

Grupo QuintoAndar

 QuintoAndar

 imovelweb



Belo Horizonte



Julho, 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 e sua variação acumulada ao longo do tempo (em 12 meses). O índice combina dados de anúncios e contratos para oferecer o retrato mais fiel do mercado no período de referência.



- ↗ 1,25% variação no mês (vs. jun-24)
- ↗ 13,49% variação acumulada em 12 meses
- ↗ 9,28% variação acumulada em 2024

R\$ 36,86/m²

Valor médio do m² por tipo de imóvel

 **1 quarto**


R\$ **53,42/m²**

↗ **1,64%** variação no mês (vs. jun-24)
 ↗ **16,95%** variação acumulada em 12 meses

 **2 quartos**

R\$ **35,15/m²**

↗ **1,30%** variação no mês (vs. jun-24)
 ↗ **11,1%** variação acumulada em 12 meses

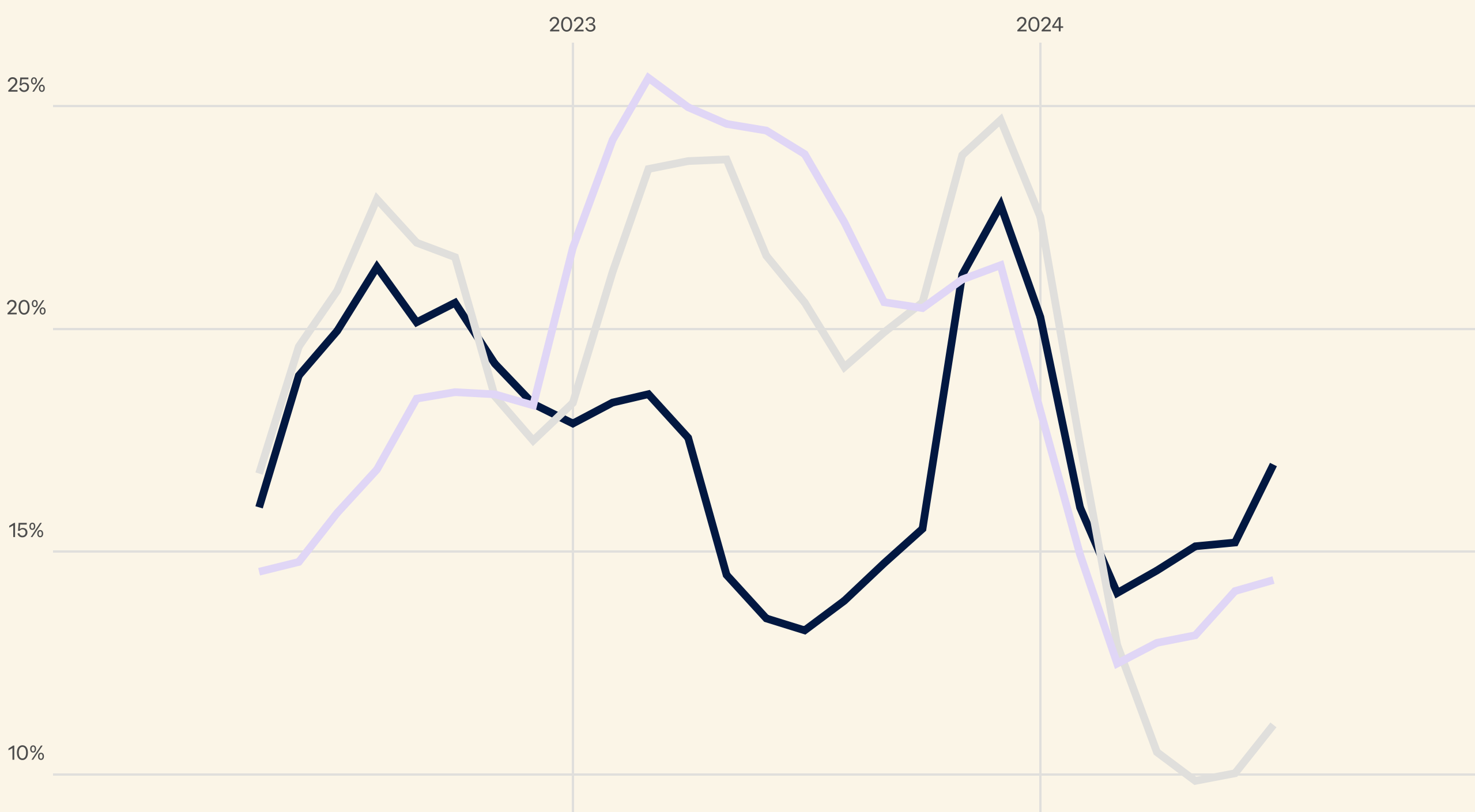
 **3 quartos**

R\$ **33,40/m²**

↗ **1,23%** variação no mês (vs. jun-24)
 ↗ **14,35%** variação acumulada em 12 meses

Variação acumulada nos últimos 12 meses

● 1 quarto ● 2 quartos ● 3 quartos



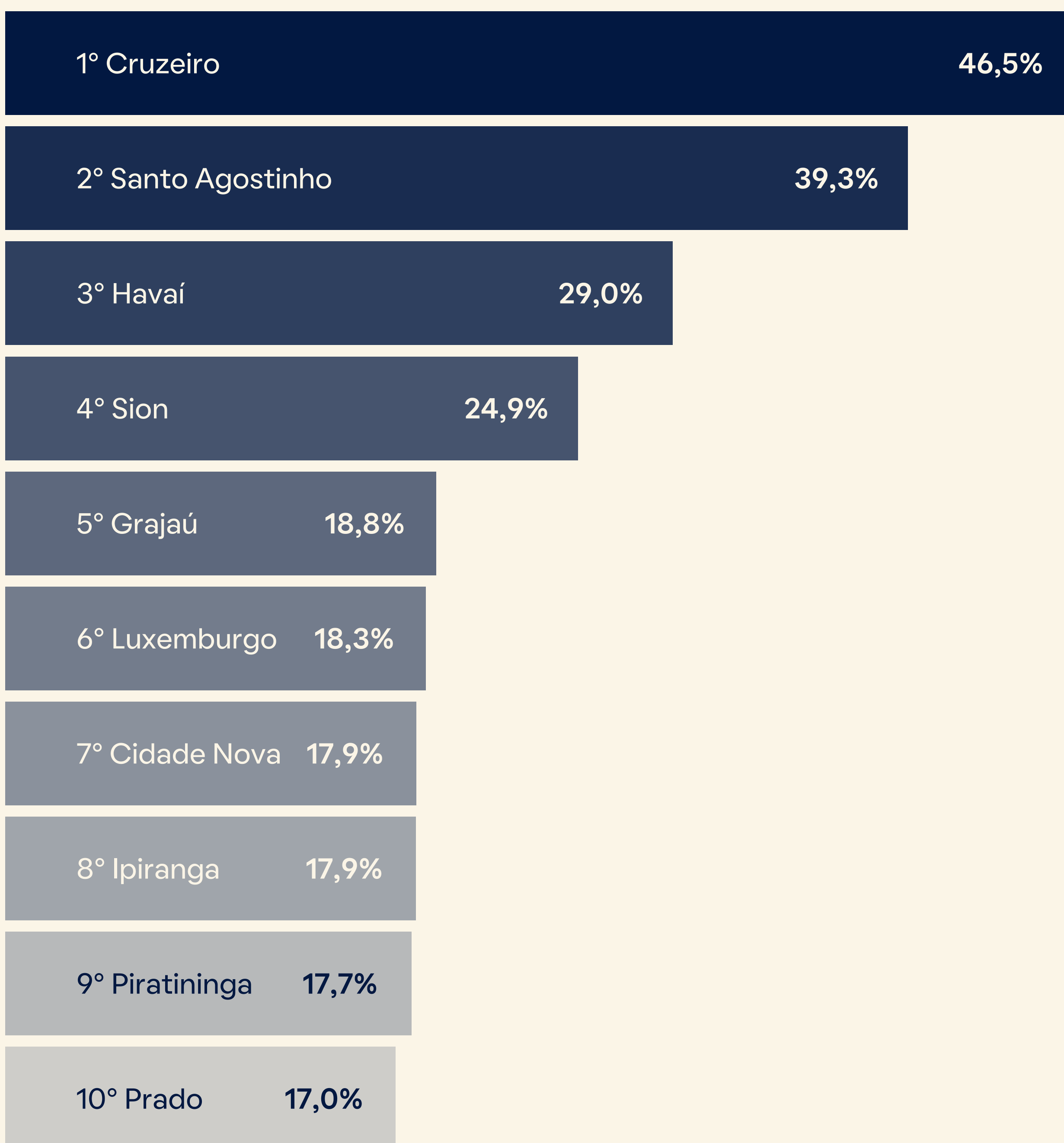
Bairros que mais valorizaram

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 Cruzeiro

[Conheça este bairro](#) →

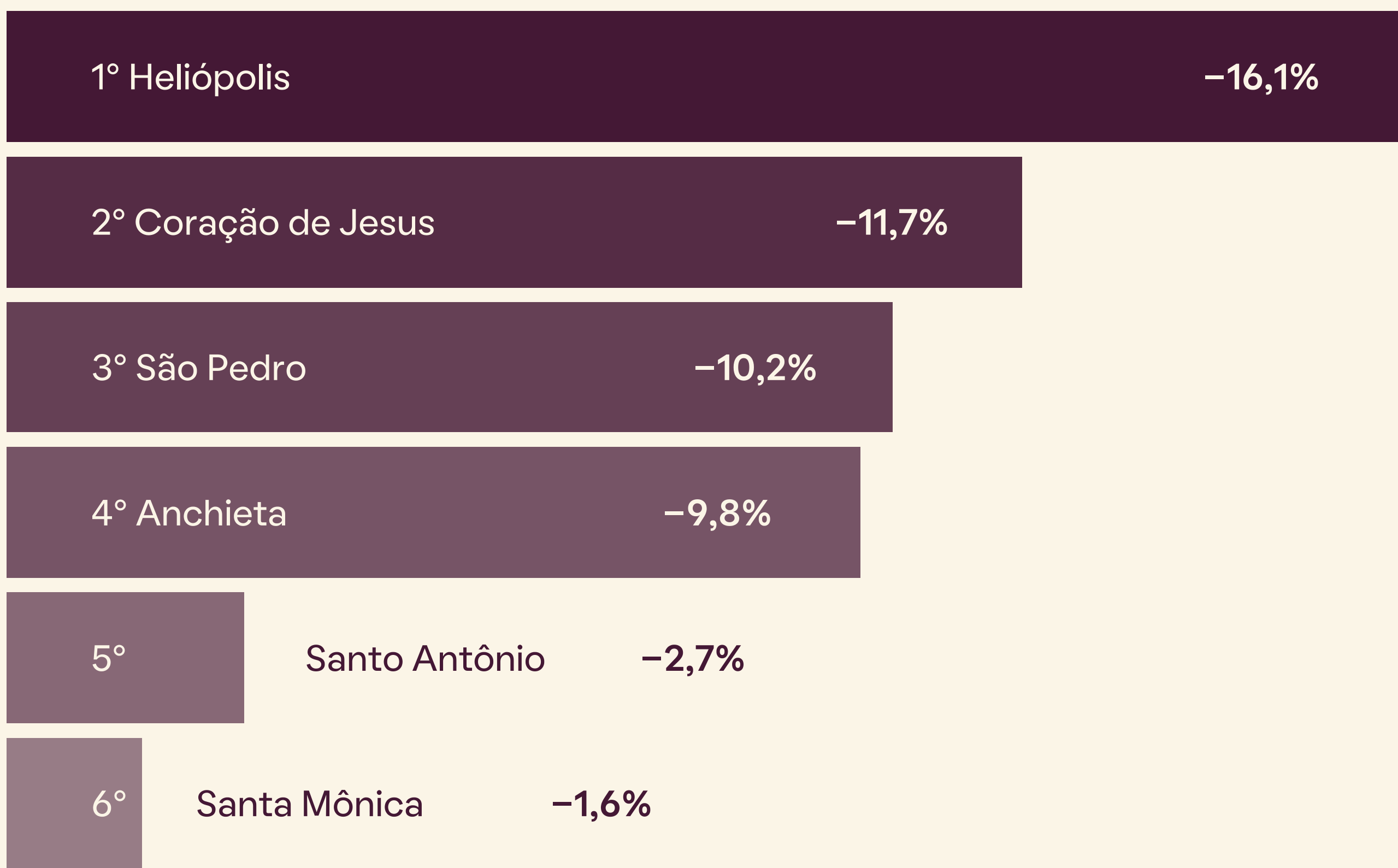


Bairros que desvalorizaram

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

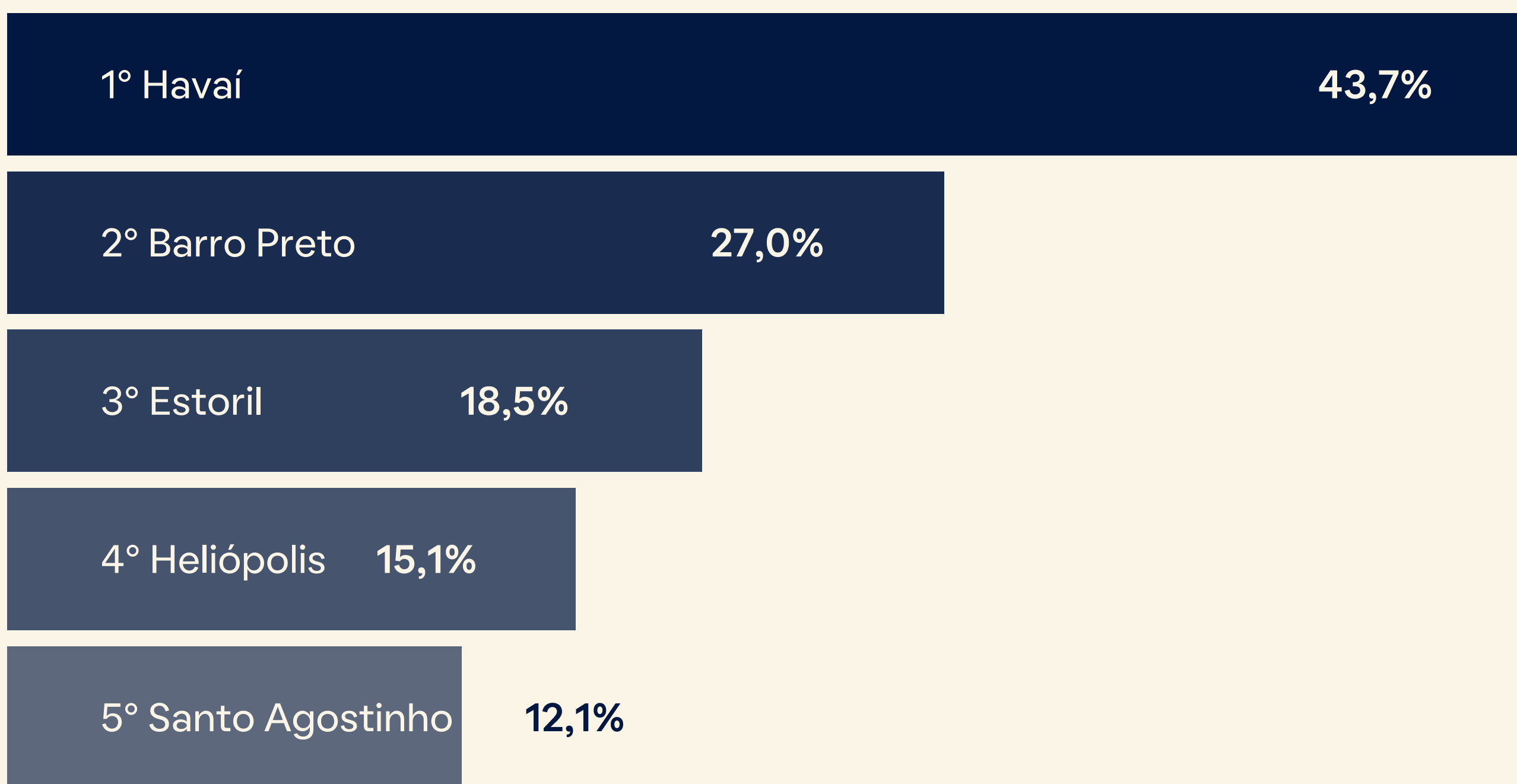
1º Heliópolis



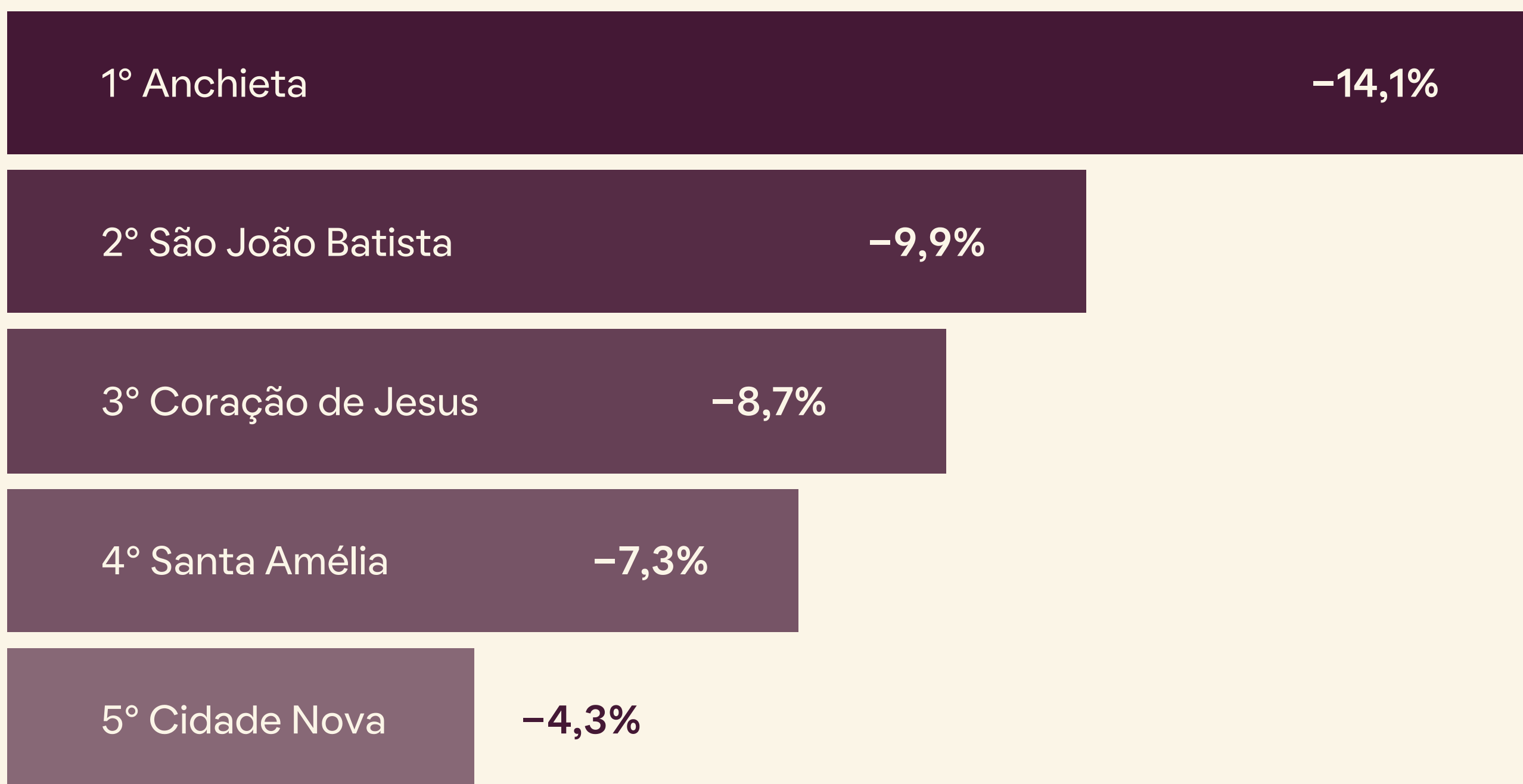
Panorama dos últimos 3 meses

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



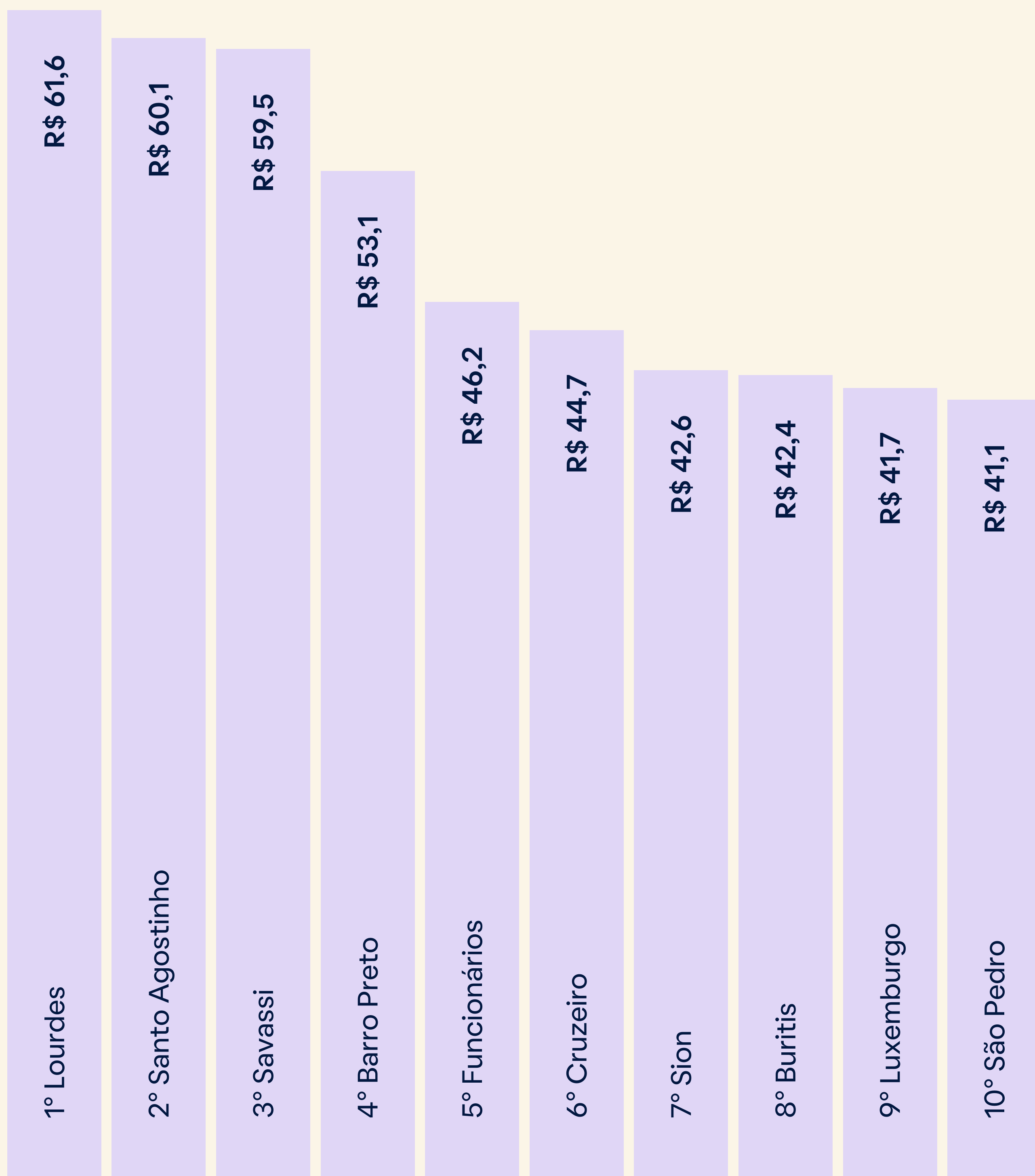
Bairros mais caros da cidade

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

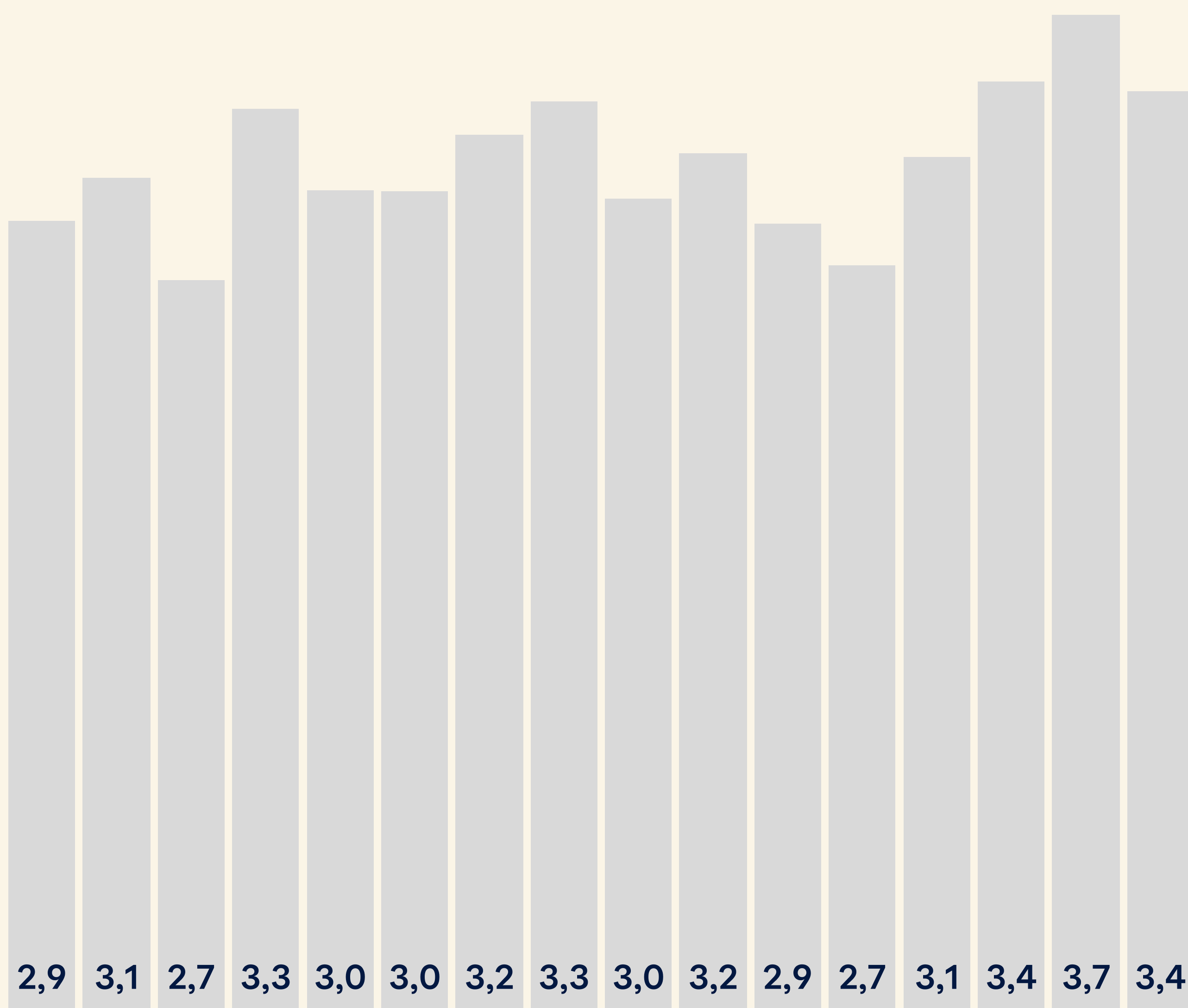
1º Lourdes

[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.



3,4%

- ↙ -0,3 ponto percentual em comparação com jun-24
- ↗ 0,1 ponto percentual em comparação com jul-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\$ 1.290 – 1.400

 Com vaga de garagem

R\$ 1.530 – 1.660

 Com mobília

R\$ 1.530 – 1.660



2 quartos (80m²)

R\$ 1.580 – 1.710

 Com vaga de garagem

R\$ 1.880 – 2.040

 Com mobília

R\$ 1.880 – 2.040



3 quartos e 1 vaga (120m²)

R\$ 2.230 – 2.410


 Com 2 vagas de garagem


R\$ 2.680 – 2.910

  Com mobília e 1 vaga

R\$ 2.650 – 2.870

Resumo

Cidade	Preço R\$	Varição do mês	Varição nos últimos 12 meses	Varição no ano
 Belo Horizonte	36,86	1,25%	13,49%	9,28%

Cidade	Preço R\$	Varição do mês	Varição nos últimos 12 meses	Varição no ano
 São Paulo	63,99	0,57%	9,32%	6,97%

[Acessar Índice completo](#) ↗

Cidade	Preço R\$	Varição do mês	Varição nos últimos 12 meses	Varição no ano
 Rio de Janeiro	41,21	-0,29%	11,42%	7,54%

[Acessar Índice completo](#) ↗

Cidade	Preço R\$	Varição do mês	Varição nos últimos 12 meses	Varição no ano
 Curitiba	40,12	0,31%	17,85%	10,13%

[Acessar Índice completo](#) ↗

Cidade	Preço R\$	Varição do mês	Varição nos últimos 12 meses	Varição no ano
 Porto Alegre	35,76	3,45%	16,9%	11,33%

[Acessar Índice completo](#) ↗

Cidade	Preço R\$	Varição do mês	Varição nos últimos 12 meses	Varição no ano
 Brasília	47,38	2,55%	15,78%	9,8%

[Acessar Índice completo](#) ↗

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**