

# 🕒 Relatório compra e venda QuintoAndar



1º 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 1º Trimestre 2023

- O ano de 2022 fechou com números bastante positivos, especialmente no primeiro semestre; o mercado foi impulsionado pela forte recuperação do mercado de trabalho e pelo bom desempenho da economia. Os sinais de inversão tornam-se mais claros e já é possível observar uma estagnação/queda de preços em algumas praças, incluindo Belo Horizonte e Rio de Janeiro.
- O redesenho do programa habitacional Minha Casa Minha Vida deve representar uma importante fonte de demanda para o setor econômico.
- O Banco Central mantém a taxa de juros em 13,75% desde agosto de 2022 e o mercado espera reduções apenas na segunda metade de 2023. O juro alto desincentiva o financiamento habitacional e isso já se reflete em um volume menor de financiamento imobiliário.



- A economia brasileira opera acima dos níveis de produção pré-pandemia e agora volta a enfrentar velhos desafios para sustentar o crescimento no longo prazo. Uma importante reforma deste ano é a tributária, que tem potencial de aumentar a eficiência dos negócios.
- A desaceleração das economias a nível global e a normalização do preço das commodities sinalizam uma menor demanda por exportações brasileiras, o que deve se refletir em menor crescimento econômico.
- Em suma, com base nos dados do Relatório do QuintoAndar e diante do cenário atual, a perspectiva é que 2023 deva ser, de fato, um ano bastante desafiador para o mercado imobiliário.

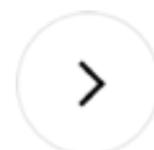


# São Paulo



---

# Rio de Janeiro



---

# Belo Horizonte



# São Paulo

O mercado de venda em São Paulo fechou o primeiro trimestre do ano com aumento tanto nos valores anunciados como nos contratados. O aumento no preço/m<sup>2</sup> mediano foi de 1% em comparação com o trimestre anterior e de 2,35% em comparação com o primeiro trimestre de 2022. As zonas Centro, Centro-Oeste e Oeste tiveram as maiores altas.



# Contrato x Anúncio

SP

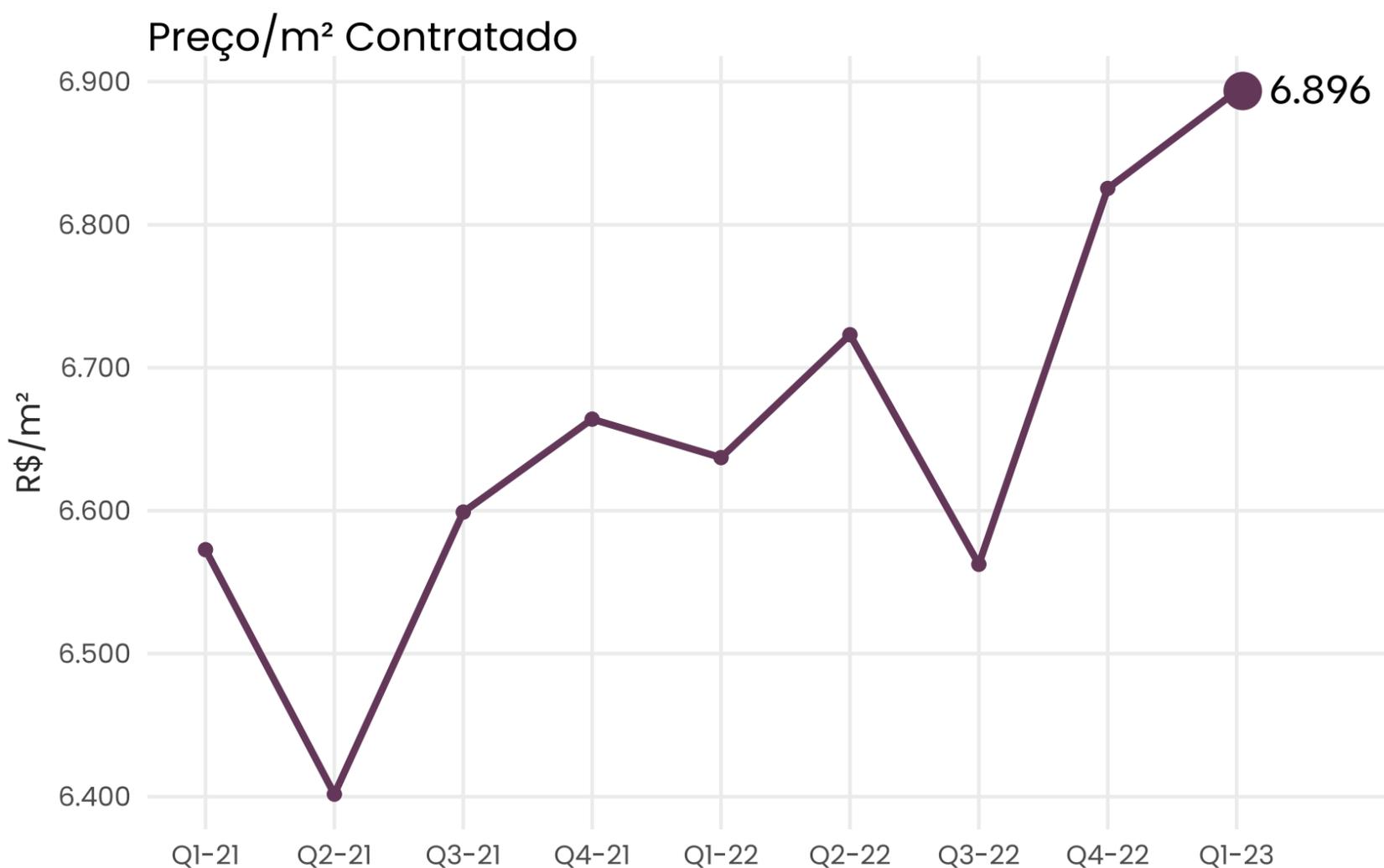
## Contrato

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\$6.896/m<sup>2</sup>

Variação em relação ao trimestre anterior: 1% (vs 4T2022)

Variação anual: 2,35% (vs 1T2022)



# Contrato x Anúncio

SP

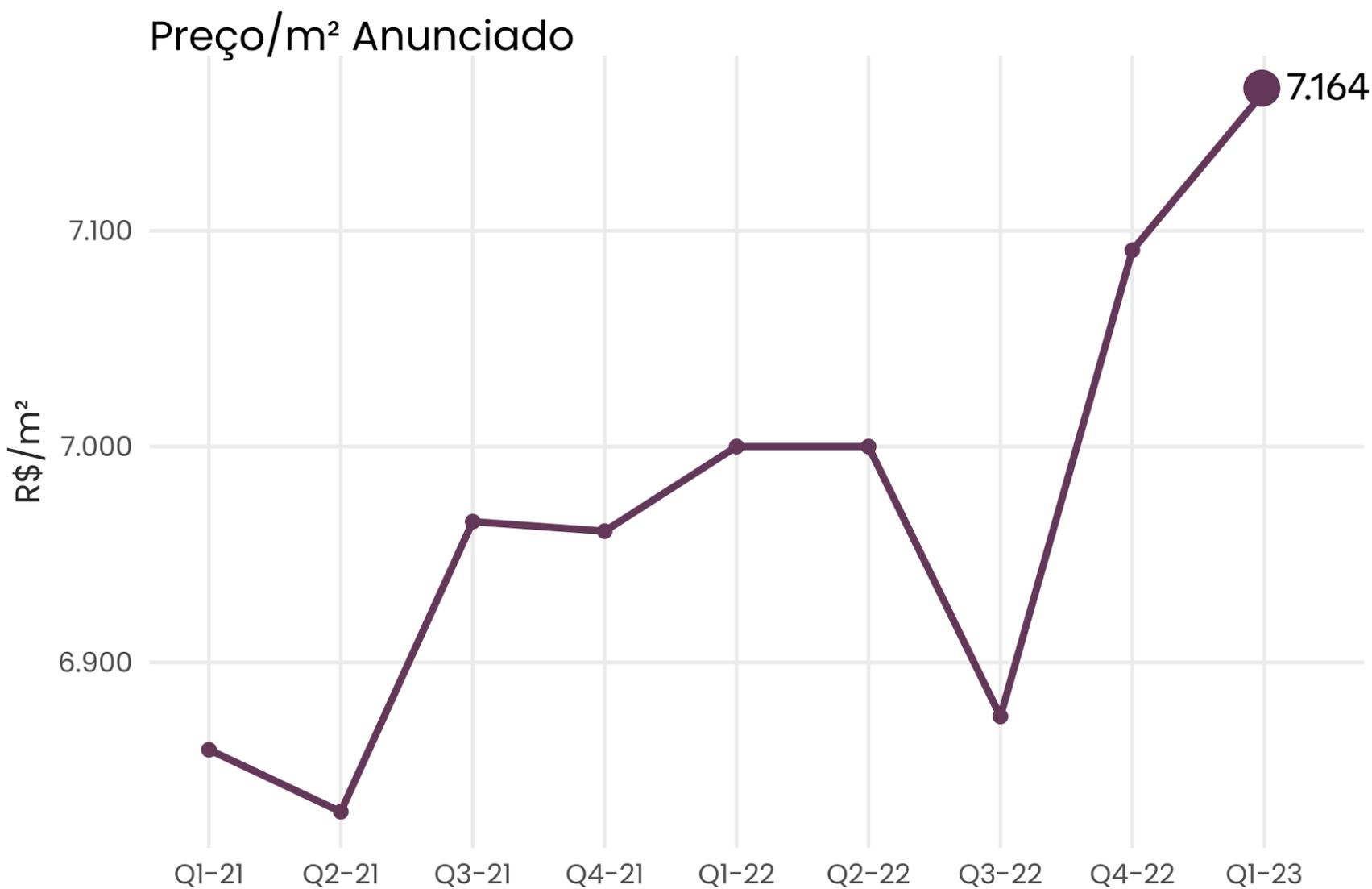
## Anúncio

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\$7.164/m<sup>2</sup>

Variação em relação ao trimestre anterior: 1,04% (vs 4T2022)

Variação anual: 3,86% (vs 1T2022)



# Contrato x Anúncio

SP

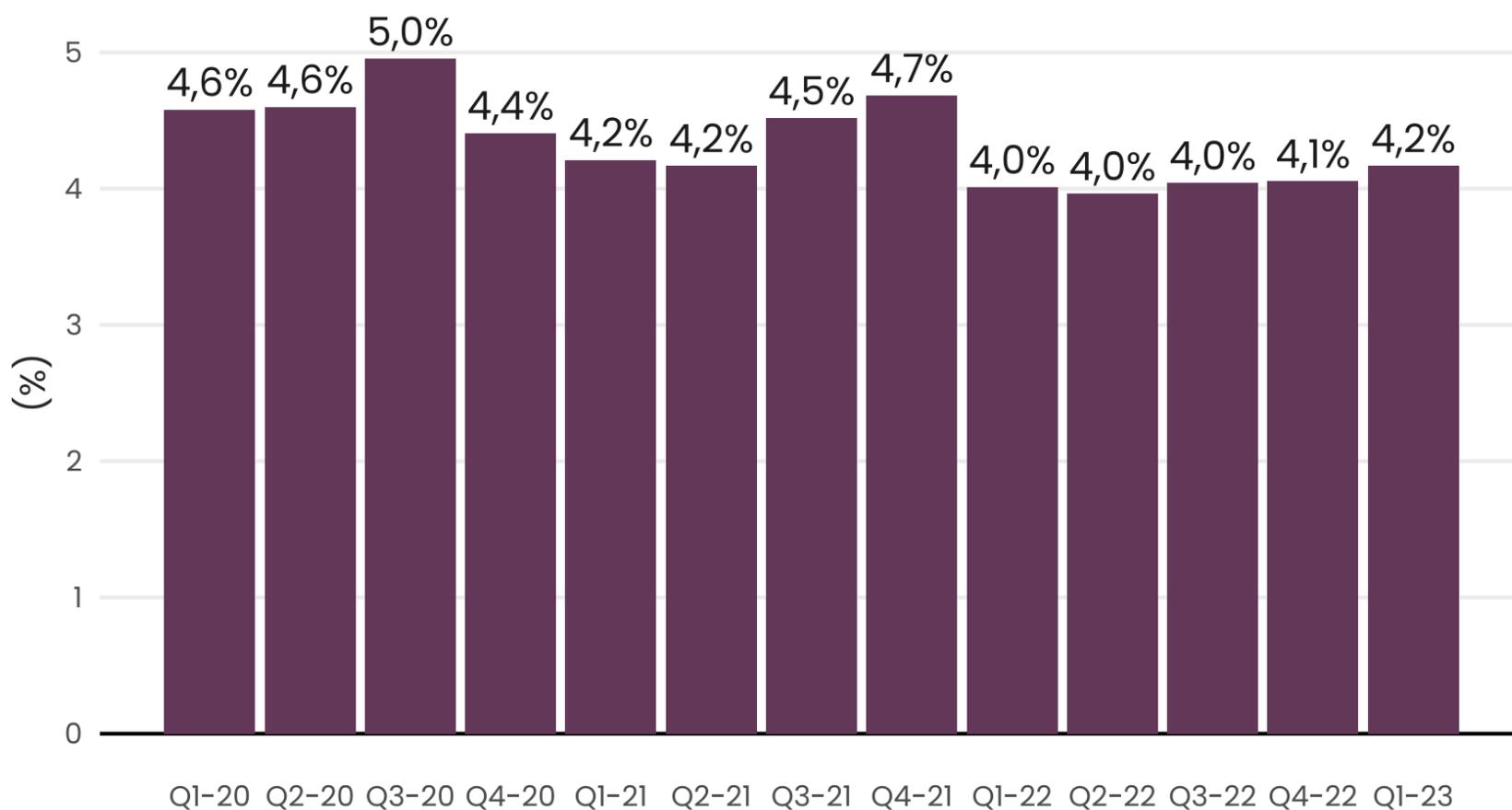
## Desconto

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.

**Obs: a metodologia do cálculo do desconto foi alterada nesta versão do Relatório e como resultado a série histórica foi alterada!**

# 4,2%

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

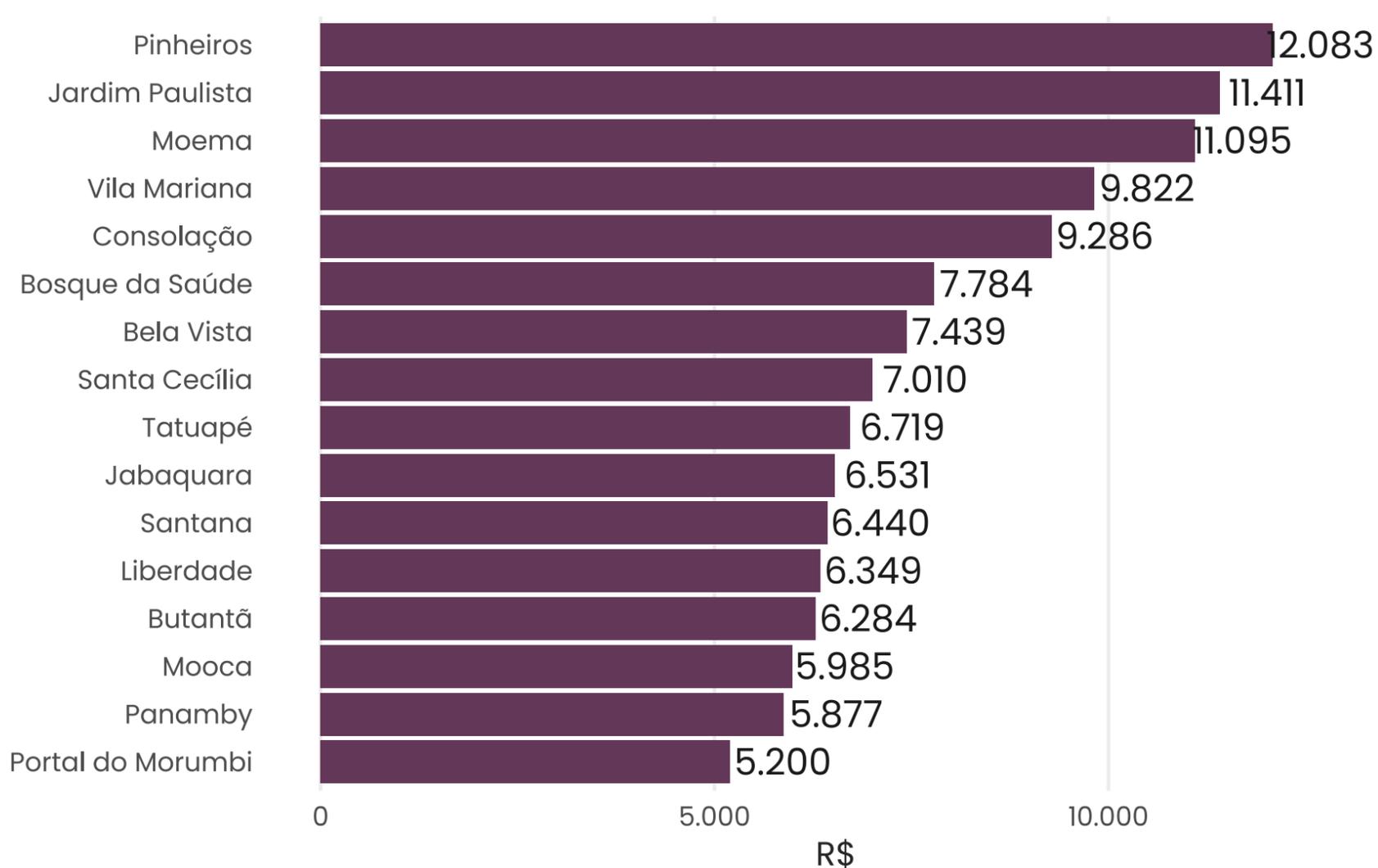


# Bairros

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.

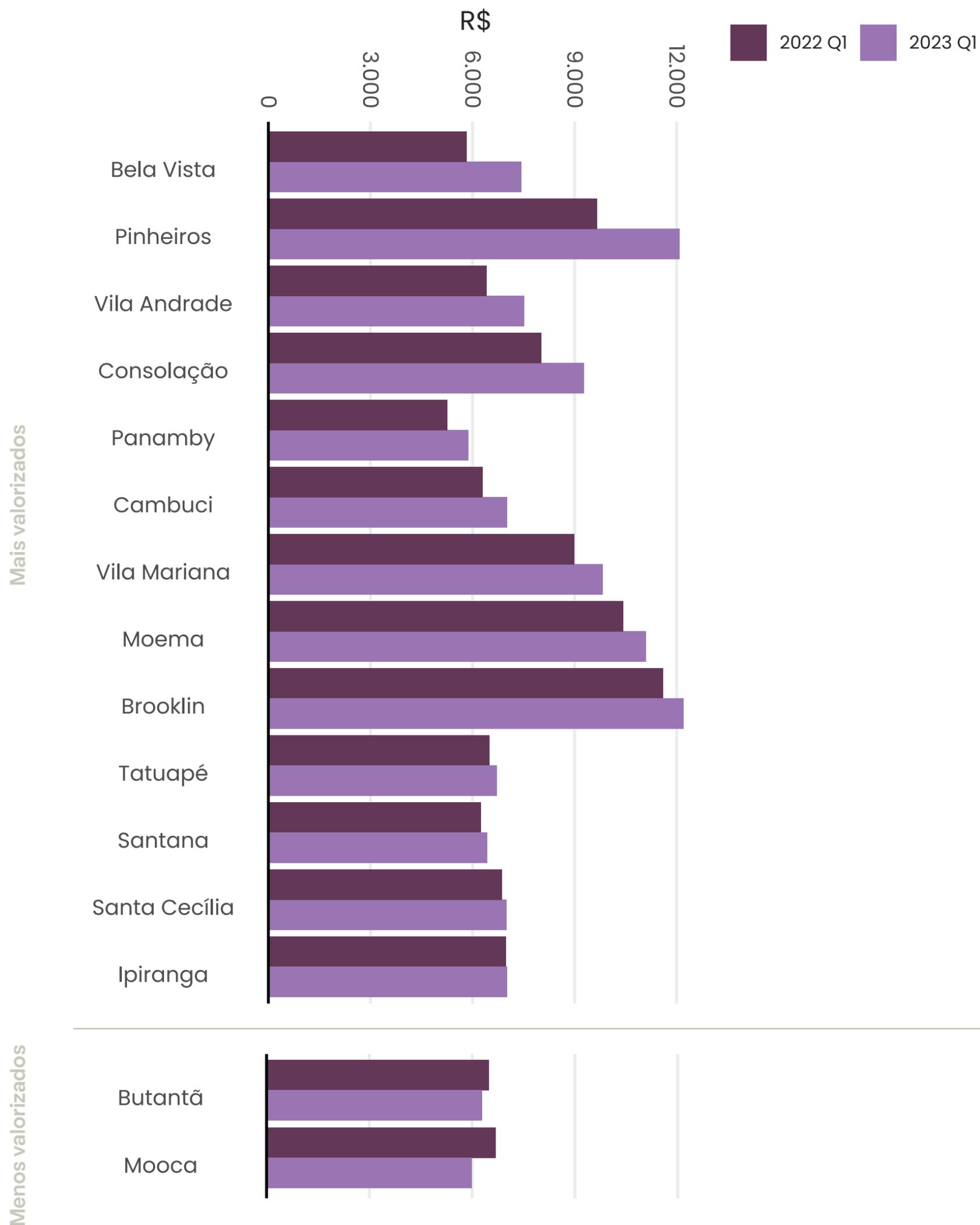


# Bairros

SP

## Mais valorizados – menos valorizados

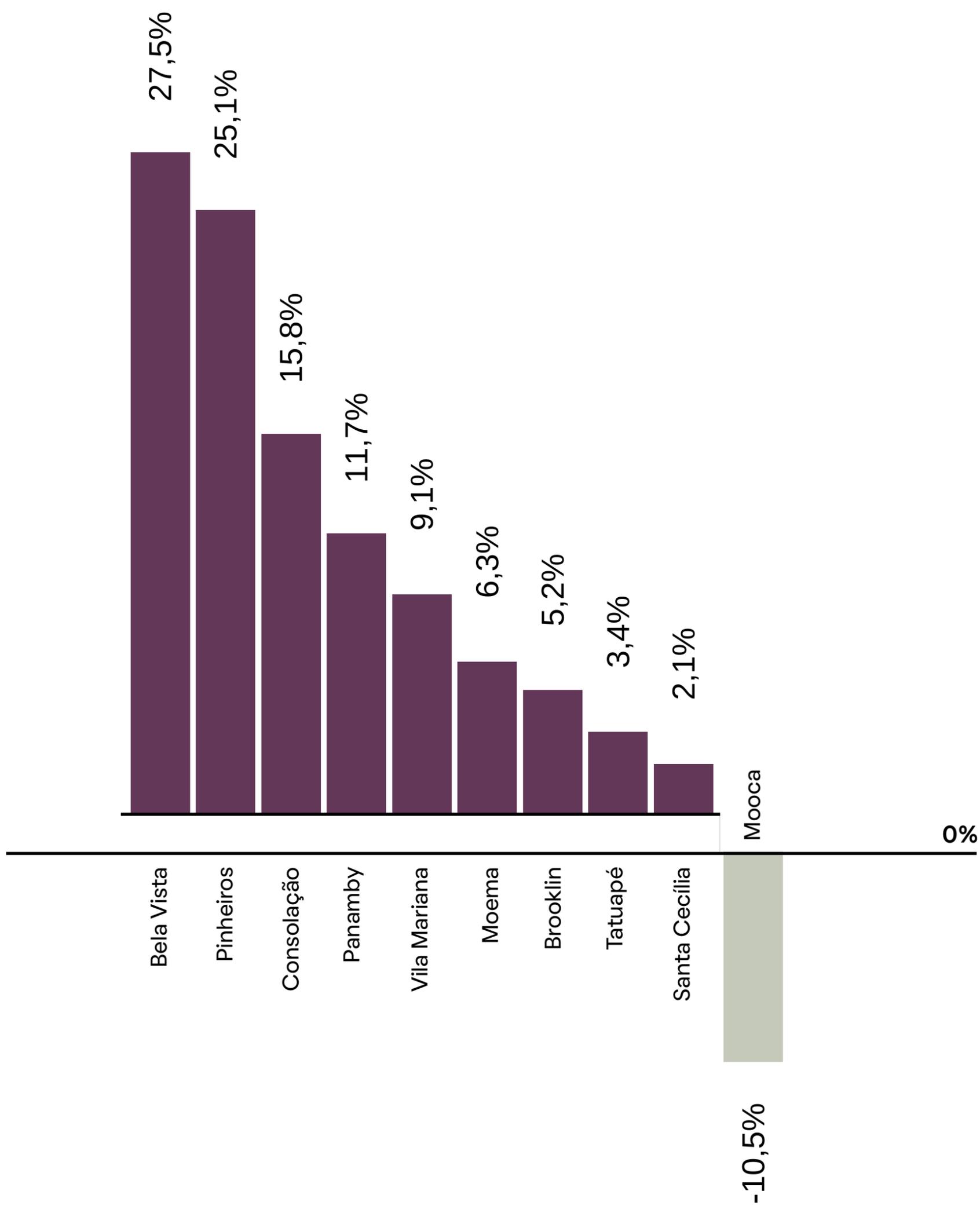
Ranking de 15 bairros mais representativos da cidade. Inclui bairros que valorizaram, bairros que continuaram com o mesmo preço e bairros que desvalorizaram.



# Bairros

SP

Mais valorizados – menos valorizados

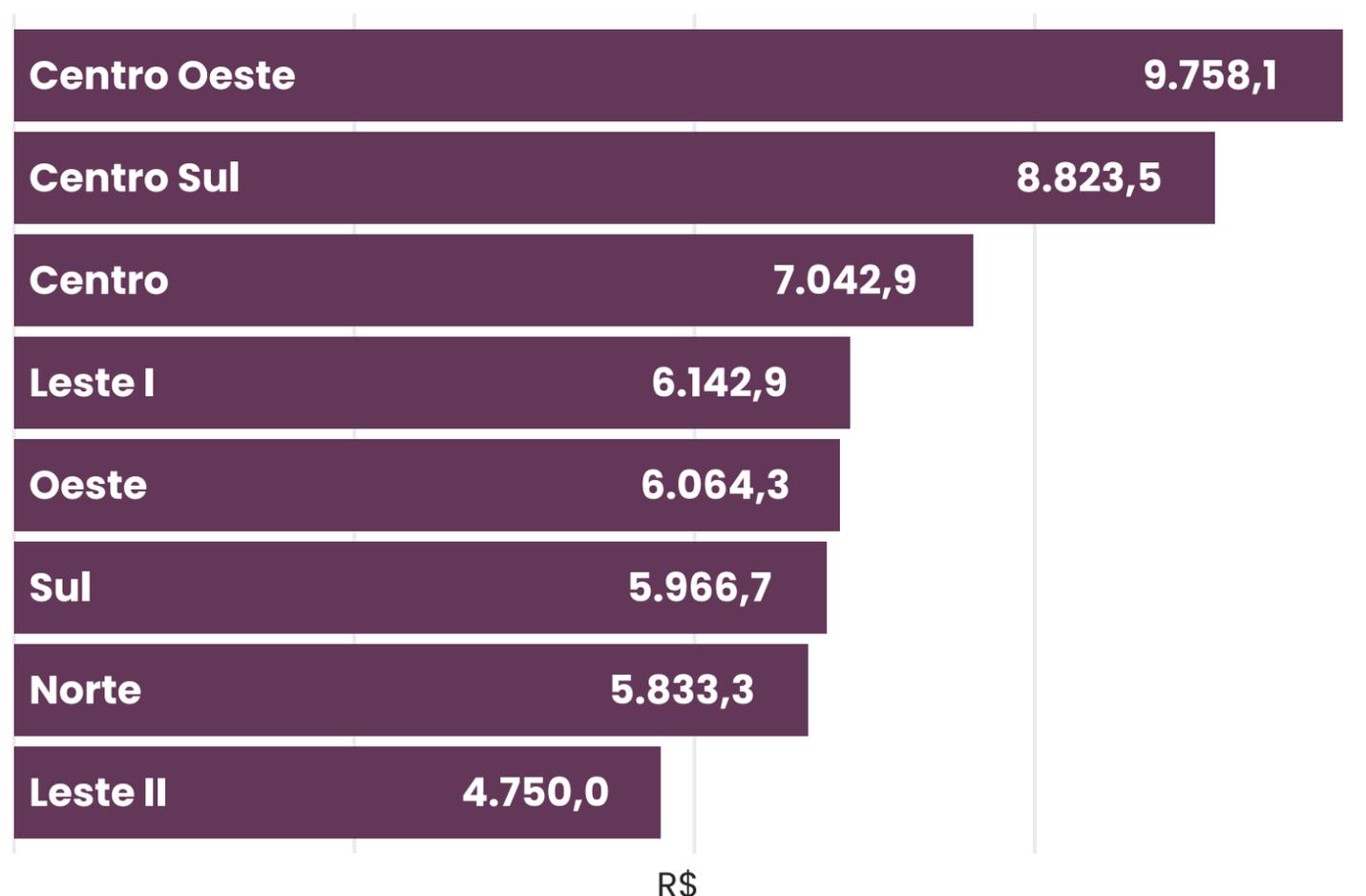


# Zonas

SP

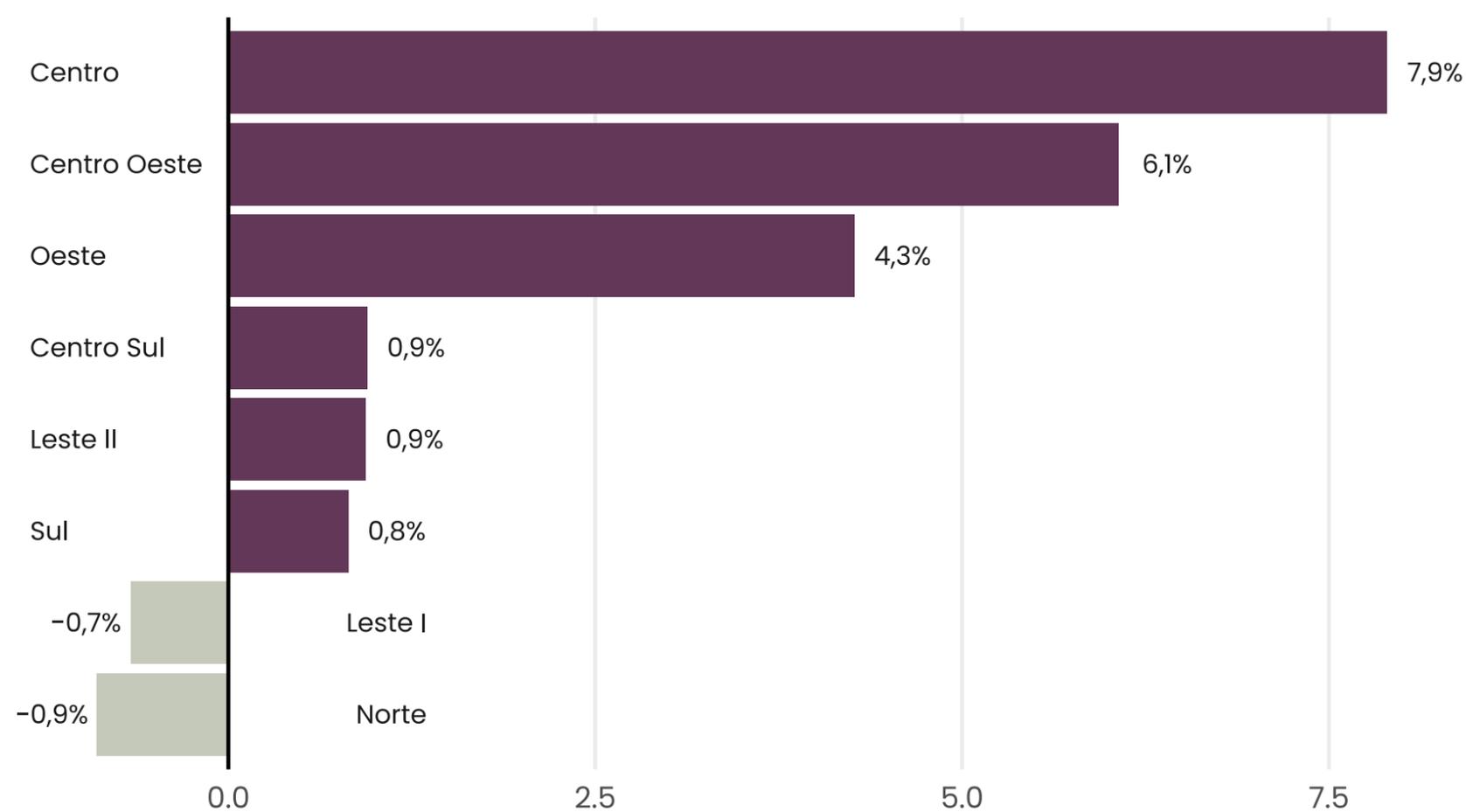
## Preço por zona

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.

# 5,12% a.a



1 Quarto  
**5,6% a.a**



2 Quartos  
**5,2% a.a**



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



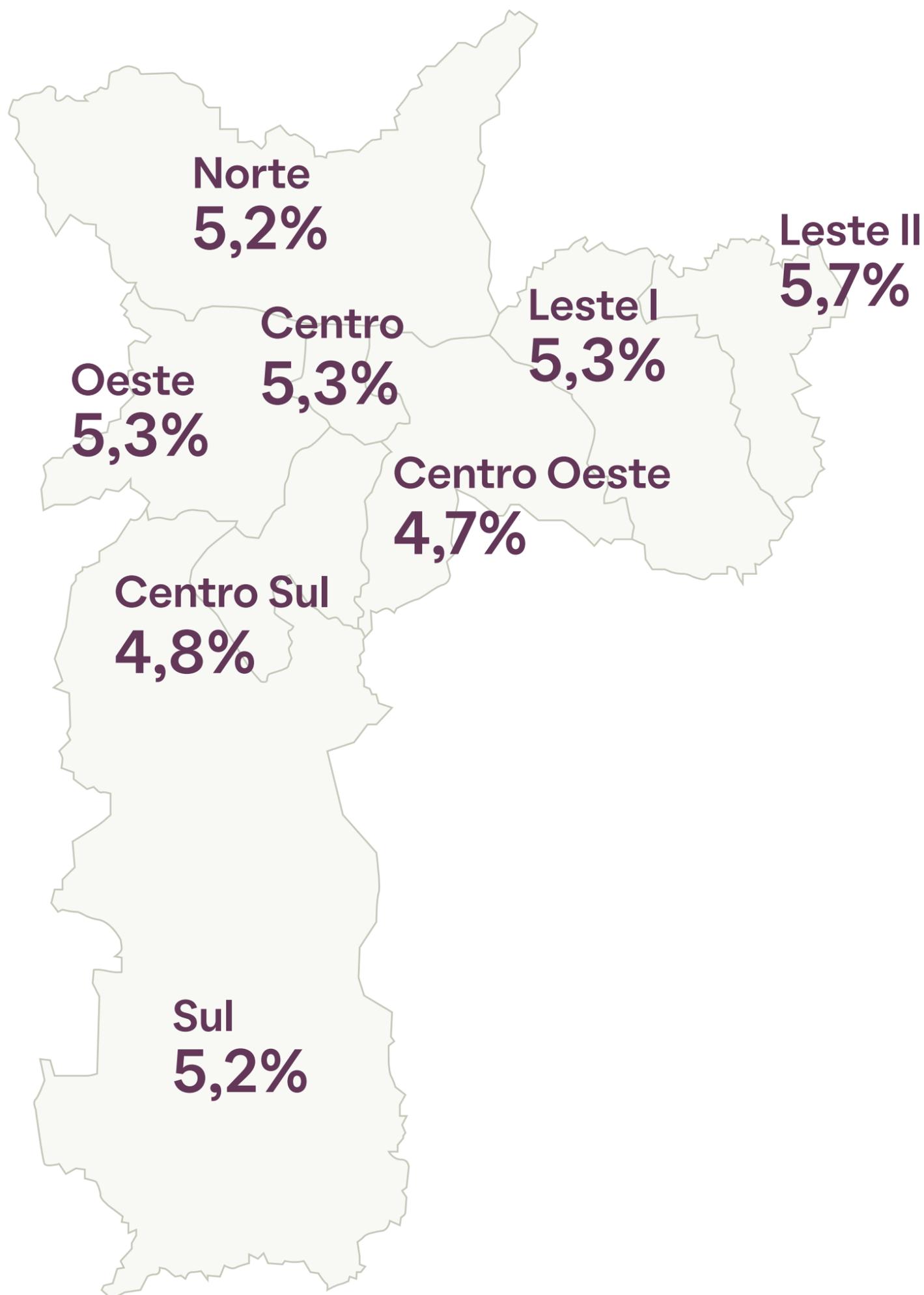
4 Quartos  
**3,5% a.a**



# Rentabilidade

SP

Rentabilidade por zona (% a.a)



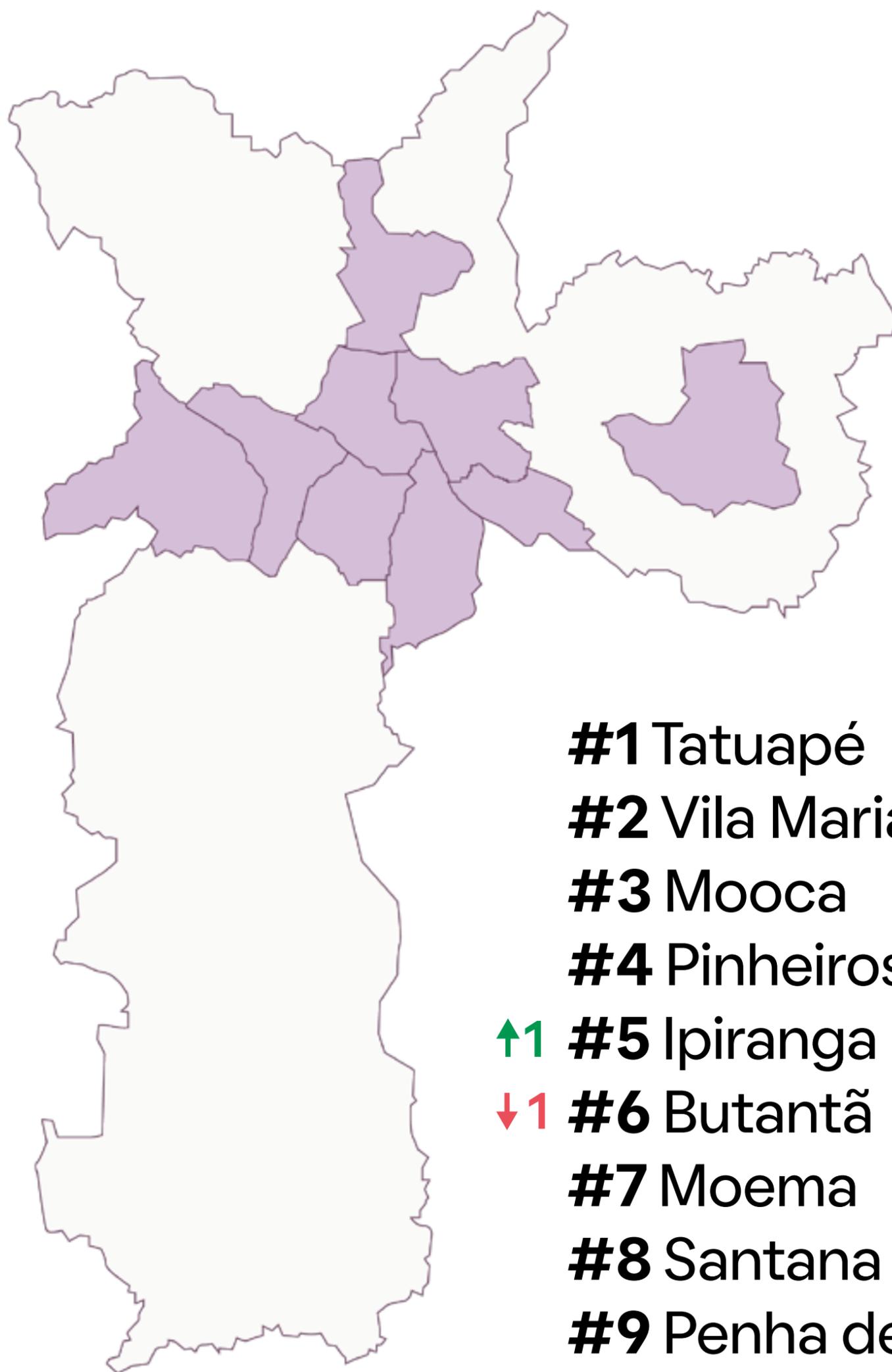
\*Para mais informações sobre a Calculadora QuintoAndar, acesse o [link](#)



# Filtros

SP

## Bairros mais procurados



- #1** Tatuapé
- #2** Vila Mariana
- #3** Mooca
- #4** Pinheiros
- ↑1** **#5** Ipiranga
- ↓1** **#6** Butantã
- #7** Moema
- #8** Santana
- #9** Penha de Franca
- ↑4** **#10** Vila Prudente



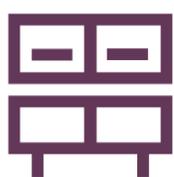
# Filtros

SP

## Filtros mais usados



**#1** Apartamento Cobertura



**#2** Armário na Cozinha



**#3** Novos ou Reformados



**#4** Armário Embutido no Quarto



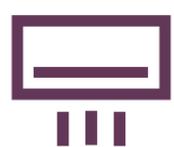
**#5** Sol da manhã



**#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 primeiro trimestre do ano com queda tanto nos valores anunciados como nos contratados em relação ao trimestre anterior. A retração no preço/m<sup>2</sup> mediano foi de -6,67%. Os valores, no entanto, estão no mesmo nível do negociado no início do ano anterior.



# Contrato x Anúncio

RJ

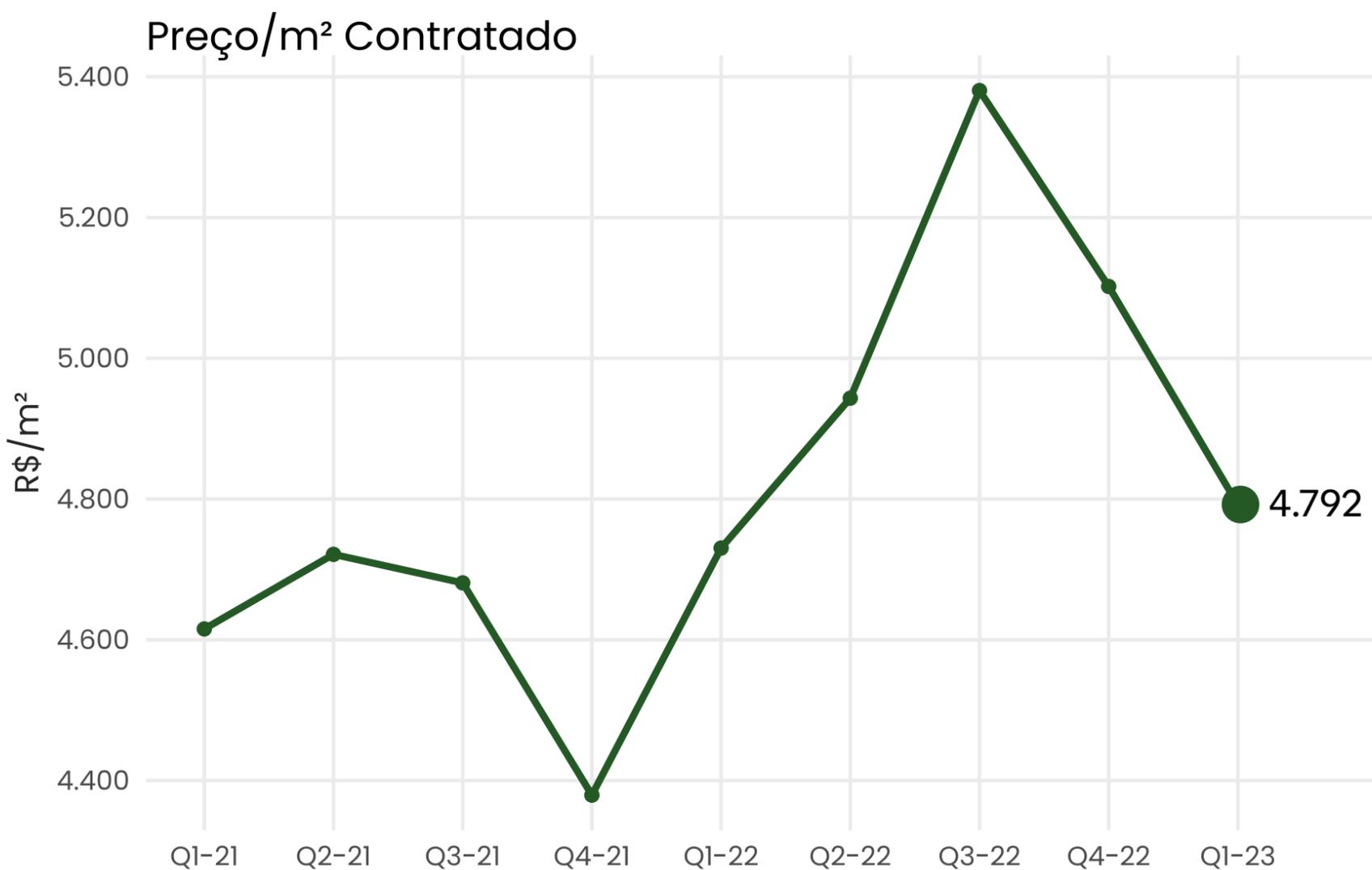
## Contrato

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\$4.792/m<sup>2</sup>

Variação em relação ao trimestre anterior: -6,67% (vs 4T2022)

Variação anual: -1,03% (vs 1T2022)



# Contrato x Anúncio

RJ

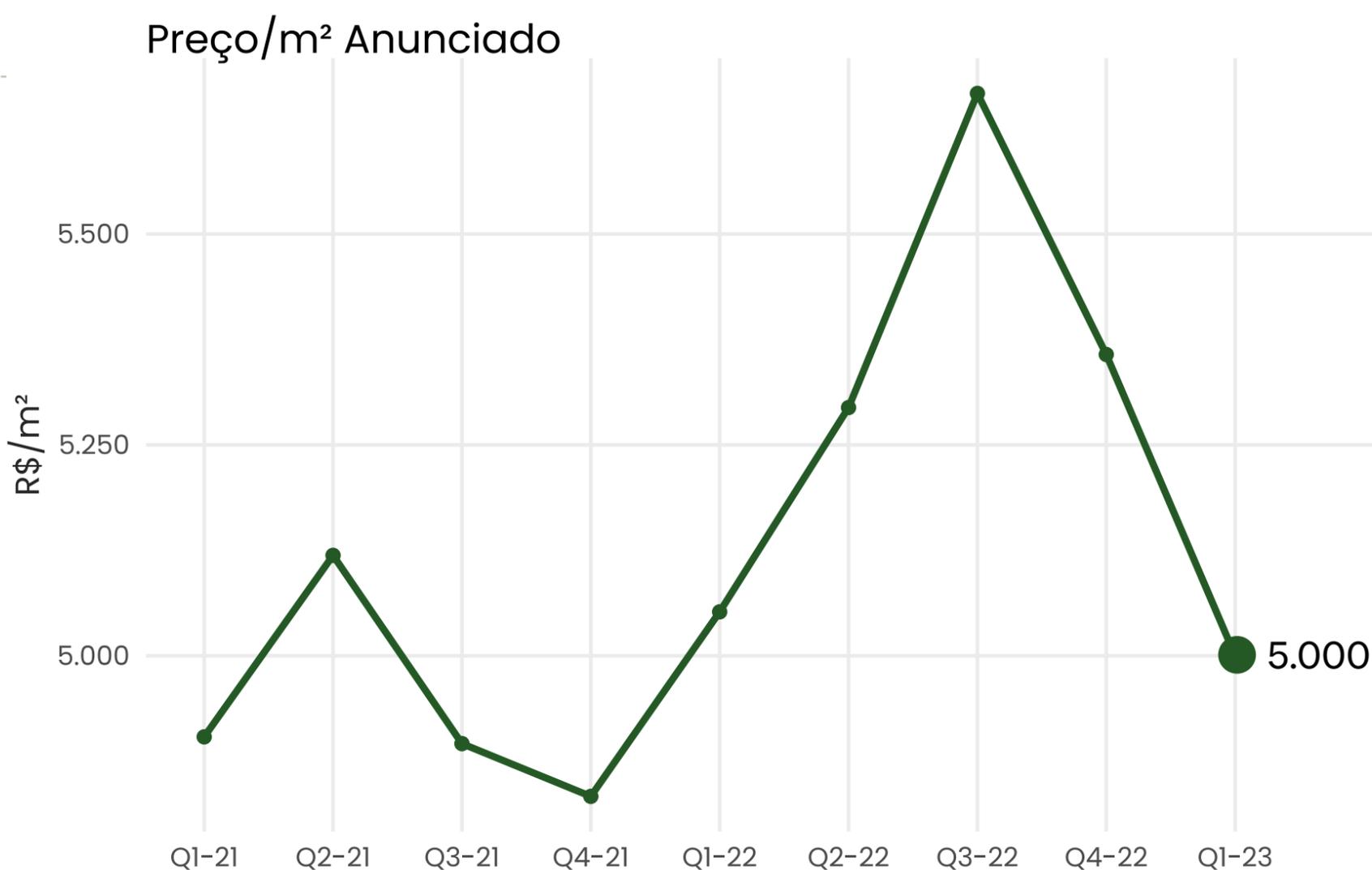
## Anúncio

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\$5.000/m<sup>2</sup>

Variação em relação ao trimestre anterior: -6,08% (vs 4T2022)

Variação anual: 1,3% (vs 1T2022)



# Contrato x Anúncio

RJ

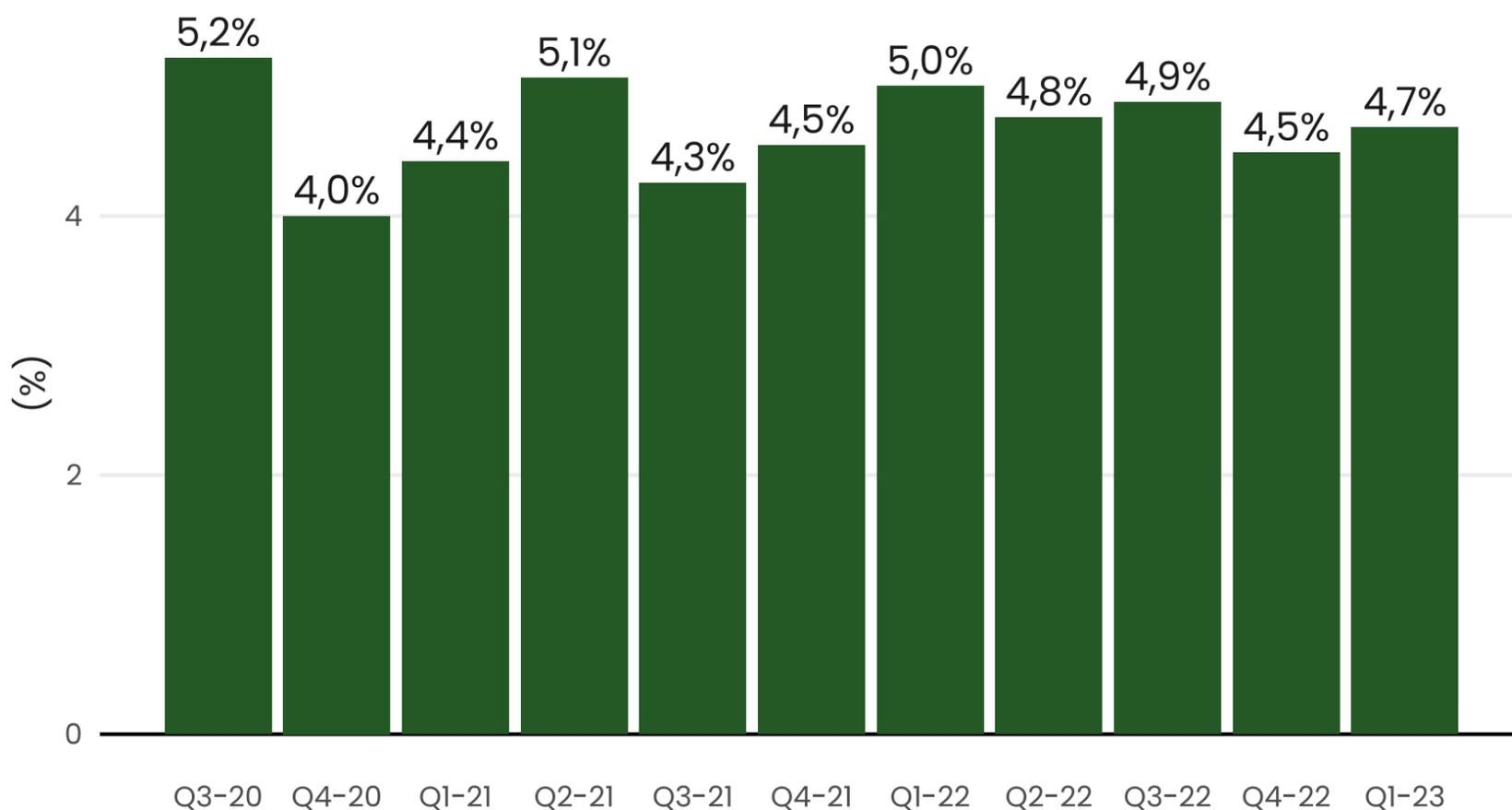
## Desconto

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.

**Obs: a metodologia do cálculo do desconto foi alterada nesta versão do Relatório e como resultado a série histórica foi alterada!**

# 4,7%

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

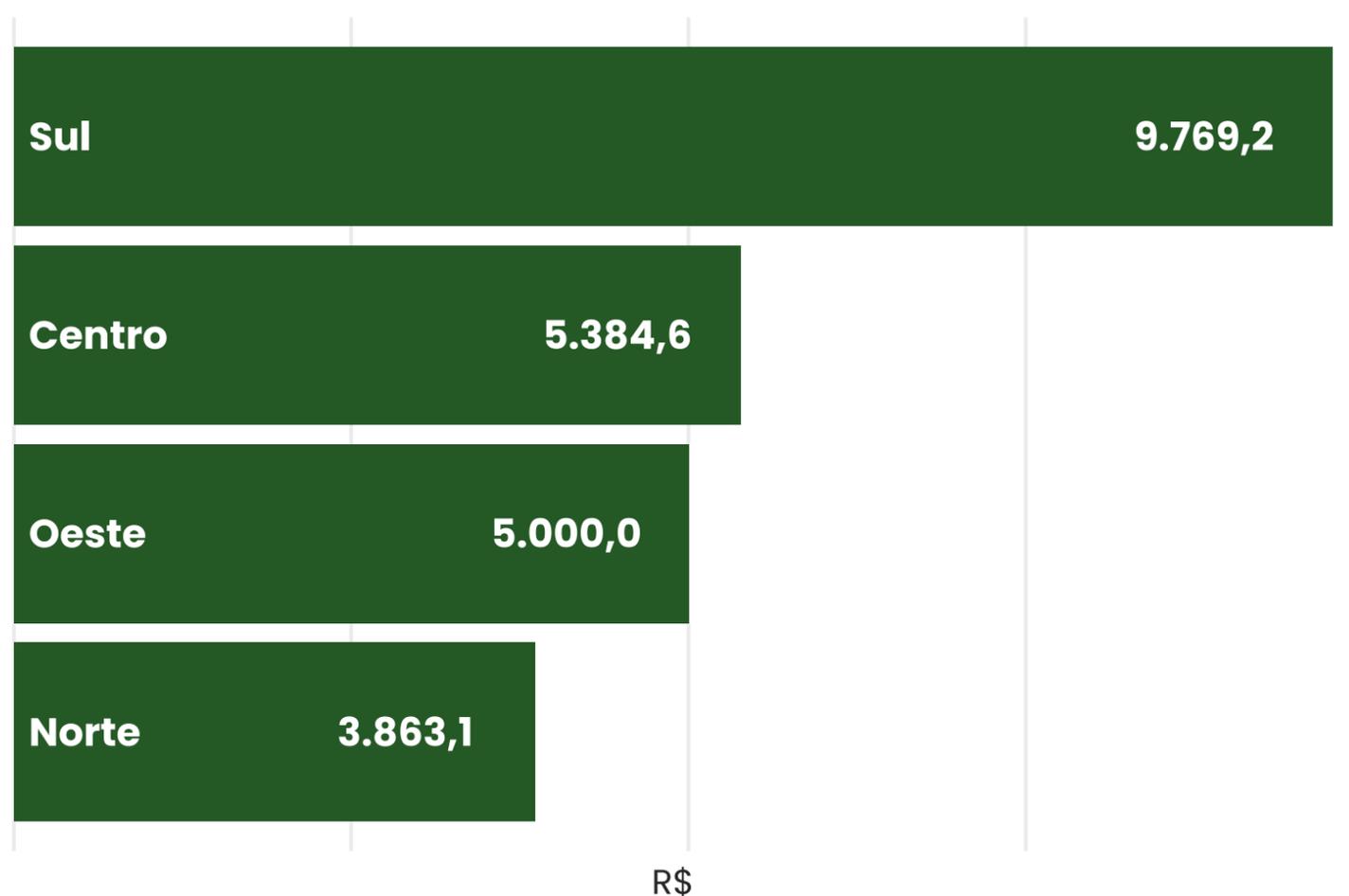


# Zonas

RJ

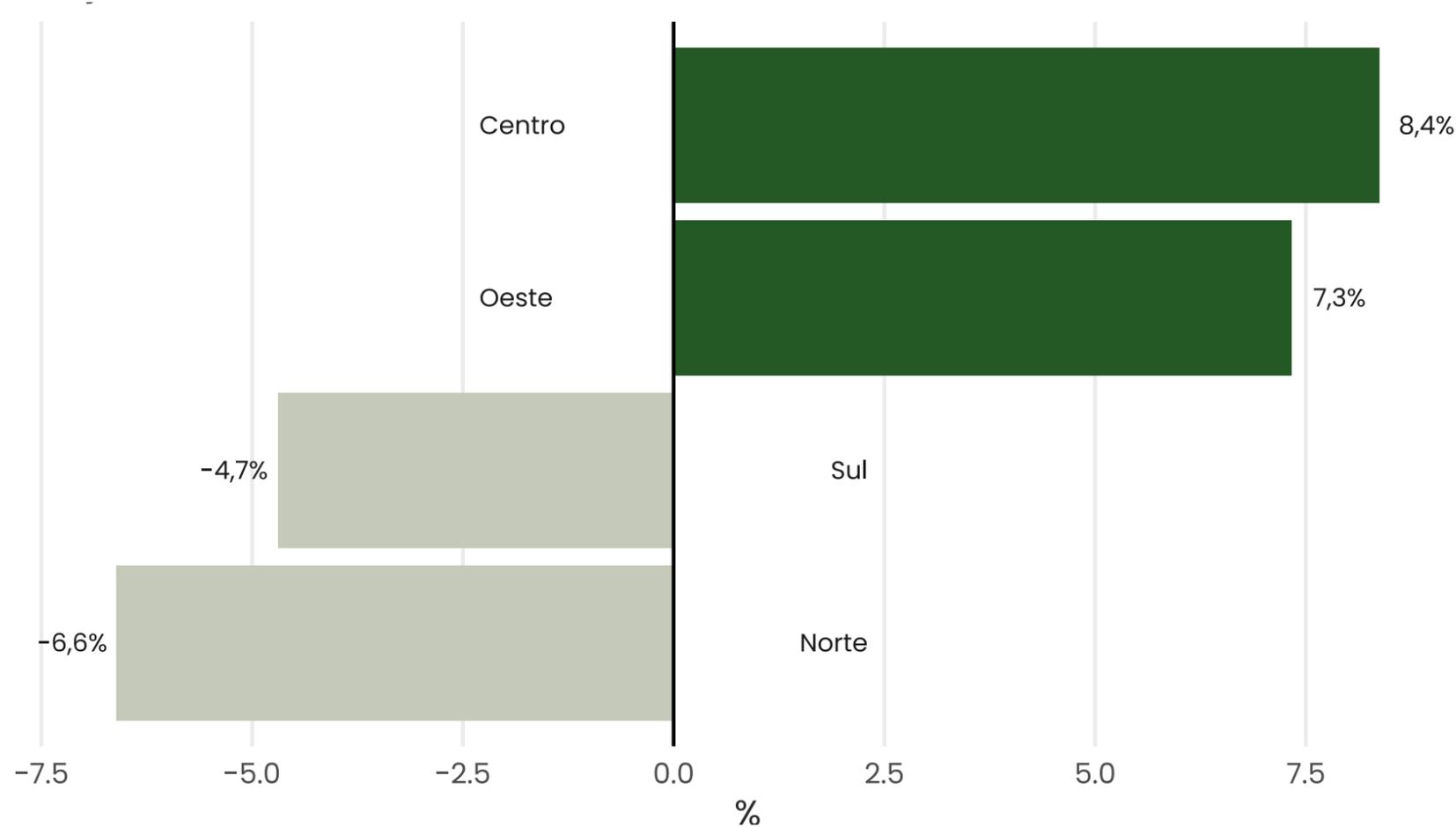
## Preço por zona

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.

# 5,26% a.a



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



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



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



4 Quartos  
**4,2% a.a**

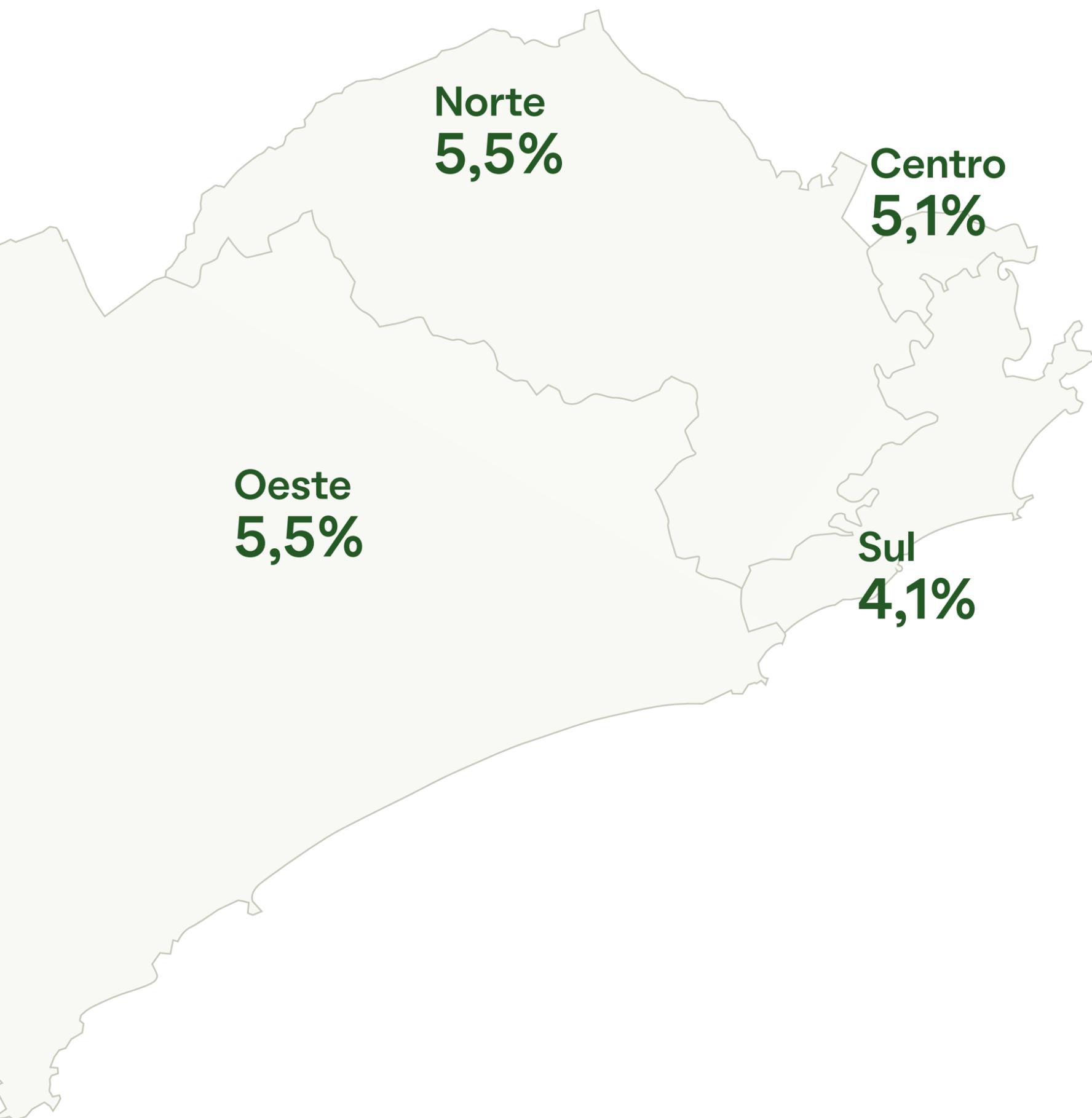


# Rentabilidade

RJ

---

Rentabilidade por zona (% a.a)



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

---



# Filtros

RJ

---

## Bairros mais procurados



**#1 Barra da Tijuca**

↑2 **#2 Recreio**

↓1 **#3 Tijuca**

↓1 **#4 Copacabana**

**#5 Botafogo**

**#6 Ipanema**

↑1 **#7 Flamengo**

↑1 **#8 Freguesia**

↓2 **#9 Jacarepaguá**

**#10 Taquara**



# Filtros

RJ

---

## Filtros mais usados



**#1** Apartamento Cobertura



**#2** Sol da Manhã



**#3** Armário Embutido no Quarto



**#4** Armário na Cozinha



**#5** Vista Livre



**#6** Novos ou Reformados



**#7** Rua Silenciosa



**#8** Ar Condicionado



**#9** Luminosidade Natural



**#10** Piscina Privativa

---



# Belo Horizonte

O mercado de venda em Belo Horizonte registrou queda nos preços contratados no primeiro trimestre do ano.. A variação no preço/m<sup>2</sup> mediano foi de -3,95% em comparação com o trimestre passado e de -6,4% em comparação com o quarto trimestre de 2022. Todas as regiões da cidade registraram retração nos preços negociados.



# Contrato x Anúncio

BH

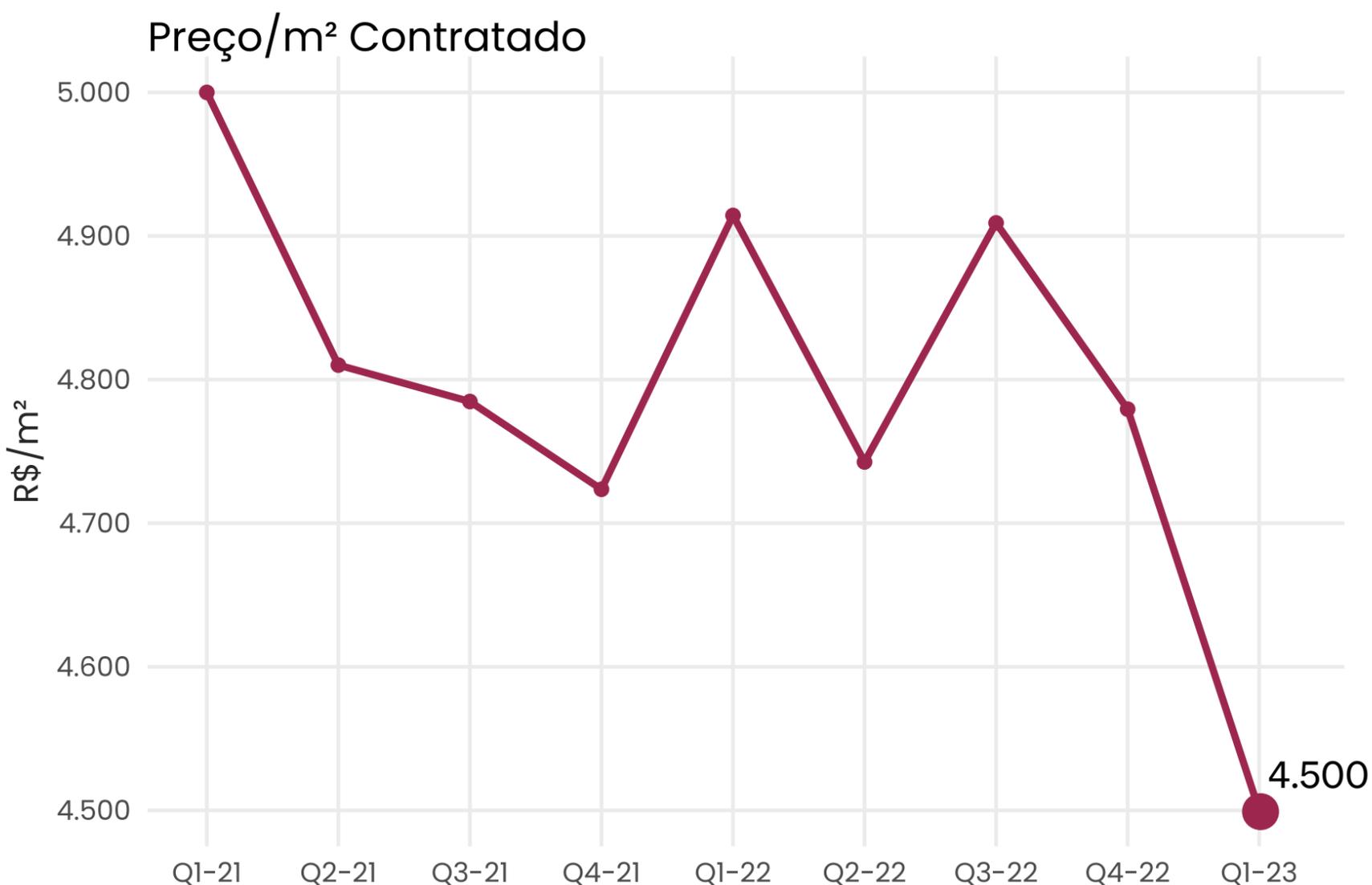
## Contrato

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\$4.500/m<sup>2</sup>

Variação em relação ao trimestre anterior: -3,95% (vs 4T2022)

Variação anual: -6,4% (vs 4T2022)



# Contrato x Anúncio

BH

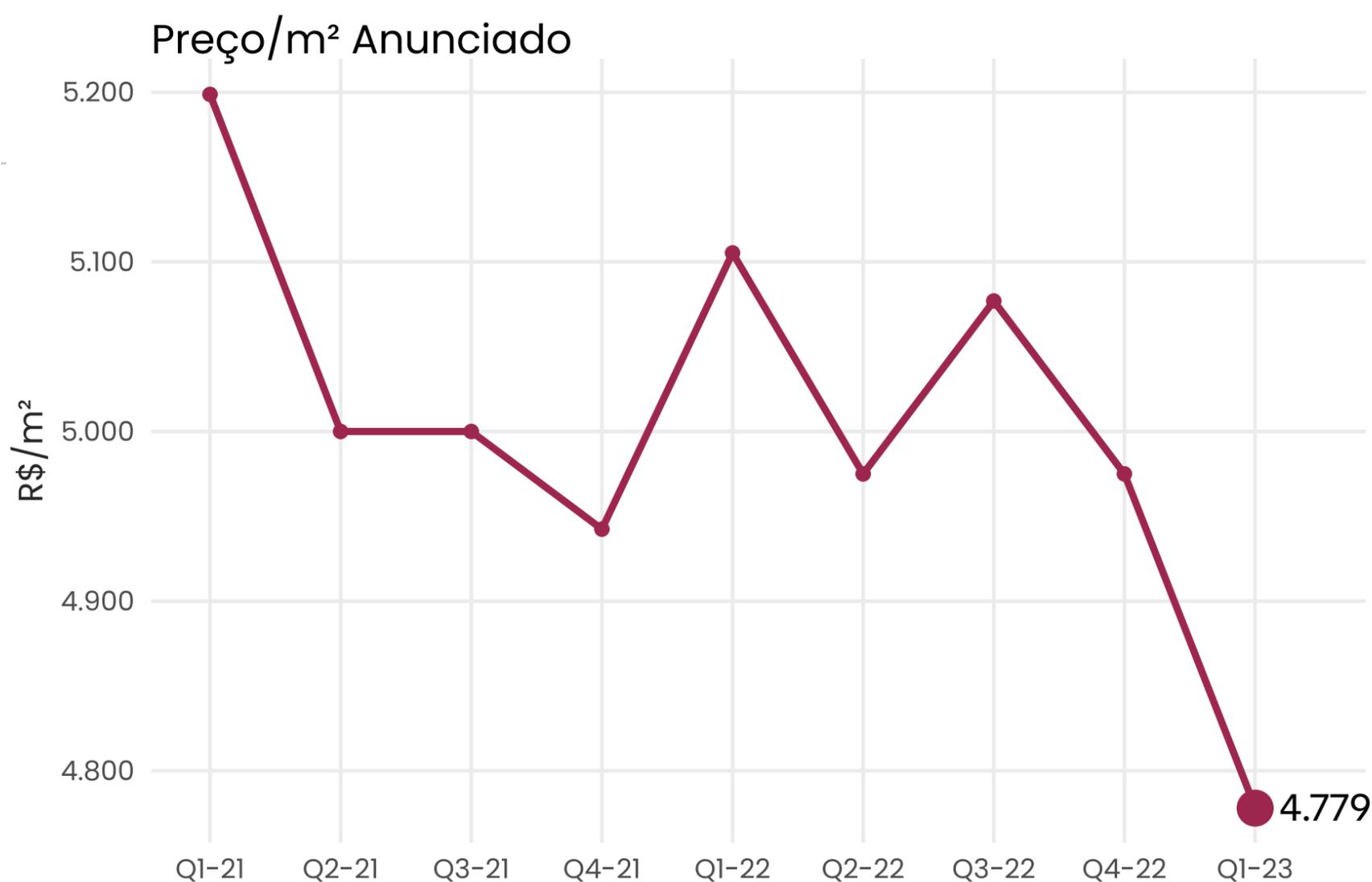
## Anúncio

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\$4.779/m<sup>2</sup>

Variação em relação ao trimestre anterior: -5,85% (vs 4T2022)

Variação anual: -8,43% (vs 4T2022)



# Contrato x Anúncio

BH

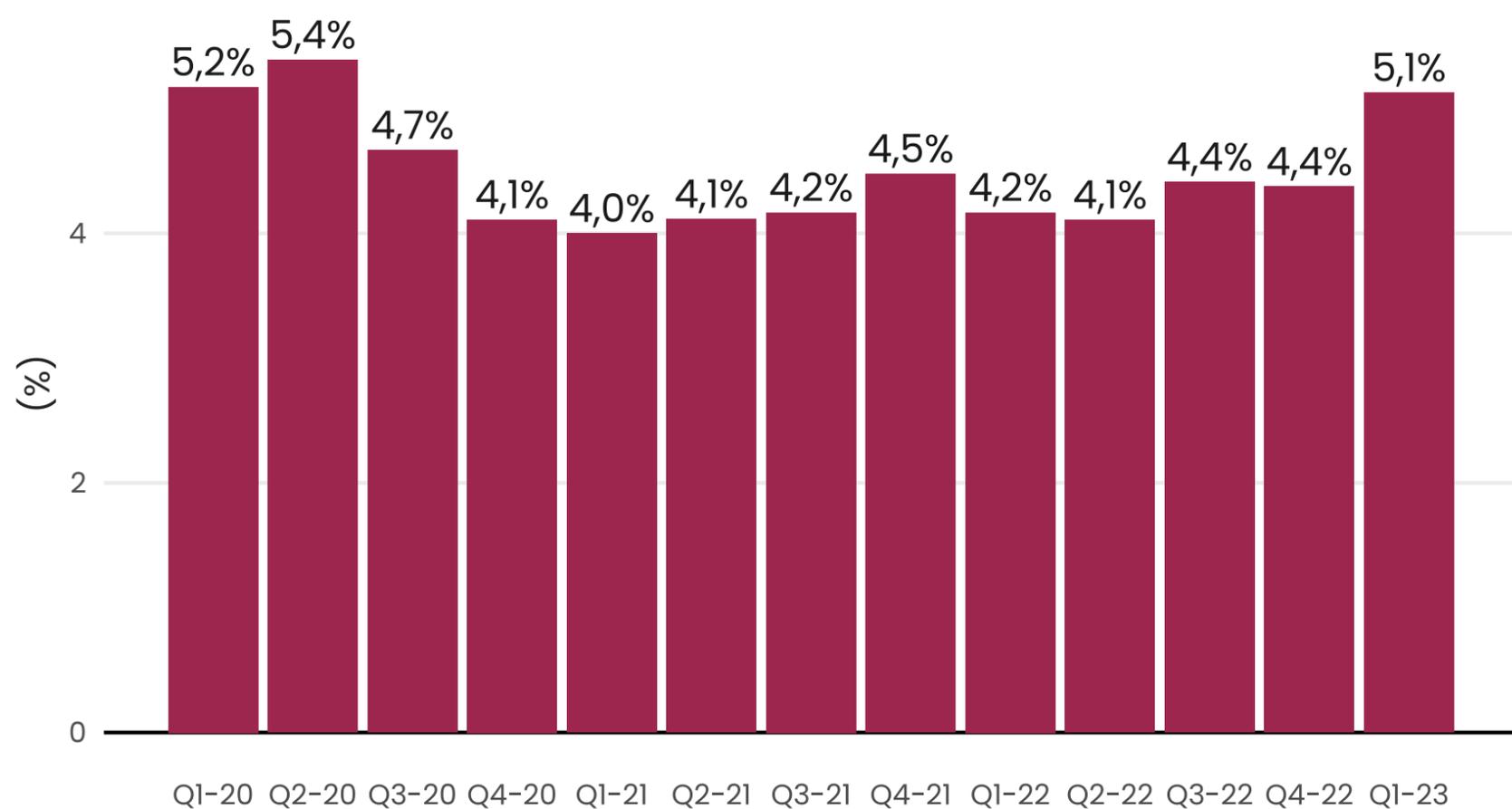
## Desconto

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.

**Obs: a metodologia do cálculo do desconto foi alterada nesta versão do Relatório e como resultado a série histórica foi alterada!**

# 5,1%

Varição em relação ao mesmo trimestre do ano anterior:  
**+0,9 ponto percentual**

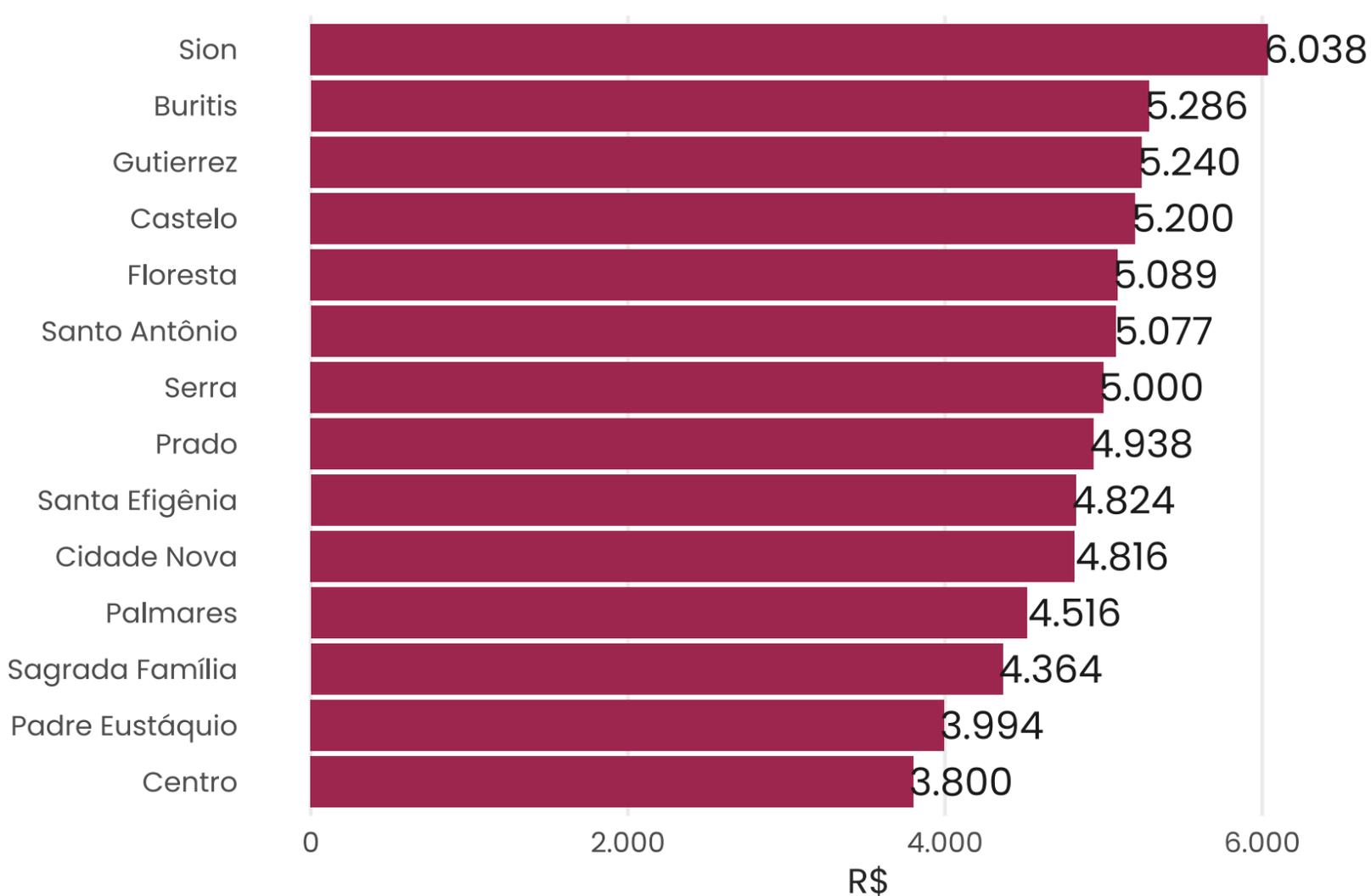


# Bairros

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.

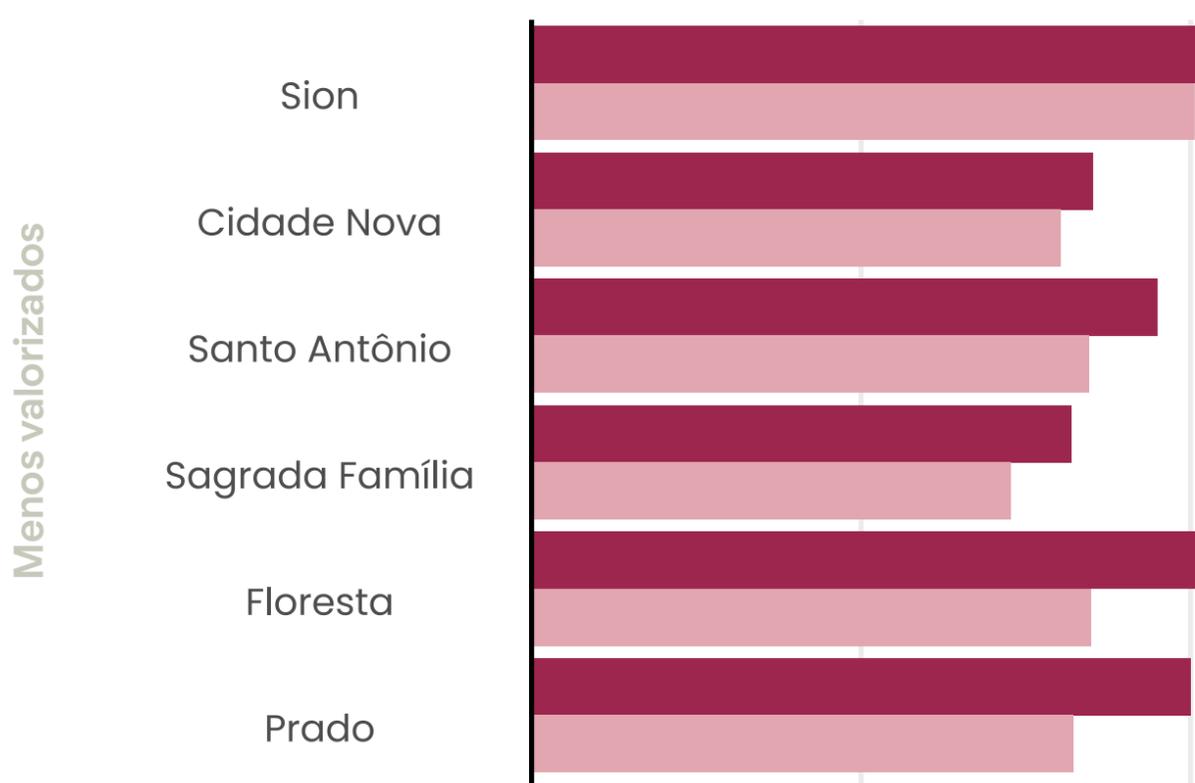
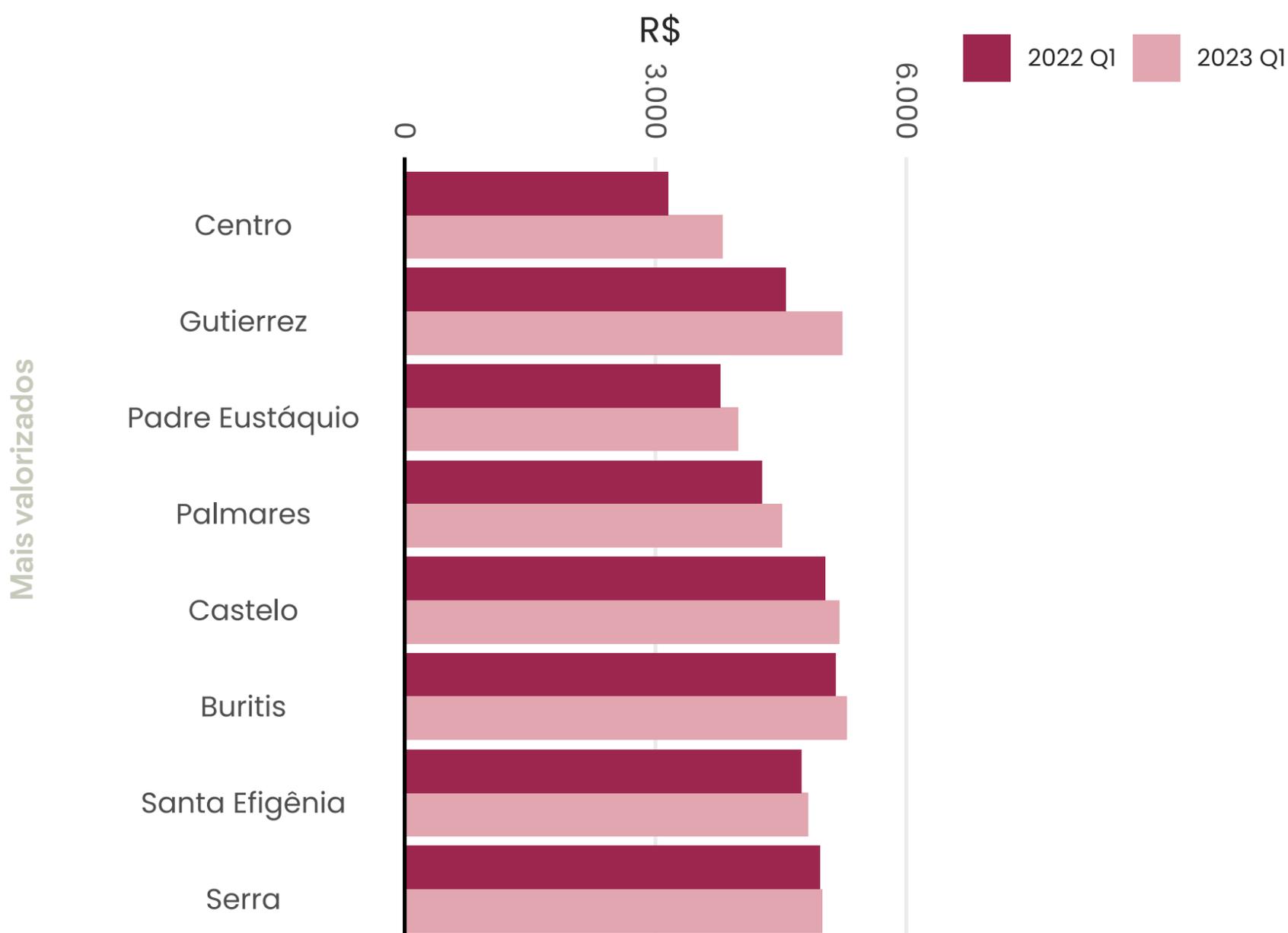


# Bairros

BH

## Mais valorizados – menos valorizados

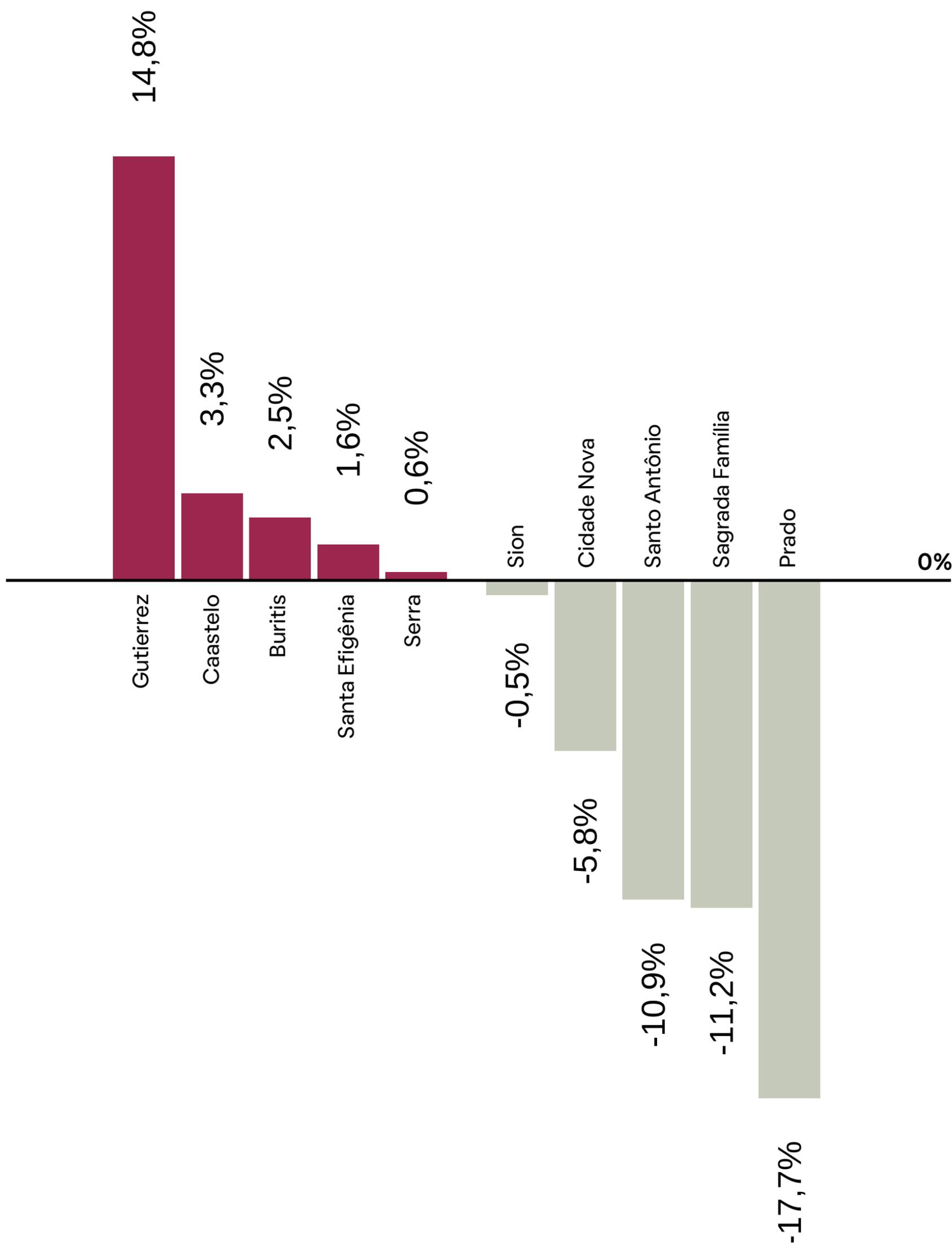
Ranking de 15 bairros mais representativos da cidade. Inclui bairros que valorizaram, bairros que continuaram com o mesmo preço e bairros que desvalorizaram.



# Bairros

BH

## Mais valorizados – menos valorizados

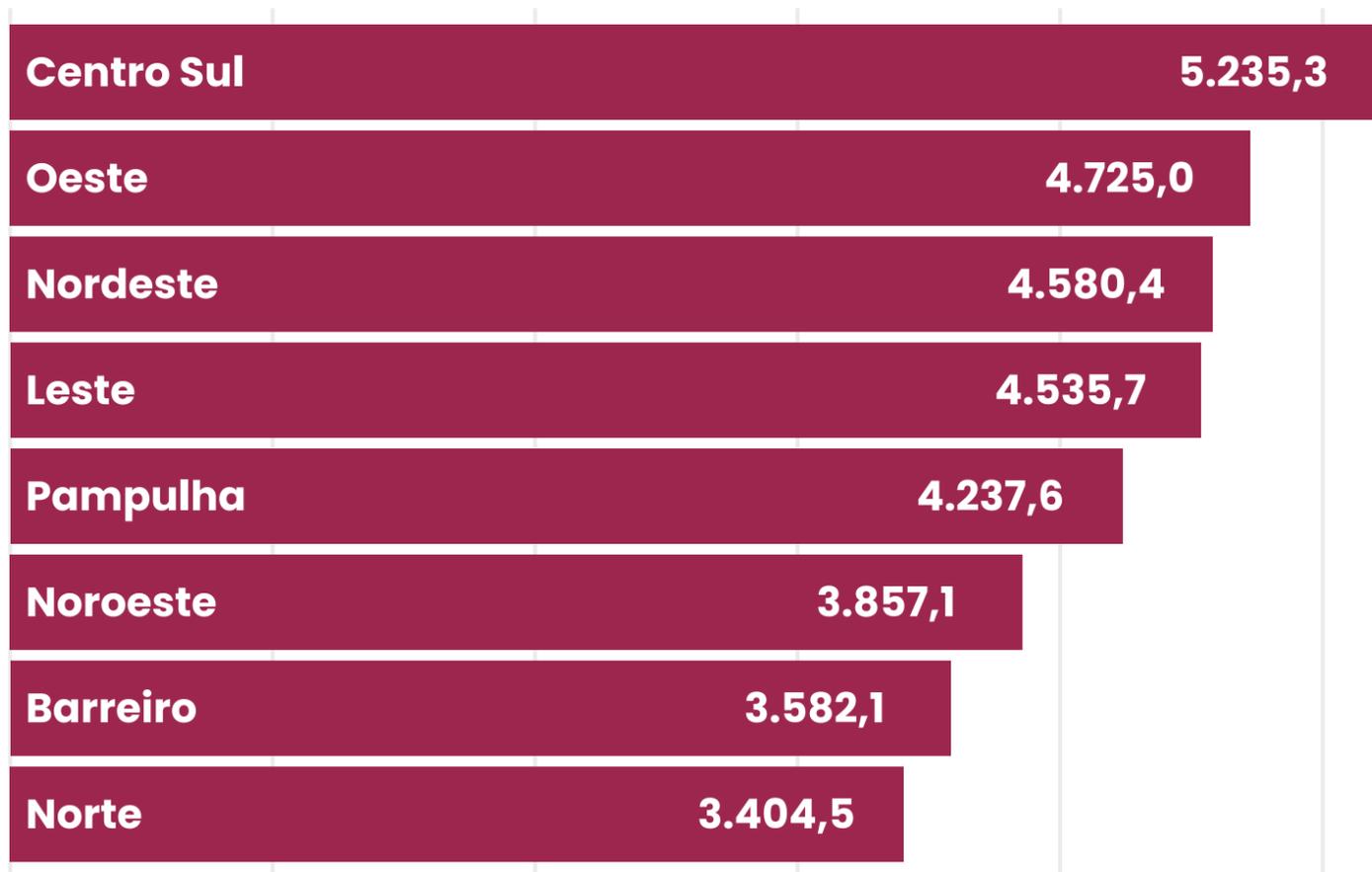


# Zonas

BH

## Preço por zona

Preço /m<sup>2</sup> por zona



R\$



# 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.

# 4,92% a.a



1 Quarto

**5,1% a.a**



2 Quartos

**5,3% a.a**



3 Quartos

**4,9% a.a**



4 Quartos

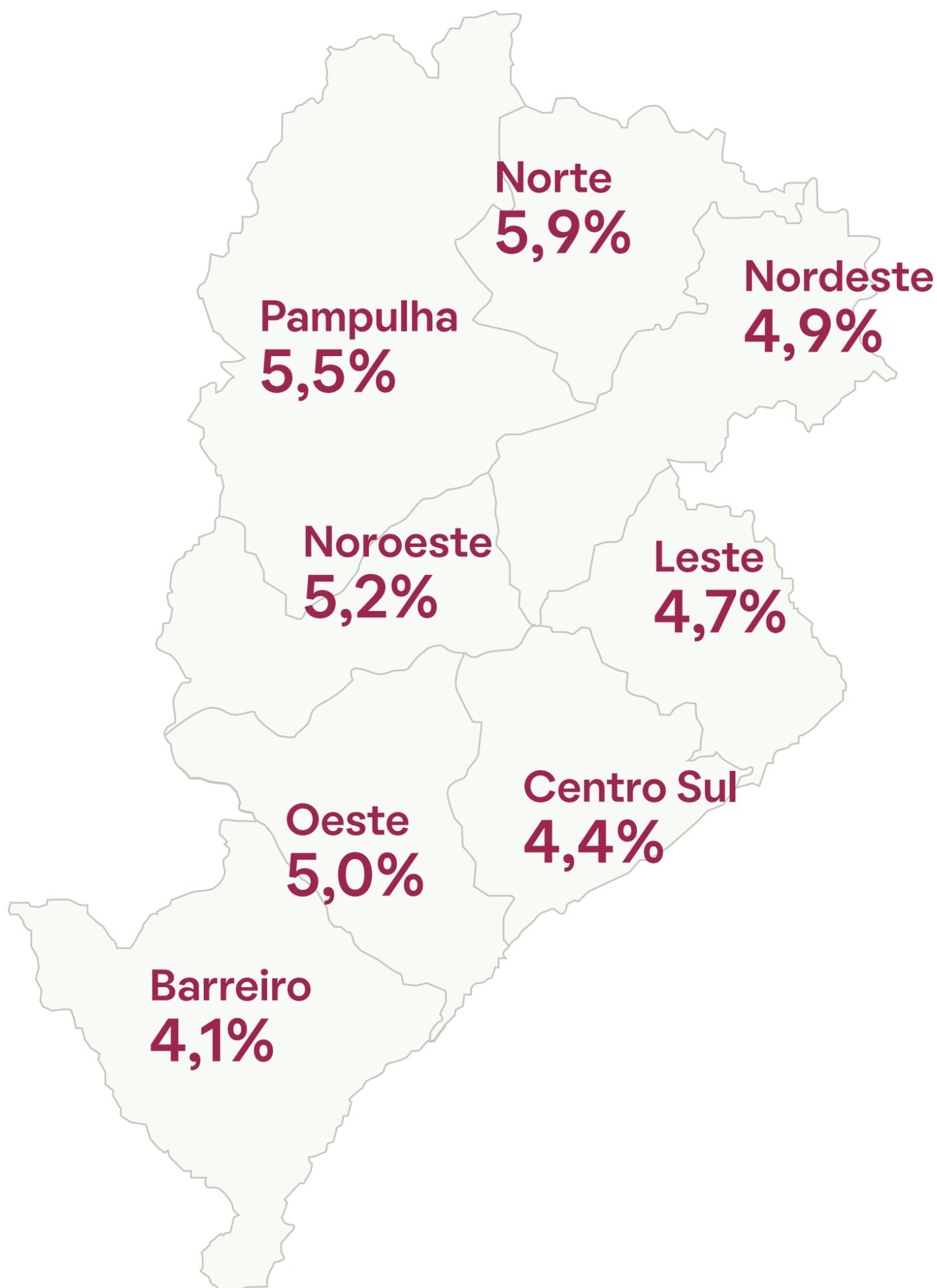
**4,2% a.a**



# Rentabilidade

BH

Rentabilidade por zona (% a.a)



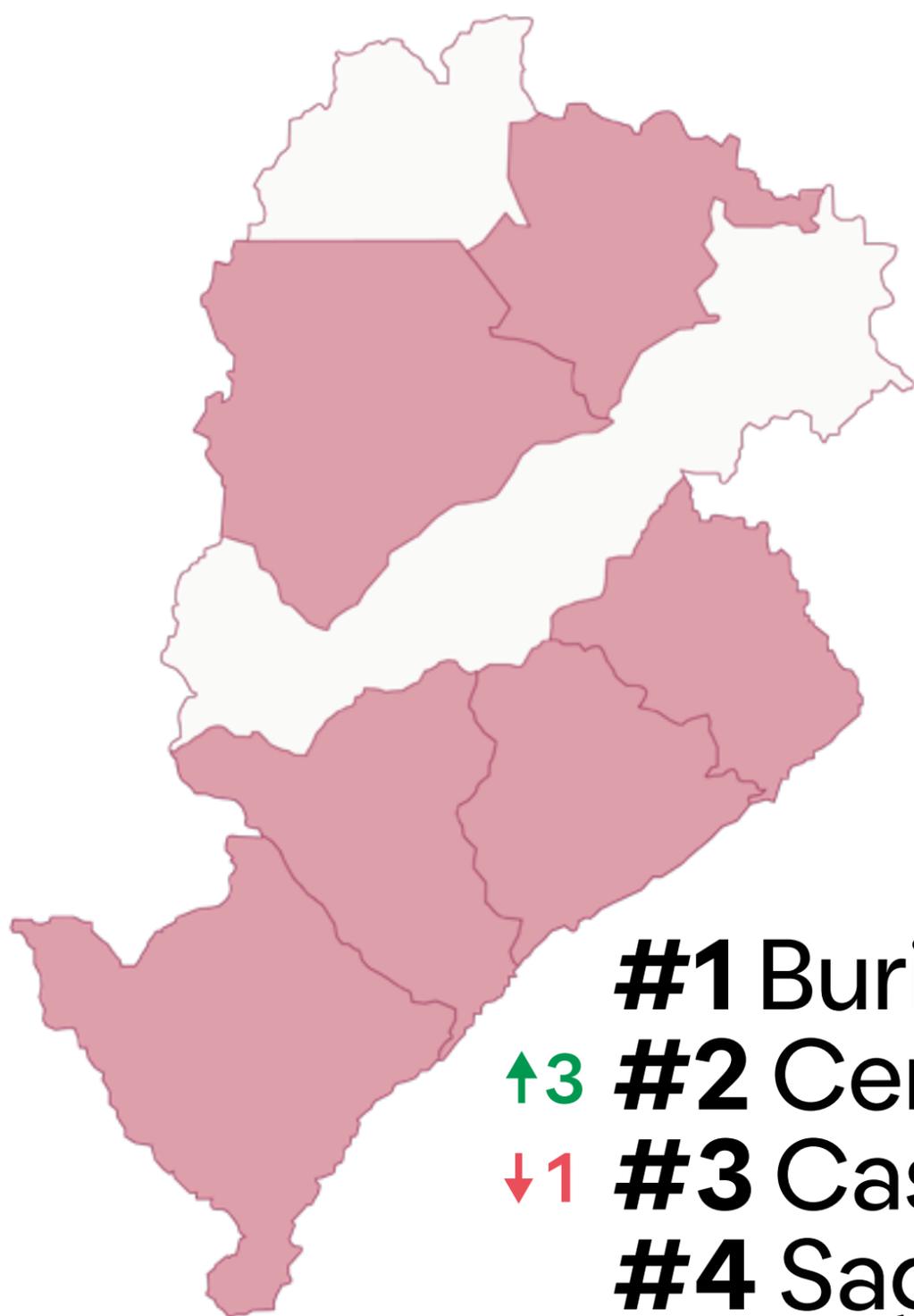
\*Para mais informações sobre a Calculadora QuintoAndar, acesse o [link](#)



# Filtros

BH

## Bairros mais procurados



- #1** Buritis
- ↑3** **#2** Centro
- ↓1** **#3** Castelo
- #4** Sagrada Família
- ↓2** **#5** Prado
- #6** Ouro Preto
- #7** Lourdes
- Novo!** **#8** Barreiro
- ↓1** **#9** Savassi
- #10** Planalto



# Filtros

BH

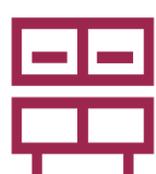
## Filtros mais usados



**#1** Apartamento Cobertura



**#2** Armário Embutido no Quarto



**#3** Armário na Cozinha



**#4** Novos ou Reformados



**#5** Sol da Manhã



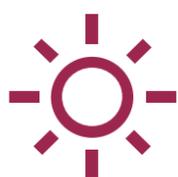
**#6** Armários nos Banheiros



**#7** Vista Livre



**#8** Rua Silenciosa



**#9** Luminosidade Natural



**#10** Piscina Privativa



# QuintoAndar DataHouse

**Anunciar imóvel**

