

Grupo QuintoAndar

 **QuintoAndar** |  **imovelweb**


São Paulo


Fevereiro, 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

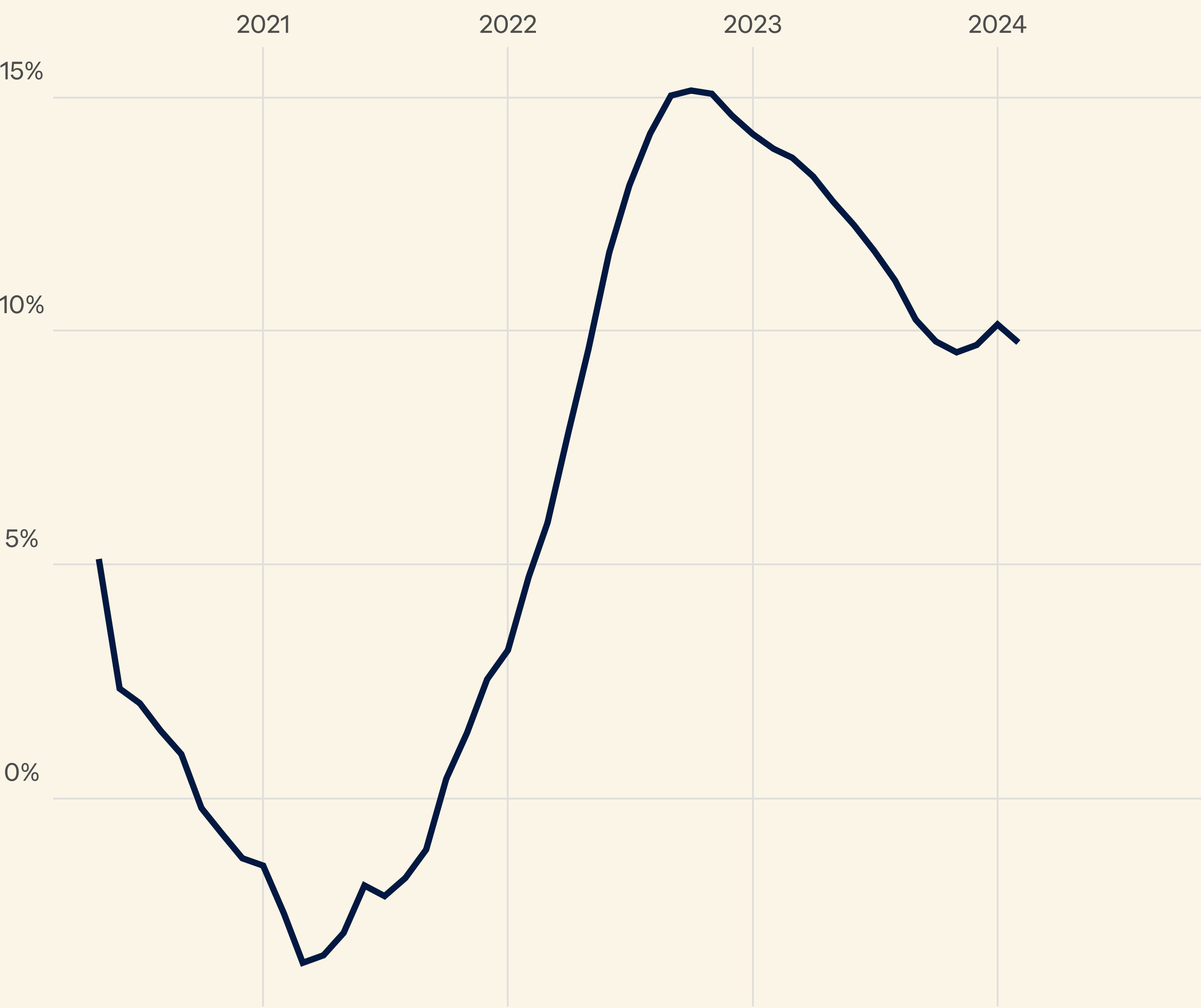
09 Bairros mais caros da cidade

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.



- ↗ 1,54% variação no mês (vs. jan-24)
- ↗ 9,75% variação acumulada em 12 meses
- ↗ 3,14% variação acumulada em 2024

R\$ 61,70/m²

Valor médio do m² por tipo de imóvel

1 quarto

R\$
75,65/m²

1,32%

variação no mês
(vs. jan-24)

8,19%

variação acumulada
em 12 meses

2 quartos

R\$
53,74/m²

1,27%

variação no mês (vs. jan-24)

10,72%

variação acumulada em 12 meses

3 quartos

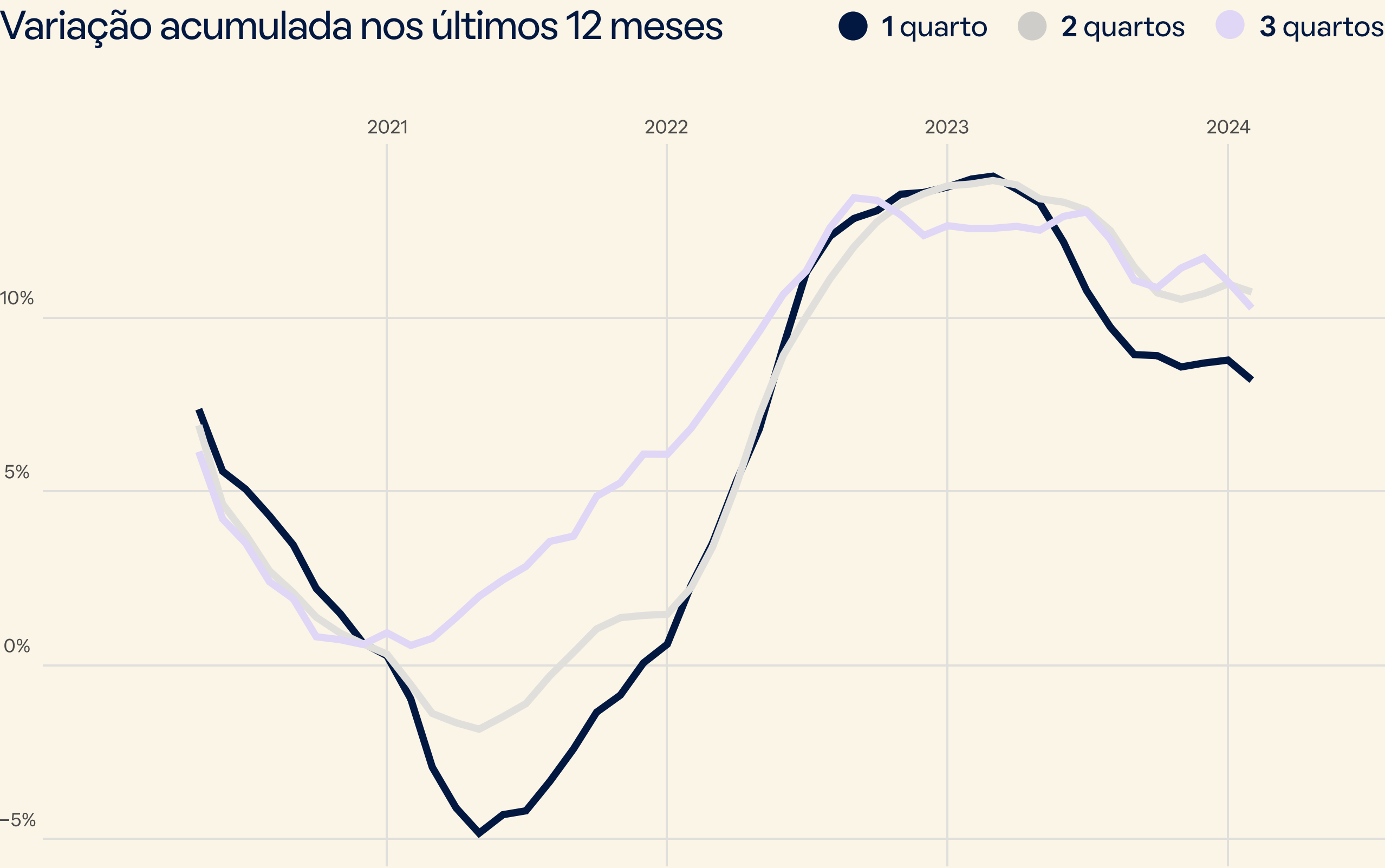
R\$
52,06/m²

0,94%

variação no mês (vs. jan-24)

10,26%

variação acumulada em 12 meses



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 Vila Pompéia

[Conheça este bairro](#) →

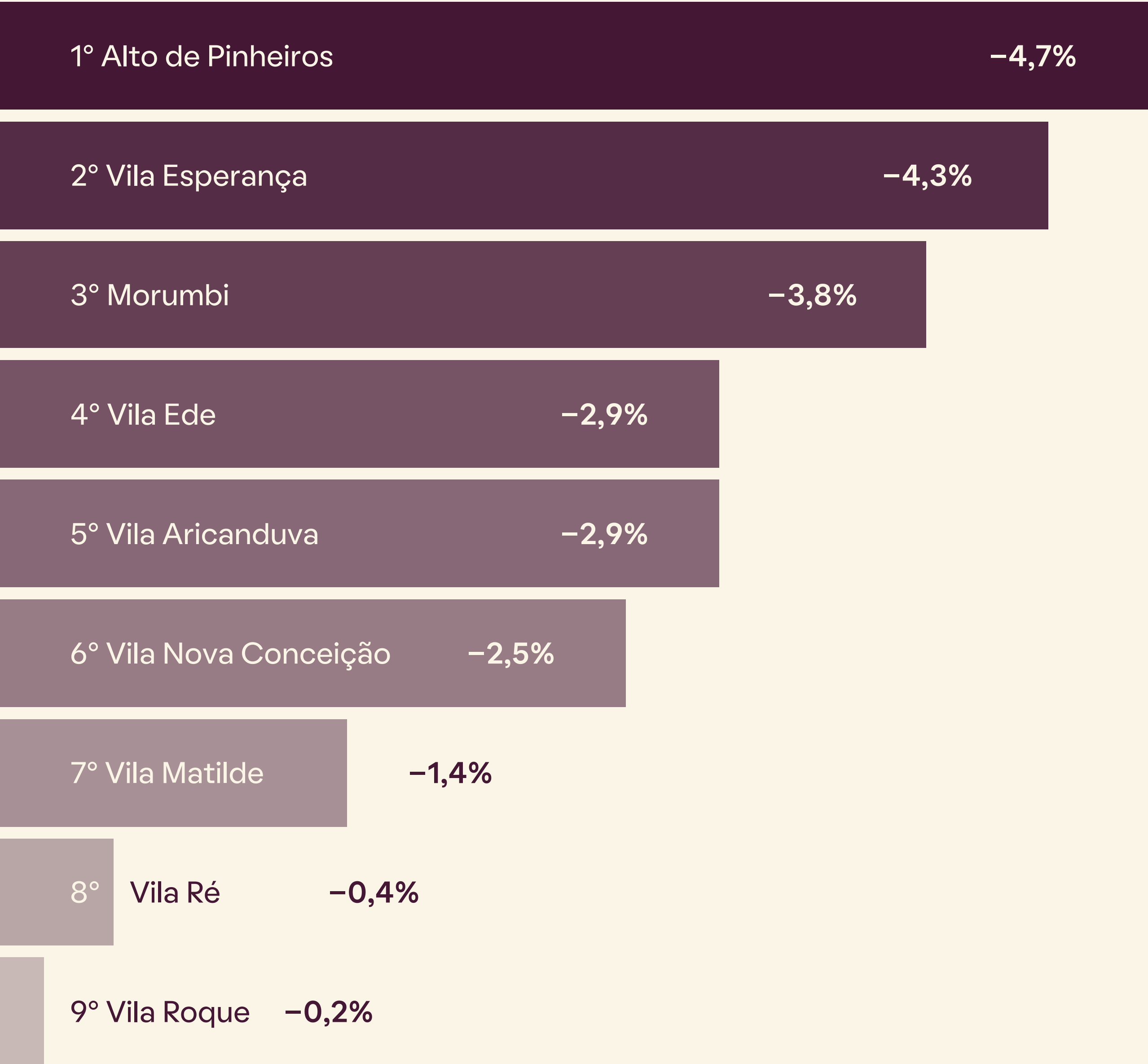
1º Vila Pompéia	29,7%
2º Planalto Paulista	28,1%
3º Bom Retiro	27,7%
4º Vila Constança	26,5%
5º Jardim Anália Franco	25,9%
6º Lapa	25,9%
7º Água Fria	24,6%
8º Jardim Brasil	24,4%
9º Vila Califórnia	23,8%
10º Alto da Lapa	22,0%

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

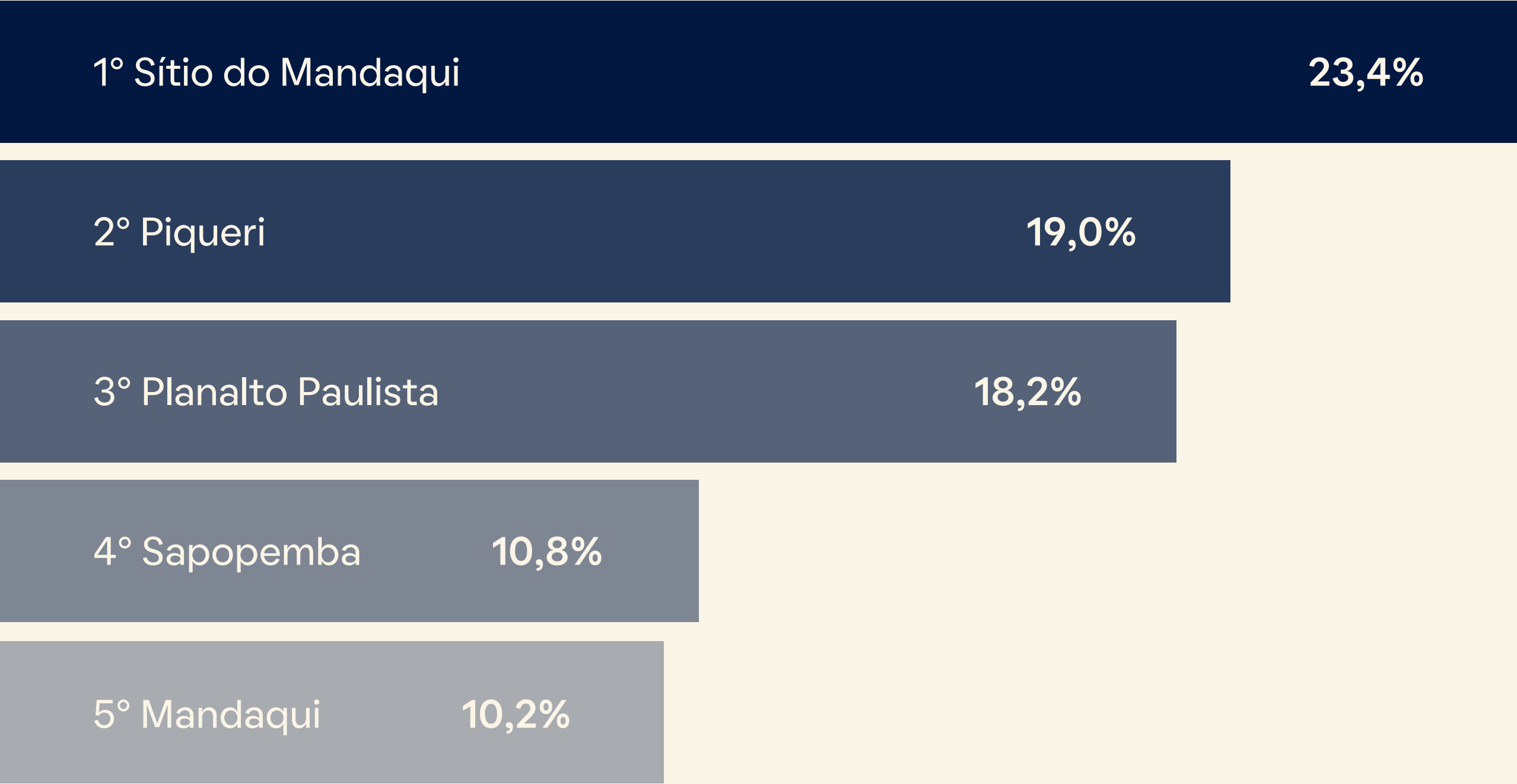
1º Alto de Pinheiros



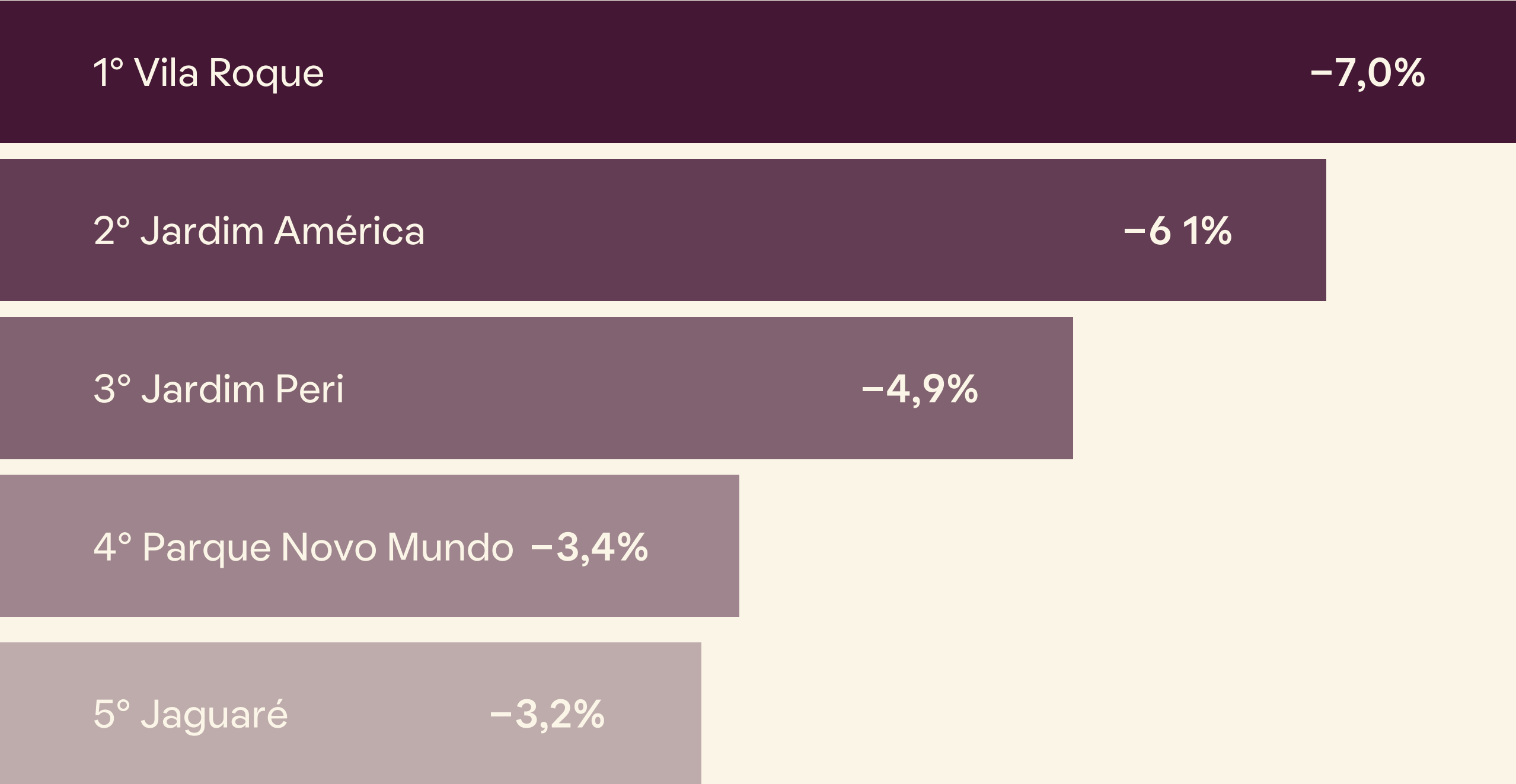
Panorama dos últimos 3 meses

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



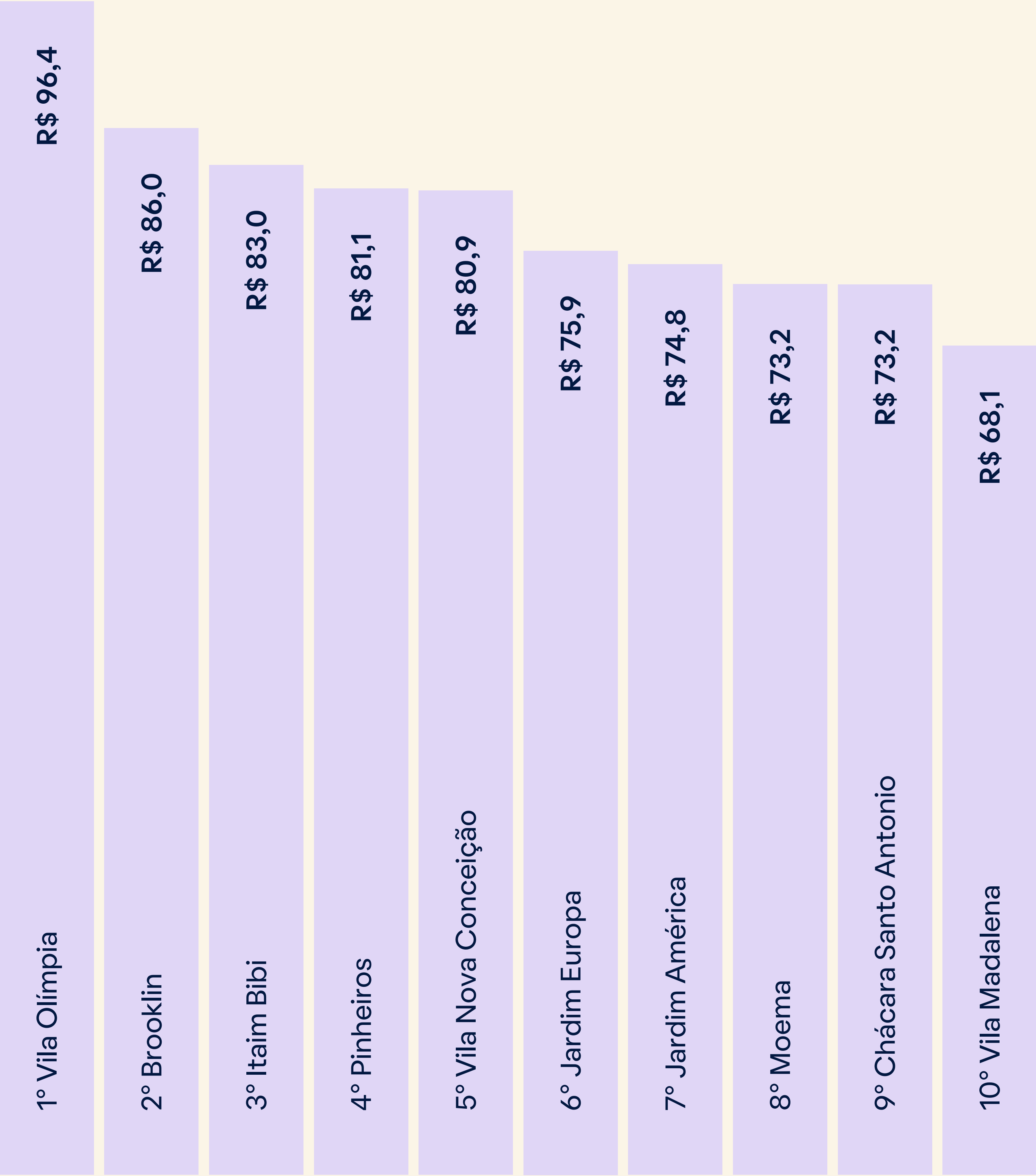
Bairros mais caros da cidade

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

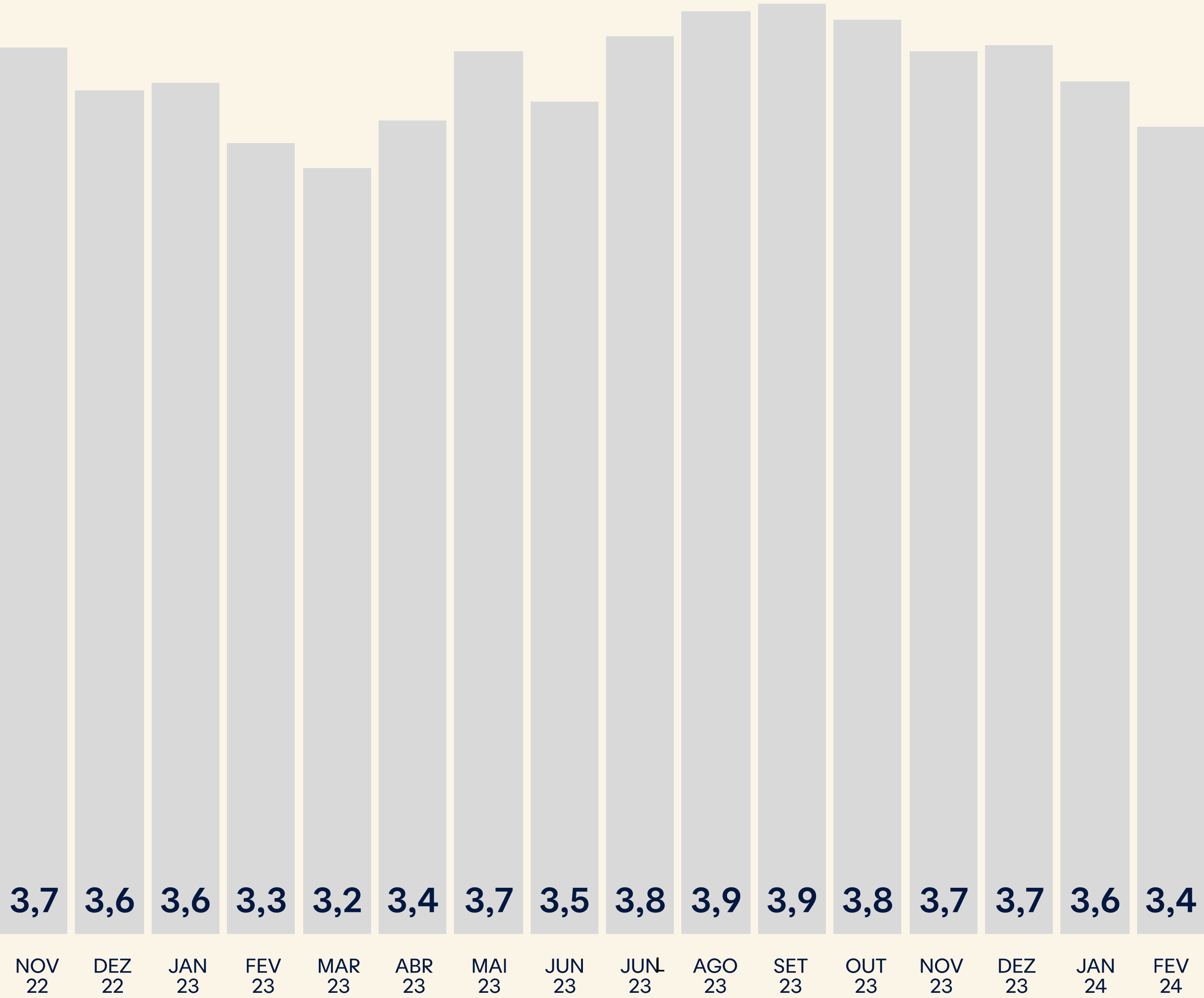
1º Vila Olímpia

[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.



3,4%

- ↘ -0,2 ponto percentual em comparação com jan-24
- ↗ 0,1 ponto percentual em comparação com fev-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\$ 1.600 – 1.770

 Com vaga de garagem

R\$ 1.830 – 2.030

 Com mobília

R\$ 2.010 – 2.220



2 quartos (80m²)

R\$ 2.080 – 2.300

 Com vaga de garagem

R\$ 2.380 – 2.630

 Com mobília

R\$ 2.600 – 2.880



3 quartos e 1 vaga (120m²)

R\$ 2.740 – 3.030

 Com 2 vagas de garagem

R\$ 3.050 – 3.370

 Com mobília e 1 vaga

R\$ 3.420 – 3.790

Resumo

				
Cidade	Preço	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
São Paulo	R\$ 61,70	1,54%	9,75%	3,14%

 Acessar Índice completo ↗				
Cidade	Preço	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Rio de Janeiro	R\$ 39,51	1,43%	16,16%	3,11%

 Acessar Índice completo ↗				
Cidade	Preço	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Curitiba	R\$ 38,20	2,56%	22,53%	4,86%

 Acessar Índice completo ↗				
Cidade	Preço	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Belo Horizonte	R\$ 34,41	1,20%	15,89%	2,02%

 Acessar Índice completo ↗				
Cidade	Preço	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Porto Alegre	R\$ 33,21	1,44%	11,45%	3,39%

 Acessar Índice completo ↗				
Cidade	Preço	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Brasília	R\$ 45,45	1,94%	13,39%	5,33%

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.

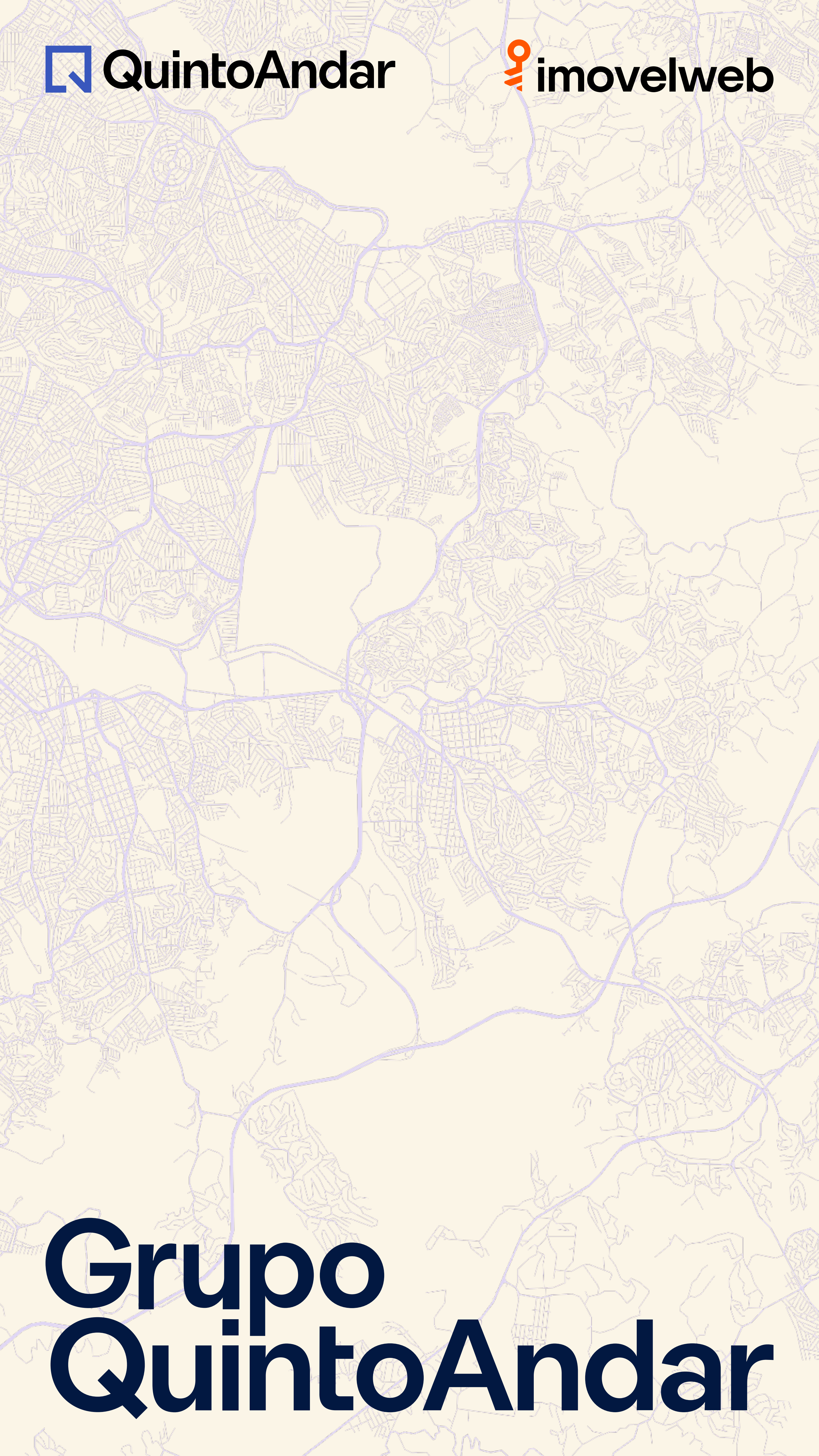
Todo final de mês, os anúncios e contratos de aluguel do Grupo QuintoAndar são agregados por bairros e número de dormitórios. Para entrar na composição do índice, o bairro–dormitório precisa ter um número mínimo mensal de observações, além de atender a outros critérios técnicos.

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