

# Grupo QuintoAndar

 QuintoAndar

 imovelweb



Belo Horizonte



Novembro, 2023

# 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 m<sup>2</sup>

05

Valor médio do m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

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.



- ↗ 2,16% variação no mês (vs. out 23)
- ↗ 22,22% variação acumulada em 12 meses
- ↗ 21,6% variação acumulada em 2023

# R\$ 33,38/m<sup>2</sup>

# Valor médio do m<sup>2</sup> por tipo de imóvel

 **1 quarto**

---

R\$  
**44,19/m<sup>2</sup>**




↗ **2,22%** variação no mês (vs. out de 23)  
↗ **10,84%** variação acumulada em 12 meses

  **2 quartos**

---

R\$  
**33,78/m<sup>2</sup>**

↗ **1,09%** variação no mês (vs. out de 23)  
↗ **25,08%** variação acumulada em 12 meses

   **3 quartos**

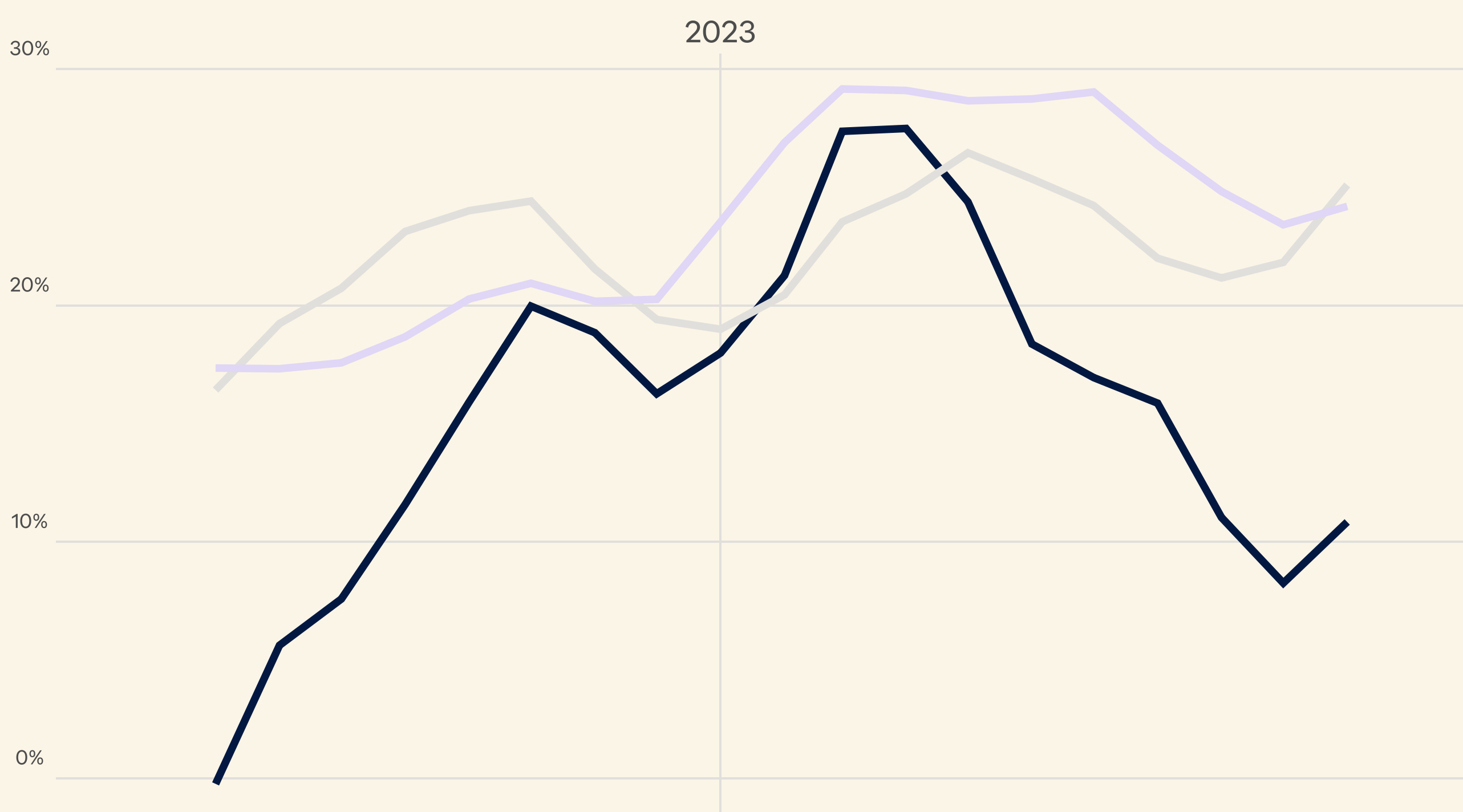
---

R\$  
**31,14/m<sup>2</sup>**

↗ **1,10%** variação no mês (vs. out de 23)  
↗ **24,2%** variação acumulada em 12 meses

Variação acumulada nos últimos 12 meses

● 1 quarto ● 2 quartos ● 3 quartos



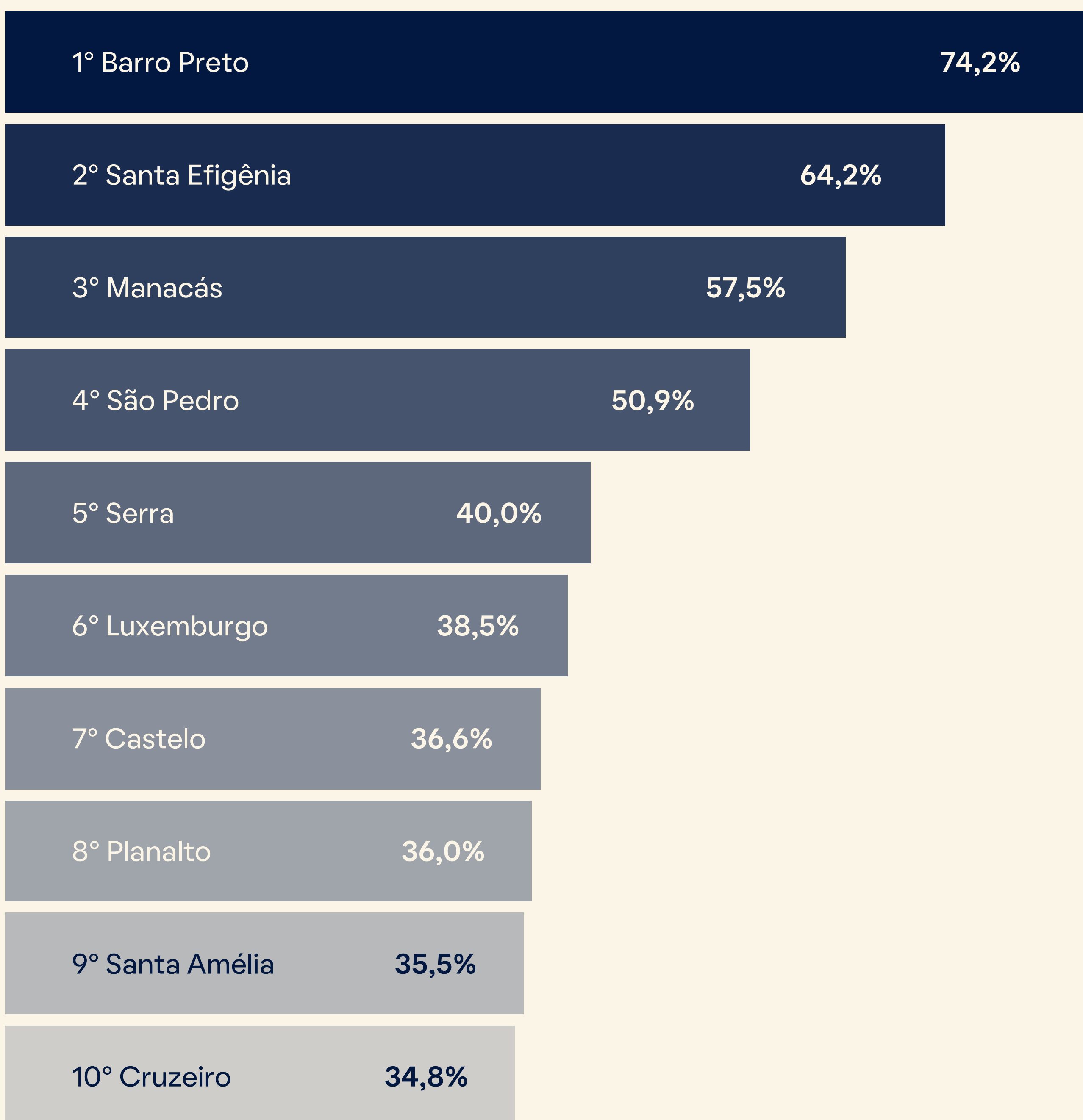
# Bairros que mais valorizaram

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 Barro Preto

[Conheça este bairro](#) →

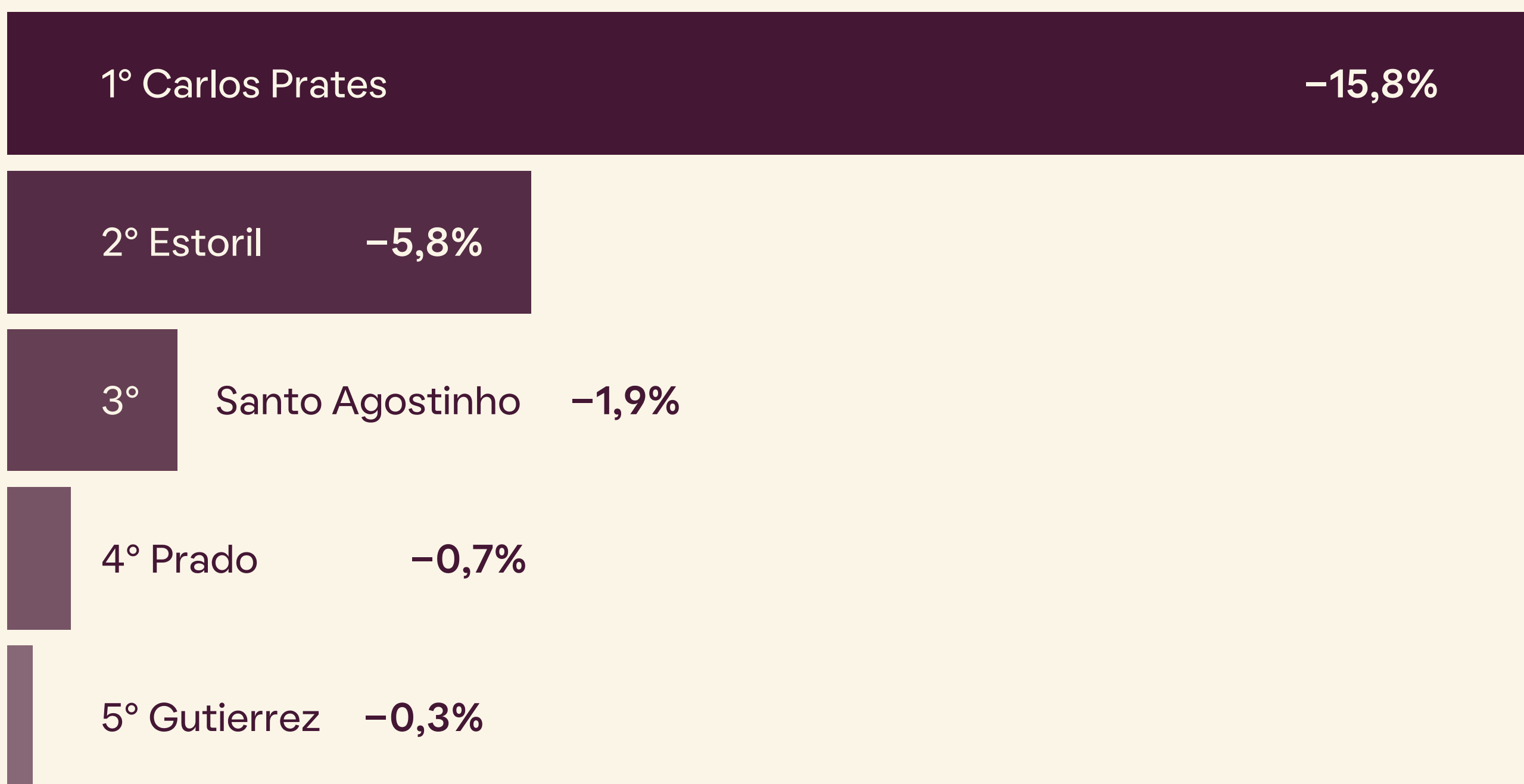


# Bairros que desvalorizaram

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

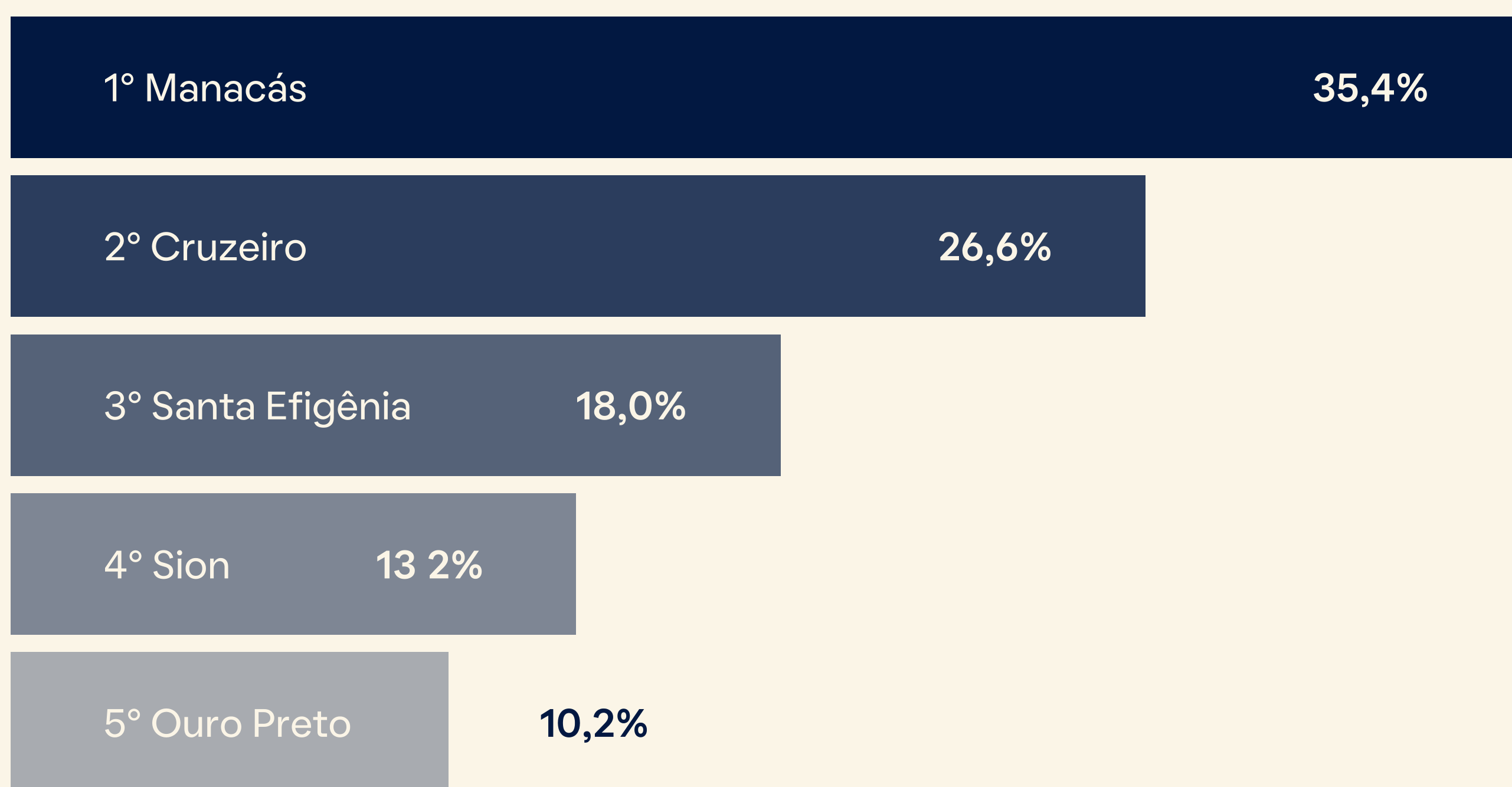
## 1º Carlos Prates



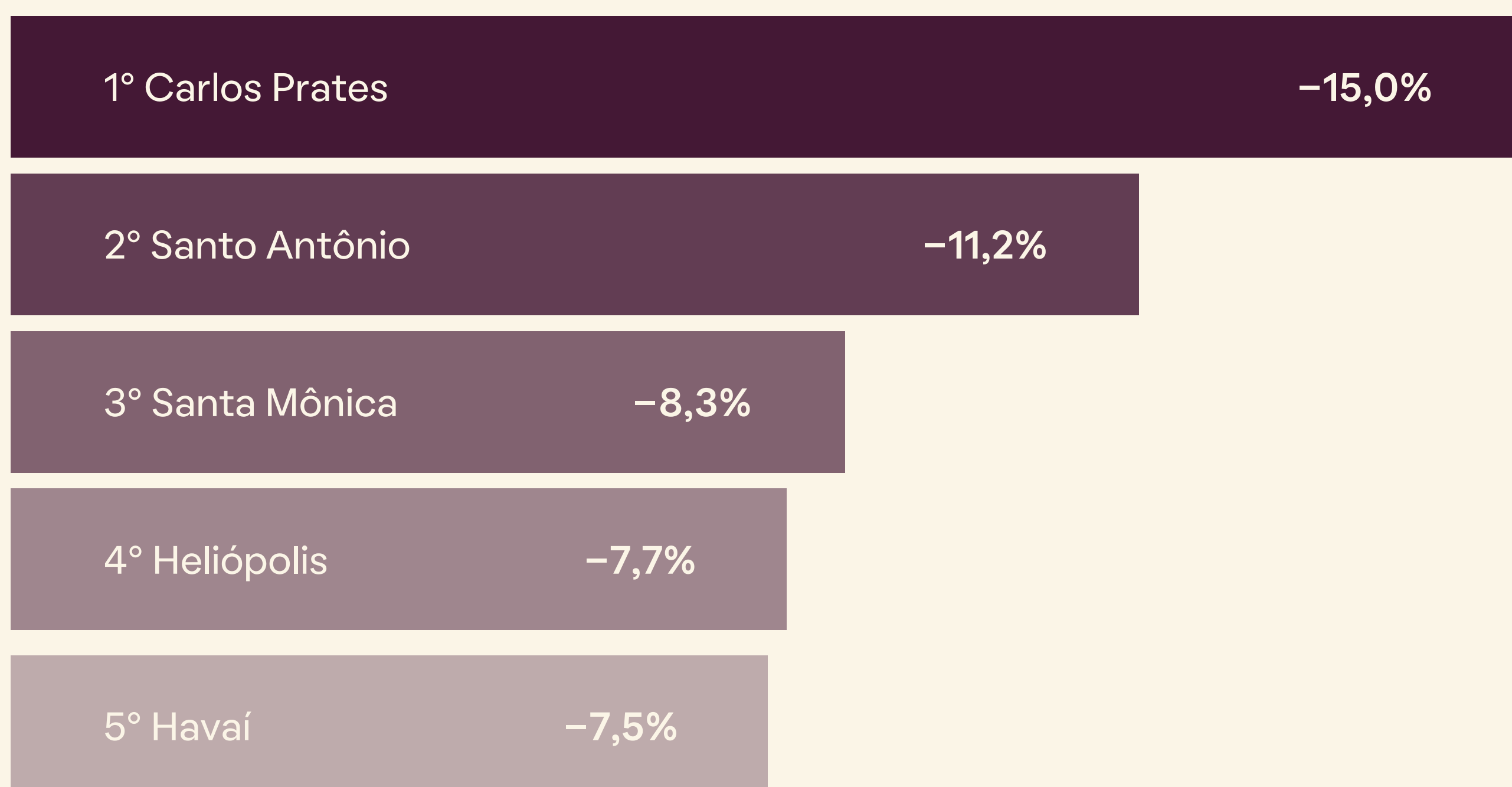
# Panorama dos últimos 3 meses

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



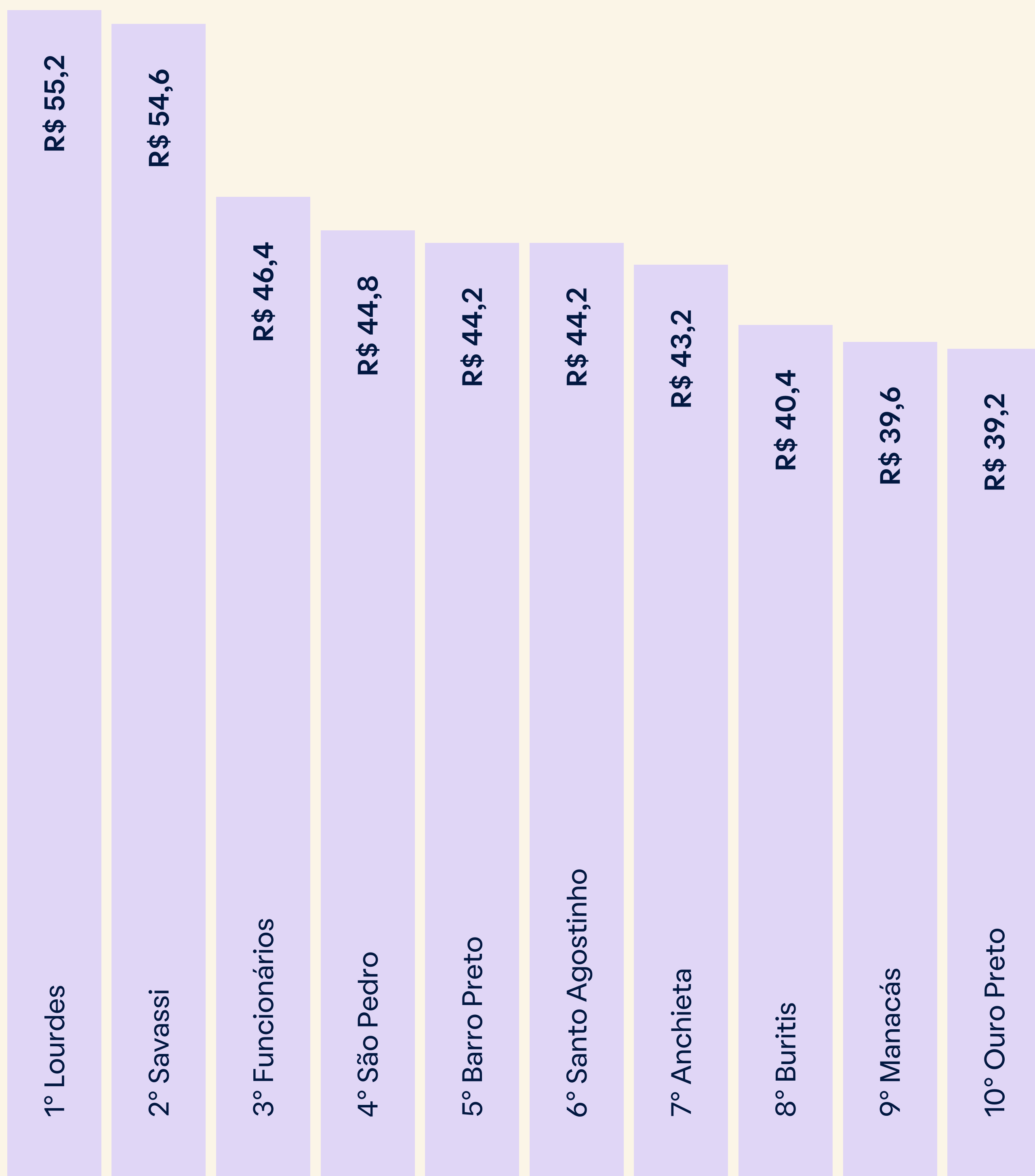
# Bairros mais caros da cidade

A lista abaixo 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

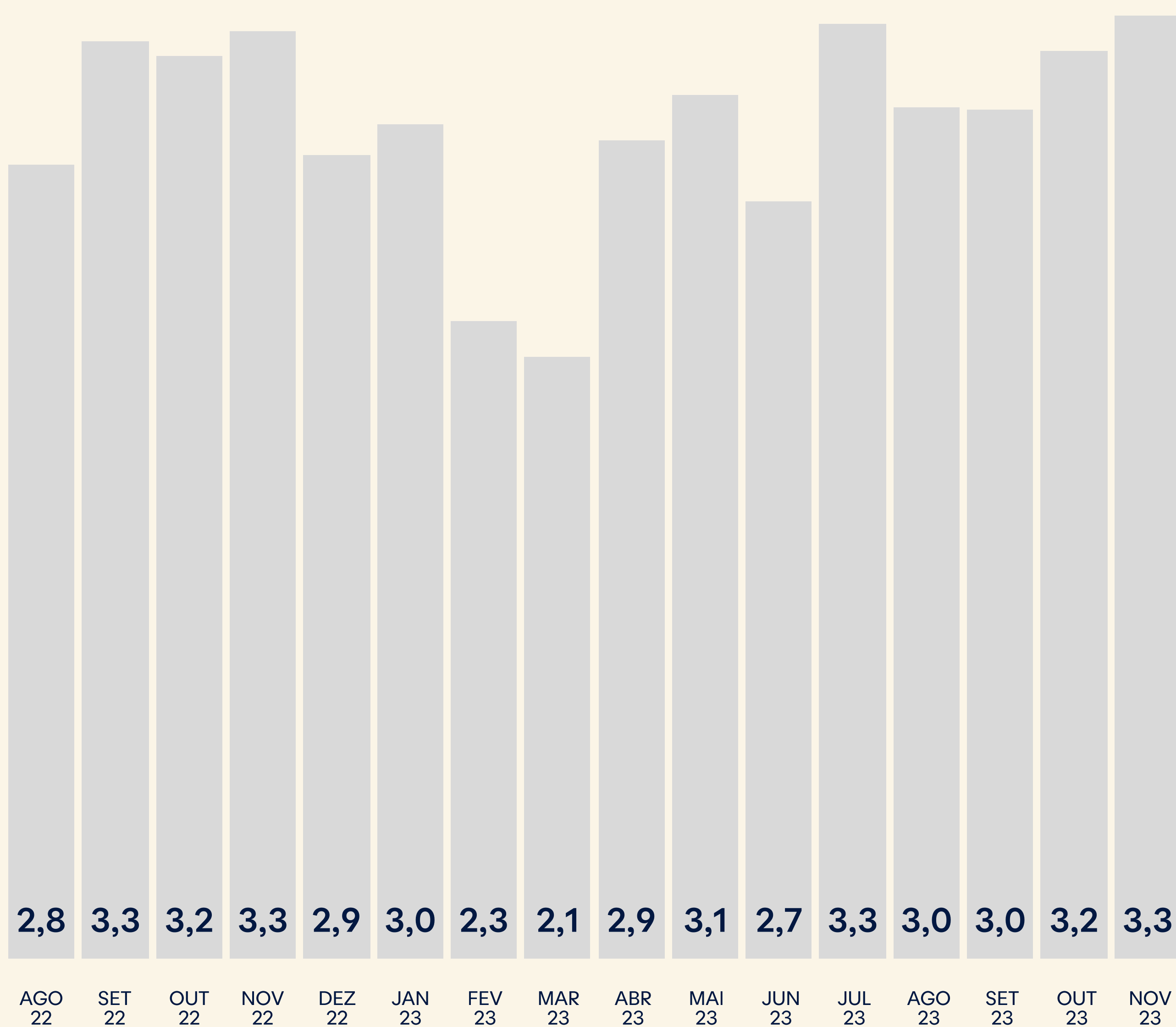
## 1º Lourdes

[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.



# 3,3%

- ↗ 0,1 ponto percentual em comparação com out/23
- 0,0 ponto percentual em comparação com nov/22

# 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 (45m<sup>2</sup>)

R\$

1.110 – 1.200



Com vaga de garagem

R\$ 1.370 – 1.480



Com mobília

R\$ 1.380 – 1.490



2 quartos (80m<sup>2</sup>)

R\$

1.370 – 1.480



Com vaga de garagem

R\$ 1.690 – 1.820



Com mobília

R\$ 1.690 – 1.830



3 quartos e 1 vaga (120m<sup>2</sup>)

R\$

2.030 – 2.200



Com 2 vagas de garagem


R\$ 2.400 – 2.590



Com mobília e 1 vaga

R\$ 2.510 – 2.710

# Resumo

Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
 Belo Horizonte	<b>33,38</b>	<b>2,16%</b>	<b>22,22%</b>	<b>21,6%</b>

Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
 São Paulo	<b>59,39</b>	<b>0,35%</b>	<b>9,29%</b>	<b>8,7%</b>


[Acessar Índice completo](#) ↗

Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
 Rio de Janeiro	<b>38,70</b>	<b>1,09%</b>	<b>13,63%</b>	<b>12,96%</b>

[Acessar Índice completo](#) ↗

Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
 Curitiba	<b>43,02</b>	<b>1,5%</b>	<b>19,79%</b>	<b>18,87%</b>

[Acessar Índice completo](#) ↗

Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
 Porto Alegre	<b>31,83</b>	<b>0,96%</b>	<b>14,62%</b>	<b>12,79%</b>

[Acessar Índice completo](#) ↗

Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
 Brasília	<b>42,28</b>	<b>-0,53%</b>	<b>9,03%</b>	<b>9,2%</b>

[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**