

Grupo QuintoAndar

 **QuintoAndar**

 **wimoveis**


Brasília


Outubro, 2023

Índice de Aluguel QuintoAndar Wimoveis

O que você vai encontrar aqui?

O Índice de Aluguel
QuintoAndar Wimoveis 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 m²

05

Valor médio do m² por tipo de imóvel

06

Regiões que mais valorizaram

07

Regiões que desvalorizaram

08

Panorama dos últimos 3 meses

09

Regiões mais caras da cidade

10

Desconto na cidade

11

Preço de padrões de apartamentos

Valor médio do m²

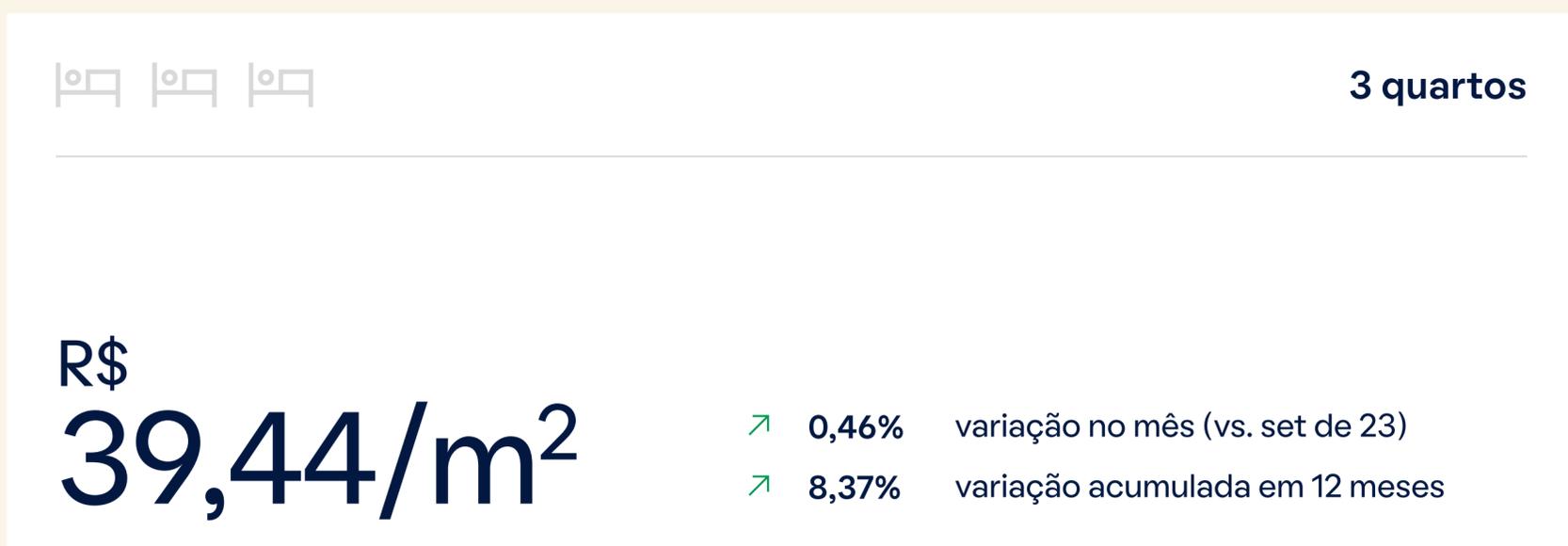
Abaixo é apresentada a média do preço de aluguel na cidade e sua variação acumulada ao longo do tempo (em 12 meses). O índice combina dados de anúncios e contratos para oferecer o retrato mais fiel do mercado no período de referência.



- ↗ 0,16% variação no mês (vs. set 23)
- ↗ 9,96% variação acumulada em 12 meses
- ↗ 9,79% variação acumulada em 2023

R\$ 42,51/m²

Valor médio do m² por tipo de imóvel



Variação acumulada nos últimos 12 meses

● 1 quarto ● 2 quartos ● 3 quartos



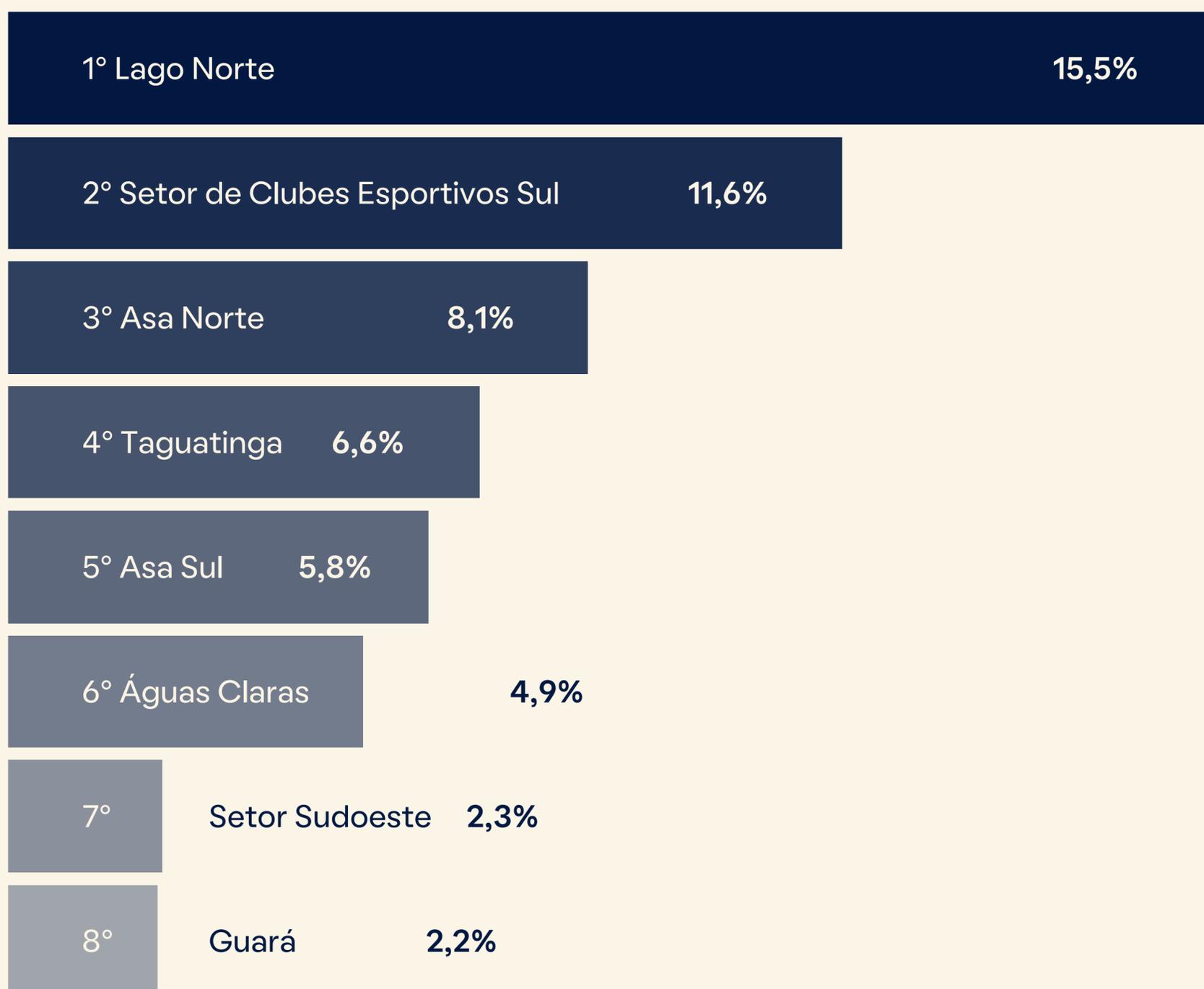
Regiões que mais valorizaram

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 Lago Norte

[Conheça esta região](#) →



Regiões 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. Regiões menos valorizadas podem estar se revitalizando ou passando por mudanças que podem levar à valorização futura.

↙ Últimos 12 meses

Não há nenhuma região com desvalorização no período.

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.

↗ Regiões que mais valorizaram



↘ Regiões que desvalorizaram



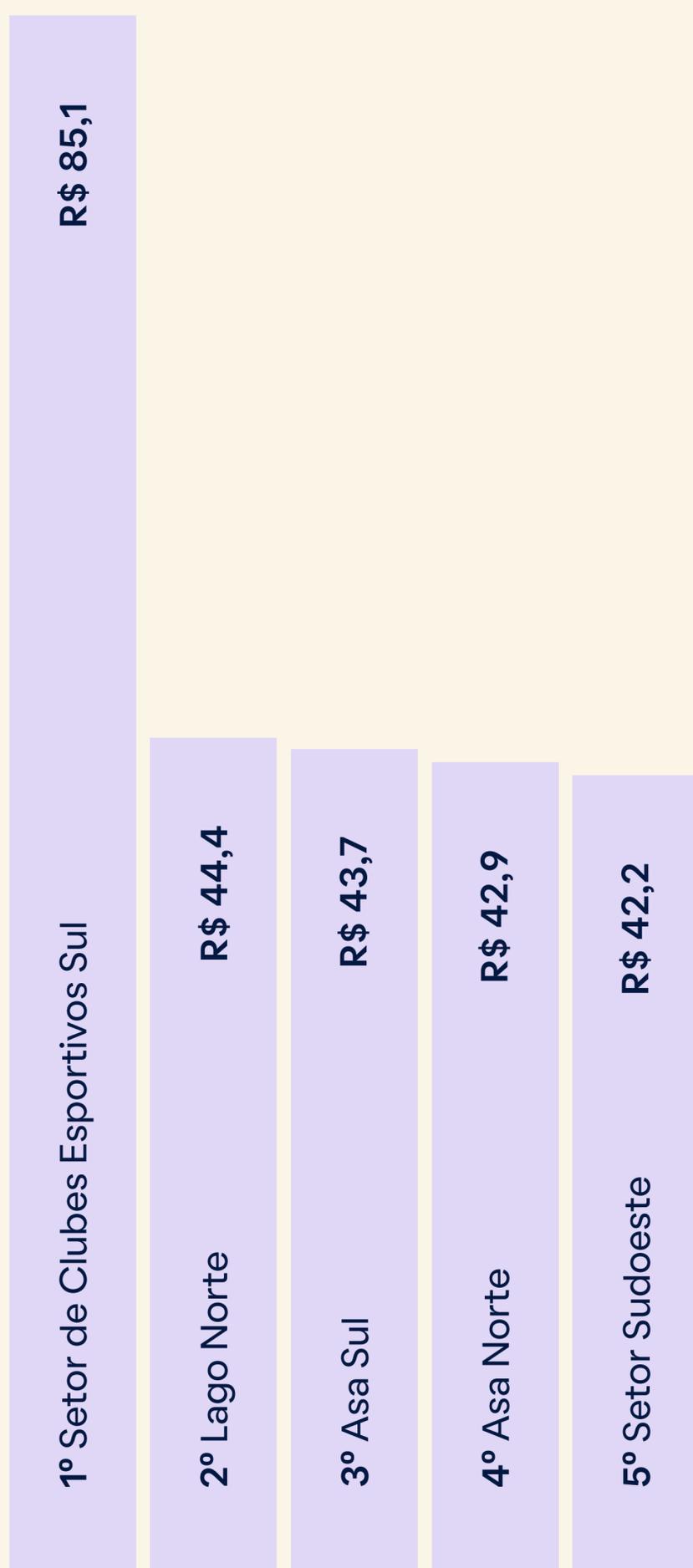
Regiões mais caras da cidade

A lista abaixo exhibe as regiões mais caras 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

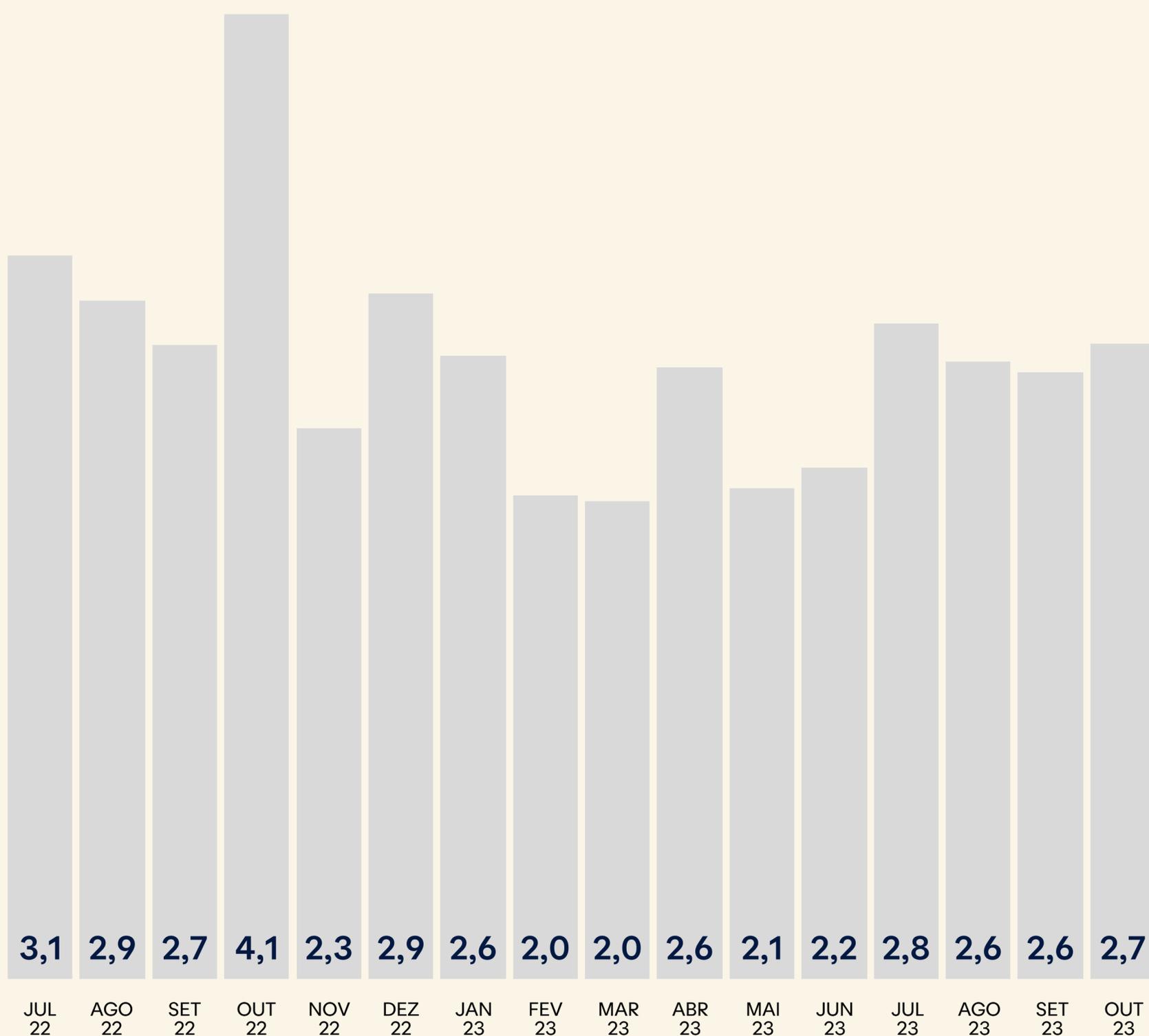
1º Setor de Clubes Sul

[Conheça esta região](#) →



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%

- ↗ +0,1 ponto percentual em comparação com set/23
- ↘ -1,4 ponto percentual em comparação com out/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 (45m²)

R\$ 1.250 – 1.350



Com vaga de garagem

R\$ 1.500 – 1.620



Com mobília

R\$ 1.480 – 1.610



2 quartos (80m²)

R\$ 1.930 – 2.100



Com vaga de garagem

R\$ 2.320 – 2.520



Com mobília

R\$ 2.300 – 2.490



3 quartos e 1 vaga (120m²)

R\$ 3.050 – 3.310



Com 2 vagas de garagem

R\$ 3.520 – 3.820



Com mobília e 1 vaga

R\$ 3.620 – 3.940

Resumo

Cidade	Preço R\$	Varição do mês	Varição nos últimos 12 meses	Varição no ano
 Brasília	42,51	0,16%	9,96%	9,79%

Cidade	Preço R\$	Varição do mês	Varição nos últimos 12 meses	Varição no ano
 São Paulo	59,18	0,42%	9,51%	8,31%

[Acessar Índice completo](#) ↗

Cidade	Preço R\$	Varição do mês	Varição nos últimos 12 meses	Varição no ano
 Rio de Janeiro	38,29	-1,50%	13,17%	11,76%

[Acessar Índice completo](#) ↗

Cidade	Preço R\$	Varição do mês	Varição nos últimos 12 meses	Varição no ano
 Curitiba	42,38	1,44%	19,19%	17,10%

[Acessar Índice completo](#) ↗

Cidade	Preço R\$	Varição do mês	Varição nos últimos 12 meses	Varição no ano
 Belo Horizonte	32,68	-0,02%	19,35%	19,05%

[Acessar Índice completo](#) ↗

Cidade	Preço R\$	Varição do mês	Varição nos últimos 12 meses	Varição no ano
 Porto Alegre	31,52	0,63%	14,28%	11,69%

[Acessar Índice completo](#) ↗

Metodologia

O Índice de Aluguel QuintoAndar Wimoveis 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