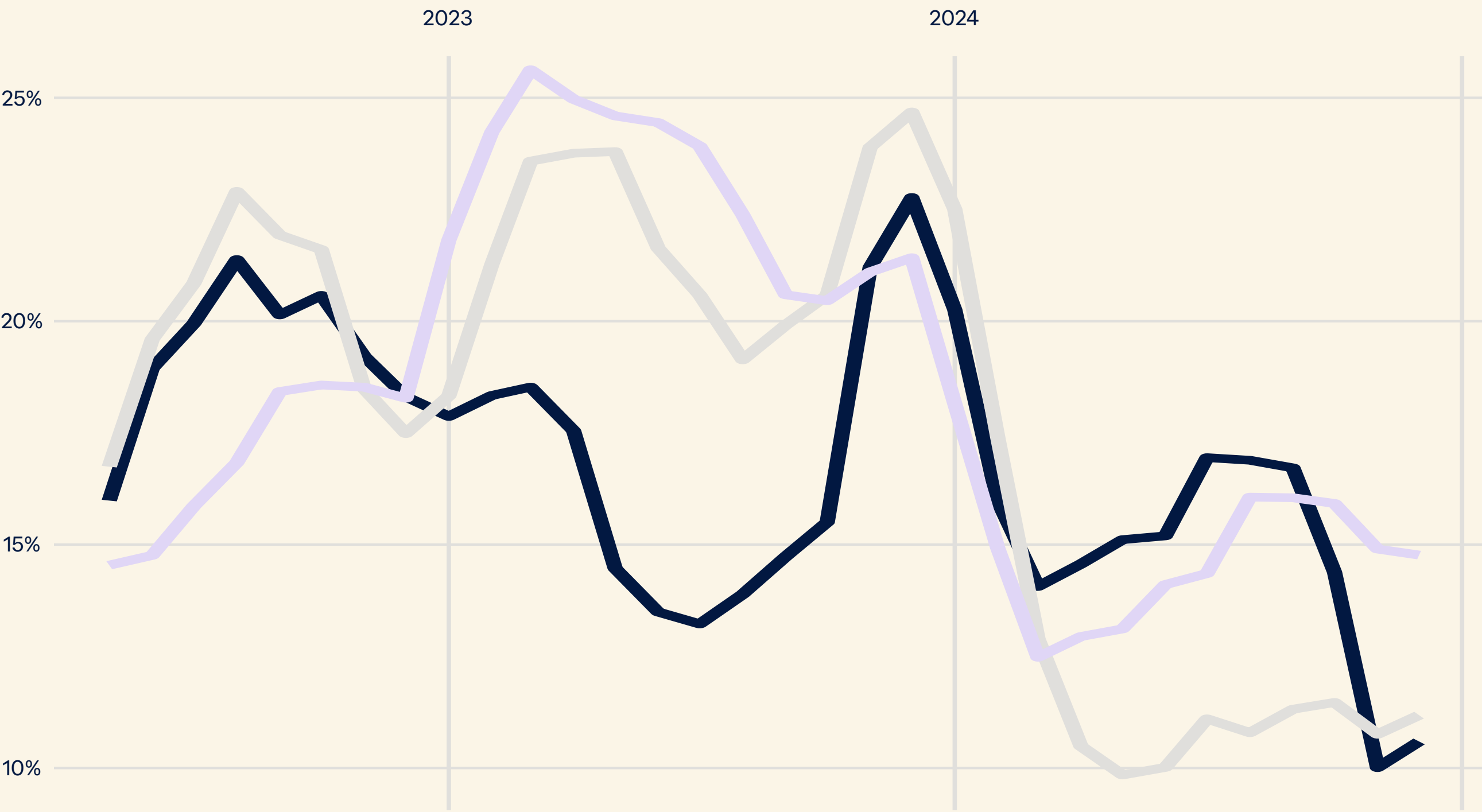
variação acumulada em 12 meses

Variação acumulada nos últimos 12 meses

● 1 quarto

● 2 quartos

● 3 quartos





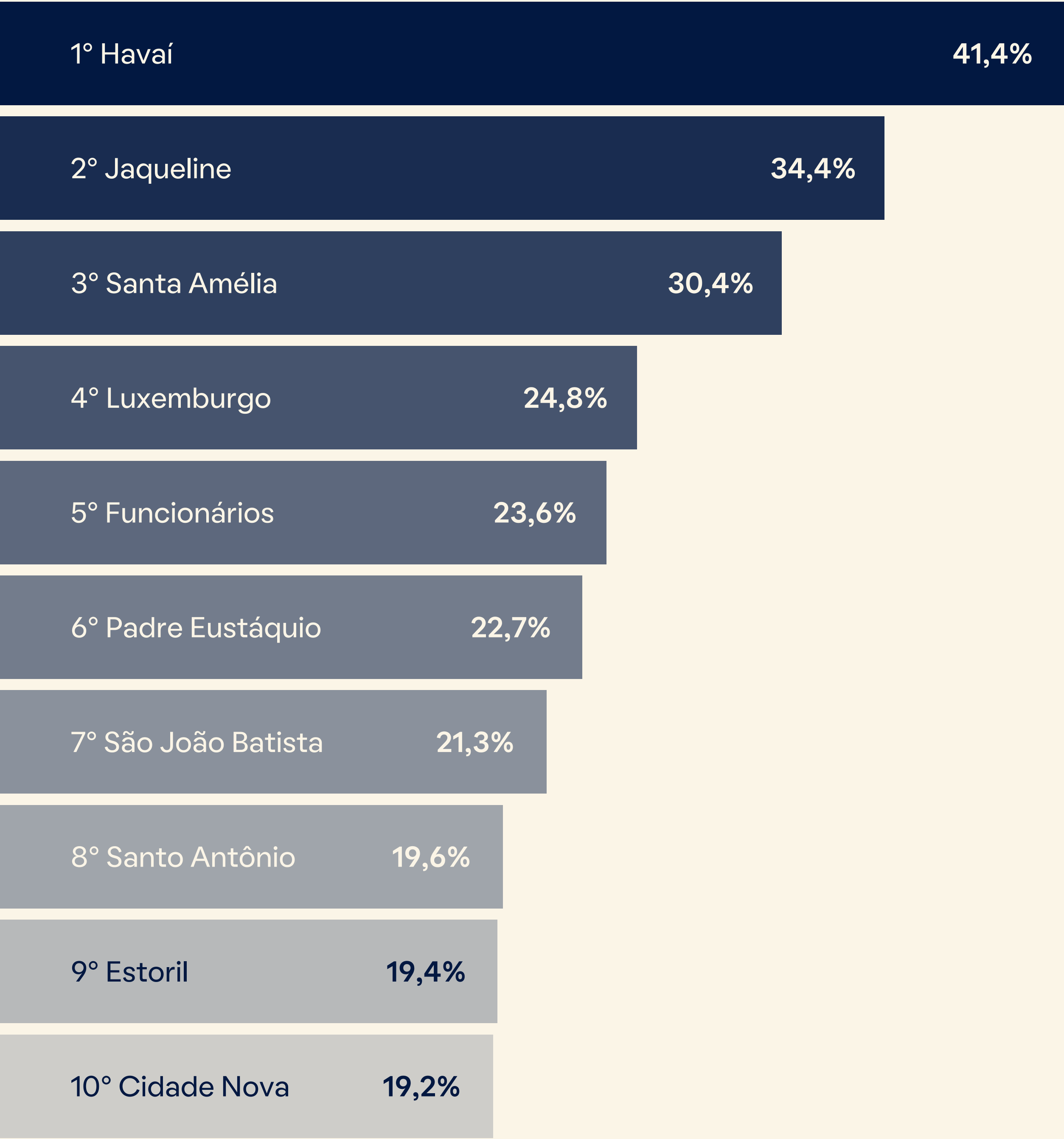
# Bairros que mais valorizaram

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 Havaí

[Conheça este bairro](#) →





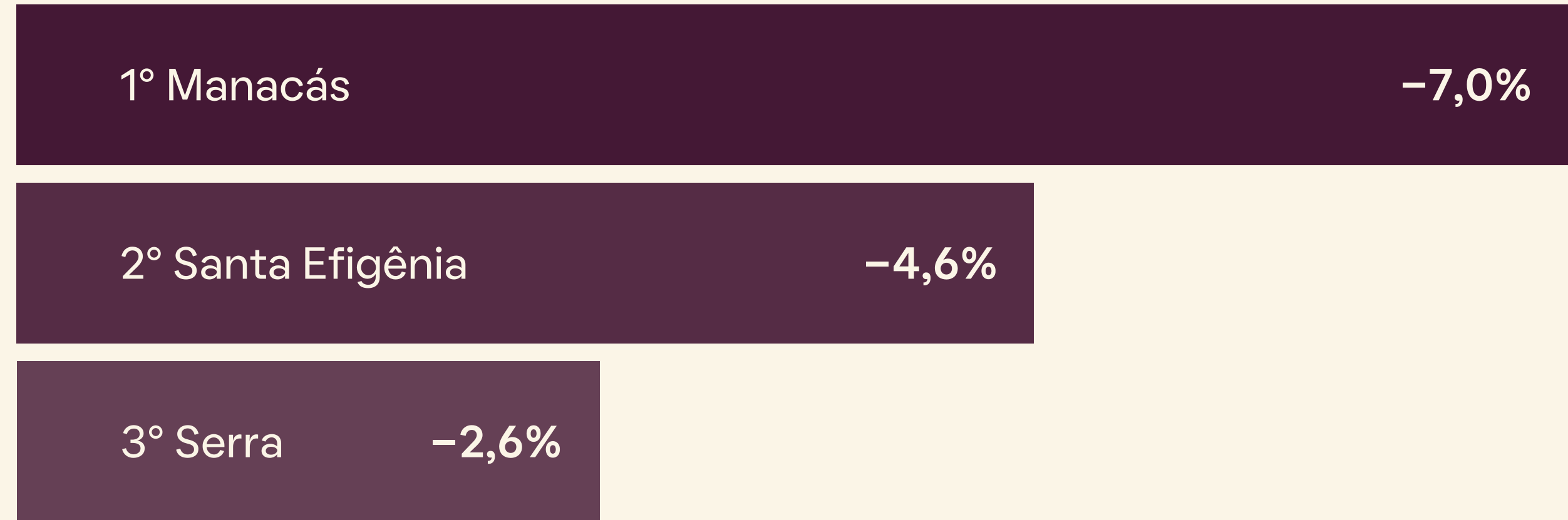
# Bairros que desvalorizaram

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

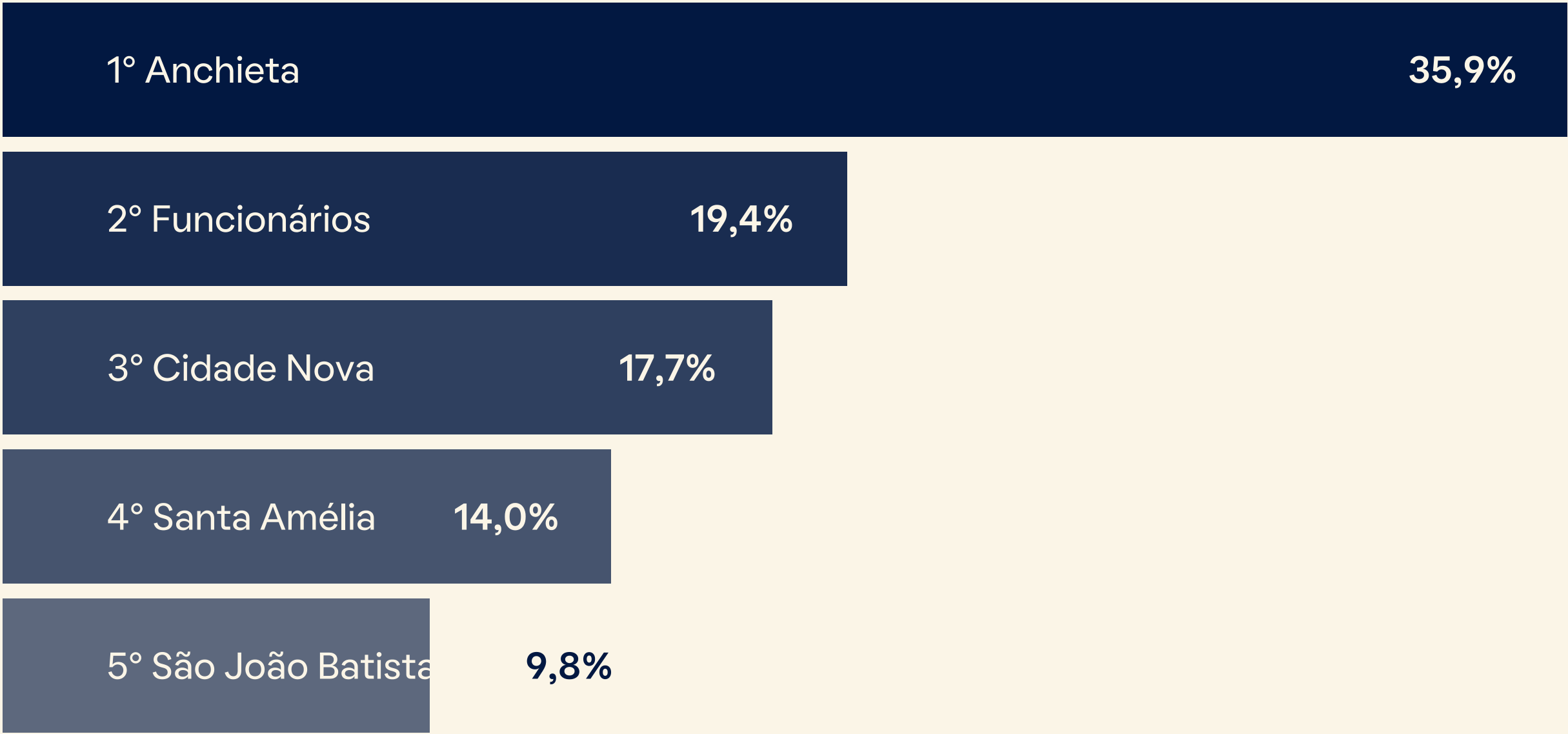




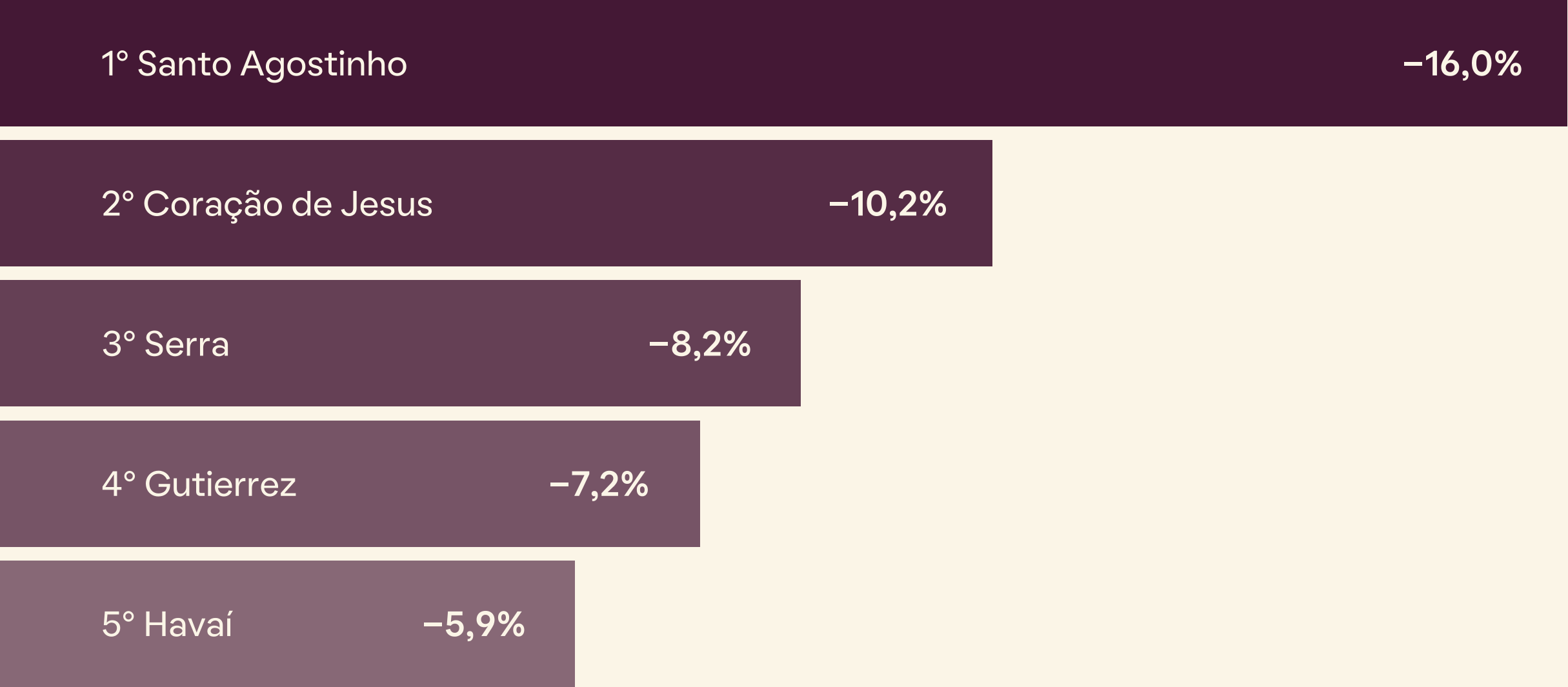
# Panorama dos últimos 3 meses

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





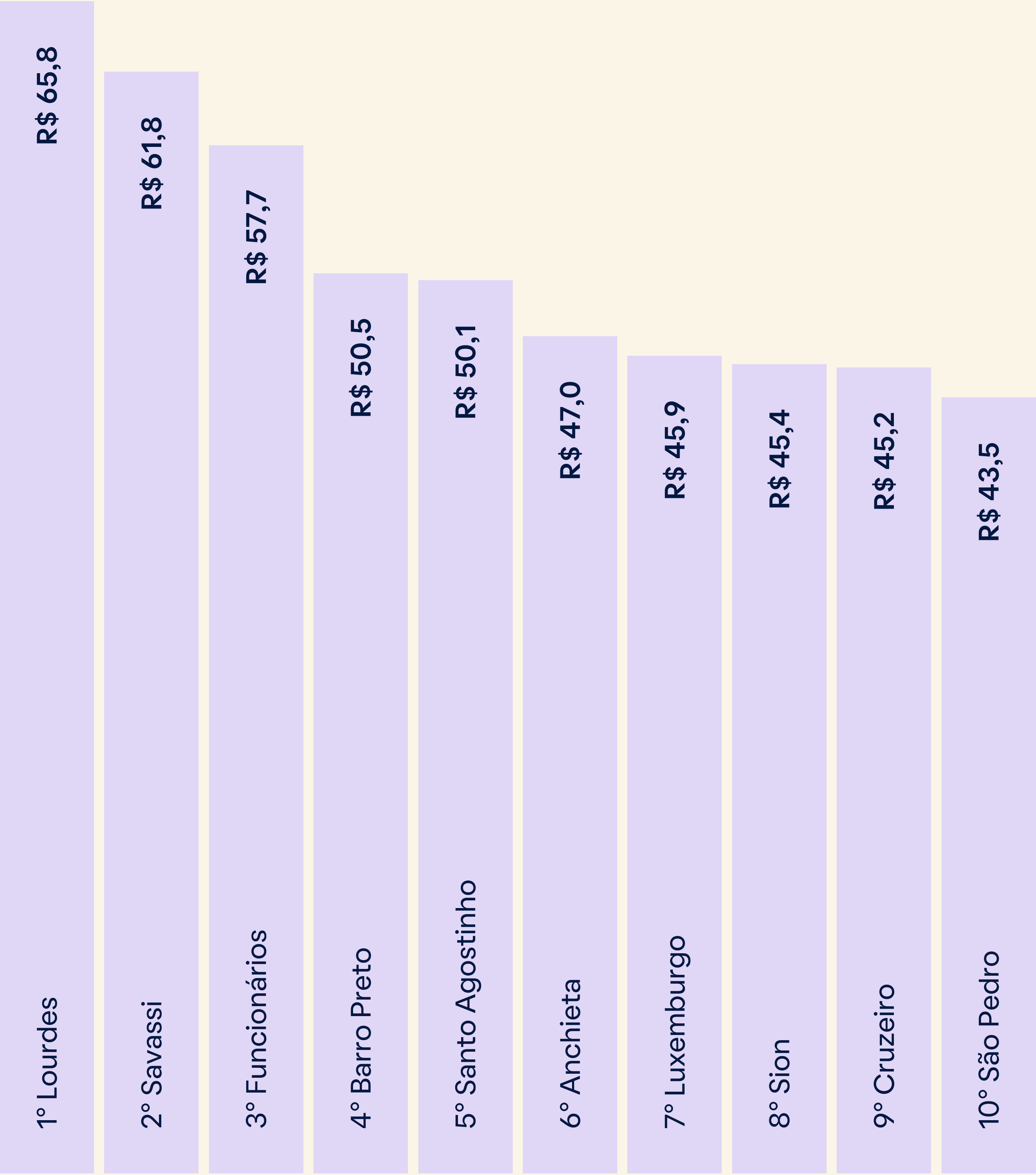
# Bairros mais caros da cidade

A lista abaixo 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 Lourdes

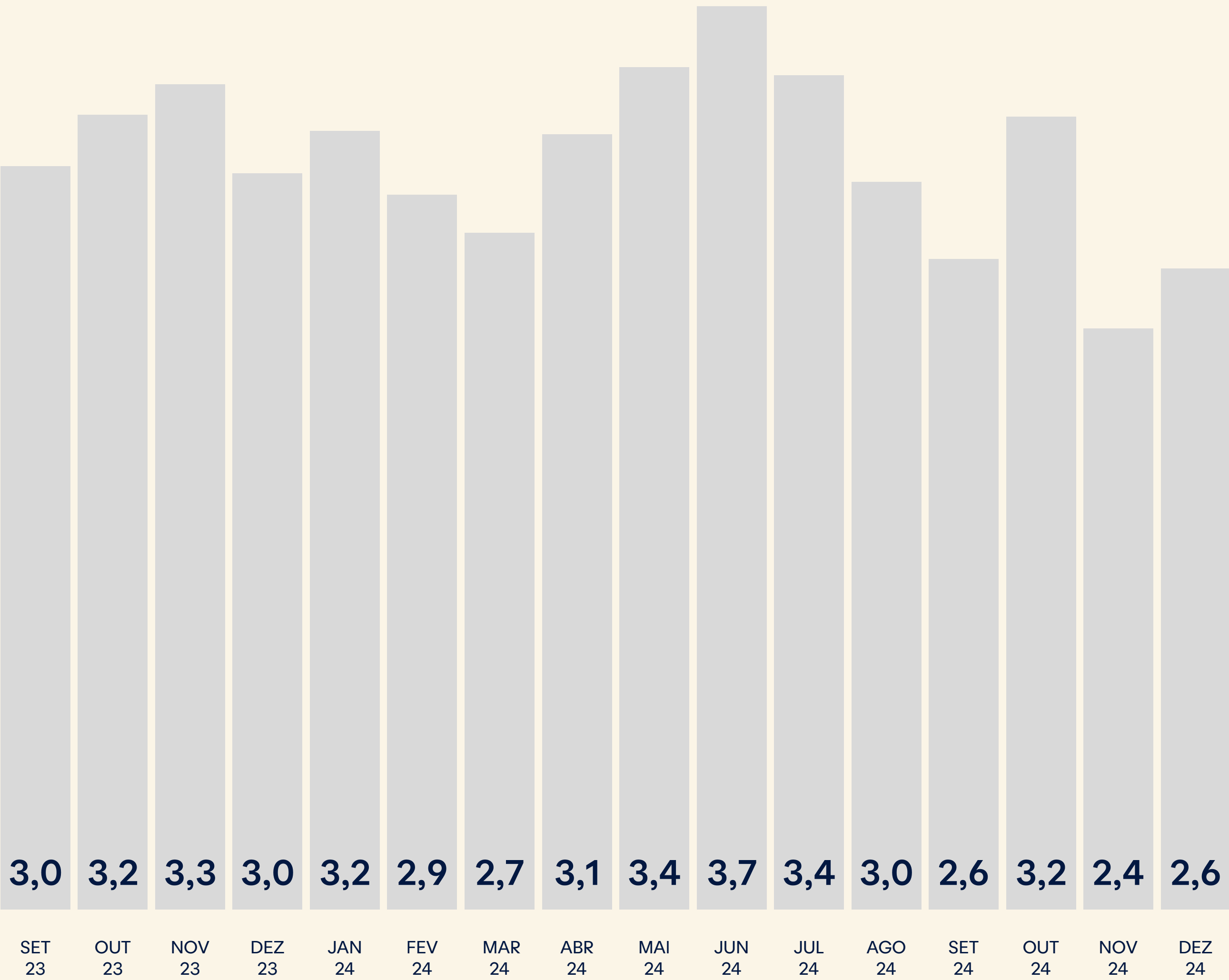
[Conheça este bairro](#) →





# 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%




[Acessar Índice completo](#) ↗

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




[Acessar Índice completo](#) ↗

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%




[Acessar Índice completo](#) ↗

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



[Acessar Índice completo](#) ↗

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



[Acessar Índice completo](#) ↗

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





# Grupo QuintoAndar