Grupo QuintoAndar

QuintoAndar | imovelweb

São Paulo

Março, 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

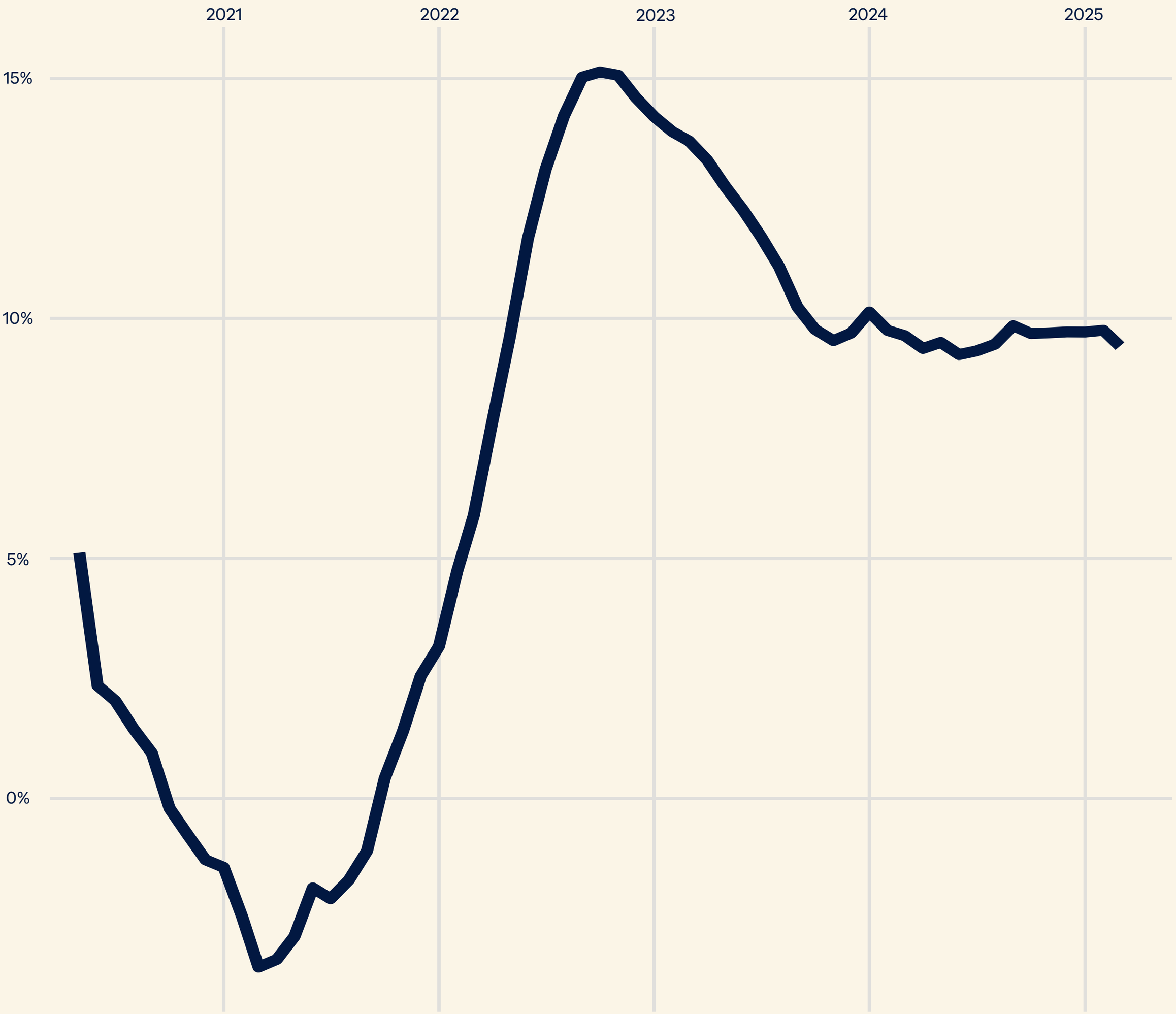
09 Bairros mais caros da cidade

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.



↗ **1,28%** variação no mês (vs. fev–25)

↗ **9,42%** variação acumulada em 12 meses

↗ **4,51%** variação acumulada em 2025

R$68,59/m²

QuintoAndar imovelweb

Valor médio do m² por **tipo de imóvel**

1 quarto

R$
83,91/m²

↗ 1,03% variação no mês (vs. fev–25)

↗ 9,27% variação acumulada em 12 meses

2 quartos

R$
59,20/m²

↗ 1,23% variação no mês (vs. fev–25)

↗ 8,64% variação acumulada em 12 meses

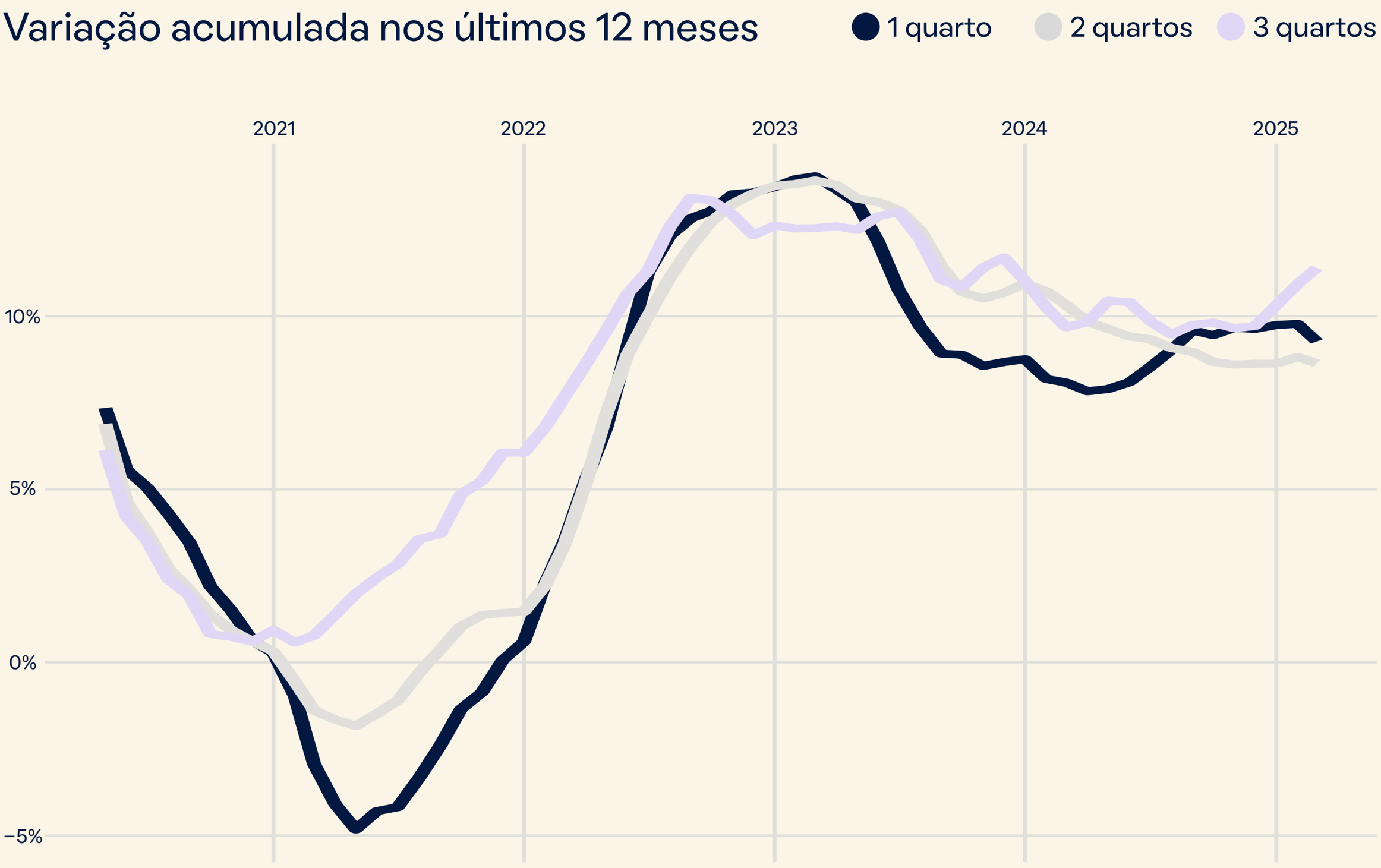
3 quartos

R$
58,63/m²

↗ 1,53% variação no mês (vs. fev–25)

↗ 11,4% variação acumulada em 12 meses

Variação acumulada nos últimos 12 meses



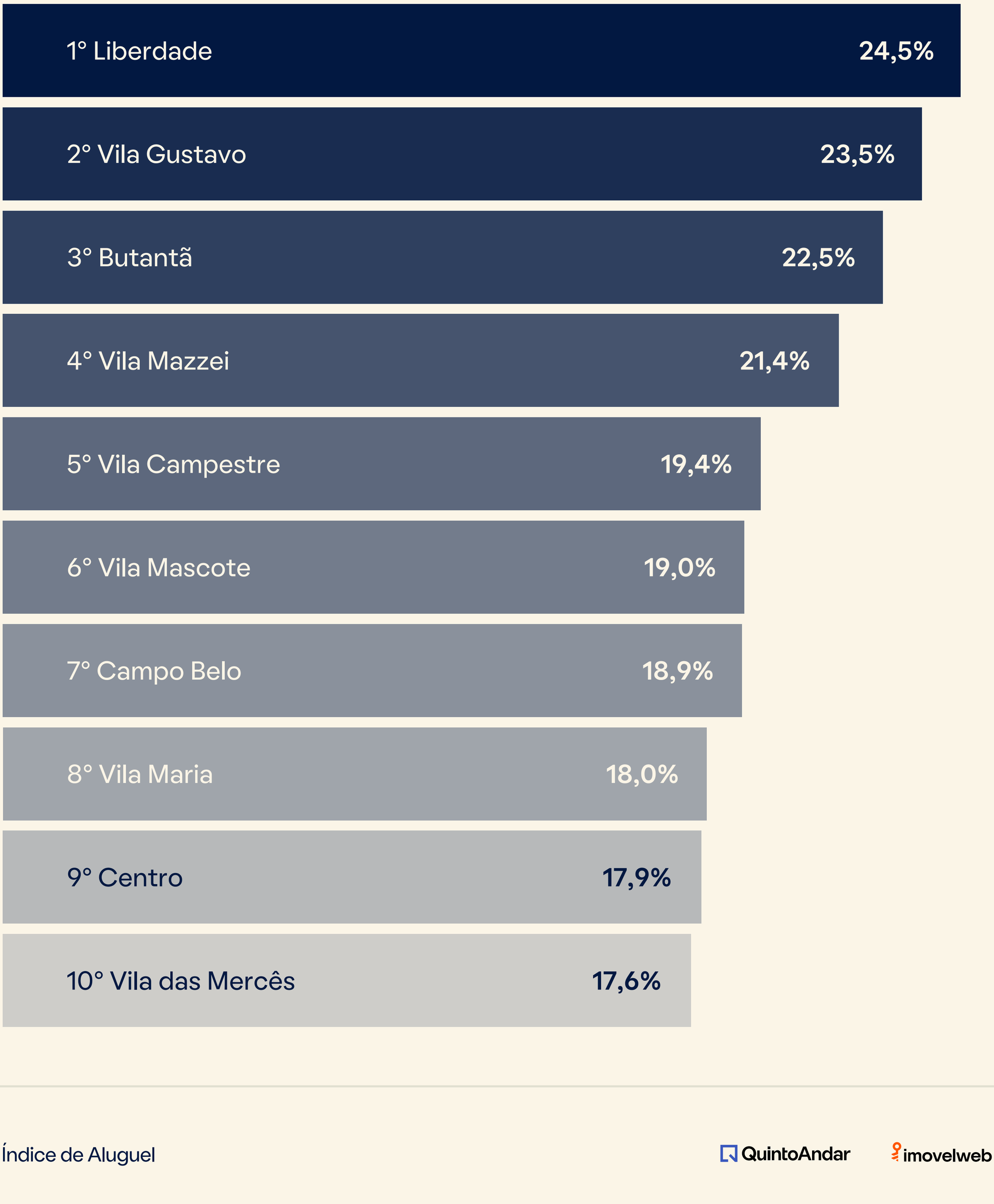
Bairros que **mais valorizaram**

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 Liberdade

Conheça este bairro →



QuintoAndar imovelweb

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.

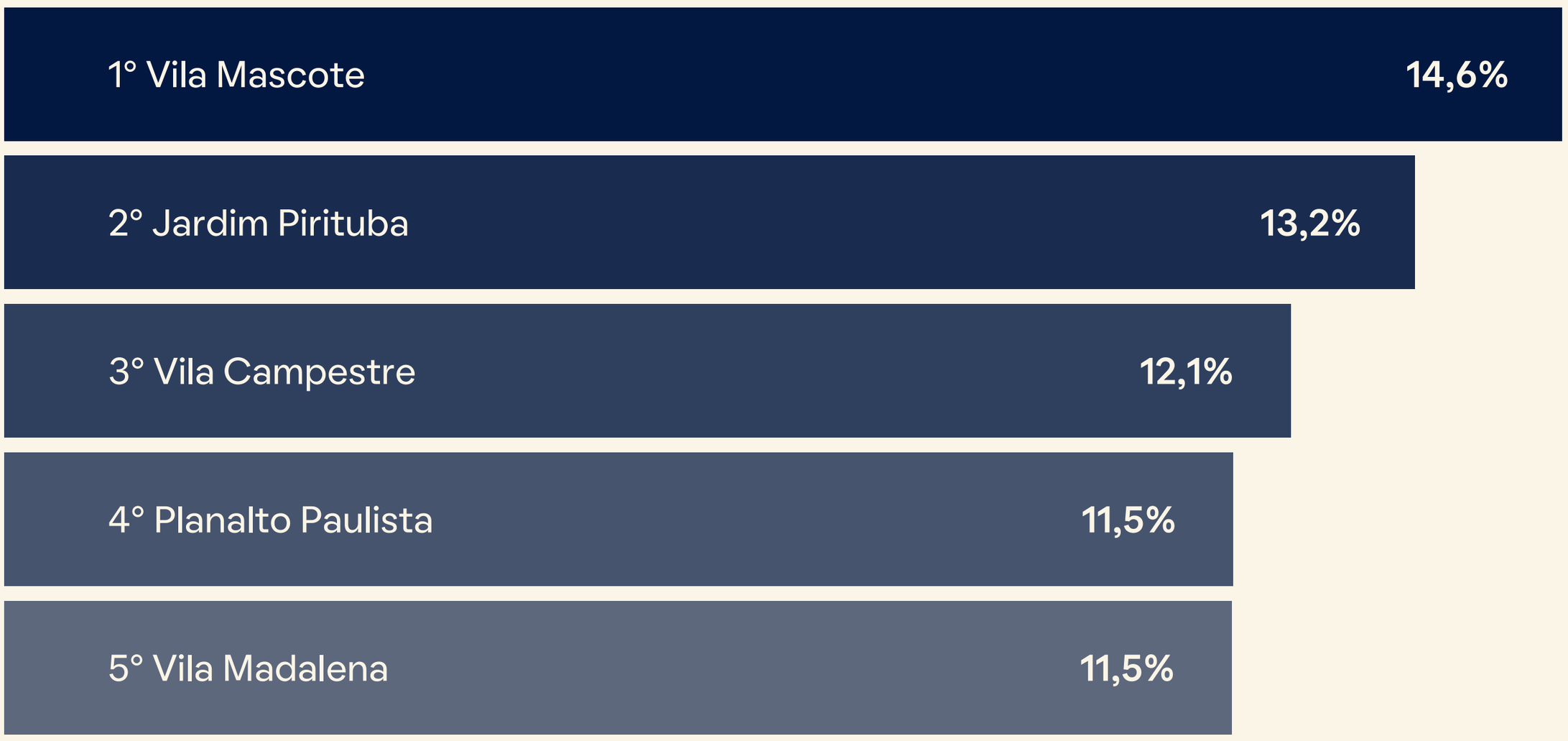
↙ **Últimos 12 meses**

1º Vila Antonieta

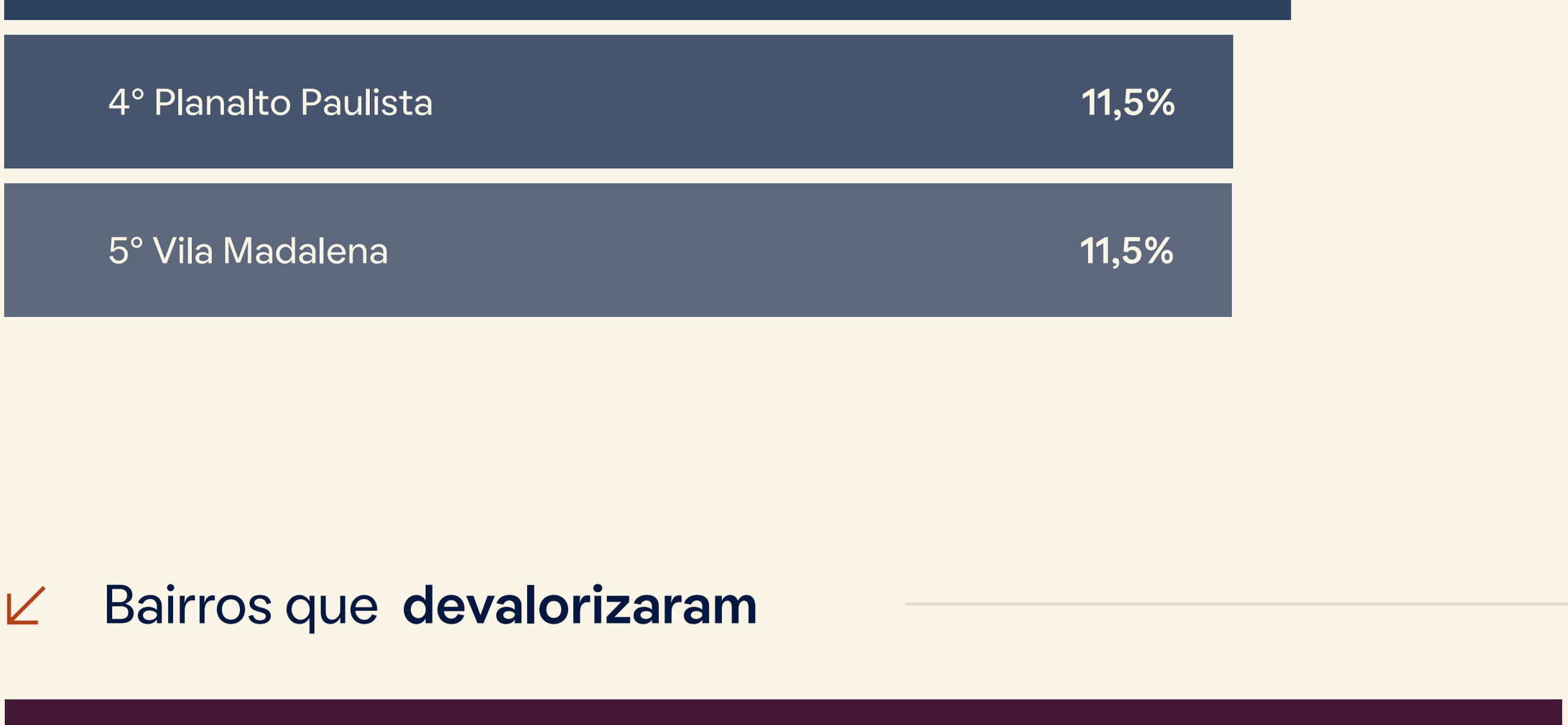
Panorama dos **últimos 3 meses**

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**



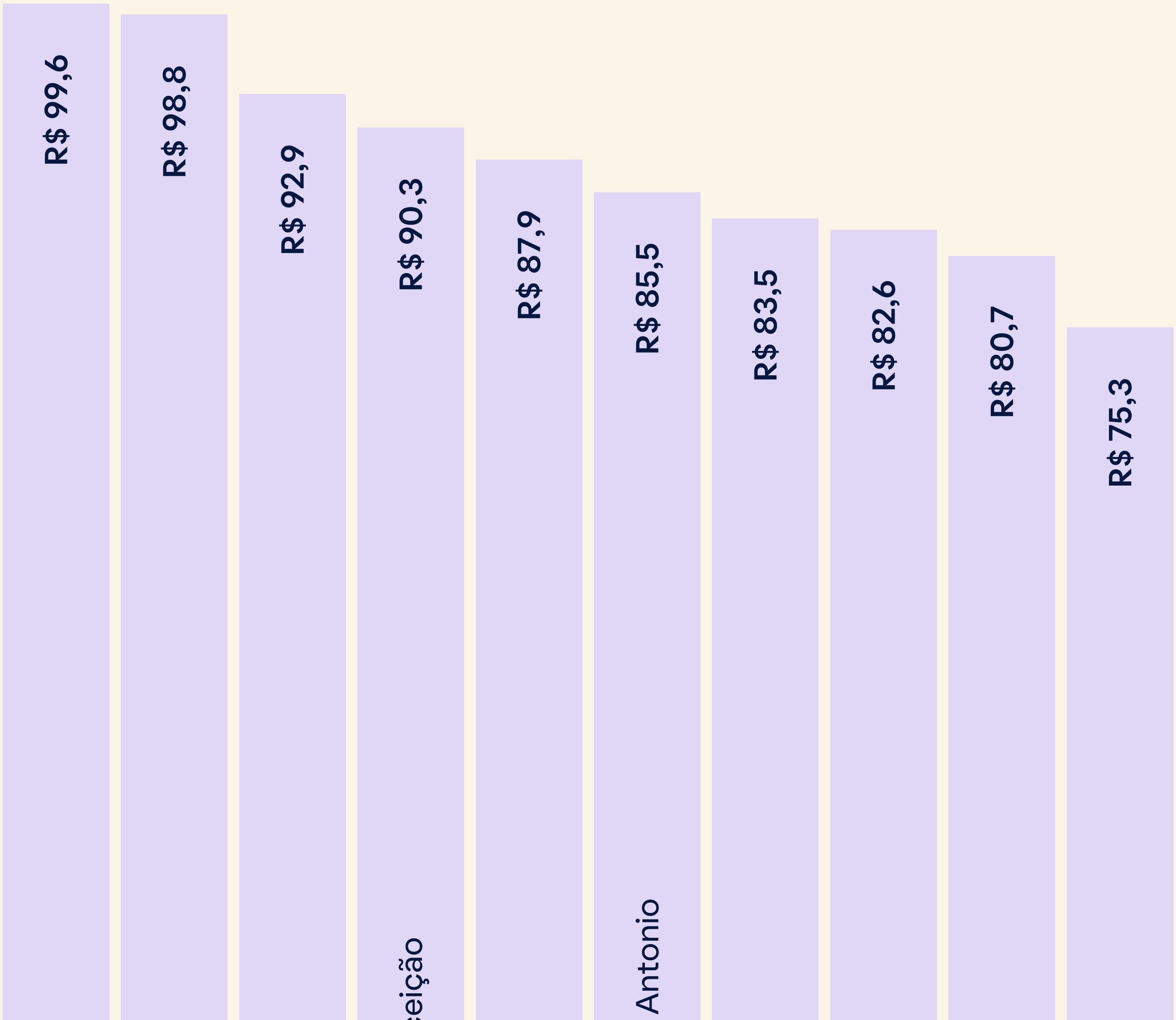
Bairros **mais caros** da cidade

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

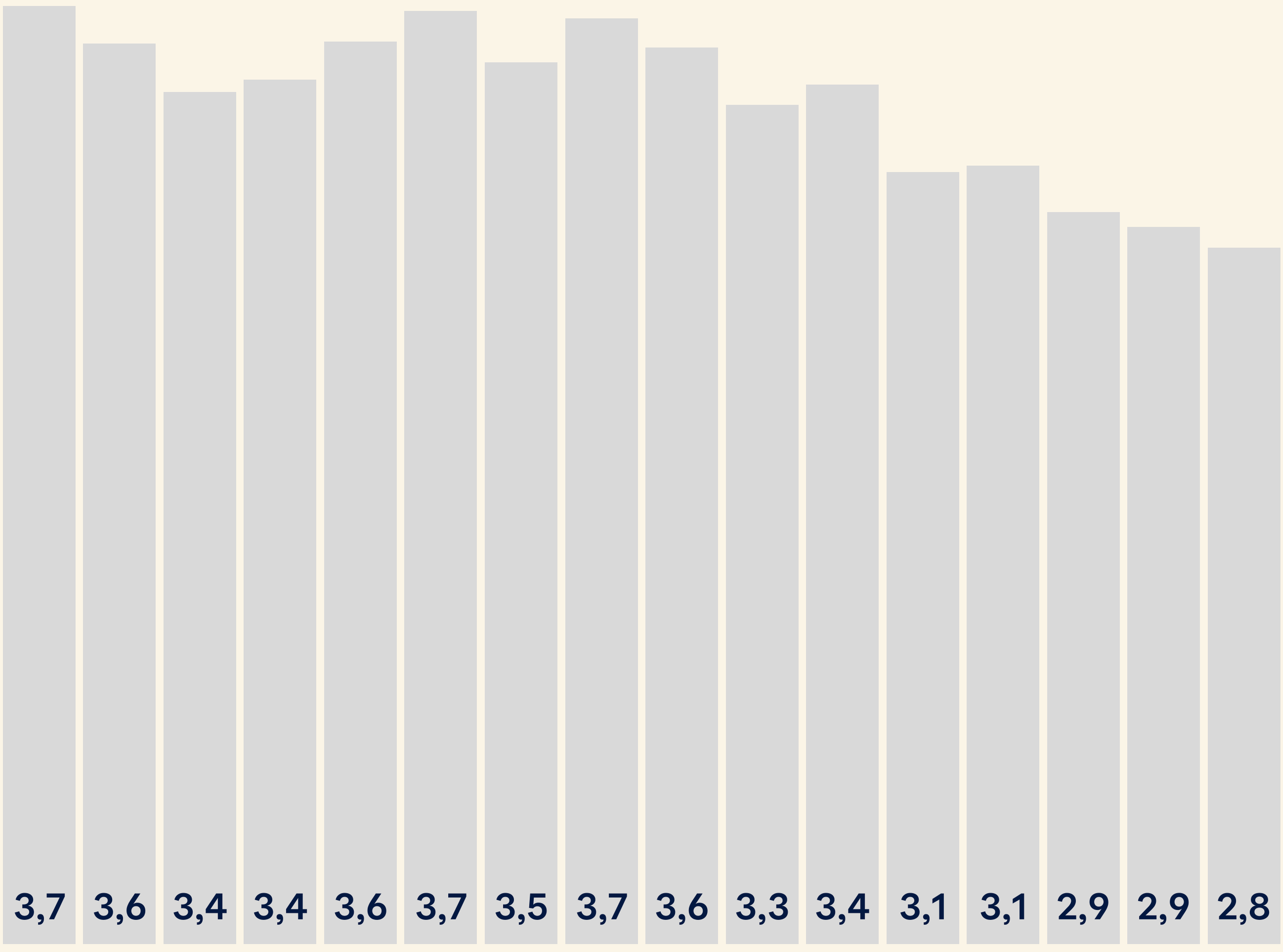
1º Brooklin

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.



2,8%

↙ –0,1 ponto percentual em comparação com fev–25

↙ –0,6 ponto percentual em comparação com mar–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$ 1.740–1.910

Com vaga de garagem
R$ 2.010–2.200

Com mobília
R$ 2.160–2.360

2 quartos (80m²)

R$ 2.310–2.530

Com vaga de garagem
R$ 2.660–2.920

Com mobília
R$ 2.860–3.130

3 quartos e 1 vaga (120m²)

R$ 3.020–3.320

Com 2 vagas de garagem
R$ 3.380–3.710

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	68,59	1,28%	9,42%	4,51%

Acessar Índice completo

Cidade	Preço R$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Rio de Janeiro	45,02	1,56%	11,26%	6,63%

Acessar Índice completo

Cidade	Preço R$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Curitiba	44,58	1,61%	14,38%	6,09%

Acessar Índice completo

Cidade	Preço R$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Belo Horizonte	41,08	2,14%	17,44%	7,09%

Acessar Índice completo

Cidade	Preço R$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Porto Alegre	38,33	0,40%	13,11%	4,04%

Acessar Índice completo

Cidade	Preço R$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Brasília	52,87	2,54%	14,87%	5,87%

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