

Grupo QuintoAndar

 QuintoAndar

 imovelweb



Belo Horizonte



Setembro, 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

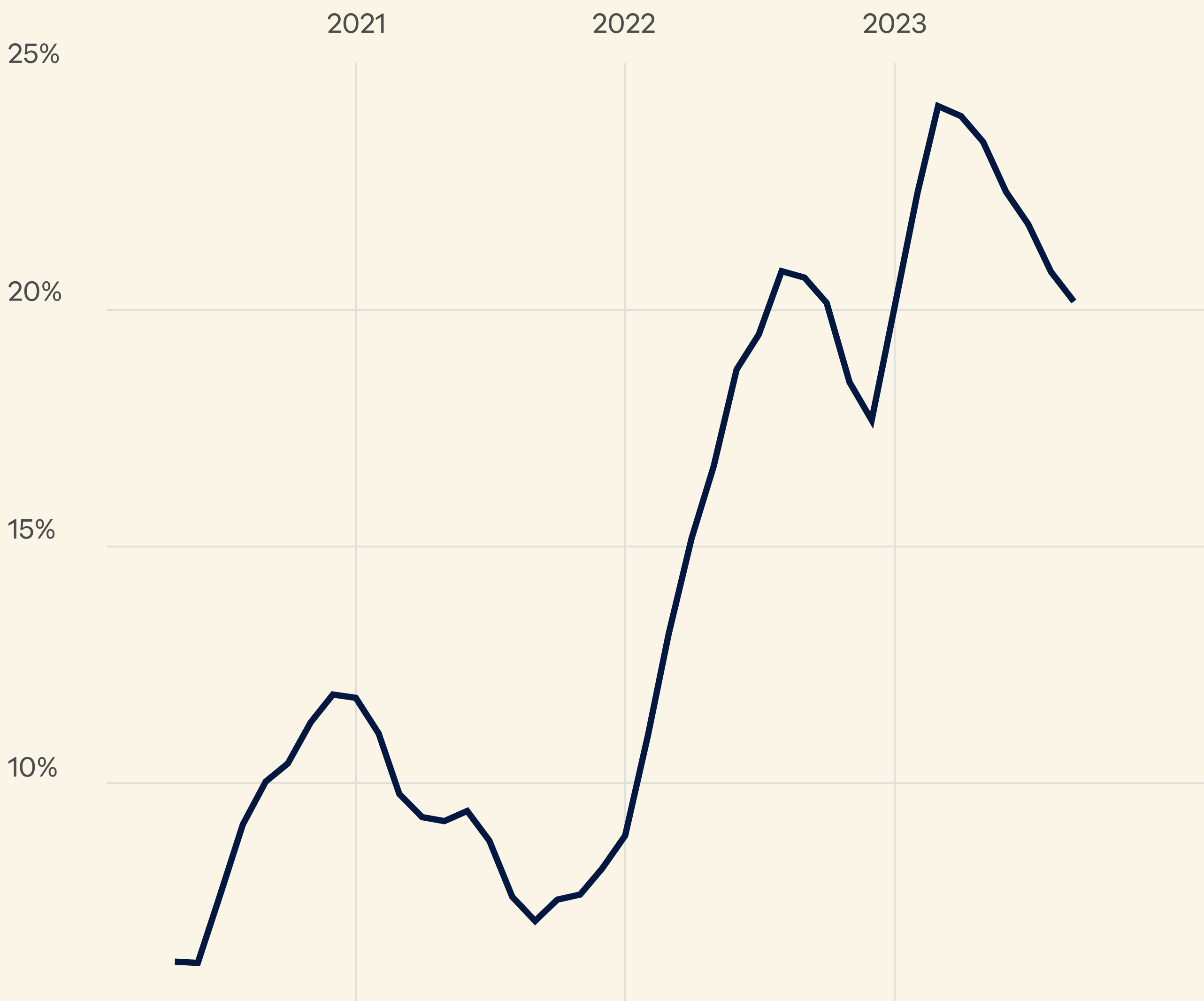
Desconto na cidade

11

Preço de padrões de apartamentos

Valor médio do m²

Abaixo é apresentada a média do preço de aluguel na cidade 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.



- ↗ 0,15% variação no mês (vs. ago 23)
- ↗ 20,18% variação acumulada em 12 meses
- ↗ 19,05% variação acumulada em 2023

R\$ 32,68/m²

Valor médio do m² por tipo de imóvel

 **1 quarto**




R\$
42,97/m²

↘ **-1,83%** variação no mês (vs. ago de 23)
↗ **11,03%** variação acumulada em 12 meses

  **2 quartos**

R\$
33,03/m²

↗ **0,52%** variação no mês (vs. ago de 23)
↗ **21,16%** variação acumulada em 12 meses

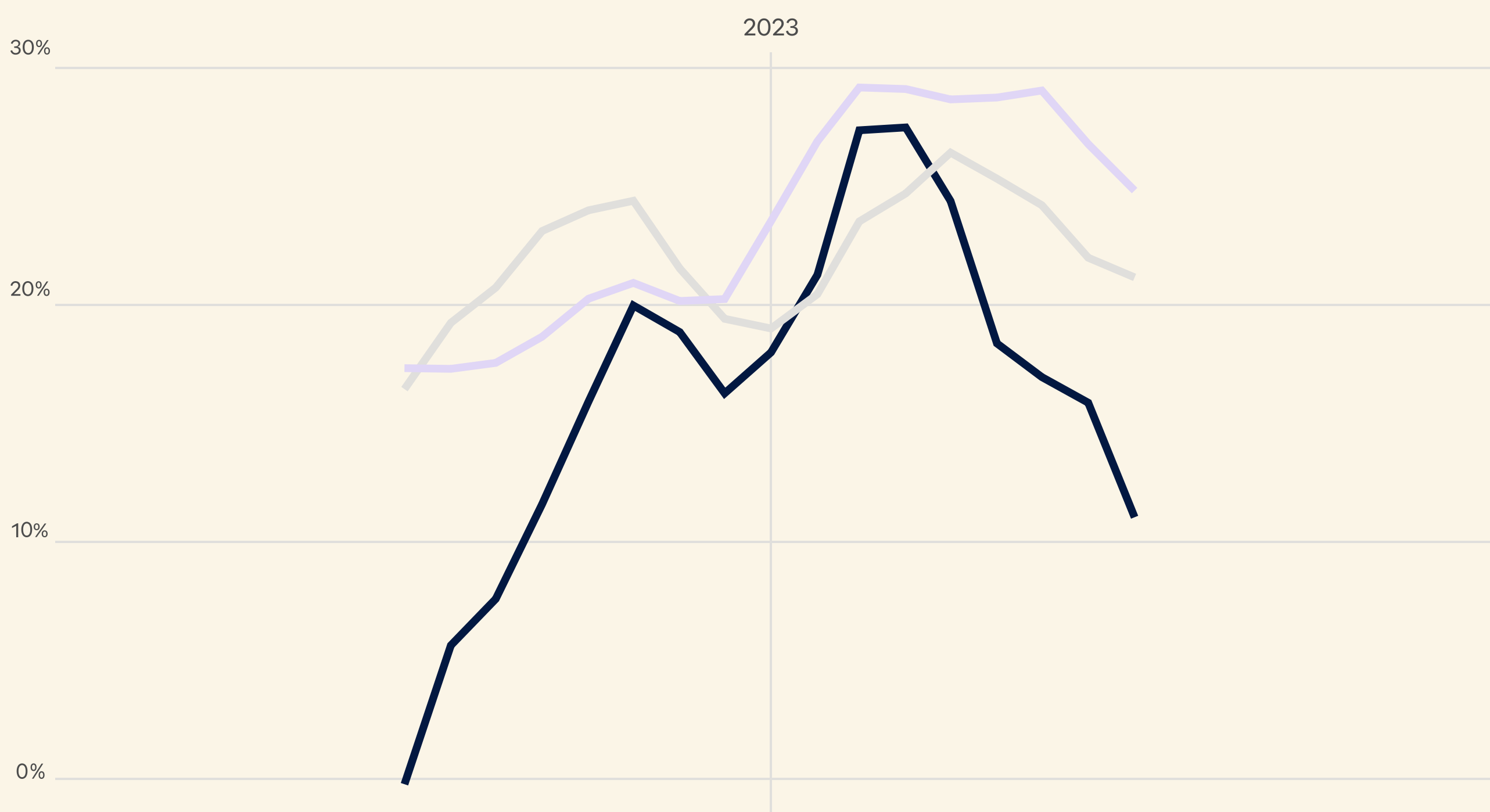
   **3 quartos**

R\$
30,75/m²

↗ **0,3%** variação no mês (vs. ago de 23)
↗ **24,83%** variação acumulada em 12 meses

Variação acumulada nos últimos 12 meses

● 1 quarto ● 2 quartos ● 3 quartos



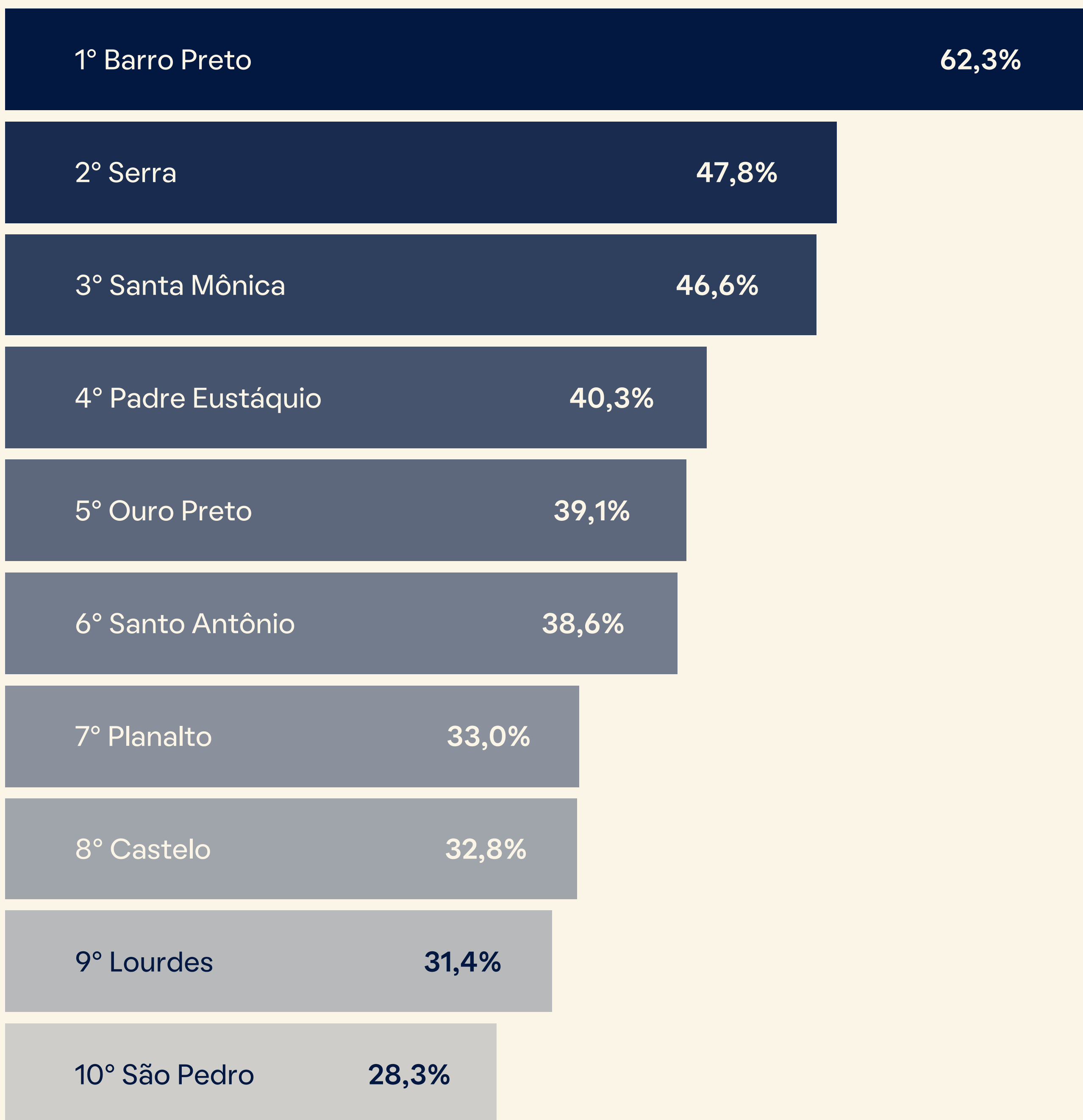
Bairros que mais valorizaram

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](#) →

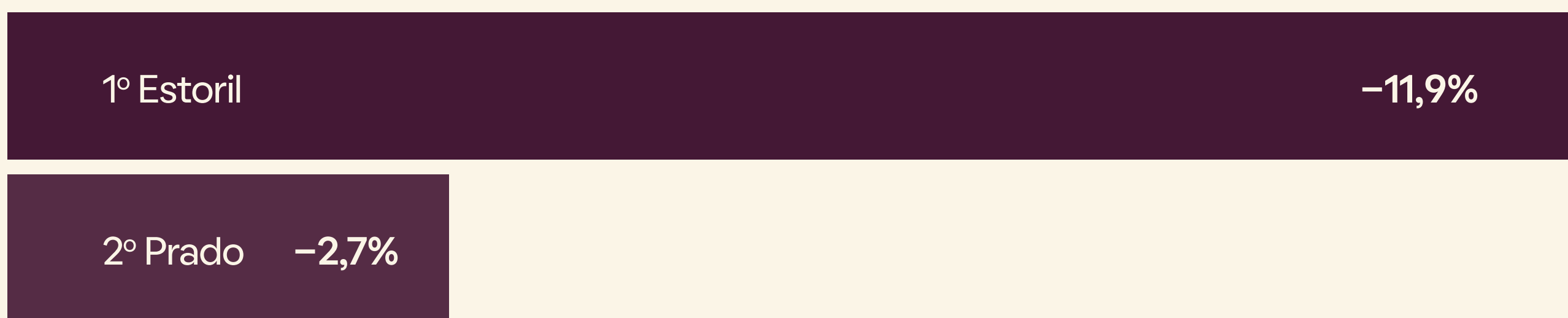


Bairros que desvalorizaram

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

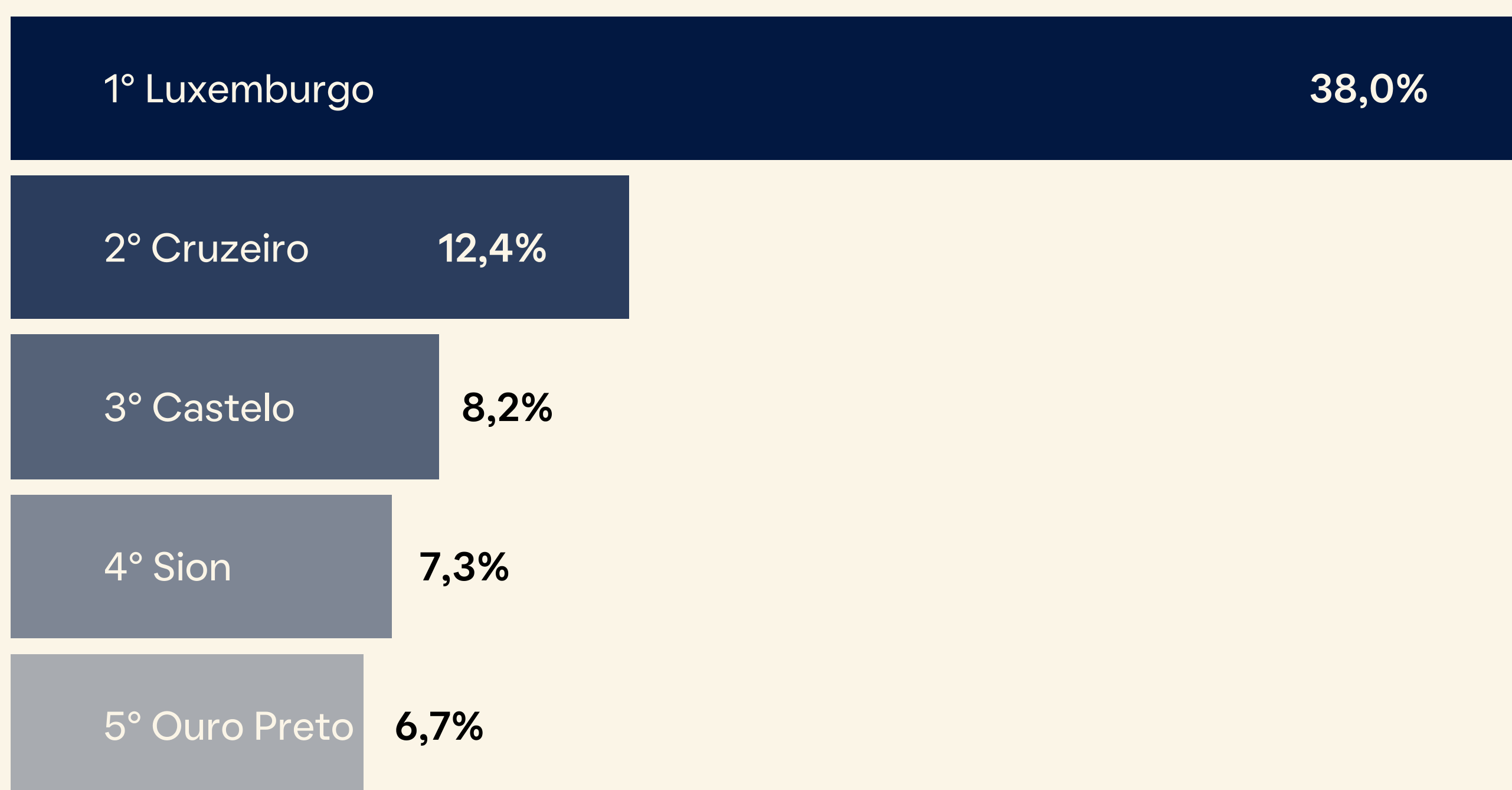
1º Estoril



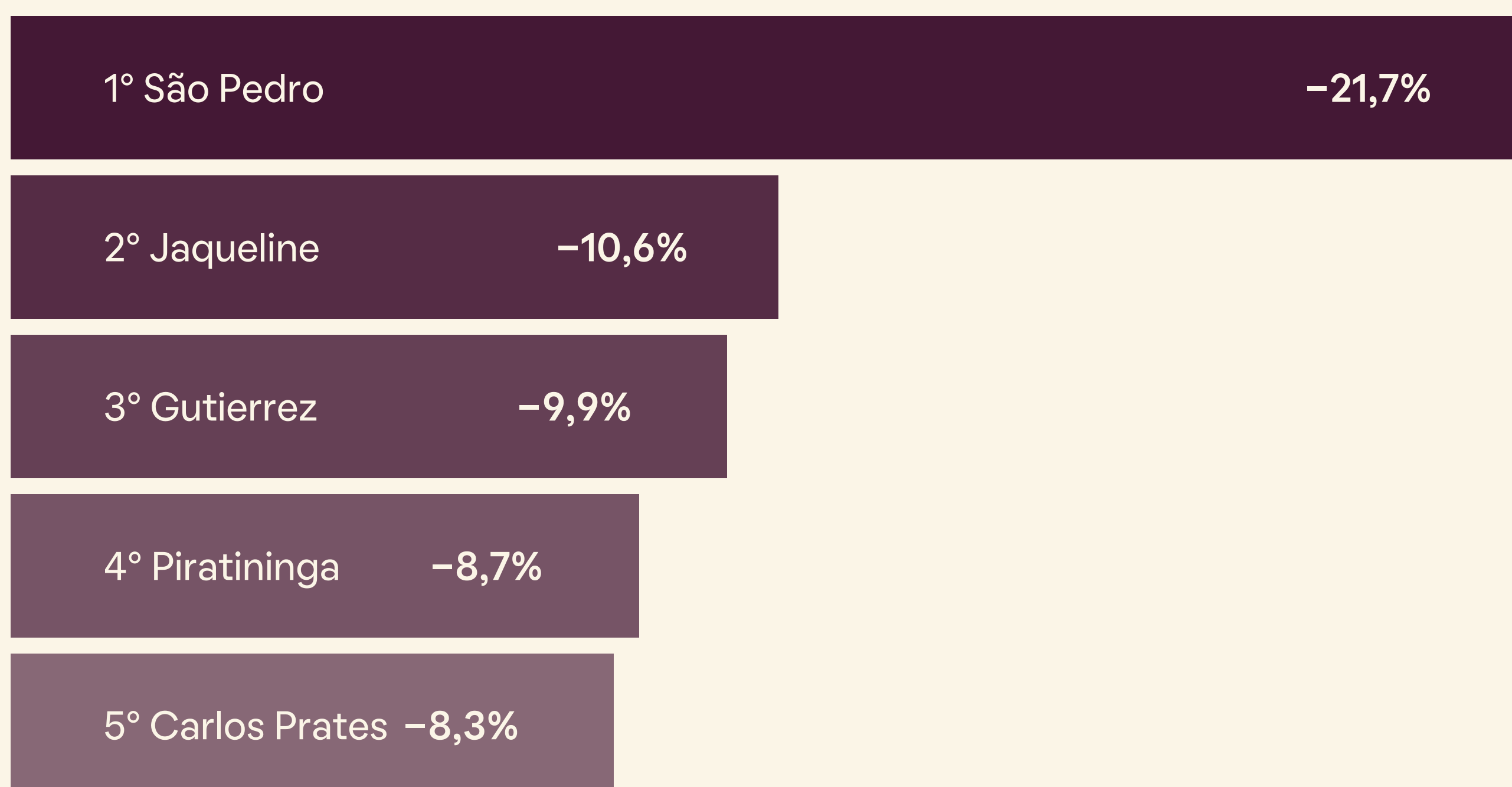
Panorama dos últimos 3 meses

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



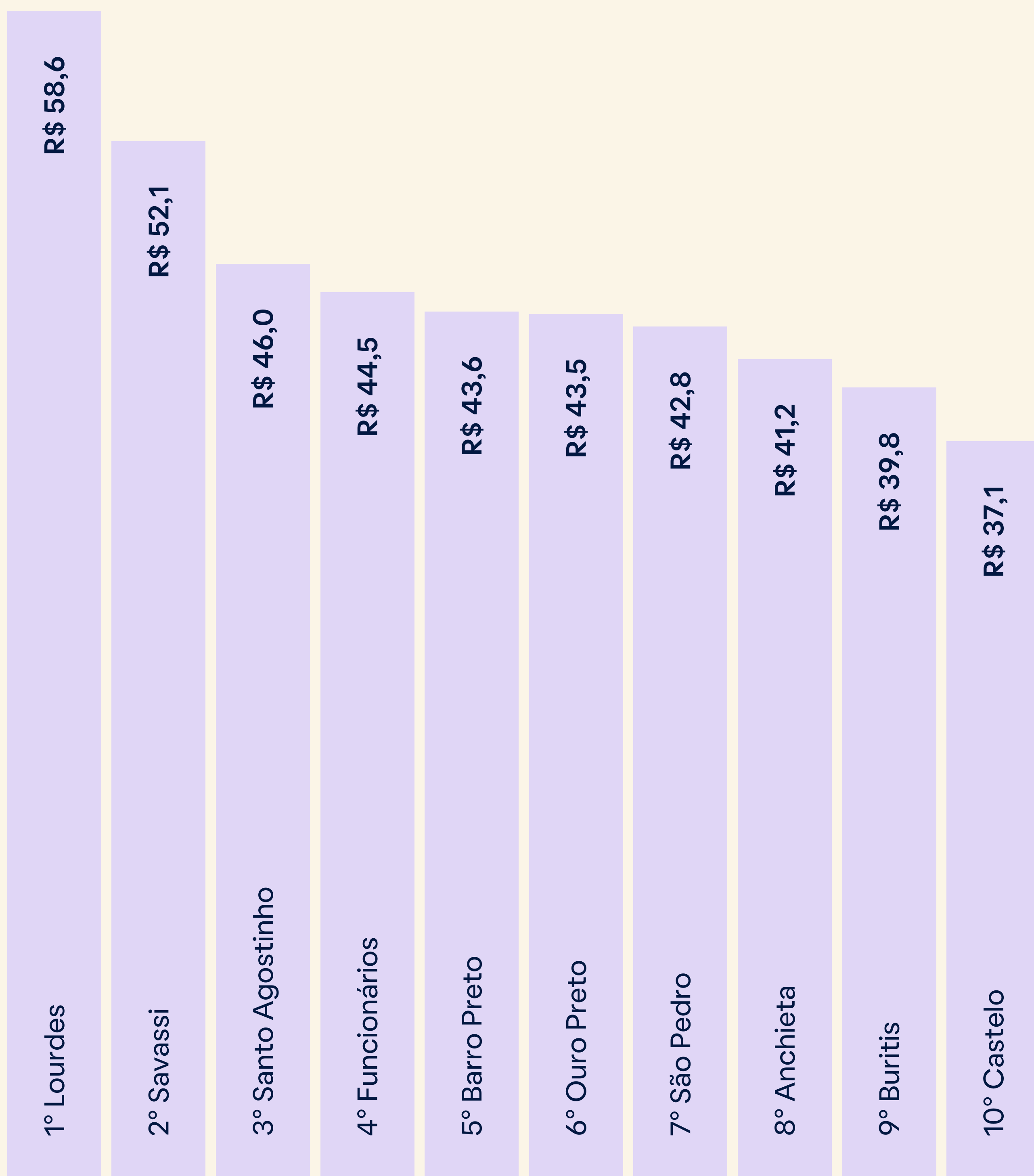
Bairros mais caros da cidade

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

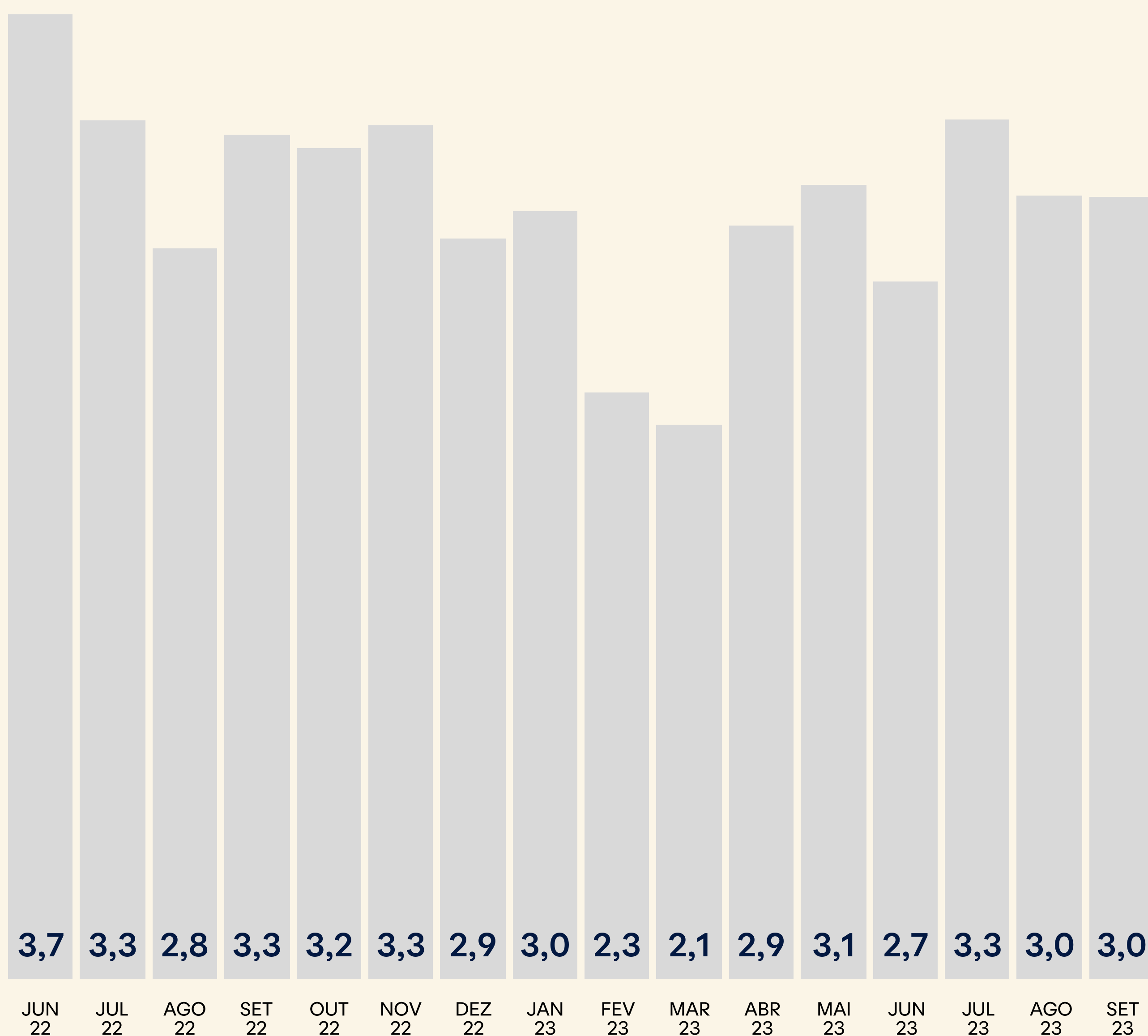
1º Lourdes

[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.



3,0%

→ 0,0 ponto percentual em comparação com ago/23

↘ -0,3 ponto percentual em comparação com set/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\$

1.110 – 1.190



Com vaga de garagem

R\$ 1.300 – 1.410



Com mobília

R\$ 1.360 – 1.480



2 quartos (80m²)

R\$

1.400 – 1.520



Com vaga de garagem

R\$ 1.650 – 1.800



Com mobília

R\$ 1.740 – 1.890



3 quartos e 1 vaga (120m²)

R\$

2.030 – 2.210



Com 2 vagas de garagem

R\$ 2.370 – 2.590



Com mobília e 1 vaga

R\$ 2.520 – 2.740

Resumo



Cidade

Belo Horizonte

Preço

**R\$
32,68**Variação
do mês**0,15%**Variação nos
últimos 12 meses**20,18%**Variação
no ano**19,05%**[Acessar Índice completo](#) ↗

Cidade

São Paulo

Preço

**R\$
58,94**Variação
do mês**0,35%**Variação nos
últimos 12 meses**9,98%**Variação
no ano**7,87%**[Acessar Índice completo](#) ↗

Cidade

Rio de Janeiro

Preço

**R\$
38,87**Variação
do mês**0,36%**Variação nos
últimos 12 meses**15,7%**Variação
no ano**13,46%**[Acessar Índice completo](#) ↗

Cidade

Curitiba

Preço

**R\$
41,78**Variação
do mês**0,14%**Variação nos
últimos 12 meses**19,68%**Variação
no ano**15,45%**

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**