

# 🕒 Relatório compra e venda QuintoAndar



3° Trimestre 2023



# 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 3º Trimestre 2023

- A economia brasileira cresceu acima do esperado no início de 2023. Houve surpresas positivas tanto no setor do agronegócio quanto no setor de serviços. A taxa de desemprego caiu significativamente e já está abaixo do nível pré-pandemia em todos os estados brasileiros.
- Mas o crescimento econômico deve desacelerar no 4º trimestre deste ano, seguindo o menor ritmo de crescimento dos mercados mundiais. A estabilização da inflação é positiva para a economia brasileira, mas a taxa de juros segue bastante elevada. Como sinalizado nas últimas edições do Relatório, o BCB entra agora num ciclo de queda de juros, que deve melhorar gradualmente as condições de financiamento. As quedas de juros, contudo, devem demorar para afetar os consumidores.
- O novo Minha Casa Minha Vida já começa a surtir efeitos positivos no mercado, em todas as suas faixas.



A revisão do FGTS, em julgamento pelo STF, causa certa apreensão no setor. Caso o STF decida alterar o cálculo de remuneração do FGTS, o programa MCMV pode ser afetado negativamente.

- Os dados do Relatório apontam um leve crescimento dos preços em São Paulo, na comparação com o terceiro trimestre de 2022, com redução do desconto médio, sinalizando um mercado de vendas ainda aquecido. O maior crescimento foi registrado na zona Centro Sul, onde os preços subiram mais de 10%. Já no Rio de Janeiro e em Belo Horizonte, houve uma queda sutil nos preços na comparação anual.
- Na comparação com o segundo trimestre, São Paulo teve uma leve queda no preço, assim como o Rio. Já BH teve uma ligeira alta, muito por conta da queda na demanda por unidades econômicas e aumento de participação de mercado de unidades de médio e alto padrão.
- Em suma, com base nos dados do Relatório de Compra e Venda QuintoAndar e diante do cenário atual, a perspectiva é que o ano de 2023 termine surpreendendo positivamente novamente.

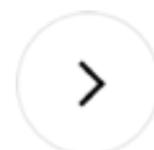


# São Paulo



---

# Rio de Janeiro



---

# Belo Horizonte



# São Paulo

O mercado de venda em São Paulo fechou o terceiro trimestre do ano com queda tanto nos valores anunciados como nos contratados. A redução no preço/m<sup>2</sup> mediano dos contratos foi de -4,47% em comparação com o trimestre anterior. No entanto, a valorização segue na comparação anual, com alta de 3,59% frente ao terceiro trimestre de 2022.



# Contrato x Anúncio

SP

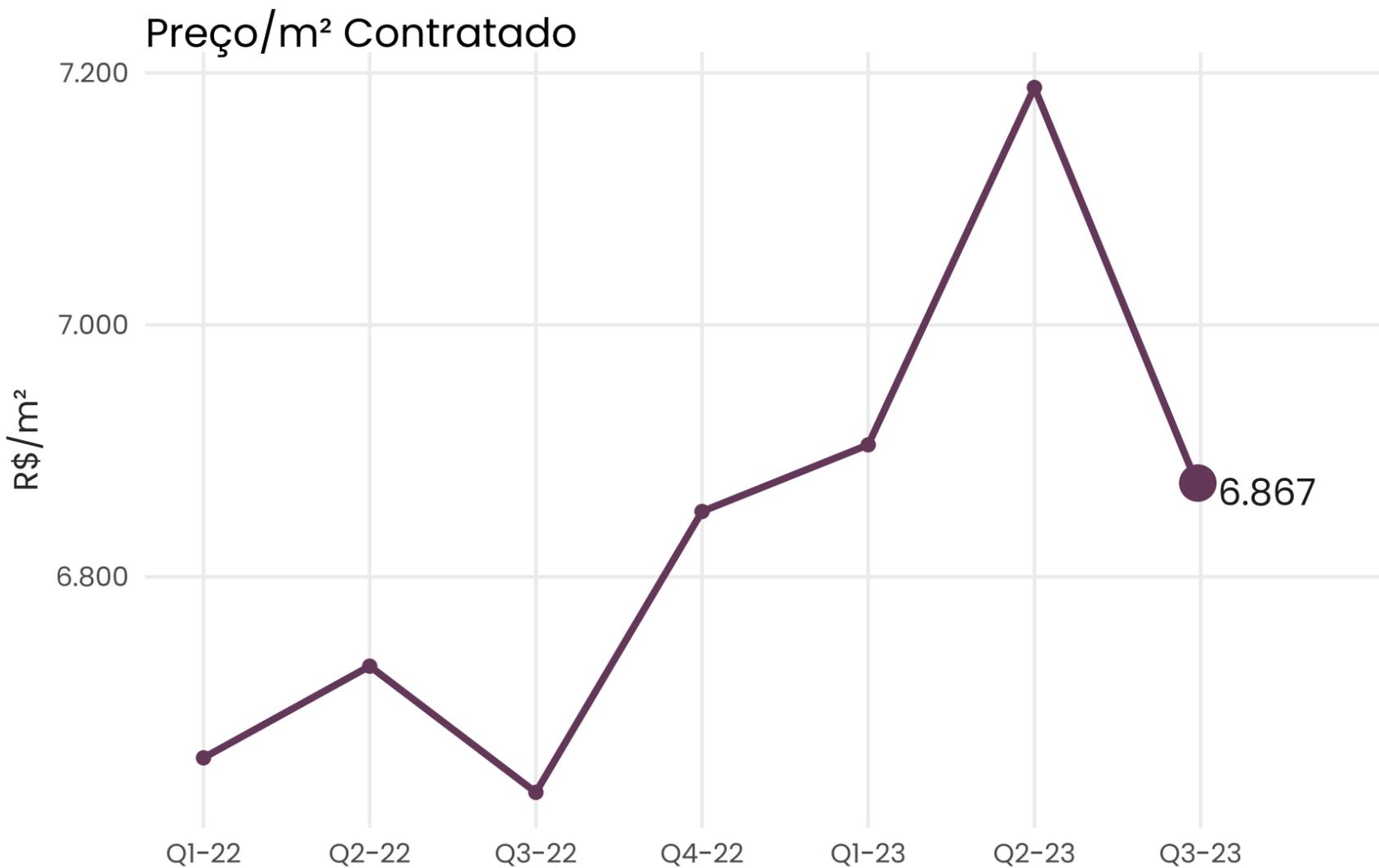
## Contrato

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\$ 6.867/m<sup>2</sup>

Variação em relação ao trimestre anterior: -4,47% (vs 2T2023)

Variação anual: 3,59% (vs 3T2022)



# Contrato x Anúncio

SP

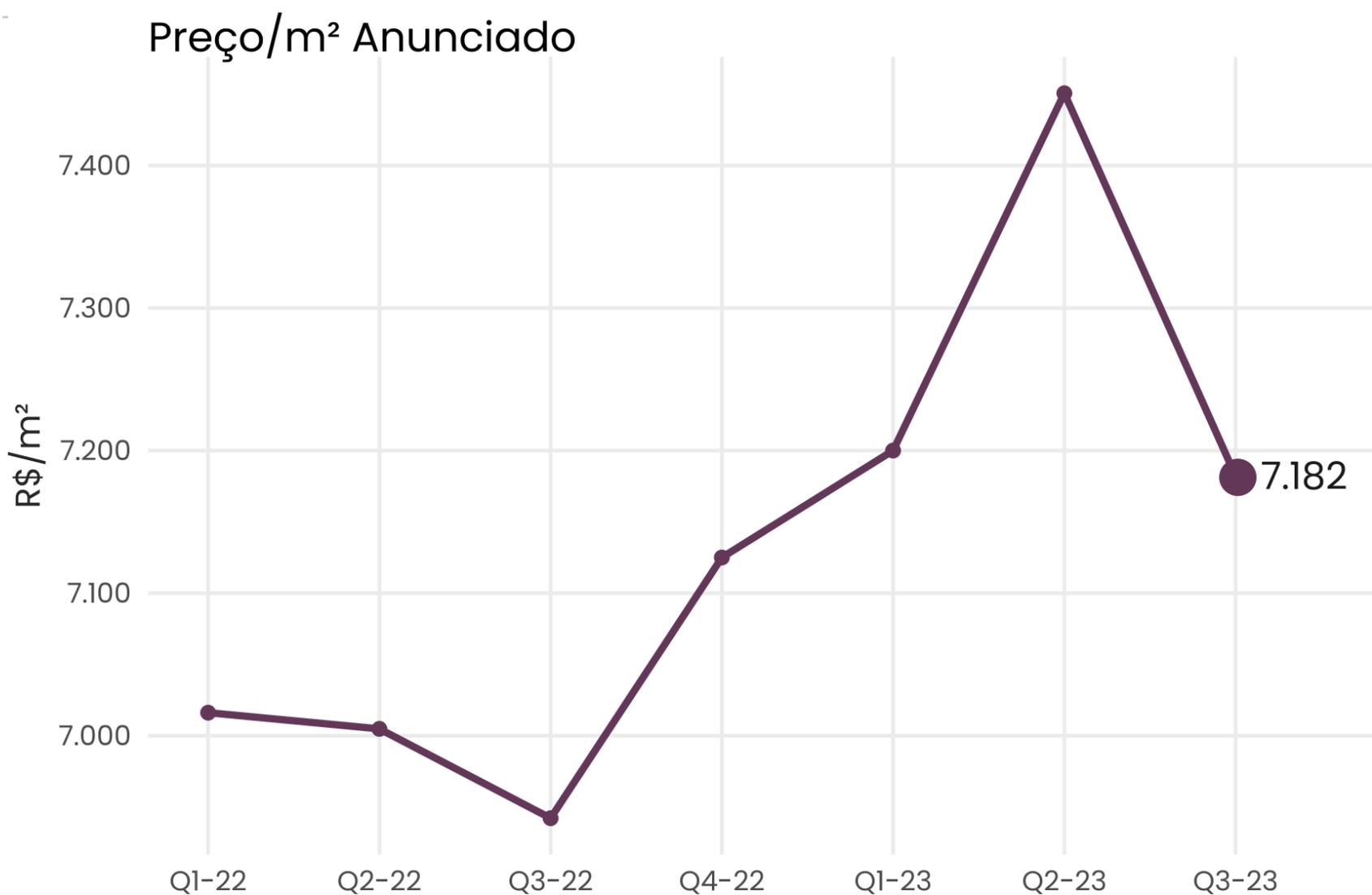
## Anúncio

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\$ 7.182/m<sup>2</sup>

Variação em relação ao trimestre anterior: -3,6% (vs 2T2023)

Variação anual: 3,46% (vs 3T2022)



# Contrato x Anúncio

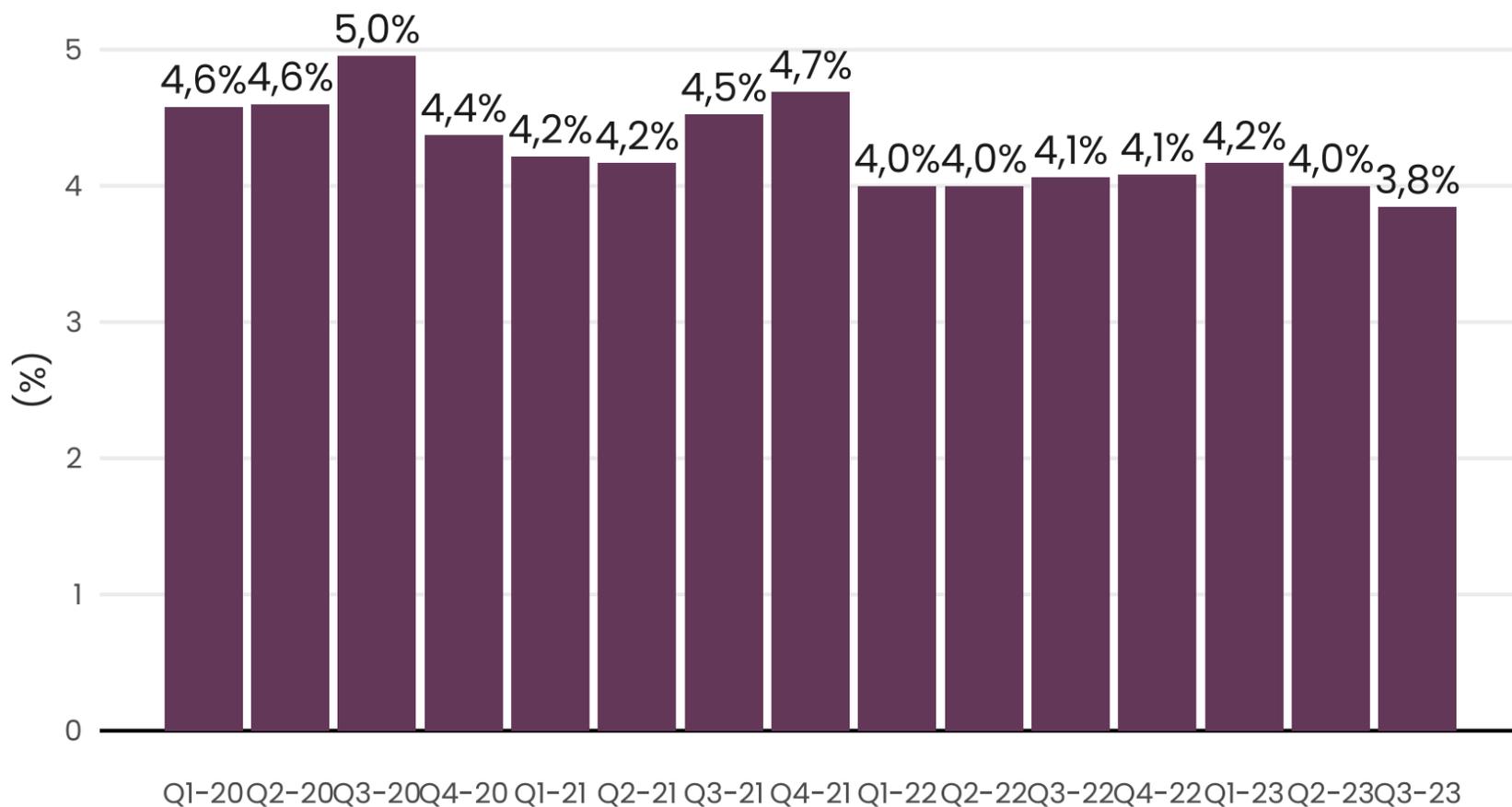
SP

## Desconto

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 compradores, com base nos contratos fechados ao longo do período.

# 3,8%

Varição em relação ao mesmo trimestre do ano anterior:  
**-0,3 ponto percentual**



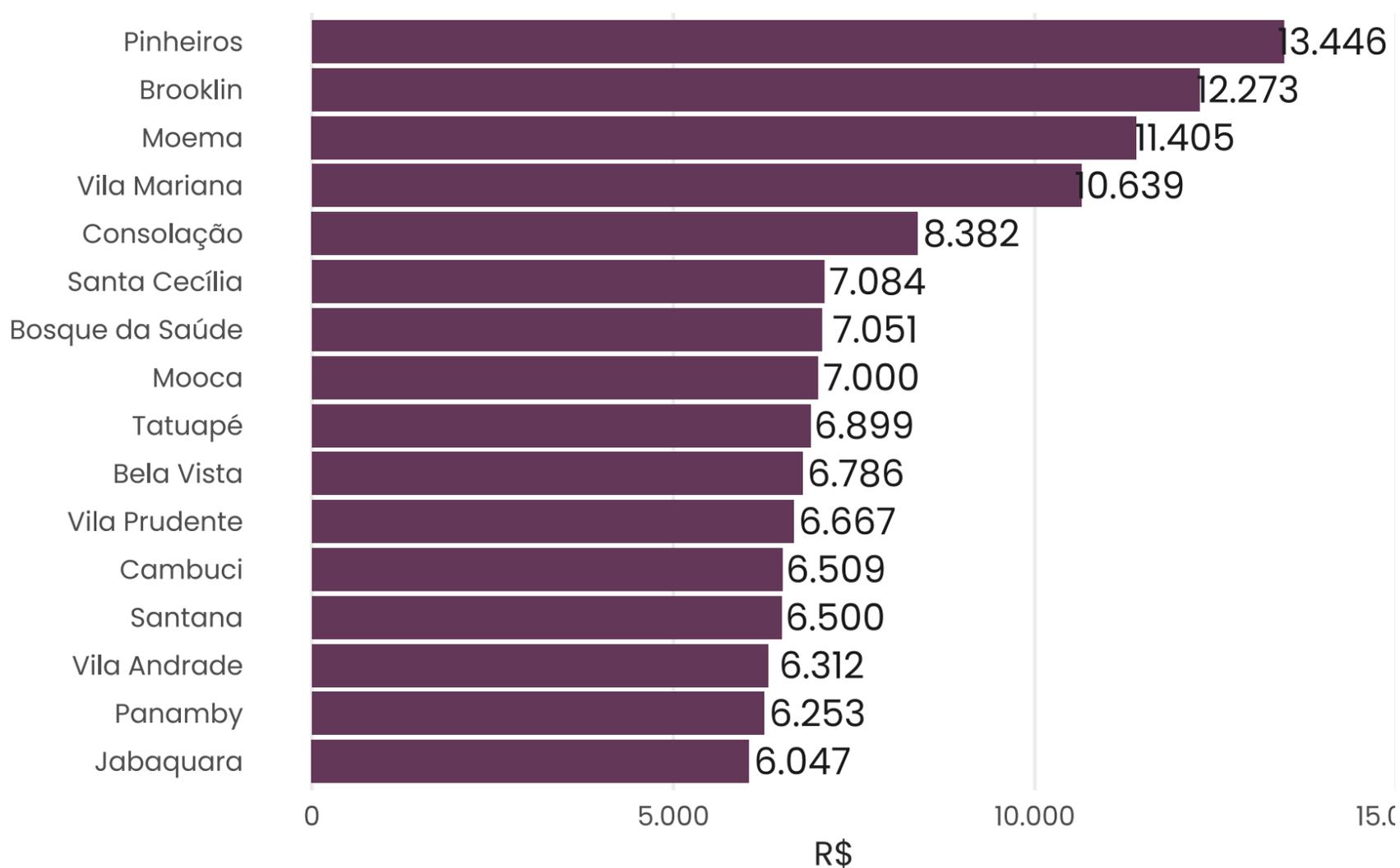
# Bairros

SP

## Ranking de Bairros

Lista dos bairros mais caros da cidade em reais/m<sup>2</sup>. O valor se refere aos valores de contratos fechados no trimestre na cidade.

# #1 Pinheiros

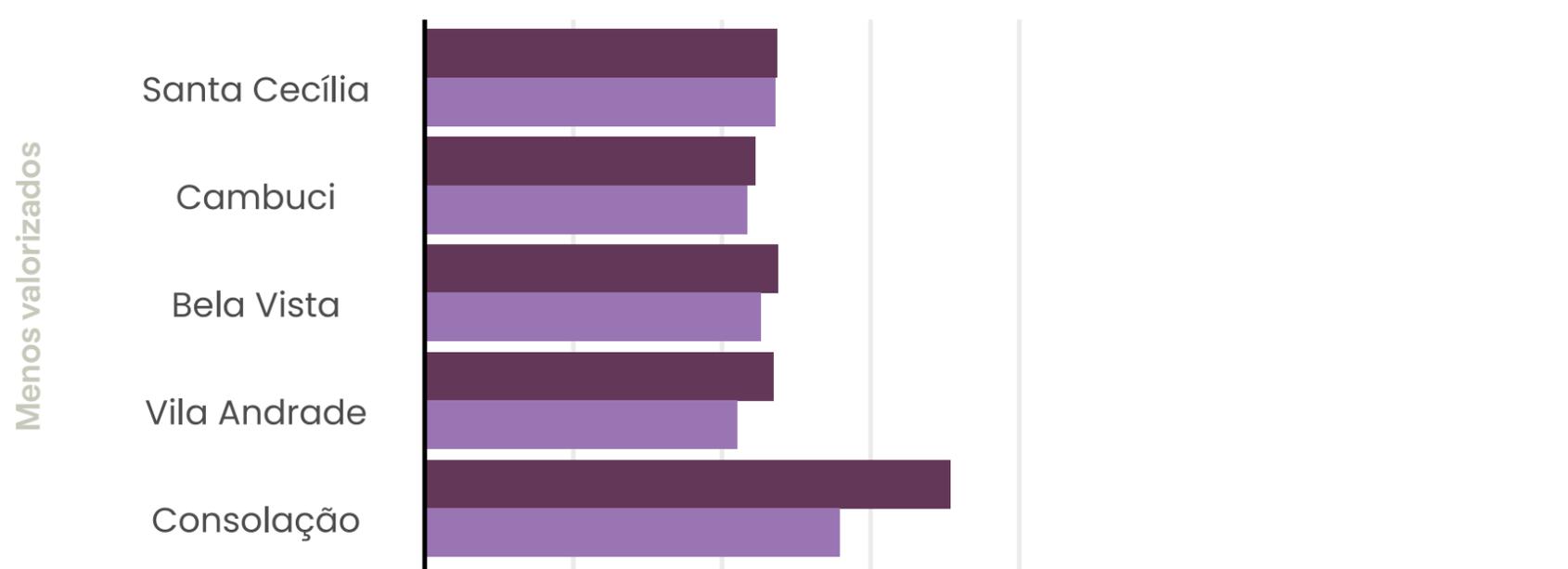
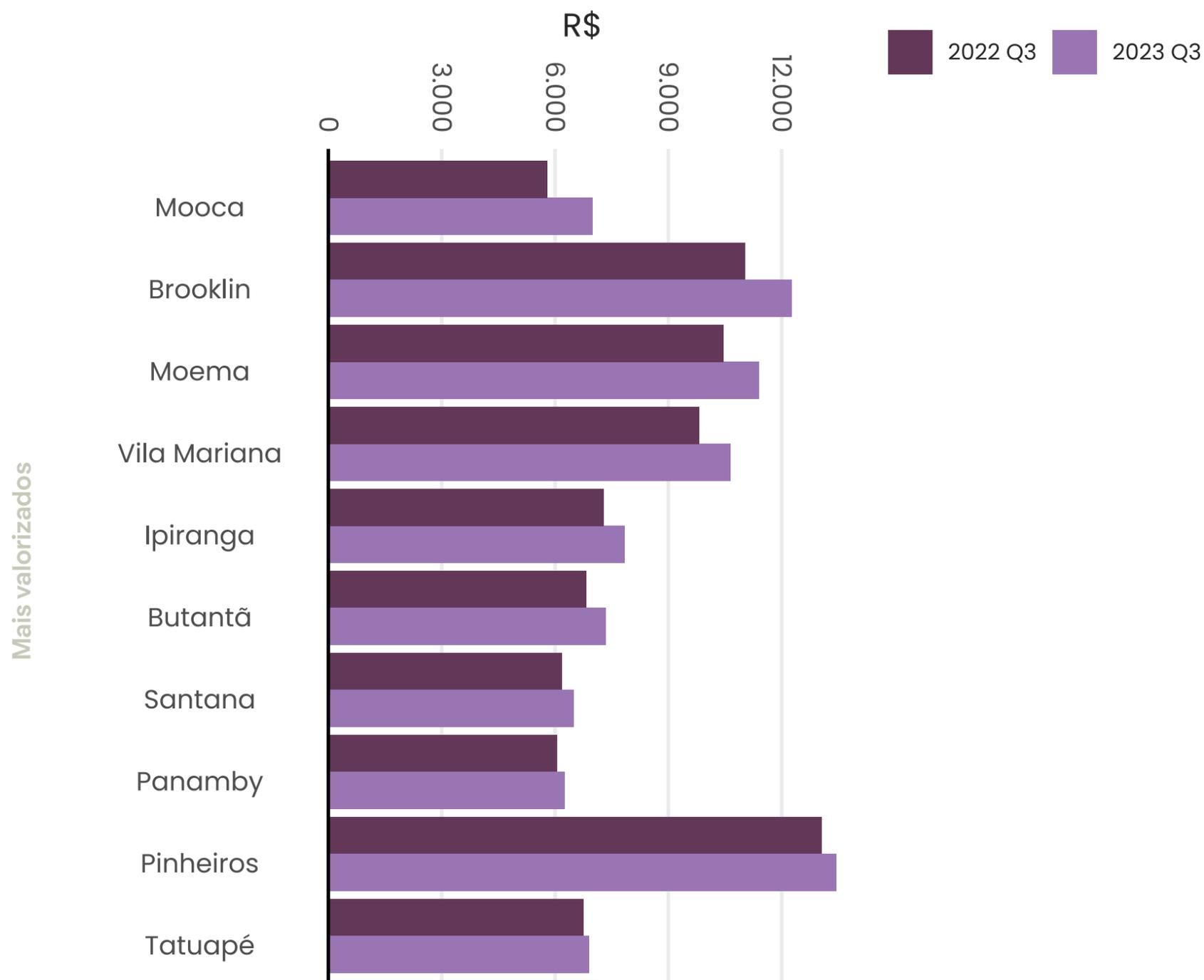


# Bairros

SP

## Mais valorizados – menos valorizados

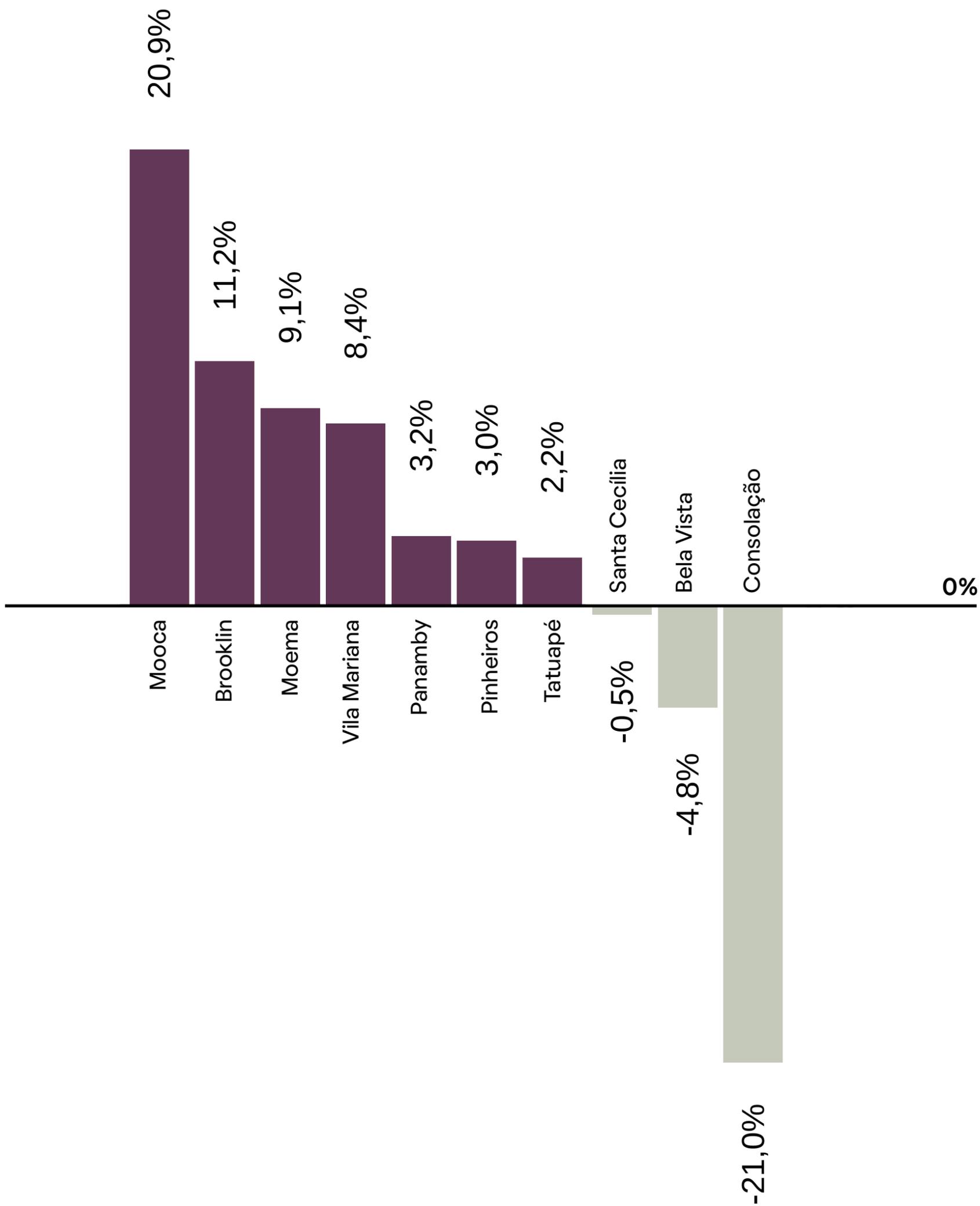
Ranking de 15 bairros mais representativos da cidade. Inclui bairros que valorizaram, bairros que continuaram com o mesmo preço e bairros que desvalorizaram.



# Bairros

SP

Mais valorizados – menos valorizados

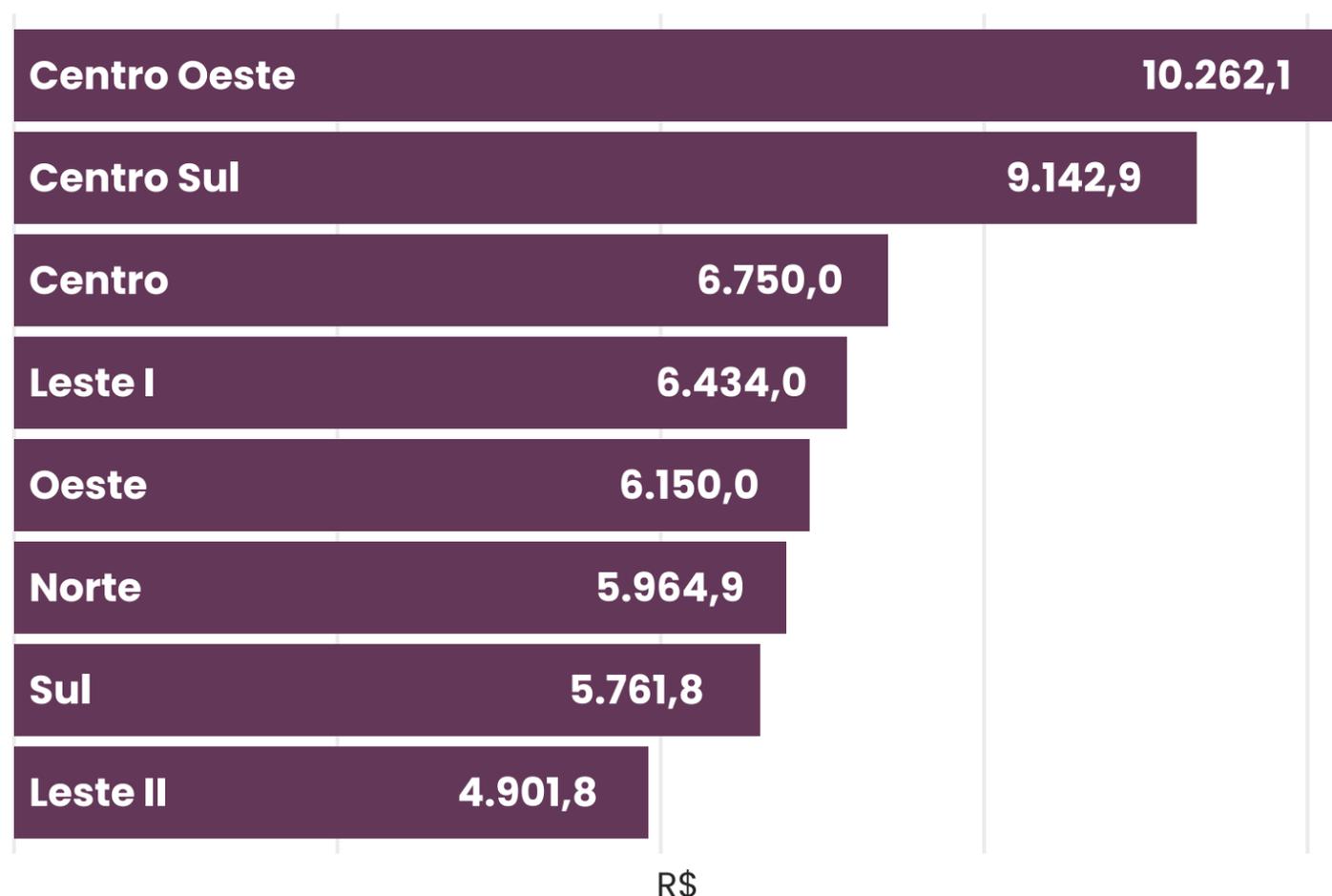


# Zonas

SP

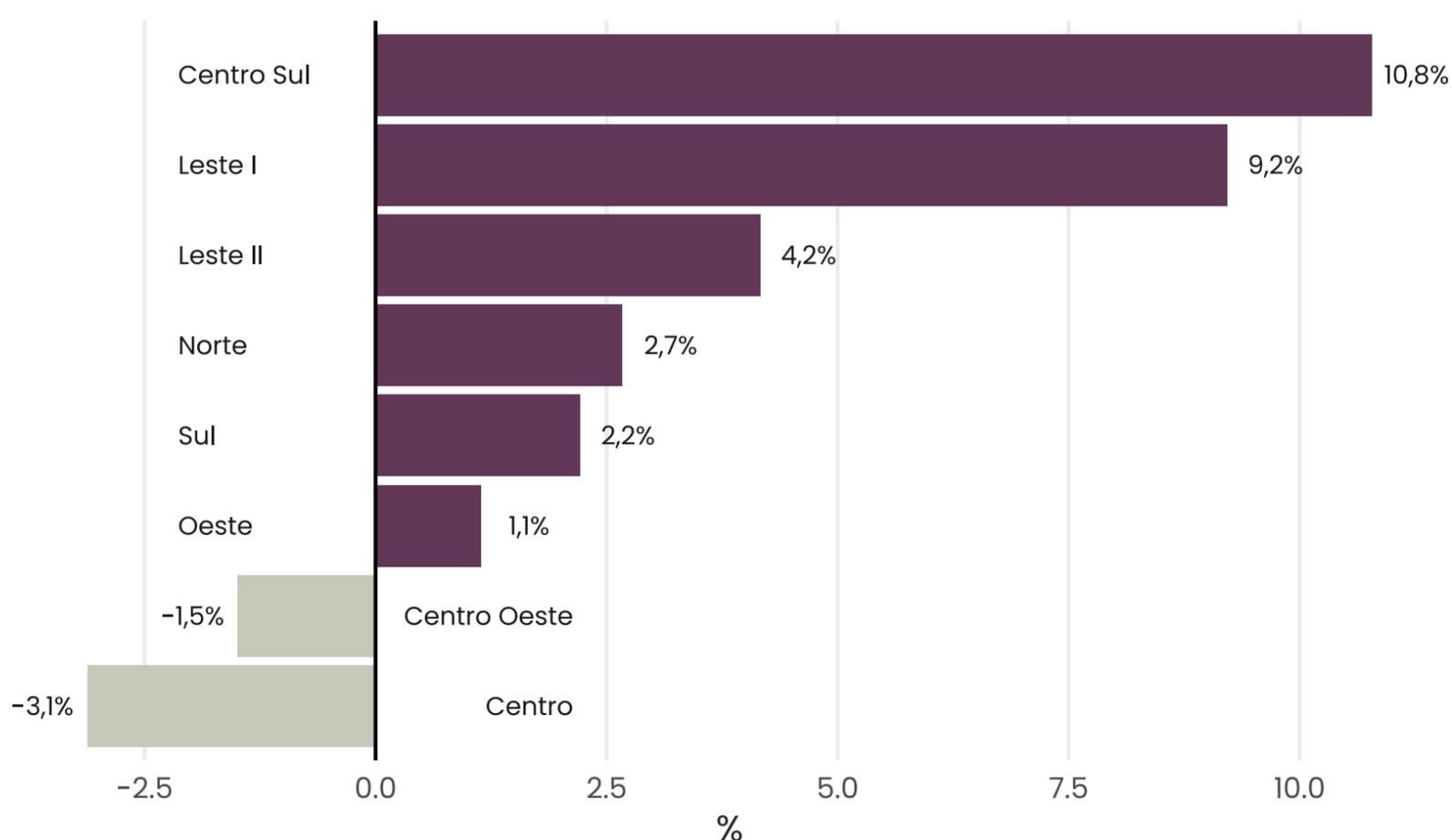
## Preço por zona

Preço /m<sup>2</sup> por zona



## Variação trimestral do preço/m<sup>2</sup> 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.

# 5,87% a.a



1 Quarto  
6,5% a.a



2 Quartos  
5,9% a.a



3 Quartos  
5,3% a.a



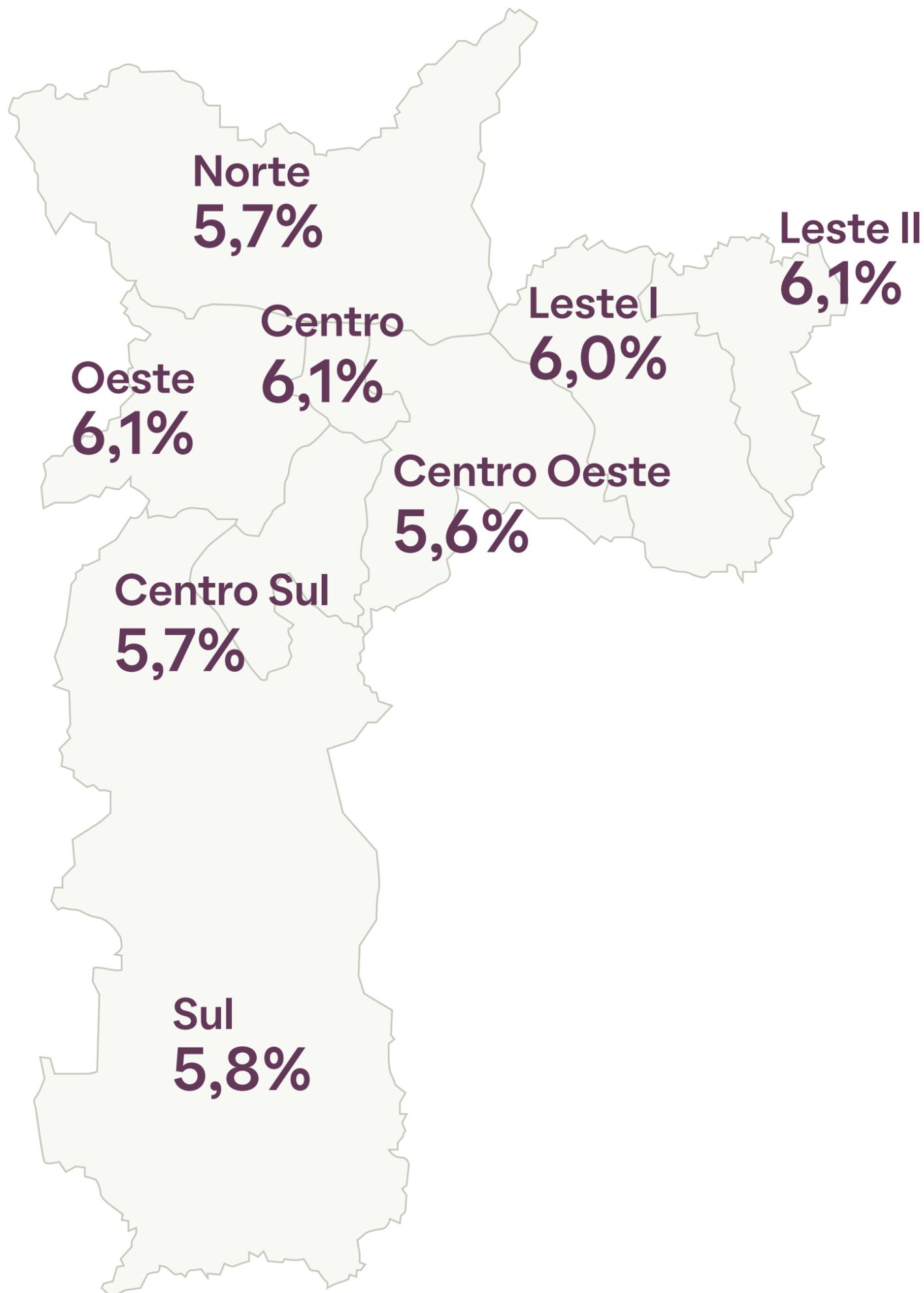
4 Quartos  
4,7% a.a



# Rentabilidade

SP

Rentabilidade por zona (% a.a)



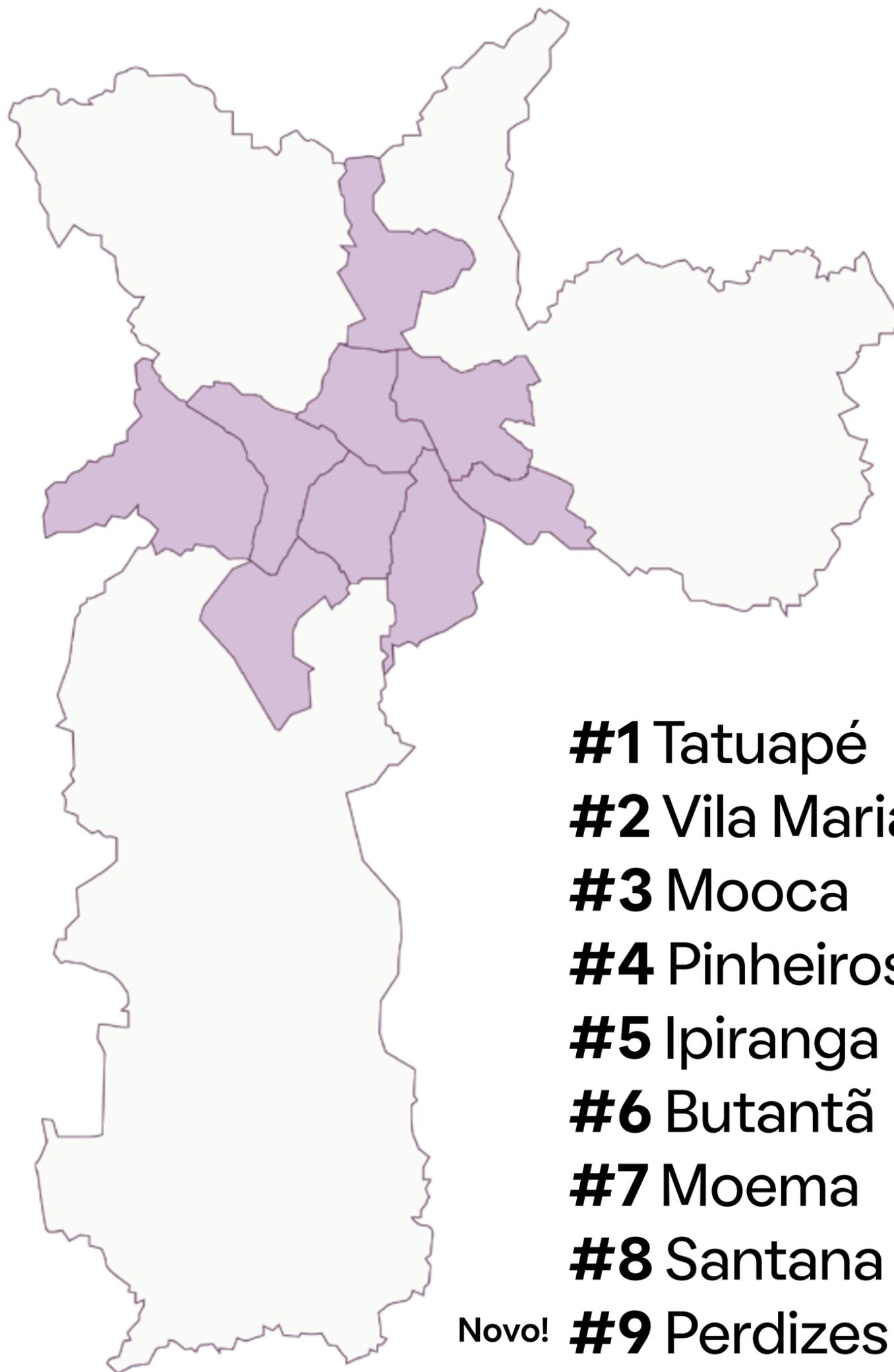
\*Para mais informações sobre a Calculadora QuintoAndar, acesse o [link](#)



# Filtros

SP

## Bairros mais procurados



- #1** Tatuapé
- #2** Vila Mariana
- #3** Mooca
- #4** Pinheiros
- #5** Ipiranga
- #6** Butantã
- #7** Moema
- #8** Santana
- Novo!** **#9** Perdizes
- ↓1** **#10** Bela Vista



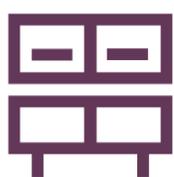
# Filtros

SP

## Filtros mais usados



**#1** Apartamento cobertura



**#2** Armários na cozinha



**#3** Novos ou reformados



**#4** Armários embutidos no quarto



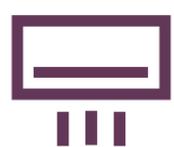
**#5** Sol da manhã



**#6** Churrasqueira



**#7** Vista livre



**#8** Ar-condicionado



**#9** Rua silenciosa



**#10** Luminosidade natural



# Rio de Janeiro

O mercado de venda no Rio fechou o terceiro trimestre do ano com queda tanto nos valores anunciados como nos contratados. A redução no preço/m<sup>2</sup> mediano dos contratos foi de -3,72% em comparação com o trimestre anterior e de -10,10% na comparação anual (terceiro trimestre de 2022).



# Contrato x Anúncio

RJ

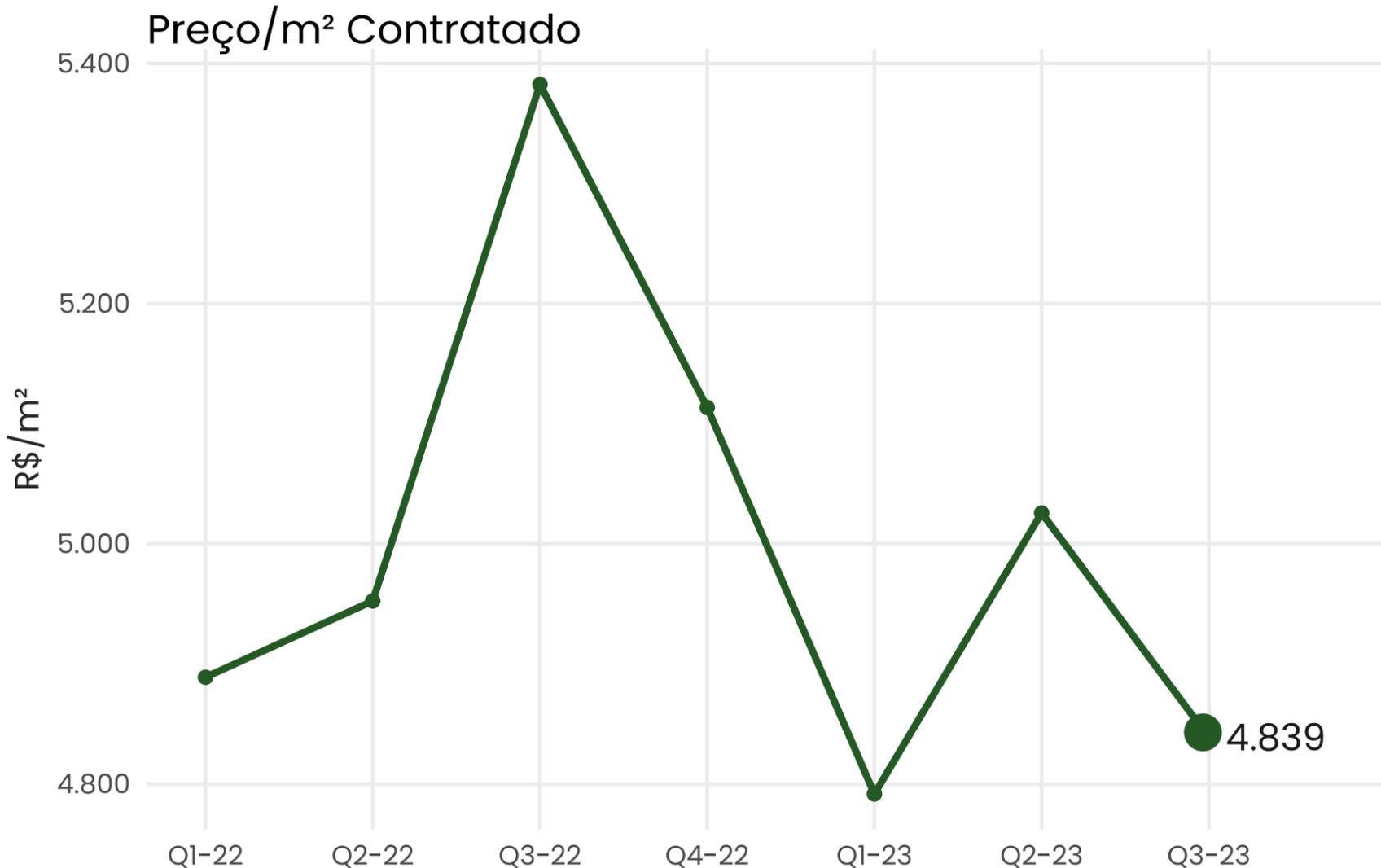
## Contrato

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\$ 4.839/m<sup>2</sup>

Variação em relação ao trimestre anterior: -3,72% (vs 2T2023)

Variação anual: -10,10% (vs 3T2022)



# Contrato x Anúncio

RJ

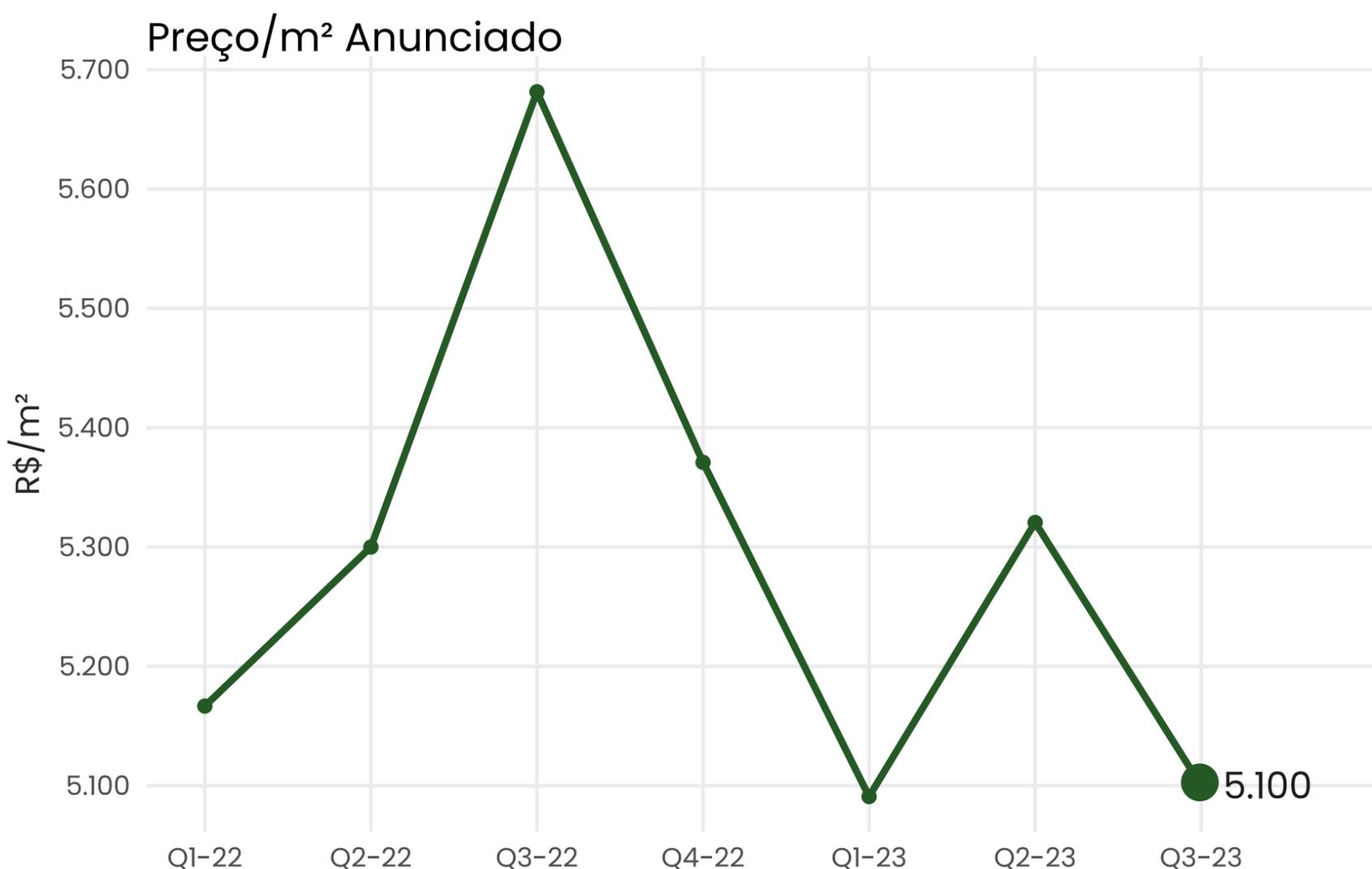
## Anúncio

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\$5.100/m<sup>2</sup>

Variação em relação ao trimestre anterior: -4,14% (vs 2T2023)

Variação anual: -10,23% (vs 3T2022)



# Contrato x Anúncio

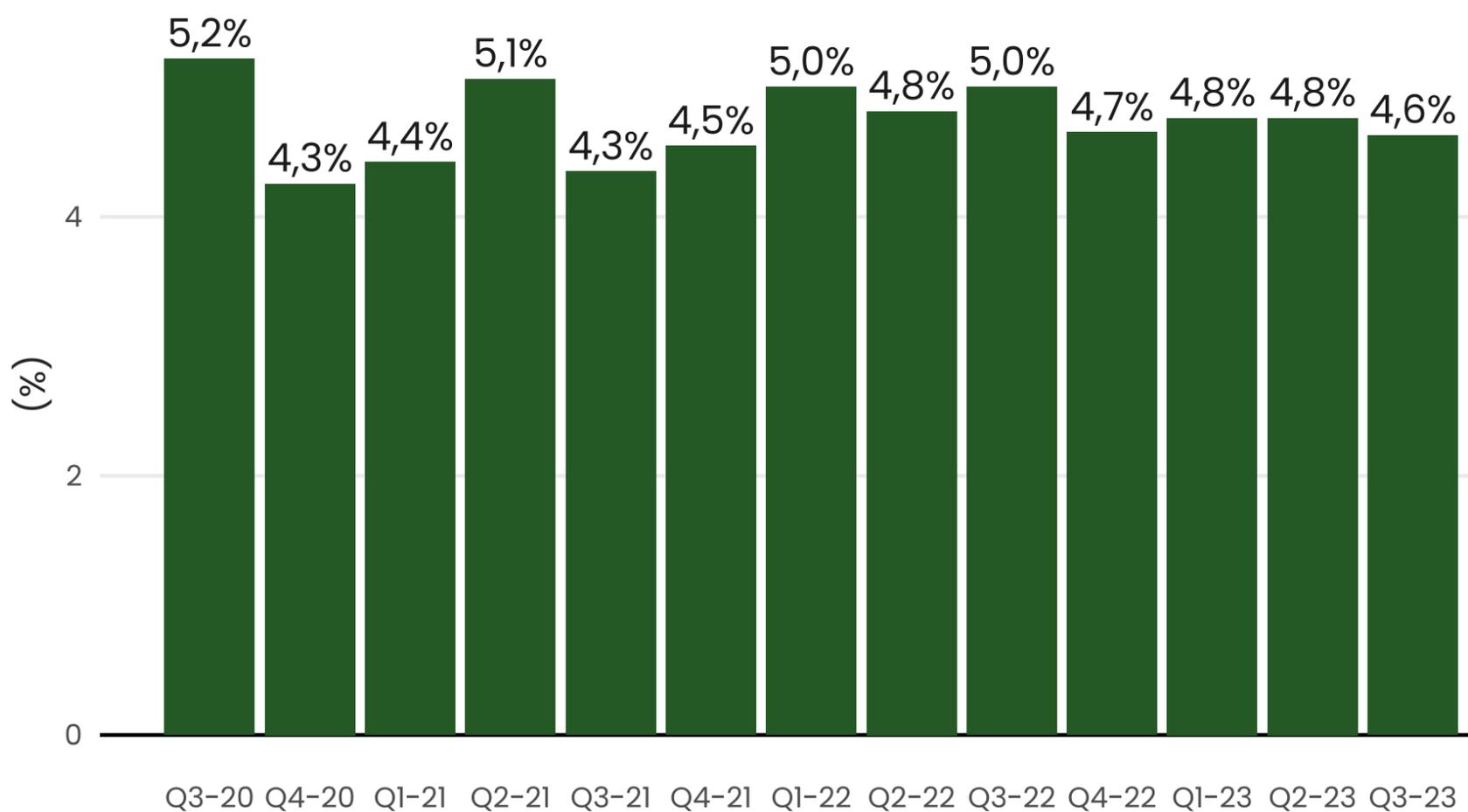
RJ

## Desconto

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 compradores, com base nos contratos fechados ao longo do período.

# 4,6%

Varição em relação ao mesmo trimestre do ano anterior:  
**-0,4 ponto percentual**

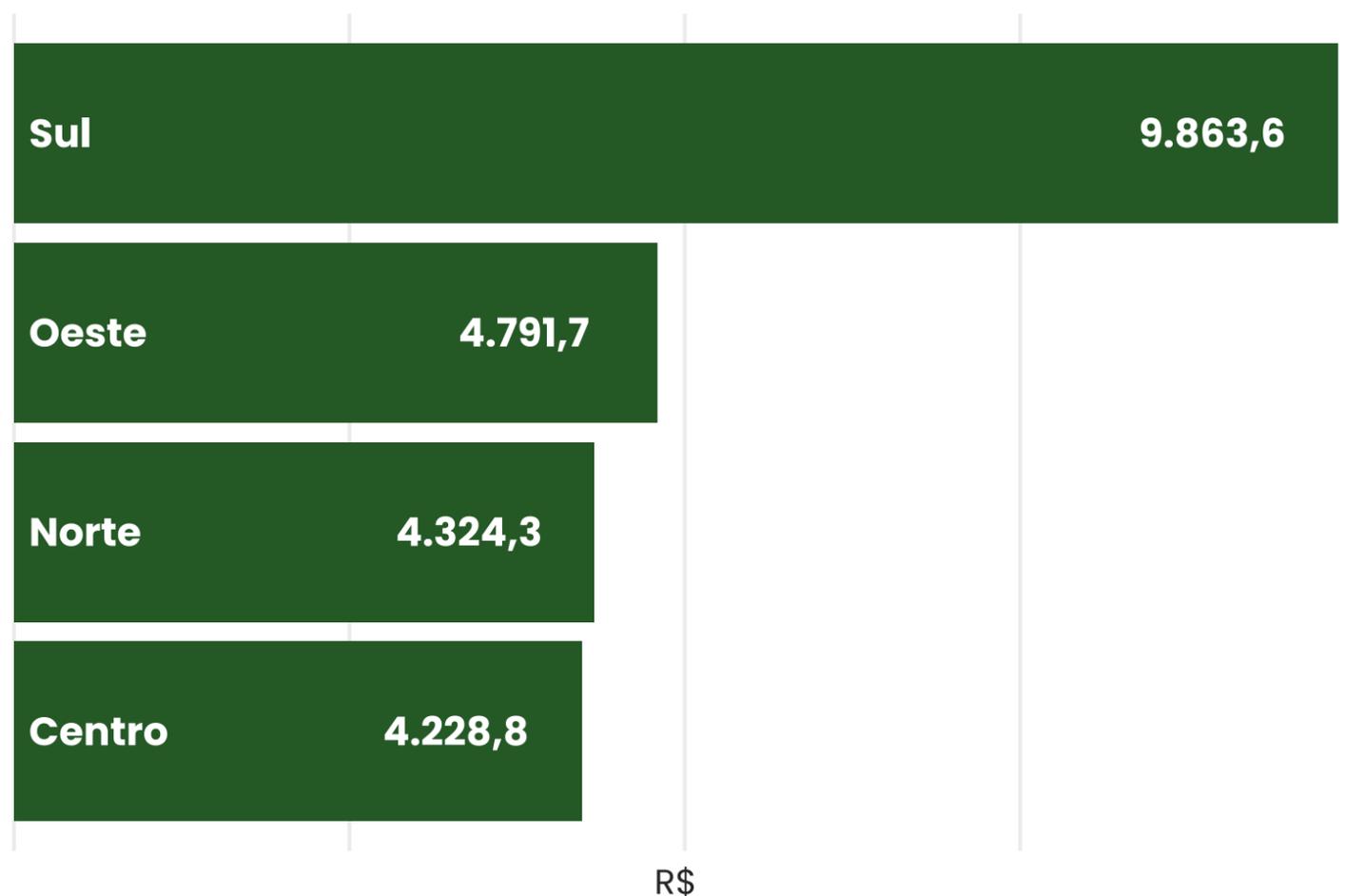


# Zonas

RJ

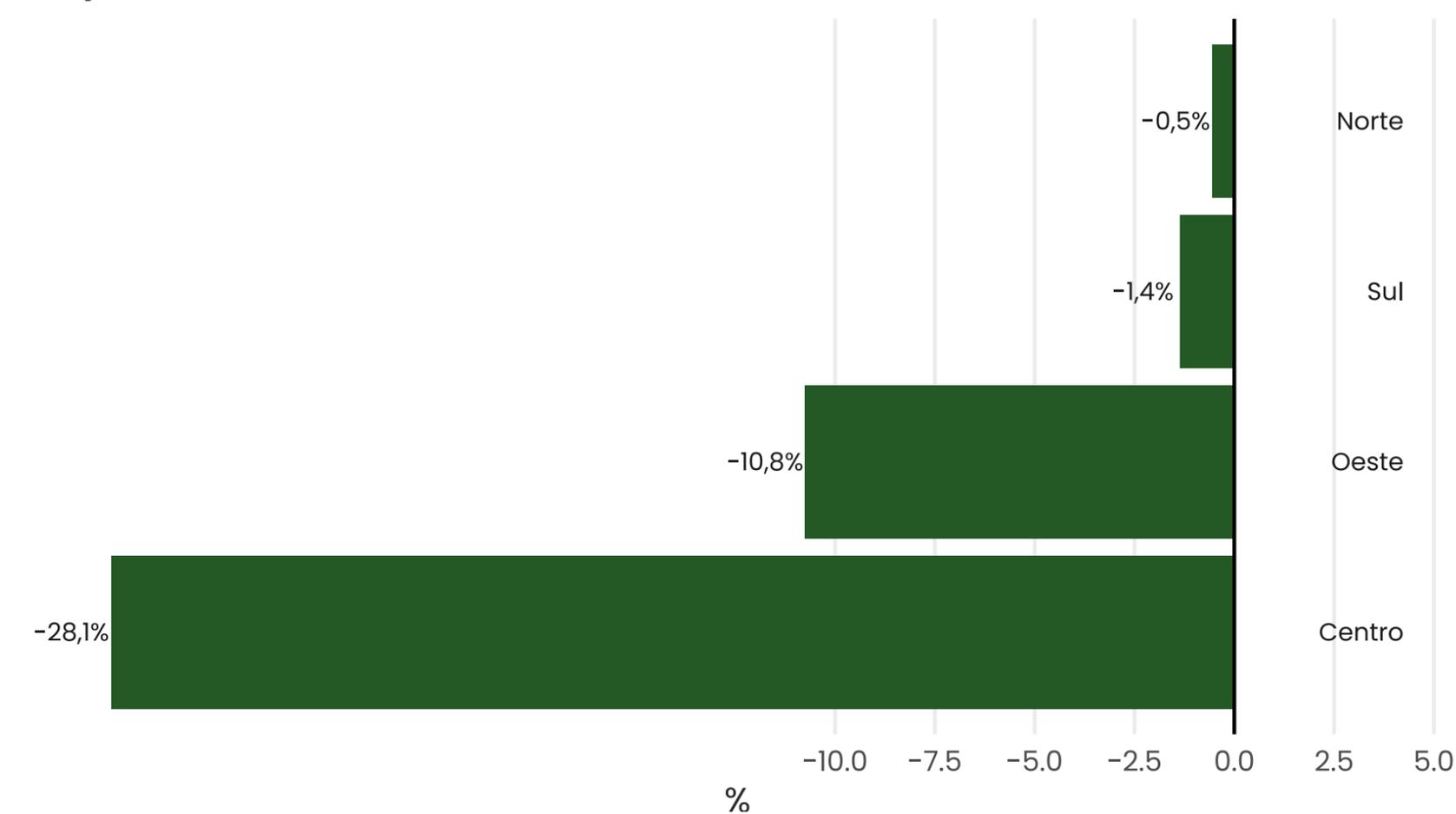
## Preço por zona

Preço /m<sup>2</sup> por zona



## Variação trimestral do preço/m<sup>2</sup> por zona

Variação calculada contra o mesmo trimestre do ano anterior



# Rentabilidade

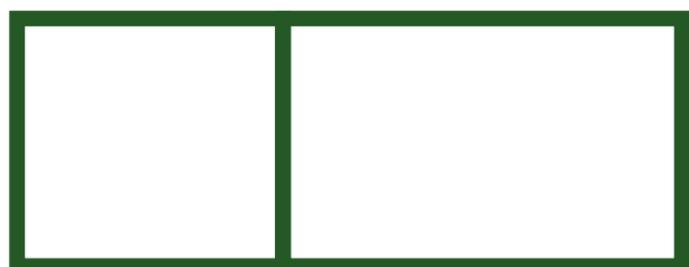
RJ

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.

# 6,2% a.a



1 Quarto  
6,6% a.a



2 Quartos  
6,2% a.a



3 Quartos  
5,6% a.a



4 Quartos  
4,7% a.a

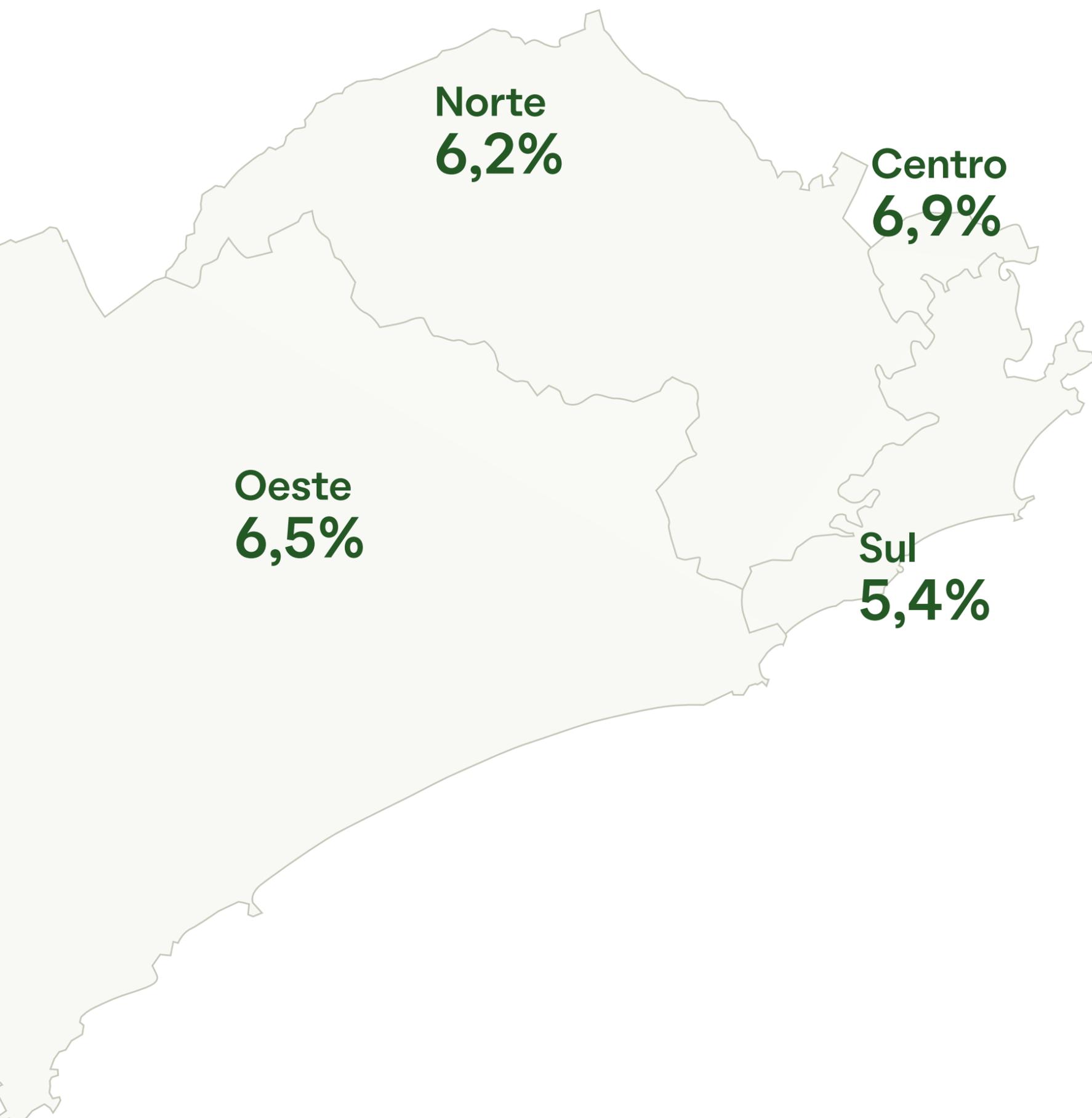


# Rentabilidade

RJ

---

Rentabilidade por zona (% a.a)



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

---



# Filtros

RJ

---

## Bairros mais procurados



**#1** Barra da Tijuca

**#2** Tijuca

**#3** Recreio

**#4** Copacabana

**#5** Botafogo

**#6** Ipanema

**↑1** **#7** Flamengo

**↓1** **#8** Jacarepaguá

**#9** Méier

**#10** Taquara



# Filtros

RJ

---

## Filtros mais usados



**#1** Apartamento cobertura



**#2** Sol da manhã



**#3** Vista livre



**#4** Armários na cozinha



**#5** Novos ou reformados



**#6** Armários embutidos no quarto



**#7** Rua silenciosa



**#8** Luminosidade natural



**#9** Ar-condicionado



**#10** Piscina privativa

---



# Belo Horizonte

O mercado de venda em Belo Horizonte registrou alta tanto nos preços contratados quanto nos preços anunciados no terceiro trimestre do ano. A variação no preço/m<sup>2</sup> dos contratos foi de 0,51% em comparação com o trimestre passado. No ano, o mercado segue estável, com queda de -1,17% em comparação com o terceiro trimestre de 2022.



# Contrato x Anúncio

BH

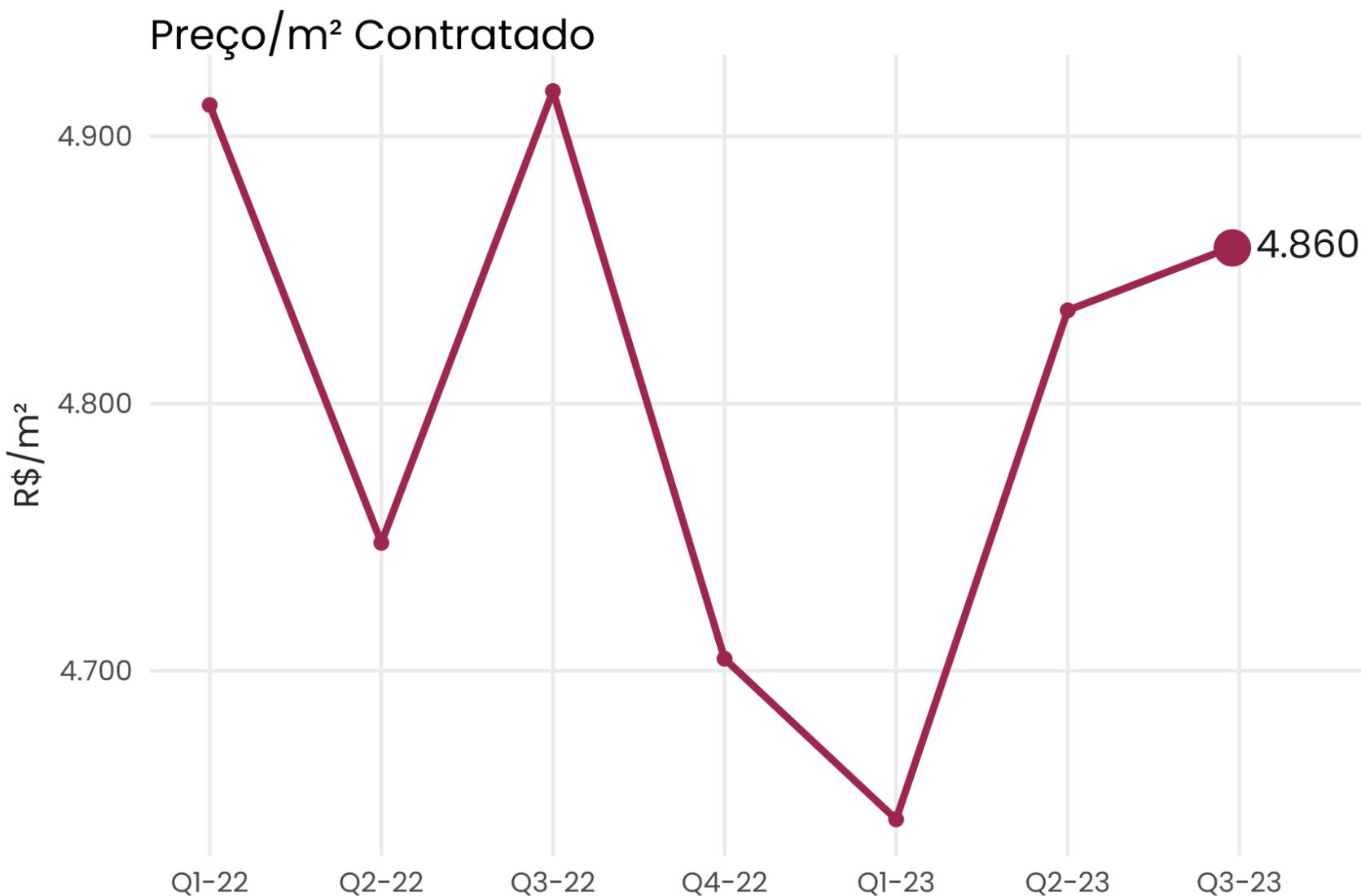
## Contrato

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\$ 4.860/m<sup>2</sup>

Variação em relação ao trimestre anterior: 0,51% (vs 2T2023)

Variação anual: -1,17% (vs 3T2022)



# Contrato x Anúncio

BH

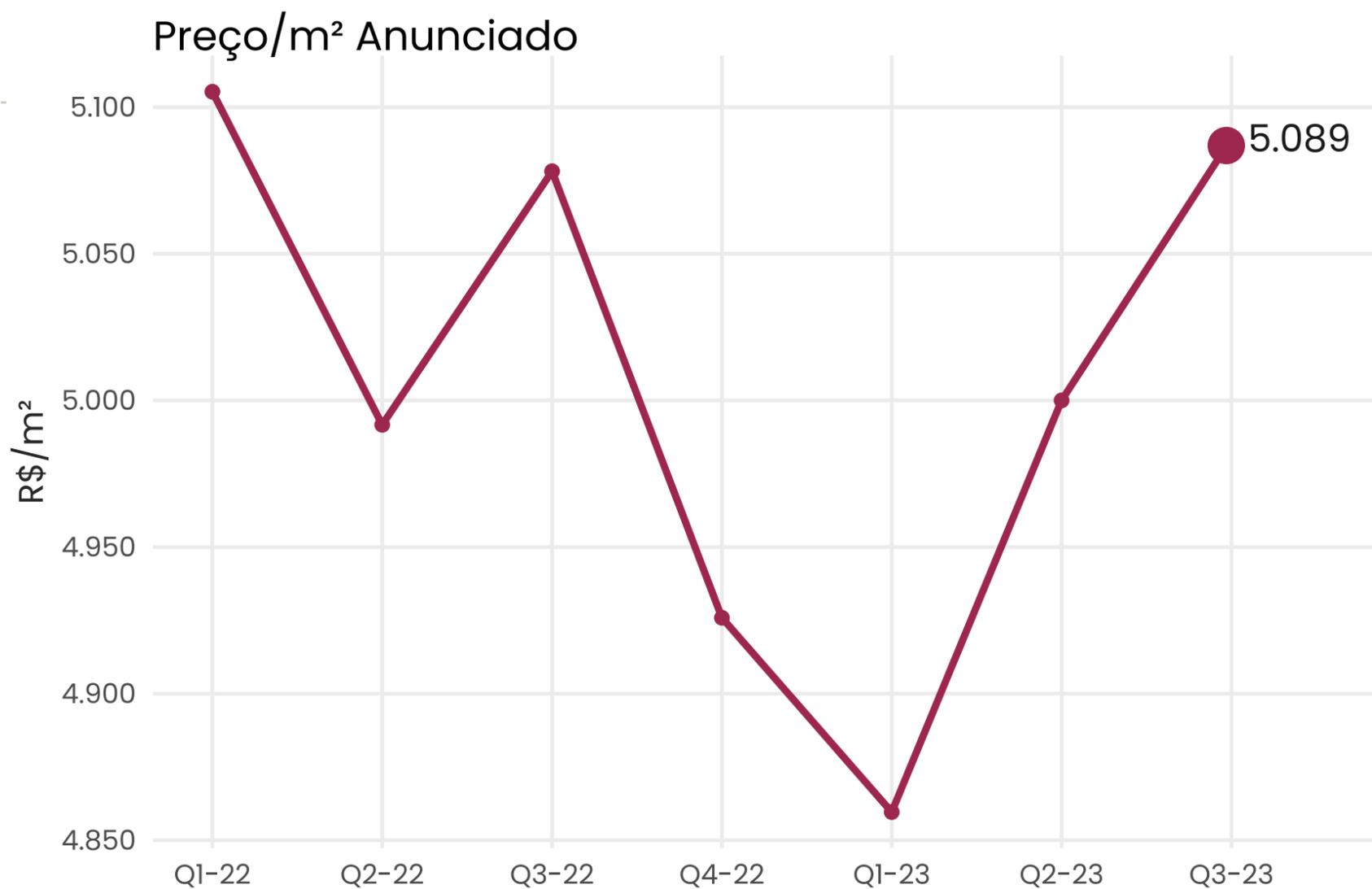
## Anúncio

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\$ 5.089/m<sup>2</sup>

Variação em relação ao trimestre anterior: 1,79% (vs 2T2023)

Variação anual: 0,22% (vs 3T2022)



# Contrato x Anúncio

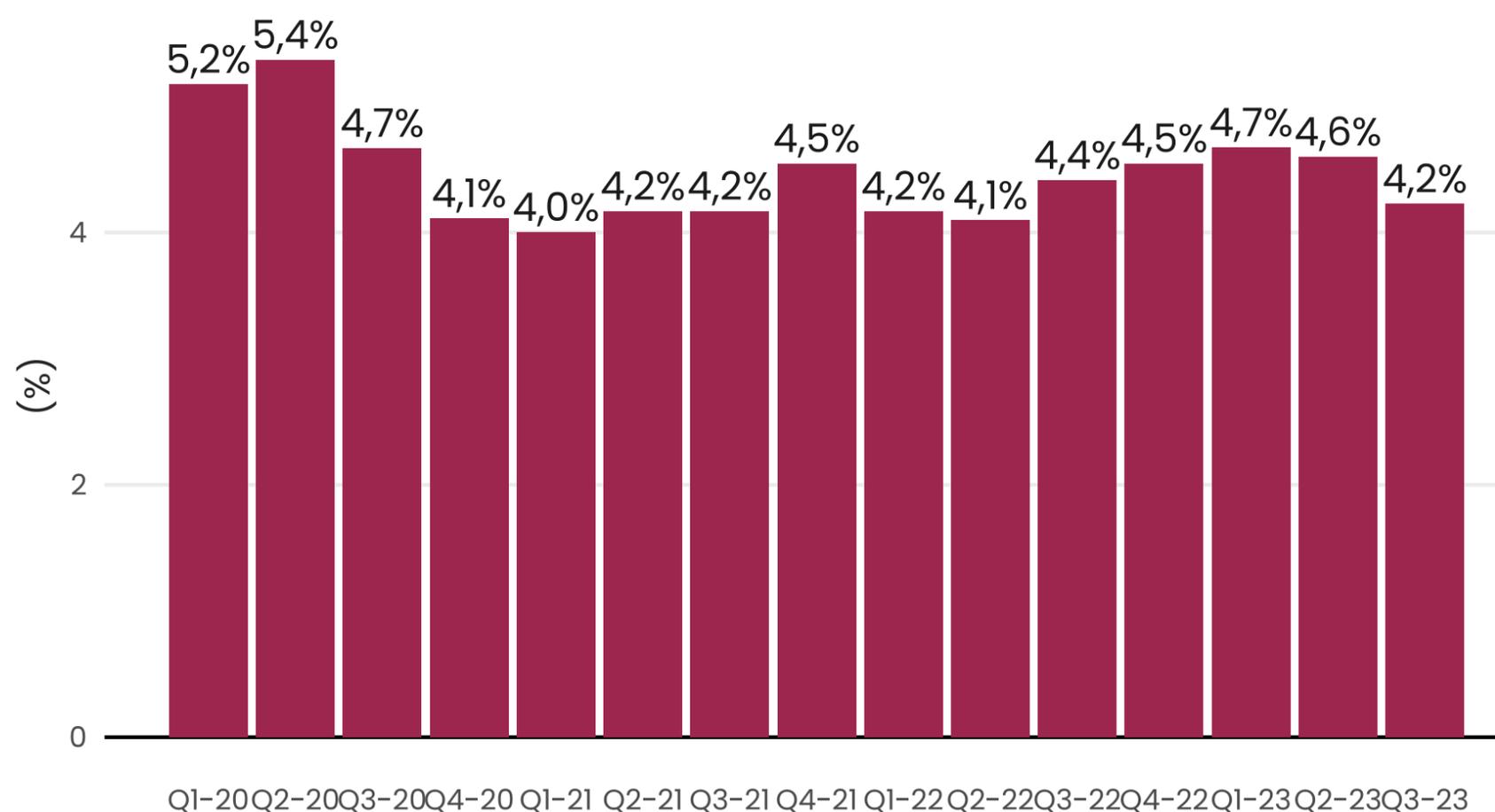
BH

## Desconto

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 compradores, com base nos contratos fechados ao longo do período.

# 4,2%

Varição em relação ao mesmo trimestre do ano anterior:  
**0,2 ponto percentual**



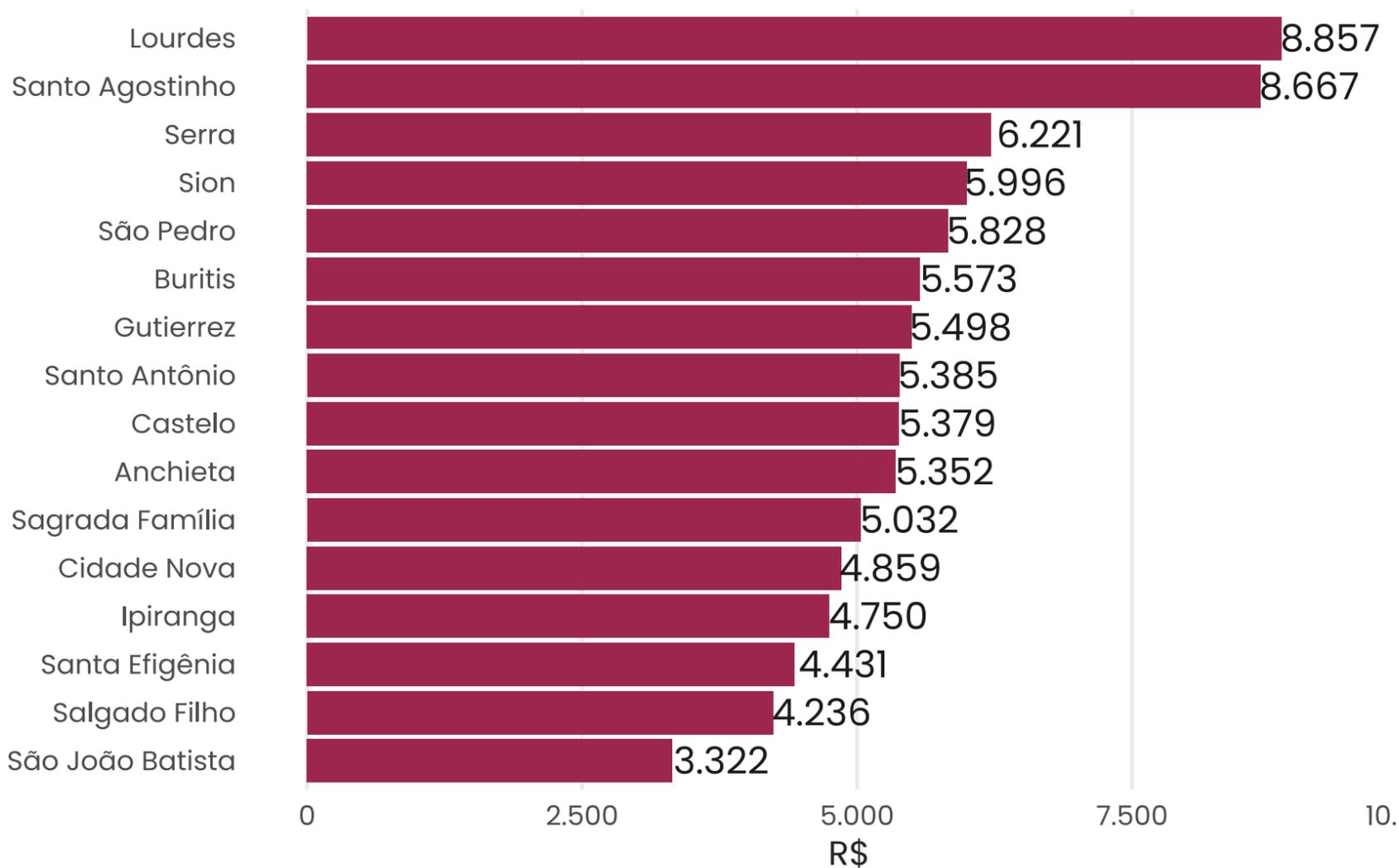
# Bairros

BH

## Ranking de Bairros

Lista dos bairros mais caros da cidade em Reais/m<sup>2</sup>. O valor se refere aos valores de contratos fechados no trimestre na cidade.

# #1 Lourdes

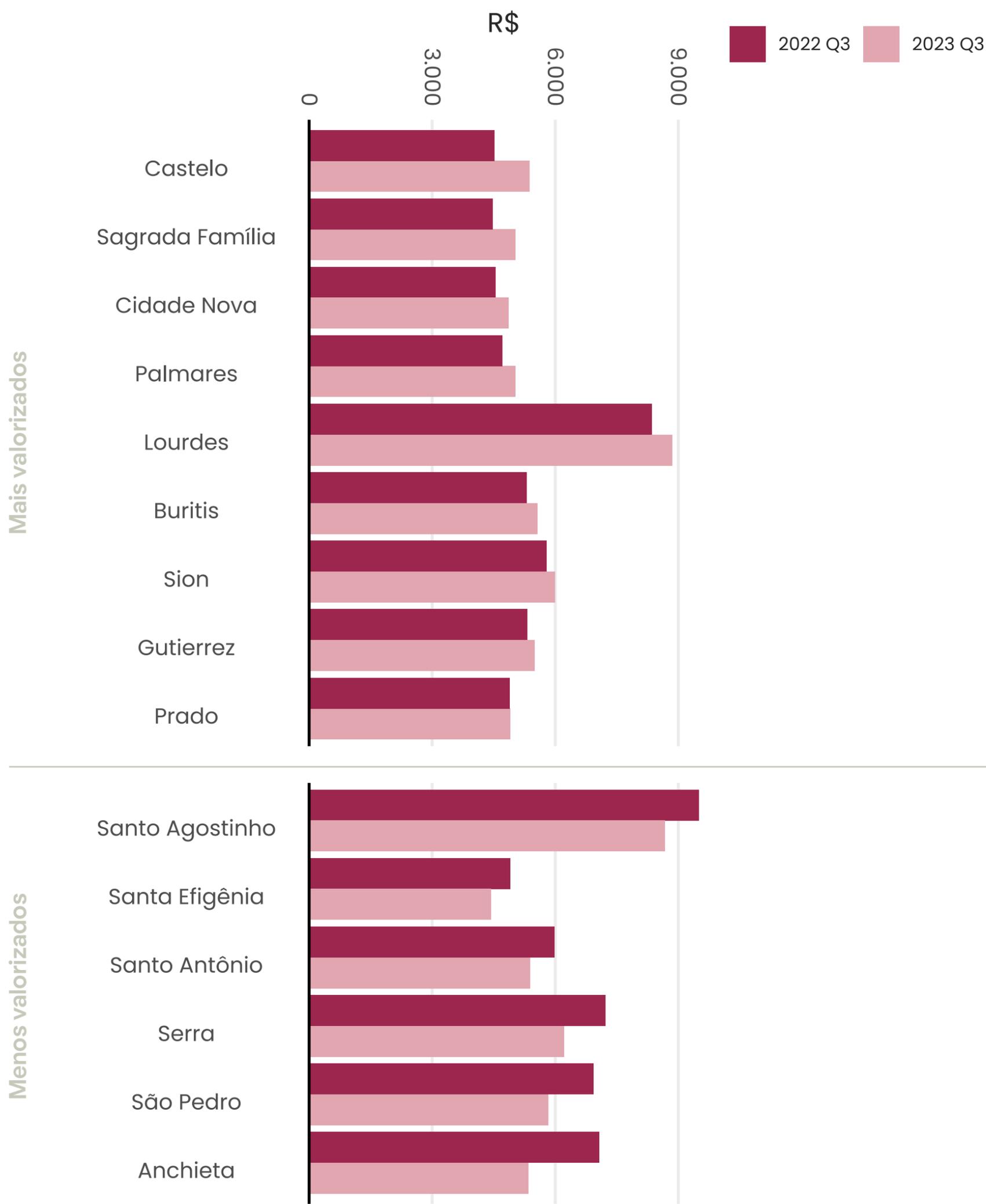


# Bairros

BH

## Mais valorizados – menos valorizados

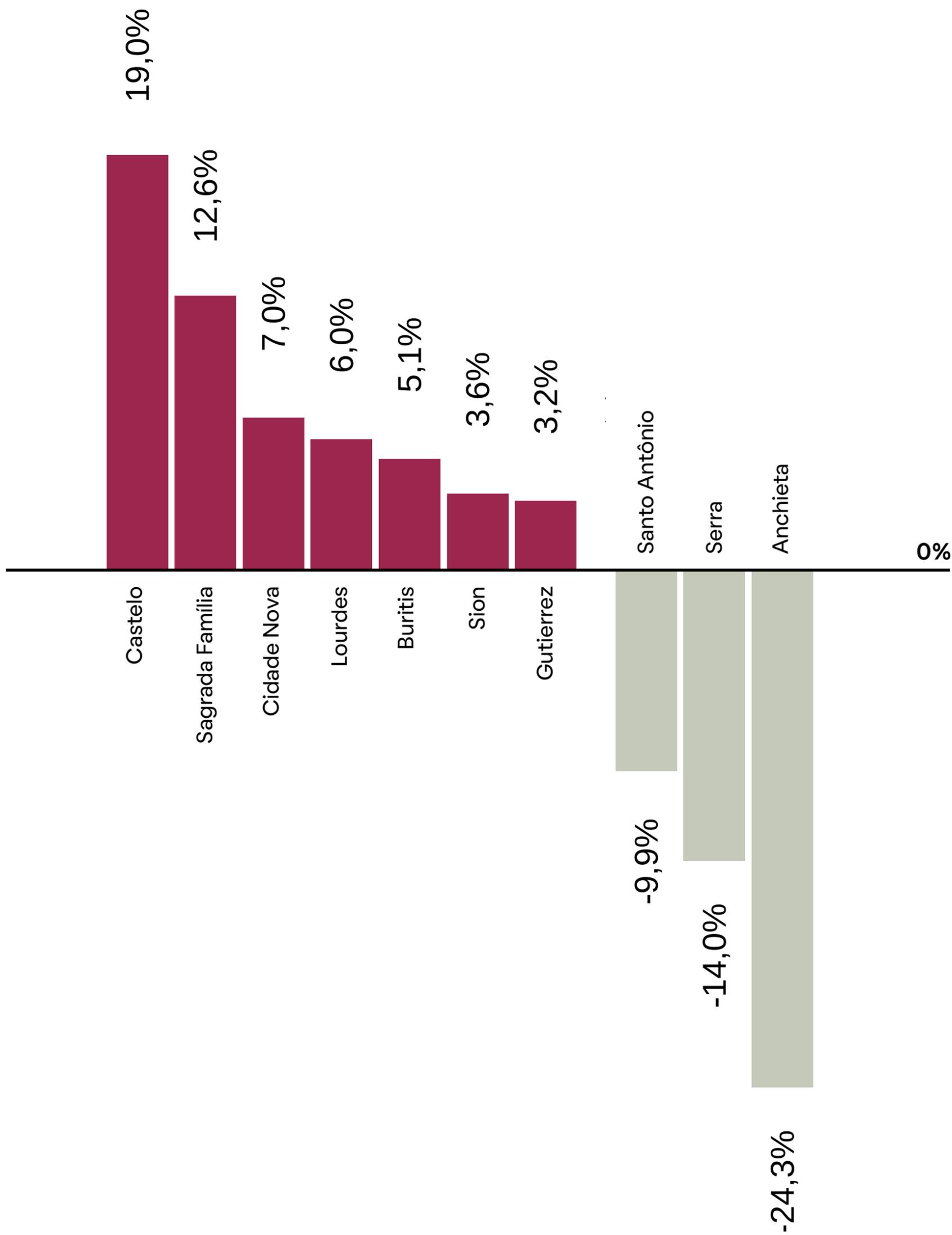
Ranking de 15 bairros mais representativos da cidade. Inclui bairros que valorizaram, bairros que continuaram com o mesmo preço e bairros que desvalorizaram.



# Bairros

BH

## Mais valorizados – menos valorizados

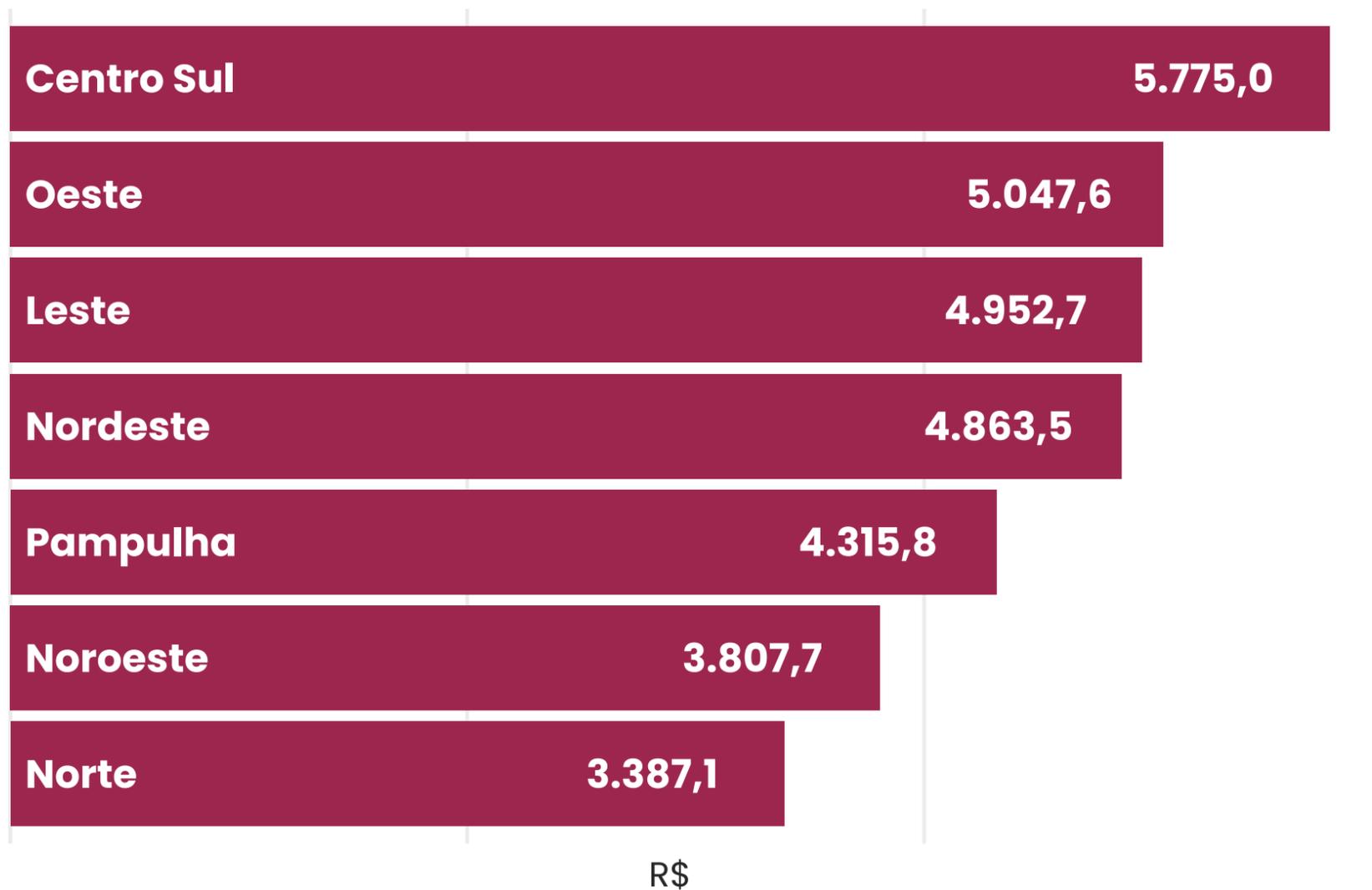


# Zonas

BH

## Preço por zona

Preço /m<sup>2</sup> por zona



# Rentabilidade

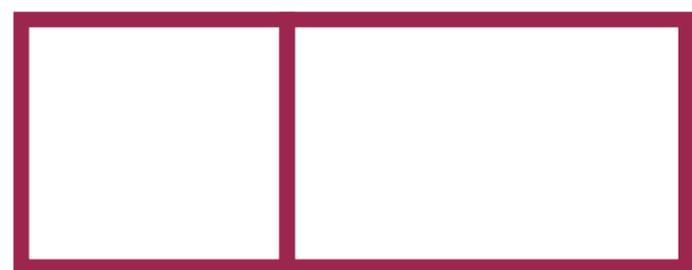
BH

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.

# 5,8% a.a



1 Quarto  
**5,4% a.a**



2 Quartos  
**6,2% a.a**



3 Quartos  
**5,9% a.a**



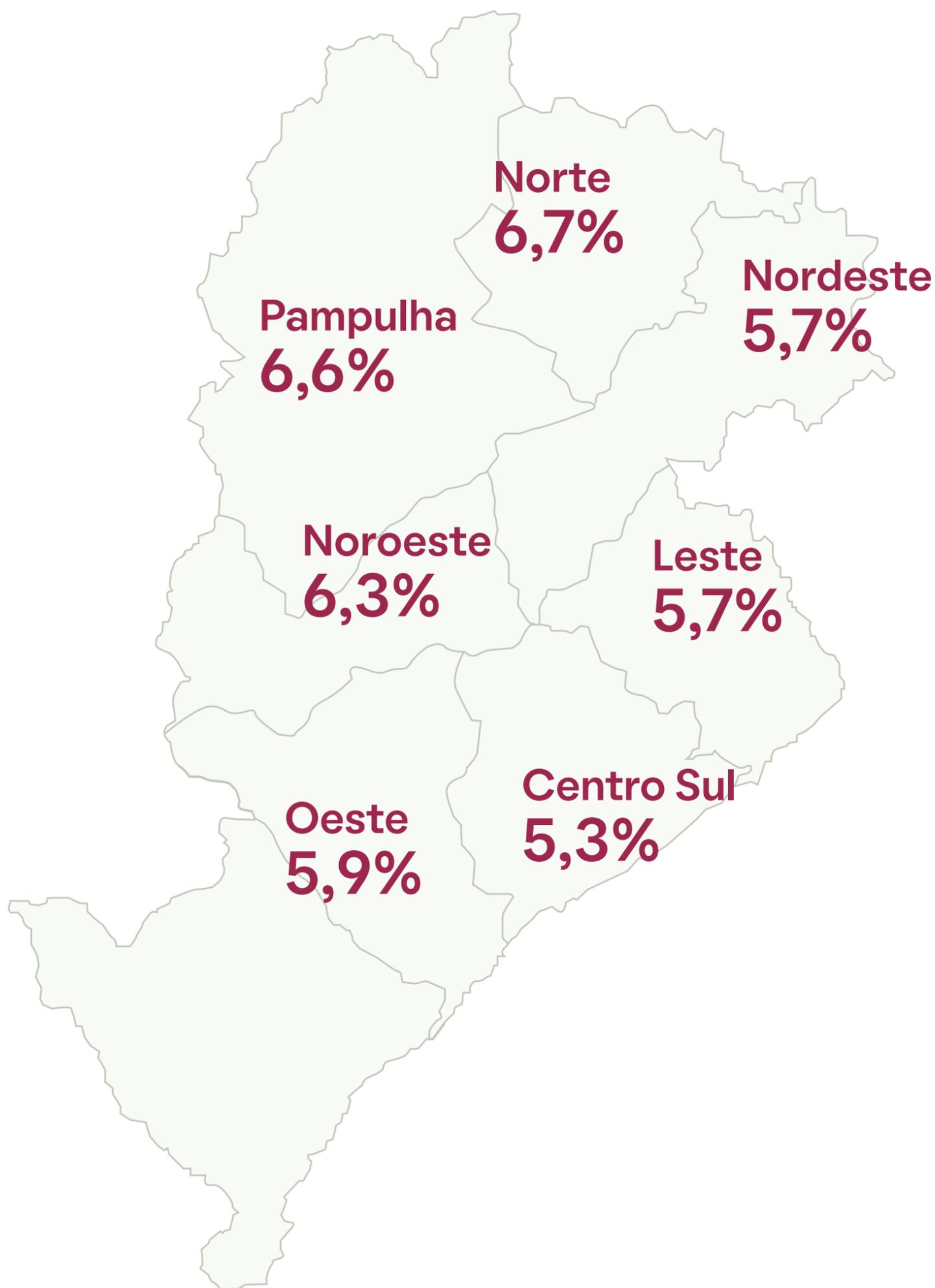
4 Quartos  
**4,5% a.a**



# Rentabilidade

BH

Rentabilidade por zona (% a.a)



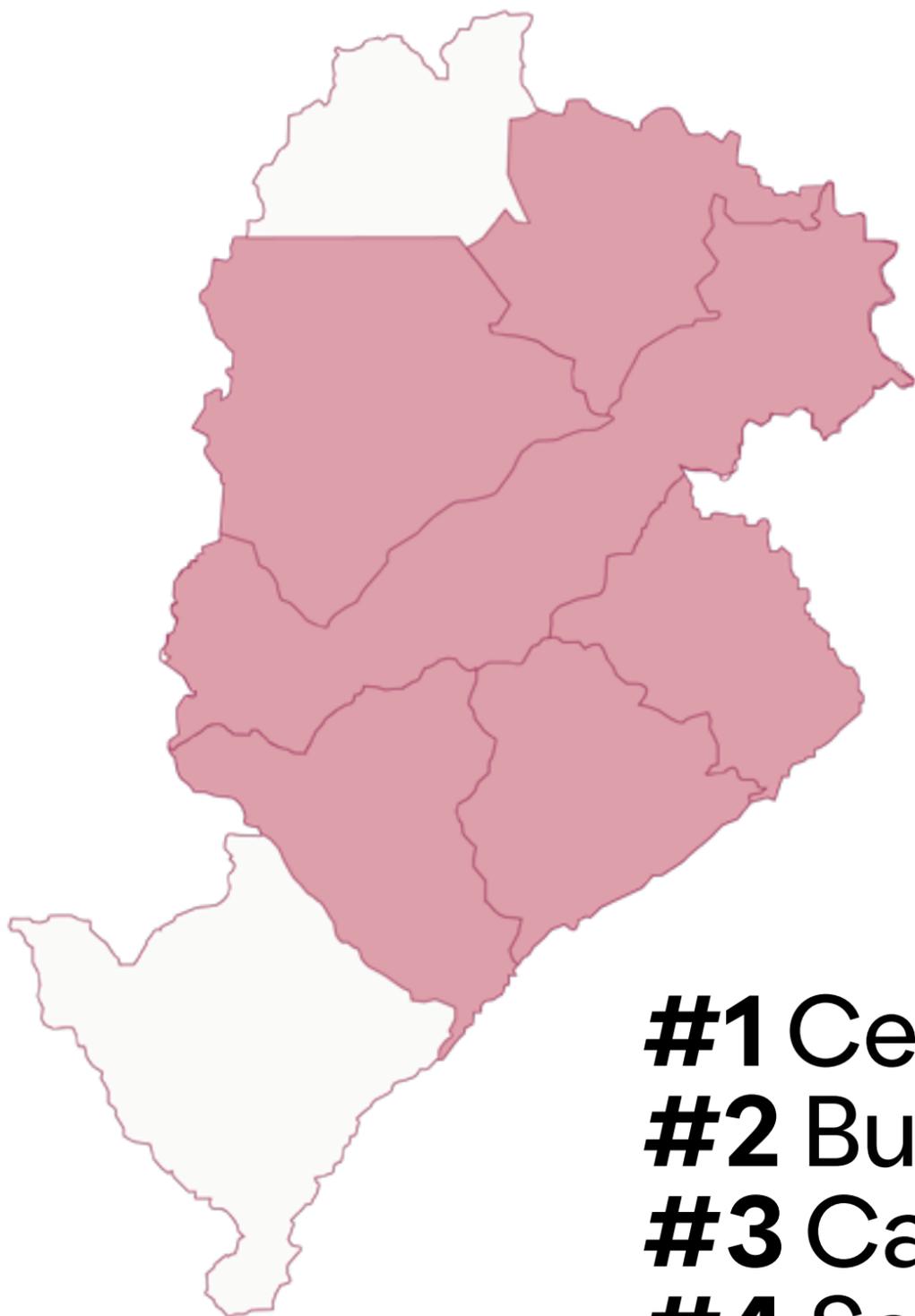
\*Para mais informações sobre a Calculadora QuintoAndar, acesse o [link](#)



# Filtros

BH

## Bairros mais procurados



**#1** Centro

**#2** Buritis

**#3** Castelo

**#4** Sagrada Família

**#5** Lourdes

**↑2** **#6** Cidade Nova

**#7** Prado

**↓2** **#8** Ouro Preto

**Novo!** **#9** Santa Amélia

**Novo!** **#10** Gutierrez



# Filtros

BH

---

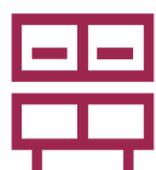
## Filtros mais usados



**#1** Apartamento cobertura



**#2** Armários embutidos no quarto



**#3** Armários na cozinha



**#4** Novos ou reformados



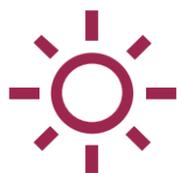
**#5** Sol da manhã



**#6** Armários nos banheiros



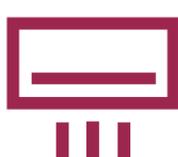
**#7** Vista livre



**#8** Luminosidade natural



**#9** Rua silenciosa



**#10** Ar-condicionado

---



# QuintoAndar DataHouse

**Anunciar imóvel**

