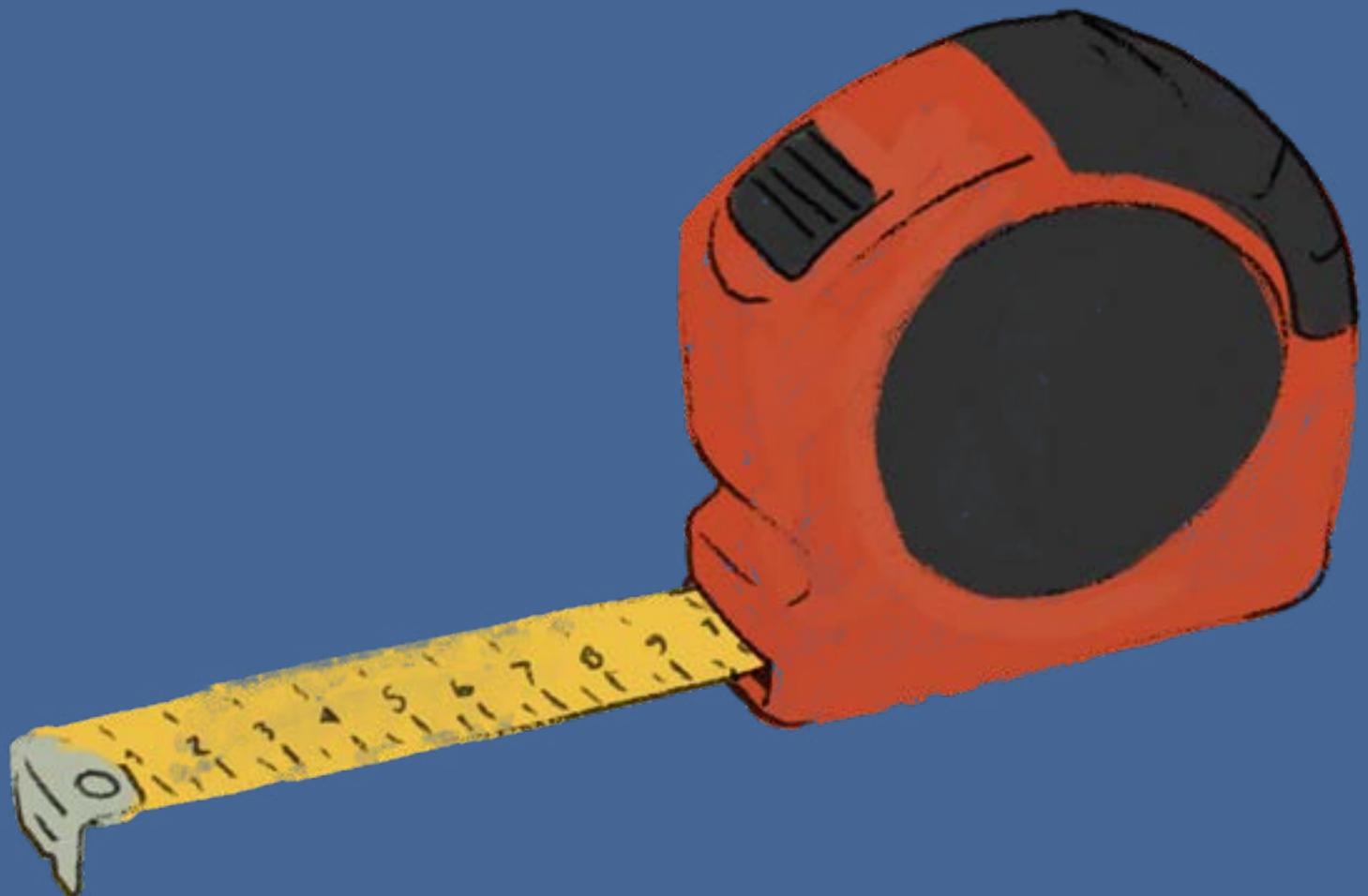




Relatório compra e venda QuintoAndar



4º Trimestre 2024



DataHouse

O time de DataHouse 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 4º Trimestre 2024

- Os preços de negociação do m² para compra e venda fecharam o quarto trimestre de 2024 com uma valorização modesta em relação ao quarto trimestre de 2023 e, comparados à inflação acumulada de 4,83% no ano, sugerem uma desvalorização dos imóveis em termos reais em SP e no Rio.
- Em São Paulo foi registrado um aumento de 4,28% no preço do m² (uma queda de 0,55% em termos reais) e a estimativa de rendimento do aluguel na cidade ficou em 6,5% ao ano.
- A análise intra-urbana mostra uma valorização mais expressiva na região central da capital paulista, de 8,6% (um aumento de 3,77% em termos reais), e uma desvalorização de -5,3% dos imóveis na região sul da cidade (uma queda de 10,1% em termos reais).
- No Rio de Janeiro foi registrada uma diminuição de 2,95% no preço do m² contratado em relação ao último trimestre de 2023 (uma queda de 7,78% em termos reais) e uma estimativa de rendimento do aluguel de 6,6% ao ano.
- Na análise da capital fluminense, a região norte teve um aumento de 3,3% do preço do m² (uma queda de

1,53% em termos reais): a única região da cidade em que foi registrado aumento nominal.

- Em Belo Horizonte foi registrado crescimento de 5,93% (um aumento de 1,1% em termos reais), além de uma rentabilidade de 6,2% ao ano.
- A expectativa no momento é de desaceleração no mercado, com a restrição ao crédito imobiliário: a taxa básica de juros (Selic) foi de 10,75% em outubro para 12,25% no final de 2024. Em janeiro, ela subiu mais um ponto percentual.
- A perspectiva para os valores de negociação, com esse cenário e a redução da demanda, é de uma desvalorização real dos imóveis ainda mais significativa do que a observada no último trimestre de 2024.

São Paulo



Rio de Janeiro



Belo Horizonte



São Paulo

O mercado de venda em São Paulo encerrou o quarto trimestre do ano com alta nos valores contratados. O aumento no preço/m² mediano dos contratos foi de 4,28% em comparação com o mesmo período de 2023. A valorização segue na comparação com o terceiro trimestre de 2024, com alta de 1,36%.

Contrato x Anúncio

SP

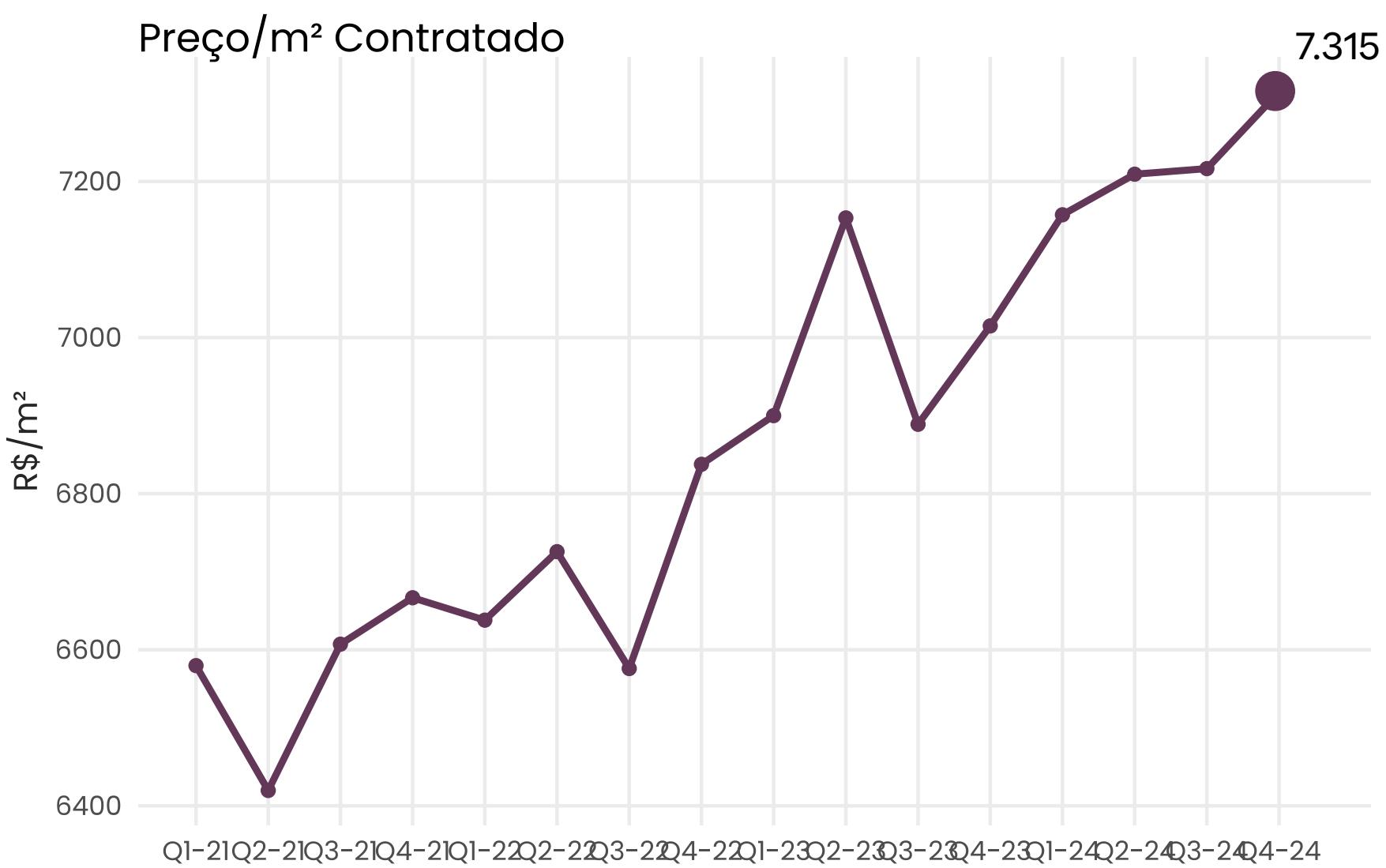
Contrato

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\$ 7.315/m²

Variação em relação ao trimestre anterior: 1,36% (vs 3T2024)

Variação anual: 4,28% (vs 4T2023)



Contrato x Anúncio

SP

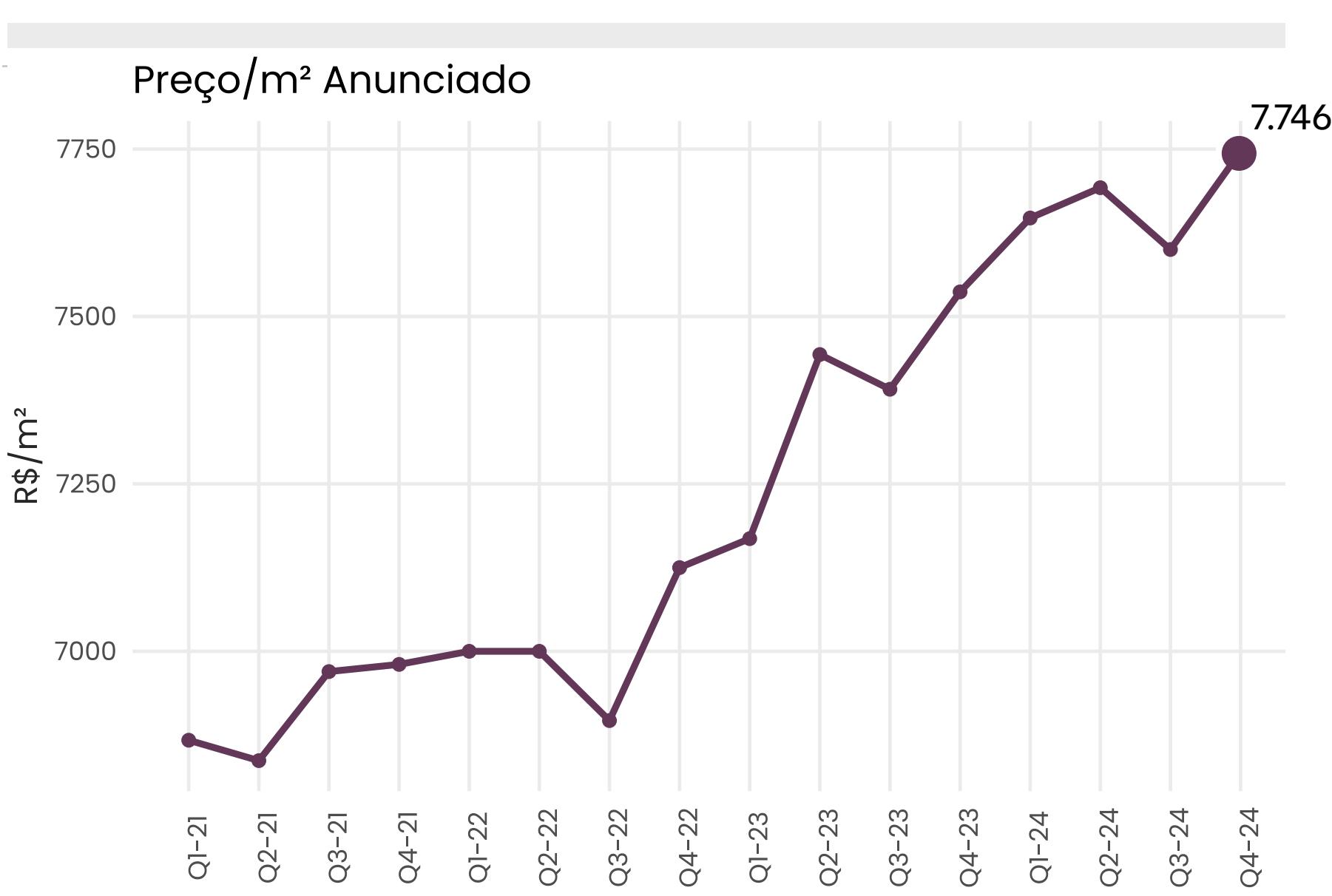
Anúncio

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

R\$ 7.746/m²

Variação em relação ao trimestre anterior: 1,93% (vs 3T2024)

Variação anual: 2,78% (vs 4T2023)



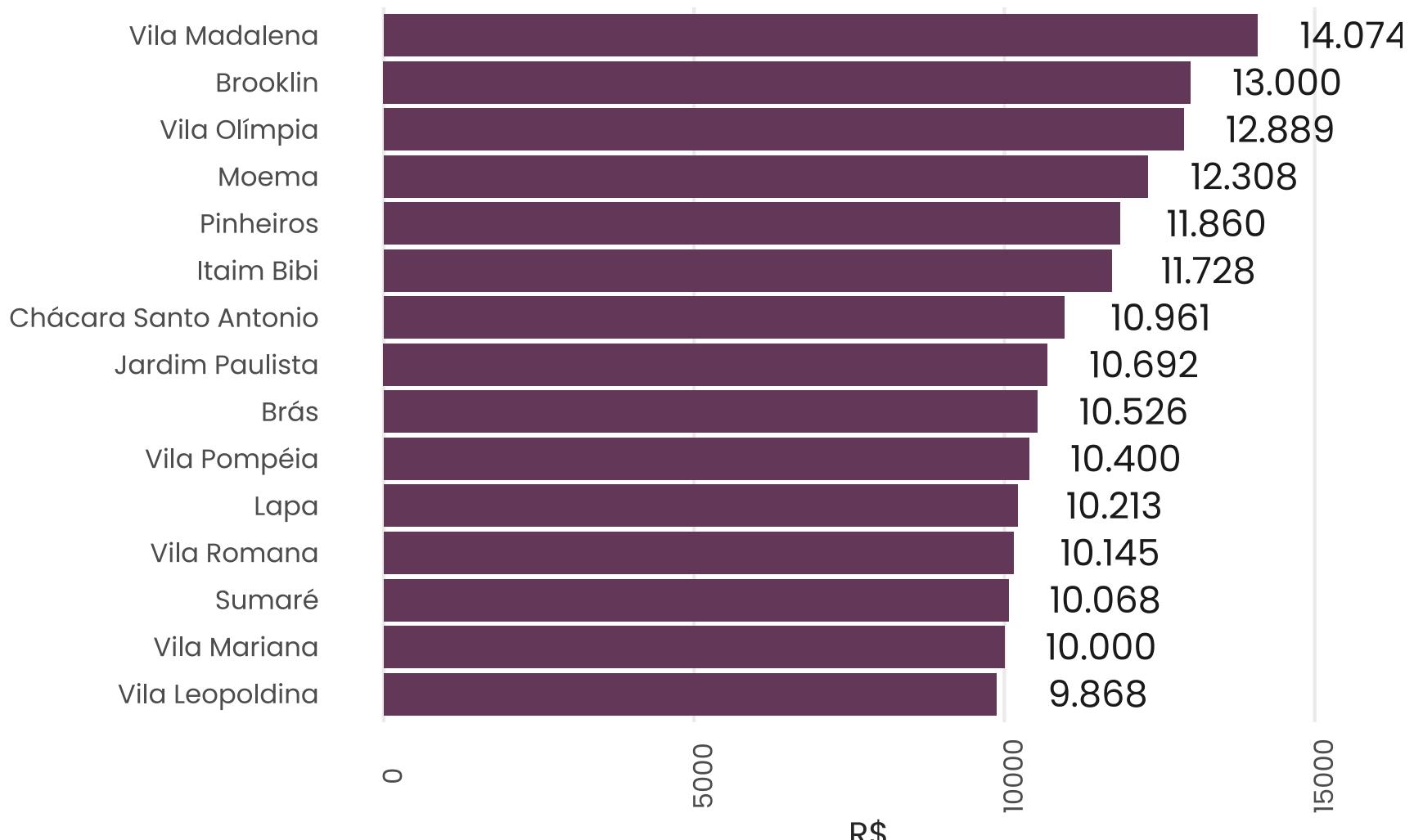
Bairros

SP

Ranking de Bairros

Lista dos bairros mais caros da cidade em reais/m². O valor se refere aos valores de contratos fechados no trimestre na cidade.

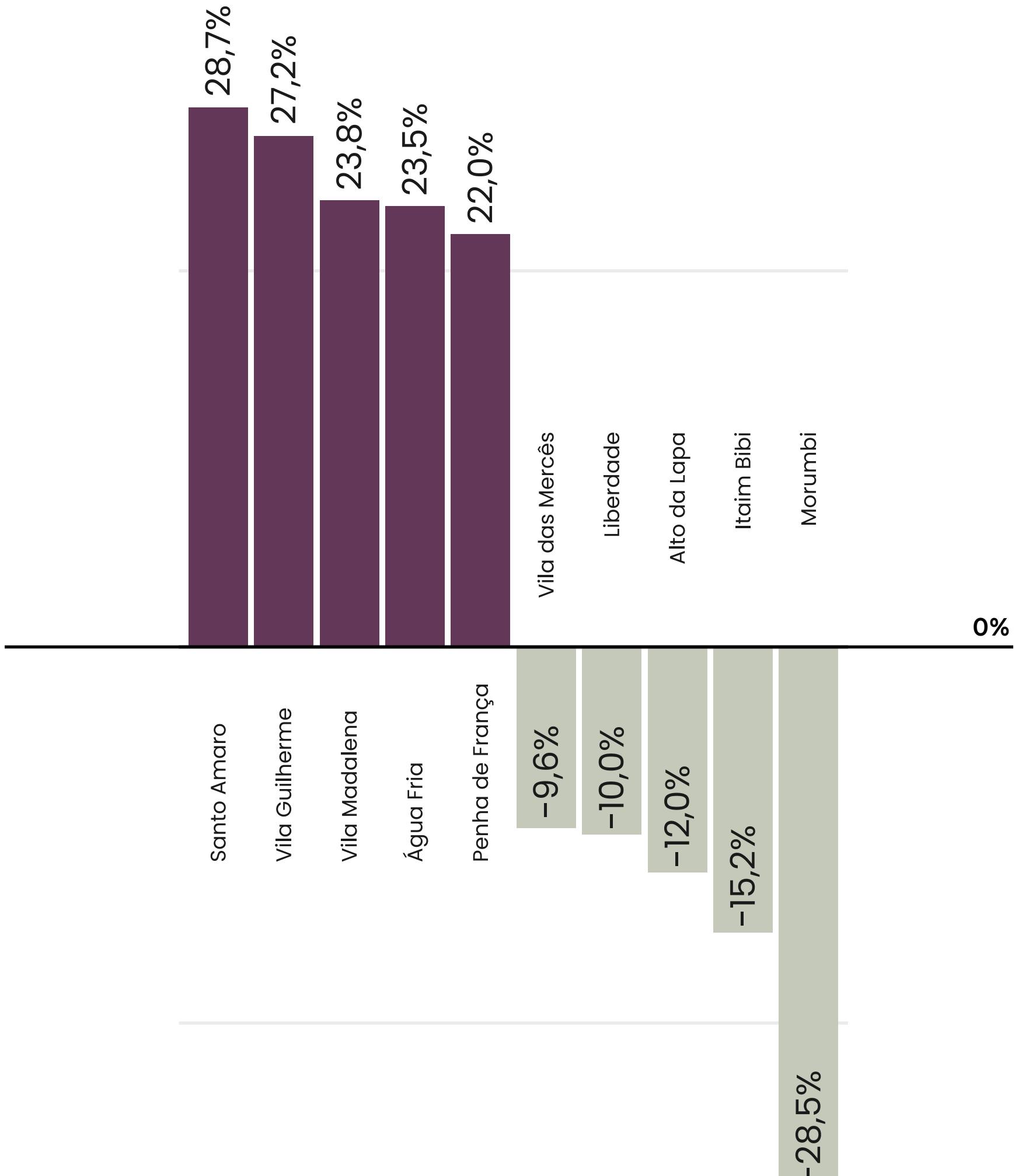
#1 Vila Madalena



Bairros

SP

Mais valorizados – menos valorizados

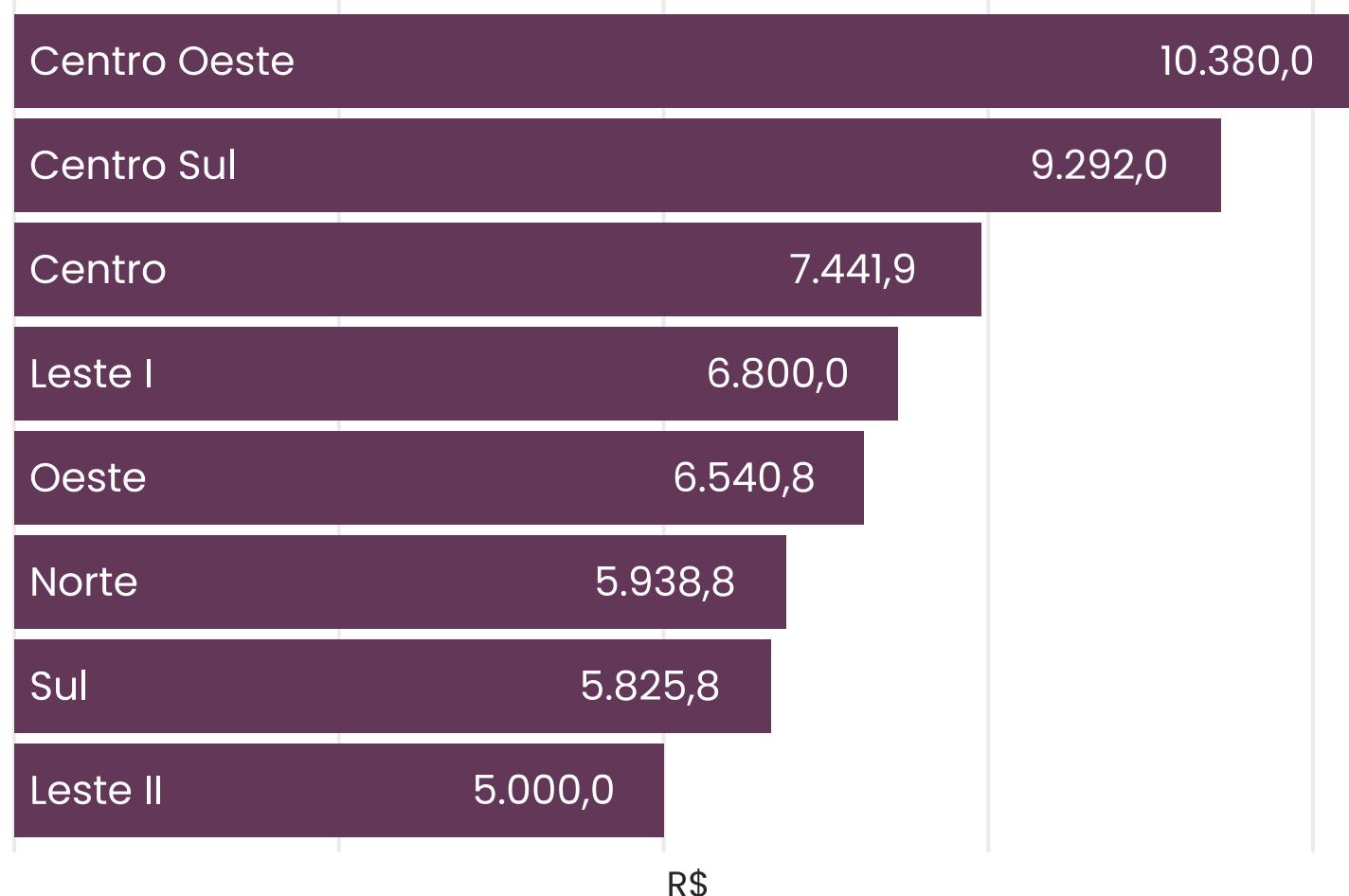


Zonas

SP

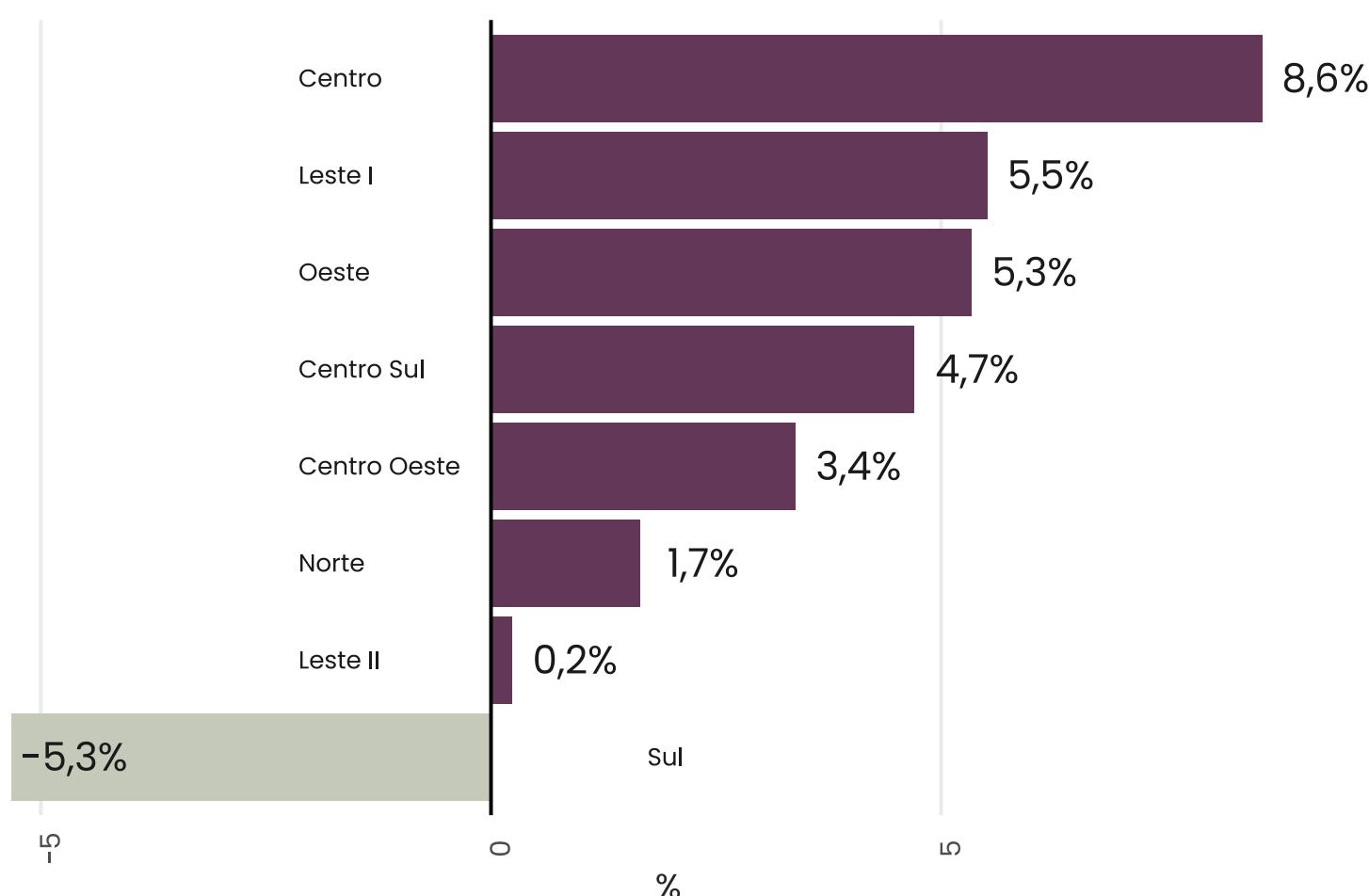
Preço por zona

Preço /m² por zona



Variação trimestral do preço/m² por zona

Variação calculada contra o mesmo trimestre do ano anterior



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.

6,5% a.a



1 Quarto
7,0% a.a



2 Quartos
6,5% a.a

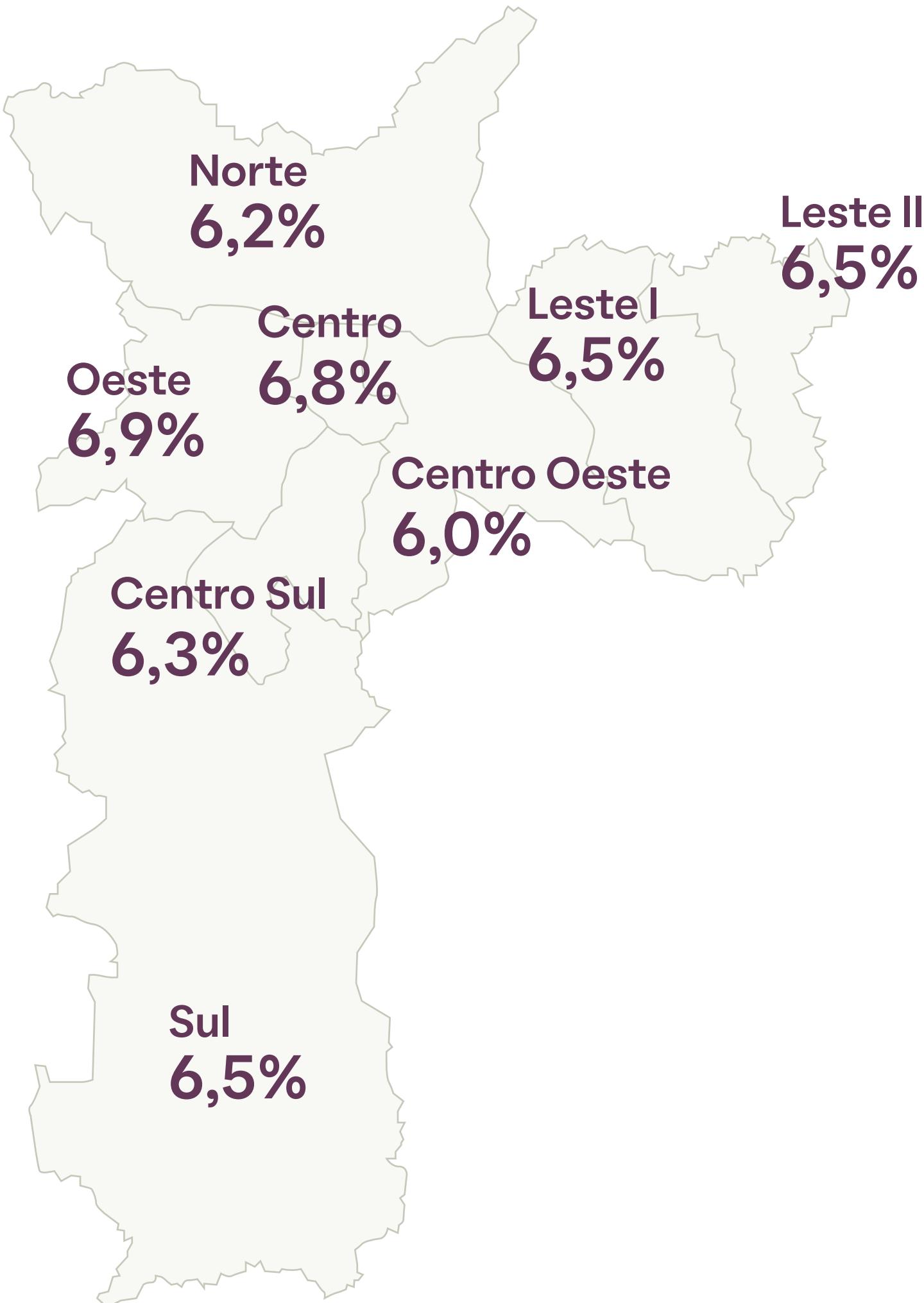


3 Quartos
5,8% a.a

Rentabilidade

SP

Rentabilidade por zona (% a.a)

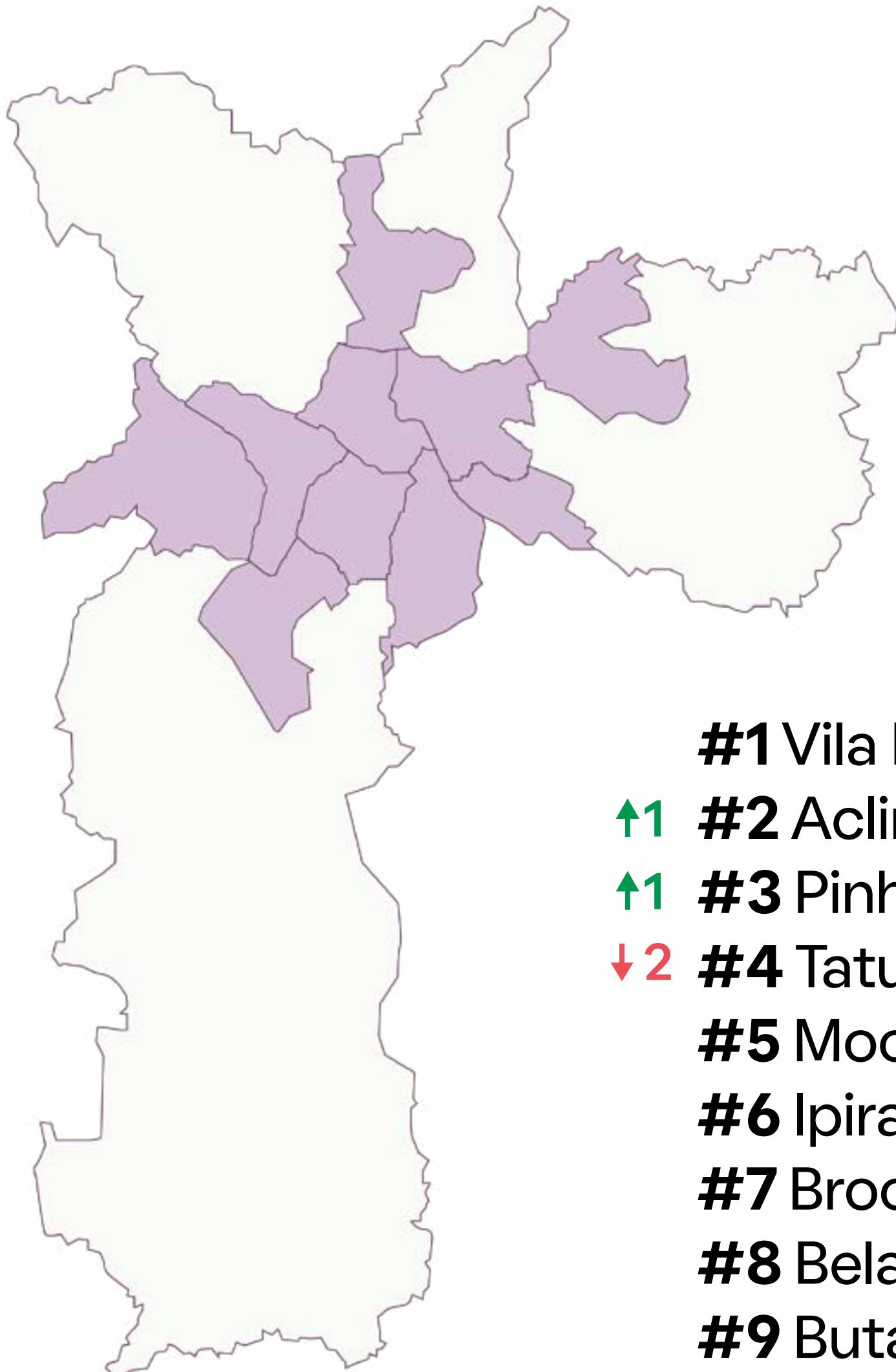


*Para mais informações sobre a Calculadora QuintoAndar, acesse o [link](#)

Filtros

SP

Bairros mais procurados



Filtros

SP

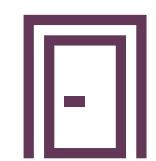
Filtros mais usados



#1 Ar-condicionado



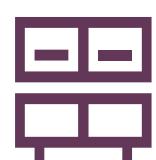
#2 Apartamento cobertura



#3 Novos ou reformados



#4 Vista livre



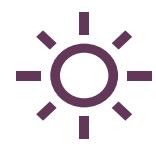
#5 Armários na cozinha



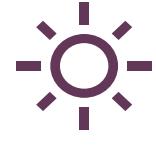
#6 Churrasqueira



#7 Chuveiro a gás



#8 Sol da manhã



#9 Luminosidade natural



#10 Armários embutidos no quarto

Rio de Janeiro

No quarto trimestre, o mercado de venda no Rio registrou uma retração, em comparação ao mesmo período de 2023. Em comparação com o período de outubro a dezembro de 2023, a redução foi de 2,95%. Houve queda também em comparação ao terceiro trimestre de 2024 (-1,79%).

Contrato x Anúncio

RJ

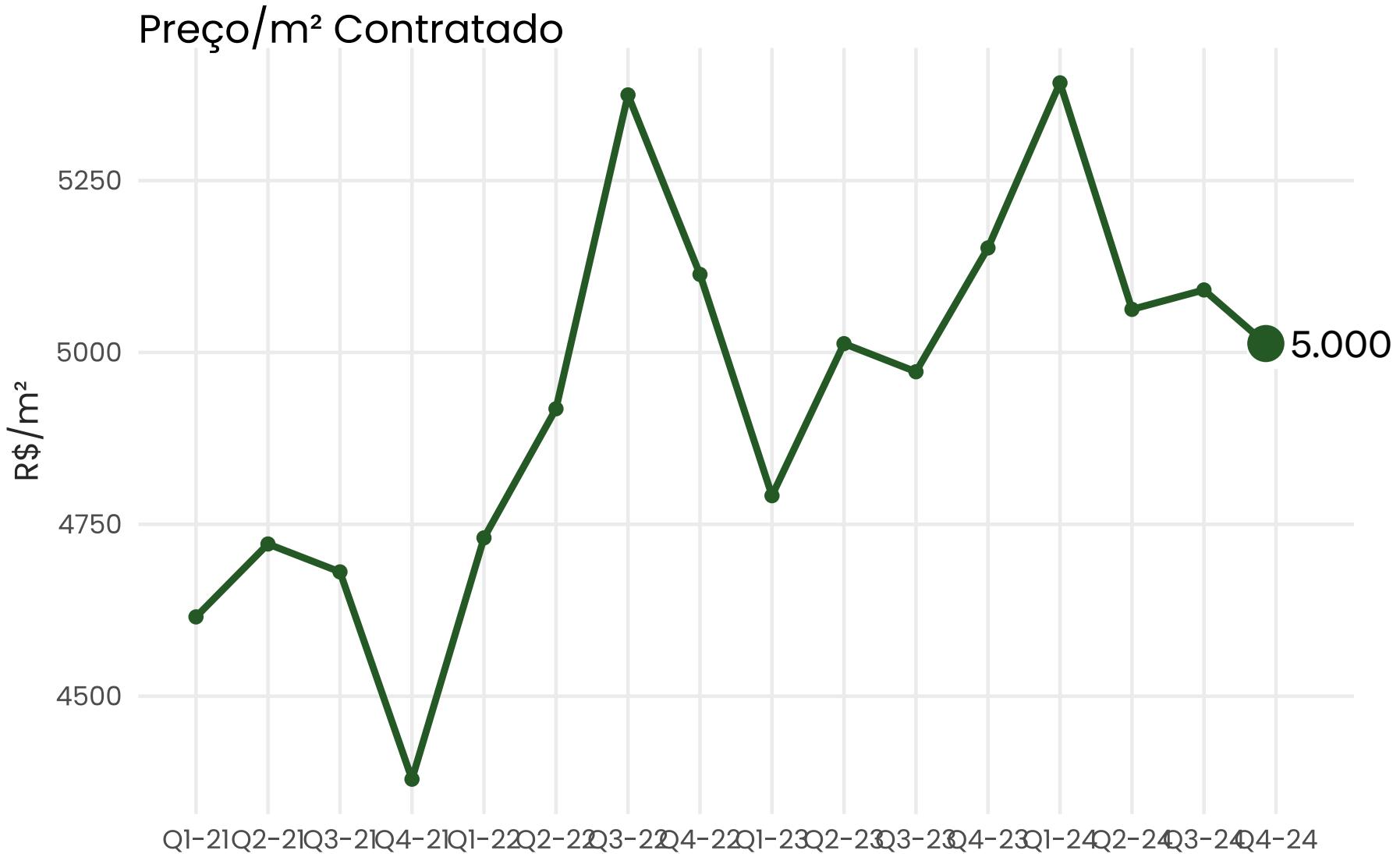
Contrato

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\$ 5.000/m²

Variação em relação ao trimestre anterior: -1,79% (vs 3T2024)

Variação anual: -2,95% (vs 4T2023)



Contrato x Anúncio

RJ

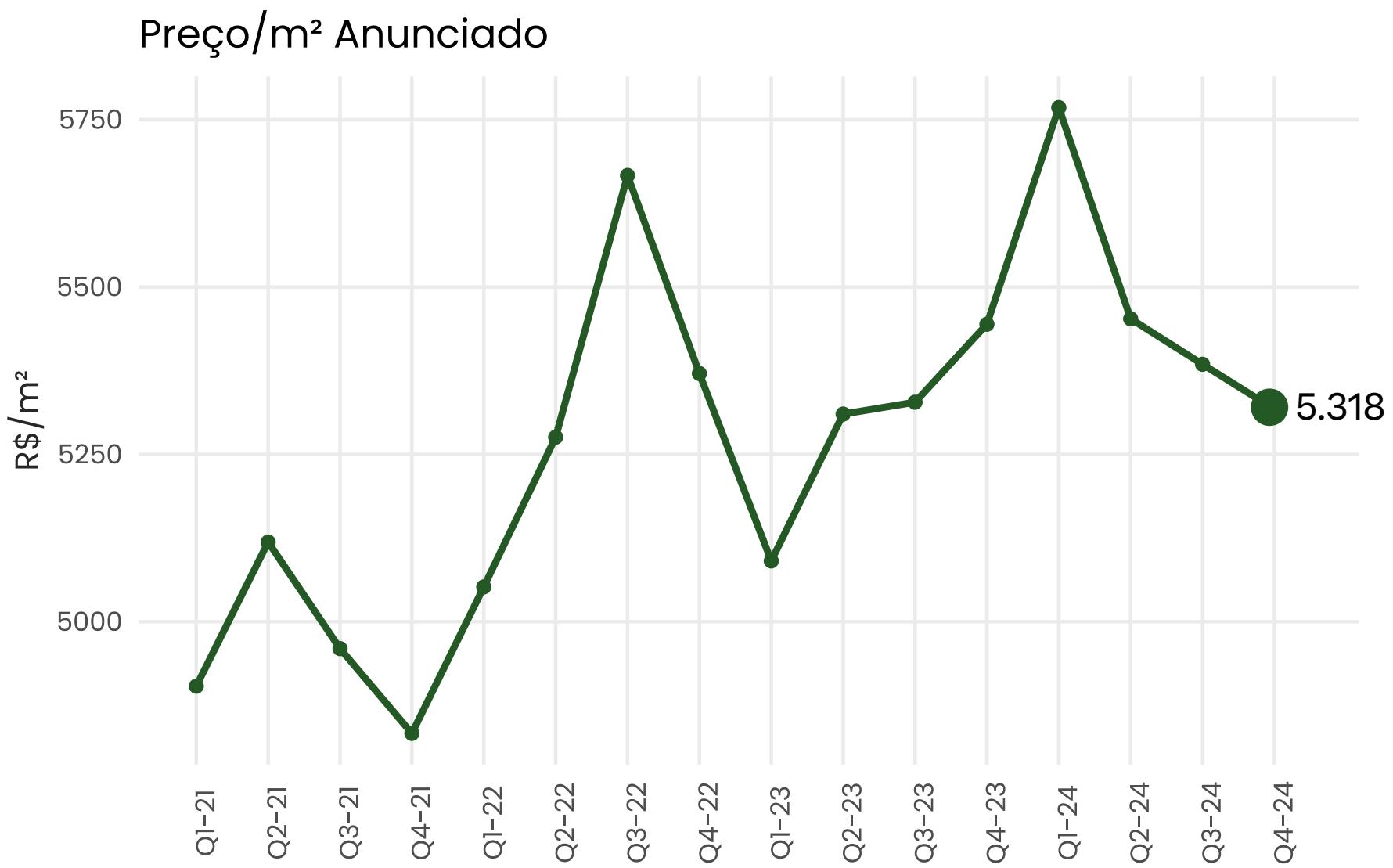
Anúncio

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

R\$ 5.318/m²

Variação em relação ao trimestre anterior: -1,25% (vs 3T2024)

Variação anual: -2,33% (vs 4T2023)

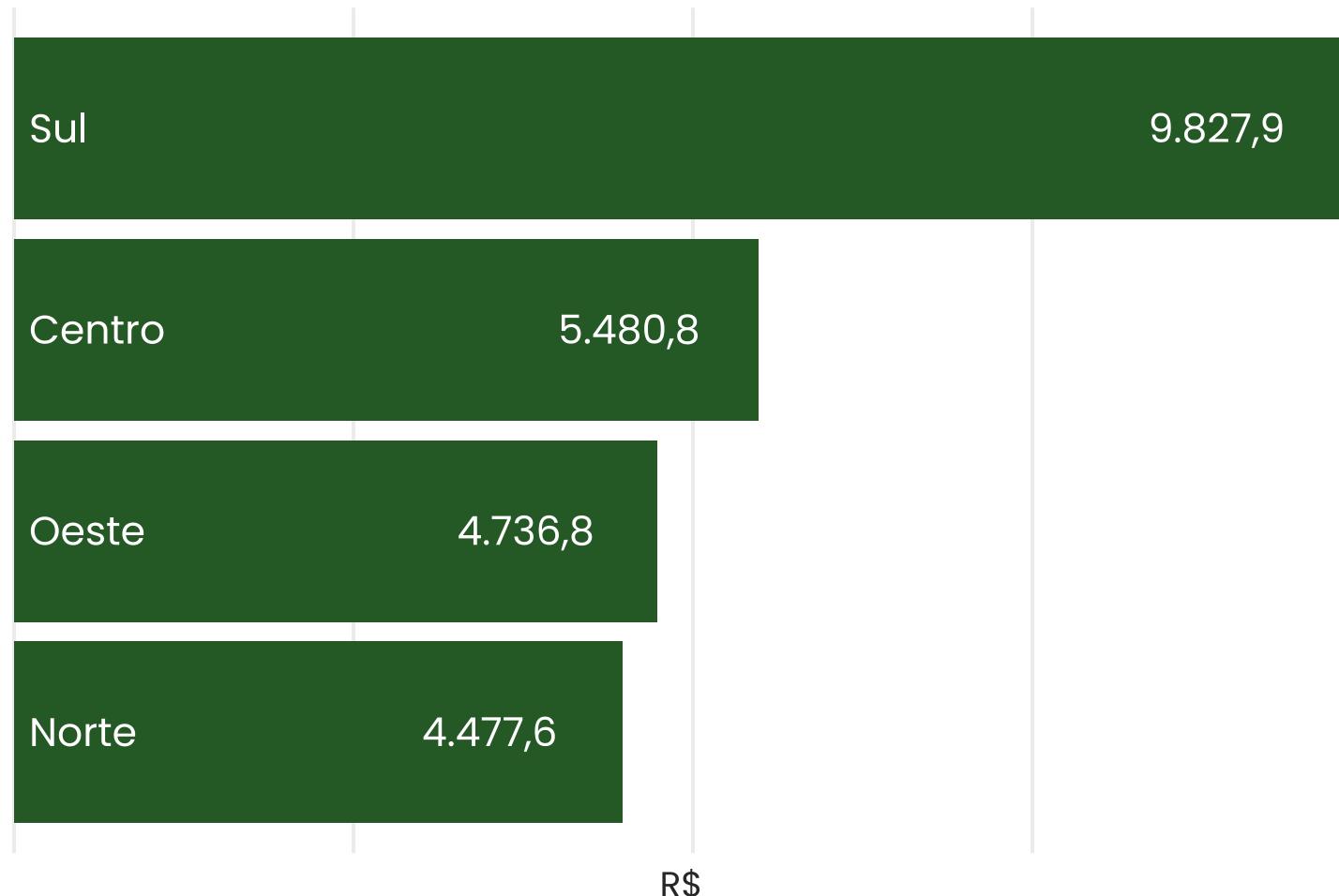


Zonas

RJ

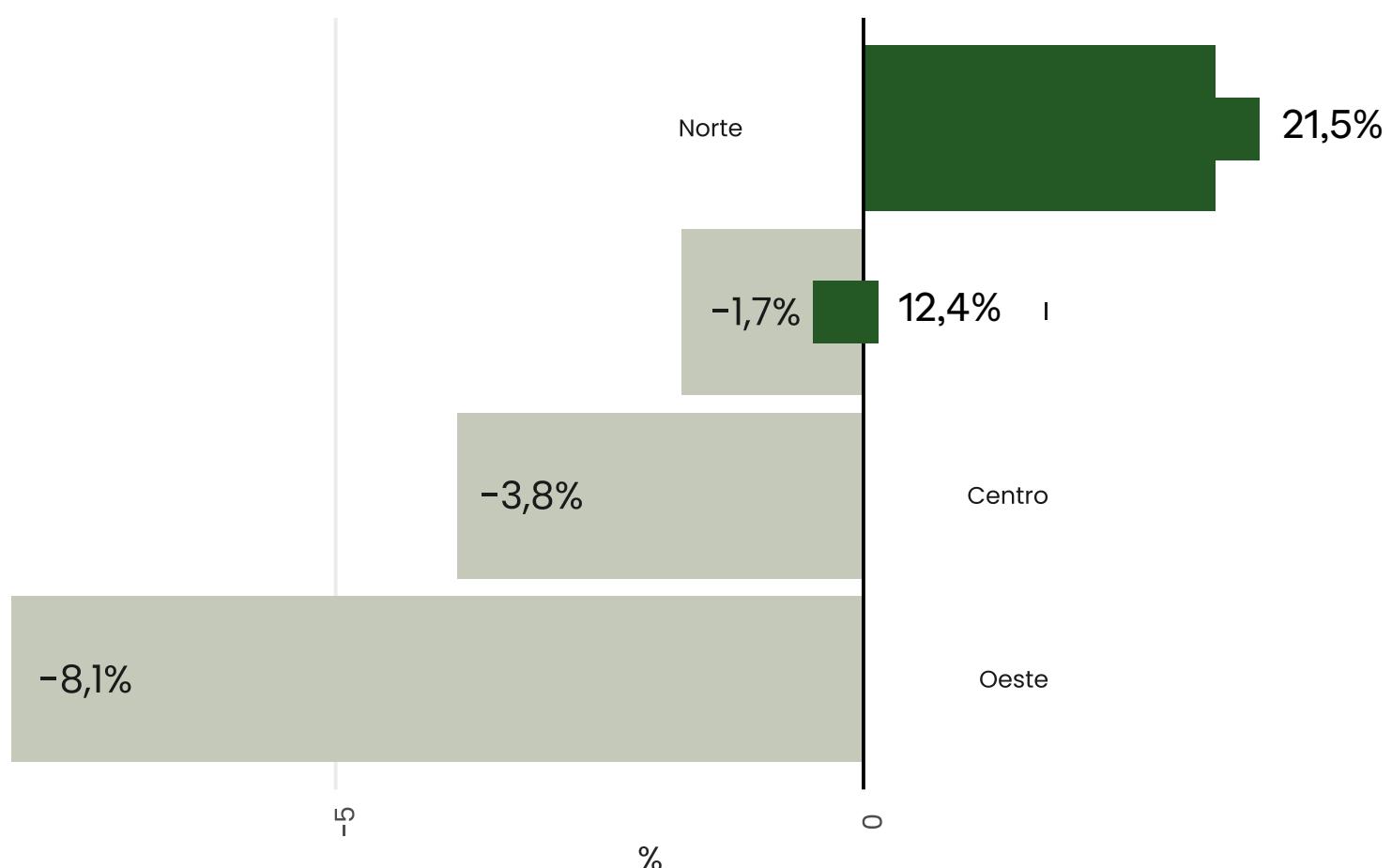
Preço por zona

Preço /m² por zona



Variação trimestral do preço/m² por zona

Variação calculada contra o mesmo trimestre do ano anterior



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.

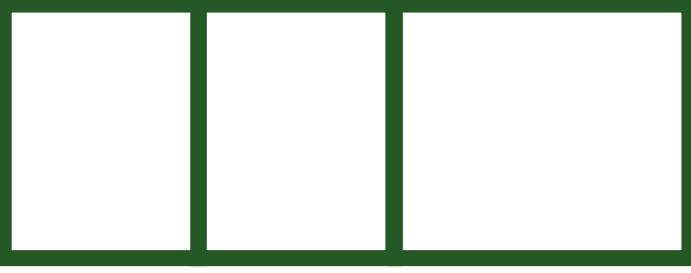
6,6% a.a



1 Quarto
7,0% a.a



2 Quartos
6,6% a.a

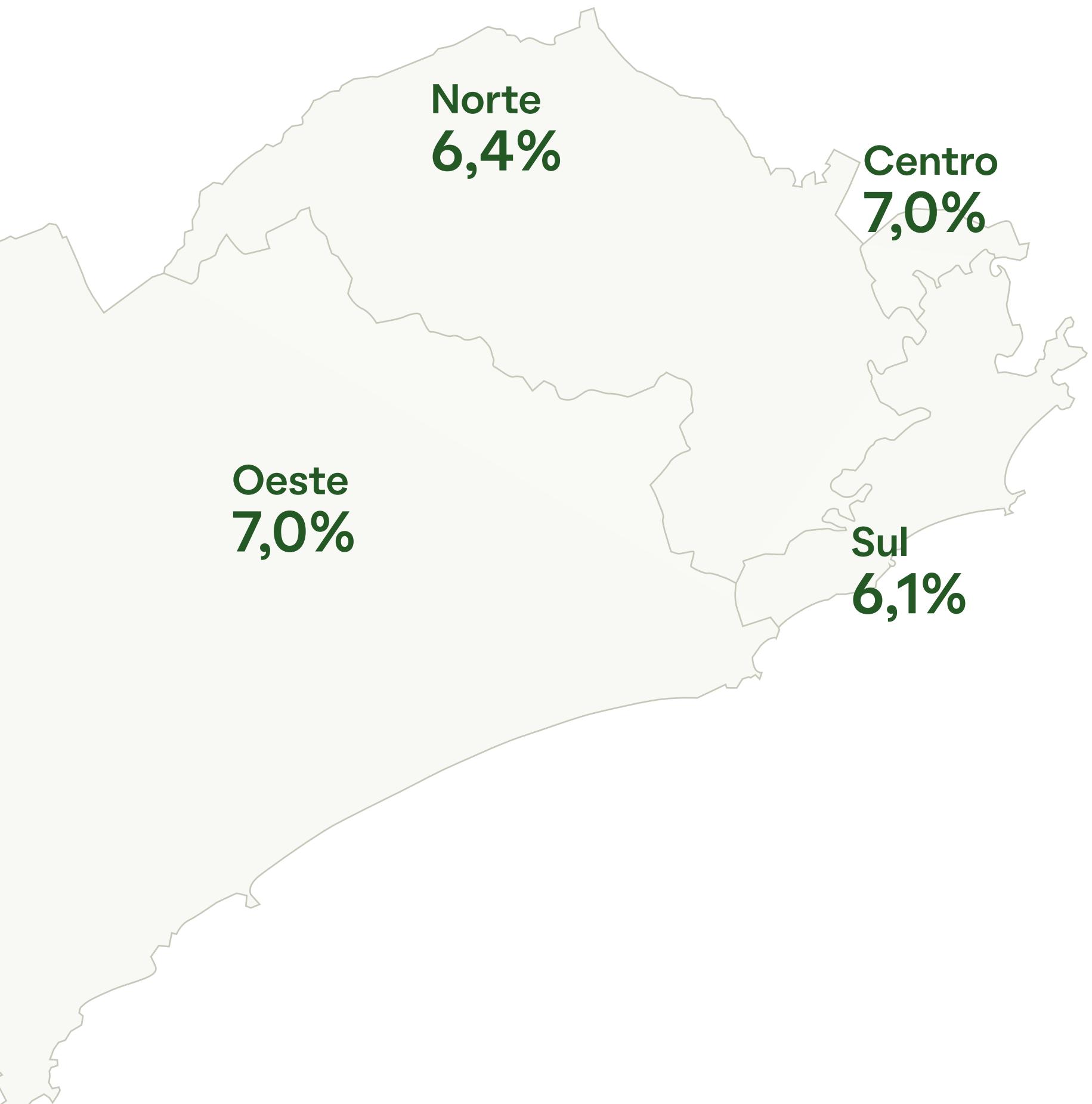


3 Quartos
6,2% a.a

Rentabilidade

RJ

Rentabilidade por zona (% a.a)

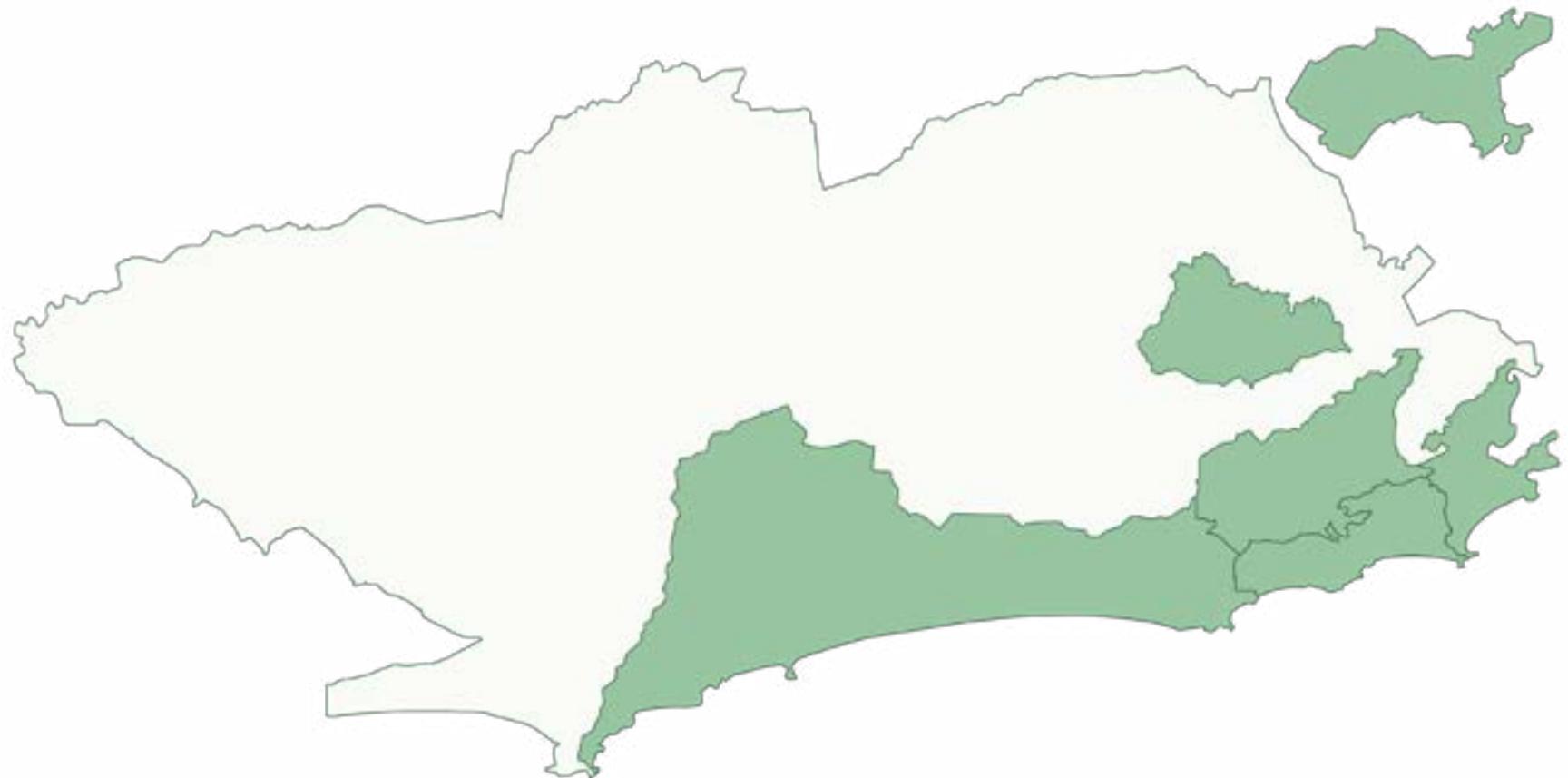


*Para mais informações sobre a Calculadora QuintoAndar, acesse o [link](#)

Filtros

RJ

Bairros mais procurados



- ↑1 #1 Tijuca
- ↓1 #2 Barra da Tijuca
- #3 Copacabana
- ↑1 #4 Botafogo
- ↓1 #5 Recreio
- #6 Flamengo
- #7 Ipanema
- ↑2 #8 Méier
- ↓1 #9 Freguesia
- ↓1 #10 Jacarepaguá

Filtros

RJ

Filtros mais usados



#1 Apartamento cobertura



#2 Vista livre



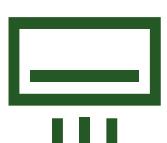
#3 Sol da manhã



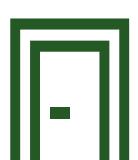
#4 Armários na cozinha



#5 Luminosidade natural



#6 Ar-condicionado



#7 Novos ou reformados



#8 Chuveiro a gás



#9 Piscina privativa



#10 Rua silenciosa

Belo Horizonte

O mercado de venda em Belo Horizonte no quarto trimestre de 2024 manteve o crescimento dos preços dos contratos. Entre outubro e dezembro, o preço mediano dos contratos avançou 5,93% frente ao mesmo período de 2023. Já em relação ao terceiro trimestre deste ano, a alta foi de 0,63%.

Contrato x Anúncio

BH

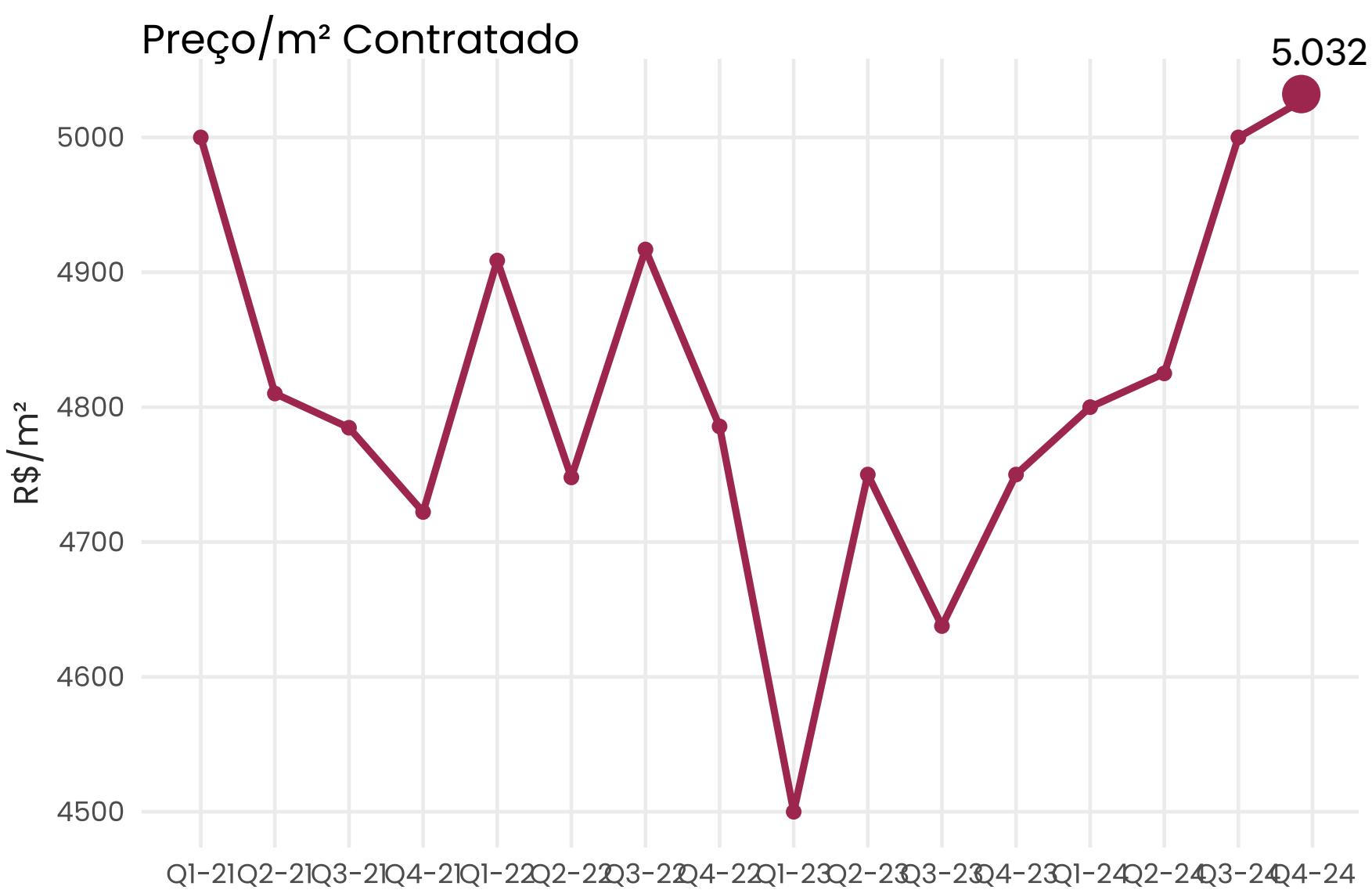
Contrato

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\$ 5.032/m²

Variação em relação ao trimestre anterior: 0,63% (vs 3T2024)

Variação anual: 5,93% (vs 4T2023)



Contrato x Anúncio

BH

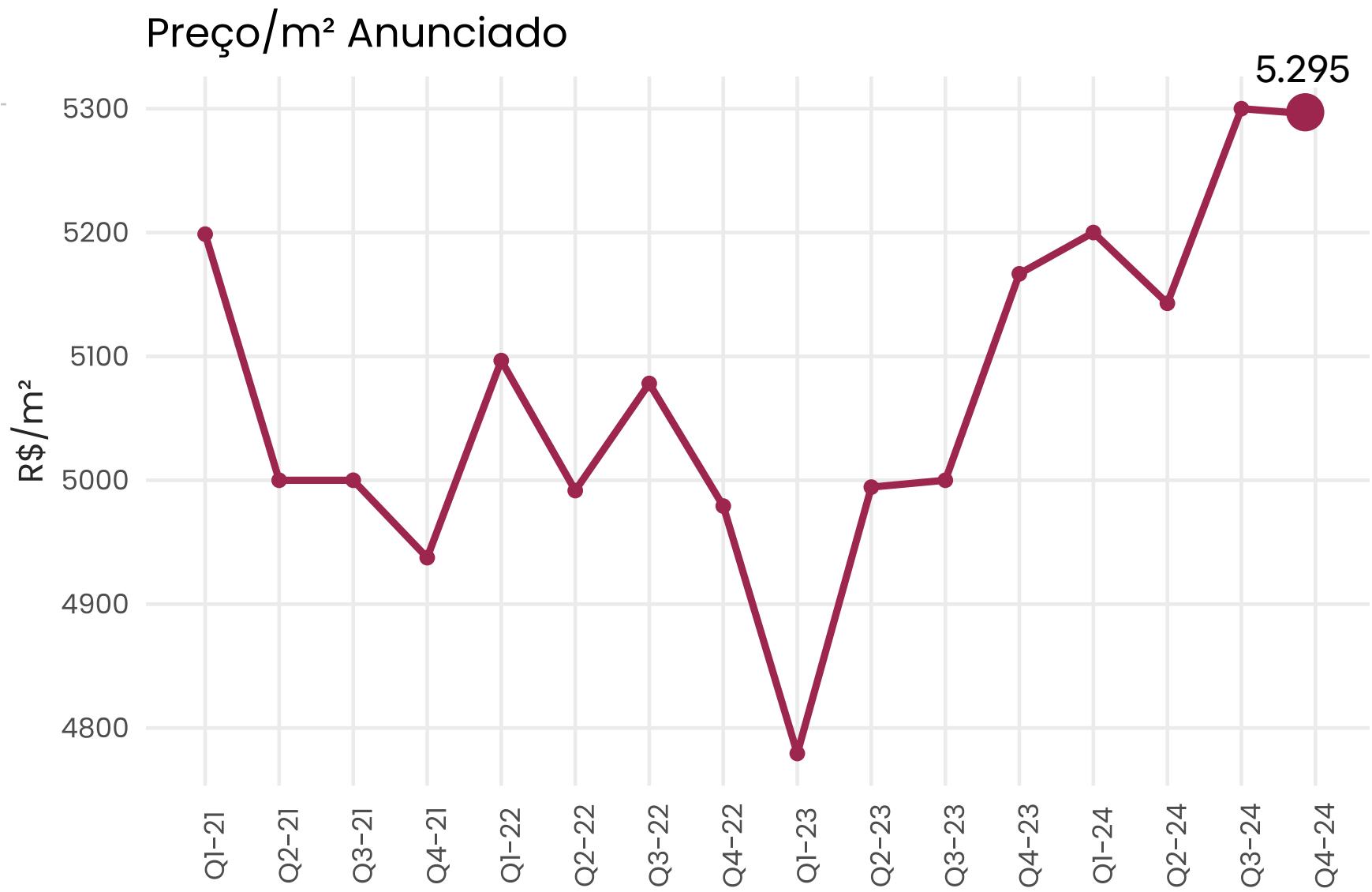
Anúncio

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

R\$ 5.295/m²

Variação em relação ao trimestre anterior: -0,09% (vs 3T2024)

Variação anual: 2,49% (vs 4T2023)



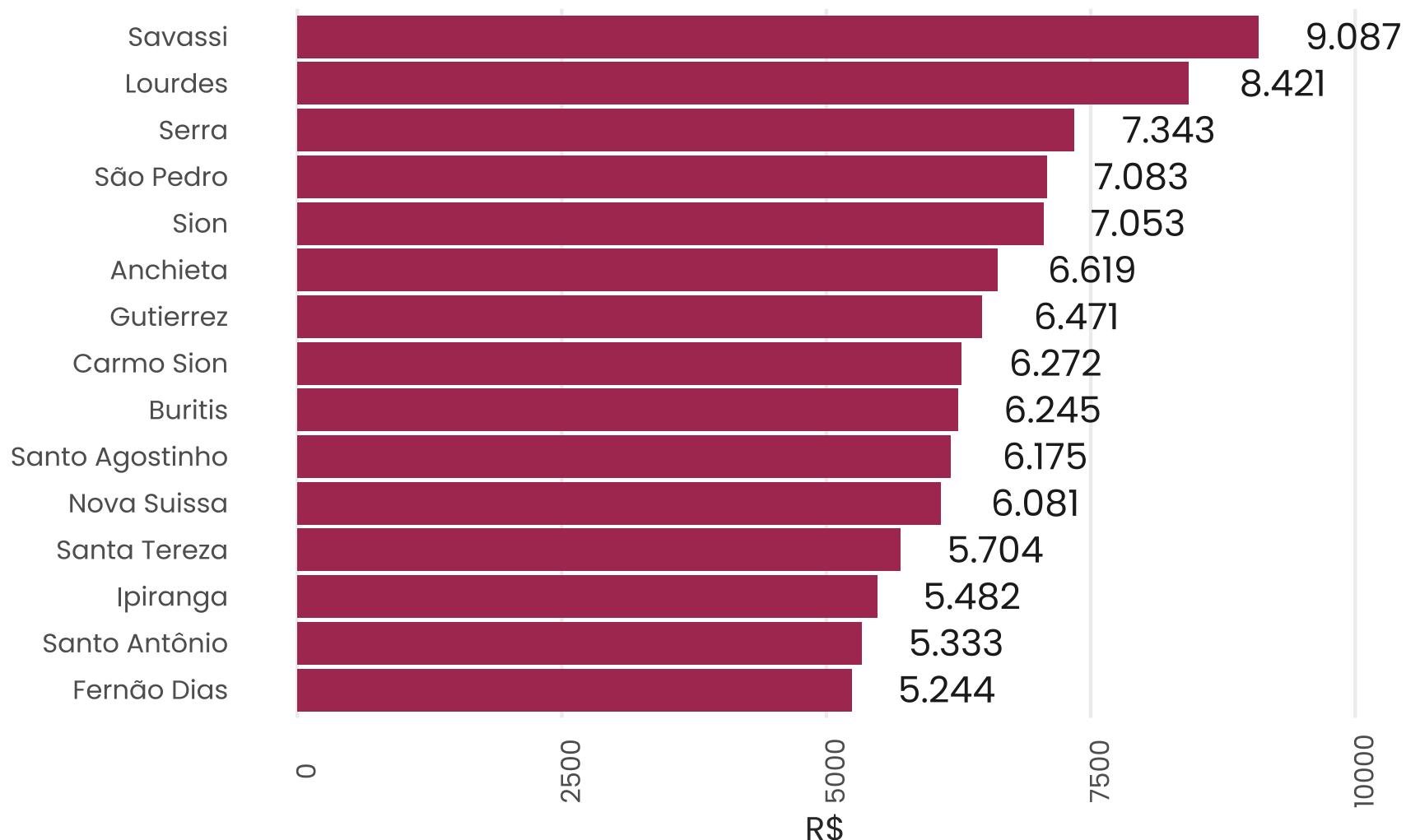
Bairros

BH

Ranking de Bairros

Lista dos bairros mais caros da cidade em reais/m². O valor se refere aos valores de contratos fechados no trimestre na cidade.

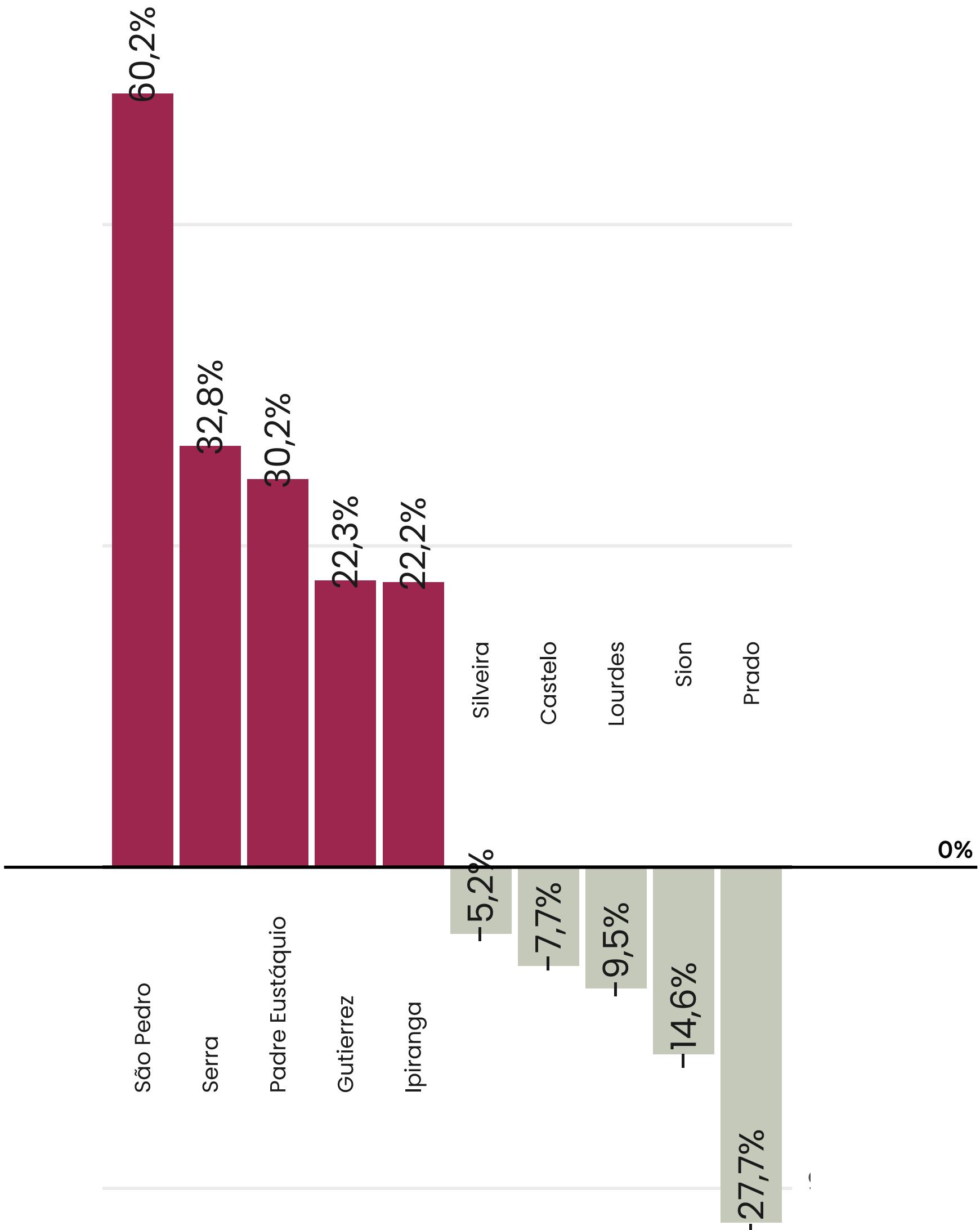
#1 Savassi



Bairros

BH

Mais valorizados – menos valorizados

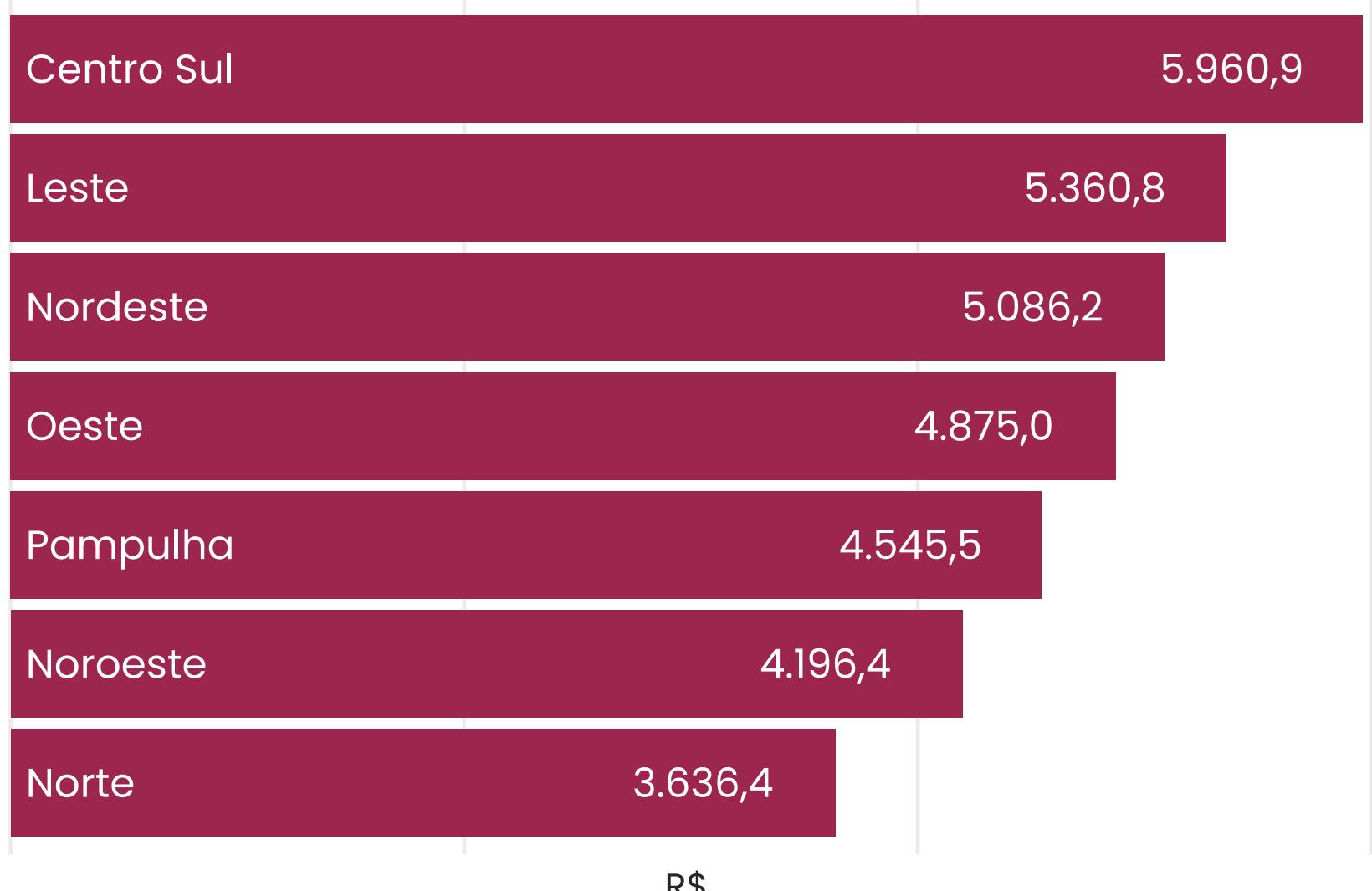


Zonas

BH

Preço por zona

Preço /m² por zona



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.

6,2% a.a



1 Quarto
6,8% a.a



2 Quartos
6,7% a.a

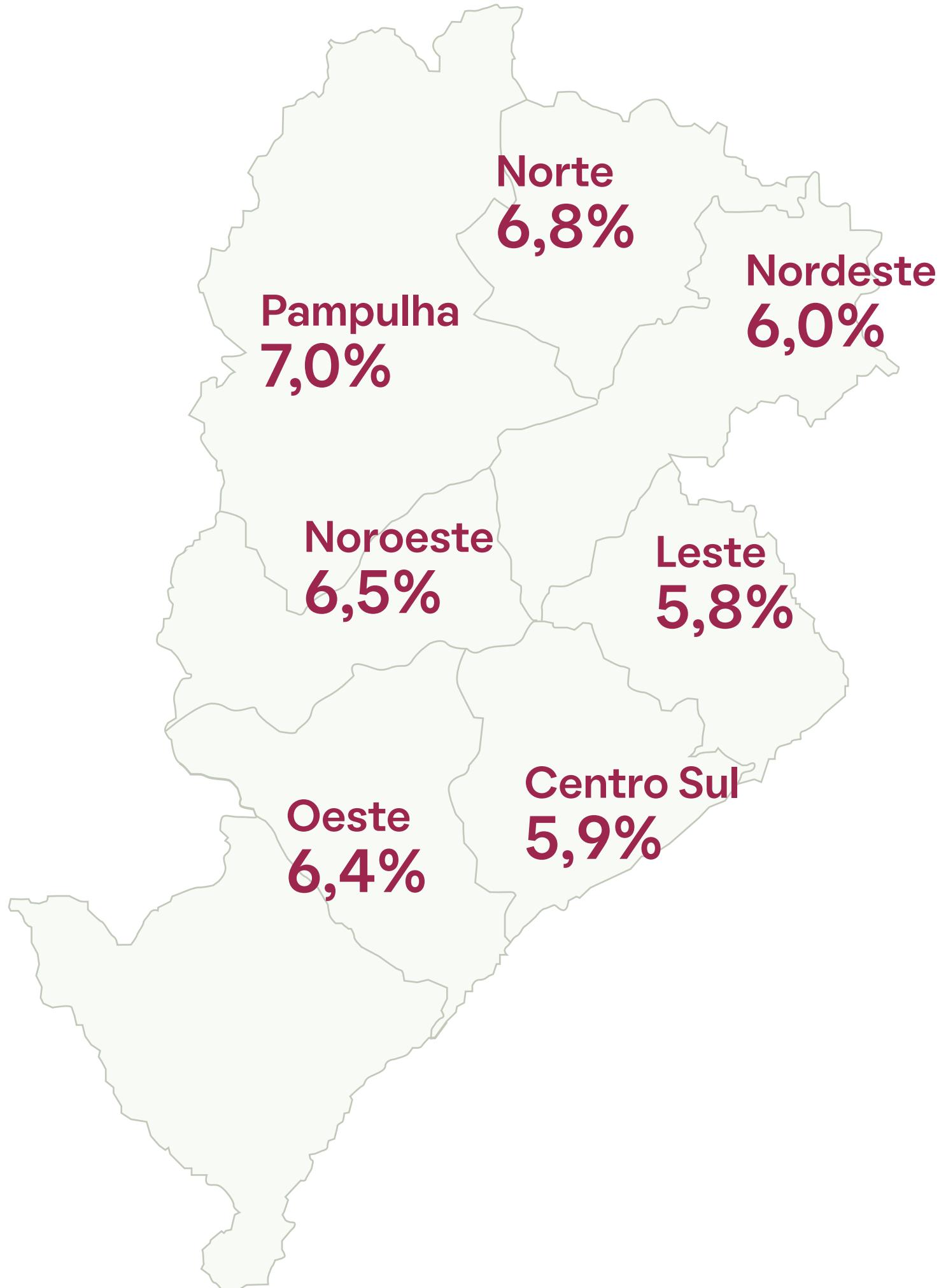


3 Quartos
6,1% a.a

Rentabilidade

BH

Rentabilidade por zona (% a.a)

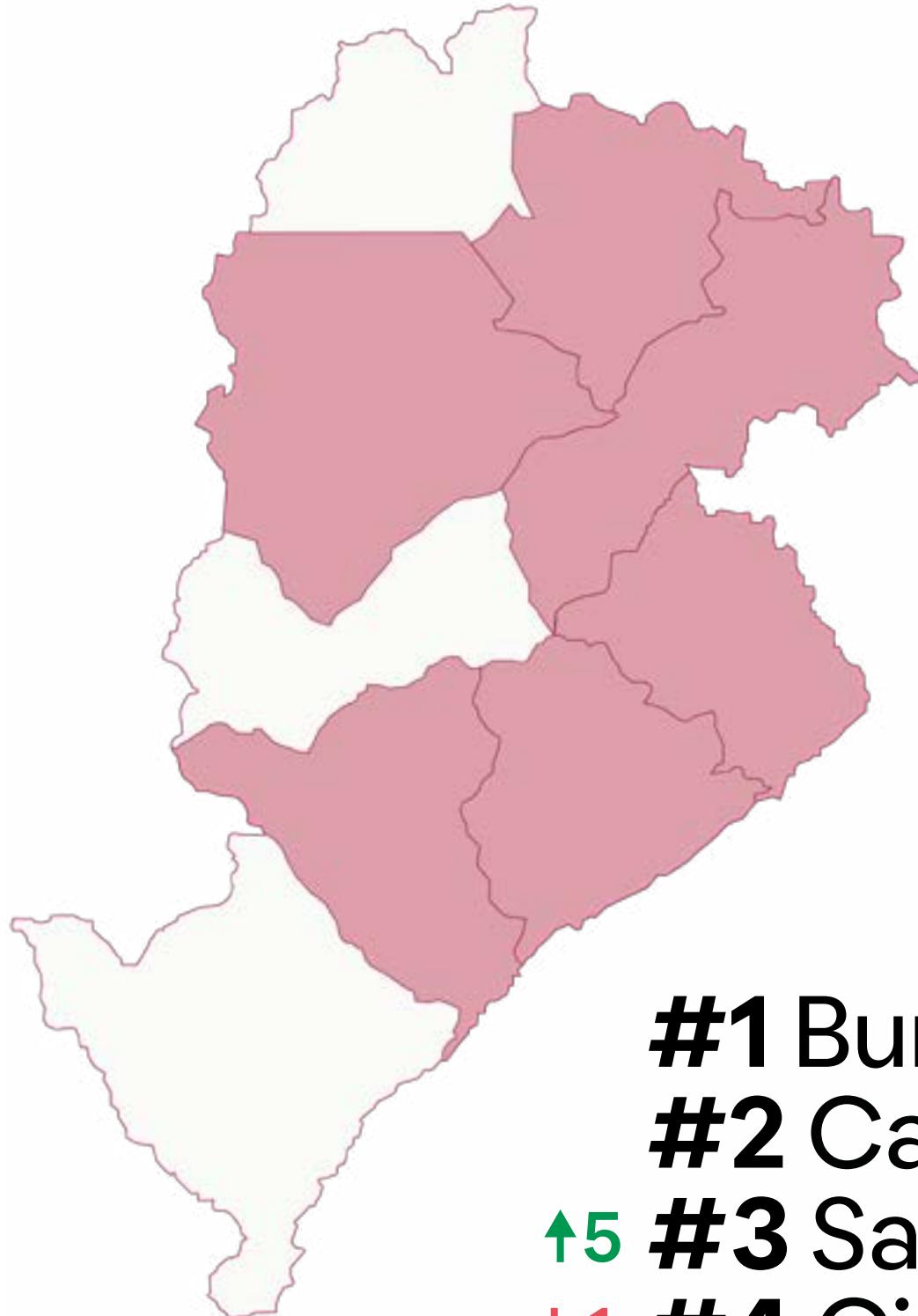


*Para mais informações sobre a Calculadora QuintoAndar, acesse o [link](#)

Filtros

BH

Bairros mais procurados

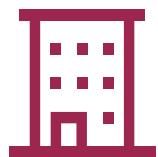


- #1 Buritis
- #2 Castelo
- ↑5 #3 Santo Antônio
- ↓1 #4 Cidade Nova
- ↑3 #5 Sagrada Família
- ↓2 #6 Gutierrez
- ↓1 #7 Lourdes
- ↑2 #8 Sion
- #9 Anchieta
- ↓2 #10 Funcionários

Filtros

BH

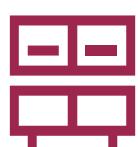
Filtros mais usados



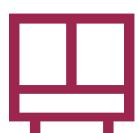
#1 Apartamento cobertura



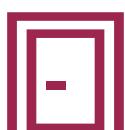
#2 Garden



#3 Armários na cozinha



#4 Armários embutidos no quarto



#5 Novos ou reformados



#6 Sol da manhã



#7 Vista livre



#8 Armários no banheiro



#9 Luminosidade natural



#10 Ar condicionado

QuintoAndar DataHouse

[Anunciar imóvel](#)

