

INVEXO

RANKING 2025

ANÁLISE INVEXO: ONDE INVESTIR EM
IMÓVEIS DE LUXO NO RIO DE JANEIRO

Praia do Leblon & Praia de Ipanema
Av. Delfim Moreira & Av. Vieira Souto

03	INTRODUÇÃO E OBJETIVOS
04	METODOLOGIA INVEXO
05	COMPARATIVO DE PERFORMANCE
07	PANORAMA PRAIA LEBLON & PRAIA DE IPANEMA
09	DESAFIOS
10	PERFIS DE INVESTIDOR
11	CONCLUSÃO



índice

Introdução e Objetivos

O Ranking Invexo 2025 foi criado para oferecer ao investidor imobiliário um panorama claro e fundamentado sobre as duas orlas mais valorizados do Brasil: Praia de Ipanema e Praia do Leblon.

Diferente de relatórios nacionais, nosso foco está em micro-regiões da orla carioca, onde a liquidez, a valorização do m² e a renda de aluguel de temporada formam cenários únicos de investimento.

Neste ranking, analisamos três frentes principais:

- Valorização imobiliária (evolução histórica do preço por m²);
- Rentabilidade de aluguel anual (yield médio em contratos tradicionais);
- Desempenho em short stay, que é a capacidade de um imóvel gerar receita em aluguel de temporada, considerando ocupação média, valor das diárias e custos operacionais.

Mais do que números, o Ranking Invexo traduz a essência de cada bairro: o Leblon, símbolo de estabilidade e exclusividade; e Ipanema, vibrante e cultural, com forte demanda para aluguel e temporada.

Nosso objetivo é oferecer clareza, transparência e segurança para o investidor, com dados exclusivos do Índice Invexo e referências externas confiáveis, criando um guia robusto para decisões de investimento em imóveis de alto padrão no Rio de Janeiro.

Metodologia Invexo

A construção do Ranking Invexo 2025 combina dados próprios e fontes externas reconhecidas, sempre com o objetivo de oferecer uma visão clara e confiável para o investidor.

1. Fontes Utilizadas

- Índice Invexo: cálculo exclusivo do preço médio do m² a partir de imóveis disponíveis e vendidos pela nossa base.
- FipeZAP: referência nacional para variação de preços de venda e aluguel residencial.
- Airbnb e Booking: estimativa de valor médio de diárias e taxa de ocupação para imóveis de temporada.
- IBGE: dados demográficos e socioeconômicos dos bairros analisados.

2. Indicadores de Análise

- Valorização imobiliária: variação do preço médio do m² em cada micro-região (Praia e Bairro).
- Rentabilidade do aluguel anual: cálculo do yield médio
- Desempenho em short stay: capacidade do imóvel gerar receita em temporada, considerando valor de diária, taxa de ocupação e custos operacionais (taxas de plataforma, limpeza, condomínio e IPTU proporcionais).

3. Micro-regiões analisadas

- Praia do Leblon (frente-mar com análise de m²)
- Praia de Ipanema (frente-mar com análise de m²)
- Leblon (bairro – sem recorte de m², mas com dados de liquidez, perfil de inquilinos e aluguel médio)
- Ipanema (bairro – sem recorte de m², mas com dados de liquidez, perfil de inquilinos e aluguel médio)

4. Período de Referência

- Dados históricos entre 2019 e 2024, com atualização dos valores médios até setembro de 2024.

Comparativo de Performance

1) Valorização – frente-mar

Praia do Leblon – Av. Delfim Moreira:

Em setembro/2025, o Índice Invexo aponta R\$ 65.913/m² (jul/ago: R\$ 67.225/m²). Patamar mais alto do país e com oscilações pontuais por baixa oferta e negociações de alto tíquete. [INVEXO](#)

Avenida	Jul/25 (R\$/m ²)	Ago/25 (R\$/m ²)	Set/25 (R\$/m ²)	Variação Trimestral
Av. Vieira Souto (Ipanema)	50.595	50.595	51.915	+2,6%
Av. Delfim Moreira (Leblon)	67.225	67.225	65.913	-1,9%

Praia de Ipanema – Av. Vieira Souto

Em setembro/2025, o Índice Invexo registra R\$ 51.915/m² (jul/ago: R\$ 50.595/m²), com leve alta no trimestre e boa liquidez em unidades menores. [INVEXO](#)

O Índice Invexo mostra que a Av. Vieira Souto (Ipanema) apresentou estabilidade em julho e agosto de 2025, com leve alta em setembro (+2,6%). Já a Av. Delfim Moreira (Leblon) manteve patamar superior, mas registrou uma pequena correção em setembro (-1,9%). Enquanto Ipanema revela tração recente e maior liquidez em unidades compactas, o Leblon permanece como o endereço mais caro do Brasil, refletindo baixa oferta e negociações de alto tíquete.

Fontes: Índice Invexo (2025). Como referência macro da cidade do Rio de Janeiro, utiliza-se a série histórica do FipeZAP, que confirma trajetória de estabilidade e valorização moderada nos preços de venda e aluguel residencial. Para o mercado de temporada (short stay), dados de plataformas como AirDNA e Airtbics apontam taxa de ocupação entre 47% e 59% na cidade, com forte sazonalidade no verão.

Comparativo de Performance

2) Aluguel anual – visão de bairro (sem m²)

Leblon: yield percentual tende a ser menor, com perfil de inquilino de alta renda e maior previsibilidade de pagamento.

Bairro	Yield Médio Anual (%)	Perfil de Inquilino
Leblon	3,0 – 3,5%	Alta renda, contratos longos, previsibilidade
Ipanema	3,5 – 4,0%	Famílias jovens, maior liquidez, flexibilidade

Ipanema: yield relativamente maior em 2 quartos e plantas compactas, com maior liquidez.

Referência macro: o FipeZAP confirma crescimento moderado de preços no Rio em 2024–2025, coerente com a estabilidade que vemos no alto padrão. [FIPE Downloads+1](#)

3) Short stay (temporada) – visão de bairro, com ênfase na orla

O que vemos no Rio (macro): Taxa de ocupação média entre ~47% (AirDNA) e ~59% (Airbtics), variando por metodologia e período de medição. Picos sazonais concentrados no verão (jan) e boa demanda em setembro. [AirDNA+1](#)

Como isso se traduz na orla:

- **Leblon (Delfim Moreira):** diária mais alta, público mais seleta; ocupação menor que Ipanema em studios, mas ticket médio elevado.
- **Ipanema (Vieira Souto):** melhor profundidade de demanda turística, sobretudo em studios/1 quarto; sazonalidade forte favorece receita anual quando há gestão ativa de preço (alta/baixa temporada).

Sazonalidade específica de Ipanema: séries mensais públicas mostram elevação de ocupação no verão e em meses como março, compatível com o padrão da cidade. (dados agregados de market trackers públicos de STR). [ListingOK](#)

Fontes: Índice Invexo – Vieira Souto (Ipanema): preço médio do m² 2025. [INVEXO](#). Índice Invexo – Delfim Moreira (Leblon): preço médio do m² 2025. [INVEXO](#). FipeZAP – metodologia e cidade do Rio (venda residencial); relatórios 2024–2025 e nota oficial de escopo (cidade, não bairro). [DataZAP+3](#)[Fipe+3](#)[FIPE Downloads+3](#). Short stay (macro Rio): AirDNA (market overview) e Airbtics (ocupação média anual). [AirDNA+1](#)

Panorama Praia do Leblon & Praia de Ipanema

Praia do Leblon – Av. Delfim Moreira

A Av. Delfim Moreira, no Leblon, é o endereço residencial mais valorizado do Brasil. Ter um imóvel de frente para o mar aqui é sinônimo de exclusividade absoluta, marcada pela escassez de unidades e pela concentração de famílias tradicionais e investidores de altíssimo patrimônio.

O público é formado por clientes consolidados, que buscam imóveis como reserva de valor e símbolo de prestígio. O giro de transações é menor, mas a resiliência do preço por m² comprova a força do mercado: em setembro de 2025, a Delfim Moreira registrou R\$ 65.913/m², mantendo-se como referência máxima de luxo no país.

Além da valorização sólida, o Leblon oferece um lifestyle exclusivo, com comércio seletivo, gastronomia de ponta e atmosfera de bairro essencialmente familiar.



Vista da Praia do Leblon, com o Morro Dois Irmãos ao fundo

Panorama Praia do Leblon & Praia de Ipanema

Praia de Ipanema – Av. Vieira Souto

A Av. Vieira Souto, cartão-postal de Ipanema, combina vibração cultural e prestígio. Diferente do Leblon, a liquidez é maior: há mais unidades à venda (embora o portfólio frente-mar seja escasso), maior giro de transações e fluxo turístico constante.

O público é formado por clientes de altíssima renda, incluindo investidores nacionais e internacionais, que valorizam tanto a vista icônica da praia quanto a energia cosmopolita de Ipanema. O endereço atrai quem busca imóveis de alto padrão com maior movimentação de mercado, sem abrir mão do status.

Em setembro de 2025, a Vieira Souto alcançou R\$ 51.915/m², consolidando-se como a segunda frente-mar mais valorizada do país, logo após a Delfim Moreira.



Avenida Vieira Souto em Ipanema: o cartão-postal que combina vibração cultural e prestígio.

Desafios

CUSTO DE ENTRADA

Leblon (Av. Delfim Moreira): ticket mais alto do país, em torno de R\$ 65 mil/m², exige liquidez financeira elevada e restringe a entrada a poucos compradores.

Ipanema (Av. Vieira Souto): também no topo, em torno de R\$ 52 mil/m², mas com um leque maior de oportunidades frente-mar, permitindo mais dinamismo de negociação.

OFERTA LIMITADA

Leblon: escassez extrema de unidades disponíveis na Delfim Moreira. A baixa rotatividade torna cada imóvel praticamente uma raridade.

Ipanema: há mais opções na Vieira Souto, mas o portfólio frente-mar ainda é restrito, o que pressiona os preços.

LIQUIDEZ DE MERCADO

Leblon: transações são mais lentas, pois envolvem negociações de valores muito altos e compradores altamente seletivos.

Ipanema: maior liquidez relativa, com giro mais rápido de unidades de frente para o mar, atraindo inclusive investidores internacionais.

VOLATIDADE DE PREÇO

Leblon: preços muito estáveis, mas sujeitos a variações pontuais justamente pela baixa quantidade de transações — uma única venda pode alterar o indicador.

Ipanema: mais liquidez significa maior sensibilidade a ciclos do mercado e sazonalidade, especialmente em períodos de alta demanda turística.

Perfis de Investidor

INVESTIDOR CONSERVADOR

Perfil: busca segurança patrimonial acima de tudo, com foco na preservação de capital.

Recomendação: Av. Delfim Moreira (Leblon), pela estabilidade histórica do m², baixa oferta e caráter de reserva de valor.

INVESTIDOR DE RENDA PASSIVA

Perfil: deseja maximizar renda recorrente via aluguel anual ou temporada.

Recomendação: Av. Vieira Souto (Ipanema), pela maior liquidez e forte demanda turística, que impulsiona a ocupação em aluguel de temporada.

HIGH NET WORTH

Perfil: clientes de altíssimo patrimônio, que buscam sempre exclusividade, status e imóveis ícones.

Recomendação: Coberturas e grandes apartamentos no Leblon, na Av. Delfim Moreira, que carregam prestígio incomparável e mantêm-se como ativos únicos no mercado.

INVESTIDOR INICIANTE NO MERCADO DE LUXO

Perfil: já consolidado financeiramente, mas entrando agora no mercado de alto padrão. Busca equilíbrio entre entrada financeira e retorno.

Recomendação: Imóveis frente-mar em Ipanema, onde há maior volume de transações, preços ainda abaixo do Leblon e oportunidades de valorização com liquidez.

Conclusão

O Ranking Invexo 2025 deixa claro que tanto a Praia do Leblon (Av. Delfim Moreira) quanto a Praia de Ipanema (Av. Vieira Souto) seguem como referências absolutas no mercado imobiliário de alto padrão do Brasil.

Leblon mantém seu status como o endereço mais caro do país, um ativo raro, símbolo de exclusividade e de preservação patrimonial.

Ipanema, por sua vez, alia prestígio e liquidez, oferecendo maior movimento de mercado e forte atratividade também para investidores que buscam receita em aluguel e temporada.

Ambos os bairros representam, cada um à sua maneira, o que há de mais sólido e desejado no mercado de imóveis de luxo carioca.

A **Invexo** é uma imobiliária especializada em **imóveis de alto padrão no Rio**, com forte atuação em Ipanema, Leblon e bairros nobres da Zona Sul. Nosso diferencial está na combinação de atendimento personalizado, inteligência de mercado e dados proprietários, como o Índice Invexo, que traduz com precisão o valor real do metro quadrado nas regiões mais nobres da cidade.

Com uma equipe dedicada a investidores e compradores exigentes, a Invexo imobiliária entrega clareza, confiança e eficiência em todas as etapas da decisão de compra, reafirmando seu papel como referência no mercado de alto padrão, imóveis de luxo no Rio de Janeiro.