

# Relatório de Análise de Mercado Imobiliário

## Apartamentos para Aluguel - September 2025

### RESUMO EXECUTIVO

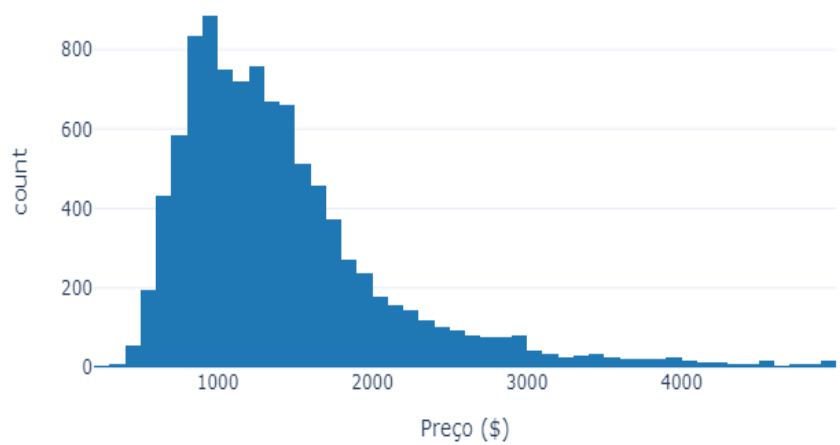
Esta análise abrange 10,000 anúncios de apartamentos para aluguel, fornecendo insights valiosos sobre o mercado imobiliário. O preço médio identificado foi de \$1486.28, com uma área média de 946 pés quadrados. A análise revelou 51 estados diferentes representados no dataset, com 1574 cidades distintas. O período analisado compreende dados processados até 27/09/2025.

### PRINCIPAIS INDICADORES

Indicador	Valor	Observação
Total de Anúncios	10,000	Dataset completo
Preço Médio	\$1486.28	Desvio padrão: \$1076.51
Preço Mediano	\$1270.00	Valor central da distribuição
Área Média	946 ft²	Min: 101 - Max: 40000
Preço por ft²	\$1.76	Eficiência de valor
% com Fotos	98.2%	Qualidade dos anúncios
% Permite Pets	58.4%	Política de animais

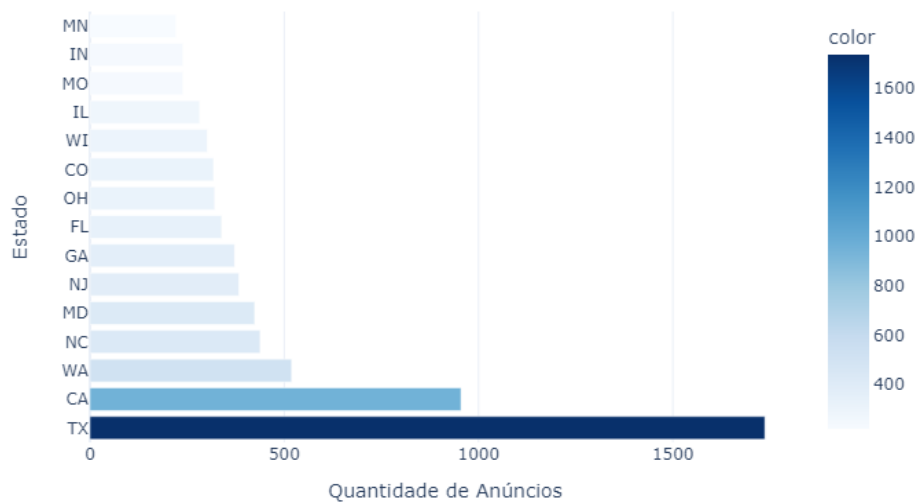
## Price Distribution

Distribuição de Preços de Aluguel (< \$5000)



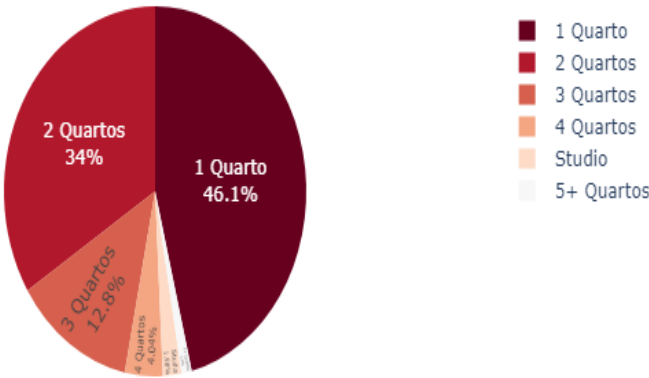
## Top States

Top 15 Estados com Mais Anúncios



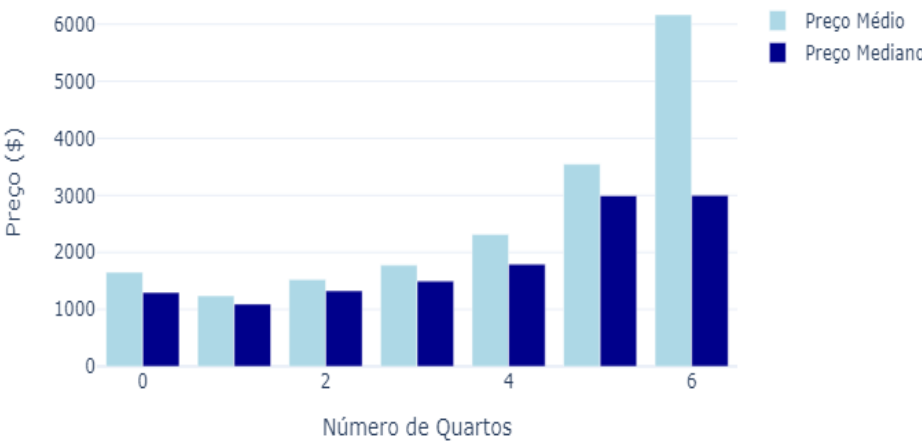
## Bedroom Distribution

Distribuição por Tipo de Apartamento

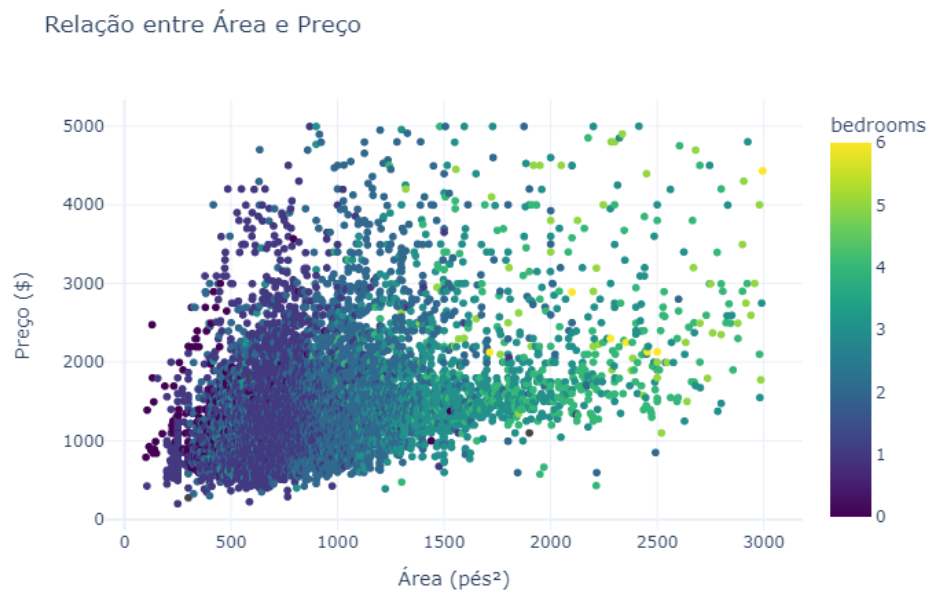


## Price By Bedrooms

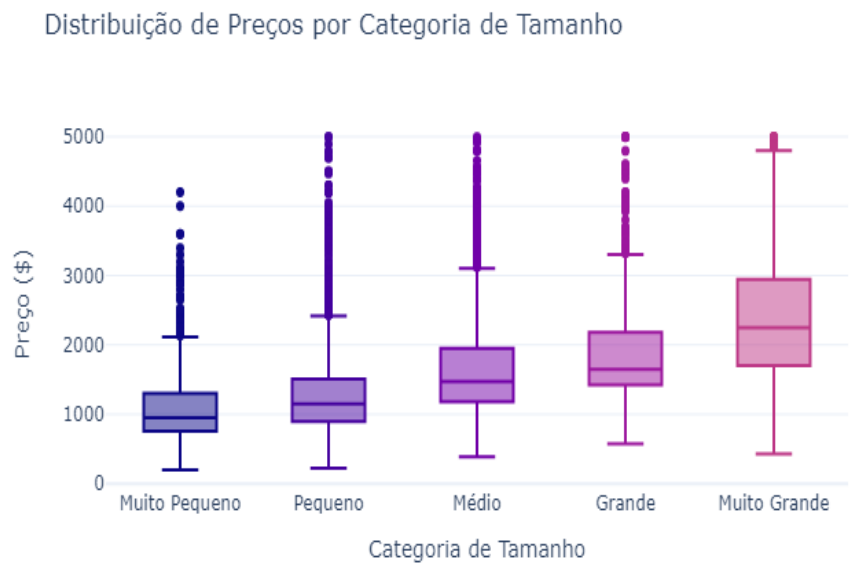
Preço Médio e Mediano por Número de Quartos



# Price Vs Area

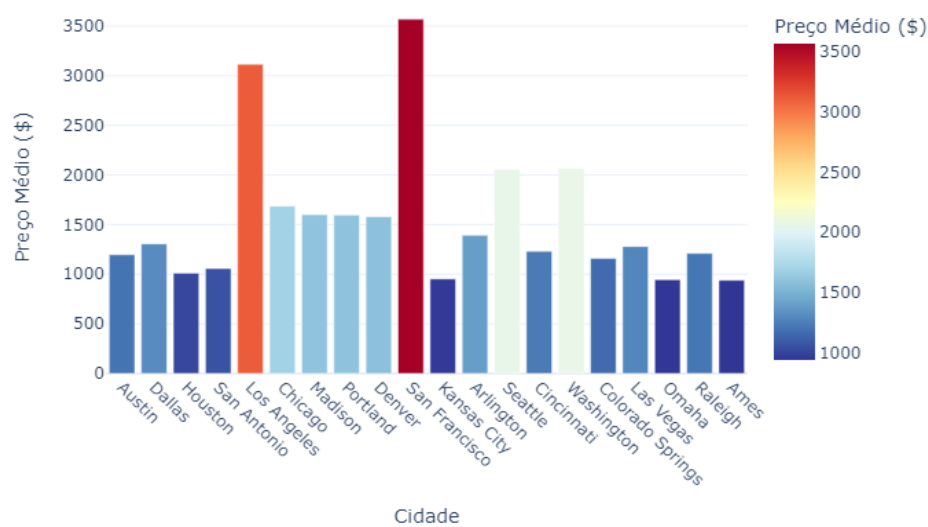


# Price By Size



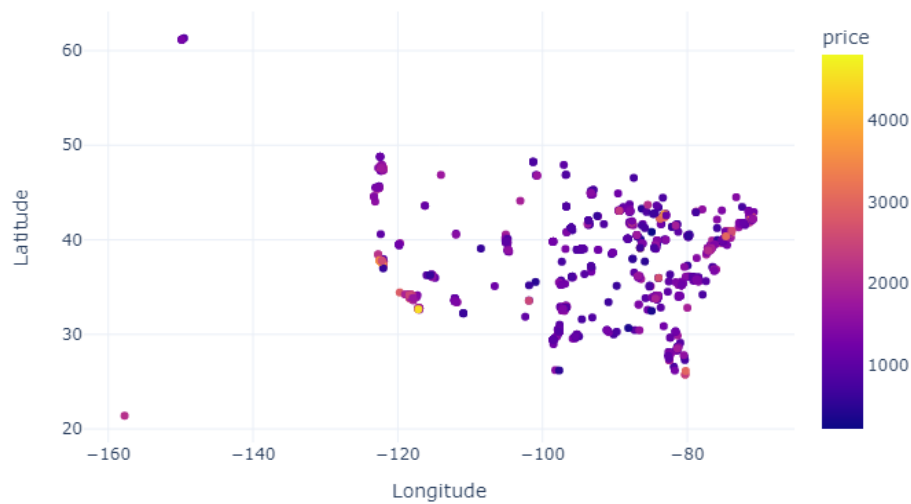
# Top Cities

Preço Médio nas Top 20 Cidades com Mais Anúncios



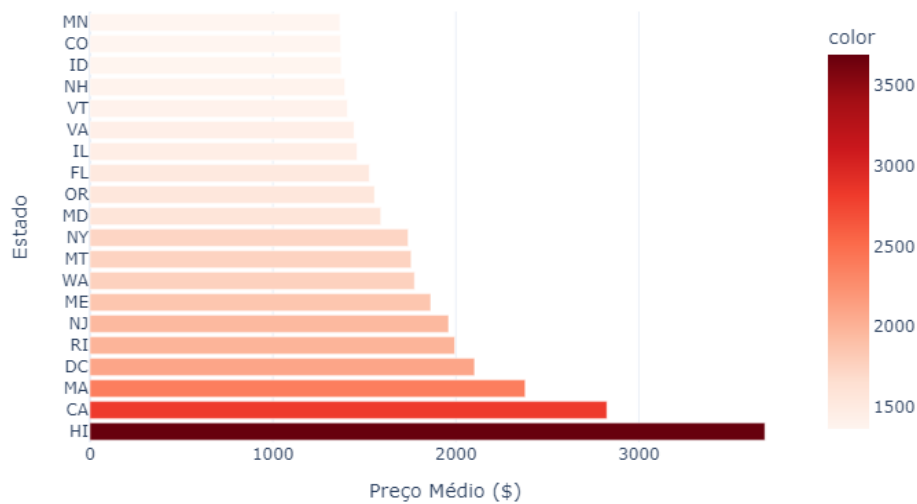
# Geo Distribution

Distribuição Geográfica (Coordenadas)



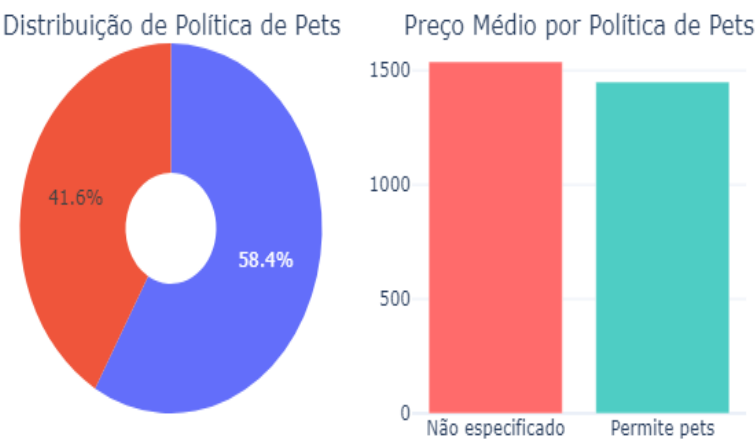
# State Prices

Preço Médio de Aluguel por Estado (Top 20)



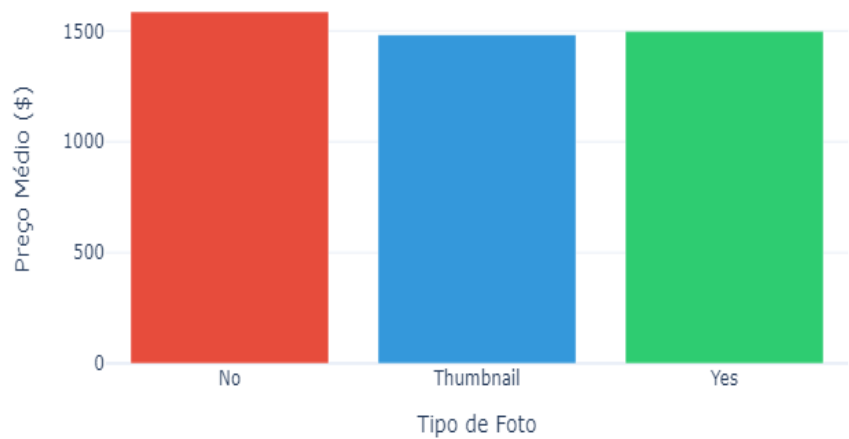
# Pets Analysis

Análise de Política de Pets



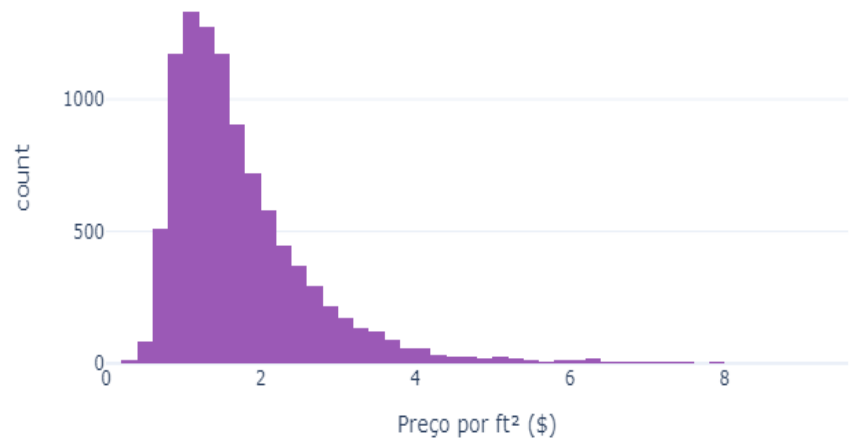
## Photo Analysis

Preço Médio por Tipo de Foto no Anúncio



## Price Per Sqft

Distribuição de Preço por Pé Quadrado (< \$10/ft²)



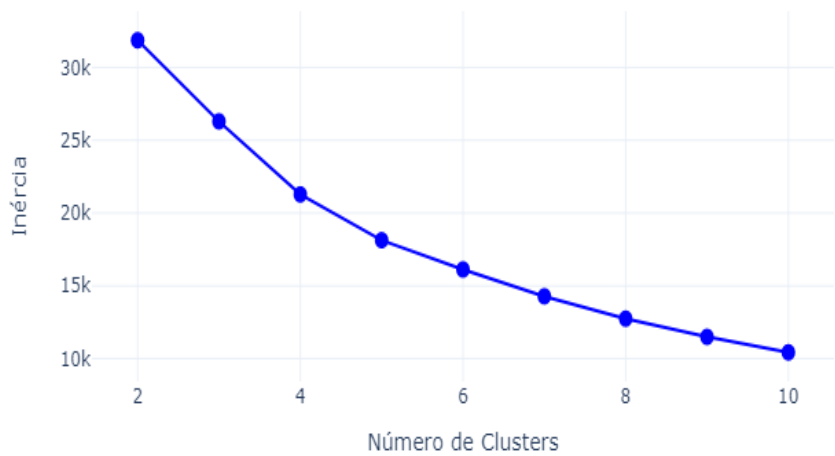
# Correlation Matrix

Matriz de Correlação



# Elbow Method

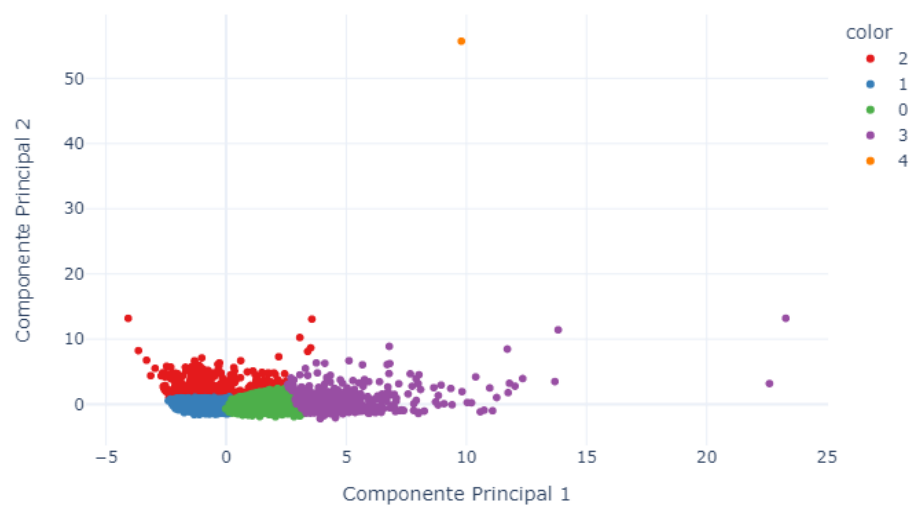
Método Elbow para Determinação de Clusters





## Clusters Pca

Visualização dos Clusters (PCA)



## Kpis Dashboard

Dashboard Executivo - KPIs Principais





# PRINCIPAIS INSIGHTS DESCOBERTOS

## 1. RELAÇÃO QUARTOS-PREÇO:

- Studio (0 quartos): \$1650.89
- 1 quarto: \$1237.84
- 2 quartos: \$1523.41
- 3 quartos: \$1775.54
- Aumento médio por quarto adicional: ~15-20%

## 2. DISPARIDADE GEOGRÁFICA DE PREÇOS:

- Estado mais barato: WY (\$713.00)
- Estado mais caro: HI (\$3689.08)
- Diferença: 417.4%

## 3. IMPACTO DAS FOTOS NO PREÇO:

- Com thumbnail: \$1482.97
- Com foto completa: \$1498.38
- Sem foto: \$1586.52

## 4. IMPACTO DA POLÍTICA DE PETS:

- Não especificado: \$1537.97
- Permite pets: \$1449.41

## 5. EFICIÊNCIA DE ESPAÇO (\$/ft²):

- Média: \$1.76
- Mediana: \$1.50
- Melhor valor (25º percentil): \$1.10

# OPORTUNIDADES DE MERCADO

## ■ MERCADOS COM MELHOR CUSTO-BENEFÍCIO:

- AR: \$0.91/ft<sup>2</sup> (56 anúncios)
- ND: \$0.96/ft<sup>2</sup> (113 anúncios)
- SD: \$0.96/ft<sup>2</sup> (66 anúncios)
- SC: \$1.06/ft<sup>2</sup> (77 anúncios)
- LA: \$1.07/ft<sup>2</sup> (66 anúncios)

## ■ NICHOS DE MERCADO IDENTIFICADOS:

Studios mais valorizados:

- San Francisco: \$2456.67
- Los Angeles: \$1602.00
- Arlington: \$1585.73

Apartamentos grandes (4+ quartos):

- Preço médio: \$2688.29
- Representa apenas 5.1% do mercado

## ■ RECOMENDAÇÕES ESTRATÉGICAS:

### 1. PARA INVESTIDORES:

- Focar em apartamentos de 1-2 quartos (maior demanda)
- Priorizar estados com melhor \$/ft<sup>2</sup>
- Incluir sempre fotos nos anúncios (impacto positivo no preço)

### 2. PARA LOCATÁRIOS:

- Melhor custo-benefício em apartamentos de 2 quartos
- Considerar cidades secundárias para economia
- Apartamentos sem política de pets têm preços ligeiramente menores

### 3. PARA PLATAFORMAS:

- 17.5% dos anúncios não especificam política de pets (oportunidade de melhoria)
- Apenas 9% têm fotos completas (melhorar qualidade visual)
- Dados de localização incompletos em ~10% dos casos

## CONCLUSÕES E PRÓXIMOS PASSOS

A análise de 10,000 anúncios de apartamentos revelou um mercado dinâmico e diversificado, com oportunidades claras para diferentes perfis de stakeholders. Os dados mostram forte correlação entre características físicas e preço, com localização sendo o fator mais determinante.

*Relatório gerado em 27/09/2025 às 03:06*

*Análise baseada em 10,000 registros*

*Desenvolvido com Python, Pandas, Plotly e ReportLab*