

🕒 Relatório compra e venda QuintoAndar



1º Trimestre 2022



Data Comrms

O time de Data Comrms do QuintoAndar mergulha todos os dias nos dados da maior plataforma de moradia da América Latina para trazer para você as informações e tendências mais valiosas sobre moradia. A gente gera inteligência para dar mais transparência e facilitar a compreensão do segmento imobiliário. Tudo para ajudar quem quer alugar, comprar ou vender a tomar decisões melhores, mais seguras e tranquilas – e apoiar quem quer entender como funciona nosso mercado.

Panorama do mercado 1º Trimestre 2022

- O mercado imobiliário teve uma performance bastante positiva nos anos de 2020 e 2021. A combinação de juros baixos e novas linhas de crédito habitacional fomentou um dos melhores anos do mercado imobiliário em anos recentes.
- Em 2022, há vários desafios. A crise hídrica brasileira, a eclosão da Guerra na Ucrânia e os desajustes econômicos herdados da crise sanitária propiciaram o retorno da inflação. O IPCA registrou uma variação recorde, chegando a 11,30% em 12 meses, o maior valor registrado nos últimos 20 anos.
- O mercado global vive um aperto monetário, com aumento nos juros para combater a aceleração da inflação. A previsão é de crescimento mais lento.
- Apesar do aumento da Selic, o impacto no crédito habitacional ainda não foi integral. O período de juros baixos foi uma exceção, já que o mercado imobiliário brasileiro está habituado a operar com taxas de juros elevadas. Além disso, o mercado de trabalho tem registrado uma recuperação. Apesar de ainda alta, a taxa de desemprego está em queda.
- Dadas essas condições e com base nos dados do Relatório do QuintoAndar, é possível perceber que o mercado de venda está menos otimista, mas continua registrando números positivos



São Paulo



Rio de Janeiro



Belo Horizonte



São Paulo

O mercado de venda em São Paulo fechou o primeiro trimestre do ano com alta tanto nos valores anunciados como nos contratados. O crescimento no preço/m² mediano foi de 3,38% em comparação com o último trimestre de 2021 e de 1,69% em comparação com o primeiro trimestre de 2021. As zonas Oeste e Centro Sul tiveram as maiores altas, com aumentos de 10,63% e 8,52%, respectivamente, reforçando o papel importante dos lançamentos de médio e alto padrão no mercado da cidade.

Pelas análises de estoques e alvarás é possível prever um número expressivo de lançamentos imobiliários ainda em 2022. Assim como o mercado de venda, o mercado de aluguel segue aquecido, registrando alta de 8,1% de janeiro até abril deste ano e de 9,87% nos últimos 12 meses, segundo o Índice Quinto Andar. Apesar do aumento da Selic, a rentabilidade potencial dos imóveis continua em níveis robustos e se apresenta como um investimento seguro.



Venda

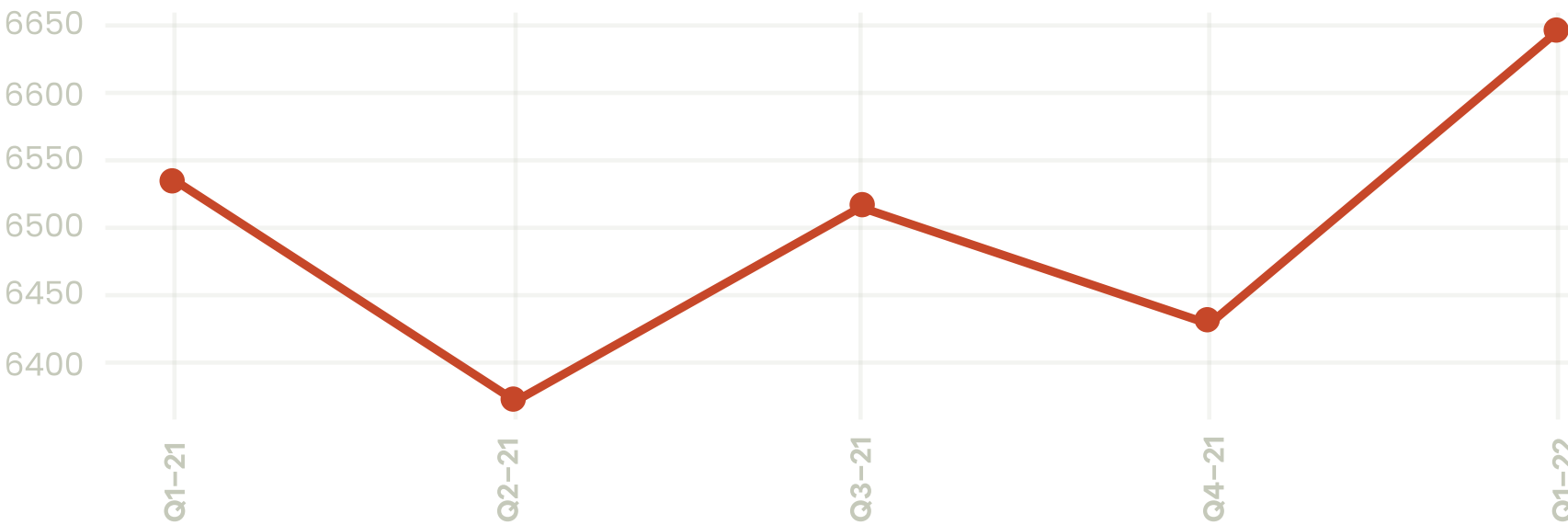
SP

Contrato

O valor do preço médio/mediano do metro quadrado é medido por meio de todos os contratos fechados pelo QuintoAndar na cidade no período de referência.

R\$6.646/m²

Variação em relação ao trimestre anterior: 3,38% (vs 4T2021)
Variação anual: 1,69% (vs 1T2021)

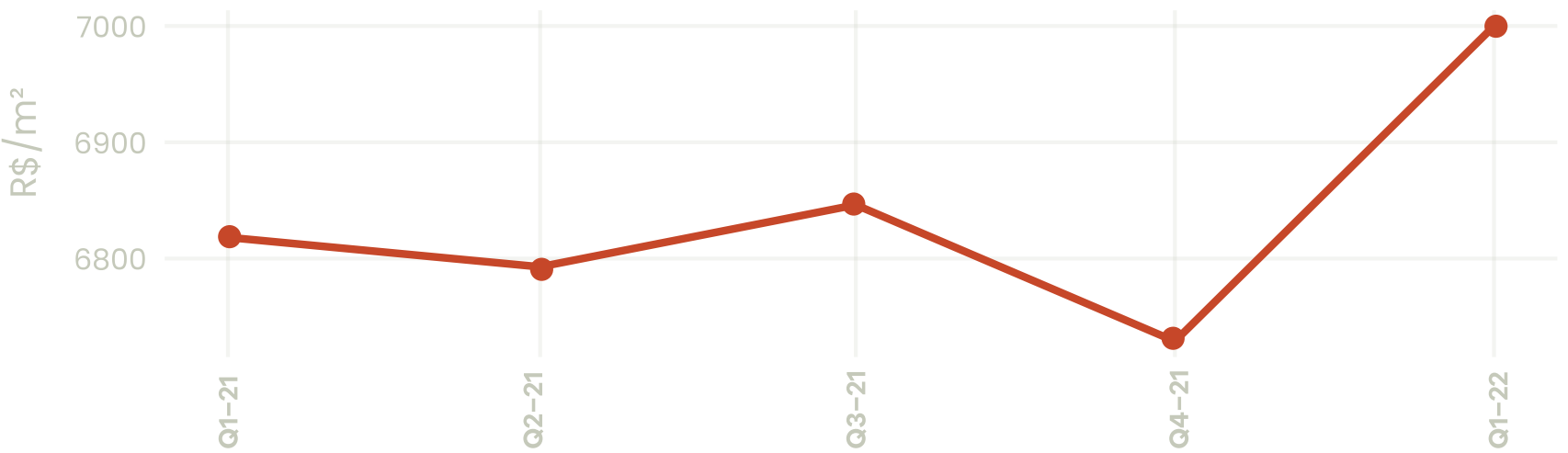


Anúncio

O valor do preço médio/mediano do metro quadrado é medido por meio de todos os anúncios publicados pelo QuintoAndar, cujos contratos foram fechados no período de referência.

R\$ 7.000/m²

Variação em relação ao trimestre anterior: 4,03% (vs 4T2021)
Variação anual: 2,67% (vs 1T2021)

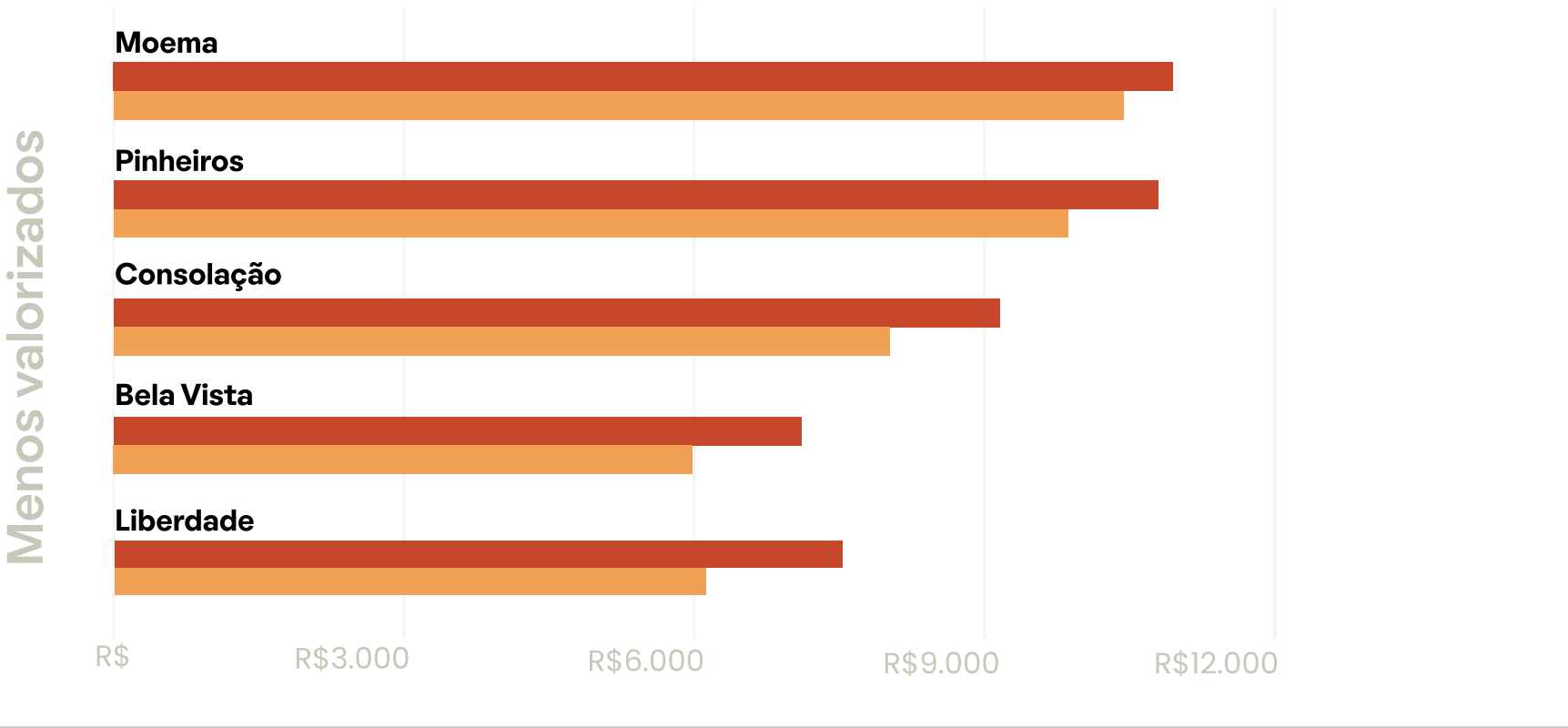
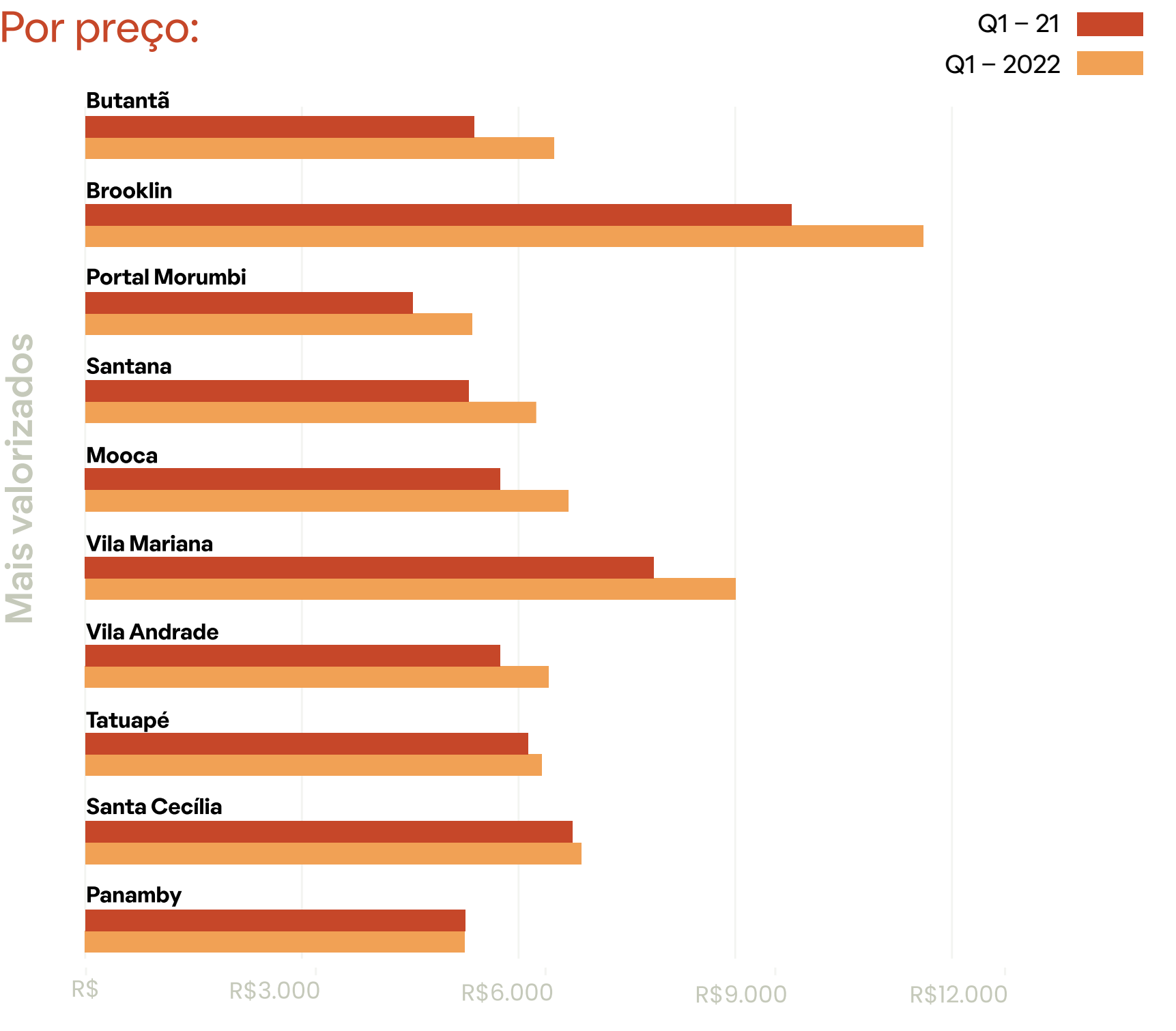


Venda

SP

Mais valorizados – menos valorizados

Por preço:

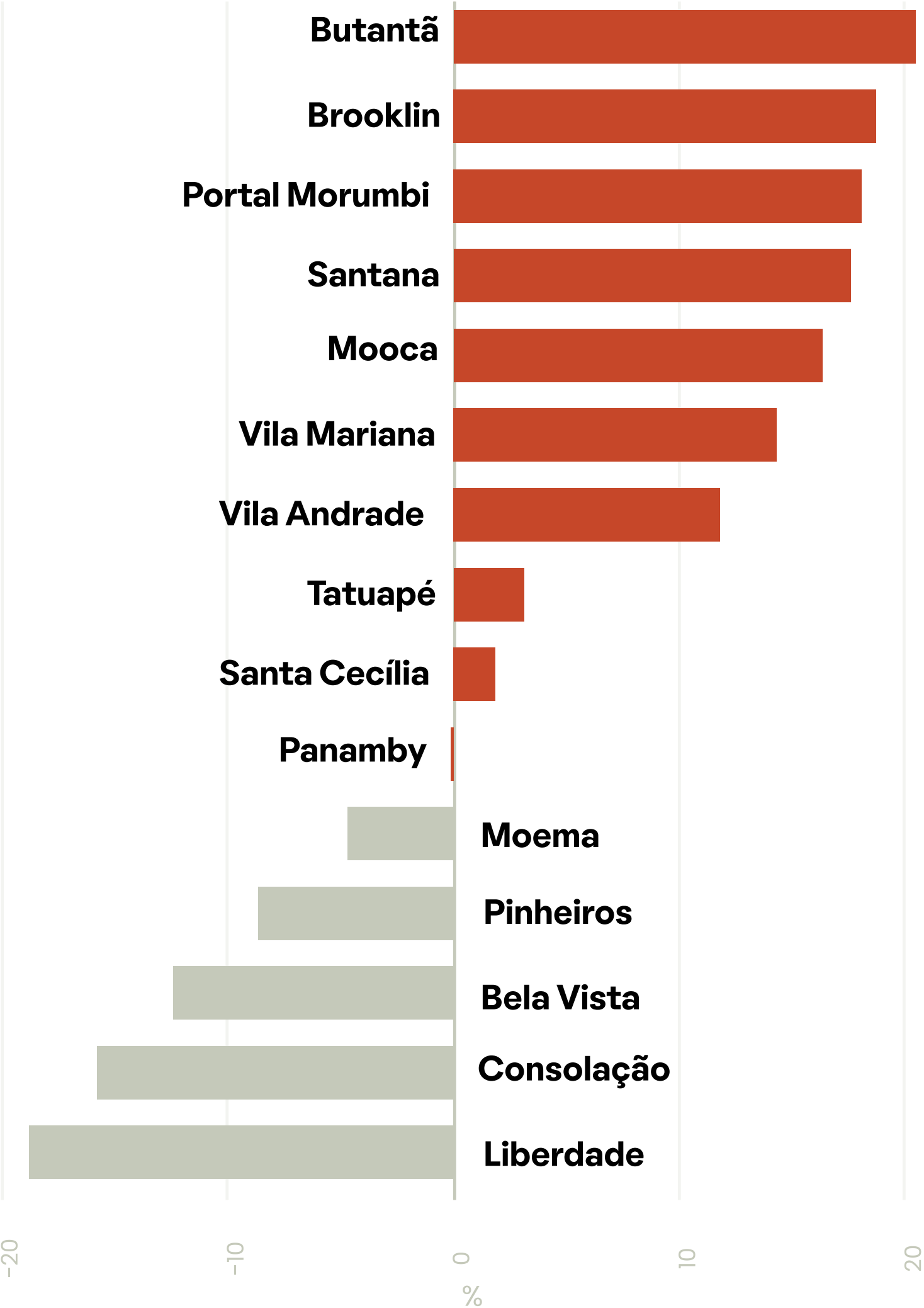


Venda

SP

Mais valorizados – menos valorizados

Por variação:

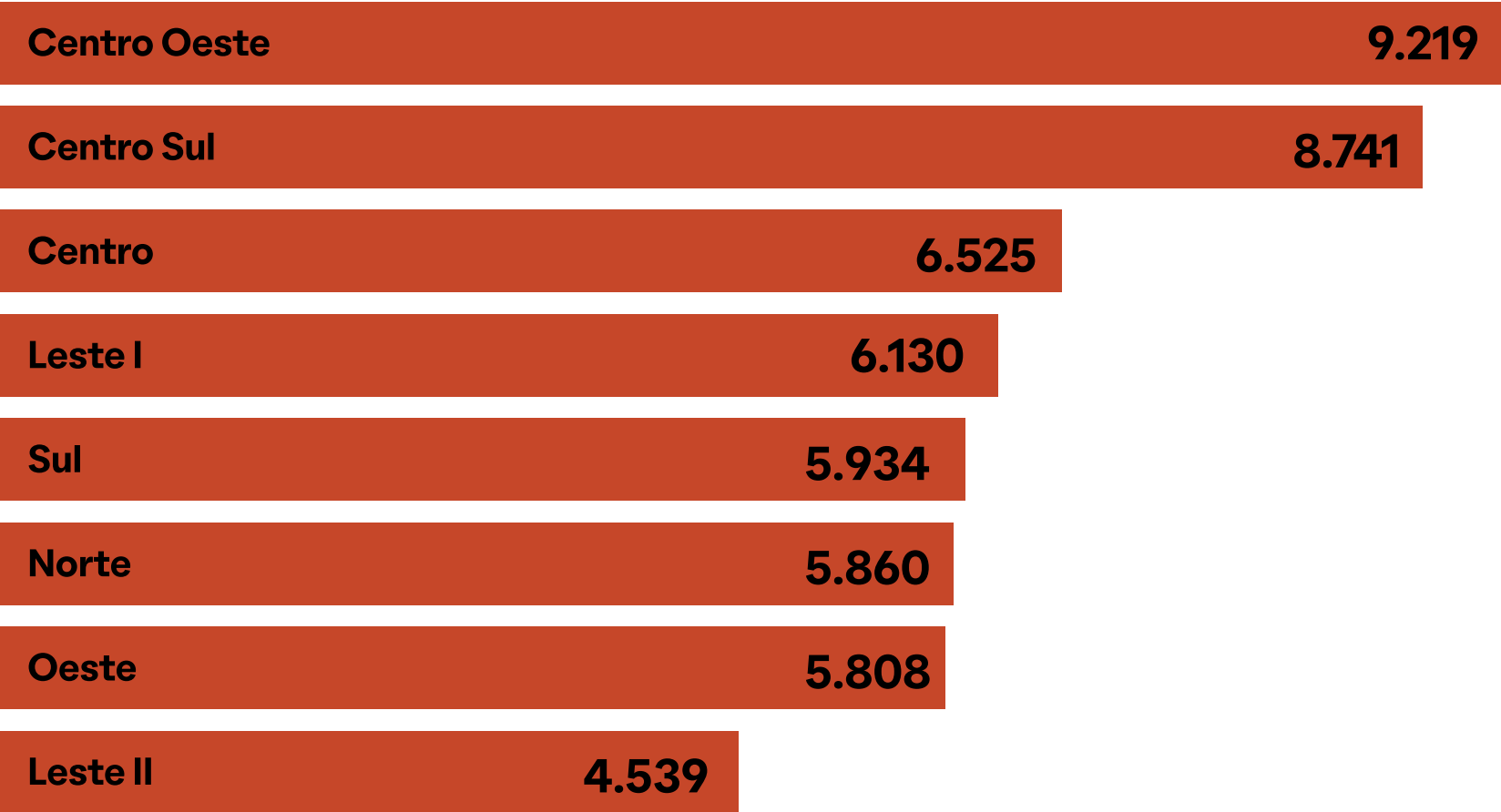


Venda

SP

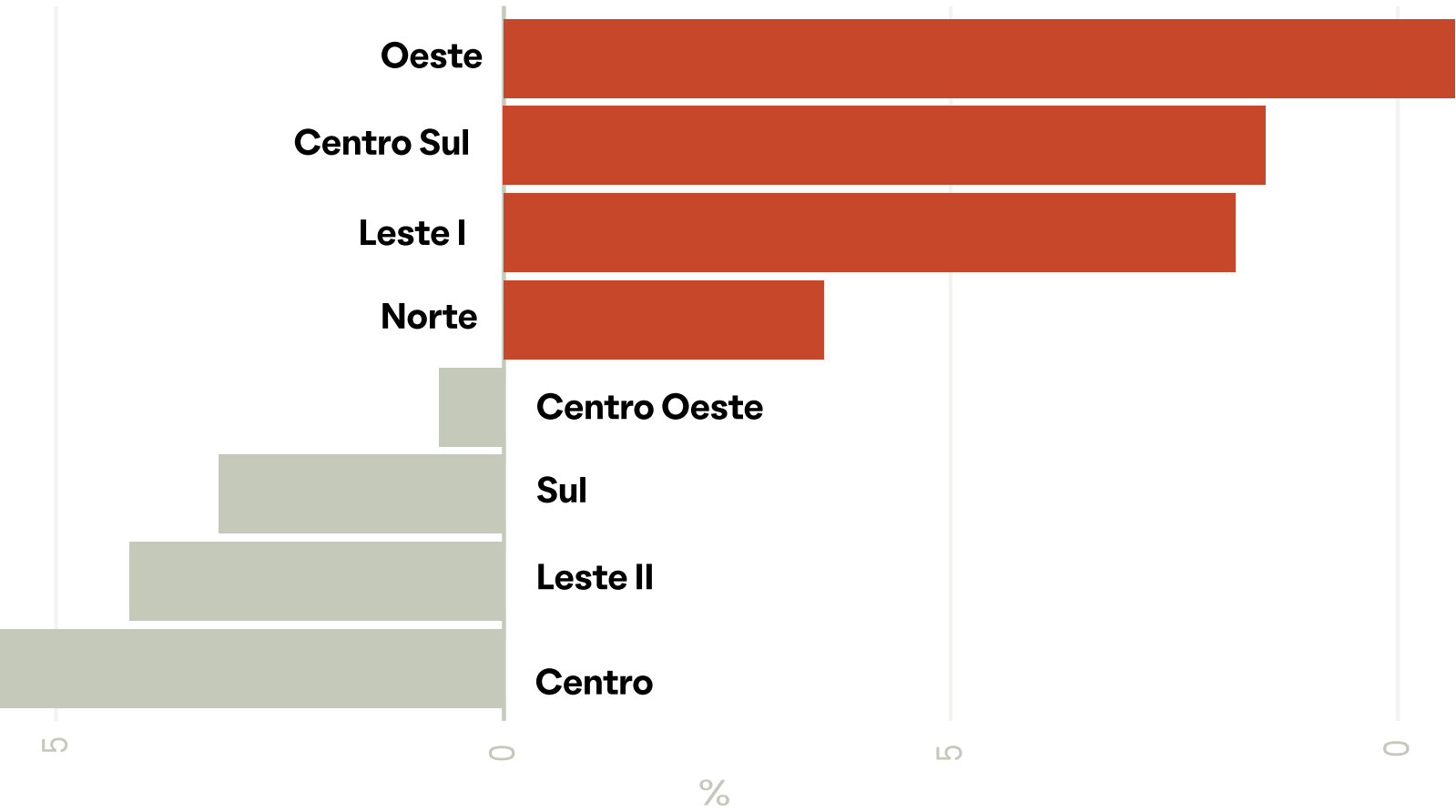
Preço por zona

Preço /m² por zona



Variação trimestral do preço/m² por zona

Variação calculada contra o mesmo trismestre do ano anterior



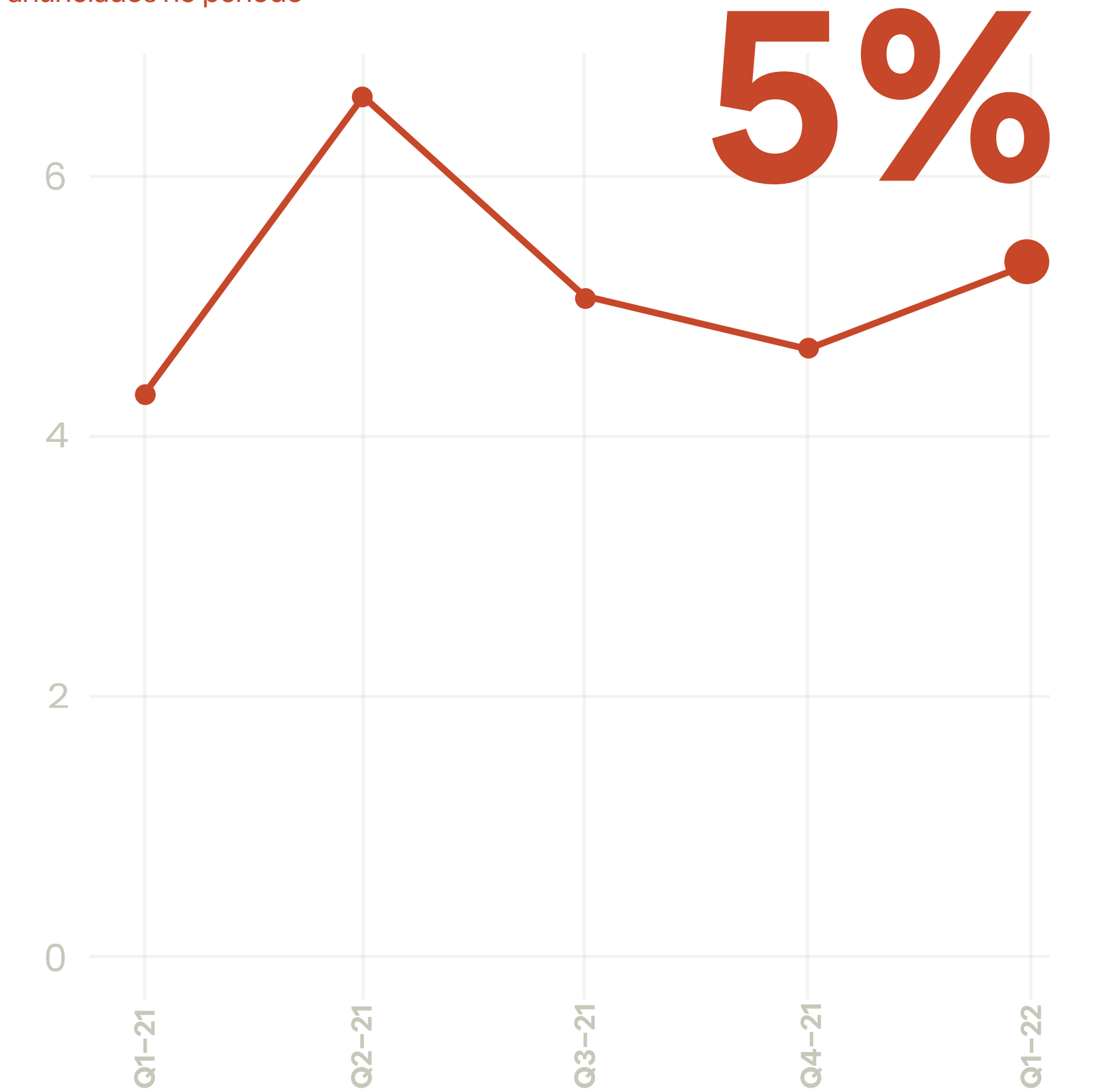
Venda

SP

Diferença Anúncios x Contratos

A diferença percentual entre anúncios e contratos mede a distância entre o valor do metro quadrado em contratos fechados no trimestre e o valor do metro quadrado dos apartamentos anunciados ao longo do trimestre. Ou seja, trata-se da diferença entre os preços esperados e os efetivamente praticados no mercado.

Diferença percentual entre os valores dos contratos fechados e os valores anunciados no período



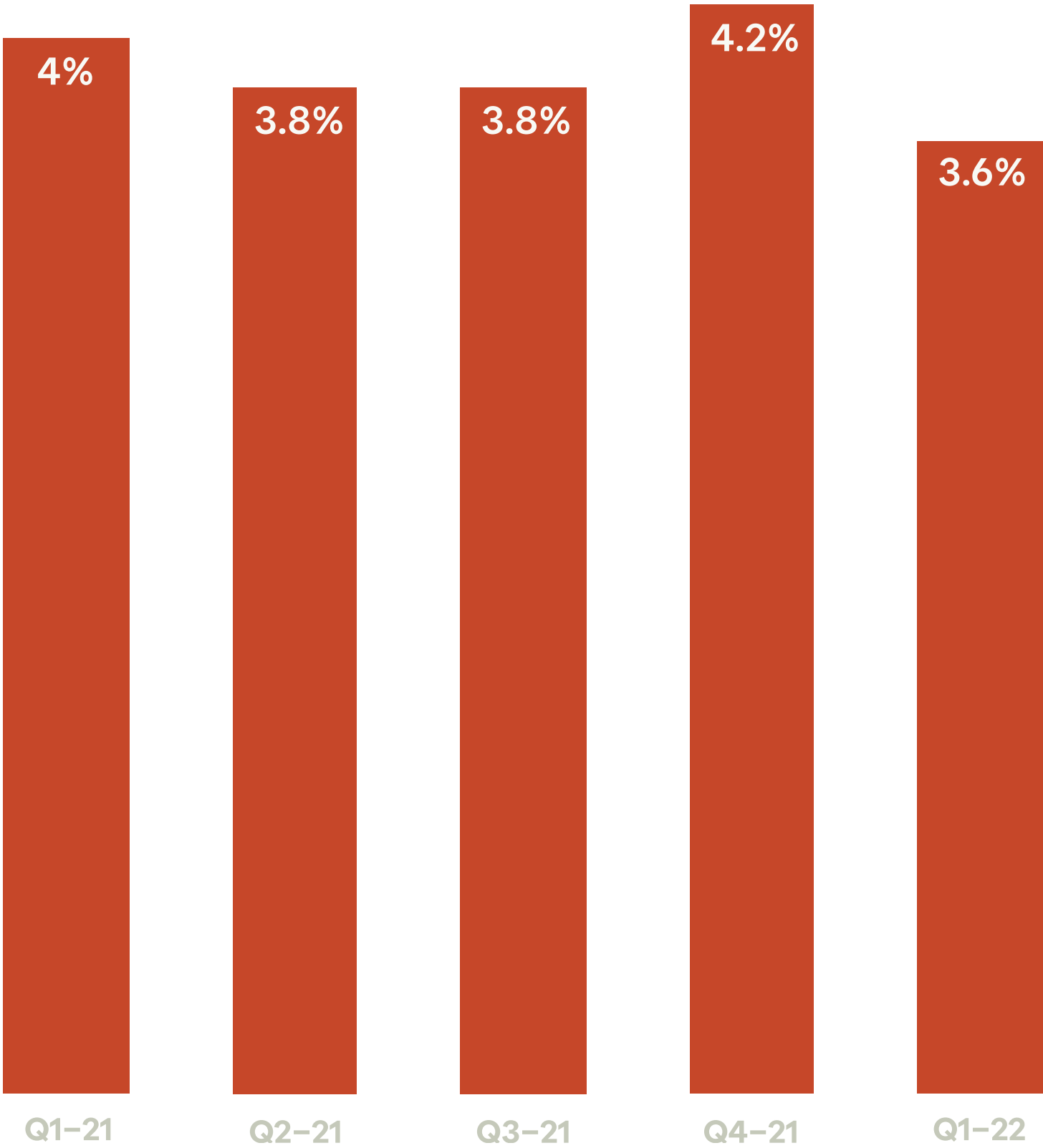
Desconto

SP

Para medir o desconto, é analisado um mesmo imóvel e a diferença entre o preço anunciado e o efetivamente pago no contrato dele. Ou seja, trata-se de uma medida que reflete o aquecimento do mercado a partir da negociação entre proprietários e compradores, com base nos contratos fechados ao longo do período.

3,6%

Variação em relação
ao trimestre anterior:
-0,6 ponto percentual



Rentabilidade SP

A rentabilidade potencial com o aluguel dos apartamentos vendidos em cada trimestre é calculada a partir dos valores concretos de venda e do aluguel estimado pela calculadora QuintoAndar*. Como somos o maior player de aluguel do mercado, conseguimos estimar o valor dos aluguéis tanto de imóveis desocupados quanto dos alugados, a partir de inteligência artificial. São levados em consideração diversos fatores, como o número de dormitórios e de vagas de garagem, localização e as condições de conservação do imóvel.

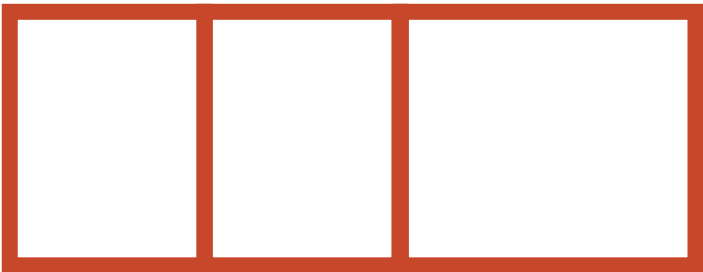
4,81% a.a



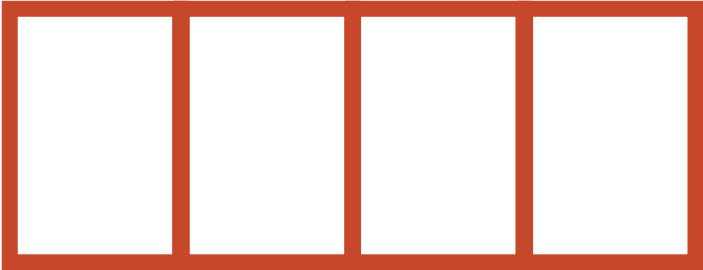
1 Quarto
5,1% a.a



2 Quartos
5% a.a



3 Quartos
4,2% a.a

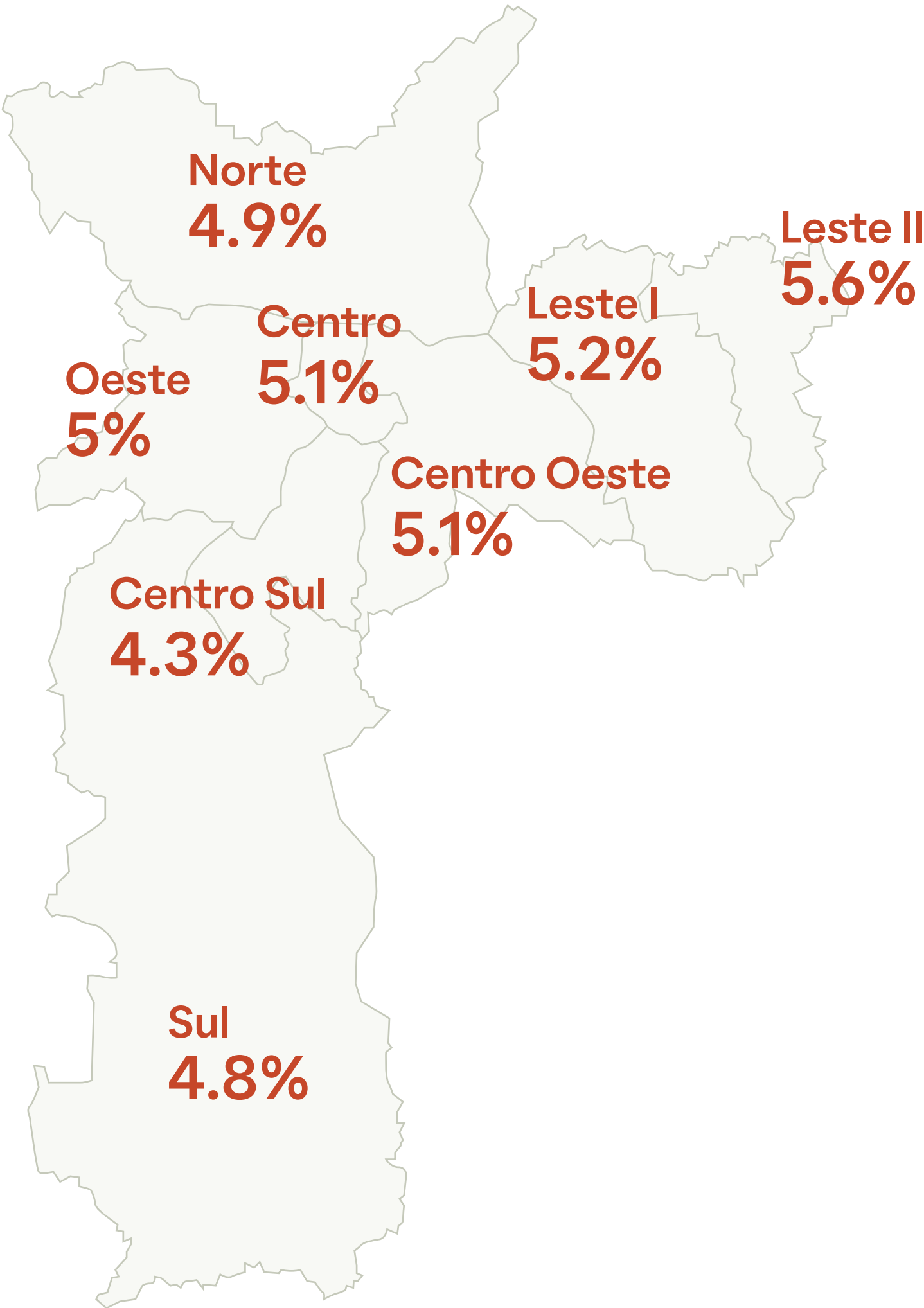


4 Quartos
3,1% a.a



Rentabilidade SP

Rentabilidade por zona (% a.a)



*Para mais informações sobre a Calculadora QuintoAndar, acesse o [link](#)

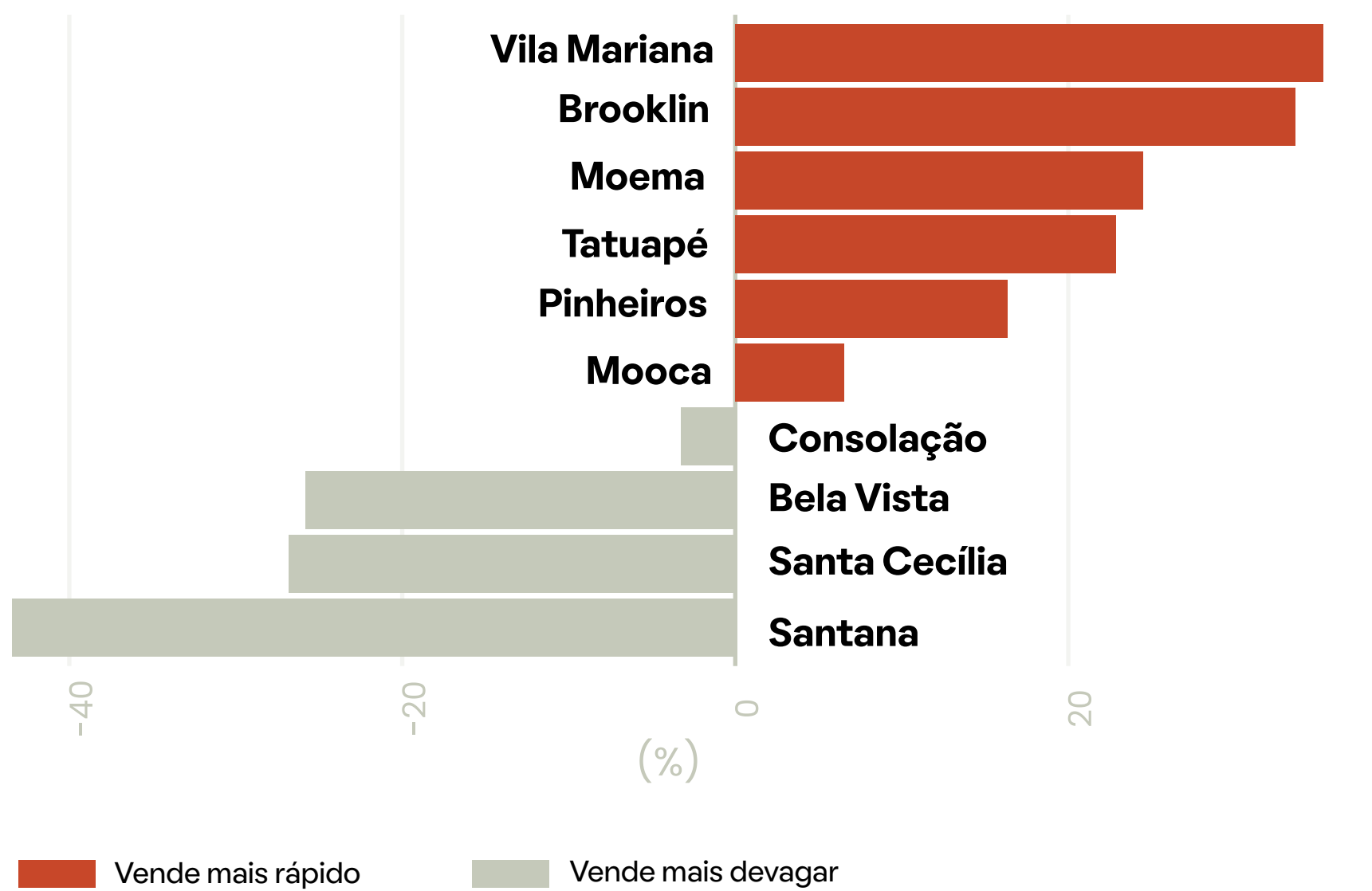


Liquidez SP

A análise da liquidez comparativa entre os bairros se dá em relação à média da cidade. Assim, é possível indicar se um bairro é mais ou menos líquido do que o mercado como um todo na capital. Valores positivos indicam que a venda é rápida, enquanto leituras negativas apontam para vendas mais demoradas.

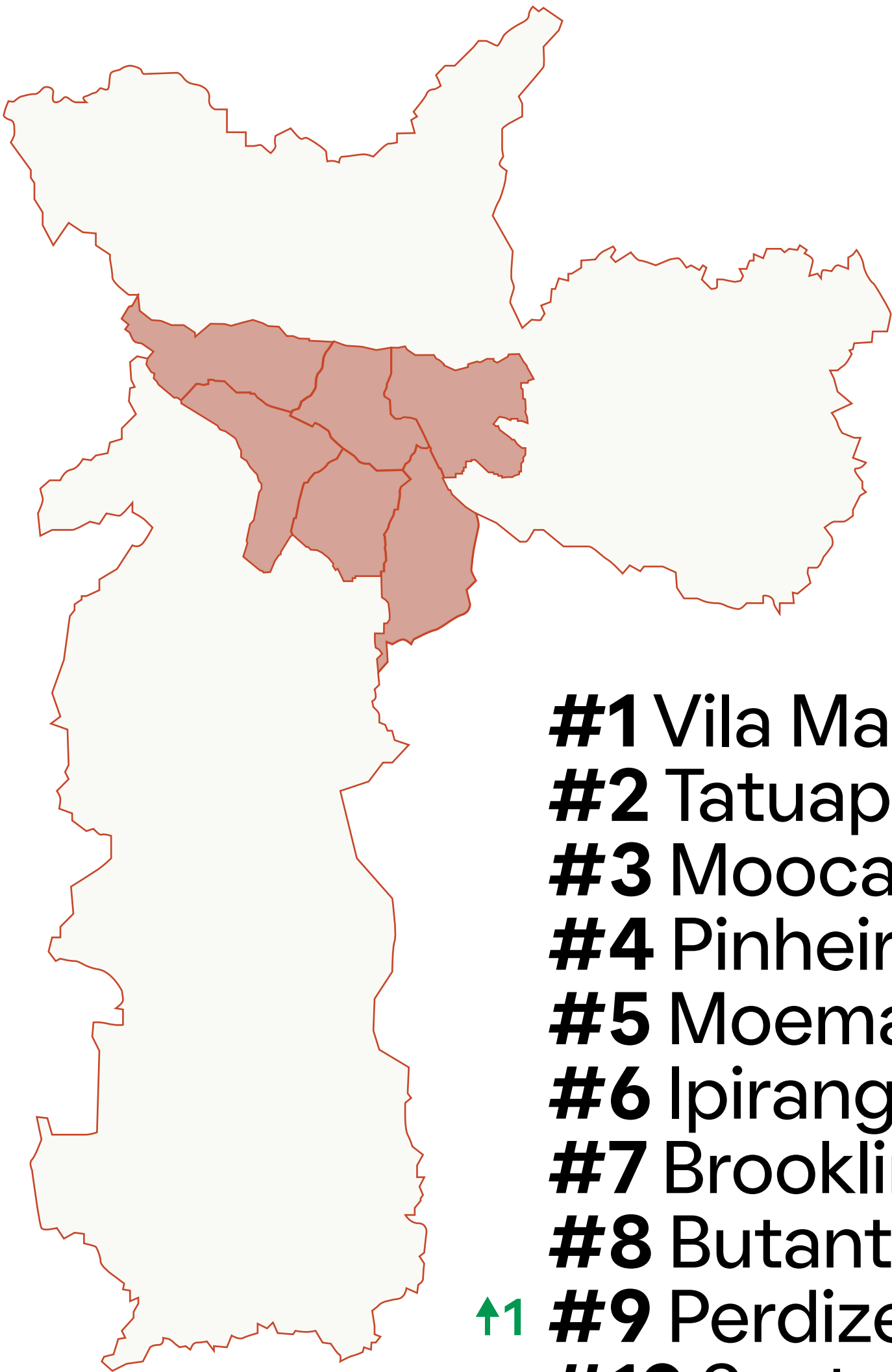
Regiões mais líquidas

Liquidez atual avaliada contra a taxa de liquidez media do mercado



Bairros mais procurados

SP



- #1 Vila Mariana
- #2 Tatuapé
- #3 Mooca
- #4 Pinheiros
- #5 Moema
- #6 Ipiranga
- #7 Brooklin
- #8 Butantã
- ↑1 #9 Perdizes
- ↑1 #10 Santana

Rio de Janeiro

O mercado de venda no Rio fechou o primeiro trimestre do ano com alta tanto nos valores anunciados como nos contratados. O crescimento no preço/m² mediano foi de 13,78% em comparação com o último trimestre de 2021 e de 2,49% em comparação com o primeiro trimestre de 2021.

Assim como o mercado de venda, o mercado de aluguel segue aquecido, registrando alta de 7,1% de janeiro até abril deste ano e de 11,1% nos últimos 12 meses, segundo o Índice QuintoAndar. Apesar do aumento da Selic, a rentabilidade potencial dos imóveis continua em níveis robustos e se apresenta como um investimento seguro.



Venda

RJ

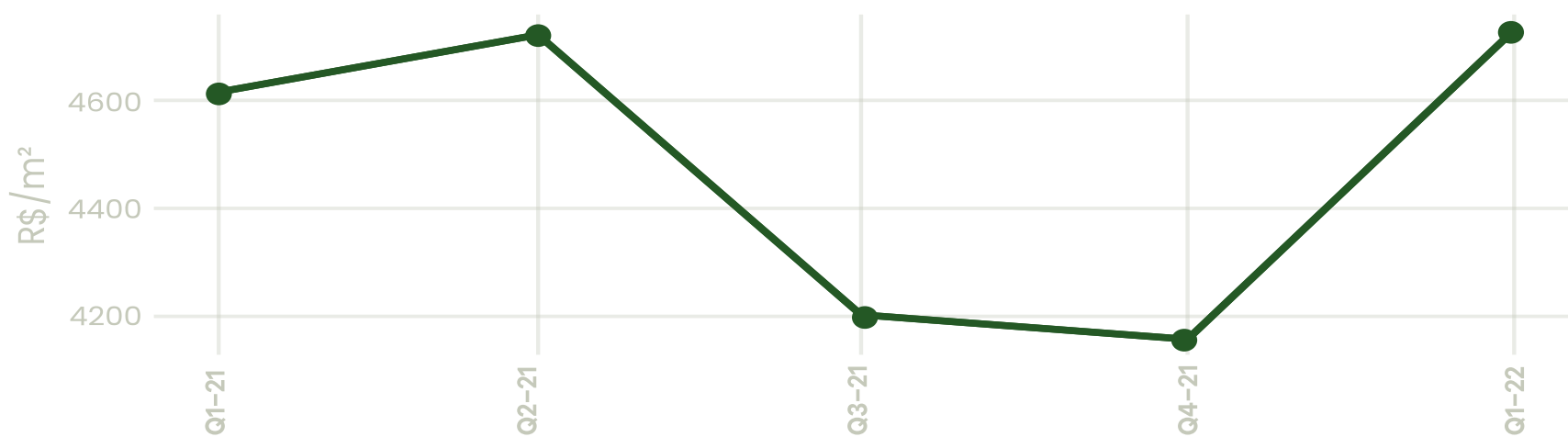
Contrato

O valor do preço médio/mediano do metro quadrado é medido por meio de todos os contratos fechados pelo QuintoAndar na cidade no período de referência.

R\$ 4.730/m²

Variação em relação ao trimestre anterior: 13,78% (vs 4T2021)

Variação anual: 2,49% (vs 1T2021)



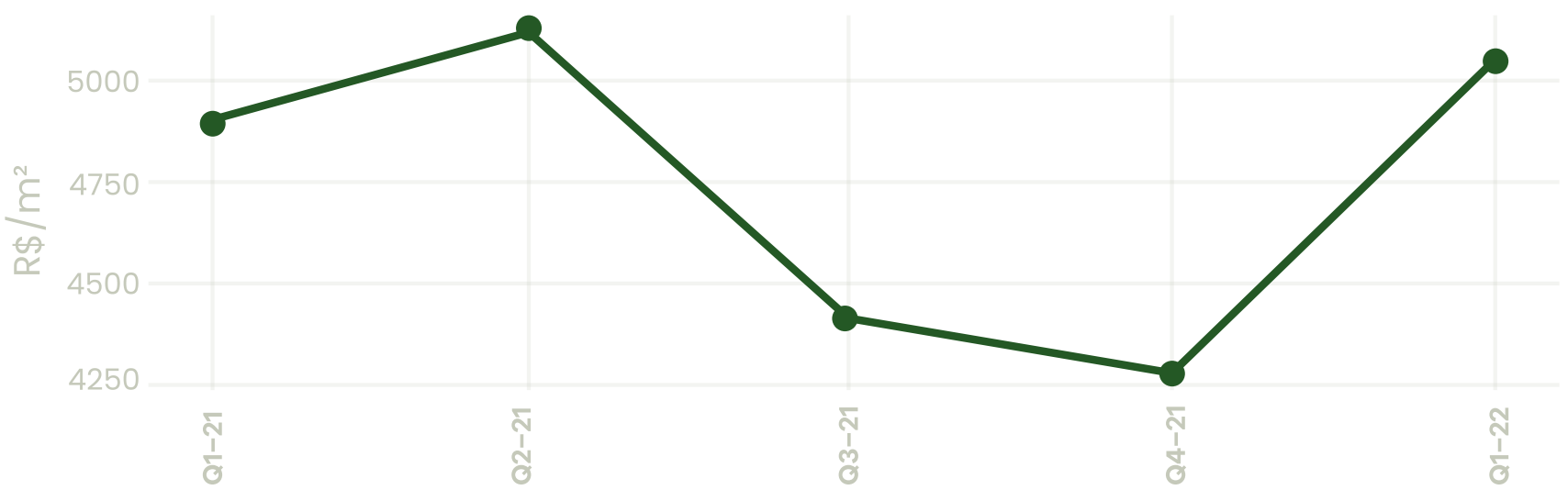
Anúncio

O valor do preço médio/mediano do metro quadrado é medido por meio de todos os anúncios publicados pelo QuintoAndar, cujos contratos foram fechados no período de referência.

R\$ 5.052/m²

Variação em relação ao trimestre anterior: 18,06% (vs 4T2021)

Variação anual: 3,02% (vs 1T2021)



Venda

RJ

Preço por zona

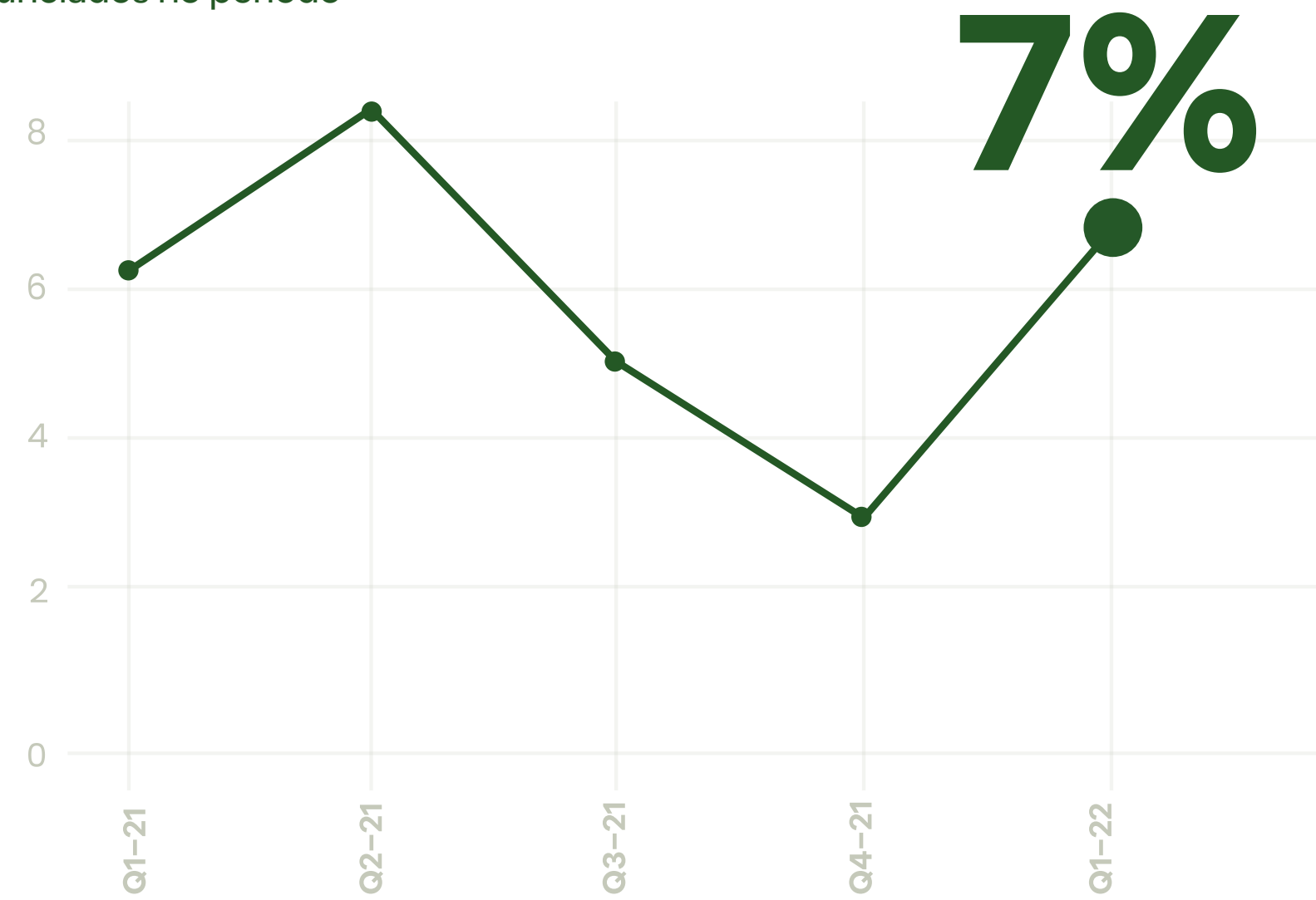
Preço /m² por zona

Sul	10.250
Centro	4.969
Oeste	4.689
Norte	4.106

Diferença Anúncios x Contratos

A diferença percentual entre anúncios e contratos mede a distância entre o valor do metro quadrado em contratos fechados no trimestre e o valor do metro quadrado dos apartamentos anunciados ao longo do trimestre. Ou seja, trata-se da diferença entre os preços esperados e os efetivamente praticados no mercado.

Diferença percentual entre os valores dos contratos fechados e os valores anunciados no período



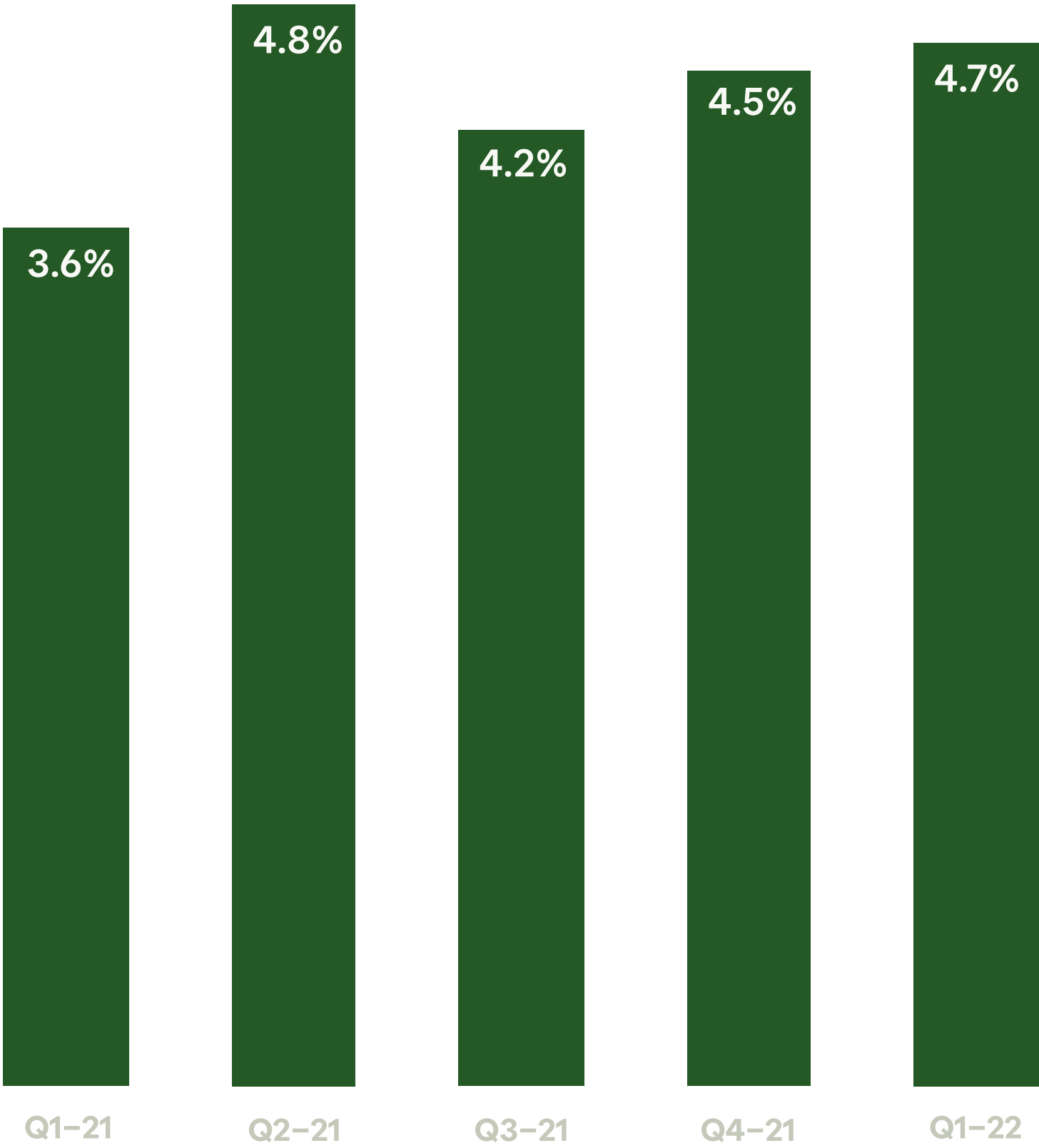
Desconto

RJ

Para medir o desconto, é analisado um mesmo imóvel e a diferença entre o preço anunciado e o efetivamente pago no contrato dele. Ou seja, trata-se de uma medida que reflete o aquecimento do mercado a partir da negociação entre proprietários e compradores, com base nos contratos fechados ao longo do período.

4,7%

Variação em relação ao trimestre anterior:
0,2 ponto percentual



Rentabilidade

RJ

A rentabilidade potencial com o aluguel dos apartamentos vendidos em cada trimestre é calculada a partir dos valores concretos de venda e do aluguel estimado pela calculadora QuintoAndar*. Como somos o maior player de aluguel do mercado, conseguimos estimar o valor dos aluguéis tanto de imóveis desocupados quanto dos alugados, a partir de inteligência artificial. São levados em consideração diversos fatores, como o número de dormitórios e de vagas de garagem, localização e as condições de conservação do imóvel.

4,86% a.a



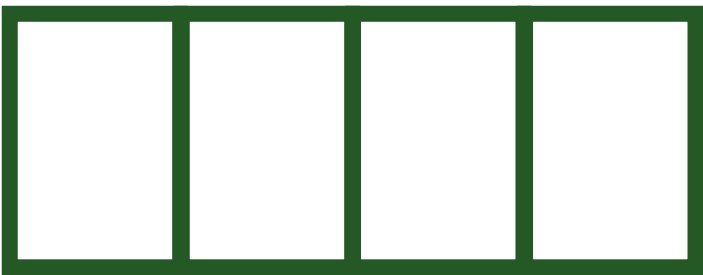
1 Quarto
5,1% a.a



2 Quartos
5,2% a.a



3 Quartos
4% a.a



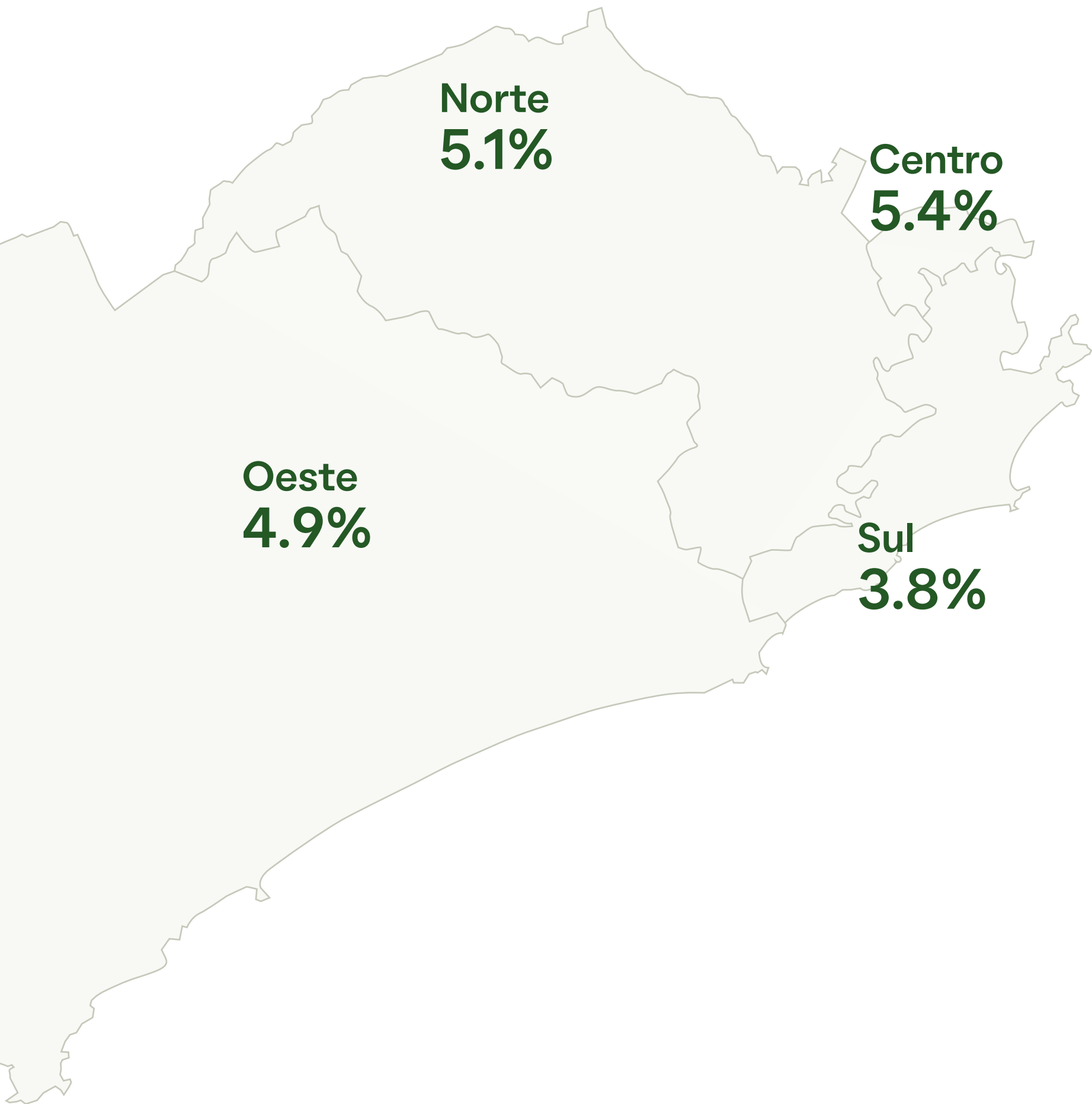
4 Quartos
3% a.a



Rentabilidade

RJ

Rentabilidade por zona (% a.a)

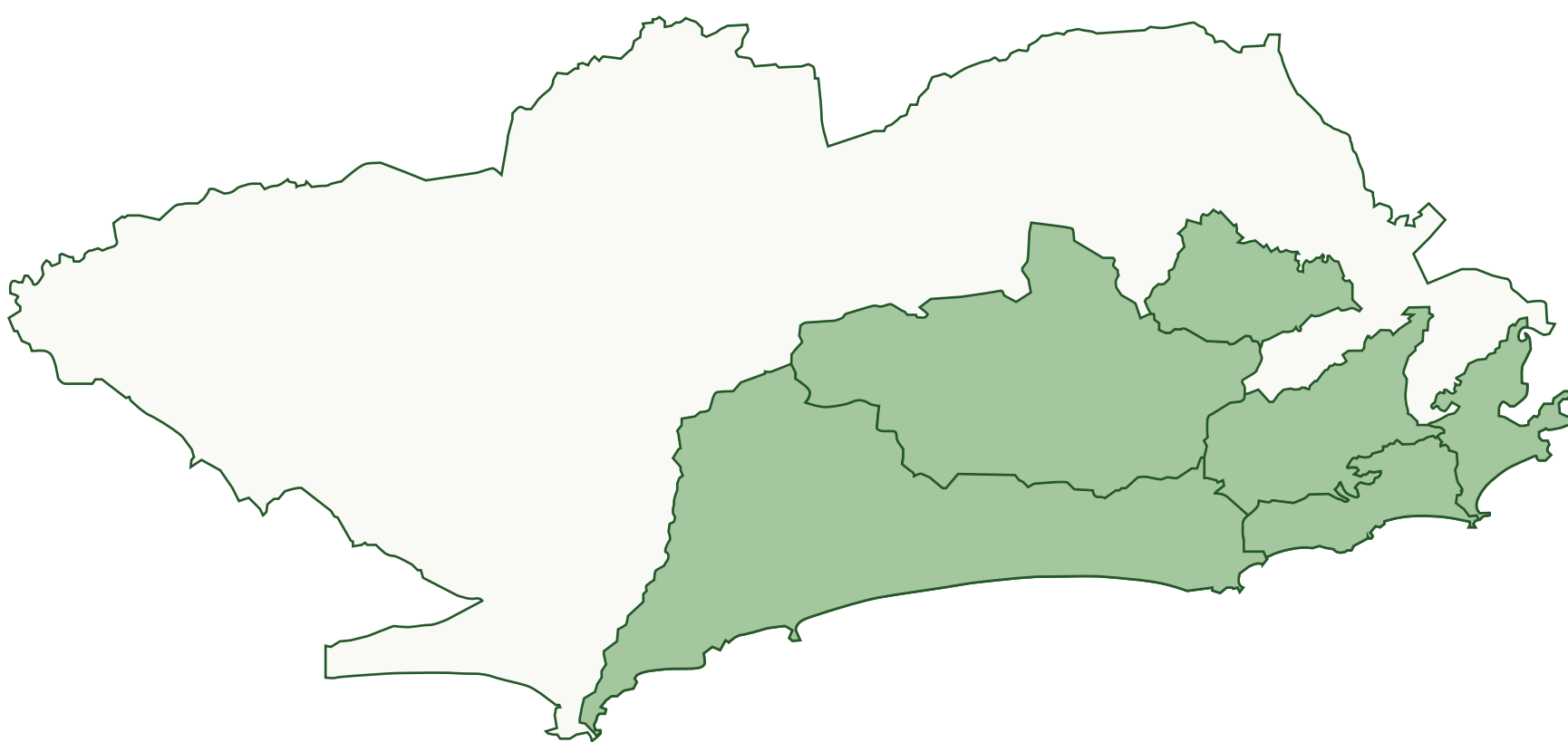


*Para mais informações sobre a Calculadora QuintoAndar, acesse o [link](#)



Bairros mais procurados

RJ



#1 Tijuca

↑1 **#2 Barra da Tijuca**

↑1 **#3 Copacabana**

↓2 **#4 Recreio**

↑1 **#5 Botafogo**

↑2 **#6 Ipanema**

↓2 **#7 Flamengo**

↓1 **#8 Freguesia**

#9 Jacarepaguá

#10 Méier



Belo Horizonte

O mercado de venda em Belo Horizonte fechou o primeiro trimestre do ano com alta tanto nos valores anunciados como nos contratados. O crescimento no preço/m² mediano foi de 5,36% em comparação com o último trimestre de 2021 e de 0,06% em comparação com o primeiro trimestre de 2021.

As zonas Norte, Leste e Nordeste tiveram as maiores altas. A região da Pampulha apresentou uma alta de 1,2%. Já a região Centro-Sul registrou alta de 5,6% em relação ao último trimestre de 2021, mas continua abaixo do nível registrado no início do ano passado. Já a região Oeste teve alta de 2,68% em relação ao último trimestre, mas também está abaixo do nível observado no início de 2021 (1,37%).

A despeito do aumento da Selic, a rentabilidade potencial dos imóveis continua em níveis robustos e se apresenta como um investimento seguro.



Venda

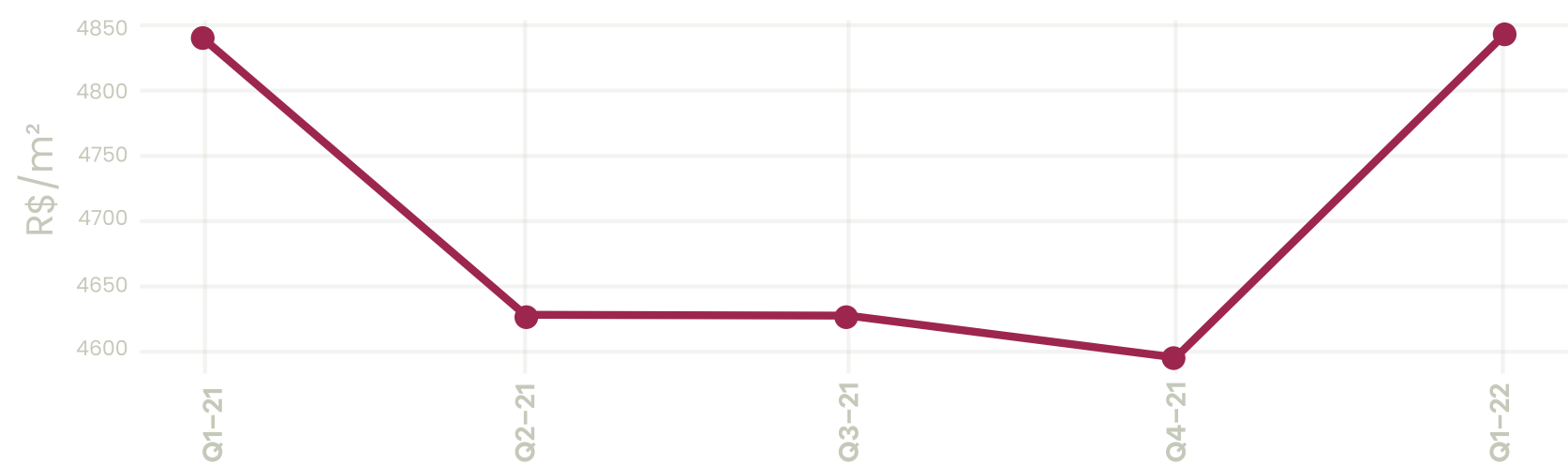
BH

Contrato

O valor do preço médio/mediano do metro quadrado é medido por meio de todos os contratos fechados pelo QuintoAndar na cidade no período de referência.

R\$4.842/m²

Variação em relação ao trimestre anterior: 5,36% (vs 4T2021)
Variação anual: 0,06% (vs 1T2021)

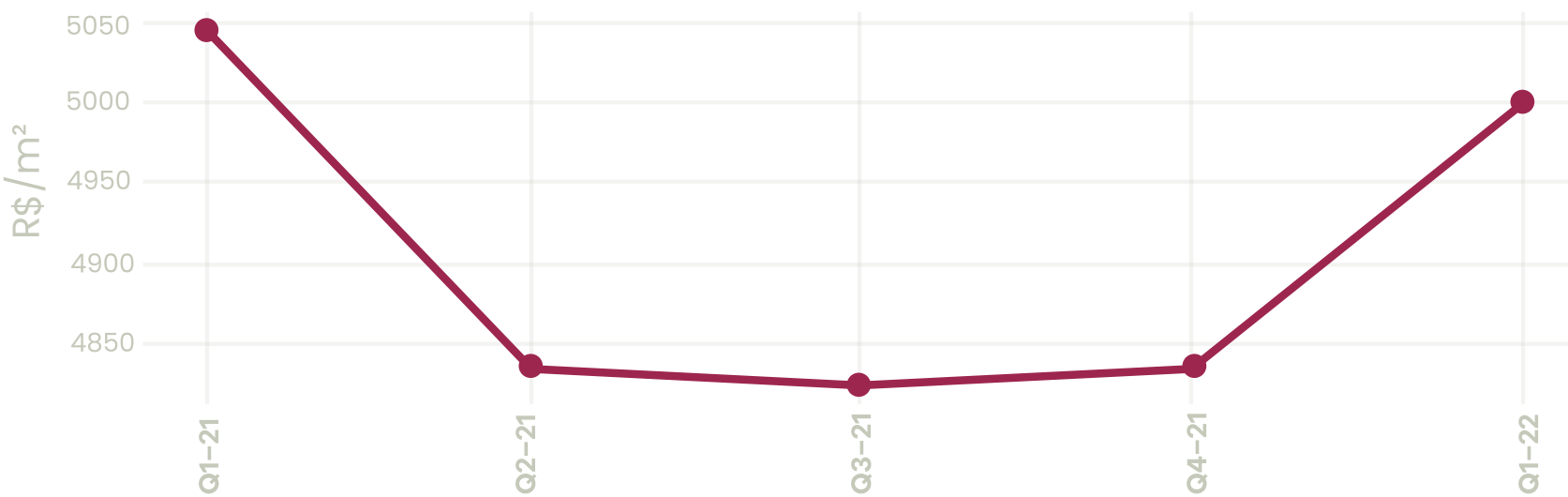


Anúncio

O valor do preço médio/mediano do metro quadrado é medido por meio de todos os anúncios publicados pelo QuintoAndar, cujos contratos foram fechados no período de referência.

R\$ 5.000/m²

Variação em relação ao trimestre anterior: 3,45% (vs 4T2021)
Variação anual: -0,9% (vs 1T2021)



Venda

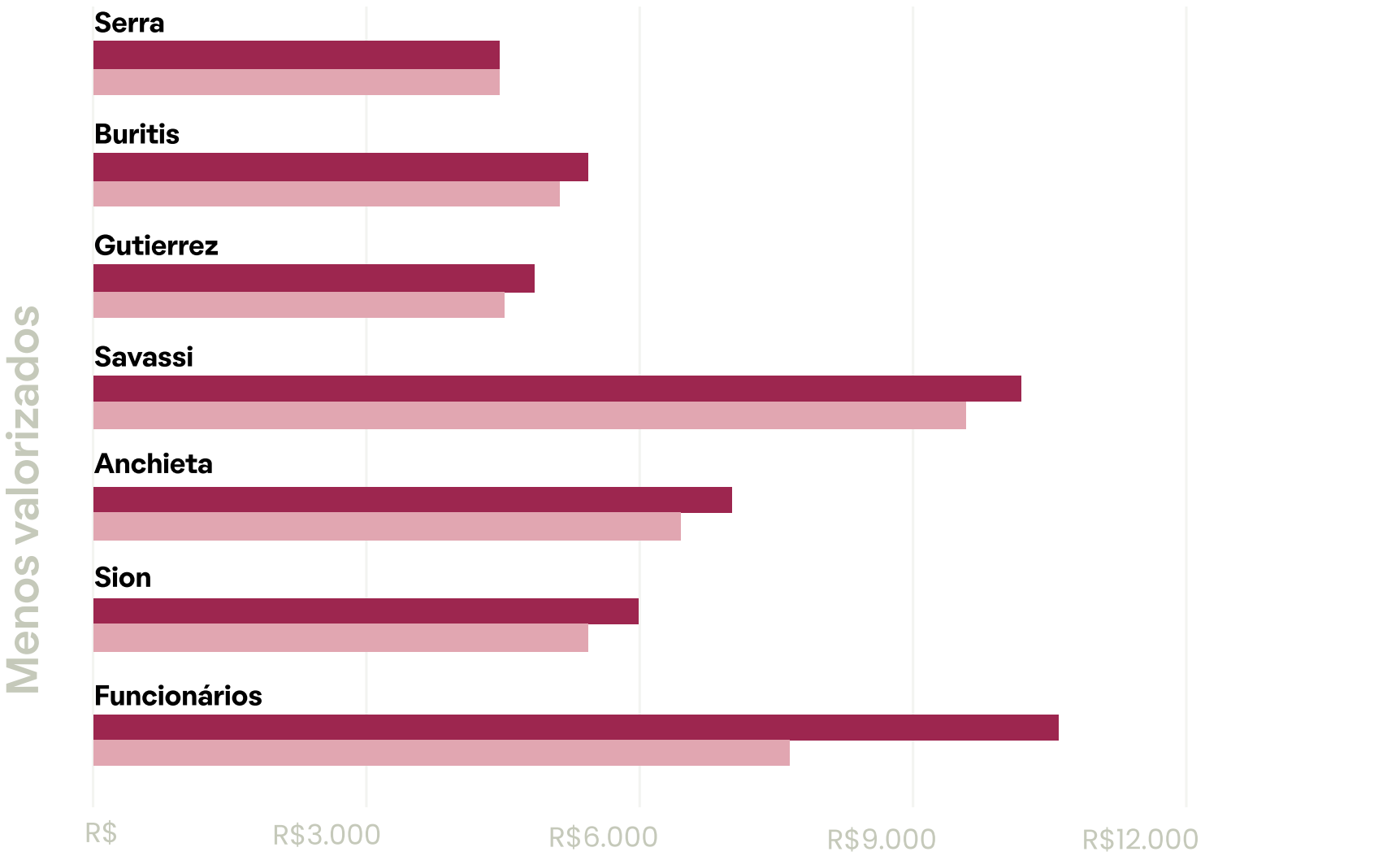
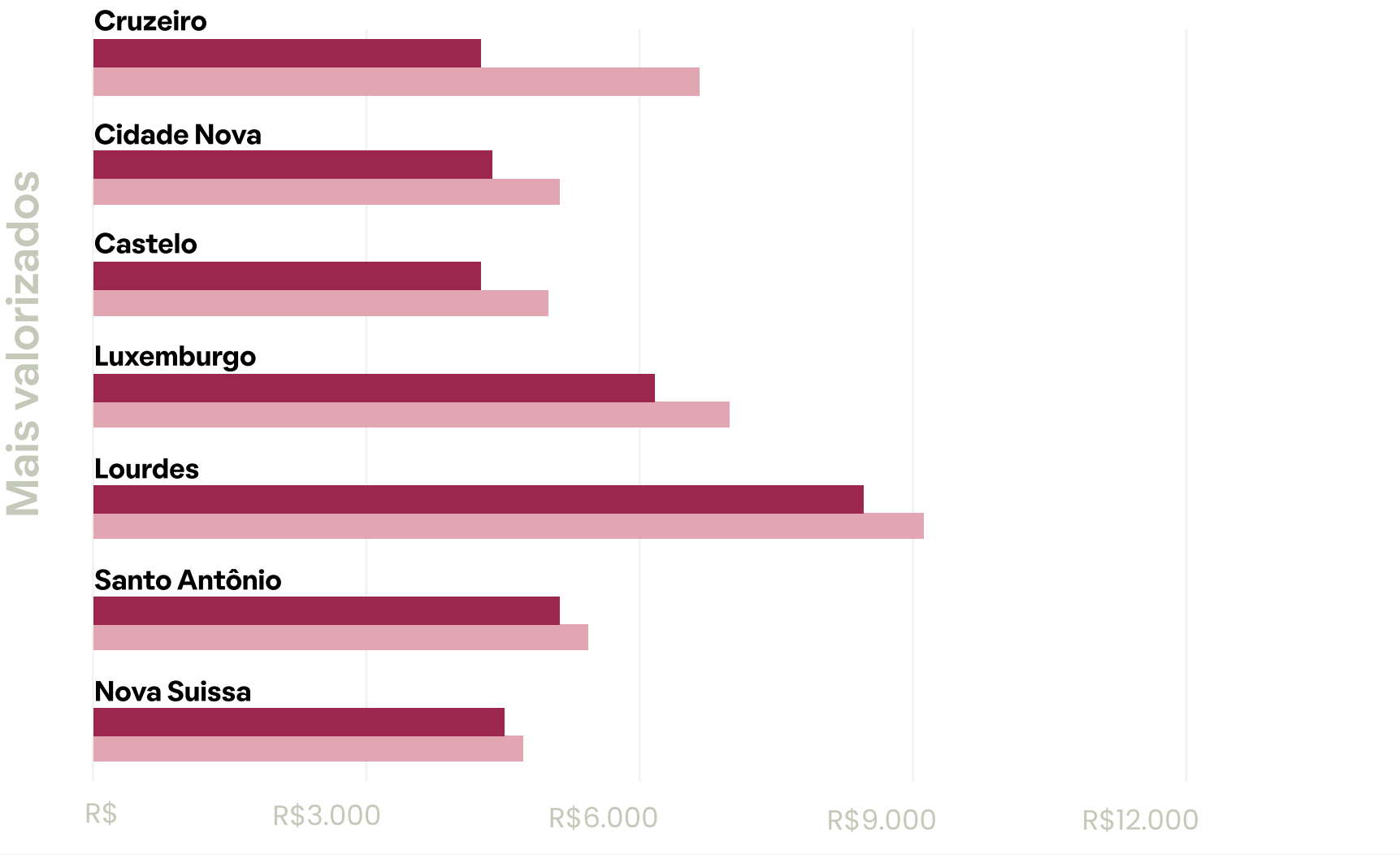
BH

Mais valorizados – menos valorizados

Por preço:

Q1 – 21

Q1 – 2022

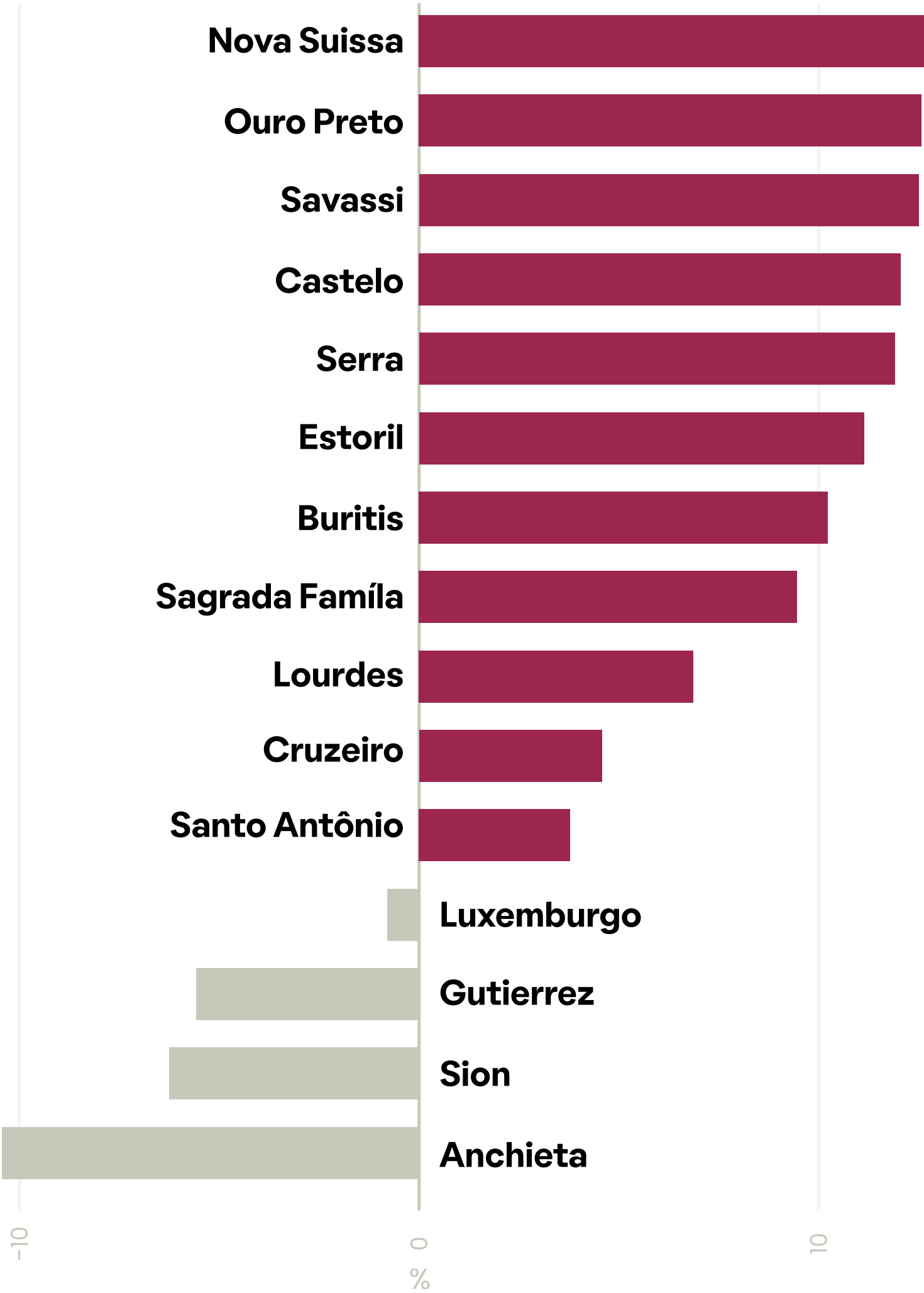


Venda

BH

Mais valorizados – menos valorizados

Por variação:



Venda

BH

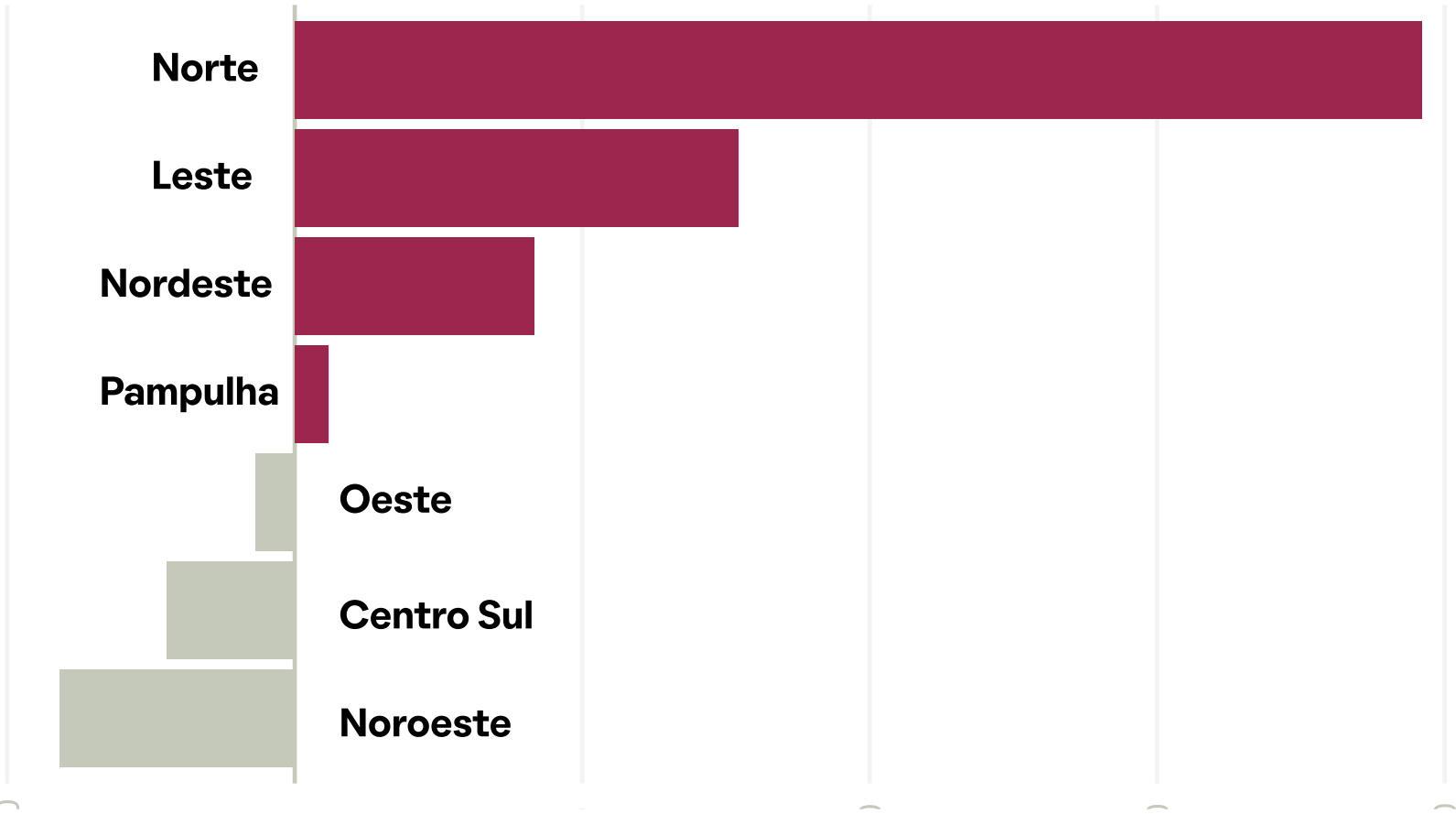
Preço por zona

Preço /m² por zona

Centro Sul	5.806
Leste	4.769
Nordeste	4.751
Oeste	4.694
Pampulha	4.583
Norte	3.729
Noroeste	3.712

Variação trimestral do preço/m² por zona

Variação calculada contra o mesmo trismestre do ano anterior



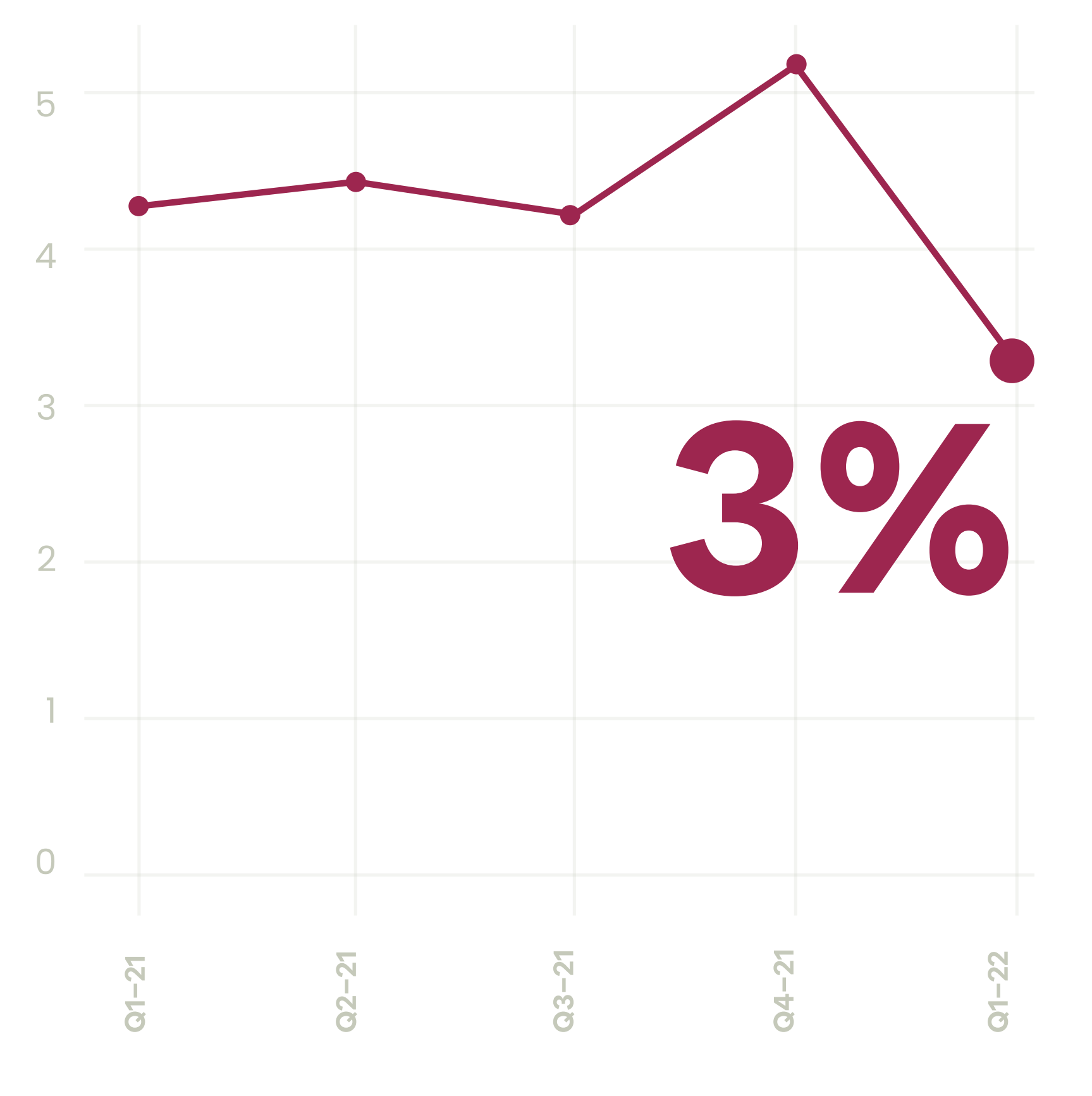
Venda

BH

Diferença Anúncios x Contratos

A diferença percentual entre anúncios e contratos mede a distância entre o valor do metro quadrado em contratos fechados no trimestre e o valor do metro quadrado dos apartamentos anunciados ao longo do trimestre. Ou seja, trata-se da diferença entre os preços esperados e os efetivamente praticados no mercado.

Diferença percentual entre os valores dos contratos fechados e os valores anunciados no período



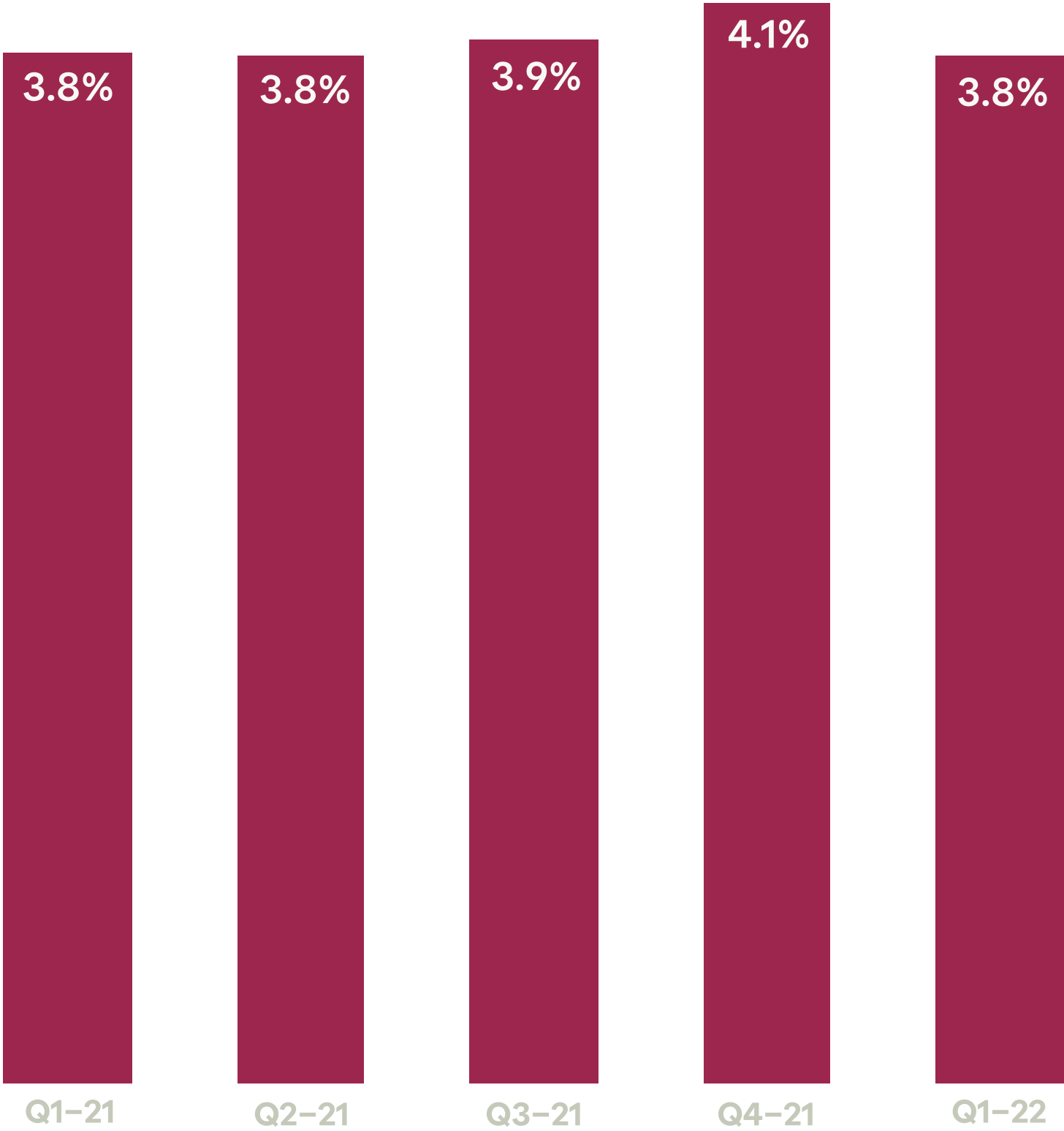
Desconto

BH

Para medir o desconto, é analisado um mesmo imóvel e a diferença entre o preço anunciado e o efetivamente pago no contrato dele. Ou seja, trata-se de uma medida que reflete o aquecimento do mercado a partir da negociação entre proprietários e compradores, com base nos contratos fechados ao longo do período.

3,8%

Variação em relação
ao trimestre anterior:
-0,3 ponto percentual



Rentabilidade

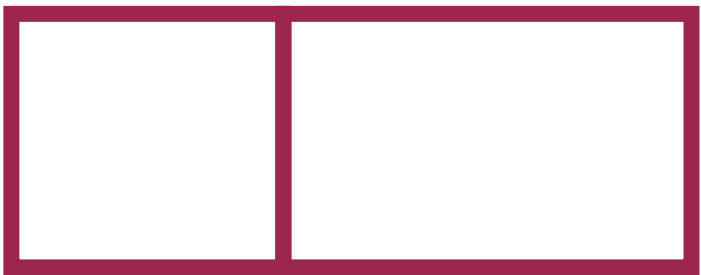
BH

A rentabilidade potencial com o aluguel dos apartamentos vendidos em cada trimestre é calculada a partir dos valores concretos de venda e do aluguel estimado pela calculadora QuintoAndar*. Como somos o maior player de aluguel do mercado, conseguimos estimar o valor dos aluguéis tanto de imóveis desocupados quanto dos alugados, a partir de inteligência artificial. São levados em consideração diversos fatores, como o número de dormitórios e de vagas de garagem, localização e as condições de conservação do imóvel.

5,07% a.a



1 Quarto
6,5% a.a



2 Quartos
5,07% a.a



3 Quartos
5% a.a



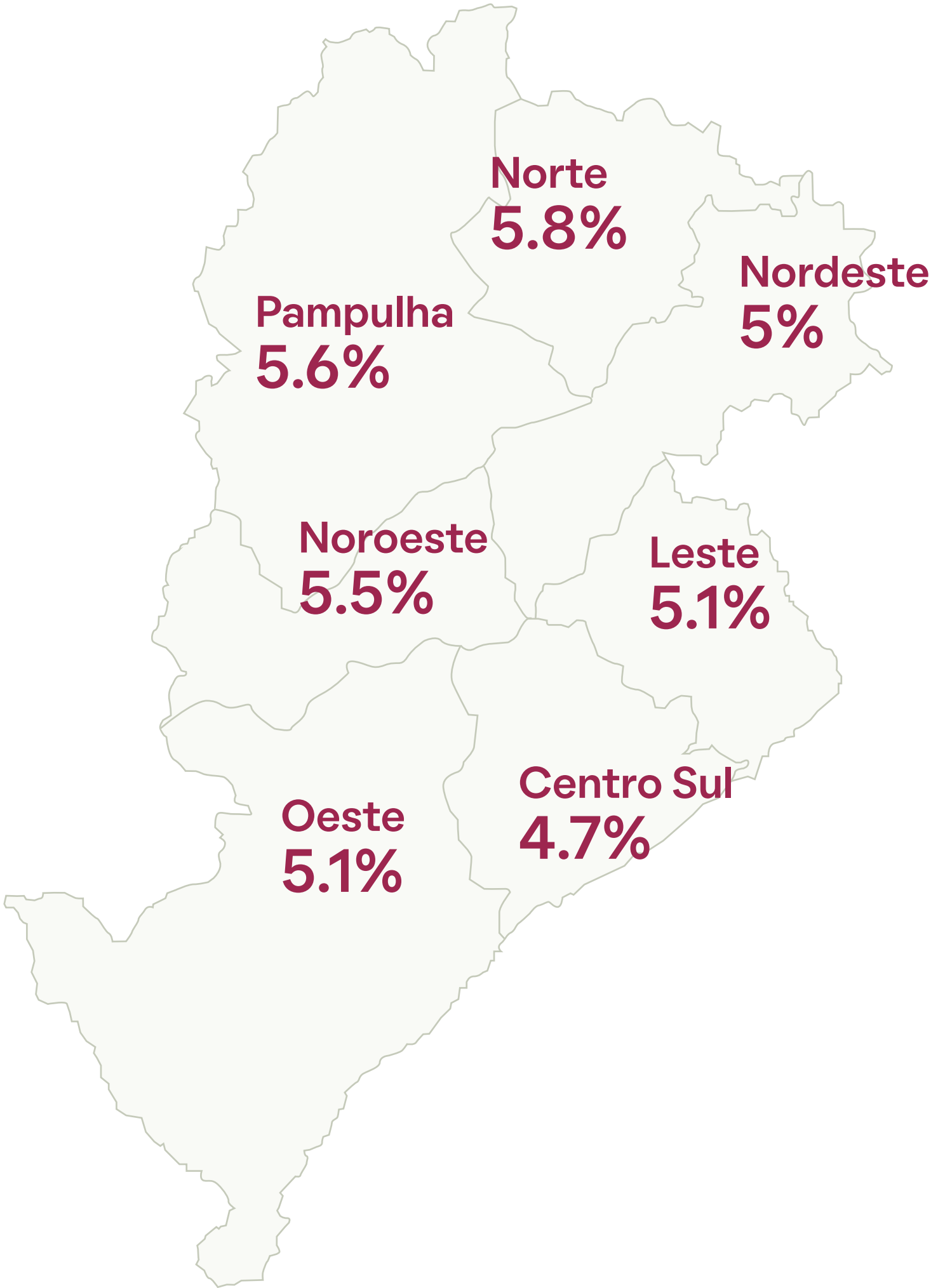
4 Quartos
4% a.a



Rentabilidade

BH

Rentabilidade por zona (% a.a)



*Para mais informações sobre a Calculadora QuintoAndar, acesse o [link](#)



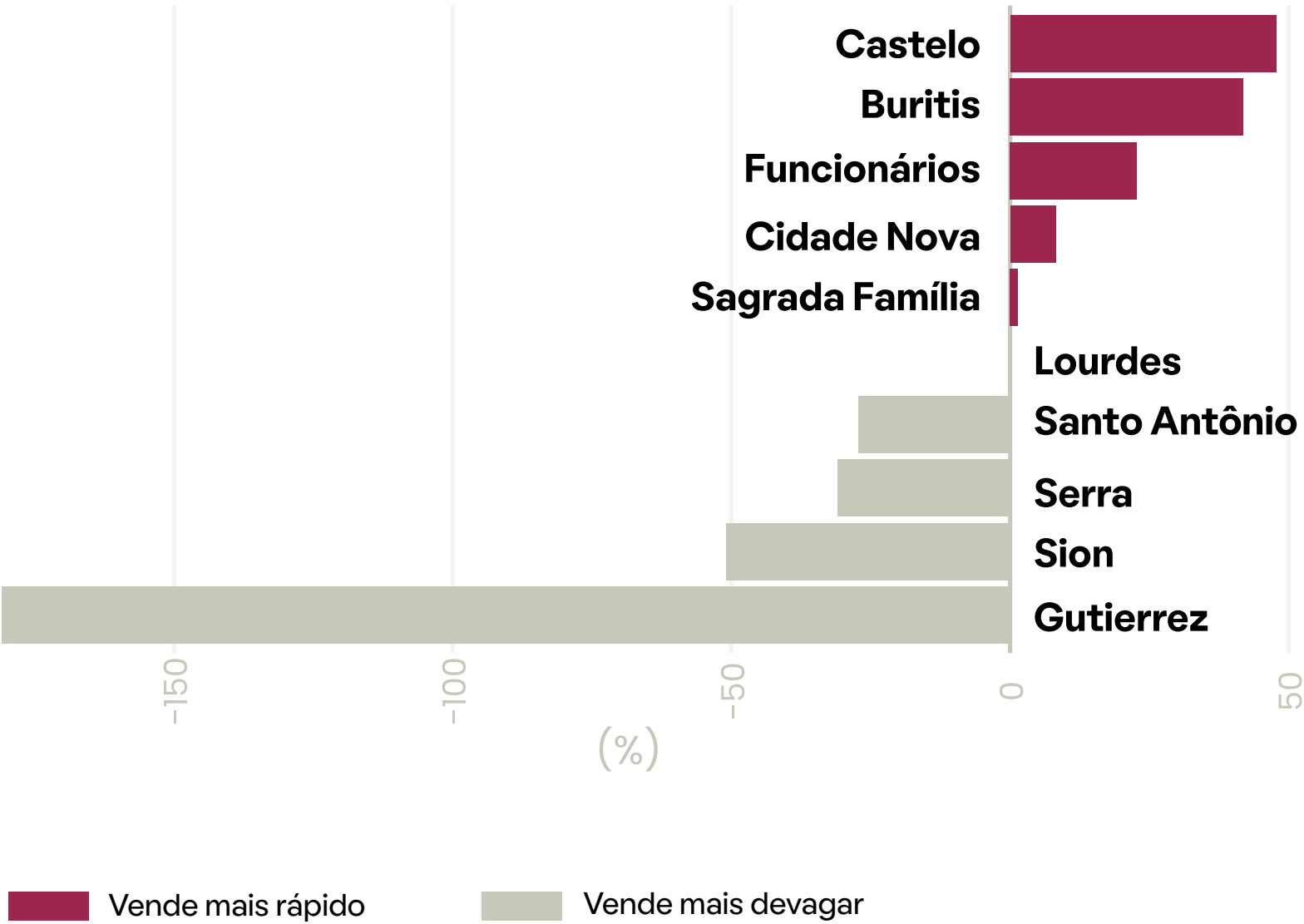
Liquidez

BH

A análise da liquidez comparativa entre os bairros se dá em relação à média da cidade. Assim, é possível indicar se um bairro é mais ou menos líquido do que o mercado como um todo na capital. Valores positivos indicam que a venda é rápida, enquanto leituras negativas apontam para vendas mais demoradas.

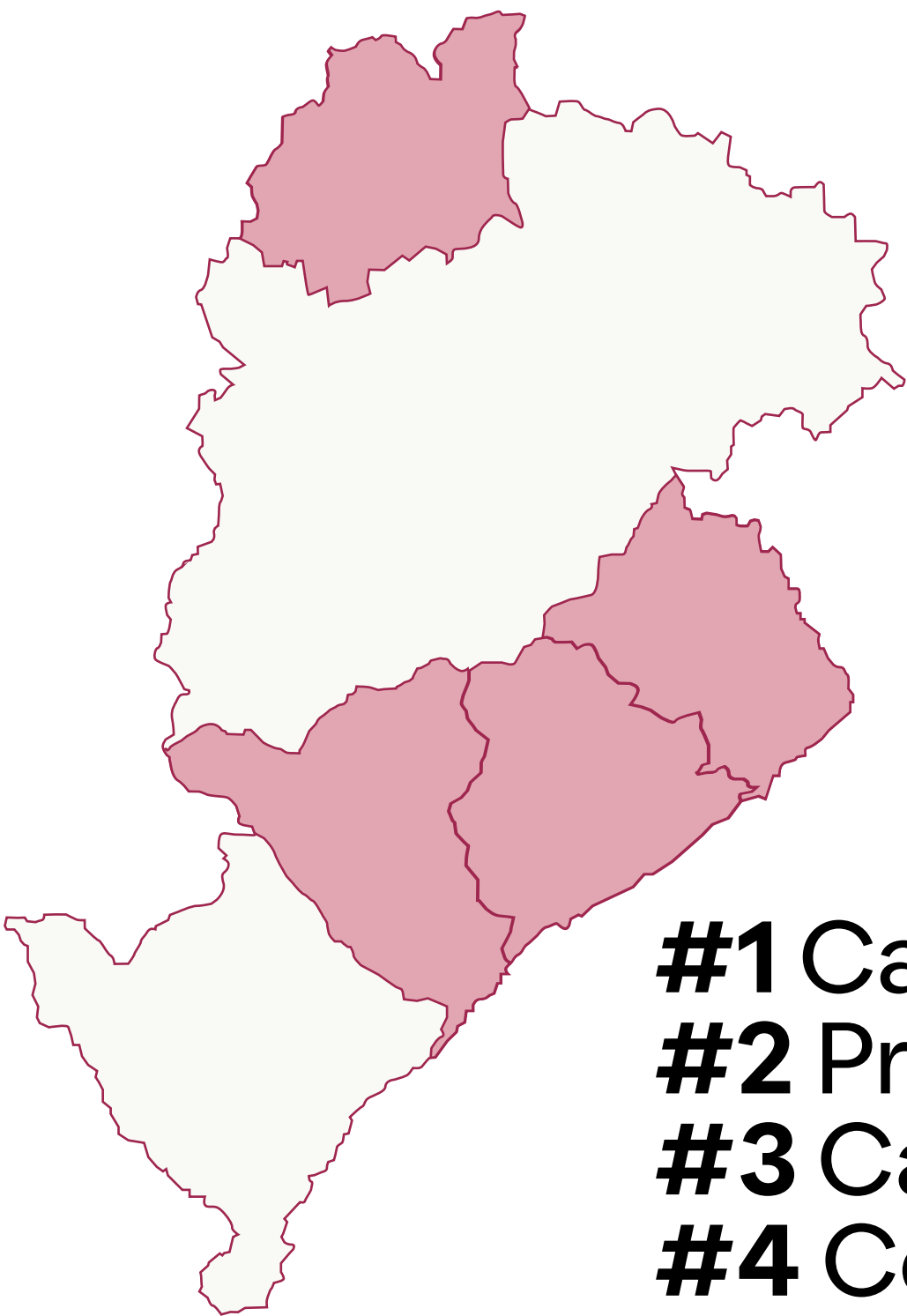
Regiões mais líquidas

Liquidez atual avaliada contra a taxa de liquidez media do mercado



Bairros mais procurados

BH



- #1 Carlos Prates
- #2 Prado
- #3 Calafate
- #4 Centro
- #5 Havaí
- #6 Lagoinha
- #7 Buritis
- #8 Cruzeiro
- #9 Santo Antônio
- #10 Sion



QuintoAndar

Dados e Pesquisas

Anunciar imóvel

