

Grupo QuintoAndar

 **QintoAndar**

 **imovelweb**



Rio de Janeiro



Janeiro, 2025

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

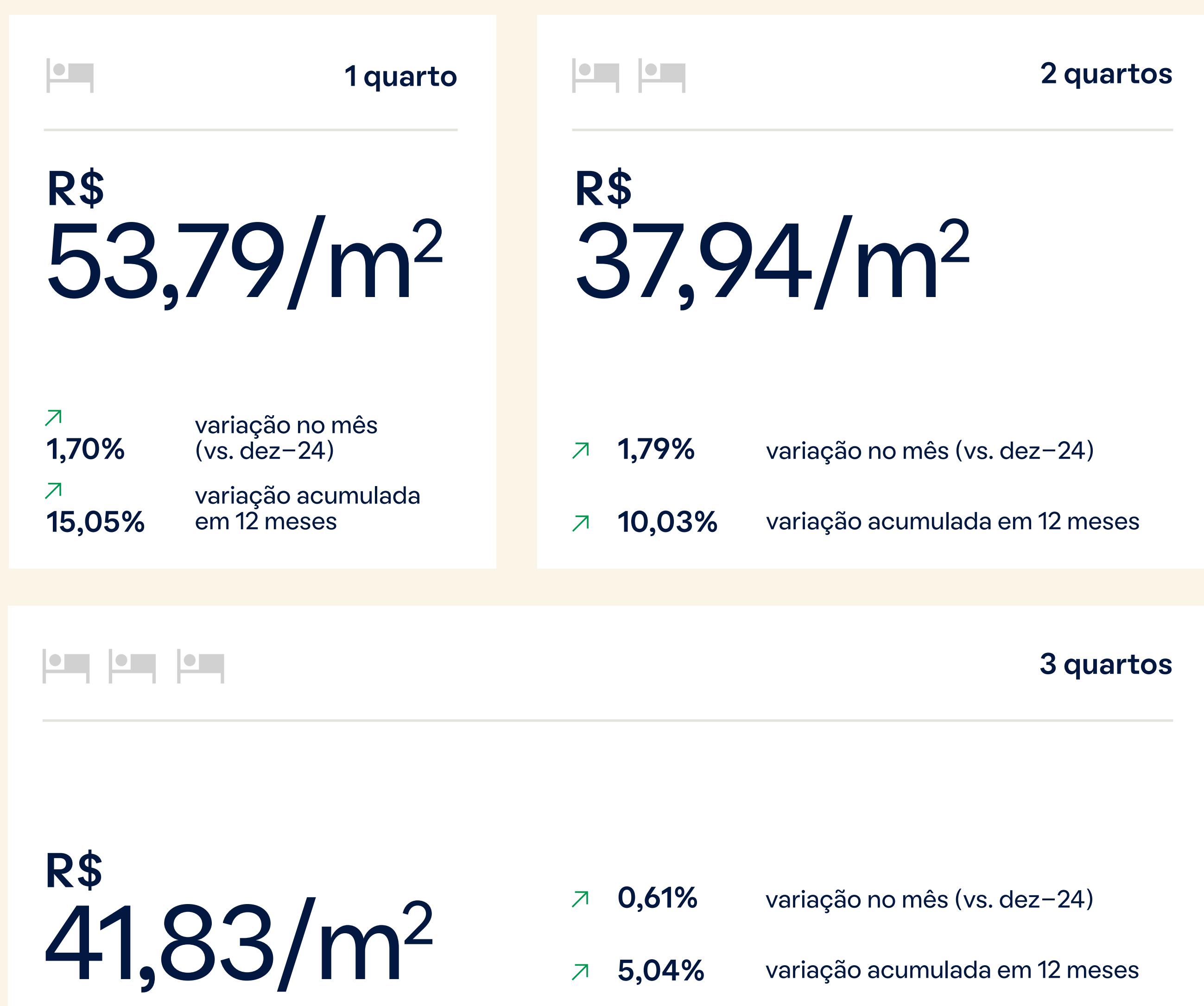
Abaixo é apresentada a média do preço de aluguel na cidade. O gráfico mostra a variação no período de 1 ano. O índice combina dados de anúncios e contratos para oferecer o retrato mais fiel do mercado no período de referência.



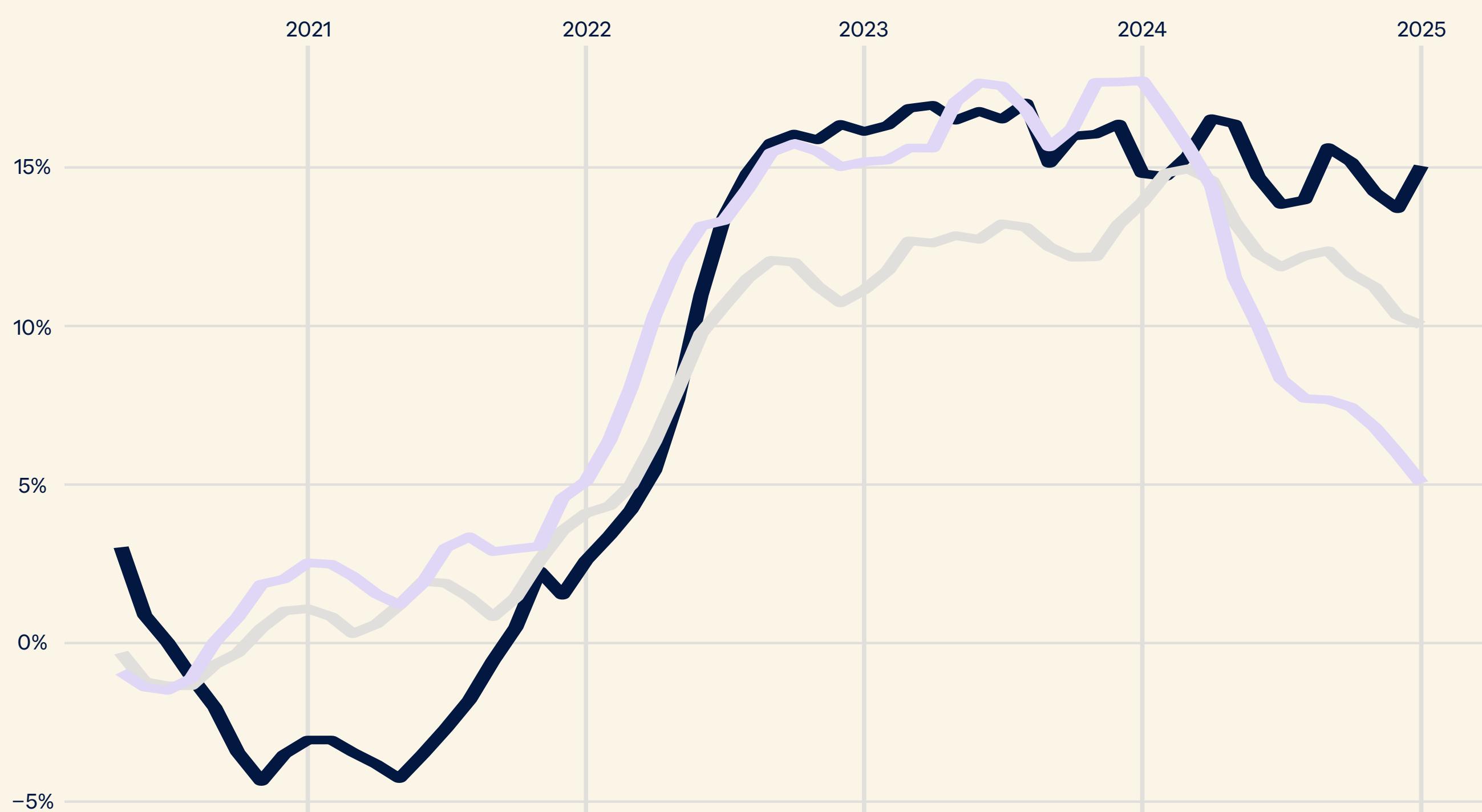
- ↗ 2,59% variação no mês (vs. dez-24)
- ↗ 11,2% variação acumulada em 12 meses
- ↗ 2,59% variação acumulada em 2024

R\$ 43,31/m²

Valor médio do m² por tipo de imóvel



Variação acumulada nos últimos 12 meses



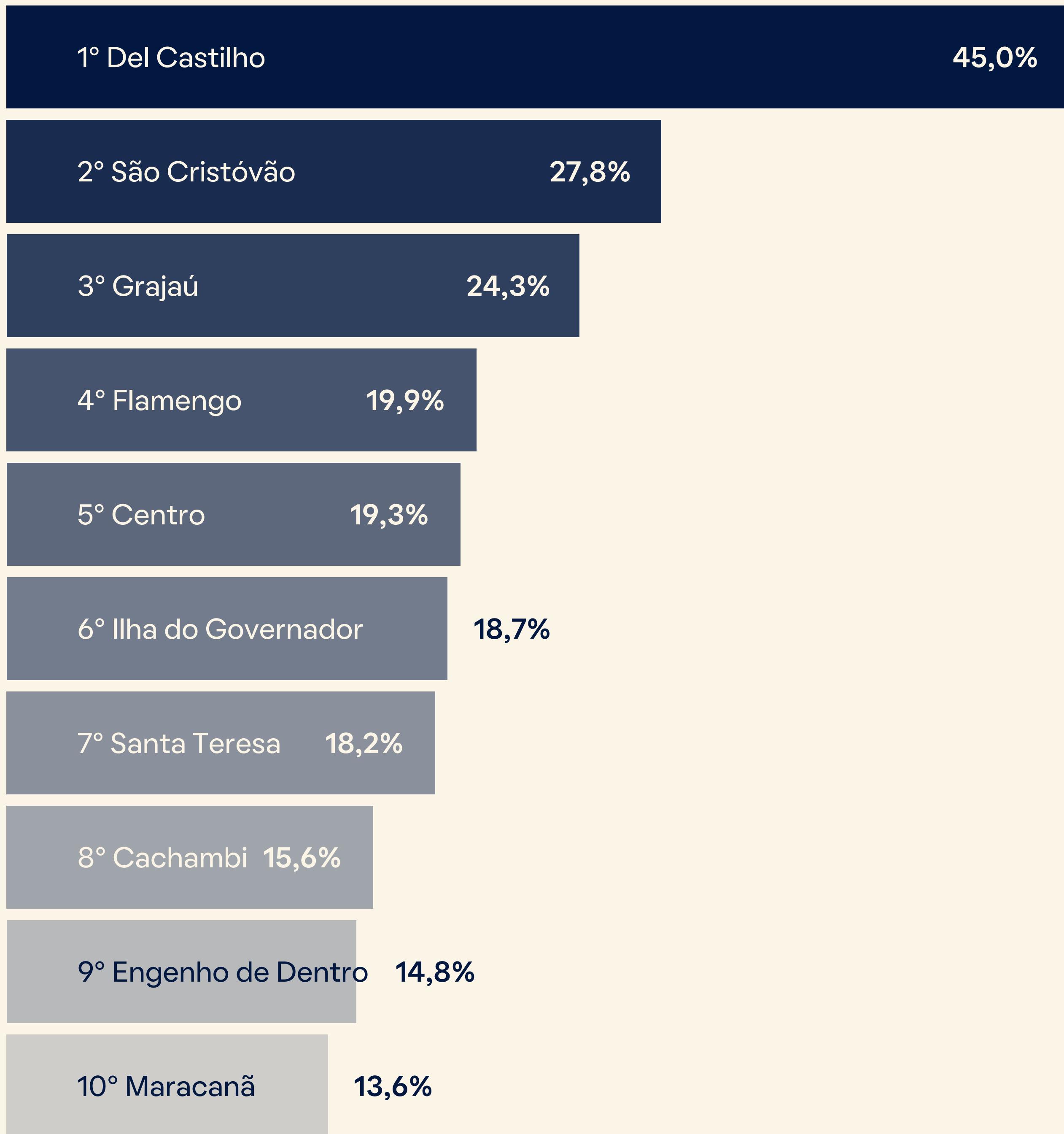
Bairros que mais valorizaram

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 Del Castilho

[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 Ipanema

1º Ipanema	-12,2%
------------	---------------

2º Jardim Oceânico	-5,3%
--------------------	--------------

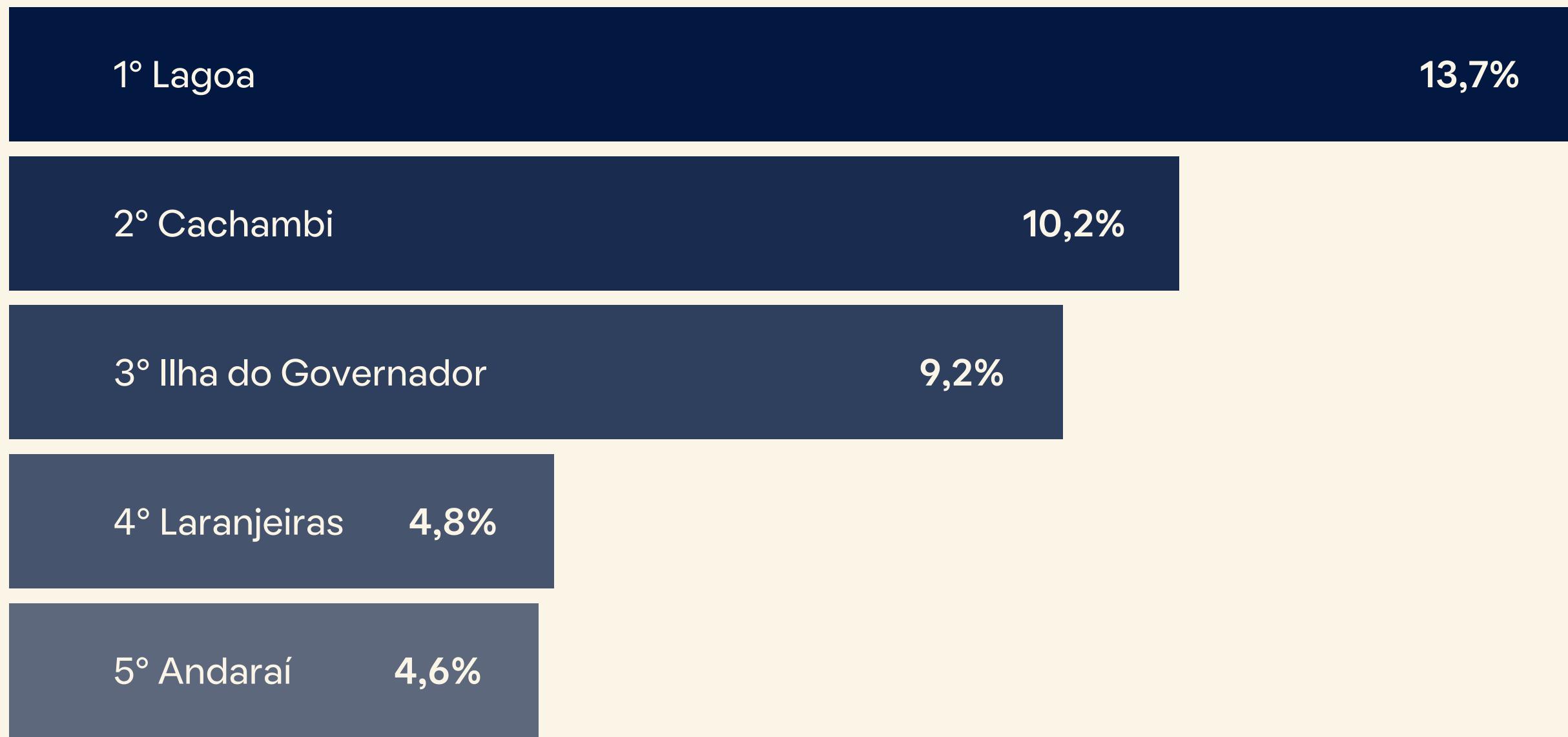
3º Vila Valqueire	-1,7%
-------------------	--------------

4º Leblon	-1,1%
-----------	--------------

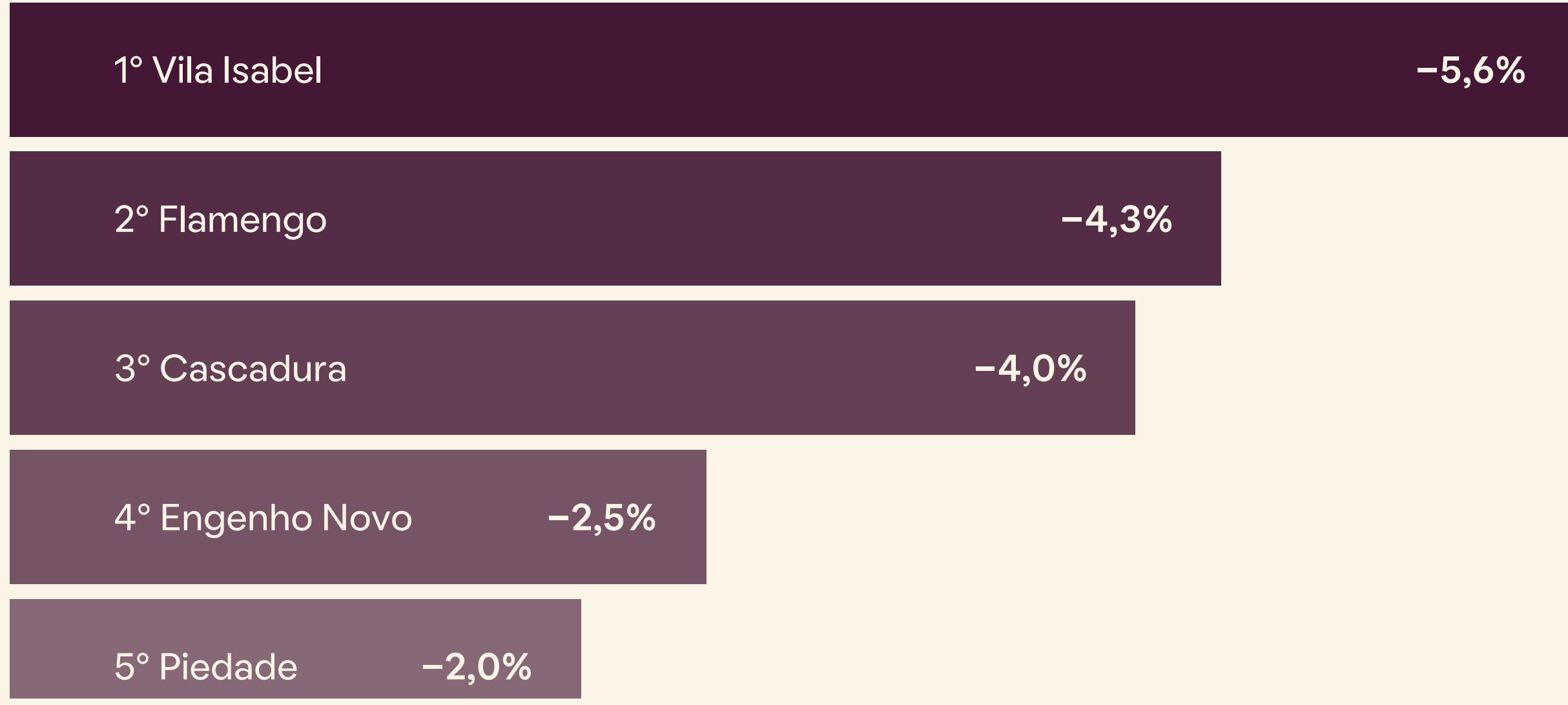
Panorama dos últimos 3 meses

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 **devalorizaram**



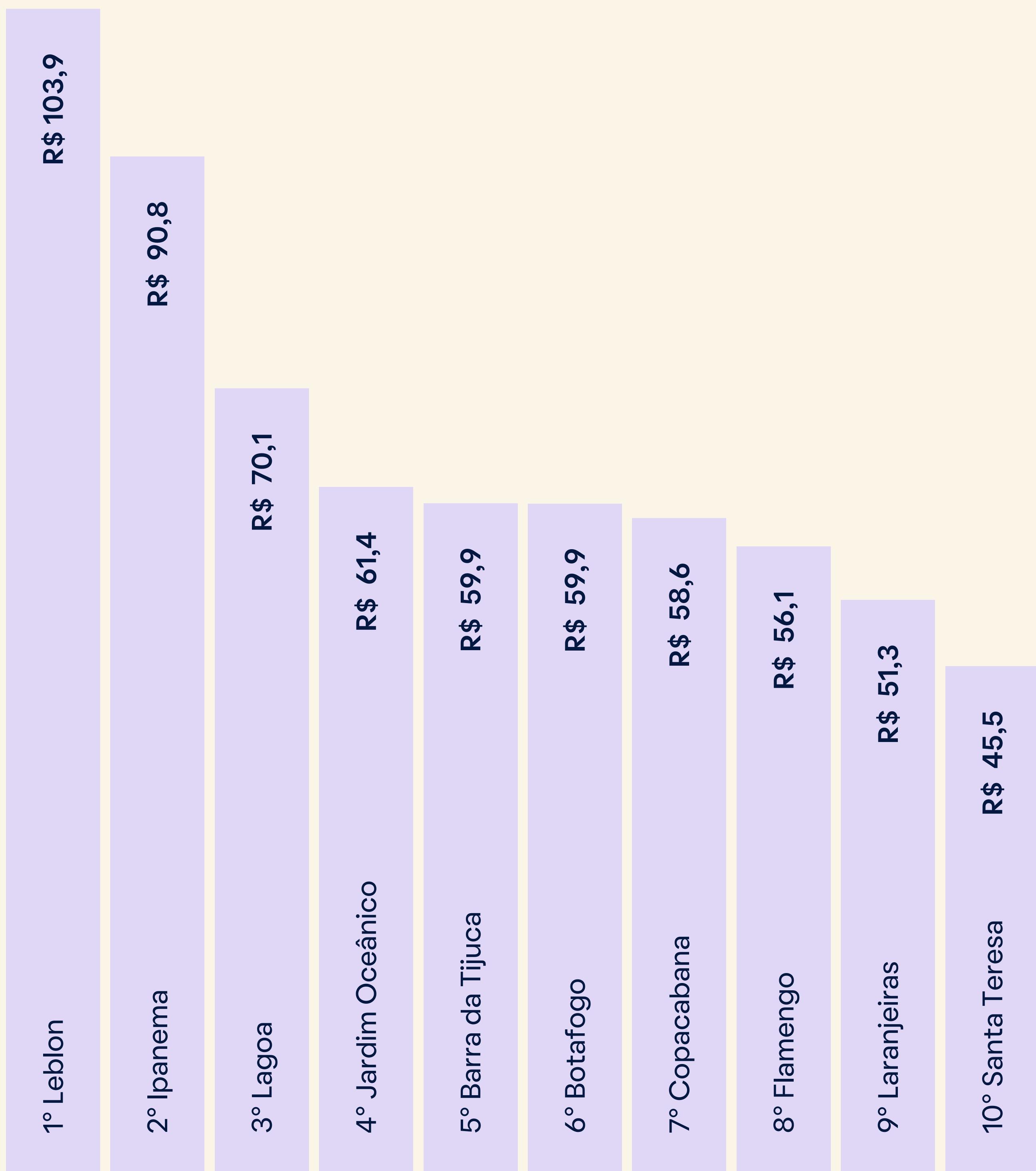
Bairros mais caros da cidade

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

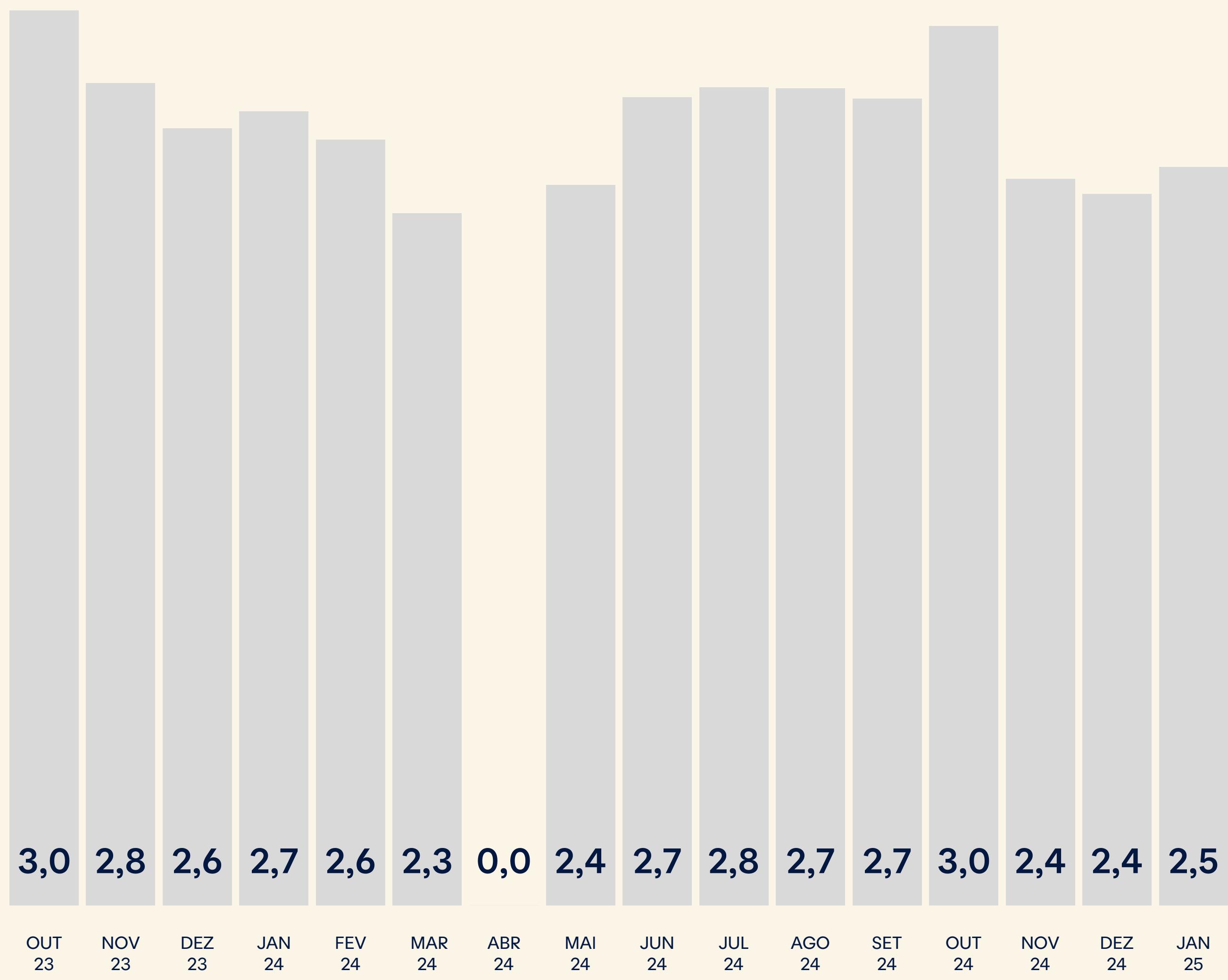
1º Leblon

[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.



2,5%

↗ 0,1 ponto percentual em comparação com dez-24
↖ -0,2 ponto percentual em comparação com jan-24

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\$ 1.380–1.540

 Com vaga de garagem

R\$ 1.500–1.670

 Com mobília

R\$ 1.640–1.840



2 quartos (80m²)

R\$ 1.860–2.080

 Com vaga de garagem

R\$ 2.020–2.260

 Com mobília

R\$ 2.220–2.480



3 quartos e 1 vaga (120m²)

R\$ 2.490–2.790

 Com 2 vagas de garagem

R\$ 2.700–3.020

 Com mobília e 1 vaga

R\$ 2.980–3.330

Resumo

				
Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Rio de Janeiro	43,31	2,59%	11,2%	2,59%

				
Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
São Paulo	66,67	1,59%	9,72%	1,59%

				
Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Curitiba	42,77	1,81%	14,86%	1,81%

				
Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Belo Horizonte	39,10	1,92%	14,98%	1,92%

				
Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Porto Alegre	37,54	1,87%	14,65%	1,87%

				
Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Brasília	50,82	1,75%	13,96%	1,75%

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.

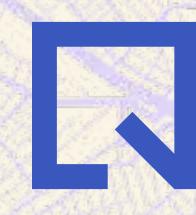
Todo final de mês, os anúncios e contratos de aluguel do Grupo QuintoAndar são agregados por bairros e número de dormitórios. Para entrar na composição do índice, o bairro-dormitório precisa ter um número mínimo mensal de observações, além de atender a outros critérios técnicos.

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**