

# Grupo QuintoAndar

 **QuintoAndar**

 **imovelweb**



São Paulo



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, a rentabilidade potencial com o aluguel 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 menos valorizaram

08

Panorama dos últimos 3 meses

09

Bairros mais caros da cidade

10

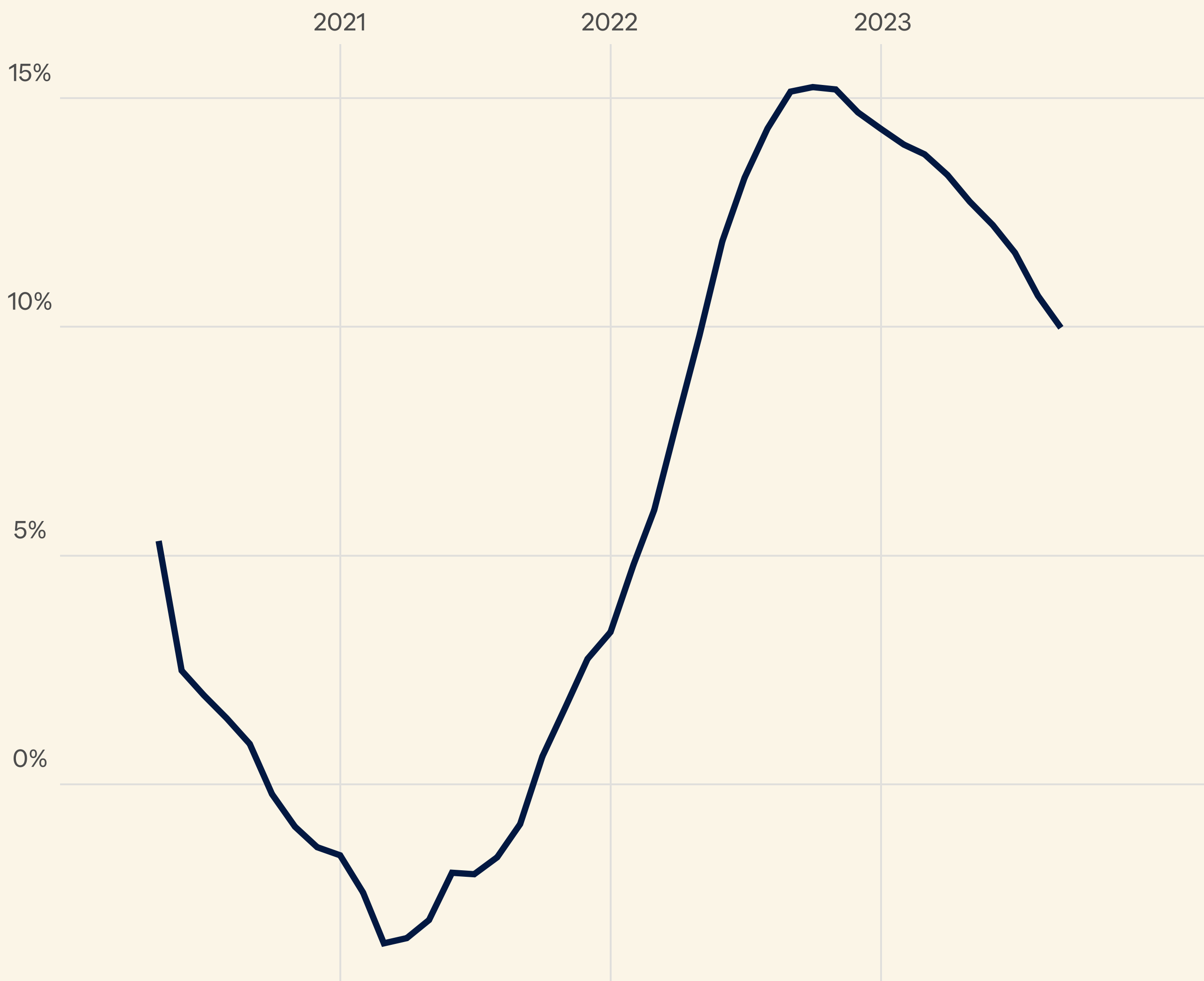
Desconto na cidade

11

Preço de padrões de apartamentos

# Valor médio do m<sup>2</sup>

Abaixo é apresentada a média do preço de aluguel na cidade. 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. ago 23)
- ↗ 9,98% variação acumulada em 12 meses
- ↗ 7,87% variação acumulada em 2023

# R\$ 58,94/m<sup>2</sup>

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

**1 quarto**

R\$ **66,04/m<sup>2</sup>**

↗ **0,49%** variação no mês (vs. ago de 23)  
 ↗ **8,47%** variação acumulada em 12 meses

**2 quartos**

R\$ **51,09/m<sup>2</sup>**

↗ **0,09%** variação no mês (vs. ago de 23)  
 ↗ **12,25%** variação acumulada em 12 meses

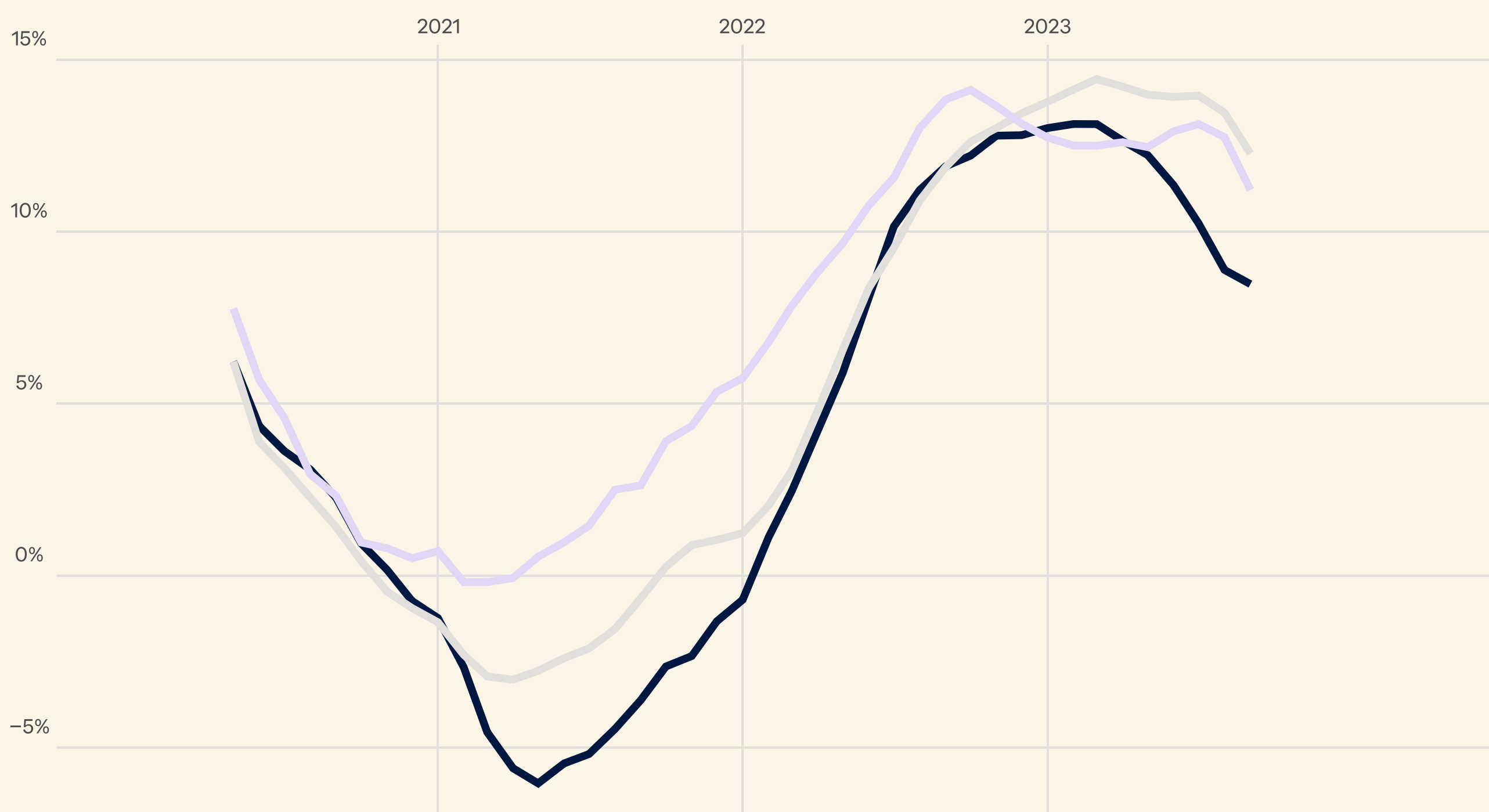
**3 quartos**

R\$ **47,21/m<sup>2</sup>**

↘ **-0,52%** variação no mês (vs. ago de 23)  
 ↗ **11,21%** variação acumulada em 12 meses

Variação acumulada nos últimos 12 meses

● 1 quarto ● 2 quartos ● 3 quartos



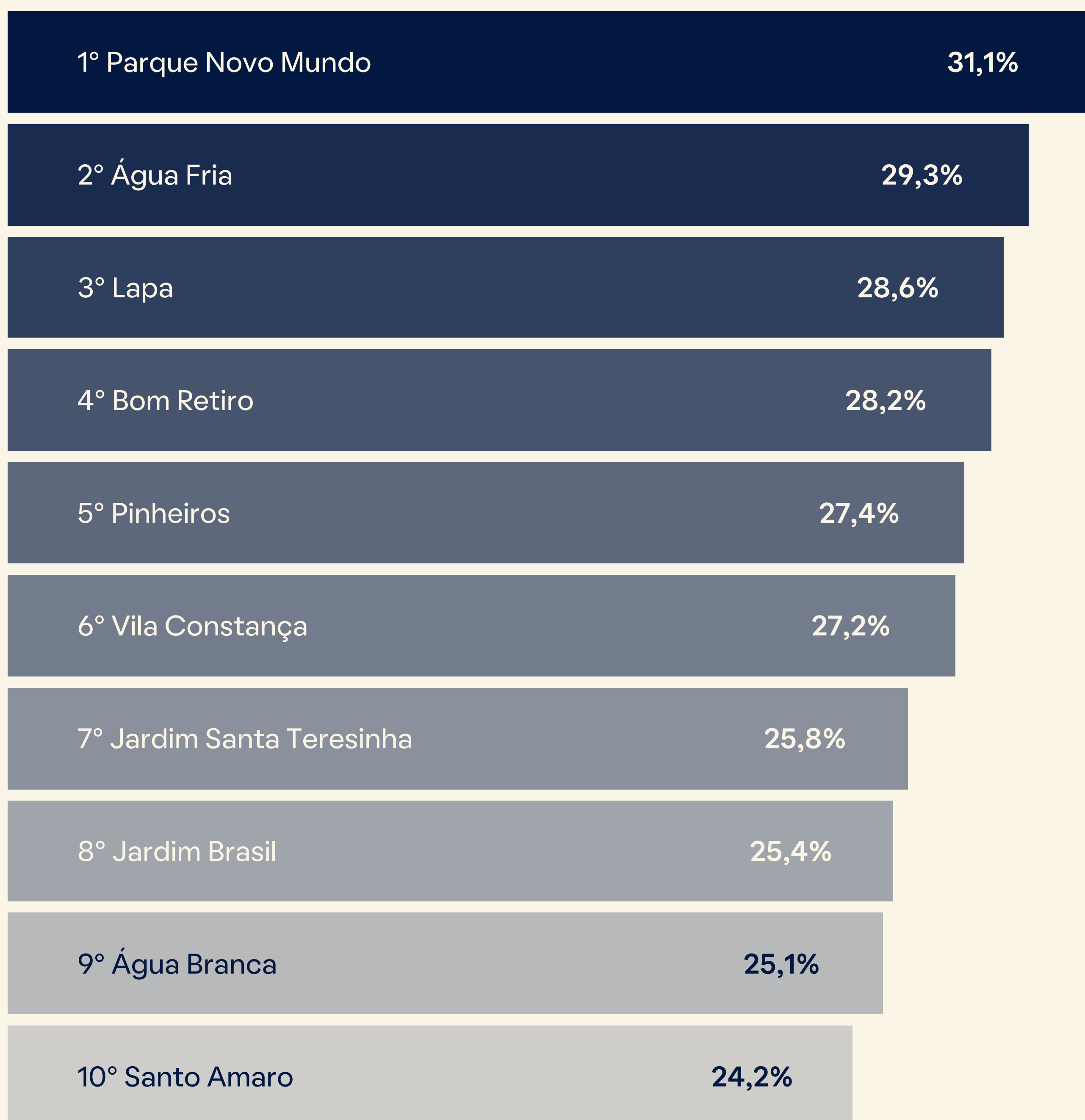
# Bairros que mais valorizaram

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 Pq. Novo Mundo

[Conheça este bairro](#) →

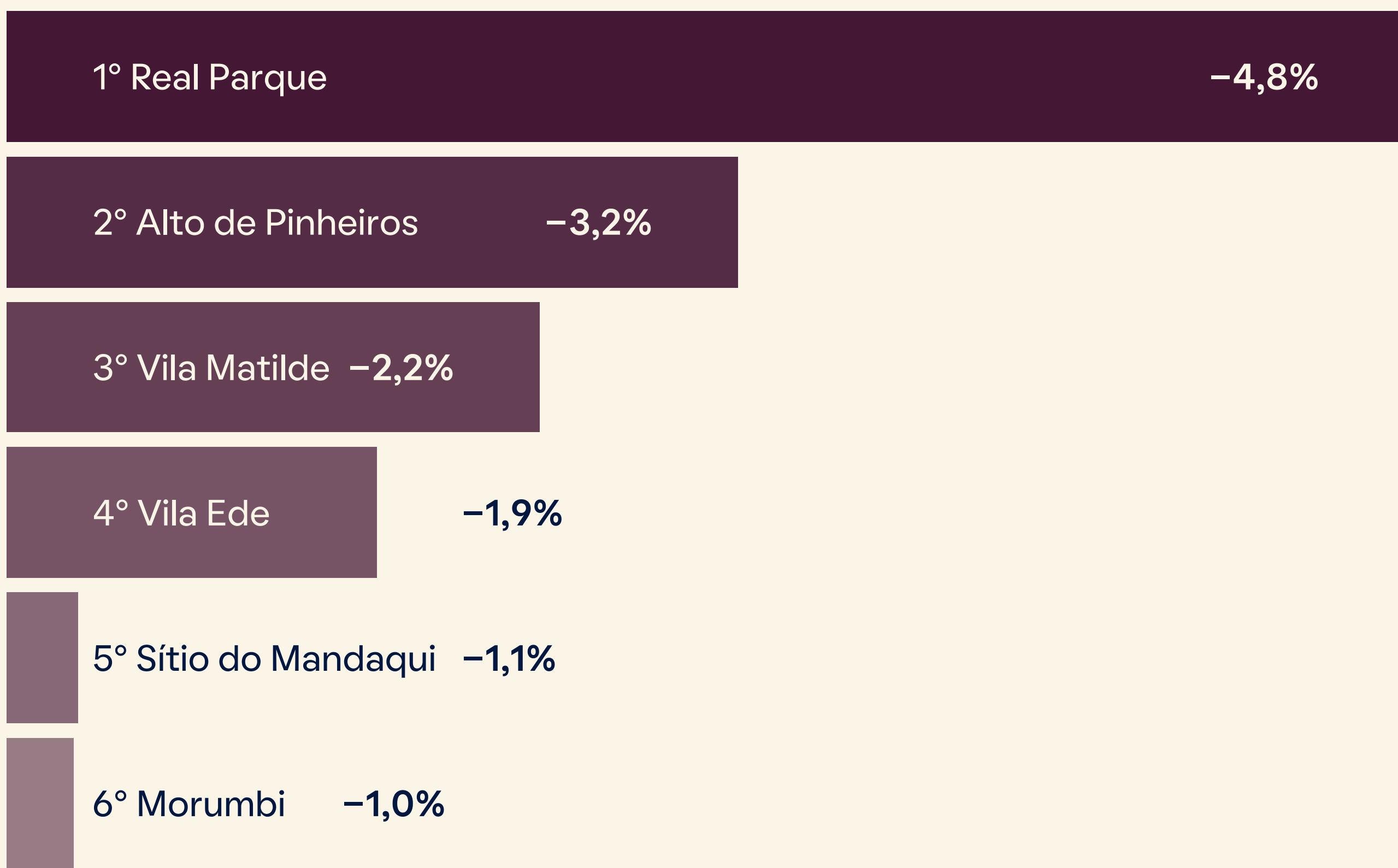


# Bairros que menos valorizaram

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

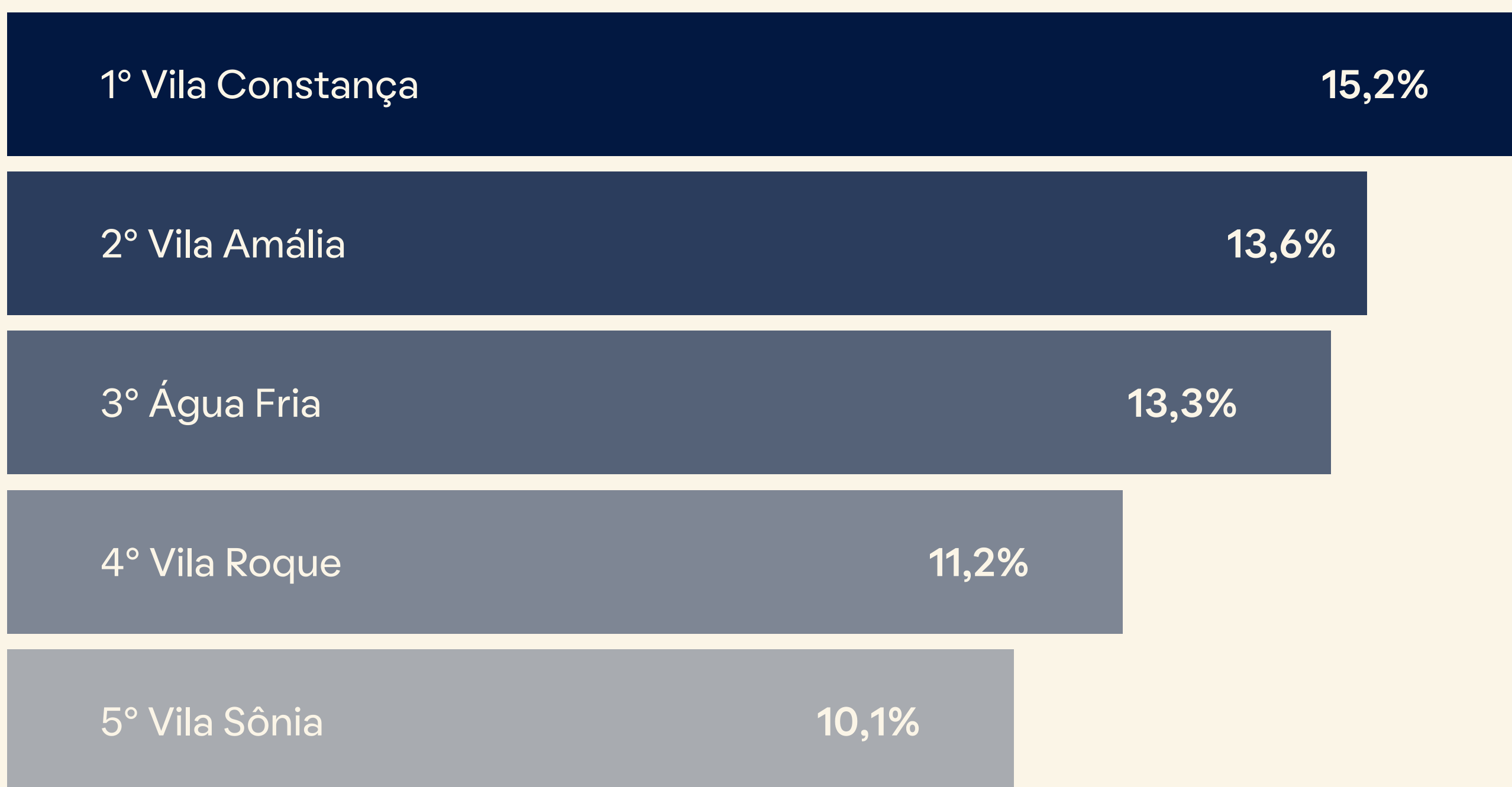
## 1º Real Parque



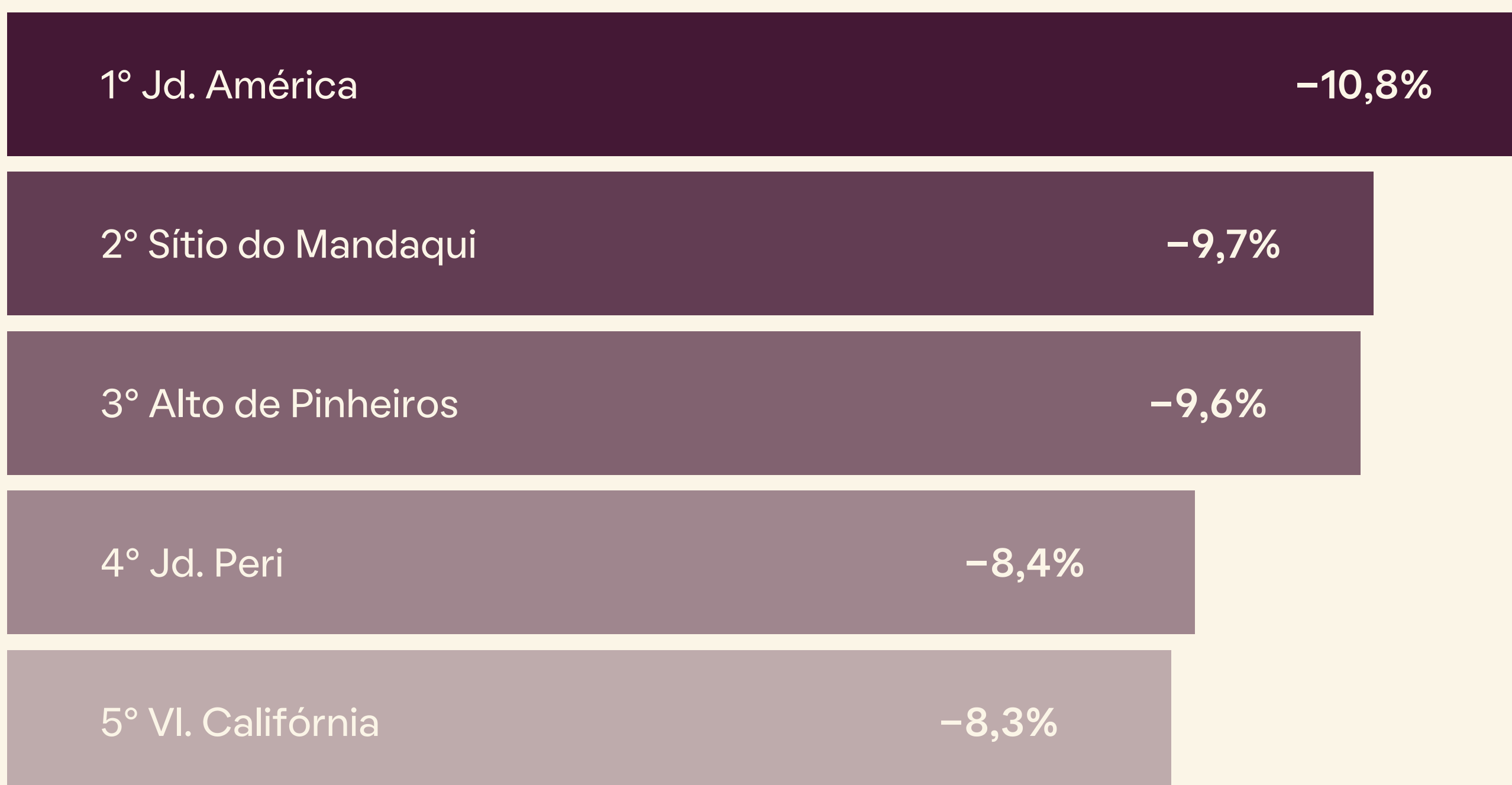
# Panorama dos últimos 3 meses

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 menos valorizaram



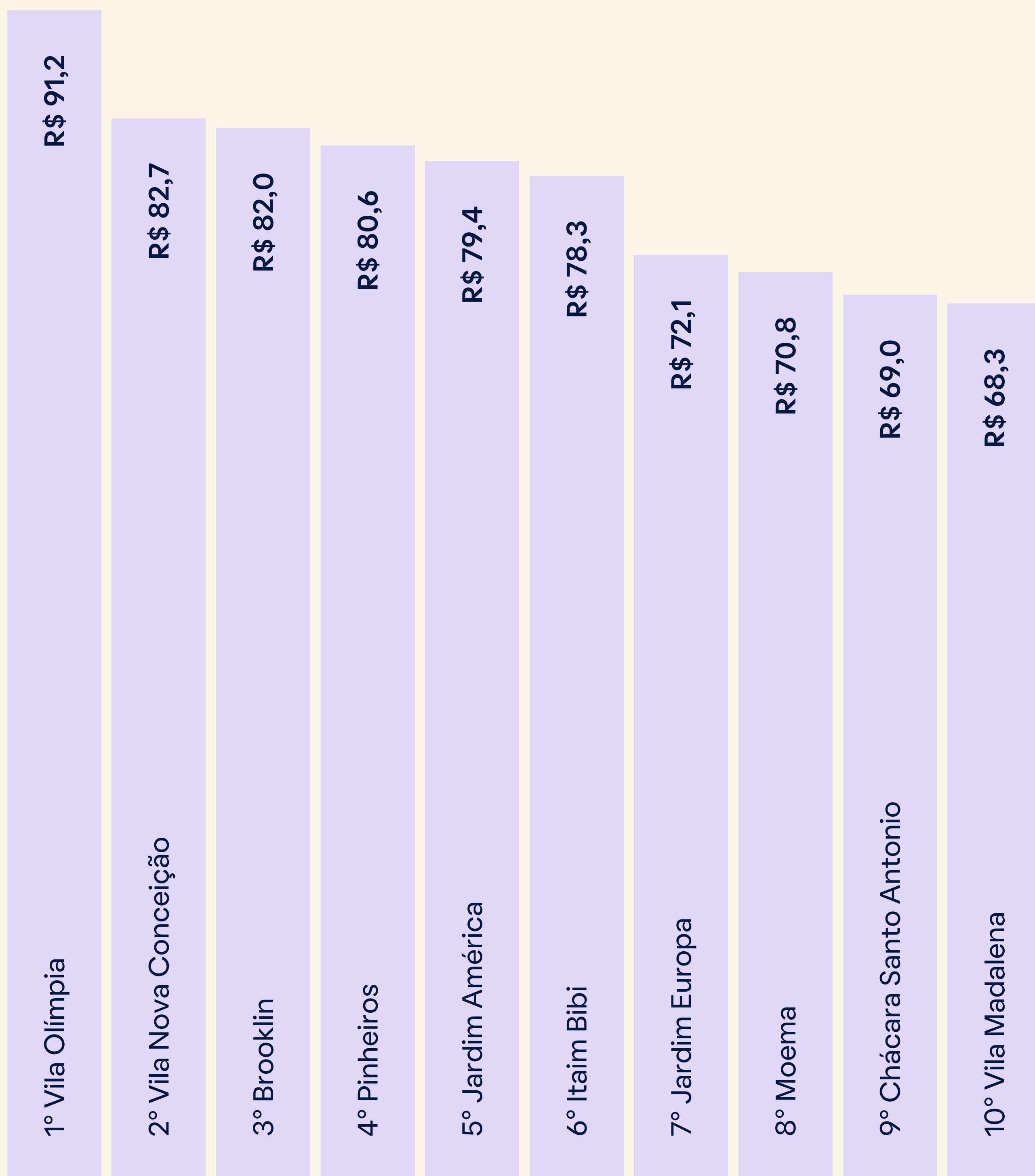
# Bairros mais caros da cidade

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

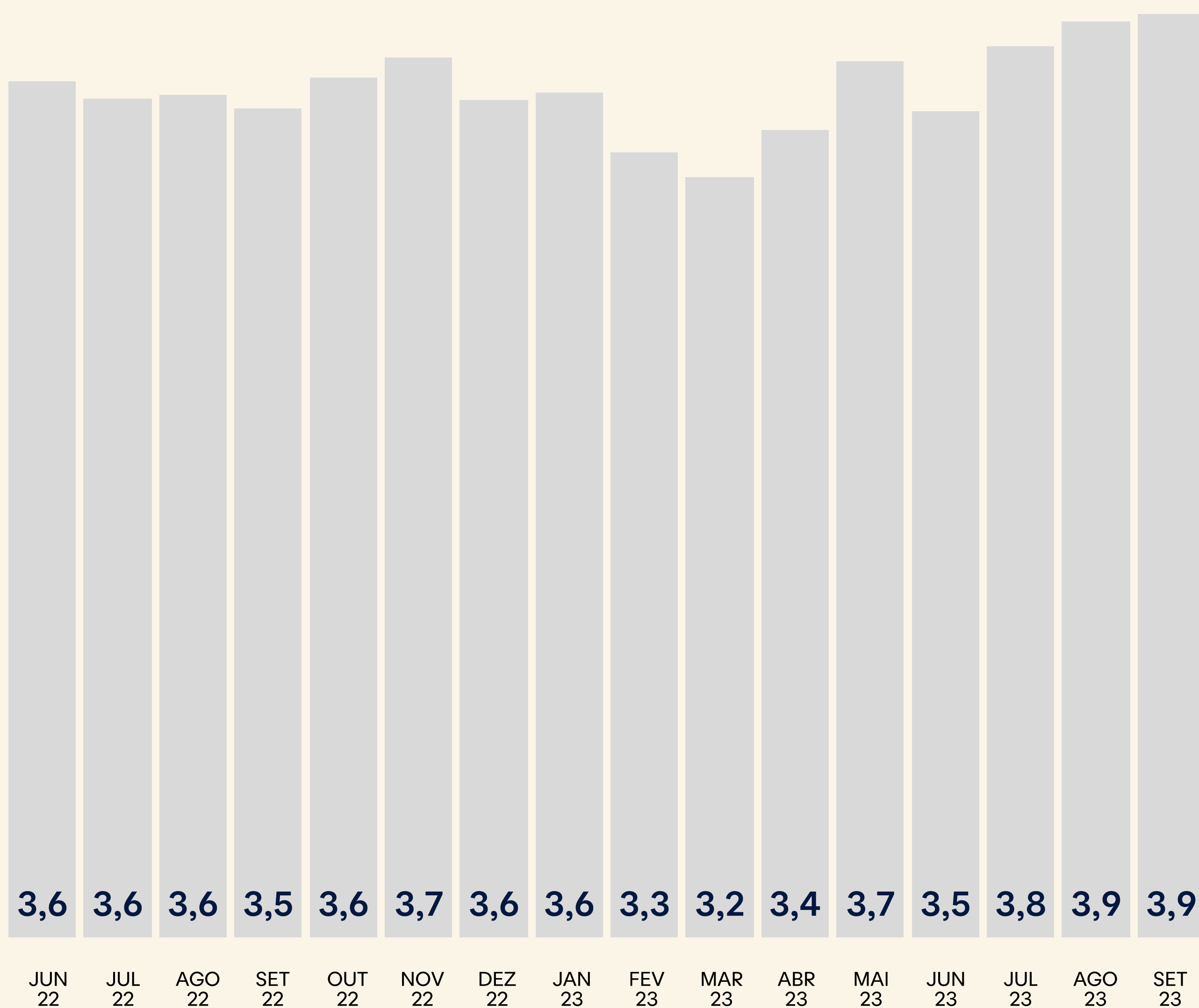
## 1º Vila Olímpia

[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.



# 3,9%

- +0,0 ponto percentual em comparação com ago/23
- ↗ +0,4 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 (45m<sup>2</sup>)

R\$

1.550 – 1.700



Com vaga de garagem

R\$ 1.790 – 1.960



Com mobília

R\$ 1.930 – 2.120



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

R\$

2.020 – 2.210



Com vaga de garagem

R\$ 2.320 – 2.540



Com mobília

R\$ 2.510 – 2.750



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

R\$

2.630 – 2.890



Com 2 vagas de garagem

R\$ 2.930 – 3.220



Com mobília e 1 vaga

R\$ 3.280 – 3.600

# Resumo



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%**[Acessar Índice completo](#) ↗

Cidade

**Belo Horizonte**

Preço

**R\$  
32,68**Variação  
do mês**0,15%**Variação nos  
últimos 12 meses**20,18%**Variação  
no ano**19,05%**

# 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