

Grupo QuintoAndar

 **QuintoAndar**

 **imovelweb**


São Paulo


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 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

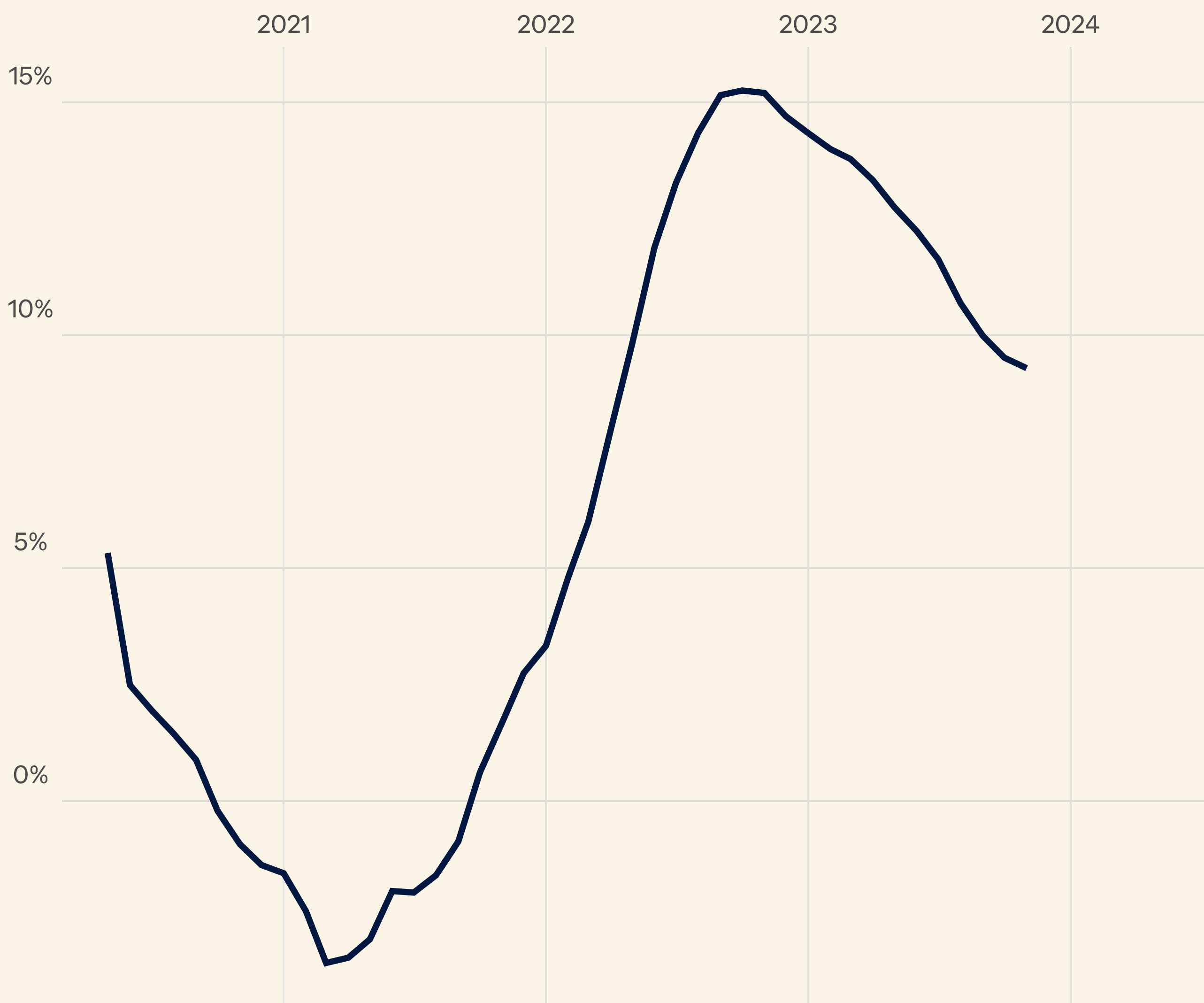
Desconto na cidade

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.



- ↗ 0,35% variação no mês (vs. out 23)
- ↗ 9,29% variação acumulada em 12 meses
- ↗ 8,7% variação acumulada em 2023

R\$ 59,39/m²

Valor médio do m² por tipo de imóvel

1 quarto

R\$ **66,60/m²**

↗ **0,32%** variação no mês (vs. out de 23)
 ↗ **8,17%** variação acumulada em 12 meses

2 quartos

R\$ **51,55/m²**

↗ **0,47%** variação no mês (vs. out de 23)
 ↗ **11,36%** variação acumulada em 12 meses

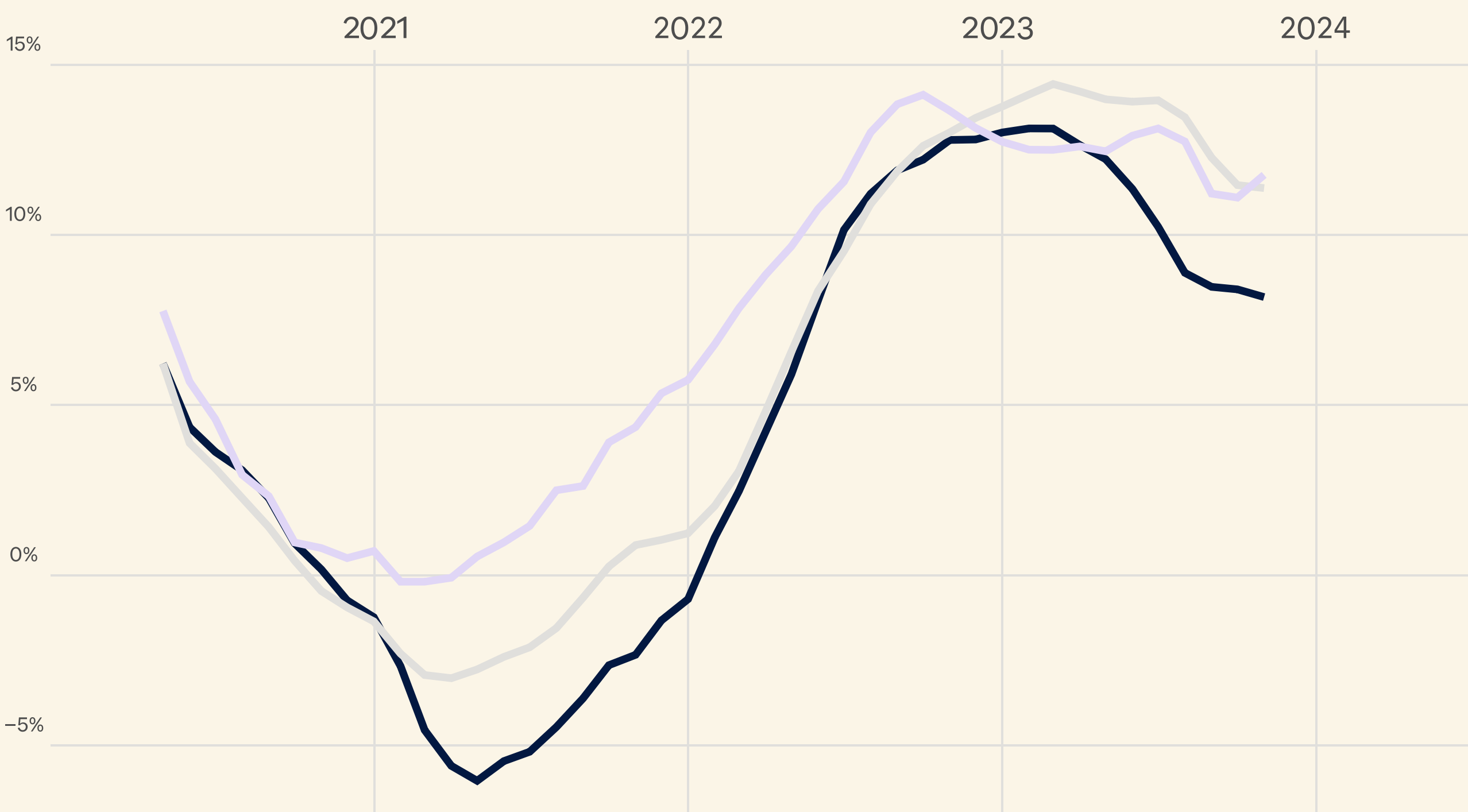
3 quartos

R\$ **47,97/m²**

↗ **0,86%** variação no mês (vs. out de 23)
 ↗ **11,76%** 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 Lapa

[Conheça este bairro](#) →

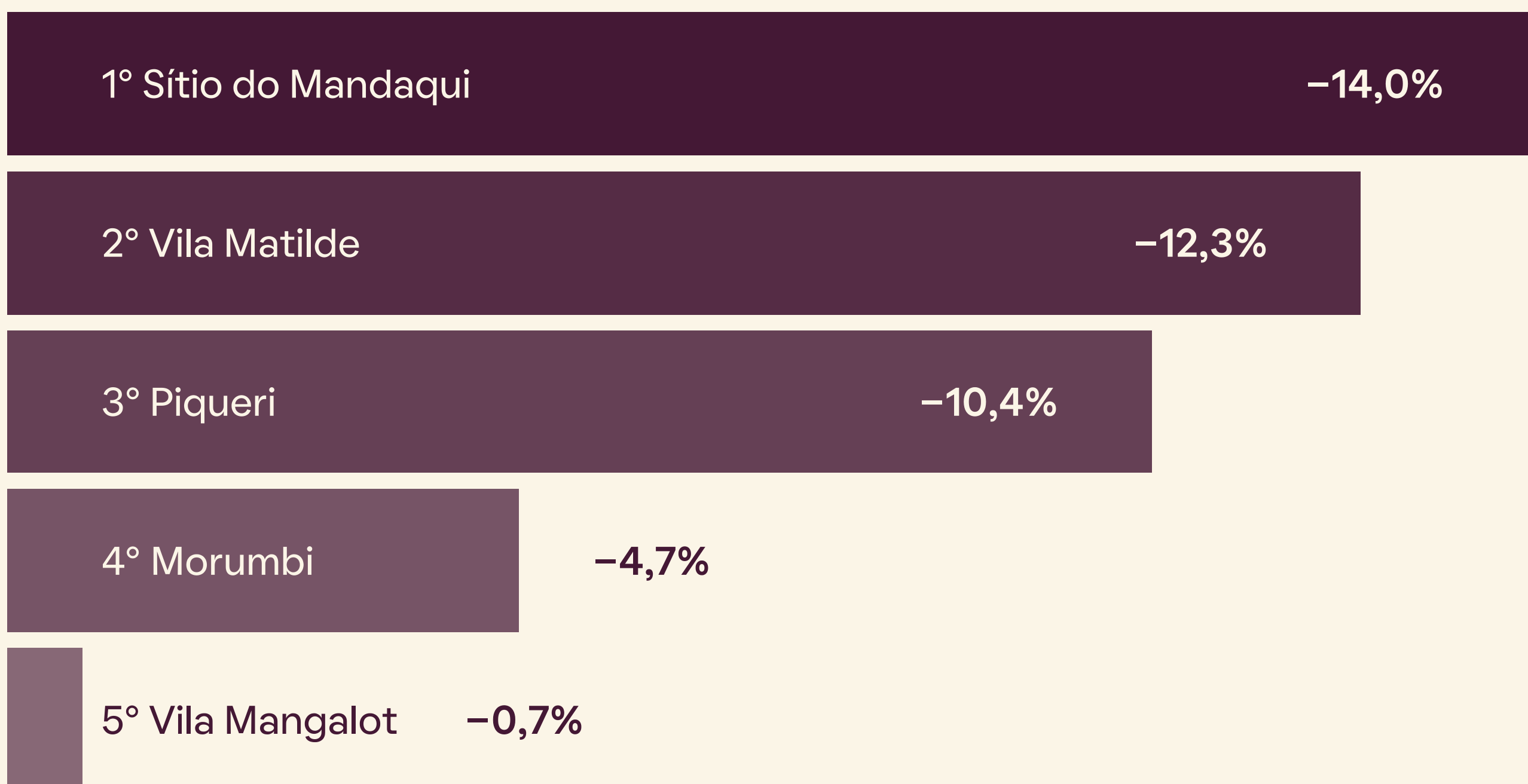
1º Lapa	31,7%
2º Vila Constança	31,6%
3º Parque Novo Mundo	27,5%
4º Jardim Brasil	26,3%
5º Jardim Iris	26,3%
6º Vila Pompéia	26,2%
7º Artur Alvim	24,6%
8º Água Fria	24,1%
9º Jardim Anália Franco	23,9%
10º Vila Formosa	23,9%

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

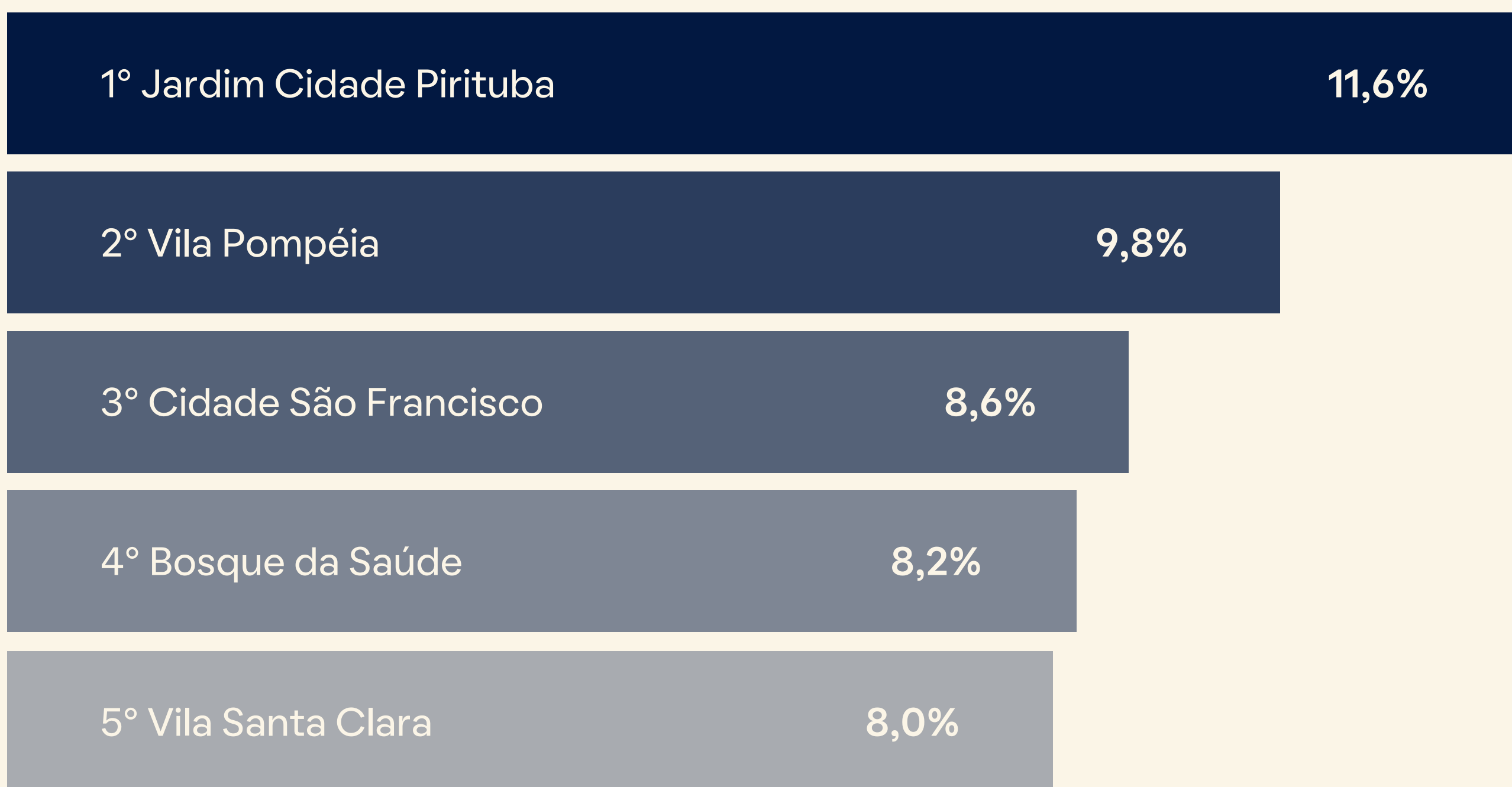
1º Sítio do Mandaqui



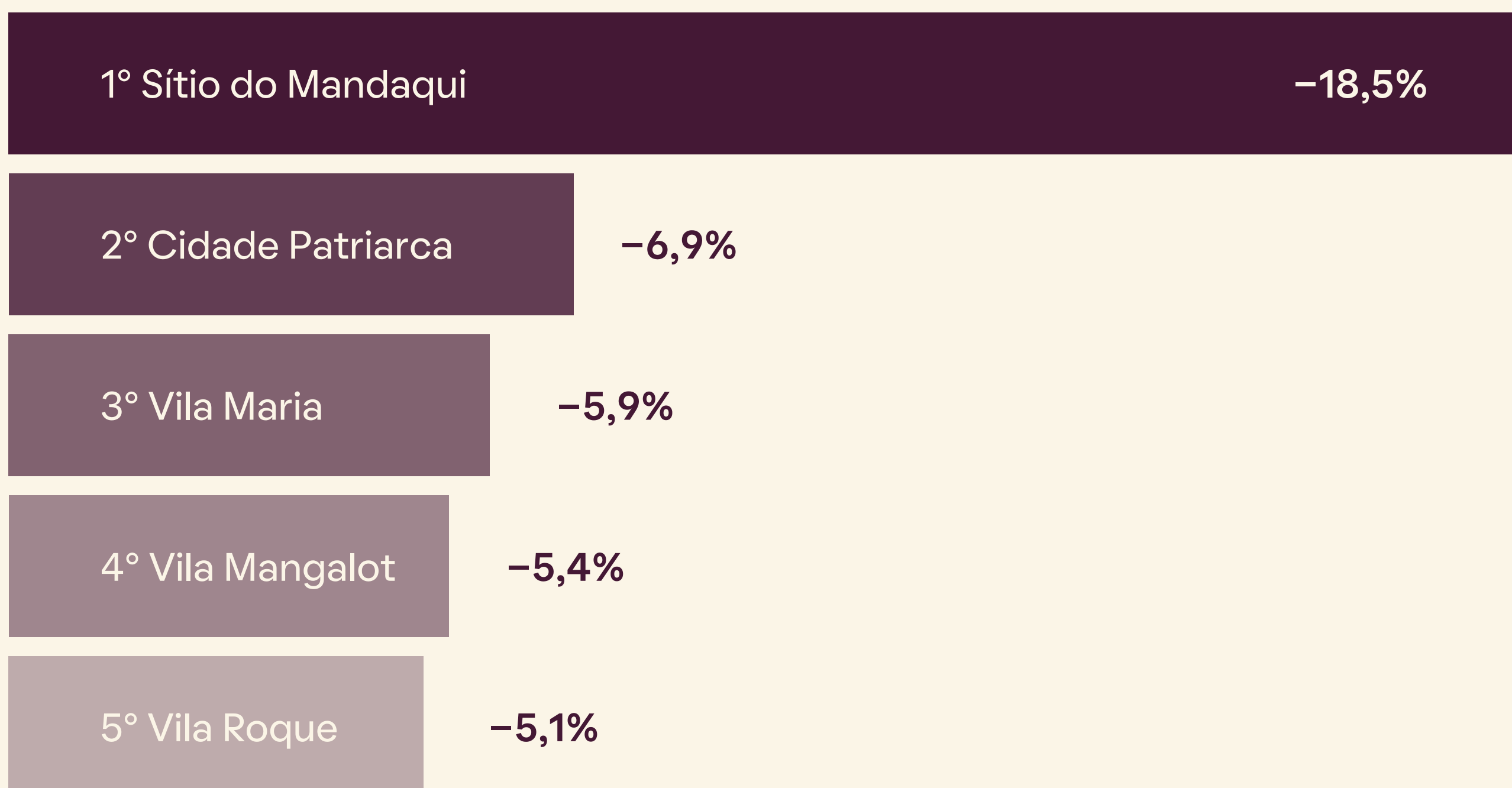
Panorama dos últimos 3 meses

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



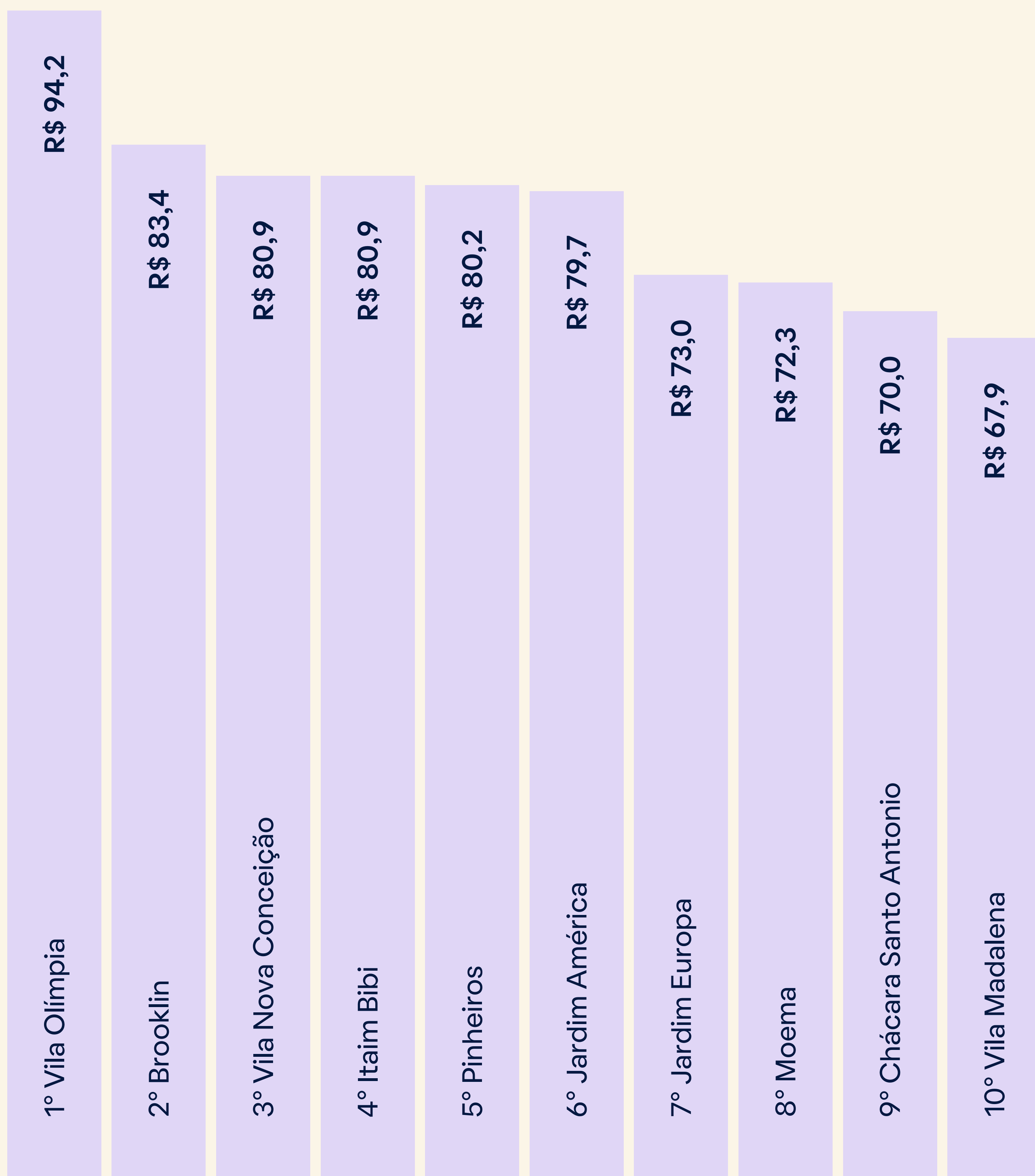
Bairros mais caros da cidade

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

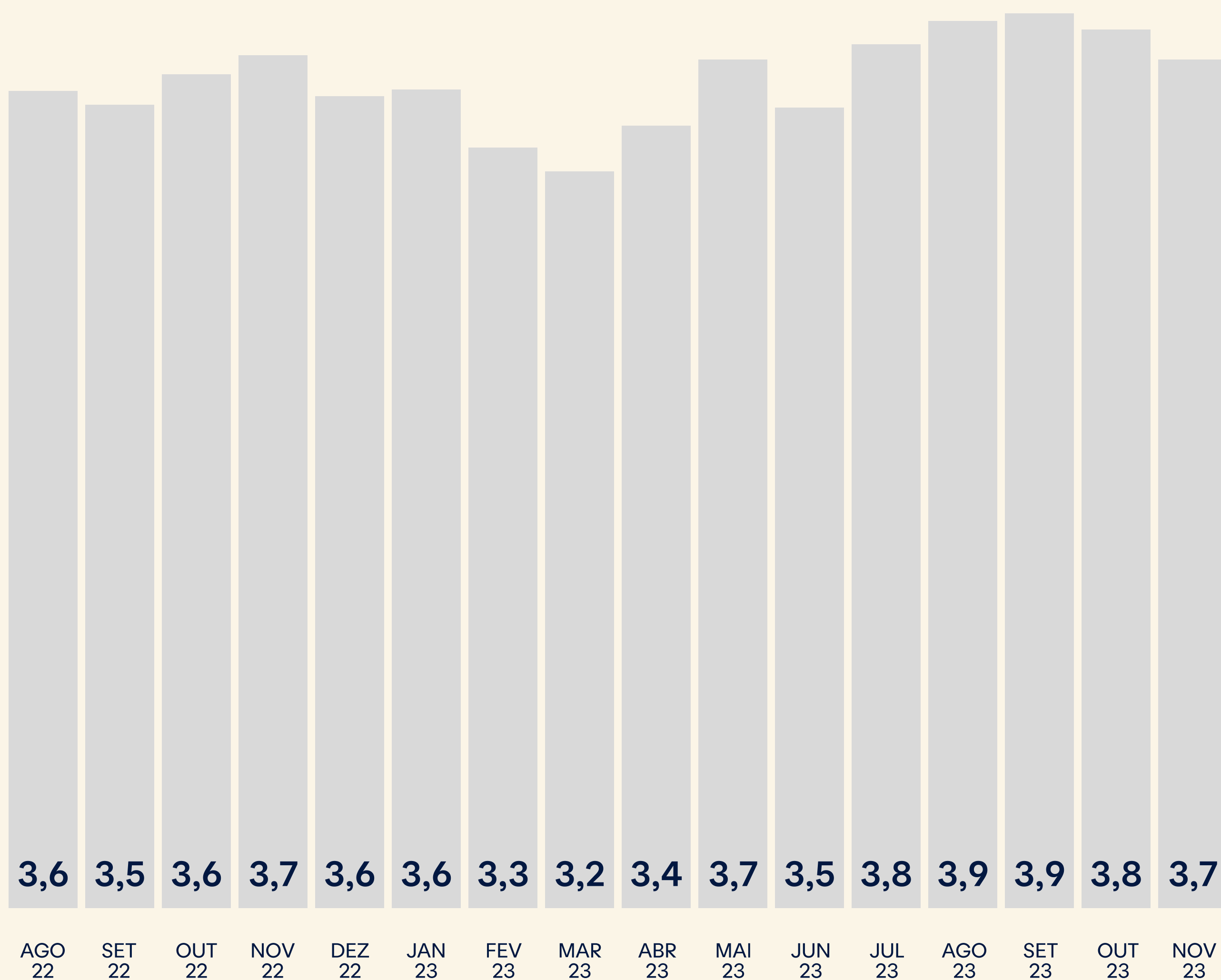
1º Vila Olímpia

[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.



3,7%

- ↙ -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 (45m²)

R\$

1.560 – 1.720



Com vaga de garagem

R\$ 1.790 – 1.970



Com mobília

R\$ 1.950 – 2.150



2 quartos (80m²)

R\$

2.020 – 2.230



Com vaga de garagem

R\$ 2.320 – 2.560



Com mobília

R\$ 2.530 – 2.790



3 quartos e 1 vaga (120m²)

R\$

2.660 – 2.930



Com 2 vagas de garagem


R\$ 2.970 – 3.270




Com mobília e 1 vaga


R\$ 3.330 – 3.670

Resumo


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

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


[Acessar Índice completo](#) ↗

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

[Acessar Índice completo](#) ↗

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

[Acessar Índice completo](#) ↗

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

[Acessar Índice completo](#) ↗

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

[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](#)



Grupo QuintoAndar