

Grupo QuintoAndar

 QuintoAndar

 imovelweb

 São Paulo

 Janeiro, 2025

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

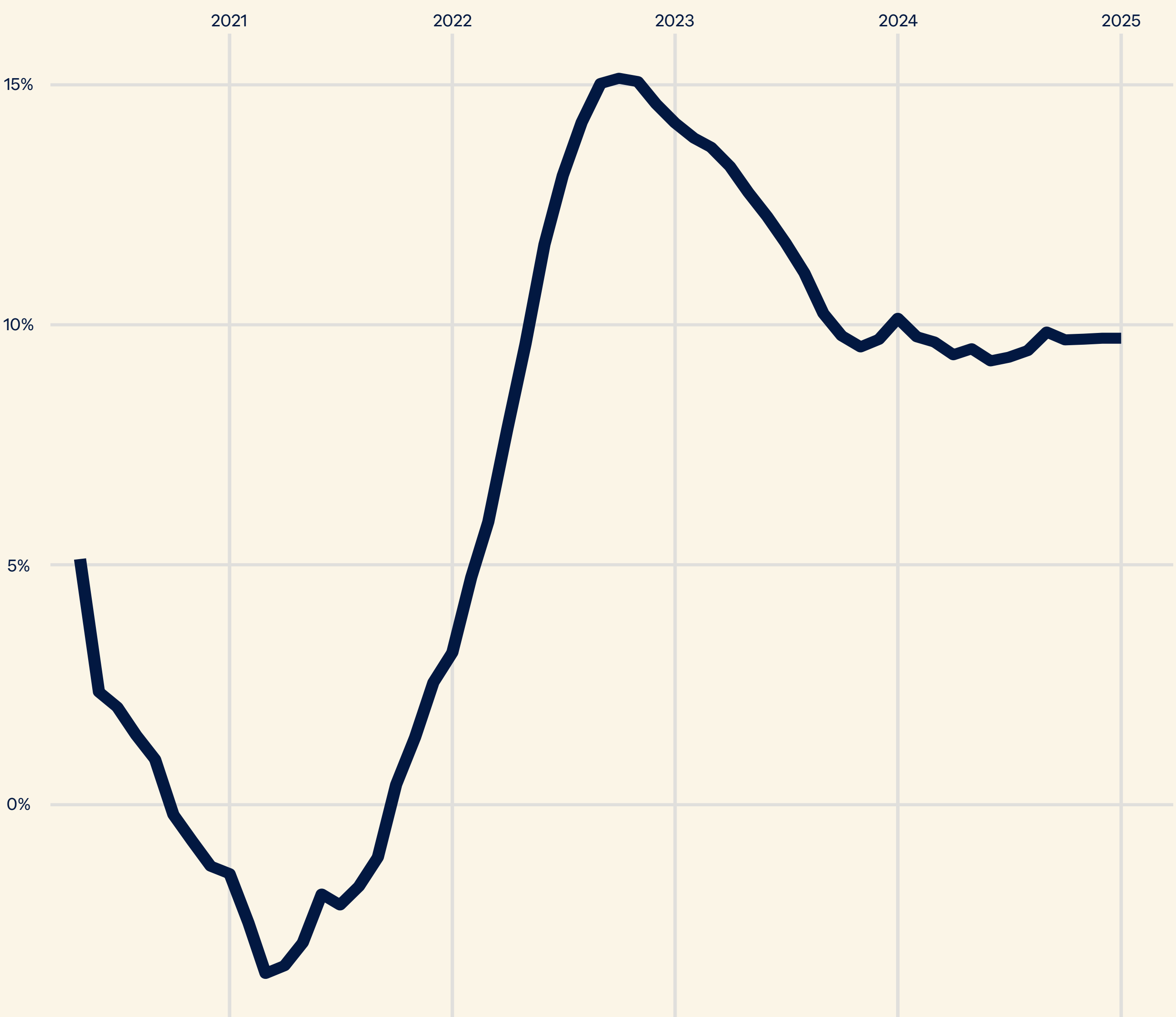
09 Bairros mais caros da cidade

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.



- ↗ 1,59% variação no mês (vs. dez-24)
- ↗ 9,72% variação acumulada em 12 meses
- ↗ 1,59% variação acumulada em 2024

R\$66,67/m²

Valor médio do m² por tipo de imóvel

1 quarto

R\$
81,96/m²

↗ 1,45%
variação no mês
(vs. dez-24)

↗ 9,77%
variação acumulada
em 12 meses

2 quartos

R\$
57,64/m²

↗ 1,16%
variação no mês (vs. dez-24)

↗ 8,63%
variação acumulada em 12 meses

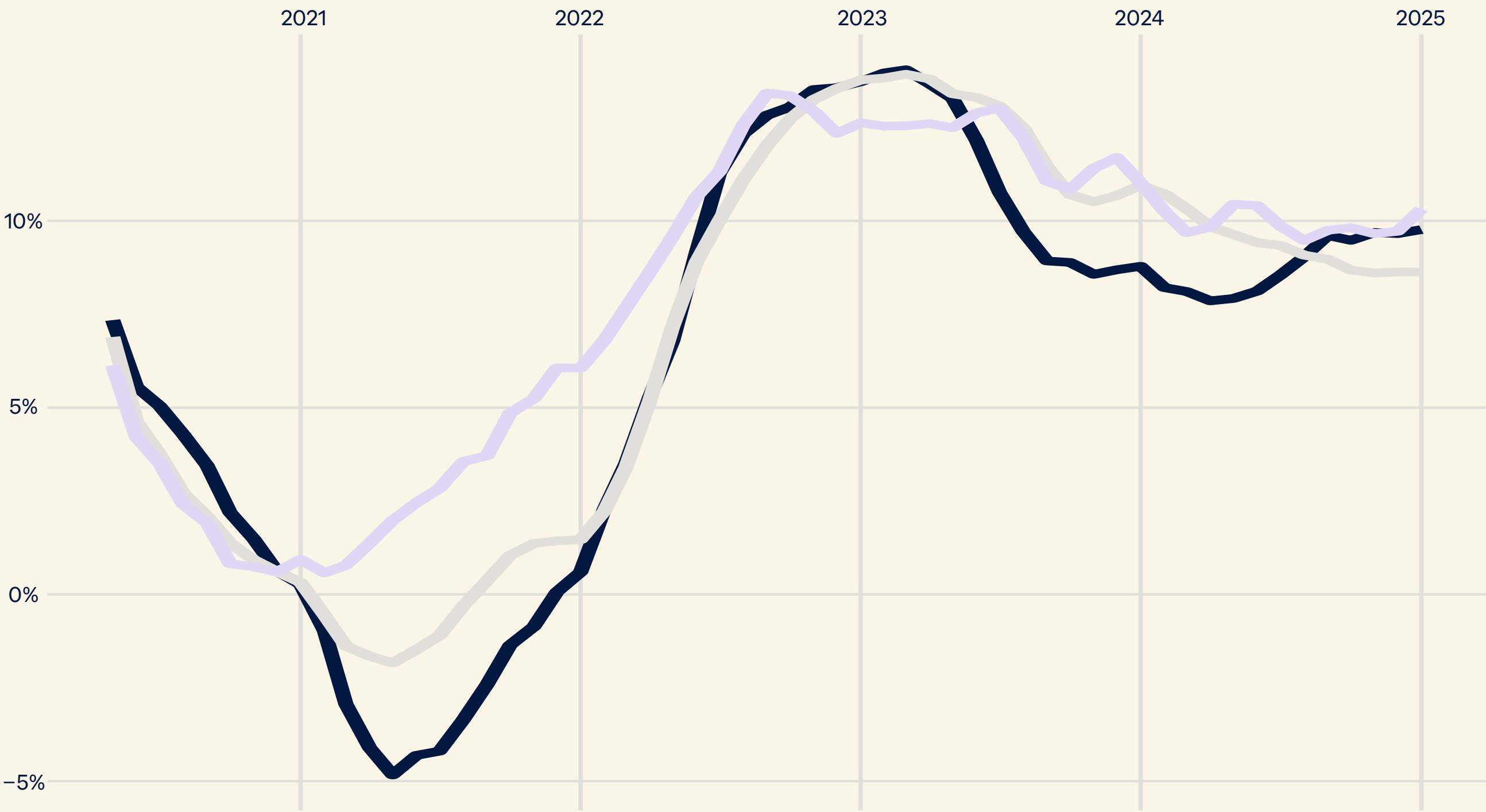
3 quartos

R\$
56,90/m²

↗ 1,42%
variação no mês (vs. dez-24)

↗ 10,32%
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 Butantã

[Conheça este bairro](#) →

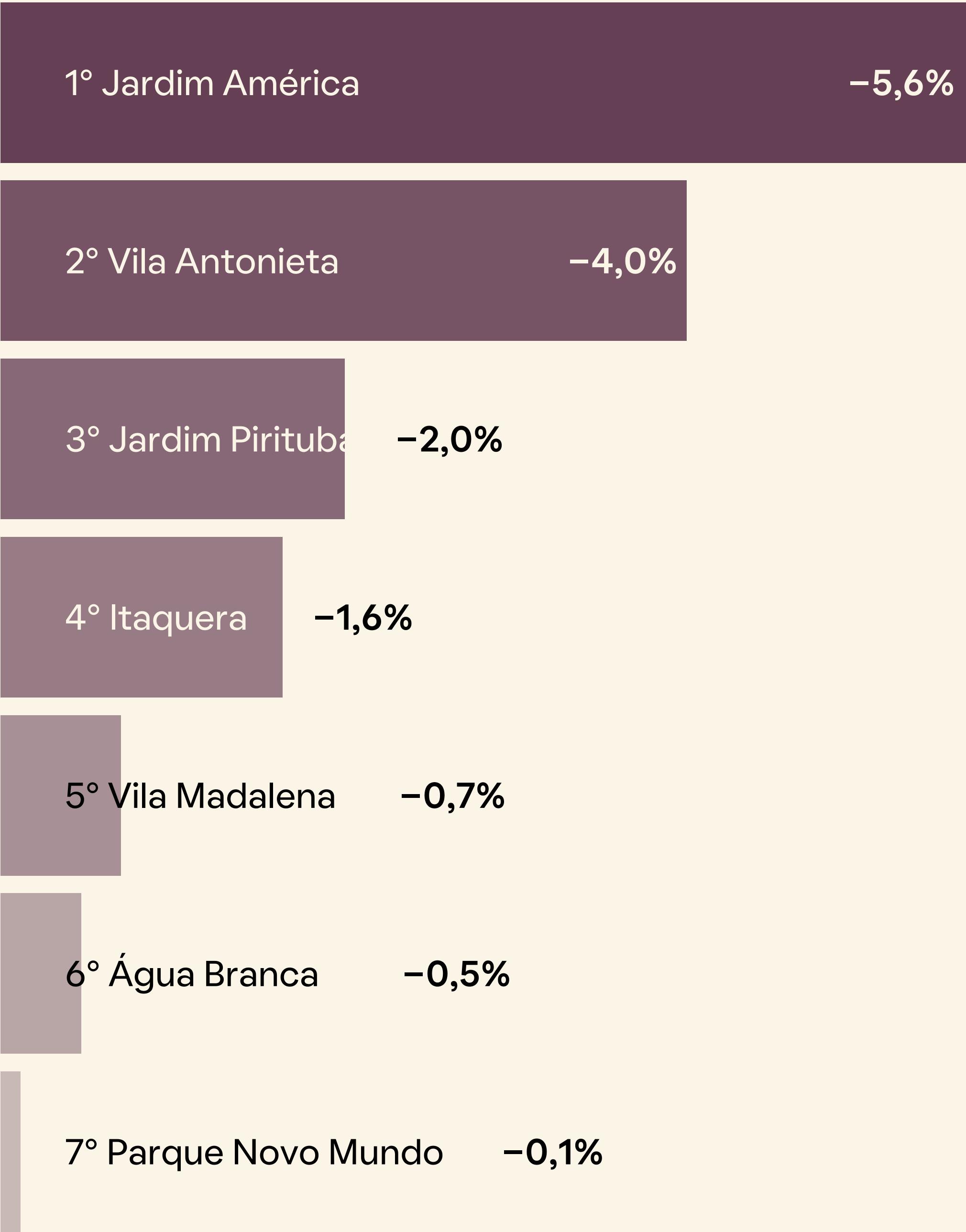
1º Butantã	25,3%
2º Liberdade	24,9%
3º Jardim Europa	23,1%
4º Vila Gustavo	22,5%
5º Jardim São Savério	21,1%
6º Campos Elíseos	20,3%
7º Vila Maria	20,0%
8º Vila Guilherme	19,9%
9º Vila Mazzei	19,9%
10º Vila Nova Conceição	19,8%

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

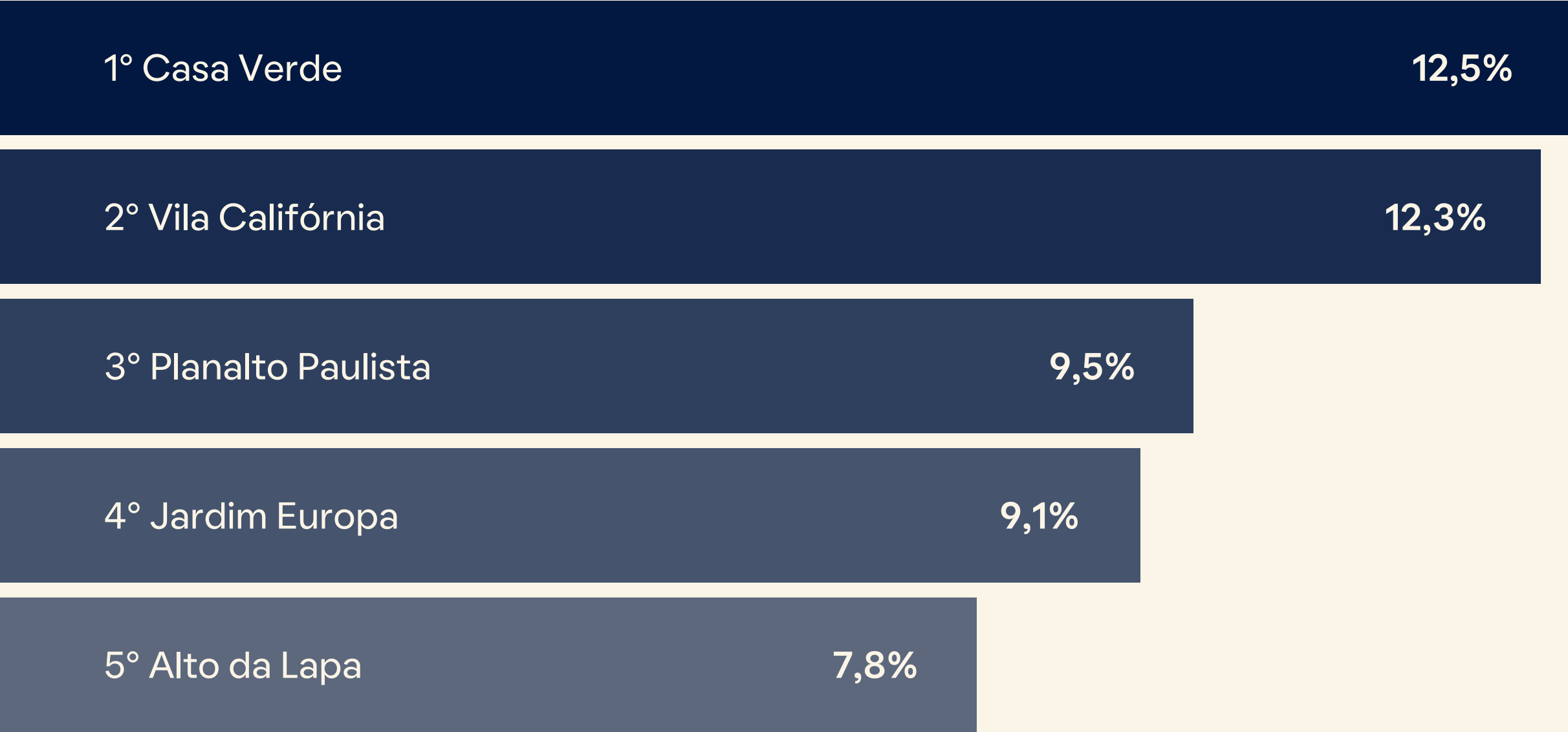
1º Jardim América



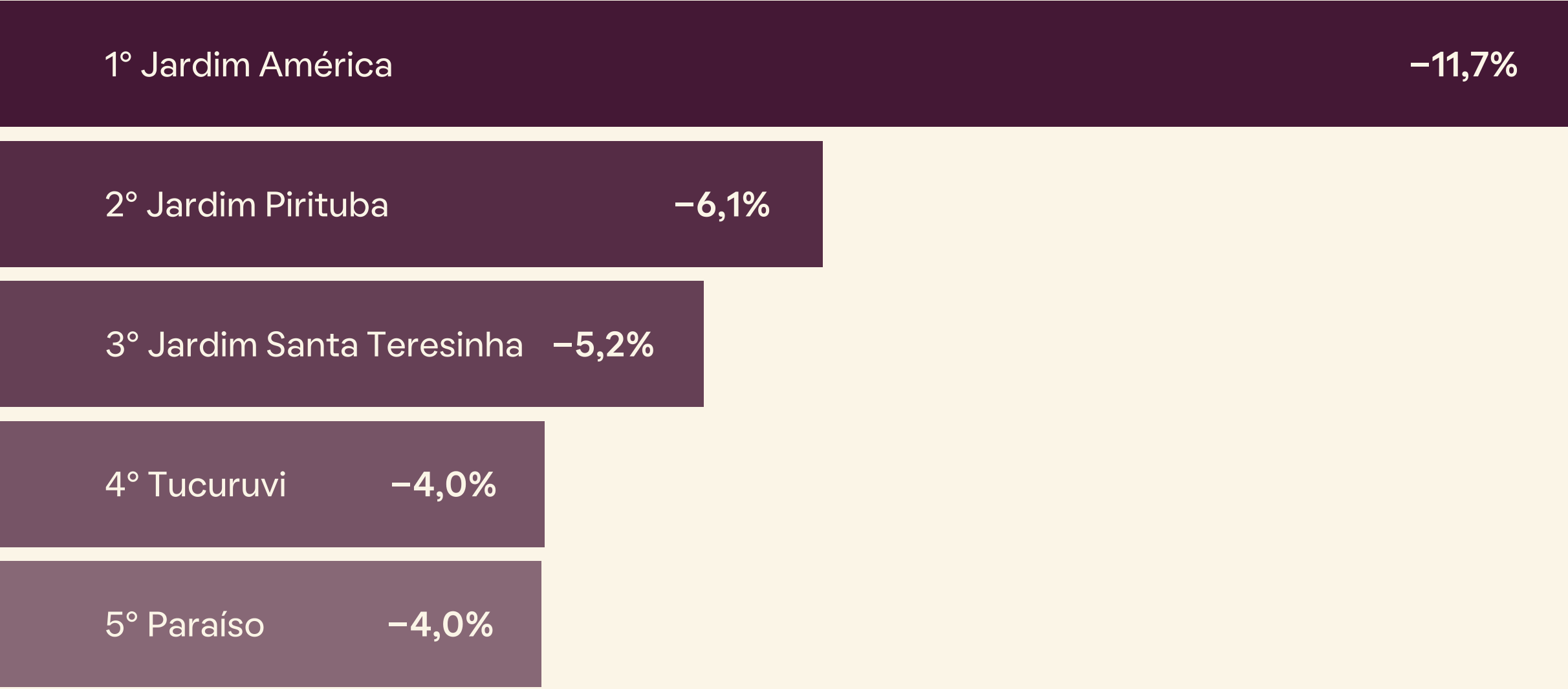
Panorama dos últimos 3 meses

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



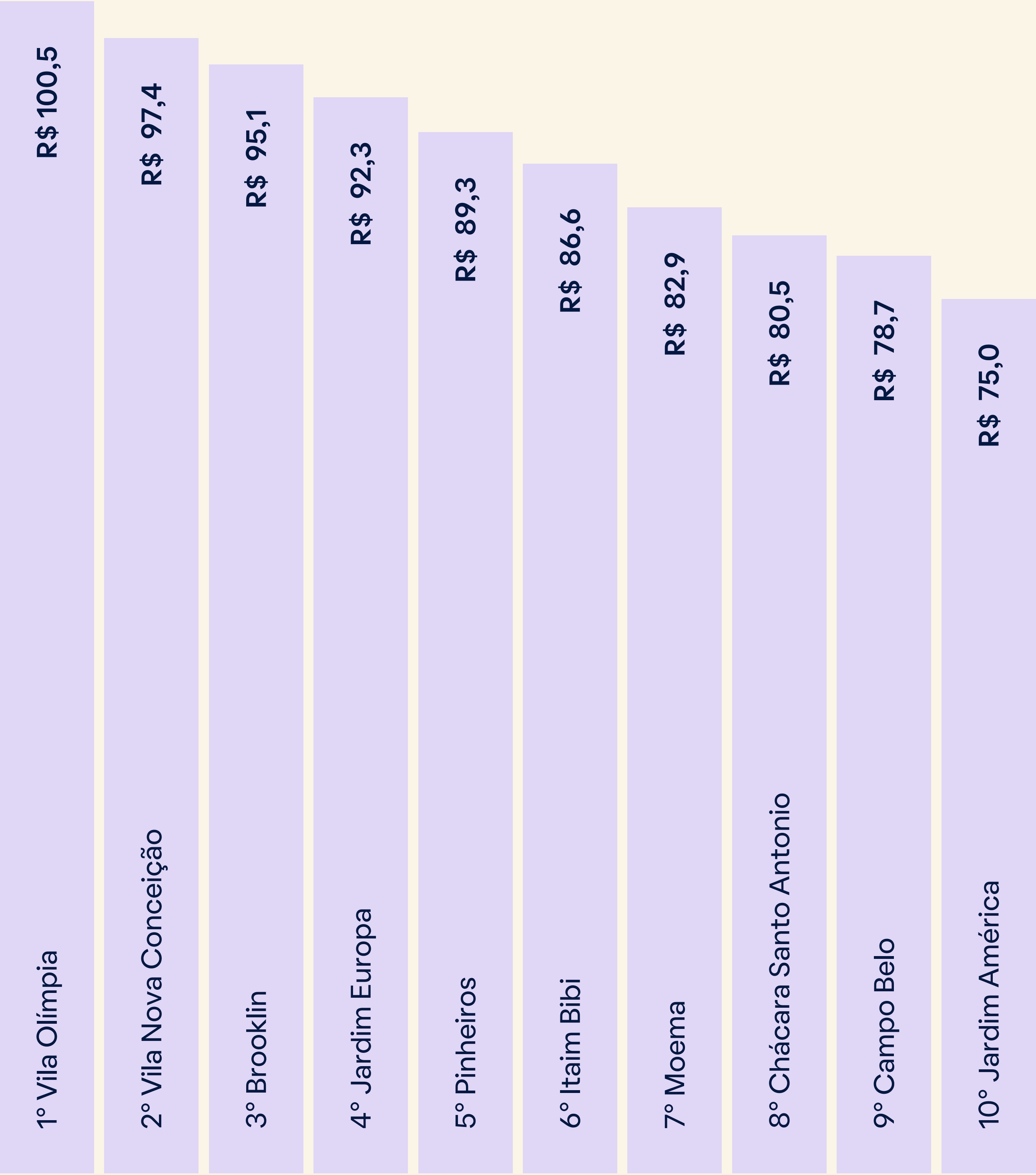
Bairros mais caros da cidade

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

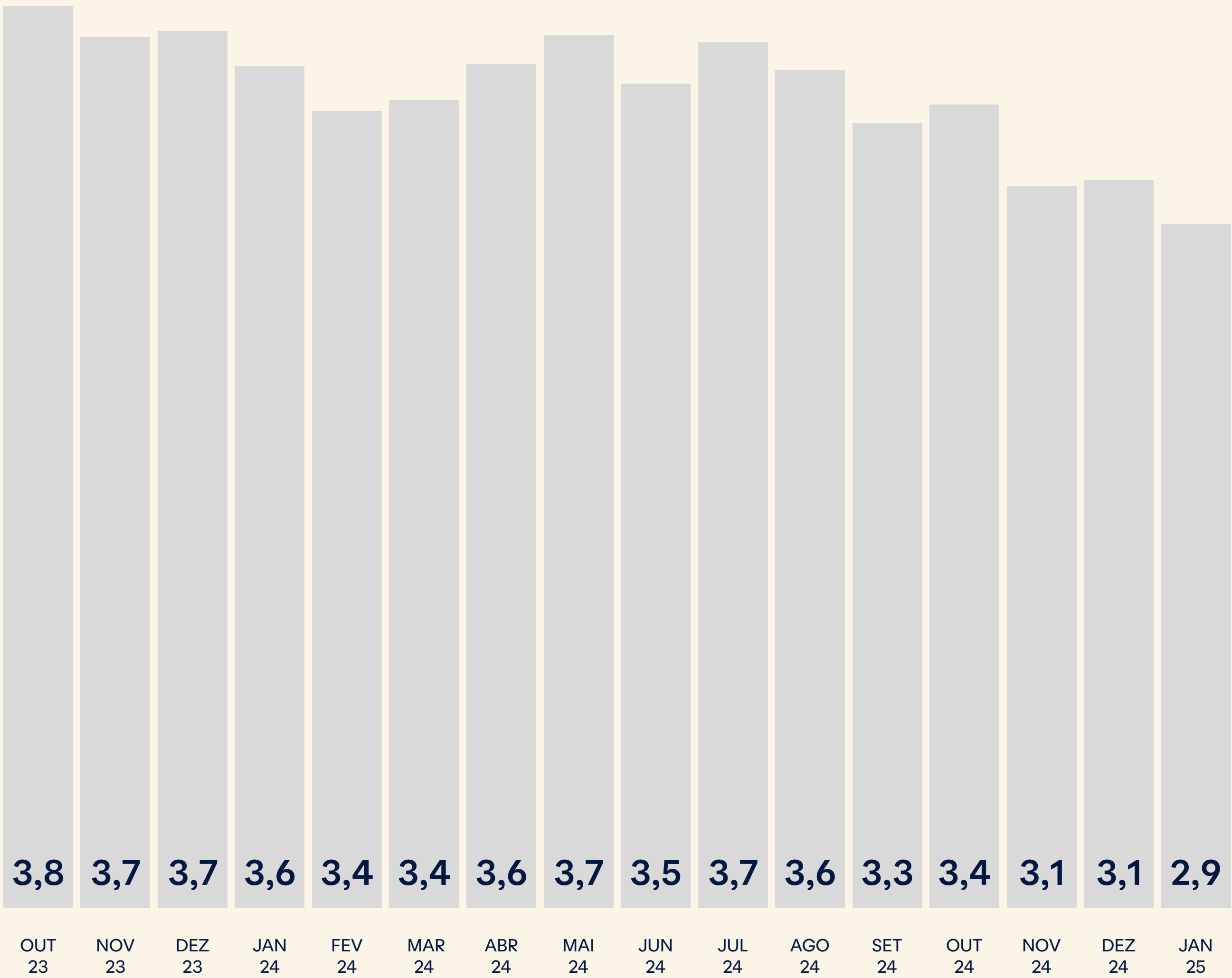
1º Vila Olímpia

[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.



2,9%

- ↙ -0,2 ponto percentual em comparação com dez-24
- ↙ -0,7 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\$ **1.710–1.880**

 Com vaga de garagem
R\$ **1.970–2.170**

 Com mobília
R\$ **2.120–2.330**


2 quartos (80m²)

R\$ **2.290–2.510**

 Com vaga de garagem
R\$ **2.640–2.890**

 Com mobília
R\$ **2.840–3.110**


3 quartos e 1 vaga (120m²)

R\$ **3.020–3.310**

 Com 2 vagas de garagem
R\$ **3.370–3.700**

 Com mobília e 1 vaga
R\$ **3.740–4.100**

Resumo



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



[Acessar Índice completo](#) ↗

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%



[Acessar Índice completo](#) ↗

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



[Acessar Índice completo](#) ↗

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



[Acessar Índice completo](#) ↗

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



[Acessar Índice completo](#) ↗

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.

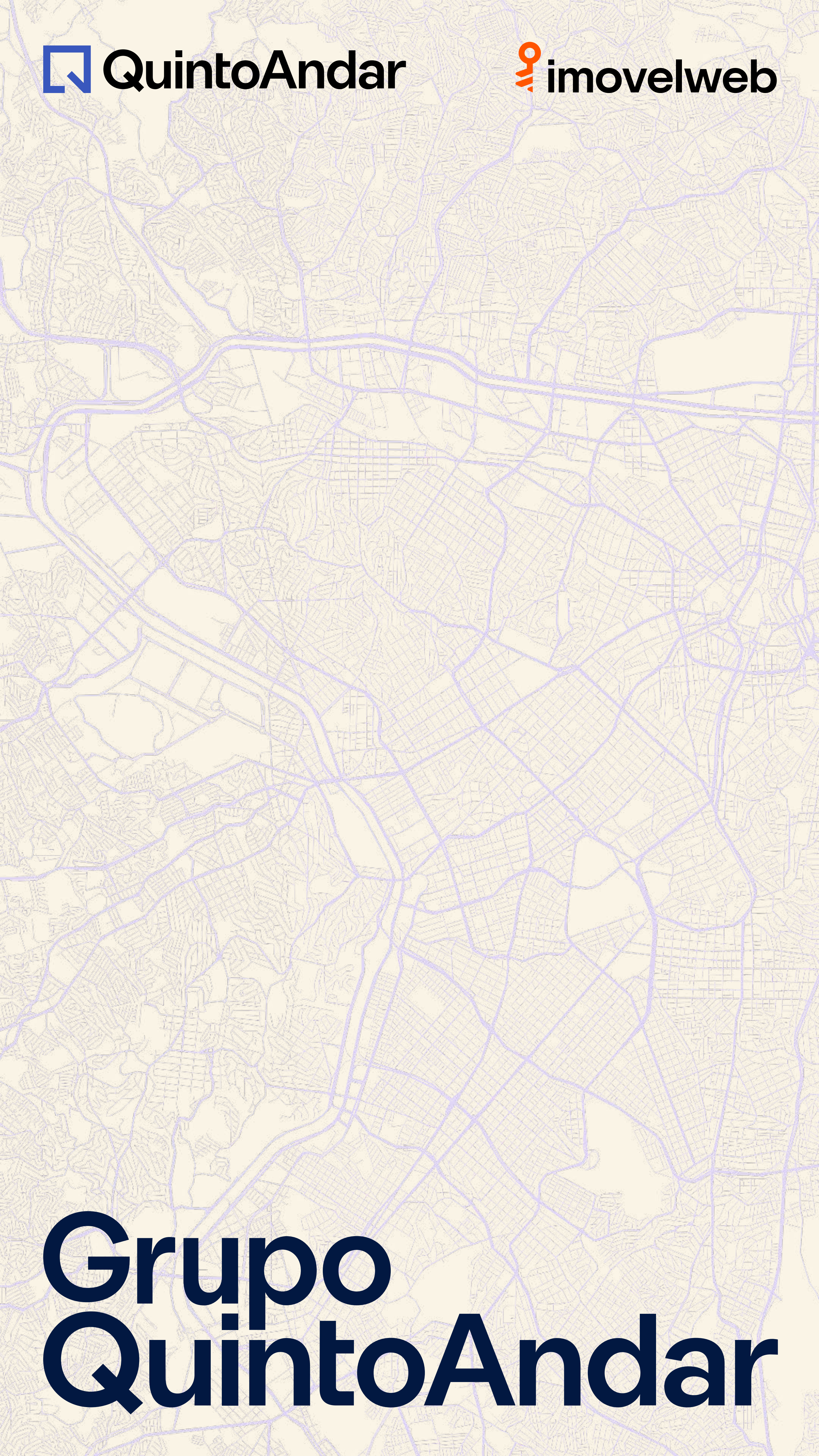
Todo final de mês, os anúncios e contratos de aluguel do Grupo QuintoAndar são agregados por bairros e número de dormitórios. Para entrar na composição do índice, o bairro–dormitório precisa ter um número mínimo mensal de observações, além de atender a outros critérios técnicos.

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





Grupo QuintoAndar