

# Grupo QuintoAndar

 **QuintoAndar**

 **imovelweb**



Belo Horizonte



Março, 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 m<sup>2</sup>

05

Valor médio do m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

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.



- ↗ 1,64% variação no mês (vs. fev-24)
- ↗ 12,72% variação acumulada em 12 meses
- ↗ 3,71% variação acumulada em 2024

# R\$ 34,98/m<sup>2</sup>

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

 **1 quarto**

---

R\$ **50,38/m<sup>2</sup>**



↗ **1,44%** variação no mês (vs. fev-24)  
 ↗ **14,06%** variação acumulada em 12 meses

  **2 quartos**

---

R\$ **33,58/m<sup>2</sup>**

↗ **0,94%** variação no mês (vs. fev-24)  
 ↗ **12,9%** variação acumulada em 12 meses

   **3 quartos**

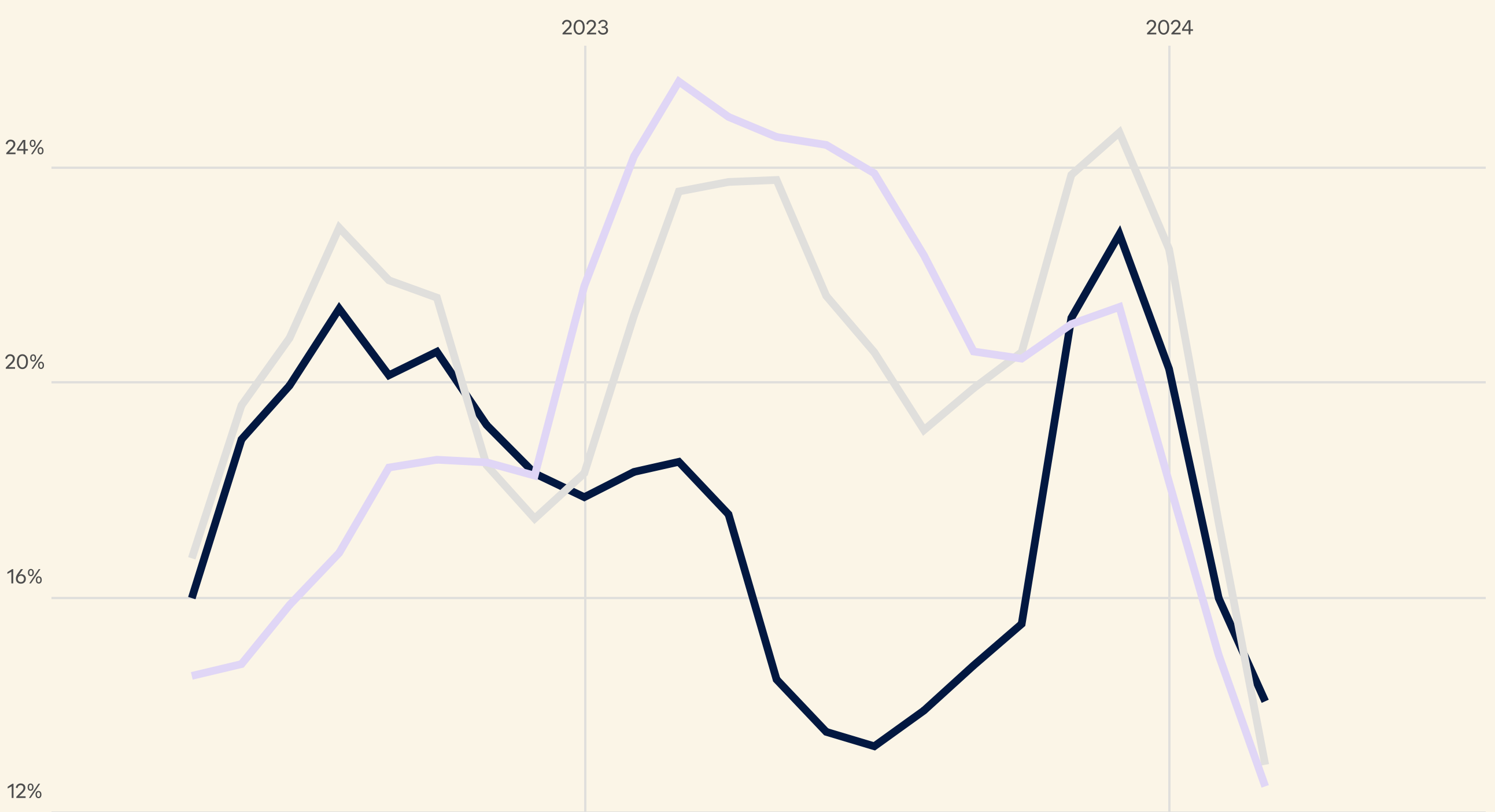
---

R\$ **31,65/m<sup>2</sup>**

↗ **1,80%** variação no mês (vs. fev-24)  
 ↗ **12,48%** variação acumulada em 12 meses

Variação acumulada nos últimos 12 meses

● 1 quarto ● 2 quartos ● 3 quartos



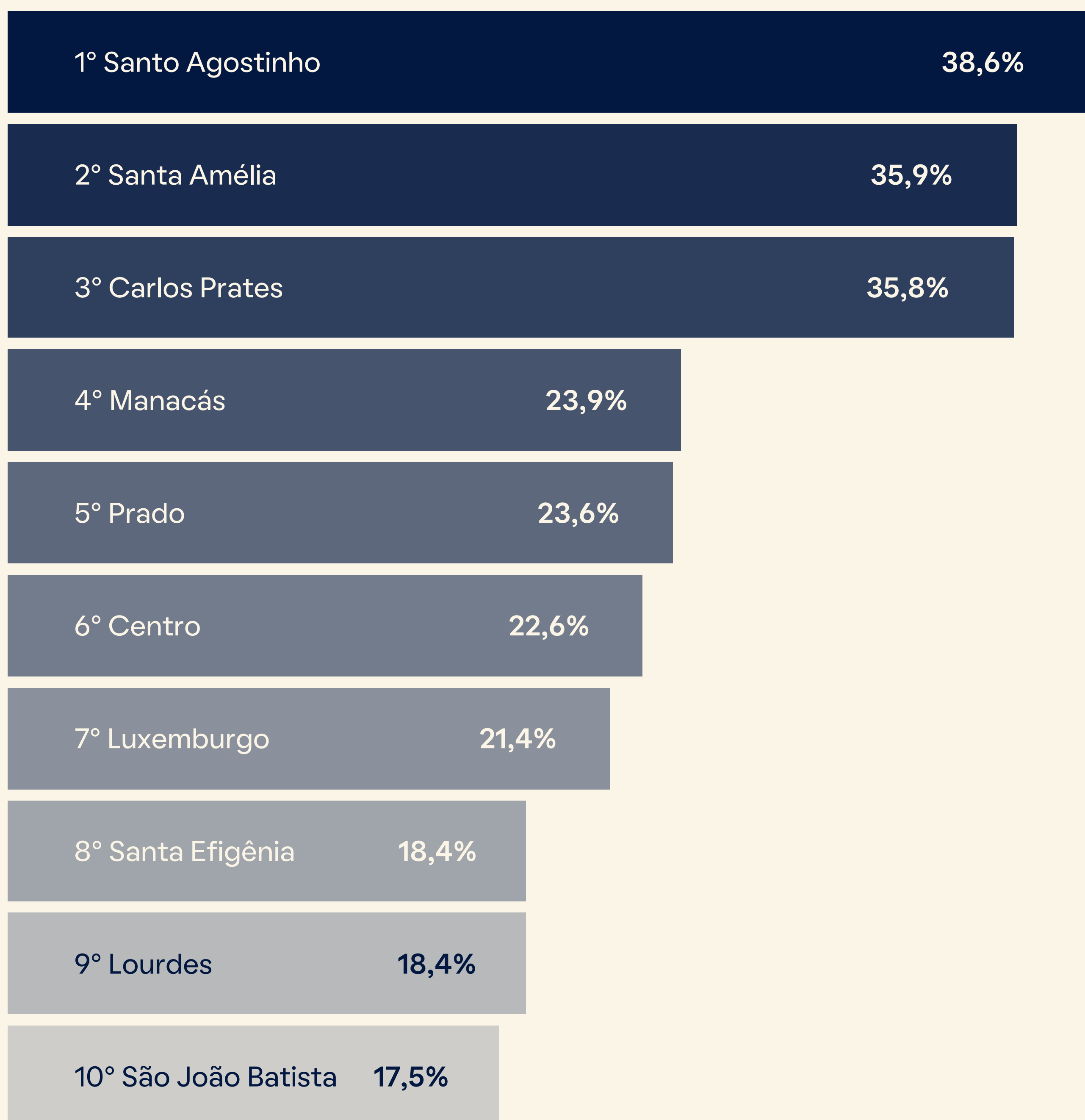
# Bairros que mais valorizaram

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 Santo Agostinho

[Conheça este bairro](#) →

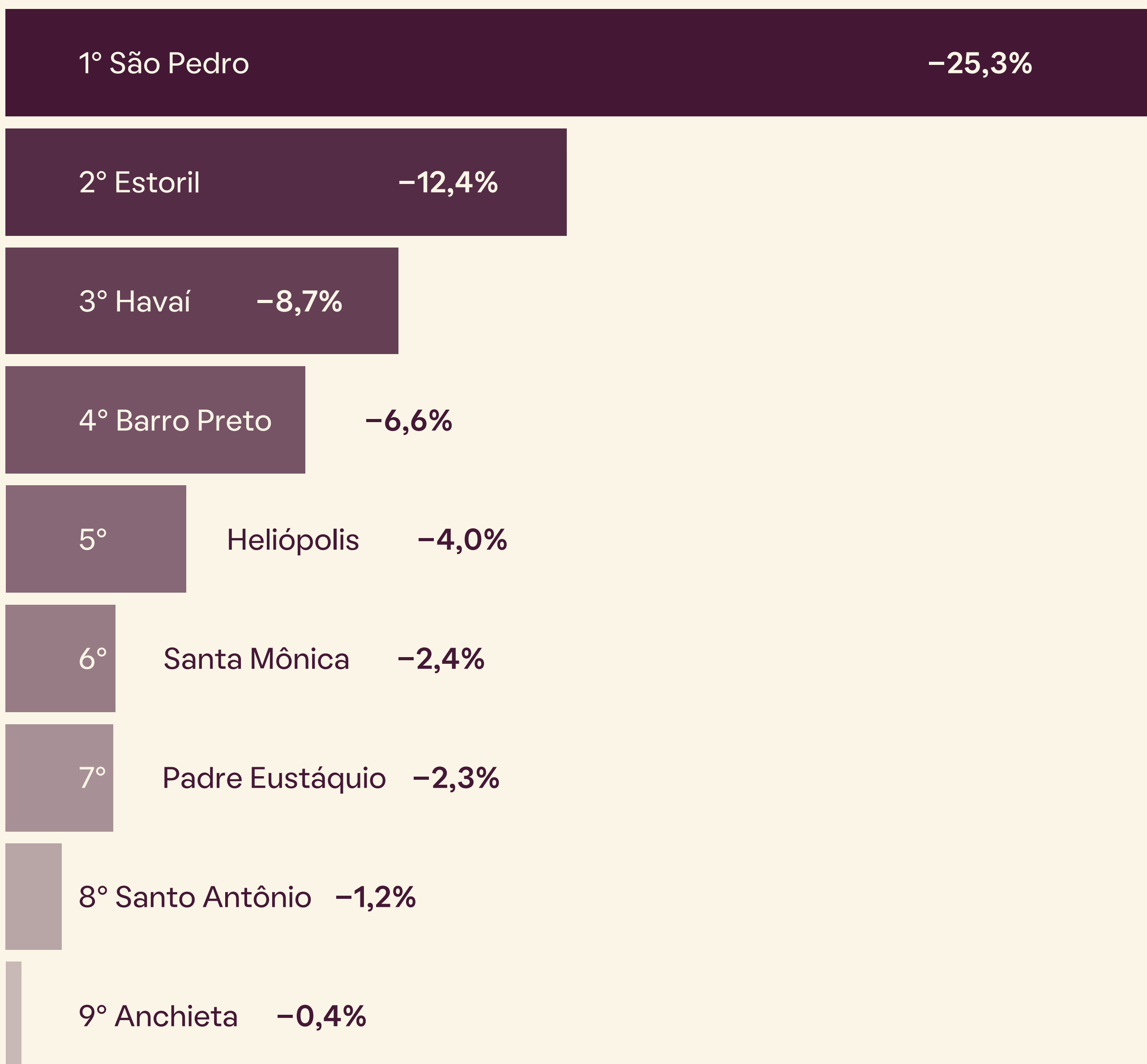


# Bairros que desvalorizaram

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

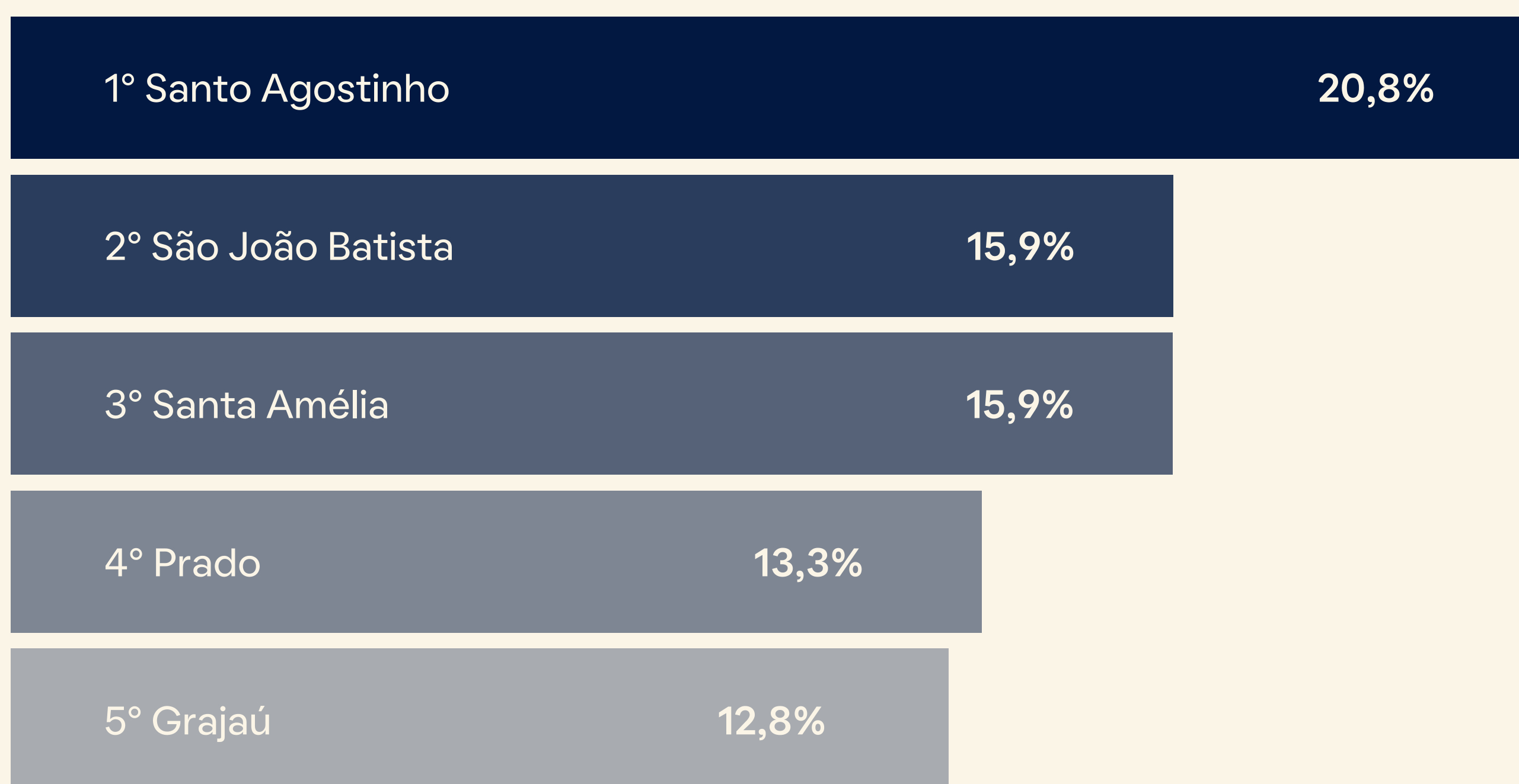
## 1º São Pedro



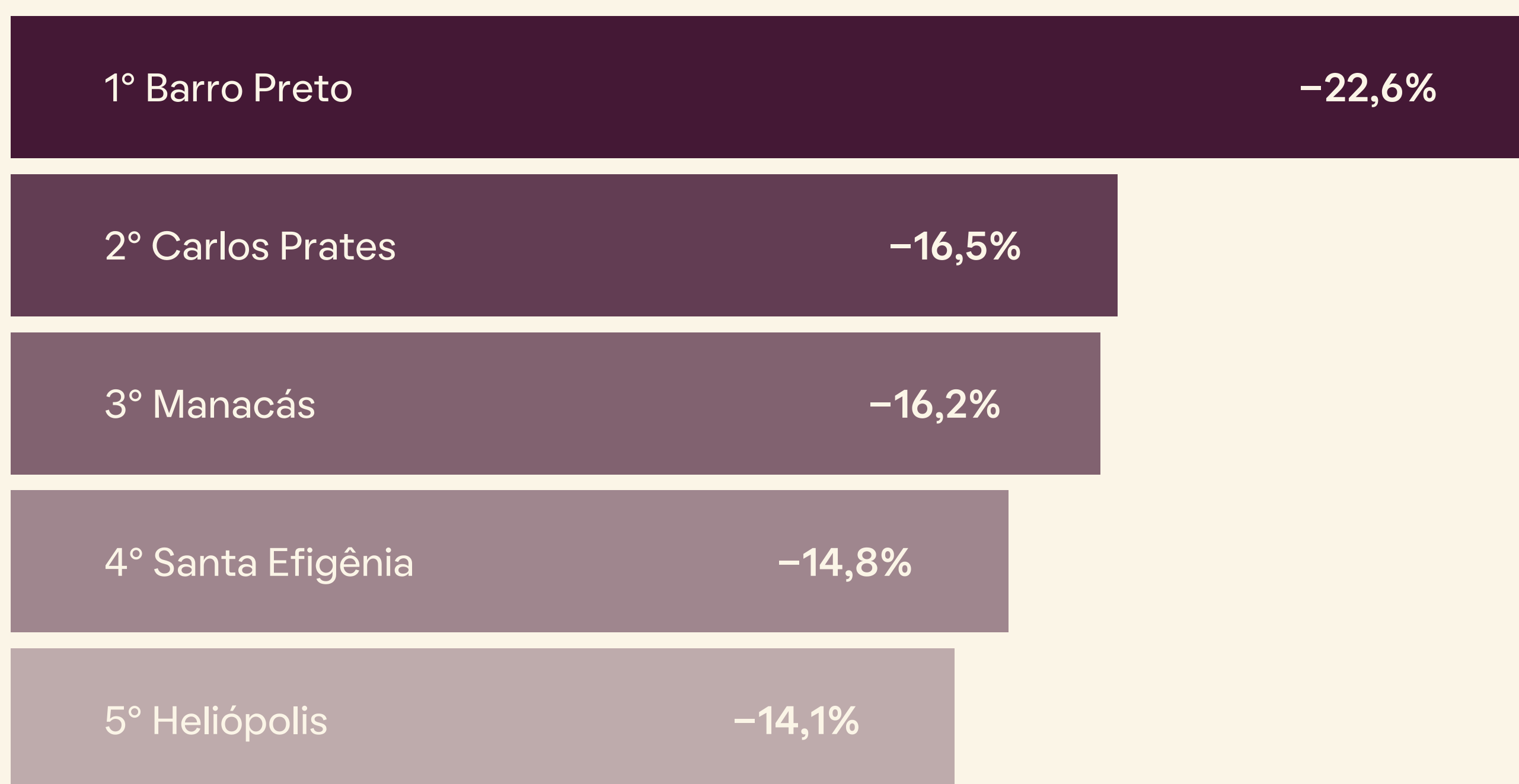
# Panorama dos últimos 3 meses

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





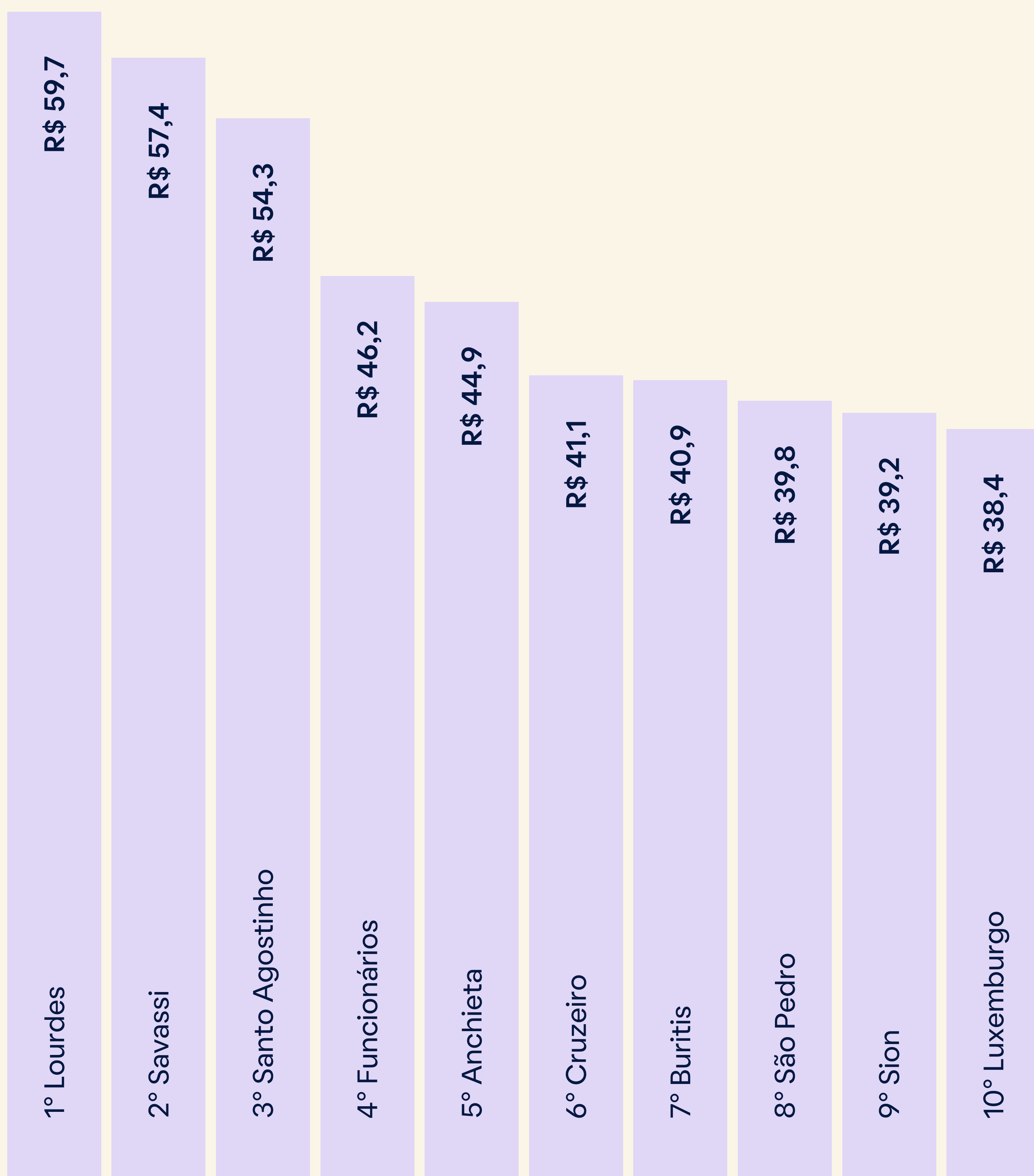
# Bairros mais caros da cidade

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

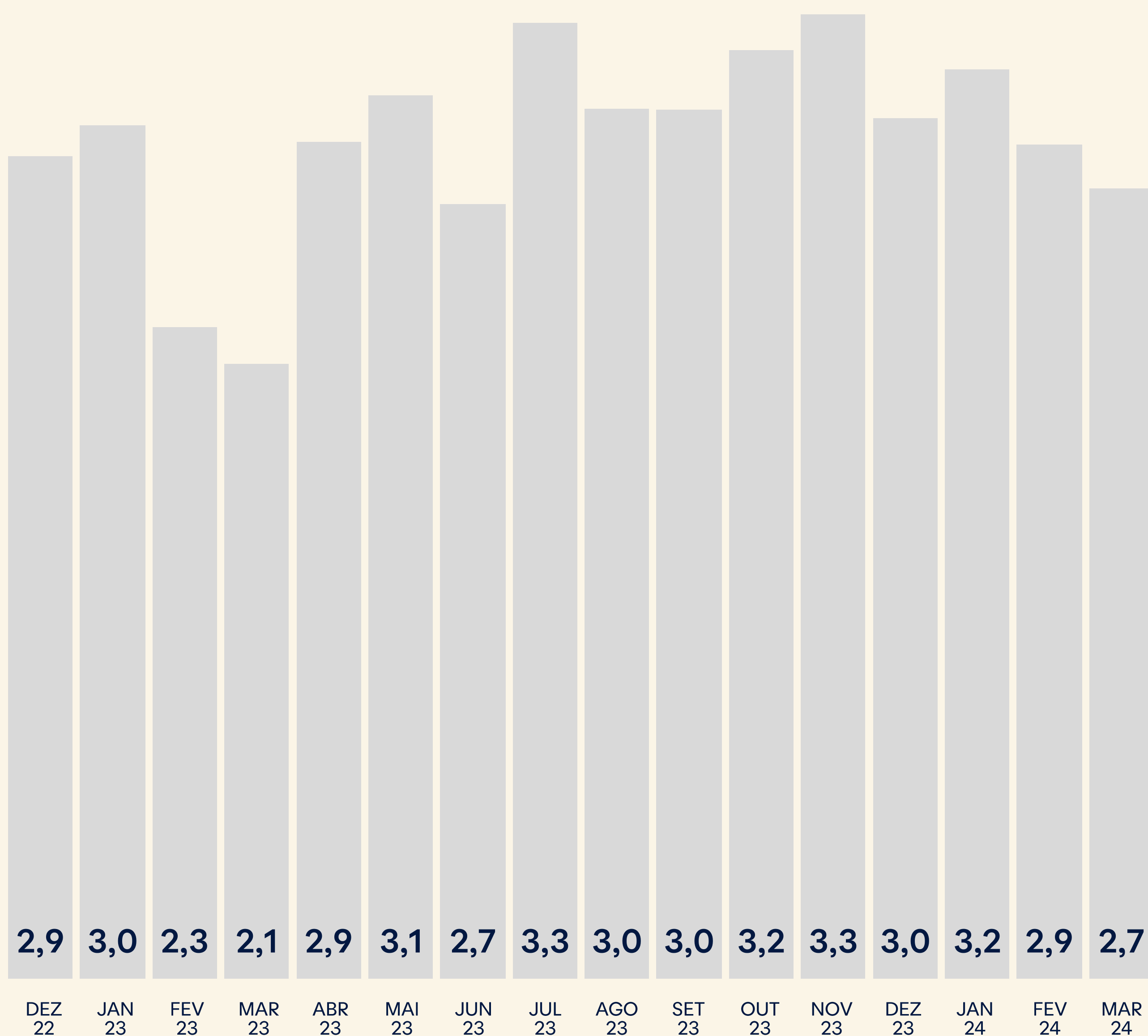
## 1º Lourdes

[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.



# 2,7%

- ↙ -0,2 ponto percentual em comparação com fev-24
- ↗ 0,6 ponto percentual em comparação com mar-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 (45m<sup>2</sup>)

R\$ 1.210 – 1.310

 Com vaga de garagem

R\$ 1.470 – 1.600

 Com mobília

R\$ 1.500 – 1.620



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

R\$ 1.480 – 1.600

 Com vaga de garagem

R\$ 1.790 – 1.940

 Com mobília

R\$ 1.820 – 1.980



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

R\$ 2.140 – 2.320

 Com 2 vagas de garagem

R\$ 2.620 – 2.840

  Com mobília e 1 vaga


R\$ 2.650 – 2.870

# Resumo

Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
 Belo Horizonte	<b>34,98</b>	<b>1,64%</b>	<b>12,72%</b>	<b>3,71%</b>

Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
 São Paulo	<b>62,68</b>	<b>1,59%</b>	<b>9,64%</b>	<b>4,78%</b>

[Acessar Índice completo](#) ↗

Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
 Rio de Janeiro	<b>40,47</b>	<b>2,44%</b>	<b>15,6%</b>	<b>5,61%</b>

[Acessar Índice completo](#) ↗

Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
 Curitiba	<b>38,98</b>	<b>2,05%</b>	<b>21,38%</b>	<b>7,0%</b>

[Acessar Índice completo](#) ↗

Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
 Porto Alegre	<b>33,89</b>	<b>2,03%</b>	<b>12,03%</b>	<b>5,51%</b>

[Acessar Índice completo](#) ↗

Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
 Brasília	<b>46,03</b>	<b>1,26%</b>	<b>13,43%</b>	<b>6,67%</b>

[Acessar Índice completo](#) ↗

# 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**