

RELATÓRIO DE INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA



RIO DE JANEIRO | JANEIRO 2024
ANO 8 – EDIÇÃO 94



A APSA

Somos referência em viver bem!

Com presença nas cidades do Rio de Janeiro, Belo Horizonte, São Paulo, Brasília, Recife, Salvador, Fortaleza e Maceió, a APSA é referência em gestão de propriedades urbanas do Brasil, levando solidez e eficiência aos nossos clientes há mais de 90 anos.



VIVER BEM EM
PROPRIEDADES URBANAS

Este documento foi elaborado pela APSA. Todas as informações contidas neste documento poderão sofrer alterações sem aviso prévio. Os direitos autorais desta publicação pertencem à APSA e/ou sua licenciadora. © 2023. Todos os direitos reservados.

SUMÁRIO

- 5** Valores Médios de Oferta Locação – Residencial
- 6** Taxa de Vacância – Residencial
- 7** Comparativo de Ofertas – Locação
- 8** Comparativo de Ofertas – Vendas

SUMÁRIO

- 9** Comparativo de Ofertas – Locados x Ofertados
- 10** IVL – Índice de velocidade de locação
- 11** IMV – Índice médio de vacância

BAIRROS

Valores Médios de Oferta Locação - Residencial

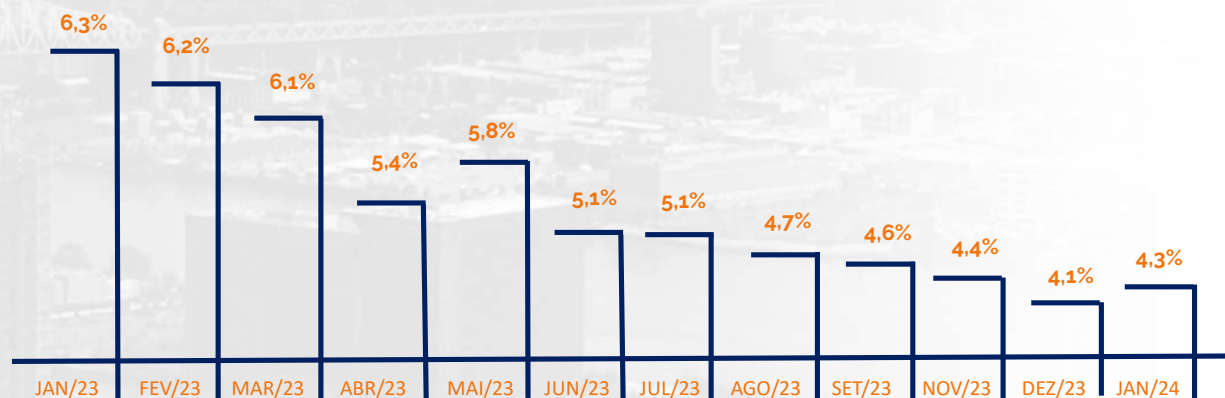
- Em análise os valores médios por metro quadrado, praticados nos bairros com maior número de ofertas na capital do Rio de Janeiro.
- A análise foi feita com uma base de mais de 17.000 ofertas e refere-se a apartamentos de 1 a 3 dormitórios.
- Ao comparar o valor mais alto que se encontra no Ipanema (R\$/m² 136,05) versus o valor mais baixo em Campo Grande (R\$/m² 19,75) verifica-se uma diferença de -85,5%.



VACÂNCIA

Taxa de Vacância - Residencial

- Ao lado a taxa de vacância residencial dos últimos 12 meses,
- Nesse mês a taxa de vacância apresentou uma alta de 4,9 pontos percentuais, chegando a 4,3%.
- A taxa de vacância mostra a quantidade de imóveis residenciais vagos, disponíveis para aluguel. Ou seja, a cada cem imóveis do mercado de locação, apenas 4 estariam vagos, à espera do inquilino.



COMPARATIVO DE OFERTAS

Locação

- Foram registradas 29.010 ofertas residenciais para locação no Rio de Janeiro.
- Deste universo, foi selecionado o bairro do Meier para uma melhor análise, onde foram identificadas 483 ofertas de apartamentos (1,7% do total) distribuídas em 1, 2, 3 e 4 dormitórios.
- No gráfico, observa-se a média dos valores ofertados demonstrados por m². Evidencia-se também, a quantidade de ofertas, com destaque para 303 ofertas de 2 dormitórios (62,7% do total).

COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

Valores em R\$/m²

Meier



- Para saber informações detalhadas de cada bairro, entre em contato com a APSA

COMPARATIVO DE OFERTAS

Vendas

- Foram registradas 271,400 ofertas de imóveis para venda, sendo que 87,1% correspondem à ofertas Residenciais, 7,7% a Comerciais e 5,2% a outros tipos de ofertas.
- Após análise específica das ofertas residenciais de apartamentos no bairro de Vila Isabel, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda, com 2 dormitórios chegando a 50,3% do total dessa amostra.

COMPARATIVO DE OFERTAS | VENDAS



Vila Isabel

COMPARATIVO

Locados x Ofertados

- Comparando valores de aluguel de apartamentos atualmente locados X os valores de ofertas de aluguel também para apartamentos no Flamengo verifica-se um distanciamento de valores para todos os tipos de dormitórios. Nos imóveis de 1, 2 e 3 dormitórios o valor do aluguel ofertado é 61,6%, 76,5% e 60,7% (respectivamente) maior do que os já locados na região.

1 dormitório
(43,7m²)



2 dormitórios
(86,8m²)



3 dormitórios
(168,9m²)



Flamengo

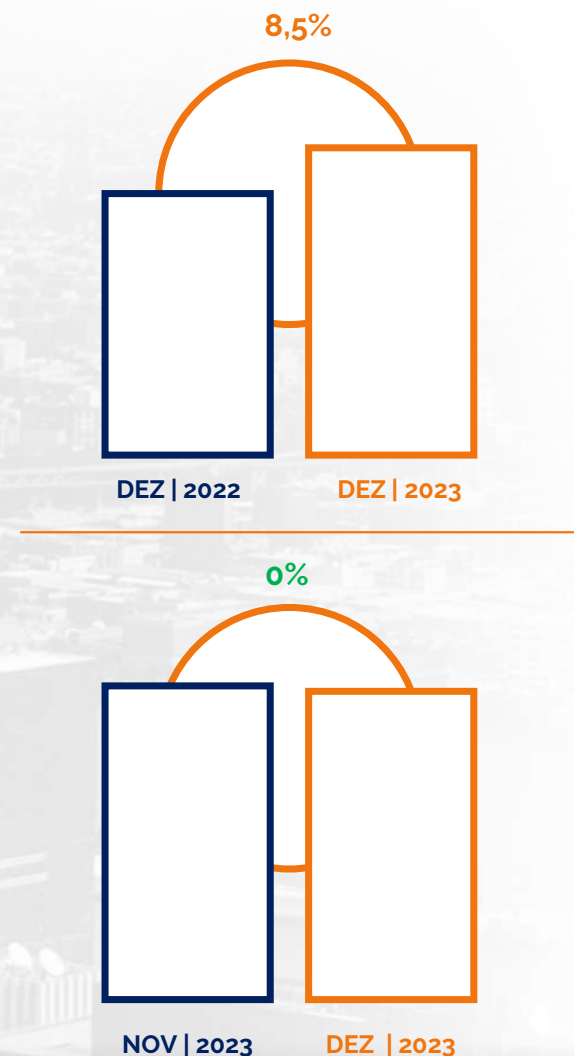
■ Locados
■ Ofertados
Valores em R\$/m²

IVL

Índice de velocidade de locação

- Para a análise do IVL desse mês, compara-se o índice de dezembro de 2023 X dezembro de 2022. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.
- Conforme representado nos gráficos, em dezembro de 2023, o IVL foi de 8,5% na comparação com o mesmo mês do ano anterior e na comparação com o mês anterior o IVL foi de 0%, representando uma paridade segundo levantamento.

O índice de velocidade de locação calcula o percentual de crescimento ou redução de unidades alugadas, dentro de um determinado período.



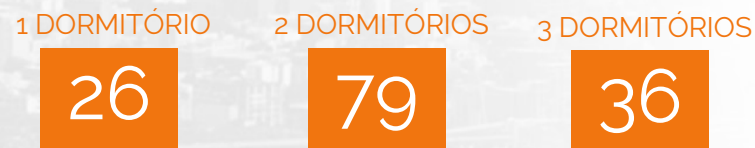
IMV

Índice médio de vacância

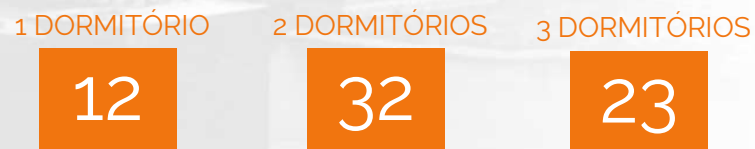
- Na análise desse índice foram selecionados os últimos 12 meses de cada período: janeiro de 2022 a dezembro de 2022 X janeiro de 2023 a dezembro de 2023.
- Analisando **imóveis residenciais de 1, 2 e 3 dormitórios no Leblon**, verifica-se que o IMV foi de 26, 79 e 36 dias (respectivamente) no primeiro período. Analisando o segundo período, o IMV é de 12 dias para os imóveis de 1 dormitório, uma redução de 53,8%, nos imóveis de 2 dormitórios o IMV é de 32 dias, uma redução de 59,5%, e para os imóveis de 3 dormitórios o IMV é de 23 dias, apontando uma redução 36,1% se comparados com o índice do ano anterior.

O índice médio de vacância calcula quanto tempo leva-se em média para um imóvel ser locado em um determinado bairro ou região (dentro de um período pré determinado).

DIAS EM MÉDIA | JAN/22 A DEZ/22



DIAS EM MÉDIA | JAN/23 A DEZ/23



Leblon

QUER SABER MAIS?

Entre em contato com a gente!

inteligencia.imobiliaria@apsa.com.br





Rio de Janeiro

Matriz - Travessa do Ouvidor, 32

Barra - Rua Comandante Julio de Moura, 188 - sl. 201

Copacabana - Rua Santa Clara, 50 - sl. 217

Ipanema - Rua Visconde de Pirajá, 303 - sl. 410 e 411

Leblon - Rua General Venâncio Flores, 305 - sl. 305

Recreio - Avenida das Américas, 15.531 - lj. K

Tijuca - Rua Conde de Bonfim, 255 - lj. 110 a 112



Salvador

Graça - Rua Teixeira Leal, 83

Pituba - Rua Pernambuco, 2269 - lj. 20



Recife

Boa Viagem - Av. Engenheiro Domingos Ferreira, 4060 - lj. 01, 02 e 04

Graças - Av. Rui Barbosa, n. 896 - lj 104 e 105



Fortaleza

Aldeota - Av. Desembargador Moreira, 2120 - sl. 1506 e 1507



Maceió

Rua Deputado Elizeu Teixeira, 120



Brasília

Asa Sul - SBS qd. 2, bl. E, sl. 206



Belo Horizonte

Av. Barbacena, 608 - Lj 110



Niterói

Rua Dr. Tavares de Macedo, 95 - Loja 110