

Grupo QuintoAndar

 QuintoAndar

 imovelweb



Belo Horizonte



Outubro, 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

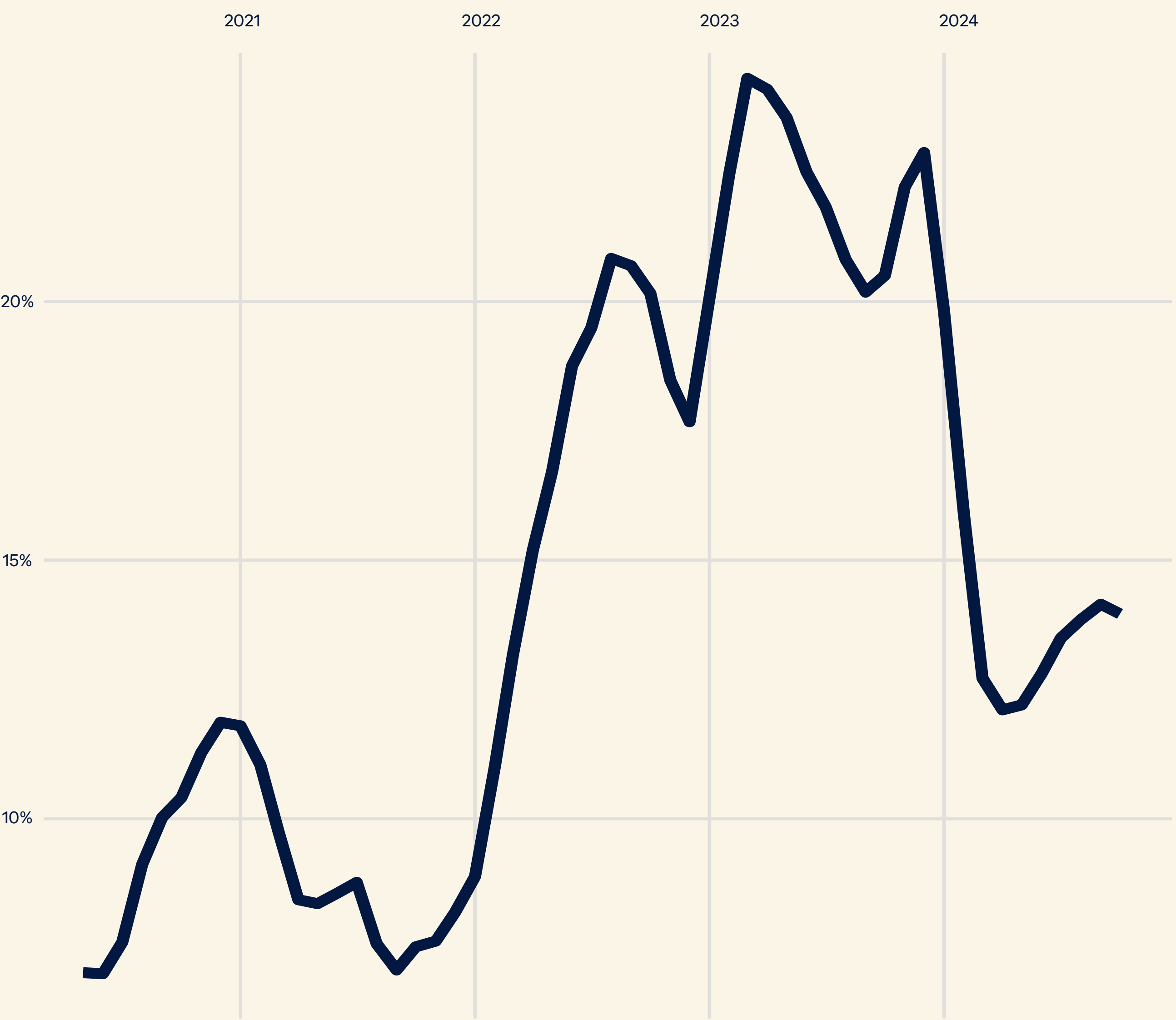
09 Bairros mais caros da cidade

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. 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.



- ↗ 0,78% variação no mês (vs. set-24)
- ↗ 13,96% variação acumulada em 12 meses
- ↗ 11,47% variação acumulada em 2024

R\$37,60/m²

Valor médio do m² por tipo de imóvel

1 quarto

R\$
53,84/m²

-0,23%

variação no mês
(vs. set-24)

14,38%

variação acumulada
em 12 meses

2 quartos

R\$
35,97/m²

1,22%

variação no mês (vs. set-24)

11,47%

variação acumulada em 12 meses

3 quartos

R\$
34,07/m²

0,34%

variação no mês (vs. set-24)

15,92%

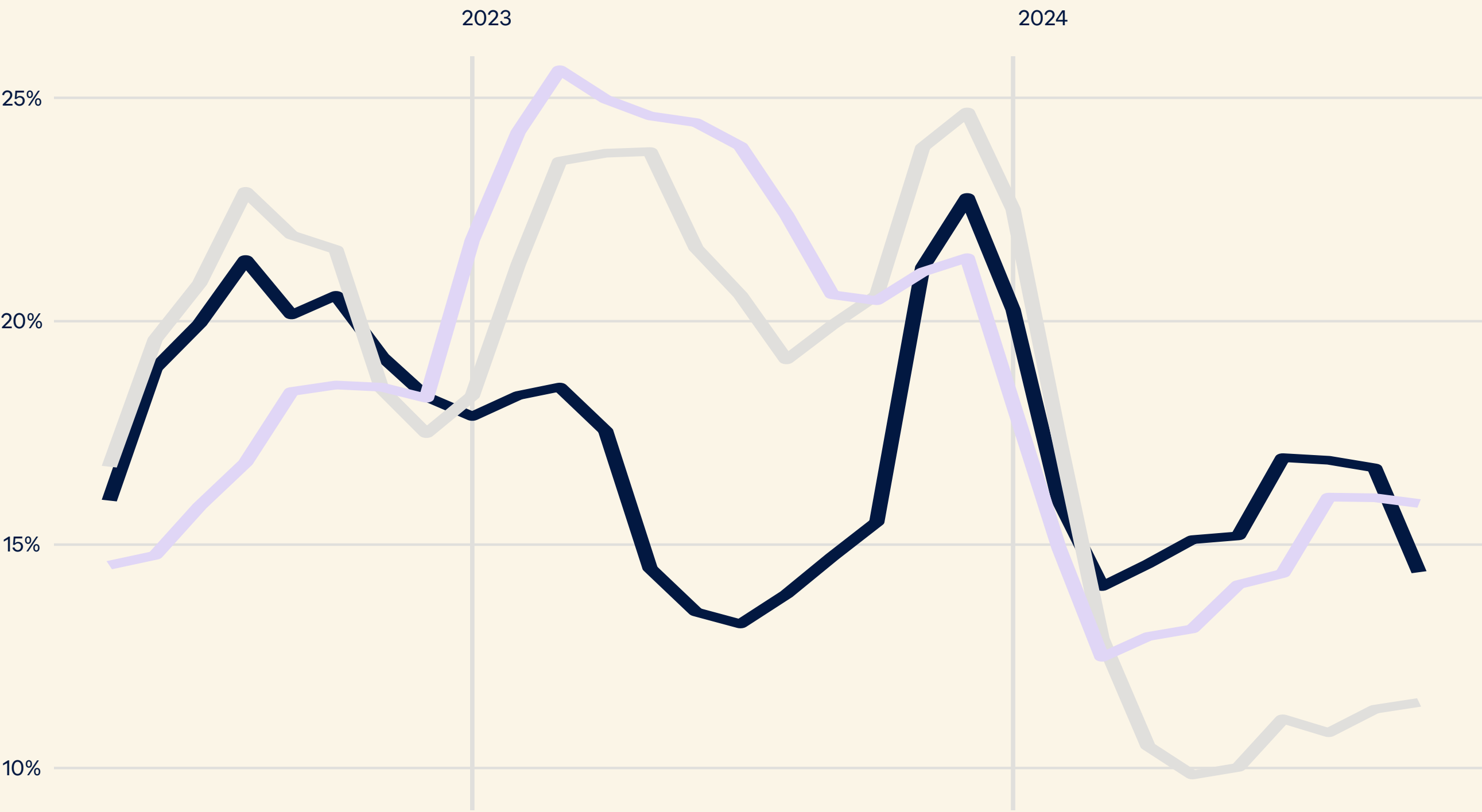
variação acumulada em 12 meses

Variação acumulada nos últimos 12 meses

● 1 quarto

● 2 quartos

● 3 quartos



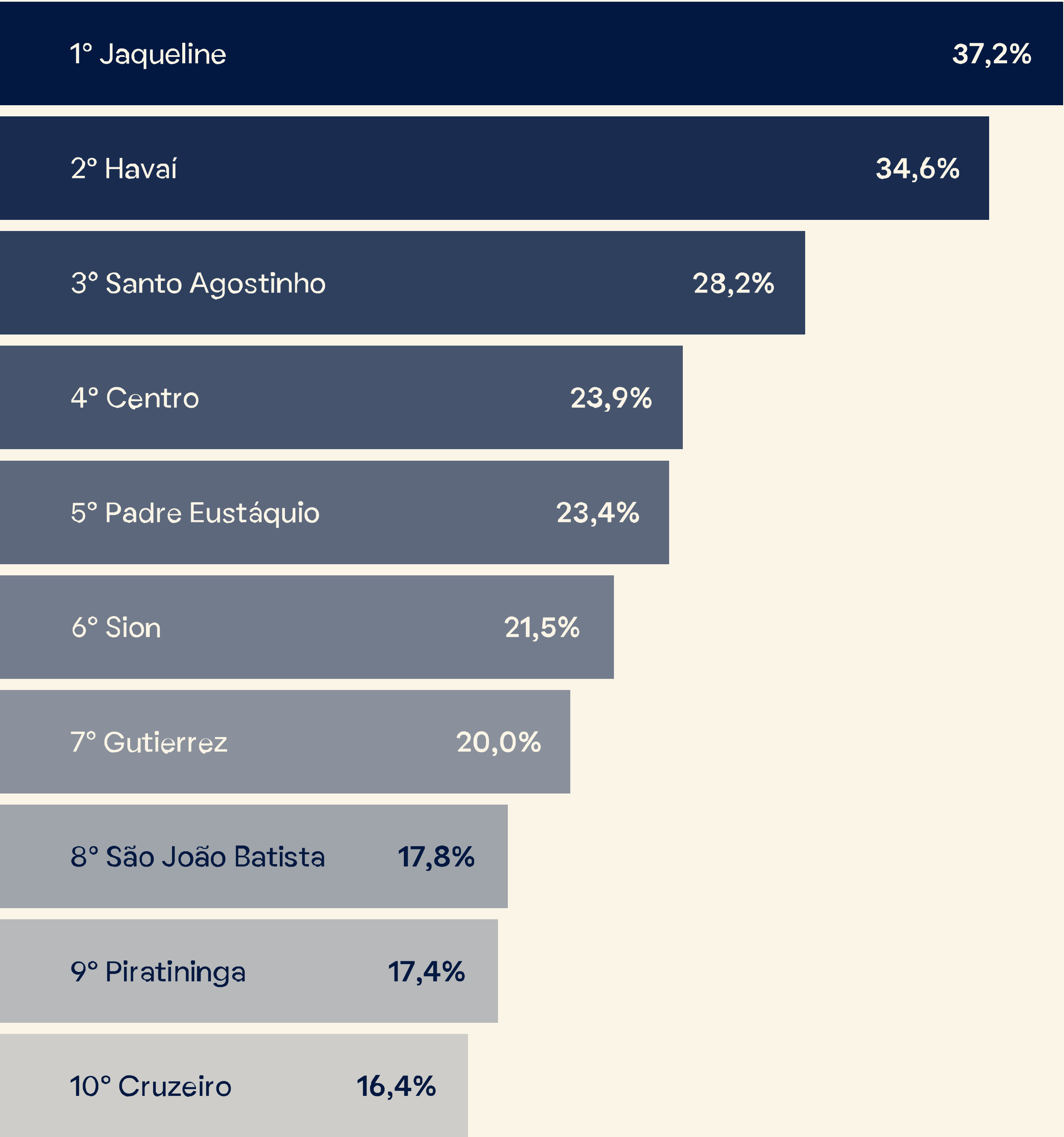
Bairros que mais valorizaram

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 Jaqueline

[Conheça este bairro](#) →

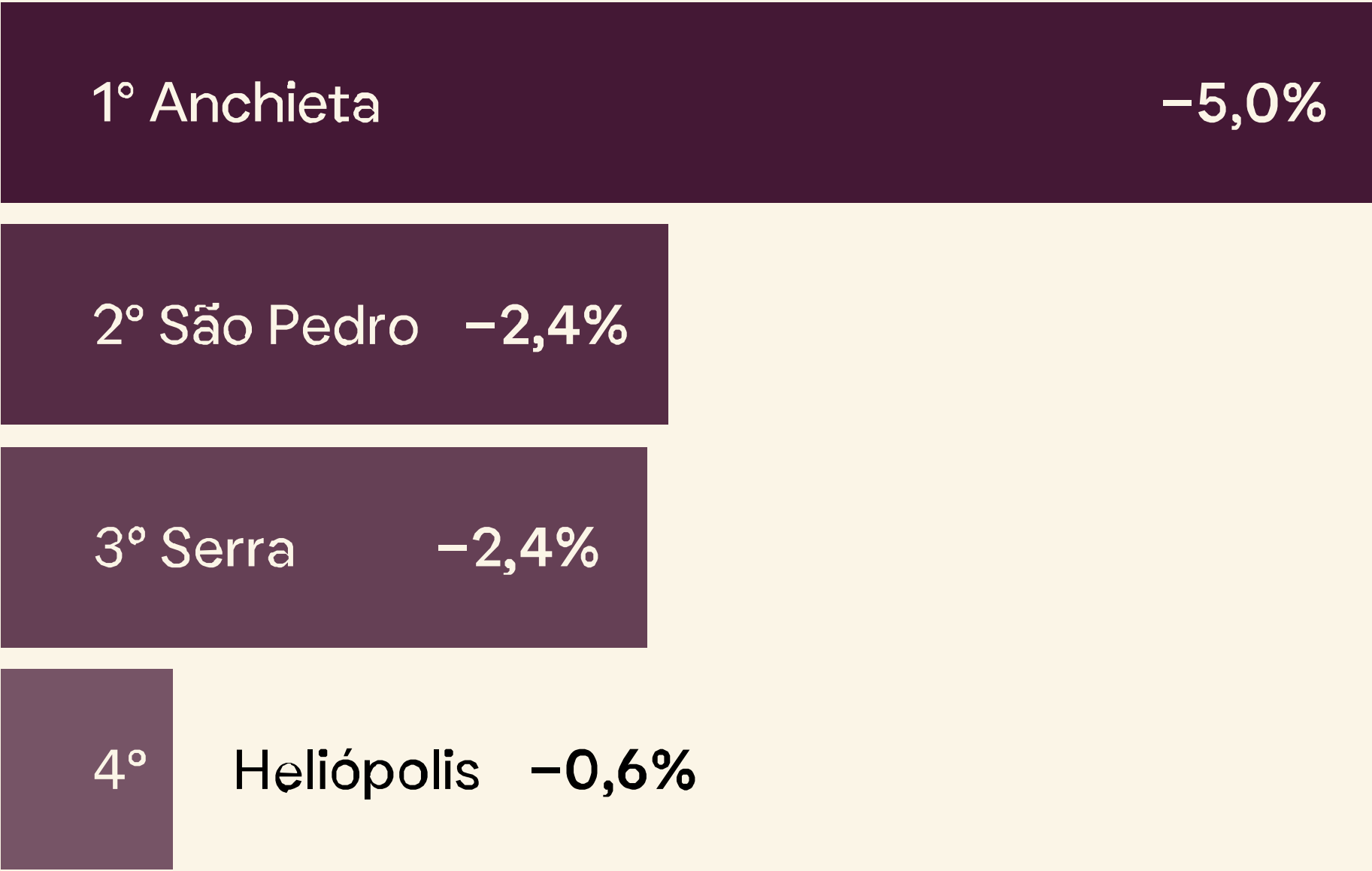


Bairros que desvalorizaram

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

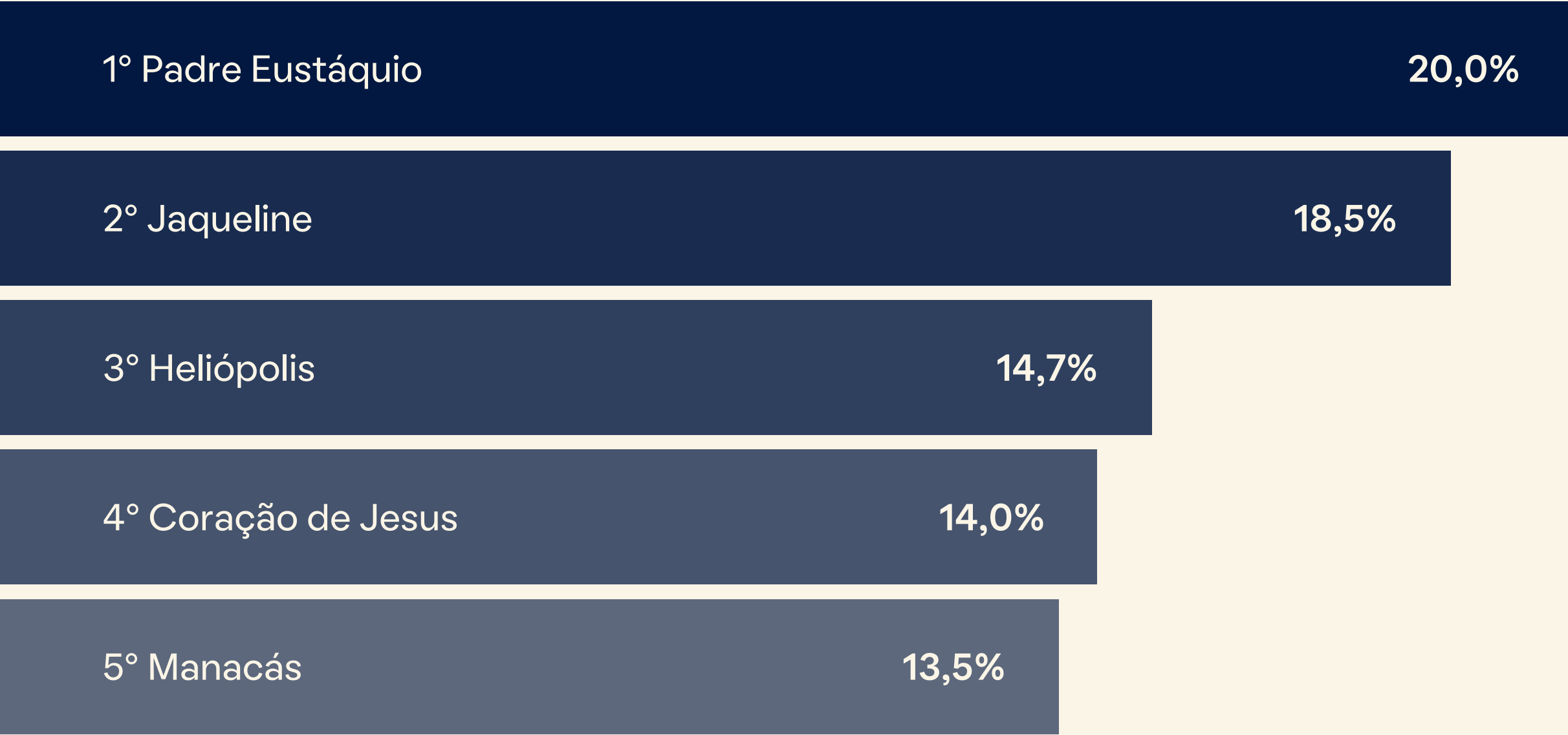
1º Anchieta



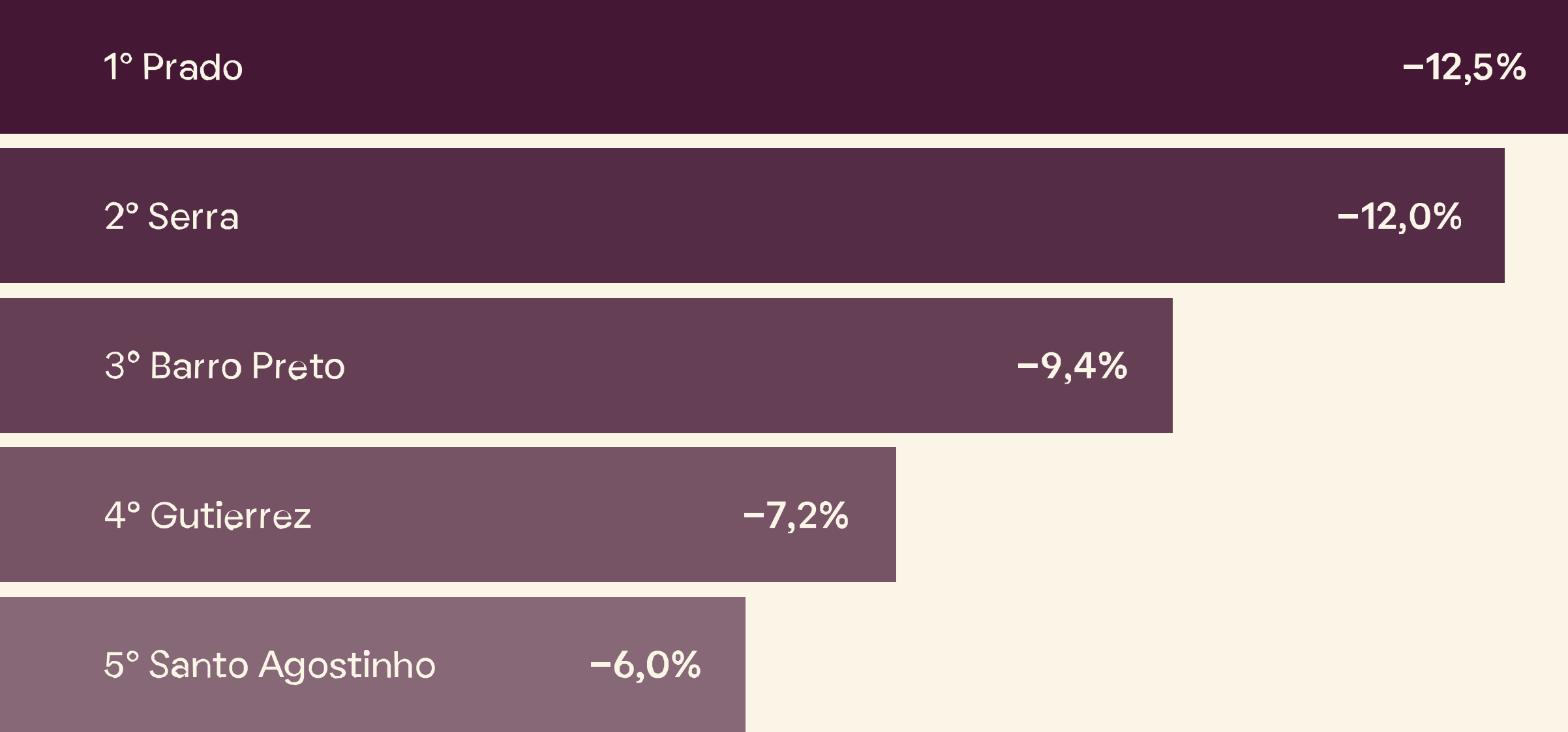
Panorama dos últimos 3 meses

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



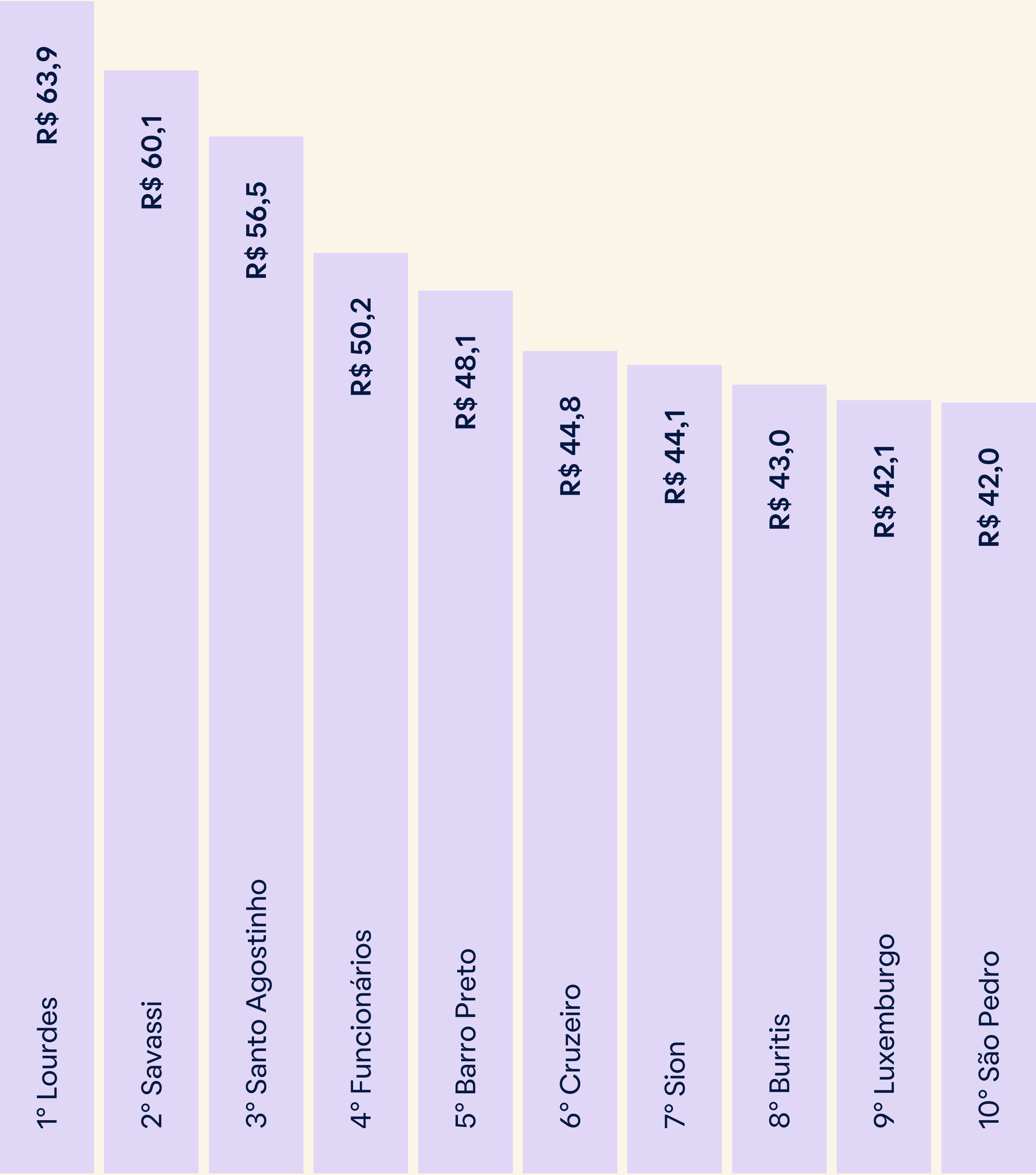
Bairros mais caros da cidade

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

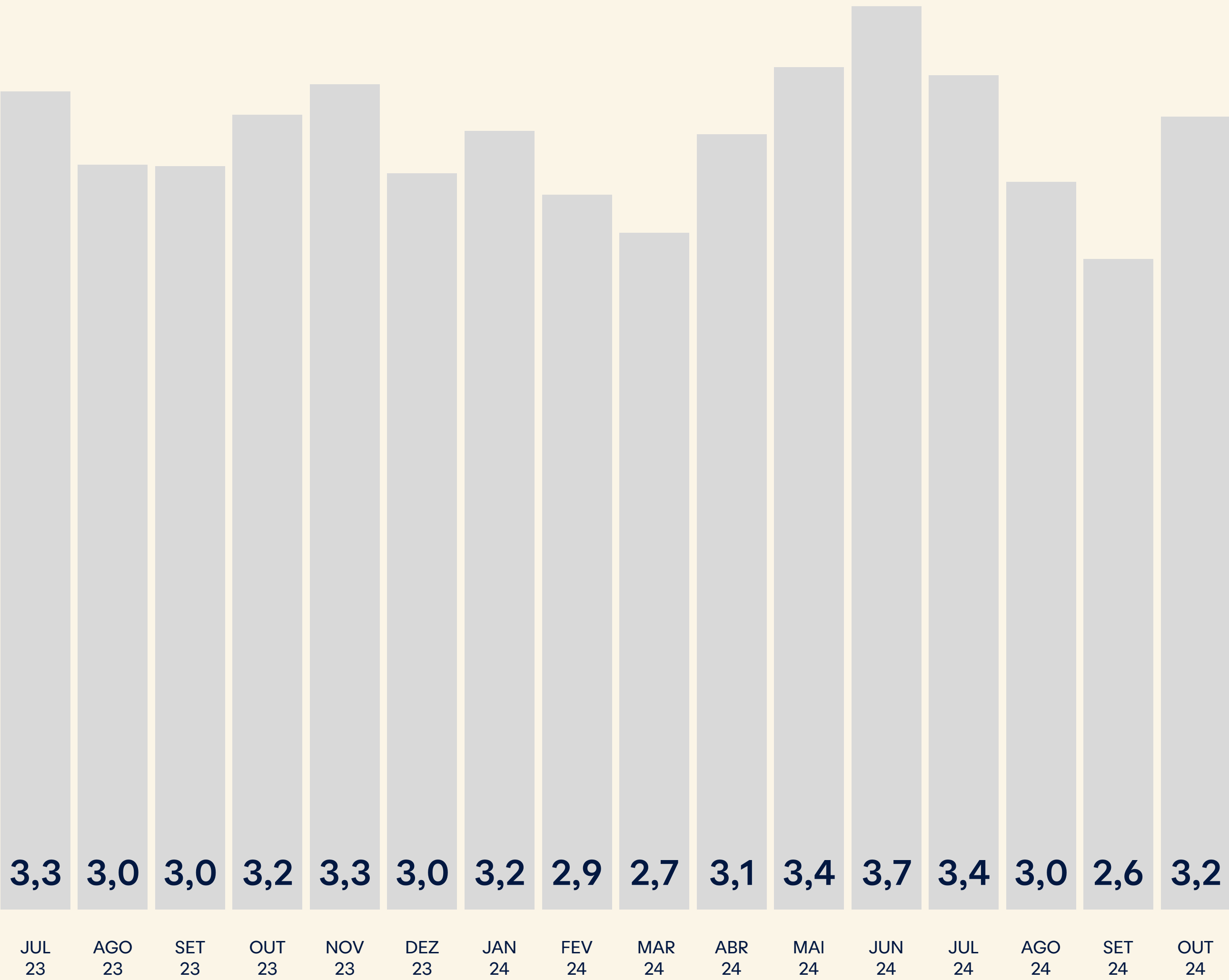
1º Lourdes

[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.



3,2%

- ↗ 0,60 ponto percentual em comparação com set-24
- 0,00 ponto percentual em comparação com out-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\$ **1.260–1.380**

 Com vaga de garagem
R\$ **1.500–1.650**

 Com mobília
R\$ **1.500–1.650**


2 quartos (80m²)

R\$ **1.600–1.760**

 Com vaga de garagem
R\$ **1.910–2.100**

 Com mobília
R\$ **1.910–2.100**


3 quartos e 1 vaga (120m²)

R\$ **2.290–2.520**

 Com 2 vagas de garagem
R\$ **2.760–3.030**

 Com mobília e 1 vaga
R\$ **2.740–3.010**

Resumo

				
Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Belo Horizonte	37,60	0,78%	13,96%	11,47%

 Acessar Índice completo ↗				
Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
São Paulo	64,92	0,27%	9,69%	8,53%

 Acessar Índice completo ↗				
Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Rio de Janeiro	41,63	0,39%	10,91%	8,64%

 Acessar Índice completo ↗				
Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Curitiba	40,73	1,05%	15,81%	11,8%

 Acessar Índice completo ↗				
Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Porto Alegre	36,84	-1,16%	16,86%	14,69%

 Acessar Índice completo ↗				
Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Brasília	50,01	0,61%	20,11%	15,9%

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